

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bagi warga masyarakat, tanah merupakan salah satu aset paling penting, termasuk masyarakat Dago Elos yang memiliki nilai ekonomis hingga sosial. Sebagai Kawasan yang memiliki potensi ekonomi yang tinggi, tanah di Dago Elos tidak hanya berfungsi sebagai sarana tempat tinggal, tetapi juga sebagai sumber penghidupan. Kepemilikan tanah memberikan rasa aman dan stabilitas bagi keluarga, yang sangat penting bagi kesejahteraan jangka panjang. Status tanah yang belum pasti membuat masyarakat akan menghadapi ketidakpastian yang dapat mengganggu kehidupan sehari-hari (Fuzain, 2023).

Banyak warga yang mengandalkan tanah untuk pertanian, perdagangan, dan usaha kecil. Bagi masyarakat Dago Elos, perdagangan merupakan salah satu sumber pendapatan utama bagi mereka. Pemanfaatan tanah dapat memenuhi kebutuhan hidup warga masyarakat, oleh karena itu tanah tidak hanya sekedar aset fisik, tetapi juga sebagai sumber daya bagi perekonomian masyarakat lokal. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Bandung menunjukkan bahwa hingga tahun 2023, terdapat 500 lebih kepala keluarga yang tinggal di area sengketa. Mayoritas warga telah menempati lahan Dago Elos selama lebih dari 30 tahun dan menganggap lahan tersebut sebagai warisan dari leluhur mereka (Kautsar & Maulana, 2024).

Kepemilikan tanah memberikan kekuatan bagi masyarakat dalam pengambilan keputusan terkait penggunaan lahan. Ketika masyarakat memiliki hak atas tanah yang di tempati, mereka akan terlibat dalam proses perencanaan dan pengembangan yang berpotensi mempengaruhi kehidupan masyarakat kedepannya. Penting untuk memastikan jika kebijakan dan Pembangunan yang diusulkan tidak hanya menguntungkan pihak-pihak tertentu, perlu mempertimbangkan kebutuhan dan aspirasi masyarakat setempat (Surata, 2023: 137).

Masyarakat Dago Elos menghadapi tantangan signifikan dalam aset tanah, terutama dalam konteks sengketa lahan. Ketidakjelasan status kepemilikan, perubahan kebijakan pemerintah, serta tekanan dari pengembang dapat mengancam hak-hak masyarakat atas tanah tersebut. Perlindungan terhadap hak tanah dan penyelesaian sengketa yang adil sangat diperlukan untuk menjaga kesejahteraan masyarakat. Pergeseran dari pola hidup agraris ke urbanisasi memperburuk sengketa lahan. Dulu, lahan tersebut digunakan untuk pertanian kini beralih fungsi menjadi lahan komersial. Hal ini menciptakan persaingan antara kepentingan ekonomi lokal dan proyek pembangunan apartemen yang seringkali tidak memperhatikan kondisi dan kebutuhan masyarakat sekitarnya.

Sengketa lahan di Dago Elos, Kota Bandung, Jawa Barat menjadi salah satu masalah sosial yang kompleks dan berkelanjutan selama bertahun-tahun yang lalu hingga sekarang. Konflik ini melibatkan berbagai pihak, yaitu warga Dago Elos, Keluarga Muller selaku penggugat Bersama PT Dago Inti Graha, dan pemerintah daerah. Akar dari permasalahan ini berawal dari status kepemilikan tanah seluas 6,3 hektar yang dipersengketakan antara warga sekitar dan keluarga Muller. Perkembangan ekonomi dan urbanisasi yang cepat di Kota Bandung menjadi pemicu timbulnya konflik pemanfaatan tanah di daerah tersebut.

Tanah Dago Elos sebelumnya dimiliki oleh keluarga Muller, membangun dua pabrik yaitu Pabrik NV *Cement Tegel Fabrieke* dan PT Tegel Semen *Handeel Simoengan*, kebun kecil, dan pertambangan pasir dengan bukti kepemilikan tanah yang diakui oleh hukum pertanahan Belanda (*eigendom verponding*) Nomor 3740, 3741, dan 3742 yang dikeluarkan tahun 1934 oleh pemerintahan Belanda. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960, *eigendom verponding* perlu dikonversi menjadi hak milik (Sari, 2020). Keluarga Muller tidak melakukan konversi atas *eigendom* mereka, sehingga status tanah Dago Elos menjadi milik negara (Ginting & Lidjon, 2020). Tanah Dago Elos kemudian ditempati dan dikuasai oleh warga, diatas lahan tersebut terdapat Kantor Pos, Terminal Angkutan Umum Dago, dan rumah-rumah warga rukun tetangga 01 dan 02, rukun warga 02.

