



Judul : Reforma Agraria Perkotaan
Tanggal : Rabu, 16 September 2026
Surat Kabar : Kompas
Halaman : 6

Reforma Agraria Perkotaan

Noer Fauzi Rachman

Kennia Tim Penggerak Gugus Tugas Reforma Agraria Provinsi Jakarta: Dosen Psikologi Komunitas di Universitas Padjadjaran

Artikel ini berupaya mengelaborasi pendapat Maria SW Sumarjono dalam artikelnya, "Reforma Agraria Satu Pintu", (*Kompas* 10/9 2026), sehubungan dengan Rancangan Undang-Undang Pengaturan Reforma Agraria. Khususnya terkait pentingnya RUU memberi perhatian kepada subyek Reforma Agraria perkotaan, yakni rakyat miskin kota atau masyarakat berpenghasilan rendah yang tinggal di wilayah perkotaan.

Uraian untuk menjadikan rakyat miskin kota sebagai subyek Reforma Agraria (RA) merupakan isu penting yang tidak boleh terlupakan dalam agenda pembaruan RUU.

Masalah agraria di kota-kota pada dasarnya terbelit sebagai lanjutan dari masalah masalah agraria di desa-desa yang tidak terselesaikan (Risman Hutubara dan Noer Fauzi Rachman, 2022, "Extended Agrarian Question in Consequential Capitalism: The Jakarta's Kaum Miskin Kota").

Masalah agraria di desa-desa bermula dari konsentrasi penguasaan tanah, wilayah, dan kawasan di perdesaan, akibat konsesi-konsesi pertambangan, kehutanan, perkebunan, kawasan industri, pariwisata, dan lainnya, berakibat terpinggirkan penduduk dari petani menjadi tenaga kerja yang mengandalkan upah.

Rendahnya pendapatan dari kerja pertanian dan mikrosetnya minat bekerja di pertanian serta konversi tanah pertanian membuat banyak keluarga meninggalkan kerja pertanian sebagai pendapatan utamanya. Anak-anak dan remaja yang menikmati sekolah juga tidak memperoleh bekal cara hidup dan kecakapan sebagai petani keluarga. Kita sering mendengar ekspresi di keluarga petani, "kerjalah di kota, jangan bertani seperti ayah dan ibumu". Itu semua membuat mereka mempunyai sikap mental untuk memperlokasikan diri mereka sebagai sumber daya manusia yang mencari pekerjaan.

Semua itu merupakan faktor pendorong mereka mencari pekerjaan dengan pergi ke kota-kota, meninggalkan desa. Sebagian kecil saja yang berhasil menempati jalur menjadi kelas menengah. Banyak dari mereka memasuki dunia kerja dengan upah rendah, dan sektor informal, serta hidup di dalam kampung-kampung kota, sementara kota semakin padat.

Masalah agraria perkotaan dan cara bagaimana RA perkotaan dijalankan sungguh berbeda karena fungsi tanahnya sebagai alas dari tempat tinggal rumah, dan permasalahan tanah dan bangunan perumahan, menjadi begitu menonjol. Rakyat miskin kota tinggal di kampung-kampung kota yang padat dan kumuh. Pada mulanya mereka melakukan okupasi, melakukan transaksi informal, tinggal bersama keluarga yang terlebih dahulu membangun hunian pada tanah-tanah di sepanjang batas dan tepian pesisir, sungai, kanal, waduk, rawa, hingga tanah-tanah terbuka sekitar pabrik dan infrastruktur kota.

Saat ini keberadaan kampung-kampung kota terancam kalah dalam gelombang pembangunan Jakarta menjadi *megacity* atau kota raksasa. Oleh karena itu, pemerintah perlu membuat pengaturan perlindungan atas keberadaan kampung-kampung kota, termasuk

membuat kategori khusus dalam penataan ruang dan penyelenggaraan RA. Reorganisasi ruang kota yang berlangsung dengan sangat cepat dan dalam skala luas yang belum pernah terjadi sebelumnya diwarnai aksi pengusiran, pengusiran, dan peminggiran warga miskin kota. Lokasi yang awalnya berupa kampung-kampung kota menjadi kawasan kompleks perumahan mewah, perkantoran, dan perdagangan modern, yang dinikmati kelas menengah dan atas. Gejala ini bukan hanya fenomena khas Jakarta, melainkan terjadi di banyak kota besar. Bahkan, dalam studi-studi perkotaan di wilayah bumi bagian selatan (Global South), gejala umum ini disebut gentrifikasi pada skala planeter (Larrela Lees *et al*, *Planetary Gentrification*, 2016).

Sering digambarkan perlunya pemerintah bekerja menyelenggarakan penyertifikasi tanah (*land titling*) untuk memasukkan hak orang miskin ke dalam sistem ekonomi pasar. Selanjutnya, transaksi yang berlangsung berkenaan dengan tanah itu, baik disengaja, disewa, maupun dijual, akan membantu perekomendasi bekerja berdasarkan sistem kepemilikan pribadi dan pasar. Komodifikasi tanah dipercaya akan membuat orang miskin punya akses memakmurkan dirinya.

