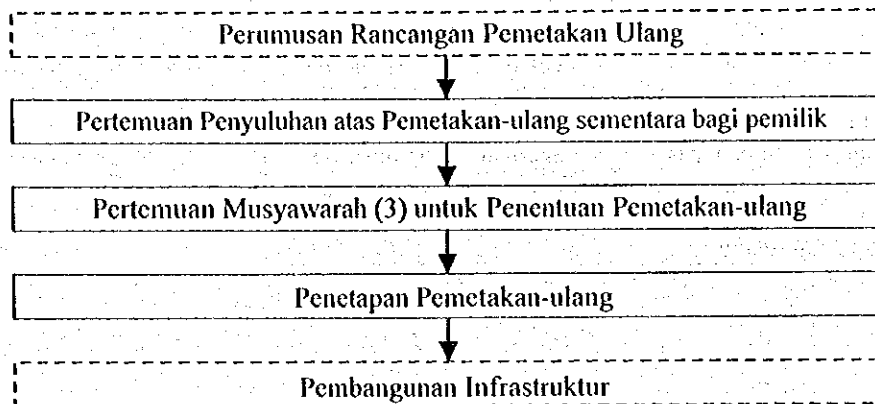


**LANGKAH 11 Penetapan Pemetakan-ulang Sementara
[oleh Unit Pelaksana K/T]**

Penunjukan pemetakan-ulang sementara dilakukan dengan menetapkan suatu bidang tanah sebagai pengganti bidang asli selama pekerjaan pemindahan atau pembongkaran dan pekerjaan konstruksi masih berlangsung. Hak kekayaan atau pemilikan juga ditunjukkan pada bidang tanah tersebut. Tata cara dalam melaksanakan peruntukan pemetakan-ulang sementara diperlihatkan sebagai berikut.



Gambar 7 : Tata cara Penetapan Pemetakan-ulang sementara

1. Penyuluhan tentang Pemetakan-ulang Sementara bagi Para Pemilik Tanah

Perlu dijelaskan mengenai rencana pemetakan-ulang sementara kepada para pemilik tanah perorangan agar peruntukan dapat berjalan dengan lancar. Dalam penyuluhan, unit pelaksana harus menjelaskan rencana pemetakan-ulang sementara kepada para pemilik tanah perorangan, mengenai lokasi dan luas setiap petak baru, jadwal yang diperkirakan bagi penetapannya, dan jadwal menyeluruh tentang pemindahan atau pembongkaran dan pekerjaan konstruksi.

2. Pertemuan Musyawarah (3) bagi Penentuan Pemetakan-ulang Sementara

Pertemuan musyawarah ini diadakan agar didapatkan persetujuan tentang pemetakan-ulang sementara. Lagipula perlu untuk menjelaskan arti perbandingan sumbangan dan pembayaran ekuitas (hak) kepada para pemilik tanah dalam pertemuan musyawarah, karena ada suatu perbedaan antara luas tanah yang telah direncanakan dan luas tanah akhir akibat pekerjaan konstruksi.

3. Penentuan Pemetakan-ulang Sementara

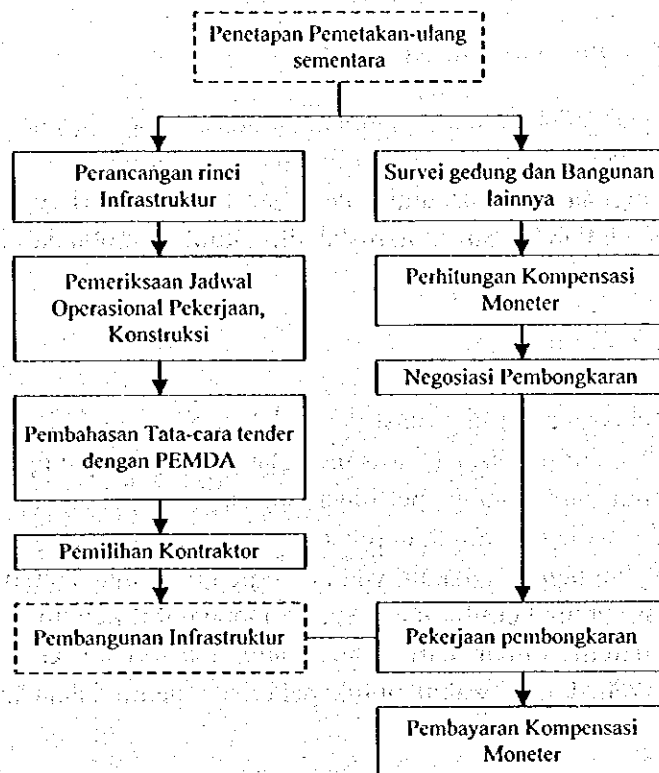
Penetapan pemetakan-ulang sementara dilakukan dengan mengirim surat pemberitahuan melalui jasa pos mengenai pemberitahuan tentang peruntukan pemetakan-ulang kepada setiap pemilik tanah. Berkenaan dengan pemberitahuan tersebut, butir-butir berikut harus dijelaskan:

- Lokasi dan luas tanah bidang asli maupun petak-ulang sementara.
- Tanggal berlakunya peruntukan petak-ulang sementara.
- Kemungkinan perbedaan antara luas petak-ulang sementara dan luas berdasar survei kepastian akhir.

Penjualan tanah cadangan selanjutnya dapat dilaksanakan setelah selesainya peruntukan pemetaan-ulang sementara, meskipun hal ini akan diuraikan dalam tahap akhir pada buku panduan ini.

LANGKAH 12 Penyiapan Pembangunan Prasarana
[oleh Unit Pelaksana dari Asosiasi K/T]

Setelah penunjukan pemetaan-ulang sementara terselesaikan, pekerjaan pemindahan atau pembongkaran dan pekerjaan pembangunan dapatlah dimulai. Sehubungan dengan pekerjaan tersebut, persiapan yang dilakukan secara sistematis berikut ini dibutuhkan.



Gambar 8 : Penyiapan Pembangunan Infrastruktur

Walaupun pekerjaan-pekerjaan tersebut di atas dibutuhkan secara sistematis sebelum dilakukannya pekerjaan pembangunan, sebagian besar pekerjaan persiapan haruslah dilaksanakan secara menyeluruh sebelum dilakukan penentuan pemetaan-ulang sementara sedemikian rupa untuk mempersingkat waktu pelaksanaan proyek dan untuk menekan pengeluaran proyek serendah-rendahnya.

1. Pemindahan Bangunan dan Gedung Lainnya

Unit pelaksana dapat memindahkan atau membongkar bangunan dan gedung lainnya bila dibutuhkan, setelah penetapan atas pemetaan-ulang sementara. Penggantian keuangan dibayarkan kepada para pemilik bangunan yang dipindahkan dan bangunan lainnya. Pekerjaan pemindahan atau pembongkaran dilaksanakan sesuai dengan tata cara berikut ini.

(1) Survei Bangunan dan Gedung Lainnya

Bangunan dan gedung lainnya yang perlu dipindahkan demi pembangunan prasarana disurve secara terperinci, berdasarkan survei lapangan (3) dan perancangan pemetaan-ulang. Laporan-laporan yang terperinci tentang bangunan dan gedung lainnya secara berturut-turut dipersiapkan sehubungan dengan tata bangunannya, penggunaannya, kepemilikan, tahun-tahun setelah dilakukannya pembangunan dan seterusnya. Laporan-laporan digunakan sehubungan dengan pemilihan cara untuk pemindahan atau pembongkaran dan untuk melakukan jadwal kerja, dan juga untuk penghitungan penggantian. Ada beberapa cara bagi pemindahan atau pembongkaran, pengangkutan, pembangunan kembali, maupun pemindahan atau pembongkaran secara bertahap.

(2) Penghitungan untuk Penggantian Keuangan

Berdasarkan laporan pemindahan atau pembongkaran, unit pelaksana harus menghitung penggantian keuangan. Penghitungan tersebut dimaksudkan untuk memperkirakan biaya dan bukanlah untuk pembangunan, namun untuk penataan kembali dari status yang sudah ada. Dengan demikian, penggantian keuangan haruslah diperkirakan mulai dari kondisi dan jumlah tahun setelah pembangunan.

(3) Negosiasi Pemindahan

Dalam upaya untuk melaksanakan negosiasi pemindahan atau pembongkaran yang berhasil, perlu diperhatikan bahwa unit pelaksana harus menjelaskan kepada para pemilik tanah dengan kesungguhan dan ketulusan tentang perlunya melakukan pekerjaan pemindahan atau pembongkaran bila diperlukan dan minta untuk kerjasama mereka. Yang pertama, cara untuk pekerjaan pemindahan atau pembongkaran, yaitu oleh pemilik tanah atau oleh unit pelaksana, haruslah dinegosiasikan karena pemilik tanah sering mengambil keuntungan dari peluang ini untuk meningkatkan barang diluar dari status yang ada. Dan kemudian jumlah dari penggantian keuangan dan kurun waktu untuk pekerjaan pemindahan atau pembongkaran haruslah dinegosiasikan.

(4) Pekerjaan Pemindahan

Pekerjaan pemindahan atau pembongkaran dilaksanakan berdasarkan hasil-hasil dari negosiasi. Andaikata pemilik tanah tidak memindahkan barang dalam kurun waktu yang telah disepakati, unit pelaksana harus memindahkannya sesuai dengan tata cara ketetapan hukum/peraturan mengenai tanah yang akan diundangkan dalam waktu dekat.

(5) Pembayaran Penggantian Keuangan

Unit pelaksana harus membayar uang penggantian kepada para pemilik tanah sesuai dengan hasil negosiasi jika pekerjaan pemindahan atau pembongkaran telah selesai.

2. Perancangan Terperinci atas Prasarana

Sesuai dengan rencana pelaksanaan, unit pelaksana melakukan perancangan terperinci tentang prasarana. Ciri-ciri dari prasarana yang dibangun dalam proyek K/T mencakup masing-masing prasarana yang dijalankan oleh badan usaha terkait pada saat proyek telah selesai, walaupun prasarana tersebut dibangun oleh asosiasi K/T. Karena itu, perlu untuk melakukan negosiasi dengan badan-badan usaha terkait mengenai lingkup pekerjaan sebelum kegiatan pembangunan berlangsung dengan melakukan perancangan terperinci.

- Persiapan pekerjaan (pekerjaan-pekerjaan sementara misalnya jalan darurat dan saluran air sementara selama pelaksanaan pekerjaan pembangunan).
- Persiapan tanah (persiapan lokasi)
- Pekerjaan pembuatan jalan
- Pekerjaan pengeringan dan perlindungan terhadap banjir
- Pekerjaan yang berkaitan dengan pengairan
- Pekerjaan yang berkaitan dengan taman dan penghijauan

Berdasarkan rancangan yang terinci tersebut, perlu pula diperkirakan biaya terinci mengenai pekerjaan-pekerjaan pembangunan melalui pekerjaan tender yang dilakukan.

3. Pemeriksaan Jadwal Kegiatan Operasionil

Diperlakukan pemeriksaan terhadap jadwal kegiatan operasionil mengenai pekerjaan pembangunan, oleh karena kurun waktu pembangunan berpengaruh pada keseimbangan proyek K/T. Khususnya mengenai jadwal kegiatan operasionil untuk persiapan lokasi dan pekerjaan pemindahan atau pembongkaran haruslah diteliti secara saksama, karena pekerjaan-pekerjaan tersebut dilaksanakan secara bergiliran.

Tentulah sangat diperlukan persiapan jadwal kegiatan operasionil atas negosiasi pemindahan atau pembongkaran yang dijabarkan sebelumnya, sehingga dengan demikian pekerjaan pemindahan atau pembongkaran dapat dijelaskan secara gamblang kepada para pemilik tanah.

4. Diskusi tentang Tata Cara Tender dengan Pemerintah Daerah

Asosiasi K/T, secara umum, belum terbiasa dengan tata cara tender. Oleh karena itu, asosiasi harus meminta bantuan teknis kepada Pemerintah Daerah. Tata cara tersebut mencakup berbagai kegiatan, mulai dari persiapan tender sampai pada kontrak berkaitan dengan pekerjaan pembangunan dengan penawar yang sukses, yang kesemuanya ditentukan melalui diskusi dengan unit pelaksana dan Pemerintah Daerah. Hal-hal utama yang akan didiskusikan/ditentukan adalah sebagai berikut:

- Cara melakukan tender
- Jadwal melakukan tender
- Dokumen tender dan kontrak
- Kualifikasi dari penawar
- Spesifikasi teknis
- Spesifikasi yang baku
- Persyaratan pembayaran

5. Pemilihan Kontraktor

Kontraktor bagi pembangunan prasarana dipilih dengan cara melakukan tender tentang tata cara mana yang ditentukan dengan bantuan teknis dari Pemerintah Daerah.

LANGKAH 13 Pembangunan Infrastruktur [oleh Unit Pelaksana dari Asosiasi K/T]

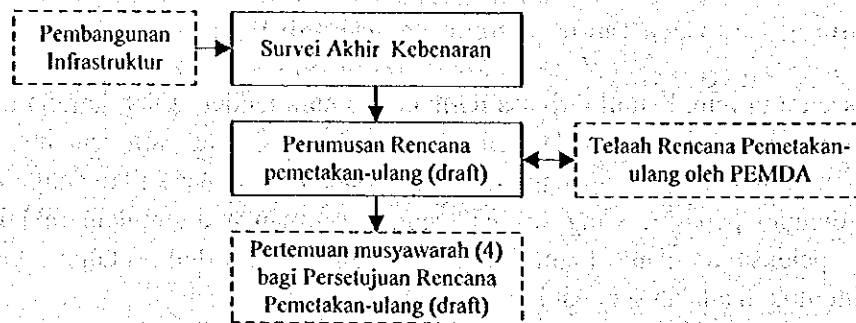
Sesuai dengan pemetaan-ulang sementara yang telah dirancang, pekerjaan pembangunan dilaksanakan oleh kontraktor. Tugas utama dari unit pelaksana berkaitan dengan pekerjaan-pekerjaan pembangunan, dalam hal ini manajemen pembangunan dengan bantuan teknis oleh Pemerintah Daerah. Manajemen pembangunan dimaksud terdiri dari hal-hal berikut ini.

- Pengawasan jadwal
- Pengawasan mutu dan pemeriksaan
- Pengawasan keselamatan
- Pengawasan polusi

Sebelum pekerjaan-pekerjaan pembangunan tersebut, survei teknis (penataan) dilaksanakan untuk menandai batas-batas dari blok dan jalan pada lokasi di lapangan yang sesuai dengan rancangan terperinci dan perencanaan pelaksanaan. Survei teknis ini merupakan salah satu dari pekerjaan yang disebut sebagai survei kepastian akhir.

LANGKAH 14 Perumusan Rencana Pemetaan-ulang [oleh Unit Pelaksana dari Asosiasi K/T]

Segara setelah pekerjaan pembangunan, maka dilaksanakan perumusan rencana pemetaan-ulang seperti tertera pada bagan berikut.



Gambar 9 : Tata Cara Perumusan Rencana Pemetaan-ulang

1. Survei Kepastian Akhir

Pada suatu tahapan tertentu dari pekerjaan pembangunan, survei kepastian akhir dilaksanakan untuk memantapkan tentang lokasi, bentuk dan luas tanah umum atau tanah masyarakat atau tanah Negara dan pemetaan-ulang sebagaimana dispesifikasikan dalam rencana pelaksanaan dan rancangan pemetaan-ulang. Survei kepastian akhir dapat dibagi ke dalam tiga kategori berikut ini sesuai dengan isinya.

Survei kepastian akhir blok: Survei ini dilaksanakan untuk menjamin batas-batas dari jalan-jalan yang telah direncanakan. Garis tengah jalan dan lebarnya (ROW atau right of way) dari tiap jalan yang telah direncanakan dihitung, dan penataan dari jalan (blok) ditandai pada lokasi di lapangan berdasarkan hasil dari perhitungan.

Survei kepastian petak-ulang akhir: Survei ini menjamin batas-batas dari pemetaan-ulang. Bilamana bagian-bagian dari jalan yang direncanakan telah tampak pada lokasi sesuai dengan proses dari pembangunan jalan, maka bentuk dan luas dari blok di sekitarnya kemudian ditentukan. Lalu, batas-batas dari pemetaan-ulang ditandai pada lokasi berdasarkan rancangan pemetaan-ulang. Perlu mempertahankan tanda-tanda batas tersebut secara tepat, oleh karena tanda-tanda batas tersebut cenderung rusak karena pekerjaan pembangunan dan alasan-alasan lainnya.

Survei kepastian akhir pemetaan: Peta dari survei kepastian akhir disiapkan berdasarkan blok dan pemetaan yang terjamin. Dalam peta ini, batas-batas dari daerah proyek, batas-batas dari tanah umum atau tanah masyarakat atau tanah Negara misalnya dalam bentuk jalan dan taman, dan batas-batas dari pemetaan-ulang sebagaimana ditunjukkan dengan nama jalan dan nomor dari petak-ulang tersebut. Peta ini secara umum digambar berdasarkan suatu skala 1/1.000 sampai 1/500, dan menjadi dasar bagi pendaftaran tanah.

