

REFORMA AGRARIA PERKOTAAN DAN KOPERASI PERUMAHAN

BULETIN KOMPOR



Source: Dok. Kunjungan Kapirel Dupak Magersari, Surabaya (Isyqie)

SALAM REDAKSI

Buletin KOMPOR edisi ini, dengan tajuk “Reforma Agraria Perkotaan dan Koperasi Perumahan”, diterbitkan atas dasar permintaan peserta pelatihan reforma agraria perkotaan dan koperasi yang diadakan di Surabaya pada 30 Oktober – 2 November 2024, sebagai bagian dari Gerakan Rakyat untuk Reforma Agraria Perkotaan (GRRAP). Peserta meminta panitia menyediakan brosur, agar peserta lebih mudah memahami dan menerangkan materi. Pilihan menerbitkan buletin berdasarkan pada tiga pertimbangan. Pertama, supaya mudah diingat. Kedua, supaya mudah dikumpulkan kalau mau diikat menjadi satu bundel pendidikan koperasi. Ketiga, ke dalam buletin bersifat petunjuk yang teknis; ke luar buletin bersifat sebagai alat kampanye.

DI EDISI INI

**REFORMA AGRARIA
PERKOTAAN DAN
KOPERASI: MENGACU
PADA PERPRES 62/2023**

**REFORMA AGRARIA
PERKOTAAN MENGACU
PADA STUDI AGRARIA**

**KOPERASI PERUMAHAN
UNTUK MASYARAKAR
MISKIN DI PERKOTAAN**

**TAHAPAN PENDIRIAN
KOPERASI PERUMAHAN**

TIM KERJA

Redaksi : Guntoro, Bosman Batubara, dan Apriyandi
Penata Letak : Isyqie Bin-Nabi Hanif dan Reika Chandrayanti
Kontak : 082112559854 (Apriyandi)

REFORMA AGRARIA PERKOTAAN DAN KOPERASI: MENGACU PADA PERPRES 62/2023

Reforma Agraria (RA) biasanya dikerjakan di perdesaan. Karena itu, istilah RA Perkotaan menimbulkan pertanyaan. Apa maksudnya RA Perkotaan?

RA Perkotaan bertujuan menyelamatkan kampung-kampung dari kemusnahan yang dapat datang melalui, misalnya, penggusuran. Penggusuran biasanya datang dengan alasan bahwa rakyat miskin kota (RMK) yang tinggal di daerah tersebut menduduki suatu bidang tanah secara ilegal. Dalam hal ini, disebut ilegal karena RMK menduduki suatu bidang tanah yang kepemilikannya diklaim pihak lain. Bagi RMK, legalitas tanah kampung bukanlah satu-satunya hal penting. Hal lain yang tak kalah penting adalah pekerjaan atau perekonomian atau penghidupan.

Gerakan Rakyat untuk Reforma Agraria Perkotaan (GRRAP) mendorong dua isu di atas, tanah dan penghidupan (*livelihoods*), sebagai kerangka advokasi. Kerangka advokasi ini berhubungan dengan penjelasan Perpres 62/2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria, Pasal 1:



Source: Dok. Pelatihan RA Makasar (Bosman)

Dalam praktik advokasi, “penataan aset” berhubungan dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Sementara “penataan akses” berhubungan dengan peluang-peluang perbaikan dan peningkatan penghidupan “untuk meningkatkan kesejahteraan yang berbasis pada pemanfaatan tanah”.

Skema klaim atas tanah/lahan/kawasan yang didorong oleh GRRAP adalah kontrol atau pemilikan kolektif. Ini sejalan dengan Perpres 62/2023 pasal 19(1) yang menyebut subyek RA adalah perseorangan, kelompok masyarakat, masyarakat hukum adat dan badan hukum. Pasal 19(4) menyebutkan bahwa “Kelompok masyarakat dengan hak kepemilikan bersama

Perpres 62/2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria, Pasal 1:

1. “Reforma Agraria adalah penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berkeadilan melalui penataan aset dan penataan akses untuk kemakmuran rakyat;
2. Penataan Aset adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan dan pemilikan tanah”;
3. Penataan Akses adalah program pemberdayaan ekonomi subjek Reforma Agraria untuk meningkatkan kesejahteraan yang berbasis pada pemanfaatan tanah.”

