

***POLICY PAPER***  
**Naskah Kebijakan**

Tentang

PERWUJUDAN PENATAAN KAMPUNG DI BUKIT  
DURI DAN IMPLEMENTASI KOLABORATIF  
DALAM PELAKSANAAN *COMMUNITY ACTION*  
*PLAN*: BERDASARKAN PERATURAN GUBERNUR  
DKI JAKARTA NOMOR 90 TAHUN 2018

Jakarta, 21 Oktober 2019

Disusun oleh:  
Vera W. S. Soemarwi, SH., LL.M.

## Daftar Isi

Daftar Isi		ii – iii
Kata Pengantar		iv
Daftar Singkatan		vi - vii
I Ringkasan		1 - 2
II Pendahuluan		
1. Sejarah tanah dan sejarah Kampung Bukit Duri		2 - 4
2. Kebijakan pertanahan		4 - 6
3. Tugas dan tanggung jawab Pemerintah Provinsi DKI Jakarta		6 - 13
III Permasalahan		13
IV Tujuan		14
V Metode Penelitian		14 - 16
VI Usulan Kebijakan		16 - 43
1. Bantuan Hibah Selama Masa Tunggu		
- Profil singkat warga penerima hibah bantuan uang sewa		19 - 34
- Dasar hukum bantuan hibah uang sewa kepada warga terdaftar		34 - 35
2. Pembangunan Hunian Sementara		35
3. Pengadministrasian, Pendaftaran dan Pemberian Hak Atas Tanah		35 - 39
- Pelaksanaan pendaftaran konversi untuk tanah bekas milik adat baik yang memiliki bukti kepemilikan tanah maupun yang tidak memilik bukti petunjuk hak atas tanah.		36 - 38
- Pelaksanaan pendaftaran konversi		

untuk tanah bekas sewa Kota Praja	.....	38 - 39
4. Pengadaan Tanah	.....	40 - 41
5. Pembangunan Kampung Susun Manusiawi Bukit Duri	.....	41 - 43
VII Kesimpulan & Rekomendasi	.....	43
VIII Daftar Pustaka	.....	44

Daftar Lampiran:

- Lampiran - 1 Pendapat Hukum dan Kronologis Subyek Hukum Pemilik Tanah di Setia Ciliwung
- Lampiran – 2 Lampiran Anggaran Dasar, Perubahan Anggaran Dasar, Penetapan Pengadilan Agama, Surat Kesepakatan
- Lampiran - 3 Pendapat Hukum Obyek Hak Atas Tanah di Setia Ciliwung
- Lampiran – 4 Daftar surat hak atas tanah
- Lampiran - 5 *Community Action Plan* Bukit Duri, 2018

## **Kata Pengantar**

Kami mengucapkan terima kasih atas dukungan dan bantuan dari Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, komunitas warga Bukit Duri, Yayasan Ciliwung Merdeka, Koperasi Pawang Berdaya Sejahtera (Pawang Sejahtera), Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan VWS & Partners. Para peneliti secara khusus berterima kasih kepada R. Teguh Prakoso yang telah membantu mengedit makalah kebijakan ini sehingga kalimat dalam makalah kebijakan ini menjadi materi yang berbobot. Berkat bantuannya, para peneliti telah menyelesaikan makalah kebijakan (*Policy Paper*) ini.

Kami berharap agar makalah kebijakan ini dapat bermanfaat bagi warga miskin korban perubahan kebijakan penataan ruang di wilayah Bukit Duri pada tahun 2016. Makalah kebijakan ini ditujukan untuk memberikan perlindungan hak-hak komunitas miskin khususnya hak-hak mereka selama masa tunggu, perwujudan hunian sementara (huntara), pendaftaran hak atas tanah warga dan pembangunan Kampung Susun Manusiawi Bukit Duri (KSMBD).

Kami berterima kasih kepada Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, Yayasan Ciliwung Merdeka, Koperasi Pawang Sejahtera, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan VWS & Partners yang telah membantu kami dalam menyelesaikan makalah kebijakan ini.

Jakarta 21 Oktober 2019

## Daftar Singkatan

APBD	Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
ASN	Aparatur Sipil Negara
BAPPENAS	Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional Republik Indonesia/Badan Perencana Pembangunan Nasional
BPS	Badan Pusat Statistik
CAP	<i>Community Action Plan</i>
DAS	Daerah Aliran Sungai
DPRD	Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
DPKP	Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman
DPRKPK	Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman kota
FGD	Fokus Grup Diskusi
Huntara	Hunian Sementara ( <i>temporary shelter</i> )
HGB	Hak Guna Bangunan
HGU	Hak Guna Usaha
HP	Hak Pakai
Kanwil BPN	Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
KepKasudin	Keputusan Kepala Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 20 Tahun 2018 tentang Penetapan Hasil Penyusunan Community Action Plan (CAP) RW. 11 dan RW. 12 Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun Anggaran 2018
DPRKP JakSel CAP Bukit Duri	
KepGub 878/2018	No. Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 878 Tahun 2018 tentang Gugus Tugas Pelaksanaan Penataan Kampung dan Masyarakat
KJPP	Kantor Jasa Penilai Publik
KK	Kepala Keluarga
KKPT	Kepala Kantor Pendaftaran Tanah
KPBS	Koperasi Pawang Berdaya Sejahtera
KPR	Kredit Pemilikan Rumah
KSMBD	Kampung Susun Manusiawi Bukit Duri
LN	Lembar Negara
MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah
MPR	Majelis Permusyawaratan Rakyat
NJOP	Nilai Jual Objek Pajak
NKRI	Negara Kesatuan Republik Indonesia
NV <i>Particuliere</i>	<i>NV Javasche Particuliere Landerijen Maatschappij</i>
Pemprov DKI	Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta
Perda DKI 1/2018	No. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2018 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2017 – 2022
Pergub	Peraturan Gubernur

Pergub 90/2018	No.	Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 90 Tahun 2018 tentang Peningkatan Kualitas Permukiman Dalam Rangka Penataan Kawasan Permukiman Terpadu
Pergub 142/2018		Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 142 Tahun 2018 Tentang Pedoman Pemberian Hibah dan Bantuan Sosial Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
PBB		Pajak Bumi Bangunan
PM 1		Surat Keterangan Kelurahan
PMPA		Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria
PP		<i>Policy Paper</i>
PPRI		Peraturan Pemerintah Republik Indonesia
PP Organisasi Perangkat Daerah		Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah
PP Pembagian Urusan Pemerintahan		Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota
PRI		Pemerintah Republik Indonesia
P4T		Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan tanah
RPJMD		Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah
RPJPN		Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional
RI		Republik Indonesia
Rusun		Rumah Susun
Rusunami		Rumah Susun Milik
Rusunawa		Rumah Susun Sewa
RT		Rukun Tetangga
RW		Rukun Warga
SD		Sekolah Dasar
SK		Surat Keputusan
SKPD		Satuan Kerja Perangkat Daerah
SLTA		Sekolah Lanjut Tingkat Atas
SLTP		Sekolah Lanjut Tingkat Pertama
TLN		Tambahan Lembar Negara
TP2R		Tim Pertimbangan Pemberian Rekomendasi
UU		Undang-Undang
UUD		Undang-Undang Dasar
UU No. 1/1958		Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir
UU No. 1/2011		Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
UU Rusun		Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

UU AP	Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
UU Pemda	Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
UU Pemprov DKI	Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia
UPT BPKAD	Unit Pelaksana Teknis Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah
YCM	Yayasan Ciliwung Merdeka

## **Bab I**

### **Ringkasan**

*Policy Paper* (PP/Naskah Kebijakan) ini dirumuskan sebagai bentuk perwujudan gerakan partisipatif dan kolaboratif untuk menata kampung-kampung bersama warganya dalam penyelenggaraan *good governance* [tata kelola pemerintahan yang baik sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP)] di wilayah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pemprov DKI). Kajian ini membahas secara khusus mengenai tugas dan fungsi Pemprov DKI sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU No. 1/2011).

UU ini mengamanatkan Pemprov DKI untuk lebih berperan aktif dalam menyediakan perumahan. Tugas penyelenggaraan perumahan dilakukan dengan memberikan kemudahan serta membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) agar masyarakat memiliki perumahan melalui penyelenggaraan perumahan dan penataan kawasan permukiman. Amanat ini dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2018 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2017 – 2022 (Perda DKI No. 1/2018) beserta lampirannya pada Bab IX agar Pemprov DKI menata kampung kumuh di 455 lokasi RukunWarga.

Penentuan kampung ini berdasarkan hasil kajian Badan Pusat Statistik Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pelaksanaan penataan kampung kumuh diatur lebih lanjut dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 90 Tahun 2018 tentang Peningkatan Kualitas Permukiman Dalam Rangka Penataan Kawasan Permukiman Terpadu (Pergub No. 90/2018). Merujuk pada Pergub 90/2018 maka Kampung Bukit Duri RW 11 dan RW 12 termasuk dalam klasifikasi ‘kampung kumuh sedang’ yang perlu ditata lebih lanjut.

Penataannya dilaksanakan berdasarkan pedoman Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) 2005 – 2025 [Rudi S Prawiradinata, Deputi Bidang Pengembangan Regional Kementerian PPN/BAPPENAS, 2018]. Penataan kampung di Jakarta merupakan turunan program yang dikenal dengan nama ‘Kota Tanpa Permukiman Kumuh’. Program ini merupakan program Pemprov DKI agar Pemprov DKI mewujudkan:

- (1) pemenuhan hak MBR untuk mendapatkan perumahan yang layak, aman dan terjangkau.
- (2) memperbaiki kehidupan ekonomi dan kondisi lingkungan fisik kampung sekurangnya kepada 100 ribu jiwa penghuni perumahan kumuh di tahun 2020.
- (3) memberikan kepastian hukum atas tanah-tanah di 455 perkampungan di Jakarta dengan skala prioritas salah satunya adalah Kampung Bukit Duri.
- (4) mengenali kebutuhan mendesak dari MBR terkait perumahan di 455 lokasi perkampungan di Jakarta dengan skala prioritas salah satunya adalah Kampung Bukit Duri.

(5) memprioritaskan permukiman kumuh, salah satunya di Kampung Bukit Duri, untuk diperbaiki permukiman warganya.

Agenda kerja Pemprov DKI untuk memperbaiki kampung ini sejalan dengan pemenuhan kebutuhan akan perumahan di DKI Jakarta (*backlog*). *Backlog* di Jakarta menduduki posisi kedua di seluruh Indonesia. Merujuk data dari BPS [2014], ada 1.3 juta rumah tangga belum memiliki rumah. Setiap tahun, *backlog* di Jakarta selalu meningkat. Untuk memenuhi *backlog* di Jakarta, Pemprov DKI mengalami kesulitan dalam memperoleh lahan karena mahalnya harga lahan di wilayah DKI Jakarta. Data Susenas [2015] menunjukkan, penduduk DKI yang tidak memiliki rumah terkonsentrasi pada 40% masyarakat miskin.

Naskah Kebijakan ini dirumuskan agar Pemda DKI dapat memenuhi:

(1) bantuan hibah kepada warga korban perubahan kebijakan penataan ruang (penggusuran normalisasi Sungai Ciliwung) di tahun 2016 yang diwakilkan oleh Yayasan Ciliwung Merdeka (YCM) sebagai perwakilan warga Bukit Duri. Bantuan hibah ini telah dijanjikan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2017 agar warga korban perubahan kebijakan penataan ruang (penggusuran normalisasi Sungai Ciliwung) tahun 2016 dapat diberikan biaya masa tunggu sebelum dilakukan pemukiman kembali.

(2) Perwujudan pembangunan hunian sementara (huntara).

(3) Pengadministrasian, Permohonan, Pendaftaran dan Pemberian Hak Atas Tanah.

(4) Pengadaan tanah bagi pembangunan Kampung Susun Manusiawi Bukit Duri (KSMBD).

(5) Pembangunan Kampung Susun Manusiawi Bukit Duri (KSMBD).

Kelima rumusan kebijakan ini dituangkan berdasarkan janji Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah Provinsi DKI Jakarta Jo. Perda DKI No. 1/2018.

## **Bab II**

### **Pendahuluan**

#### 1. Sejarah tanah dan sejarah Kampung Bukit Duri

Goresan catatan sejarah kampung Bukit Duri di mulai pada tahun 1656 dari zaman Meester Cornelis Senen, seorang saudagar kaya dari P. Lontar, Kepulauan Banda yang membeli tanah di wilayah Kampung Bukit Duri. Ia membeli tanah seluas 5 Kilometer persegi yang merentang antara Cipinang hingga Ciliwung [Zaenuddin, 2012].

