

Perlindungan Hak atas Tempat Tinggal yang Layak bagi Warga Terdampak Penggusuran

Ridha Wahyuni

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia

Email: wahyuniridha182@gmail.com

Artikel info

Artikel history:

Diterima : 02-04-2022

Direvisi : 15-04-2022

Disetujui : 18-04-2022

Kata Kunci: pengadaan tanah;
pembangunan; penggusuran;
tempat tinggal; hak asasi
manusi

Abstrak

Penggusuran masih menjadi salah satu cara yang digunakan pemerintah dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan terutama terhadap masyarakat yang tidak memiliki dokumen hak kepemilikan tanah meskipun warga telah mengusai tanah tersebut sebagai lahan tempat tinggal dalam waktu yang lama. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak penggusuran terhadap perlindungan hak atas tempat tinggal yang layak bagi warga di RT/RW 03/03 Batu Ceper, Tangerang sebagai warga yang terdampak penggusuran akibat pembangunan serta mengetahui bagaimana tanggung jawab pemerintah Kota Tangerang dalam memberikan perlindungan bagi jaminan keberlangsungan hidup warga yang terdampak. Metode penelitian yang digunakan yuridis-empiris yaitu dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan apa yang terjadi dalam realitas sosial. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Tangerang menyediakan Rusunawa kepada warga terdampak untuk relokasi namun warga menolak, hal ini karena penunjukkan Rusunawa tersebut dilakukan sepihak oleh pemerintah sehingga masih belum memperhatikan standar-standar penyediaan tempat tinggal yang layak sesuai standar hak asasi manusia yang terdiri dari aspek ketersediaan, aspek keterjangkauan biaya dan aspek lokasi. Oleh karena itu, diharapkan kepada Pemerintah setempat sebelum melakukan penggusuran perlu melibatkan partisipasi masyarakat terdampak untuk mengidentifikasi kebutuhan-kebutuhan warga terkait pemenuhan tempat tinggal pengganti guna menjamin perlindungan atas keberlangsungan hidup warga setelah mereka digusur.

Abstract

Evictions are still one of the methods used by the government in the context of land acquisition for development, especially for people who do not have land ownership rights documents even though residents have controlled the land as land for residence for a long time. This study aims to determine the impact of eviction on the protection of the right to adequate housing for residents in RT/RW 03/03 Batu Ceper, Tangerang as residents affected by eviction due to development and to find out how the responsibility of the Tangerang City government is to provide protection for guarantees of survival. affected residents. The research method used is juridical-empirical, namely by examining the applicable legal provisions and what happens in social reality. The results showed that the Tangerang City Government provided Rusunawa to affected residents for relocation but residents refused, this is because the appointment of the Rusunawa was done unilaterally by the government so that they still did not pay attention to the standards for providing adequate housing according to human rights standards

Keywords: land acquisition;
development; evictions;
shelter; human rights

consisting of aspects of availability. , aspects of cost affordability and location aspects. Therefore, it is hoped that the local government before carrying out an eviction needs to involve the participation of the affected community to identify the needs of the residents regarding the fulfillment of replacement housing in order to ensure the protection of the survival of the residents after they have been evicted.

Koresponden author: Ridha Wahyuni
Email: wahyuniridha182@gmail.com
artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi
CC BY SA
2022



Pendahuluan

Misi Pembangunan Nasional menekankan perlunya pemberdayaan ekonomi untuk mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Tujuan ini merupakan salah satu amanat konstitusi dalam Pasal 33(4) UUD 1945. Untuk melaksanakan mandat tersebut maka pemerintah wajib melakukan berbagai upaya untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan setiap warga negara melalui pembangunan yang berkelanjutan ([Setyaningrum et al., 2021](#)). Namun praktiknya, berbagai bentuk pembangunan yang masif dilakukan oleh pemerintah saat ini kerap menimbulkan permasalahan hak asasi manusia terutama ketika berhadapan dengan pelaksanaan kebijakan pengadaan tanah untuk pembangunan melalui mekanisme pengusuran pemukiman warga terutama warga yang menempati kawasan padat penduduk di perkotaan.

Pembangunan di kawasan perkotaan umumnya terkonsentrasi pada pembangunan fisik dan normalisasi fungsi lahan. Atas dasar kebutuhan tersebut maka pemerintah setempat mengambil alih tanah-tanah melalui klaim tanah negara namun pada sisi lain tanah-tanah tersebut telah lama dikuasai oleh masyarakat. Umumnya mereka merupakan masyarakat pendatang/urban yang mencari peruntungan kehidupan di kota-kota besar, yang kemudian mendirikan tempat tinggal di atas lahan-lahan terlantar (kosong). Mereka telah menguasai tanah-tanah tersebut secara aktif dalam waktu yang lama namun mereka tidak memiliki bukti kepemilikan hukum atas tanah yang telah lama mereka kuasai karena memang sulitnya memperoleh hak kepemilikan hak atas tanah di kawasan perkotaan. Kondisi tersebut tentu menimbulkan kerentanan terhadap jaminan perlindungan ruang tempat tinggal bagi warga urban karena sewaktu-waktu mereka dapat digusur oleh pemerintah setempat dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum ([Muhtarom, 2020](#)).

Kondisi tersebut sama halnya dengan apa yang dialami oleh 10 Kepala Keluarga yang berada di RT 03/RW03 Batujaya Utara, Batu Ceper, Kota Tangerang. Hampir sebagian besar warga tidak memiliki dokumen kepemilikan hak atas tanah sehingga ketika warga dihadapkan pada klaim pemerintah Kota Tangerang atas kepemilikan tanah sebagai aset Daerah serta adanya kebutuhan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum maka warga tidak bisa mempertahankan penguasaan atas tanah dan tempat

tinggalnya dari kebijakan pengadaan tanah melalui penggusuran. Kerentanan ini juga tidak bisa terlepas dari kedudukan warga yang tidak memiliki dokumen kepemilikan hak atas tanah sehingga mereka tidak bisa memperoleh ganti kerugian yang layak atas hilangnya bangunan tempat tinggalnya. Meskipun warga telah bertempat tinggal di atas tanah tersebut dalam jangka waktu yang lama namun fakta tersebut tidak bisa menjadi dasar pertimbangan bagi pemerintah setempat untuk memberikan ganti kerugian agar warga bisa memperoleh tempat tinggal pengganti yang layak guna keberlanjutan hidupnya.

Pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang saat itu adalah untuk melaksanakan program pembangunan berupa pengembangan fasilitas gedung pendidikan SDN Batu jaya yang lokasi lahan yang akan digunakan berada di lahan tempat tinggal warga. Penggusuran dilakukan terhadap warga karena warga tidak memiliki alas hak atas tanah tersebut ([Asikin & Suhartana](#), 2017). Meskipun pemerintah Kota Tangerang telah memberikan pilihan bagi warga untuk direlokasi ke Rusunawa Cibodas namun karena proses penunjukan dan penetapan hunian pengganti tidak melibatkan partisipasi masyarakat yang terdampak sehingga rencana relokasi ke hunian pengganti tidak terlaksana. Adapun alasan-alasan warga tidak bersedia dipindahkan ke Rusunwa Cibodas karena Rusun yang disediakan bagi warga cukup jauh dari tempat tinggal mereka sebelumnya, jauhnya lokasi tempat tinggal pengganti sangat mempersulit warga untuk dapat mengakses sumber-sumber mata pencarian dan tempat bekerja selama ini. Selain itu, untuk jangka panjang, dengan adanya kebijakan uang sewa karena warga menempati Rusun yang bersifat sewa maka hal itu semakin memperberat kondisi ekonomi warga yang terdampak karena akan menambah biaya konsumsi rumah tangga mereka kedepannya.