Konflik dimulai sejak tahun 2016 ketika keluarga Muller yang terdiri dari Heri Hermawan Muller, Dodi Rustendi Muller, dan Pipin Sandepi Muller, sebagai pewaris dari George Hendrik Muller seorang warga Jerman pada masa kolonial Belanda di Indonesia dan mengklaim kepemilikan lahan Dago Elos. Keluarga Muller mengalihkan kepemilikan lahan (*eigendom*) atau dokumen berupa sertifikat tanah warisan masa kolonial Belanda kepada PT Dago Inti Graha. Kemudian PT Inti Graha mengajukan gugatan terhadap warga Dago Elos, alasannya karena warga menempati lahan secara illegal. Sejak saat itu, sengketa lahan ini terus berlanjut, dengan warga Dago Elos yang tetap menempati dan menggarap lahan tersebut meskipun ada klaim dari pihak-pihak sengketa (Fauzi, 2023).

Akar permasalahan sengketa lahan ini dapat di lihat dari beberapa faktor. Pertama, ketidakjelasan status hukum tanah dari masa kolonial Belanda. Kedua, proses administrasi pertanahan yang tidak tertib, seperti terjadi kasus penerbitan sertifikat ganda. Ketiga, meningkatnya nilai ekonomi lahan seiring perkembangan Kota Bandung, khususnya Kawasan Dago yang menjadi destinasi wisata, pusat kuliner yang beragam, dan hunian premium (CNN Indonesia, 2020).

Dampak dari sengketa lahan ini telah meluas ke berbagai aspek kehidupan masyarakat Dago Elos. Banyak warga sekitar yang akan kehilangan tempat tinggal dan sumber pendapatan, yang berdampak langsung bagi kesejahteraan warga. 78% warga Dago Elos mengalami penurunan pendapatan akibat ketidakpastian status lahan yang menghambat kegiatan ekonomi. Ketidakpastian hukum dalam menangani kasus sengketa lahan ini memperburuk kondisi psikologis masyarakat, menciptakan kecemasan dan ketidakstabilan dalam menjalani kehidupan sehari-harinya (Ginting & Lidjon, 2020).

Dalam aspek sosial, konflik ini menciptakan ketegangan di antara warga dan memunculkan polarisasi dalam masyarakat (Arba, 2021: 210). Sengketa ini mengakibatkan terjadinya beberapa insiden kekerasan terhadap masyarakat Dago Elos. Bentrok antar warga dan aparat keamanan telah terjadi selama 3 kali. Bentrok pertama terjadi di tahun 2018 saat aparat keamanan berupaya melakukan penggusuran, yang mengakibatkan puluhan orang terluka dan beberapa rumah

warga rusak. Lalu kejadian serupa Kembali terjadi di tahun 2021 dan 2024, hal ini tentunya menambah ketegangan sosial di wilayah sengketa tersebut.

Dari aspek ekonomi, ketidakpastian status lahan telah memperhambat dalam proses Pembangunan infrastruktur dan investasi. Tingkat pengangguran di daerah terdampak konflik mencapai 15% pada tahun 2022, angkanya jauh lebih tinggi dari rata-rata Kota Bandung yang sebesar 8,5%. Dinas Sosial Kota Bandung mencatat peningkatan jumlah angka kemiskinan di Dago Elos, lebih dari 60% warga Dago Elos yang hidup dibawah garis kemiskinan di tahun 2022. Hal tersebut diakibatkan karena ketidakpastian status lahan tersebut yang menghambat akses masyarakat terhadap layanan publik dan peluang ekonomi di daerah tersebut.

Warga Dago Elos yang Sebagian besar bekerja sebagai pedagang kecil mengalami kesulitan ekonomi sejak konflik ini muncul. Warga yang sebelumnya sangat bergantung pada lahan untuk mata pencarian, dengan terpaksa harus mencari alternatif lain yang sering kali tidak sebanding dengan pendapatan sebelumnya. Kerusakan-kerusakan yang sebelumnya terjadi mengakibatkan warung makan dan kios-kios kecil terpaksa tutup karena kondisi yang tidak kondusif serta merusak beberapa fasilitas umum dan infrastruktur warga sekitar, hal tersebut menambah beban ekonomi bagi masyarakat karena berkurangnya pendapatan dan harus memperbaiki fasilitas dan barang-barang yang rusak (Revayanti, 2020).

