

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penelitian ini mengenai relokasi warga yang telah berpuluh-puluh tahun menempati tanah yang dikuasai Negara, dengan mengambil contoh kasus warga ex Teras Cikapundung yang berada di Jalan Siliwangi Bandung. Penelitian ini adalah studi perdata dengan perspektif hukum agraria, menggunakan metode penelitian kualitatif dan yuridis normatif. Tujuan penelitian ini adalah menggambarkan relokasi warga yang menempati tanah Negara, kemudian dianalisis dari segi yuridis sehingga akan menghasilkan kesimpulan dan penyelesaian masalah.

Sungai Cikapundung adalah salah satu sungai yang berada di kota Bandung. Sungai ini memiliki panjang 28 kilometer dan melintasi 11 kecamatan pada tiga kabupaten kota yaitu kota Bandung, kabupaten Bandung, dan kabupaten Bandung Barat. Hulu sungai Cikapundung terletak di daerah Cigulung dan Cikapundung Maribaya. Sungai Cikapundung bermuara di sungai Citarum di Baleendah. Salah satu bantaran sungai Cikapundung yang telah direvitalisasi¹ oleh Pemerintah kota Bandung yaitu bantaran sungai yang berada di Jalan Siliwangi, Cipaganti, Coblong, Hegarmanah, Cidadap, Bandung, Jawa Barat². Bantaran sungai tersebut kini telah menjadi taman dan tempat rekreasi

¹ Wikipedia, *Revitalisasi*. <https://id.wikipedia.org/wiki/Revitalisasi>, dikutip pada 12 April 2018, pukul 15.30 Wib.

² News, *Gambaran Umum Sungai Cikapundung*, Citarum.org/info-citarum/berita-artikel/1174-gambaran-umum-sungai-cikapundung.html, dikutip pada 29 Maret 2018, pukul 15.00 Wib.

bagi warga kota Bandung yang disebut *Taman Teras Cikapundung*. Sebelum diresmikan menjadi sebuah taman, pada pertengahan Januari 2016 wilayah tersebut merupakan sebuah hunian warga yang dihuni sekitar 40 KK atau sekitar 108 jiwa. Permukiman warga tersebut tepatnya berada di bantaran sungai Cikapundung, Babakan Siliwangi di RT 05 RW 10 kelurahan Hegarmanah kecamatan Cidadap. Dibalik keindahannya, banyak warga harus direlokasi³ ke apartemen rakyat di Rusunawa, Sadangserang, Bandung⁴.

Proses berjalannya relokasi sudah dimulai sejak 2013. Pada saat itu, pemerintah kota Bandung sudah menyampaikan maksud kepada warga setempat untuk membangun sebuah taman di wilayah permukiman yang mereka tempati. Awalnya warga menolak, bahkan salah satu warga berpendapat bahwa warga telah dicurangi. Warga diminta untuk mengisi absen pada saat pelaksanaan rapat yang pada kenyataannya absen tersebut dijadikan sebagai bukti persetujuan dibangunnya Teras Cikapundung. Aparat setempat menyatakan warga telah menyetujui berjalannya pembangunan proyek tersebut. Di sisi lain, sesungguhnya warga menolak keras. Seiring berjalannya waktu, bentuk protes yang dilancarkan warga tidak sekeras pada awal proses rencana relokasi. Setelah dilakukan beberapa kali musyawarah dengan melibatkan pemerintah daerah dan

³ Wiktionary, *Relokasi*, <https://id.wiktionary.org/wiki/relokasi>, dikutip pada 12 April 2018, pukul 16.00 Wib.

⁴ Nurmatari, A, *Suasana Haru Relokasi Warga Baksil, Ridwal Kamil Bersama Warga Menangis*, <https://news.detik.com/berita-jawa-barat/3034045/suasana-haru-relokasi-warga-baksil-ridwan-kamil-bersama-warga-menangis>, dikutip pada 16 Maret 2018, pukul 16.05 Wib.

stake holder terkait, akhirnya musyawarah yang berjalan cukup alot menemukan titik temu. Warga bersedia direlokasi dengan beberapa syarat diantaranya diberi tempat tinggal, biaya pemindahan dan sekolah anak ditanggung oleh pemerintah. Namun, warga dikecewakan karena tidak mendapatkan uang kompensasi.

