

2.2.3 Variasi Sistem Pelaksanaan Pengelolaan KASIBA

(1) Sistem Pelaksanaan untuk Pembangunan Kota

Ada 3 sistem alternatif pelaksanaan yang penerapannya akan dikaji untuk setiap pembangunan kota skala besar. Antara lain bisa berupa "Land Readjustment (L/R), "Land Pooling" (L/P) dan pembangunan model real estat biasa. KASIBA juga sebagai salah satu alternatif pembangunan kota skala besar yang bisa juga dipahami sebagai sistem pengelolaan pembangunan kota skala besar dengan menerapkan 3 sistem pelaksanaan pada LISIBA.

Perbedaan jelas antara sistem-sistem pelaksanaan adalah terletak pada pengelolaan tanah dan sistem swadana (self financing).

(2) Sistem Pelaksanaan KASIBA

Ada 7 variasi Sistem Pembangunan Kota dengan cara sistem pengelolaan KASIBA seperti digambarkan berikut;

Tabel 2.2.1 Variasi Sistem Pengembangan Pengelolaan KASIBA

KASIBA sistem	Variasi Sistem Pengembangan	Perencanaan kawasan	Pembangunan Prasarana Primer dan Sekunder	Manajemen Tanah	Bangunan Tanah
System-3	1. Prasarana Utama + Tanah	Perencanaan Kawasan	Pembangunan Prasarana Primer dan Sekunder oleh KMB	Pembelian Tanah oleh BPK	Pengembang
System-2	2. Prasarana Utama + K/T	Perencanaan Kawasan	Pembangunan Prasarana Primer dan Sekunder oleh KMB	K/T	Pemilik Tanah
	3. Prasarana Utama + Land Pooling	Perencanaan Kawasan	Pembangunan Prasarana Primer dan Sekunder oleh KMB	"Land pooling"	Pemilik Tanah
	4. Prasarana Utama + Pengembang	Perencanaan Kawasan	Pembangunan Prasarana Primer dan Sekunder oleh KMB	Pembelian tanah oleh pengembang	Pengembang
System-1	5. Variasi 4 (Pengembang)	Perencanaan Kawasan	Pembangunan Prasarana Primer dan Sekunder oleh pengembang	Pembelian tanah oleh pengembang	Pengembang
	6. Variasi 2 (K/T)	Perencanaan Kawasan	Pembangunan Prasarana Primer dan Sekunder oleh K/T	K/T	Pemilik Tanah
Sistem Kombinasi	7. Kombinasi 1 dan 6	Perencanaan Kawasan	Pembangunan Prasarana Primer dan Sekunder oleh K/T	K/T	Pengembang dan Pemilik Tanah

Prasarana Primer dan Sekunder : Jaringan Prasarana Lingkungan Primer dan Sekunder

Sistem pembangunan kota bervariasi tergantung pada lingkup pengelolaan KASIBA, dan sistem utama dalam pelaksanaan menyangkut : 1) Pembebasan Tanah dan 2) Keterlibatan Pemilik Tanah (Konsolidasi Tanah / Land Pooling atau kemitraan).

KASIBA Sistem-3

1) KASIBA dengan membebaskan tanah dan membangun prasarana menjadi LISIBA. Sistem ini adalah sistem dasar dari KASIBA sebagaimana dimaksud oleh UU No.4/1992. Berkenaan dengan UU, hal ini diterjemahkan bahwa pengembang swasta (investor) diundang untuk membangun LISIBA dimana tanah dan prasarana lingkungan primer serta sekunder sudah

disiapkan. Pengelolaan KASIBA menyangkut beberapa kegiatan antara lain pembebasan tanah, pembangunan prasarana, pengawasan dan koordinasi pelaksanaan LISIBA.

KASIBA Sistem-2

Prasarana lingkungan primer disiapkan oleh Badan Pengelola KASIBA sementara tanahnya tanggung jawab penyelenggara LISIBA. Berikut ini ada 3 sistem pelaksanaan yang diusulkan untuk dipertimbangkan:

2) Konsolidasi Tanah

Sistem ini dimasukkan dalam UU No. 4/1992 sebagai pengganti pembebasan tanah oleh Badan Pengelola KASIBA. Sistem Konsolidasi Tanah ditawarkan sebagai antisipasi bahwa pelaksana proyek akan menghadapi kesulitan dan persoalan dalam pembebasan tanah sebagaimana pengalaman dari proyek-proyek pembangunan masa lalu seperti pembangunan real estat yang juga dialami oleh proyek pembangunan perumahan oleh Perumnas. Kesulitan dan persoalan kadang-kadang menjadi ancaman nyata bagi kelangsungan pembiayaan proyek sebagaimana dibahas pada bagian analisis keuangan.

Dalam kasus proyek pembangunan real estat, dengan dimilikinya ijin lokasi, pengembang real estat diberikan semacam "hak istimewa" untuk membeli tanah dan membangunnya atas persetujuan BPN. Boleh jadi Badan Pengelola KASIBA akan menerima hal yang sama seperti ijin lokasi. Namun demikian dilaporkan bahwa kendati pengembang real estat sudah memiliki ijin lokasi, tetap saja para pengembang tetap mendapat kesulitan dan persoalan dalam pembebasan tanah. Oleh karena itu sehubungan dengan KASIBA agar menjadi efektif dan lancar, Badan Pengelola KASIBA harus diberikan "Hak Istimewa" yang lebih kuat untuk membebaskan tanah atau (kalau memungkinkan hak pengambil alihan) atau pelepasan hak atas tanah dari para pemilik tanah.

3) Kemitraan dengan Para Pemilik Tanah

Selain Konsolidasi Tanah yang dilakukan oleh para pemilik tanah sebagaimana dinyatakan sebelumnya, kemitraan dengan Badan Pengelola KASIBA atau dengan pengembang/penyelenggara LISIBA, adalah satu kemungkinan untuk menangani masalah pertanahan dari masing-masing variasi (3) dan (4). Dalam skema kemitraan, para pemilik tanah secara bersama-sama mempercayakan kepada Badan Pengelola LISIBA untuk memanfaatkan dan mengembangkan tanahnya dengan pamrih setelah dilaksanakan proyek KASIBA.

4) Pembangunan Real estat

Dalam keterlibatan sektor swasta, para pengembang real estate diundang dalam penyelenggaraan LISIBA termasuk membebaskan tanah, sesudah itu dibangun prasarana utama oleh Badan Pengelola KASIBA, sebagaimana pembangunan real estate yang biasa dilakukan oleh pengembang dengan ijin lokasinya. Variasi (4) ini diterapkan pada KASIBA yang ditetapkan, termasuk pembangunan real estate dengan ijin lokasi seperti yang telah disampaikan sebelumnya.

KASIBA Sistem-1

Modifikasi sistem yang disebut diatas berdasarkan kemampuan finansial Badan Pengelola KASIBA dan beratnya beban kerja agar KASIBA dapat berjalan lancar. Pembangunan real estat atau variasi (4), dan L/R atau variasi (2) diperkenankan untuk memperluas kegiatannya menjadi LISIBA-LISIBA. Dengan demikian KASIBA akan terdiri atas beberapa LISIBA yang diselenggarakan melalui sistem real estat dan L/R serta beberapa prasarana utama yang dibangun pada kawasan pengembangan. Dalam berbagai variasi, tugas utama Badan Pengelola KASIBA

adalah bagaimana mempromosikan, memonitor, mengawasi dan memandu pelaksanaan real estat maupun pelaksanaan L/R.

5) Modifikasi dari 4)

Pengembang swasta diundang untuk membangun KASIBA termasuk prasarana lingkungan primer seperti prasarana lingkungan sekunder di LISIBA sesuai dengan Rencana Induk KASIBA.

6) Modifikasi dari 2)

KASIBA dibagi kedalam beberapa distrik yang akan dikembangkan secara Konsolidasi tanah (L/R) sesuai Rencana Induk KASIBA, termasuk prasarana lingkungan primer dan sekunder. Jadi prasarana dibangun melalui Konsolidasi tanah (L/R).

7) Kombinasi dari 1) dan 2)

Usulan terakhir adalah kombinasi variasi (1)+(6)-Pembebasan tanah+L/R. Bidang-bidang tanah yang akan dijual oleh pemiliknya, dibeli terlebih dahulu oleh Badan Pengelola KASIBA atau Perumnas tanpa ada pengambilalihan hak. Bersamaan dengan pembelian tanah, L/R dapat dilaksanakan, termasuk tanah-tanah yang diperjualbelikan ataupun yang tidak diperjualbelikan di KASIBA sehingga prasarana utama dapat dibangun melalui L/R dan tanah-tanah yang telah dibebaskan oleh Badan Pengelola KASIBA atau Perumnas dipetak-ulang atau dikonsolidasikan dalam LISIBA dan pada akhirnya LISIBA dapat diwujudkan. Hal ini dirancang untuk menutupi kekurangan dalam pembebasan tanah serta sekaligus untuk memperkuat pemulihan biaya dalam pembangunan prasarana melalui penerapan L/R.

Dapat dikatakan bahwa semua sistem variasi KASIBA seperti yang telah dibahas diatas, termasuk berbagai modifikasinya, akan sangat penting bahwa KASIBA sebenarnya fleksibel dan responsif untuk berbagai variasi sesuai dengan kebutuhan dan kondisi setempat.

(3) Penerapan Kasus-kasus variasi KASIBA

Beberapa penerapan praktis kasus-kasus variasi sistem KASIBA sehubungan dengan situasi pembangunan kota di Indonesia, dapat disimak dan dijelaskan di bawah.

Secara spesifik variasi KASIBA akan dirancang lebih praktis untuk berbagai kendala yang akan terjadi dalam pembangunan kota sehubungan dengan ijin lokasi, aset bank dan properti yang telah diambil alih oleh BPPN (badan Penyehatan Perbankan Nasional) dan meningkatnya kesulitan dalam pembelian tanah akibat semakin sadarnya hak-hak pemilik tanah pada era reformasi sekarang ini.

Dari tabel ini, Jatiasih adalah calon lokasi untuk variasi : X-2 atau X-6, sementara Parung Panjang adalah calon untuk variasi X-7.

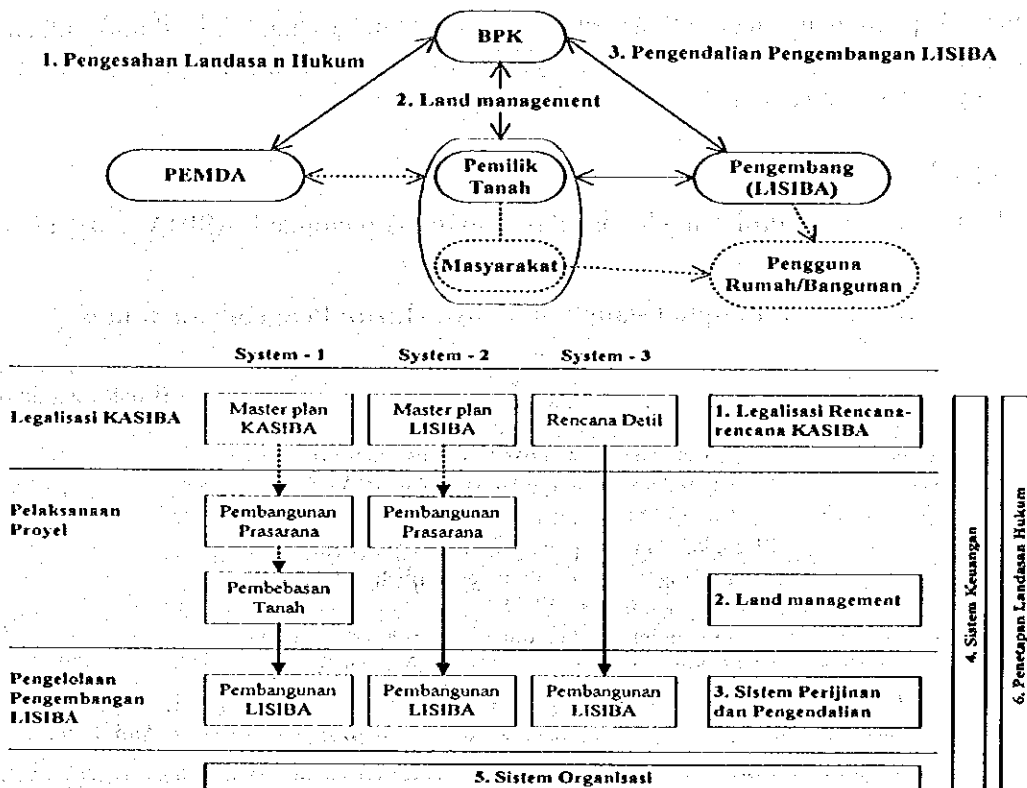
Tabel 2.2.2 Variasi calon Kawasan untuk KASIBA