Masyarakat yang terdampak dalam konflik sengketa mengalami tekanan mental dan ketidakpastian. Mulai dari ketidakpastian status tempat tinggal, sarana ekonomi, ketakutan akan penggusuran paksa yang tiba-tiba oleh pihak sengketa akan mempengaruhi Kesehatan mental dan kualitas hidup masyarakat. Sehingga warga, mereka akan merasa tidak aman dalam menjalani aktivitas sehari-hari.

Di tengah situasi yang kompleks ini, adaptasi sosial terlihat dari penguatan modal sosial masyarakat melalui pembentukan forum-forum warga. Meskipun warga Dago Elos menghadapi ancaman penggusuran, masyarakat mampu membangun mekanisme pertahanan yang mencerminkan kapasitas adaptif dan solidaritas sosial.

Upaya penyelesaian sengketa ini telah dilakukan melalui berbagai jalur, baik litigasi maupun non-litigasi. Hingga saat ini belum ditemukannya solusi yang

benar untuk seluruh pihak. Pemerintah Kota Bandung dan pihak ketiga seperti investor menjadi bagian penting dalam permasalahan ini. Kebijakan pemerintah mengenai tata ruang dan perizinan penggunaan lahan berperan sebagai kunci dalam menentukan arah konflik (Murad, 1991: 78). Beberapa Upaya juga telah dilakukan untuk menyelesaikan konflik ini, dengan melakukan mediasi, negosiasi, bahkan dengan proses hukum, namun selalu menemukan jalan buntu akibat pihak ketiga yang pada awalnya diharapkan dapat mencari jalan tengah, justru dapat memperburuk suasana konflik sengketa lahan (Ar Razak, 2023).

Masalah sengketa lahan ini tidak hanya terkait dengan masalah hukum dan administrasi, tetapi telah berkembang menjadi isu sosial, ekonomi, dan kemanusiaan yang kompleks (Ramadani & Harianto, 2022). Implikasi sengketa lahan terhadap kesejahteraan masyarakat sekitar sangatlah signifikan dan multidimensi, yang mencakup aspek ekonomi hingga sosial. Hingga saat ini terdapat banyak laporan terkait permasalahan sosial yang diakibatkan oleh mafia tanah terutama di daerah-daerah perkotaan (Fahira & Fedryansyah, 2021).

Penelitian ini layak diteliti karena relevansinya terhadap isu sosial yang sedang hangat di Kota Bandung. Sengketa lahan berdampak langsung bagi kehidupan masyarakat sekitarnya, mempengaruhi akses masyarakat terhadap sumber daya, dan hak atas tanah. Dengan menganalisis implikasi konflik sengketa lahan secara komprehensif, dapat dilihat bagaimana konflik tersebut mempengaruhi kesejahteraan masyarakat Dago Elos, serta menjadi rujukan bagi pemangku kebijakan dalam menyelesaikan konflik tanah dan membuat kebijakan yang memperhatikan aspek kesejahteraan masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman dan pembahasan terkait isu yang akan diteliti. Berdasarkan paparan latar belakang yang diuraikan. maka penelitian dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi sengketa lahan di Dago Elos terhadap kondisi kesejahteraan masyarakat di sekitarnya?

2. Bagaimana upaya yang telah dilakukan masyarakat serta pemerintah dalam penyelesaian sengketa lahan di Dago Elos?
3. Apa inovasi dan adaptasi sosial masyarakat dalam menghadapi sengketa lahan di Dago Elos?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan. Maka, tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implikasi sengketa lahan di Dago Elos terhadap kondisi kesejahteraan masyarakat di sekitarnya.
2. Untuk mengetahui upaya yang telah dilakukan masyarakat serta pemerintah dalam penyelesaian sengketa lahan di Dago Elos.
3. Untuk mengetahui inovasi dan adaptasi sosial masyarakat dalam menghadapi sengketa lahan di Dago Elos?

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah dan tujuan penelitian. Maka, kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian akademis mengenai konflik agraria di wilayah perkotaan. Penelitian ini memperbanyak pemahaman mengenai dinamika sengketa lahan yang terus berkembang. Menghasilkan pemahaman baru dalam memahami konflik sengketa lahan dan dampaknya bagi kesejahteraan masyarakat di sekitarnya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam menganalisis dampak dari konflik pertanahan dan memahami kompleksitas permasalahan pertanahan di kawasan perkotaan.

Secara teoritis, penelitian ini memperkaya pemahaman tentang teori konflik sosial khususnya dalam konteks sengketa lahan dengan mengidentifikasi dampaknya bagi kesejahteraan warga masyarakat.

