

4-4-3 Variasi bagi Sistem Penyelenggaraan dan Badan Penyelenggara L/R

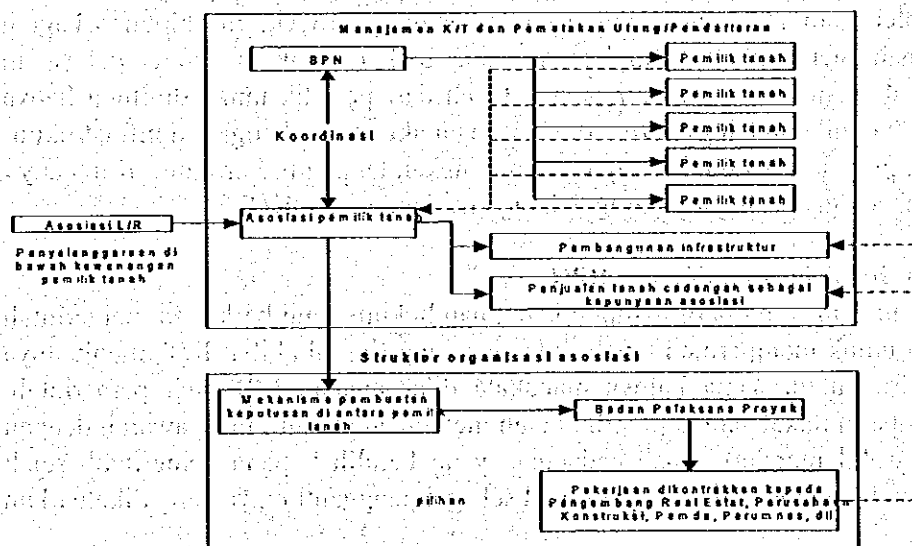
(1) Variasi K/T di Indonesia

Demi pemecahan keadaan dalam pembangunan infrastruktur, yang sangat penting dalam L/R, terdapat 2 (dua) cara, sebagai kelanjutan atas L/R asosiasi ataupun L/R pemerintah, seperti telah diuraikan sebelumnya.

a. Jenis asosiasi yang bekerjasama dengan BPN

Dalam proses penyelenggaraan K/T yang ada, BPN perlu mengatur para pemilik tanah ke dalam wadah asosiasi pemilik tanah. Asosiasi tersebut hendaknya diberdayakan sebagai badan hukum (berdasar peraturan perundang-undangan yang baru) agar dapat memperoleh tanah cadangan, untuk kemudian menjualnya dan mengikatkan diri dalam suatu kontrak kerjasama dengan perusahaan konstruksi bagi pembangunan infrastruktur.

Namun demikian, beberapa hal berikut ini sangat perlu penjelasan secara rinci.



Gambar 4-4-2 Jenis Asosiasi yang bekerjasama dengan BPN

Asosiasi dirancang untuk membuat keputusan kolektif bagi kepentingan semua pemilik tanah, berkenaan dengan kepemilikan tanah cadangan, penjualan, pembangunan infrastruktur, dll. Dalam kerangka peraturan perundang-undangan yang ada, tanah cadangan dapat diartikan sebagai tanah pemilikan bersama, yang dapat dijual secara sah berdasar kontrak antara pemilik tanah perorangan dengan pembeli, sesuai ketentuan hukum perdata dan niaga yang berlaku, sejalan dengan kedudukan hukum perorangan masing-masing. Salah satu syarat penting bagi transaksi dimaksud adalah kesepakatan dari semua pemilik tanah tanpa adanya satu pertentangan terhadap pembangunan infrastruktur, biaya pembangunan, dan penjualan tanah cadangan. Proses tersebut sangat menyita waktu karena semua pemilik tanah satu demi satu harus diberi pemahaman yang cukup agar menyetujui, dan akibatnya pekerjaan yang berkaitan dengan kontrak menjadi sangat lama. Sehubungan dengan ini, disarankan agar suatu organisasi, seperti halnya suatu asosiasi, yang mewakili semua pemilik tanah dan dapat dipercaya secara hukum untuk membangun infrastruktur dan menjual tanah cadangan bagi

penggantian biaya atas nama semua pemilik tanah, perlu dibentuk sehingga pekerjaan yang panjang dan menyulitkan para pemilik tanah dapat diperkecil secara bersesuaian, hingga terarah pencapaian waktu yang pendek dan pelaksanaan yang efisien atas pembangunan infrastruktur dalam K/T.

Di antara syarat-syarat utama bagi asosiasi mencakup bahwa status hukum asosiasi haruslah sebagai badan hukum yang diperbolehkan melakukan berbagai kegiatan transaksi sebagaimana disebutkan di atas, dan asosiasi tersebut harus dikelola dan dikendalikan berdasar atas peraturan dan ketentuan bagi pembuatan keputusan asosiasi sebagai penjabaran keinginan para pemilik tanah untuk peningkatan infrastruktur, biaya dan penjualan tanah cadangan, dan seterusnya.

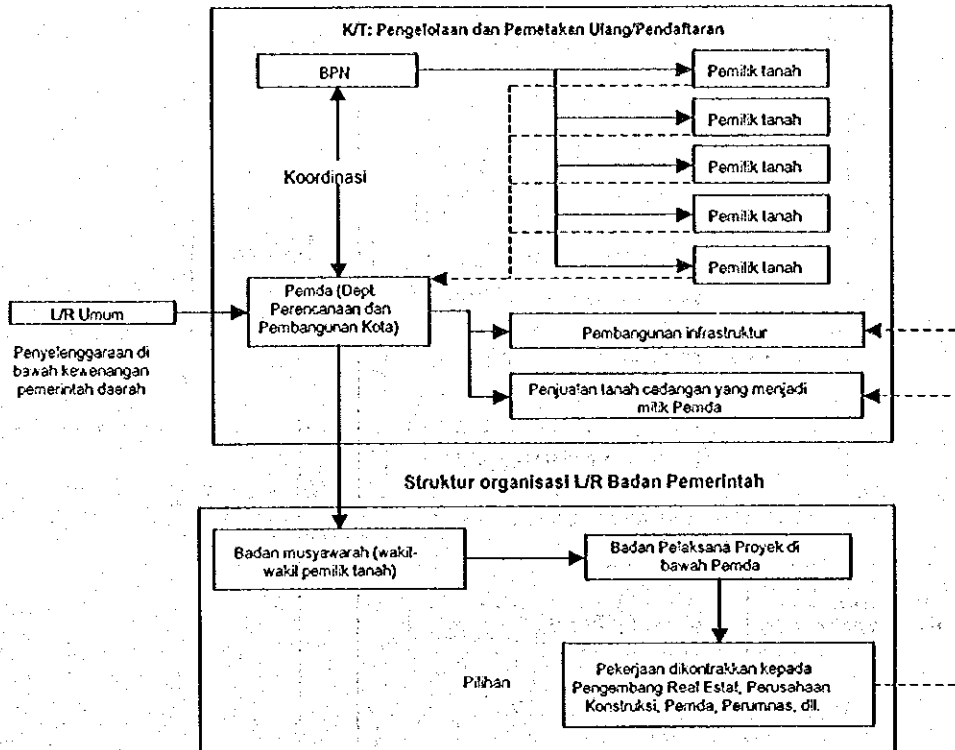
Disarankan pula agar dicantumkan dalam AD/ART asosiasi mengenai berbagai hal yang mengangkut ketentuan dan sistem untuk membuat keputusan asosiasi bilamana semua pemilik tanah gagal mencapai kesepakatan 100% bulat bagi seluruh pemilik tanah, bila tidak maka proyek akan terhenti tanpa jelas kelanjutannya. Tanpa adanya mekanisme pembuatan keputusan, areal proyek akan terbengkalai tanpa infrastruktur untuk waktu yang cukup lama hanya disebabkan oleh satu atau dua orang yang menentang proyek, meskipun sebagian terbesar pemilik tanah mendambakan lingkungan yang baik dilengkapi sarana pelayanan infrastruktur. Perlu ditekankan bahwa sumbangan tanah dari pemilik tanah dihitung hanya berdasarkan peningkatan nilai tanah yang diperoleh sebagai akibat pembangunan infrastruktur. Dalam hal demikian, proyek L/R tidaklah dapat dirampungkan tanpa infrastruktur. Karenanya, asosiasi pemilik tanah sungguh sangat penting dalam penyelenggaraan K/T.

b. Jenis Pemerintah bekerjasama dengan BPN

Berdasarkan undang-undang yang baru maupun ketentuan hukum yang berkaitan, pemerintah daerah diberdayakan untuk memperoleh tanah cadangan yang timbul akibat K/T, menjualnya dan membangun infrastruktur sama halnya manakala dilaksanakan L/R oleh pemerintah. Dalam sistem ini, tanpa mufakat semua pemilik tanah melainkan melalui musyawarah dengan mereka (atau wakil-wakil mereka), tanah cadangan, yang beralih kepada pemerintah sejak berlakunya pemetaan ulang oleh BPN, dapat dijual sebagai pengganti biaya yang dikeluarkan oleh pemerintah.

c. L/R Jenis Perum Perumnas bekerjasama dengan BPN

Keterlibatan Perum Perumnas diharapkan akan ditemukan pada dua jenis L/R seperti diuraikan di atas.



Gambar 4-4-3 Jenis Pemerintah bekerjasama dengan BPN

c-1. Keterlibatan Perum Perumnas sebagai salah satu anggota asosiasi L/R pemilik tanah

Perum Perumnas merencanakan untuk membangun kompleks perumahan dan membeli tanah yang diperlukannya. Manakala Perumnas bermaksud tidak membutuhkan seluruh tanah bagi proyeknya, maka dimintalah BPN untuk melaksanakan proyek L/R. Dengan bantuan BPN, Perumnas mendorong asosiasi L/R, melalui penyebaran undangan kepada semua pemilik tanah yang enggan menjual tanahnya. BPN dan Perumnas meminta pemilik tanah untuk membentuk asosiasi pemilik tanah, lalu berperan-serta di dalamnya. Perumnas akan menjadi salah satu anggota asosiasi. Setelah selesainya K/T, Perumnas kemudian membangun perumahan di atas tanah yang telah dipetak ulang melalui K/T.