Variasi KASIBA	Kawasan yang dikembangkan	Catatan
Variasi X-1 Prasarana dan tanah	Bidang tanah dalam luasan besar telah diperoleh/dimiliki Pemerintah di lokasi yang baik dan prospektif untuk berkembang. Sebagian besar pemilik tanah setuju untuk menjual tanahnya	Perumnas, BPPN
Variasi X-2 Konsolidasi Tanah	Pada suatu LISIBA dimana sebagian besar para pemilik tanah tidak setuju untuk menjual tanahnya.	BPN
Variasi X-3 "Land Pooling"	Para pemilik tanah sebagian besar setuju untuk mengkonsolidasi tanahnya melalui "Land Pooling"	Asosiasi Pemilik tanah
Variasi X-4 Pembangunan Real estate	Pada kawasan yang ada (sudah dibebaskan) dan sudah memiliki ijin lokasi tetapi pembangunannya "mandeg" karena tidak ada prasarana (memerlukan inisiatif untuk dijadikan kawasan promosi pembangunan kota)	Swasta
Variasi X-5 Modifikasi X-4	Pada kawasan yang ada dan sudah memiliki ijin lokasi, tetapi ada rencana untuk diatur kembali atau disatukan dengan kota baru (didekatnya)	Swasta
Variasi X-6 Modifikasi X-2	Pada kawasan yang sudah dibangun sebagian dan ada indikasi sulit untuk dibebaskan lebih lanjut	Jatiasih (BPN)
Variasi X-7 Kombinasi X-1 dan 6	Pada kawasan yang sudah dibebaskan tetapi berupa kantong-kantong (luasan-luasan) tersebar dan ada rencana untuk disatukan dengan kawasan lain menjadi kawasan (kota) baru.	Parung Panjang (Perumnas, BPN)

2.2.4 Rencana Perbaikan Sistem KASIBA

(1) Struktur dan Komponen Dasar Sistem KASIBA

KASIBA sistem-1 sampai dengan 3 akan dimantapkan sebagai sistem KASIBA sehingga masing-masing dapat diterapkan sesuai dengan kebutuhan dan kecocokannya dengan memilih 7 variasi yang telah diuraikan sebelumnya. Diantara 3 KASIBA sistem yang diusulkan, KASIBA sistem-3 adalah yang paling lengkap. Kegiatan pelaksanaan KASIBA Sistem-3 pada dasarnya terdiri atas : penetapan KASIBA, kedua pembangunan prasarana dan pembebasan tanah, dan pembangunan LISIBA. Untuk melaksanakan kegiatan tersebut, berikut ini adalah subsistem yang diberlakukan.



Gambar 2.2.2 Variasi Implementasi Sistem Pengelolaan KASIBA

(2) Persetujuan Pemerintah

Ada 2 langkah untuk mendapatkan persetujuan Pemerintah menyangkut sistem pengesahan rencana dan pembangunan KASIBA, serta usulan pelaksanaannya. Diusulkan kiranya KASIBA dan perencanaannya seyogyanya dimasukkan sebagai bagian dari rencana tata ruang dan disetujui oleh Pemerintah Daerah, begitu pula rencana pelaksanaan dan organisasi KASIBA sesuai dengan persyaratan peraturan dan hukum KASIBA untuk disahkan Pemerintah Daerah. Perundangan tentang KASIBA mensyaratkan butir-butir diatas kecuali rencana pelaksanaan KASIBA yang termasuk dalam rencana tata ruang. Untuk hal ini diatur sebagai berikut :

Tabel 2.2.3 Persetujuan Pemerintah untuk KASIBA

Pokok-pokok yang perlu disetujui	Lingkup yang akan disetujui	UU yang diberlakukan
Rencana dan Pembangunan KASIBA	Kepentingan masyarakat dan kesejahteraan sosial, kesesuaian dengan rencana tata ruang, program pembangunan kota	UU tentang Penataan Ruang
Rencana Pelaksanaan KASIBA dan Organisasi Badan Pengelola KASIBA	Kelayakan, penerapan, lingkungan dan hak-hak properti	UU tentang Perumahan dan Permukiman (KASIBA)

Rencana kota adalah sebuah sistem pemerintahan bagi kepentingan masyarakat dan kesejahteraan sosial yang berlangsung secara demokratis dan transparan. Dalam persetujuan KASIBA dan Konsolidasi tanah harus direstui masyarakat, berdasarkan perundangan yang ada untuk

mencapai kepentingan masyarakat dan kesejahteraan sosial. Ini dimaksudkan untuk meningkatkan kemampuan pelaksanaan proyek KASIBA dan Konsolidasi Tanah sebagaimana sesuai dengan perencanaan tata ruang di Indonesia.

(3) Pengelolaan Tanah

Langkah-langkah menyeluruh yang harus dilakukan untuk memulai KASIBA sebagai berikut:

Tabel 2.2.4 Langkah-langkah Menyeluruh Pengelolaan Tanah

	Tidak ada paksaan (Sistem yang ada)	Ada paksaan (Sistem yang diurutkan)
1. Pembebasan Tanah secara langsung (Pasar bebas)	1 Transaksi tanah yang wajar (Harga tanah sesuai hasil evaluasi Panitia) 2 Sebagai penyertaan modal pada KASIBA (investasi tanah, kemitraan) 3 Langkah-langkah pelengkap dalam pembebasan tanah 1) Penggantian tanah: tukar-tambah, relokasi di dalam/luar KASIBA 2) Peningkatan kehidupan, konsultasi, membuka kesempatan kerja dan pelatihan ketrampilan	
2. Pembebasan tanah dengan melibatkan Pemerintah	1. Ada koordinasi penyuluhan	1. Penguasaan 2. Ambil-alih
3. Konsolidasi Tanah/Land Pooling (L/P)	Kesepakatan dan kerelaan menyumbangkan tanah untuk Konsolidasi Tanah (L/P)	1. Sebagai kewajiban

1) Pembebasan tanah Langsung (Pasar bebas)

Pembebasan tanah adalah cara yang paling utama dalam pengelolaan tanah KASIBA. Pertama Badan Pengelola KASIBA (BPK) mengupayakan pembebasan tanah secara langsung. Cara-cara ini dilakukan secara legal dan yang penting adalah : 1. Transaksi yang wajar; 2. Penyertaan modal dalam proyek KASIBA dan 3. Langkah-langkah pelengkap dalam proses pembebasan tanah.

Persoalan besar yang menghambat pembelian tanah adalah persoalan harga tanah : keuntungan berlebihan dari spekulator, makelar dan pengembang melalui jual beli tanah atau dari adanya situasi tertentu yang tiba-tiba memberi harga kenaikan yang luar biasa tetapi kerugian (kehilangan kesempatan) bagi pemilik tanah. Dalam rangka upaya memfasilitasi sistem pembelian tanah untuk mengurangi persoalan diatas, pasaran tanah harus berjalan secara wajar dan mantap sesuai dengan hasil sistem evaluasi yang telah dilakukan. Untuk itu Komisi/Panitia Evaluasi tanah perlu dibentuk sehingga harga tanah yang wajar yang diterima kedua belah pihak dalam jual beli antara penjual dan pembeli pada sistem netral dan terkendali.

Sebagai tambahan, selama proses negosiasi pembebasan tanah, beberapa alternatif harus ditawarkan untuk tidak diputuskan terlebih dahulu selama masa penelitian sebelum penetapan resmi. Ini juga termasuk kemungkinan keinginan terlibat dalam pembangunan KASIBA sebagai penanam modal (investor), penjaminan tanah dan kemitraan atau kemungkinan mengadakan langkah-langkah untuk saling menukar tanah (pertukaran tanah, relokasi di luar KASIBA) atau dukungan pemberdayaan kehidupan/mata pencaharian pemilik tanah melalui konsultasi, penempatan kerja dan pelatihan ketrampilan).

2) Pembebasan tanah dengan melibatkan Pemerintah

Cara lain yang paling baik bagi langkah-langkah BPK sebagaimana dinyatakan diatas, adalah apabila BPK gagal membebaskan seluruh tanah dari lokasi yang akan dikembangkan. Keterlibatan Pemerintah sangat diperlukan untuk menyelesaikan transaksi (jual-beli) tanah. Keterlibatan ini dilakukan sesuai dengan kewenangan yang dimiliki PEMDA dalam mendukung KASIBA sebagai proyek bagi kepentingan masyarakat. Keterlibatan PEMDA akan mudah diterima oleh masyarakat bila KASIBA dimandatkan oleh Rencana Tata Ruang seperti yang telah dibahas sebelumnya. Koordinasi dan penyuluhan dari PEMDA merupakan langkah awal, kemudian ditindak lanjuti dengan penguasaan dan pengambilalihan.

3) Konsolidasi Tanah dan "Land Pooling"

Konsolidasi tanah (K/T) dan Land Pooling (L/P) adalah sistem manajemen tanah tanpa melalui pembebasan tanah. Karena peruntukan tanah dan hak tanah masih tetap tanpa mengganggu mata pencahariannya, sistem ini lebih diterima oleh pemilik tanah dalam perolehan tanah. Sebagai sistem manajemen tanah, K/T dan L/P diusulkan untuk diterapkan di KASIBA. Penjelasan mengenai K/T secara detail diterapkan pada Bab II dimana ada 2 sistem K/T yaitu : sifatnya sukarela dan wajib. K/T sukarela dilakukan dalam kombinasi dengan pembebasan tanah melalui jual beli.

(4) Ijin Pembangunan dan Pengawasan LISIBA

Satu hal yang menjadi tugas Badan Pengelola KASIBA adalah mempromosikan dan mengawasi pembangunan LISIBA sesudah dilakukan pembebasan tanah dan pembangunan prasarana sebagai LISIBA.

Ijin pembangunan dan pengawasan akan dirancang sesuai dengan 3 prinsip KASIBA yang telah diuraikan pada bab sebelumnya dan digambarkan sebagai berikut :

Tabel 2.2.5 Prinsip-prinsip KASIBA dan Pengawasan LISIBA

3 Prinsip KASIBA	Pengawasan LISIBA
Pemulihan Biaya (Cost Recovery)	1. Harga jual tanah termasuk biaya atas tanah dan pembangunan prasarana (sistem-3) 2. Pungutan pembangunan (development charge) untuk menutupi biaya pembangunan prasarana (sistem-2)
Ekonomi Pasar (Market Economy)	1. Ijin pembangunan (license) diberikan melalui kompetisi beban untuk memilih pengembang terbaik. 2. Kompetisi terdiri atas usulan pembangunan dan biaya
Pengawasan perencanaan Kota (City Planning Control)	1. Peraturan untuk mengawasi pembangunan LISIBA 2. (bakuan fasilitas umum, peruntukan tanah, pengawasan pembangunan, lansekap)

(5) Sistem Pembiayaan

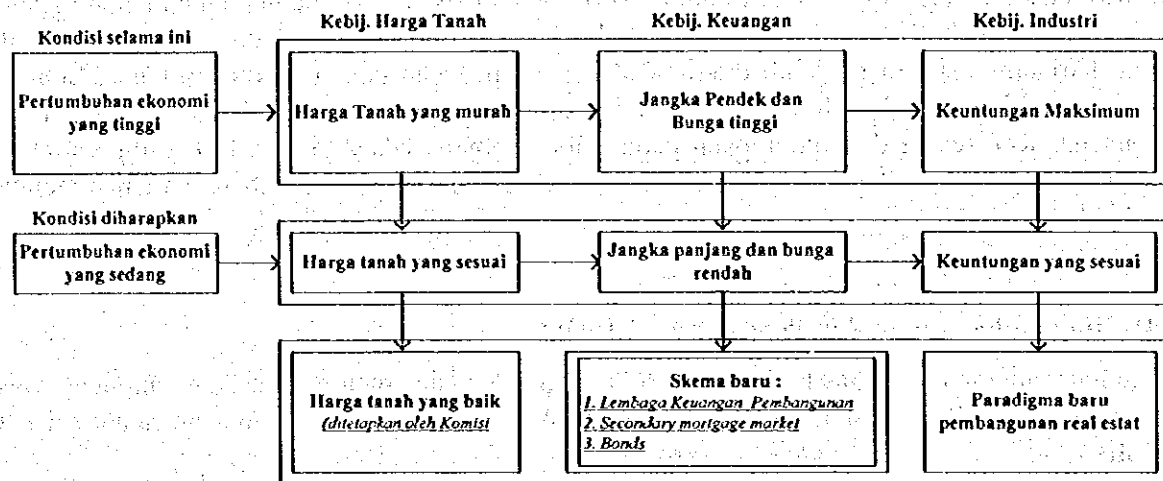
1) Sistem pembiayaan untuk Pembangunan Prasarana dan Kota di Indonesia

KASIBA tidak dapat berkembang sendiri tanpa ada pembenahan pada dunia pembangunan real-estat di Indonesia. Banyak pos-pos pembiayaan agar KASIBA dapat berjalan baik seringkali bisa melebihi dari kapasitas KASIBA itu sendiri. Oleh karena itu yang penting (berkepentingan) bukan hanya KASIBA tetapi juga tujuan pembangunan realestat yang berkelanjutan dan sanggup membangkitkan pembangunan ekonomi lainnya dan peningkatan kualitas lingkungan kehidupan di Indonesia. Upaya pembiayaan dimaksudkan dalam konteks pembenahan industri realestat

sebagaimana ditunjukkan berikut;

Para Pakar Real Estate di Indonesia menyatakan bahwa bom realestat di Indonesia pada masa lalu penuh dengan spekulasi, rawan, praktek bisnis yang lemah, hanya mencari keuntungan tinggi semata dari harga tanah yang murah agar dapat menutupi beban suku bunga yang tinggi dan memanfaatkan pertumbuhan ekonomi yang sedang tinggi.