Meester Cornelis mempunyai jasa yang besar dalam membentuk Jatinegara sebagai kota yang dilengkapi dengan infrastruktur yang cukup baik. Jasanya dikenang oleh

masyarakat di sekitar Jatinegara. Berkat jasanya maka pasar di Jatinegara disebut “pasar meester.”

Pada masa VOC berada di Pulau Jawa, Kampung Bukit Duri merupakan bagian dari DAS Ciliwung yang telah dihuni oleh beragam etnis seperti etnis Jawa, Sunda, Betawi dan Asia Timur lainnya.

Meester Cornelis seorang warga negara Indonesia. Sampai dia meninggal dunia, Meester Cornelis tidak mempunyai keluarga dan tidak mempunyai keturunan. Sebelum meninggal dunia, tanah-tanah miliknya telah dibagi-bagikan kepada penduduk yang mengusahakan dan menguasai perkebunan di wilayah Bukit Duri [Ensiklopedi Jakarta]. Mereka mengusahakan dan menguasai tanah-tanah bekas milik Meester Cornelis secara turun temurun hingga saat ini. Sebagian dari mereka telah mengalihkan hak kepemilikan tanahnya kepada pihak lain.

Ketika Pemerintah Belanda memasuki wilayah Jatinegara sekitar tahun 1910, Pemerintah Belanda mendirikan kantor pertanahan yang berfungsi untuk mencatat kepemilikan tanah-tanah masyarakat. Kantor pertanahan ini diberi nama *Grondbedrijf Stads Gemeente Batavia*. Fungsi lainnya dari kantor ini adalah menarik pajak kepemilikan dan kepenghunian atas lahan-lahan yang bekas milik Meester Cornelis.

Beberapa saat setelah *Grondbedrijf Stads Gemeente Batavia* berdiri, pada tahun 1910, Pemerintah Belanda secara berangsur-angsur membeli kembali tanah-tanah partikelir yang digunakan oleh penduduk di wilayah Jatinegara. Setelah pembelian kembali, Pemerintah Belanda dilarang untuk menjual kembali tanah-tanah partikelir tersebut. Larangan ini ditegaskan dalam uraian 20 mengenai *Agrarische Wet* Pasal 62 ayat 1 *Regeringsreglement* 1854 atau Pasal 51 ayat 1 IS. Pasal tersebut jelas dan tegas melarang Gubernur Jenderal Batavia untuk menciptakan tanah-tanah partikelir baru dengan menjual tanah-tanah tersebut kepada perorangan atau badan hukum [Harsono, 2016].

Pembelian kembali tanah-tanah partikelir oleh Pemerintah Belanda diusahakan secara damai. Berangsur-angsur tanah partikelir yang dapat dibeli kembali antara tahun 1912 dan 1931 seluas 456.709 hektar termasuk tanah partikelir di wilayah Jakarta Raya [Harsono, 2016]. Pembelian kembali tanah-tanah partikelir itu dilakukan dan diusahakan oleh badan usaha yang bernama *NV Javasche Particuliere Landerijen Maatschappij* (*NV Particuliere*).

*NV Particuliere*, yang didirikan pada tahun 1935, merupakan suatu perseroan Belanda yang seluruh sahamnya dimiliki Pemerintah Belanda. Tugas badan hukum ini adalah mengusahakan pembelian kembali tanah-tanah partikelir, menguasai dan mengurus tanah-tanah ini. Pembelian tanah-tanah partikelir dilanjutkan pada tahun 1936 dan 1941. Jumlah lahan partikelir yang berhasil dibeli adalah 13 lahan yang jumlah total

luasnya mencapai 80.713 hektar [Harsono, 2016]. Sedangkan lahan-lahan partikelir yang tidak dibeli kembali oleh Pemerintah Belanda masih mendapat status tanah partikelir milik penduduk. Pada masa ini Pemerintah Belanda mengakui tanah-tanah warga sebagai tanah partikelir karena saat itu sebagian tanahnya digunakan untuk perkebunan dan perumahan masyarakat di wilayah Jatinegara dan sekitarnya.

## 2. Kebijakan pertanahan

Seiring waktu, pasca kemerdekaan Republik Indonesia (RI), kebijakan pertanahan berubah. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir (selanjutnya disingkat UU No 1/1958) menegaskan bahwa tanah-tanah partikelir dihapus karena dianggap akan menciptakan konsep pertanahan dan konsep negara di dalam negara. Maka UU No 1/1958 mencabut kepemilikan tanah partikelir yang dimiliki oleh warga negara asing. UU tersebut juga menegaskan bahwa penghapusan tanah partikelir harus diikuti dengan ganti rugi kepada pemilik tanah partikelir. Para pemilik tanah partikelir dihadapkan pada dua pilihan, yaitu memberikan tanahnya kepada negara atau memberikannya kepada warga negara Indonesia. Sedangkan perihal tanah partikelir yang telah dikuasai oleh warga negara Indonesia, UU No. 1/1958 tidak mengatur secara tegas mengenai keharusan adanya pencabutan hak partikelir.

Kenyataannya, kebanyakan tanah partikelir digunakan untuk perkebunan. Pada penggunaan ini melekat hak guna usaha (HGU). Prof. Dr. A. P. Parlindungan SH., dalam bukunya, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah* (1990), mengatakan, “untuk tanah-tanah HGU asal konversi hak barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup akan tetap dipergunakan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, tanah-tanah itu akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya.”

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria [LN 1960 Nomor: 104, TLN Nomor 2043] (UUPA) pada Ketentuan Konversi Pasal II ayat (1) menegaskan, “hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini yaitu: hak *Agrarischeigendom*, milik, *yasen*, *adarbeni*, hak atas *druwe*, hak atas *druwe* desa, *pesini*, *grant sultan*, *landerijenbezitsrecht*, *altijddurendeerpacht*, **hak usaha atas bekas tanah partikelir**, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi **hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1)**, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.”

Ditinjau dari sejarah tanah di wilayah Bukit Duri dan beberapa surat kepemilikan tanah di wilayah itu [vide bukti petunjuk hak Moestapa, 1940, dan H.M. Rais, 1949] dapat disimpulkan bahwa tanah-tanah di Bukit Duri merupakan tanah partikelir dengan

hak usaha atas nama warga negara Indonesia. Perubahan kebijakan Pemerintah Daerah DKI Jakarta memasuki tahun 1950-an, mengubah sebagian status tanah partikelir dengan hak usaha milik warga menjadi tanah swapraja.

UU No. 1/1958 membedakan antara tanah swapraja dengan tanah partikelir. Tanah Swapraja tidak termasuk dalam tanah partikelir karena bukan tanah *eigendom* (tanah milik) [Lihat Penjelasan Pasal 1 ayat 1 huruf a UU No 1/1958]. Swapraja pada masa Pemerintahan Belanda merupakan wilayah administrasi yang berhak untuk mengatur bidang administrasi, hukum dan budaya lokal. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1957 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah penggunaan istilah “swapraja” sudah dihapuskan.

UUPA menegaskan hapusnya tanah swapraja atau bekas swapraja. Regulasi ini juga menegaskan, hilangnya berbagai hak dan wewenang atas bumi dan air dari swapraja atau bekas swapraja, yang masih ada saat mulai berlakunya UUPA. Lantas, berbagai hak dan wewenang atas bumi dan air ini beralih kepada negara dan negara akan memberikan prioritas hak atas tanah itu kepada warga negara Indonesia yang sudah merawat, menguasai, menggunakan dan memiliki tanah-tanah bekas swapraja.

Ketentuan dalam UUPA ini dipertegas kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Pasal 1 huruf c yang menyatakan bahwa “tanah swapraja dan bekas swapraja yang telah beralih kepada negara, sebagai yang dimaksud dalam Diktum keempat huruf A UUPA adalah selain domain swapraja dan bekas swapraja, yang dengan berlakunya UUPA menjadi **hapus dan beralih kepada negara**, juga tanah-tanah yang benar-benar dimiliki oleh swapraja, yaitu baik yang diusahakan dengan cara persewaan, bagi hasil dan lain sebagainya ataupun diperuntukkan tanah jabatan dan lain-lainnya.”

Mencermati frasa yang dituliskan dalam UUPA yaitu “hapus dan beralih kepada negara” memiliki makna “hapus dengan sendirinya”. Menurut Prof Parlindungan [1990] frase tersebut bermakna bahwa “hapus dengan sendirinya” tidak secara otomatis haknya akan terhapuskan begitu saja. Penghapusan haknya harus diputuskan dan ditegaskan dalam surat keputusan pencabutan hak. Keputusan pencabutan hak harus disertai dengan pemberian ganti rugi. Pemerintah dapat mencabut haknya bila pemilik tanah sudah mendapatkan ganti rugi atas tanahnya. Selama pemerintah belum mengeluarkan keputusan pencabutan akan hak maka penghapusan akan hak belum dapat dilakukan. Terhadap obyek tanah tersebut belum dapat dilakukan ataupun dijadikan obyek *land reform*. Sebagai contoh, perlakuan tanah swapraja di daerah-daerah Sulawesi Selatan. Hak atas tanah di atas bekas tanah swapraja di Sulawesi Selatan tetap diakui dan tetap dimiliki oleh warga. Pemerintah Sulawesi memperlakukan tanah-tanah dengan konsep ‘bagi hasil’ dengan penduduk setempat. Contoh perlakuan lainnya terhadap tanah eks swapraja diselesaikan dengan pernyataan tertulis bahwa tanah tersebut hapus dan diberikan ganti rugi.

Sebaiknya Pemprov DKI memperlakukan tanah swapraja di wilayah Bukit Duri sesuai dengan UUPA yaitu tanah swapraja diklasifikasikan sebagai suatu tanah hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat yang diakui oleh Pasal 3 UUPA. Penegasan prinsip tanah swapraja diperlakukan sebagai tanah adat sejalan dengan pendapat Prof Parlindungan [1990, hal 39] dan Prof Harsono [2016]. Konsistensi dalam penerapan UUPA dan pengakuan akan hukum adat di daerah-daerah harus tetap dijaga sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 5 UUPA.

### 3. Tugas dan tanggung jawab Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

Dari kajian norma-norma di atas UUPA Pasal 3 jo 5 dapat ditegaskan bahwa bekas tanah-tanah partikelir dan swapraja dikategorikan sebagai tanah bekas milik adat. Pemprov DKI dapat memberikan penegasan hak terhadap tanah-tanah tersebut dan memproses lebih lanjut agar sertifikat hak atas tanah dapat segera diberikan.

Sebelum dan selama masa pengusuran di wilayah Bukit Duri terjadi tahun 2015 – 2016 kecenderungan sikap PRI kurang memberikan pengakuan akan legalitas warga, tanah dan kampung Bukit Duri. Keengganan sikap PRI dapat dibuktikan dengan penolakan pengakuan bahwa masyarakat Bukit Duri memiliki hak atas tanah dan mereka layak mendapatkan ganti rugi. Pergantian kepemimpinan di Pemprov DKI tahun 2017, Gubernur DKI menyadari kekeliruan akan sikap tersebut dan berusaha untuk mengubah dan memperbaiki kebijakannya.

Berdasarkan Perda No.1/2018, Pemprov DKI harus mewujudkan kesadaran sikap Pemprov DKI untuk mengakui, melindungi dan memberikan hak-hak atas permukiman yang layak dengan hak atas tanah yang pasti kepada Warga Bukit Duri. Amanat Perda ini, yang akan dilaksanakan oleh Pemprov DKI, adalah meningkatkan kualitas perumahan dan pemukiman kumuh untuk prioritas awal di 455 kampung, termasuk Kampung Bukit Duri. Dalam peningkatan kualitas pemukiman kumuh, Pemprov DKI perlu menerapkan langkah-langkah strategis di bidang ekonomi, sosial, budaya dan perumahan yang berkeadilan.

Naskah Kebijakan ini mengkaji lebih dalam mengenai tugas Pemprov DKI dalam meningkatkan kualitas perumahan dan permukiman kumuh di Kampung Bukit Duri yang notabene status tanahnya adalah tanah partikelir dengan hak usaha atas nama warga negara Indonesia (Lihat Bagian 1 dari Naskah Kebijakan ini).

