



## DINAMIKA SENGKETA HAK KEPEMILIKAN TANAH DI RUMAH SUSUN KAMPUNG BAYAM BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA

Raafid Febriansyah<sup>a</sup>, Firny Ramadina Syahladin<sup>b</sup>, Brian Maulana Muhammad Syaihuputra<sup>c</sup>,  
Nayara Dihati<sup>d</sup>, Zenitri Fayza<sup>e</sup>

<sup>a,b,c,d,e</sup>Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

e-mail: [2310611001@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2310611001@mahasiswa.upnvj.ac.id)

<b>Kata Kunci:</b> Kampung Bayam; JIS; Rumah Susun	<b>Abstrak</b> Kampung Bayam di Jakarta, yang mayoritas dihuni masyarakat berpenghasilan rendah, menghadapi tantangan berat akibat pembangunan Jakarta International Stadium (JIS), termasuk kehilangan tempat tinggal. Ketidakpastian hukum terkait status kepemilikan tanah dan hak hunian menjadi persoalan mendesak yang harus diselesaikan untuk menjamin keadilan bagi warga terdampak. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus, serta data sekunder dari literatur hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa warga Kampung Bayam belum memperoleh kepastian hunian yang dijanjikan setelah penggusuran, terutama karena tarif sewa yang tinggi ditetapkan oleh pengelola, Jakpro, sehingga sulit dijangkau warga. Ketidaksihonestan antara janji pemerintah dan realitas lapangan menunjukkan adanya kesenjangan perlakuan yang bertentangan dengan prinsip keadilan. Penelitian ini merekomendasikan pengelolaan rusun diserahkan kepada PWKB agar tarif lebih terjangkau dan sesuai kemampuan warga. Selain itu, diperlukan regulasi pengadaan tanah dengan program ganti rugi berbasis RAP dan keterlibatan aktif warga dalam pengambilan keputusan terkait hunian mereka.
--	--

<b>Keywords:</b> Kampung Bayam; JIS; Flats	<b>Abstract</b> Kampung Bayam in Jakarta, predominantly inhabited by low-income communities, faces significant challenges following the construction of the Jakarta International Stadium (JIS), including displacement from their homes. Legal uncertainty regarding land ownership and housing rights has become a pressing issue that needs to be addressed to ensure justice for the affected residents. This study applies a normative juridical method using a regulatory, conceptual, and case study approach, supported by secondary data from legal literature. The findings reveal that Kampung Bayam residents have not yet received the promised housing after eviction, mainly due to unaffordable rental rates set by the management, Jakpro. The
---	--

**How to cite**

Raafid Febriansyah, et.al., Dinamika Sengketa Hak Kepemilikan Tanah di Rumah Susun Kampung Bayam Berdasarkan Perspektif Hukum Agraria, Volume 1 Nomor 3 Desember 2024

**Published by**

Zhata Institut

disparity between government promises and the reality faced by residents illustrates a lack of alignment with principles of justice. This study suggests that the management of the flats be handed over to PWKB to create fairer and more accessible rental rates for residents. Furthermore, regulations on land acquisition with a compensation program based on RAP and active community participation in decision-making processes related to housing are critical.

Submit : 16 Desember 2024

Review : 16 Desember 2024

Diterima : 17 Desember 2024



## A. Pendahuluan

Perkembangan zaman yang begitu cepat pada saat ini telah memaksa manusia untuk dapat beradaptasi dengan lingkungan sekitar dan perubahan yang ada sebagai bentuk upaya memenuhi kebutuhan dan keberlanjutan hidupnya, sehingga dalam memenuhi hal tersebut diperlukan sebuah tempat, hunian, atau rumah yang mampu menopang kehidupannya dengan layak. Merujuk kepada pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah didefinisikan sebagai bangunan/gedung yang fungsinya adalah sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, dan aset bagi pemilikinya. Persoalan mengenai kebutuhan rumah/tempat tinggal pada saat ini telah menjadi perhatian khusus bagi Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pemprov DKI Jakarta), mengingat kondisi keterbatasan dan tingginya harga lahan saat ini membuat masyarakat kesulitan untuk mendapatkan hunian yang layak. Kondisi inilah yang mendorong pemerintah untuk memperbanyak pembangunan rumah susun (rusun) bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat tidak mampu yang tinggal di perkampungan informal dan juga bagi masyarakat yang terdampak pengusuran pembangunan fasilitas umum. Salah satu permasalahan yang menarik untuk dikaji pada saat ini adalah mengenai permasalahan antara Pemprov DKI Jakarta dengan warga Kampung Bayam terkait pemberian hunian yang layak bagi mereka atas terjadinya peristiwa pengusuran untuk pembangunan kepentingan umum.