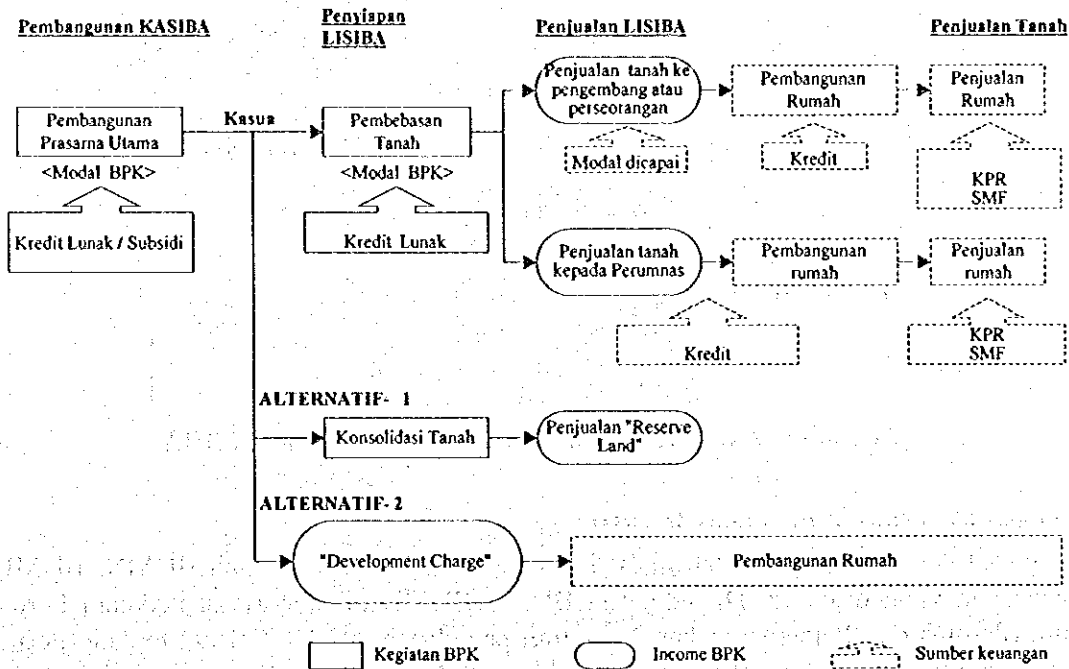
Pada periode mendatang dimana pertumbuhan ekonomi dan industri yang rendah (sampai sekarang) perlu pembenahan dan sinkronisasi antara pembenahan sistem transaksi dan harga tanah dalam sistem pengelolaan tanah dan skema-skema baru dalam pembiayaan antara lain; 1. Lembaga Pembiayaan Pembangunan 2. Secondary mortgage market 3. Penerbitan obligasi (bonds).



Gambar 2.2.3 Usulan Skema Pembiayaan

2) Sistem Pembiayaan KASIBA

Untuk merealisasikan skema KASIBA, beberapa tipe pembiayaan akan diperlukan untuk setiap tahap pembangunan KASIBA-LISIBA seperti yang ditunjukkan pada diagram. Diusulkan agar Pemerintah menyediakan pinjaman jangka panjang dan lunak seperti dari RDA (Regional Development Account) atau pinjaman luar negeri yang dijamin Pemerintah atau Jaminan Pemerintah bagi penerbitan obligasi oleh BPK sehingga suku bunga di pasaran menjadi turun.

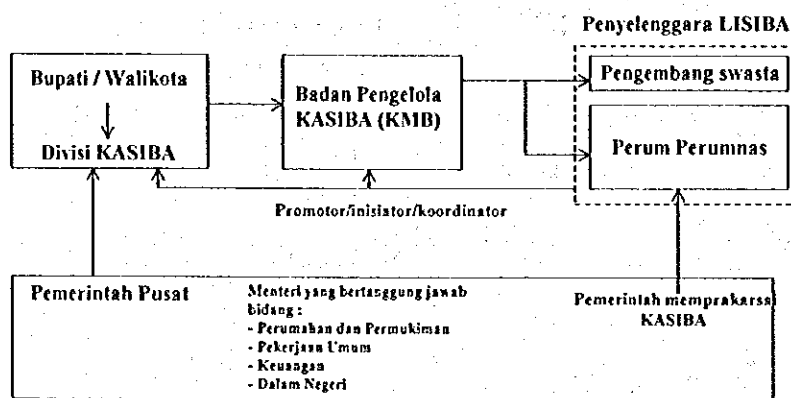


Gambar 2.2.4 Sistem Pembiayaan KASIBA

(6) Sistem Organisasi

1) Organisasi umum Pelaksanaan KASIBA

Organisasi umum pelaksanaan KASIBA yang dimaksud adalah sebagai berikut : Pada dasarnya konsep organisasinya : 1. KASIBA sebagai bagian dari perencanaan kota adalah sesuatu yang memang menjadi kebutuhan daerah, dan untuk itu PEMDA bertanggung jawab untuk melaksanakannya; 2. Karena pada saat ini kapasitas PEMDA relatif masih lemah (kecuali PEMDA DKI), Pemerintah Pusat termasuk Kementerian yang bertanggung jawab bidang perumahan dan permukiman, pekerjaan umum, keuangan dan dalam-negeri seyogyanya ikut bertanggung jawab untuk membantu secara teknis/perundangan/pembiayaan baik sebagai koordinator pelaksanaan proyek KASIBA sesuai dengan kewenangannya, sementara PEMDA dan BPK bertanggung jawab secara substansial KASIBA. Dengan alasan ini maka bentuk organisasi tercermin adanya keterlibatan Pemerintah Pusat. Selain daripada itu, sesuai maksud pembangunan KASIBA dengan pengelolaan oleh BPK, perlu dibentuk dinas yang secara khusus membina perkembangan KASIBA untuk masa mendatang di daerah serta pembentukan Komisi/Panitia Evaluasi Tanah seperti yang telah dibahas sebelumnya, serta memberdayakan/memperkuat Perum Perumnas sebagai "tangan kanan" Pemerintah Pusat untuk memprakarsai proyek KASIBA, sebagai BPK, maupun penyelenggara LISIBA.



Gambar 2.2.5 Organisasi untuk Pelaksanaan KASIBA

2) Organisasi Badan Pengelola KASIBA

UU No. 4/1992 menetapkan bahwa Badan Pengelola KASIBA adalah BUMN, BUMD atau lembaga lain yang ditunjuk. Di Indonesia BUMN/BUMD dikategorisasi kedalam Perusahaan Umum (Perum) dan Persero. Dalam Lampiran penjelasan UU NO.4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman, khususnya Pasal 20 mengenai BUMN/BUMD (Badan pengelola KASIBA) adalah sebagai berikut : "... usahanya ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan kemanfaatan umum dan tidak semata-mata untuk mencari keuntungan". Dilaporkan dari kebijaksanaan pemerintah bahwa Pemerintah tidak akan membentuk Perum baru sedangkan Persero yang ada akan diprivatisasi Ada 3 bentuk organisasi BPK yang diusulkan.

Lebih aman dikatakan bahwa semua alternatif bisa saja mungkin tergantung pada perbedaan kebutuhan dan situasi pembangunan kota dan perumahan setempat. Untuk itu peraturan mengenai KASIBA seharusnya dirancang dan terbuka untuk berbagai alternatif.

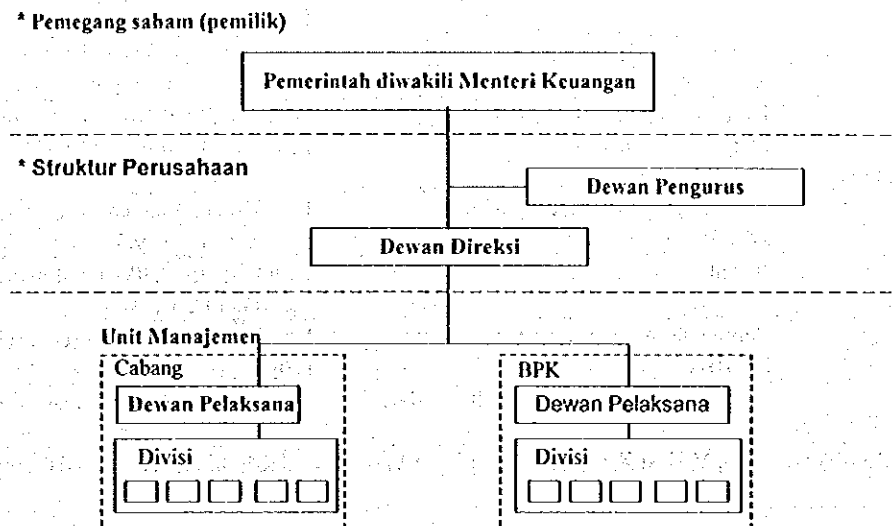
Perhatian serius harus diberikan pada kemampuan pelaksanaan dari organisasi khususnya pada periode awal pelaksanaan KASIBA. Diantara 3 alternatif, alternatif-2 merupakan alternatif yang derajadnya paling tinggi dalam kaitan kapabilitas teknis pelaksanaannya. Pada premis ini direkomendasikan bahwa proyek KASIBA mulai dengan alternatif-2 dan bila berhasil diperluas menjadi alternatif-3 dalam rangka memperkuat kapasitas Pemda, dan untuk alternatif-1 bilamana berupa pembangunan skala besar yang menjadi kebutuhan pemulihan ekonomi di Indonesia.

Tabel 2.2.6 Beberapa bentuk Badan Pengelola KASIBA

Bentuk Organisasi		Kelebihan
V-1 Pembentukan Perum baru (dibawah Pemerintahan Pusat)	Untuk melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bentuk Perum, Perum baru dibutuhkan untuk memobilisasi sumber daya Pemerintah serta untuk membuka wawasan KASIBA sebagai proyek nasional	Dibentuk di struktur, dan dikelola secara lebih spesifik untuk kepentingan nasional
V-2 Sebagai cabang dari Struktur Perum	BPK dikelola sebagai cabang Perum daripada Perum baru ataupun Perum yang ada. Pemegang Saham tetap Pemerintah yang diwakili oleh Menteri Keuangan. Kelihatannya lebih praktis dan bila menggunakan Perum yang ada, maka itu adalah Perum Perumnas	Perum yang ada telah mempunyai kredibilitas untuk mendapatkan loan dan menerbitkan obligasi, kemampuan teknis dan pengalaman di bidang pembangunan perumahan dan kota
V-3 BUMD (dibawah PEMDA)	Pemilik adalah PEMDA dan diwakili oleh SEKDA (atas nama Bupati / Walikota)	Lebih responsif dan menyesuaikan dengan kepentingan dan persoalan daerah

Struktur Badan Pengelola KASIBA (Sebagai cabang dari Perum)

Struktur organisasi Badan Pengelola KASIBA yang dikelola Perum diwujudkan pada Gambar 2.2.6 sebagai berikut :



Gambar 2.2.6 Organisasi KASIBA (unit manajemen dari Perum)

1. Pemegang saham / pemilik adalah Pemerintah Pusat yang diwakili Menteri Keuangan;
2. Organisasi terdiri atas dewan pengambil keputusan dan dewan pelaksana;
3. Pengambilan keputusan dibuat oleh Dewan Direksi dengan mempertimbangkan rekomendasi dari Dewan Pengawas;
4. Pelaksana Badan Pengelola KASIBA (BPK) ditugaskan oleh Dewan Direksi Perum yang tenaganya bisa diambil dari sumber internal (Perum) atau dari sumber eksternal (dari PEMDA dan Universitas).