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan gabungan dari perseorangan yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) membentuk kelompok”. Adapun Pasal 19 Ayat (2) menyebutkan kriteria tersebut, meliputi: “(a) warga negara Indonesia”; “(b) berusia paling rendah 18 (delapan belas) tahun”; dan “(c) bertempat tinggal di wilayah obyek Redistribusi Tanah atau bersedia tinggal di wilayah obyek Redistribusi Tanah dalam satu wilayah administrasi kecamatan.”

“Badan hukum” yang dipilih untuk memegang hak kepemilikan bersama atau kolektif ini, sesuai dengan Perpres 62/2023 Pasal 19 ayat (6) butir a, adalah “koperasi”. Penting menjadi catatan, bahwa Perpres 62/2023 Pasal 31 butir a menjelaskan jenis koperasi yang dimaksud adalah “koperasi jenis usaha pertanian”. Karena itu, butir ini perlu diubah agar koperasi di luar “jenis usaha pertanian” dapat menjadi subyek RA.

Pemilihan koperasi sebagai pemegang hak kolektif berdasarkan dua pertimbangan. *Pertama*, sering terjadi dalam program reforma agraria bahwa tanah yang sudah didistribusikan (dibagikan kembali) kepada subyek (penerima), yaitu rakyat, dijual kembali. Kepemilikan kolektif lebih susah untuk dijual. *Kedua*, koperasi juga adalah alat/lembaga untuk meningkatkan perekonomian. Misalnya, koperasi perumahan dapat menyediakan jasa pembangunan dan perawatan rumah anggota, tapi bukan penyedia kredit untuk membeli rumah.

Jadi, dengan satu lembaga berbentuk koperasi, dua poin dalam Perpres 62/2023, penataan aset dan penataan akses, dapat dicakup sekaligus. (BB)

REFORMA AGRARIA PERKOTAAN MENGACU PADA STUDI AGRARIA

Istilah “reforma agraria” di dalam “RA Perkotaan” membuatnya harus dihubungkan dengan RA yang biasanya dilakukan di perdesaan.

Pembelajar agraria dalam pelajaran/studi agraria menjelaskan reforma agraria sebagai salah satu solusi terhadap persoalan-persoalan agraria (*agrarian questions*). Persoalan-persoalan agraria adalah pertanyaan tentang cara atau langkah yang perlu diambil dalam perubahan atau transisi masyarakat agraria atau masyarakat perdesaan (*agrarian transition*) ke arah masyarakat industri. Persoalan-persoalan agraria biasanya dijelaskan dalam tiga blok: produksi, akumulasi, dan politik.



Source: Dok. Kondisi Kapirel Krembangan, Surabaya (Isyqie)

Pertama, produksi. Untuk memahami produksi, Anda perlu membayangkan sebuah pabrik. Dalam sebuah pabrik ada buruh yang bekerja dan pemilik pabrik yang memiliki modal. Modal sering juga disebut dengan kapital. Jadi, karena pemilik pabrik adalah pemilik modal, maka ia disebut dengan kapitalis.

Upah yang diterima seorang buruh pabrik biasanya dibandingkan dengan upah minimum regional (UMR), apakah lebih kecil atau lebih besar dari UMR. Yang namanya UMR, tentu saja nilainya minim, hanya cukup untuk menjaga buruh tetap hidup, berkeluarga, untuk mencetak/melahirkan calon-calon buruh baru, yaitu anak-anaknya. UMR ditentukan berdasarkan kebutuhan hidup minimum seorang buruh, yang lebih kecil dari yang ia bikin (produksi) di dalam pabrik. Kelebihan kerja buruh pabrik itu masuk ke kantong kapitalis, disebut dengan nilai-lebih. Proses pengambilan atau pencurian nilai-lebih oleh kapitalis disebut dengan pengisapan atau eksploitasi buruh pabrik oleh kapitalis. Sistem ini disebut kapitalisme pabrik.

Karena itulah dalam kapitalisme pabrik, orang miskin seperti buruh pabrik akan terus miskin, karena upahnya nge-pas. Sementara orang kaya pemilik modal akan semakin kaya. Akibatnya, jurang ketimpangan antara buruh dan kapitalis pabrik semakin dalam. Model pengisapan di pabrik mengambil bentuk yang berbeda di perdesaan.

Di perdesaan, salah satu faktor penentu adalah kepemilikan tanah. Tanah, menurut UU 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA 5/1960) Pasal 4.a adalah “permukaan bumi”. Sementara “bumi,” bersama dengan “air dan ruang angkasa,” menurut UUPA 5/1960 bagian “Menimbang”, adalah “karunia Tuhan Yang Maha Esa” dan “mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.”