Warga ex Teras Cikapundung telah menempati lahan tersebut selama berpuluh-puluh tahun, mengadakan serta mengelola tanah dan air serta memanfaatkannya, bahkan membayar pajak. Menurut salah satu warga, 75% warga bergantung pada lokasi tersebut baik dari segi pemanfaatan alam, ruang lingkup sosial dan mata pencaharian. Dari sudut pandang warga, pemerintah kota Bandung tidak bisa menunjukan surat resmi bahwa tanah yang mereka tempati adalah milik pemerintah. Menurut mereka, tanah tersebut adalah peninggalan Belanda, apabila seseorang menempatnya maka akan menjadi hak milik orang tersebut.

Sementara itu, dari sudut pandang pemerintah, warga setempat secara tanpa izin telah menempati tanah Negara dan harus mengikuti ketentuan hukum yang berlaku di Negara ini. Pada akhirnya, ruang hidup mereka secara “terpaksa” harus dipindahkan dan tanah yang selama ini mereka tempati dikosongkan guna peruntukan pembangunan daerah setempat dan kemakmuran rakyat.

Salah satu syarat dilakukan relokasi adalah relokasi layak dan memadai, dan tidak menyebabkan warga terdampak menjadi berkurang kualitas hidupnya. Namun, seringkali kasus yang ditemukan justru

berjalan tidak layak. Misal, berdasarkan data Kompas (2015), relokasi kompleks perumahan Batalyon Siliwangi di Kramat Jati, Jakarta timur pada 8 Januari 2015 ke Cibitung, Kranji, Bekasi dan Cibinong. Kasus lain yaitu relokasi warga Kali Gendong 23 Maret 2015 yang dipindahkan ke rusun yang tidak layak karena tidak memiliki kamar mandi dan kasur (Berita satu, 2015)⁵.

Beberapa rencana relokasi juga tidak sesuai prosedur, contoh pada relokasi warga Waduk Pluit pada 17 Januari 2015. Warga yang seharusnya direlokasi sekitar 1000 KK, namun, hanya 19 KK yang mendapat “jatah” menempati rusun sebelum penggusuran terjadi (Sindo, 2015). Terjadi pula pada kasus warga Kali Cipinang 9 April 2015 yang tidak semua warga direlokasi ke rusun (Harian Terbit, 2015), dan masih banyak kasus lainnya⁶.

Banyaknya kasus penggusuran yang dinyatakan tidak berjalan secara berhasil karena: (1) warga tidak diberikan solusi yang memadai, (2) ganti rugi tidak layak, (3) melibatkan aparat tidak berwenang, (4) ketidakhadiran perwakilan pemerintah, (5) warga menjadi korban pungutan liar, (6) perampasan barang korban penggusuran paksa, dan (7) hak warga untuk mendaftarkan tanah diabaikan⁷.

Dalam Pasal 1963 jo. 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa yang menduduki suatu tanah, dengan itikad baik, selama

⁵ Januardy, A; Demadevina, N, *Atas Nama Pembangunan*, Jakarta: LBH Jakarta, 2016, hlm 41-46.

⁶ Ibid, hlm 42.

⁷ Ibid, hlm 41-46.

kurun waktu 30 tahun atau lebih, dapat mendaftarkan tanah tersebut sebagai miliknya. Adapun mekanisme perolehan tanah tersebut juga telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian atau Pembatalan Permohonan Hak atas Tanah⁸. Maka, dengan kasus relokasi warga Ex Teras Cikapundung yang telah menempati lahan selama berpuluh-puluh tahun akan sangat menarik untuk diteliti dan dianalisis dari segi hukum yang ada.

Penelitian mengenai relokasi warga yang dikarenakan dampak suatu pembangunan maupun yang menempati tanah yang dikuasai Negara telah banyak dilakukan. Namun, pada umumnya penelitian tersebut menekankan pada penggusuran rumah warga yang ditinjau dari segi yuridis normatif atau dari segi warga yang “dirugikan”nya saja. Berbeda dengan penelitian sebelumnya, mengenai relokasi maupun penggusuran rumah warga, penelitian ini menitikberatkan pada proses relokasi warga hingga dipindahkan ke rusunawa yang kemudian lahan permukiman mereka dijadikan ruang publik, dan masih terjadi pro kontra hingga saat ini. Kemudian, relokasi yang terjadi diungkap dari sudut pandang Pemerintah Kota Bandung yang berwenang atas tanah tersebut, dan dievaluasi dari sisi yuridis normatif yang berlaku.

