

## 5. HASIL PENELITIAN

Hasil penelitian yang disajikan pada bab ini dilakukan dengan menggunakan metodologi penelitian yang telah diuraikan pada bab sebelumnya. Secara garis besar, bab 5 akan terdiri dari 3 sub bab yaitu ; perolehan aset infrastruktur FASOS FASUM, kendala yang terjadi dan kerangka penyempurnaan kebijakan SIPPT.

### 5. 1. Perolehan Infrastruktur FASOS FASUM

Untuk menggambarkan perolehan aset infrastruktur FASOS FASUM yang merupakan kewajiban Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta, penyajian analisis data terbagi dalam sub bab yaitu ; jumlah Pemegang SIPPT, luas areal yang dikuasai Pemegang SIPPT, luas kewajiban FASOS FASUM yang seharusnya diserahkan dan jumlah FASOS FASUM yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta.

#### 5. 1. 1. Jumlah Pemegang SIPPT

Jumlah Pemegang SIPPT sejak diberlakukannya kebijakan ini menggambarkan tentang jumlah pelaku pembangunan dengan luas lahan lebih dari 5000 m<sup>2</sup> atau semua pemilik lahan yang terletak di jalan protokol. Untuk instansi pemerintah, berdasar Surat Keputusan Gubernur No. Da.11/3/11/1972, diwajibkan untuk mengikuti prosedur penerbitan SIPPT walaupun luas lahannya kurang dari 5000 m<sup>2</sup>.

Sehubungan dengan hal diatas, maka perlu disajikan data jumlah Pemegang SIPPT dengan luas lahan kurang dari 5000 m<sup>2</sup>. Pemisahan Pemegang SIPPT menjadi 2 golongan dengan dasar pemikiran, bahwa Pemegang SIPPT dengan luas lahan kurang dari 5000 m<sup>2</sup> tidak diwajibkan untuk membuat infrastruktur FASOS FASUM. Meski pada periode awal (1971-1989) kewajiban pembangunan FASOS FASUM ditujukan bagi semua Pemegang SIPPT.

## 6. 6. Kendala Penelitian

Penelitian ini membatasi lingkup sampai dengan memberikan saran bagi penyempurnaan kebijakan SIPPT dimasa yang akan datang. Dari hasil AHP dapat ditemukan suatu kerangka atau landasan berpikir bagi pembuat kebijakan jika hendak melakukan review terhadap kebijakan SIPPT. Namun harus dipahami bahwa kerangka AHP adalah suatu rangkuman dari *stake holders* SIPPT yang dilakukan pada saat penelitian, terbuka kemungkinan pada masa yang akan datang terjadi perubahan paradigma terhadap kebijakan SIPPT, sehingga sebelum melakukan review kebijakan, sangat disarankan untuk melakukan review terhadap diagram AHP dalam penelitian ini.

Penelitian ini tidak lepas dari kendala, untuk itu jika ada peneliti lain yang hendak melakukan penelitian lebih lanjut dapat melakukan penelitian lebih mendalam pada beberapa topik, antara lain :

1. Penentuan jenis, besaran dan standar FASOS FASUM. Hal ini memerlukan kajian lebih dalam karena kompleksnya dinamika pembangunan dan tuntutan masyarakat.
2. Tren pembangunan superblok, kawasan pemukiman baru yang sangat mewah dan kawasan industri terpadu, memerlukan cara pandang baru dalam menentukan kebutuhan infrastruktur FASOS FASUM, baik yang terletak dalam kawasan maupun terhadap lingkungan sekitar,
3. Pengenaan *development impact fee*, *development charge* bisa menjadi obyek penelitian lanjutan, terutama tentang penentuan besaran yang harus dikenakan dan jenis aspek-aspek yang harus menjadi pertimbangan.

	dibentuknya peraturan yang mencakup kebutuhan bangunan vertikal	
Profil penghuni	<p>Suatu kenyataan yang tidak dapat dipungkiri bahwa saat ini masyarakat telah tersegregasi dalam kelas ekonomi. Perbedaan kelas ekonomi membutuhkan perbedaan kebutuhan FASOS FASUM.</p> <p>Contoh : apartemen mewah dengan RSM, dengan jumlah penghuni sama, ragam kebutuhannya sangat berbeda</p> <p>Sehubungan dengan hal diatas, perlu peraturan yang fleksibel sehingga kebutuhan kedua kelompok dapat terakomodasi</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biro ASP</li> <li>• Dinas Teknis</li> <li>• Biro Perlengkapan</li> <li>• REI</li> </ul>
Lokasi lahan	Prinsipnya adalah pemda harus membuat peta ambang batas lingkungan agar kualitas perkotaan dapat terjamin.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dinas Teknis</li> <li>• Bapeda</li> <li>• Biro ASP</li> <li>• BPLHD</li> </ul>

### 6. 5. Ringkasan Kerangka Penyempurnaan Kebijakan

Untuk menyempurnakan saran yang dapat dilakukan guna memperbaiki kinerja kebijakan SIPPT bukan hal yang mudah, hal ini disebabkan beberapa faktor antara lain :

1. Landasan filosofi yang sudah tidak tepat,
2. Peraturan Perundangan yang terkesan tambal sulam,
3. Jenis, besaran dan standar yang harus disesuaikan dengan kebutuhan saat ini,
4. Kelemahan peraturan perundangan dimanfaatkan Pemegang SIPPT untuk tidak menyerahkan kewajiban FASOS FASUM,
5. Kepentingan masyarakat asli dan lingkungan sekitar yang semakin terdegradasi. Sekilas terkesan kebijakan SIPPT hanya untuk golongan menengah keatas.

Dengan banyaknya kelemahan dan tuntutan yang makin tinggi akan tersedianya FASOS FASUM yang baik, tidak hanya bagi penghuni suatu kawasan tapi juga masyarakat sekitar, maka solusi seperti pengenaan *development charge* patut dipertimbangkan, tentunya dengan mempertimbangkan banyak faktor.

	penyelesaian kewajiban. Berbeda dengan SIPPT, dimana terkesan Pemerintah menetapkan orang/organisasi baru untuk menguasai hak milik yang telah ada. Artinya SIPPT yang berupa surat dapat lebih tinggi dari Sertipikat Hak Milik.	
“Menyediakan” atau “menyerahkan”	Perbedaan kedua kata ini sangat penting untuk dikaji mengingat biaya pemeliharaan dan operasional infrastruktur FASOS FASUM tidak murah. Beberapa daerah memang harus disubsidi oleh pemda, namun daerah lain lebih baik dikelola oleh pihak ketiga dengan tarif yang disesuaikan dengan kemampuan dan kebutuhan masyarakat suatu kawasan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bapeda</li> <li>• Biro ASP</li> <li>• Biro Perlengkapan</li> </ul>
Jenis kerjasama	Perlu peraturan perundangan yang lebih jelas dan konsep retribusi atau pajak yang lebih lengkap. Contoh : pembangunan jembatan toko diatas jalan raya. Peraturan sewa tanah yang ada belum memadai untuk menghitung nilai tambah yang diperoleh developer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dinas teknis</li> <li>• Dipenda</li> <li>• Bapeda</li> <li>• Biro Hukum</li> <li>• Biro ASP</li> <li>• REI</li> </ul>
Perlu Perda FASOS FASUM	Perda FASOS FASUM memang sudah merupakan kebutuhan yang mendesak.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biro Perlengkapan</li> <li>• Biro Hukum</li> <li>• Dinas Teknis</li> <li>• Biro ASP</li> <li>• Bapeda</li> </ul>

**Tabel 6. 8. Kegiatan Kajian Penyempurnaan Jenis, Besaran dan Standar**

KEGIATAN	DESKRIPSI	PELAKSANA
<i>Equal treatment</i>	Agar pembangunan dapat berjalan dengan optimal maka perlu dibuat kerangka pengenaan kewajiban yang transparan dan adil.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gubernur</li> <li>• Dinas Teknis</li> <li>• Bapeda</li> <li>• Biro ASP</li> </ul>
Horizontal dan vertikal	Mahalnya harga tanah diperkotaan membuat developer membangun kearah vertikal. Banyak peraturan yang ada saat ini lemah dalam mengatur kewajiban FASOS FASUM bangunan vertikal, sehingga perlu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dinas teknis</li> <li>• Bapeda</li> <li>• Biro ASP</li> </ul>