(7) Peraturan dan Perundangan

Ringkasan pembebasan akan dijelaskan lebih lanjut, sedangkan pengurusan yang perlu dilakukan adalah sebagai berikut;

Tabel 2.2.7 Pokok-pokok Pengaturan Perundangan yang diperlukan

Variasi	Peraturan dan Perundangan	Sasaran
Persetujuan Pemerintah	Memasukkan KASIBA dan Rencana Tata Ruang	Memberi wewenang pentingnya proyek untuk kepentingan masyarakat kota (menjadi dasar bagi pengesahan lebih lanjut)
	Pengesahan Rencana Pembangunan KASIBA	Untuk mengamankan kepentingan masyarakat dalam pelaksanaan
Variasi X-1 Penyediaan prasarana dan tanah	Kontrol harga tanah, penguasaan, pengambil alihan	Untuk mengamankan pelaksanaan dan lancarnya (pemulihan biaya) KASIBA
Variasi X-2 K/T	Konsolidasi Tanah (K/T) sebagai kewajiban	Untuk mengamankan kepastian pelaksanaan proyek
Variasi X-3 Land pooling	Insentif	Untuk meningkatkan niat pemilik tanah ikut dalam proyek
Variasi X-4 Pembangunan real estat	Pembayaran iuran (charge) pengembangan LISIBA	Untuk menutupi biaya (cost recovery) proyek
	Penyusunan keputusan-keputusan daerah untuk LISIBA	Untuk memelihara standard lingkungan kehidupan
Variasi X-5 (Modifikasi X-4), Variasi X-6 (Modifikasi X-2) Variasi X-7 (Kombinasi X-1 dan 6) sama dengan diatas		

- 1) Kelihatannya semua variasi sistem berlaku dan dapat dilaksanakan baik berdasarkan perundangan yang ada maupun peraturan-peraturan yang akan dibuat. Yang penting semua harus berjalan secara efisien dan layak dilaksanakan.
- 2) Tentu saja ketika penetapan lokasi itu dilakukan dilatarbelakangi oleh tujuan-tujuan tertentu. Anggaplah ada "hak istimewa" diberikan kepada pengelola untuk memaksa pemilik tanah agar melepaskan haknya dalam rangka mewujudkan dan mengamankan pelaksanaan proyek sebagaimana dimandatkan oleh masyarakat.
- 3) Akan mudah dikatakan bahwa kelayakan proyek sangat tergantung pada "hak istimewa" tersebut. Seberapa jauh "Hak Istimewa" itu diberikan tergantung pada seberapa jauh pentingnya/penerima proyek bagi masyarakat. Oleh karena itu pengembangan KASIBA harus dipertimbangkan masak-masak dari sudut kepentingan masyarakat.

Jadi derajat "hak istimewa" akan diputuskan berdasarkan derajat penerimaan masyarakat. Yang menyangkut lokasi (site) nya, pengelolanya harus merencanakan dan harus mendapat persetujuan secara demokratis melalui kontrol masyarakat, konsultasi dengan pihak-pihak yang berkepentingan yang dicerminkan pada rencana. Penerimaan masyarakat merupakan langkah yang mantap dalam pelaksanaan proyek.

2.2.5 KASIBA Sistem-3 dan Pengembangannya

Diantara variasi-variasi pengembangan sistem KASIBA, prioritas pertama bagi Kantor Menteri Negara Perumahan dan Permukiman (sekarang menjadi Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah) diberikan pada KASIBA sistem-3 untuk dilaksanakan sesuai Peraturan Pemerintah No. 80/1999 tentang Perumahan dan Permukiman Panduan KASIBA dan petunjuk teknis (manual) dirumuskan / dibuat berdasarkan KASIBA sistem-3. Selanjutnya penyiapan perbaikan sistem dilakukan untuk mengantisipasi permasalahan yang muncul pada penerapan KASIBA sistem-3 agar penerapannya dalam pengelola pembangunannya dapat berjalan efektif .

(1) Justifikasi dan Persoalan yang mungkin muncul pada KASIBA Sistem-3 (Land acquisition and provision)

1) Justifikasi KASIBA Sistem-3

Penyediaan dan pembebasan tanah untuk para pengembang (melalui BPK) harus dijustifikasi dengan tujuan dan keterpaduan proyek pembangunan kota dalam rangka mewujudkan kebutuhan masyarakat akan perumahan, untuk mendorong secara langsung pihak-pihak swasta untuk memobilisasi sumber pembiayaannya, teknisi, praktisi dan sumber-sumber lainnya untuk mewujudkan aspirasi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah.

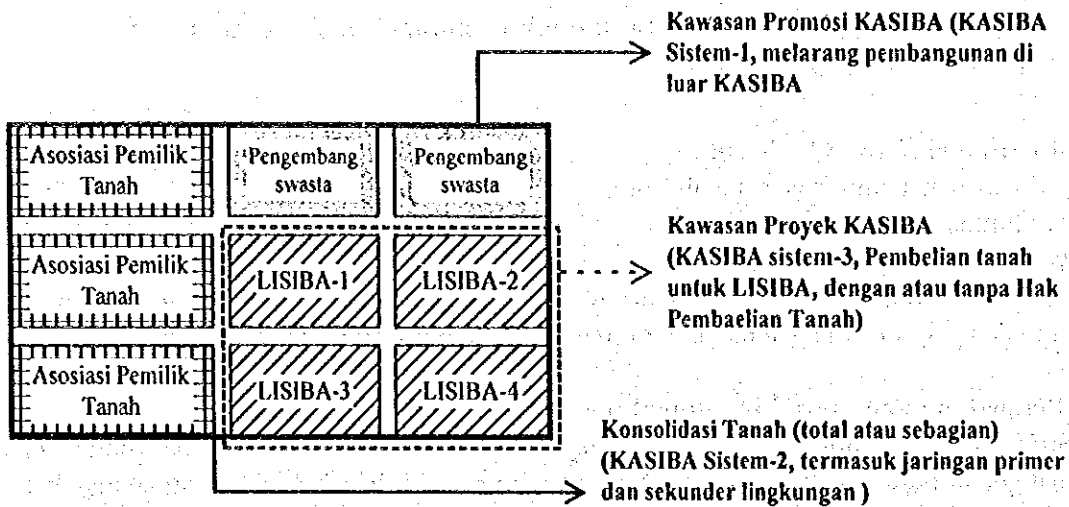
2) Persoalan yang mungkin muncul pada KASIBA Sistem 3

KASIBA Sistem-3 diterapkan harus dengan kekuatan hukum yang kuat untuk melarang pembangunan perumahan skala besar oleh pengembang di luar KASIBA dan adanya hak penuh bagi BPK untuk membebaskan tanah. Kerugian yang didapat dari penerapan hukum untuk mengamankan pelaksanaan proyek dengan maksud diatas antara lain seperti *Kemungkinan harga tanah naik sebagai akibat kelangkaan karena ada larangan pembangunan di tempat lain, pelanggaran hak properti pemilik tanah karena adanya hak untuk membeli tanah (membebaskan) dan adanya blokade (monopoli tanah) terhadap pembangunan kota, investor real estat, dan semuanya yang pada akhirnya akan memperlambat penyediaan rumah dalam KASIBA.*

(2) Rekomendasi KASIBA sistem Menyeluruh untuk Pembangunan Kota dan Perumahan secara terpadu

Dalam rangka untuk mengurangi permasalahan-permasalahan yang mungkin muncul, Kawasan Promosi KASIBA harus diajukan. Dalam kawasan ini, beberapa tipe pembangunan real estat oleh pengembang K/T oleh pemilik tanah, juga ijin-ijin pembebasan tanah tetap berlangsung, sehingga terjadi diversifikasi penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kota. KASIBA tetap dikembangkan pada kawasan pengembangannya (proyek KASIBA) dengan hak-hak khusus untuk membebaskan tanah bagi kepentingan masyarakat, serta untuk menghindari pelanggaran hak properti oleh Pemerintah /PEMDA.

KASIBA	Langkah-langkah Strategis
Kawasan Promosi KASIBA	Pelarangan pembangunan di luar KASIBA Koordinasi/pengendalian pembangunan di dalam KASIBA.
Kawasan Proyek KASIBA	Wewenang Pelaksanaan Proyek (memiliki hak membeli tanah dan pengelolaan kawasan)



Gambar 2.2.7 Keterpaduan Pembangunan Perumahan dan Kota model KASIBA

(3) Sistematika Perencanaan dan Pembangunan kota dalam Reformasi Pemerintahan

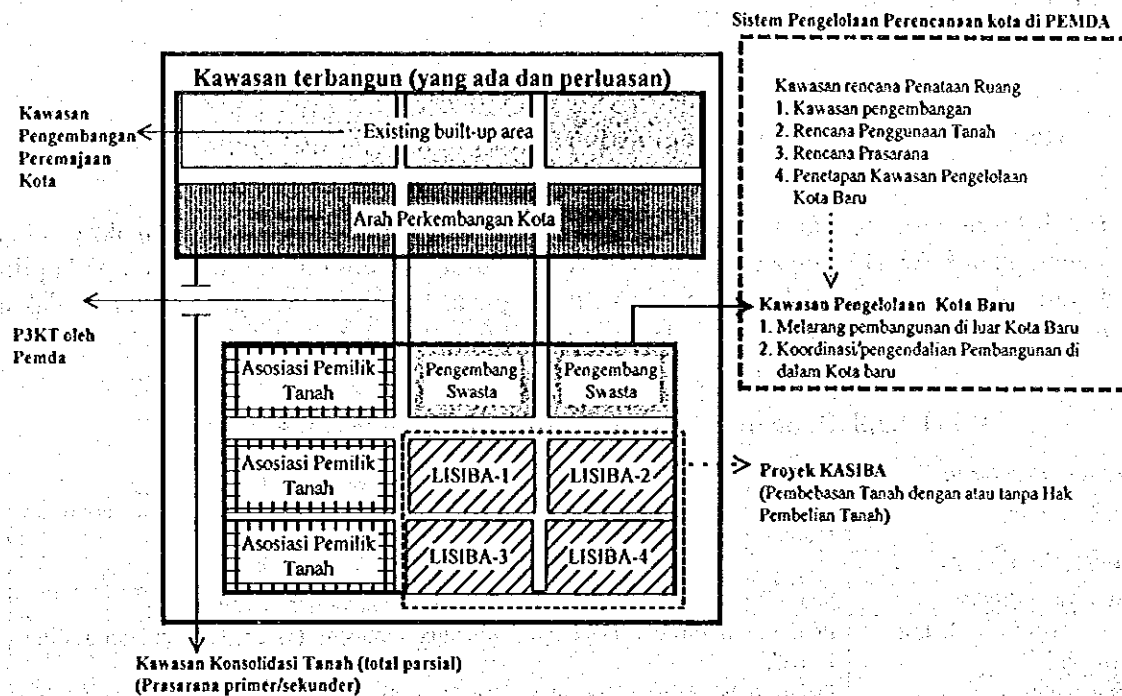
Beberapa langkah perbaikan dan program dalam sistem pengelolaan tanah dan kota di Indonesia telah berjalan begitu cepat di era reformasi pemerintahan pada masing-masing kementerian. Mereka tampaknya bekerja secara sendiri-sendiri dan tanpa koordinasi diantara mereka. Ada 2 isu utama :