Prioritas pertama yang akan dilakukan oleh Pemprov DKI dalam menata kembali pemukiman kumuh adalah memberikan jaminan hak atas tanah kepada warga-warga di Bukit Duri. Jaminan hak atas tanah diwujudkan dengan dua proses, yaitu pendaftaran tanah dan sertifikasi tanah-tanah warga. Pemprov DKI perlu memberikan jaminan hak atas tanah kepada warga kampung karena banyak tanah-tanah di kampung-kampung informal khususnya di 455 kampung, termasuk Kampung Bukit Duri, belum bersertifikat.

Berikut ini adalah daftar permasalahan yang selama ini dialami oleh warga kampung dalam mendaftarkan tanah-tanah dan mensertifikatkan tanah mereka:

- a) mahalnya proses pensertifikatan.
- b) warga sulit memenuhi persyaratan administrasi kepemilikan tanah yang diminta oleh kantor pertanahan. Salah satu kesulitan administrasi yang sering dihadapi oleh warga kampung adalah rencana peruntukan tanah dan ruang (Rencana Tata Ruang di wilayahnya/zonasi).
- c) Proses pensertifikatan yang panjang dan cukup rumit.
- d) Kurangnya pemahaman warga terhadap kepemilikan sertifikat tanah.

Selain kesulitan-kesulitan tersebut, kami mengamati bahwa keinginan warga untuk mendaftarkan tanahnya masih sangat rendah. Hal ini disebabkan:

- a) mahalnya biaya untuk pendaftaran tanah.
- b) tingginya pembayaran pajak perolehan hak atas tanah.
- c) proses pendaftaran tanah yang panjang serta berbelit-belit.

Selain kesulitan-kesulitan di atas, Pemprov DKI telah menginventarisasi permasalahan tanah-tanah di DKI Jakarta, di antaranya:

- a) belum terdatanya semua tanah-tanah di DKI Jakarta sehingga mengakibatkan tidak jelasnya pemilikan tanah secara maksimum.
- b) banyaknya tanah-tanah absente di DKI Jakarta.
- c) dewasa ini timbul tanah-tanah absente baru.
- d) kepemilikan tanah-tanah yang melebihi batas maksimum.

Melihat pada permasalahan tersebut, Pemprov DKI berinisiatif untuk mengadakan program *land reform* sebagaimana ditetapkan dalam Tap MPR No IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. **Program ini mencakup pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi mengenai: penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T) secara komprehensif dan sistematis.**

Setelah permasalahan kepemilikan tanah telah berhasil diselesaikan, Pemprov DKI akan menyelesaikan masalah hunian yang layak dan terjangkau bagi MBR. Berdasarkan data yang disampaikan oleh Pemprov DKI, tercatat 47% masyarakat di DKI Jakarta masih tinggal di rumah sewa, 34% menempati rumah kontrak/ kos, 13% dari masyarakat

DKI menepati rumah bebas sewa seperti rumah dinas dan lainnya (Sesenas, 2015; Vera, 2019; Dinas Perumahan Pemprov DKI; lampiran Perda RPJMD DKI Jakarta).

Dari data ini dapat disimpulkan bahwa Pemprov DKI masih kesulitan untuk memenuhi hunian yang layak bagi MBR dan para pekerja dengan penghasilan antara Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah) sampai Rp.7.000.000,00 (tujuh juta rupiah). Kebanyakan warga MBR di DKI Jakarta mengalami kesulitan untuk mendapatkan kredit perumahan rakyat (KPR). Para pekerja di sektor informal dengan pendapatan di bawah Rp.7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) sering kali mendapatkan kesulitan dari bank untuk memperoleh KPR. MBR yang memiliki penghasilan di bawah Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah) tidak dapat mengakses KPR. Baik para pelaku pembangunan maupun perbankan tidak mau menanggung risiko untuk menerima MBR sebagai kelompok masyarakat yang boleh mengakses kredit kepemilikan rumah di wilayah DKI Jakarta.

Persentase masyarakat miskin di Jakarta pada tahun 2017 sebesar 3.78% [Lihat hal. 234] namun tingkat pengangguran terbuka di tahun yang sama sebesar 7.14%. Dari data tersebut, warga DKI Jakarta yang termasuk masyarakat miskin sulit memperoleh perumahan yang layak di wilayah DKI Jakarta dan mereka tidak mendapatkan akses KPR. Sedangkan warga DKI Jakarta yang tergolong pengangguran terbuka berpotensi menjadi warga MBR yang sulit mendapatkan perumahan yang layak dan akses KPR.

Secara umum, warga DKI Jakarta sulit memiliki hunian karena harga hunian yang tinggi, membayar DP rumah dan cicilan perbulan.

Problem ini jelas mewajibkan Pemda DKI untuk memberikan fasilitas perumahan bagi MBR. Setidaknya ada enam hal yang dapat dilakukan Pemda DKI untuk mengatasi problem sulitnya memiliki hunian bagi MBR:

- a) memberikan fasilitas kredit murah berbasis tabungan bagi MBR ke bawah (Lihat lampiran RPJMD DKI Jakarta).
- b) Pemprov DKI berperan aktif untuk mengatur investasi rumah susun, tata ruang, pengelolaan aset dalam konteks pemetaan aset tanah daerah dan lahan secara optimal.
- c) pengadaan bank tanah.
- d) pengendalian harga tanah.
- e) penataan area permukiman di wilayah DKI Jakarta belum tertata sepenuhnya agar peningkatan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman kota melalui prinsip-prinsip revitalisasi dalam bentuk pendataan kampung perbaikan lingkungan maupun pembangunan kembali.

- f) memperbaiki lingkungan tempat tinggal dan penyediaan hunian yang layak sehingga mengurangi wilayah perkampungan “kumuh”.

Masalah paling dasar bagi MBR di Jakarta sulit mendapatkan hunian yang layak, terjangkau dan aman adalah tidak imbangnya laju kenaikan harga lahan dengan pertumbuhan upah buruh pekerja. Peningkatan harga lahan yang begitu cepat dan sulit dikontrol. Harga lahan bisa naik 16% setiap tahunnya. Sedangkan upah buruh pekerja hanya tumbuh di bawah 10% pertahun. Fakta ini menyebabkan pekerja kelas menengah bawah harus tinggal di pinggir DKI Jakarta. Bagi MBR, kondisi yang seperti ini menyebabkan mereka tinggal di tempat-tempat kumuh, ruang sisa di pinggir kali, pinggir jalan kereta api, bawah tol, di bawah jembatan, tanah-tanah absente dan bedeng-bedeng lainnya.

Melihat kenyataan sulitnya perumahan bagi MBR dan banyaknya kampung-kampung kumuh, maka Gubernur dan Wakil Gubernur DKI Jakarta menetapkan 233 Janji Politik yang dituangkan dalam Perda No. 1/2018. Salah satu janjinya adalah penataan kampung-kampung kumuh dan memberikan kemudahan bagi warga MBR di Bukit Duri untuk mendapatkan fasilitas perumahan yang layak, terjangkau dan aman.

Peningkatan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman kota menjadi salah satu isu strategis yang ditetapkan di antara 18 isu strategis pembangunan DKI Jakarta tahun 2017-2022. Isu strategi ini ditetapkan bertujuan untuk “membuat kota dan permukiman yang inklusif, aman, berdaya tahan dan berkelanjutan. Isu strategis ini untuk mewujudkan visi Kepala Daerah Provinsi DKI Jakarta yaitu memajukan kotanya dengan melibatkan warganya. Perwujudan peningkatan kualitas di kampung Bukit Duri dilakukan bersama-sama dengan warga Bukit Duri.

Janji kerja Gubernur Provinsi DKI Jakarta yang dituangkan dalam RPJMD DKI Jakarta 2007–2022 tercantum dalam butir ke-21 “memberdayakan pada pengembang kelas menengah untuk merealisasikan pembangunan kampung susun, .... Serta mempermudah akses kepemilikan bagi warga tidak mampu.” Janji tersebut diwujudkan dalam misi kedua yang berbunyi, “menjadikan kota Jakarta yang memajukan kesejahteraan umum melalui terwujudnya lapangan kerja, kestabilan dan keterjangkauan kebutuhan pokok, meningkatnya keadilan sosial, percepatan pembangunan infrastruktur, ...., serta perbaikan pengelolaan tata ruang”. Perwujudan misi ini bertujuan mempercepat pembangunan infrastruktur yang handal, modern, terintegrasi serta mampu menyelesaikan masalah-masalah perkotaan. Sasaran perwujudan misi ini salah satunya adalah “tersedianya hunian yang layak dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat.” (lihat lampiran V-26).

Setidaknya ada dua strategi untuk mencapai misi dan program kerja DKI Jakarta telah dirumuskan. Pertama, memberikan kesempatan yang setara bagi semua warganya.

Kesetaraan ini harus diimbangi dengan distribusi keadilan dalam setiap sendi pengelolaan kota. Distribusi pengelolaan kota yang berkeadilan dimulai sejak pembuatan regulasi sampai layanan publik dengan melibatkan seluruh elemen kota dengan memberdayakan warga yang lemah dan terpinggirkan. Strategi kedua, mendengarkan suara seluruh elemen warga dan masyarakat marjinal dalam setiap kebijakan.

Perwujudan distribusi keadilan, mendengarkan serta melibatkan masyarakat marjinal dalam penataan kampung kumuh telah dituangkan dalam bentuk rencana aksi bersama komunitas (*Community Action Plan/CAP*). CAP telah dilaksanakan dan dituangkan dalam program kerja tertulis di beberapa kampung salah satunya RW 11 dan 12, Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan. CAP Bukit Duri telah disahkan dan ditandatangani oleh Kepala Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 31 Desember 2018. Pengesahan CAP dituangkan dalam Keputusan Kepala Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 20 Tahun 2018 tentang Penetapan Hasil Penyusunan *Community Action Plan (CAP)* RW. 11 dan RW. 12 Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun Anggaran 2018 (selanjutnya disingkat *KepKasudin DPRKP JakSel CAP Bukit Duri*).

Sejauh ini PRI masih enggan untuk mengakui legalitas warga dan kampung Bukit Duri. Pertama, PRI tampaknya enggan mengakui warga Bukit Duri sebagai warga negara Indonesia yang mempunyai hak-hak yang sama dengan warga lainnya. PRI membedakan penyebutan dan perlakuannya sebagai “warga miskin/penduduk liar/warga kampung kumuh/warga ilegal”. Kedua, enggan mengakui hak kepemilikan atas tanah warga Bukit Duri. PRI menganggap warga Bukit Duri menduduki tanah negara dan tidak mau melihat realita bahwa warga telah tinggal di wilayah tersebut sebelum NKRI ada dan sebelum PRI dibentuk. Seluruh peraturan yang diberlakukan saat ini baru terbentuk setelah warga dan kampung Bukit Duri ada.

Keengganan memberikan pengakuan akan eksistensi warga Bukit Duri dan hak atas hunian serta hak atas tanahnya yang telah dimiliki sejak RI berdiri merupakan pengingkaran atas pengakuan prinsip non retroaktif. Prinsip ini merupakan prinsip yang fundamental dan tidak dapat dibatasi maupun dikurangi dalam segala kondisi.

Pada awal tahun 2017, Gubernur DKI Jakarta (Gubernur Jakarta) telah berjanji secara tertulis kepada Warga Bukit Duri, selaku korban penggusuran di wilayah pinggir kali Ciliwung 2015-2016, untuk:

- (1) pembenahan kawasan padat dilakukan secara partisipatif tanpa menggusur.
- (2) memberikan ganti rugi yang wajar kepada warga tergusur di Bukit Duri.
- (3) pembangunan kampung deret di kawasan bekas gusuran Bukit Duri sebagai ganti rugi atas penggusuran paksa atas rumah warga yang sudah dilakukan.

Gubernur Jakarta berusaha untuk mewujudkan janjinya. Bentuk awal perwujudan janji itu dituangkan dalam CAP 2018 pada sub bab 4.4 yang berjudul “Rencana Penanganan Untuk Korban Penggusuran Normalisasi Sungai Ciliwung” yang isinya:

(1) menyediakan shelter/hunian sementara (huntara).

Jumlah unit huntara yang akan dibangun berjumlah 62 unit. Dari 79 KK yang akan mendapatkan kampung susun, warga yang membutuhkan huntara sebanyak 62 unit untuk 197 jiwa. Huntara ini akan dibangun di lahan PT Setia Tjiliwung (atau dikenal dengan Wisma Tjiliwung) berlokasi di Jalan Bukit Duri Tanjakan No. 54, Kelurahan Bukit Duri, milik ahli waris H. M Rais.