Dampak penggusuran, selain hilangnya tempat tinggal warga juga menyebabkan hilangnya sumber mata pencarian (pekerjaan) karena sebelumnya warga lebih banyak menyandarkan hidup di sektor perdagangan/berdagang di sekitar lahan tempat tinggalnya dan berkerja yang lokasinya tidak jauh dari tempat tinggal mereka sebelum tempat tinggal mereka digusur ([Johani et al.](#), 2018). Hal ini tentu berdampak pada permasalahan hak asasi manusia karena warga berpotensi kehilangan penikmatan atas tempat tinggal yang layak sekaligus sumber mata pencaharian bagi keberlanjutan hidup.

Hak atas tempat tinggal yang layak, sebagai penjabaran dari hak dasar manusia untuk mendapatkan kehidupan yang layak serta jaminan keberlanjutan hidup ke arah perbaikan kondisi hidup yang terus menerus (*realisasi progressive*). Prinsip ini merupakan salah satu unsur penting bagi terjaminnya penikmatan keseluruhan hak ekonomi, sosial dan budaya (ekosob). Hak ini telah tercantum, antara lain di dalam Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia pasal 25 ayat (1), Pasal 40 UU No. 39 Tentang HAM dan UU No. 11 tahun 2005 tentang Pengesahan Konvenan Internasional Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya Pasal 11 ayat (1) ([Fathani](#), 2012).

Indonesia sebagai negara yang telah meratifikasi Kovenan perlindungan Hak Ekosob memiliki kewajiban untuk memenuhi hak seluruh warga negaranya tanpa terkecuali (*non-dikriminatif*) termasuk perlindungan hak atas tempat tinggal yang layak sebagai pemenuhan hak dasar manusia ([Darajati & Syafei](#), 2020). Bagi Indonesia, ratifikasi dan ratifikasi instrumen hukum hak asasi manusia internasional berimplikasi

pada tugas dan tanggung jawab negara untuk melindungi, menghormati, dan memenuhi hak asasi setiap warga negara tanpa terkecuali, termasuk ketika Negara hendak melakukan pembangunan melalui pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pada praktiknya, kebijakan pengadaan tanah melalui pengusuran berpotensi besar menimbulkan pelanggaran hak asasi manusia khususnya terhadap penikmatan hak atas tempat tinggal dan kelanjutan hidup warga terdampak. Pelaksanaan pengosongan tanah-tanah tanpa adanya pelibatan partisipasi masyarakat juga akan menimbulkan permasalahan pada saat pemerintah akan melakukan relokasi warga. Partisipasi dan musyawarah adalah kunci utama di dalam proses relokasi ([Dianto, 2021](#)). Sebelum relokasi dilangsungkan, pemerintah dan pihak-pihak yang akan terdampak harus telah terlebih dahulu menjelajahi segala kemungkinan lain. selain itu, musyawarah yang seimbang juga dapat menjadi wadah bagi pemerintah untuk mengidentifikasi kebutuhan-kebutuhan warga terdampak akibat kebijakan pengadaan tanah untuk pembangunan. Namun pendekatan ini jarang digunakan oleh pemerintah dalam pelaksanaan pengosongan tanah yang di atasnya terdapat pemukiman warga, terutama terhadap warga yang tidak memiliki alas hak atas tanah.

Berdasarkan berbagai dampak pengusuran yang telah diuraikan di atas, penelitian ini lebih memfokuskan pada masalah perlindungan hak atas tempat tinggal yang layak bagi keberlangsungan hidup bagi 10 KK warga Batu Ceper Kota Tangerang, warga yang terdampak pengusuran. Permasalahan ini dinilai penting diangkat karena perlindungan tempat tinggal yang layak merupakan salah satu hak asasi manusia namun penikmatan warga atas hak tersebut telah dihilangkan akibat pengusuran, dengan rumusan masalah dalam penelitian ini yakni; Apakah Pemerintah Kota Tangerang telah menerapkan standar perlindungan hak asasi manusia bagi pemenuhan hak tempat tinggal yang layak guna menjamin keberlanjutan hidup 10 (sepuluh) Kepala Keluarga RT03/RW03, kelurahan Batujaya Timur, Batu Ceper Warga yang terkena dampak pengusuran akibat pembangunan.

Meskipun penelitian terkait tema pengusuran tempat tinggal dan permasalahan hak asasi manusia telah dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya, akan tetapi belum ada yang secara khusus mengaitkan pada dampak pengusuran terhadap perlindungan tempat tinggal yang layak bagi warga yang terdampak pengusuran khususnya untuk menjamin keberlanjutan hidup warga terdampak berdasarkan hak asasi manusia

Sebagai contoh penelitian yang pernah diangkat oleh ([Primawardani, 2018](#)) yang menyatakan bahwa pemerintah kota Surabaya telah menyediakan tempat tinggal tapi tidak semua korban gusuran dapat difasilitasi untuk mendapatkan tempat tinggal karena ada yang tidak memiliki KTP Kota Surabaya sedangkan penelitian oleh ([Fathani, 2012](#)) menyatakan bahwa pengusuran menimbulkan berbagai macam pelanggaran hak asasi manusia oleh karena itu cara-cara tersebut harus dihindari oleh pemerintah setempat dalam melaksanakan kebijakan penataan ruang terbuka hijau. Sementara dalam penelitian ini lebih memfokuskan pada dampak pengusuran terhadap jaminan perlindungan hak atas tempat tinggal yang layak bagi keberlanjutan kehidupan warga yang terdampak pengusuran melalui studi kasus pengusuran 10 KK warga di RT/RW 03/03, Batu Ceper, Kota Tangerang.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang menganalisis data-data secara deskriptif analitis. Tidak melakukan analisis data-data berupa angka-angka. Sementara jenis penelitian adalah Yuridis Empiris, yaitu penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan yang terjadi di masyarakat, atau penelitian yang benar-benar terjadi di masyarakat dengan tujuan untuk menemukan fakta-fakta yang dapat dijadikan sebagai data penelitian (Benuf & Azhar, 2020). Lokasi penelitian di RT/RW03/03, Kelurahan Batujaya, Kecamatan Batuceper, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Jenis data yang digunakan, Pertama data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama, yakni hasil wawancara dengan aparaturnya pemerintah daerah setempat. Penelitian ini juga menggunakan beberapa literatur-literatur, jurnal-jurnal dan beberapa peraturan perundang-undangan terkait. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan. Pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling*. Adapun teknik pengumpulan data; pertama, wawancara yang dilakukan melalui wawancara mendalam yang berisi pertanyaan yang bersifat terbuka. Kedua, Study Kepustakaan merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan melalui beberapa literatur dan peraturan perundang-undangan

Hasil dan Pembahasan

1. Pengusuran Terhadap Tempat Tinggal 10 KK Warga Batujaya, Batu Ceper, Tangerang Akibat Pengembangan gedung SDN 01 Batujaya, Kota Tangerang

Penggusuran yang telah dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang terhadap tempat tinggal 10 Kepala Keluarga (KK), di RT/RW 03/03 Batujaya, Batuceper, Kota Tangerang yang terjadi pada penghujung tahun 2018 telah menghilangkan bangunan tempat tinggal dari 35 (tiga puluh lima) jiwa termasuk 9 (sembilan) orang wanita dan 12 (dua belas) anak-anak. Penggusuran dilakukan akibat adanya rencana pemerintah Kota Tangerang yang akan melakukan perluasan bangunan SDN 01 Batu Jaya. Menurut penjelasan Kasubag Bantuan Hukum Pemkot Tangerang Budi Dharmawanto Arief “ bahwa lahan yang digunakan oleh warga tersebut adalah aset Pemerintah Kota Tangerang, Jadi ketika pemerintah membutuhkan lahan tersebut untuk pembangunan maka lahan tersebut harus diambil kembali untuk kepentingan publik sementara terkait adanya tuntutan ganti rugi dari warga atas bangunan yang telah dihancurkan, pemerintah tidak bisa memenuhinya karena tuntutan warga itu tidak ada dasar hukumnya mengingat lahan tersebut merupakan aset negara”.

