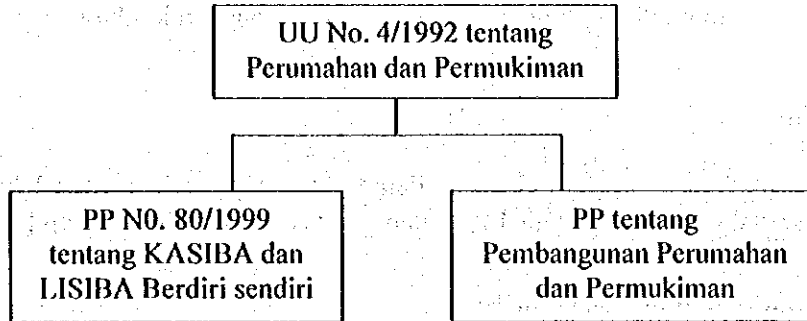


BAB 3 : Peningkatan dan Pembinaan Sistem KASIBA

3-1 Garis Besar Peraturan tentang KASIBA

3-1-1 Umum

Sistem KASIBA didasarkan pada Undang-undang Republik Indonesia (UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman). Dibawah UU ini nantinya ada 2 Peraturan Pemerintah (PP).

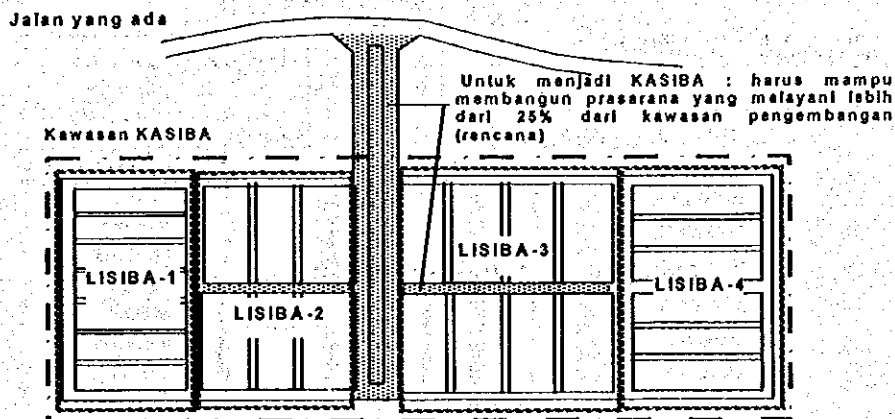


Gambar 3-1-1 Komponen UU tentang Sistem KASIBA

Ditetapkan bahwa kesesuaian, kesehatan, kenyamanan, keharmonisan dalam pembangunan perumahan dan permukiman adalah kebutuhan dasar yang sangat penting sebagai faktor yang akan meningkatkan kebanggaan, kualitas hidup dan masyarakat berbudaya adil berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Pembangunan Nasional harus sesuai dengan persatuan dan kesatuan negara Indonesia.

Secara lebih spesifik KASIBA didefinisikan dalam lingkup studi ini adalah sebagai berikut :

“Kawasan Siap Bangun” adalah sebidang tanah yang fisik-fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta rencana tata ruang lingkungannya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.”



Gambar 3-1-2 Ilustrasi Sistem KASIBA

3-1-2 Tujuan KASIBA

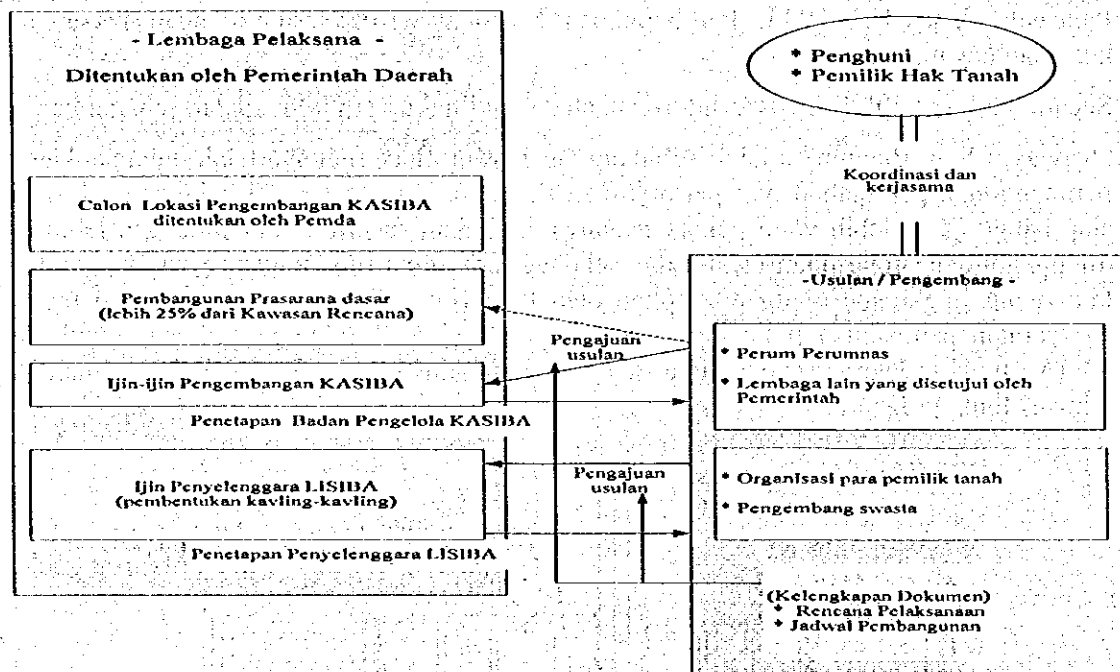
- Pemantapan kebijaksanaan bidang pembangunan perumahan dan permukiman.
- Pemecahan berbagai permasalahan khususnya pembangunan skala besar oleh pengembang swasta yang selama ini tersebar di kawasan pinggir kota.
- Melaksanakan pengawasan dan pengelolaan prasarana kota.
- Pemecahan masalah perubahan penggunaan lahan kota yang tidak teratur.
- Pemecahan masalah kebutuhan perumahan terutama bagi masyarakat bawah.

3-1-3 Persyaratan

Dalam rangka mewujudkan zona permukiman, Pemda menetapkan satu atau lebih sebagai zona permukiman sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota di kawasan kota ataupun perdesaan yang sesuai untuk KASIBA.

Persyaratannya paling sedikit menyangkut :

1. Rencana Detail Tata Ruang
2. Data mengenai luas, batas dan kemilikan tanah.
3. Penyediaan jaringan prasarana lingkungan primer dan sekunder.

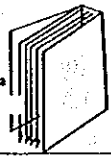





Gambar 3-1-3 Prosedur Perijinan

3-1-4 Kegiatan Pembangunan

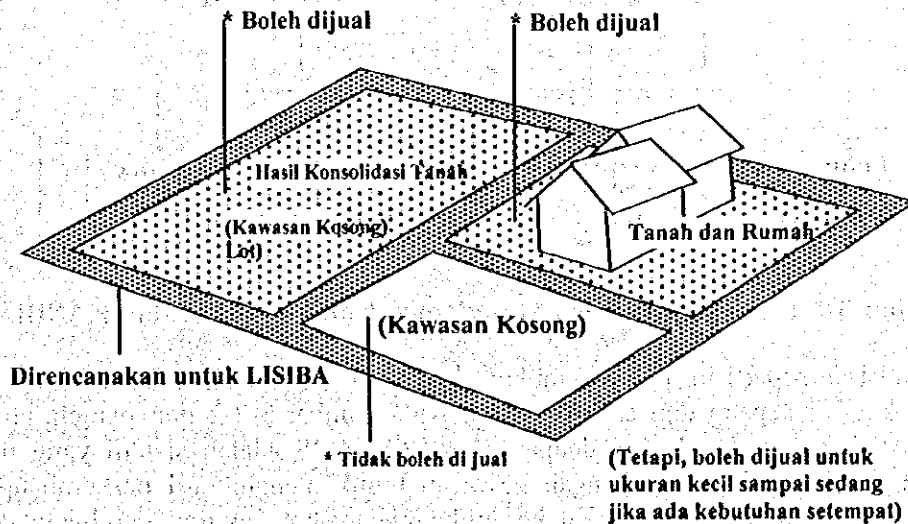
Pembangunan LISIBA dilakukan melalui beberapa tahap, antara lain menyangkut kegiatan :

1. Penyiapan tanah
2. Perencanaan yang sesuai, pemanfaatan, pengawasan dan pemilikan
3. Adanya prasarana lingkungan
4. Penanaman / penghijauan kawasan
5. Adanya fasilitas lingkungan

| Lembaga Pelaksana | Peranan Lembaga Pelaksana | Informasi dari Lembaga Pelaksana | Kelengkapan Dokumen |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pemerintah Daerah | Lokasi / Area Pengembangan dan Pemilihan Badan Pelaksana KASIBA dan Penyelenggara LISIBA | <ul style="list-style-type: none"> ◦ Rencana Tapak ◦ RTRWK ◦ Rencana Prasarana  | <ul style="list-style-type: none"> • DEP • Gambar Teknik • Rencana pelaksana  |
| Dinas Pertanahan | Penerbitan ijin-ijin lokasi | <ul style="list-style-type: none"> • Penggunaan Tanah yang ada • Penguasaan Tanah • Peta pemilikan tanah dan bangunan  | <ul style="list-style-type: none"> • Rencana perolehan tanah  |

Gambar 3-1-4 Pokok Tugas Pelaksanaan

Para perusahaan swasta yang bergerak di bidang bisnis pembangunan yang akan mengembangkan LISIBA dilarang menjual kavling tanah matang tanpa rumah. Berdasarkan ketentuan pembangunan LISIBA, sesuai dengan kebutuhan lokal, para pengembang LISIBA diperbolehkan menjual kavling tanah matang tanpa rumah untuk ukuran kecil dan sedang.



Gambar 3-1-5 Jual Beli Tanah

Setiap warga mempunyai hak dan kesempatan sama dan keikutsertaan seluas-luasnya dalam membangun perumahan dan permukiman. Pelaksanaan keikutsertaan bagi masyarakat ini sebagaimana disebut paragraf di atas dapat dilaksanakan secara individu ataupun kerjasama.

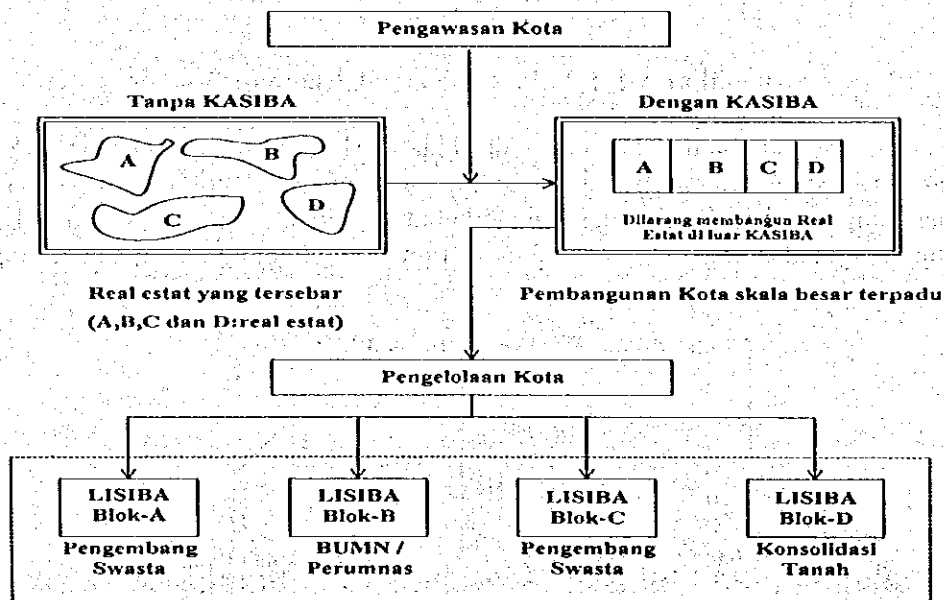
3-2 Penerapan dan Prinsip-prinsip KASIBA

3-2-1 Langkah-langkah Pengawasan dan Pengelolaan Kota

KASIBA, sebagaimana diterangkan diatas, dapat diartikan sebagai upaya pengawasan dan pengelolaan kota, (bukan pelaksanaan proyek), yang berupa penyediaan rumah / bangunan, sebagaimana ditunjukkan dalam gambar 3-2-1 dan dibahas berikut ini.

(1) KASIBA sebagai Alat Pengawasan

Proyek Realestate tanpa pendekatan KASIBA menyebabkan perkembangan yang semrawut dan terpencar sebagaimana dapat dibuktikan pada perkembangan kota masa lalu dan sekarang di DKI Jakarta. Bila KASIBA ditetapkan/dirancang, pembangunan realestat akan diatur dalam KASIBA yang diciptakan secara terpadu dan menyatu sebagai kawasan sosial dalam suatu kota. Visi yang diemban ada 2 hal, pertama adalah pengurangan atau pelarangan realestat membangun di luar KASIBA dan yang lain adalah menawarkan suatu yang menarik bagi pembangunan dan kesepakatan penanaman modal di KASIBA.