Hernando de Soto menilai kepemilikan *de facto* orang miskin yang memiliki kekuasaan hukum dapat menjadi penghalang utama bagi keberkayaan kapitalisme di Dunia Ketiga saat ini. Melalui formalisasi kepemilikan, tanah orang miskin yang semula merupakan "modal mati" (*dead capital*) dibuka kuncinya sebagai aset produktif tanah (*de Soto, The Mystery of Capital*, 2000). Sayangnya, sertifikasi tanah ala de Soto menciptakan pasar tanah yang justru mengakibatkan orang miskin kehilangan aset tanahnya. Muaranya, tanah terkonsentrasi pada korporasi dan kalangan berpunya.

Alih-alih mengikuti skenario de Soto itu, RA perkotaan berorientasi pada kebutuhan perumahan sebagai ruang hidup kaum miskin kota. Studi yang dilakukan Abidin Kusno (2009) "Middling Urbanism: the Megacity and the Kampung" menunjukkan kampung kota memiliki andil tidak tergantikan dalam metabolisme hubungan antara negara dan modal.

Kaum pekerja sektor formal maupun informal berpendapatan rendah umumnya tinggal tidak jauh dari tempat bekerja sekitar kota. Kampung-kampung kota selama ini menyediakan hunian terjangkau dengan kondisi sewelnya bagi kaum pekerja. Mereka menanggung sendiri beban biaya infrastruktur, perumahan, dan perawatan sosial yang seharusnya ditanggung negara dan pemilik modal.

Namun, kedudukan kampung kota, demikian problematis, memiliki fungsi secara struktural, tapi keberlangsungannya tidak dijamin. Tak heran, banyak kondisi kampung kota diabaikan kumuh tanpa kelayakan fasilitas, termasuk air minum, sanitasi dan pengelolaan limbah, persampahan, bangunan, dan sarana umum seperti jalan, jembatan, ruang terbuka, dan lain-lain.

Koperasi perumahan subyek RA

Kebijakan RA Perkotaan berhasil apabila kerja kerja mikro pengorganisasian dan pengembangan komunitas berbasisnya berlangsung baik di kampung-kampung. Penting dan berguna mempelajari pengalaman RA Perkotaan di Jakarta, khususnya pembentukan Kampung Susun Akurium di Penjaringan, Jakarta Utara, dan Kampung Susun Kunir di Kelurahan Pinangsisir, Tanjansari, Jakarta Barat.

Setelah menjadi korban pengusiran akibat proyek normalisasi sungai dan waduk 2014-2016, mereka bergeser menjadi pelaku perubahan. Bergerak bersama Jaringan Rakyat Miskin Kota, difasilitasi para ahli dari organisasi non-pemerintah, universitas, organisasi profesi, dan lainnya. Pemerintah Provinsi Jakarta berhasil mewujudkan contoh RA

Perkotaan secara konkret. Walhasil, 2022 terbentuklah Kampung Susun Akurium dan Kampung Susun Kunir di atas tanah aset Pemprov Jakarta.

Sekarang, pada tahun 2026, Kampung Susun Akurium dikelola Koperasi Jasa Akurium Bangkit Mandiri, dan dipimpin oleh Dharma Diani (50). Seperti namanya, koperasi ini berhasil mengelola Kampung Susun Akurium 4 tower dengan total unit hunian sebanyak 198 unit disertai aula, kebun, dan parkir. Usaha koperasi ini meliputi katering, *homestay*, berdagang warung, jual beli air bersih, gas, dan lain-lain, jasa laundry, dan penyewaan aula. Warganya berpenghasilan rendah, bekerja sebagai tukang ojek, buruh harian, karyawan, dan pedagang.

Koperasi Jasa Kunir Pinangsisir Sejahtera, dipimpin ketua pengurus Indri Yuliani (35), mengelola Kampung Susun Kunir seluas 540 meter persegi berada di Jalan Kunir Kelurahan Pinangsisir, Tanjansari, Jakarta Barat. Kampung susun ini terdiri dari 1 tower 4 lantai dengan jumlah hunian 33 unit dengan sarana ruang galeri, ruang usaha, kebun, parkir di lantai bawah. Usaha koperasi ini meliputi katering, sewa aula, toilet umum. Warganya berpenghasilan rendah, dengan pekerjaan ojek, buruh harian, karyawan, dan pedagang.

Modalitas pokok keberhasilannya adalah rasa kesatuan sebagai komunitas kebun dan kemudian melalui pemberdayaan menjadi pelaku perubahan. Perempuan seperti Dharma Diani dan Indri Yuliani adalah pemimpin perempuan yang lahir dari pengalaman tersebut. Sistem patriarki mendiskriminasi perempuan, mengabaikan dan mematikan potensi perempuan sebagai calon pemimpin. Daya terima kepemimpinannya oleh warganya bukanlah suatu pengorbanan menjadi kepercayaan diri komunitas untuk berjuang, termasuk bekerja sama dengan pemerintah daerah dan pusat. Andil para pendamping sebagai pihak yang menginspirasi, memfasilitasi, dan memperlengkapi sangat penting.