Kampung Bayam sendiri merupakan sebuah kawasan pemukiman yang terletak di Jakarta Utara. Kampung ini dikenal sebagai salah satu permukiman informal atau kampung kota yang umumnya dihuni oleh masyarakat dengan penghasilan menengah ke bawah. Melihat dinamika yang terjadi bagi masyarakat penghuni kampung kota di Jakarta, mereka seringkali menghadapi berbagai tantangan, termasuk akses terhadap fasilitas dasar seperti air bersih, listrik, pendidikan, dan sanitasi. Kampung-kampung ini juga sering berada di bawah ancaman pengusuran karena perkembangan kota yang pesat. Kampung Bayam merupakan salah satu yang menjadi sorotan setelah adanya revitalisasi untuk pembangunan Jakarta International Stadium (JIS) yang berada di

Jakarta Utara. Beberapa warga yang tinggal di sekitar wilayah ini terkena dampak dari pembangunan tersebut, sehingga pemerintah pada saat terjadinya revitalisasi tersebut berupaya untuk memberikan solusi hunian, seperti pembangunan hunian yang berbentuk kampung susun bagi warga yang terkena dampak pembangunan.

Dalam konteks hukum yang berlaku di Indonesia, kepastian kepemilikan hak atas tanah menjadi hal yang sangat penting untuk mendukung upaya pengembalian hak masyarakat. Berdasarkan regulasi yang berlaku saat ini, Undang-Undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan landasan hukum yang mengatur permasalahan tanah serta hak-hak yang melekat pada individu atau kelompok. Pengertian hukum agraria sendiri dijelaskan dalam UUPA, yang mencakup dua pengertian. Pertama, pengertian agraria dalam arti luas, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, meliputi unsur-unsur seperti bumi, air, dan ruang angkasa. Secara lebih rinci, Pasal 1 ayat (4) menjelaskan bahwa "bumi" mencakup permukaan bumi, bagian bawah tanah, serta wilayah di bawah air; Pasal 1 ayat (5) menyebutkan bahwa "air" mencakup perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia; sedangkan Pasal 1 ayat (6) menjelaskan bahwa "ruang angkasa" meliputi ruang di atas bumi dan air. Kedua, pengertian agraria dalam arti sempit dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang secara khusus merujuk pada tanah (Turnady, 2012).

Dalam istilah teknis, hak merujuk pada wewenang untuk melakukan suatu tindakan, memiliki kontrol atas sesuatu, menuntut sesuatu, atau menerima otoritas tertentu yang diberikan kepada individu berdasarkan ketentuan umum atau persyaratan tertentu. Hak kepemilikan atas tanah mencakup seperangkat kewenangan, tanggung jawab, dan/atau larangan bagi pemegang hak dalam melakukan tindakan terhadap tanah yang dimilikinya. Hak penguasaan atas tanah juga dapat diartikan sebagai lembaga hukum, apabila belum dikaitkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya (Amalia, 2024). Berkaitan dengan permasalahan Rumah Susun Kampung Bayam tersebut telah terjadi sejak era kepemimpinan Anies Baswedan hingga digantikan oleh Heru Budi Hartono, yang dimana berkaitan dengan permasalahan ganti rugi berupa pemberian hunian kampung susun baru belum mendapatkan kepastian tentang waktu kapan mereka tinggal dan berapa biaya sewa kampung susun yang dulunya pernah dijanjikan saat penggusuran tersebut.

Hal ini kemudian dapat menimbulkan sebuah ketidakpastian hukum dan ketidakkonsistenan penerapan hak atas tanah yang pada akhirnya hal tersebut dapat membuat warga Kampung Bayam terkena dampaknya, sehingga pada beberapa situasi tersebut warga tidak menerima penjelasan mengenai kepastian waktu mereka dapat tinggal di rusun yang dijanjikan dan tantangan hukum yang dihadapi dalam mendapatkan kepastian hukum atas hunian mereka. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka identifikasi masalah yang akan penulis uraikan dalam artikel ini adalah mengenai upaya Penyelesaian Konflik Antara Pemprov DKI Jakarta Dengan

Warga Kampung Bayam Terkait Tarif Sewa Dan Pengelolaan Kampung Susun Bayam Dan Hambatan Serta Tantangan Hukum Yang Dihadapi Warga Rusun Kampung Bayam Dalam Mendapatkan Kepastian Hukum Atas Hunian Mereka.