Berdasarkan hasil audiensi Komnas HAM dengan jajaran Pemerintah Kota Tangerang, yang dipimpin oleh Asisten II Bagian Pemerintahan menjelaskan bahwa “pengosongan lahan telah dilakukan melalui tahapan-tahapan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pemerintah telah melayangkan beberapa kali surat peringatan dan permintaan tertulis kepada warga agar warga membongkar sendiri rumahnya mengingat penguasaan yang telah mereka lakukan atas lahan tersebut adalah ilegal namun warga tidak mematuhi, memang ada permintaan dari warga agar mereka diberikan uang kerohiman agar mereka bisa membeli rumah kembali namun permintaan tersebut tidak bisa dipenuhi oleh pemerintah karena tidak ada landasan hukumnya, hal ini mengingat tanah yang telah dikuasai warga merupakan tanah milik

pemerintah kota Tangerang”. Lebih lanjut Kepala Dinas Aset Daerah Pemkot Tangerang menjelaskan bahwa “lahan seluas 380M2 yang dikuasai oleh warga selama ini merupakan lahan seluas 5.497 M2 yang merupakan aset milik pemerintah Kota Tangerang sesuai Keputusan Bupati Tangerang No. 030/KP745/Tahun 2017 Tentang Penetapan Status Barang Milik Negara/Daerah dengan pengguna barang tercatat atas nama Dinas Pendidikan kemudian dilimpahkan kepada Pemerintah Kota Tangerang. Adapun dasar pelimpahan aset tersebut dari Pemerintah Kabupaten Tangerang kepada Pemerintah Kota Tangerang melalui Berita Acara Serah Terima Aset Negara Nomor 030/5026-PLK/1999 dan berdasarkan peta bidang tanggal 7 Agustus 2007”

Klaim kepemilikan lahan oleh pemerintah Kota Tangerang tersebut dibantah oleh salah seorang perwakilan warga terdampak penggsuran yakni Sdr.Dadang, ia mengakui bahwa lahan seluas 380 M2 yang selama ini warga kuasai merupakan tanah warisan dari kakek warga bernama Abdul Fatah (alm), Abdul Fatah telah menguasai dan mengusahakan lahan tersebut sejak 1959 jadi sudah dikuasai jauh sebelum berdirinya gedung sekolah SDN 01 Batujaya.Sdr Abud. Fatah (alm) mendapatkan tanah tersebut dari Kepala Desa Batujaya, jadi status tanah tersebut merupakan tanah titisarah. Warga telah menguasai lahan tersebut hampir 30 tahun dengan itikad baik dan selama itu tidak ada gangguan. Warga juga telah mengajukan permohonan sertifikat namun tidak kunjung diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat. Pada 1993 warga juga telah mengurus PBB sehingga sampai saat ini warga juga telah taat membayar PBB atas penguasaan tanah tersebut. Warga juga telah memiliki KTP bukti sebagai penduduk yang sah di atas lahan tersebut.

Perwakilan LBH Jakarta, Sdri. Yenny menjelaskan bahwa terkait klaim pemerintah kota Tangerang yang tiba-tiba menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan aset daerah masing sangat prematur karena secara hukum kepemilikan pemerintah atas tanah tersebut masih belum bisa dibuktikan khususnya terkait bukti-bukti kepemilikan tanah sebagai aset Pemerintah Daerah. Karena berdasarkan pengecekan informasi ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang tidak ditemukan adanya bukti kepemilikan pemerintah Kota Tangerang atas tanah tersebut terutama dalam bentuk sertifikat atas nama pemerintah kota Tangerang. Jadi status kepemilikan tanah masih abu-abu/masih tidak jelas. Informasi ini senada dengan penjelasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, ia menyatakan bahwa “ status kepemilikan atas tanah di RT 03/RW 03, Batu jaya, Batu Ceper yang diklaim oleh masing-masing pihak masih belum jelas, belum ada yang berstatus sebagai pemilik atas tanah tersebut, sementara untuk memastikan apakah tanah yang telah dikuasai oleh warga tersebut merupakan bagian aset pemerintah kota Tangerang seluas 5.497 M2 atau bukan maka harus dilakukan pengukuran ulang guna memastikan batas-batas tanah tersebut. Jika merujuk pada Pasal 49 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara hal ini penting sebagai bukti kepemilikan yang menunjukkan bahwa betul negara adalah pemilik atas tanah tersebut sehingga bisa menjadi landasan bagi negara/pemerintah untuk mengklaimnya.

Pada 3 Oktober 2018, Pemerintah Kota Tangerang tetap melakukan pembongkaran terhadap tempat tinggal warga. Umumnya tempat tinggal warga yang digusur berupa bangunan-bangunan permanen termasuk bangunan kios tempat

berdagang warga. Pemerintah setempat mengakui bahwa penggusuran telah melalui tahapan dan mekanisme yang berlaku termasuk melibatkan warga namun warga mengakui bahwa mereka selama ini tidak pernah diajak berkomunikasi/dialog. Warga hanya menerima beberapa surat perintah dan peringatan meskipun warga pernah mengajukan permohonan kepada pemerintah untuk berdialog namun permohonan tersebut tidak dihiraukan oleh pejabat terkait malah pemerintah setempat menyodorkan semacam surat pernyataan kepada warga agar dan meminta warga menandatangani surat pernyataan tersebut. Surat pernyataan tersebut berisikan “bahwa benar warga telah menguasai tanah milik pemerintah” karena warga buta hukum akhirnya warga menandatangani surat pernyataan tersebut, mereka mengakui bahwa mereka betul-betul tidak mengetahui untuk apa surat itu dibuat dan dalam kondisi tertekan

Pemerintah Kota Tangerang memang ada menawarkan Rusunawa bagi warga yang tempat tinggalnya terkena pembongkaran, warga yang terdampak akan direlokasi ke Rusunawa Cibodas, hal ini sesuai dengan pernyataan Camat Batuceper, Sdr. Hidayatullah ia menyatakan “bahwa pemerintah akan memfasilitasi warga untuk pindah ke Rusunawa Cibodas karena warga telah menempati tanah negara dan tidak mempunyai sertifikat, sehingga penggusuran tidak bisa dilakukan dan warga juga tidak akan mendapatkan uang kerohiman karena tidak ada dasar hukumnya . Warga menolak tawaran tempat tinggal untuk relokasi karena penunjukkan lokasi hunian pengganti tersebut ditetapkan oleh pemerintah secara sepihak tanpa ada musyawarah dengan warga. Warga menyayangkan sikap pemerintah yang tidak mempertimbangkan dampak sosial dan ekonomi jika warga tetap direlokasi ke Rusunawa Cibodas pasca digusur. Adapun alasan warga menolak direlokasi ke Rusunawa Cibodas diantaranya:

- a. lokasi Rusun yang cukup jauh dari hunian warga saat ini.
- b. warga yang umumnya bergantung sumber mata pencarian dari berdagang akan kehilangan sumber mata pencariannya.
- c. Jauhnya lokasi relokasi dari akses tempat kerja sebagian warga sehingga akan menambah biaya hidup dan menekan kondisi ekonomi.
- d. Rusun jauh dari akses layanan publik mendasar.
- e. Pengeanaan uang sewa kepada warga karena rusun bersifat sewa, hal ini tentu akan menambah biaya konsumsi rumah tangga ke depannya.