⁸ Ibid, hlm 45-46.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka pembahasan dibatasi pada permasalahan berikut ini:

1. Bagaimana pengaturan relokasi yang ada di kawasan Babakan Siliwangi dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya?
2. Bagaimana pelaksanaan relokasi warga ex Teras Cikapundung yang dikarenakan menempati tanah Negara?
3. Bagaimana penyelesaian masalah yang timbul dari relokasi tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang ingin saya capai dalam penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan relokasi yang ada di kawasan Teras Cikapundung
2. Untuk mengetahui pelaksanaan relokasi warga ex Teras Cikapundung yang dikarenakan menempati tanah Negara
3. Untuk mengetahui tahap penyelesaian masalah yang timbul dari relokasi tersebut

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya adalah:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini secara akademis memberikan sumbangan pengetahuan bagi kajian hukum agraria terutama untuk kajian-kajian relokasi warga yang dikarenakan menempati tanah Negara.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini secara praktis bermaksud memberikan sumbangan data bagi pemerintah untuk mengevaluasi kebijakan yang telah diterapkan, serta kepada warga yang terkena dampak agar mengetahui hukum larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, serta mendapatkan pengetahuan mengenai hak dan kewajiban setelah tinggal di rumah susun

E. Kerangka Pemikiran

1. UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3)

Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menyatakan:

”Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Hak penguasaan atas tanah menurut Santoso dalam Trijono⁹, terbagi ke dalam hierarki yang dibagi menjadi empat, diantaranya (1) hak bangsa Indonesia atas tanah, (2) hak menguasai dari Negara atas tanah, (3) hak ulayat masyarakat hukum adat, dan (4) hak perseorangan atas tanah.

⁹ Trijono, R, *Hak menguasai Negara di Bidang Pertanahan, Badan Pembinaan Hukum Nasional*, Jakarta, 2015, hlm 28-32.

Maksud dari Pasal 3 ayat (3), yaitu bahwa Negara mempunyai hak menguasai akan tanah. Hak menguasai dari Negara atas tanah bertujuan agar tercapainya kemakmuran rakyat. Negara berwenang atas pengelolaan tanah yang nantinya mempunyai fungsi publik. Negara sebagai organisasi tingkat tertinggi kemudian melaksanakan amanat bangsa Indonesia sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Tanah Negara bukan berarti tanah tersebut *milik* Negara, melainkan tanah tersebut *dikuasai* oleh Negara. Negara tidak secara mutlak dapat memiliki tanah, melainkan Negara memiliki hak atas penguasaan tanah tersebut¹⁰. Negara berkuasa dalam menguasai tanah dengan kewajiban hukum publik untuk mengatur, mengurus, menjamin, dan menjaga penggunaan serta pemanfaatan tanah¹¹.

2. Pembukaan UUD 1945 Alinea keempat dan Pasal 1 ayat (3) UUD 1945

Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat menjelaskan:

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara

¹⁰ Pitoko, R. *Nih Dua Jenis Tanah Yang Dikuasai Negara*, <http://properti.kompas.com/read/2016/05/12/193000321/Nih.Dua.Jenis.Tanah.Yang.Dikuasai.Negara>, dikutip pada 10 Mei 2018, pukul 19.00 Wib.

¹¹ Kontras, *Menemukan Hak atas Tanah pada Standar Hak-Hak Asasi Manusia di Indonesia*, 2015, hlm 12-13.

Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”

Alinea keempat tersebut bermakna bahwa Negara memiliki tujuan yaitu: (1) Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, (2) Memajukan kesejahteraan umum, (3) Mencerdaskan kehidupan bangsa, (4) Melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Dari tujuan-tujuan tersebut menegaskan bahwa bangsa Indonesia dilindungi oleh Negara, kesejahteraannya dijamin, begitupun dengan kecerdasan bangsanya. Alinea ini juga menekankan bahwa Negara akan melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian, dan asas keadilan sosial.