	<p>penghuni pada kawasan mewah mampu untuk membiayai perawatan yang diperlukan.</p> <p>Umumnya hal ini ditangani oleh suatu <i>estate management</i>. Peran Pemda DKI adalah membentuk suatu asosiasi <i>estate management</i> yang bisa memberi aturan main yang ketat bagi anggotanya. Hal ini untuk menghindari <i>estate management</i> menjadi “penguasa” baru dalam suatu kawasan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asosiasi Profesi terkait</li> </ul>
--	--	--

**Tabel 6. 7. Kegiatan Kajian Penyempurnaan Peraturan Perundangan**

KEGIATAN	DESKRIPSI	PELAKSANA
SIPPT sebagai <i>Development Right</i>	<p>Perlu review filosofi SIPPT, karena jika diartikan secara harfiah, maka SIPPT diartikan sebagai perizinan untuk penggunaan tanah. Saat ini penggunaan tanah telah diatur dalam RTRW secara detil.</p> <p>Pengertian SIPPT saat ini juga dapat ditafsirkan bahwa Pemegang SIPPT menjadi pemegang amanat yang berhak untuk membebaskan tanah.</p> <p>Saran Penulis, SIPPT merupakan Hak untuk Mengembangkan suatu kawasan (<i>development right</i>) yang dituangkan dalam SK Gubernur, hal ini memberi beberapa keuntungan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemegang SIPPT prinsipnya adalah pemilik hak untuk mengembangkan suatu kawasan, bukan izin penggunaan tanah (karena sudah diatur dalam RTRW)</li> <li>• Dalam menggunakan hak, tentu ada kewajiban yang harus dipenuhi. Jika kewajiban tidak dipenuhi maka hak-pun dapat dibatalkan</li> <li>• Masalah kepemilikan tanah orang lain merupakan bagian dari</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gubernur</li> <li>• Dinas Teknis</li> <li>• Bapeda</li> <li>• BPN</li> <li>• Biro ASP</li> <li>• Biro Hukum</li> <li>• BPUT</li> <li>• Pakar</li> <li>• REI</li> </ul>

	<p>properti mahal Jakarta tidak laku atau hanya sebagai sarana investasi.</p> <p>Bagi warga menengah kebawah, Pemerintah Daerah DKI Jakarta harus dapat melihat kebutuhan FASOS FASUM secara lebih makro, contoh : pembangunan SD Negeri dapat bermanfaat jika usia penduduk sd.13 th, setelah itu SDN mungkin harus berganti menjadi SMP atau lainnya</p>	
Pengelolaan dan pemeliharaan	<p>Peranti organisasi yang ada saat hanya Biro Perlengkapan yang bertugas menginventarisir aset milik Pemerintah Daerah DKI Jakarta. Padahal “mengelola” dan “memelihara” memiliki cakupan pekerjaan yang lebih luas. Tidak hanya masalah manajemen pengelolaan dan kerjasama namun juga masalah manajemen pembiayaan.</p> <p>FASOS yang dikelola oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta tidak dapat mencari keuntungan maksimal karena dibatasi oleh seperangkat peraturan retribusi. Padahal biaya operasional melebihi penerimaan tiket masuk, akibatnya membebani APBD, pada sisi lain masyarakat mampu untuk membayar lebih selama fasilitas yang ada memang layak.</p> <p>Tidak semua FASOS harus menjadi <i>profit centre</i> namun juga tidak berarti bahwa semua FASOS harus <i>cost centre</i></p> <p>Perlu ada badan baru di Pemerintah Daerah DKI Jakarta yang khusus menangani pendayagunaan aset milik pemda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biro Perlengkapan</li> <li>• Biro ASP</li> <li>• BPMKUD</li> <li>• Biro Ortala</li> <li>• Bapeda</li> <li>• REI</li> </ul>
<i>Estate management</i>	<p>Perawatan infrastruktur dikawasan mewah tentu membutuhkan dana yang lebih besar dibandingkan kawasan non mewah. Jika dana perawatan dibebankan ke Pemda DKI tentu akan makin menyulitkan, sementara</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dinas Teknis</li> <li>• Bapeda</li> <li>• Biro Perlengkapan</li> <li>• Biro ASP</li> <li>• REI DKI</li> </ul>

Strategi yang dikemukakan pada gambar 6.4 sampai dengan gambar 6.7 perlu dilakukan dengan serangkaian kegiatan kajian yang lebih terperinci untuk menunjang pelaksanaan penyempurnaan kebijakan SIPPT. Sebagai catatan, kegiatan kajian yang diusulkan merupakan penjabaran dari diagram hasil olahan AHP sebelumnya, tidak menutup kemungkinan diperlukan kegiatan kajian lain sesuai dengan perkembangan kebutuhan perkotaan yang dinamis.

**Tabel 6. 5. Kegiatan Kajian Penyempurnaan Filosofi**

KEGIATAN	DESKRIPSI	PELAKSANA
Ambang Batas Lingkungan	Berupa peta yang menyatakan kondisi maksimum pada suatu wilayah yang dapat dimasukkan dalam kriteria sehat, aman dan nyaman. Ambang batas lingkungan dapat berupa peta : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ketersediaan air bersih</li> <li>• Kapasitas drainase</li> <li>• Kapasitas lalulintas maksimum</li> <li>• Kepadatan penduduk maksimum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dinas Teknis</li> <li>• Bapeda</li> <li>• BPLHD</li> <li>• Biro ASP</li> <li>• Dinas Kependudukan</li> <li>• PAM DKI Jakarta</li> </ul>
<i>Development Impact Fee</i>	Bentuk dan besarnya perlu kajian lebih dalam, namun prinsip dasarnya seperti Singapura atau Amerika	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gubernur</li> <li>• Biro ASP</li> <li>• Dinas Teknis</li> <li>• Bapeda</li> <li>• BPN</li> <li>• BPUT</li> <li>• Dipenda</li> <li>• REI</li> </ul>

**Tabel 6. 6. Kegiatan Kajian Penyempurnaan *Public Private Partnership***

KEGIATAN	DESKRIPSI	PELAKSANA
Perencanaan kebutuhan FASOS yang fleksibel sesuai dengan kebutuhan kawasan	Kondisi dan kebutuhan kawasan di Jakarta saat ini telah berkembang dengan pesat, tidak hanya akibat pembangunan Jakarta semata, namun juga akibat pembangunan yang dilakukan negara tetangga. Hal ini terutama dirasakan bagi warga menengah keatas, contoh : apartemen mewah di Jakarta dengan Singapura, perbedaan fasilitas membuat banyak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dinas Teknis</li> <li>• Bapeda</li> <li>• Dinas Kependudukan</li> <li>• Biro ASP</li> <li>• Biro Perlengkapan</li> <li>• REI</li> </ul>









3. Berdasar profil penghuni, saat ini sudah menjadi kenyataan bahwa masyarakat terbagi atas golongan klasifikasi secara ekonomi. Persyaratan FASOS FASUM juga seharusnya berdasar profil penghuni sehingga jenis dan standar yang diwajibkan sesuai dengan kebutuhan kawasan tersebut.
4. Berdasar lokasi lahan, karakteristik wilayah di 5 kotamadya Jakarta sangat beragam, sehingga kewajiban Pemegang SIPPT harus disesuaikan dengan kondisi sekitarnya.

#### **6. 4. Strategi Pelaksanaan Penyempurnaan Kebijakan SIPPT**

Setelah membahas masalah dan saran yang dapat digunakan untuk memperbaiki kinerja SIPPT agar sesuai dengan yang diharapkan (lihat Gambar 6.3) maka pada sub bab ini akan dibahas langkah pelaksanaan yang lebih detil, sehingga konsep skenario SIPPT yang akan datang dapat dilaksanakan.