## B. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti berbagai bahan kepustakaan atau data sekunder (Soekanto, 2007). Melalui metode yuridis normatif, penelitian akan dilakukan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori dan asas-asas hukum serta mengkaji peraturan perundang-perundangan yang berhubungan dengan pokok bahasan dalam penelitian ini. Jenis penelitian ini dipilih karena peneliti ingin mengkaji dan mengevaluasi terhadap permasalahan hukum yang berhubungan dengan penyelesaian permasalahan antara warga dengan pemerintahnya.

Pendekatan yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (Statute Approach), pendekatan konseptual (Conceptual Approach), dan pendekatan studi kasus (Case Study Approach). Pendekatan peraturan perundang-undangan (Statute Approach) dilakukan dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang menjadi fokus penelitian (Marzuki, 2016). Pendekatan konseptual (Conceptual Approach) melibatkan analisis terhadap pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum (Muhaimin, 2020). Terakhir, pendekatan studi kasus (Case Study Approach) adalah pendekatan yang dilakukan dengan mengumpulkan data secara mendalam menggunakan berbagai metode pengumpulan data, yang berfokus pada program, peristiwa, proses, atau aktivitas tertentu yang melibatkan satu atau lebih individu (Sugiyono, 2013).

Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang diperoleh dari berbagai bahan literatur yang relevan dengan objek penelitian (Ishaq, 2017). Dalam menulis artikel penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum primer berupa Undang-Undang No. 5/1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No. 26/2007 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang No. 20/2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang No. 2/2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum, dan Peraturan Gubernur No. 55/2018 tentang Penyesuaian Tarif Retribusi Pelayanan Perumahan. Adapun Bahan hukum sekunder meliputi buku, jurnal, artikel, sumber dari internet, serta hasil penelitian lain yang berkaitan dengan topik yang dibahas dalam penelitian ini.

## C. Pembahasan

### 1. Upaya Penyelesaian Konflik Antara Pemprov DKI Jakarta Dengan Warga Kampung Bayam Terkait Tarif Sewa Dan Pengelolaan Kampung Susun Bayam

Nasib warga Kampung Bayam Jakarta yang menuntut haknya untuk mendapatkan hunian di kawasan tempat tinggal mereka sebelumnya yang digusur untuk kepentingan pembangunan JIS, sampai saat ini belum mendapatkan kepastian tentang kapan mereka boleh menempati rusun kampung bayam yang dijanjikan pada saat penggusuran tersebut. Ketidakjelasan waktu kapan mereka menempati rusun tersebut terjadi sejak 20 November 2022, dimana pada saat itu warga dijanjikan kunci hunian rusun, tetapi tak kunjung mendapatkan kepastian dikarenakan permasalahan tarif sewa yang tak kunjung mendapatkan kesepakatan. Ketua Koperasi Persaudaraan Warga Kampung Bayam (PWKB) menjelaskan bahwa warga belum menyepakati usulan tarif sewa dikarenakan tarif yang diminta oleh pengelola, yaitu Jakpro dengan merujuk kepada Peraturan Gubernur No. 55/2018 tentang Penyesuaian Tarif Retribusi Pelayanan Perumahan masih terlalu tinggi dibanding dengan tarif sewa rusun lainnya, yakni kampung Akuarium dan Kunir yang hanya mencapai 35 ribu per bulan (NN, 2024).

Perlu diketahui bahwa Jakpro pada November 2022 yang lalu menetapkan tarif sewa untuk Kampung Susun Bayam seharga Rp 1,5 juta per bulan, yang mana hal itu sangat jauh berbeda dengan kampung susun Akuarium dan Kunir (NN, 2024). Jika melihat riwayat terbentuknya kampung susun Akuarium dan Kunir maka dapat diketahui bahwa kedua kampung tersebut memiliki permasalahan serupa dengan kampung Bayam, yang mana mereka (warganya) dahulu tergusur akibat proyek pengadaan tanah yang dilakukan Pemprov DKI Jakarta untuk melakukan pembangunan untuk kepentingan umum. Kampung Akuarium dahulu pernah tergusur akibat pelaksanaan pembangunan tanggul dari proyek National Capital Integrated Coastal Development, sedangkan kampung Kunir dahulunya tergusur akibat pembangunan jalan inspeksi Kali Anak Ciliwung.