Gambar 3-2-1 Pengawasan dan Manajemen Kota melalui sistem KASIBA

Sistem pengawasan seperti ini juga ditemukan dalam "Area Division System" (ADS) dalam perencanaan kota di Jepang dan sebagai acuan pada gambar 3-2-2 dan penjelasan ringkas dibawah ini. Sebagai perbandingan dengan KASIBA, ADS adalah sistem yang mengatur pokok kerangka promosi pengembangan kawasan untuk menghindari perkembangan kota yang tidak teratur. Sistem ini menetapkan kerangka rencana kota, ukuran, dan bentuk kota.

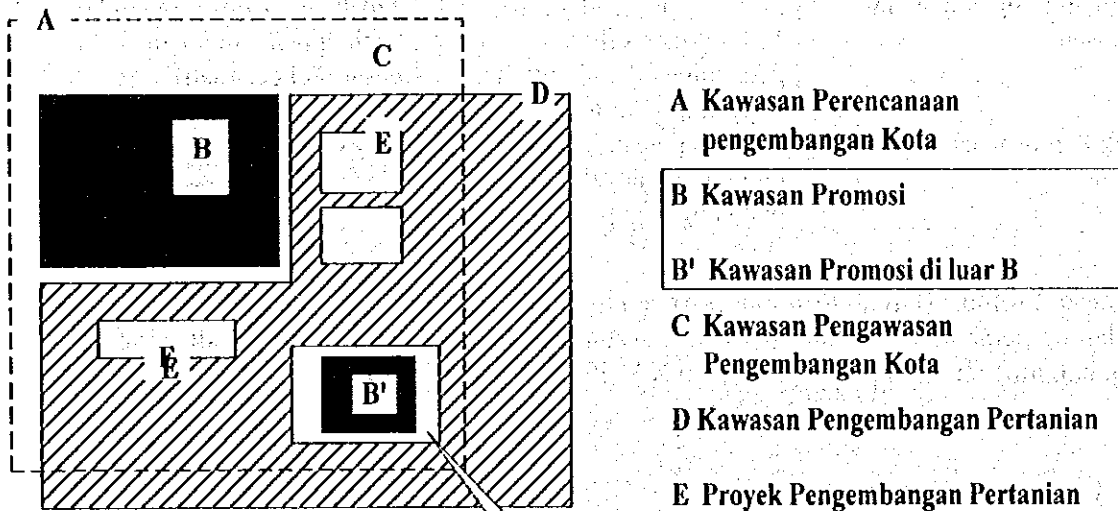
Kawasan Perencanaan Kota ditetapkan mencakup/meliputi kawasan efektif (Urban activities) dalam batas otonom daerah kota (municipalities). Dalam ADS dibagi dalam apa yang disebut

dengan Kawasan Promosi (Urban Promotion Area) dan Kawasan Pengawasan Pertumbuhan Kota (Urban Control Area) seperti berikut :

Kawasan promosi (Urban Promotion Area) meliputi kawasan terbangun dan pengembangan dalam kawasan yang direncanakan pada periode 10 tahun mendatang.

Kawasan Pengawasan Pertumbuhan Kota (Urban Control Area) adalah kawasan yang perkembangannya diawasi.

Dasar pemikiran dari ADS adalah terdiri atas kawasan yang sengaja dimajukan agar dapat dikelola pemanfaatan tanahnya dan penyediaan prasarana secara efisien serta untuk menghindari pembangunan yang tak terkendali merambah hutan dan daerah subur di perbatasan kawasan terbangun (untuk itulah konsep KASIBA yang ditawarkan).



Konsep KASIBA

Sumber Data : Dinas Perkotaan, Kementerian Konstruksi, Pemerintah Jepang

Gambar 3-2-2 Sistem promosi dan Pengawasan Pembangunan Kota di Jepang

ADS didukung oleh landasan hukum mengenai pemanfaatannya, investasi pemerintah, proyek-proyek pembangunan, ijin - ijin dan pajak pembangunan. Di antaranya, yang terkait dengan KASIBA adalah proyek-proyek pembangunan kota yang diberlakukan dan dibangun kembangkan di Kawasan Promosi.

Tabel 3-2-1 Implikasi Hukum Pengembangan Kawasan

| Perihal | Kawasan Promosi | Pengawasan Pertumbuhan Kota |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Pengawasan Penggunaan Tanah | Penggunaan hanya untuk permukiman | Hanya untuk penggunaan pertanian |
| Fasilitas umum | Kewajiban Pemerintah untuk menyediakan | Pengembangan pertanian oleh Pemerintah |
| Proyek Pembangunan Kota | Proyek Pembangunan Kota yang disponsori Pemerintah 1. Konsolidasi Tanah 2. Peremajaan Kota 3. Permukiman baru | Tidak ada Proyek pengawasan dan manajemen pembangunan kota dengan KASIBA |
| Perijinan Pengembangan Kawasan | Proyek yang lebih dari 1000m ² memerlukan persetujuan Pemda (sesuai dengan standar teknis) | Tidak ada pembangunan kota kecuali pembangunan skala besar (kekecualian) |
| Pajak Perencanaan Kota | Pajak perencanaan Kota untuk membiayai pembangunan prasarana kota | Tidak ada |

Kawasan Promosi (Urban Promotion Areas) ditentukan dalam rangka pembangunan kota (melarang pembangunan diluarnya) yang sesuai dengan prasarana yang telah disediakan (siap bangun) : ini hampir sama dengan KASIBA dalam arti luas.

(2) Pengelolaan KASIBA

Fungsi lain dari KASIBA adalah untuk mengelola pembangunan kota dalam kawasan perencanaan. Secara umum pelaksanaan pembangunan kota terdiri atas 4 kegiatan :

1. Penentuan kawasan pembangunan
2. Pembangunan prasarana (primer)
3. Pembebasan tanah
4. Pembangunan fisik / rumah (hasil akhir pembangunan)

Mengenai pentahapan waktu, butir 2 (pembangunan prasarana) dan butir 3 (pembebasan tanah) sistemnya bisa bervariasi tergantung pada sistem pembangunan yang digunakan.

KASIBA dan Pengelolaan / Manajemen KASIBA

Sistem pembangunan kota secara teoritis diklasifikasikan dalam 5 tipe sesuai dengan derajat keterlibatan pemerintah seperti yang dapat disimak pada gambar. Dalam hal ini KASIBA secara teoritis didefinisikan sebagai sebuah skema kerjasama dan pembagian peran antara pemerintah dan swasta/masyarakat dalam perencanaan dan pembangunan kota. Pengelolaan / manajemen KASIBA adalah untuk melaksanakan kegiatan bagaimana sistem pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah kepada swasta/masyarakat. Selama swasta/masyarakat diharapkan terlibat dalam berbagai kegiatan sesuai dengan keinginan Pemerintah, Pemerintah juga diharapkan memajukan dan melibatkan swasta/masyarakat, dan untuk mengamankan kepentingan masyarakat dan kesejahteraan masyarakat dalam pembangunan kota.

Tipe-1 : Inisiatif semua dilakukan Pemerintah (contoh Proyek-proyek pembangunan rumah oleh Perumnas)

Semua kegiatan pembangunan perumahan dan kota diselenggarakan oleh Pemerintah semacam Perumnas untuk menyediakan produk akhir berupa rumah / bangunan dalam rangka memenuhi kebijaksanaan nasional untuk kebutuhan masyarakat, khususnya dalam penyediaan perumahan.

Tipe-2 : Inisiatif Penyediaan Prasarana dan Tanah oleh Pemerintah

Dengan menyediakan prasarana primer dan tanah, swasta berkewajiban membangun rumah/bangunan pada tanah dan prasarana yang telah disediakan.

Tipe-3 : Inisiatif Penyediaan Prasarana oleh Pemerintah

Proyek-proyek real estat, yang termasuk membebaskan tanah dan membangun rumah, adalah melaksanakan proyek pada kawasan yang telah dilengkapi oleh prasarana dasar yang disediakan oleh Pemerintah.

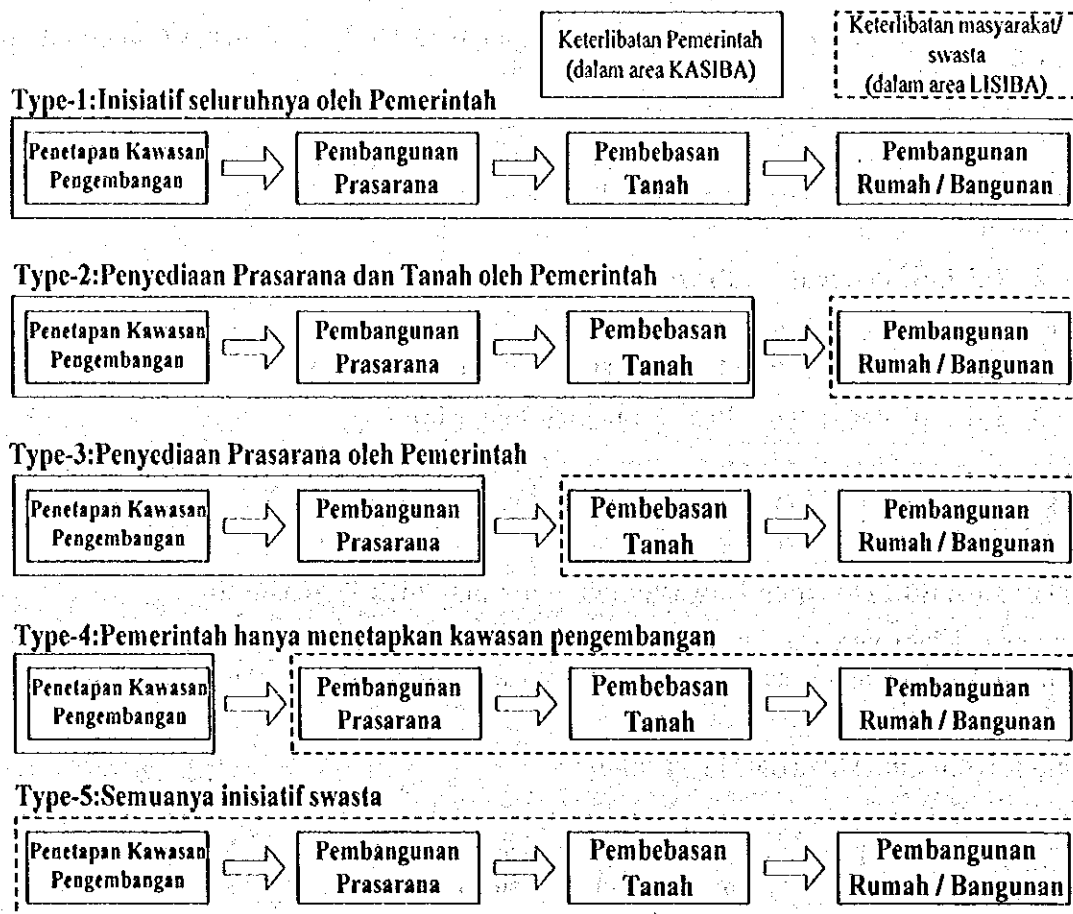
Tipe-4 : Inisiatif Penetapan Kawasan Pembangunan oleh Pemerintah

Hal utama dalam perencanaan kota, Pemerintah menetapkan kawasan pembangunan, yang dikembangkan/dibangun atas inisiatif terutama oleh pihak swasta, termasuk pembangunan prasarana tanah dan rumah/bangunan.