Sdri. Reni salah seorang warga yang terdampak penggusuran mengakui bahwa pemerintah setempat tidak memberikan uang ganti rugi minimal untuk bangunan tempat tinggal milik warga yang telah dihancurkan. Meskipun warga disediakan Rusunawa untuk relokasi namun itu bersifat pinjaman dan sewaktu-waktu warga bisa diusir karena tidak mampu membayar uang sewa, kondisi ini tentu tidak memberikan dampak perbaikan ekonomi malah akan semakin menyulitkan warga. Saat ini yang warga butuhkan adalah tempat tinggal yang layak untuk keberlanjutan hidup Rumah yang telah ditempati warga berpuluh tahun telah rata dengan tanah sementara hunian pengganti untuk relokasi dinilai tidak mempertimbangan dampak ekonomi dan sosial warga. Penggusuran menjadikan warga tidak bisa mendapatkan hunian yang layak

sementara tempat tinggal yang layak merupakan hak dasar manusia untuk menjamin keberlangsungan hidupnya.

2. Hak atas Tempat Tinggal yang Layak Merupakan Bagian Hak Asasi Manusia

Ketersediaan tempat tinggal, akses terhadap sumber daya ekonomi dan keterjangkauan terhadap layanan umum merupakan elemen penting untuk menjamin keberlanjutan hidup manusia. Konsep perlindungan terhadap jenis hak ini telah diatur di dalam instrument hukum nasional yakni Pasal 28 H ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke II yang menyatakan” bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat” kemudian di dalam Pasal 40 UU No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, menyatakan bahwa “setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”. Namun, pasal ini tidak memberikan penjelasan lebih lanjut batasan mengenai apa itu ukuran/standar hidup “layak”

Batasan mengenai apa itu “layak” baru ditemukan berdasarkan hasil wawancara dengan Mukmin Zakie. Wawancara tersebut dilakukan oleh Komnas HAM ketika menyusun penelitian tentang “Penilaian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum” pada 24 Juli 2018 ([Suntoro, 2019](#)). Sdr. Mukmin menjelaskan bahwa “penilaian ukuran layak dan adil sedapat mungkin diperhitungkan dengan seksama sehingga kerugian bisa dipulihkan” sementara kerugian–kerugian yang nyata diderita lebih diartikan terkait kehilangan keuntungan, nilai kerugian bisnis dan tanah/bangunan termasuk kehilangan pendapatan/pekerjaan” Sehingga masyarakat terdampak bisa melanjutkan kehidupannya dengan baik. Kemudian, arti berkehidupan yang layak secara tidak langsung juga diatur di dalam Pasal 9 (1) UU No. 39/1999, menyatakan “Setiap orang berhak untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupannya” ketentuan pasal ini berkaitan dengan jaminan perlindungan hak untuk hidup bagi setiap individu. Di dalam konstitusi Hak Hidup diakui sebagai hak yang tidak dapat dikurangi dalam kondisi apapun sebagaimana diatur di dalam Pasal 28 I ayat (1) UUD 1945 amandemen ke II, yang menyatakan “ Hak untuk hidup, hak untuk tidak disiksa, hak kemerdekaan pikiran dan hati nurani, hak Bergama, hak untuk tidak diperbudak, hak untuk diakui dihadapan hukum, dan hak untuk tidak dituntut atas dasar hukum yang berlaku surut adalah hak asasi manusia yang tidak dapat dikurangi dalam keadaan apapun”.

United Nations Human Rights Comitee menegaskan bahwa hak untuk hidup (*right to life*) merupakan supreme rights sehingga negara tidak boleh mengurangi (*derogation*) hak tersebut tersebut dalam kondisi apapun . Dalam Diskursus HAM bahwa hak untuk hidup juga berkaitan dengan hak untuk keberlanjutan hidup sebagai bagian indikator perlindungan hak asasi manusia dan hak ini saling berkaitan/saling ketergantungan dengan pemenuhan hak ekonomi, sosial dan budaya (ekosob) termasuk hak atas tempat tinggal (kebutuhan papan). Berdasarkan penjelasan di atas maka Hak Hidup merupakan bagian dari jenis hak yang tidak dapat dikurangi pemenuhannya oleh negara dalam kondisi apapun karena akan berdampak pada jaminan keberlanjutan hidup manusia dan hak ini juga berkaitan dengan perlindungan hak atas tempat tinggal.

Perlindungan mengenai hak atas tempat tinggal dan berkehidupan yang layak diatur di dalam Pasal 11 Kovenan Internasional Tentang Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya (EKOSOB) kemudian diratifikasi oleh pemerintah Indonesia melalui UU No. 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan Konvensi Hak Ekosob. Di dalam Pasal 11 ayat (1) UU No.11 Tahun 2005 menjelaskan bahwa para pihak dalam kovenan ini mengakui hak atas standar hidup yang wajar bagi diri mereka sendiri dan keluarganya. Menyadari perlunya kerjasama internasional, pihak-pihak regional telah berjanji untuk mengambil tindakan yang tepat untuk mewujudkan hak ini.

Berdasarkan ketentuan di dalam Konvensi tersebut menegaskan bahwa hak berkehidupan layak merupakan bagian dari hak asasi manusia yang perlindungan dan pemenuhannya wajib dilakukan oleh Negara. Standar kehidupan yang layak dijamin bagi setiap individu tanpa terkecuali (non-diskriminasi) dan keluarganya serta adanya perbaikan terhadap kondisi hidup yang terus semakin meningkat ([Wattimena & Hattu, 2021](#)). Untuk mencapai tujuan tersebut maka negara dituntut untuk melakukan tindakan-tindakan positif secara berangsur-angsur menuju realisasi progresif guna melindungi dan memenuhi hak-hak dasar manusia. Untuk mencapai standar kehidupan yang layak bagi manusia maka menekankan bagi negara-negara mengenai pentingnya membangun kerja sama internasional guna mendukung kelancaran pemenuhan hak tersebut. Kerjasama dilakukan guna memastikan agar semua hal-hal yang menghambat dapat diminimalisir. Mengenai ruang lingkup, “hak atas tempat tinggal dan berkehidupan yang layak”, ditafsirkan berdasarkan beberapa pendekatan sebagai berikut ([Gumansing, 2015](#)) :

- a. Hak atas pemukiman secara integral terkait dengan HAM lainnya yang terkandung dalam hak ekonomi dan budaya. Istilah “pemukiman” ditafsirkan dengan cara memperhitungkan berbagai pertimbangan lainnya, diantaranya yang paling penting adalah harkat atas tempat tinggal harus memberikan jaminan kepada semua orang tanpa memandang pendapatan dan memperhatikan aksesnya terhadap sumber ekonomi;
- b. Merujuk pada Pasal 11 ayat 1 Konvensi Ekosob, arti pemukiman yang layak itu berkaitan dengan aspek perlindungan hukum atas penguasaan, ketersediaan berbagai pelayanan (fasilitas umum dan infrastruktur), keterjangkauan, aksesibilitas, kelayakan hunian, lokasi, kelayakan, budaya dengan mempertimbangan faktor-faktor sosial, ekonomi dan budaya, ekologi dan faktor-faktor lain yang menentukan agar kehidupan masyarakat bisa lebih baik dan nyaman.