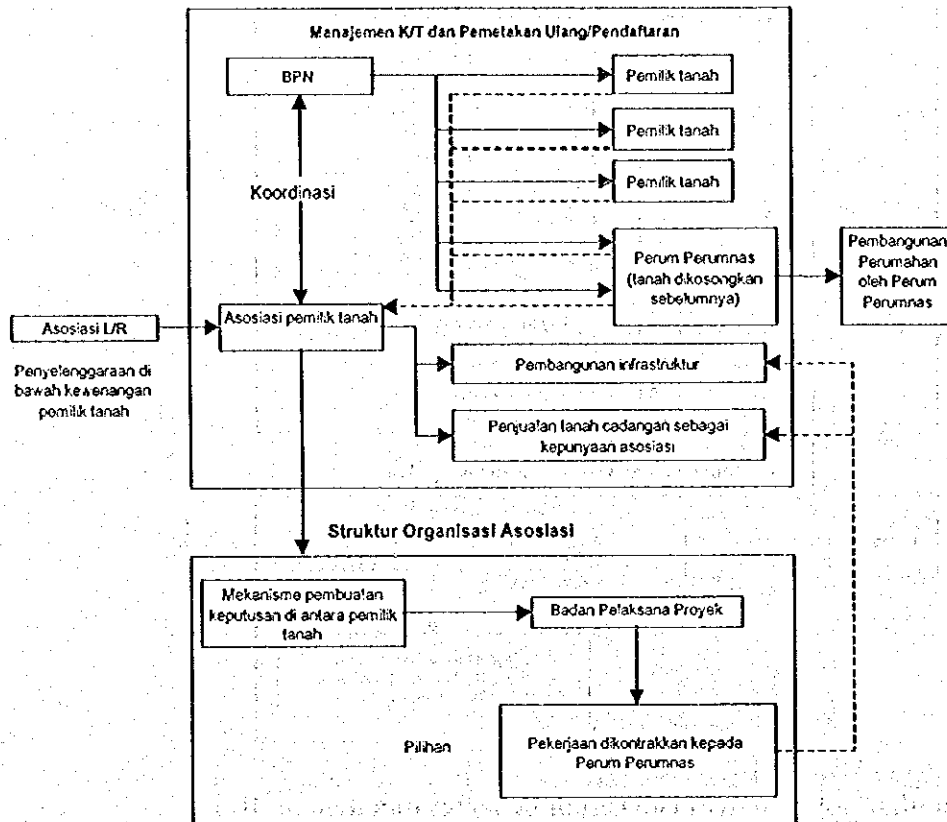
Dalam kasus lain, Perumnas dapat membeli tanah sedangkan BPN merancang proyek L/R sehingga jadilah Perumnas sebagai salah satu anggota asosiasi dalam upaya pembangunan perumahan.

Dalam kedua hal tersebut di atas, pekerjaan-pekerjaan pelaksanaan termasuk pekerjaan konstruksi dan penjualan tanah cadangan dikontrakkan kepada Perumnas oleh asosiasi.

c-2. Keterlibatan Perum Perumnas sebagai badan penyelenggara maupun pemilik tanah

Perumnas diharapkan berperan-serta dalam L/R jenis umum sebagai badan penyelenggara, yang memperoleh amanat dari pemerintah. Sebagaimana proyek ini didefinisikan sebagai proyek perkotaan berorientasi kepentingan umum maka haruslah dilaksanakan secara wajib. Oleh sebab itu, tidak diperlukan persetujuan pemilik tanah bagi pelaksanaan proyek, melainkan cukup berkonsultasi dengan mereka.

Satu pola keterlibatan Perumnas dalam L/R umum terpolakan dalam Gambar 4-4-4



Gambar 4-4-4 Asosiasi Perum Perumnas bekerjasama dengan BPN (Perumnas sebagai salah satu pemilik tanah)

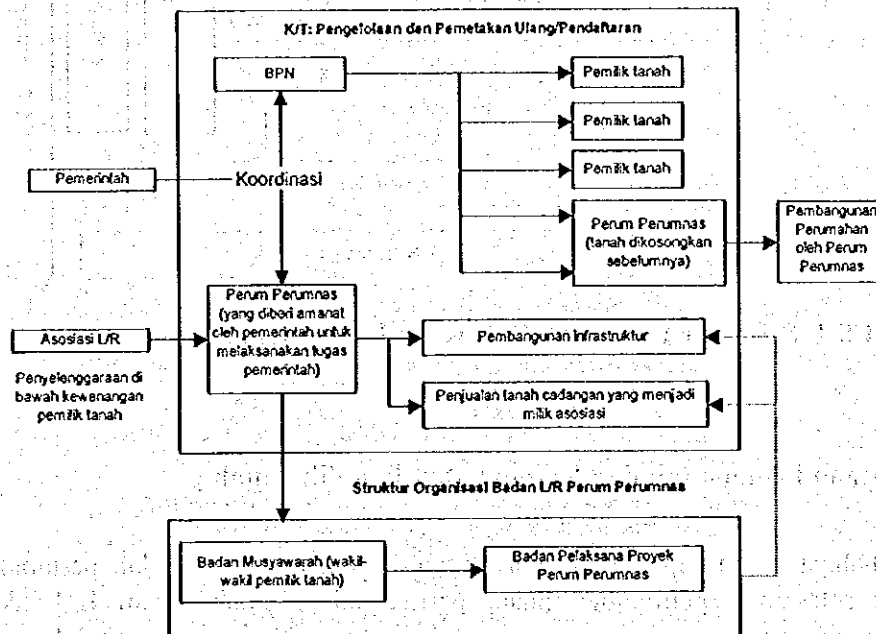
Komplek perumahan Perumnas biasanya dibangun mirip kepulauan yang terpisah dari wilayah perkotaan dan wilayah terbuka lainnya. Namun demikian, hal tersebut menjadi penting manakala wilayah dan tanah-tanah yang berbatasan dengan tapak proyek Perumnas perlu dibangun di wilayah perkotaan yang terpadu dengan wilayah pengembangan Perumnas ditinjau dari kacamata optimasi penggunaan tanah di perkotaan, yakni pandangan perencanaan kota. Pengembangan perkotaan terpadu yang demikian itu menjadi perhatian utama bagi perencanaan kota di bawah kewenangan pemerintah daerah, di luar kemampuan Perumnas. Infrastruktur pembangunan ini patut diciptakan di luar kewenangan Perumnas demi keterpaduan wilayah yang berdampak.

Di bawah kewenangan pemerintah daerah yang bertanggungjawab di bidang perencanaan kota pemerintah daerah mempercayai Perumnas sebagai badan pelaksana K/T umum yang mencakup pula areal proyek Perumnas dan wilayah yang bersebelahan demi keterpaduan pembangunan perkotaan dan infrastruktur.

(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 pbenaran 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.



Gambar 4-4-5 Jenis Pemerintah Perum Perumnas bekerjasama dengan BPN (Perumnas sebagai badan pelaksana dan juga salah satu pemilik tanah)

4-5 Rencana Peningkatan Sistem K/T

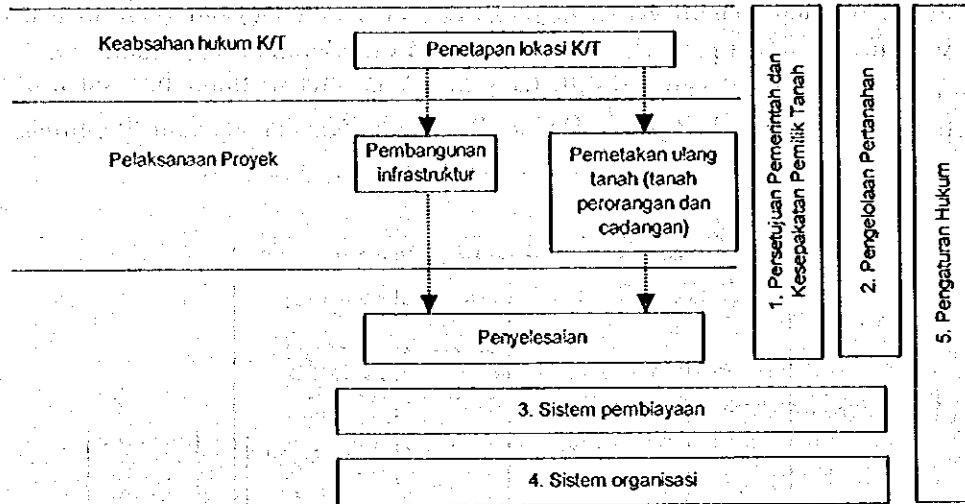
4-5-1 Struktur Dasar dan Subsistem bagi Sistem K/T

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.

Sistem peningkatannya diusulkan berlandaskan sistem K/T yang dirancang pada bagian ini. 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 pada Gambar 4-5-1.

1. Persetujuan pemerintah dan kesepakatan pemilik tanah
2. Pengelolaan tanah (pemetakan ulang)
3. Sistem pembiayaan (sumbangan tanah)
4. Sistem organisasi (sistem pembuatan keputusan)
5. Pengaturan hukum (undang-undang K/T)



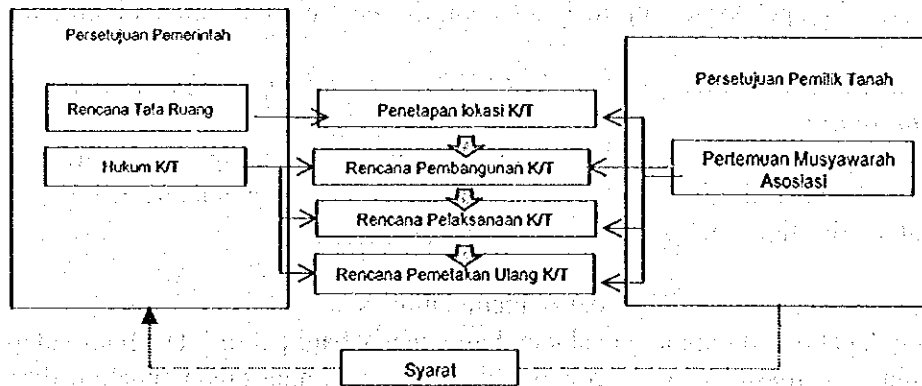
Gambar 4-5-1 Struktur Dasar dan Subsistem bagi sistem Penyelenggaraan K/T

4-5-2 Persetujuan Pemerintah dan Kesepakatan Pemilik Tanah

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. Sebagaimana tertuang pada Gambar 4-5-2, terlihat 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.