Sungguh sangat baik bilamana survei kepastian akhir dilaksanakan oleh surveyor yang handal berdasarkan kontrak, karena pekerjaan ini membutuhkan ketepatan dan pengetahuan teknis dan berkaitan dengan hak-hak properti.

2. Perumusan Rencana Pemetaan-ulang (Draft)

Rancangan atas rencana pemetaan-ulang disiapkan sehubungan dengan pengembangan pekerjaan pembangunan. Tugas untuk merumuskan rancangan bagi rencana pemetaan-ulang dilaksanakan dengan bantuan/pemeriksaan secara teliti oleh Pemerintah Daerah.

Peta pemetaan-ulang: Peta ini digambar untuk mendasari peta tanah dengan peta pemetaan-ulang; yang lama telah dipersiapkan oleh survei lapangan (3) dan yang berikutnya merupakan hasil dari survei kepastian akhir. Berhubung peta pemetaan-ulang dipakai oleh mereka yang terkait, maka tentulah penting untuk menggambar secara tepat dengan batas-batas administrasi, nomor bidang dan nama jalan yang telah direncanakan.

Spesifikasi setiap petak-ulang: Inilah bentuk untuk memperlihatkan hubungan antara tanah asal dan tanah hasil petak-ulang, dan harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagai salah satu dari dokumen untuk ajukan permohonannya.

Spesifikasi pembayaran ekuitas: Spesifikasi ini dipersiapkan bagi setiap pemilik tanah sesuai dengan jumlah pembayaran dan perhitungan dari harga yang disebutkan dari bidang tanah asal dan hasil petak-ulang.

Spesifikasi tanah cadangan: Spesifikasi ini dipersiapkan bersamaan dengan spesifikasi dari masing-masing tanah.

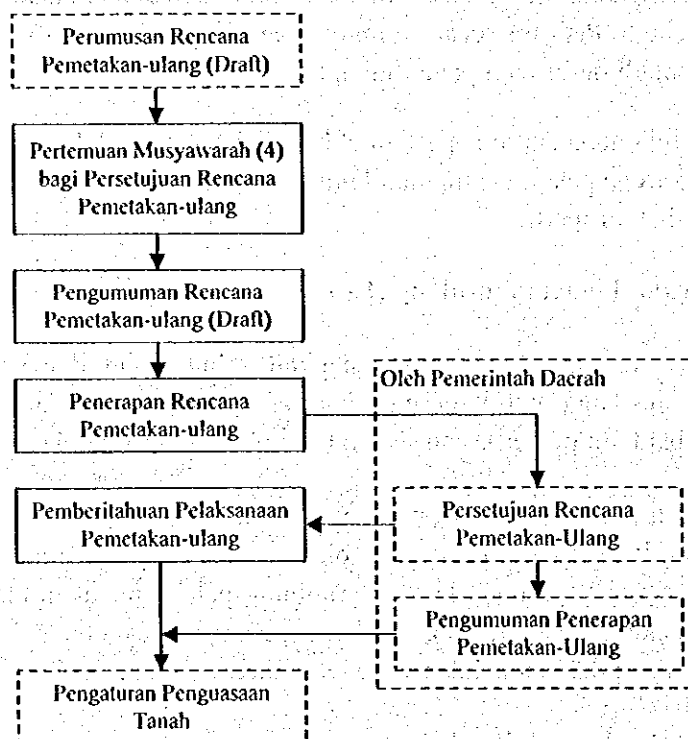
LANGKAH 15 **Penelaahan Rencana Pemetaan-ulang**
[oleh Pemerintah Daerah]

Para staf yang bertanggung jawab atas manajemen pertanahan pada Pemerintah Daerah membantu unit pelaksana dari asosiasi K/T untuk persiapan rencana pemetaan-ulang, penelitian tentang rancangan rencana pemetaan-ulang atas pandangan-pandangan berikut ini:

- Penyesuaian dengan perencanaan pelaksanaan dan anggaran dasar/anggaran rumah-tangga (AD/ART) K/T
- Penyesuaian dengan prinsip keterkaitan/keterhubungan atau dasar-dasar koresponden

LANGKAH 16 **Penerapan Pemetaan-ulang**
[oleh Unit Pelaksana Asosiasi K/T]

Tata cara penerapan pemetaan-ulang digambarkan secara garis-besar sebagai berikut:



Gambar 10 : Tata Cara Penerapan Pemetaan Ulang

1. Pertemuan Musyawarah (4)

Rancangan dari rencana pemetaan-ulang haruslah mendapat persetujuan dalam pertemuan musyawarah. Pada saat yang bersamaan, jadwal dari penerapan pemetaan-ulang dan tata caranya dijelaskan kepada para pemilik tanah.

2. Penyampaian Rencana Pemetaan-ulang (Draf)

Rancangan dari rencana pemetaan-ulang yang telah disetujui dalam pertemuan musyawarah haruslah disampaikan kepada mereka yang terkait sesuai dengan cara yang ditetapkan dalam anggaran dasar/anggaran rumah-tangga K/T. Dalam kurun waktu penyampaian tersebut, mereka yang terkait dapat memberikan pendapatnya secara tertulis kepada unit pelaksana asosiasi K/T.

Jika unit pelaksana menilai bahwa penyampaian surat tanggapan tersebut memenuhi syarat untuk dipertimbangkan, rencana pemetaan-ulang haruslah dimodifikasi. Bilamana surat tanggapan tidak dapat diterima, unit pelaksana harus memberikan alasan kepada pengirimnya.

3. Penerapan atas Rencana Pemetaan-ulang

Setelah penyampaian atas rencana pemetaan-ulang (draf), maka unit pelaksana menyerahkan suatu permohonan berkenaan dengan rencana pemetaan-ulang dan dokumen-dokumen terkait ke gubernur.

Adapun dokumen yang dibutuhkan meliputi:

- Notulen mengenai pertemuan musyawarah (4)
- Hasil-hasil dari penyampaian dilampiri dengan surat tanggapan
- Rancangan atas rencana pemetaan-ulang
- Rencana pelaksanaan termasuk anggaran dasar/anggaran rumah-tangga K/T
- Acuan perancangan pemetaan-ulang dan evaluasi tanah
- Syarat-syarat penjualan tanah cadangan, bila ada
- Lain-lain yang berkaitan dengan tanah umum atau tanah masyarakat atau tanah Negara dan lain-lain.

4. Pemberitahuan tentang Penerapan atas Pemetaan-ulang

Unit pelaksana harus mengirim pemberitahuan sehubungan dengan penerapan atas pemetaan-ulang kepada para pemilik tanah dan mengumpulkan tanda terima, bila rencana pemetaan-ulang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah. Tanda terima tersebut haruslah dikumpulkan dari semua pemilik tanah, dan diserahkan ke Pemerintah Daerah.

LANGKAH 17 **Persetujuan Rencana Pemetaan-ulang**
[oleh Pemerintah Daerah]

1. Persetujuan atas Rencana Pemetaan-ulang

Pemerintah Daerah harus secara saksama meneliti permohonan rencana pemetaan-ulang dan melampirkan dokumen yang diberikan oleh asosiasi K/T. Andaikata tidak terdapat permasalahan yang mendasar berkenaan dengan dokumen tadi, Pemerintah Daerah memberikan pemberitahuan mengenai persetujuan yang diberikan oleh Pemda kepada asosiasi K/T.

2. Pengumuman bagi Penerapan atas Pemetaan-ulang

Pemerintah Daerah haruslah mengumumkan hal-hal yang berkaitan dengan penjualan pemetaan-ulang kepada khalayak ramai bilamana tanda terima telah terkumpul dari semua pemilik tanah yang diserahkan oleh asosiasi K/T, dan pengumuman tersebut dipasang pada papan pengumuman di kantor Pemerintah Daerah atau balaikota maupun dengan cara lainnya. Penjualan dari pemetaan-ulang ini selesai dengan disampaikannya pengumuman kepada masyarakat.

LANGKAH 18 **Pengaturan Penguasaan Tanah**
[oleh Unit Pelaksana dalam Asosiasi K/T]

Setelah dilakukan pengumuman secara terbuka, unit pelaksana haruslah dengan segera merampungkan urusan pendaftaran atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan yang telah disetujui.

Pada umumnya, pendaftaran tanah dilakukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan. Namun, bagi proyek K/T, adalah unit pelaksana yang menjalankannya atas nama para pemilik tanah dalam lingkup daerah proyek dalam upaya untuk mencegah kesalahan dan kesimpangsiuran dalam tata cara pendaftaran tanah. Cara ini disebut dengan “paket pendaftaran”, yang akan ditetapkan di kemudian hari dalam hukum/peraturan perundang-undangan konsolidasi tanah.

Formulir pendaftaran dan dokumen terlampir dipersiapkan oleh unit-unit pelaksana sesuai dengan bantuan teknis dari Pemerintah Daerah (sehubungan dengan manajemen pertanahan), dan menyerahkannya kepada kantor pertanahan setempat. Pengaturan penguasaan tanah dianggap selesai bila kantor pertanahan setempat telah mengeluarkan surat sertifikat tanah kepada para pemilik tanah atau mereka yang berhak lainnya.

TAHAP PENYELESAIAN

LANGKAH 19 Penjualan Tanah Cadangan
[oleh Unit Pelaksana dari Asosiasi K/T]

Tanah cadangan dimaksudkan sebagai sarana untuk menyesuaikan atau menyeimbangkan biaya proyek, dan ditentukan di dalam anggaran dasar/anggaran rumah-tangga K/T. Luas tanah cadangan diperhitungkan dalam rencana pelaksanaan berdasarkan rencana keuangannya. Lokasi dari tanah cadangan ditentukan dalam rencana pemetakan-ulang, dan secara teori diatur oleh administrasi asosiasi K/T tanpa pemilikan pada saat perancangan pemetakan-ulang sementara diterapkan. Dan kemudian asosiasi K/T dapat memperoleh tanah cadangan melalui pengumuman terbuka sehubungan dengan penetapan pemetakan-ulang, dan menjualnya berdasarkan suatu cara yang ditetapkan oleh anggaran dasar/anggaran rumah-tangga K/T.

Namun demikian, tanah cadangan secara praktis dapat dijual sesudah penetapan pemetakan-ulang sementara. Dalam hal ini, kontrak pembeli dengan asosiasi K/T untuk membeli tanah cadangan berdasarkan persyaratan bahwa pembeli dapat memperoleh sesuatu hak yang bersesuaian (hak guna) sebelum dilakukannya penjualan atas pemetakan-ulang dan kemudian dapat memperoleh kepemilikan sesudah dilakukan pengumuman terbuka. Sungguh sangat baik bila tanah cadangan diatur setelah dilakukan upaya perancangan untuk pemetakan-ulang sementara sesegera mungkin untuk menyesuaikan dengan kondisi keuangan dari asosiasi K/T.

LANGKAH 20 Pembayaran Keuangan (Ekuitas)
[oleh Unit Pelaksana dari Asosiasi K/T]

Andaikata terjadi perbedaan di antara pemetakan-ulang dalam rencana pemetakan-ulang, atau bila tidak ada pemetakan-ulang yang dilakukan pada bidang tanah asal, maka selisihnya akan dibayar/diuangkan dalam upaya untuk tetap terciptanya persamaan. Jumlah uang yang dibayarkan, yang telah diperhitungkan dalam rencana pemetakan-ulang sebagai spesifikasi dari pembayaran keuangan, menjadi pasti pada hari berikutnya sewaktu dilakukan pengumuman terbuka atas penjualan tanah hasil pemetakan-ulang, dan, mulai berlakunya hak dan tanggungjawab dari para pemilik tanah atas pembayaran keuangan.

Asosiasi K/T selanjutnya dapat dibubarkan bila tagihan dan pembayaran keuangan telah dirampungkan.

LANGKAH 21 Penyerahan Infrastruktur
[oleh Unit Pelaksana dari Asosiasi K/T]

Infrastruktur atau prasarana (misalnya jalan, taman, sungai/aliran air) yang telah dibuat/diperbaiki melalui proyek K/T, secara umum dialihkan dalam hal manajemen dari kedua pihak dan bidang tanah dari badan-badan usaha terkait yang pengalihannya dilakukan pada hari berikutnya setelah dilakukan pengumuman terbuka mengenai penerapan atas pemetakan-ulang. Bagaimanapun juga, berkaitan dengan hal manajemen, perlu pula untuk mengatur tanggal

dilakukannya pengalihan prasarana sebelum atau setelah hari berikutnya sejak dilakukan pengumuman terbuka dan ini tergantung pada tahap kemajuan pekerjaan pembangunan.

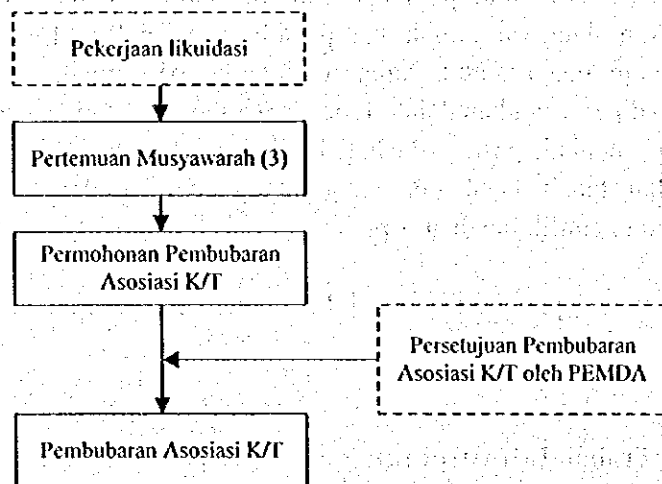
LANGKAH 22 Penyelesaian Akhir Pekerjaan
[oleh Unit Pelaksana dari Asosiasi K/T]

Dalam upaya untuk merampungkan tugas asosiasi K/T, maka unit pelaksana harus menyiapkan suatu laporan mengenai prospek keuangan atau neraca keuangan bagi asosiasi K/T sebagai bahan dalam pertemuan musyawarah dan kemudian menyerahkan suatu permohonan pada Pemerintah Daerah. Laporan mengenai prospek keuangan terdiri dari hal-hal berikut ini:

- Hasil dari pembayaran keuangan (ekuitas)
- Posisi keuangan sekarang yang mencakup debit dan kredit atau pertanggungjawaban asosiasi
- Kondisi sekarang mengenai penjualan tanah cadangan
- Tutup buku tahunan
- Prospek keseimbangan keuangan
- Metode penjualan aset asosiasi

LANGKAH 23 Pembubaran Asosiasi
[oleh Unit Pelaksana dari Asosiasi K/T]

Pembubaran asosiasi dilakukan dengan cara sebagaimana tertera dalam bagan dan uraian berikut



Gambar 11 : Tata Cara pembubaran Asosiasi

(1) Pertemuan Musyawarah (5)

Pembubaran asosiasi haruslah mendapat persetujuan dari para pemilik tanah dalam pertemuan musyawarah ini sebelum mengajukan permohonan ke Pemerintah Daerah. Prospek keuangan atau perimbangan pembiayaan dilaporkan dalam rapat ini.

(2) Permohonan Pembubaran Asosiasi K/T

Setelah dilakukan pertemuan musyawarah, unit pelaksana menyiapkan dokumen untuk permohonan pembubaran asosiasi dan menyerahkannya kepada Pemerintah Daerah. Dokumen-dokumen yang dibutuhkan terdiri dari:

- Salinan dari pengumuman terbuka mengenai penetapan pemetaan-ulang
- Salinan sertifikat tanah
- Dokumen pernyataan pengalihan prasarana
- Dokumen pernyataan pembayaran keuangan (ekuitas)
- Notulen pertemuan musyawarah tentang pembubaran asosiasi
- Rencana pelaksanaan termasuk anggaran dasar/anggaran rumah-tangga K/T

(3) Pembubaran Asosiasi K/T

Bilamana pembubaran asosiasi K/T telah mendapat persetujuan dari Pemerintah Daerah, maka unit pelaksana harus menyerahkan penyelesaian keuangan akhir kepada Pemerintah Daerah.

LANGKAH 24 Persetujuan atas Pembubaran Asosiasi dan Likuidasi
[oleh Pemerintah Daerah]

Pihak Pemerintah Daerah harus meneliti dokumen yang berkaitan dengan pembubaran asosiasi yang diajukan permohonannya oleh asosiasi K/T. Bila tidak terdapat permasalahan yang mendasar dalam dokumen tersebut, maka pihak Pemerintah Daerah dapat memberikan persetujuannya kepada asosiasi K/T dan meminta untuk menyerahkan laporan keuangan akhir.

Jika laporan keuangan akhir telah diserahkan oleh asosiasi K/T dan mendapat persetujuan dari pihak Pemerintah Daerah, maka proses pembubaran asosiasi K/T dinyatakan telah rampung.