Berdasarkan pada amandemen ketiga UUD 1945, terdapat Pasal 1 ayat (3) yang disebutkan bahwa:

“Negara Indonesia adalah Negara hukum”

Makna bunyi Pasal tersebut artinya dalam pelaksanaan pemerintahan didasarkan atas asas hukum. Pasal ini mempertegas status Negara Indonesia dari ayat-ayat sebelumnya yaitu status Negara Indonesia sebagai Negara Hukum. Ayat ini diamandemen disebabkan pada masa pemerintahan orde baru kekuasaan banyak diselewengkan,

sehingga dengan penambahan Pasal ini maka semua rakyat Indonesia, tanpa memandang status/strata, berkewajiban untuk mampu berbuat dengan kesiapan bertanggung jawab di hadapan hukum yang berlaku di Indonesia. Dengan begitu, di dalam Negara hukum, kekuasaan Negara berdasarkan atas hukum. Supremasi hukum harus menjangkau tiga ide dasar hukum, yaitu kemanfaatan, keadilan, serta kepastian.

Apabila dikaitkan dengan topik penelitian yang menyangkut permasalahan relokasi warga yang menempati tanah Negara, maka dapat dikaitkan dengan pembukaan UUD 1945 alinea keempat yang telah disebutkan sebelumnya. Warga terdampak seharusnya dijamin kesejahteraan hidupnya agar tercipta bangsa yang cerdas dan unggul. Apapun langkah yang pemerintah ambil tidak seharusnya merugikan dan berdampak pada kesenjangan sosial.

Jika pada pembukaan UUD 1945 alinea keempat dijelaskan fungsi dan tujuan Negara terhadap bangsanya, pada Pasal 1 ayat (3) dijelaskan kewajiban bangsa Indonesia untuk berbuat dengan kesiapan bertanggung jawab di depan hukum terhadap Negara. Begitupun dengan warga terdampak yang bagaimanapun keadaannya memiliki kewajiban untuk mengikuti hukum yang berlaku di Indonesia.

3. UUD 1945 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria/Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Permasalahan yang dibahas di dalam penelitian ini adalah permasalahan yang menyangkut tentang Negara, warga, dan tanah.

Permasalahan tentang ketiga aspek tersebut dibahas di dalam Pasal khusus yaitu di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa seluruh tanah yang ada di wilayah Negara Indonesia dikuasai oleh Negara. Pasal 2 ayat (1), menjelaskan wewenang Negara untuk menguasai tanah, sebagai berikut:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Kemudian pada ayat (2), disebutkan bahwa:

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa”

Ayat (3) disebutkan bahwa:

“Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur”

Ayat (4) disebutkan bahwa:

“Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah

Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah”.

Berdasarkan penjelasan landasan hukum di atas jelas bahwa tanah Babakan Siliwangi tersebut berhak untuk dimanfaatkan oleh Negara, sebab Negara memiliki hak untuk mempergunakan tanah tersebut guna kepentingan kemakmuran rakyat.

4. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya

Penelitian ini akan lebih difokuskan kepada Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) Nomor 51 tahun 1960 yang berisi tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya.

Di dalam Pasal 1 dijelaskan yang dimaksud tanah ialah:

- a. Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
- b. Tanah yang tidak termasuk huruf a yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perseorangan atau badan hukum.

Lalu yang dimaksud “yang berhak” ialah:

“ Jika mengenai tanah yang termaksud dalam :

1/a. Negara dalam hal ini Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya;

1/b. Orang atau badan hukum yang berhak atas tanah itu,

Yang dimaksud memakai tanah ialah:

“ menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan diatasnya ,

dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak”

Dikaitkan dengan warga yang telah menempati wilayah Teras Cikapundung, meskipun telah menempati lahan berpuluh-puluh tahun, namun apabila statusnya menempati tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya maka warga harus rela direlokasi. Sebagaimana yang dijelaskan di dalam Pasal 2 yaitu:

“Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah”.

Pemerintah kota Bandung memiliki wewenang terhadap keseluruhan proses relokasi. Wewenang pemerintah daerah terhadap warga yang menempati tanah Negara tanpa izin ada di dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No 51 tahun 1960, seperti dijelaskan pada Pasal 3 ayat (1) dan (2).

Ayat (1)

“Penguasa Daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang bukan perkebunan dan bukan hutan tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang ada didaerahnya masing-masing pada suatu waktu”.

Ayat (2)

“Penyelesaian tersebut pada ayat (1) Pasal ini diadakan dengan memperhatikan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan”.

Dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 4 ayat (1) dan (2):

Ayat (1)

“Dalam rangka menyelesaikan pemakaian tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 3, maka Penguasa Daerah dapat memerintahkan kepada yang memakainya untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan dengan segala barang dan orang yang menerima hak dari padanya”.

Ayat (2)

“Jika setelah berlakunya tenggang waktu yang ditentukan di dalam perintah pengosongan tersebut pada ayat (1) Pasal ini perintah itu belum dipenuhi oleh yang bersangkutan, maka penguasa Daerah atau pejabat yang diberi perintah olehnya melaksanakan pengosongan itu atas biaya pemakai tanah itu sendiri.

Maka dengan dikaitkan pula dengan Pasal 1 ayat 3 UUD 1945 yang menyebutkan Negara Indonesia adalah Negara Hukum, warga pun dengan otomatis wajib mengikuti landasan hukum yang telah ditetapkan. Apabila warga tersebut memperlambat atau tidak bersedia untuk mengosongkan permukimannya maka warga tersebut harus bersedia untuk menggunakan biaya sendiri atas proses relokasinya.

5. UU RI Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun

Penelitian ini dikaitkan pula dengan Undang-Undang RI No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun dikarenakan warga terdampak pembangunan direlokasi ke rusunawa yang merupakan bangunan rumah susun di wilayah Sadang Serang kota Bandung. Dibentuknya Undang-Undang tentang rumah susun dikarenakan setiap warga berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal beserta ruang lingkup yang baik membantu pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya manusia Indonesia yang seutuhnya,

berjati diri, mandiri dan produktif. Dibentuknya Undang-Undang tentang rumah susun juga membantu untuk mencapai tujuan Negara yang telah dijelaskan di dalam Pembukaan UUD 1945 alinea empat. Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan. Negara yang berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Selanjutnya, penelitian ini akan dikaitkan ke dalam Pasal-Pasal yang diuraikan ke dalam beberapa bagian sebagai berikut:

- Pasal 3 huruf:
 - b) Bahwa pengadaan rumah susun dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan
 - c) Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh
 - d) Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif
 - e) Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
 - f) Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun
 - g) Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu

- h) Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun

- Pasal 61:

- a) Ayat (1)

Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik satuan rumah susun (sarusun) terhadap rumah susun yang:

- a. Tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau
- b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun

- b) Ayat (2)

Peningkatan kualitas rumah susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik sarusun

- Pasal 62:

- a) Ayat (1)

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun

- b) Ayat (2)

Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan

- Pasal 63:

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) dilakukan dengan tetap melindungi kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan

- Pasal 64

Penetapan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) merupakan kewenangan Pemerintah Daerah

- Pasal 65

a) Ayat (1)

Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) dilakukan oleh:

- a. Pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS
- b. Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau pemilik untuk rumah susun sewa dan rumah susun khusus; atau
- c. Pemerintah atau Pemerintah Daerah untuk rumah susun Negara

- Pasal 89

a) Ayat (1)

Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis

b) Ayat (2)

Dalam penyelenggaraan rumah susun setiap orang berhak:

- a. Memberikan masukan dan usulan dalam penyusunan kebijakan dan strategi rumah susun pada tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
- b. Mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota
- c. Memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun

- d. Ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota
- e. Membangun rumah susun
- f. Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan rumah susun
- g. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun
- h. Mengupayakan kerja sama antar lembaga dan kemitraan antara pemerintah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun, dan
- i. Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan rumah susun yang merugikan masyarakat

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi¹².

Penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya¹³.

Dalam penelitian ini, metode penelitian yang digunakan diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini menggunakan deskriptif analitis.

¹² Marzuki, P, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm 31.

¹³ Soekanto, S, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2012, hlm 42.

Deskriptif analitis menurut Sulipan¹⁴ adalah penelitian yang berorientasi pada pemecahan masalah. Penelitian deskriptif analitis menurut Faridah¹⁵ adalah penelitian yang memusatkan kepada masalah sebagaimana adanya pada saat penelitian dilaksanakan. Hasil penelitian kemudian akan diolah dan dianalisis sehingga pada akhirnya dapat diambil sebuah kesimpulan.

2. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang mengkaji peraturan-peraturan tertulis, atau bahan pustaka lain¹⁶. Yuridis normatif menurut Panuntun¹⁷ adalah menganalisis bahan pustaka dengan inventarisasi hukum positif. Bahan pustaka menitikberatkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pedoman pembahasan masalah.