Dalam CAP 2018 halaman 4-122, telah dibuat perencanaan dan layout dari masing-masing blok di wilayah Wisma Tjiliwung.

No	Blok	Tipe Unit	Luas Unit	Jumlah Unit
1	Blok A	3,3 x 4,5	15,75	18
2	Blok B	3,3 x 5	16,5	34
3	Blok M	3,3 x 5	16,5	10
Jumlah				62 Unit

Untuk pembayaran uang sewa di lokasi Wisma Tjiliwung dengan biaya pembangunan unit-unit huntara, telah dianggarkan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DPKP) DKI Jakarta. Berdasarkan rencana waktu yang telah ditentukan seharusnya penyediaan huntara dilakukan pada [hal 4-162]:

- 3.1. pembangunan huntara (shelter) diperkirakan dilakukan selama 3 bulan dimulai pada bulan ke-6, 7 dan selesai pada bulan ke 8 (Agustus) tahun 2019.
- 3.2. mobilisasi atau pemindahan nama-nama yang sudah didata oleh DPKP DKI Jakarta (selanjutnya disebut sebagai ‘warga terdaftar huntara’) dilakukan pada bulan ke-9 (September) 2019.
- 3.3. warga menghuni huntara diperkirakan pada bulan ke-10, 11, 12 di tahun 2019 (Desember 2019) sampai bulan ke-1, 2, 3 tahun 2020 (Maret 2020). Selanjutnya diperkirakan pada akhir bulan ketiga tahun 2020 (Maret 2020) warga terdaftar huntara sudah dapat menghuni KSMBD karena KSMBD diperkirakan sudah selesai dibangun dan warga dapat pindah ke KSMBD.

(2) Pengadaan Lahan untuk pembangunan KSMBD.

Berdasarkan persetujuan dan kesepakatan bersama antara DPKP DKI Jakarta dalam hal ini yang mewakili Gubernur DKI Jakarta lahan yang digunakan untuk pembangunan KSMBD adalah lahan Wisma Tjiliwung. Antara DPKP DKI Jakarta dan pemilik lahan Wisma Tjiliwung telah terjadi kesepakatan mengenai pembelian lahan tersebut. Kesepakatan yang dilakukan secara lisan adalah:

- 2.1. ahli waris akan mensertifikatkan tanahnya.
- 2.2. harga ditentukan oleh panitia penaksir harga (*appraisal* tanah).
- 2.3. jual beli hanya tanah sedangkan untuk bangunan tidak termasuk maka pemilik diminta untuk menghancurkan bangunannya.

Untuk mensertifikatkan tanah ahli waris H.M. Rais di Wisma Tjiliwung, Pemprov DKI akan membantu dan memfasilitasi agar tanah tersebut dapat segera disertifikatkan. Kesepakatan ini dilakukan pada pertengahan tahun 2017.

Perencanaan tertulis yang telah dituangkan dalam CAP [hal 4-162] ditentukan sebagai berikut:

- a. DPKP DKI Jakarta akan mengirimkan surat permohonan pembelian pada bulan 10 tahun 2018 (Oktober 2018);
- b. DPKP DKI Jakarta akan menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan KJPP akan memberikan rekomendasi penilaian dan rekomendasi nilai lahan di Wisma Tjiliwung. Kegiatan ini dilakukan pada bulan 11 tahun 2018 (November 2018);
- c. Penyiapan dokumen kepemilikan lahan dilakukan bersama dengan ahli waris H.M. Rais sebagai pemilik Wisma Tjiliwung. Penyiapan dokumen dilakukan sejak bulan 10 tahun 2018 (Oktober 2018) sampai bulan 3 tahun 2019 (Maret 2019);
- d. Penyusunan dan pengajuan anggaran pembelian lahan Wisma Tjiliwung di bulan pertama tahun 2019 (Januari 2019) dilanjutkan dengan persetujuan anggaran pembelian dan pembangunan KSMBD di bulan pertama dan kedua tahun 2019 (Februari 2019);
- e. Negosiasi dan kesepakatan final harga lahan Wisma Tjiliwung di bulan kelima tahun 2019 (Mei 2019); dan
- f. Administrasi pembelian lahan Wisma Tjiliwung di bulan keenam tahun 2019 (Juni 2019).

(3) Pembangunan KSMBD dilakukan dengan beberapa tahapan seperti:

- 3.1. penyusunan dan persetujuan perencanaan teknis pembangunan KSMBD dimulai pada bulan ketiga (Maret) sampai bulan keenam tahun 2019 (Juni 2019).
- 3.2. lelang pekerjaan fisik pembangunan KSMBD dimulai pada bulan ketujuh (Juli) sampai bulan kedelapan tahun 2019 (Agustus 2019).
- 3.3. Pembersihan lahan 0,5 Ha (5.000 M<sup>2</sup>) khusus yang digunakan oleh KSMBD pada bulan kesembilan tahun 2019 (September 2019).
- 3.4. pembangunan KSMBD dimulai bulan kesepuluh (Oktober) 2019 diharapkan selesai pada bulan ketiga tahun 2020 (Maret 2020).
- 3.5. mobilisasi warga terdaftar KSMBD di bulan keempat tahun 2020 (April 2020).

### **Bab III**

#### **Permasalahan**

Rencana kerja yang dituangkan dalam Perda No. 1/2018 jo. Pergub No. 90/2018 jo. CAP 2018 di atas merupakan program kerja yang wajib dijalankan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. UU AP Pasal 7 ayat (2) huruf (k) mewajibkan DPKP dan jajaran terkait di wilayah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk melaksanakan keputusan yang telah dituangkan dalam CAP 2018. CAP telah merumuskan beberapa program kerja yang harus dilakukan oleh DPKP. Dari program kerja itu telah ditetapkan waktu penyelesaian. Beberapa pekerjaan seperti penyediaan huntara, pensertifikatan tanah, pengadaan tanah, dan persiapan pembangunan KSMBD seharusnya telah selesai dilakukan pada tahun 2018 dan 2019. Namun DPKP dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta belum juga melaksanakan kewajiban yang timbul dari keputusan yang dituangkan dalam CAP 2018.

1. Mengapa sampai Naskah Kebijakan ini diterbitkan Pemprov DKI belum melaksanakannya meskipun jangka waktu pelaksanaannya telah lampau?
2. Apa yang perlu dilakukan oleh Pemprov DKI agar penundaan pelaksanaan kewajiban yang dituangkan dalam CAP 2018 di Bukit Duri dapat segera dilaksanakan?

## **Bab IV**

### **Tujuan**

Naskah Kebijakan ini dibuat dalam rangka pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Pemprov DKI sebagaimana tertuang dalam CAP 2018. Pemprov DKI menyadari memiliki tanggung jawab untuk:

1. Mewujudkan hak-hak sipil warga Bukit Duri sebagai warga Jakarta sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 28 H UUD NKRI 1945 bahwa setiap orang berhak atas hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.
2. Mewujudkan hak warga tergusur sejumlah 79 warga di Bukit Duri untuk mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.
3. Mewujudkan hak warga tergusur sejumlah 79 warga di Bukit Duri sebagai warga terdampak penggusuran untuk mempunyai hak milik pribadi atas tanah dan bangunan rumah. Tanah dan bangunan rumahnya telah digunakan untuk pembangunan jalan inspeksi dan normalisasi Sungai Ciliwung pada tahun 2015 - 2016.
4. Mewujudkan dan memulihkan hak atas perumahan yang layak bagi warga Bukit Duri yang tergusur karena normalisasi Sungai Ciliwung. Pemulihan hak atas perumahan yang layak ini sebagai bentuk pemulihan hak bermukim kembali dengan membangun permukiman permanen dan huntara. Hak atas perumahan permanen dilaksanakan dengan pembangunan KSMBD. Sedangkan hak atas perumahan sementara melalui pembangunan huntara (shelter).

## **Bab V**

### **Metode Penelitian**

Dalam perumusan Naskah Kebijakan ini, para peneliti menggunakan pendekatan sosiologi hukum (*socio legal research*). Para peneliti bersama-sama warga terdampak penggusuran telah berproses bersama untuk menentukan pilihan-pilihan program bersama. Pemilihan program itu dituangkan bersama dengan DPKP melalui proses rembug yang dituangkan dalam CAP 2018 dan Naskah Kebijakan ini.

Para peneliti dalam merumuskan permasalahan, upaya penyelesaian dan usulan kebijakan menggunakan data primer dan data sekunder. Data sekunder yang digunakan berupa bahan hukum primer yaitu:

- (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- (2) Tap MPR No IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam;

- (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1957 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah;
- (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir;
- (5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- (6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;
- (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
- (8) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- (10) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- (11) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- (12) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugi;
- (13) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota;
- (14) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
- (15) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- (16) Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2018 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2017-2022;
- (17) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 182 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Eks Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/ Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- (18) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 90 Tahun 2018 tentang Peningkatan Kualitas Permukiman Dalam Rangka Penataan Kawasan Permukiman Terpadu; dan
- (19) Keputusan Kepala Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 20 Tahun 2018 tentang Penetapan Hasil

Penyusunan Community Action Plan (CAP) RW. 11 dan RW. 12 Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun Anggaran 2018.

Bahan hukum sekunder yang digunakan oleh para peneliti berupa hasil CAP 2018, penelitian yang dilakukan oleh para peneliti baik yang telah diterbitkan dalam jurnal nasional maupun jurnal internasional, pendapat para ahli tata usaha negara, ahli administrasi pemerintahan, ahli agraria dan perkotaan. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dengan para pemangku kepentingan di antaranya DPKP, para ahli waris Wisma Tjiliwung, 93 warga penggugat, Lurah Bukit Duri periode 2015 dan periode 2019, Camat Tebet periode 2015, Walikota Jakarta Selatan periode 2018, Ketua Yayasan Ciliwung Merdeka, Ketua Koperasi Pawang, Ketua RT 06/RW 12, dan Ketua RT 03/RW 11.

Para peneliti juga melakukan pengumpulan data melalui studi dokumen dan mengadakan beberapa kali Fokus Grup Diskusi (FGD), seminar nasional, dan mengikuti rapat-rapat khusus mengenai pembahasan perencanaan CAP di Bukit Duri. FGD dan seminar yang dilakukan dengan mengundang para ahli di bidangnya dan para praktisi serta para akademisi dan para penggiat dan perencana kota.

Para peneliti memulai penelitian sejak tahun 2015. Direncanakan proses penelitian ini masih terus dilaksanakan sampai KSMB selesai dilakukan dan akan dilanjutkan kembali setelah warga terdampak menempati unit-unit yang direncanakan akan dibangun di KSMB.

## **Bab VI**

### **Usulan Kebijakan**

Usulan kebijakan ini akan dimulai dengan menjawab permasalahan pertama yaitu mengapa sampai Naskah Kebijakan ini diterbitkan Pemprov DKI belum melaksanakan program kerja yang telah ditetapkan dalam CAP 2018 meskipun jangka waktu pelaksanaannya telah lampau?

Dalam upayanya mencari solusi yang terbaik bagi Pemprov DKI, para peneliti melakukan wawancara dengan Aparatur Sipil Negara (ASN) di DPKP, Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan, ASN di wilayah Kantor Badan Pertanahan Nasional Perwakilan Wilayah DKI Jakarta (Kanwil BPN). Selain wawancara, para peneliti juga melakukan studi pustaka dengan mempelajari hukum tertulis dan mengamati hukum kebiasaan di wilayah administrasi pemerintahan dalam pembuatan peraturan pelaksana tugas pada Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD).

Dari hasil wawancara diperoleh kesimpulan bahwa **DPKP dan SKPD terkait lainnya membutuhkan Instruksi Gubernur** agar DPKP dan SKPD lainnya dapat melaksanakan tugas pelimpahan kewenangan agar program yang ada dalam CAP 2018

dapat diimplementasikan. Instruksi Gubernur perlu dibentuk sebagai peraturan pelaksana CAP 2018.