Berkaitan dengan proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum agar terciptanya rasa kemanusiaan dan keadilan bagi masyarakat pemilik tanah, Pemerintah Indonesia telah mempunyai sebuah regulasi yang mengatur tata cara pelaksanaannya yang tertuang di dalam Undang-Undang No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum (UU Pengadaan tanah). Merujuk kepada pasal 13 UU Pengadaan Tanah disebutkan bahwa dalam hal pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Melihat permasalahan yang terjadi pada warga kampung bayam, dalam hal ini penulis menilai

bahwa inti permasalahan yang terjadi berada pada proses pelaksanaan pengadaan tanah dalam tahapan penetapan ganti rugi.

Merujuk kepada pasal 34 ayat (1-3) UU Pengadaan Tanah disebutkan bahwa dalam hal penilaian ganti kerugian maka penilai tanah melakukan penilaian sebagaimana yang tertuang di dalam pasal 33 UU Pengadaan Tanah dan hasil penilaian ganti rugi tersebut akan menjadi dasar musyawarah antara pemerintah dan penilai tanah dengan masyarakat. Selanjutnya mengenai pemberian ganti rugi, UU Pengadaan tanah memberikan lima opsi bentuk ganti rugi yang tertuang di dalam pasal 36, yang diantaranya adalah dapat berbentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam hal penetapan bentuk ganti rugi maka hal tersebut didasarkan kepada hasil penilaian tanah dan hasil musyawarah mufakat dengan masyarakat yang berhak dalam jangka waktu 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai tanah disampaikan kepada Lembaga Pertanahan, sebagaimana tercantum dalam pasal 37 ayat (1) UU Pengadaan tanah.

Melihat statement yang dikeluarkan oleh Jakpro, diketahui bentuk ganti rugi yang diberikan oleh Pemprov DKI Jakarta pada saat itu adalah ganti rugi dalam bentuk uang dan pembangunan kampung susun kembali. Iwan Takwin selaku Direktur Utama Jakpro menjelaskan bahwa pihaknya dari segi hukum telah memenuhi kewajiban yang diminta oleh Pemprov DKI Jakarta sesuai dengan regulasi yang berlaku saat itu, yaitu Peraturan Presiden No. 62/2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional (Hayat, 2024). Takwin juga mengatakan bahwa masyarakat warga kampung bayam seluruhnya yang berjumlah 642 kepala Keluarga (KK) telah mendapatkan uang ganti rugi sebagai pengganti hunian yang dulunya digusur mereka melalui Program Resettlement Action Plan (RAP) yang prosesnya berlangsung cukup alot dan memakan waktu yang panjang, yang mana program ini dimulai pada akhir 2019 sampai pertengahan 2021 dengan dana yang dikeluarkan sebesar Rp 13,9 miliar.

Selain memberikan ganti rugi melalui Program RAP yang dilakukan Jakpro, Gubernur DKI Jakarta kala itu, Anies Baswedan juga menjanjikan bahwa pelaksanaan program RAP dengan membangun rumah susun yang bersebelahan dengan JIS akan difasilitasi lahan Urban Farming agar eks warga kampung bayam yang dijanjikan tinggal di sana dapat bertani bayam dan kangkung sebagai pekerjaan mereka (Luthfiani, 2023). Adanya program RAP dan kepedulian gubernur DKI Jakarta kala itu terhadap eks warga Kampung Bayam merupakan bentuk realisasi dari konsep negara kesejahteraan yang digagas oleh Profesor Kranenburg, yaitu berkenaan dengan pelayanan sosial. Profesor Kranenburg mengungkapkan dalam teori negara kesejahteraannya bahwa negara harus bergerak secara aktif dalam mengupayakan



kesejahteraan warganya dan bertindak secara adil serta seimbang dengan tidak mensejahterakan golongan tertentu saja (Sarifuddin & Joesoef, 2023).