Tipe-5 : Semua dari Swasta/Masyarakat

Pihak swasta/masyarakat menetapkan kawasan pembangunan yang akan dikembangkan, termasuk segala kelengkapannya, di tanah arahan Pemerintah (sesuai Rencana Tata Ruang). Tipe ini adalah prosedur pembangunan tradisional dalam bentuk sistem perijinan (Ijin prinsip / lokasi) yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

Secara umum dikatakan bahwa semua tipe sistem pembangunan kota tersebut dilaksanakan secara fleksibel sesuai dengan kondisi setempat, kebutuhan dan tujuan pembangunan itu sendiri. KASIBA dapat diharapkan untuk mampu mengelola pembangunan kota sesuai dengan tipe-tipe yang diklasifikasikan di bawah ini :



Gambar 3-2-3 Tipe-tipe Sistem Manajemen Kota dan Tingkat Keterlibatan antara Pemerintah dan Swasta

3-2-2 Klasifikasi dan Aplikasi Sistem KASIBA

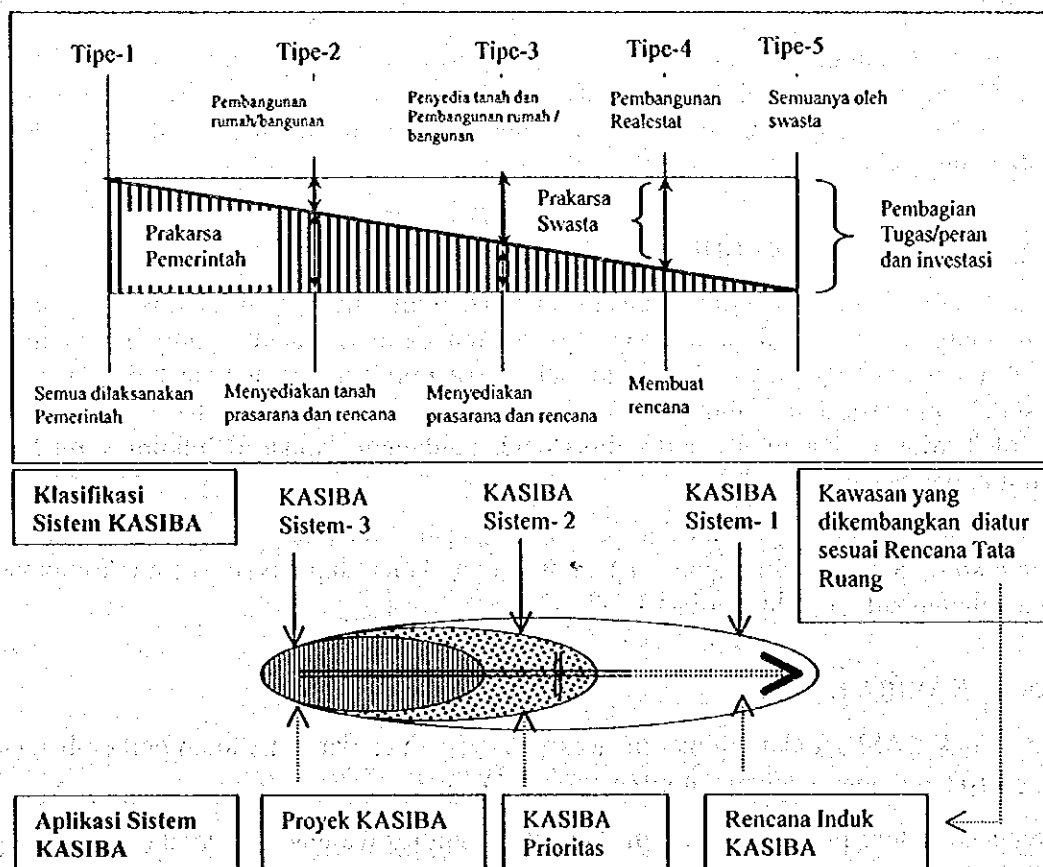
Sehubungan dengan tipe-tipe sistem pengelolaan kota yang telah diklasifikasikan diatas, 3 tipe sistem KASIBA yang diterapkan di Indonesia ditunjukkan pada Gambar 3-2-4 dan uraian berikut:

KASIBA Sistem-1 : Tipe-4 (Penetapan Kawasan Rencana Pengembangan)

KASIBA Sistem-2 : Tipe-3 (Penyediaan Prasarana)

KASIBA Sistem-3 : Tipe-2 (Penyediaan prasarana dan pembebasan tanah)

Melalui pengkajian pelaksanaan sistem dalam skema pengelolaan KASIBA yang diusulkan, sebagaimana yang telah dibahas dalam bagian 3-3, Panitia Pengarah menyatakan bahwa sistem KASIBA yang dilaksanakan tidak bertentangan dengan UU No. 4/1999 tentang KASIBA, dan beberapa premis yang disimpulkan bahwa sistem KASIBA seyogyanya ada 3 opsi, salah satu atau kombinasi diantaranya. Oleh karena itu harus dinyatakan bahwa 3 sistem disepakati melalui uji-coba kemungkinan bisa diterapkan dalam perencanaan kota di Indonesia yang akan dibahas berikut ini.



Gambar 3-2-4 Klasifikasi dan Aplikasi Sistem KASIBA

Sistem KASIBA sebenarnya dirancang dalam rangka menanggapi persoalan kota dan kebijaksanaan pembangunan perumahan / kawasan / kota. Pada akhirnya, perbedaan sistem pelaksanaan melalui pengelola KASIBA seharusnya disiapkan secara umum dan khusus sebagaimana dapat memenuhi berbagai kondisi, kebutuhan dan problem kota pada masa mendatang.

KASIBA Sistem-1 : Kawasan Rencana Induk KASIBA (Pembangunan Kota Terpadu Jangka Panjang)

Pada sistem yang berjalan sekarang ini, Pemerintah tidak melakukan apa-apa tetapi menunggu proyek-proyek pembangunan yang akan diajukan oleh swasta/masyarakat pada berbagai tempat di kawasan kota sesuai dengan rencana tata ruang.

Dalam KASIBA Sistem-1, Pemerintah dari sudut pandang strategis perencanaan kota dapat memutuskan secara positif mengenai proyek pembangunan kota. Ini keuntungan besar (Great Advantage) bagi perencanaan kota di Indonesia semenjak Pemerintah secara jelas dan positif memimpin/memulai pelaksanaan pembangunan kota melalui inisiatif Pemerintah. Penetapan KASIBA haruslah mempunyai landasan hukum bahwasanya semua pembangunan kota harus dikoordinasikan melalui Rencana Induk KASIBA.

Kesimpulannya, KASIBA Sistem-1 dapat digunakan untuk memperkuat pengawasan Pembangunan Tata Ruang Kota.

KASIBA Sistem-2 : Kawasan Prioritas KASIBA (Pembangunan Kota yang Bertahap dan Terarah)

KASIBA Sistem-2 ditetapkan dengan beberapa prioritas kemana arah perkembangan diharapkan. Caranya dengan membangun prasarana lingkungan primer dan sekunder sesuai dengan perkembangan yang dipromosikan. Penerapan sistem ini disesuaikan dengan tahap-tahap pembangunan kota.

KASIBA Sistem-3 : Proyek KASIBA

KASIBA sistem-3 diterapkan untuk penyediaan tanah dan tujuan khusus misalnya untuk perumahan, industri, komersial dan sebagainya, sesuai dengan instansi yang bertanggung jawab untuk mengembangkannya. Sistem ini sebaiknya untuk memantapkan kawasan yang memang sudah diprioritaskan dalam perencanaan kota yang mana pembebasan tanah sulit dilakukan oleh swasta. Sistem ini harus dilengkapi dengan landasan hukum yang kuat terutama untuk pembebasan tanah.

Sebagaimana disebut diatas, maksud dari sistem ini dapat diterapkan secara terpisah dalam perencanaan kota. Sebagai tambahan, sistem ini juga dapat digunakan secara kombinasi sebagaimana digambarkan pada gambar 3-3-2.

Memadukan KASIBA Sistem

1. Rencana induk KASIBA akan dibuat mencakup keterpaduan dan penyatuan perkembangan kota pada 10 tahun mendatang (KASIBA Sistem-1).
2. Pada rencana induk, prioritas kawasan ditetapkan untuk dibangun prasarana primer agar menarik investor dan pengembang swasta untuk membangun (KASIBA Sistem-2).
3. Tanah harus sudah tersedia pada kawasan prioritas agar memiliki arti untuk membangun kawasan prioritas demi terealisasikannya rencana induk KASIBA (KASIBA Sistem-3).

Ukuran KASIBA sistem-1 sampai 3 secara hati-hati ditentukan masing-masing dengan memperhatikan situasi nyata perkembangan kota dan proyeksi kebutuhan akan tanah dan rumah pada setiap kota yang akan mengembangkan KASIBA.

Faktor-faktor berikut sangat penting guna memilih sistem dan menetapkan ukurannya.

1. Kapasitas Pemerintah dalam Pembiayaan dan Pelaksanaan

Penyediaan prasarana primer dan tanah untuk pembangunan bergantung pada beban pembiayaan dan pelaksanaan (khususnya dalam pembebasan tanah). Walaupun penerapan sistem-1 dan 2 pada kawasan besar untuk kedua sistem akan ditujukan untuk memajukan dan memfasilitasi proyek-proyek pengembangan swasta. Pada akhirnya semua sangat tergantung pada kapasitas kemampuan pembiayaan dan pelaksanaan oleh Pemerintah.

Dalam hal ini, dengan menggunakan sistem pemulihan (*cost recovery system*), mengurangi beban pembiayaan, dan langkah-langkah untuk memfasilitasi pembebasan tanah, adalah sangat utama dalam membangun KASIBA seperti yang akan dibahas berikut.

2. Promosi dan Hambatan bagi bisnis Real Estate

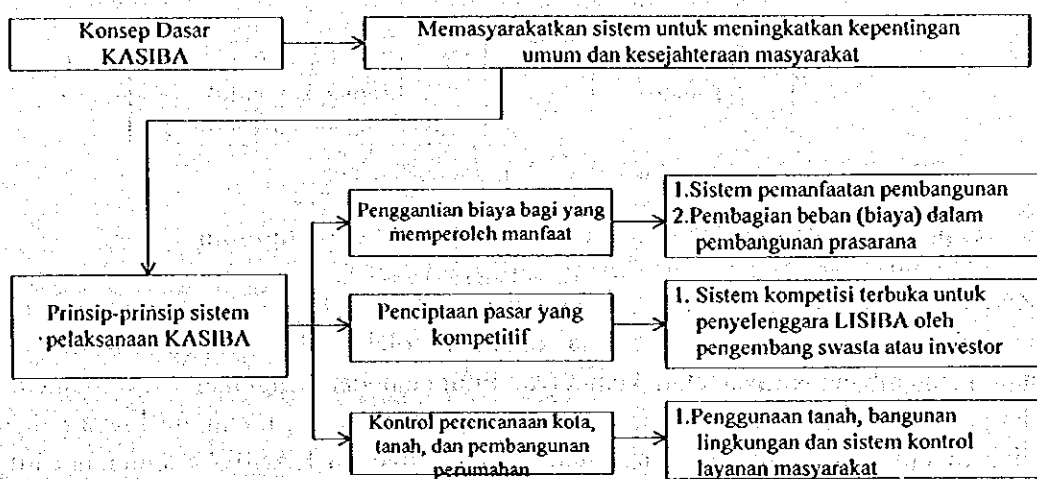
Bilamana sistem-1 sampai dengan 3 merupakan langkah-langkah yang akan diambil dalam pembangunan real estat, semuanya secara simultan bisa saling menghambat dengan sendirinya diantara mereka. Sistem yang memberi keuntungan lebih bagi pengembang swasta diantara

sistem-1 sampai dengan sistem-3, justru saling menghambat satu sama lain. Pada sistem-1, tanpa prasarana dan tanpa tanah yang disediakan KASIBA, justru pengembang swasta dapat mempunyai kebebasan untuk menangani pelaksanaan proyek realestat yang penting sesuai dengan rencana induk KASIBA. Sementara Sistem-2 yang menyediakan prasarana primer, sistem ini terkontrol dengan baik besaran maupun pemanfaatan tanah lebih pasti daripada KASIBA master plan (sistem-1). Sistem-3 yang tanpa ada pembebasan tanah, justru memberi beban besar bagi pengembang swasta yang mungkin sama besarnya pendapatan dari bisnis real estate.

Promosi dan hambatan / keberatan pengembang swasta realestat harus dikaji dalam pelaksanaan nyata sesuai dengan sistem yang akan diajukan.

3-2-3 Prinsip-prinsip KASIBA

Ada 3 prinsip untuk mewujudkan sistem pelaksanaan KASIBA sebagaimana digambarkan pada gambar 3-2-5, secara garis besar sebagai berikut :



Gambar 3-2-5 Konsep Dasar dan Prinsip Penerapan Pengembangan KASIBA

1) Pemulihan Biaya oleh Pengguna – untuk mendapatkan Keuntungan Pembangunan

a. Keuntungan yang diperoleh dari pembangunan prasarana.

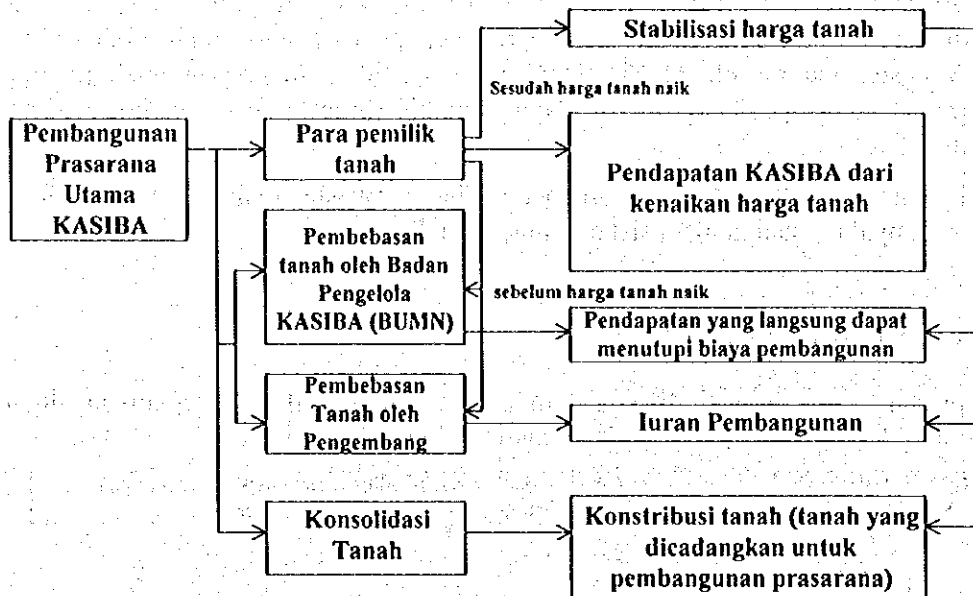
Mekanisme prinsip ini akan ditetapkan dalam KASIBA; Pilihannya ditunjukkan pada Gambar 3-2-6 berikut .