3. Tahapan Penelitian

Tahap penelitian yang akan dilakukan terbagi menjadi dua tahap, yaitu:

a. Penelitian Lapangan

¹⁴ Sulipan, D, *Penelitian Deskriptif Analitis Berorientasi Pemecahan Masalah*, Academia Edu: <https://www.academia.edu/6164238/Penelitian-deskriptif-analitis?auto=download>, diunduh pada 12 April 2018, pukul 18.20 Wib.

¹⁵ Faridah, S, *Adapun Pengertian Dari Metode Deskriptif Analitis Menurut Sugiono*, <https://www.scribd.com/doc/306349047/Adapun-Pengertian-Dari-Metode-Deskriptif-Analitis-Menurut-Sugiono>, diunduh pada 17 April 2018, pukul 22.05 Wib.

¹⁶ Soekanto, S; Mamudji, S, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm 14.

¹⁷ Panuntun, A, *Tindak Pidana Pencabulan terhadap Anak*, Universitas Muhammadiyah, Purwokerto, 2017, hlm 8.

Penelitian lapangan yang akan dilakukan, dimaksudkan untuk mendapatkan data mengenai permasalahan yang menyebabkan warga ex Teras Cikapundung direlokasi ke Rusunawa Sadang Serang akibat menempati tanah yang dikuasai Negara. Data didapat dari hasil wawancara dengan pihak yang bersangkutan dari pemerintah kota Bandung yang mengerti permasalahan tersebut.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan saya lakukan untuk memperoleh data mengenai hukum agraria, relokasi warga, tanah yang dikuasai Negara, jurnal dan penelitian-penelitian sebelumnya mengenai relokasi warga yang menempati tanah Negara, artikel yang berkaitan dengan sungai Cikapundung maupun Teras Cikapundung, teori-teori tentang agraria, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian. Studi literatur saya lakukan pada saat, sebelum, dan sesudah saya melakukan penelitian lapangan di lokasi penelitian. Literatur yang saya gunakan sebagai rujukan di antaranya adalah buku, jurnal, artikel, maupun skripsi, baik itu secara fisik maupun elektronik terutama yang dipublikasikan dalam sepuluh tahun terakhir.

Studi Kepustakaan yang dilakukan dibagi menjadi tiga sumber, yaitu:

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu sumber utama yang mengikat atau berhubungan erat dengan permasalahan yang akan diteliti seperti¹⁸, diantaranya:
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
 - b. Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya
 - d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun
 - e. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang bersifat sebagai pendukung untuk menunjang validitas dan reliabilitas data primer, diantaranya jurnal dan penelitian-penelitian sebelumnya mengenai relokasi warga yang menempati tanah Negara, artikel yang berkaitan dengan sungai Cikapundung maupun Teras Cikapundung, teori-teori tentang agraria, dan sumber lainnya¹⁹.

¹⁸ Santoso, M, *Kajian tentang Manfaat Penelitian Hukum Bagi Pembangunan Daerah*, Universitas Widya Gama Mahakam, Samarinda, hlm 18.

¹⁹ Ibid.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, diantaranya kamus, surat kabar, dan sumber lainnya²⁰.
4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data yang digunakan adalah:

- a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yang akan dilakukan dimaksudkan untuk mendapatkan data mengenai permasalahan yang menyebabkan warga ex Teras Cikapundung direlokasi ke Rusunawa Sadang Serang akibat menempati tanah yang dikuasai Negara. Data didapat dari hasil wawancara dengan pihak yang bersangkutan dari Pemerintah Kota Bandung yang terkait dengan permasalahan tersebut.

Wawancara adalah teknik pengumpulan data berupa tanya jawab antara pewawancara dengan informan yang memiliki seni pada saat bertanya maupun pada saat mendengar²¹.

Wawancara adalah komunikasi langsung antara peneliti dengan responden. Menurut Mohammad Ali, keunggulan dari metode wawancara adalah data yang diperoleh dapat langsung diketahui objektivitasnya karena dilaksanakan secara tatap muka. Dengan melakukan wawancara, data yang diperoleh melalui pengamatan atau data sekunder dapat diperbaiki sehingga data yang

²⁰ Ibid.