Namun, dengan melihat kondisi yang ada pada saat ini maka dapat diketahui bahwa perbuatan Jakpro dan Pemprov DKI Jakarta yang tak kunjung mendapatkan kesepakatan mengenai tarif sewa, tindakan pengabaian tanggung jawab, dan adanya pelanggaran hak merupakan tindakan yang tidak mencerminkan konsep negara kesejahteraan (NN, 2024a). Menurut hemat penulis agar terciptanya keadilan dan menghindari adanya ketimpangan perbuatan antara Pemprov DKI Jakarta dengan warga Kampung Bayam beserta dua kampung lainnya, yaitu Kampung Akuarium dan Kampung Kunir maka hendaknya pengelolaan rumah susun Kampung Bayam saat ini diserahkan kepada PWKB agar mereka dapat mengelola kampung mereka secara mandiri dan penetapan tarif sewa dapat ditetapkan dan dikelola oleh mereka secara mandiri layaknya kampung Akuarium dan Kampung Kunir.

Jika melihat permasalahan waktu maka dapat diketahui proses penyerahan pengelolaan dari Pemprov DKI Jakarta dan Jakpro kepada PWKB ini akan berjalan lama, sehingga ada baiknya jika pemprov DKI Jakarta menanggung seluruh tarif sewa yang diminta oleh Jakpro sampai pada akhirnya warga dapat mengelola sendiri rusun tersebut. Adapun jika merujuk kepada pengelolaan mandiri yang dilakukan oleh Kampung Susun Akuarium maka dapat diketahui koperasi warga kampung Akuarium pada awalnya akan membayar sewa kepada Pemprov DKI Jakarta selama lima tahun yang mana mengenai tarif sewa itu sendiri menjadi kesepakatan antara pemprov dengan koperasi (NN, 2022). Agar tidak terciptanya ketimpangan dan untuk menghindari perspektif tebang pilih dari warga terhadap Pemprov DKI Jakarta maka konsep ini harus diterapkan pula kepada mereka.

Merujuk kepada permasalahan yang terjadi pada warga kampung bayam, sebagai langkah preventif penulis ingin menyarankan kepada Pemprov DKI Jakarta agar dibuatkan sebuah regulasi mengenai mekanisme proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan program ganti rugi RAP dalam bentuk Perda. Jika melakukan pembangunan kampung warga kembali dalam bentuk kampung susun setelah sebelumnya digusur maka hendaknya pengelolaan kampung susun tersebut diserahkan kepada koperasi warga sebagai pengelolanya agar mereka dapat mengelola kampung tersebut secara mandiri dan sesuai kemampuan mereka seperti keadaan semula, tetapi dengan mekanisme penyerahan tertentu yang tetap memperhatikan asas keadilan dan kemanusiaan.

## **2. Hambatan Dan Tantangan Hukum Yang Dihadapi Warga Rusun Kampung Bayam Dalam Mendapatkan Kepastian Hukum Atas Hunian Mereka**

Sejatinya hal ini bermula ketika Jakpro, sebagai pengelola Kampung Susun Bayam, menetapkan tarif sewa sebesar Rp1,5 juta per bulan per unit pada November 2022. Keputusan ini ditolak oleh warga karena dinilai tidak sesuai dengan kemampuan ekonomi mereka. Sebagian dari 642 kepala keluarga (KK) dipindahkan ke Rusun Nagrak di Cilincing, Jakarta Utara, sementara lainnya, khususnya anggota Paguyuban Warga Kelompok Tani Kampung Bayam Madani, memilih bertahan di Kampung Susun Bayam. Mereka bertahan selama sekitar satu setengah tahun hingga akhirnya digusur oleh aparat pada 21 Mei lalu. Sejak penggusuran tersebut, warga mengalami berbagai kesulitan hukum dalam memperjuangkan hak mereka atas hunian. Sejak hal tersebut, warga Rusun Kampung Bayam kerap menghadapi berbagai hambatan hukum untuk mendapatkan kepastian atas hunian mereka.