1. Ijin lokasi atau ijin untuk membeli tanah. Dari munculnya benih-benih tekanan demokrasi, BPN mencabut wewenang memberikan ijin lokasi yang selama ini telah membawa persoalan dalam pelanggaran hak properti seseorang dan dialihkan kepada PEMDA. Menteri Dalam Negeri sedang mempersiapkan ijin Pemanfaatan Ruang sebagai pengganti ijin lokasi.
2. Sistem Pembangunan Kawasan Perkotaan. Kementerian Dalam Negeri telah mempersiapkan RPP tentang Pemerintahan dan Pengelolaan Kawasan Perkotaan sesuai dengan kebijaksanaan desentralisasi yang diturunkan dari UU No. 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah. Masih belum jelas apa hubungan anatar RPP ini dan kebijaksanaan KASIBA yang akan melarang pembangunan perumahan di luar KASIBA

Menteri	Landasan Hukum	Isu-isu utama
Menteri Agraria / Ketua BPN	UU Pokok Agraria	"Ijin Lokasi" pengalihan ijin perolehan tanah kepada PEMDA Penyiapan UU tentang Konsolidasi Tanah
Menteri yang membidangi Perumahan dan Permukiman	UU tentang Perumahan dan Permukiman	KASIBA dan LISIBA Berdiri Sendiri : sekaligus sebagai ijin perolehan / pembelian tanah
Menteri Dalam Negeri	- UU tentang Penataan Ruang - UU tentang Pemerintahan Daerah (Desentralisasi)	"Ijin Pemanfaatan Ruang" " Pemerintahan dan Pengelolaan Kawasan Perkotaan "

Ada semacam isu yang saling bertentangan yang perlu didudukkan bersama sekaligus untuk mengembangkan koordinasi yang lebih baik dalam sistem pengelolaan dan pembangunan kota pada pemerintahan mendatang. Sesuai ide yang diusulkan agar perencanaan dan pembangunan kota lebih sistematis serta langkah-langkah yang perlu dilakukan oleh masing-masing Menteri

dan Badan Pemerintahan, termasuk yang menyangkut soal KASIBA. Usulannya adalah peraturan yang menyangkut tentang Pemerintahan dan Pengelolaan Kawasan Perkotaan perlu melarang pembangunan kota di luar kawasan yang dikembangkan dan melakukan koordinasi untuk pembangunan yang berada di dalam kawasan pengembangan, sedangkan KASIBA secara spesifik dikembangkan khusus untuk pembangunan perumahan dan kepentingan masyarakat.



Gambar 2.2.8 Perencanaan dan Pembangunan Kota yang Sistematis termasuk Sistem KASIBA

2.2.6 Panduan Proyek KASIBA dan Petunjuk Teknis Pelaksanaan

(1) Panduan untuk Proyek KASIBA

Dengan semakin luasnya wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Daerah (PEMDA) dalam menyelenggarakan desentralisasi, PEMDA bertanggung jawab penuh terhadap manajemen pembangunan perumahan dan kota pada kawasan otonominya. Dalam situasi ini PEMDA harus bertanggung jawab untuk segera membentuk organisasi yang memprakarsai suatu lembaga yang akan menyelenggarakan proyek KASIBA. Dalam situasi ini PEMDA harus bertanggung jawab pertama dalam pembentukan organisasi proyek KASIBA. PEMDA harus berinisiatif dan bermotivasi meningkatkan kapasitas untuk melaksanakan proyek KASIBA menjadi hal yang sangat penting. *Panduan ini dihadirkan dengan harapan dan tujuan bahwa aspek penting KASIBA yang harus diperhatikan di daerah otonom adalah bergantung pada kesiapan dan pemahaman PEMDA terhadap kerangka KASIBA.*

Panduan akan terdiri atas 1. Panduan Pengembangan: tentang kepentingan masyarakat dan perencanaan kota, 2. Panduan organisasi : organisasi yang berorientasi pada masyarakat dan nirlaba, 3. Panduan Pengelolaan : pencapaian tujuan dan sasaran, efektif dan efisien, keterbukaan

dan pengelolaan tanah yang komprehensif, 4. Panduan Pembiayaan: Swadana, 5. Panduan Lingkungan : "Environment-Friendly Town" (Kota ramah lingkungan).

(2) Petunjuk Teknis

Prosedur umum pelaksanaan KASIBA disusun sedemikian rupa sesuai dengan kegiatan-kegiatan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah serta kegiatan terangkai secara logis dan bertahap. Urutan-urutan proses pelaksanaan yang telah dibuat, petunjuk teknis penyiapan dan pelaksanaan proyek KASIBA dibukukan secara terpisah.

2.2.7 Rencana Tindakan untuk Memprakarsai KASIBA

Pemerintah Pusat harus segera menggelar kegiatan KASIBA kepada PEMDA. Tampaknya akan sulit menerapkan KASIBA tanpa sponsor Pemerintah Pusat terlebih dahulu, terutama pada pilot proyek yang akan menerapkan sesuai dengan PP yang ada. Untuk itu usulan rencana tindakan dan kegiatan-kegiatan yang diperlukan adalah seperti ditunjukkan di bawah ini.

Tabel 2.2.8 Rencana Tindakan untuk Memprakarsai KASIBA

<i>Melengkapi Peraturan</i>	
Keputusan Menteri	Menteri-menteri terkait yang ditetapkan oleh PP segera menyusun keputusan Menteri yang menyangkit pelaksanaan.
<i>Melaksanakan Pilot Proyek</i>	
Kegiatan yang digelar	Suatu Pilot Proyek yang memenuhi syarat sebagai percontohan
Gugus Tugas bentukan Pemerintah	Pemerintah Pusat / Daerah membentuk gugus tugas untuk mendalami Pilot Proyek
Pelaksanaan proyek	Dalam pelaksanaan, Konsolidasi Tanah perlu dicoba dirumuskan sesuai dengan kegiatan-kegiatan diatas
<i>Pembangunan Proyek KASIBA</i>	
Usulan lokasi Proyek KASIBA dan Proyek Pembangunan	Mengacu pada hasil studi ini
Pengembangan Kapasitas PEMDA	Diseminasi pendidikan dan pelatihan kepada aarat PEMDA (seminat, lokakarya, latihan di kelas)
	Pembentukan Dinas Pembangunan Kota (tata kota) di PEMDA dan penunjukkan tenaga-tenaga teknik untuk memperkuat dinas
	Penyediaan anggaran
Pengembangan kapasitas Pemerintah Pusat	Pembentukan bagian untuk urusan KASIBA terutama pada kementerian yang membidangi masalah permukiman (administrasi, panduan, promosi, monitoring proyek)
	Pembentukan bagian untuk urusan proyek-proyek pembangunan kota di Departemen Pekerjaan Umum (sekarang Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah)
<i>Penelitian dan Pengembangan</i>	
Perkuatan penelitian dan Pengembangan untuk konsolidasi tanah	Badan Penelitian dan Pengembangan Permukiman
	Universitas

Strategi penerapan KASIBA seyogyanya dilaksanakan secara simultan berupa kegiatan pilot proyek dan sekaligus pembangunan proyek KASIBA itu sendiri. Pemrakarsa (Pemerintah / PEMDA) akan menguji, melalui pengalaman-pengalaman yang didapat terutama untuk perbaikan bidang teknis dan peraturan-peraturan sistem KASIBA dan dari kasus akan menunjukkan

kelebihan-kelebihan sistem KASIBA secara nyata. Pemahaman masyarakat akan kelebihan-kelebihan otomatis semakin meningkat. Selama ini KASIBA belum banyak dipahami dan hanya beberapa pihak saja yang tahu persis soal KASIBA. Dalam hal ini diseminasi dan pelatihan kepada PEMDA termasuk Pemerintah Pusat menjadi sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan KASIBA. Proyek KASIBA tidak akan berkembang dan meluas apabila hanya menunggu inisiatif PEMDA. Pemerintah Pusat diharapkan mempersiapkan proposal mengenai proyek KASIBA kepada PEMDA. Pada akhirnya, direkomendasikan bahwa studi ini dilakukan untuk menemukan lokasi yang cocok bagi pembangunan KASIBA di Metropolitan Jakarta.

2.2.8 Kesimpulan dan Rekomendasi Pembangunan Sistem KASIBA

(1) Beberapa cara sistem Pembangunan Kota Model KASIBA

KASIBA didefinisikan secara luas sebagai : "KASIBA adalah sistem pengelolaan (manajemen) dan pengawasan kota dengan cara menentukan kawasan tertentu untuk kemudian dikembangkan dan dilaksanakan sebagai proyek pembangunan kota dan perumahan". Berdasarkan definis umum tersebut, variasi sistem pembangunan di Indonesia diklasifikasikan kedalam 3 tipe sistem dan diterapkan dalam KASIBA. Tiga (3) sistem yang diusulkan bukanlah alternatif, tetapi direkomendasikan sebagai pilihan yang dimanfaatkan/diterapkan sesuai dengan situasi yang berbeda-beda tergantung pada kebutuhan pembangunan kota dan perumahan setempat. Dapat dipastikan bahwa berbagai sistem KASIBA yang diusulkan tidak kontradiksi dengan UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

(2) Inovasi langkah-langkah Pembangunan Kota dan Pertanahan di Indonesia Melalui Sistem KASIBA

Dilakukan untuk memantapkan sistem KASIBA. Walaupun demikian harus ditekankan bahwa apa yang dilakukan semua ini, dimaksudkan sebagai inovasi dan perbaikan bagi perencanaan kota di Indonesia dan sistem pembangunan itu sendiri melalui berbagai kajian terutama pada sistem KASIBA. Untuk itu direkomendasikan untuk tetap melaksanakan penelitian dan pengajian dengan langkah-langkah yang inovatif bagi perbankan sistem KASIBA demi kemajuan sistem perencanaan dan pelaksanaan pembangunan kota di Indonesia.

(3) Alih Teknologi bagi PEMDA

Sistem pelaksanaan dan prosedur sistem KASIBA disiapkan/dirumuskan dalam bentuk Panduan untuk Proyek KASIBA dan Petunjuk Teknis (Manual) untuk prosedur pelaksanaan.

Dalam proses perubahan yang terjadi dalam sistem pemerintahan yang drastis mengarah kepada otonom pada Pemda, yang sampai saat ini belum ada kejelasan, pada akhirnya menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pemda untuk melaksanakan sistem pembangunan yang dipilih untuk dilaksanakan.

KASIBA bukanlah satu-satunya sistem, tetapi sistem pembangunan kota dan perumahan yang sifatnya universal sebagaimana tercermin dari sistem-1, 2 dan 3. Panduan dan Juknis (manual) KASIBA dirancang untuk menambah pengetahuan Pemda dalam perencanaan dan pembangunan Kota melalui Proyek KASIBA. Bagaimanapun yang penting atau cara terbaik adalah Pemda dapat secara efektif dan efisien memanfaatkan dan menerapkan proyek KASIBA untuk memenuhi kebutuhan daerah (lokal).

(4) Sistematisasi Perencanaan dan Pembangunan Kota dalam Reformasi Pemerintahan

Beberapa langkah dan program untuk memperbaiki sistem manajemen kota dan pertanahan pada Pemda diusulkan dan dibentuk sehubungan dengan reformasi pemerintahan khususnya dalam rangka kebijaksanaan desentralisasi.

Boleh jadi dapat dikatakan bahwa Pemda belum siap dan terkoordinasi terutama menyangkut sistem perijinan seperti : Ijin Lokasi / Ijin Pemanfaatan Ruang / Ijin Penggunaan Tanah dan Sistem Pembangunan Kota seperti KASIBA yang diperkenalkan oleh Menteri Negara perumahan dan Permukiman dan Pemerintahan dan pengelolaan kawasan perkotaan yang diperkenalkan oleh Menteri Dalam Negeri.

Dua Alternatif yang diajukan untuk mengintegrasikan kedalam perencanaan kota dan sistem pembangunan di Indonesia : "KASIBA sebagai bagian dari Perencanaan Kota (City Planning – oriented KASIBA) atau KASIBA sebagai Proyek Perencanaan Kota / Project Oriented KASIBA). Kebijakan dasar dari perbaikan sistem KASIBA adalah bagaimana agar pembangunan kota dan perumahan lebih fleksibel dan adanya kepastian dalam kerangka pembangunan kota dan perumahan. Sistem pengawasan dan pelaksanaan pembangunan kota melalui cara KASIBA secara terpisah diterapkan dalam Kawasan Promosi KASIBA (KASIBA Urban Promotion Area) dan Kawasan Proyek KASIBA (KASIBA Urban Project Implementation Area).