Orang yang memiliki tanah yang luas di perdesaan biasanya disebut tuan tanah atau tuan takur. Orang yang tidak memiliki tanah, atau memiliki tanah ukuran kecil, dan menggarap tanah tuan takur disebut dengan buruh tani. Kerja buruh tani menggarap tanah tuan takur adalah proses produksi. Upah buruh tani sebelas dua belas dengan upah buruh pabrik. Sama-sama minim/rendah. Kelebihan kerja buruh tani dihisap oleh kapitalis pertanian. Sistem pengisapan ini disebut dengan kapitalisme pertanian.

Kedua, akumulasi. Akumulasi terjadi di tangan tuan takur apabila nilai-lebih yang ia hisap dari mempekerjakan buruh tani dia gunakan untuk membeli tanah yang lebih luas lagi, sehingga ia dapat mempekerjakan lebih banyak lagi buruh tani, dan mengisap lebih banyak lagi nilai-lebih. Akumulasi seperti ini disebut dengan akumulasi kapitalis. Dalam situasi ini, buruh tani juga tetap miskin, beranak-pinak dan mencetak calon-calon buruh tani baru. Sementara tuan takur makin kaya.

Akibatnya, jurang ketimpangan semakin menganga antara kelas tuan takur dan kelas buruh tani. Karena itulah jurang ketimpangan ini disebut dengan pertentangan kelas.

Dalam perubahan masyarakat agraria hal yang penting menyangkut akumulasi adalah pertanyaan tentang bagaimana caranya menciptakan “akumulasi yang bukan kapitalis”, yaitu akumulasi untuk mendukung program/kebijakan/pembangunan yang tidak mementingkan sekelompok kecil orang seperti tuan takur, tapi akumulasi yang didistribusikan atau dibagikan kembali untuk orang banyak.

Proses produksi dan akumulasi kapitalis di perdesaan menimbulkan persoalan. Persoalan itu adalah pemilikan tanah yang luas di sekelompok kecil orang, yaitu para tuan takur. Ini adalah salah satu pokok persoalan agraria. Itulah sebabnya mengapa penelitian-penelitian agraria di perdesaan biasanya mencoba untuk memahami kepemilikan tanah di desa-desa.

Ketiga, politik. Di sini politik berarti langkah-langkah atau kebijakan yang dapat dilakukan untuk memberantas persoalan agraria seperti ketimpangan kepemilikan tanah. Dia berbeda dengan politik pada saat pemilu, tapi keduanya saling berhubungan. Dalam sistem demokrasi di Indonesia, untuk menjadi bagian yang penting dalam membuat kebijakan, seperti bupati/walikota, orang perlu menang pemilu. Salah satu langkah untuk memberantas ketimpangan pemilikan tanah adalah reforma agraria.

Penjelasan persoalan-persoalan agraria melalui blok produksi, akumulasi, dan politik di atas belum dapat sepenuhnya menjelaskan proses yang menimbulkan ketimpangan tanah di Indonesia. Sebab, di Indonesia sekarang ini banyak terjadi perampasan lahan untuk berbagai proyek. Proyek-proyek itu merampas tanah-tanah yang sebelumnya adalah kampung rakyat miskin kota (RMK). Perampasan-perampasan tanah ini menghasilkan konflik-konflik agraria.

Tabel 1: Rangkuman penjelasan dengan blok produksi dan akumulasi dengan penjelasan dalam proses perampasan tanah.

Pembeda	Produksi, Akumulasi, Politik	Perampasan Tanah
Menghasilkan....	Pertentangan kelas	Konflik-konflik agraria (yang di dalamnya juga ada pertentangan kelas)
Dan....	Ketimpangan kepemilikan tanah	

Orang-orang yang sudah tidak memiliki tanah di perdesaan banyak yang pindah ke perkotaan untuk mencari kehidupan yang lebih baik. Umumnya orang-orang ini tidak dapat memasuki sektor-sektor seperti pekerja kantoran, karena tingkat pendidikan yang rendah. Jadi, mereka bekerja di sektor-sektor yang tidak membutuhkan ijazah pendidikan tinggi seperti menjadi tukang cukur, pedagang kaki lima, berjualan di rumah, dan lain-lain. Mereka juga susah membeli ruang tanah di kota. Sehingga mereka banyak yang bermukim di tanah-tanah yang dibiarkan terlantar, alias tidak digunakan. Proses membuat kampung atau pemukiman ini disebut dengan “produksi ruang” (*production of space*).