Lampiran 1
Pertimbangan Aspek Lingkungan bagi Proyek Konsolidasi Tanah

Lampiran 1 Pertimbangan Lingkungan bagi Proyek Konsolidasi Tanah

1. Perundang-undangan Lingkungan

Di Republik Indonesia, hukum dasar mengenai lingkungan adalah Undang-Undang Pemerintah No.23 tahun 1997 (Perubahan Undang-undang No.4 tahun 1982), berkenaan dengan ketentuan dasar untuk pengelolaan lingkungan hidup. Sebagaimana dinyatakan pada bagian pendahuluan dari Undang-undang, Hukum Dasar Lingkungan menuntut adanya perlindungan terhadap lingkungan, sambil menjadikan lebih efektif pemakaian dari sumber alam sebagaimana dinyatakan pada Undang-undang Dasar 1945. Hal ini sesuai dengan meningkatnya kesadaran seluruh dunia mengenai lingkungan dan tanggung jawab dari masing-masing negara untuk melaksanakan pengelolaan lingkungan atas dasar kebijaksanaan nasional yang terpadu dan komprehensif.

Berdasarkan atas Undang-undang No. 23 tahun 1997, pemerintah telah mengemukakan berbagai peraturan dan surat keputusan mengenai pengelolaan lingkungan. Tabel A1-1 memperlihatkan peraturan/surat keputusan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan dan lingkungannya. Peraturan/surat keputusan ini akan dipakai sebagai pedoman untuk penilaian dampak lingkungan dari suatu kajian.

Undang-undang No.23 tahun 1997, menguraikan bahwa setiap rencana/proyek yang dipertimbangkan memiliki dampak lingkungan yang signifikan harus disertai dengan penilaian dampak lingkungan (EIA/AMDAL: *analisa mengenai dampak lingkungan*). Sistem penilaian dampak lingkungan telah dibentuk dengan sebagaimana mestinya untuk memenuhi kebutuhan ini. Proses yang perlu mengenai AMDAL dinyatakan pada peraturan pemerintah No. 27 tahun 1999, sedangkan jenis usaha dan kegiatan dimana AMDAL diperlukan dinyatakan pada surat keputusan dari menteri negara lingkungan hidup No. KEP-39/MENLIH/8/1996, sesuai dengan skala rencana/proyek. Gambar A1-1 memperlihatkan proses penyaringan AMDAL untuk proyek pembangunan perumahan/pemukiman.

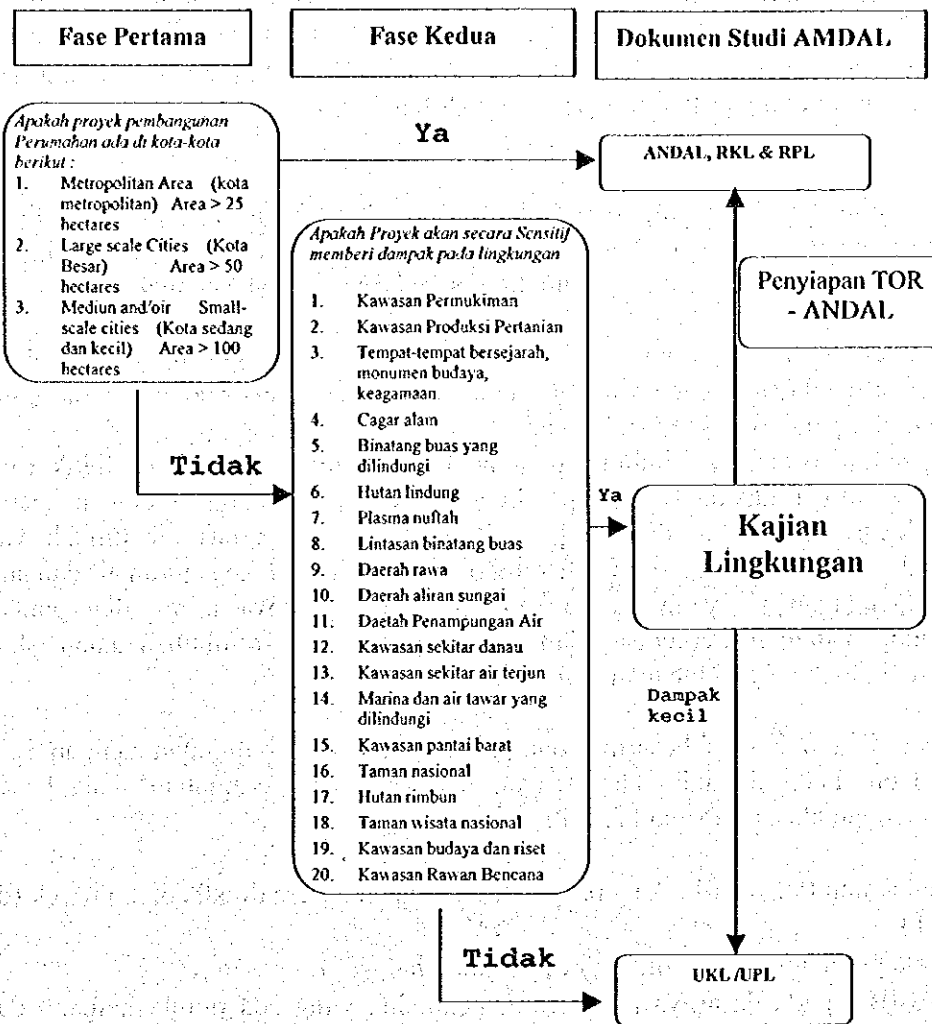
Tujuan dari penilaian dampak lingkungan (EIA/AMDAL) yang dinyatakan pada Peraturan Pemerintah No. 27 tahun 1999, adalah sebagai berikut:

- memahami keadaan sekarang dari lingkungan pada daerah proyek
- menunjukkan kegiatan khusus dari proyek yang dapat menimbulkan dampak lingkungan yang signifikan
- meramalkan dampak lingkungan dan mengevaluasi kapasitasnya
- mengusulkan langkah penanggulangan untuk pengurangan dari dampak negatif yang dibayangkan
- merumuskan rencana untuk pengelolaan dan pemantauan lingkungan.

Untuk proyek yang memerlukan AMDAL dalam skala penuh, sesuai dengan Pedoman Indonesia dibuat ringkasannya pada Gambar A1-1, kerangka acuan dari pernyataan dampak lingkungan (KA-ANDAL) dipersiapkan dan dikirimkan untuk memperoleh persetujuan sebagai langkah pertama dari kajian AMDAL. Hasil dari AMDAL termasuk pernyataan dampak lingkungan (ANDAL: analisis dampak lingkungan), rencana pengelolaan lingkungan (RKL) dan rencana pemantauan lingkungan (RPL). Pada pihak lain, berkenaan dengan proyek dimana tidak diperlukan adanya ANDAL, RKL dan RPL, beberapa upaya untuk pengelolaan lingkungan (UKL) dan pemantauan lingkungan (UPL) mungkin masih diperlukan menurut kandungan proyek dan skalanya.

Tabel A1-1 Peraturan-peraturan mengenai Lingkungan yang Berkaitan dengan Pembangunan Perumahan

| Nomor | Tentang |
|---|--|
| (1) Undang-undang | |
| No. 5 tahun 1960 | <i>Principles for the Agrarian</i> |
| No. 5 tahun 1990 | <i>Principles for the Conservation of Ecosystem and Natural Resources</i> |
| No. 4 tahun 1992 | <i>Housing and Settlement</i> |
| No. 14 tahun 1992 | <i>Traffic and Transportation</i> |
| No. 24 tahun 1992 | <i>Spatial Arrangement</i> |
| No. 23 tahun 1997 | Pengelolaan Lingkungan Hidup (amendment of No.4 of 1982) |
| (2) Peraturan Pemerintah | |
| No. 12 tahun 1988 | Perum Perumnas |
| No. 20 tahun 1990 | Pengendalian Pencemaran Air |
| No. 27 tahun 1999 | Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup |
| (3) Keputusan Presiden | |
| No. 32 tahun 1990 | Pengelolaan Kawasan lindung |
| No. 55 tahun 1993 | Acquisition of Land for Development in the Public Interest |
| No. 34 tahun 1994 | <i>Institution of Policy and National Housing and Settlement Development Control</i> |
| (4) Keputusan Menteri Negara Kependudukan dan Lingkungan Hidup | |
| No. KEP-49/MENKLH/1/1987 | <i>Guidelines for the Determination of Significant Quality (sudah dicabut)</i> |
| No. KEP-50/MENKLH/1/1987 | <i>Guidelines for the Analysis of Environmental Impacts of Proposed Projects (sudah dicabut)</i> |
| No. KEP-02/MENKLH/1/1988 | Pedoman Penetapan Baku Mutu Lingkungan |
| No. KEP-12/MENLH/3/1994 | Pedoman Umum Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan |
| No. KEP-14/MENLH/3/1994 | Pedoman Umum Penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan |
| No. KEP-57/MENLH/12/1995 | AMDAL for Integrated or Multi-sector Activities |
| No. KEP-14/MENLH/8/1996 | AMDAL Screening |
| No. KEP-39/MENLH/8/1996 | Jenis usaha atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan analisis mengenai Dampak Lingkungan |
| No. KEP-55/MENLH/11/1996 | Regional AMDAL |
| No. KEP-299/MENLH/11/1996 | Pedoman Teknis Kegiatan Aspek Sosial dalam Penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan |
| (5) Keputusan Kepala Badan Pengendalian Dampak Lingkungan | |
| No. KEP-056/1994 | Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting |
| (6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum | |
| No. 46/PRT/1990 | Technical Manual on Environmental Impact Assessment |
| No. 69/PRT/1995 | Pedoman Teknis AMDAL. Proyek Bidang Pekerjaan Umum |
| (7) Keputusan Menteri Pekerjaan Umum | |
| No.531/KPTS/1989 | Criteria for Settlement Project where AMDAL is necessary |
| No. 126/KPTS/1990 | <i>Determination of Projects in Public Work Department where AMDAL is necessary</i> |
| No. 506/KPTS/1992 | <i>Guidelines of AMDAL, Department of Public Works (DPU)</i> |
| No. 211/KPTS/1994 | Organisasi dan Tata Kerja Departemen Pekerjaan Umum |
| No. 04/KPTS/1995 | Pembentukan Komisi Pusat AMDAL. Departemen Pekerjaan Umum |
| No. 58/KPTS/1995 | Petunjuk Tata Laksana AMDAL. Departemen Pekerjaan Umum |
| No. 69/KPTS/1995 | <i>Technical Guidelines of AMDAL for Public Works Projects</i> |
| No. 147/KPTS/1995 | Petunjuk Teknis Penyusunan Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan Proyek Bidang Pekerjaan Umum |
| No. 148/KPTS/1995 | Petunjuk Teknis Penyusunan RKL dan RPL Bidang Pekerjaan Umum |
| No. 296/KPTS/1996 | Petunjuk Teknis Penyusunan UKL dan UPL Bidang Pekerjaan Umum |
| No. 39/KPTS/1997 | Petunjuk Teknis Penyusunan AMDAL untuk Proyek Irigasi (berhubungan dengan air tanah dan air permukaan) |
| No. 41/KPTS/1997 | Petunjuk Teknis Penyusunan AMDAL untuk Proyek Irigasi (berhubungan dengan air tanah dan air permukaan) |
| No. /KPTS/1997 | Petunjuk Teknis Penyusunan AMDAL untuk Proyek Perumahan dan Permukiman |
| (8) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional | |
| No. 4 tahun 1991 | Konsolidasi Tanah |
| No. 2 tahun 1993 | Konsesi Tanah |
| No. 1 tahun 1994 | Pembebasan Tanah |
| (9) Environmental Management Agency Decree | |
| No. KEP-56 of 1994 | Guidelines for Determination of Important Impact |
| (10) Perum Perumnas Guideline | |
| 1997 | Technical Guideline for AMDAL |
| (11) Local Regulations/Rules (if any) | |



Legends:

TOR = Pokok-pokok Acuan Tugas

ANDAL = Analisa Dampak Lingkungan

AMDAL = Analisis Dampak Lingkungan

RKL/UKL = Rencana Kerja Lingkungan

RPL/UPL = Rencana Pengelolaan Lingkungan

Sumber Analisis dari:

- Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No KEP-30/MENLH/2/1995
- Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No KEP-11/MENLH/3/1994
- Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No KEP-12/MENLH/3/1994

Gambar A1-1 Proses Penetapan AMDAL untuk Proyek Pembangunan Perumahan dan Permukiman

2. Dampak Lingkungan Potensial dan Langkah Pengurangan

Pengertian dasar mengenai masalah/dampak lingkungan potensial dan langkah pengurangannya yang diusulkan yang mungkin dipertimbangkan/diramalkan/dievaluasi/dikurangi pada penilaian dampak lingkungan (EIA/ANDAL), secara umum, sehubungan dengan kegiatan pembangunan perumahan/pemukiman melalui konsolidasi tanah (K/T), diperlihatkan pada Tabel A1-2. Perlu diperiksa dengan hati-hati pada tahapan evaluasi lingkungan awal (*Kajian Lingkungan*) dan/atau pada persiapan kerangka acuan ANDAL (yang merupakan KA-ANDAL) dari proyek pembangunan perumahan/pemukiman, sesuai

dengan kandungan dari kolom dari “dampak lingkungan potensial” yang diuraikan pada Tabel A1-2. Selanjutnya, pada tahapan proses ANDAL, item lingkungan yang telah diramalkan memiliki dampak negatif yang potensial agar dievaluasi dan dikurangi secara hati-hati dengan memperhatikan kandungan kolom dari “langkah-langkah pengurangan” yang diuraikan pada Tabel A1-2.

Sedangkan, diantara item lingkungan yang diuraikan pada Tabel A1-2, faktor-faktor lingkungan yang besar dimana dampak potensial yang signifikan dan/atau mungkin negatif sehubungan dengan pembangunan perumahan/pemukiman adalah sebagai berikut:

- i. Ketidaktentraman/kecemburuan sosial sehubungan dengan kesenjangan tingkat layanan dari fasilitas/layanan masyarakat antara daerah yang sudah maju dan daerah masyarakat/penduduk yang sudah ada.
- ii. Pencemaran air tanah sehubungan dengan banyaknya pemakaian cubluk (toilet yang digali secara tradisional) dan pembuangan dari septik tank, dan pencemaran air permukaan sehubungan dengan penyaluran yang bebas dari air limbah yang tidak terkendali dan pembuangan limbah yang melanggar hukum ke saluran air dan sungai.
- iii. Banjir/genangan air yang disebabkan oleh meningkatnya aliran dan puncak banjir sehubungan dengan perkerasan dan penebangan tumbuh-tumbuhan dalam skala besar, dan erosi tanah selama tahapan konstruksi.

Disini, agar dicatat bahwa besarnya dampak lingkungan sehubungan dengan K/T adalah dianggap lebih kecil dibandingkan dengan pembangunan perumahan skala besar seperti KASIBA, dengan alasan sebagai berikut.

- Pemakaian tanah dari lokasi proyek tidak diubah secara drastis oleh proyek (dalam hal K/T)
- Skala pembangunan terhitung kecil (dalam hal K/T)
- KASIBA pada dasarnya mendorong penduduk yang ada untuk menjauh dari lokasi proyek, sedangkan K/T tetap menjaganya untuk berada ditempat.

[Ketidaktentraman/kecemburuan sosial sehubungan dengan kesenjangan fasilitas/layanan masyarakat]: kesenjangan tingkat layanan dari prasarana/layanan masyarakat seperti pasokan listrik, pasokan air, jalur telepon, kondisi jalan/lalulintas, pengumpulan/angkutan/pembuangan limbah, pengendalian air limbah, penyaluran air badai, dsb., antara daerah yang dikembangkan menurut K/T dan daerah masyarakat/penduduk yang ada disekitarnya, mungkin memiliki potensi terhadap ketidaktentraman sosial dan ekonomi dan/atau rasa iri hati dari penduduk disekelilingnya.

Perlu dipertimbangkan mengenai distribusi dan/atau peningkatan fasilitas/layanan masyarakat yang ada kepada masyarakat/penduduk sekitarnya dengan sepenuhnya bekerja sama dengan pemerintah setempat yang bersangkutan atau badan pelaksana, dalam hubungannya dengan kebijaksanaan perencanaan daerah.

[Pencemaran air tanah dan Polusi air permukaan]: Pencemaran air tanah yang berlanjut yang disebabkan oleh pemakaian dalam jumlah besar cubluk dan/atau saluran pembuangan septik tank, mungkin terjadi. Disamping itu, penurunan mutu air permukaan, mungkin juga terjadi sehubungan dengan penyaluran yang bebas dari air limbah yang tidak terkendali, yang mungkin mengandung bahan kimia dan bakteri, dan pengumpulan limbah yang melawan hukum ke saluran air dan sungai-sungai. Rakyat pada daerah setempat sangat mengandalkan pada air sumur yang dangkal untuk minum dan biasanya memakai air sungai untuk kegiatan kehidupan. Oleh sebab itu, sebagai kebutuhan kemanusiaan yang pokok, perlu diberikan

perhatian khusus pada dampak lingkungan yang potensial ini untuk mempertahankan mutu air domestik yang merupakan unsur pokok terhadap kesehatan masyarakat dan keselamatan kehidupan manusia. Sebagai langkah pengurangan atas masalah ini, pilihan teknik, seperti sumur dalam dengan jaringan distribusi perpipaan air, sistem pengendalian limbah air, penyaluran/pengosongan septik tank secara berkala, penempatan/lokasi septik tank yang benar, dsb., perlu diusulkan.