Pada halaman berikut secara berturut-turut akan disajikan langkah strategi (*assesment strategies*) dimulai dari :

1. Filosofi, yang memiliki sub faktor :
  - a. perencanaan kota
  - b. *public private partnership*
2. Peraturan perundangan, yang memiliki sub faktor :
  - a. dasar hukum
  - b. pengadaan dan kerjasama FASOS FASUM
  - c. penegakan hukum
3. Jenis, besaran dan standar FASOS FASUM, yang memiliki sub faktor :
  - a. *equal treatment*
  - b. horizontal atau vertikal
  - c. berdasar profil penghuni
  - d. berdasar lokasi lahan

<i>Sambungan dari hal sebelumnya</i>	
PERATURAN	PEMBAHASAN
<p><b>Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 44 tahun 2003</b> tentang Petunjuk Pelaksanaan Perpasaran Swasta di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pasal 10 ayat 2 a : “.....dengan luas efektif lantai usaha minimal 200 m2 sd 500 m2 harus menyediakan ruang tempat usaha kecil atau usaha informal/pedagang kakilima sebesar 10% dari luas efektif lantai usaha dan tidak dapat diganti dalam bentuk lain”</li> <li>• Pasal 10 ayat 2 b : “.....dengan luas efektif lantai usaha diatas 500 m2 harus menyediakan ruang tempat usaha kecil atau usaha informal/pedagang kakilima sebesar 20% dari luas efektif lantai usaha dan tidak dapat diganti dalam bentuk lain”</li> <li>• Filosofi ketentuan diatas adalah “keberpihakan” pada pengusaha golongan lemah, namun pada prakteknya kebijakan ini sulit dilaksanakan.</li> </ul>

Peraturan dalam Tabel 6. 4 merupakan ketentuan perundangan yang memerlukan revisi, karena pelaksanaannya menyulitkan. Perlu pemikiran yang lebih inovatif guna mewujudkan peraturan perundangan yang menguntungkan semua *stake holders*.

### 6. 3. 3. Sisi Jenis, Besaran dan Standar

Berdasar masukan *stake holders* tentang harapan dan strategi yang harus diupayakan agar kebijakan SIPPT lebih optimal adalah dengan merevisi jenis dan besaran FASOS FASUM dengan mencakup beberapa aspek pokok, yaitu :

1. *Equal treatment*, pendekatan adil menjadi pertimbangan utama, hal ini dimaksudkan agar Pemerintah DKI Jakarta memberlakukan kebijakan pengadaan FASOS FASUM secara terbuka dan transparan. Penentuan besaran kewajiban harusnya sama dan berimbang secara proporsional,
2. Horizontal atau vertikal, sempitnya lahan mengakibatkan tren pembangunan sekarang akan cenderung memanfaatkan lahan semaksimal mungkin dengan cara membangun vertikal, masalahnya banyak kebijakan saat ini yang belum mengakomodasi jenis bangunan vertikal secara mendalam,

<p>Pembebasan Lokasi/Lahan atas Bidang Tanah untuk Pembangunan Fisik Kota di Daerah Khusus Ibukota Jakarta</p>	<p>sangat besar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tidak jelas perhitungan 20%, apakah membuat RSM yang sekelas namun luasnya 20% dari areal manfaat</li> </ul>
<p><b>Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 640 tahun 1992</b> tentang Ketentuan terhadap Pembebasan Lokasi/Lahan Tanpa Izin dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pasal 1 : “Setiap pembebasan lokasi/lahan seluas 5000 m2 lebih dan atau kurang dari 5000 m2 yang terletak pada jalur jalan protokol yang dilakukan oleh Badan/Perorangan wajib terlebih dahulu memperoleh Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan (SP3L) dari Gubernur DKI Jakarta”</li> <li>● Jika pada SK Gub No. Da. 11/3/11/1972 hanya instansi pemerintah wajib mendapat persetujuan Gubernur tanpa batasan minimal lahan. Dengan kebijakan ini, semua yang berada di jalan protokol wajib mendapat persetujuan Gubernur terlebih dahulu</li> </ul>
<p><b>Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 41 tahun 2001</b> tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang SIPPT Kepada Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pasal 13 ayat 2 : “.....karena beberapa hal antara lain kebutuhan, keserasian lingkungan dan kawasan tidak memungkinkan untuk dibangun di areal SIPPT, dapat dialihkan ke lokasi lain.....”</li> <li>Pasal 13 ayat 3 : “Apabila pelaksanaan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini tidak memungkinkan juga, maka kewajiban tersebut dapat dikompensasikan/dikonversikan dalam bentuk dana</li> <li>● Dari kedua ketentuan diatas, terlihat Pemda DKI Jakarta mencoba mengatasi permasalahan FASOS FASUM dengan meminta relokasi atau kompensasi berbentuk dana</li> </ul>
<p><b>Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1934 tahun 2002</b> tentang Ketentuan Perhitungan Nilai Kewajiban Penyediaan Bangunan Rumah Susun Murah/Sederhana yang Dikonversi dengan Dana oleh Para Pengembang Pemegang SIPPT</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Dalam butir “memutuskan” ayat 1 b : “Apabila untuk membangun RSM/Sederhana yang telah ditetapkan dalam SIPPT dihibahkan (konversi) maka perhitungan nilai :</li> </ul> $6\% \times luasefektif \times \frac{NJOP_{terbit} + NJOP_{terakhir}}{2}$ <ul style="list-style-type: none"> <li>● tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang “luas efektif” dan tidak ada ketentuan tentang bangunan horizontal atau vertikal</li> </ul>
	<p><i>Bersambung ke hal berikut</i></p>

Sangat penting bagi pemda untuk dapat menjaga kawasan secara makro, karena tanggung jawab pemda mencakup keseluruhan kota. Kebijakan SIPPT saat ini hanya mencakup kebutuhan dan kepentingan suatu kawasan, sementara diluar kawasan tidak mendapat perhatian.

### 6. 3. 2. Sisi Peraturan Perundangan

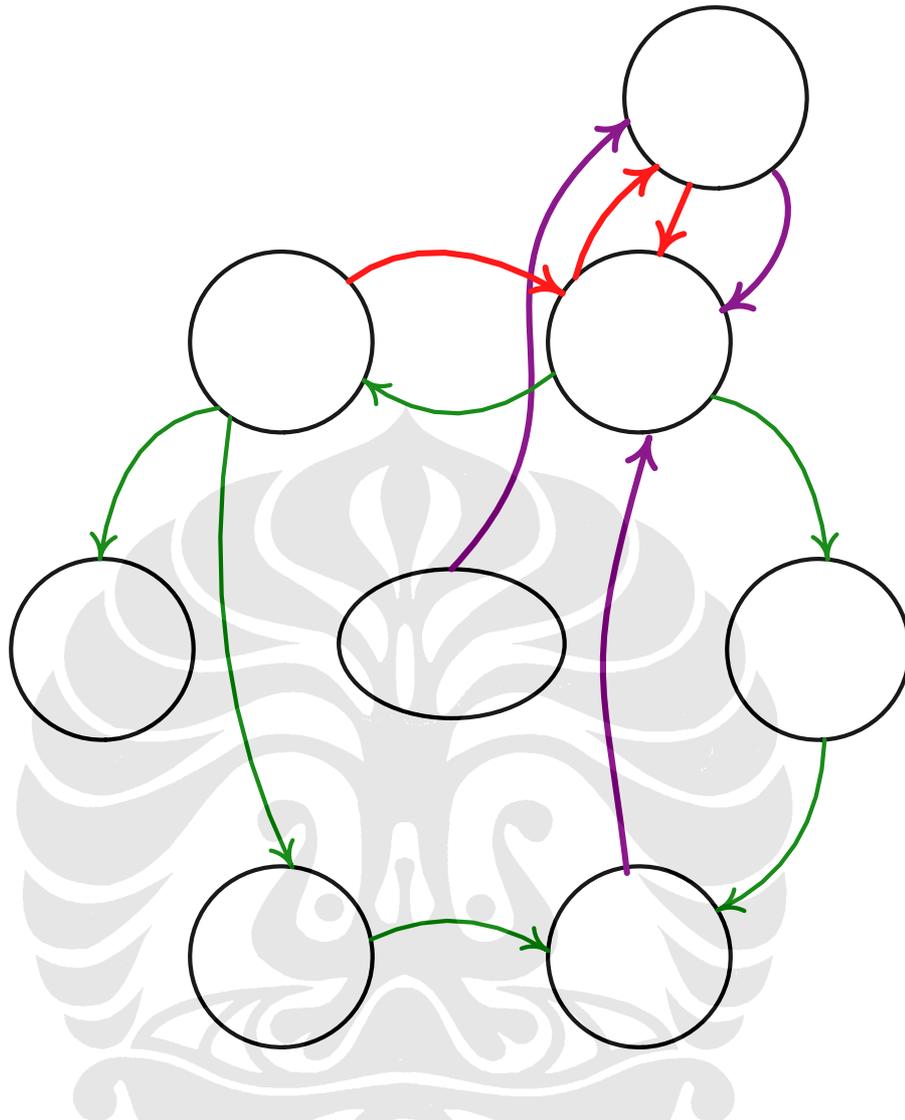
Setelah filosofi urutan berikutnya adalah peraturan perundangan. Tidak terwujudnya infrastruktur FASOS FASUM selama ini banyak diakibatkan oleh lemahnya peraturan perundangan. Berikut akan diuraikan beberapa ketentuan pokok yang berhubungan dengan kebijakan SIPPT dan pembahasannya.