1. Mungkin akan sangat menarik bila kontrol harga tanah dilakukan pada LISIBA dengan atau sebelum pembangunan prasarana untuk mengurangi keuntungan yang besar diperoleh oleh pemilik tanah sebagai akibat pembangunan prasarana di KASIBA.
2. Sesudah dan bila harga tanah naik sebagai akibat tanpa adanya kontrol, langkah-langkah untuk mendapatkan manfaat pembangunan bagi pemilik tanah di LISIBA adalah dengan menaikkan pajak tanah, pajak khusus, pajak keuntungan, pungutan khusus setiap penjualan tanah atau lainnya, dan ini biasa juga diterapkan di negara-negara lain.

Menciptakan manfaat
(Peningkatan nilai tanah)

Proses

Langkah-langkah mendapatkan manfaat



Gambar 3-2-6 Perolehan Manfaat dari Hasil Pembangunan

3. Mungkin cara praktis sebelum harga tanah naik, sebelum prasarana dibangun, pembebasan tanah harus sudah selesai dilakukan oleh Badan Pengelola KASIBA atau pengembang swasta atau keduanya. Pungutan pembangunan (development charge) dapat dihimpun dari para pengembang swasta untuk menutupi biaya yang telah dikeluarkan untuk prasarana oleh Badan pengelola KASIBA, sementara itu proyek pembangunan melalui Konsolidasi Tanah oleh Badan Pengelola KASIBA memberikan hasil yang langsung menutupi biaya yang telah dikeluarkan.

4. Perolehan keuntungan dari mekanisme pembangunan sebetulnya menjadi satu dalam Konsolidasi Tanah berupa Kontribusi Tanah. Walaupun demikian, proyek Konsolidasi Tanah harus dilaksanakan sebelum harga tanah naik atau paralel dengan pembangunan prasarana utama KASIBA. Dengan kata lain manfaat dari prasarana utama sudah dimasukkan dalam keuntungan Konsolidasi Tanah pada LISIBA.

b. Pembagian Biaya untuk Pembangunan Prasarana antara Pemerintah dan Badan Pengelola KASIBA

Pembangunan prasarana dalam KASIBA dapat diklasifikasikan kedalam 3 kategori : 1. prasarana nasional, propinsi, kabupaten / kota dimana Pemerintah Pusat dan Daerah bertanggung jawab dalam konstruksi dan pemeliharaan/operasi; 2 Prasarana utama KASIBA yang diperlukan untuk mencetak LISIBA yang siap untuk dibangun; 3 Prasarana sekunder KASIBA sebagai prasarana lingkungan LISIBA.

Sistem pembagian biaya untuk pembangunan prasarana KASIBA harus dilengkapi sesuai dengan kewajiban lembaga bersangkutan sebagai berikut:

1. Prasarana nasional, propinsi dan kabupaten/kota yang melalui atau berada sekitar KASIBA akan dibangun dan dibiayai oleh Pemerintah, khususnya melalui program pembangunan prasarana kota terpadu (P3KT/UIDP) yang sepenuhnya kewajiban Pemerintah.
2. Tanggung jawab pembangunan prasarana utama KASIBA adalah Badan Pengelola KASIBA. Biaya prasarana utama dapat dibayar kembali oleh keuntungan yang didapat dari pembangunan LISIBA. Bila prasarana utama KASIBA berurusan dengan prasarana nasional dan propinsi; adalah pantas jika ada pembagian biaya antara Pemerintah dengan Badan pengelola KASIBA.
3. Pembangunan prasarana LISIBA adalah tanggung jawab / kewajiban pengembang LISIBA.

c. Pembagian Biaya yang fair dan seimbang.

Pembagian biaya antara LISIBA sebaiknya fair dan seimbang yang ditentukan sesuai dengan keuntungan yang diperoleh masing-masing LISIBA.

2) Ekonomi Pasar

Proyek-proyek KASIBA dikelola dan dilaksanakan sesuai prinsip ekonomi pasar.

1. Kompetisi dan sistem terbuka akan dibangun bagi kesertaan swasta (pengembang dan investor) dalam penyelenggara LISIBA-lebih spesifik, sistem tender terbuka diterapkan bagi pemegang ijin pembangunan LISIBA dan kontraktor.
2. Bahkan jika skema KASIBA dilaksanakan berdasarkan ekonomi pasar, subsidi diberikan hanya bila ada penyertaan modal Pemerintah, seperti misalnya dalam pembangunan rumah murah dan lainnya, diusulkan untuk dilaksanakan oleh Badan Pengelola KASIBA dan BUMN (Perum) agar pengelolaan KASIBA tidak mendapatkan kesulitan keuangan.

3) Pengendalian Perencanaan Kota (City Planning Control)

Pengendalian perencanaan kota akan secara tegas ditingkatkan untuk sektor swasta melalui pengembangan LISIBA dengan memperkenalkan peraturan-peraturan daerah tentang penggunaan tanah, bangunan, fasilitas umum dan lainnya, sesuai dengan ijin pembangunan yang diberikan sebagai penyelenggara LISIBA.

3-3 Variasi Sistem Pelaksanaan Pengelolaan KASIBA

3-3-1 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 seperti yang dapat dilihat pada Gambar 3-3-1. 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 yang adalah terletak pada pengelolaan tanah dan sistem swadana (self financing).

Secara Spesifik didefinisikan sebagai berikut :

1. Hak properti tetap dilindungi melalui pelaksanaan L/R dan L/P yang mana bisa tidak menyatu (terlepas) dengan pembangunan real estat yang ada (akibat pembebasan tanah).
2. Sumber utama untuk swadana adalah sumbangan tanah (land contribution) melalui L/R dan L/P, sedangkan pendapatan dengan cara menjual properti yang sudah dibangun adalah penghasilan utama bagi pembangunan real estat.
3. Pendapatan utama dari KASIBA kemungkinan adalah berupa pungutan dari pembangunan LISIBA (dalam bentuk pungutan, perpajakan dan lainnya). Boleh jadi ada tambahan pendapatan dari investasi langsung LISIBA atau keikutsertaan dalam LISIBA, merupakan sebagian pendapatan yang akan diperoleh dalam pembangunan KASIBA.
4. KASIBA pada dasarnya terdiri atas 2 tahap, pertama adalah pembangunan KASIBA dan kedua adalah pembangunan LISIBA.

Kedua sistem pelaksanaan yaitu L/R, L/P dan real estat dapat menjadi alternatif untuk KASIBA sebagai pembangunan Kota skala besar, dan termasuk pembangunan LISIBA dalam sistem pengelolaan pembangunan. Gambaran dasar dari alternatif tersebut, secara garis besar perbedaan-perbedaannya adalah sebagai berikut :

| | | PEMBANGUNAN REAL ESTATE | | | |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| | | LAND POOLING (L/P) | | Pematangan Tanah | |
| | | L/P dalam bentuk kavling-kavling | L/P untuk pengembangan blok | Pengkavlingan | |
| Produk Pengembangan Kawasan | KASIBA | | | | |
| | LISIBA | | | | |
| 2. Unsur Utama | | Hak kepemilikan tanah tetap/tidak berubah (tidak ada keberatan dari pemilik tanah) | Hak kepemilikan tanah berubah (ada keberatan) | Hak kepemilikan tanah berubah (ada keberatan) | Hak kepemilikan tanah berubah (ada keberatan) |
| 1. Manajemen Perencanaan | | Persil tanah yang ada diatur-jetak (replotted) menjadi bentuk baru | Tanah-tanah dikumpulkan dalam blok baru kemudian dikavling sesuai dengan kepemilikan tanah | Pembebasan tanah dan pengkavlingan sesuai hukum pasar | Pembebasan tanah dan di jual dalam bentuk kavling tanah matang |
| | | Hak atas tanah tetap | Hak atas tanah dilepas dan dikembalikan lagi sesuai dengan UUPA | Hak atas tanah diambil pengembang dan kemudian dialihkan kepada pengguna akhir | Hak atas tanah dikumpulkan dan dialihkan kepada pengembang untuk gedung |
| 2. Prasarana | | Prasarana lingkungan primer, sekunder dan tertier | Prasarana lingkungan primer, sekunder dan tertier | Prasarana lingkungan primer, sekunder, tertier dan rumah | Prasarana lingkungan primer, sekunder dan tertier |
| Pendanaan (sebagian besar pendapatan, untuk menutupi biaya pembangunan) | | - Iuran pembangunan - Pendaftaran langsung dari penjualan LISIBA | - Kontribusi tanah dari pemilik tanah (untuk prasarana dan tanah cadangan) | - Dijual atau di sewa (untuk prasarana dan tanah cadangan) | - Dijual tanpa rumah |
| Organisasi Pelaksana | | - Organisasi pemerintah untuk memperkuat kebijaksanaan pertumbuhan kota - Asosiasi pemilik tanah, untuk pengembangan masyarakat - Swasta yang dipercaya oleh pemilik tanah | Organisasi pemerintah yang diserahi penguasaan tanah | Organisasi swasta sebagai pengembang kepentingan pemerintah untuk (Perumnas) | - Organisasi Pemerintah - swasta tidak boleh menjual tanah tanpa rumah |
| | LISIBA | | | | |

Gambar 3-3-1 Alternatif-alternatif Sistem Pelaksanaan Pembangunan Kota Skala Besar

["Land Readjustment (L/R)" Konsolidasi Tanah (K/T)]

Tanah-tanah dikelola sehingga bidang tanah yang ada langsung diatur letak (replotted) dalam bentuk kavling-kavling baru dan tidak ada keberatan dari para pemilik tanah di proyek L/R. Ini sangat berbeda dengan sistem "Pooling" yang menghimpun semua pemilikan tanah menjadi wadah besar. Sejalan dengan pengelolaan tanah tersebut untuk prasarana utama dan cabang-cabangnya dibangun untuk melayani kavling-kavling tersebut. Sumber utama pembiayaan L/R adalah sumbangan tanah dari para pemilik (kavling yang sudah matang dan kavling cadangan / "reserved land" dijual untuk mengganti biaya yang telah dikeluarkan).

["Land Pooling" (L/P)" untuk Pengkavlingan]

Bidang-bidang tanah yang asli dikumpulkan dalam 1 blok yang selanjutnya diatur letak dalam bentuk kavling-kavling baru. Bidang-bidang tanah yang asli (lama) dan yang baru dibuat sedemikian rupa sehingga hak dan nilainya paling tidak sama (sering kali nilai kavling baru ini lebih tinggi dari sebelumnya). Sumber pembiayaan L/P sama dengan L/R. Pengelola tanah dalam L/P ini bisa dimungkinkan bila sistem penguasaannya dikelola oleh BPN yaitu hak tanahnya dilepaskan kepada Pemerintah dan selanjutnya haknya diterima dalam bentuk kavling baru.

["Land Pooling (L/P)" untuk Pengembangan Lingkungan/Block]

Bidang-bidang tanah dan hak atas tanah dihimpun dalam 1 blok yang selanjutnya dibangun menjadi struktur lingkungan (block) tanpa pengkavlingan. Hak atas tanah dilepaskan kepada organisasi pembangunan (pengembang) dalam bentuk sekuritas, bond atau bentuk lainnya. Hak pemilikan properti yang dikembangkan (dibangun) sama dengan nilai obligasi yang telah diterbitkan. Penghasilan yang dipakai untuk menutup biaya diambil dari penjualan atau pemakaian atas tanah-tanah yang telah disiapkan untuk dibangun.

[Pembangunan Real estat – Pengkavlingan dengan Rumah]

Sistem ini sebuah transaksi tanah yang biasa untuk pembangunan realestat. Bidang-bidang tanah dihimpun melalui cara pembebasan tanah. Sesudah tanah dan prasarana dibangun dan tanah-tanah dikonsolidasikan untuk dijual. Penghasilan untuk menutupi biaya yang telah dikeluarkan dan keuntungannya didapat dari penjualan kavling beserta bangunan rumahnya.

[Pembangunan Realestat – Pengembangan Kawasan]

Sama dengan yang diatas hanya bentuknya berupa tanah matang yang nantinya dijual untuk dibangun rumah/bangunan. Penghasilan didapat dari penjualan tanah-tanah matang tersebut. Di Indonesia, swasta tidak diijinkan untuk menjual (bisnis) tanah tanpa rumah / bangunan.

