

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
 "RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"  
 Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
 dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh

## Model Penanganan Konflik Lahan dalam Proyek Pembangunan Rumah Deret Tamansari Kota Bandung

Andang Suhardiman <sup>a</sup>, Dr. Ir. Ely Sufianti, MA. <sup>a</sup>, dan  
 Sait Abdullah, S.Sos., M.Pol.Adm., Ph.D <sup>c</sup>

<sup>a</sup> Badan Kesbangpol Kota Bandung

<sup>b,c</sup> Politeknik STIA LAN Bandung

e-mail : <sup>a</sup> andangsuhardiman@gmail.com, <sup>b</sup> sufiantiely@gmail.com,

<sup>c</sup> sabdullah0074@gmail.com

### Abstrak

Dalam menyelesaikan permasalahan Permukiman kumuh, Pemerintah Kota Bandung telah melakukan pengurangan kawasan kumuh di sektor perumahan dan permukiman, sebagaimana tertuang RPJMD Kota Bandung tahun 2018-2023. Peneliti, berpendapat bahwa konflik dalam pembangunan Rumah Deret Tamansari dikarenakan adanya saluran – saluran sosialisasi yang tidak tersampaikan dengan baik sehingga menimbulkan konflik yang berkepanjangan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis model penanganan konflik yang sudah dilakukan dan dikembangkan untuk diterapkan dalam penanganan konflik lahan kedepan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa model yang dapat dikembangkan dalam penanganan konflik dapat diselesaikan dengan dua cara yaitu dengan cara litigasi dan non litigasi, namun lebih diutamakan dengan menempuh jalur non litigasi . Peran Tim Terpadu Penanganan Konflik Sosial dalam membantu menyelesaikan konflik sangat dibutuhkan. Rumah Aspirasi sebagai rumah bersama unsur Forkopimda Kota Bandung dan Aparat Penegak hukum dalam upaya menampung aspirasi masyarakat sangat dibutuhkan sehingga permasalahan dapat ditangani bersama dalam satu atap.

**Kata Kunci:** Konflik, Model Penanganan, Rumah Deret

## LAND CONFLICT MANAGEMENT MODEL IN THE PROJECT OF THE TAMANSARI ROW HOUSE DEVELOPMENT IN BANDUNG CITY

### Abstract

This is a new author guidelines and article template of KNIA (Konferensi Nasional Ilmu Administrasi).in solving the problem of slum settlements, the Bandung City Government has made a reduction in slum areas in the housing and settlement sector, as stated in the Bandung City RPJMD for 2018-2023. The researcher argues that the conflict in the construction of the Tamansari Row House is due to socialization channels that are not conveyed properly, causing a prolonged conflict. This study aims to analyze conflict handling models that have been carried out and developed to be applied in handling future land conflicts. The results of the study indicate that the model that can be developed in handling conflicts can be resolved in two ways, namely by litigation and non-litigation, but preferably by taking the non-litigation route. The role of the Integrated Team for Social Conflict Handling in helping to resolve conflicts is very much needed. The Aspiration House as a joint home for the Bandung City Forkopimda elements and law enforcement officers in an effort to accommodate the aspirations of the community is needed so that problems can be handled together under one roof.

**Keywords:** Conflict, Handling Model, Row House

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

## A. PENDAHULUAN

Dalam Menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan kawasan kumuh. Pemerintah Kota Bandung telah melakukan pengurangan kawasan kumuh di sektor perumahan dan permukiman, sebagaimana tertuang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Bandung Tahun 2018-2023 Rencana ini disahkan oleh Agenda Pusat Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU).

Kota Bandung telah mengadopsi konsep pembangunan membangun tanpa menggusur dan sebagai pilot project berada di wilayah RW11 Tamansari Kecamatan Bandung Wetan Kota Bandung dengan tujuan untuk mengatasi permasalahan permukiman kumuh. Namun, dalam implementasinya Kebijakan tersebut harus menghadapi situasi konflik antara warga terdampak dengan Pemerintah Kota Bandung.