**Tabel. 6. 4. Rangkuman Peraturan yang Perlu Direvisi**

PERATURAN	PEMBAHASAN
<p><b>Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Da.11/3/11/1972</b> tentang Penyempurnaan Prosedur Permohonan Izin Membebaskan dan Penunjukan/Penggunaan Tanah serta Prosedur Pembebasan Tanah dan Benda-benda yang Ada Diatasnya untuk Kepentingan Dinas/Swasta di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dalam butir “menimbang” jelas terlihat filosofinya berupa pengendalian pembebasan lahan yang tidak terkontrol</li> <li>• Pasal 1 ayat 3 : “Ketentuan dalam peraturan ini berlaku bagi swasta apabila tanah yang akan dibebaskan itu meliputi luas minimum 5000 m2 atau apabila disatukan meliputi minimum 5000 m2, sedangkan terhadap instansi Pemerintah berlaku ketentuan ini sekalipun pembebasan tanahnya tidak mencapai luas tersebut”. Dinyatakan secara jelas bahwa target utama ketentuan ini adalah instansi pemerintah</li> <li>• Pasal 19 ayat 1 : “Apabila 75% dari luas tanah yang diberikan izin sudah dibebaskan oleh pemegang izin, maka Gubernur dapat dikeluarkan izin penunjukkan penggunaan tanah”.</li> <li>• Pada praktek dilapangan, hal ini bisa menjadi alat intimidasi atau setidaknya menurunkan “value” tanah yang dimiliki masyarakat, karena kebijakan ini dapat ditafsirkan bahwa pengelolaan tanah disuatu kawasan telah ditetapkan oleh Pemegang SIPPT</li> </ul>
<p><b>Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 540 tahun 1990</b> tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Surat Persetujuan Prinsip</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Butir KEDUA ayat 6 : “.....menurut rencana kota peruntukannya adalah perumahan yang luasnya 5000 m2 atau lebih, kepada Pemohon diwajibkan membiayai dan membangun rumah susun murah beserta fasilitasnya seluas 20% dari areal manfaat secara komersial.....”</li> <li>• Kebijakan ini banyak dikeluhkan Pemegang SIPPT karena: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Besaran 20% dari luas manfaat secara komersial</li> </ul> </li> </ul>

Mekanisme pada gambar 6. 3 diatas akan membawa beberapa dampak perubahan yang mendasar, antara lain :

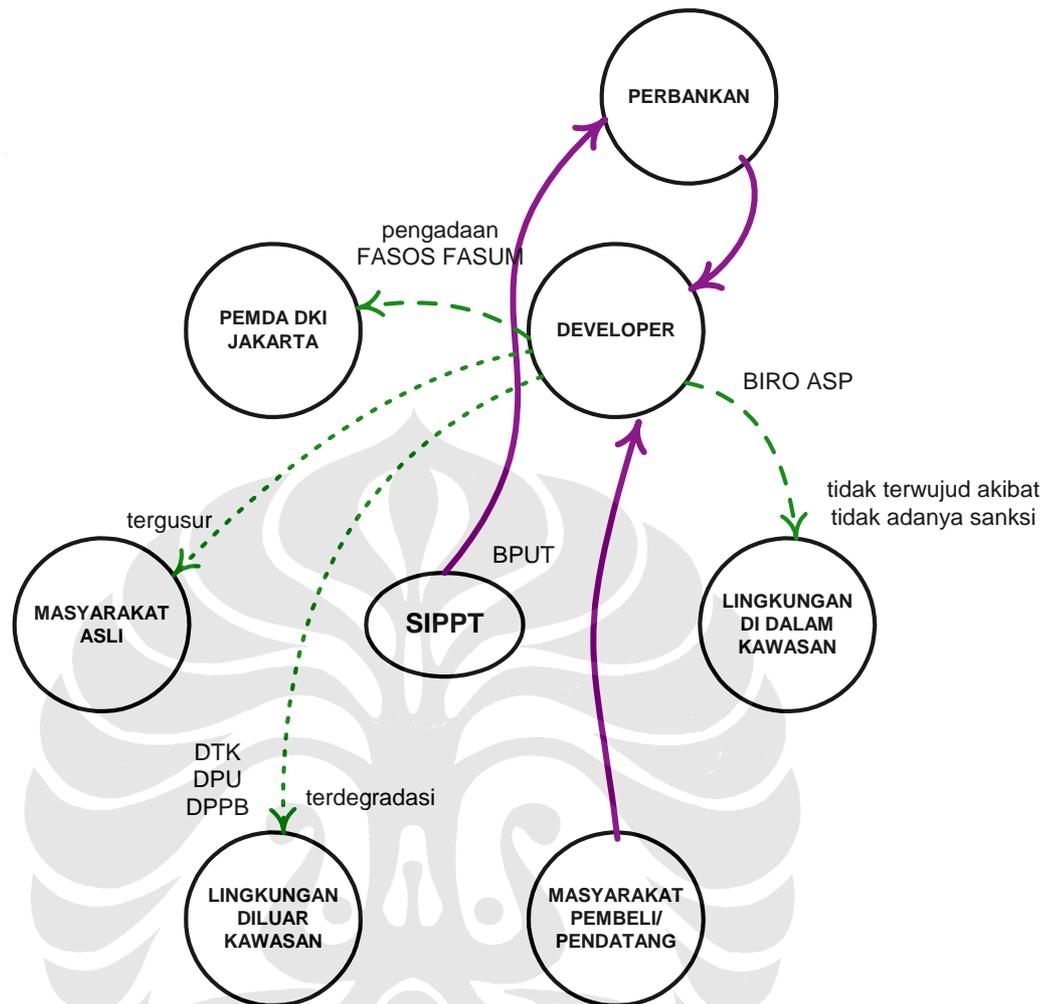
1. Perubahan nama dari SIPPT menjadi *development right* dalam bahasa Indonesia dapat diartikan sebagai Hak Mengembangkan, namun istilah ini belum final perlu dibahas oleh ahli hukum dan ahli bahasa. Perbedaan secara filosofi adalah *development right* merupakan keistimewaan yang diberikan oleh Gubernur kepada orang atau organisasi untuk mengembangkan kawasannya. Hak yang diberikan disertai dengan kewajiban, jika kewajiban dilanggar maka akan berdampak pada hak yang telah ditetapkan. Mekanisme ini akan mengakibatkan tanggung jawab yang lebih besar bagi developer,
2. Pemberian *development right* diatur dalam mekanisme yang ketat sehingga developer yang tidak mematuhi kewajiban dapat dikenakan sanksi dan diproses secara hukum. Hal ini akan membawa preseden buruk bagi developer tersebut dimata perbankan dan akan mempengaruhi hubungan selanjutnya,
3. Pemenuhan kewajiban FASOS FASUM membawa manfaat positif bagi masyarakat dalam kawasan,
4. Jika menggunakan mekanisme *development impact fee* maka penda akan menerima pajak akibat pembangunan yang dilakukan. Pajak ini digunakan untuk meningkatkan kualitas infrastruktur yang ada, sehingga pembangunan baru memiliki manfaat positif bagi lingkungan sekitarnya,
5. Kualitas infrastruktur dan kualitas masyarakat diluar kawasan yang terjaga dengan baik, maka akan meningkatkan *property value* suatu kawasan. Sehingga pajak yang diberikan pada awal akan memberi manfaat bagi developer dimasa yang akan datang. Tidak seperti saat ini, developer hanya membangun kawasan baru melupakan kawasan lama sehingga usia suatu kawasan juga pendek karena pembangunan dilokasi baru yang lebih menarik.