Dalam Pasal 11 ayat (1) Konvensi Hak Ekosob telah mengatur bahwa “hak atas tempat tinggal yang layak merupakan hak yang dilindungi karena hak ini berkorelasi dengan jaminan peningkatan kualitas hidup yang lebih baik bagi setiap orang tanpa terkecuali”. Kondisi tempat tinggal/pemukiman harus bisa mengakses semua ketersediaan kebutuhan mendasar manusia untuk mendukung keberlanjutan hidup yang berkualitas. Makna untuk tujuan keberlanjutan yang berkualitas tersebut, tentu berhubungan dengan ketersediaan tempat tinggal yang layak dan manusiawi memenuhi standar kesehatan dan lingkungan yang baik. Senada dengan hal tersebut, Deklarasi *Rio De Janeiro* yang digagas oleh United Nations Center for Human Rights

Settlements, Agenda 21 dan Deklarasi Habitat menyatakan bahwa “rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan menjadi hak semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau” (*adequate and affordable shelter for all*) ([Ruslan Renggong](#), 2018).

Berdasarkan beberapa ketentuan di atas menegaskan bahwa penyediaan tempat tinggal yang layak dan rasa aman atas bertempat tinggal merupakan bagian dari hak asasi manusia oleh karena itu menjadi kewajiban negara dalam hal ini pemerintah untuk memastikan bahwa hak-hak tersebut akan terus dilindungi dari segala bentuk praktik-praktik yang menimbulkan pelanggaran HAM salah satunya pada saat melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan maka pelaksanaan pengosongan lahan yang dilakukan oleh pemerintah juga harus memberikan perlindungan hak asasi manusia bagi warga terdampak tidak hanya terhadap warga yang memiliki dokumen kepemilikan termasuk masyarakat yang tidak memiliki dokumen. Dalam konteks ini pemerintah setempat perlu mempertimbangkan kelayakan lokasi dan kelayakan hunian pengganti bagi menjami keberlanjutan hidup warga yang akan dipindahkan sehingga keberlanjutan hidup warga bisa terjamin, terlindungi serta adanya upaya perbaikan kehidupan yang terus menerus. Perlakuan yang sama terhadap setiap warga negara tanpa terkecuali merupakan prinsip perlindungan hak asasi manusia yang bersifat non diskriminasi dan universalisme. Dengan adanya penerapan prinsip ini memberikan kesetaraan bagi manusia untuk mendapatkan perlindungan yang sama guna pemenuhan dan perlindungan hak asasi manusia oleh Negara.

3. Perlindungan Hak Atas Tempat Tinggal Yang Layak bagi 10 (sepuluh) KK Warga Terdampak Penggusuran oleh Pemerintah Kota Tangerang Perspektif HAM

Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia disamping makanan, air, dan sandang. Oleh karena itu jenis hak ini merupakan bagian dari hak asasi manusia yang pemenuhannya wajib disediakan oleh negara sekaligus sebagai indikator untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.

Pemerintah baik Pusat maupun Daerah merupakan perwujudan negara dalam arti bergerak melalui aparturnya wajib melaksanakan mandat rakyat untuk melindungi dan menjamin terwujudnya kesejahteraan seluruh masyarakat termasuk melindungi hak asasi manusia bagi setiap warga negaranya. Perlindungan hak asasi manusia merupakan tanggung jawab negara, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 28 I ayat 4 UUD 1945 amandemen ke II dan Pasal 71 UU No. 39/1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan bahwa “Pemerintah (baik pusat/daerah) wajib dan bertanggung jawab menghormati, melindungi, menegakkan dan memajukan hak asasi manusia yang diatur di dalam undang-undang ini, peraturan perundang-undang lainnya dan hukum internasional tentang hak asasi manusia yang diterima oleh negara Republik Indonesia”.

Negara yang bercirikan demokrasi pada saat menjalankan kekuasaan mempunyai tanggung jawab (*state obligation*) terhadap HAM ([Muhshi et al.](#), 2019). State Obligation menekankan pada 3 (tiga) prinsip yang harus diimplementasikan, yakni; Pertama, Negara sebagai pelindung HAM (*how to protect*). Kedua, Negara

bertugas menjamin Penghormatan HAM (*how to respect*). Ketiga, Negara menjamin pemenuhan HAM (*how to fullfil*), termasuk pemenuhan di bidang Ekonomi, Sosial dan Budaya ([Adipatni](#), 2018). Berdasarkan beberapa konsep kewajiban dan tanggung jawab tersebut maka kedudukan Pemerintah Kota Tangerang merupakan bagian dari Negara yang berdasarkan Undang-Undang memiliki tanggung jawab untuk melindungi, menghormati, menegakan hak asasi manusia termasuk perlindungan hak atas tempat tinggal yang layak bagi semua warganya ketika dihadapkan pada pelaksanaan kebijakan pembangunan.

Pembangunan yang digiatkan oleh Pemerintah harus menghormati prinsip-prinsip keberlanjutan hidup manusia sebagai wujud penghormatan terhadap hak asasi manusia hal ini penting diimplementasikan karena tujuan dari pembangunan itu sendiri adalah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kebahagiaan masyarakat dan tidak menimbulkan kemiskinan baru bagi sekelompok masyarakat tertentu. Hal ini senada dengan apa yang telah digariskan UNDP tentang konsep pembangunan yang berkelanjutan. UNDP mewajibkan setiap negara khususnya negara berkembang agar dapat memperhatikan hubungan antara konsep pembangunan berkelanjutan dengan kehidupan manusia termasuk perlindungan dan penghormatan terhadap hak asasi manusia. Dalam konteks ini, UNDP menekankan pentingnya pendekatan pembangunan manusia yang berkelanjutan (*sustainable development*) terutama bagi mencapai kesejahteraan masyarakat secara umum. Oleh karena itu, pembangunan yang dicanangkan oleh pemerintah idealnya tetap memperhatikan keberlanjutan hidup manusia termasuk perlindungan atas tempat tinggal yang layak bagi kesejahteraan masyarakat.

Pemikiran tersebut dilatarbelakangi karena pada umumnya pembangunan sering dihadapkan pada kebutuhan lahan yang luas sehingga akan berdampak pada munculnya kebijakan negara untuk melakukan penggusuran terhadap tanah-tanah yang di atasnya telah ada pemukiman penduduk khususnya terhadap warga yang tidak memiliki dokumen kepemilikan hukum yang sah maka kondisi ini tentu bisa menimbulkan masalah saat tanah yang telah mereka tempati akan digunakan oleh pemerintah dengan alasan untuk pembangunan. Meskipun warga telah bertempat tinggal di atas lahan tersebut dalam waktu yang cukup lama namun fakta tersebut tidak menjadi pertimbangan bagi pemerintah sehingga pemerintah tetap melakukan pengusuran sementara mekanisme ganti rugi pun tidak bisa diberlakukan terhadap warga karena mereka tidak memiliki dokumen kepemilikan hak atas tanah.