Alternatif lain adalah keterpaduan KASIBA dalam sistem perencanaan dan pembangunan kota dalam bentuk Kawasan Pemerintahan dan Pengelolaan Kota Baru yang diusulkan oleh Departemen Dalam Negeri. Dalam hal ini KASIBA sebagai Proyek perencanaan kota diterapkan dalam kerangka perencanaan kota yang lebih luas.

(5) Rencana Pelaksanaan

Pemerintahan Pusat harus segera menjabarkan upaya kegiatan pelaksanaan program KASIBA yang dilaksanakan oleh daerah terutama pelaksanaan tahap awal pada pilot proyek. Rencana tindakan yang diusulkan secara simultan yaitu "Pelaksanaan Pilot Proyek" dan "Perluasan Pengembangan Proyek KASIBA". Kemudian termasuk melakukan diseminasi/pelatihan tentang KASIBA dan pembangunan kota kepada PEMDA dan studi ini untuk mendapatkan lokasi-lokasi yang cocok untuk pembangunan KASIBA dengan contoh di Metropolitan Jakarta.

2.3 Pengembangan Sistem Konsolidasi Tanah

2.3.1 Batasan dan Ciri Konsolidasi Tanah di Indonesia

(1) Kebijakan Pertanahan dan Prinsip-prinsip Konsolidasi Tanah

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Indonesia didasarkan kepada Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Secara prinsip UUPA ini mengatur empat hal pokok penting yakni : a. *Pengaturan Penguasaan Tanah*; b. *Penatagunaan Tanah*; c. *Pengurusan Hak Atas Tanah*; d. *Pendaftaran Tanah*. Pada tahun 1991, Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan peraturan dan ketentuan pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Indonesia yakni Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Disamping petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis, peraturan tersebut juga memuat kebijaksanaan Konsolidasi Tanah. Perlu dicatat dan diperhatikan bahwa kebijaksanaan tentang

pembangunan infrastruktur, tidak dimuat dalam peraturan tersebut (pendapat JICA Study Team).

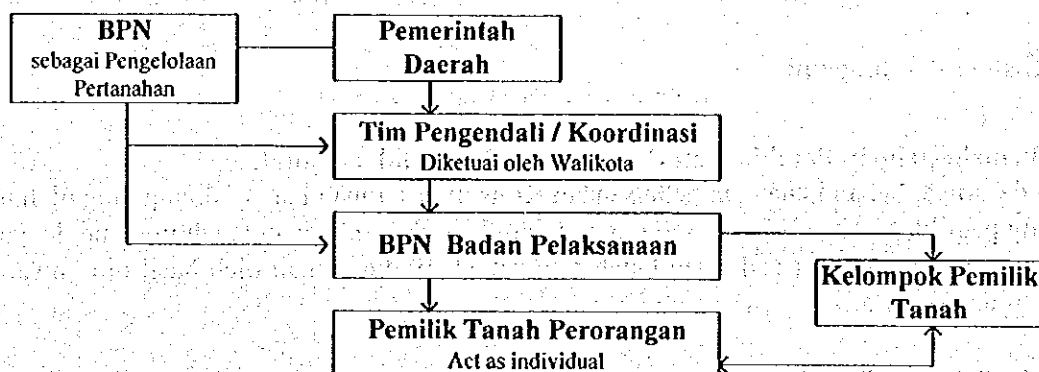
(2) Prosedur Konsolidasi Tanah

Prosedur pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara umum dimulai dengan pemilihan lokasi, dilanjutkan dengan penetapan lokasi oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Bupati/Walikota sesuai kewenangannya; lalu pelaksanaan terakhir adalah konstruksi setelah Realokasi dan pensertifikatan bidang-bidang tanah. Berbeda dengan L/R yang dilaksanakan di Jepang langkah awal adalah pembangunan jalan kemudian pemetakan ulang (Realokasi) kemudian pendaftaran tanah.

(3) Sistem Organisasi

Organisasi Konsolidasi Tanah secara keseluruhan sebagaimana dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional secara garis besar dijelaskan sebagai berikut;

1. Konsolidasi Tanah di Indonesia merupakan sebagian dari kebijaksanaan pertanahan. Dengan demikian instansi penyelenggara adalah Kantor Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional.
2. Hubungan antar lembaga yang terkait untuk mendukung pelaksanaan Konsolidasi Tanah seperti Tim Pengendali di tingkat Propinsi dan Tim Koordinasi di tingkat Kota perlu dibentuk guna memperlancar koordinasi pelaksanaan.
3. Pemilik tanah sebagai peserta bertindak sebagai individu. Dengan demikian dalam tukar pendapat dan musyawarah antara badan penyelenggara dengan peserta atau antar para peserta itu sendiri sering menghadapi kendala.
4. Sejak tahun 1995 Badan Pertanahan Nasional telah mendorong membentuk kelompok pemilik tanah (kelompok masyarakat) sebagai wadah, dimana para pemilik tanah di dorong untuk bersama-sama melaksanakan Konsolidasi Tanah.
5. Masalah kekurangan dana khususnya pembangunan infrastruktur dan pembangunan rumah dapat diatasi melalui kerjasama antar organisasi peserta dan perbankan atau lembaga keuangan lainnya.



Gambar 2.3.1 Overall Organization of L/C implemented by BPN

(4) Aspek Teknik

1) Pemilihan dan Penetapan Lokasi Proyek

Lokasi proyek untuk penataan melalui Konsolidasi Tanah harus mendapat persetujuan *sekurang-kurangnya 85 % dari jumlah seluruh pemilik/penggarap tanah yang memiliki luas areal minimal*

85 % dari seluruh areal calon lokasi.

2) Pengambilan Keputusan

Ada 3 unsur penting yang perlu diperhatikan dalam penentuan pelaksanaan Konsolidasi Tanah yaitu : Para pemilik tanah, Pemerintah Daerah yakni Bupati atau Walikota setempat serta Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional , yang lebih rinci dijelaskan sebagai berikut :

1. Bupati/Walikota setempat menetapkan lokasi Konsolidasi Tanah, yang telah disetujui sekurang-kurangnya 85 % dari seluruh pemilik tanah seperti dijelaskan terdahulu.
2. Penataan Penguasaan dan Penggunaan Tanah pada lokasi proyek Konsolidasi Tanah dapat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan setempat dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setelah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menegaskan lokasi tersebut sebagai lokasi Konsolidasi Tanah.
3. Hal-hal yang perlu dimusyawarahkan dengan para pemilik tanah untuk mendapat persetujuan adalah :
 - a. RUPKT (Rencana Umum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah)
 - b. Draft Rancangan Blok Desain
 - c. Besar Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP)
 - d. Desain Konsolidasi Tanah, sebagai hasil pemetakan ulang.

3) Pemetakan ulang dan TPBP (Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan)

Pada umumnya kondisi Tanah di lokasi proyek adalah relatif sama, dengan demikian sumbangan tanah yang diberikan oleh masing-masing pemilik tanah adalah sama. Sumbangan tanah yang digunakan untuk pelaksanaan Konsolidasi Tanah, tidak dihitung secara akurat berdasarkan harga tanah baik sebelum maupun sesudah pelaksanaan Konsolidasi Tanah, sebagaimana halnya perhitungan biaya pelaksanaan proyek. Penetapan persil-persil barupun, juga dilaksanakan dengan metode yang sederhana, artinya pembuatan persil baru tersebut hanya mengacu kepada luas, letak dan bentuknya.

(5) Sistem Pembiayaan

1) Prinsip-prinsip Pembiayaan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Pada dasarnya, beban keuangan pelaksanaan Konsolidasi Tanah harus ditanggung oleh masing-masing pemilik tanah sebagai peserta baik dalam bentuk sumbangan tanah maupun dengan uang tunai. Jumlah atau besar cadangan tanah sebagai TPBP ditentukan oleh hasil musyawarah atau persetujuan peserta.

2) Pengelolaan Keuangan

Dalam penyelenggaraan Konsolidasi Tanah, penggunaan dana yang secara langsung dikelola, dapat bersumber dari APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Propinsi, Kabupaten/Kota) maupun swadaya. Dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara swadaya, biaya dikutip dari setiap peserta baik berupa tanah sebagai sumbangan maupun uang tunai.

APBN dalam rangka pensertifikatan tanah.

Dana yang disediakan untuk melaksanakan Konsolidasi Tanah yang bersumber dari APBN, dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional untuk pembiayaan mulai penataan sampai dengan

pemberian sertifikat dan penyediaan tanah untuk jalan/ jaringan jalan.

Swadaya untuk Konstruksi.

Biaya ongkos pembangunan jalan dan pembangunan fasilitas umum dan sosial diperoleh dari dana yang bersumber dari peserta bersamaan dengan dana dari Pemerintah Daerah setempat atau alokasi dana dari Departemen terkait.

3) Sumber Biaya

Sekalipun secara prinsip biaya pelaksanaan Konsolidasi Tanah ditanggung oleh pemilik tanah sebagai peserta, namun tidak tertutup kemungkinan berasal dari sumber lain seperti APBN, APBD Propinsi, dan/atau APBD II atau gabungan dari sumber-sumber tersebut seperti :

- Proyek Konsolidasi Tanah yang di biyai APBN dan Swadaya
- Proyek Konsolidasi Tanah yang di biyai APBN dan APBD II
- Proyek Konsolidasi Tanah yang di bayai APBD I dan APBD II
- Proyek Konsolidasi Tanah yang di biyai Swadaya dari masyarakat.

2.3.2 Essensi Land Readjustment di Jepang

Perbedaan yang sangat mendasar antara L/R di Jepang dan Konsolidasi Tanah di Indonesia antara lain adalah Badan Penyelenggara. Di Jepang badan penyelenggara Konsolidasi Tanah adalah instansi pemerintah yang bertanggung-jawab dalam Perencanaan Kota dan Assosiasi pemilik tanah; sedang di Indonesia adalah instansi pemerintah yang bertanggung-jawab dalam administrasi pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional. Perbedaan yang sangat nyata antara sistem penyelenggara L/R tergantung pada badan penyelenggara dengan kewenangan dan kekuasaan yang berbeda dalam melaksanakan L/R. Esensi L/R di Jepang ditunjukkan secara terpusat pada struktur hukumnya. Konsep mendasar L/R adalah kepentingan umum dan kesejahteraan sosial sebagai dasar jaminan kekuatan hukum seperti; assosiasi yang terbentuk secara sah, peran serta yang wajib, pelaksanaan pemetakan ulang dan lain-lain.

Tabel 2.3.1 Esensi L/R di Jepang (Struktur Hukum)

Konsep Dasar dan Prinsip-prinsip L/R

1. Porsi pembagian biaya dan keuntungan yang adil dan jujur bagi seluruh pemilik tanah.
2. Pengembalian ongkos dari keuntungan pembangunan (TPBP)
3. Kontinuitas hak-hak atas tanah dan utilitas

Kewenangan Penyelenggara Proyek L/R dan Tipe/Klasifikasi L/R

1. Kewenangan untuk menyelenggarakan L/R
2. Tipe dan Klasifikasi L/R
3. Kekuatan hukum berdasarkan kewenangan untuk penyelenggaraan L/R
 - (1) Kekuasaan pelaksanaan secara hukum pada pemilik tanah
 - (2) Pengambil Keputusan
 - (3) Pengendalian dan Keseimbangan
4. Kekuatan hukum dari pemerintah dan Assosiasi.

2.3.3 Kebijakan Pokok dan Prinsip-prinsip Perbaikan Sistem Konsolidasi Tanah di Indonesia

(1) Rangkuman masalah dan Kendala yang dihadapi.

Dengan mempertimbangkan pengalaman-pengalaman Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan Konsolidasi Tanah, masalah dan kendala yang dijumpai dalam sistem Konsolidasi Tanah disimpulkan sebagai berikut : a) Sulitnya mencapai dan memperoleh persetujuan dari para pemilik tanah untuk ikut Konsolidasi Tanah ; b) Keengganan dan penolakan pemilik tanah untuk menyumbangkan sebagian dari tanahnya untuk pembangunan; c) Peserta sering menarik diri pada saat berlangsung Konsolidasi Tanah karena biaya yang dirasa terlalu berat; d) Pembangunan jalan dan fasilitas lainnya tidak di kerjakan; e) Para peserta kurang memahami betapa pentingnya Konsolidasi Tanah.