**Gambar 6. 3. Hubungan Antara Stake Holders Pada Masa YAD**

Konsep diatas merupakan rangkuman dari harapan *stake holders*, yaitu terciptanya mekanisme SIPPT yang *win-win solution* bagi semua *stake holders*. Konsep ini mempunyai filosofi *development impact fee* atau di beberapa negara lain dikenal sebagai *development charge*, *betterment levies*, *valorization*. Filosofi dasarnya adalah, setiap pembangunan meskipun rumah tinggal akan mengakibatkan dampak bagi lingkungan dan infrastruktur FASOS FASUM yang ada. Untuk itu kepada pengembang dikenakan suatu pajak atau pungutan yang didasari oleh dampak yang ditimbulkan dan kenaikan nilai akibat pengembangan yang dilakukan.

# FILOSOFI



**Gambar 6. 2. Hubungan Antara Stake Holders Pada Masa 1990-2007**

Pada gambar 6. 2 terlihat bahwa Pemerintah Daerah DKI Jakarta, masyarakat pembeli/pendatang, masyarakat asli dan lingkungan diluar kawasan tetap tidak mendapat manfaat dari kebijakan SIPPT. Satu-satunya pihak yang diuntungkan hanya developer.

Dari sudut pandang ilmu ekonomi, Panangian Simanungkalit mengatakan bahwa kebijakan SIPPT telah terperangkap dalam *zero sum game*. Artinya manfaat yang diterima oleh sekelompok orang jika ditambahkan dengan kerugian yang diterima oleh kelompok lainnya maka hasilnya akan nol.

2. Developer berhak menjual produknya tanpa batasan sehingga memperoleh nilai tambah yang tidak terkendali,
3. Masyarakat pembeli secara tidak langsung dirugikan dengan harga beli yang tinggi,
4. Pemerintah Daerah DKI Jakarta hanya memiliki keuntungan dengan “kepastian” seseorang/badan hukum yang hendak melakukan pembebasan tanah,
5. Lingkungan infrastruktur FASOS FASUM tidak terwujud sesuai kewajiban dalam SIPPT, karena tidak jelas besaran dan lokasinya, jika tersedia adalah karena “kebaikan” developer atau pengadaannya harus dilakukan demi *value* kawasan secara umum,
6. Masyarakat asli tidak mendapat manfaat secara signifikan (kecuali ganti rugi murah), bahkan lingkungan sekitar terdegradasi kualitasnya.

Kondisi diatas terjadi pada SIPPT era awal (1971-1989). Pada era selanjutnya (1990-1999), terdapat 2 perbedaan pokok :

1. Masalah pembebasan tanah relatif sudah terkendali karena kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah miliknya serta kemudahan dan kelengkapan peraturan telah memungkinkan Badan Pertanahan Nasional bekerja dengan baik,
2. Sejak tahun 1990, Jakarta telah memiliki peta detil yang mengatur Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW), sehingga peruntukan FASOS FASUM telah dinyatakan dengan jelas.

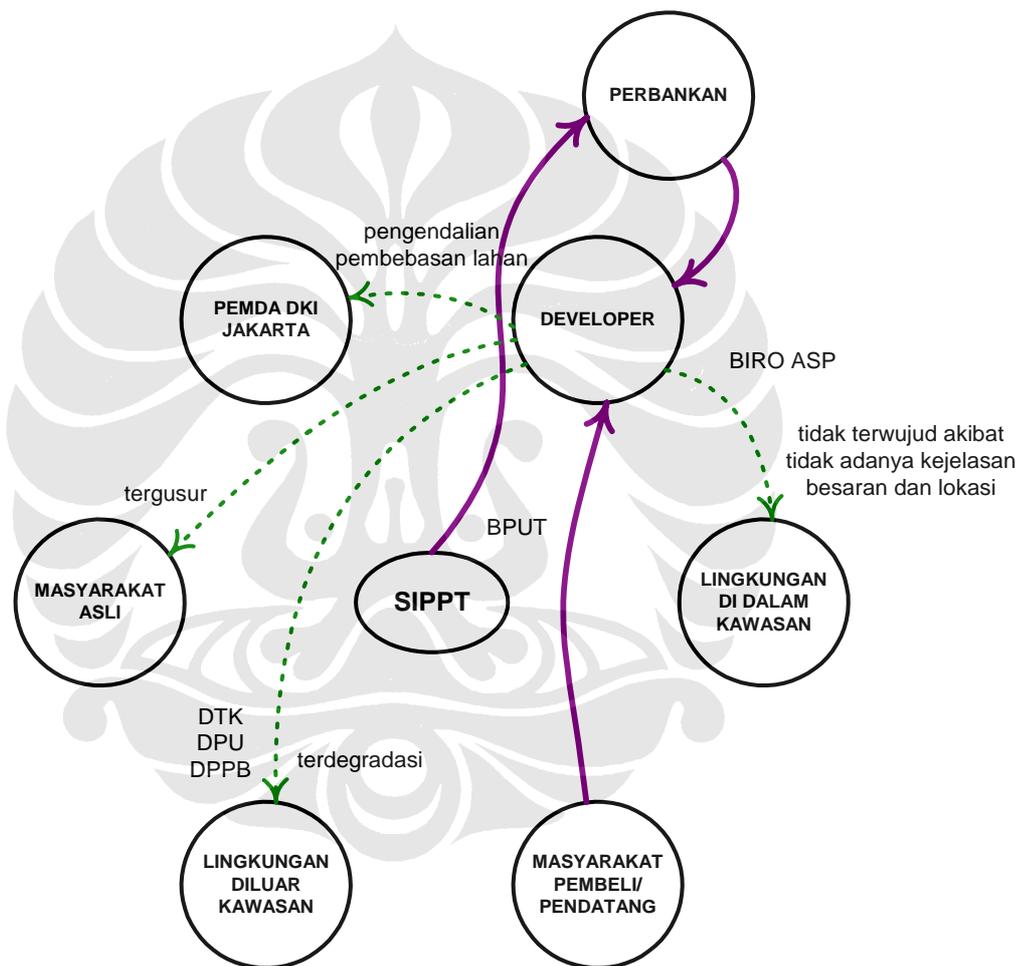
Pada kenyataannya kedua perubahan diatas tidak meningkatkan perolehan FASOS FASUM dari Pemegang SIPPT. Sejak tahun 2000 keadaan ini disempurnakan dengan diterbitkannya Perjanjian Kerja Sama setelah SIPPT ditetapkan. Hal ini dimaksudkan agar Pemegang SIPPT lebih mematuhi kewajiban yang telah ditetapkan. Berdasar data perolehan penerimaan FASOS FASUM, ternyata hal ini juga tidak menunjukkan perbaikan kinerja.

Pokok permasalahan rendahnya kinerja perolehan infrastruktur FASOS FASUM sampai dengan tahun 2007 adalah lemahnya sanksi, hal ini terjadi karena dasar hukum dan bentuk SIPPT yang lemah. Pembenahan harus dimulai dari filosofi dan peraturan yang mendasari kebijakan SIPPT.

Pada halaman berikut akan dibahas filosofi dan pelaksanaan kebijakan SIPPT. Pembahasan akan dilakukan pada tiga masa yaitu :

1. Masa lalu (1971-1989),
2. Masa kini (1990-2007),
3. Masa yang akan datang.

Untuk lebih memperjelas pembahasan, tiga masa tersebut akan digambarkan secara skematis keterlibatan unsur-unsur yang ada (*stake holders*) dan akibat yang telah ditimbulkannya.