Memberikan pemahaman lebih dalam aspek penyelesaian sengketa yang berbasis pada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam proses pengambilan kebijakan terkait penyelesaian konflik lahan di Dago Elos. Pemerintah diharapkan dapat merencanakan tata ruang dan pengelolaan lahan lebih bijaksana dengan mempertimbangkan aspek kesejahteraan masyarakat sebagai prioritas utama.

b. Bagi Masyarakat

Untuk masyarakat, terutama warga yang terdampak langsung oleh konflik sengketa lahan di Dago Elos. Penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai permasalahan konflik yang dihadapi. Dengan pemahaman yang lebih inklusif, masyarakat dapat berpartisipasi lebih aktif dalam proses penyelesaian konflik dan pengembangan solusi yang dapat membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang terdampak.

c. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya dalam topik yang serupa. Data dan analisis yang dihasilkan dapat membantu mengembangkan pemahaman yang lebih dalam mengenai konflik pertanahan dengan kondisi sosial-ekonomi masyarakat yang terdampak konflik.

E. Kerangka Berpikir

Konflik pertanahan yang terjadi di Dago Elos, Kota Bandung, Jawa Barat dimulai sejak tahun 2016, lahan Dago Elos seluas 6,3 hektar yang dipersengketakan oleh keluarga Muller dan PT Dago Inti Graha dengan bukti dokumen sertifikat tanah Dago Elos. Lahan tersebut yang dulunya di miliki oleh keluarga Muller dan diakui oleh hukum pertanahan Belanda (*eigendom verponding*), namun ketika

Undang-Undang Pokok Agraria (UUP) mulai diberlakukan, keluarga Muller tidak melakukan konversi, maka dari itu status tanah tersebut berubah menjadi milik negara dan ditempati oleh warga Dago Elos hingga saat ini.

Sengketa lahan di Dago Elos merupakan fenomena sosial yang sangat kompleks yang melibatkan masyarakat setempat, pihak pengembang, dan pemerintah. Konflik ini tidak hanya berdampak pada aspek legal-formal kepemilikan lahan, tetapi juga mempengaruhi berbagai dimensi kehidupan masyarakat sekitar, terutama dalam aspek sosial hingga ekonomi.

Implikasi sengketa lahan merupakan dampak atau konsekuensi secara langsung maupun tidak langsung yang timbul akibat perselisihan antar pihak terlibat mengenai status kepemilikan lahan, penggunaan lahan yang dipersengketakan. Adanya konflik ini berdampak langsung pada kesejahteraan masyarakat sekitar. Seperti kondisi sosial masyarakat, kondisi ekonomi, serta kondisi psikologis, yang mempengaruhi kualitas hidup masyarakat di wilayah yang terdampak konflik.

Dari segi ekonomi, dampak konflik sengketa lahan ini mempengaruhi akses masyarakat terhadap sumber daya hingga pendapatan. Di Dago Elos terdapat lahan yang dijadikan sumber perekonomian masyarakat setempat, sehingga saat konflik ini muncul, pendapatan mereka berkurang terutama ketika terjadi kerusuhan di sana. Dari segi sosial, konflik ini mempengaruhi kualitas hidup masyarakat secara umum, mengganggu akses terhadap layanan publik, serta menimbulkan kecemasan dalam diri mereka karena ketidakpastian status lahan tersebut, warga setempat terancam akan kehilangan tempat tinggal dan sumber pendapatan dari lahan Dago Elos.