3-3-2 Sistem Pelaksanaan KASIBA

Sistem pembangunan kota dengan pengelolaan KASIBA sistem-1 sampai dengan 3, yaitu klasifikasi yang telah diterapkan pada bagian ini, diperdalam lagi seperti yang dapat disimak dalam Gambar 3-3-2 berikut.

Sistem pembangunan kota bervariasi tergantung pada lingkup pengelolaan KASIBA, dan sistem utama dalam pelaksanaannya menyangkut : 1) Pembebasan tanah dan 2) keterlibatan Pemilik Tanah (Konsolidasi Tanah/LP atau kemitraan).

Gambar 3-3-2 secara ringkas ditunjukkan pada tabel 3-3-1.

Tabel 3-3-1 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 |

| | |
|----------------|----------------|
| Lingkup KASIBA | Lingkup LISIBA |
|----------------|----------------|

Prasarana Primer dan Sekunder : Jaringan Prasarana Lingkungan Primer dan Sekunder

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 termasuk 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 diterapkan yaitu :

Tabel 3-3-1 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 |

| | |
|----------------|----------------|
| Lingkup KASIBA | Lingkup LISIBA |
|----------------|----------------|

Prasarana Primer dan Sekunder : Jaringan Prasarana Lingkungan Primer dan Sekunder

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 termasuk 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 diterapkan yaitu :

| Pelaksanaan | Sistem | Model-model KASIBA (Tidak ada lagi pembangunan Real Estate di luar KASIBA) | | | | | (7) kombinasi antara (1)-(6) | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------------------------------|
| | | Pembangunan Real estate | Perumahan Perum Perumnas | Konsolidasi tanah oleh BPN | (2) L/R | | | (6) Modifikasi (2) | | | |
| | | | | | Kekuiteraan Pemilik Tanah | | | | | | |
| | | | | | (4) melalui oleh / pengembang | (5) Modifikasi (4) | | | | | |
| Pemertapan Lokasi Proyek dan Penunjukan Badan pelaksana | | | | | X-1 | X-2 | X-3 | X-4 | X-5 | X-6 | X-7 |
| Pemertapan dan kemudahan yg diberikan kepada Badan Pelaksana | | Ijin lokasi yg memberi wewenang kepada pengembang untuk membebaskan tanah dan mengembangkannya | Sama dengan Pengembangan Real Estate | Belum ada Penetapan / pengaturan lebih lanjut | Dibeli Badan Pengelola Kasiba | Tidak ada pembelian Tanah | Tidak ada pembelian Tanah | Tidak ada pembelian Tanah | Tidak ada pembelian Tanah | L/R di KASIBA | Dibebaskan / dibeli oleh Badan Pengelola/Perumnas |
| Pembatasan Kemilikan Tanah | | | | Tidak ada pembelian Tanah | | | Land Poling Dikelola oleh Badan Pengelola Kasiba | | | | |
| Pembebasan Tanah | | Dibeli oleh Pengembang | Dibeli oleh Perumnas | Tidak ada pembelian Tanah | | | | | | | |
| Pembangunan prasarana | | Dibangun oleh pengembang | Dibangun oleh PERUMNAS | Tidak ada prasarana (hanya rencana) | | | | | | | |
| Supp bangun Pembangunan Rumah dan Bangunan lainnya (termasuk prasarana di sekitarnya) | | Dibangun oleh pengembang | Dibangun oleh PERUMNAS | Karena hanya rencana maka belum sup bangun | | | | | | | |
| Fermasalahan Pembebasan Tanah | | Perlu waktu lama dalam pembebasan dan biayanya semakin tinggi | Perlu waktu lama dalam pembebasan dan biayanya semakin tinggi | | | | | | | | |
| Fermasalahan pembiayaan / Keuangan | | | | Ketadaan biaya dalam pembangunan prasarana. | | | | | | | |

Gambar 3-3-2 Perbandingan Sistem Pengembangan Kawasan Permukiman Kota

(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 realstate 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 realstat, dengan dimilikinya ijin lokasi, pengembang realstat 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 realstat 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 Realstat

Dalam keterlibatan sektor swasta, para pengembang realstat diundang dalam penyelenggaraan LISIBA termasuk membebaskan tanah, sesudah itu dibangun prasarana utama oleh Badan Pengelola KASIBA, sebagaimana pembangunan realstat yang biasa dilakukan oleh pengembang dengan ijin lokasinya. Variasi (4) ini diterapkan pada KASIBA yang ditetapkan, termasuk pembangunan realstat 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 realstate 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 realstat 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 realstat 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 diperjual belikan ataupun yang tidak diperjual belikan di KASIBA sehingga prasarana utama dapat dibangun melalui L/R dan tanah-tanah yang telah dibebaskan oleh Badan Pengelola KASIBA atau Perumnas diatur-letak 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.

3-3-3 Penerapan Kasus-kasus variasi KASIBA

Beberapa penerapan praktis kasus-kasus variasi sistem KASIBA sehubungan dengan situasi pembangunan kota di Indonesia, dapat disimak dan dijelaskan pada Tabel 3-3-2.

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.

Tabel 3-3-2 Variasi calon Kawasan untuk KASIBA

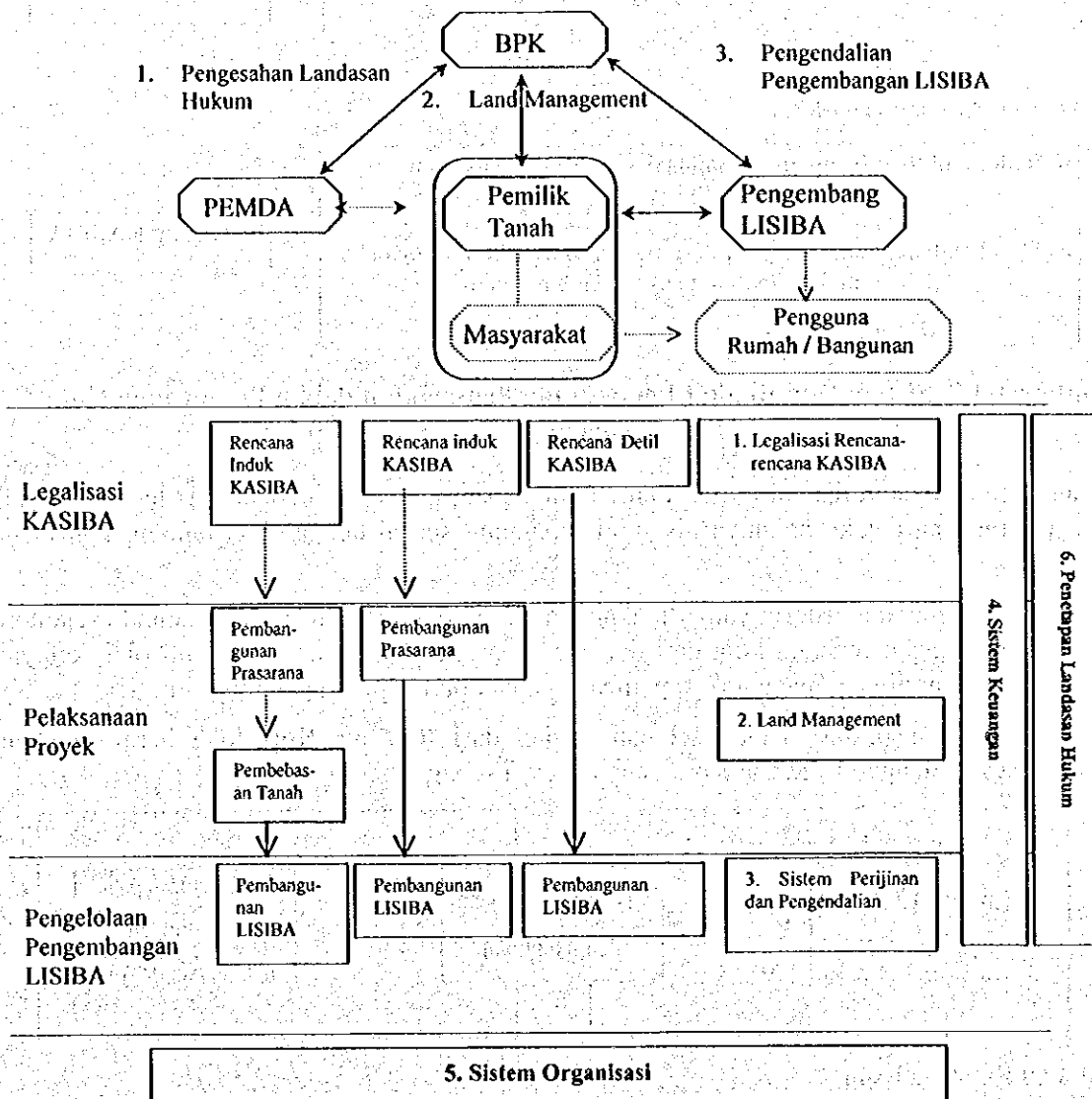
| Variasi KASIBA | Kawasan yang dikembangkan | Catatan |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Variasi X-1 Prasarana dan tanah | <ul style="list-style-type: none">- 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" | Assosiasi Pemilik tanah |
| Variasi X-4 Pembangunan Real estat | 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) |

3-4 Rencana Perbaikan Sistem KASIBA

3-4-1 Struktur dan Komponen Dasar Sistem KASIBA

Struktur dan komponen dasar ditunjukkan pada gambar 3-4-1 dan garis besarnya sebagai berikut:

1. 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 diatas.
2. KASIBA terdiri atas komponen-komponen utama berikut :
 1. Persetujuan Pemerintah dan pembentukan konsensus
 2. Pengelolaan tanah
 3. Sistem pembiayaan
 4. Ijin Pembangunan dan sistem pengawasan LISIBA
 5. Sistem Organisasi



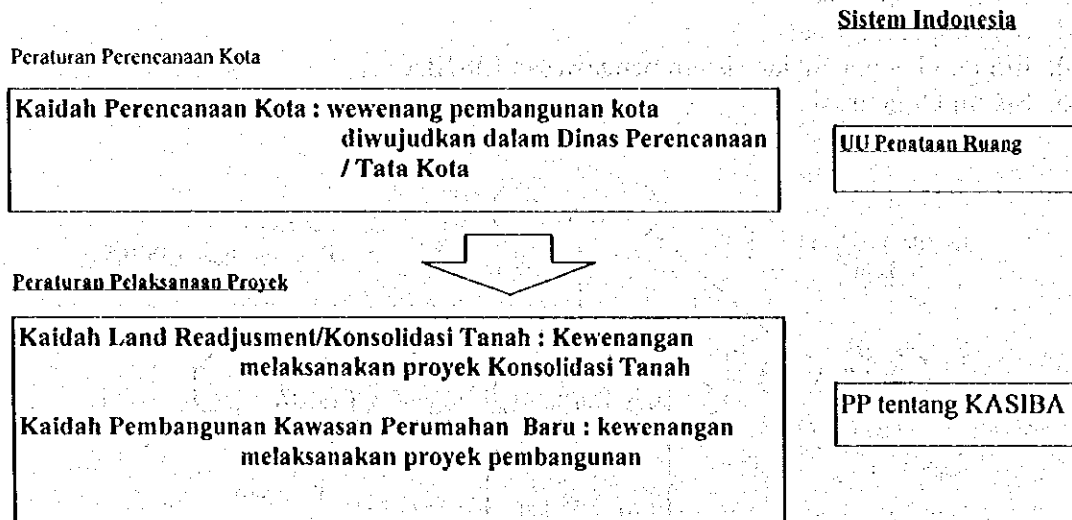
Gambar 3-4-1 Sistem Dasar Pelaksanaan KASIBA

3-4-2 Persetujuan Pemerintah dan Pembentukan Konsensus

(1) Pendekatan Perencanaan Kota

Badan Pengelola KASIBA adalah bertujuan untuk melaksanakan proyek KASIBA untuk Pemda sesuai dengan kawasan otonominya. Dalam persetujuan proyek, KASIBA ditetapkan untuk dilaksanakan.

Perencanaan dan pembangunan kota mempunyai 2 tingkatan sistem persetujuan Pemerintah yaitu persetujuan tentang rencana pembangunan dan persetujuan sebagai proyek yang dilaksanakan, sistem Jepang digambarkan sebagai berikut :

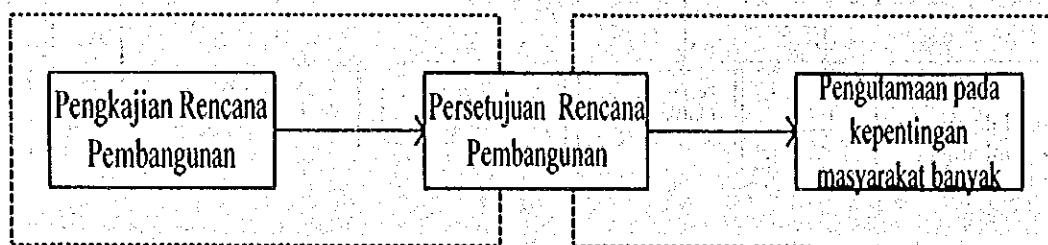


Gambar 3-4-2 Sistem Dua tingkat Persetujuan Pemerintah dalam Perencanaan Kota di Jepang

Rencana pembangunan disetujui oleh Pemerintah sepanjang sesuai dengan UU tentang Rencana Kota, dan rencana pelaksanaannya disetujui sepanjang sesuai dengan UU tentang Pelaksanaan Proyek.