**Gambar 6.1. Hubungan Antara Stake Holders Pada Masa 1971-1989**

Dari gambar diatas terjadi skenario sebagai berikut :

1. Setelah SIPPT diterbitkan, developer melakukan pembebasan tanah seolah-olah telah memiliki “restu” dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta,

### 6. 3. 1. Sisi Filosofi

Seperti telah kita ketahui bahwa kebijakan SIPPT dimulai sejak ditetapkannya Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Da. 11/11/12/1971 tentang Prosedur Permohonan Penunjukan Bidang Tanah untuk Pembangunan dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Karena isi dari keputusan Gubernur ini masih umum, maka keputusan ini direvisi menjadi Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Da.11/3/11/1972 tentang Penyempurnaan Prosedur Permohonan Izin Membebaskan dan Penunjukan/Penggunaan Tanah serta Prosedur Pembebasan Tanah dan Benda-benda yang Ada Diatasnya untuk Kepentingan Dinas/Swasta di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Saat ini Keputusan Gubernur No. Da. 11/3/11/1972 tetap digunakan sebagai landasan pokok kebijakan SIPPT. Berikut akan dikutip butir “menimbang” dari Keputusan Gubernur No. Da. 11/3/11/1972,

- a. Bahwa dengan meningkatnya pembangunan, terutama pembangunan fisik dalam rangka merealisasikan Rencana Induk dan Pelita, mengakibatkan banyaknya dilakukan pembebasan/pembelian tanah dan benda-benda yang ada di atasnya baik untuk kepentingan dinas maupun swasta ;
- b. Bahwa dalam pembebasan/pembelian tersebut seringkali dilakukan tidak melalui prosedur yang telah ditetapkan menurut peraturan yang berlaku ;
- c. Bahwa sebagai akibat kurang tertibnya pembebasan/pembelian tanah tersebut, seringkali menimbulkan kesulitan/hambatan atau sengketa, hal mana berakibat juga menghambat jalannya pembangunan, oleh karenanya dipandang perlu untuk menyempurnakan peraturan yang mengatur hal tersebut.

Dari butir “menimbang” diatas, jelas terungkap filosofi dasar keputusan ini yaitu mengendalikan pembebasan lahan. Hal ini dapat dipahami untuk era tersebut, namun pada saat ini dimana bukti kepemilikan tanah relatif lebih teratur maka seharusnya filosofi yang mendasari kebijakan SIPPT seharusnya dirubah disesuaikan dengan perkembangan saat ini.

<i>Sambungan dari hal sebelumnya</i>	
PERMASALAHAN	PEMBAHASAN
Seharusnya kebijakan SIPPT merupakan suatu sarana dimana kepentingan Pemerintah Daerah DKI Jakarta dan Pemegang SIPPT dapat terakomodasi dengan baik,	Perkembangan kota Jakarta yang sangat cepat dan kebutuhan Developer yang memiliki visi tersendiri, mengakibatkan ketentuan dalam RTRW yang sudah tidak sesuai kebutuhan lagi. Berdasar hal diatas, SIPPT adalah sarana yang dapat menjembatani kesenjangan tersebut, namun sebelumnya Pemerintah Daerah DKI Jakarta harus memiliki kerangka peraturan yang benar dan lengkap. Jika tidak maka dikhawatirkan justru akan menjadi permainan yang pada akhirnya masyarakat luar kawasan yang dirugikan.
Penegakkan hukum harus dilaksanakan secara konsisten	Sudah menjadi prasyarat untuk mencapai suatu pelaksanaan yang baik maka penegakkan hukum secara konsisten menjadi suatu kewajiban mutlak. Hal ini berlaku bagi Pemegang SIPPT maupun birokrat.
Pengawasan pelaksanaan dilapangan	Pengawasan dilapangan merupakan suatu paket utuh yang terangkum dalam penegakkan hukum

### 6. 3. Kerangka Penyempurnaan Kebijakan SIPPT

Sejak awal penelitian dimulai, saran yang akan diajukan pada bagian akhir penelitian harus dalam kerangka yang dapat diaplikasikan (*applicable*). Untuk melakukan hal ini maka peneliti berusaha mencari akar permasalahan mulai dari Pemegang SIPPT sebagai orang atau badan yang menggunakan kebijakan SIPPT ini, selanjutnya mewawancarai birokrat dan pakar yang menguasai permasalahan kebijakan SIPPT.

Dari hasil analisis SWOT dan wawancara yang dilakukan, didapat hasil bahwa kebijakan SIPPT mempunyai 3 dimensi utama yaitu :

1. Filosofi,
2. Peraturan Perundangan,
3. Jenis, besaran dan standar

Ketiga dimensi tersebut diberi peringkat mulai dari yang terpenting. Berikut akan dibahas masing-masing dimensi kebijakan SIPPT.

Tabel 6. 3. Pembahasan Permasalahan dari Sisi Pakar

PERMASALAHAN	PEMBAHASAN
Pemerintah Daerah DKI Jakarta harus memiliki <i>grand strategy</i> tentang filosofi kebijakan SIPPT	<p>Pendapat ini kurang lebih sama dengan pendapat birokrat, namun harapan dari pakar adalah bahwa <i>grand strategy</i> yang diharapkan muncul adalah suatu perubahan paradigma SIPPT, tidak lagi hanya sebagai sarana pengadaan aset infrastruktur FASOS FASUM, namun berfungsi sebagai alat yang dapat mengatur lebih jauh kewajiban Pemegang SIPPT.</p> <p>Contoh : di Amerika, developer dikenakan <i>development charge</i> atau <i>development impact fee</i> yang besar sebagai akibat dampak dari pembangunan yang dilakukan oleh Pengembang, di Amerika Latin dikenal istilah <i>betterment levies</i> dimana kenaikan harga yang dinikmati oleh Pengembang, setengahnya diserahkan ke pemerintah setempat untuk mengembangkan infrastruktur dan menanggulangi dampak yang diakibatkan oleh pembangunan dimaksud.</p>
Perlu kesamaan <i>plat form</i> berpikir antar instansi pemerintah daerah yang terkait kebijakan SIPPT	<p>Harus diakui bahwa, masing-masing instansi memiliki cara pandang terkotak-kotak terhadap aset yang menjadi kewajiban SIPPT. Misalnya Dinas Tata Kota hanya merencanakan letak dan besaran FASOS FASUM, Tim Walikota melakukan penagihan, Biro Perlengkapan hanya mencatat, dst.</p> <p>Cara pandang seperti ini memiliki konsekuensi yang berbahaya. Contoh : setelah Dinas Tata Kota menetapkan kewajiban FASUM (misalnya), ditagih oleh tim walikota dan dimiliki serta dicatat oleh Biro Perlengkapan. Sejak saat itu, pemeliharaan aset menjadi tanggung jawab Dinas Pekerjaan Umum. Sepintas hal ini terlihat “wajar”, namun jika dicermati lebih jauh maka biaya pemeliharaan selanjutnya menjadi tanggung jawab dan akan membebani Pemerintah Daerah DKI Jakarta .</p> <p>Sehubungan dengan hal diatas, maka perlu suatu kesamaan <i>plat form</i> yang berdasar suatu <i>grand strategy</i> pengelolaan aset infrastruktur FASOS FASUM secara lebih komprehensif. Artinya, sejak awal filosofi aset tidak hanya dipandang dari sisi pengadaan, namun harus terus dipertimbangkan sampai masa pemeliharaan</p>
	<i>Bersambung ke hal berikut</i>