Salah satu hambatan yang dihadapi oleh warga Kampung Bayam adalah ketidakjelasan status kepemilikan dan hak pengelolaan rumah susun, yang menjadikan mereka rentan terhadap penggusuran atau pengambilalihan lahan tanpa kompensasi yang jelas. Padahal berdasarkan UU Pengadaan tanah, pengadaan tanah termasuk usaha yang melibatkan penggusuran yang harus dilakukan melalui proses hukum yang sah dengan memberikan kompensasi yang layak kepada tiap pihak yang terdampak. Hak tersebut mencakup tanah, bangunan, serta aset lainnya yang terkait dengan properti tersebut. Namun pemegang hak yang dimaksud termasuk warga Kampung Bayam, yang hingga saat ini hak atas tanah mereka masih belum diakui dan belum mendapatkan kepastian hukum (Faturrohman et al., 2024). Ketidakpastian ini diperparah oleh inkonsistensi kebijakan pemerintah daerah, di mana regulasi atau perjanjian awal sering kali berubah tanpa melibatkan partisipasi warga. Proses administrasi yang kompleks juga menjadi hambatan besar, karena banyak warga kesulitan memenuhi persyaratan administratif, seperti dokumen kependudukan atau kemampuan membayar biaya sewa, tanpa pendampingan yang memadai.

Kurangnya akses terhadap bantuan hukum semakin memperparah situasi, karena banyak warga tidak memahami mekanisme hukum untuk memperjuangkan hak-hak mereka. Konflik ini terjadi ketika pembangunan rusun dilakukan tanpa memperhatikan aturan tata ruang yang berlaku, seperti Undang-Undang No. 26/2007 tentang Penataan Ruang, yang mengatur pentingnya ruang yang nyaman, aman dan berkelanjutan. Selain itu, sengketa lahan antara pemerintah dan pihak swasta memperburuk situasi. Kesenjangan kekuasaan antara warga dan pihak yang memiliki sumber daya lebih besar sering kali membuat penyelesaian sengketa menjadi tidak adil. Menurut Imam Ernawi, penataan ruang yang melibatkan masyarakat sangat penting untuk mencegah ketidakpuasan dan konflik hukum yang berkepanjangan. Sayangnya, keterlibatan masyarakat dalam tata ruang masih sering diabaikan, sehingga produk kebijakan tidak mencerminkan kesepakatan semua pemangku kepentingan.



Dalam menghadapi konflik hukum, warga juga seringkali berhadapan dengan pihak-pihak yang memiliki otoritas lebih besar, seperti pemerintah daerah atau pihak pengelola. Salah satunya adalah pencabutan listrik dan air kepada warga Kampung Bayam. Ketimpangan otoritas ini tidak hanya berhubungan dengan faktor ekonomi, tetapi juga dengan masalah politik dan sosial, yang sering kali membuat penyelesaian sengketa menjadi semakin sulit. Situasi ini semakin kompleks karena lemahnya mekanisme penyelesaian sengketa, ketidakjelasan hak atas tanah, serta tumpang tindih kewenangan antar lembaga pemerintah. Padahal berdasarkan Teori Supremasi Hukum (Rule of Law) oleh Albert Venn Dicey, hukum harus berlaku secara adil, tidak diskriminatif, dan dapat diterapkan pada semua orang tanpa memandang status atau kekuasaan mereka. Ketidakjelasan hak dan konflik kewenangan tidak hanya bertentangan dengan prinsip tersebut, tetapi juga melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.

Pengelolaan rumah susun juga seharusnya dilakukan secara tertib hukum, transparan, dan melibatkan penghuni, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam Pasal 57 dan Pasal 59, ditegaskan pentingnya pengelolaan rumah susun yang melibatkan penghuni dalam pengambilan keputusan, termasuk dalam hal penetapan biaya sewa, serta kewajiban memberikan dokumen resmi seperti Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) atau perjanjian hak sewa/hak pakai. Namun, dalam kasus Kampung Bayam, warga sering kali tidak dilibatkan secara aktif dalam pengambilan keputusan penting, seperti kebijakan mengenai biaya sewa. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena ketiadaan dokumen resmi yang menjadi dasar legal hubungan antara penghuni dan pengelola. Padahal, pengaturan tersebut diperlukan untuk memastikan perlindungan hukum dan transparansi dalam pengelolaan rumah susun. Lemahnya pengawasan dan pembinaan dari pemerintah daerah, juga memperburuk situasi, membuat warga rentan terhadap ancaman penggusuran tanpa perlindungan memadai (Hastuti, 2011).