[Banjir/Genangan Air dan Erosi Tanah]: Meningkatnya koefisien aliran dan percepatan terjadinya puncak banjir, sehubungan dengan perkerasan tanah dan penebangan tumbuh-tumbuhan dalam skala besar dan gangguan terhadap pola saluran alam, mungkin memiliki potensi sebagai penyebab banjir pada sekitar lokasi proyek dan bagian hilir dari suatu daerah, terutama sekali pada musim hujan. Sebagai langkah pengurangan untuk mencegah kejadian ini, langkah pengendalian banjir, seperti fasilitas kolam retensi dan alat retensi aliran air, perlu diperhatikan untuk rencana proyek.

Selama jangka waktu konstruksi, adalah merupakan masalah dengan adanya bidang tanah terbuka yang luas yang tetap tanpa adanya kegiatan konstruksi dalam jangka waktu yang lama. Pada musim penghujan, gangguan dari sistem hidrologi/saluran alam yang ada sekarang mungkin terjadi dan dapat menyebabkan erosi tanah dan banjir pada lokasi proyek pada daerah hilir dari suatu daerah. Oleh sebab itu, adalah perlu untuk merencanakan untuk dan mengorganisasikan adanya rencana/proses konstruksi yang benar untuk mengurangi masalah ini, seperti: menjaga daerah konstruksi minimum dan/atau dibagi-bagi menjadi beberapa phase, dengan mempertimbangkan pola curah hujan dari suatu daerah, kepadatan atau penanaman kembali dengan rumput/tumbuhan lain dari tanah yang terbuka segera, dsb.

3. Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan

Pengelolaan dan pemantauan lingkungan adalah suatu keharusan pada setiap tahapan dari proyek, yaitu, tahapan pra-konstruksi, konstruksi dan sesudah konstruksi. Hal ini termasuk bukan saja masalah pengelolaan/pemantauan lingkungan yang berhubungan dengan proyek, tetapi juga yang berhubungan dengan perbaikan lingkungan pada daerah sekitarnya. Hal-hal yang perlu menjadi perhatian untuk rencana pengelolaan/pemantauan lingkungan diperlihatkan di bawah ini:

| A. Rencana Pengelolaan Lingkungan | B. Rencana Pemantauan Lingkungan |
|---|---|
| - Organisasi untuk pengelolaan lingkungan | - Pemantauan volume lalu lintas |
| - Pengelolaan dari konsolidasi/relokasi tanah | - Tinggi air tanah dan pemantauan mutu |
| - Pengawasan lingkungan dari pekerjaan konstruksi | - Situasi hidrologi sehubungan dengan banjir/ erosi tanah |
| - Pendidikan lingkungan | - Survey relokasi tempat |
| - Lain-lain (jika ada) | - Lain-lain (jika ada) |

4. Pengalaman Pembangunan Perumahan Waktu Lampau Dan Masalah Lingkungan

Untuk dapat menemukan/menunjukkan masalah/dampak lingkungan sehubungan dengan adanya pembangunan perumahan/pemukiman, verifikasi mengenai masalah lingkungan untuk sebelas (11) pengalaman pembangunan perumahan yang terpilih di Indonesia dimana AMDAL telah dilaksanakan, telah dilaksanakan dalam waktu kajian. Tabel A1-3 memperlihatkan daftar proyek yang dipilih, dan keseluruhan masalah lingkungan pada setiap proyek perumahan diperlihatkan pada Tabel A1-4.

Tabel A1-2 Dampak Lingkungan Potensial dan Tindakan Pengurangan untuk Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Melalui Konsolidasi Tanah (K/T)

| No. | Item Lingkungan | Dampak Lingkungan Potensial | Tindakan pengurangan |
|-----------------------------|-------------------------------|---|--|
| A. Lingkungan Sosial | | | |
| A-1 | Urbanisasi | <ul style="list-style-type: none"> • Perselisihan/ketidaktentraman sosial antara masyarakat pedesaan dan perkotaan pada masa transisi dari urbanisasi sehubungan dengan urbanisasi yang didorong oleh proyek (daerah/ masyarakat pedesaan yang berdekatan dengan lokasi proyek akan berpengaruh secara sosial dan/atau ekonomi oleh estat perumahan perkotaan yang berdekatan. | <ul style="list-style-type: none"> • Pada daerah sekitar perkotaan yang bersekala besar, perlu dipertimbangkan bagaimana melancarkan masyarakat yang berdekatan dengan lokasi proyek perumahan/pemukiman dari pedesaan ke perkotaan, dalam hubungannya dengan kebijaksanaan perencanaan daerah. |
| A-2 | Pemindahan atau pembongkaran | <ul style="list-style-type: none"> • Ketidaktentraman sosial sehubungan dengan pemberlakuan konsolidasi tanah yang tidak adil dan kadang-kadang berakibat terhadap pengurangan atau hilangnya fondasi kehidupan dari penduduk. | <ul style="list-style-type: none"> • Setiap konsolidasi tanah yang tidak direncanakan agar dilaksanakan sesuai dengan standar/perundang-undangan yang benar. • Agar diberikan kompensasi yang cukup untuk rakyat yang terkena proyek, dan agar dilaksanakan secara adil berdasarkan perjanjian kerja sama. • Perluasan dari manfaat proyek yang berakibat pada pengembangan daerah: yaitu meningkatnya arus barang, layanan masyarakat, kesempatan bekerja, dsb., agar menjadi perhatian untuk dampak yang positif (ditambah faktor-faktor) yang disebabkan oleh proyek. |
| A-3 | Kegiatan ekonomi | <ul style="list-style-type: none"> • Ketidaktentraman sosial sehubungan dengan pengurangan atau hilangnya dasar-dasar kegiatan ekonomi yang disebabkan oleh konsolidasi tanah dan/atau berkurangnya atau hilangnya tanah pertanian primer. • Kecemburuan/perselisihan/kesenjangan/pertentangan sosial antara penduduk pada daerah konsolidasi tanah dan penduduk lokal sekitarnya. | <ul style="list-style-type: none"> • Memberikan perluasan bagi penduduk/ masyarakat/rakyat setempat mengenai kegiatan yang direncanakan dari pembangunan konsolidasi tanah dalam hubungannya dengan kebijaksanaan perencanaan daerah. • Memeriksa pemakaian yang praktis dari kegiatan ekonomi yang ada di daerah. Jaminan atau kompensasi atas berkurangnya atau hilangnya dasar-dasar dari kegiatan ekonomi. |
| A-4 | Fasilitas dan Lalulintas Umum | <ul style="list-style-type: none"> • Kesenjangan tingkat layanan dari prasarana/layanan umum seperti pasokan listrik, pasokan air, saluran telepon, kondisi jalan/lalulintas, penimbunan/ pengangkutan/pembuangan limbah, saluran air badai, dsb., antara daerah pembangunan konsolidasi tanah dan masyarakat/penduduk yang ada disekitarnya yang mungkin memiliki ketidaktentraman dan/atau kecemburuan sosial dan ekonomi yang potensial mengenai masyarakat/ penduduk sekitarnya. | <ul style="list-style-type: none"> • Distribusi dari prasarana/layanan umum terhadap lingkungan penduduk/ masyarakat disekitarnya agar dipertimbangkan untuk mencegah adanya ketentraman sosial yang potensial sehubungan dengan kesenjangan tingkat layanan antara daerah konsolidasi tanah dan daerah sekitarnya. • Meningkatkan fasilitas/layanan umum dan prasarana sekitarnya yang telah ada dengan menjalin kerja sama yang baik bersama pemerintah setempat yang bersangkutan, dalam hubungannya dengan kebijaksanaan perencanaan daerah. • Koordinasi antara sasaran dan tujuan perencanaan lain untuk daerah tersebut. |
| A-5 | Harta budaya | <ul style="list-style-type: none"> • Kerusakan terhadap atau hilangnya nilai mesjid, peninggalan arkaeologi atau aset budaya lainnya. | <ul style="list-style-type: none"> • Pelestarian atau pemindahan aset arkaeologi, budaya atau agama. |

| No. | Item Lingkungan | Dampak Lingkungan Potensial | Tindakan pengurangan |
|---------------------------|-----------------------|--|--|
| A-7 | Limbah (Limbah padat) | <ul style="list-style-type: none"> Jika volume limbah yang timbul melebihi kapasitas layanan penimbunan/pengangkutan dan pembuangan limbah yang diberikan oleh pemerintah setempat, limbah yang tidak terkumpul dapat dibuang secara sembarangan ke dalam saluran air, sungai, dsb. Limbah yang ditimbun secara sembarangan yang mengandung kandungan BOD yang tinggi dan bakteri dalam bentuk leachate dapat menyebabkan pencemaran air, bau busuk yang keras, timbulnya vektor, dsb., dan menciptakan dampak negatif terhadap kesehatan dan kondisi kebersihan daerah. Timbulnya tanah yang berlebihan, limbah konstruksi/pembongkaran sehubungan dengan kegiatan konstruksi. <p>[Galian tanah (tanah yang berlebihan) agar tidak ditimbun atau dibiarkan sebagaimana adanya untuk mencegah hanyut ke dalam sungai terdekat yang menyebabkan tersendatnya aliran air dan banjir].</p> <p>Berkenaan dengan "limbah air", lihat pasal C-2 berikutnya mengenai Pencemaran air).</p> | <p>Pengelolaan limbah padat yang benar (SWM) agar diperkenalkan dan dilaksanakan oleh pemerintah setempat yang bertanggung jawab (Dinas Kebersihan) pada daerah proyek atau badan lainnya, termasuk lingkungannya, dengan memperhatikan aspek-aspek berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sistem penimbunan limbah primer rumah tangga. Membangun lokasi penimbunan limbah sementara (TPS: tempat pembuangan sementara), jika diperlukan. Pengangkutan dan pembuangan limbah ke tempat pembuangan akhir (TPA: tempat pembuangan akhir). Kekuatan kelembagaan/organisasi dan keuangan dari pemerintah setempat yang bertindak untuk melayani SWM pada daerah proyek dan sekitarnya. Kegiatan pemberitaan dan promosi untuk mengurangi/daur ulang limbah. Pendidikan sosial mengenai kesadaran lingkungan. Lokasi penimbunan untuk tanah yang berlebihan dan limbah bongkaran agar dibuat dengan benar pada rencana konstruksi dan disalurkan dengan benar. |
| A-9 | Bahaya (Resiko) | <ul style="list-style-type: none"> Jika lokasi proyek berlokasi pada daerah pegunungan, tanah longsor atau runtuhnya lereng galian atau timbunan dapat menyebabkan kerusakan terhadap tanah dan rumah penduduk. <p>(Mengenai "Banjir/genangan air", lihat pasal B-3 berikut mengenai Situasi hidrologi)</p> | <ul style="list-style-type: none"> Pemeriksaan terhadap rencana konstruksi seperti jangka waktu konstruksi, cara, dsb. Tindakan perlindungan lereng seperti tembok penahan, pekerjaan kerangka beton dengan tumbuh-tumbuhan, dsb., agar diperkenalkan pada lereng yang ditimbun dan/atau dipotong. |
| B. Lingkungan Alam | | | |
| B-1 | Erosi Tanah | <ul style="list-style-type: none"> Keterbukaan tanah permukaan yang berskala besar sehubungan dengan reklamasi tanah dan pembersihan tanaman dapat menyebabkan pencemaran sungai akibat erosi tanah dan pengendapan oleh hujan lebat. | <ul style="list-style-type: none"> Pengendalian erosi tanah, seperti penanaman kembali, pekerjaan perlindungan lereng, dsb., atas dasar sementara (tahapan konstruksi) dan permanen. Pemeriksaan rencana konstruksi, seperti jangka waktu konstruksi, cara, dsb. |
| B-2 | Air tanah | <ul style="list-style-type: none"> Habisnya sumber air tanah dan pengeringan sumur dapat terjadi sehubungan dengan pemakaian yang berlebihan dari sumber air tanah akibat meningkatnya penduduk dan pengembangan perdagangan/industri pada suatu daerah dan sekitarnya dengan pengembangan perumahan/pemukiman. Perkerasan skala besar terhadap permukaan tanah menyebabkan kurangnya peresapan air hujan, berakibat pada rendahnya permukaan air tanah. | <ul style="list-style-type: none"> Perencanaan pemakaian air tanah oleh daerah dengan kebijaksanaan perencanaan daerah. Memastikan bahwa pemakaian yang diproyeksikan dari air tanah adalah dalam batas kapasitas sistem air tanah untuk mengisi ulang dirinya. Perbaiki sistem pasokan air berdasarkan atas sumber air alternatif. |

| No. | Item Lingkungan | Dampak Lingkungan Potensial | Tindakan pengurangan |
|-----|-------------------|---|---|
| B-3 | Situasi hidrologi | <ul style="list-style-type: none"> Meningkatnya koefisien aliran dan semakin pendeknya waktu pencapaian puncak banjir sehubungan dengan daerah kedap air yang meningkat oleh pemadatan, penebangan pepohonan/tumbuhan, penimbunan/pembuangan dan gangguan terhadap pola hidrologi/saluran alam dapat berpotensi untuk menimbulkan banjir dan/atau genangan air pada daerah sasaran dan daerah hilir, terutama pada musim hujan. Perubahan dari dasar sungai sehubungan dengan masuknya aliran tanah dalam jumlah besar setelah pekerjaan urugan tanah dari pembangunan perumahan dapat menyebabkan banjir dan/atau genangan air disuatu daerah. <p>[Tahapan perencanaan] Jika, (I), sungai yang menerima aliran dari daerah pembangunan tidak memiliki cukup kapasitas untuk menyerap peningkatan aliran pembuangan, atau (II) : sungai memiliki dampak potensial atas banjir pada daerah hilir, penanggulangan untuk pengendalian banjir agar diupayakan dalam perencanaan proyek.</p> <p>[Tahapan konstruksi] Pada umumnya, proyek perumahan/pemukiman dibangun untuk jangka waktu beberapa tahun atau lebih. Selama jangka waktu ini, dikhawatirkan bahwa tanah yang kondisinya terbuka akan tetap dibiarkan dalam jangka waktu yang lama yang dapat menyebabkan erosi tanah. Oleh sebab itu adalah perlu untuk membuat perencanaan dan mengorganisasikan rencana pelaksanaan dengan baik.</p> | <p>[Tahapan Perencanaan]</p> <ul style="list-style-type: none"> Lestirikan pola saluran yang stabil yang telah ada. Rencana pengelolaan air badai yang benar agar diadakan didaerah yang bersangkutan termasuk disekitarnya. Perbaiki dari sistem saluran yang ada. Fasilitas kolam retensi pada tempat pembuangan dari air badai yang terkumpul dari daerah proyek menuju sungai. Alat retensi aliran air bersama saluran air badai. <p>[Tahapan Konstruksi]</p> <ul style="list-style-type: none"> Daerah kerja untuk konstruksi agar dijaga minimum dan/atau dibagi menurut phase untuk mencegah erosi tanah dan endapan yang berlebihan. Jadwal waktu kegiatan konstruksi harus memperhatikan pola curah hujan sehingga mengurangi tanah terbuka yang berakibat erosi. Selama konstruksi, pemadatan terhadap tanah yang terbuka agar dilaksanakan segera setelah pembersihan tanah. Tanah yang telah dibersihkan tetapi masih terbuka agar dikerjakan dan/atau disarankan untuk di tanami rumput/ditanami kembali dalam waktu yang secepat mungkin. Penampungan endapan disarankan untuk dibuat konstruksinya untuk mencegah masuknya endapan ke dalam sungai atau saluran yang berdekatan. |
| B-4 | Fauna dan Flora | <ul style="list-style-type: none"> Gangguan perkembangbiakan dan kepunahan species sehubungan dengan perubahan kondisi habitat yang disebabkan oleh pembangunan perumahan/pemukiman seperti datangnya penduduk, timbulnya suara, getaran dan pencemaran air/udara. <p>(Perlu pertimbangan dengan hati-hati dalam hal ditemukan adanya endemi species yang ditandai dengan PHPA dan/atau sistem ekologi yang mudah terkena serangan seperti hutan, tanah basah, hutan bakau, dsb., yang ada pada lokasi proyek atau sekitarnya.)</p> | <ul style="list-style-type: none"> Pastikan bahwa lokasi lingkungan alam sebagai daerah yang kritis seperti daerah yang berhutan luas, badan air dan habitat tanah basah yang mengandung fauna dan flora endemi, dsb., suoaya ditunjukkan dan supaya tidak terancam oleh pembangunan perumahan/pemukiman. Langkah perlindungan bagi fauna dan flora endemi. Perhatian yang sungguh-sungguh terhadap rencana dan pengelolaan konstruksi dari pembangunan perumahan/pemukiman. Kebijakan perencanaan daerah yang memadai sebagaimana disebutkan pada No. A-3 dari tabel ini, agar dipertimbangkan. |