Di lain pihak, pemerintah ditugaskan untuk memeriksa proyek dari sudut pandang perencanaan kota; yakni kepentingan umum, kesejahteraan sosial, lingkungan sosial/alam, keabsahan hukum dan kejujuran dalam pemetakan ulang, dll. Dalam banyak kasus, persetujuan pemilik tanah merupakan salah satu syarat bagi persetujuan pemerintah terhadap lokasi dan rencana K/T.

Asosiasi pemilik tanah, yang akan diuraikan pada bagian berikutnya, merupakan mekanisme hukum bagi pengambilan keputusan atas persetujuan melalui pertemuan musyawarah.



Gambar 4-5-2 Persetujuan Pemerintah dan Kesepakatan Pemilik Tanah dalam waktu yang berurutan

Persetujuan Pemerintah

Sistem yang sama bagi persetujuan pemerintah seperti halnya diusulkan pada sistem Kasiba (3-4-2) disarankan bagi K/T; mencakup persetujuan bagi areal K/T dan rencana pembangunan K/T dalam Rencana Tata Ruang, rencana pelaksanaan K/T dan rencana pemetaan ulang dalam peraturan K/T.

Kesepakatan Pemilik Tanah

Dalam sistem K/T yang berlaku, BPN bertugas mengumpulkan kesepakatan para pemilik tanah satu demi satu. Persetujuan dari lebih 85% jumlah pemilik tanah merupakan syarat demi pelaksanaan proyek K/T.

Asosiasi yang diusulkan tentulah dimaksudkan untuk melembagakan dan memfasilitasi pembuatan keputusan yang demokratis bagi persetujuan melalui pertemuan musyawarah.

4-5-3 Pengelolaan Tanah

Pengelolaan tanah menjadi bagian yang sangat penting bagi sistem K/T, yang dicirikan pada kinerjanya yang bergantung pada derajat peningkatannya. Pengelolaan tanah dalam K/T diharapkan mampu meningkatkan hasil guna dan pemanfaatan tanah melalui pembangunan infrastruktur dan pemetaan-ulang.

Tanah pada dasarnya dikelola oleh pemilik tanah melalui asosiasi, sedangkan pemerintah hanyalah mendukung swadaya pemilik tanah dalam pengelolaan tanah.

Peralatan dan sistem pengelolaan tanah dalam K/T harus disediakan bagi asosiasi. Hal tersebut diuraikan berikut ini.

(1) Pengelolaan tanah dan penerapannya berdasar prinsip-prinsip pemetaan-ulang K/T

Mempertahankan dan menjaga keberlangsungan hak atas tanah, pemanfaatan dan nilai tanah adalah prinsip bagi pemetaan ulang dalam K/T.

Untuk mengamankan pelaksanaan prinsip tersebut, tiga cara berikut sangat dibutuhkan

1. Penerapan metode teknis yang objektif bagi perancangan dan perencanaan atas pemetaan ulang

Pemetaan ulang haruslah dirancang secara objektif dan jujur agar terbentuk dasar bagi pencapaian mufakat seluruh pemilik tanah atas rencana pemetaan ulang. (Rencana pemetaan ulang disetujui oleh sebagian besar anggota asosiasi).

Demi tercapainya tujuan ini, BPN perlu membentuk sistem teknis pemetaan-ulang yang objektif, yang dapat dipertanggungjawabkan dan menarik bagi pemilik tanah terhadap rencana pemetaan-ulang, berdasarkan prinsip keterkaitan dan penilaian tanah sebelum dan sesudah proyek.

Keterkaitan dan penilaian tanah merupakan faktor teknis yang diperlukan dalam pemetaan-ulang agar teramankan upaya mempertahankan dan menjaga keberlangsungan hak atas tanah seperti berikut.

1) Prinsip keterkaitan dalam pemetaan-ulang

Prinsip keterkaitan menyatakan bahwa tanah harus dipetak-ulang se-dekat-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.

2) Pemetaan-ulang berdasarkan penilaian nilai tanah

Sebagai tambahan prinsip pemetaan-ulang, pemetaan-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 pemetaan ulang.

Sebagaimana ditekankan pada 4-3-2 permasalahan atas peningkatan K/T yang bertitik tolak bahwa teknik pemetaan-ulang berdasarkan penilaian nilai tanah hanyalah dapat diterapkan bila peningkatan infrastruktur yang sangat menentukan nilai tanah diwujudkan pada proyek K/T dimaksud.

2. Pemetaan-ulang sementara

Pemetaan 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.

3. Pemaknaan hukum bahwa tanah asal akan tepat sama dengan tanah hasil petak-ulang dalam hal hak atas tanah

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.

Berlangsung-terusnya hak atas tanah dijamin berdasar pengertian hukum ini dalam hak atas tanah K/T. Hal ini sangat mendasar demi meyakinkan pemilik tanah untuk berperan-serta dalam proyek K/T dalam kaitannya dengan keamanan kekayaan dan juga kreditur yang memiliki hipotek atau hak tanggungan bagi tanah aslinya.

(2) Mekanisme pelaksanaan petak-ulang

Pemetakan-ulang diharapkan dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana yang dirumuskan secara objektif dan jujur. Mekanisme pelaksanaan pemetakan-ulang dan rangkaian K/T secara umum seperti tertera berikut.

[1] Kebijakan Dasar dan Prinsip Rencana Pelaksanaan K/T

Kebijakan dasar, prinsip dan metode pemetakan-ulang yang diterapkan pada 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 dirancang secara seksama sesuai dengan rencana pelaksanaan.

[2] Model rencana pemetakan-ulang dalam rencana pelaksanaan K/T

Rencana pemetakan-ulang harus memperoleh kesepakatan dari para pemilik tanah dan persetujuan pemerintah (BPN atau Pemerintah daerah). Dalam L/R di Jepang suatu rencana pemetakan-ulang dirumuskan untuk kemudian disajikan kepada pemilik tanah demi memperoleh kesepakatan mereka pada bagian akhir masa pelaksanaan. Hal ini berarti bahwa pemilik tanah harus membuat keputusan terhadap rencana pelaksanaan K/T dalam kesepakatan tanpa mengetahui terlebih dahulu tanah mereka yang terpetak-ulang. Dalam praktek K/T saat ini, BPN menyampaikan rencana pembangunan, termasuk rencana pemetakan-ulang, demi mendapatkan kesepakatan dari pemilik tanah atas proyek K/T dimaksud, atau peran-serta dalam proyek.

Rencana pemetakan-ulang dapat dibuat berdasar atas rencana pembangunan (penggunaan tanah dan infrastruktur) karena nilai tanah dan tiap-tiap bidang bertautan dengan rencana pembangunan. Setiap kali rencana pembangunan berubah, secara bersesuaian rencana pemetakan-ulang juga harus berubah. Maka rencana pembangunan K/T haruslah pada awalnya memperoleh persetujuan pemerintah agar ada kepastian hukum, yang selanjutnya diikuti dengan rencana pemetakan-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. Apabila rencana pemetakan-ulang menjadi satu syarat bagi pemilik tanah untuk menyetujui proyek K/T, maka adanya perubahan yang tak dapat dihindari dalam rencana pemetakan-ulang akan merupakan pelanggaran atas kesepakatan pemilik tanah dengan asosiasi.

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 pemetaan-ulang, (apakah harus disampaikan sebelum pelaksanaan proyek demi persetujuan pemilik tanah ataukah disampaikan setelah pembangunan infrastruktur demi kecermatan dalam pemetaan-ulang), suatu model rencana pemetaan-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.

4-5-4 Sistem Pendanaan

(1) Aliran Kas dalam pola K/T

Pemilik tanah yang akan terpengaruh dengan 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 melalui perbankan. Demi tujuan ini maka diperlukan bentuk badan hukum bagi badan pengelola tersebut, misalnya koperasi. Jadwal pembayaran atas pinjaman bank layaklah dikaitkan dengan jadwal yang dirancang bagi penjualan tanah cadangan. Gambar 4-5-3 menunjukkan aliran kas dalam K/T.

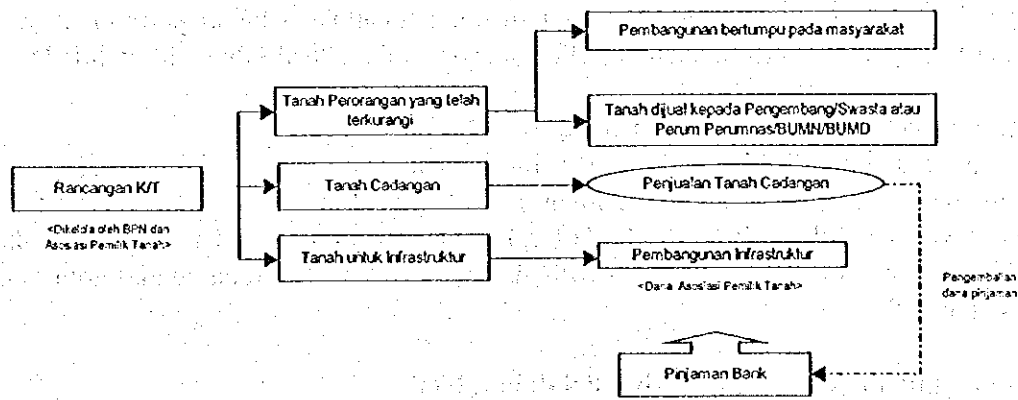
(2) Pola Pembiayaan yang diperlukan bagi K/T

Diharapkan bahwa asosiasi pemilik tanah melaksanakan K/T. Untuk mengumpulkan dana bagi pelaksanaan K/T, asosiasi pemilik tanah haruslah berbentuk badan hukum, misalnya koperasi. Di Indonesia, Departemen Koperasi mempunyai kewenangan untuk menetapkan syarat-syarat bagi pendirian koperasi¹⁾. Berdasar ketentuan Departemen Koperasi, tujuan utama koperasi adalah peningkatan kesejahteraan anggota. Dengan demikian suatu asosiasi pemilik tanah dalam K/T dapat diberikan status koperasi bila sebanyak lebih dari 20 orang pemilik tanah bergabung dalam koperasi. Pola pendanaan berikut ini akan diperlukan bagi koperasi pemilik tanah untuk melaksanakan K/T.

a. Kredit Pemerintah bagi Koperasi

Departemen Koperasi saat ini mengelola 17 pola kredit bagi koperasi, yang disediakan melalui bank komersial. Pola tersebut agaknya berupa skala kecil, dan bertujuan untuk mendukung kegiatan usaha koperasi yang dimaksudkan agar berlangsung dalam jangka waktu yang lama. Dalam kaitan ini, asosiasi pemilik tanah saja tidaklah memenuhi syarat bagi pola kredit tersebut karena asosiasi akan dibubarkan setelah selesainya K/T. Pola kredit yang baru patut dikembangkan oleh pemerintah untuk merangsang penyelenggaraan K/T oleh asosiasi pemilik tanah. Saat ini ada beberapa jenis K/T yang dilaksanakan oleh atau dengan dukungan Badan Pertanahan Nasional. Salah satunya yang layak diperhatikan yakni K/T yang diperkenalkan oleh pengembang perumahan atau kelompok perorangan yang membeli tanah dari pemilik aslinya. Kegiatan mereka tidak jauh berbeda dengan cara pembangunan real-estat biasa. Pola kredit pemerintah yang baru dibentuk tidaklah perlu diterapkan pada jenis kegiatan ini yang tidak mengarah kepada peningkatan kesejahteraan bagi masyarakat setempat.