#### **D. Kesimpulan**

Permasalahan warga Kampung Bayam yang hingga kini belum dapat menempati Kampung Susun Bayam, meskipun telah dijanjikan sejak tahun 2022, mencerminkan ketidakpastian dalam implementasi kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sampai pada saat ini warga masih menghadapi kendala besar terkait kesepakatan tarif sewa yang dianggap terlalu tinggi, yaitu jauh berbeda dengan tarif sewa per bulan di Kampung Akuarium dan Kunir. Ketimpangan ini menimbulkan keresahan, terutama bagi warga Kampung Bayam yang tidak diperlakukan seperti kedua kampung lainnya yang juga terdampak penggusuran untuk proyek pembangunan publik. Situasi ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara janji pemerintah dalam menjamin kesejahteraan warga yang terdampak dengan implementasi di

lapangan. Lebih jauh, kondisi tersebut mencerminkan adanya kesenjangan perlakuan terhadap warga yang terdampak yang tidak sejalan dengan prinsip keadilan dan konsep negara kesejahteraan, yang menuntut peran aktif pemerintah dalam memastikan tidak ada pihak yang dirugikan atau terpinggirkan akibat kebijakan pembangunan.

Tantangan terbesar bagi warga Rusun Kampung Bayam adalah harus menghadapi berbagai hambatan hukum yang membuat mereka berada dalam posisi rentan, terutama terkait ketidakjelasan status kepemilikan dan hak pengelolaan rusun. Situasi ini diperparah oleh inkonsistensi kebijakan pemerintah daerah dan kurangnya keterlibatan warga dalam pengambilan keputusan, yang menyebabkan kebijakan sering berubah tanpa memperhatikan kepentingan mereka. Proses administrasi yang kompleks, minimnya pendampingan hukum, serta kesenjangan kekuasaan antara warga dan pihak yang lebih berpengaruh turut menyulitkan penyelesaian sengketa secara adil. Ketidakpastian hukum ini juga diperburuk oleh lemahnya pengawasan pemerintah dan tumpang tindih kewenangan antar lembaga, yang berujung pada pelanggaran prinsip keadilan dan supremasi hukum. Akibatnya, warga sering kali kehilangan akses terhadap hak-hak mereka atas hunian yang layak dan perlindungan dari ancaman penggusuran.

#### **E. Saran**

Saran yang dapat penulis berikan dan diharapkan menjadi acuan dalam menangani permasalahan yang dihadapi oleh Warga Kampung Bayam, yakni:

1. Untuk memastikan adanya keadilan antara Pemprov DKI Jakarta dengan warga Kampung Bayam beserta Kampung Akuarium dan Kampung Kunir, maka hendaknya pengelolaan rumah susun Kampung Bayam saat ini diserahkan kepada PWKB sehingga warga Kampung Bayam dapat mengelola kampung mereka secara mandiri dan penetapan tarif sewa dapat ditetapkan dan dikelola oleh mereka secara mandiri layaknya seperti dua kampung lainnya. Namun perlu diketahui juga bahwa ada baiknya jika Pemprov DKI Jakarta menanggung seluruh biaya sewa yang diminta Jakpro hingga warga Kampung Bayam mampu mengelola rumah susun secara mandiri terlebih dahulu. Sebagai pembanding, mekanisme serupa diterapkan di Kampung Susun Akuarium, di mana koperasi warga membayar sewa kepada Pemprov dengan tarif yang disepakati selama lima tahun. Langkah ini penting untuk mencegah ketimpangan sehingga keadilan bagi warga Kampung Bayam dapat terwujud.
2. Perlu dibuatkannya regulasi berupa Perda untuk mengatur mekanisme pengadaan tanah bagi kepentingan umum dengan program ganti rugi berbasis RAP. Jika dilakukan pembangunan ulang kampung warga dalam bentuk kampung susun setelah penggusuran, pengelolaannya sebaiknya diserahkan kepada koperasi warga. Hal ini memungkinkan warga mengelola kampung tersebut secara mandiri sesuai kemampuan mereka, menyerupai kondisi

sebelumnya, dengan tetap memperhatikan mekanisme penyerahan yang berlandaskan asas keadilan dan kemanusiaan.