Ditinjau dari ilmu perundang-undangan menerbitkan Instruksi Gubernur merupakan bentuk keputusan tertulis. Yang dimaksud dengan keputusan tertulis di sini dalam arti yang sempit adalah suatu hasil kegiatan penetapan atau pengambilan keputusan administratif (*beschikkings*). Instruksi Gubernur merupakan sebuah tindakan keputusan tertulis yang berisi penetapan administratif (*beschikking*). Keputusan tertulis (*beschikking*) selalu bersifat individual dan kongkrit (*individual and concrete*). Pendapat tersebut dikutip dari buku yang berjudul *Hukum Acara Pengujian Undang-Undang* yang dikarang oleh Jimly Asshiddiqie (hal. 2). Pendapat lain dari Maria Farida Indriati S. dalam bukunya yang berjudul *Ilmu Perundang-undangan Jilid I, Jenis, Fungsi, Materi dan Muatan* [hal 78] menyampaikan bahwa ciri suatu keputusan (*beschikkiking*) bersifat sekali-selesai (*enmahlig*).

Selama ini keraguan dari DPKP dan SKPD lainnya untuk melaksanakan CAP 2018 di wilayah Bukit Duri karena wilayah Bukit Duri tidak masuk dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 878 Tahun 2018 tentang Gugus Tugas Pelaksanaan Penataan Kampung dan Masyarakat (selanjutnya disingkat KepGub 878/2018). Kep Gub 878/2018 hanya menentukan 21 kampung sedangkan Bukit Duri tidak masuk dalam ke-21 kampung itu.

Bila Gubernur DKI mengeluarkan Instruksi Gubernur untuk Bukit Duri, maka Gubernur DKI menjalankan urusan wajib yang menjadi kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda) jo Pasal 26 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia [UU Pemprov DKI] jo Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota [selanjutnya disebut PP Pembagian Urusan Pemerintahan].

Pemprov DKI wajib menjalankan urusan pemerintahan wajib di bidang perumahan, lingkungan hidup, penataan ruang, perencanaan pembangunan, dan pertanahan. Peraturan perundang-undang tersebut memberikan kewenangan kepada Pemprov DKI untuk menetapkan dan melaksanakan kebijakan dalam bidang permukiman, perumahan, pertanahan, tata ruang, kependudukan dan lingkungan hidup.

Kewajiban ini telah dituangkan lebih lanjut dalam Perda No. 1/2018 pada lampiran Bab IX. Perda No 1/2018 telah menyetujui agar Pemprov DKI menata kampung kumuh di 455 lokasi, Bukit Duri termasuk wilayah yang wajib ditata dalam 455 lokasi kampung.

Perda No. 1/2018 telah mengamanatkan Gubernur DKI Jakarta untuk meningkatkan kualitas permukiman di wilayah Bukit Duri. Dengan dasar amanat tersebut maka Gubernur DKI menetapkan Pergub No. 90/2018. Berdasarkan pada Pergub No. 90/2018,

Kepala Suku DPRKP Jak Sel membuat perencanaan penataan di Kawasan Kampung Bukit Duri yang dituangkan dalam CAP 2018 dan menetapkan CAP dalam Kep Kasudin DPRKP JakSel CAP Bukit Duri.

CAP 2018 di Bukit Duri belum dapat dilaksanakan karena penetapan hasil CAP dituangkan dalam Kep Kasudin DPRKP JakSel, sedangkan pelaksana program kerja CAP (untuk pembangunan Huntara, Pengadaan Tanah dan Pembangunan KSMBD) adalah DPKP Provinsi DKI Jakarta yang dipimpin oleh Kepala Dinas DPKP Prov DKI.

Ditinjau dari struktur organisasi perangkat daerah berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (PP Organisasi Perangkat Daerah) Pasal 7 ayat 5, kepala dinas (DPKP) berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab kepada Gubernur melalui sekretaris daerah. Sedangkan Kepala Suku DPRKP JakSel berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab kepada Walikota Jakarta Selatan [vide PP Organisasi Perangkat Daerah Pasal 14 ayat (5)].

CAP 2018 di Bukit Duri diputuskan melalui KepKasudin DPRKP Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan. Sedangkan yang melaksanakan CAP 2018 untuk membangun huntara, pengadaan tanah dan pembangunan KSMBD adalah Kepala DPKP Provinsi DKI Jakarta. Ditinjau dari struktur organisasi pelaksana CAP 2018 berada pada level Provinsi DKI Jakarta yang harus bertanggungjawab kepada Gubernur DKI Jakarta. Sedangkan CAP 2018 diputus pada level Kepala Suku DPRKP Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan. Kasudin bertanggungjawab kepada Walikota Jakarta Selatan. Agar sesuai dengan PP Organisasi Perangkat Daerah maka Kepala DPKP Provinsi DKI Jakarta memerlukan Instruksi Gubernur sebagai atasannya untuk menjalankan program CAP 2018.

Menjawab pertanyaan kedua: “apa yang perlu dilakukan oleh Pemprov DKI agar kewajiban yang dituangkan dalam CAP 2018 di Bukti Duri dapat segera dilaksanakan?” Dalam menjawab pertanyaan ini, para peneliti mengusulkan kepada Gubernur DKI Jakarta agar menungkan program CAP dalam Instruksi Gubernur agar DPKP dan jajaran SKPD lainnya dapat segera melaksanakan seluruh program CAP di Bukit Duri.

Isi dari Instruksi Gubernur memerintahkan kepada SKPD terkait untuk:

### **VI. 1. Bantuan Hibah Selama Masa Tunggu**

Ketika Gubernur DKI Jakarta bertemu dengan para warga terdampak penggusuran di Bukit Duri pada bulan Oktober 2017, Gubernur DKI Jakarta menyaksikan sendiri kesulitan yang dihadapi oleh warga Bukit Duri setelah penggusur terjadi. Rumah warga dihancurkan serta tanahnya digunakan untuk pembangunan jalan inspeksi. Setelah tergusur, para warga tidak memiliki tempat tinggal dan harus tinggal di tempat sanak saudara dan sebagian lagi mengontrak di sekitar wilayah Bukit Duri RW. 10, 11 dan 12.

Melihat kondisi ini Gubernur DKI menjanjikan untuk memberikan biaya pengganti sewa kepada warga yang mengontrak sebelum Pemprov DKI berhasil

membangunkan huntara bagi mereka. Respon dari janji yang disampaikan oleh Gubernur DKI, para warga mengajukan proposal permohonan bantuan hibah yang disampaikan melalui YCM. Proposal tersebut telah dua kali dikirim. Proposal pertama dikirimkan pada tanggal 23 Mei 2018. Terhadap proposal pertama, YCM diminta untuk melengkapi berkas-berkas pendukung seperti perizinan YCM sebagai lembaga pengaju. Proposal pertama ini tidak ditindaklanjuti oleh DPKP. Kemudian DPKP mengusulkan kembali agar YCM mengajukan kembali proposal kedua untuk bantuan hibah sebagai pengganti biaya sewa. Proposal kedua telah dikirim oleh YCM dan proposal itu diterima oleh DPKP pada tanggal 25 Juli 2019.

Janji Gubernur DKI untuk menggantikan biaya sewa sejak digusur 2016 sampai saat belum terbangunnya huntara dan KSMBD sesuai dengan prioritas kerja Pemprov DKI yaitu “Maju Kotanya, Bahagia Warganya” dan program pengentasan kemiskinan yang dilakukan dengan mengurangi beban pengeluaran bagi masyarakat miskin dan meningkatkan produktivitas masyarakat miskin dan rentan [hal IX-3-4].

Bila Gubernur DKI tidak membantu biaya sewa kepada warga Bukit Duri bagaimana Gubernur DKI akan menurunkan angka kemiskinan dari 3.78% menjadi 2.78%. Fakta bahwa warga tergusur di Bukit Duri telah menambah deret angka kemiskinan di wilayah DKI Jakarta.

### **Profil singkat warga penerima hibah bantuan uang sewa**

Sejak tahun 1940-an Warga Bukit Duri di RW. 10, 11 dan 12 telah tinggal di pinggir Sungai Ciliwung. Kebanyakan warga yang tinggal di pinggir sungai merupakan warga miskin dan rentan terhadap bencana banjir dan penggusuran. Kebanyakan dari warga bekerja di sektor informal seperti pedang ketoprak, bakso, minuman ringan, nasi goreng, dan buruh cuci harian serta penjaga keamanan (satpam). Penggusuran yang terjadi pada tahun 2016 menyebabkan seluruh warga Bukit Duri di RW. 10, 11, dan 12 yang tinggal di pinggir Sungai Ciliwung tergusur. Setelah terjadi penggusuran warga yang kebanyakan bekerja di sektor informal semakin terpuruk kondisi ekonominya.

No	Nama	Alamat	Kebutuhan	Keterangan
01	Jasman, 48 th	Kampung Melayu Kecil, RW.10 Bukit Duri	Tambahan modal usaha dan ruang usaha.	Merupakan kepala keluarga dari seorang istri dengan tiga anak yang masih sekolah dan kuliah. Berwirausaha

				sebagai tukang ayam potong.
02	Rohatun, 32 th	Kampung Melayu Kecil, RW.10 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan seorang janda yang menghidupi dua orang anak, usia balita dan SLTP. Pekerjaan sebagai buruh rumah tangga
03	Juhana bin Sahmad, 49 th	Kampung Melayu Kecil, RW.10 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Sebagai kepala keluarga dengan seorang istri dan dua anak yang masih sekolah dan kuliah. Pekerjaan sehari-hari sebagai hansip lingkungan RW dan buruh serabutan.
04	Muhrudin Sabrawi, 60 th	Kampung Melayu Kecil, RW.10 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan lansia yang sudah terkena sakit stroke ringan, tetapi masih tetap bekerja keras untuk menghidupi keluarganya dengan berwirausaha sebagai tukang nasi goreng yang mangkal secara temporary di lingkungan tempat tinggalnya (kontrakan).
05	P. Hidayat, 75 th	Kampung Melayu Kecil, RW.10 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan keluarga lansia dengan seorang anak. Bekerja sebagai jasa pijat tradisional.
06	Mariyah, 53 th	Kampung Melayu Kecil,	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan orang tua tunggal yang

		RW.12 Bukit Duri		hidupnya secara ekonomi mengandalkan bantuan anaknya.
07	Fery Kurniawan, 29 th	Kampung Melayu Kecil, RW.10 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan karyawan (kontrak/ <i>outsourse</i> ) swasta dengan seorang istri dan seorang anak yang masih sekolah dan menanggung seorang ibu (orang tua) yang sudah lansia.
08	Hasanudin, 53 th	Kampung Melayu Kecil, RW.10 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga dari seorang istri dan seorang anak yang masih kuliah. Bekerja sebagai karyawan swasta.
09	Irvan, 52 th	Kampung Melayu Kecil, RW.10 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha	Merupakan kepala keluarga dari seorang istri. Bekerja sebagai ojek online.
10	Irdyanti-Emi Wijayanti, 47 th	Kampung Melayu Kecil, RW.10 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Ibu rumah tangga sekaligus sebagai kepala keluarga dengan dua anak yang masih sekolah.
11	Ratna Mutokharoh, 32 th	Kampung Melayu Kecil, RW.10 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan orang tua tunggal dengan seorang anak yang masih sekolah SLTP. Sehari-hari bekerja sebagai tukang ojek online dan membantu orang tuanya jualan nasi goreng.