| No. | Item Lingkungan | Dampak Lingkungan Potensial | Tindakan pengurangan |
|---------------------------------|--|--|--|
| | | | Perlu adanya perhatian khusus terhadap kehidupan air yang bernilai pada daerah yang bersangkutan atau pada daerah hilir). |
| B-5 | Landscape | <ul style="list-style-type: none"> • Perubahan topographi dan tumbuh-tumbuhan sehubungan dengan reklamasi, galian dan urugan untuk pembangunan perumahan/pemukiman. • Semakin memburuknya keharmonisan estetika oleh struktur. <p>(Perlu adanya perhatian khusus jika landscape memiliki nilai khusus untuk agama, pariwisata, dsb.)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Pemeriksaan terhadap kandungan rencana dari pembangunan perumahan/ pemukiman. |
| c. Pencemaran Lingkungan | | | |
| C-1 | Polusi Udara | <ul style="list-style-type: none"> • Peningkatan lalu lintas sehubungan dengan pengaktifan kegiatan kehidupan/ekonomi pada daerah yang bersangkutan dapat menyebabkan pengaruh negatif atas kesehatan penduduk, dan atas fauna dan flora pada daerah tersebut dan sekitarnya oleh gas buang dan debu dari kendaraan. • Gas buang dan debu yang dihasilkan oleh peralatan konstruksi dan kendaraan yang dipakai untuk reklamasi tanah dan memudahkan konstruksi dapat menyebabkan pengaruh negatif seperti yang disebutkan di atas. <p>(Dampaknya dapat lebih lebih besar pada musim kemarau)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Pembatasan untuk gas buang dari kendaraan • Pembatasan kecepatan dari kendaraan/ truk angkutan untuk mencegah dan mengurangi timbulnya debu selama konstruksi. • Truk angkutan yang membawa tanah dan/atau limbah bongkaran agar ditutup dengan kanvas, dsb. • Pengendalian debu dengan semprotan air selama konstruksi • Pemeriksaan cara dan jadwal konstruksi. |
| C-2 | Pencemaran Air (Limbah manusia dan Air limbah) | <ul style="list-style-type: none"> • Pencemaran air tanah yang disebabkan oleh pemakaian cubluk (toilet galian tradisional) dan/atau saluran pembuangan dari septik tank yang dipergunakan pada toilet dalam jumlah besar. Pada daerah yang padat penduduknya, dimana penduduk sangat mengandalkan sumur dangkal untuk air minum, pemakaian cubluk mungkin berpotensi untuk terjadinya pencemaran terhadap tanah dan air tanah dan selanjutnya dampak negatif terhadap kesehatan masyarakat pada penduduk setempat/sekitarnya. • Pencemaran air tanah dan/atau air sungai sehubungan dengan pembuangan bebas dari air limbah yang tidak dikendalikan/air keruh terutama yang dihasilkan oleh MCK (Mandi, cuci, dapur, dsb.) yang mungkin mengandung bahan kimia dan bakteri. • Pencemaran air sungai sehubungan dengan penimbunan sembarangan dari limbah padat ke sungai dapat menyebabkan pengaruh negatif pada kesehatan masyarakat dan/atau pemakaian air dari daerah/penduduk. | <p>[Pengendalian limbah manusia/kotoran]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cubluk tidak boleh dipakai lagi • Jarak antara sumur dangkal dan septik tank agar lebih dari 10 meter dan kedalaman sumur agar lebih dari 12 meter (disarankan oleh laporan Bank Dunia) • Septik tank perlu dikuras/dikosongkan sekali setiap dua tahun untuk mencegah aliran keluar. • Jenis septik tank yang dipilih harus tepat: yaitu dilengkapi dengan saringan pembuangan, terdapat dua ruangan bak, dsb., untuk diperkenalkan kepada proyek. • Sistem distribusi air agar diperkenalkan dalam bekerja sama dengan PDAM atau PDM (perusahaan daerah air minum atau perusahaan air minum), jika ada. <p>Disarankan untuk membangun sumur dalam disertai jaringan/sistem distribusi pipa.</p> <p>[Pengendalian air limbah/air kotor]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pemakaian septik tank (sistem dilapangan) pada setiap tingkat pemukiman dan/atau masyarakat, untuk pengendalian gabungan dari kotoran manusia dan air kotor. |

| No. | Item Lingkungan | Dampak Lingkungan Potensial | Tindakan pengurangan |
|-----|-----------------------|---|--|
| | | <p>(Agar diberi perhatian khusus terhadap masalah ini, jika penduduk pada daerah yang bersangkutan memakai air sumur dangkal dan/atau air sungai untuk kegiatan hidupnya, terutama untuk minum).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terkikisnya tanah permukaan oleh air hujan setelah penebangan pohon dan pekerjaan galian/urugan akan menimbulkan aliran air keruh ke dalam air dan danau yang menyebabkan dampak negatif terhadap pertumbuhan kehidupan air. • [Dengan memperhatikan kepastian adanya air domestik yang aman, terutama untuk minum, dan untuk menjaga kehidupan yang aman dan kesehatan manusia, pengendalian dari limbah manusia dan air limbah agar ditangani/direncanakan/dikendalikan dengan benar. | <ul style="list-style-type: none"> • Pemakaian jaringan pipa penimbunan limbah air dan/atau saluran tertutup yang menyalurkan air limbah ke dalam tempat pengendalian limbah air sebelum membuangnya ke dalam sungai (sistem diluar lokasi proyek/sistem saluran air kotor yang terpisah) • Pemakaian jaringan pipa penimbunan air limbah dan/atau saluran tertutup yang membawa air limbah dan air badai ke dalam tempat pengendalian limbah air (sistem diluar lokasi proyek/sistem air limbah gabungan). <p>(Perlu perhatian khusus terhadap pemakaian air atau pemakaian kolam air dari penduduk/masyarakat di daerah sekitar atau daerah hilir).</p> |
| C-3 | Suara dan getaran | <ul style="list-style-type: none"> • Suara dan getaran sehubungan dengan operasi peralatan berat dan kendaraan untuk pekerjaan reklamasi tanah dapat menyebabkan dampak negatif terhadap lingkungan hidup dari penduduk dan/atau habitat kehidupan liar yang berharga. • Sesuai dengan pembangunan perumahan setelah perbaikan jalan, masalah suara dan getaran dapat menyebabkan pengaruh negatif pada lingkungan hidup dari penduduk dan/atau habitat kehidupan liar yang berharga. | <ul style="list-style-type: none"> • Pemeriksaan terhadap jadwal konstruksi dan jam kerja, dan perencanaan dan pengelolaan konstruksi yang seksama dan hati-hati. • Pekerjaan konstruksi agar tidak dilaksanakan malam hari. • Menyediakan daerah penyangga dengan pepohonan antara daerah penduduk/ fasilitas umum (seperti sekolah, rumah sakit, dsb.) dan sumber suara dan getaran (yaitu sepanjang jalan utama). |
| C-4 | Penurunan tanah | <ul style="list-style-type: none"> • Penurunan tanah/sedimentasi kadang-kadang dapat terjadi pada daerah endapan tanah dan tanah liat sehubungan dengan menurunnya permukaan air tanah, dan/atau bekas tanah rawa/daerah tanah rendah. • Banjir/genangan air kadang-kadang dapat terjadi sehubungan dengan penurunan tanah/sedimentasi. <p>[Perlu diberi perhatian khusus dalam hal penurunan permukaan air tanah dan tanah yang telah berlangsung di daerah yang dimaksudkan.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Perencanaan mengenai pemakaian air tanah oleh tingkat daerah dengan kebijakan perencanaan daerah dan memastikan bahwa pemakaian yang diproyeksikan dari air tanah adalah dalam kapasitas sistem air tanah alam. • Perbaikan dari sistem pasokan air berdasarkan sumber air alternatif. • Rencana pengelolaan air badai secara benar, yaitu untuk mencegah aliran air badai ke dalam lokasi proyek, agar diperkenalkan, jika lokasi terletak pada tanah yang rendah atau pada bekas daerah banjir. • Tanggul agar diperkenalkan untuk meninggikan permukaan tanah dari lokasi proyek dengan memperhatikan sedimentasi alam yang mungkin terjadi. |
| C-5 | Bau busuk yang keras. | <ul style="list-style-type: none"> • Operasi dari depot limbah, stasiun pengiriman limbah, lokasi pembuangan, tempat pengolahan limbah air, dsb., dapat menyebabkan bau busuk yang menyengat, dan pengaruh negatif dapat terjadi atas lingkungan hidup dari penduduk. | <ul style="list-style-type: none"> • Lokasi dari fasilitas umum dan/atau penyebaran penduduk supaya dipertimbangkan atas rencana fasilitas yang menimbulkan bau busuk yang keras. |

Tabel A1-3 Daftar Dari Pembangunan Perumahan Waktu Lampau Yang Diwakili Dengan ANDAL Di Indonesia

| No | Nama proyek & Badan Pelaksanaan | Tahun | Lokasi | Uraian proyek | Sumber data |
|----|--|-------|--|---|--|
| A | Bukit Semarang Baru Housing Estat -PT. Karyadeka Alam Lestari | 1998 | Semarang Jawa Tengah | <ul style="list-style-type: none"> • Luas: 1.000 Ha, mencakup 6 perumahan desa, rekreasi komersial, techno-park, fasilitas umum & sosial. • Jenis rumah: <ul style="list-style-type: none"> - Paling sederhana: 8.959 unit - Menengah: 4.111 unit - Mewah: 1.568 unit | Kajian EIA, RKL/RPL, pada Pembangunan Kota Baru Semarang baru, masih pada Kodya Semarang, Jawa Tengah, 1998. |
| B | Kapuk Housing Estat -PT Bumi Serpong Damai | 1995 | Desa Kapuk, Jakarta Utara | <ul style="list-style-type: none"> • Luas seluruhnya: 906 ha -Perumahan: 457 ha -Rekreasi dan sport:243 ha -Niaga, fasilitas pusat lingkungan: 131 ha -Rumah pribadi:10.000 unit -Perkantoran pertokoan: 29 ha -Hotel, cottage, apartemen: 23 ha -Gudang: 23 ha | Kajian EIA, RKL, RPL, pada Phase Pembangunan I&II untuk estat dan perumahan pariwisata Kapuk, Jakarta Utara, April 1995. |
| C | Bumi Serpong Damai Housing Estat -PT Bumi Serpong Damai | 1992 | Kabupaten Tangerang, Serpong, Jawa Barat | <ul style="list-style-type: none"> • Luas: 6.000 Ha. -Perumahan:137.900 unit -Rumah, kantor, toko, fasilitas umum & sosial | Ringkasan Kajian EIA,RKL & RPL, petunjuk teknis untuk AMDAL atas perumahan/pemukiman Perum Perumnas, 1997. |
| D | Perumas Cengkareng housing -PT.Perumnas | 1992 | Desa Cengkareng, Jakarta Barat | <ul style="list-style-type: none"> * Luas: 96 ha -Perumahan empat tingkat | Ringkasan Kajian EIA,RKL & RPL, petunjuk teknis untuk AMDAL atas perumahan/pemukiman Perum Perumnas, 1997. |
| E | Kota Wisata Housing Estat PT.Mekanusa Cipta | 1998 | Desa Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat | <ul style="list-style-type: none"> * Luas: 493 ha -Jenis Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> -Kecil -Menengah -Besar -Fasilitas Umum & sosial | Kajian EIA, RKL, RPL, pada pembangunan estat perumahan Kota Wisata, Desa Ciangsana & Nagrek, Desa Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, 1998. |
| F | Arga Bajapura Housing Estat -PT.Cipta Sarana Usaha | 1998 | Desa Pulo Merak, Kabupaten Serang, Jawa Barat | <ul style="list-style-type: none"> • Luas: 300 ha -Jenis Perumahan <ul style="list-style-type: none"> -Kecil: 1.932 unit -Menengah:2.220 unit -Besar: 235 unit | Kajian EIA, RKL, RPL, Housing Estat Arga Bajapura, Desa Grogol, Kolasari, Rawa Arum, Desa Pulo Merak, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat. |
| G | Perumnas Klender Housing -PT.Perumnas | 1990 | Desa Klender, Jakarta Timur | <ul style="list-style-type: none"> • Luas: 204 ha -Jenis Perumahan: sederhana, flat, menengah -Fasilitas: Sekolah, mesjid, gereja, pasar, klinik. | Kajian evaluasi atas proyek perumahan di Jabotabek, 1990 |
| H | The Ciledug Indah Housing Estat | 1990 | Desa Ciledug, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat. | <ul style="list-style-type: none"> • Luas: 22,3 ha • Jenis Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> -21/60: 4,2 ha -36/81: 7,8 ha -36/102: 2,5 ha * Jalan & Prasarana: 7,8 ha | Kajian evaluasi atas proyek perumahan di Jabotabek, 1990. |
| I | Antilop Maju Legok housing Estat -PT.Antilop Maju | 1998 | Desa Legok, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat. | <ul style="list-style-type: none"> • Luas: 240 ha • Jenis Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> - Mewah: 884 unit - Menengah: 2532 unit - Sederhana:1720 unit * Perdagangan & Fasilitas | Kajian EIA, RKL, RPL Legok Housing Estat, 1998. |
| J | Bukit Sentosa Housing Estat -PT.Duta Mas Graha Nusantara | 1998 | Desa Ciwandan, Kabupaten Serang, Jawa Barat | <ul style="list-style-type: none"> • Luas: 200 ha • Jenis Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> -Rumah Sangat Sederhana (RSS) : 4.765 unit/38 ha -Rumah Sederhana: 5.987 unit/50 ha -Menengah & Mewah: 368 unit/12 ha -Perdagangan, fasilitas umum. | Kajian EIA, RKL, RPL, Pembangunan Perumahan Bukit Sentosa, Kecamatan dan Ciwandan, Kabupaten Serang. |
| K | Alam Indah Kencana Agung Housing -PT.Alam Indah Kencana Agung | 1995 | Desa Cidadak, Kodya Bandung dan Kecamatan Lembang, Kab. Bandung, Jawa Barat. | <ul style="list-style-type: none"> • Luas: 284 ha • Perumahan: 165 unit/18 ha • Fasilitas: kebun, jalan, saluran, pusat olah raga/15 ha. | Kajian EIA, RKL, RPL, Rencana Perumahan Alam Indah Kencana Agung, 1995. |

Tabel A1-4 Seluruh Masalah Lingkungan Pada Proyek Pembangunan Perumahan Diwaktu Yang Lampau di Indonesia

| No. | Tahap Proyek | Kegiatan Proyek dengan Dampak Penting | Item Lingkungan / Komponen | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | | | |
|-----|--------------------|--|---|--|----|-----|-----|----|----|-----|-----|------|---|-----|-----|----|-----|
| 1. | Sebelum konstruksi | Penentuan upak untuk pembangunan Survei dan investigasi Pembebasan Tanah | Sosial Ekonomi Sosial Ekonomi Lingkungan Sosial | Spekulasi harga tanah | NP | | | | NP | | 4 | 4 | | | | | |
| | | | | Perubahan tata ruang | | | XXX | XX | | | | 1 | 1 | NTP | NTP | | |
| | | | | Spekulasi harga tanah | | XXX | XX | | | | | | | | | | |
| | | | | Kerusakan masyarakat | | XXX | XX | | | | | -BP | | | | | |
| | | | | Perubahan kepemilikan tanah | | NP | | | | | NP | -BP | 3 | 3 | NP | NP | NTP |
| | | | | Pemakaian uang kompensasi | | | | | | | | | 3 | 3 | NP | NP | NTP |
| | | | | Perubahan atau hilangnya mata pencaharian | | | | | | | | | 3 | 3 | NP | NP | NP |
| | | | | Gangguan terhadap keamanan / ketertiban | | | | | | | | | | | | NP | NP |
| | | | | Menurunnya hasil pertanian (lahan kering, sawah) | | | | | | | | | | 3 | 3 | | |
| | | | | Perubahan struktur penduduk | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Konstruksi | Relokasi Penduduk Mobilisasi peralatan berat Mobilisasi Tenaga Kerja Pembersihan lahan Penggalian dan penimbunan Pengkangkutan dan penyimpanan material Pembangunan Perumahan/gedung dan infrastruktur | Demografi Jalan dan Jembatan Kegiatan Ekonomi Fauna and Flora kualitas udara Bahaya (Resiko) Lanskap Situasi hidrologi Jalan dan jembatan Kualitas udara Kebisingan dan getaran Lanskap Lalu lintas Keamanan | Kerusakan jalan dan jembatan | | 3/5 | | | NP | | 3 | 3 | | | NP | | |
| | | | | Kemacetan Lalu Lintas | | | | | | NP | | 4 | 4 | NP | NP | NP | |
| | | | | Peningkatan penghisapan | PP | 4/5 | | | | | PP | +BP | 4 | 4 | PP | PP | PP |
| | | | | Kecemburuan / Keresahan Masyarakat | NP | | | | | | NP | -KP | 2 | 2 | NP | NP | |
| | | | | Hilangnya habitat | | | | | | | NP | | 4 | 4 | | | |
| | | | | Perubahan micro-climate | | | | | | | | | 3 | 3 | NP | NP | NP |
| | | | | Erosi | NP | 5/5 | | | | | NP | -BP | 3 | 3 | NP | NP | NP |
| | | | | Perubahan lanskap | | | | | | | | | 2 | 2 | | | |
| | | | | Gangguan terhadap sistem drainase | NP | 5/5 | | | | | NP | -BP | 4 | 4 | NP | NP | NP |
| | | | | Kerusakan jalan dan jembatan | NP | | | | | | | | 2 | 2 | | | |
| 3. | Pasca-Construction | Penghunian / pemanfaatan dari: a. Rumah b. Fasilitas Perdagangan c. Fasilitas Olahraga d. Fasilitas kantor e. Infrastruktur f. Air bersih g. Air limbah h. Sampah dsb. | Air tanah Situasi hidrologi Kualitas udara lanskap Air tanah Sosial-ekonomi Social-budaya | Menurunnya resapan air hujan | NP | | | | NP | -BP | 3 | 3 | | | NP | | |
| | | | | Meningkatnya aliran air permukaan | | | | | | NP | -BP | 3 | 3 | NP | NP | NP | |
| | | | | Perubahan micro-climate | | | | | | | | | 2 | 2 | | | |
| | | | | Gangguan kenikmatan dan mutu estetika lingkungan dan peningkatan jumlah sampah | | 5/5 | | | | | NP | -KP | 4 | 4 | NP | NP | NP |
| | | | | Habisnya air tanah | NP | | | | | | NP | -BP | 4 | 4 | NP | NP | NP |
| | | | | Perubahan mata pencaharian dari masyarakat disekelilingnya | PP | | | | | | PP | +BP | 3 | 3 | NP | NP | NP |
| | | | | Kecemburuan / Keresahan masyarakat | NP | | | | | | NP | -KTP | 3 | 3 | NP | NP | NP |
| | | | | Akumulasi antara penghuni dan masyarakat sekitarnya | PP | | | | | | PP | +KP | 3 | 3 | | | |
| | | | | Asimilasi antara penghuni dan masyarakat sekitarnya | PP | | | | | | PP | +KP | 3 | 3 | | | |
| | | | | | PP | | | | | | PP | +KP | 4 | 4 | PP | PP | PP |