Di sebuah kota, yang memproduksi ruang bukan hanya RMK, tapi juga pihak-pihak lain seperti developer (kapitalis properti). Developer kapitalis memiliki berbagai strategi untuk merampas tanah, termasuk tanah-tanah yang dikuasai oleh RMK.

Para developer kapitalis seperti “macan yang tidak pernah tidur”, terus-menerus mengincar tanah untuk mereka rampas.

Buku pendaftaran RA Perkotaan Jilid 1 dan 2 yang berisi data pemetaan 93 kampung di 12 Kabupaten/Kota di Indonesia telah merangkum persoalan-persoalan perkotaan produksi ruang oleh RMK itu menjadi lima kelompok, yaitu: (1) yuridis; (2) sejarah kampung; (3) sejarah penguasaan tanah; (4) potensi kampung; dan (5) kondisi permukiman. Lima kelompok persoalan itu secara lebih rinci diselidiki melalui 31 pertanyaan turunan, yang dapat disimak pada formulir yang diisi oleh kampung-kampung yang mendaftar melalui program RA Perkotaan.

Dengan demikian, RA Perkotaan adalah langkah politik untuk menjawab persoalan-persoalan perkotaan RMK. Tabel 2 menyajikan perbandingan reforma agraria dengan reforma agraria perkotaan.

Tabel 2: Perbandingan RA dengan RA Perkotaan.

Pembeda	Reforma Agraria	Reforma Agraria Perkotaan
Lokasi	Perdesaan	Perkotaan
Adalah jawaban untuk...	<i>Agrarian questions</i> dalam proses perubahan agraria, yang misalnya terlihat dalam ketimpangan akses/kepemilikan/kontrol terhadap sumber-sumber agraria, misalnya tanah	<i>Urban questions</i> (persoalan-persoalan perkotaan) dalam proses produksi ruang di perkotaan, yang misalnya terlihat dalam ketimpangan akses/kepemilikan/kontrol terhadap sumber-sumber agraria, misalnya tanah dan rumah
Mekanisme yang memproduksi ketimpangan adalah...	Kapitalisme agraria	Kapitalisme perkotaan

Koperasi-koperasi perumahan yang menjadi calon penerima kepemilikan/kontrol kolektif atas tanah-tanah yang sekarang dikuasai oleh RMK yang didaftarkan ke program RA Perkotaan dapat menjadi developer. Bedanya dengan developer kapitalis terletak pada jenis akumulasi yang akan muncul. Developer kapitalis mencari untung untuk akumulasi personal, atau akumulasi kapitalis. Developer koperasi bertujuan untuk menyediakan hunian/kampung dengan akumulasi yang dibagi kepada anggota koperasi melalui sisa hasil usaha (SHU). Ini disebut dengan “akumulasi untuk bersama”. Tujuan utama “akumulasi untuk bersama” adalah untuk menyejahterakan anggota koperasi secara khusus, dan semua manusia secara umum dengan cara membuka kemungkinan orang lain untuk masuk menjadi anggota koperasi. Koperasi dapat mengambil hal-hal yang baik dari kapitalisme seperti mentalitas inovasi, cara kerja efisien, dan jiwa kompetisi untuk mencapai “akumulasi untuk bersama”

Mentalitas inovasi adalah kondisi pemikiran dan kelakuan untuk terus-menerus melakukan penciptaan hal-hal baru yang lebih canggih. Misalnya, menciptakan sistem pertanian yang ramah lingkungan dan lebih produktif, dapat meningkatkan hasil panen padi dari 6 menjadi 23 ton per hektar. Peningkatan seperti ini dapat dilakukan dengan terus-menerus melakukan penelitian. Penelitian dapat dilakukan dalam kehidupan sehari-hari dengan cara terus-menerus melakukan percobaan, dan meningkatkan kinerja. Cara kerja efisien adalah untuk memproduksi banyak hasil dari pengeluaran yang sedikit. Jiwa kompetisi adalah semangat bertanding dengan pihak lain di bidang yang sama.

Hal-hal yang baik dari kapitalisme itu, yaitu mentalitas inovasi, cara kerja efisien, dan jiwa kompetisi yang semuanya dapat meningkatkan produktivitas, dicampur dengan hal yang baik dari koperasi, yaitu solidaritas, misalnya dalam bentuk berbagi atau distribusi melalui pembagian SHU.