¹⁾ Ketentuan hukum bagi pendirian koperasi diatur oleh Departemen Kehakiman



Gambar 4-5-3 Aliran Kas

b. Pinjaman Bank Komersial

Diperkirakan bahwa kredit pemerintah yang akan diperkenalkan tersebut tidaklah cukup memadai untuk memenuhi semua kebutuhan dalam K/T. Ketika asosiasi pemilik tanah memperoleh status sebagai koperasi, maka bank komersial akan menganggapnya sebagai layaknya satuan usaha seperti halnya pengembang perumahan swasta, dan karenanya pinjaman bank komersial biasa dapat diperuntukkan bagi asosiasi dimaksud. Namun, asosiasi pemilik tanah akan menghadapi permasalahan yang sama sebagaimana juga yang dihadapi pengembang swasta, yaitu ketersediaan pinjaman jangka-panjang. Meskipun perguliran pinjaman jangka-pendek telah menjadi metode pembiayaan konvensional, dalam pembangunan perumahan masalah mungkin bank komersial tiba-tiba mengubah kebijakan pergulirannya manakala muncul kesulitan keuangan yang amat sangat menimpa bank. Oleh sebab itu, pola pembiayaan jangka-panjang seperti fasilitas agunan sekunder (lihat bagian 3-4-5), haruslah dibentuk dan diterapkan bagi K/T.

4-5-5 Sistem Pengorganisasian

(1) Organisasi menyeluruh bagi proyek K/T

Dalam istilah umum, pelaku utama K/T jenis asosiasi mencakup pemerintah daerah yang mempunyai hak dan kewajiban dalam pembangunan perkotaan dan infrastruktur serta asosiasi pemilik tanah yang memegang hak dan kewajiban atas kekayaan tanahnya.

Walau demikian, perhatian khusus harus diarahkan pada hak dan kewajiban Badan Pertanahan Nasional serta kemampuannya untuk melaksanakan dan mengembangkan proyek K/T sebagai berikut:

1. hak dan kewajiban BPN dalam pendaftaran tanah
2. hak BPN dalam pengelolaan tanah
3. pengetahuan teknis dan praktis BPN dalam K/T
4. kemampuan mobilisasi BPN

1) Hak BPN dalam pengelolaan tanah

Di samping pendaftaran tanah, BPN ditugaskan dalam pengelolaan tanah termasuk pengelolaan penggunaan tanah di seluruh wilayah negara. Meskipun penggunaan tanah

lazimnya dikendalikan melalui rencana tata ruang, pemanfaatan tanah perorangan akan diteliti berdasarkan atas pertimbangan lingkungan sosial/alam, keabsahan, dll oleh BPN.

2) Hak dan kewajiban BPN dalam pendaftaran tanah

Tidak seperti halnya di Jepang yang seluruh hak atas tanah telah terdaftar dan teradministrasi dengan baik oleh pemerintah, hak atas tanah di Indonesia didasarkan atas hukum adat dan belumlah seluruhnya terdaftar, kebanyakan yang dikuasai oleh masyarakat. Di sinilah letak pentingnya keterlibatan BPN dalam proyek K/T karena pendaftaran tanah dikelola oleh BPN.

3) Pengetahuan teknis dan praktis BPN dalam K/T

BPN berpengalaman dalam pelaksanaan proyek K/T pada lebih dari 200 lokasi selama 17 tahun terakhir ini. Inilah satu-satunya badan yang sarat dengan pengalaman teknis dan praktis yang terkumpul selama masa yang cukup panjang di Indonesia. Pemanfaatan terbaik haruslah diarahkan bagi pengalaman teknis dan praktis BPN yang telah nyata tersebut dengan pengembangannya yang bersungguh-sungguh demi penerapan proyek K/T bagi pembangunan perkotaan dan lingkungan.

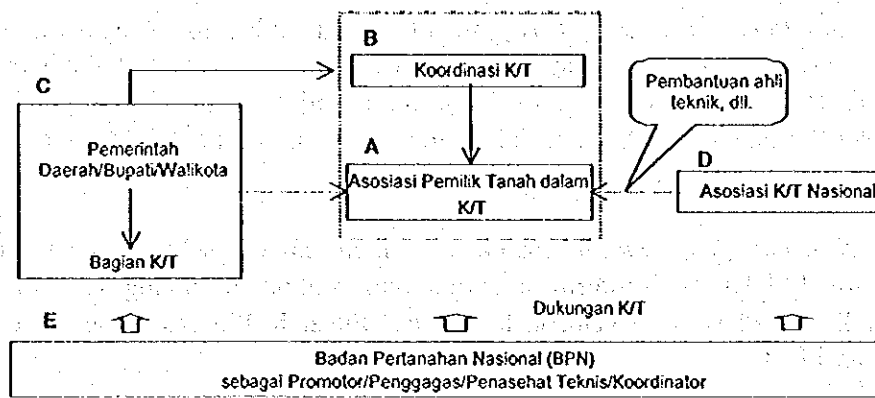
4) Kemampuan mobilisasi BPN

Keberhasilan proyek-proyek K/T pada dasarnya tergantung dari dua faktor; yakni dasar hukum yang memperkuat pada penyelenggaraan dan kemampuan mobilisasi. Dalam kenyataannya, sedemikian banyak sumber daya manusia yang harus dimobilisasi secara resmi maupun tidak resmi dalam pembicaraan dan mengajak para pemilik tanah agar menerima dan berperan-serta dalam proyek K/T di Jepang, tanpa memaksakan cara-cara wajib diterapkan.

BPN telah berhasil memperkaya Sumber Daya Manusia yang mumpuni dan tersebar dalam jumlah besar dengan pengetahuan teknis dan praktis dalam pengelolaan tanah dan juga K/T. Mereka telah dibekali dengan keterampilan dalam bidang kehumasan dengan pemilik tanah. BPN juga memiliki organisasi lokal berikut jaringannya yang didukung oleh personel yang berpengalaman serta terampil di seluruh pelosok negara.

Sebaliknya, berbeda dengan kelebihan-kelebihan pada pihak BPN sebagaimana terurai di atas, pemerintah daerah yang bertanggung-jawab dalam pembangunan perkotaan sangatlah sedikit kesiapannya dalam pengelolaan tanah, masalah-masalah penguasaan tanah dan demikian pula dalam penyelenggaraan K/T. Asosiasi sebagai badan pelaksana K/T tidaklah dapat banyak diharapkan dalam kemampuan operasional, teknis dan pendanaan bagi proyek K/T karena masih pada tahap yang amat dini.

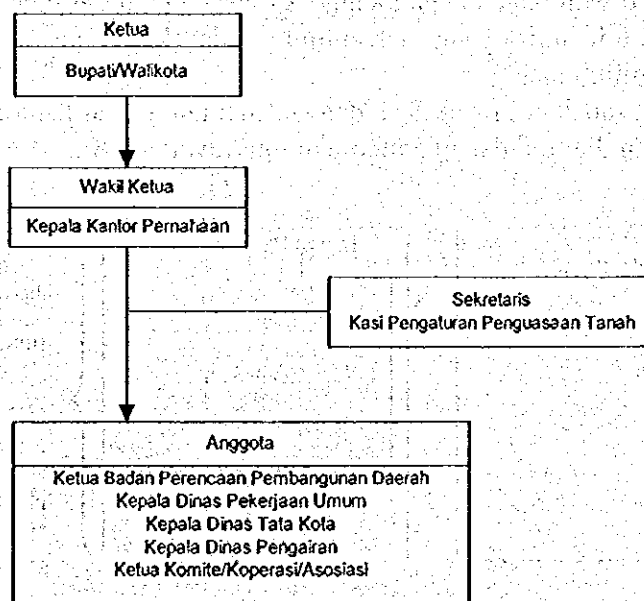
Dengan pertimbangan keadaan di atas, agaknya BPN harusnya sangat berperan besar dalam pengembangan K/T di seluruh pelosok wilayah negara.



Gambar 4-5-4 Organisasi menyeluruh bagi penyelenggaraan K/T asosiasi

BPN harus mendorong upaya menuju pembentukan organisasi penyelenggara yang menyeluruh bagi K/T asosiasi di bawah pemerintah daerah sebagaimana tertera pada Gambar 4-5-4. Demi tujuan tersebut, BPN perlu bertindak sebagai pendorong (promotor), penggagas (inisiator), penasehat teknis, ataupun koordinator bagi asosiasi K/T. Keseluruhan organisasi yang diusulkan di atas merupakan prosedur BPN dalam memperkenalkan proyek K/T di seluruh tanah-air, termasuk pula memperkuat organisasi pemerintah daerah dan asosiasi, transfer teknologi dan dukungan pendanaan. Keseluruhan organisasi K/T tersebut secara garis-besar dapat diuraikan seperti berikut ini.

1. *Tim Koordinasi Proyek K/T* diusulkan untuk menyusun kegiatan terpadu di antara instansi yang berkaitan dalam pekerjaan rencana pembangunan, penggunaan tanah, infrastruktur, penguasaan tanah, perpajakan, skim pendanaan, dll. Tim ini bertugas membantu asosiasi dalam pelaksanaan proyek. Selanjutnya, koordinasi ini haruslah dibangkitkan oleh asosiasi secara mandiri dalam penyelenggaraan masa depan. Struktur organisasi bagi tim diperkirakan seperti tertera pada Gambar 4-5-5.