(Source: Data Sources are shown in Table K-1)

Legenda:

Nama Proyek Pembangunan Perumahan :

- A : Kawasan Perumahan Bukit Semarang Baru
- B : Kawasan Perumahan Kapuk
- C : Kawasan Perumahan Bumi Serpong Damai
- D : Perumahan Cenghareng
- E : Kawasan Perumahan Kota Wisata
- F : Kawasan Perumahan Arga Bajapura
- G : Perumahan Klernder
- H : Kawasan Perumahan Ciledug Indah
- I : Kawasan Perumahan Legok
- J : Kawasan Perumahan Bukit Senoosa
- K : Kawasan Perumahan Alam Indah Kencana Agung

Evaluasi / Besarnya Dampak :

- 1 : Dampak kecil
- 2 : Dampak sedang
- 3 : Sedang
- 4 : Besar
- 5 : Sangat penting
- NP : Negative Penting
- PP : Positive Penting
- XX : Dampak Kecil
- XXX : Dampak Slang
- XXX : Dampak Besar

Legenda Dampak:

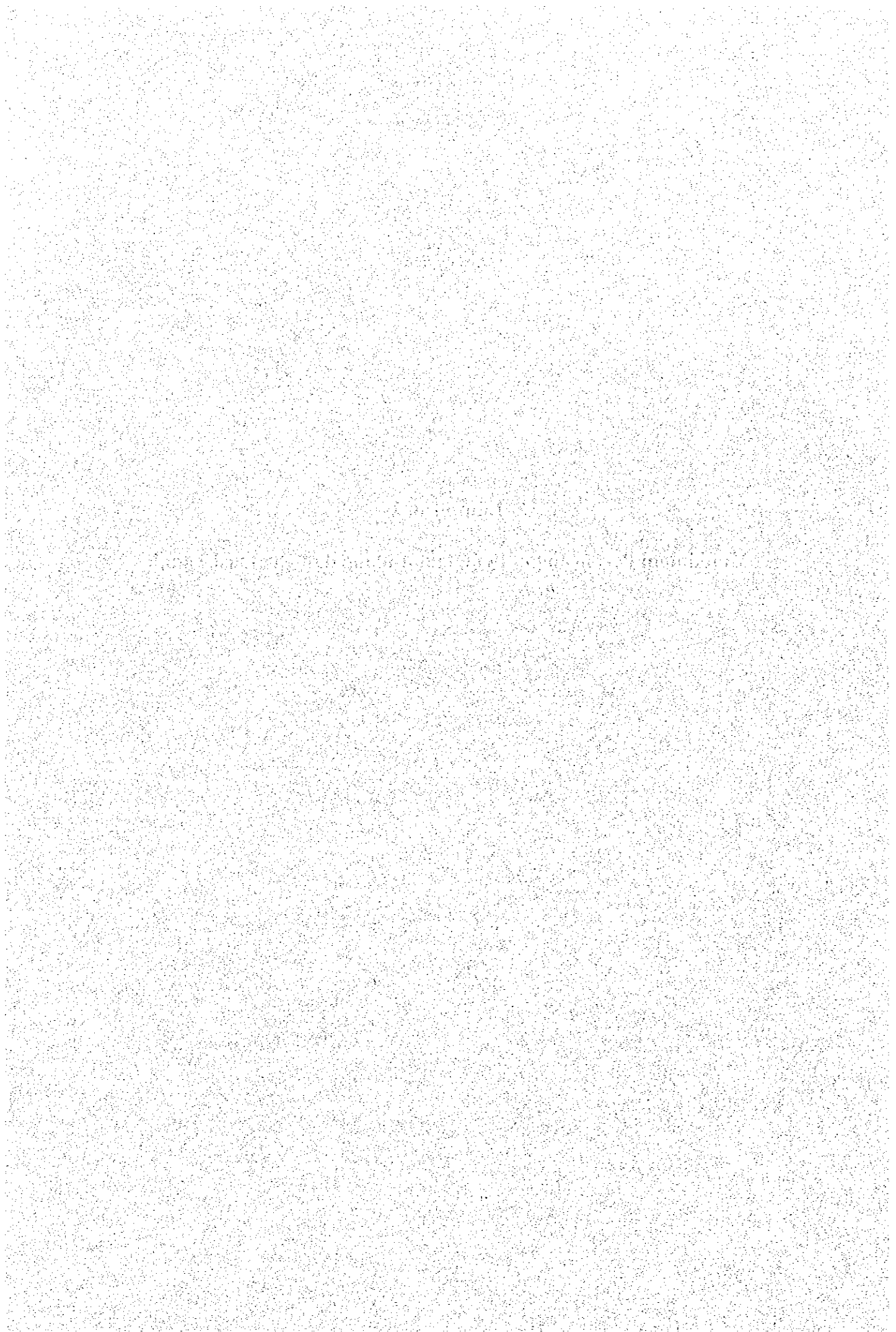
- BP : Negative besar penting
- KP : Negative sedang penting
- KTP : Negative tidak penting
- +BP : Positive besar penting
- +KP : Positive tidak penting
- 1 : Dampak kecil
- 2 : Dampak sedang
- 3 : Dampak sedang
- 4 : Dampak besar

Legenda Dampak:

- untuk F
- untuk G, H

Lampiran 2

Metodologi Perancangan Pemetakan-ulang dan Evaluasi Tanah



Lampiran 2 Cara Untuk Perancangan Pemetaan-ulang Dan Evaluasi Tanah

1. Persiapan Pekerjaan Untuk Perancangan Pemetaan-ulang

Tujuan Konsolidasi Tanah (K/T) adalah peningkatan fasilitas/prasarana umum yang direalisasikan dengan perencanaan pelaksanaan, dan penambahan penggunaan tanah yang direalisasikan dengan rancangan pemetaan-ulang berdasarkan rencana pelaksanaan. Rencana pelaksanaan berkaitan dengan perencanaan yang terpadu misalnya perencanaan perkotaan yang dipersiapkan oleh Pemerintah Daerah (Pemerintah Daerah) dan rencana pembangunan nasional. Dilain pihak, rencana pemetaan-ulang dijabarkan sebagai suatu realokasi dari tanah dalam kawasan proyek sesuai dengan pelaksanaan rencana K/T. Dalam upaya untuk menciptakan tanah-tanah untuk prasarana umum, pemetaan-ulang atas tanah tanah tersebut telah menurun berlipat ganda dengan kontribusi perbandingan yang respektif yang akan dialokasikan ke dalam blok yang telah direncanakan oleh rancangan K/T.

Rancangan pemetaan-ulang adalah bagaimana untuk menentukan lokasi, kawasan tanah dan bentuk untuk setiap tanah dalam suatu daerah proyek K/T. Bagi rancangan pemetaan-ulang, survei pertama dibutuhkan misalnya survei lapangan, dan survei tanah yang cocok.

(1) Survei Pertama

1) Survei lapangan

Survei lapangan akan dilaksanakan dalam upaya untuk memahami rincian dari kondisi yang ada dalam daerah proyek berdasarkan peta topografi, dan akan merupakan suatu data yang mendasar bagi rancangan pemetaan-ulang. Hal-hal yang mendasar bagi pelaksanaan survei lapangan dijabarkan sebagai berikut:

- Kondisi jalan, taman, sungai/kanal, tempat beribadah, dan lain-lain.
- Kondisi gedung dan bangunan
- Kondisi tanah yang dipakai berdasarkan jenisnya (pemukiman, industri, dagang, kuburan dan lain lain)
- Ciri-ciri dari tanah pada kondisi semacam itu misalnya jenis tanah, topografi, dan lain-lain

2) Survei Hak atas tanah

Keadaan yang menyangkut hak atas tanah mengalami perubahan dari waktu ke waktu, jadi survei atas hak atas tanah perlu dilaksanakan sebelum dilakukan pemetaan-ulang. Rancangan pemetaan-ulang akan diterapkann untuk masing-masing tanah di daerah proyek berdasarkan pada ciri-ciri yang dijabarkan oleh survei misalnya hak pemilikan, daerah yang terdaftar dan lainnya.

(2) Penentuan Daerah Tanah Asli

1) Pengenalan Akan Hak Tanah Asli

Secara umum, tanah di Indonesia di golongan berdasarkan tanah yang terdaftar (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai) dan tanah yang tidak terdaftar (Hak Milik Adat). Suatu tanah yang terdaftar dapatlah diidentifikasi dari hak misalnya lokasi dan

daerah dari pendaftaran dan berdasarkan peta kadaster. Dilain pihak, tanah yang tidak terdaftar tidak memiliki sertifikat hak atas tanah namun memiliki peta pajak. Kondisi yang berkaitan dengan hak atas tanah haruslah diidentifikasi secara memadai bagi rancangan pemetaan-ulang.

2) Penentuan Daerah Datum

Daerah Datum dijabarkan sebagai suatu daerah awal dari suatu tanah asli untuk menentukan suatu pemetaan-ulang dalam rancangan pemetaan-ulang.

Untuk penentuan daerah datum, tanah terdaftar dan tidak terdaftar tak dapat disamakan karena kedua daerah tersebut kecermatan wilayahnya berbeda. Daerah tanah terdaftar dapatlah dipakai sebagai wilayah datum sejak dilakukan pengukuran. Dilain pihak, daerah tanah tidak terdaftar akan diubah dengan beberapa pengukuran. Berikut ini adalah 2 jenis pengukuran yang diusulkan untuk menentukan suatu wilayah datum tanah tidak terdaftar di Indonesia.

Metode Pengukuran

Ini adalah cara paling tepat dengan mengukur wilayah sebenarnya di tiap petak. Namun, memerlukan waktu lama dan biaya yang besar menyangkut saksi dan pelaksanaan survei.

Metode sebaran proporsional

Berikut ini, suatu metode bahwa suatu wilayah tertentu disebar menjadi tanah tak terdaftar dengan membagi secara proporsional perbedaan antara total wilayah tanah-tanah tak terdaftar berdasarkan peta perpajakan dan total wilayah proyek tanpa tanah terdaftar.

(3) Penyiapan Peta Kadaster yang telah disesuaikan untuk tanah asli.

Untuk melaksanakan rancangan pemetaan-ulang dan penilaian tanah, perlu menyiapkan peta kadaster yang telah disesuaikan yang menunjukkan informasi tanah-tanah asli.

Keterangan berikut ini diperlukan untuk peta.

- Batas wilayah proyek
- Lokasi/letak, bentuk dan nomor seri tanah-tanah asli
- Hak-hak atas tanah

Peta kadaster yang telah disesuaikan akan tumpang tindih dengan menyelesaikan rencana blok, inilah yang disebut "peta tumpang tindih" yang akan menjadi bahan pemeriksaan lokasi tanah sebelum dan sesudah proyek.

(4) Penyiapan Rencana akhir blok

Untuk melaksanakan rancangan pemetaan-ulang dan penilaian tanah, perlu menyiapkan rencana blok akhir yang mencakup antara lain ukuran panjang, luas dan nomor seri dari masing masing blok, berdasarkan peta dengan survei kepastian akhir.

2. Rancangan Pemetaan-ulang

2-1 Pengertian Rancangan Pemetaan-ulang Dalam Sistem Konsolidasi Tanah

Rancangan pemetaan-ulang adalah untuk mengalihkan tiap petak/tanah di daerah proyek dari tanah sebelum proyek ke tanah setelah proyek, diikuti dengan perubahan dari karakter dan bentuk tanah. Pemetaan-ulang bukanlah merupakan akuisi tanah, namun untuk menggantikan tanah asli untuk diperbaharui dan untuk disesuaikan dengan sistem peraturan K/T yang berlaku.

2-2 Metode Usulan Rancangan Pemetaan-ulang Pada Konsolidasi Tanah Di Indonesia.

(1) Metode untuk penetapan lokasi bagi pemetaan-ulang

Lokasi, daerah, kondisi pemanfaatan tanah, dan lingkungan atas petak tanah tersebut sebelum dilakukan penyesuaian ulang haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu, dalam upaya untuk memantapkan penetapan lokasi pemetaan-ulang. Disarankan agar suatu lokasi pemetaan-ulang ditetapkan pada lokasi yang sama dengan tanah asli atau yang didekatnya, sedapat mungkin bisa dijalankan seperti itu. Karena lokasi tanah berpengaruh besar pada nilai tanah, dan adalah mudah untuk dipahami oleh pemilik tanah. Dilain pihak, suatu pemetaan-ulang atas tanah umum atau tanah masyarakat atau tanah Negara yang hanya ada atas rancangan K/T tidaklah dapat ditentukan pada tanah asli karena belum ada sebelum proyek didirikan.

Penetapan suatu pemetaan-ulang pada lokasi yang berbeda dijabarkan sebagai suatu "pengalihan pemetaan-ulang" yang di negara Jepang disebut sebagai suatu "pemetaan-ulang melayang", sedangkan penetapan suatu pemetaan-ulang pada suatu lokasi asal atau di dekatnya dijabarkan sebagai suatu "pemetaan-ulang lokasi asal". Pada dasarnya, pengalihan pemetaan-ulang ditetapkan pada suatu lokasi yang mana kondisinya adalah sama atau bahkan lebih baik dari tanah asli

Andaikata diterapkannya pengalihan pemetaan-ulang, maka perlu diperhatikan untuk penerapan hal-hal berikut ini:

- Untuk kasus tanah petak berdekatan sebelum proyek, maka pemetaan-ulang diterapkan secara serentak ke arah yang sama dan sedapat mungkin mirip.
- Hubungan yang bertalian dengan bertetangga sebelum proyek di daerah pemukiman adalah dihargai.
- Tanah yang berdekatan letaknya dan dimiliki oleh seorang pemilik tanah, maka dilakukan pemetaan-ulang yang serupa.

(2) Penentuan Kawasan untuk Pemetaan-ulang

Dalam hal dilaksanakannya rancangan pemetaan-ulang, faktor faktor yang penting adalah suatu kontribusi dimana suatu daerah dikurangi berdasarkan masing masing tanah bidang/petak sebelum proyek, dan lokasi dan bentuk dari masing masing petak tanah. Jadi rancangan pemetaan-ulang dilaksanakan untuk menetapkan daerah pemetaan-ulang dengan memperhatikan daerahnya, bentuk, dan kondisi dari pemanfaatan tanah, nilai tanah dan lingkungan atas masing masing tanah sebelum proyek. Untuk menghitung daerah dari

pemetakan-ulang, ada beberapa metode untuk perhitungan. Penerapan metode perhitungan atas suatu daerah tertentu haruslah memperhatikan kondisi sosial dan hukumnya.