²¹ Denzin, N, & Lincoln, Y, *Handbook of Qualitative Research*. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2009.

diperoleh lebih kaya. Wawancara terbagi menjadi tiga macam, yaitu (1) wawancara terstruktur, (2) wawancara tak berstruktur, (3) dan campuran. Apapun bentuk wawancara yang digunakan, diperlukan instrumen wawancara dalam bentuk pedoman wawancara²².

b. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Saya melakukan studi kepustakaan untuk memperoleh data mengenai hukum agraria, relokasi warga, tanah yang dikuasai Negara, jurnal dan penelitian-penelitian sebelumnya mengenai relokasi warga yang menempati tanah Negara, artikel yang berkaitan dengan sungai Cikapundung maupun Teras Cikapundung, teori-teori tentang agraria, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian. Studi literatur saya lakukan pada saat, sebelum, dan sesudah saya melakukan penelitian lapangan di lokasi penelitian. Literatur yang saya gunakan sebagai rujukan diantaranya adalah buku, jurnal, artikel, maupun skripsi, baik itu secara fisik maupun elektronik terutama yang dipublikasikan dalam sepuluh tahun terakhir.

5. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data atau *data collection* adalah proses pengumpulan dan pengukuran informasi dari sesuatu yang diteliti, dengan cara sistematis untuk tujuan agar seseorang menjawab pertanyaan penelitian yang diajukan. Alat pengumpul data yang dapat digunakan dapat melalui

²² Gulo, W, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Grasindo, 2002, hlm 81-82.

kuesioner (angket terbuka/tertutup), pedoman wawancara, kamera, dan sebagainya²³. Pada penelitian yang saya lakukan, saya menggunakan alat pengumpul data berupa pedoman wawancara dan alat perekam suara karena metode yang saya gunakan adalah metode kualitatif yang mendapatkan data melalui wawancara terbuka.

6. Analisa Data

Penelitian ini adalah penelitian normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi pokok penelitian. Maka, penelitian harus melihat hukum sebagai sistem tertutup yang memiliki sifat:

- a) *Comprehensive*, yaitu norma hukum yang ada di dalamnya terkait antara satu dengan lain secara logis
- b) *All-Inclusive*, yaitu kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak akan ada kekurangan hukum
- c) *Systematic*, yaitu disamping berkaitan satu sama lain, norma-norma hukum tersebut juga tersusun secara hierarkis²⁴

Data yang didapat akan dianalisis secara yuridis normatif.

Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang

²³ Pratiwi, A, *Apa yang Dimaksud dengan Pengumpulan Data*, <https://www.dictio.id/t/apa-yang-dimaksud-dengan-pengumpulan-data/12260>, dikutip pada 26 April 2018, pukul 23.00 Wib.

²⁴ Ibrahim, J, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publising, 2006, hlm 248-249.

dilakukan dengan cara menganalisis bahan pustaka²⁵. Pada penelitian yang saya lakukan, awal mulanya saya akan mencari data terkait kasus warga ex Teras Cikapundung yang menempati tanah yang dikuasai Negara hingga akhirnya direlokasi. Data tersebut didapat dengan menggunakan metode kualitatif. Setelah data didapat, kemudian dilakukan analisis yuridis normatif.

Pada umumnya, penelitian mengenai agrarian dilakukan menggunakan pendekatan kuantitatif. Namun, agar hasil data lebih memadai, maka selanjutnya disempurnakan dengan pendekatan kualitatif. Data kualitatif akan lebih bersifat deskriptif dari sudut pandang orang yang diteliti, disamping metode kuantitatif yang pada umumnya hanya menyadap informasi umum²⁶.

7. Lokasi Penelitian

a. Lapangan

Studi lapangan dilakukan di DPKP3 Kota Bandung Jl. Caringin No. 103 Babakan Ciparay, Kota Bandung, Jawa Barat 40223

b. Kepustakaan

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Jalan Lengkong Dalam No. 17 Bandung
2. Perpustakaan Universitas Padjadjaran Jalan Dipatiukur No. 35 Bandung

²⁵ Muchtar, H, *Analisis Yuridis Normatif Sinkronisasi Peraturan Daerah Dengan Hak Asasi Manusia*. Humanus, 2006, hlm 80-91.

²⁶ Wiradi, G, *Metodologi Studi Agraria*: Sajogyo Institute, 2009, hlm 75-77.