(2) Rangkaian Permasalahan Konsolidasi Tanah

Kendala dan permasalahan pokok yang paling utama dijumpai oleh Badan Pertanahan Nasional berasal dari problema struktural sehingga mekanisme pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Indonesia tidak berjalan dengan baik. Mekanisme dasar pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara sederhana diartikan adalah pembangunan infrastruktur melalui Konsolidasi Tanah guna meningkatkan utilitas dan dengan demikian harga tanah akan meningkat. Peningkatan harga tanah inilah yang digunakan untuk membiayai pembangunan infrastruktur tersebut.

Dalam prakteknya di Indonesia, pembangunan infrastruktur jarang dilaksanakan sebagai bagian dari mekanisme Konsolidasi Tanah. Akan tetapi pembangunannya secara terpisah dengan proyek pemerintah daerah setempat pada tahun anggaran yang berbeda, dengan demikian pembangunan infrastruktur tidak dapat segera diikuti dengan pemetakan ulang karena keterbatasan dana dari Pemerintah Daerah. Keterlambatan atau ketiadaan pembangunan infrastruktur ini dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah, akan menimbulkan suatu permasalahan di kemudian hari sebagai berikut : 1. Para peserta tidak dapat menikmati keuntungan infrastruktur dan tidak dapat pula mengembangkan tanahnya karena kondisi infrastruktur yang kurang baik; 2. Para peserta akan mengeluh dan tidak merasa puas akan hasil yang diperoleh sekalipun mereka telah menyumbangkan tanahnya kalau jalan tidak dibangun dan sebagai konsekwensinya pandangan terhadap Konsolidasi Tanah akan menjadi negatif terutama dalam keseimbangan keuntungan dan biaya. Hal ini pada akhirnya pemilik tanah menolak partisipasinya untuk ikut dalam Konsolidasi Tanah

(3) Kebijakan Pokok untuk Perbaikan Konsolidasi Tanah di Indonesia.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kebijakan pokok dalam perbaikan sistem L/C di uraikan sebagai berikut :

- 1) Meningkatkan dan memperkuat kepedulian dan kesedian publik, betapa pentingnya pembangunan Kota dan pembangunan infrastruktur.
- 2) Meningkatkan kepercayaan dan keyakinan terhadap Konsolidasi Tanah, untuk mengurangi keengganan dan meningkatkan partisipasi masyarakat..

Tidak perlu diragukan bahwa banyak penduduk merasakan keuntungan atas keberhasilan Konsolidasi Tanah dan ingin berpartisipasi sekalipun mengetahui masalah dan kendala sebagaimana disampaikan diatas. Suatu hal yang perlu diingat bahwa masalah ini harus diupayakan pemecahannya agar Konsolidasi Tanah lebih efektif dan lebih aplikabel dalam

perbaikan infrastruktur dan perkotaan. Permasalahan yang selalu muncul pada setiap pelaksanaan Konsolidasi Tanah ada 3 jenis yaitu ; masalah mengenai peran serta (partisipasi), Konstruksi dan Pemetaan ulang (Replotting)/ TPBP. Ukuran-ukuran untuk meningkatkan partisipasi dalam Konsolidasi Tanah adalah suatu hal yang sangat penting serta perbaikan konstruksi serta pemetaan ulang/ TPBP dimaksudkan pengaspalan jalan untuk lebih meningkatkan peran aktif yang lebih besar bagi masyarakat Indonesia.

Studi akan perbaikan sistem Konsolidasi Tanah, dimaksudkan untuk lebih meningkatkan kepercayaan dan keyakinan masyarakat atas Konsolidasi Tanah itu sendiri. Pada akhirnya perlu usulan pembentukan mekanisme L/R yang dapat dioperasikan secara efektif termasuk pembangunan infrastruktur; pemetaan ulang yang tepat, akurat dan obyektif serta alokasi TPBP agar keyakinan dan kepercayaan masyarakat atas Konsolidasi Tanah sebagai sarana yang efektif membangun infrastruktur dan perkotaan di Indonesia. Keseluruhannya mempunyai ketergantungan didalam pendanaan infrastruktur dengan TPBP, sementara TPBP dan Pemetaan ulang didasarkan atas infrastruktur

Dalam hal ini pertama-tama yang amat disignifikan adalah membuat sistem pembangunan infrastruktur dan organisasi pelaksana Konsolidasi Tanah, karena kedua unsur tersebut tidak berada dalam sistem Konsolidasi Tanah di Badan Pertanahan Nasional.

(4) Konsep Dasar dan Prinsip-prinsip Konsolidasi Tanah

Untuk memperbaiki Konsolidasi Tanah dengan kebijaksanaan yang telah di sampaikan sebelumnya, disarankan agar mengadopsi konsep dasar dan prinsip L/R di Jepang seperti telah dibahas dalam bagian 2.3.2, sekalipun teknik dan cara pelaksanaan di Jepang dan Indonesia berbeda. *Konsep dasar dimaksud adalah : Mempromosikan kepentingan publik dan kesejahteraan sosial dengan prinsip-prinsip sebagai berikut : 1) Porsi pembagian keuntungan dan biaya pelaksanaan yang adil dan wajar bagi seluruh pemilik tanah; 2) Pengembalian biaya pelaksanaan dari pembangunan; 3) Kontinuitas hak atas tanah, nilai dan utilitas.*

2.3.4 Variasi bagi Sistem Penyelenggaraan dan Badan Penyelenggara K/T

(1) Jenis dan Klasifikasi K/T

Seperti layaknya L/R, K/T harus dilaksanakan hanya oleh badan pelaksana yang sah memiliki kewenangan hukum. Badan pelaksana K/T diharapkan berupa asosiasi pemilik tanah ataupun pemerintah. Secara bersesuaian, 2 jenis pelaksanaan K/T meliputi: Jenis K/T Asosiasi dan Jenis K/T Pemerintah. Sesuai dengan 2 jenis L/R, badan yang memenuhi syarat untuk melaksanakan K/T di Indonesia masing-masing ditunjukkan berikut ini, dengan mempertimbangkan ciri-ciri dan tugas-tugas yang diamanatkan kepada badan-badan tersebut.

Jenis L/R Badan Pelaksana	K/T Umum	K/T Asosiasi	Catatan
Association of Landowners	×	○	Kontraktor: Melakukan pekerjaan K/T di bawah pengawasan Badan Pelaksana, Perum Perumnas, Pengembang Real Estat, Kontraktor Umum, dll.
Central Government (Min. of Public Works)	○	×	
Local Government	○	×	
Perum Perumnas (Housing and Urban Dev. Corporation)	○ (As an implementing agency)	○ (As a member of Landowners' association)	

↑
Kepentingan umum dalam peningkatan infrastruktur perkotaan dan lingkungan

↑
Kepentingan pemilik tanah dalam peningkatan infrastruktur perkotaan dan lingkungan

Gambar 2.3.2 Jenis dan Badan Pelaksana K/T

(2) Variasi bagi Sistem Penyelenggaraan dan Badan Penyelenggara L/R

1) Variasi K/T di Indonesia

Demi pemecahan permasalahan dalam pembangunan infrastruktur, yang sangat penting dalam K/T, terdapat 2 (dua) cara, sebagai kelanjutan atas K/T asosiasi ataupun K/T pemerintah, seperti telah diuraikan sebelumnya. Peran-serta Perum Perumnas dalam L/R diusulkan berdasar 2 sistem.

Tabel 2.3.2 Variasi K/T di Indonesia

- | |
|--|
| a. Jenis K/T asosiasi yang bekerjasama dengan BPN
b. Jenis K/T pemerintah yang bekerjasama dengan BPN
c. Jenis K/T Perum Perumnas yang bekerjasama dengan BPN <ol style="list-style-type: none"> 1. Peran-serta Perum Perumnas sebagai salah satu anggota pemilik tanah asosiasi L/R 2. Peran-serta Perum Perumnas sebagai badan pelaksana maupun salah satu pemilik tanah |
|--|

2) Arah peningkatan sistem L/R di Indonesia

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa sistem K/T yang ada perlu ditingkatkan sejalan dengan L/R pola asosiasi yang lazimnya diterapkan di Indonesia di samping L/R pola pemerintah yang berlaku bagi Kasiba, dengan mempertimbangkan berbagai faktor berikut:

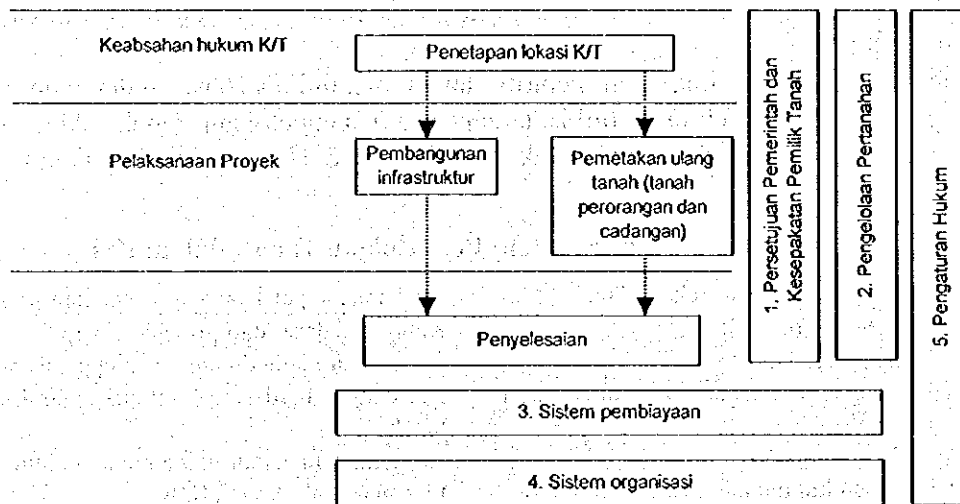
1. Agaknya memungkinkan, sedikit kesulitan dan lebih disukai untuk mendorong organisasi pemilik tanah dalam sistem K/T yang kini ada dan dipraktekkan. Organisasi dapat didukung oleh BPN, yang memiliki kemampuan dan pengalaman dalam kegiatan K/T.
2. Adanya kemungkinan yang masuk akal dan lebih layak bagi pembenaran L/R pola pemerintah/umum dalam Kasiba, yang hendak dikembangkan oleh institusi yang berwenang dan minat pemerintah bagi kawasan yang lebih luas di Indonesia.
3. Satu atau dua variasi yang dipilih bagi sistem Kasiba meliputi Pembebasan Tanah oleh Perumnas dan L/R oleh Badan Pengelola Kasiba ataukah Perumnas, yang memiliki kemampuan dan pengalaman penyelenggaraan proyek

2.3.5 Rencana Peningkatan Sistem K/T

(1) Struktur Dasar dan Subsistem bagi Sistem K/T

Sebagaimana tersimpulkan di atas, sistem yang dirancang bagi peningkatan K/T adalah K/T pola asosiasi yang diharapkan mencakup pula pembangunan infrastruktur melalui pemulihan biaya berdasarkan penjualan tanah cadangan.

Komponen fisik proyek K/T secara sederhana mencakup penetapan lokasi K/T, pembangunan infrastruktur, dan pemetaan-ulang tanah. Agar komponen fisik tersebut terlaksana, sistem K/T perlu tersusun atas beberapa subsistem seperti tertera berikut ini;



Gambar 2.3.3 Struktur Dasar dan Subsistem bagi sistem Penyelenggaraan K/T

(2) Persetujuan Pemerintah dan Kesepakatan Pemilik Tanah

Pemerintah daerah ditugaskan untuk meneliti proyek dari sudut pandang perencanaan kota: kepentingan umum, kesejahteraan sosial, lingkungan sosial/alam, keabsahan dan keadilan dalam pemetaan-ulang, dan lain-lain. Dalam beberapa hal, persetujuan pemilik tanah merupakan salah satu syarat bagi persetujuan pemerintah mengenai areal dan rencana K/T. Sistem yang sama atas persetujuan pemerintah sebagaimana diusulkan dalam Kasiba diterapkan sebagai berikut :

Tabel 2.3.3 Persetujuan Pemerintah terhadap K/T

Hal-hal yang disetujui	Hal-hal yang diperiksa demi persetujuan	Sistem hukum
Areal K/T dan Rencana Pembangunan	Kepentingan umum dan kesejahteraan sosial, kesesuaian dengan rencana tata ruang, program pembangunan kota	Tercakup dalam Undang-undang Penataan Ruang
Rencana Pelaksanaan K/T dan Organisasi Pelaksana (Asosiasi)	Kelayakan, kemungkinan pelaksanaan, lingkungan sosial/alam dan pengaruh terhadap hak-hak kekayaan	Tercakup dalam Undang-undang K/T yang akan datang.