Metode penghitungan secara kasar di klasifikasikan ke dalam metode rancangan pemetakan-ulang daerah dan metode rancangan pemetakan-ulang penilaian, dan digariskan sebagai berikut:

Metode Rancangan Pemetakan-ulang Daerah

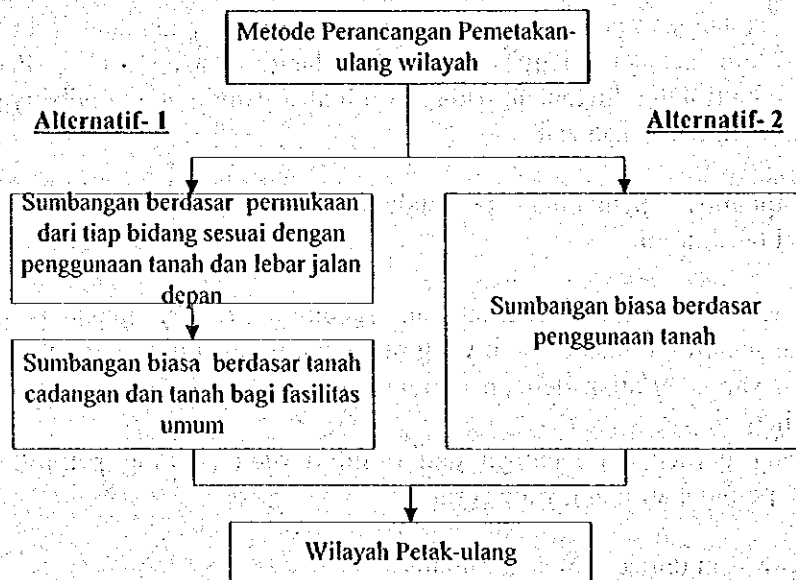
Kontribusi bagian depan dan kontribusi umum dipersiapkan sebelumnya dan daerah pemetakan-ulang diperhitungkan berdasarkan pada daerah tanah asli. Karena itu, daerah pemetakan-ulang dapatlah ditentukan tanpa menilai tanah,. Pada dasarnya, pemetakan-ulang lokasi asli diterapkan untuk menentukan lokasi pemetakan-ulang sehubungan dengan metode ini.

Metode Penilaian Rancangan Pemetakan-ulang

Nilai tanah asli dihitung dan diperbanyak berdasarkan suatu nilai yang proposional dalam upaya untuk menentukan nilai pemetakan-ulang. Daerah tertentu untuk pemetakan-ulang diberikan sesuai dengan nilai dari pemetakan-ulang. Metode ini dianggap masuk akal berkaitan dengan penghitungan nilai tanah yang jujur.

1) Metode daerah rancangan pemetakan-ulang

Sehubungan metode daerah rancangan pemetakan-ulang Indonesia, maka kedua alternatif berikut ini diusulkan.



GambarA2-1 Alternatif usulan bagi perhitungan daerah pemetakan-ulang.

[Alternatif 1- Metode kontribusi bagian depan]

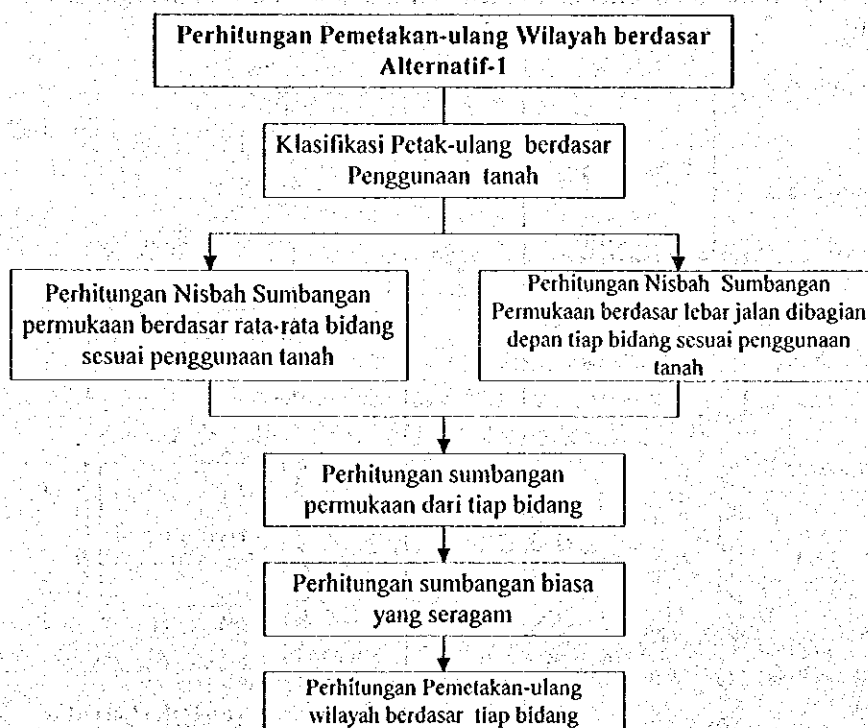
Berdasarkan metode ini, maka suatu daerah pemetaan-ulang diperhitungkan dari pengurangan kontribusi bagian depan dan kontribusi umum sebagai berikut ini.

Kontribusi Bagian Depan: Nilai pemanfaatan dari suatu pemetaan-ulang bervariasi tergantung pada panjangnya bagian depan yang menyentuh jalan depan. Jadi, berdasarkan metode ini, separuh dari R.O.W. sebagai kontribusi bagian depan dibebankan pada masing masing pemetaan-ulang atas kedua sisi jalan.

Sedangkan untuk jalan yang lebih lebar, maka bukan hanya keuntungan dari masing masing tanah pada kedua sisi jalan namun juga tanah tanah didaerah proyek. Oleh karena itu sebagian dari R.O.W. sebagai kontribusi umum dibebankan pada semua tanah yang ada didaerah proyek.

Kontribusi umum: Sebagai tambahan atas kontribusi bagian depan dari R.O.W., maka kontribusi umum atas tanah cadangan dan tanah untuk kepentingan umum dibebankan pada semua tanah yang sebanding dengan masing masing daerah dari tanah asli tersebut.

Tata cara perhitungan berdasarkan metode kontribusi bagian depan dijabarkan sebagai berikut:



Gambar A2-2 Perhitungan daerah pemetaan-ulang berdasarkan metode kontribusi bagian depan

Formula-formula berikut ini diterapkan untuk menghitung perbandingan kontribusi bagian depan dan suatu jumlah daerah pemetaan-ulang yang dikurangi oleh kontribusi bagian depan.

$$E_1 = \sum \{ \text{Replotting Area} \times (1 - \xi) \}$$

$$\xi = \{ (W_a - W_b) / 2 \} \div \{ D_r + (W_a - W_b) / 2 \}$$

Where,

- E_1 : Amount of Replotting Areas
- ξ : Frontage Contribution Ratio
- W_a : Road Width after Project
- W_b : Road Width before Project
- D_r : Depth of Replot

Dan kemudian, berikut ini adalah formula formula yang diterapkan untuk menghitung suatu perbandingan kontribusi umum dan suatu jumlah daerah pemetaan-ulang dikurang oleh kontribusi bagian depan dan kontribusi umum

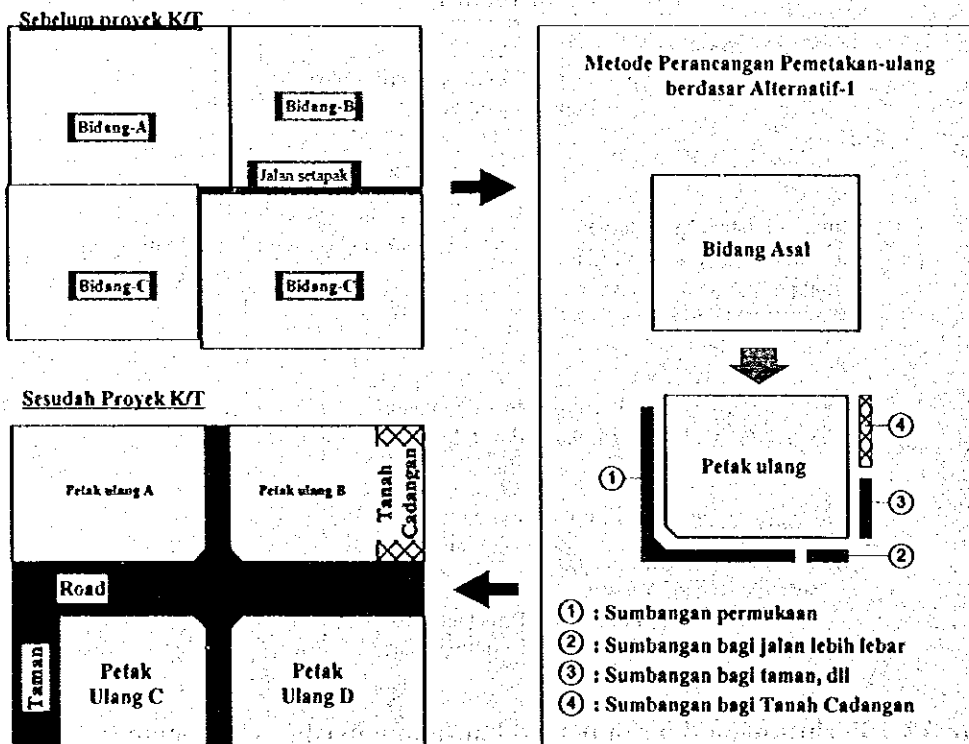
$$E = E_1 \times (1 - \mu)$$

$$\mu = [\{ (A_{pa} - A_{fc}) - A_{pb} \} + A_{rl}] \div (A_{ot} - A_{fc})$$

Where,

- E : Amount of Replotting Areas
- μ : Common Contribution Ratio
- A_{pa} : Amount of Public Lands after Project
- A_{fc} : Amount of Frontage Contributions
- A_{pb} : Amount of Public Lands before Project
- A_{rl} : Amount of Reserve Lands

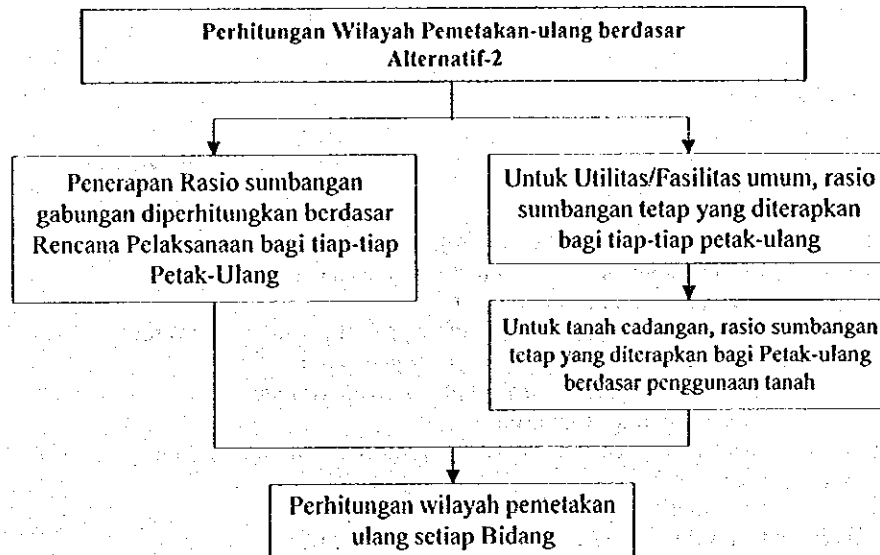
Ringkasan metode rancangan daerah pemetaan-ulang berdasarkan alternatif I dipaparkan sebagai berikut



Gambar A2-3 Metode Rancangan Pemetaan-ulang Daerah dengan Alternatif 1

[Alternatif 2 – Metode dengan Kontribusi Campuran

Ini adalah suatu metode alternatif dimana daerah pemetaan-ulang dikalkulasikan dengan rasio kontribusi campuran berdasarkan suatu rasio kontribusi yang dijumlahkan yang diperkirakan dengan rencana pelaksanaan daerah proyek. Ada dua langkah dalam metode di bawah yaitu:



Catatan : Dalam hal hanya satu jenis penggunaan tanah rasio sumbangan gabungan yang diterapkan bagi setiap petak-ulang

Gambar A2-4 Penghitungan Daerah Pemetaan-ulang dengan Metode Kontribusi Campuran

2) Metode Penilaian Rancangan Pemetaan-ulang

Metode penilaian rancangan pemetaan-ulang berdasarkan penilaian yang sebanding adalah untuk menghitung daerah dari masing masing pemetaan-ulang yang memperhitungkan daerah tanah yang sesuai berdasarkan pada perbandingan yang dilakukan antara nilai nilai "sebelum" dan "setelah" proyek.

Secara konkrit, masing masing nilai tanah pada petak sebelum dan setelah proyek, dihitung berdasarkan metode nilai jalan. Kemudian, daerah yang tepat untuk masing masing pemetaan-ulang diperhitungkan berdasarkan perbandingan jumlah nilai tanah sebelum dan setelah proyek.

Tingkat pertambahan rata-rata dari tanah perumahan dapatlah dihitung dalam perbandingan antara indeks yang dievaluasi per unit atas tanah sebelum dan setelah proyek, sesuai dengan formula berikut

$y = e/a$ accordingly, $e = a \times y$
 and, $E = A(1 - d)$ therefore,
 $E \times e = A \times a(1 - d) \times y$
 $(1 - d) \times y = (E \times e) \div (A \times a)$
 Assuming that, $\alpha = (1 - d) \times y$ then (α : proportional rate)
 $E_i \times e_i = A_i \times a_i \times (E \times e) \div (A \times a)$
 $= A_i \times a_i \times \alpha$
 accordingly, $E_i = (A_i \times a_i \times \alpha) \div e_i$
 contribution rate is,
 $d_i = 1 - (E_i \div A_i)$ therefore,
 $d_i = 1 - (a_i \times \alpha) \div e_i$

where,

A: Gross area of the lot before project
a: Evaluated index before project per m² as an average
A_i: Area of each lot before project
a_i: Evaluated index of each lot before project per m² as an average
E: Gross area of the lot after project except financial land
e: Evaluated index after project per m² as an average
E_i: Area of each lot after project
e_i: Evaluated index of each lot after project per m² as an average
d: Average (aggregate) contribution rate in project area
d_i: Contribution rate of each lot
y: Average land value increase rate in project area (e/a)

2-3 Standar Usulan Rancangan Pemetaan-ulang

(1) Wilayah untuk rancangan pemetaan-ulang

Jika rancangan pemetaan-ulang dilaksanakan atas seluruh daerah proyek sebagai satu wilayah dalam waktu yang sama, maka akan ada banyak kasus yang mencakup ketidakseimbangan pemetaan-ulang dan kelebihan dan kekurangan dari pemetaan-ulang. Jadi daerah proyek haruslah dibagi ke dalam beberapa wilayah berdasarkan luasnya untuk mencegah semaksimal mungkin timbulnya permasalahan. Mengenai penentuan wilayah, maka ciri khas dari masing masing tanah asal cukuplah diteliti berkaitan dengan kondisi pemanfaatan dan lingkungan, dan kondisi kepentingan/fasilitas umum setelah proyek.

(2) Manajemen pemetaan-ulang khusus

Perkecualian pemetaan-ulang pada daerah untuk kepentingan /fasilitas umum yang mana harus mendapat pertimbangan yang saksama sebelumnya akan ditentukan pada lokasi lokasi tertentu. Dan tanah cadangan akan dialokasikan pada lokasi lokasi tertentu sesuai dengan rencana pelaksanaannya.

Sedangkan untuk tanah yang tidak mendapat pemetaan-ulang, maka diperkecualikan dari rancangan pemetaan-ulang dan diberikan pemberian keuangan kembali.

(3) Penilaian pemetaan-ulang

Pemetaan-ulang dalam daerah terpadu dari suatu proyek haruslah dinilai dari suatu pandangan yang sintetik/obyektif pada waktu yang bersamaan, dalam upaya untuk mencegah

ketidak seimbangan di antara mereka. Suatu teori yang telah disederhanakan mengenai metode penilaian telah direkomendasikan untuk perhitungan.

(4) Rancangan pemetaan-ulang

- Lokasi pemetaan-ulang

Dalam Konsolidasi Tanah, daerah pemetaan-ulang berkurang dibanding dengan daerah tanah asal sebelum proyek karena peningkatan umum/fasilitas. Sebagai tambahan, kondisi dari pemanfaatan pemetaan-ulang dialihkan dengan luas berdasarkan peningkatan tersebut. Jadi lokasi dari pemetaan-ulang akan ditentukan demikian rupa untuk melestarikan hubungan situasional diantara tanah tanah itu sebelum proyek.

- Daerah pemetaan-ulang.

Masing masing daerah pemetaan-ulang akan dihitung berdasarkan metode rancangan pemetaan-ulang daerah, kecuali pemetaan-ulang khusus. Suatu daerah yang diperhitungkan atas pemetaan-ulang akan diteliti berdasarkan perbandingan, sehubungan dengan keuangan di daerah proyek.. Jika ternyata daerah dinyatakan tidak seimbang, maka pemetaan-ulang akan diteliti ulang berkaitan dengan lokasi, penilaian tanah sebelum dan setelah proyek, dan lain-lain.