Konflik bermula ketika Pemerintah Kota Bandung mengeluarkan Perwal Nomor 665 Tahun 2017 sebagai dasar penggusuran RW11 Tamansari. Namun, warga RW 11 Tamansari menentang Perwal No 665 2017 dengan alasan dikarenakan dalam aturan yang mendasari sebagai landasan penggusuran lahan melanggar undang-undang No.12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur asas-asas; (1)Asas Pengayoman, (2) Asas Kemanusiaan, (3) Asas Kekeluargaan, (4) Asas Keadilan, (5) Asas Ketertiban dan Kepastian Hukum.

Berdasarkan data Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Bandung Sejak tahun 1930, Sebagian besar area Tamansari merupakan Tanah milik Pemerintah Kota Bandung termasuk RW 11 Tamansari. Sebagian besar tanah di Tamansari yang disewakan oleh Pemerintah Kota Bandung tersebar di RW 4, 5, 6, 7, 9,10, 12, 13, 14, 16, 17 dan 20. Adapun warga yang menempati tanah milik Pemerintah Kota Bandung di RW 11 Kelurahan Tamansari Kecamatan Bandung Wetan yang berjumlah 187 Kepala Keluarga sudah tidak tercatat sebagai penyewa karena terdapatnya proyek pembangunan jalan layang Pasupati yang seharusnya sudah mengosongkan area tersebut, kecuali 5 orang yang dalam sistem sewa tanah milik Pemerintah Kota Bandung masih tercatat

sebagai penyewa namun tidak melakukan pembayaran sewa sejak tahun 1978, tahun 2000, tahun 2002, serta tahun 2006 dan tidak menyepakati atau **menolak program pembangunan Rumah Deret Tamansari.**

Berdasarkan penelitian Akbar, A (2009), disimpulkan bahwa strategi yang digunakan Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung dalam Menyelesaikan Konflik dengan strategi Integrative Bargaining dimana dalam kedua belah pihak yang terlibat konflik mencari jalan keluar yang menguntungkan bersama dengan tahapan pertama yaitu perencanaan dengan menetapkan 1.) tujuan negoisasi, 2.) Sasaran yang dituju, 3) membuat aturan dasar perundingan. Tahap kedua, mendefinisikan aturan dasar negoisasi dengan menetapkan 1) Negosiator, 2) Menentukan waktu dan tempat dan 3) Membuat aturan dasar perundingan. Tahap ketiga adalah pengajuan proposal. Tahap keempat perundingan 1) perundingan proposal yang diajukan, 2) pemecah masalah. Tahap kelima sebagai tahap terakhir adalah penutupan dengan kegiatan 1) membuat kesepakatan, 2) Implementasi.

Sementara itu Pramesti, A (2018), dalam penelitiannya meninformasikan bahwa "Respon masyarakat di sepanjang Cikapundung terhadap pembangunan rumah deret yang terletak di daerah Tamansari yang terkena dampak langsung dalam pembangunan. Dimana respon dari pembangunan tersebut memiliki dampak negatif yang masih dirasakan oleh masyarakat disekitar pembangunan". Terlebih warga yang terkena dampak paling besar dari pembangunan rumah deret ini adalah warga RW 11 Kelurahan Tamansari, sehingga masih dapat dilihat adanya penolakan dari para pemuda RW tersebut.

Peneliti, berpendapat bahwa konflik dalam pembangunan Rumah Deret Tamansari dikarenakan adanya saluran – saluran sosialisasi yang tidak sempurna atau tidak tersampaikan dengan baik sehingga menimbulkan konflik yang berkepanjangan. Untuk itu diperlukan suatu Model Penanganan Konflik Lahan dalam Kebijakan Pembangunan. Permasalahan konflik pada pembangunan rumah deret tersebut menjadi daya tarik peneliti untuk lebih dalam

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

mengkaji upaya- upaya apa saja yang telah dilakukan oleh Pemerintah Kota Bandung dalam penanganan konflik tersebut serta evaluasinya dalam implementasi kebijakan pembangunan rumah deret tersebut.