Umumnya, kebijakan pengosongan tanah dilakukan atas nama “kepentingan umum” yang kerap menjadi legitimasi untuk melakukan tindakan penggusuran warga, penggusuran ini sering mendapatkan perlawanan dari warga yang terdampak ([Primawardani](#), 2018). Adanya reaksi dari warga tersebut tentu tidak mengherankan karena warga akan berjuang untuk dapat mempertahankan hak atas tempat tinggalnya dari penggusuran. Gambaran kondisi tersebut, sama halnya dengan peristiwa penggusuran yang dihadapi oleh 10 KK warga di Batu jaya timur, Batu Ceper. Beberapa rumah warga telah digusur, ketika dilakukan penggusuran sebagian besar warga melakukan brikade guna melindungi bangunan tempat tinggalnya yang akan dibongkar oleh petugas keamanan dan Satpol PP. Warga terus bertahan merintang

masuknya petugas ke pemukimannya sehingga aksi dorong mendorongpun tidak dapat terelakkan antara warga dengan aparat keamanan, bentrok fisikpun tak dapat dihindarkan.

Tindakan tersebut dilakukan warga sebagai reaksi atas pendekatan represif aparat yang akan membongkar bangunan tempat tinggal warga. Sementara pada sisi lain tempat hunian untuk relokasi warga tidak kunjung ada titik temunya karena mandeknya proses negosiasi antara pemerintah dengan perwakilan warga terdampak.

Berdasarkan Komentar umum CESR Nomor 7 Tahun 1997 menyatakan bahwa “Penggusuran menimbulkan pelanggaran berbagai jenis hak-hak dasar warga terdampak, diantaranya: pelanggaran hak hidup dan hak atas tempat tinggal yang layak karena akibat penggusuran tidak sedikit warga yang kehilangan tempat tinggalnya. Jika pengosongan tanah tidak dapat dihindari maka relokasi (pemindahan) bagi warga terdampak merupakan pilihan terakhir yang dapat dilakukan pemerintah namun pemerintah harus tetap memperhatikan semua syarat dan alternatif penyelesaian bagi pemulihan terhadap dampak sosial dan ekonomi yang ditimbulkannya. Pelibatan partisipasi masyarakat perlu dilakukan oleh pemerintah secara maksimal karena praktiknya sarana komunikasi dan konsultasi yang tidak baik antara masyarakat dan pemerintah dapat menimbulkan permasalahan saat dilakukan pengosongan lahan seperti tidak diperolehnya kesepakatan untuk relokasi warga.

Dalam Pasal 11 ayat (1) Komentar Umum No. 7 Tentang Hak Ekonomi Sosial dan Budaya (ekosob) mengatur jelas bahwa “pelaksanaan pemindahan orang haruslah memperhatikan syarat-syarat berikut:

- a. Harus adanya informasi yang jelas dan lengkap berikut alternatif-alternatif tempat tinggal yang disiapkan;
- b. Pemindahan orang harus dijamin oleh hukum dan sejalan dengan perjanjian-perjanjian bahwa semua sumber daya pemulihan akan disediakan bagi pihak-pihak yang berdampak (termasuk pemulihan kondisi ekonomi, sosial dan budaya);
- c. Adanya ruang negosiasi-negosiasi guna mencegah penggunaan kekerasan syarat ini erat dengan pelaksanaan asas partisipatif;
- d. Adanya kompensasi layak dan masuk akal;
- e. Pemindahan orang tidak boleh menjadikannya individu-individu tidak berumah dan rawan mengalami pelanggaran hak asasi manusia.

Selanjutnya di dalam *Basic Principle and Guidelines on Development Based Eviction and Displacement*. Pada bagian kedua, kebijakan umum (*General Obligation*), Bab II Sebelum Penggusuran (*Prior to Evictions*) No. 37 menyatakan bahwa “perencanaan di perkotaan di dalam proses pembangunan haruslah melibatkan semua pihak yang mungkin akan terdampak, oleh karena itu pemerintah harus memperhatikan unsur-unsur sebagai berikut: (a) pihak yang akan terkena dampak langsung dari penggusuran yang direncanakan dan audiensi publik akan diberikan pemberitahuan yang sesuai dan sesuai dalam kerangka perencanaan untuk menemukan alternatif pemulihan (*remedy*); (b) penyebaran informasi yang relevan secara aktif dan mendalam dari pejabat terkait, termasuk pengumpulan data kondisi lahan, dan rekomendasi rencana pemukiman kembali yang komprehensif dan spesifik untuk pelaksanaan pengamanan bagi kelompok rentan; (c) jangka waktu yang wajar

bagi publik untuk mengevaluasi, mengomentari, atau menolak keberatan publik terhadap rencana tersebut; (d) memberikan kesempatan dan upaya untuk membantu warga memahami dasar hukum, mekanisme dan saran lain untuk memberi mereka ruang untuk menawarkan pilihan lain”

Apabila merujuk pada peristiwa penggusuran yang dialami oleh 10 KK, warga RT 03/03 Batujaya, Batuceper, Tangerang menunjukkan bahwa dampak penggusuran membuat warga tidak dapat memperoleh tempat tinggal yang layak, layak disini adalah tempat tinggal yang dapat menjamin keberlanjutan hidupnya. Hal ini juga tidak bisa terlepas dari minimnya ruang negosiasi yang tersedia antara warga terdampak dengan pemerintah sebelum dilakukan penggusuran. Ruang negosiasi sangat dibutuhkan guna mengidentifikasi dampak yang timbul akibat penggusuran, penjelasan mengenai tempat relokasi bagi warga dan upaya-upaya pemerintah setempat untuk melakukan pemulihan (*remedy*) atas kerugian yang timbul akibat penggusuran.

Pemerintah Kota Tangerang menentukan sepihak dan tergesa sehingga upaya penanganan dan pemulihan akibat penggusuran tidak terkomunikasikan baik dengan warga terdampak sehingga masyarakat tidak memberikan respon positif termasuk dalam penentuan lokasi tempat tinggal pengganti untuk relokasi.

Warga mengakui bahwa hunian untuk relokasi yang ditetapkan oleh pemerintah tidak mempertimbangkan aspek pemulihan terhadap dampak ekonomi dan sosial warga sehingga cenderung tidak memperhatikan keberlanjutan hidup warga setelah mereka digusur. Akibatnya, warga memilih untuk tidak menepati hunian yang telah disediakan oleh pemerintah Kota Tangerang. Kondisi ini menjadikan warga terdampak tidak memiliki tempat tinggal yang tetap akibat penggusuran. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah seorang perwakilan warga terdampak yakni; Sdr. Dadang bahwa sebelum pemerintah melakukan penggusuran terhadap warga, ia dan beberapa warga terdampak lainnya tidak pernah diajak oleh pemerintah setempat untuk berkomunikasi khususnya terkait pemulihan hak-hak mereka setelah tempat tinggal mereka digusur, penunjukkan lokasi tempat tinggal pengganti dilakukan sepihak oleh pemerintah, pemerintah tidak mempertimbangkan dampak ekonomi, lokasi dan akses terhadap layanan publik yang semestinya harus diperhatikan mengingat hal yang paling dibutuhkan warga adalah tempat tinggal pengganti yang layak setelah rumah mereka digusur hal ini penting guna menjamin keberlanjutan hidup warga terutama dari aspek ekonomi dan sosial.

Apabila merujuk pada Komentar Umum No. 7 (1997) tentang Hak Atas Tempat Tinggal Yang Layak dari Pengusiran Paksa, tepatnya di dalam Pasal 11 ayat (1) Konvensi Hak Ekosob, angka 16 menyatakan bahwa “pengusiran/penggusuran tidak boleh menjadikan individu-individu tidak berumah atau rawan terhadap pelanggaran hak asasi manusia lainnya. Dimana orang-orang yang terdampak tidak mampu menyediakan kebutuhan mereka sendiri maka negara harus menerapkan segala ukuran yang tepat untuk memaksimalkan sumber daya yang tersedia khususnya bagi penyediaan perumahan yang layak serta akses-akses pendukungnya harus tersedia.