- Kombinasi pemetaan-ulang

Pada dasarnya, satu pemetaan-ulang akan ditentukan untuk tanah asli karena kombinasi antara sebelum dan setelah proyek adalah cocok bagi tata cara rancangan pemetaan-ulang dan pendaftaran tanah.

Terkecuali, kombinasi dari satu pemetaan-ulang untuk beberapa tanah asli dan beberapa pemetaan-ulang untuk satu tanah asli juga dapat diterapkan. Yang sebelumnya adalah kasus dimana masing daerah pemetaan-ulang untuk tanah asli dimiliki oleh pemilik tanah adalah terlalu kecil untuk diterapkan sebagai tanah perumahan. Yang berikutnya adalah kasus dimana tanah asli tidak dapat ditentukan sebagai satu pemetaan-ulang karena daerah tanah yang berlebihan.

2-4 Persiapan Standar Rancangan Pemetaan-ulang

Adalah perlu untuk menyiapkan standar bagi rancangan pemetaan ulang sebagai suatu patokan agar supaya pelaksanaan rancangan pemetaan-ulang dapat dilakukan dengan tepat. Standar rancangan pemetaan-ulang terdiri dari hal-hal utama berikut ini.

- Pengukuran bagi penentuan daerah datum yang merupakan dasar dalam menghitung pemetaan-ulang,
- Tata cara dinyatakan berkaitan dengan metode rancangan pemetaan-ulang
- Pengukuran bagi penentuan pemetaan-ulang
- Pengukuran bagi manajemen pemetaan-ulang yang khusus
- Pengukuran bagi kombinasi pemetaan-ulang setelah proyek dan tanah asli sebelum proyek, dan
- Pengukuran bagi penentuan tanah cadangan

3. Penilaian Tanah

(1) Metode penilaian tanah di Indonesia

Metode penilaian tanah di Indonesia masih belum lasim dicanangkan. Karena itu, dewasa ini perpajakan untuk tiap tanah ditentukan berdasarkan pemanfaatan tanah (untuk kepentingan dagang, pemukiman, pertanian, dan lain-lain). Nilai pasar atas transaksi tanah untuk pengembangan perumahan ditentukan oleh masing masing developer berdasarkan pertimbangan jarak atau letaknya dari jalan utama dan fasilitas umum, dan pemanfaatan tanah dan lainnya. Tanah yang jauh dari jalan utama dikaitkan dengan harga tanah yang sama walau lokasi, skala dan bentuknya berbeda.

(2) Penilaian Tanah Untuk Proyek K/T

1) Penilaian Tanah Untuk K/T

Proyek Konsolidasi Tanah mencakup pertukaran tanah, pembagian dan tambahan dari tanah dan pembetulan ukuran bidang untuk meningkatkan fasilitas umum dan meningkatkan pemanfaatan tanah. Tujuan utama dari penilaian tanah adalah untuk distribusi biaya dan keuntungan proyek berdasarkan kontribusi dan saham dari keuangan para pemilik tanah. Karena itu, dimana penilaian tanah umum atau tanah masyarakat atau tanah Negara mempertimbangkan segi segi administrasi, ekonomi dan sosial, maka penilaian tanah untuk K/T lebih menekankan pertimbangan pada segi geografis dan fisik misalnya lokasi, daerah, lingkungan dan lain-lain. Hal-hal sehubungan dengan penilaian K/T dijabarkan sebagai berikut:

- Penelitian pertambahan pemanfaatan tanah setelah proyek K/T
- Penilaian bidang tanah berdasarkan perbandingan dampak-dampak “sebelum” dan “setelah” proyek
- Penilaian jumlah besar bidang tanah dengan kaidah yang berbeda di kawasan proyek berdasarkan perbandingan “sebelum” dan “setelah”, dan
- Perhitungan likuidasi dengan pertimbangan atas keseimbangan antara koleksi dan hantaran.

Dilain pihak, tujuan lain dari penilaian tanah digolongkan atas dasar pelaksanaan proyek adalah sebagai berikut

- Untuk menilai kelayakan proyek
- Untuk mendapatkan tanah cadangan dan sumber penghasilan, dan
- Untuk menghitung likuidasi

Sebagaimana dijabarkan di atas, tujuan dari penilaian tanah untuk K/T berbeda atas penilaian untuk transaksi tanah dan penilaian pajak. Tujuan mendasar untuk penilaian tanah K/T adalah untuk pendistribusian manfaat proyek K/T secara jujur.

Dalam upaya untuk memenuhi tujuan yang dijabarkan di atas tadi sehubungan dengan penilaian tanah, maka diusulkan untuk diterapkannya “Metode Penilaian Jalan”. Metode Nilai Jalan telah diterapkan pada proyek proyek Penyesuaian Ulang Tanah secara aktif baik di negara Jepang maupun di negara negara lain misalnya di negara Korea.

(3) Metode Penilaian Tanah yang Diusulkan untuk Proyek K/T di Indonesia.

1) Pertimbangan untuk pengertian Nilai Jalan

Fungsi jalan dapat dibedakan dengan hirarkinya, hubungannya, lebarnya, tutup permukaannya dan perancangannya. Mereka sangat mempengaruhi kegunaannya. Selain penggunaan dalam transportasi, beberapa jalan memiliki fungsi sekunder di wilayah pemukiman dan wilayah perdagangan:

- Tempat sampah dan tempat penahan dalam keadaan bencana.
- Terobosan ventilasi dan jalan dengan penuh pemandangan.
- Ruang untuk pengosongan parit dan pembenaman tiang-tiang.

Untuk mengamankan fungsi-fungsi jalan tertentu yang berkaitan dengan penggunaan tanah harus dibuat. Jalan yang lebih luas memiliki fungsi yang lebih baik di dalam suatu batas tertentu pada umumnya.

2) Definisi Penilaian Tanah didasarkan atas Metode Nilai Jalan

Penilaian tanah didasarkan atas metode nilai tanah adalah mempertimbangkan kewajaran penempatan kembali di wilayah proyek sesuai dengan kondisi sebagai jalan dan penempatan kembali, namun hal ini bukan suatu metode untuk memperkirakan harga tanah mutlak. Untuk menentukan harga tanah mutlak, harus didasarkan atas penilaian tanah yang ahli.

Dalam hal perancangan penempatan kembali dalam sistem K/T di mana sejumlah besar parsel (parcels) di tempatkan kembali pada waktu yang sama, penilaian tanah diterapkan guna menjelaskan/menginterpretasikan kewajaran diantara penempatan kembali itu. Diusulkan untuk memperkenalkan penilaian tanah atas dasar metode nilai jalan untuk sistem K/T di dalam metode penilaian dalam pengembangan perumahan atau untuk perpajakan yang ada di Indonesia. Tata cara penilaian tanah didasarkan atas metode nilai jalan secara garis besar adalah sebagai berikut:

1. Wilayah proyek L/R dibagi dalam beberapa kelompok sebagai wilayah menyerupai dengan klasifikasi harga tanah dan kemudian setiap kavling standar bersebetanah dengan jalan, masing-masing dipilih sebagai tanah khusus dalam wilayah penyerupaan (resembling area).
2. Setiap harga tanah kavling standar ditentukan secara patut dibandingkan dengan harga tanah pada beberapa transaksi tanah.
3. Suatu model rumus penilaian tanah yang menjelaskan perbedaan-perbedaan harga tanah diantara kavling-kavling standar di dalam wilayah proyek dibuat, sebagai hasil dari beberapa perhitungan tiruan dengan menggunakan faktor harga tanah sebagai variabel.
4. Beberapa koefisien tambahan dibuat untuk menghitung harga tanah yang patut dari setiap parsel di wilayah yang menyerupai. Jadi, harga tanah masing-masing dari kavling dan kavling asli kedua-duanya di wilayah proyek dapat dihitung dari model rumus dan koefisiennya.

Adalah dianggap bahwa harga tanah itu terdiri dari faktor-faktor berikut:

- Faktor fisik, mengenai waktu, lokasi, perencanaan, sekelilingnya, aksesibilitas, ukuran, bentuk, keistimewaan geografis, penggunaan tanah dan keramahan.
- Faktor ekonomi tentang permintaan dan persediaan.

- Faktor konversi tentang penggunaan tanah, dan
- Faktor-faktor lain tentang hal-hal yang tidak menguntungkan seperti penghuni liar, dsb.

3) Pemilihan Jalan untuk Penilaian Tanah didasarkan atas metode Nilai Jalan.

Dalam prinsip, nilai jalan harus diberikan pada jalan terdiri dari jalan dan jalan setapak dan membuat kavling dapat digunakan. Bila penilaian tanah adalah menurut nilai jalan, nilai tanah tergantung pada jalan di sebelahnya dengan nilai jalannya. Jadi, pemilihan jalan yang akan diberi nilai jalan, harus dilakukan dengan pertimbangan yang hati-hati. Semua jalan di wilayah perencanaan dan jalan di luar wilayah perencanaan yang menghubungkannya dengan wilayah perencanaan diteliti, dan yang memiliki nilai dasar apakah jalan umum atau jalan pribadi, jalan-jalan yang dipilih kemudian diberi nilai jalan.

Sebelum K/T

Jalan umum dapat digunakan oleh siapa saja tanpa pembatasan dan bahkan bila pada waktu itu tidak dapat digunakan, maka akan diperbaiki dengan menggunakan dana umum agar dapat digunakannya, meningkatkan nilai yang nyata. Jadi semua jalan pada peta kadaster, tanpa memperhitungkan lebarnya, akan diberi nilai jalan.

- Jalan diluar wilayah proyek adalah esensial untuk penilaian tanah, akan juga diberi nilai jalan.
- Jalan pribadi, kecuali yang tidak melayani untuk akses ke bidang lain, akan diberi nilai jalan.
- Kanal dan Jalanan yang esensial untuk penilaian tanah, akan juga diberi nilai jalan.

Setelah K/T

Oleh sifatnya proyek, semua jalan akan digunakan untuk kendaraan dan pejalan kaki, dan semua jalan di dalam wilayah proyek akan diberi nilai jalan. Jalan-jalan di luar wilayah proyek dan terhubung dengannya, akan sama dengan sebelum proyek.

4) Penghitungan Nilai Jalan

Nilai jalan diberi definisi sebagai nilai kewajarannya per meter persegi dari bidang standar yang menghadap jalan pada sudut tegak lurus di tengah-tengah bagian blok. Nilai dipengaruhi oleh faktor-faktor mengenai kondisi jalan, aksesibilitas tanah, dan dihitung dengan tata cara berikut:

1. Indeks nilai jalan standar ditetapkan pada 1.000 dan diterapkan terhadap jalan-jalan paling berbahaya, sebelum proyek.
2. Setiap faktor yang mempengaruhi harga tanah, dianalisa dan koefisiennya diperkirakan.
3. Nilai jalan lain dihitung dengan faktor sebagai berikut:

$$\text{Nilai jalan} = \text{Indeks Nilai Jalan Standar (1.000)} \times (\sum \text{Nilai Koefisien dengan setiap Faktor})$$

Indeks nilai jalan yang dihitung dinyatakan sebagai indeks, akan tetapi satuan monetoir. Adalah memecahkan bagi penilai untuk tidak menghiraukan lagi inflasi dan waktu dan hanya memperhatikan perubahan-perubahan fisik dalam kaitan dan bidang oleh proyek.

5) Faktor penyesuaian Nilai Jalan

Faktor dan nilai rentang koefisien yang mungkin dalam penghitungan nilai jalan, diringkas dalam tabel berikut. Dalam membuat faktor dan nilai koefisien, diminta untuk memilihnya, dengan mempertimbangkan sifat daerah dan rencana pelaksanaan proyek. Dan nilai koefisien, yang dibuat oleh setiap proyek, tergantung pada sifat wilayah proyek.

Table A2-1 Factors and Coefficient Values for Street Value Calculation

| Factors | Conditions | Coefficient Value |
|---|-------------|-------------------|
| Conditions of Street (Character, Continuity, etc.) | Very Good | + ___ % ~ + ___ % |
| | Good | + ___ % ~ + ___ % |
| | Normal | - |
| | Bad | - ___ % ~ - ___ % |
| | Very Bad | - ___ % ~ - ___ % |
| Amenity (Neighborhood Status) | Very Good | + ___ % ~ + ___ % |
| | Good | + ___ % ~ + ___ % |
| | Normal | - |
| | Bad | - ___ % ~ - ___ % |
| | Very Bad | - ___ % ~ - ___ % |
| Accessibility (Shopping, Bus Line, Park and School, Others) | Very Near | + ___ % ~ + ___ % |
| | Near | + ___ % ~ + ___ % |
| | Normal | - |
| | Far | - ___ % ~ - ___ % |
| | Very Far | - ___ % ~ - ___ % |
| Width of Street | Very Wide | + ___ % ~ + ___ % |
| | Wide | + ___ % ~ + ___ % |
| | Normal | - |
| | Narrow | - ___ % ~ - ___ % |
| | Very Narrow | - ___ % ~ - ___ % |
| Type of Road | Pavement | - |
| | Metalled | - ___ % ~ - ___ % |
| | Earth | - ___ % ~ - ___ % |
| Sewerage / Drainage | | ± ___ % ~ ± ___ % |
| Water Supply | | 0% ~ ± ___ % |

(4) Penilaian Tanah untuk Bidang Perorangan

Penilaian Bidang perorangan dilakukan dengan menggunakan nilai jalan untuk menemukan wilayah yang serupa dan harga satuan standar dan disesuaikan dengan sifat masing-masing bidang untuk menemukan nilainya bagi bidang tersebut.

1) Penghitungan Dasar dan Faktor Individual

Penilaian bidang perorangan dinyatakan dengan menggunakan rumus berikut:

Nilai bidang perorangan dinyatakan dengan menggunakan rumus berikut:

$$\text{Nilai Bidang Perorangan} = (\text{Nilai Jalan}) \times \Sigma (\text{penyesuaian menurut faktor individual setiap bidang}).$$

Dalam menghitung nilai bidang, harus diperhatikan dengan hati-hati faktor-faktor perorangan mengenai bidang menurut kondisi penggunaan bidang. Bila bidang standar dan bidang umum diperbandingkan, faktor yang menyebabkan perbedaan dalam nilai, dapat sebagian besar dibagi dalam:

- Penyesuaian menurut lokasi dalam kaitan dengan jalan.
Penyesuaian menurut terjadinya perbedaan dalam derajat penggunaan bidang karena lokasi bidang, dinilai dalam kaitan dengan jalan dan kondisi yang berdampingan. Seperti penyesuaian bidang sudut, bidang dan menghadapi jalan di muka dan dibelakang, bidang tanpa akses jalan, dan sebagainya.
- Penyesuaian menurut perubahan bentuk bidang.
Penyesuaian menurut perbedaan antara kondisi nyata bidang dan standar, yang mempengaruhi sifat bidang, seperti penyesuaian seperti dengan lebar, panjang, dan sebagainya.
- Penyesuaian menurut keadaan kewajaran bidang
Penyesuaian menurut perbedaan dalam kewajaran bidang terhadap penggunaan bidang standar disebabkan oleh bidang digunakan secara khusus, seperti penyesuaian dengan faktor-faktor hukum.

2) Standar Penilaian Tanah

Nilai koefisien faktor-faktor yang dipengaruhi atas bidang diringkas dalam tabel berikut, dan angka-angka nilai koefisien dibuat oleh setiap proyek K/T.

Table A2-2 Coefficient Values on Lots

| Factors | Condition | Coefficient Value |
|--|-------------|-------------------|
| Category of Land Use | Commercial | + ___ % ~ + ___ % |
| | Industry | + ___ % ~ + ___ % |
| | Residential | - |
| | Agriculture | - ___ % ~ - ___ % |
| | Others | - ___ % ~ - ___ % |
| Size | Very Large | - ___ % ~ - ___ % |
| | Large | - ___ % ~ - ___ % |
| | Normal | - |
| | Small | - ___ % ~ - ___ % |
| | Very Small | - ___ % ~ - ___ % |
| Shape | Standard | - |
| | Bad | - ___ % ~ - ___ % |
| | Very Bad | - ___ % ~ - ___ % |
| Terrain | Standard | - |
| | Bad | - ___ % ~ - ___ % |
| | Very Bad | - ___ % ~ - ___ % |
| Existence of Unfavorable Facility | Near | - ___ % ~ - ___ % |
| | Very Near | - ___ % ~ - ___ % |
| Difference between High and Low | Very High | - ___ % ~ - ___ % |
| | High | - ___ % ~ - ___ % |
| | Standard | - |
| | Low | - ___ % ~ - ___ % |
| | Very Low | - ___ % ~ - ___ % |
| Corner Lot | | + ___ % ~ + ___ % |
| Land adjoining to Road in Front and Back | | + ___ % ~ + ___ % |
| Land not adjoining to any road | | - ___ % ~ - ___ % |
| Flooding Condition | Standard | - |
| | Bad | - ___ % ~ - ___ % |
| | Very Bad | - ___ % ~ - ___ % |