## B. PEMBAHASAN

Proyek Rumah Deret Tamansari berada pada wilayah kelurahan Tamansari Kecamatan Bandung Wetan Kota Bandung dengan Luas Wilayah 8.334 M2 (berdasarkan Surat Segel Jual Beli tanggal 16 April 1930 oleh Gementa Bandoeng). Pembahasan Rencana Pembangunan RDTS pertama kali dibahas pada tanggal 13 April 2017 pada kepemimpinan Wali Kota Ridwan Kamil dan Pembangunan terkendala selama 4 Tahun. Walaupun proyek Rumah Deret Tamansari memiliki dampak positif yaitu menjadikan Hunian tertata, bersih, sehat dan layak bagi masyarakat serta Meningkatkan Kesejahteraan warga masyarakat namun menimbulkan potensi konflik berupa konflik kepentingan warga pro dan kontra, warga kontra meminta ganti rugi, status lahan bermasalah, lamanya proses pembangunan, terganggunya ekosistem sosial ekonomi. Konflik dalam Proyek Rumah Deret Tamansari tersebut membuat Camat Bandung Wetan Bapak Soni Bahtiyar yang pada waktu itu baru saja menjabat Camat Bandung Wetan langsung menghadapi konflik yang sudah terjadi dan berkepanjangan, sehingga sesuai dengan tupoksinya mengambil langkah - langkah penanganan konflik.

diketahui bahwa Kecamatan Bandung Wetan mempunyai inovasi yang bersiat kolaboratif dan menawarkan solusi dalam penyelesaian sengketa atau konflik di proyek Rumah Deret Tamansari. Kolaborasi terjalin diantara Forkopimcam, Tim Terpadu Penanganan Konflik Sosial dn Mitra Strategis sehingga menghasilkan data dan informasi yang akurat. Sosialisasi & Pendekatan kepada warga yang menolak RDTS dilakukan dengan cara Pendekatan secara persuasif dan kekeluargaan kepada warga yang menolak terkait alasan, tujuan serta manfaat Pembangunan RDTS kepada warga masyarakat dan diadakan pengobatan gratis bagi warga yang menolak, makan Bersama, kerja bakti warga serta sholat

subuh Bersama dengan sisipkan pembahasan terkait RDTS.

## Analisis Penyelesaian Sengketa dan Pengembangan Model Penanganan Konflik

Peneliti menganalisa penyelesaian sengketa tersebut dengan teori Menurut Pruitt & Rubin (Musadad,2020) dimana menurut teori tersebut terdapat lima cara penyelesaian sengketa. Namun, peneliti menggunakan 4 cara dalam teori tersebut sebagai landasan teori untuk menganalisa penyelesaian sengketa proyek rumah deret Tamansari dilakukan oleh para aktor dan dapat dikemukakan dalam analisa dibawah ini:

- a. Contending (bertanding), yaitu mencoba menerapkan solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya. Dalam penyelesaian sengketa proyek rumah deret ini baik Warga yang kontra dan Pemerintah Kota Bandung diarahkan oleh para mediator untuk menempuh jalur litigasi/peradilan dimana dalam perkembangannya Warga yang Kontra menempuh Jalur PTUN walaupun mengalami kekalahan sampai dengan tahap banding dan kasasi. Cara penyelesaian sengketa ini menurut peneliti seharusnya tidak ditempuh oleh warga dikarenakan selain warga sendiri tidak kuat dalam bukti-bukti kepemilikan lahan warga yang memnempuh jalur litigasi ini akan kehilangan haknya dalam kompensasi/kerohiman.
- b. Yielding (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan. Menurut Analisa peneliti, dalam upaya penyelesaian sengketa ini dilakukan beberapa kali mediasi dimana pihak Pemerintah Kota Bandung menerima Aspirasi Warga sehingga menghasilkan negoisasi yang pada akhirnya warga menerima penawaran dari Pemerintah Kota Bandung walaupun ada beberapa penawaran yang tidak sesuai dengan yang diharapkan warga.
- c. Problem solving (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak. Dalam penyelesaian sengketa ini pihak mediator