12	Herry S Tondok, 59 th	Kampung Melayu Kecil, RW.10 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga dari seorang istri dan seorang anak. Bekerja sebagai pengemudi taksi.
13	Masenah, 68 th	RW. 11 Bukit Duri	Kebutuhan hidup sehari-hari dan modal usaha.	Seorang janda lansia dengan 2 orang anak yang sudah dewasa. Kehidupan sehari-harinya dipenuhinya dengan menyewakan sisa rumah tinggalnya di Bukit Duri. Tetapi setelah digusur, menjadi kehilangan sumber mata pencahariannya. Sehingga secara ekonomi saat ini hanya mengandalkan bantuan temporary dari anaknya.
14	A Maru, 79 th	RW.11 Bukit Duri	Kebutuhan hidup sehari-hari dan modal usaha.	Merupakan lansia yang dahulu punya usaha kontrakan, sekarang sudah habis digusur. Kini hidupnya ditopang oleh bantuan temporary dari anaknya.
15	Parmin, 40 th	RW.11 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga dari seorang istri dan dua orang anak yang masih sekolah SLTP dan SLTA. Sehari-

				<p>hari bekerja sebagai buruh serabutan dan perantara jasa percetakan.</p> <p>Sedangkan istrinya, Berjualan makanan matang di sekitar kontrakannya. Dulu jualannya di rumah yang sekarang sudah digusur.</p>
16	Muchlis S, 51 th	RW.11 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	<p>Merupakan kepala keluarga dari seorang istri dan empat orang anak. Sehari-hari bersama istrinya berjualan makanan matang dengan tempatnya di lingkungan kontrakannya sekarang. Dahulu jualannya menetap di rumah, tetapi sekarang sudah hilang digusur.</p>
17	Yan Sopian, 71 th	RW.11 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	<p>Merupakan lansia yang hidupnya bergantung dari bantuan temporary dari anaknya atau saudaranya. Dahulu rumah tinggalnya sekaligus sebagai tempat usaha jualan, tetapi sudah hilang digusur. Kini juga bekerja sebagai marbot mushola.</p>
18	Natalia, 39 th	RW.11 Bukit	Sewa rumah dan	Merupakan ibu

		Duri	modal usaha.	rumah tangga yang punya usaha berjualan. Memiliki seorang anak yang masih sekolah SD dan menanggung hidup kedua orang tuanya yang sudah jompo. Dahulu rumah tinggalnya sekaligus menjadi tempat usaha berjualannya, tetapi sekarang sudah hilang digusur. Kini berjualannya secara temporari di lingkungan kontrakannya dengan pendapatan tidak menentu.
19	M. Naseh, 59	RW.11 Bukit Duri	Sewa Rumah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga dari seorang istri dan seorang anak dewasa yang belum bekerja. Setelah purnakarya, menafkahi keluarganya dengan usaha berjualan di lingkungan kontrakan tempat tinggalnya sekarang. Dengan pendapatan tidak menentu.
20	Kosim, 81 th	RW.11 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan lansia yang kini hidupnya bergantung dari bantuan secara temporary dari

				anakny yang tinggal mengontrak bersamanya.
21	Hidayat, 60 th	RW.11 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga dengan dua orang anak yang sudah dewasa. Sehari-hari sebagai buruh serabutan untuk memenuhi nafkah keluarganya.
22	Hartoyo Basuki, 76	RW.11 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan lansia yang tinggal mengontrak Bersama anaknya yang bekerja sebagai buruh swasta.
23	Nurul Anwar, 60 th	RW.11 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan buruh harian lepas dan sambal jualan makanan matang dengan menanggung seorang istri dan empat orang anak yang masih usia sekolah.
24	Riswaningsih, 53 th	RW.11 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan perempuan mandiri dengan membuka usaha took kelontong.
25	Wiwik Suprianingsih, 50 th	Kampung Melayu Kecil, RW.11 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan ibu rumah tangga yang memenuhi nafkah keluarga dengan berjualan kecil-kecilan di sekitar tempat tinggal mengontraknya. Memiliki seorang

				anak.
26	Mulyadi, 55 th	RW.11 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga dengan seorang anak usia dewasa. Bekerja sebagai buruh serabutan.
27	Carli, 47 th (Alm. D Mulyadi)	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga dengan empat orang anak yang masih sekolah dan kuliah. Bekerja sebagai karyawan swasta dan Bersama adiknya melanjutkan usaha dagang perabotan rumah tangga.
28	Siti Nurhikmah, 34 th (Alm. D Mulyadi)	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan ibu rumah tangga dengan dua orang anak usia sekolah dasar dan balita. Sehari-harinya juga membantu suaminya menyiapkan barang dagangan seperti sapu dan perabotan rumah tangga untuk dijual di Pasar Jatinegara.
29	Sekretariat Yayasan Ciliwung Merdeka	Jl. Matraman No.19C RT.01/RW. 01 Kel. Kebon Manggis Kec. Matraman Jakarta Timur	Sewa kantor seluas 10 M <sup>2</sup> yang terletak di lantai 2 untuk mendukung kerja-kerja divisi yang terdiri dari: 1. Divisi Sekretariat 2. Divisi	Ciliwung Merdeka (CM) didirikan pada tanggal 13 Agustus 2000 dan secara resmi menjadi badan hukum pada tanggal 13 Mei 2008 sebagai Yayasan Ciliwung Merdeka.

			<p>Keuangan</p> <p>3. Divisi Bantuan Hukum</p> <p>4. Divisi Pengorganisasian</p> <p>5. Divisi Tata Ruang</p> <p>6. Divisi Pendataan</p>	<p>YCM adalah sebuah wahana gerakan kemanusiaan yang diselenggarakan oleh Komunitas Kerja yang terdiri dari anak, remaja dan warga Bukit Duri. YCM diselenggarakan untuk menghadapi tantangan utama kehidupan anak, remaja dan warga Bukit Duri yaitu hambatan, keputusasaan dan ketidakadilan struktural-vertikal dalam bidang sosial-ekonomi-politik-budaya, dalam wujud proses pembodohan, pemiskinan dan ketidakpastian hidup di bidang pendidikan, pekerjaan dan lingkungan hidup, yang mereka hadapi setiap hari di setiap lini kehidupan.</p>
30	<p>Yayasan Ciliwung Merdeka (yang diwakili oleh I. Sandyawan Sumardi sebagai Ketua Pengurus Yayasan</p>	<p>Jl. Matraman No.19C RT.01/RW. 01 Kel. Kebon Manggis Kec. Matraman Jakarta Timur</p>	<p>Sewa kantor seluas 10 M<sup>2</sup> yang terletak di lantai 1 untuk kegiatan berkesenian.</p>	<p>Gerakan Seni Budaya merupakan sarana untuk mendinamisir kekompakkan warga. Dengan adanya kegiatan seni tari, musik, teater</p>

	Ciliwung Merdeka) mempunyai kegiatan diantaranya: Pendidikan Seni Budaya Rakyat			dapat menggerakkan warga terutama anak-anak dan remaja, selain ibu-ibu dan bapak-bapak untuk berjejaring saling meneguhkan dalam memperjuangkan hak-hak warga. Latihan-latihan rutin diadakan untuk mempersiapkan pentas teater musikal yang merupakan wujud ekspresi warga. Pentas tersebut selain merupakan bentuk advokasi warga, sekaligus juga membuktikan kepada dunia, bahwa warga miskin urban sama sekali bukanlah warga liar yang bisa digusur dengan semena-mena, melainkan adalah warga yang bermartabat, yang mempunyai hak yang sama dengan warga negara yang lain.
31	Yayasan Ciliwung Merdeka (yang diwakili oleh I. Sandyawan	Jl. Matraman No.19C RT.01/RW. 01 Kel. Kebon Manggis Kec.	Sewa kantor seluas 10 M <sup>2</sup> yang terletak di lantai 1 untuk kegiatan ekonomi.	Kegiatan ini bertujuan untuk mendukung ekonomi warga. Salah satu usaha dari

	Sumardi sebagai Ketua Pengurus Yayasan Ciliwung Merdeka) mempunyai kegiatan diantaranya: Pemberdayaan Ekonomi Warga	Matraman Jakarta Timur		Koperasi ini adalah warung makan atau kantin, dengan nama “Gerai Ciliwung Merdeka”, yang dikelola oleh ibu-ibu anggota Koperasi. Di kedepannya selain berjualan makanan akan diperluas juga dengan kegiatan ekonomil ainnya seperti jasa kebersihan.
32	Yayasan Ciliwung Merdeka (yang diwakili oleh I. Sandyawan Sumardi sebagai Ketua Pengurus Yayasan Ciliwung Merdeka) mempunyai kegiatan diantaranya: KoperasiWarga Bersama Berdaya	Jl. Matraman No.19C RT.01/RW. 01 Kel. Kebon Manggis Kec. Matraman Jakarta Timur	Sewa kantor seluas 10M <sup>2</sup> yang terletak di lantai 2 untuk kegiatan Koperasi.	Koperasi wirausaha komunitas warga urban Jakarta dengan membangun sistem ekonomi pasar sosial Jakarta yang tujuannya untuk membangun koperasi multifungsi tingkat nasional sebagai Badan Usaha Milik Rakyat (BUMR).
33	Djumani, 60 th	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan seorang janda yang sudah menjelang lansia, tapi secara fisik masih produktif. Kesehariannya semula berjualan makanan matang, setelah penggusuran sudah tak berdaya

				lagi untuk memulai berjualan lagi. Saat ini kehidupannya menumpang tinggal mengontrak dan ditopang oleh bantuan temporary dari anaknya.
34	Sanadi, 53 th	RW.12 Bukit Duri	Sewar umah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga dengan seorang istri dan empat orang anak yang masih sekolah dan kuliah. Sehari-hari bersama istrinya berjualan 'ketoprak' dengan gerobak yang mangkal di daerah dekat kontrakannya. Juga kerja sambilan sebagai tukang ojek motor.
35	Nurbaiti (anakAlm. Hayati)	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan seorang ibu, orang tua tunggal, dari empat orang anak yang masih sekolah SD dan SLTP, salah satu anaknya berkebutuhan khusus. Sehari-hari untuk mencukupi nafkah keluarganya, dengan jasa akupunturis dan pijat profesional.
36	Derhana Siregar, 84 th	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah.	Merupakan lansia yang sudah renta dan tidak lagi

				mempunyai sumber pendapatan/ pekerjaan. Kehidupan sehari-harinya ditopang dengan dibantu secara temporary oleh anak dan cucunya, tinggal menumpang mengontrak Bersama cucunya.
37	Patmo Pawiro, 61 th	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga dengan seorang istri dan dua anak yang masih sekolah SLTP dan SLTA. Untuk memenuhi kebutuhan nafkah keluarga, dengan berkerja sebagai pedagang bakso keliling di daerah Bukit Duri.
38	Samsudin, 54	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga. Sebelum digusur memiliki usaha pemotongan ayam di rumahnya. Namun saat ini usaha itu total bangkrut bersama rumahnya yang sudah digusur. Setelah digusur kondisi kesehatannya makin memburuk, sakit-sakitan hingga kena

				serangan stroke. Untuk survive sehari-hari mengandalkan kerja serabutan istrinya sebagai buruh harian di tempat pemotongan ayam milik saudaranya.
39	Maringan Tanjung, 67 th	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan duda kepala keluarga dengan dua orang anak usia dewasa. Secara fisik sudah renta, tidak berpenghasilan, sehingga untuk kesehariannya mengandalkan bantuan dari anaknya yang bekerja sebagai tukang ojek online dan pelayan toko di pasar Jatinegara.
40	Supraptiwi, 50 th	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan orang tua tunggal dari dua orang anaknya yang sudah dewasa. Sehari-hari bekerja serabutan sebagai buruh harian di tempat sablonan milik tetangganya dengan pendapatan yang tidak menentu.
41	Supriyono, 42 th	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga dengan seorang istri. Sebelum

				penggusuran, bersama orang tuanya memiliki usaha pemotongan ayam, tapi kini usahanya habis digusur. Saat ini sehari-hari bekerja sebagai buruh kontrak dan istrinya sebagai buruh harian di tempat pemotongan ayam.
42	Teguh	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga dari seorang istri dan satu orang anak usia SD. Bekerja sebagai satpam.
43	Napsiah, 45 th	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan ibu rumah tangga dengan seorang suami yang bekerja sebagai sopir dan dua orang anak usia remaja.
44	Wasnita, 44	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan ibu rumah tangga dengan seorang suami dan dua orang anak usia dewasa dan SLTA. Sehari-hari bekerja di tempat pemotongan ayam dan jualan daging ayam di pasar.
45	Halimah, 59 th	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan orang tua tunggal dengan tiga anak usia

				dewasa dan kuliah. Bekerja dengan membuka warung makan sederhana.
46	Udin Samsudin, 63 th	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan duda dengan dua orang anak usia dewasa. Bekerja sebagai tukang ojek pangkalan dan buruh serabutan.
47	Rumiyati, 56 th	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan orang tua tunggal yang dahulu memiliki usaha pemotongan ayam di rumahnya. Tapi kini sudah habis digusur. Saat ini kerja ikut potong ayam milik orang lain.
48	Sri Astuti, 42 th (H. Rais / Miatun)	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan penerus dari usaha orang tuanya, yaitu usaha ayam potong dan berjualan di pasar.
49	Mulyadi, 46 th	RW.12 Bukit Duri	Sewa rumah dan modal usaha.	Merupakan kepala keluarga dari seorang istri dan empat orang anak usia SD dan SLTA. Bekerja jualan daging di pasar Jatinegara.