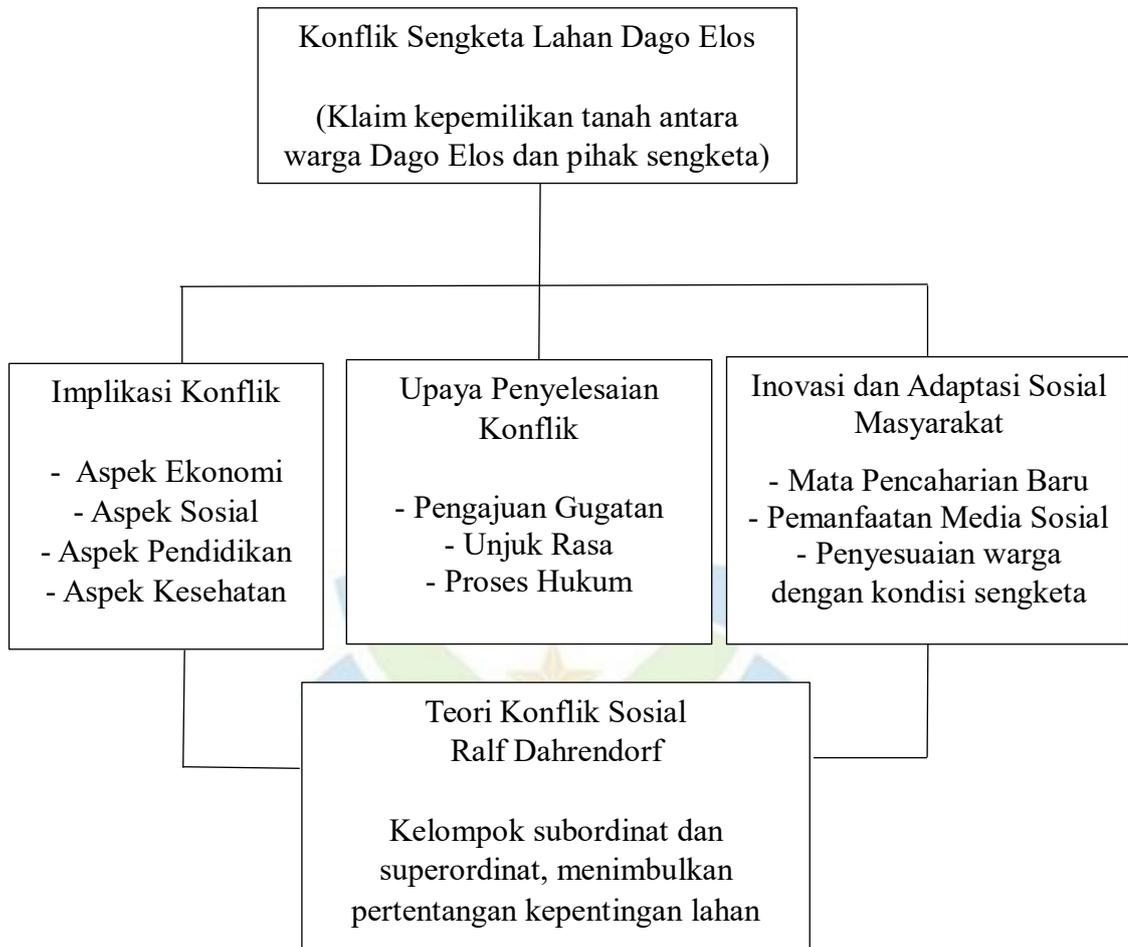
Beberapa Upaya penyelesaian konflik sengketa lahan juga telah dilakukan untuk menyelesaikan konflik ini, seperti dengan melakukan mediasi, negosiasi, bahkan dengan proses hukum, namun selalu menemukan jalan buntu karena adanya pihak-pihak yang justru membuat keadaan semakin sulit. Masyarakat dibantu oleh Staff Presiden untuk menyelesaikan konflik ini dengan berkomunikasi dengan pemerintahan, pemerintah juga membuka peluang bagi warga Dago Elos untuk

mengajukan permohonan dokumen sertifikat tanah setelah status tanah Dago Elos sudah jelas.

Penelitian ini merekomendasikan penyelesaian konflik melalui pendekatan mediasi multipihak yang melibatkan seluruh stakeholder, dengan pendekatan berbasis komunitas untuk membangun kepercayaan serta mengusulkan reformasi kebijakan status pertanahan yang lebih adil dengan fokus utama dalam aspek kesejahteraan masyarakat setempat. Program pemberdayaan masyarakat juga dapat menjadi salah satu solusi dalam menangani masalah ini untuk meningkatkan kesejahteraan warga yang terdampak konflik.

Teori konflik sosial Ralf Dahrendorf menjelaskan bahwa ketimpangan distribusi kekuasaan dan sumber daya seperti lahan, terutama di daerah dengan potensi ekonomi tinggi akan berpotensi timbulnya perbedaan kepentingan dan distribusi kekuasaan yang tidak seimbang antara kelompok-kelompok yang terlibat dalam penguasaan sumber daya (lahan). Hal ini terlihat dari meningkatnya ketegangan sosial di wilayah-wilayah konflik agraria.

Terdapat kelompok yang lebih dominan yaitu pihak penggugat dan pemerintah yang memiliki sumber daya dan wewenang lebih besar dibandingkan kelompok masyarakat lokal (subordinat). Pihak penggugat memiliki modal besar dan akses terhadap perizinan, sementara pemerintah memiliki wewenang penuh dalam proses pengambilan keputusan. Di sisi lain, masyarakat setempat berada dalam posisi rendah karena keterbatasan mereka dalam sumber daya dan akses terhadap keikutsertaan dalam pengambilan keputusan.



Gambar 1.1. Gambar Kerangka Pemikiran