<i>Sambungan dari hal sebelumnya</i>	
PERMASALAHAN	PEMBAHASAN
Review ulang batasan minimal luas lahan yang wajib SIPPT	Sejak tahun 1999 SIPPT hanya diperuntukan bagi luas lahan diatas 5000m <sup>2</sup> . Namun banyak pihak yang mempertanyakan tentang batasan luas tersebut, mengingat saat kebijakan SIPPT pertama diterapkan tujuan utamanya adalah untuk mengendalikan pembebasan tanah. Saat ini masalah tersebut sudah tidak menjadi masalah yang pokok, harusnya SIPPT mempunyai peran sekurangnya sebagai sarana pengadaan infrastruktur FASOS FASUM.
Perlu kejelasan instansi yang terlibat	Masalah klasik birokrat yang perlu dikaji secara mendalam mengikuti norma : siapa berperan apa ? norma sederhana ini masih tetap sesuai jika dihubungkan dengan pelaksanaan kebijakan SIPPT terutama masalah pelaksanaan dan penagihan infrastruktur FASOS FASUM dari Pemegang SIPPT
Pengawasan pelaksanaan kewajiban FASOS FASUM	Banyak kalangan birokrat yang menuding bahwa inilah faktor yang terbesar “sumbangannya” terhadap ketidakefektifan SIPPT selama ini. Namun menurut saya, hal ini adalah akibat dari tidak adanya <i>grand strategy</i> , peraturan perundangan yang lemah dan penataan mekanisme peran instansi yang terlibat masih belum jelas.
Berdayakan <i>estate management</i>	Pemeliharaan infrastruktur membutuhkan biaya yang sangat besar, pada masa yang akan datang makin tidak realistis untuk mengharapakan Pemerintah Daerah DKI Jakarta merawat setiap infrastruktur yang ada. Untuk mengatasi hal ini maka sudah saatnya untuk mulai mengembangkan mekanisme perawatan infrastruktur oleh masyarakat, contohnya adalah dengan memberdayakan <i>estate management</i> atau Persatuan Penghuni Rumah Susun untuk bangunan vertikal
Kaitkan SIPPT dengan perizinan lain	Setelah SIPPT terbit, seharusnya dikaitkan dengan perizinan lain seperti Izin Penggunaan Bangunan (IPB) yang akan memantau terus penggunaan SIPPT. Jika pelaksanaannya tidak sesuai dengan IMB, maka dapat dikenakan sanksi sesuai dengan jenis pelanggaran yang dilakukan

### 6. 2. 3. Paradigma Pakar

Berdasar hasil wawancara dengan pakar terdapat 5 butir pokok yang dirasakan sebagai hambatan dalam melaksanakan kebijakan SIPPT, berikut akan disajikan dalam bentuk tabel tentang permasalahan dan tanggapannya.

### 6. 2. 2. Paradigma Birokrat

Berdasar hasil wawancara dengan birokrat terdapat 9 butir pokok yang dirasakan sebagai hambatan dalam melaksanakan kebijakan SIPPT, berikut akan disajikan dalam bentuk tabel tentang permasalahan dan tanggapannya.

**Tabel 6. 2. Pembahasan Permasalahan dari Sisi Birokrat**

PERMASALAHAN	PEMBAHASAN
Perlu repositioning kebijakan SIPPT	<p>Hasil kinerja kebijakan SIPPT yang tidak optimal selama ini, sudah cukup bagi Pemerintah Daerah DKI Jakarta untuk melakukan revisi atas peran SIPPT. Hal ini merupakan unsur terpenting guna meningkatkan kinerja SIPPT dimasa yang akan datang.</p> <p>Ketika kebijakan SIPPT ditetapkan pertama kali tahun 1971, landasan pemikirannya adalah adanya pengambilalihan tanah secara tidak terkontrol, saat ini masalah ini tentu sudah jauh lebih tertib, sehingga filosofi peran SIPPT seharusnya sudah berbeda dari kebijakan era awal SIPPT ditetapkan</p>
Menguasai aset tidak sama dengan memiliki	<p>Saat ini Pemerintah Daerah DKI Jakarta harus memahami bahwa memiliki aset secara fisik maka berimplikasi pada biaya pemeliharaan dimasa yang akan datang. Hal ini berlaku pada jalan, jembatan, saluran air, taman.</p> <p>Pada aset infrastruktur FASOS sebaiknya Pemerintah Daerah DKI Jakarta lebih mengutamakan kerjasama tentu dengan paradigma baru dimana kedua belah pihak mendapat manfaat yang seimbang, dengan tujuan agar aset tersebut menghasilkan manfaat yang seoptimal mungkin</p>
Pemerintah Daerah DKI Jakarta dan Pemegang SIPPT bernegosiasi dengan <i>Urban Design Guide Line</i> (UDGL)	<p>Agar infrastruktur FASOS FASUM yang diwajibkan dalam SIPPT lebih bermanfaat, sudah selayaknya aset yang dipersyaratkan harusnya didiskusikan secara cermat mengacu pada UDGL. Saat ini langkah kearah infrastruktur yang diwajibkan harus lebih ditingkatkan, mengingat pertumbuhan perkembangan bangunan vertikal makin gencar, sementara peraturan yang ada lebih cocok untuk bangunan horizontal</p>
Mekanisme insentif dan disinsentif harus dikaji lebih dalam	<p>RTRW merupakan tata ruang yang harus disepakati bersama, namun perkembangan dinamika kota sering lebih cepat dibandingkan revisi peraturan. Kaitan dengan hal ini, maka mekanisme insentif dan disinsentif harus dipertimbangkan untuk masa yang akan datang. Misalnya, pengembang yang mendukung dan menambah ruang terbuka hijau dari RTRW diberi insentif berupa penambahan lantai.</p> <p>Sebaliknya, pengembang yang lalai, dikenakan sanksi berupa teguran sampai dengan pembekuan izin operasional, tentu berjenjang sesuai dengan kesalahan yang dilakukan.</p>

<i>Sambungan dari hal sebelumnya</i>	
<b>PERMASALAHAN</b>	<b>PEMBAHASAN</b>
<p>Pemerintah Daerah DKI Jakarta perlu melakukan kajian tentang luas minimal wajib SIPPT, masyarakat menganggap luas 5000 m2 tidak perlu SIPPT mengingat RTRW Jakarta sudah mengatur dengan detail,</p>	<p>Batasan luas minimal wajib SIPPT selama ini ditentukan sebesar 5000 m2, ada beberapa pertimbangan bagi Pemerintah Daerah DKI Jakarta untuk melakukan kajian :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Saat ini RTRW telah mengatur kota sampai dengan skala 1:1000, berbeda dengan pada era awal SIPPT dimana Jakarta tidak mempunyai peta detail. Artinya dengan mengikuti ketentuan dalam RTRW maka peran SIPPT sebenarnya menjadi tidak jelas, khususnya bagi lahan yang luasnya “hanya” 5000 m2</li> <li>• Jika Pemerintah Daerah DKI Jakarta mempunyai filosofi bahwa SIPPT adalah sarana pengadaan FASOS FASUM , luas 5000 m2 relatif sedikit pengadaan FASOS FASUM yang dapat diwajibkan, padahal pengurusan SIPPT membutuhkan waktu yang tidak sebentar. Sehingga banyak masyarakat membagi kavlingnya agar tidak mencapai 5000 m2.</li> </ul>
<p>Kewajiban membebaskan lahan diluar kawasan sangat memberatkan</p>	<p>Hal ini juga perlu dikaji lebih jauh, karena Pemegang SIPPT sudah memberikan energi untuk menyelesaikan proyeknya dengan sebaik mungkin, jika dibebani pekerjaan tambahan seperti membebaskan lahan diluar kawasannya, maka akan timbul masalah baru yang diluar konteks perhatiannya, sehingga pelaksanaannya akan tidak berjalan dengan lancar, mengingat SIPPT juga tidak bisa mengatur sanksi secara lebih tegas</p>
<p>Pemegang SIPPT lebih menyukai pilihan menyetor uang ke Pemerintah Daerah DKI Jakarta senilai infrastruktur FASOS FASUM yang diwajibkan, karena prosesnya lebih cepat.</p>	<p>Hal ini berhubungan dengan butir diatas, kewajiban pengadaan Rumah Susun Murah, penyediaan lahan bagi GUSK dan pembebasan lahan diluar kawasan, adalah beberapa produk kewajiban SIPPT yang harus dikaji ulang. Pemegang SIPPT umumnya lebih menyukai pilihan menyetor sejumlah uang untuk menggantikan kewajiban tersebut. Selama ini kebijakan setor uang dianggap solusi terbaik bagi Developer. Namun berdasar ketentuan yang ada, hal ini akan menimbulkan kontroversi lain yaitu, SIPPT merupakan surat yang mengatur penggunaan tanah (T), sehingga logikanya Pemegang SIPPT memberikan tanah (T) terhadap hak yang diperolehnya, bukan uang. Memang SK Gub No. 1934 tahun 2002 dapat mengkonversi kewajiban pembangunan RSM dengan dana, namun masih banyak teknis yang harus disempurnakan</p>