### **Dasar hukum bantuan hibah uang sewa kepada warga terdaftar**

Untuk membantu meringankan biaya hidup bagi warga Bukit Duri berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 142

Tahun 2018 Tentang Pedoman Pemberian Hibah dan Bantuan Sosial Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (selanjutnya disebut Pergub 142/2018), Pemprov DKI dapat memberikan hibah kepada warga Bukit Duri yang diwakili oleh YCM berdasarkan kesepakatan warga. Pergub 142/2018 menjelaskan yang dimaksud dengan hibah adalah pemberian uang/barang atau jasa. Penerima hibah dapat diberikan kepada “lembaga dan organisasi kemasyarakatan yang berbadan hukum Indonesia”. Dengan ketentuan Pergub 142/2018 ini YCM dapat mengajukan bantuan hibah sebagai perwakilan warga terdaftar penerima bantuan hibah. Bantuan hibah itu secara spesifik telah ditetapkan peruntukannya yaitu untuk pengganti biaya sewa selama masa tunggu. Bantuan hibah ini bersifat tidak wajib dan tidak mengikat, serta tidak secara terus menerus yang bertujuan untuk menunjang penyelenggaraan urusan Pemerintah Daerah.

#### VI. 2. Pembangunan hunian sementara

Salah satu janji Gubernur DKI yang disampaikan langsung kepada warga tergusur di wilayah Bukit Duri adalah membangun hunian untuk warga Bukit Duri yang sudah didata dan dicantumkan dalam CAP 2018. CAP 2018 dibuat berdasarkan analisis sosial, ekonomi dan hukum dalam merumuskan kebutuhan bagi 79 KK warga terdampak penggusuran normalisasi Sungai Ciliwung yang akan mendapatkan kampung susun, warga yang membutuhkan hunian sebanyak 62 unit untuk 197 jiwa. Hunian ini akan dibangun di lahan PT Setia Tjiliwung (atau dikenal dengan Wisma Tjiliwung) berlokasi di Jalan Bukit Duri Tanjakan No. 54, Kelurahan Bukit Duri, milik ahli waris H. M Rais.

Untuk pembayaran uang sewa di lokasi Wisma Tjiliwung dengan biaya pembangunan unit-unit hunian, telah dianggarkan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DPKP) DKI Jakarta. Berdasarkan rencana waktu yang telah ditentukan dalam CAP 2018 [hal 4-162] dan telah dirinci di atas seharusnya penyediaan hunian telah selesai dibangun. Namun sampai saat ini hunian belum juga direalisasi. Maka melalui Instruksi Gubernur, Gubernur DKI menunjuk DPKP untuk segera melaksanakan pembangunan hunian sebagaimana dituangkan dalam CAP 2018 (terlampir).

#### VI. 3. Pengadministrasian dan pemberian hak atas tanah

Untuk tanah di Bukit Duri yang terdaftar atas bekas tanah partikelir tidak bisa dihapus oleh pemerintah berdasarkan UU No. 1/1958 karena tanah-tanah itu sudah dimiliki dan dicatat atas nama warga negara Indonesia asli. Mereka sudah hidup secara turun temurun sebelum NRKI dideklarasikan sebagai negara independen. Hal ini sejalan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, Pasal 5 menyebutkan “tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan

(HGB) dan Hak Pakai (HP) asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.” Bukti kepemilikan tanah di Bukit Duri merupakan bekas tanah partikelir.

UU No. 1/1958 membedakan antara tanah swapraja dengan tanah partikelir. Tanah Swapraja tidak termasuk dalam tanah partikelir karena bukan tanah *eigendom* (tanah milik) [Penjelasan Pasal 1 ayat 1 huruf a UU No 1/1958].

Peta kepemilikan tanah-tanah di Bukit Duri adalah:

1. Sebagian warga masih memiliki tanah partikelir atas nama warga negara Indonesia. Beberapa warga masih memegang surat bukti kepemilikan tanah. Sebagian di antaranya sudah tidak memiliki surat bukti kepemilikan tanahnya. Mereka telah memiliki, menguasai, merawat dan menggunakan tanah sejak tahun 1940-an, 1950-an, 1960-an, 1970-an, dan terakhir 1980-an.
2. Sebagian di antara warga ada yang memiliki surat sewa kota praja (seperti yang dimiliki oleh ahli waris Wisma Tjiliwung). Surat bukti sewa kota praja ini dimulai sejak tahun 1950-an.
3. Sebagian di antara warga ada yang memiliki surat jual beli di bawah tangan. Surat jual beli tanah ini ditandatangani oleh para pihak (penjual, pembeli dan diketahui oleh RT/RW setempat dan para saksi).
4. Sebagian di antaranya ada yang memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Milik.

Keragaman kepemilikan hak atas tanah di wilayah Bukit Duri memerlukan penanganan khusus dari Pemprov DKI. Naskah Kebijakan ini menganalisa bukti kepemilikan warga dengan klasifikasi tanah bekas partikelir, tanah bekas sewa kota praja dan tanah dengan bukti kepemilikan jual beli di bawah tangan.

**Pelaksanaan Pendaftaran Konversi untuk tanah bekas milik adat baik yang memiliki bukti kepemilikan tanah maupun yang tidak memiliki bukti petunjuk hak atas tanah.**

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak Indonesia atas Tanah memberikan petunjuk kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah untuk mengurus pelaksanaan pendaftaran konversi tanah-tanah bekas hak Indonesia (tanah-tanah masyarakat). SK 26/DDA/1970 menegaskan agar negara melindungi hak-hak tanah adat dan para pemiliknya yaitu penduduk asli Indonesia untuk melakukan konversi hak atas tanahnya tanpa dibatasi dengan waktu. Untuk melakukan pengkonversian hak-hak tanah adat, masyarakat dapat melampirkan: (1) bukti

tanda haknya, (2) bukti kewarga-negaraan pemohon/pemilik tanah dan (3) keterangan tanah tersebut apakah untuk perumahan atau pertanian.

PMPA No. 2/1962 Pasal 3 memberikan perlindungan kepada masyarakat yang tidak memiliki surat keterangan hak atas tanah. Bagi masyarakat yang tidak memiliki surat keterangan hak atas tanahnya namun warga tersebut telah menguasai tanah, membangun bangunan rumah, tinggal di lokasi tersebut dan merawat tanah dengan baik maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) wajib untuk memfasilitasi warga tersebut. KKPT dapat menerima dan menganalisa tanda bukti hak atas tanah atau petunjuk hak atas tanah seperti:

- (1) tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi (*verponding Indonesia*, petuk pajak bumi, ipeda, PBB) atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- (2) surat keterangan kepala desa (atau lurah) yang dikuatkan oleh asisten wedana (atau camat) yang isinya:
  - (i) membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.
  - (ii) menegaskan penguasaan fisik tanah dan tanah tidak dalam sengketa.
  - (iii) menerangkan apakah tanahnya merupakan tanah perumahan atau tanah pertanian.
  - (iv) menerangkan siapa yang mempunyai hak itu berdasarkan penguasaan fisik tanah dan bangunan.
- (3) tanda bukti kewarganegaraan.

Pasal 3 PMPA No. 2/1962 menyatakan untuk tanah adat atau tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat maka jalan yang ditempuh adalah penegasan hak. Penegasan hak ini diajukan kepada KKPT dengan melengkapi bukti atau keterangan sebagaimana disebut di atas. Keterangan dari kepala desa ini bersifat deklaratif dan bukan konstitutif.

Pengakuan hak adat atau tanah yang tunduk pada hukum adat ditegaskan dalam Pasal 7 PMPA No. 2/1962. Pengakuan ini dilegitimasi dengan pembentukan Lembaga Pengakuan Hak. Lembaga Pengakuan Hak ini mengurus mengenai tanah-tanah yang tidak ada lagi tanda bukti haknya, maka pemohon (pemilik tanah yang bersangkutan) dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Inspeksi Agraria (sekarang dikenal dengan Kepala Kanwil BPN) setelah mendapatkan hasil pemeriksaan dari Panitia Pemeriksaan Tanah A (SK Menteri Agraria No. SK. 113/1961). Kepala Kanwil BPN berdasarkan Keputusan Menteri

Agraria No. SK 112/Ka 1961 jo SK 4/Ka/62 (TLN 2333 dan 2433) dapat menerbitkan pengakuan hak tersebut. Kepala Kanwil BPN akan menganalisa permohonan dan mempertegas kepemilikan tanah itu apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha atau Hak Pakai. Untuk tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 15 dan 18 jo. PMPA No. 2/1962 tidak ditentukan batas waktu berakhirnya seperti yang ditetapkan oleh Keppres No. 32 Tahun 1972.

Analisa dan petunjuk yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan di atas dapat digunakan untuk memproses permohonan sertifikat bagi warga Bukit Duri yang tidak mempunyai bukti petunjuk hak atas tanah. Petunjuk ini bisa digunakan untuk membantu proses pensertifikatan tanah ahli waris H.M. Rais sebagai pemilik Wisma Tjiliwung yang tidak mempunyai bukti petunjuk hak atas tanah terhadap tanahnya dengan luas 9,184.2 M<sup>2</sup>.

### **Pelaksanaan Pendaftaran Konversi untuk tanah bekas sewa Kota Praja**

Merujuk pada Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 182 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Eks Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (selanjutnya disingkat dengan Pergub No. 182/2015), para pemohon termasuk pemilik tanah Wisma Tjiliwung (ahli waris H. M. Rais) dapat mengajukan permohonan rekomendasi kepada Gubernur DKI Jakarta melalui sekretariat Tim Pertimbangan Pemberian Rekomendasi (TP2R). Tim ini bertugas untuk memberikan masukan dan saran (konsep rekomendasi) kepada Gubernur sebagai bahan pertimbangan Gubernur dalam memberikan persetujuan pemberian rekomendasi atas permohonan hak atas tanah eks Kota Praja.

Ahli waris H. M. Rais sebagai pemilik tanah di Wisma Tjiliwung dapat mengajukan permohonan kepada Gubernur DKI Jakarta agar tanah-tanahnya seluas 6.815,80 M<sup>2</sup> (bukti-bukti terlampir) yang tercatat sebagai tanah sewa bekas Kota Praja dapat dimohonkan hak atas tanah atas nama ahli waris H. M. Rais. Permohonan ditujukan kepada Gubernur dan tembusan kepada Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah. Surat Permohonan tertulis itu diajukan melalui Sekretariat TP2R yang berkedudukan di Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah, Gedung Balaikota, Jalan Medan Merdeka Selatan nomor 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Ahli waris melengkapi data yang diminta, yaitu:

- a) fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon.

- b) fotokopi perjanjian jual beli atau perjanjian penyerahan tanah kepada pemohon atau perjanjian hak sewa tanah bekas Kota Praja.
- c) Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Bukit Duri dan Camat Tebet untuk tanah eks Kota Praja.
- d) Ketetapan Rencana Kota yang berlaku dari Dinas/Suku Dinas Penataan Kota setempat untuk tanah eks Kota Praja.
- e) Fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB terakhir atas nama pemohon.
- f) Surat pernyataan kesanggupan membayar uang pemasukan bermeterai cukup.
- g) Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang diketahui oleh Ketua RT/RW, Lurah Bukit Duri dan Camat Tebet.
- h) Surat Keterangan Lurah Model PM 1.

TP2R akan melakukan penelitian lapangan dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penelitian Lapangan. TP2R akan memperhitungkan uang pemasukan, pengkajian dan mengadakan rapat pembahasan dengan mempertimbangkan aspek kepentingan umum dan Ketetapan Rencana Kota. TP2R akan membuat Surat Perintah Setor Uang Pemasakan selambatnya 3 hari sejak ditandatanganinya Berita Acara Perhitungan Uang Pemasukan.

Ahli waris H. M. Rais diwajibkan untuk membayar uang pemasukan kepada Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebesar 25% dari NJOP [vide Pergub No. 182/2015 Pasal 8 huruf d]. Pembayaran disetor ke Unit Pelaksana Teknis Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (selanjutnya disingkat dengan UPT BPKAD) dan menyerahkan tanda bukti setor pembayaran kepada TP2R dalam jangka waktu paling lama 30 hari kalender terhitung sejak tanggal Surat Perintah Setor dan menyerahkan tanda bukti setor kepada (1) Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah; (2) Kepala Bidang Pengendalian Aset Daerah.