Sementara itu beberapa kriteria yang dipakai adalah : kepentingan masyarakat dan kesejahteraan sosial, sesuai dengan rencana kota dan rencana program; dan selain itu diikuti oleh kelayakan pelaksanaan : penerimaan masyarakat, pembatasan hak dan kepentingan individu.

KASIBA dan Konsolidasi Tanah sebagai bagian dari Rencana Kota juga berarti keduanya disahkan sesuai dengan Rencana Kota yang efeknya sebagai berikut :



Perkuatan Rencana Kota

Tujuan akhir Rencana Kota atau tata ruang adalah untuk mewujudkan kepentingan masyarakat dan memajukan kesejahteraan sosial. KASIBA dan L/R diartikan dalam Rencana Tata Ruang sebagai pelaksanaan tata ruang untuk kepentingan masyarakat melalui peningkatan lingkungan

kehidupan di kawasan Kota. Pada premis ini KASIBA dan L/R diizinkan untuk dilaksanakan dengan ketentuan hukum bahwasanya kepentingan masyarakat lebih dikedepankan daripada kepentingan individu (khususnya hak pemilik tanah) KASIBA dan L/R perlu kekuatan paksa untuk melaksanakan agar efektif dan efisien dalam mencapai kepentingan masyarakat melalui perbaikan lingkungan kehidupan. Untuk itu prosedur rencana kota yang harus disetujui melalui otoritas administrasi daerah merupakan hal yang utama.

Pada kawasan yang secara khusus akan dibangun sebagai KASIBA dan L/R sesuai dengan rencana tata ruang harus dikembangkan dalam jangka waktu tertentu dalam rangka menyediakan tanah yang layak bagi layanan umum dan lingkungan. Untuk itulah pelaksanaan proyek-proyek KASIBA dan L/R menjadi tugas dan kewajiban pemerintah sebagaimana dimandatkan oleh rakyat. Sifat umum KASIBA dan L/R akan membawa implikasi bahwa pelaksanaannya berdasarkan hukum dan kepercayaan rakyat.

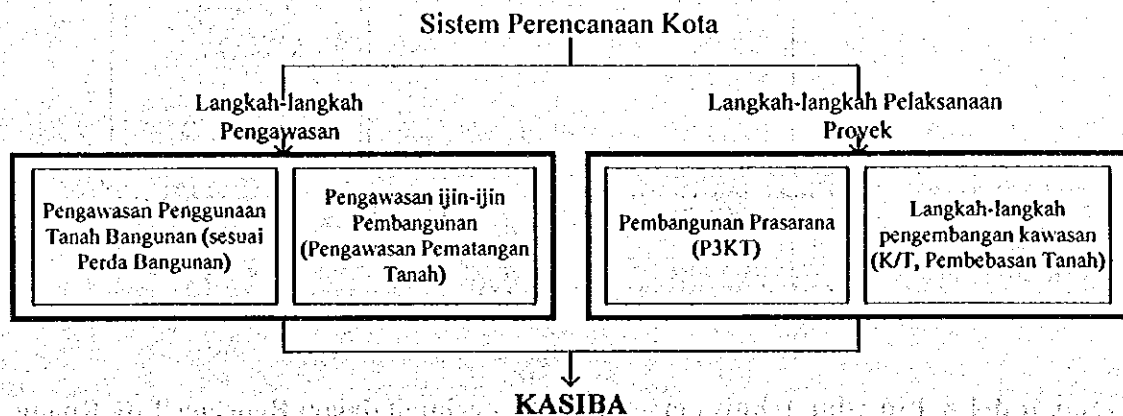
Mekanisme Pelaksanaan Rencana Tata Ruang

Inklusi (inclusion) perencanaan tata ruang dimaksudkan sebagai fasilitas pelaksanaan proyek KASIBA dan L/R seperti yang telah diuji sebagai proyek pembangunan dari perencanaan tata ruang. Ini pada gilirannya akan menghasilkan koordinasi yang baik sebagai proyek pembangunan perencanaan tata ruang.

Walaupun demikian nilai terbesar yang didapatkan dari inklusi adalah meningkatnya kapasitas pelaksanaan perencanaan kota di Indonesia karena KASIBA dan L/R dapat menjadi cara menerapkan rencana kota. Kendati kawasan kota direncanakan sesuai dengan rencana tata ruang, Pemerintah tidak mempunyai cara langsung maupun sistem untuk melaksanakan rencana pembangunan kota kecuali hanya keterpaksaan mengawasi jalannya pengembangan penggunaan tanah. Biasanya perencanaan kota diwujudkan sebagai kombinasi langkah-langkah pengawasan dan pelaksanaan seperti ditunjukkan Gambar 3-4-3. Dalam hal ini KASIBA dan L/R diharapkan dapat memperkuat perencanaan ruang di Indonesia.

Pengujian bentuk rencana pembangunan dari sudut pandang Perencanaan Kota

Proyek-proyek KASIBA dan K/T harus secara hati-hato diuji dari sudut pandang perencanaan kota, kepentingan masyarakat, dan kesejahteraan sosial dalam proses perumusan rencana tata ruang.



Gambar 3-4-3 Kombinasi langkah-langkah Pelaksanaan dan Pengawasan Proyek

- b. Ketika KASIBA dan K/T diperlukan untuk kawasan-kawasan tertentu setelah rencana tata ruang sudah disahkan, rencana tata ruang perlu ada amandemen untuk menambahkan proyek-proyek tersebut diatas.

Persetujuan Pemerintah berlandaskan UU tentang KASIBA

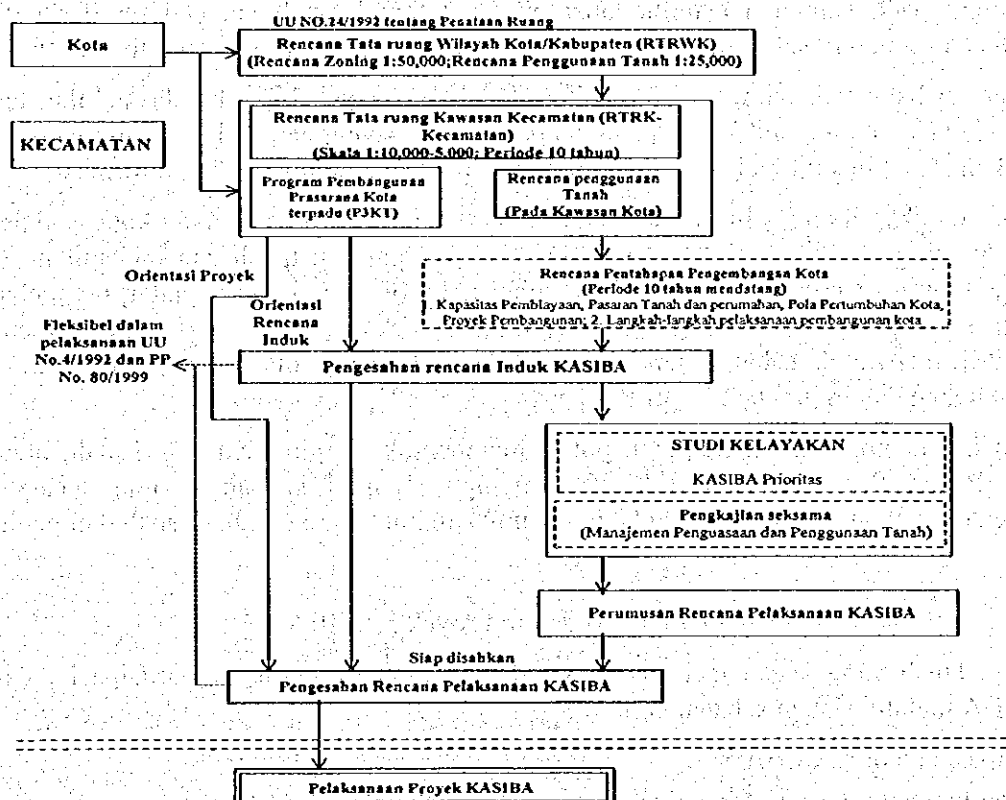
Persetujuan atas rencana dan pelaksanaan pembangunan KASIBA berlandaskan UU dan PP tentang KASIBA.

Sebagaimana yang ditunjukkan pada gambar 3-4-5 mengenai prosedur teknis untuk persetujuan Pemerintah berlandaskan UU tentang KASIBA, pembangunan KASIBA disetujui berdasarkan UU tentang KASIBA.

Dalam hal ini ada 2 alternatif yaitu :

- Berdasarkan Rencana Induk
- Berdasarkan Proyek

Sistem yang berdasarkan Rencana Induk adalah untuk menetapkan persetujuan atas Rencana dan pelaksanaan KASIBA sedangkan yang berdasarkan proyek adalah Rencana pelaksanaannya saja.



Gambar 3-4-5 Prosedur Teknis Pemerintahan dalam Pengesahan KASIBA

Kesimpulan yang dapat direkomendasikan adalah :

1. Amandemen rencana tata ruang untuk memasukkan rencana induk KASIBA
2. UU tentang KASIBA di amandemen dengan memasukkan rencana induk dan pelaksanaan KASIBA

Amandemen ini diharapkan dapat menjamin kepentingan masyarakat dan keadilan sosial dalam pelaksanaan proyek KASIBA, lebih mudah diterima masyarakat dan memasyarakat.

3-4-3 Pengelolaan Tanah

Pengelolaan tanah adalah satu faktor yang penting bagi suksesnya pelaksanaan KASIBA seperti yang pernah ditunjukkan penerapan KASIBA Driyorejo dan model proyek-proyek pembangunan di Indonesia masa lalu.

Perbaikan pengelolaan tanah untuk KASIBA dimaksudkan menyangkut 3 bidang. Harap dicatat bahwa perbaikan bidang-bidang ini diperlukan tidak hanya untuk KASIBA, tetapi untuk perkembangan masyarakat Indonesia.

(1) Pembebasan tanah melalui jual beli :

1) Kewajaran jual beli tanah : Komite (Panitia) Evaluasi Nilai Tanah

Inilah sebetulnya dasar pengelolaan tanah sistem KASIBA dalam sistem pasar bebas. Walaupun demikian, tidaklah mudah dilakukan secara mulus sebagaimana diharapkan terutama sangat tergantung pada kemauan pemilik tanah untuk menjual tanahnya. Hal ini perlu diantisipasi karena akan semakin sulit dilakukan pada era reformasi seperti yang telah dibahas pada Bab-2.

Dilaporkan bahwa penyimpangan kegiatan jual beli menyebabkan ketidakstabilan harga tanah dan spekulasi antara pemilik tanah dan pengembangan sehingga pemilik tanah merasa dirugikan. Jadi akan semakin sulit jual-beli tanah dilakukan pada era demokrasi dan reformasi.

Dalam rangka memfasilitasi transaksi tanah untuk pembangunan kota, adalah sangat berarti/penting untuk menciptakan kewajaran sistem pasaran tanah dan mekanisme yang baku dan transparan di Indonesia. Satu faktor kunci untuk memperbaiki kegiatan pembebasan tanah adalah menciptakan sebuah sasaran bagaimana mekanisme evaluasi untuk memperlancar negosiasi menyangkut harga tanah yang tidak ada yang dikalahkan dan tidak ada yang dimenangkan dalam jual beli tanah.

Dalam kaitan ini direkomendasikan untuk membentuk Komite Evaluasi Tanah, atau lembaga untuk Badan Pengelola KASIBA yang mampu menguji sebuah sasaran secara akademis mengenai metoda nilai tanah yang kedudukannya netral antara pembeli tanah dan penjual tanah.

2) Menciptakan Kesempatan Partisipasi dalam Proyek KASIBA

Pemilik tanah yang segan melepaskan tanahnya diundang untuk berpartisipasi dalam proyek KASIBA melalui sistem sebagai berikut :

Partisipasi dalam KASIBA

- | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none">1. Penyertaan investasi sebagai ekuitas berupa tanah dalam KASIBA2. Bermitra dengan Badan Pengelola KASIBA |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

3) Langkah-langkah Pendukung dalam Pembebasan Tanah

Beberapa cara dukungan perlu dilakukan untuk tanah-tanah yang tidak mau dibebaskan melalui jual beli biasa seperti yang dikemukakan diatas. Berikut ini ada cara-cara praktis yang biasa dilakukan di Indonesia. Direkomendasikan bahwa mereka diajak untuk bisa membantu pembebasan tanah.