Tabel 3: Perbedaan developer kapitalis dengan developer koperasi. (BB)

Pembeda	Developer Kapitalis	Developer Koperasi
Pemilik	Segelintir kapitalis	Anggota koperasi
Akumulasi untuk...	Pemilik	Bersama, yaitu untuk anggota koperasi
Sifatnya...	Tertutup, membatasi diri pada segelintir orang	Terbuka, orang bisa masuk menjadi anggota koperasi, sepanjang memenuhi persyaratan
Hal-hal baik...	Mentalitas inovasi, cara kerja efisien, dan jiwa kompetisi	Mengambil hal-hal baik dari developer kapitalis dan mengimbanginya dengan hal-hal baik dari koperasi, yaitu solidaritas, misalnya dalam bentuk pembagian SHU

KOPERASI PERUMAHAN UNTUK MASYARAKAT MISKIN DI PERKOTAAN

1. TUJUAN

Mewujudkan permukiman kolektif yang layak huni, terjangkau dan berkelanjutan bagi masyarakat miskin di perkotaan melalui koperasi.

2. MISI

Menyediakan dan mengelola permukiman kolektif yang layak huni, terjangkau dan berkelanjutan bagi masyarakat miskin di perkotaan melalui koperasi.

4. STRUKTUR KEPENGURUSAN

- **Keanggotaan:** Terbuka untuk masyarakat miskin perkotaan (berbasis kawasan).
- **Kepengurusan:** Dikelola oleh anggota yang terpilih secara demokratis.
- **Modal Awal:** Dari iuran anggota, donasi, serta kerja sama dengan lembaga pemerintah dan swasta.

6. PENGEMBANGAN PERUMAHAN

- **Lokasi:** Dapat berlokasi di permukiman yang sudah ada (peningkatan kualitas dan jumlah) atau di lokasi baru (pembangunan baru).
- **Desain:** Fokus pada pembangunan permukiman kolektif yang sederhana, partisipatif, ramah lingkungan, pengelolaan mandiri, terjangkau dan mempertimbangkan kebutuhan dan budaya setempat.



Source: Dok. Workshop Koperasi Perumahan, Surabaya (WAG Koperasi Perumahan)

3. TARGET KEANGGOTAAN

Masyarakat miskin di perkotaan yang membutuhkan permukiman kolektif yang layak huni, terjangkau dan berkelanjutan.

5. PENDANAAN

- **Iuran Anggota:** Simpanan wajib dan penyertaan modal dari anggota untuk membangun modal koperasi.
- **Pinjaman Mikro:** Kerjasama dengan lembaga keuangan untuk memberikan pinjaman dengan bunga rendah.
- **Pendanaan Pemerintah:** Program subsidi, pinjaman atau hibah dari pemerintah untuk pembangunan perumahan.
- **Lembaga Donor:** Hibah atau pinjaman yang berasal dari donor untuk proyek pembangunan perumahan.

7. PENDIDIKAN DAN PELATIHAN

Menyelenggarakan pelatihan kepada anggota tentang perkoperasian, manajemen keuangan, pengelolaan permukiman, perencanaan dan desain, pengembangan usaha tambahan, dan keterampilan lainnya untuk meningkatkan kualitas hidup anggota.

8. KERJASAMA DAN KEMITRAAN

- Kerjasama dengan sesama koperasi, pemerintah lokal dan nasional, NGO lokal dan internasional, dan perusahaan untuk mendapatkan dukungan teknis dan finansial.
- Arsitek dan perencana kota untuk mendesain permukiman yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- Perbankan, ekonom, ahli hukum dan lain sebagainya.

10. DAMPAK SOSIAL

- Meningkatkan akses perumahan yang layak bagi masyarakat miskin di perkotaan.
- Menciptakan rasa memiliki dan solidaritas di antara anggota koperasi.
- Meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan anggota koperasi.
- Meningkatkan kualitas lingkungan yang berkelanjutan.