Gambar 4-5-5 Tim Koordinasi Organisasi K/T

2. Bagian K/T pada Pemerintah daerah (C) diusulkan agar dibentuk sebagai Satuan Tugas (Satgas) guna penyelenggaraan kegiatan administrasi umum dalam kaitannya dengan pelaksanaan K/T. Bagian ini harus dikembangkan lebih lanjut menjadi badan pelaksana K/T pemerintah. Oleh karena itu, BPN haruslah mencanangkan pembentukan bagian ini demi transfer teknologi dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah.

3. Asosiasi K/T Nasional di Indonesia diusulkan pembentukannya sebagai pusat pendadaran K/T secara nasional dalam hal informasi teknis dan praktis di bidang K/T di samping membantu proyek K/T di seluruh pelosok tanah-air. Pusat K/T mendukung para ahli atau teknisi bagi asosiasi K/T.

4. BPN (E) perlu memperkuat fungsi organisasi bagi promosi, bimbingan teknis dan praktis, serta koordinasi sehingga secara berdaya-guna dapat membantu asosiasi K/T dan pemerintah daerah.

5. Asosiasi Pemilik Tanah (A) bertugas membuat keputusan atas rencana pengembangan K/T, rencana pelaksanaan, dan rencana pemetakan-ulang serta kegiatan pelaksanaan proyek K/T. Agaknya perlu bagi personel BPN mengambil peran dalam kegiatan pelaksanaan, baik di bawah maupun bagi asosiasi, karena lemahnya kemampuan penyelenggaraan mereka.

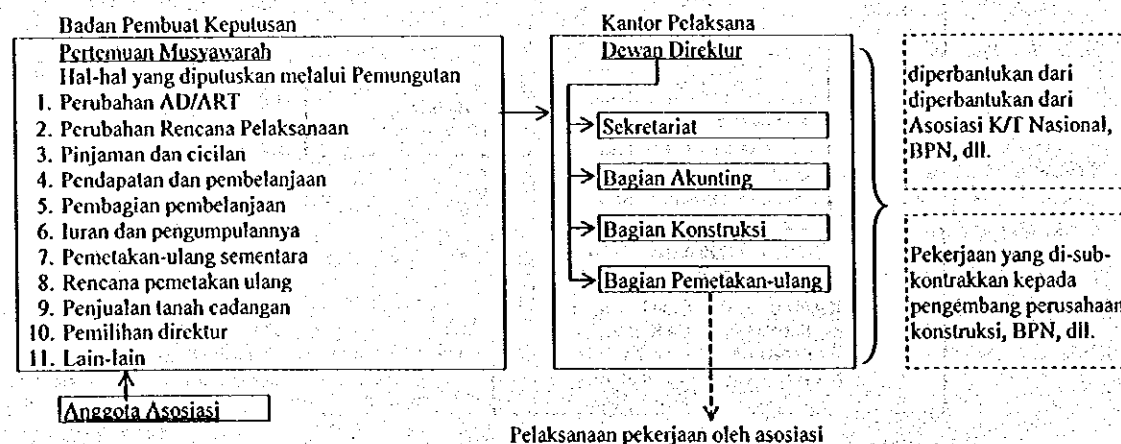
(2) Organisasi bagi Asosiasi K/T

1) Struktur Organisasi

Asosiasi K/T terdiri atas badan pembuat keputusan dan kantor pelaksana sebagaimana tertera pada Gambar 4-5-6.

Pola dasar bagi asosiasi dapat dipertelakan sebagai berikut.

1. Semua pemilik tanah diwajibkan menjadi anggota asosiasi berdasar mekanisme pembuatan keputusan seperti butir-butir yang tercantum pada ketentuan melalui pertemuan musyawarah para pemilik tanah.
2. Dewan direktur melaksanakan proyek K/T dengan memanfaatkan kantor pelaksana sesuai dengan keputusan yang diambil dalam pertemuan musyawarah.



Gambar 4-5-6 Organisasi Bagi Asosiasi K/T

3. Untuk meringankan beban bagi asosiasi, hal-hal berikut layak dipertimbangkan:
 - a. Para tenaga ahli/teknisi yang membantu, berasal dari asosiasi K/T nasional, dan BPN, dll.
 - b. Pelaksanaan pekerjaan dilakukan dalam bentuk kontrak dengan pengembang tanah cadangan, perusahaan konstruksi, dan BPN, pemerintah daerah, dll

2) Penilaian atas Organisasi Pelaksana

1. Panitia Pemilik Tanah

Panitia dibentuk berdasar permufakatan pemilik tanah dan bukanlah berdasar peraturan perundang-undangan. Praktek-praktek penyelenggaraan K/T saat ini lebih mempercayai Panitia tersebut dengan segala kelebihan dan kekurangan yang menyertainya. Pelaksanaan proyek lebih tergantung pada inisiatif pribadi ketua panitia. Karena bukan berupa badan hukum, maka tidak dapat melakukan usaha pembangunan infrastruktur. Oleh sebab itu disarankan agar asosiasi K/T dibentuk melalui pengembangan dan memperkuat secara hukum atas Panitia yang ada.

Kelebihan

- Pembentukannya mudah, tanpa prosedur yang birokrat
- lentur, berdasar kebutuhan
- inisiatif kuat dari ketua (kekuatan khusus dalam kemampuan mempengaruhi, bukannya berdasar pengetahuan dan keterampilan)

Kekurangan

- bukan badan hukum
- Kesepakatan sidang untuk mufakat
- hak dan kewajiban tidak secara tetap dinyatakan (tidak aman manakala perselisihan meningkat)
- tidak berlandaskan pengetahuan dan keterampilan

2. Koperasi

Institusi ini merupakan badan hukum berdasar Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992. Dalam hal kegiatan pembangunan tanah dan infrastruktur, koperasi diharapkan menjadi badan pelaksana K/T karena statusnya sebagai badan hukum. Namun, K/T membutuhkan beberapa persyaratan, antara lain tujuan dan jangka waktu pendirian organisasi.

3. Pengembang Swasta

Pengembang swasta menjadi calon badan pelaksana K/T sepanjang proyek K/T dapat dilaksanakan berdasar kontrak yang mandiri dalam pengembangan tanah antara pengembang dan pemilik tanah. Keduanya dapat menyepakati dan menyusun kontrak dalam rencana infrastruktur, rencana pemetakan-ulang termasuk sumbangan tanah. Pengembang swasta mengembangkan tanah mereka sesuai dengan kesepakatan yang dicapai.

Namun demikian, hal tersebut tidak dapat secara umum dan luas diterapkan karena untuk memperoleh kesepakatan 100% jumlah pemilik tanah bagi kontrak tersebut pada tapak proyek sangat jarang terjadi, sehingga sangat kecil berdaya guna sebagai sistem pelaksanaan pembangunan perkotaan. Untuk menangani keadaan demikian, kekuasaan pemaksaan perlu diterapkan terhadap beberapa pihak yang tidak setuju agar mencapai kesepakatan dengan

pengembang swasta, walau di luar persoalan.

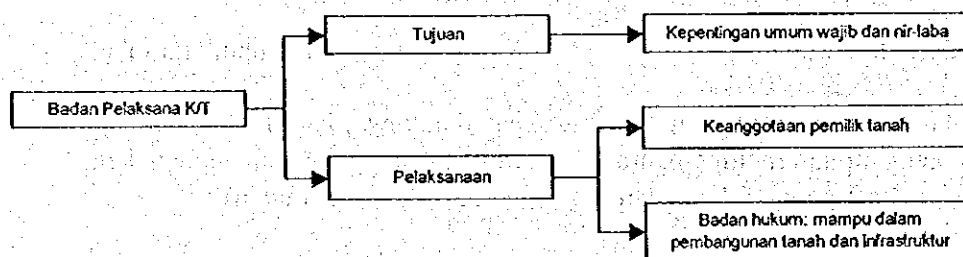
Ini berarti bahwa kekuasaan pemaksaan yang diterapkan bagi para penentang sedemikian penting sehingga suatu sistem pembangunan perkotaan dapat diterapkan secara umum dan luas. Kekuasaan pemaksaan tersebut tidak diberikan kepada pengembang swasta.

Terlebih lagi, tidak ada sumber pengumpulan keuntungan pada K/T, yang merupakan kepentingan dan menarik bagi pengembang swasta karena K/T tidak mencakup pula jual-beli tanah. Meskipun demikian, pengembang swasta dapat diundang sebagai pembeli atau pengembang atas tanah cadangan.

4. Asosiasi Pemilik Tanah sebagai badan hukum

Tiga faktor utama sebagaimana tercantum pada Gambar 4-5-7 perlu dipertimbangkan dalam pembentukan badan pelaksana K/T, yakni: kewajiban-kepentingan umum, keanggotaan pemilik tanah, dan badan hukum. Panitia/koperasi/pengembang swasta tidaklah pantas dinilai berdasar tiga faktor tersebut. Oleh sebab itu, organisasi yang inovatif perlu dikembangkan agar terpenuhi syarat-syarat asosiasi pemilik tanah sebagai suatu badan hukum.

Proyek K/T secara khas didefinisikan sebagai pengembangan perkotaan secara umum yang dipercayakan kepada pemilik tanah. Asosiasi pemilik tanah diberdayakan untuk melaksanakan pekerjaan umum (infrastruktur dan pengaturan kembali pertanahan) atas nama pemerintah. Peraturan K/T dimaksudkan sebagai sarana pembentukan jenis organisasi yang baru ini seperti dibahas dalam kegiatan berikut ini.



Gambar 4-5-7 Tiga Syarat Badan Pelaksana K/T

4-5-6 Penataan hukum bagi peresmian asosiasi K/T

Patut dicatat bahwa di antara dua unsur utama pelaksanaan K/T, yakni pemetaan-ulang tanah dan pembangunan infrastruktur, maka unsur pertama telah dilaksanakan dalam kegiatan K/T yang dipraktekkan di Indonesia. Kegiatan pemetaan-ulang sangat memungkinkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, walau masih memerlukan penyempurnaan. Karenanya, sebagaimana dinyatakan pada bab sebelumnya, studi ini ditujukan bagi unsur terakhir, yaitu pembangunan infrastruktur dalam proyek K/T, yang memerlukan peningkatan unsur pertama (sistem pemetaan ulang) berdasarkan perbaikan infrastruktur.