Substitusi Penyediaan Tanah

1. Pertukaran tanah (land exchange)
2. Relokasi (di dalam dan didalam KASIBA)

Dalam rangka memfasilitasi pembebasan tanah, langkah-langkah untuk mendukung perbaikan kehidupan pemilik tanah diperlukan hal-hal sebagai berikut :

Dengan perbaikan kehidupan

1. Konsultasi untuk pemugaran
2. Penempatan tenaga kerja (menciptakan kesempatan kerja di KASIBA)
3. Pelatihan/ Kursus

(2) Pembebasan Tanah melalui Keterlibatan Pemerintah

Bukanlah ide yang tidak biasa bahwa hak kemilikan bisa dibatasi untuk manfaat masyarakat banyak sepanjang kerugian yang diderita seminimal mungkin. Pembangunan bagi fasilitas umum adalah kasus yang biasa. Ijin lokasi adalah cara keterlibatan pemerintah secara hukum untuk memenuhi manfaat masyarakat melalui penyediaan perumahan untuk masyarakat.

Pengembang dengan ijin lokasi yang dimiliki mempunyai hak istimewa dalam membangun dan membeli hak tanah. Pemilik tanah didesak sedemikian rupa sehingga tidak dapat menjual kepada pihak lain kecuali kepada pengembang yang ditunjuk. Sekarang instrumen hukum ini tidak berlaku lagi setelah ada perubahan deregulasi dari pemerintah.

Banyak alasan yang digunakan untuk membuat deregulasi : Monopolistik bagi pengembang dan berkeadilan bagi pemilik tanah.

Agar aman, KASIBA memerlukan keterlibatan pemerintah dalam pembebasan tanah untuk mendayagunakan pelaksanaan proyek. Kekuatan memaksa ini diberikan kepada Badan Pengelola KASIBA dengan berlandaskan pada manfaat/kepentingan masyarakat seperti yang ingin dicapai dalam pembangunan KASIBA.

Proyek KASIBA tetap memperoleh tanah melalui jual beli bebas seperti dikemukakan tadi. Pemaksaan dilakukan hanya pada tanah-tanah yang tidak bisa diperoleh dan tidak ada kemauan pemilik tanah untuk menjual bagi tujuan tercapainya kepentingan masyarakat melalui KASIBA.

Berdasarkan bahasan diatas, keterlibatan Pemerintah, atau dukungan akan memerlukan landasan hukum sejauh mana tingkat pemaksaan yang akan dilakukan.

1. Keterlibatan Pemerintah untuk kontrol harga tanah diperkuat oleh perundangan (berupa advis, rekomendasi, sampai dengan penetapan harga)
2. Penguasaan bagi Badan Pengelola KASIBA
3. Pengambilalihan bagi Badan Pengelola KASIBA

(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 perolchan tanah. Sebagai sistem manajemen tanah, K/T dan L/P diusulkan untuk diterapkan di KASIBA. Penjelasan

mengenai K/T secara detil 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.

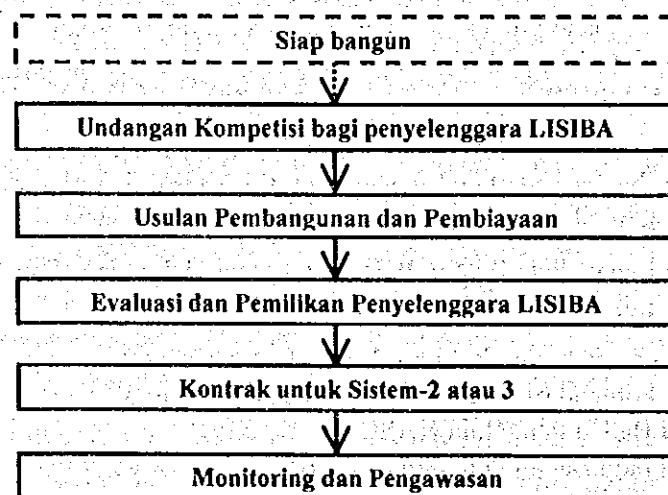
3-4-4 Ijin Pembangunan dan Pengawasan LISIBA

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.

Tahap utama prosedur penyelenggaraan LISIBA dijelaskan pada gambar 3-4-6 dengan penjelasan umum sebagai berikut :

1. Penyelenggara LISIBA akan dipilih diantara para pengembang yang baik dalam kompetisi bebas. Prosedur pemilihan harus demokratis, jujur, dan transparan.
2. Kompetisi harus dibuat berdasarkan kerangka acuan pembangunan dan usulan biaya. Usulan pembangunan LISIBA akan dibuat bersamaan dengan kerangka kerja, kondisi/bakuan pembangunan yang disiapkan oleh Badan Pengelola KASIBA.
3. Kontrak untuk pembangunan LISIBA seyogyanya termasuk kondisi pembangunan diatas. Usulan pembiayaan (harga tanah dan pungutan pembangunan / "development charge") harus lebih tinggi daripada biaya pembangunan prasarana dan biaya pembebasan tanah
4. Badan pengelola KASIBA ditugaskan untuk memonitor dan mengawasi penyelenggaraan pembangunan LISIBA.



Gambar 3-4-6 Tahapan Penting prosedur Penyelenggaraan LISIBA

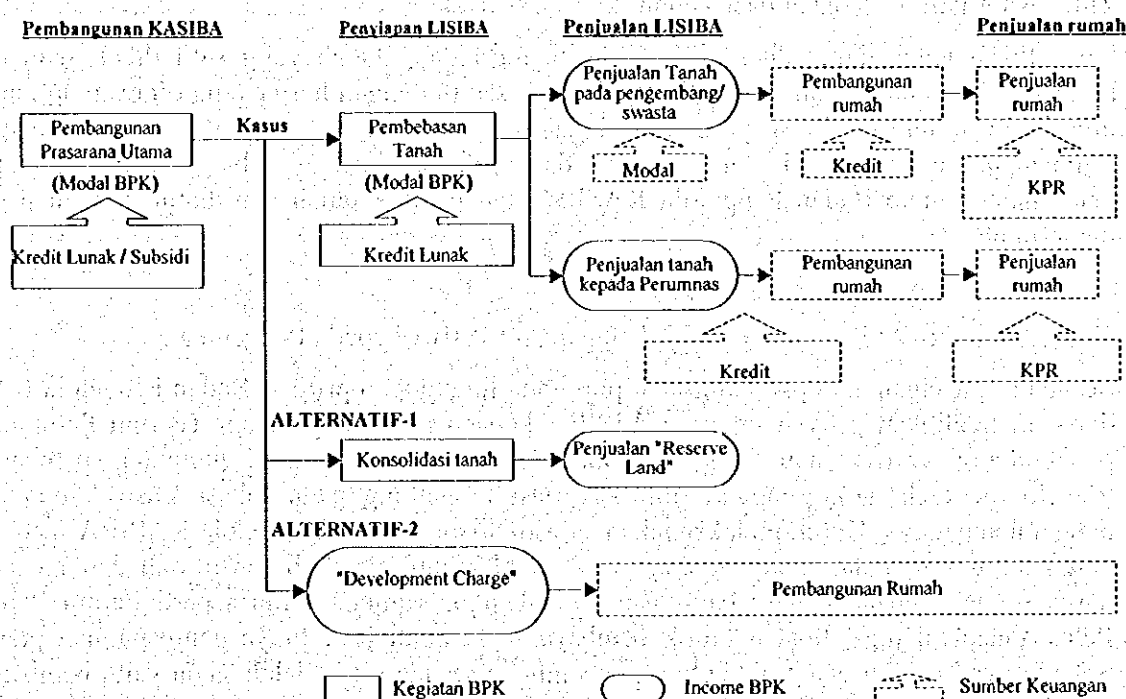
Tabel 3-4-1 Prinsip-prinsip KASIBA dan Pengawasan LISIBA

| 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 (bakuan fasilitas umum, peruntukan tanah, pengawasan pembangunan, lansekap) |

3-4-5 Sistem Pembiayaan

(1) Skema Arus Kas KASIBA

Sehubungan dengan pelaksanaan KASIBA, banyak tipe-tipe pembiayaan yang diperlukan untuk tahap-tahap pembangunan KASIBA-LISIBA.



Gambar 3-4-7 Sistem Keuangan Pembangunan KASIBA

1) Pembangunan Prasarana Umum

Seberapa jauh dukungan pemerintah dalam pembangunan prasarana tidak jelas terdefinisi dalam skema KASIBA. Ada kemungkinan bahwa Pemerintah mendukung pembangunan prasarana KASIBA bila prasarana tersebut memberi manfaat bagi penduduk lokal maupun diluar KASIBA. Dukungan Pemerintah bisa juga berdasarkan alasan adanya pembangunan rumah murah, sebagai sasaran utama pembangunan satu kawasan.

Pada keadaan tidak normal, Badan Pengelola KASIBA dapat menggunakan kredit bank untuk membiayai pembangunan prasarana. Namun demikian, pembiayaan jangka pendek dan menengah melalui bank sangat sulit dan mahal dalam keadaan Indonesia mengalami krisis. Kredit lunak dari Pemerintah atau subsidi perlu dipertimbangkan sebagai langkah darurat untuk menjaga agar harga murah tetap rendah.

Bila pembangunan prasarana menyebabkan adanya spekulasi dalam harga tanah, waktu dan prosedur pembebasan tanah harusnya dilakukan secara hati-hati sehingga harga tanah dapat dibeli dengan harga yang wajar.

2)-a Kasus : pembebasan tanah LISIBA oleh Badan Pengelola KASIBA

Kredit bank digunakan untuk melengkapi modal Badan Pengelola KASIBA untuk memperoleh tanah. Berdasarkan peraturan pemerintah, bank komersial dapat membiayai sampai 75% biaya pembebasan tanah hanya untuk pembangunan rumah murah. Kredit murah untuk Badan Pengelola KASIBA bagi pembebasan tanah kiranya bisa dipertimbangkan sebagai langkah darurat, khususnya bila investasi untuk pembebasan tanah tidak dapat mencukupi dalam jangka pendek.

2)-b Alternatif-1 : Konsolidasi Tanah

Konsolidasi tanah dapat diterapkan pada bidang-bidang tanah yang sulit dibebaskan dengan berbagai alasan antara lain : pemilik tanah tidak setuju dengan harga yang ditawarkan, tanahnya digunakan untuk produksi pertanian, bidang-bidang tanah yang tersebar dan sebagainya. Sumbangan tanah (Land contribution) dapat dipakai sebagai biaya pembangunan dan keuntungan antara Badan Pengelola KASIBA dan pemilik tanah dan diatur melalui peraturan pemerintah.

2)-c Alternatif-2 : Pengalihan Penyelenggaraan LISIBA kepada Pengembang

Sesudah rancangan atau pembangunan prasarana lingkungan primer, Badan Pengelola KASIBA dapat mengalihkan penyelenggaraan LISIBA kepada para pengembang (Perum Perumnas dan pengembang swasta atau lembaga lain) dengan syarat adanya pungutan pembangunan (development charge). Pungutan ini bervariasi tergantung pada lokasi LISIBA dan konsep pengembangannya. Untuk melaksanakan subsidi silang, Badan Pengelola KASIBA menetapkan harga lebih tinggi dari pengembang yang membangun rumah besar/mewah dan menetapkan harga rendah kepada pengembang yang membangun rumah murah seperti Perum Perumnas. Pelaksanaan ini juga dipakai untuk pembayaran kembali bagi biaya pembangunan prasarana. Selanjutnya kegiatan yang dilakukan pengembang sesudah itu adalah sama yaitu pembangunan rumah yang dimulai dari pembebasan tanah pada LISIBA.

3) Penjualan LISIBA kepada pengembang / lembaga lain dan Perum Perumnas

Sesudah pembebasan tanah, Badan Pengelola KASIBA dapat menjual LISIBA kepada pengembang/lembaga lain dan Perum Perumnas. Subsidi silang dapat dilakukan antara peruntukan atau rumah-rumah besar/mewah dan rumah-rumah murah dengan perbedaan harga atau pengembang swasta dan Perum Perumnas.

Sistem ini juga dipakai untuk menutupi biaya pembangunan prasarana dan pembebasan tanah. Pengembang akan menggunakan modal dan pinjaman dari pasar modal (non-bank) karena kredit

bank tidak boleh digunakan untuk membeli tanah bagi pembangunan rumah-rumah besar/mewah. Koperasi juga bisa menjadi penyelenggara LISIBA.

4) Pembangunan LISIBA dan Bangunan Rumah

Setelah pembebasan tanah di LISIBA, penyelenggara LISIBA akan membangun/mematangkan tanah dan membangun rumah. Untuk Perum Perumnas, Pemerintah perlu mempertimbangkan untuk memberi kredit lunak untuk mengurangi beban biaya. Sumber pembiayaan baru yang akan digambarkan pada bab (2) akan dikembangkan untuk memperkuat pengembang agar dapat memobilisasi dana bagi pembangunan LISIBA.

5) Penjualan Rumah

Penjualan rumah telah menurun secara berarti sejak suku bunga bank meningkat lebih dari 45%. Di satu pihak subsidi KPR-BTN telah dilepas dan selama ini hampir tidak ada pembelian rumah tanpa menggunakan KPR-BTN. Pemerintah seyogyanya menambah kredit lunak kepada BTN dan BTN dapat melanjutkan penyediaan KPR-BTN. Pemerintah sekarang sedang memperkenalkan "Secondary Mortgage facility" (SMF) untuk melengkapi KPR-bank swasta/agar dapat memberikan bunga yang lebih rendah.