9. PENGELOLAAN BERKELANJUTAN

- Sistem pengelolaan yang transparan, demokratis dan akuntabel.
- Berorientasi pada kualitas dan kuantitas layanan untuk anggota bukan untuk mengejar keuntungan.
- Kepemilikan dan penguasaan aset tanah dan bangunan secara kolektif melalui dan atasnama koperasi.
- Pengelolaan kawasan permukiman mandiri melalui koperasi.
- Biaya pengelolaan permukiman berdasarkan biaya riil yang dikeluarkan.
- Pengembangan pendapatan koperasi melalui berbagai usaha untuk mendukung biaya pengelolaan permukiman sehingga biaya hunian untuk anggota menjadi terjangkau dan layak.

11. CONTOH KEGIATAN USAHA

A. Utama

- Jasa pengelolaan dan perawatan tanah dan bangunan untuk permukiman anggota;
- Jasa perbaikan bangunan hunian milik koperasi atau milik anggota;
- Jasa pembangunan hunian milik koperasi atau anggota;
- dll.

B. Pendukung

- Penyediaan jasa perencana dan desain bangunan hunian;
- Jasa penyediaan bahan bangunan;
- Jasa laundry;
- dll.

TAHAPAN PENDIRIAN KOPERASI PERUMAHAN

1 PERTEMUAN PERSIAPAN

Peserta: Pelatih (peserta pelatihan di Surabaya), pengurus organisasi rakyat (contoh; pengurus JRMK atau Kalijawi), perwakilan semua kampung, perwakilan dinas koperasi di Kabupaten/kota.

AGENDA

- Penjelasan ulang tentang hubungan reforma agraria perkotaan dan koperasi perumahan;
- Penjelasan tentang koperasi perumahan (tujuan, tata kelola dan tata cara pendirian);
- Pembuatan jadwal pertemuan untuk pendirian koperasi di masing-masing kampung;
- Pembagian tugas dalam pertemuan di tiap-tiap kampung:
- Pelatih: memberikan penjelasan dalam pertemuan pendirian koperasi di tiap-tiap kampung;
- Perwakilan kampung: mengumpulkan calon pendiri dan anggota (paling sedikit 9 orang) dengan paling sedikit 50% perempuan dan menghadiri pertemuan pendirian dan akan menjadi pemimpin pertemuan pendirian koperasi di masing-masing kampung;
- Dinas koperasi: sosialisasi terkait koperasi dan tata cara pendirian;
- Pengurus organisasi: mengkoordinasi jadwal dan memastikan jadwal pertemuan terjadi.

2 PERTEMUAN PENDIRIAN KOPERASI PERUMAHAN

Peserta : Calon pendiri koperasi (warga yang ber-KTP setempat, 50% perempuan, jumlah paling sedikit 9 orang)

Fasilitator : peserta pelatihan di Surabaya

Narasumber: Dinas Koperasi Kota atau Kabupaten

Lokasi : Bertempat di kampung dimana lokasi akan didirikan

Agenda : Pendirian koperasi perumahan (primer) berbasis kawasan setempat

TAHAPAN PERTEMUAN

- Pembukaan dan perkenalan yang dipandu oleh pimpinan pertemuan yang berasal dari salahsatu calon pendiri koperasi;
- Penjelasan tentang reforma agraria dan koperasi perumahan oleh pelatih (peserta pelatihan surabaya) yang menjelaskan tentang:
 1. Masalah dan harapan terkait masalah agraria/pertanahan yang dihadapi warga kampung kota;
 2. Peluang reforma agraria untuk menyelesaikan permasalahan agraria/pertanahan dan meningkatkan kesejahteraan;
 3. Menjelaskan tentang koperasi perumahan sebagai alat penyelesaian masalah masalah agraria dan meningkatkan kesejahteraan bersama (tujuan, tata kelola, keanggotaan, jenis kegiatan usaha, dll);
 4. Penjelasan tentang koperasi, prinsip dan tata cara pendirian oleh dinas koperasi kota/kabupaten;
- Sesi tanya jawab dan tanggapan untuk semua peserta pertemuan;
- Pembahasan kesepakatan pendirian:
 1. Nama koperasi;
 2. Jenis koperasi;
 3. Pendiri koperasi;
 4. Alamat kantor koperasi;
 5. Pemilihan pengurus dan pengawas;
 6. Besaran simpanan pokok dan wajib;
 7. Jenis kegiatan usaha;
 8. Syarat keanggotaan;
 9. dan lain sebagainya yang bersifat kesepakatan pokok dalam pendirian.
- Penandatanganan berita acara pendirian koperasi yang ditandatangani oleh para pendiri koperasi dan pimpinan rapat pendirian koperasi.
- Penutupan rapat pendirian koperasi.