Pada saatnya, berlangsung transformasi dari komunitas warga kampung menjadi koperasi perumahan, yang menjadi badan hukum dengan mekanisme baru keikutsertaan/partisipasi dan perwakilan/representasi warga anggota dalam pengambilan keputusan. Hal ini memungkinkan warga anggota menyusun aturan, membagi tanggung jawab, mengelola aset, mengembangkan kegiatan ekonomi, merawat ruang bersama, dan memastikan bahwa tanah serta hunian tidak menjadi komoditas.

Kebijakan RA Perkotaan tidak berhenti pada pemberian kepastian atas tanah atau penyediaan bangunan hunian, tetapi terletak pada kemampuan warga mengubah tanah, hunian, ruang bersama, dan kelenyapan komunitas menjadi sumber daya bersama yang terus dibentuk, dirawat, dan dirundingkan melalui praktik sehari-hari.

RA Perkotaan melintasi logika target jumlah pengadaan unit hunian menuju pembangunan ruang hidup yang memungkinkan rakyat miskin kota mempertahankan penghidupan, martabat, solidaritas, dan kapasitas untuk menentukan kesejahteraan yang akan dicapai mereka sendiri. (Adianto *et al*, 2022, "From Shelters for Numbers to Shelters for Welfare: Rectifying the Social Housing Provision Programme in Jakarta").

Pengalaman dan pandangan demikian ini memberi petunjuk penting untuk RUU Pengaturan Reforma Agraria, bahwa selain koperasi pertanian, koperasi perumahan pun berhak untuk menjadi subyek RA yang dapat menaungi hak atas tanah, dan mengelola aset hunian perumahan. Koperasi inilah yang akan melakukan perbaikan-perbaikan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa, administrasi pertanian, perbaikan perdata, pengembangan usaha ekonomi, hingga urusan transaksi keuangan.

RA sebagai tindakan publik

RA, termasuk RA Perkotaan, adalah suatu tindakan publik mengubah penguasaan dan kepemilikan tanah yang wajib dijalankan pemerintah berdasarkan perintah undang-undang, dan dalam rangka pemenuhan hak-hak warga yang oleh undang-undang memenuhi syarat. Kelengkapan dan kecukupan pengaturan RA menjadi syarat keberhasilan. Badan pemerintah pelaksana RA perlu di bantu ahli-ahli yang mumpuni dalam kajian permasalahan penguasaan dan kepemilikan tanah pada wilayah yang menjadi sasaran untuk menghasilkan Peta Indikatif Lokasi-lokasi RA Perkotaan. Kajian itu dapat mencakup lokasi-lokasi potensial di satu wilayah tertentu, setidaknya mencakup jenis-jenis status tanah dan bangunan tenan, tanah aset pemerintah yang tidak digunakan, tanah negara, dan tanah yang berasal dari pemenuhan kewajiban perusahaan pengembangan.

Tindakan operasi tanpa diagnosis yang cukup, dan perangai yang andal, akan menimbulkan komplikasi pada sasarannya. Selain menjalankan "operasi" perubahan penguasaan dan kepemilikan tanah itu sebagai suatu kewajiban, badan pemerintah pusat penyelenggara RA perlu menyusun tim ahli yang bekerja untuk menjalankan "operasi" pada setiap lokasi sasaran dengan kendali penuh, dilakukan cepat dan tepat dalam waktu yang terbatas. Namun, RA bukanlah "operasi medis atau pembedahan". Dalam RA, partisipasi aktif representasi yang abah, serta kerja sama dengan kelompok calon penerima manfaat adalah syarat mutlak.

Hubungan antarbahan pemerintah pusat, juga hubungan pemerintah pusat dan daerah, sangat perlu mendapat perhatian dalam pengaturan pelaksanaan RA, dengan mengawalai perjalanan kinerja Gugus Tugas Reforma Agraria yang bekerja di bawah Perpres No 62/2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria, dan perpres selanjutnya.

Terkait pembiayaan, badan pemerintah penyelenggara RA dapat bekerja sama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, yang memiliki Inisiatif Strategis Nasional mencakup 3 juta rumah.

Rubrik ini menerima artikel dengan topik aktual, relevan dan menyangkut kepentingan publik. Artikel hanya dikirim ke Opini Kompas. Panjang artikel maksimal 5.000 karakter dengan spasi. Kirim ke www.kompas.id/kirim-opini

POJOK

Kekutaan ada batasnya.
Pesan moralnya:
jangan semena-mena.

• Kisah tiada akhir karutlah.
Sudah bagus punya hutu, eh, kurang dirawat.

• Serba mendadak di pembubaran kabinet.
Telepon genggam jangan sempat kehabisan baterai.

mang Weil