(2) Usulan Skema Pembiayaan

Walaupun penyediaan KPR untuk rumah-rumah murah adalah satu prioritas kebijaksanaan Pemerintah dalam anggaran, jumlahnya tidak akan mencukupi sesuai dengan permintaan. Apalagi, Pemerintah menyediakan bukan untuk pengembang swasta, tetapi hanya berupa subsidi sebesar Rp. 700.000/unit rumah murah (RSS) yang diberikan kepada Perumnas berupa prasarana. Dalam keadaan krisis ekonomi, banyak pengembang termasuk Perumnas tidak dapat melanjutkan operasi pembangunan karena kesulitan keuangan.

Untuk perspektif ekonomi nasional jangka panjang, berikut ini adalah skema pembiayaan baru yang harus dikembangkan untuk mendukung pembangunan perumahan.

1) Dukungan Pembiayaan untuk Badan Pengelola KASIBA

Badan Pengelola KASIBA diselenggarakan oleh BUMN atau BUMD atau lembaga lainnya yang ditunjuk. Namun demikian masih belum jelas status BUMN/BUMD yang dimaksud apakah Perusahaan Umum (Perum) atau Persero (sama dengan PT). Perum adalah BUMN/BUMD yang sepenuhnya dimiliki oleh Pemerintah/Pemda, sedangkan Persero paling tidak 51% sahamnya dimiliki Pemerintah/Pemda atau kurang dari 100%. Pemerintah sekarang lebih menginginkan melepaskan saham persero kepada masyarakat (go public) dan tidak bermaksud untuk membentuk BUMN/BUMD baru.

Walaupun BUMN/BUMD secara legal mempunyai sasaran untuk memupuk keuntungan dalam operasi bisnisnya, mereka mempunyai kewajiban untuk memenuhi kebutuhan masyarakat seperti menyediakan rumah murah. Dalam rangka mempertemukan 2 sasaran yang akan dimandatkan kepada Badan Pengelola KASIBA, diusulkan agar Pemerintah memberikan dukungan finansial/pembiayaan kepada Badan Pengelola KASIBA.

Kredit jangka panjang seperti RDI (Rekening Dana Investasi) seyogyanya disediakan atau kredit jangka panjang yang berasal dari sumber luar negeri melalui Pemerintah.

Jaminan Pemerintah seharusnya juga diberikan bilamana Badan Pengelola KASIBA mengajukan pinjaman jangka panjang atau bond di pasar modal untuk mengurangi beban bunga.

2) Dukungan Pembiayaan untuk Para Pengembang Rumah Murah

Salah satu sasaran utama sistem KASIBA adalah penyediaan rumah-rumah murah. Dukungan pembiayaan seyogyanya diberikan untuk para pengembang rumah murah seperti Perum Perumnas sehingga sasaran-sasaran KASIBA tersebut terpenuhi.

Pemerintah seharusnya menyediakan modal yang cukup untuk investasi dan operasi kepada Perum Perumnas. Pajak Penghasilan perlu dikurangi bagi mereka yang membangun rumah murah. Sebagai pengganti atas pengurangan pajak ini, maka pendapatan akan diinvestasikan kembali untuk memenuhi kebutuhan sosial pada masa datang.

Subsidi untuk rumah murah (RSS) juga perlu ditingkatkan. Subsidi pembangunan prasarana untuk RSS yang semula hanya Rp. 700.000/unit RSS direncanakan naik maksimal Rp. 1,000,000/unit RSS pada tahun anggaran mendatang. Ini tidak hanya diberikan kepada Perumnas tetapi juga kepada para pengembang lain yang memenuhi syarat yaitu para pengembang kecil yang sedang mengembangkan kawasan tidak lebih dari 20ha.

3) Dukungan Pembiayaan kepada Pengembang Swasta dan Pembeli Rumah

a. Pemantapan Lembaga Keuangan Pembangunan.

Keberadaan modal berjangka panjang dan murah merupakan hal utama dalam pengembangan kawasan karena investasi tidak dapat segera ditutupi secara cepat. Indonesia tidak memiliki lembaga keuangan untuk menyediakan dana jangka panjang.

Termasuk 7 bank milik pemerintah yang ada (sebelum dimerge) yang semestinya mempunyai fungsi sebagai bank pembangunan, ternyata kegiatan utamanya sekarang lebih berfungsi sebagai bank komersial. Meskipun ada bantuan kredit melalui anggaran Pemerintah yang berfungsi sama, jumlah terbatas untuk satu tahun anggaran. Apalagi, alokasinya juga terbatas hanya untuk BUMN.

Sejak kemampuan Pemerintah dan BUMN/BUMD sangat terbatas, tidak hanya untuk sektor masyarakat, tetapi juga sektor swasta termasuk koperasi diharapkan mempunyai peranan penting untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Juga dari perspektif ekonomi nasional, dana-dana jangka panjang sangat diperlukan untuk pertumbuhan sektor industri. Lembaga Keuangan Pembangunan semacam "Japan Development Bank" dan "Government Housing Loan Corporation" di Jepang harus dibangun di Indonesia untuk menyediakan kredit jangka panjang dengan tingkat harga rendah yang tidak hanya untuk keperluan masyarakat banyak tetapi juga kepada pengembang swasta dan koperasi.

b. Pembentukan "Secondary Mortgage Market (SMM)"

Tiga skema yang sedang direncanakan di Indonesia yang dimaksudkan untuk menyediakan pembiayaan murah kepada pembeli dan juga sekaligus menyediakan sumber pembiayaan bagi pengembang.

Dengan adanya "Secondary Mortgage Facility" (SMF) telah diputuskan Pemerintah sebagai tahap awal. Berikut ini adalah kerangka SMF sesuai dengan Departemen Keuangan.

- Pemegang Saham : 10% Bank Indonesia, 10% Asian Development Bank (ADB), 80% dari investor lain seperti perusahaan asuransi, dana pensiun, bank-bank dan

- lembaga keuangan internasional.
- Modal Awal : Rp. 300 milyar
- Ada 2 tahap pinjaman (US\$ 47 juta) dari ADB melalui Bank Indonesia dengan jangka waktu jatuh tempo 15 tahun dan "grace period" 3 tahun.
- Sesudah berjalan sekitar 2 tahun melalui peraturan, obligasinya dijual kepada investor melalui pasar modal.
- KPR akan disediakan melalui bank.

Menurut Departemen Keuangan, SMF akan mulai pada beberapa bulan setelah pencairan dana ADB. Dengan diperkenalkannya SMF akan merangsang pasaran perumahan di negara pada masa mendatang. Adapun seberapa besar dana atau pinjaman yang akan diberikan akan diputuskan kemudian. Tahap kedua, Pemerintah sedang merencanakan "Secondary Mortgage Market" (SMM) dengan maksud untuk menggalakkan (mobilization) "Mortgage" yang disimpan bank. "Comercial Mortgage Market" (CMM) adalah rencana masa datang dari Pemerintah untuk membiayai pengembang dengan kredit komersilnya.

4) Dukungan Pembiayaan untuk Pemda (Bank/Obligasi untuk Pembangunan Prasarana)

Pembangunan prasarana adalah tahap pertama dari sistem KASIBA artinya sejumlah dan untuk pembangunan prasarana harus tersedia sebelum memulai pelaksanaan pembangunan KASIBA. Sedangkan prasarana yang berada di sektor KASIBA seperti jalan arteri diharapkan dibangun oleh Pemerintah dan untuk itu Pemda tidak menganggarkannya.

Di Amerika Serikat, obligasi diterbitkan secara luas oleh pemerintah kota. Penerbitnya mendapatkan pajak spesial dan sumber-sumber pendapatan yang nantinya menjadi proyek baru dan hasilnya mampu untuk membayar kembali kepada pemegang obligasi.

Dengan menggunakan skema pembiayaan ini, ada kemungkinan Pemda-Pemda di Indonesia mendapatkan dana dari pasar dengan jaminan Pemerintah Pusat. Pemda menerbitkan obligasi bisa melalui penawaran umum (public offerings) atau penempatan modal/investasi kepada pengembang yang terkait dengan proyek atau lembaga keuangan yang ada.

Pasar modal di Indonesia belum mantap, sedangkan Pemerintah ingin agar pertumbuhan pasar modal semakin kuat. Sistem obligasi akan menciptakan tidak hanya alternatif sumber pembiayaan bagi Pemda tetapi juga sebuah alternatif kesempatan penanaman modal tapi investor yang akan sesuai dengan harapan Pemerintah untuk pertumbuhan pasar modal di Indonesia.

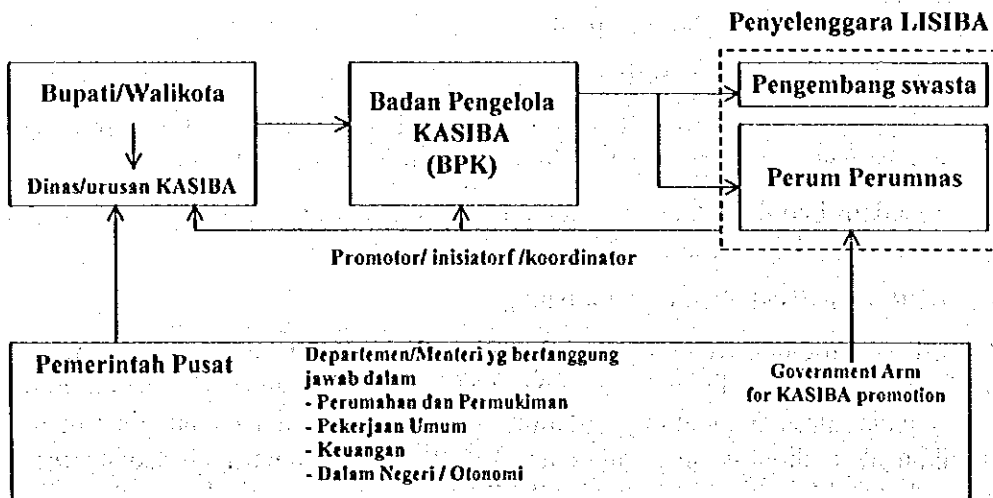
3-4-6 Sistem Organisasi

Diantara 3 sistem KASIBA yang diusulkan, Sistem-3 adalah yang paling menyeluruh mencakup sistem-1 dan 2. Sistem organisasi untuk sistem-3 ditelaah sebagai berikut :

(1) Organisasi Umum untuk Pelaksanaan KASIBA

Organisasi umum untuk pelaksanaan KASIBA ditunjukkan pada Gambar 3-4-8 dan secara garis besar adalah sebagai berikut :

1. KASIBA sebagai bagian dari perencanaan kota, secara prinsip tanggung jawab pelaksanaannya ada pada Pemda.



Gambar 3-4-8 Overall Organization for KASIBA Implementation

2. Walaupun pada saat sekarang kemampuan pelaksanaan bagi Pemda sangat lemah kecuali beberapa Pemda seperti DKI Jakarta.

Pada perubahan pemerintahan yang bersifat desentralisasi, Pemerintah Pusat termasuk Menteri yang mengurus bidang Perumahan dan Permukiman, Pekerjaan Umum, Keuangan dan Menteri Dalam Negeri (otonomi) seharusnya ambil prakarsa untuk memperkuat Pemda dalam urusan perencanaan kota sehingga KASIBA dapat berjalan secara efektif.

Pemerintah Pusat, terutama Menteri yang bertanggung jawab dalam bidang Perumahan dan Permukiman yang mempunyai peranan penting dalam koordinasi dengan departemen-departemen terkait yang berkepentingan terhadap pembangunan KASIBA, bertanggung jawab membantu Pemda melalui penyediaan para teknisi, praktisi, ahli keuangan dan hukum untuk melaksanakan tahapan pembangunan KASIBA.

3. Dinas/urusan KASIBA perlu dipersiapkan oleh Pemda dan akan menjadi pendamping Pemerintah Pusat seperti yang diuraikan diatas dalam memprakarsai dan koordinasi KASIBA pada tingkat lokal.

Organisasi ini akan tumbuh dan penuh tanggung jawab bagi pembangunan KASIBA pada daerah otonomnya di masa datang.

Perum Perumnas sebagai lembaga pemerintah yang kompeten dan berpengalaman dalam pelaksanaan pembangunan kota dan perumahan diharapkan dapat mengambil peran dengan mengembangkan proyek KASIBA. Ada 3 tugas Perumnas sebagai berikut :

1. Atas nama pemerintah untuk menyebarkan pemahaman, promosi dan berinisiatif mengembangkan proyek KASIBA.
2. Bermaksud dan berinisiatif mengembangkan KASIBA dalam koordinasi dengan Pemda (termasuk penelitian, survei, perencanaan, dsb)
3. Mengundang pengembang swasta untuk menyelenggarakan LISIBA dibawah pengawasan Badan Pengelola KASIBA.