<i>Sambungan dari hal sebelumnya</i>	
<b>PERMASALAHAN</b>	<b>PEMBAHASAN</b>
Fasilitas Sosial (FASOS) lebih baik jika dikerjasamakan karena pengelolaan pihak ketiga umumnya lebih berhasil ketimbang dikelola Pemerintah Daerah DKI Jakarta,	Pemerintah Daerah DKI Jakarta seharusnya memiliki pemahaman bahwa memiliki aset tidak harus dengan artian memiliki fisik secara sepenuhnya, mengingat biaya pemeliharaan FASOS yang tinggi. Lebih baik FASOS dikerjasamakan dengan pihak lain, sehingga Pemerintah Daerah DKI Jakarta terbebas dari biaya perawatan. Penting bagi Pemerintah Daerah DKI Jakarta bahwa aset infrastruktur harus membawa manfaat yang seoptimal mungkin bagi masyarakat dengan biaya yang seminimal mungkin
Prosentase FASOS FASUM dirasa terlalu memberatkan, misalnya pengadaan Rumah Susun Murah sebesar 20% dan pengadaan lokasi pedagang Golongan Usaha Kecil (GUSK) sebesar 20%,	Harus diakui bahwa prosentase FASOS yang harus disediakan oleh Pemegang SIPPT tidak realistis, misalnya : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengadaan lahan sebesar 20% bagi Golongan Usaha Kecil (GUSK). Kebijakan ini tidak realistis mengingat besaran ini akan dikompensasikan kepada harga jual bagi pembeli non-GUSK, yang tentunya akan menjadi sangat tinggi dan tidak kompetitif. Disisi lain, keberadaan GUSK sebesar 20% pada suatu pertokoan yang mewah justru merugikan pedagang GUSK, dan pada akhirnya merugikan kawasan tersebut secara keseluruhan</li> <li>• Penyediaan Rumah Susun Murah sebesar 20% dari luas efektif. Hal ini mirip dengan kasus GUSK diatas, memberatkan bagi Pemegang SIPPT. Meski kebijakan ini dapat dikompensasi dengan uang senilai <math>6\% \times \text{luas efektif} \times 0,5</math> (NJOP awal + NJOP akhir), namun belum ada kriteria lebih lanjut tentang “luas efektif” pada bangunan horizontal dan vertikal, selain itu belum ada standar teknis bangunan rumah susun yang menjadi kewajiban sama dengan kualitas rumah susun yang dibuat oleh developer</li> </ul>
Pembangunan FASUM sebenarnya dilakukan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta atau oleh Developer.	Pengadaan dan pemeliharaan FASUM seharusnya menjadi beban pemerintah daerah atau pusat. Namun harus dipahami bahwa anggaran pemerintah tidak mencukupi untuk membangun seluruh FASUM yang dibutuhkan, sehingga membutuhkan peran serta pihak lain. Disinilah pemerintah meminta bantuan Pemegang SIPPT untuk ikut membangun FASUM, setelah selesai pembangunannya maka diserahkan menjadi milik pemerintah, namun juga harus diperhatikan bahwa FASUM adalah bagian yang tergolong <i>non-cost recovery</i> sehingga biaya pemeliharaan akan menjadi tanggungan pemerintah. Disini seharusnya diberdayakan <i>estate management</i> atau perhimpunan penghuni rumah susun atau perhimpunan pemilik lainnya, dimana biaya pemeliharaan menjadi tanggungan bersama. Untuk daerah menengah kebawah, porsi pemerintah tentu harus lebih banyak, namun untuk daerah mewah, seharusnya sudah tidak dibiayai pemerintah lagi.
<i>Bersambung ke hal berikut</i>	

## 6. 2. Kendala Implementasi Kebijakan

Setelah data sekunder dianalisis dan dibahas pada bab sebelumnya maka dapat ditarik beberapa gambaran yang lebih jelas tentang hasil kinerja kebijakan SIPPT selama ini. Rendahnya kinerja kebijakan SIPPT perlu dicari penyebabnya, untuk itu penelitian dilakukan dengan metode wawancara dan diskusi dengan *stake holders*.

Pada pembahasan berikut, semua pokok-pokok pikiran rangkuman dari hasil wawancara akan diberi tanggapan berupa pembahasan. Karena responden terdiri atas 3 kelompok yaitu ; Pemegang SIPPT sebagai pengguna, birokrat sebagai pelaksana dan pakar, maka sistematika pembahasan juga dibagi dalam 3 kelompok.

### 6. 2. 1. Paradigma Pemegang SIPPT

Berdasar hasil wawancara dengan Pemegang SIPPT terdapat 8 butir pokok yang dirasakan sebagai hambatan dalam melaksanakan kebijakan SIPPT, berikut akan disajikan dalam bentuk tabel tentang permasalahan dan tanggapannya. Urutan penyajian berdasar prioritas yang telah dikemukakan pada hal 80.

**Tabel 6. 1. Pembahasan Permasalahan dari Sisi Pemegang SIPPT**

PERMASALAHAN	PEMBAHASAN
Perlu kejelasan peran SIPPT sebagai alat pengendalian perencanaan kota atau pengadaan FASOS FASUM,	Ini adalah masalah yang menjadi isu utama bagi Pemegang SIPPT. Jika Pemerintah Daerah DKI Jakarta memposisikan SIPPT sebagai perencanaan kota, lalu apa peran Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) ? Jika SIPPT diposisikan sebagai perencanaan kota, maka harus memiliki substansi dan dimensi yang berbeda dengan RTRW, misalnya : RTRW sebagai kebijakan makro tata ruang maka SIPPT sebagai kebijakan mikro. Skenario lain, SIPPT sebagai sarana pemberian insentif dan disinsentif Permasalahan SIPPT diposisikan sebagai sarana pengadaan FASOS FASUM, Bentuk SIPPT sebagai “SURAT” tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat untuk mengatur sanksi, sedangkan “IZIN” seharusnya berdasar pada Peraturan Daerah. Ketidaktegasan sanksi menyebabkan SIPPT tidak ditanggapi secara serius oleh Pemegang SIPPT

1. Adanya optimisme pasar bahwa, harga tanah ditambah pengembangan masih bisa dijangkau oleh masyarakat,
2. Berkaitan dengan butir 1 diatas, Pemegang SIPPT umumnya memanfaatkan lahan semaksimal mungkin dengan cara membangun vertikal.

### **6. 1. 3. Luas Infrastruktur FASOS FASUM**

Luas infrastruktur FASOS FASUM merupakan fungsi berbanding lurus terhadap lahan yang dikuasai, tentu dengan perkecualian pada bangunan vertikal. Namun ada beberapa kelemahan pada bangunan vertikal tentang peraturan perundangan dan besaran luasan FASOS FASUM yang harus diserahkan, hal ini akan dibahas secara khusus pada sub bab implementasi kebijakan.

Besaran luas infrastruktur FASUM jauh melebihi FASOS, dengan tingkat penyerahannya kurang lebih sama. Hal ini membuat implikasi yang cukup serius, diantaranya :

1. Jika semua Pemegang SIPPT menyerahkan semua kewajiban FASUM menjadi milik Pemerintah Daerah DKI Jakarta maka beban biaya pemeliharaan akan sangat besar. Meski biaya pengadaan/pembangunan ditanggung Pemegang SIPPT. Untuk mengantisipasi hal ini seharusnya kebijakan SIPPT memiliki inovasi pembiayaan infrastruktur yang tidak membebani APBD,
2. FASOS yang sudah diserahkan, umumnya lebih baik jika dikelola oleh Pihak Ketiga, Pemerintah Daerah DKI Jakarta hanya memiliki dalam bukti sertifikat kepemilikan dan mendapat uang sewa yang ditetapkan dalam perjanjian tambahan,
3. Rendahnya penyerahan infrastruktur FASOS FASUM disebabkan oleh tidak adanya sanksi yang tegas bagi mereka yang melanggar kesepakatan. Kelemahan sanksi disebabkan oleh bentuk SIPPT yang “hanya” berupa surat dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk menetapkan sanksi lebih tegas.