Suatu penataan hukum sangatlah penting demi resminya pembangunan infrastruktur oleh asosiasi K/T.

Demi keamanan pembentukannya, keberlangsungannya, kegiatan dan kemampuan asosiasi, hal-hal berikut sangat perlu ditinjau dari aspek keabsahannya.

Pembentukan
Asosiasi K/T berdasar aturan mayoritas

Pemilik tanah dapat membentuk asosiasi K/T berdasar aturan mayoritas di antara mereka pada tapak proyek

Keanggotaan
Semua pemilik tanah menjadi anggota asosiasi K/T

Ketika asosiasi terbentuk, semua pemilik tanah menjadi anggotanya (tidak dapat berhenti meskipun pemilik tanah berubah)

Pengelolaan
Keputusan dibuat berdasar aturan mayoritas di antara anggota
Keputusan asosiasi mempunyai pengaruh hukum

Keputusan asosiasi dibuat berdasar aturan mayoritas di antara anggota (Pertemuan Musyawarah)
Keputusan asosiasi mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan

Kedudukan Hukum
Asosiasi K/T merupakan badan hukum

Asosiasi mempunyai hak dan kewajiban sebagai badan hukum untuk melaksanakan pembangunan pertanahan dan infrastruktur. (Dapat melakukan kontrak dalam peminjaman dana, konstruksi, penjualan tanah cadangan, dll)

Kepemilikan
Asosiasi K/T memiliki hak atas tanah cadangan, untuk menjualnya

Pemilikan atas tanah cadangan dalam rencana pemetaan-ulang ada pada asosiasi untuk dijualnya.

4-6 Sistem K/T dalam Reformasi Pemerintahan

4-6-1 Reformasi pemerintahan yang sedang berlangsung dan peningkatannya dalam pengelolaan perkotaan dan pertanahan

Seperti tertera pada studi Kasiba, reformasi pemerintahan dan peningkatannya dalam pengelolaan perkotaan dan pertanahan sedang terjadi (Tabel 3-5-2). K/T tidak pula terbebaskan dari gerakan reformasi tersebut, bahkan semakin baik berperan-serta sehingga dapat mendukung dan memperkuat reformasi pemerintah, khususnya liberalisasi dan desentralisasi di bidang pertanahan.

Tabel 4-6-1 Reformasi Pemerintahan utama dalam Pengelolaan Perkotaan/Pertanahan

Departemen/ Kementerian	Undang-undang	Permasalahan Utama dalam Reformasi Pemerintahan saat ini
Kantor Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional	UU No. 5/1960 (UUPA)	1. Interpretasi Ulang "Izin Lokasi", dan dilimpahkan ke Pemerintah daerah 2. Perubahan (rancangan) dalam "pengelolaan tanah perkotaan" dan klasifikasi seksama bagi hak atas tanah
Kantor Menperkim	UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman	1. UU K/T (persiapan) 1. PP (rancangan) tentang Kasiba dan Lisiba yang berdiri sendiri
Kepartemen Dalam Negeri	UU No. 24/1992 tentang Penataan Ruang	1. PP (1996-97) tentang Rencana Tata Ruang Nasional dan hak dan kewajiban partisipasi masyarakat 2. PP (rancangan) tentang Rencana Tata Ruang di wilayah perkotaan/perdesaan-"Izin Pemanfaatan Ruang" 3. PP (rancangan) tentang Penggunaan Tanah, Skala Peta dan Wilayah Tertentu.
	UU No. 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah	1. PP (rancangan) tentang "Administrasi dan Pengelolaan Kawasan Perkotaan" 2. PP (rancangan) tentang "Wilayah Otorita"-Otoritas Pemerintah daerah yang efektif
Departemen Keuangan	UU No. 25/1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah	

Empat permasalahan berikut ini dalam reformasi pemerintahan cukup penting bagi pengembangan K/T.

1. Penghargaan yang lebih terhadap hak atas tanah rakyat--- liberalisasi pertanahan

Sebagaimana dibahas dalam 3-5-3 studi Kasiba, "tidak ada hak atas tanah, misalnya hak pembelian tanah bagi kekayaan orang lain diberikan kepada pemegang Izin Lokasi" dipandang sebagai pertanda deregulasi atau liberalisasi kekuasaan pemerintah terhadap pemilik tanah. Hal ini sungguh mendorong ke arah semakin dihargainya hak atas kekayaan pemilik tanah, yang di lain pihak makin mempersulit pembelian tanah bagi perbaikan perkotaan dan lingkungan, baik oleh pemerintah maupun swasta. Kini tibalah saatnya di tengah-tengah masa reformasi pemerintahan bagi K/T, sebagai pengganti pembelian tanah, untuk diperkenalkan bagi perbaikan perkotaan dan lingkungan. K/T tidak akan melanggar hak kekayaan pemilik tanah, bahkan yang melalui paksaan, karena tetap berlangsung atau dipertahankannya hak atas tanah yang dijamin melalui sistem pemetaan-ulang.

2. Pemberdayaan masyarakat ---- Peran-serta masyarakat berdasarkan atas hak dan kewajiban pemilik tanah

Salah satu tujuan utama UU Nomor 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah, dan lebih khusus lagi Administrasi dan Pengelolaan Kawasan Perkotaan adalah "pemberdayaan masyarakat" agar terwujud kebijakan desentralisasi. K/T dimaksudkan untuk mendorong swadaya pemilik tanah demi perbaikan lingkungan mereka dengan memberdayakan masyarakat melalui peran-serta masyarakat. K/T mampu membentuk dasar/mekanisme teknis dan praktis bagi administrasi dan pengelolaan kawasan perkotaan.

3. Pendekatan Pembangunan Kawasan Perkotaan

Pendekatan Pembangunan Kawasan Perkotaan terpadu yang ditunjukkan dalam konsep

pengelolaan kawasan perkotaan merupakan salah satu pokok kebijakan desentralisasi yang tertuang dalam UU Nomor 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah. K/T dapat dijadikan sebagai sistem pembangunan yang efektif bagi infrastruktur perkotaan untuk mendukung konsep tersebut melalui pembiayaan swadana, yang secara relatif dapat meringankan beban keuangan pemerintah daerah bagi perbaikan infrastruktur.

4. Peningkatan perencanaan kota

Salah satu syarat dasar demi perwujudan kebijakan desentralisasi adalah meningkatnya kemampuan pemerintah daerah, khususnya dalam hal perencanaan kota, yang merupakan salah satu tugas pokok pemerintah daerah. K/T dapat dimanfaatkan untuk mempertinggi kemampuan pelaksanaan perencanaan kota oleh pemerintah daerah hingga mencapai lebih dari 60% keseluruhan kawasan perkotaan di Jepang dibangun melalui K/T.

Dapat disimpulkan bahwa kebijakan desentralisasi diarahkan bagi penguatan dan peningkatan perencanaan kota dan sistem bangunan bagi pemerintah daerah (usulan peningkatan oleh Departemen Pekerjaan Umum dan Departemen Dalam Negeri misalnya), yang memerlukan diperkenalkannya sistem K/T.

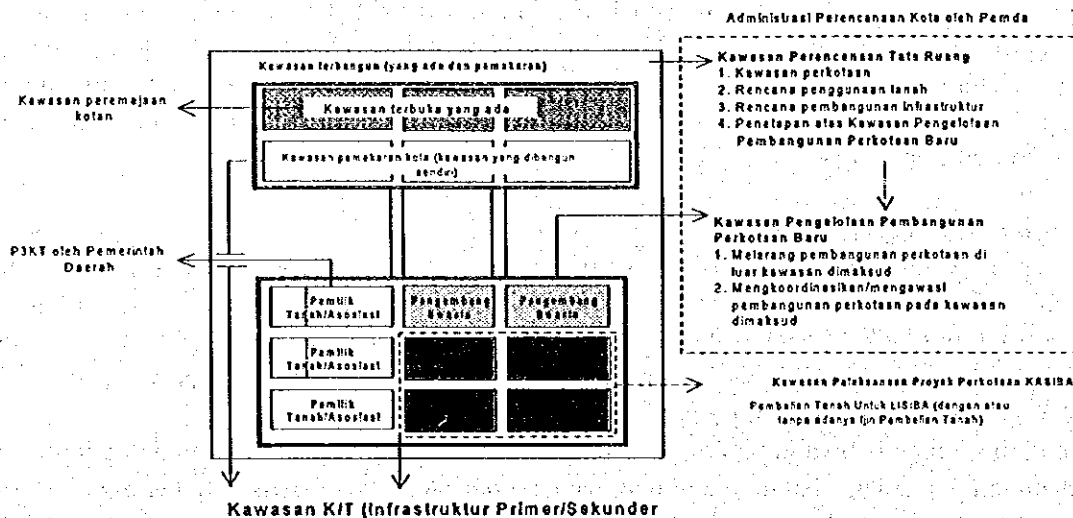
4-6-2 Sistem K/T dalam Sistematisasi Perencanaan Kota dan Pembangunan di Indonesia

Sebagaimana tampak bahwa K/T dapat sejalan tidak hanya dalam laju gerakan reformasi pemerintahan, tetapi juga sangat mengarahkan dan menjawab tantangan demi terwujudnya maksud dan tujuan yang dicanangkan dalam kebijakan desentralisasi. Berbagai jalan dan cara senantiasa diupayakan agar K/T dapat lebih dimanfaatkan secara bersungguh-sungguh dan berdaya-guna bagi perbaikan perkotaan dan lingkungan di suatu daerah.

Sebagaimana dinyatakan pada bab Kasiba, haruslah ada keterpaduan dengan perbaikan sistem perencanaan tata ruang, lebih strategis lagi dengan sistem pengelolaan pembangunan perkotaan seperti diusulkan pada Gambar 4-6-1.

K/T dapat digunakan sebagai sarana pembangunan/pelaksanaan sistem pengelolaan perkotaan, dalam upaya penyediaan infrastruktur. Disarankan pula hendaknya K/T dijadikan sistem pelaksanaan dasar bagi pembangunan Kasiba.