3. Harus adanya peran dari Pemerintah untuk memastikan hak keterlibatan warga Kampung Bayam dalam setiap pengambilan keputusan yang menyangkut hunian mereka, terutama terkait kebijakan biaya sewa, pengelolaan rumah susun, dan pengakuan hak atas tanah. Proses partisipatif ini harus diatur melalui mekanisme yang transparan dan inklusif agar kebijakan yang dihasilkan benar-benar mencerminkan kebutuhan serta aspirasi warga. Selain itu, pemerintah perlu memperkuat peran dalam mempermudah akses warga terhadap bantuan hukum, termasuk menyediakan pendampingan hukum yang difasilitasi oleh negara dalam menyelesaikan sengketa tanah atau memenuhi persyaratan administratif. Dengan langkah ini, warga dapat memahami dan memperjuangkan hak mereka secara setara, sekaligus menciptakan tata kelola yang berkeadilan dan berlandaskan hukum.

#### **F. Ucapan Terima Kasih**

Puji serta syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nya, kami dapat menyelesaikan Artikel Ilmiah ini dengan baik dan tepat waktu. Selesaiannya Artikel Ilmiah ini tidak lepas dari kontribusi berbagai pihak. Oleh karena itu, kami ingin mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada teman-teman dan berbagai pihak yang telah mendukung kami selama proses pembuatan Artikel Ilmiah ini. Tidak lupa pula kami mengucapkan terima kasih kepada dosen pengampu mata kuliah Hukum Agraria, yaitu Bapak Taupiqurrahman, S.H., M.Kn., yang telah membimbing kami selama satu semester dalam mata kuliah Hukum Agraria, sehingga kami mampu untuk memahami mengenai permasalahan dan regulasi terkait Agraria di Indonesia. Proses penelitian ini sangatlah memberikan ilmu baru kepada kami, sehingga kami mengharapkan Artikel Ilmiah ini dapat memberikan kontribusi bagi berbagai pihak.

### Daftar Pustaka

- Amalia, A. (2024). Hukum Agraria Dan Penguasaan Hak Atas Tanah. Widina Media Utama. Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Peraturan Gubernur, Penyesuaian Tarif Retribusi Pelayanan Perumahan, Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 55 Tahun 2018.
- Faturohman Faturohman, Mohamad Dian Ferriawan, & Wahyu Setiaji. (2024). Arah dan Kepastian Hukum Terhadap Warga Kampung Bayam Demi Terciptanya Keadilan. *Terang : Jurnal Kajian Ilmu Sosial, Politik Dan Hukum*, 1(2), 311–319. <https://doi.org/10.62383/terang.v1i2.301>
- Hastuti, H. (2011). Penelitian Hukum Tentang Peran Serta Masyarakat Dalam Pengaturan Tata Ruang. Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I., 1–111. <https://www.bphn.go.id/data/documents/lit-2011-11.pdf>
- Hayat, W. N. (2024). Taat Aturan, Jakpro Sudah Ganti Rugi Warga Eks Kampung Bayam Segini. CNBC Indonesia.
- Ishaq, I. (2017). Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi. Alfabeta.
- Luthfiani, D. (2023). Ini Riwayat Janji Anies di Kampung Susun Bayam hingga Konflik yang Sekarang Terjadi. TEMPO.
- Marzuki, P. M. (2016). Penelitian Hukum, Edisi Revisi, Cetakan Ke-12. Jakarta: Kencana.
- Muhaimin. (2015). Metode Penelitian Hukum. Mataram University Press.
- NN. (2022). Warga Ingin Kampung Susun Bayam Dikelola Koperasi Jika DKI Ambli Alih. CNN Indonesia.
- NN. (2024). 3 Gugatan Warga Kampung Susun Bayam ke Pemprov DKI dan Jakpro. Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia.
- NN. (2024). Eks Warga Kampung Bayam yang 'Terombang-Ambing' Menanti Realisasi Janji Pemerintah. BBC Indonesia.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara

Republik Indonesia Nomor 5252.

Republik Indonesia, Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280.

Sarifuddin, A. J., & Joesoef, I. E. (2023). Implementasi Keadilan Sosial dalam Mewujudkan Negara Kesejahteraan (Welfare State) Indonesia. *National Conference on Law Studies (NCOLS)*, 5(1), 21–30. <https://conference.upnvj.ac.id/index.php/ncols/article/view/2678>.

Soekanto, S. (2007). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Raja Grafindo Persada.

Sugiyono. (2013). *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Alfabeta

Wibowo T, T. (2024). Pengertian Hukum Agraria. *Jurnal Hukum*.