Konvensi Internasional di bidang Hak Ekosob (*Covenant On Economic, Social And Cultural Rights*) telah diratifikasi oleh Pemerintah Indonesia melalui UU

No 11/2005 tentang HAK Ekosob. Perjanjian Internasional ini merupakan aturan umum standar untuk mengevaluasi pelaksanaan dan penghormatan terhadap hak asasi manusia yang dilindungi oleh Kovenan ini, khususnya terkait dengan pelaksanaan perlindungan hak ekonomi dan sosial di setiap negara yang telah meratifikasi Kovenan. Oleh karena itu, terdapat pengaturan dalam komentar umum sebagai acuan yang mengatur tentang pentingnya perlindungan suaka bagi semua orang tanpa terkecuali. Kemudian di dalam General Comment No.7 Tentang Hak Ekosob Pasal 11 juga mengatur jaminan untuk melindungi dan menghormati tempat tinggal yang layak dari segala bentuk penggusuran paksa juga diberikan. Inti dari ketentuan ini adalah untuk menekankan bahwa tidak ada yang terganggu oleh tempat tinggal, dan untuk memberikan pengaturan yang lebih beradab/manusiawi di mana negara membutuhkan tanah untuk pembangunan.

Beberapa peraturan di atas menekankan pada tanggung jawab negara untuk melindungi hak atas tempat tinggal bagi setiap warga negara namun jika lahan tempat tinggal warga dibutuhkan oleh negara untuk kepentingan umum/pembangunan maka negara dalam hal ini melalui pemerintah memiliki tanggung jawab untuk mengupayakan cara-cara pemindahan warga dengan tetap menghormati prinsip-prinsip kemanusiaan, menghindari kekerasan dan memberikan jaminan ketersediaan relokasi tempat tinggal pengganti yang layak. Layak disini tidak hanya layak dalam arti fisik tapi juga layak dari aspek ekonomi, sosial dan budaya.

Menurut Pasal 11 ayat (1) Perjanjian Ekosob, kewajiban negara untuk memperhatikan hak setiap orang untuk memperoleh standar hidup yang layak bagi dirinya sendiri dan keluarganya termasuk pangan, pakaian dan tempat tinggal, juga peningkatan kondisi hidup yang berkelanjutan (terus menerus). Hak Asasi manusia atas tempat tinggal yang layak dapat ditarik sebagai salah satu indikator pemenuhan sumber-sumber hak ekonomi, sosial dan budaya. Dengan Demikian terdapat beberapa standar-standar yang harus dipenuhi agar sebuah hunian/tempa tinggal dapat dikatakan layak berdasarkan hak asasi manusia, yakni :

Adanya legalitas kepemilikan, kepemilikan disini maksudnya bahwa setiap orang seharusnya memiliki tingkat kepemilikan tertentu hal ini penting untuk menjamin perlindungan dari berbagai bentuk gangguan termasuk pengusiran paksa;

Umumnya warga yang terdampak penggusuran hanya disediakan tempat tinggal pengganti dalam bentuk Rusun yang sifatnya sewa hal ini tentu berlaku ketentuan hukum sewa menyewa sehingga jika suatu saat warga tidak mampu membayar sewa maka mereka akan berpotensi digusur kembali hal ini bisa terjadi karena kerentanan mereka mengingat mereka bukan sebagai Pemilik atas property tersebut;

- a. Ketersediaan akan berbagai layanan dasar dan fasilitas khusus untuk kesehatan, pendidikan, kenyamanan dan kebutuhan dasar lainnya yang terjangkau;
- b. Semua orang yang berhak atas perumahan yang layak, termasuk kelompok rentan, harus memiliki akses ke perumahan yang layak;
- c. Lokasi, perumahan yang layak harus berada di lokasi yang memiliki akses terhadap pekerjaan, pelayanan, kesehatan, sekolah/pendidikan dan fasilitas umum lainnya.

Beberapa standar pemenuhan hak atas tempat tinggal layak tersebut berlaku kepada semua orang tanpa terkecuali termasuk terhadap mereka yang terkena penggusuran akibat kerentanan mereka, hal ini merujuk pada redaksi ketentuan Pasal 11 ayat (1) Kovenan tentang perlindungan hak ekonomi, sosial dan budaya (ekosob) yang menegaskan bahwa “semua orang tanpa terkecuali berhak memperoleh standar hidup yang layak bagi dirinya dan keluarganya, termasuk tempat tinggal.”, dan hal ini merupakan bagian dari hak asasi manusia atas tempat tinggal yang layak ([Cahyani & Putri, 2021](#)). Kemudian di dalam pragraf 32 *Global Strategi for Housing*,” tetapkan tujuan untuk meningkatkan kondisi kehidupan, identifikasi sumber daya yang tersedia untuk tujuan tersebut dan bagaimana negara dapat menggunakannya dengan paling efektif” Dalam konteks ini komite menilai bahwa perlu adanya realisasi penuh atas hak atas tempat tinggal yang layak. Oleh karena itu, negara-negara anggota harus mengambil langkah strategis untuk mencapai tujuan-tujuan agar kondisi tempat tinggal yang tersedia bagi masyarakat dapat terus meningkat kualitasnya (*progressive realization*) termasuk dari aspek sarana dan prasarana yang memadai.

The Office the United Nation High Commisioner for Human Rights (OCHR) dalam dokumennya mengenai *progressive realization* menegaskan cakupan kewajiban bagi negara pihak untuk melakukan dua hal, yakni: (a) mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk sepenuhnya menerapkan atau menegakkan hak-hak ekosob; (b) Memanfaatkan semua sumber daya yang tersedia. Sarah Joseph kemudian membahas realisasi progresif dalam bukunya *Handbook of International Human Rights Law Studies*, hal ini menggarisbawahi pentingnya mewujudkan hak-hak ekonomi dan sosial setiap warga negara sesegera mungkin secara berkesinambungan, bertahap, berkembang dan progresif ([Suntoro & Komnas, 2021](#)). Jika konsep tersebut kita hubungkan dengan dampak penggusuran terhadap 10 kk warga RT 03/03 Batureper yang menimbulkan hilangnya tempat tinggal warga sementara hunian pengganti yang disediakan tidak menjadi pilihan bagi warga karena pertimbangan akses lokasi, sumber mata pencarian dan tekanan biaya hidup bagi warga yang terdampak. Kondisi ini membuat warga terdampak terpaksa tidak memilih hunian relokasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah namun warga memilih untuk tetap bertahan hidup di dekat lokasi gusuran baik dengan cara mengontrak atau menumpang di rumah-rumah saudara. Kondisi tersebut tentu menunjukkan adanya penurunan terhadap kualitas kehidupan warga terdampak karena pada awalnya mereka memiliki tempat tinggal yang tetap namun setelah digusur kondisi mereka rentan mengalami pelanggaran hak asasi manusia khususnya hak untuk mendapatkan akses tempat tinggal yang layak guna keberlanjutan hidupnya.