Selain pembangunan kawasan perkotaan baru seperti dibahas tersebut di atas, perhatian haruslah diberikan pada masalah-masalah perkotaan penting lainnya yang mungkin dihadapi pemerintah daerah, di antaranya pemekaran perkotaan yang tak teratur ditandai dengan pembangunan gedung sendiri-sendiri tanpa dilengkapi infrastruktur yang memadai dan lingkungan yang buruk pada pinggiran kawasan terbangun yang ada. K/T akan menjadi sistem pembangunan terbaik yang diterapkan pada kawasan yang baru mulai mengarah ke perkotaan dengan potensi pembangunan yang tinggi; jika tidak, akan terjadi kawasan kumuh yang terus merebak.



Gambar 4-6-1 K/T dalam Perencanaan Kota dan Pembangunan Terpadu di Indonesia

4-7 Pedoman bagi Proyek K/T dan Petunjuk Tata Cara Kerja Praktis

Lingkup kerja bagi studi ini (halaman 5) menyatakan hal-hal berikut ini.

C. Transfer Teknologi

1. Penyiapan atas Pedoman Proyek K/T
2. Penyiapan atas Petunjuk Tata Cara Kerja Praktis
3. Transfer Teknologi melalui lokakarya/seminar

Perlu ditekankan bahwa tujuan dari penyiapan pedoman dan petunjuk tersebut adalah transfer teknologi dalam bidang K/T sebagai sistem pembangunan perkotaan dan infrastruktur. Pedoman dan petunjuk dirancang untuk menyediakan bahan bagi transfer teknologi sebagai upaya menjawab:

Untuk mencapai peran yang sangat diharapkan dan tugas K/T sebagaimana dicanangkan dalam proses reformasi pemerintahan,
 Pedoman bagi proyek Kasiba: Apakah seharusnya Proyek K/T itu?
 Petunjuk bagi Tata Cara Kerja Praktis: Apakah seharusnya Tata Cara Kerja pelaksanaan K/T itu?

Pemerintah Indonesia meresmikan pekerjaan nyata bagi pengembangan dan pelemagaan sistem K/T sehingga dapat dicapai tujuan dalam perbaikan perkotaan dan lingkungan daerah yang dimaksud. Sebagaimana diuraikan pada bagian-bagian sebelumnya, K/T yang dicirikan oleh “penghargaan hak atas tanah”, “peran-serta masyarakat dan pemberdayaan”, “pembiayaan swadaya”, dan lain-lain merupakan hal terbaik dalam menjawab tantangan pembangunan perkotaan dan masyarakat sejalan dengan keyakinan reformasi pemerintah: desentralisasi, liberalisasi dan demokratisasi. Diyakini bahwa peningkatan dan inovasi K/T sangatlah penting berkaitan dengan tingginya harapan terhadap K/T di Indonesia. Hal ini

berarti bahwa K/T yang ada beserta praktek penyelenggaraannya haruslah segera ditingkatkan hingga suatu tahap baru K/T di Indonesia, yang membutuhkan sistem hukum yang baru (Undang-undang K/T) dan juga sistem praktis yang baru.

Dalam keadaan demikian, berbagai pedoman dan petunjuk dipersiapkan untuk dipergunakan sebagai rujukan bagi pemerintah Indonesia dalam peningkatan dan pengembangan sistem peraturan dan praktek K/T. Demi alasan ini patutlah dicatat bahwa beberapa pedoman dan petunjuk yang disiapkan dalam studi ini bukanlah hal-hal yang harus segera digunakan bagi pelaksanaan proyek berdasarkan atas sistem K/T yang ada saat ini (secara hukum dan praktis). Akan tetapi diharapkan bahwasanya sistem K/T yang baru akan disusun dapat memungkinkan pedoman dan petunjuk tersebut terlaksana secara operasional dan bermanfaat.

4-7-1 Pedoman bagi Proyek K/T

(1) Pendahuluan

(Latar belakang)

Proyek Konsolidasi Tanah (K/T) di Indonesia telah diterapkan secara luas di seluruh tanah-air sejak 1980. Proyek-proyek K/T tersebut pada umumnya dilaksanakan dalam upaya pengaturan penguasaan tanah dan pengelolaan penggunaan tanah, bukannya peningkatan infrastruktur.

Meskipun sebagian besar proyek K/T perkotaan yang telah dilaksanakan belumlah memberikan sumbangan yang cukup besar terhadap perbaikan lingkungan perkotaan melalui pembangunan infrastruktur, diharapkan bahwa unsur-unsur utama yang diperlukan bagi sistem pembangunan kawasan perkotaan yang maju telah tersusun. Terlebih lagi, proyek K/T di Indonesia akan secara cepat meningkat ke arah cara-cara yang lebih berdaya-guna bagi pembangunan perkotaan dan memperkuatnya tahap demi tahap.

Demi kemajuan lebih lanjut atas proyek K/T dan sumbangan yang lebih baik bagi masyarakat di masa mendatang, pola proyek K/T perlu diperbaiki ke arah aspek-aspek yang berkenaan dengan perencanaan kota yang menyeluruh dan pencapaian pembangunan perkotaan terpadu, seperti halnya proyek "land readjustment" di Jepang.

Dalam kaitan ini, diperlukan bagi semua pihak yang peduli untuk tetap teguh pada pemahaman atas proyek K/T sebagai kebijakan utama. Hal-hal tersebut terangkum dan diusulkan sebagai pedoman bagi proyek K/T.

(Pokok pikiran)

Pedoman dasar memberikan arah utama bagi penyelenggaraan proyek sesuai dengan konsep dasar proyek K/T itu sendiri, dengan mengikuti ketentuan hukum sebagaimana tercantum dalam peraturan perundang-undangan K/T yang akan disiapkan pada tahap yang akan datang.

Pedoman dasar tersebut dipergunakan untuk meningkatkan sistem K/T di Indonesia termasuk pula sistem hukum, sistem promosi dan pemikiran pendukung bagi pemerintah daerah, selain perumusan, perencanaan dan pelaksanaan proyek K/T dalam tahap pengenalan atau percobaan. Karena pedoman tersebut hanya dapat menyediakan pola atau contoh, diperlukan perbaikan dalam masa prakteknya di lapangan selama pelaksanaan proyek K/T.

Sementara itu, tata cara praktis bagi perencanaan K/T dan pelaksanaan proyek secara nyata dipertelakan, terpisah dari pedoman ini, dalam bentuk "Tata Cara Kerja Pelaksanaan Proyek K/T".

(2) Konsep Dasar Proyek K/T bagi Pembangunan Perkotaan

Karena proyek K/T secara alami haruslah mencirikan pola yang berbeda dibanding cara-cara lain sehingga lebih berdaya-guna dalam mewujudkan pembangunan kawasan perkotaan yang menyeluruh secara terpadu, tentulah sangat nyata bedanya dibandingkan dengan metode pembangunan lain semisal sistem pembebasan tanah. Karenanya, seluruh peserta yang berkaitan dengan proyek K/T harus senantiasa berpegang pada ciri-ciri tersebut, yakni:

- 1) Pembangunan perkotaan yang menyeluruh dan luas
- 2) Metode pemetakan-ulang tanpa pembebasan tanah
- 3) Pembagian yang adil atas keuntungan dan biaya pembangunan
- 4) Mempertahankan penguasaan tanah
- 5) Tata cara yang imbang
- 6) Peran-serta para pemilik tanah

1) Pembangunan perkotaan yang menyeluruh dan luas

Berbeda dengan pembangunan infrastruktur satu demi satu seperti jalan dan taman, proyek K/T dimaksudkan bagi pembangunan fasilitas umum dan petak bangunan secara terpadu sejalan dengan penggunaan tanah yang terencana dan dalam desainnya. Pembangunan kawasan yang menyeluruh akan mampu menghasilkan peningkatan yang nyata bagi lingkungan perkotaan.

Terlebih lagi proyek K/T dapat diterapkan tidak hanya pada pembangunan kawasan perumahan perkotaan saja, akan tetapi juga pada pembangunan kompleks industri dan pusat distribusi barang serta peremajaan kawasan pusat kota.

2) Metode pemetakan-ulang tanpa pembebasan tanah

Sistem pemetakan-ulang merupakan teknik yang tak dapat dipisahkan dalam proyek K/T. Ini adalah metode dalam penataan kembali hak tanah asli ke dalam lokasi baru pada kawasan proyek sesuai dengan rencana pemetakan-ulang, sementara penguasaan tanah tetap dipertahankan sepanjang jangka waktu pelaksanaan proyek.

3) Pembagian yang adil atas keuntungan dan biaya pembangunan

Manakala infrastruktur terbangun melalui proyek K/T, nilai penggunaan tanah akan meningkat sehingga mengangkat pula harga tanah dan karenanya melambungkan nilai kekayaan para pemilik tanah.

Proyek K/T pada dasarnya merupakan proyek swadana. Biaya bagi proyek K/T haruslah ditanggung secara adil oleh semua pemilik tanah yang memperoleh keuntungan atas hasil pembangunan sebagai akibat peningkatan nilai kekayaan/tanah. Tanah yang disumbangkan oleh pemilik tanah dipergunakan untuk fasilitas umum maupun tanah cadangan (tanah pengganti biaya).

4) Mempertahankan penguasaan tanah

Penguasaan tanah oleh pemilik tanah tetap dipertahankan dan dijamin sepanjang pelaksanaan proyek K/T. Oleh sebab itu, K/T mencakup keuntungan nyata dalam mempertahankan masyarakat yang ada dan kegiatan ekonomi/sosialnya, bila dibandingkan dengan metode pembebasan tanah yang umum dilakukan.

5) Tata cara yang imbang

Suatu prinsip proyek K/T haruslah dilaksanakan dengan cara jujur dan adil bagi pemerintah maupun pemilik tanah sejak saat penyiapannya hingga penyelesaian akhir. Maka, perlu dibentuk suatu sistem yang memungkinkan para pemilik tanah mendapat peluang untuk

menyatakan pendapatnya pada setiap tahap pelaksanaan proyek.

6) Peran-serta para pemilik tanah

Proyek K/T dilaksanakan oleh badan pelaksana dengan partisipasi pemilik tanah. Dalam hal jenis K/T asosiasi, pemilik tanah berperan-serta dalam pelaksanaan proyek melalui tahap pertemuan musyawarah, sedangkan hal-hal yang berkaitan dengan proyek dilaksanakan oleh pemerintah daerah akan dibahas dalam sidang dewan perwakilan.