Tidak seperti halnya dalam proyek pengkavelingan tanah tatkala masalah pertanahan akan terhenti sesaat selesainya pembelian tanah, permasalahan tanah dalam K/T akan terus berlangsung hingga rampungnya proyek. Dalam kaitan ini, proses pelaksanaan K/T dipandang sebagai proses koordinasi sosial terhadap pemilik tanah. Seperti halnya persetujuan pemerintah, areal K/T, rencana pembangunan K/T, rencana pelaksanaan K/T, dan rencana pemetakan-ulang, yang kesemuanya akan berpengaruh terhadap hak atas pemilik tanah, haruslah disetujui oleh mereka dalam waktu yang berurutan.

(3) Pengelolaan Tanah

Pengelolaan tanah menjadi bagian yang sangat penting bagi sistem K/T, oleh sebab itu peningkatannya sangat diperlukan. Pengelolaan tanah dalam K/T diharapkan mampu meningkatkan hasil guna dan pemanfaatan tanah melalui pembangunan infrastruktur dan pemetakan-ulang.

Tanah pada dasarnya dikelola oleh pemilik tanah melalui asosiasi, sedangkan pemerintah hanyalah mendukung swadaya pemilik tanah dalam pengelolaan tanah. Alat dan sistem pengelolaan tanah dalam K/T harus disediakan bagi asosiasi. Hal tersebut disarikan berikut ini.

Tabel 2.3.4 Alat dan Sistem Pengelolaan Tanah dalam K/T

Teknis dalam pemetakan-ulang	Mekanisme pelaksanaan pemetakan-ulang
1. Metode teknis objektif	1. Kebijakan dasar dan prinsip-prinsip pemetakan-ulang dalam rencana pelaksanaan K/T dengan berdasar persetujuan pemilik tanah
a. Prinsip keterkaitan	
b. Pemetakan-ulang berdasar evaluasi nilai tanah	
2. Pemetakan-ulang sementara	2. Rencana pemetakan-ulang model dalam rencana pelaksanaan K/T
3. Pemaknaan hukum atas pemetakan-ulang	

1) Teknik dalam pemetakan-ulang

Mempertahankan dan menjaga keberlangsungan hak atas tanah, pemanfaatan dan nilai tanah adalah prinsip bagi pemetakan-ulang dalam K/T. Metode teknis objektif bagi pemetakan-ulang harus dirancang berdasar prinsip ini. Pemetakan-ulang haruslah dirancang secara objektif dan jujur agar terbentuk dasar bagi pencapaian mufakat seluruh pemilik tanah atas rencana pemetakan-ulang. (Rencana pemetakan-ulang disetujui oleh sebagian besar anggota asosiasi). Demi tercapainya tujuan ini, BPN perlu membentuk sistem teknis pemetakan-ulang yang objektif, yang dapat dipertanggung-jawabkan dan menarik bagi pemilik tanah terhadap rencana pemetakan-ulang, berdasarkan prinsip keterkaitan dan penilaian tanah sebelum dan sesudah proyek.

Prinsip keterkaitan menyatakan bahwa tanah harus dipetak-ulang sedekat-dekatnya dengan lokasi asal tanah. Tujuannya untuk menciptakan keterkaitan antara tanah asal dan hasil petak-ulang, dalam hal lokasi, pemanfaatan dan nilai. Namun, penyimpangan tetaplah dibolehkan sesuai permintaan pemilik tanah yang berdasarkan permintaan khususnya mengharapkan agar hasil petak-ulang tanahnya berada pada areal pertanian dan niaga yang terpisah dari tanah asalnya. Sebagai tambahan prinsip pemetakan-ulang, pemetakan-ulang haruslah didasarkan atas penilaian nilai tanah. Nilai ekonomi tanah hasil petak-ulang dibandingkan dengan tanah asal dan tanah hasil petak-ulang lainnya menjadi salah satu faktor penting bagi pemilik tanah untuk memutuskan apakah akan menerima atau menolak rancangan dan rencana pemetakan-ulang. Teknik pemetakan-ulang berdasarkan penilaian nilai tanah hanyalah dapat diterapkan bila

peningkatan infrastruktur yang sangat menentukan nilai tanah diwujudkan pada proyek K/T dimaksud.

Pemetakan-ulang sementara bersifat khas dan merupakan sistem yang sangat mendasar dalam K/T dalam upaya tetap mempertahankan berlangsung terusnya pemanfaatan tanah dalam arti tanpa adanya gangguan atau penghentian atas kegiatan sehari-hari di bidang sosial atau ekonomi bagi pemanfaatan tanah oleh pemiliknya selama masa pembangunan infrastruktur.

Meskipun berbeda dalam hal kenampakan tanah antara aslinya dan hasil petak-ulang, undang-undang harus menyatakan bahwa hak atas tanah yang melekat pada tanah semula tidak pernah berubah melalui dan sesudah proyek K/T dilaksanakan, sehingga meyakinkan berlangsung terusnya hak atas tanah yang melekat. Pemikiran ini didukung oleh rancangan petak-ulang yang mempertahankan nilai fisik dan ekonomi sedekat-dekatnya mirip dengan tahap awal proyek melalui prinsip keterkaitan dan penilaian tanah yang disebutkan di atas.

2) Mekanisme pelaksanaan petak-ulang

Karena rencana pemetakan-ulang berpengaruh langsung terhadap hak dan nilai harta masyarakat, rencana tersebut tidak dapat dirampungkan sebelum selesainya konstruksi infrastruktur meskipun penyelesaian ini masih dapat berubah selama masa pelaksanaan tergantung pada keadaan alam dan sosial atas tapak proyek. Dengan pertimbangan ini, rencana pemetakan-ulang tidak dapat disampaikan sebelum terselesaikannya pembangunan infrastruktur.

Dengan alasan ini, hanya kebijakan dasar, prinsip-prinsip dan metode pemetakan-ulang yang diterapkan dalam setiap proyek K/T harus dicantumkan dalam rencana pelaksanaan K/T yang disetujui oleh pemerintah maupun asosiasi pemilik tanah melalui pertemuan musyawarah.

Pemetakan-ulang perlu dirancanag secara cermat menurut rencana pelaksanaan. Hal ini bermakna bahwa para pemilik tanah harus membuat keputusan mengenai kesepakatan atas rencana pelaksanaan tanpa mengetahui tanah hasil pemetakan-ulang mereka secara rinci setelah pelaksanaan proyek.

Namun demikian, kebijakan dasar dan prinsip dalam perancangan dan rencana pemetakan-ulang pada rencana pelaksanaan K/T tidaklah cukup bagi pemilik tanah untuk meyakinkan mereka agar menyetujui proyek K/T khususnya di negara sedang berkembang.

Dengan mempertimbangkan keadaan yang saling bertolak-belakang dalam pemetakan-ulang, (apakah harus disampaikan sebelum pelaksanaan proyek demi persetujuan pemilik tanah ataukah disampaikan setelah pembangunan infrastruktur demi kecermatan dalam pemetakan-ulang), suatu model rencana pemetakan-ulang perlu diusulkan untuk disertakan dalam rencana pelaksanaan K/T agar memperoleh persetujuan pemilik tanah dengan syarat bahwa model tersebut akan disesuaikan sejalan dengan pembangunan infrastruktur yang senyatanya.

(4) Sistem Pendanaan

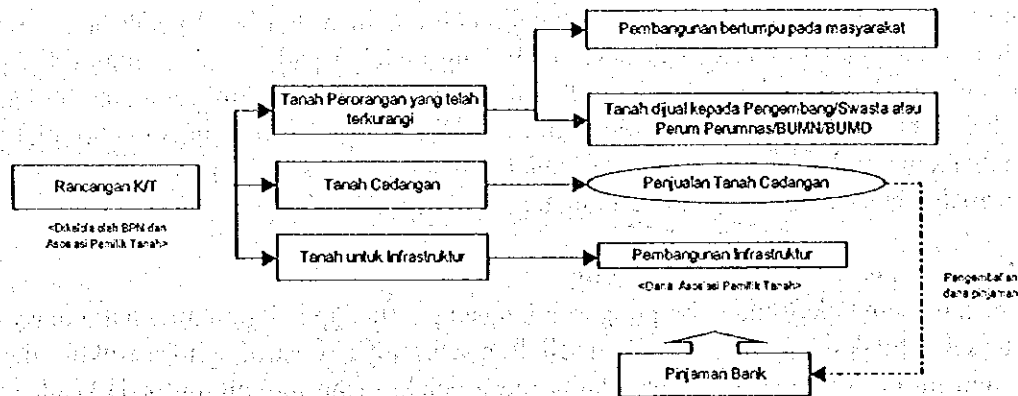
Berbagai sumber pembiayaan bagi K/T perlu ditelaah dan dipersiapkan. Sistem pembiayaan yang diusulkan dapat diringkas seperti di bawah ini.

Tabel 2.3.5 Sumber Pendanaan bagi K/T

1. Skim kredit pemerintah untuk K/T dengan bantuan dana luar negeri
2. Dana infrastruktur dari pemerintah daerah
3. Mobilisasi sumber dana swasta (pengembang tanah cadangan, perusahaan konstruksi infrastruktur)

Pemilik tanah yang akan mendapat keuntungan dari pelaksanaan K/T diharapkan agar menyumbangkan sebagian dari tanah mereka untuk digunakan sebagai tanah bagi infrastruktur

dan juga untuk pembiayaan pembangunan infrastruktur. Karena pembangunan infrastruktur dimulai sebelum selesainya penjualan tanah cadangan, badan pengelola K/T perlu mengumpulkan dana sebagaimana ditunjukkan pada aliran kas berikut ini. Dengan memperhatikan pentingnya K/T bagi pengembangan infrastruktur dan lingkungan perkotaan, dana khusus dalam skim kredit pemerintah harus diciptakan seperti halnya skim kredit bagi koperasi, yang tersedia melalui bank komersial atau pemerintah. Sumber pembiayaan diharapkan pula dari lembaga internasional dan organisasi bantuan bilateral.



Gambar 2.3.4 Aliran Kas Pelaksanaan K/T

Dalam sistem K/T yang ada saat ini, pemerintah daerah bertanggungjawab atas pembangunan infrastruktur atas biaya pemerintah daerah, sedangkan Badan Pertanahan Nasional bertugas dalam pemetakan-ulang dan pendaftaran tanah. Sesuai aturan ini, pemerintah daerah memikul tanggung-jawab atas seluruh pembiayaan pembangunan infrastruktur. Berdasar keadaan demikian, menjadi masuk akal kalau pemerintah daerah membentuk suatu dana K/T dalam anggaran infrastruktur, yang menyediakan modal dengan tingkat suku-bunga yang rendah sebagai pengganti beban yang ditimpakan ke pundak pemerintah daerah bagi biaya pembangunan infrastruktur. Sektor swasta terlibat dalam pelaksanaan K/T sebagai pembeli atau pengembang tanah cadangan, perusahaan konstruksi infrastruktur K/T dan lain-lain. Suatu hal yang biasa dalam praktek bagi sektor swasta memobilisasi kemampuannya dalam pelaksanaan L/R di Jepang.

(5) Sistem Pengorganisasian

1) Organisasi menyeluruh bagi proyek K/T

Jaringan organisasi menyeluruh bagi pelaksanaan K/T asosiasi diusulkan dalam studi ini. Biasanya, di negara-negara selain Indonesia, badan pelaksana masing-masing pemerintah daerah yang memiliki hak dan kewajiban dalam pembangunan perkotaan dan infrastruktur dan suatu asosiasi pemilik tanah yang memegang hak dan kewajiban atas kekayaan tanahnya. Namun demikian, di Indonesia haruslah diberikan perhatian secara khusus kepada Badan Pertanahan Nasional yang memiliki hak, kewajiban dan kemampuan bagi pelaksanaan dan pengembangan proyek K/T sebagai berikut:

1. hak dan kewajiban BPN dalam pendaftaran tanah berdasarkan UUPA
2. hak BPN dalam pengelolaan tanah berdasarkan UUPA
3. pengetahuan BPN secara teknis dan praktis dalam K/T melalui pengalaman K/T yang telah lama.