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
dalam mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

berusaha mencari solusi yang menguntungkan kedua belah pihak dimana sebagian besar aspirasi warga ditampung oleh Pemerintah Kota Bandung selama tidak melanggar aturan hukum. Dalam penyelesaian ini Pemerintah Kota Bandung diminta untuk menaikkan besaran ganti rugi/kompensasi sesuai dengan aturan - aturan yang berlaku. Dalam perkembangannya pihak Pemerintah Kota Bandung menaikkan besaran ganti rugi/kompensasi yang sumbernya dari CSR pihak pengembang proyek tersebut. Hal tersebut dapat membantu menyelesaikan sengketa ini dikarenakan pada akhirnya sebagian besar warga yang tadinya menolak pada akhirnya setuju. walaupun Pihak Pemerintah Kota Bandung sudah menaikkan besaran ganti rugi sebagian kecil warga masih menolak proyek tersebut sehingga diperlukan cara-cara lain dalam penyelesaian konflik.

- d. With drawing (menarik-diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis. Setelah sebagian besar warga RW 11 Tamansari setuju dan Pihak Pemerintah sudah mengantongi beberapa ijin/dokumen pendukung proyek tersebut pihak Pemerintah Kota Bandung melakukan pengamanan Aset yang dilakukan oleh Satpol PP yang mengakibatkan warga terpaksa meninggalkan lokasi tersebut sehingga sengketa lahan ini mulai berakhir.

### Pengembangan Model Penanganan Konflik Lahan di Wilayah Kota Bandung

Cara penyelesaian sengketa menurut peneliti yang dapat diambil dari teori Pruitt & Rubin, adalah dengan cara Contending (bertanding), Yielding (mengalah), Problem solving (pemecahan masalah). Dari Model Penanganan Konflik lahan yang dilakukan oleh Kecamatan Bandung wetan dan berdasarkan teori tersebut diatas dapat dikembangkan Model Penanganan Konflik lahan dalam Kebijakan Pembangunan di Kota Bandung yang dapat dilihat pada Gambar.3 dibawah ini:



**Gambar .3 Model Penanganan Konflik lahan dalam Kebijakan Pembangunan di Kota Bandung**

Dalam model yang dikembangkan peneliti ini konflik dapat diselesaikan dengan dua cara yaitu dengan cara litigasi dan non litigasi, namun lebih diutamakan dengan menempuh jalur non litigasi karena dalam menempuh jalur non litigasi akan ditemukan cara penyelesaian konflik dengan cara problem sloving (pemecahan masalah) dimana kedua belah pihak akan terpuaskan dalam cara ini. Peran Tim Terpadu Penanganan Konflik Sosial dalam membantu menyelesaikan konflik sangat dibutuhkan karena Tim terpadu terdiri dari seluruh SKPD di Pemerintah Kota Bandung dibantu unsur Forkopimda Kota Bandung. Rumah Aspirasi sebagai rumah bersama seluruh unsur Tim Terpadu Penanganan Konflik Sosial, Tim Saber Pungli dan Aparat Penegak hukum lainnya dalam upaya menampung aspirasi masyarakat sangat dibutuhkan sehingga permasalahan dapat ditangani bersama dalam satu atap.

### C. PENUTUP DAN REKOMENDASI Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, maka peneliti dapat menyimpulkan Bahwa Proses Perencanaan dan sosialisasi dalam pembangunan rumah deret tamansari mengalami berbagai konflik diantaranya adanya warga yang kontra dan meminta ganti rugi yang tinggi, status lahan yang bermasalah, lamanya proses pembangunan dan terganggunya ekosistem sosial ekonomi. Sehingga pemerintah melakukan berbagai Tindakan preventif, persuasive, rekonsiliasi, rekomendasi kebijakan dan penegakan hukum agar pembangunan rumah deret tamansari