Proyek-proyek K/T yang dilaksanakan berdasarkan atas konsep tersebut di atas mampu menumbuhkan berbagai pengaruh dan keuntungan seperti hal-hal berikut ini.

Pengaruh terhadap pemilik tanah

1. Perbaikan lingkungan hidup
2. Peningkatan nilai tanah
3. Sertifikasi atau perlindungan hak atas tanah

Pengaruh bagi organisasi pemerintahan

1. Pembangunan fasilitas umum
2. Pengurangan investasi publik
3. Kejelasan hak atas tanah
4. Peningkatan pendapatan dari pajak bumi dan bangunan

Keuntungan dibandingkan dengan metode pembebasan tanah biasa

- 1) Masyarakat setempat dapat dipertahankan seperti semula, tanpa pembelian tanah seluruhnya.
- 2) Pemilik tanah dapat saling andil dalam hal biaya dan keuntungan pembangunan secara adil.
- 3) Penggunaan tanah yang berhasil-guna dapat dicapai dengan petak bangunan yang berbentuk teratur dilengkapi akses yang memadai.
- 4) Sarana dan prasarana umum tersedia secara terpadu, misalnya: jalan, taman, air bersih dan saluran pembuangan.

(3) Pedoman bagi Proyek K/T

Pedoman bagi proyek K/T dirangkum dalam volume terpisah, dengan garis besarnya seperti tersaji berikut ini.

Meskipun pelaksanaan proyek K/T saat ini di Indonesia masih dalam tahap perkembangan dengan sistem peraturan yang belum lengkap secara khusus bagi pelaksanaan proyek, pedoman ini dapat dipergunakan bagi perbaikan sistem K/T yang ada, termasuk sistem perundang-undangan dan promosi serta pemikiran pendukung bagi pemerintah daerah di samping berbagai tahap pelaksanaan proyek.

1. Pedoman Perencanaan (Apakah kebijakan dasar proyek K/T?)

1. Proyek K/T didefinisikan sebagai salah satu yang sangat penting bagi proyek pembangunan perkotaan dan lingkungan.
2. Proyek K/T dilaksanakan berdasar atas sistem dan pendekatan perencanaan kota, yang secara gamblang menyatakan konsep, tujuan, dan rencana dalam konteks Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah.

2. Pedoman Organisasi (Organisasi apa yang diperlukan bagi pelaksanaan K/T?)

1. Proyek K/T dilaksanakan dengan berorientasi pada kepentingan umum dan organisasi nir-laba yang dikendalikan oleh pedoman administrasi demi perlindungan kepentingan umum dan juga kepentingan pemilik tanah.
2. Terdapat dua jenis proyek K/T; yakni jenis pemerintah dan jenis asosiasi pemilik tanah. Jenis yang pertama (pemerintah) lebih menekankan pada kepentingan umum demi perbaikan perkotaan dan infrastruktur secara keseluruhan yang menjadi tanggung-jawab pemerintah daerah, sedangkan jenis kedua (asosiasi) lebih mementingkan pada persoalan bersama para pemilik tanah bagi perbaikan lingkungan sekitar mereka.
3. Proyek K/T dilaksanakan melalui koordinasi dan kerjasama antara pemerintah daerah dan pemilik tanah berdasarkan atas hak-hak dan kewajiban yang bersesuaian. Keseluruhan organisasi bagi pelaksanaan K/T bekerja dalam mekanisme koordinasi di antara mereka. Asosiasi K/T dibentuk sebagai tanggapan atas kemauan para pemilik tanah demi pemberdayaan mereka untuk melaksanakan proyek K/T dalam hal jenis asosiasi.

3. Pedoman Pengelolaan Pertanahan (Bagaimana mengelola penguasaan tanah?)

1. Tanah dikelola secara fisik, hukum dan keuangan melalui sistem pemetaan-ulang dalam proyek K/T.
2. Pemetaan-ulang dimaksudkan sebagai wahana bagi perubahan petak tanah asal sebelum proyek K/T menjadi persil tanah baru yang dikembangkan setelah proyek K/T, sejalan dengan tiga prinsip: berlangsung-terusnya hak/kegunaan/nilai tanah, pembagian yang adil atas biaya dan keuntungan di antara para pemilik tanah, dan pemulihan biaya dengan keuntungan pembangunan.
3. Pemetaan-ulang dirancang dan dilaksanakan dengan menerapkan teknik pemetaan-ulang fisik dan hukum yang dibentuk/disepakati oleh asosiasi.

4. Pedoman Administrasi

1. Pelaksanaan proyek K/T terkendali demi perlindungan kepentingan umum maupun kepentingan para pemilik tanah hingga tercapai keseimbangan di antaranya.
2. Untuk mencapai tujuan dimaksud, pemerintah dan asosiasi K/T masing-masing menyetujui proyek demi keabsahan secara hukum yang ditindak-lanjuti oleh pelaksanaan hukum secara bersesuaian dalam tahap pelaksanaan proyek yang mencakup: 1) tahap permulaan; 2) tahap pelaksanaan; dan 3) tahap penyelesaian akhir.
3. Persetujuan dicapai melalui prosedur administratif yang dibentuk sesuai dengan keadaan setempat yang berbeda-beda

5. Pedoman Keuangan

1. K/T harus dilaksanakan berdasar sistem swadana, yang didukung dengan subsidi pemerintah.
2. Pemerintah daerah perlu membantu asosiasi K/T dalam penupukan modal awal.

6. Pedoman Lingkungan

1. Perbaikan lingkungan merupakan tujuan yang sangat mendasar bagi proyek K/T.
2. Proyek K/T perlu diteliti sesuai dengan prosedur pengkajian dampak lingkungan..

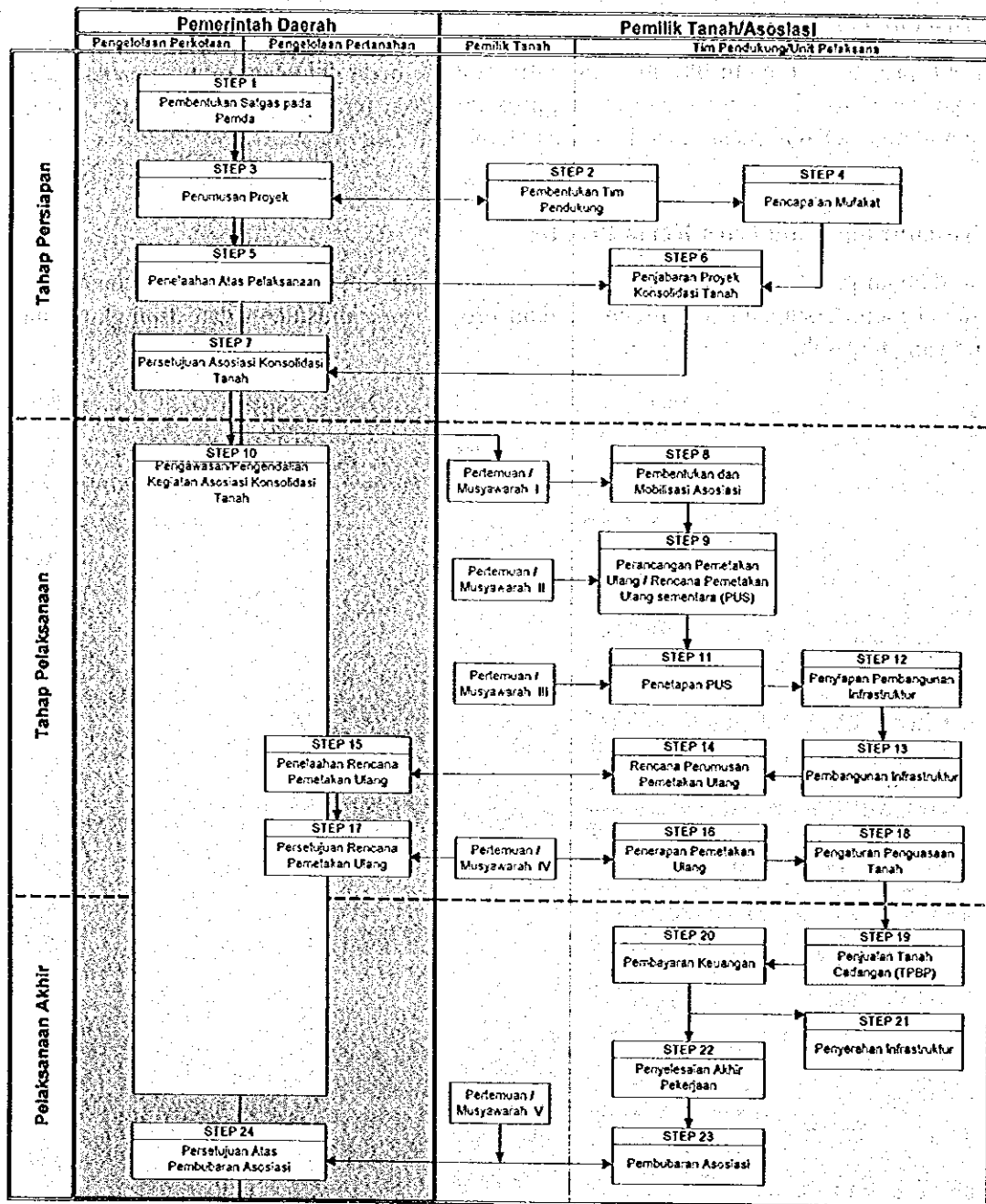
4-7-2 Prosedur dan Tata Cara Kerja Praktis

(1) Prosedur Pelaksanaan

Meskipun proyek K/T memiliki alur alternatif yang berbeda dalam prosedurnya sesuai keadaan proyek setempat dan waktu, prosedur dasar jenis proyek K/T asosiasi termasuk kegiatan utama, sebagaimana diusulkan pada Gambar 4-7-1.

(2) Prosedur dan Tata Cara Kerja Praktis

Sejalan dengan prosedur pelaksanaan yang disusun, Tata Cara Kerja yang berkenaan dengan bagaimana mempersiapkan dan melaksanakan proyek K/T diusulkan dan dirangkum dalam volume yang terpisah.



Gambar 4-7-1 Kerangka Umum Tata Cara Pelaksanaan Proyek Konsolidasi Tanah