Meskipun Pemerintah Kota Tangerang telah menunjuk Rusunawa Cibodas untuk dijadikan relokasi namun ada beberapa aspek yang masih belum dipertimbangkan dalam penunjukkan hunian pengganti bagi warga terdampak yakni mengenai standar pemenuhan jaminan keberlanjutan hidup warga setelah warga terdampak dipindahkan. Jika kita merujuk pada Komentar Umum No.4 Hak Atas Tempat Tinggal yang Layak, Pasal 11 ayat 1 perjanjian Hak Ekosob pada angka 8 menjelaskan bahwa unsur kelayakan terkait dengan tempat tinggal tidak hanya terbatas pada kondisi fisiknya saja namun juga harus memenuhi beberapa aspek-aspek

yang dapat menjamin keberlanjutan hidup manusia diantaranya: (1). aspek ketersediaan berupa keterjangkauan terhadap berbagai fasilitas umum seperti; pusat layanan kesehatan, pendidikan, kenyamanan dan keamanan pemenuhan kebutuhan pangan, (2) Keterjangkauan biaya. Tempat tinggal pengganti idealnya tidak menimbulkan dampak terhadap penambahan biaya konsumsi rumah tangga sementara pembebanan uang sewa tentu semakin menekan kondisi ekonomi warga terdampak penggusuran, (3) aspek lokasi, tempat tinggal yang layak harus berada pada lokasi-lokasi terbuka, terbuka disini dalam arti dekat dengan tempat pekerjaan dan aktivitas sumber-sumber ekonomi warga. Beberapa aspek tersebut penting menjadi pertimbangan pemerintah dalam menetapkan ruang hunian pengganti guna relokasi warga terdampak penggusuran sehingga tempat tinggal pengganti yang disediakan dapat menjamin keberlanjutan hidup warga yang terkena gusuran.

Berdasarkan *Basic Principle and Guidelines on Development Based Eviction and Displacement* pada bagian kedua, kebijakan umum (General Obligation), Bab II Sebelum Penggusuran (*Prior to Evictions*), No. 61 dan 63, menyatakan bahwa "semua orang yang digusur, terlepas dari apakah mereka mempunyai hak atas kepemilikan tanah atau hak atas properti, mereka sama-sama mempunyai hak untuk mendapatkan kompensasi atas kerugian yang nyata ditimbulkan, penyelamatan harta benda termasuk tempat tinggal asal untuk menjamin keberlangsungan hidupnya. Maka pemerintah perlu melakukan penilaian terhadap kerugian ekonomi, kehilangan mata pencarian/pendapatan, kehilangan kesempatan pendidikan, mendapatkan layanan kesehatan, pemukiman kembali dan biaya transportasi (dalam aspek relokasi jauh dari sumber mata pencarian) hal ini mengingat karena sebelumnya rumah dan tanah yang telah lama mereka tinggali telah memberikan sumber penghidupan ekonomi bagi keluarganya. Oleh karena itu dampak dan kerugian harus dinilai dan diperhitungkan termasuk kerugian bisnis, inventaris, ternak dan penurunan pendapatan".

Kesimpulan

Pemerintah Kota Tangerang telah menyediakan ruang hunian baru untuk melakukan relokasi bagi 10 kepala keluarga warga yang terdampak penggusuran akibat rencana pengembangan gedung SDN 01 Batujaya. Pembebanan uang sewa atas Rusun tentu bisa menambah beban biaya konsumsi rumah tangga warga sementara jaminan sumber pendapatan warga setelah digusur akan semakin tidak menentu karena hilangnya sumber mata pencarian. Oleh karena itu, guna melindungi dan menjamin keberlanjutan hidup warga terdampak penggusuran maka pemerintah idealnya sebelum melakukan penggusuran tempat tinggal warga perlu membuka ruang dialog dengan warga terdampak guna mengidentifikasi berbagai aspek diantaranya lokasi, ketersediaan dan keterjangkauan pada saat penentuan hunian pengganti untuk merelokasi warga terdampak penggusuran. Hal ini penting agar warga dapat melanjutkan kehidupannya secara layak setelah mereka digusur dan bukan semakin menurunkan kualitas kehidupan warga.

Bibliografi

- Adipatni, S. A. D. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Wisatawan Yang Mendapat Perlakuan Diskriminatif. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 7(1), 122–132.
- Asikin, Z., & Suhartana, L. W. P. (2017). Perlindungan Hukum Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Masyarakat Rowok di Kawasan Bisnis Pariwisata Selong Belanak, Kabupaten Lombok Tengah. *Jatiswara*, 30(3).
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1), 20–33.
- Cahyani, A., & Putri, A. S. (2021). Meninjau Respon Masyarakat Terkait Pemenuhan Hak Ekosob Melalui Kebijakan Protokol Kesehatan di Masa Pandemi. *Seminar Nasional Hukum Universitas Negeri Semarang*, 7(1), 65–88. <https://doi.org/10.15294/snhunnes.v7i1.703>
- Darajati, M. R., & Syaifei, M. (2020). Politik Hukum Pembentukan Dua Kovenan HAM Internasional Tentang Hak Sipil Politik dan Hak Ekonomi Sosial Budaya. *Syah Kuala Law Journal*, 4(2), 106–122.
- Dianto, D. (2021). Hukum Perencanaan Pembangunan Daerah Berbasis Rapulung Sumbawa. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, 5(2).
- Fathani, S. M. (2012). Penggusuran Sebagai Implikasi Kebijakan Ruang Terbuka Hijau Dalam Perspektif Ham: Studi Kasus Penggusuran Taman Bersih, Manusiawi Dan Berwibawa (Bmw). *Jurnal Kriminologi Indonesia*, 7(2).
- Gumansing, C. D. F. (2015). Kompleksitas Penerapan Peraturan Tata Kelola Rumah Susun Menurut Sistem Strata Title. *Lex Et Societatis*, 3(8).
- Johani, R. A., Nulhaqim, S. A., & Gutama, A. S. (2018). Conflict Stages Between PT Kereta Api and Bandung Citizen. *Prosiding Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat*, 5(2), 102–110.
- Muhshi, A., Indrayati, R., Fadhilah, N. L., Wildana, D. T., Satyaningtyas, A. C., & Bahrul, M. (2019). Kajian Tentang Model Rencana Aksi Daerah Hak Asasi Manusia (RADHAM) Kabupaten Bondowoso Tahun 2018. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 49(2), 425–442.
- Muhtarom, A. (2020). *Pengorganisasian Kelompok Tani Oleh Serikat Tani Mandiri (Stam) Dalam Memperjuangkan Kepemilikan Tanah (desa bulupayung kec. Patimuan kab. Cilacap) skripsi*. IAIN.
- Primawardani, Y. (2018). Peremajaan dan Pengembangan Wilayah Perkotaan Melalui Penggusuran dalam Perspektif Hak Asasi Manusia di Kota Surabaya (Rejuvenation and Development of Urban Areas Through Eviction Viewed from Human Rights Perspective in Surabaya City). *Jurnal HAM Vol*, 9(1), 51–68. <http://dx.doi.org/10.30641/ham.2018.9.51-68>

Ruslan Renggong, S. H. (2018). *Hukum Pidana Lingkungan*. Kencana.

Setyaningrum, R. A., Trisiana, A., & Kirana, A. (2021). Geostrategi Indonesia melalui Pendekatan Kesejahteraandalam Konsepsi Ketahanan Nasional di Bidangekonomi. *Jurnal Global Citizen: Jurnal Ilmiah Kajian Pendidikan Kewarganegaraan*, 1–11.

Suntoro, A. (2019). Penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum: perspektif HAM. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 5(1), 13–25.

Suntoro, A., & Komnas, H. A. M. (2021). Implementasi Pencapaian Secara Progresif dalam Omnibus Law Cipta Kerja. *Jurnal Ham*, 12(1), 1–18.

Wattimena, J. A. Y., & Hattu, V. V. (2021). Ketahanan Pangan Masyarakat Adat Sebagai Wujud Pemenuhan Ham Dalam Masa Pandemi Covid-19. *SASI*, 27(2), 247–266.