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
 "RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
 dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

dapat dilakukan. Peran dan Kepentingan Korporasi serta warga dalam pembangunan rumah deres tamansari adalah dengan dilakukan beberapa kali mediasi dimana pihak Pemerintah Kota Bandung menerima Aspirasi Warga sehingga menghasilkan negosiasi yang pada akhirnya warga menerima penawaran dari Pemerintah Kota Bandung walaupun ada beberapa penawaran yang tidak sesuai dengan yang diharapkan warga (Yielding). Negosiasi menjadi langkah yang tepat dalam yang dapat merubah aspirasi warga lebih menurunkan egonya dan menjadi mendukung kebijakan Pemerintah.

1. Dalam kebijakan pembangunan tidak semuanya berjalan sempurna, adakalanya dalam implentasinya terdapat penolakan kebijakan tersebut dan berujung konflik yang berkepanjangan sehingga dibutuhkan cara penyelesaian yang tepat dan dapat menguntungkan kedua belah pihak.
2. Dalam model yang dikembangkan peneliti ini konflik dapat diselesaikan dengan dua cara yaitu dengan cara litigasi dan non litigasi, namun lebih diutamakan dengan menempuh jalur non litigasi karena dalam menempuh jalur non litigasi akan ditemukan cara penyelesaian konflik dengan cara problem sloving (pemecahan masalah) dimana kedua belah pihak akan terpuaskan dalam cara ini. Peran Tim Terpadu Penanganan Konflik

**Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil kesimpulan, maka peneliti memberikan beberapa saran dan rekomendasi bagi Pemerintah Kota Bandung yang menjadi bahan pertimbangan yaitu sebagai berikut:

1. Guna memaksimalkan sosialisasi diharapkan pemerintah kota Bandung dapat melibatkan seluruh stakeholder agar sosialisasi dapat berjalan lebih maksimal.
2. Guna menyelesaikan konflik permasalahan Rumah Aspirasi sebagai rumah bersama unsur Forkopimda Kota Bandung dalam upaya menampung aspirasi masyarakat sangat dibutuhkan

sehingga permasalahan dapat ditangani bersama dalam satu atap.

3. Jika dalam upaya mediasi dan fasilitasi terhadap warga terdampak masih sulit dilaksanakan dikarenakan adanya pihak ketiga, maka dibutuhkan langkah-langkah upaya preventif berupa penggalangan terhadap warga yang sudah mendukung

**REFERENSI**

Abdullah, Sait, Deni Fauzi Ramdani dan Rofi Ramadhona Iyoega, (2021). Dimensi Ekonomi Politik dalam Penanganan Konflik Lahan di RW 11 Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Bandung Wetan. Bandung: Politeknik STIA LAN Bandung.

Akbar, A.2009. Strategi Negoisasi Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung dalam Menyelesaikan konflik". (Studi Kasus Konflik dengan Warga Tamasari, Kota Bandung). UIN Sunan Gunung Jati Bandung.

Mulyadi, Deddy.2018. Studi Kebijakan Publik dan Pelayanan Publik. Bandung: Alfabet.

Pruit & Rubbin. 2009. Teori Konflik Sosial. Pustaka Pelajar. Jogyakarta

Pramesti, Ayunin Tyas. 2018. Hubungan rencana pembangunan rumah deret di kota bandung terhadap respon masyarakat di kelurahan tamansari universitas pendidikan indonesia.repository.upi.edu.perpustakaan.upi.edu

Asmawati. (2004). Mediusi Salah Satu Cara dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Jurnal Ilmu Hukum, Maret 2004.

Akramjanovna, R. (2021). Community conflicts and their management mechanisms. Journal researchparks . Tersedia di : International Journal On Economics, Finance And Sustainable Development (<https://www.neliti.com/id/publicati>)

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

ons) (Diunduh pada tanggal 5 April  
2022).

Busroh, F. F. (2017). Mediasi Sosial Dalam  
Menyelesaikan Konflik Lahan Milik

Masyarakat Adat Di Indonesia, Lex  
Jurnalica, 14 Nomor 7.