Setelah rekomendasi dikeluarkan oleh Gubernur/Pejabat yang berwenang, Kanwil BPN Jakarta dapat menerbitkan sertifikat hak atas tanah kepada ahli waris H. M. Rais selaku pemilik tanah Wisma Tjiliwung.

Setelah sertifikat diterbitkan oleh Kanwil BPN Jakarta, DPKP dapat melakukan proses pengadaan tanah dan membeli tanah ahli waris H. M. Rais selaku pemilik tanah Wisma Tjiliwung.

#### VI. 4. Pengadaan tanah

Setelah Kanwil BPN Jakarta menerbitkan sertifikat hak atas tanah atas nama ahli waris H. M. Rais, DPKP dan ahli waris dapat melakukan jual beli tanah di Wisma Tjiliwung. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum beserta peraturan pelaksanaannya, DPKP dapat menunjuk tim penentu harga tanah (*appraisal* harga tanah) yang independen atau DPKP dapat melakukan pembelian langsung kepada ahli waris H. M. Rais. Setelah harga cocok maka DPKP dapat membayar langsung ke rekening yang ditunjuk oleh H.M. Rais selaku pemilik Wisma Tjiliwung.

Tanah milik H.M. Rais seluas 1,6 hektar. DPKP akan membebaskan seluruh tanah milik H. M. Rais. Dari luas tanah 1.6 hektar DPKP akan memecah menjadi 2 sertifikat tanah. Satu sertifikat dengan luas 5000 M<sup>2</sup> diperuntukkan bagi warga Bukit Duri korban penggusuran untuk membangun KSMBD. Kepemilikan sertifikat tersebut diatas-namakan Koperasi Pawang sebagai koperasi yang didirikan dan dikelola oleh warga korban penggusuran di Bukit Duri. Koperasi Pawang telah memperoleh status badan hukum dan mendapat pengesahan dari Kementerian Koperasi dengan Nomor: 0020838/BH/M.KUKM.2/XII/2016. Didirikan berdasarkan Akta Koperasi Nomor: 1237 tanggal 8 Desember 2016. NPWP Nomor: 80.488.978.0-015.000.

Pemberian sertifikat atas nama Koperasi Pawang sebagai wujud kepemilikan tanah secara komunal. Kepemilikan tanah secara komunal merupakan filosofi dasar dari hukum tanah di Indonesia yang diadopsi dalam UUPA.

Pemberian tanah seluas 5000 M<sup>2</sup> untuk warga Bukit Duri sebagai tempat pembangunan KSMBD sebagai perwujudan janji Gubernur DKI Jakarta yang akan memberikan ganti rugi tanah dan bangunan warga di Bukit Duri.

Mekanisme pembiayaan untuk pembelian tanah seluas 5000 M<sup>2</sup> untuk warga Bukit Duri dapat dilakukan oleh Pemprov DKI dengan merujuk pada:

1. UU No. 1/2011 Pasal 1 angka 24 tertulis demikian: “masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah”. Jo Pasal 54 (1) demikian: “pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR”. Ayat (2) berbunyi: “untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR, Pemerintah dan/atau Pemprov DKI wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui

program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan”. Ayat (3) tertulis: “kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR dapat berupa: d. perizinan; f. penyediaan tanah; g. sertifikat tanah; dan/atau prasarana, sarana, dan utilitas umum.”

2. Dana yang dibutuhkan untuk membeli tanah itu bisa menggunakan mekanisme CSR atau bantuan hibah dari Pemprov DKI Jakarta.

#### VI. 5. Pembangunan Kampung Susun Manusiawi Bukit Duri

Penggusuran di Bukit Duri RW 10, 11 dan 12 pada wilayah bantaran Sungai Ciliwung terjadi pada tahun 2016. Penggusuran tersebut menelan korban 1.145 KK. Dari 1.145 korban penggusuran, 93 KK mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Dari jumlah 93 jumlah penggugat atau KK, warga yang setuju untuk dibangun KSMBD sejumlah 79 KK.

Pada tanggal 9 Januari 2017, Gubernur DKI Jakarta membuat kontrak politik dengan warga tergusur. Salah satu kesepakatan dalam kontrak politik itu adalah Gubernur DKI Jakarta akan membangun KSMBD untuk warga tergusur. Gubernur DKI Jakarta berjanji akan mengganti tanah dan rumah warga Bukit Duri yang telah digunakan untuk pembangunan jalan inspeksi dan normalisasi Sungai Ciliwung.

Luas tanah milik warga Bukit Duri yang digunakan untuk pembangunan jalan inspeksi dan normalisasi Sungai Ciliwung seluas 4.670 M<sup>2</sup> dengan luas bangunan 5.070 M<sup>2</sup>. [Cap 2018, hal 4-97].

Luas tanah di Wisma Tjiliwung sebagai mana tertera dalam PBB adalah 16.000 M<sup>2</sup> atau 1,6 Ha. Tanah yang akan digunakan untuk pembangunan KSMBD seluas 5000 M<sup>2</sup> untuk pembangunan lokasi KSMB sebagaimana terlampir dalam gambar di bawah ini.



Tanah untuk pembangunan KSMBD dengan luas 5000 M<sup>2</sup> akan dibebaskan oleh Pemprov DKI Jakarta dan diterbitkan sertifikat atas nama Koperasi Pawang. Koperasi Pawang sebagai lembaga dibentuk oleh warga tergusur.

Pada awal bulan November 2017, warga Bukit Duri yang diwakili oleh YCM dan pengurus Koperasi Pawang serta Kuasa Hukum warga Bukit Duri telah

mempresentasikan desain KSMBD di hadapan Gubernur DKI Jakarta dan jajaran SKPD terkait. Desain KSMBD rencana dan konsep serta tahap-tahap pembangunan telah disetujui oleh Gubernur DKI Jakarta dan dituangkan dalam CAP 2018 [hal 4-123 sampai 4-129].

Pembiayaan untuk pembangunan KSMBD dapat dilakukan melalui mekanisme:

1. Skema Kewajiban Pengembang, untuk pembangunan rusun MBR. Melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disingkat UU Rusun) Pasal 16 Ayat (2) mewajibkan kepada para pelaku pembangunan rusun komersial untuk menyediakan rusun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rusun komersial yang dibangun. Kewajiban ini bisa dilaksanakan di luar lokasi kawasan rusun komersial tetapi harus dibangun di wilayah kabupaten/kota yang sama. Apabila pelaku pembangunan rusun komersial mengingkari kewajiban ini dapat di pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar Rupiah). Ketentuan ini diatur dalam Pasal 109 UU Rusun.
2. Skema Peran Serta Swasta melalui CSR untuk pembangunan KSMBD sebagai rusun MBR.

Pelaku pembangunan KSMBD dapat dilakukan oleh pengembang kelas menengah sebagaimana dituangkan dalam janji kerja Kepala Daerah Provinsi DKI Jakarta yang dituangkan dalam RPJMD DKI Jakarta 2017 – 2022 tercantum dalam butir ke 21. Janji itu adalah “memberdayakan para pengembang kelas menengah untuk merealisasikan pembangunan kampung susun, .... serta mempermudah akses kepemilikan bagi warga tidak mampu”.

Gubernur DKI ingin memilih pelaku pembangunan atau pengembang KSMBD dengan kelas menengah dan melibatkan warga dalam proses pembangunan KSMBD agar proses pembangunan itu dapat menciptakan lapangan kerja yang merata, kestabilan ekonomi di daerah tercipta, meningkatnya keadilan sosial, percepatan pembangunan infrastruktur, tersedianya hunian yang layak dan terjangkau bagi warga korban penggusuran di Bukit Duri.

Persetujuan Gubernur DKI Jakarta terhadap desain, rencana, konsep dan tahap-tahap pembangunan KSMBD di atas telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan [LNRI Tahun 2004 Nomor 104; TLNRI Nomor 4421] (selanjutnya disingkat UU No. 25/2004). UU No. 25/2004 mengamatkan Pemprov DKI untuk memberikan peluang kepada masyarakat termasuk MBR seluas-luasnya

agar dapat berperan serta dalam proses pengambilan keputusan secara *bottom-up* bagi kepentingan bersama. Masyarakat diajak untuk berpartisipasi dan berkolaborasi dalam mewujudkan pembangunan di wilayahnya. Pembangunan wilayah dilakukan bersama dengan warga melalui pergerakan partisipasi masyarakat.

Untuk mendorong peran serta masyarakat perlu dilakukan pendampingan bagi masyarakat terdampak pada level komunitas atau rukun warga (RW) yang telah digagas sebagai percontohan. Bukit Duri sudah ditetapkan sebagai wilayah percontohan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah DKI Jakarta sebagaimana ditetapkan dalam janji politiknya.

Pelaksanaan UU No. 25/2004 mewajibkan Pemprov DKI untuk melakukan pembangunan yang dimulai dari perencanaan secara partisipatif dengan menjangkau aspirasi warga DKI Jakarta sampai dengan proses pembangunan bersama (kolaborasi) dengan seluruh elemen warga.

Amanat dan kewenangan delegasi yang diatur dalam UU No. 25/2004 telah dituangkan dalam Perda No. 1/2018 jo. Pergub No. 90/2018 agar Gubernur DKI Jakarta melakukan penataan kampung di Bukit Duri dan membangunkan KSMBD bagi warga terdaftar di wilayah Bukit Duri.

## **Bab VII**

### **Kesimpulan dan Rekomendasi**

Belum dilaksanakannya program CAP 2018 di wilayah Bukit Duri, meskipun jadwal yang ditentukan dalam CAP 2018 telah melampaui waktu yang ditentukan disebabkan karena DPKP memerlukan keputusan tertulis dalam bentuk Instruksi Gubernur. Instruksi Gubernur itu berisi mengenai penugasan kepada SKPD terkait untuk melaksanakan janji-janji dan program kerja Pemprov DKI Jakarta untuk wilayah Bukit Duri sebagaimana dituangkan dalam CAP 2018. Isi dari Instruksi Gubernur itu adalah:

1. Memberikan bantuan hibah berupa uang pengganti sewa sejak Oktober 2016 sampai terwujudnya hunjara.
2. Membangun hunjara di wilayah yang ditunjuk dalam CAP 2018.
3. Mensertifikatkan tanah Wisma Tjiliwung.
4. Membangun KSMBD dengan luas tanah 5000 M<sup>2</sup> dan bangunan terlampir dalam design sebagai perwujudan ganti rugi bagi warga tergusur sebagaimana dituangkan dalam CAP 2018.

## **Bab VIII**

### **Daftar Pustaka**

1. A.P. Parlindungan. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Mandar Maju. Bandung. 1990.
2. Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Hukum Tanah Nasional. Penerbit Universitas Trisakti. cetakan ketiga. 2016.
3. Jimly Asshiddiqie. *Hukum Acara Pengujian Undang-Undang*. Konstitusi Press. Jakarta. 2006.
4. Maria Farida Indriati. *Ilmu Perundang-Undangan 1. Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*. Kanisius. Cetakan kelimabelas. 2014.
5. Vera W. S. Soemarwi. *Swakelola Hunian Vertikal di DKI Jakarta*. Diskusi Media. “Wajah Baru Regulasi Rumah Susun” (Kembalinya Kedaulatan Pemilik Sarusun). Kamis 28 Februari 2019. Rumah Makan Bumbu Desa. Cikini. Jakarta Pusat.
6. Vera W. S. Soemarwi. *Hunian Mix Income Housing Kawasan Transit Oriented Development*. Focus Group Discussion Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Hotel Santika Premiere Hayam Wuruk. Jakarta. 23 Mei 2019.
7. Wicaksono Sarosa. Eveline. F.P. Anggriani Arifin. Savitri R Soegijoko. *Perumahan Bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia*. United Nation Economic and Sosial Commission for Asia and the Pacific and United Nations Human Settlements Programme. 2008.
8. Zaenuddin HM. “212 Asal Usul Djakarta Tempo Doeloe. *Ufuk Press*. 2012. <http://jakarta.bisnis.com/read/20150515/387/433392/url>; dan [jakarktpedia.bpadjakarta.net/index.php/Meester\\_Cornelis](http://jakarktpedia.bpadjakarta.net/index.php/Meester_Cornelis).
9. *Ensiklopedi Jakarta. Budaya & Warisan Sejarah. Bukit Duri*. <http://www.jakarta.go.id/web/encyclopedia/detail/1036/Bukit-Duri>.
10. <http://jakartasehat.pedia.id/berita-tebet/109-sejarah-manggarai.html>.