

PENELITIAN HIBAH PEKERTI DIKTI 2007/ 2008 :
Strategi Penataan & Pengembangan Kampung Kota:
Kajian Prospek & Permodelan “*Land Sharing*”
Sebagai Suatu Alternatif Terhadap Pendekatan Konvensional



Oleh :

Tim Peneliti Pengusul (TPP) :

Lucy Yosita, ST., MT

Usep Surahman, ST., MT

Asal Institusi :

Universitas Pendidikan Indonesia (UPI)

Tim Peneliti Mitra (TPM) :

Dr. Ir. Ismet Belgawan Harun, M.Sc

Dr. Ir. Suparti Amir Salim, MSP

Asal Institusi :

Institut Teknologi Bandung (ITB)

Latar Belakang

- ❑ Perkembangan Kota (*fast growing city*) menimbulkan kekumuhan (*slum and squatter*)
- ❑ Konflik penggunaan lahan (intervensi lahan). Konflik di lokasi antara (1). fungsi pendidikan, (2). perumahan, (3). komersial, (4). pelayanan dan jasa.
- ❑ Peraturan dan pemerintah kota kesulitan menghadapi dan mengelola konflik
- ❑ Perlu peran peneliti sebagai fasilitator

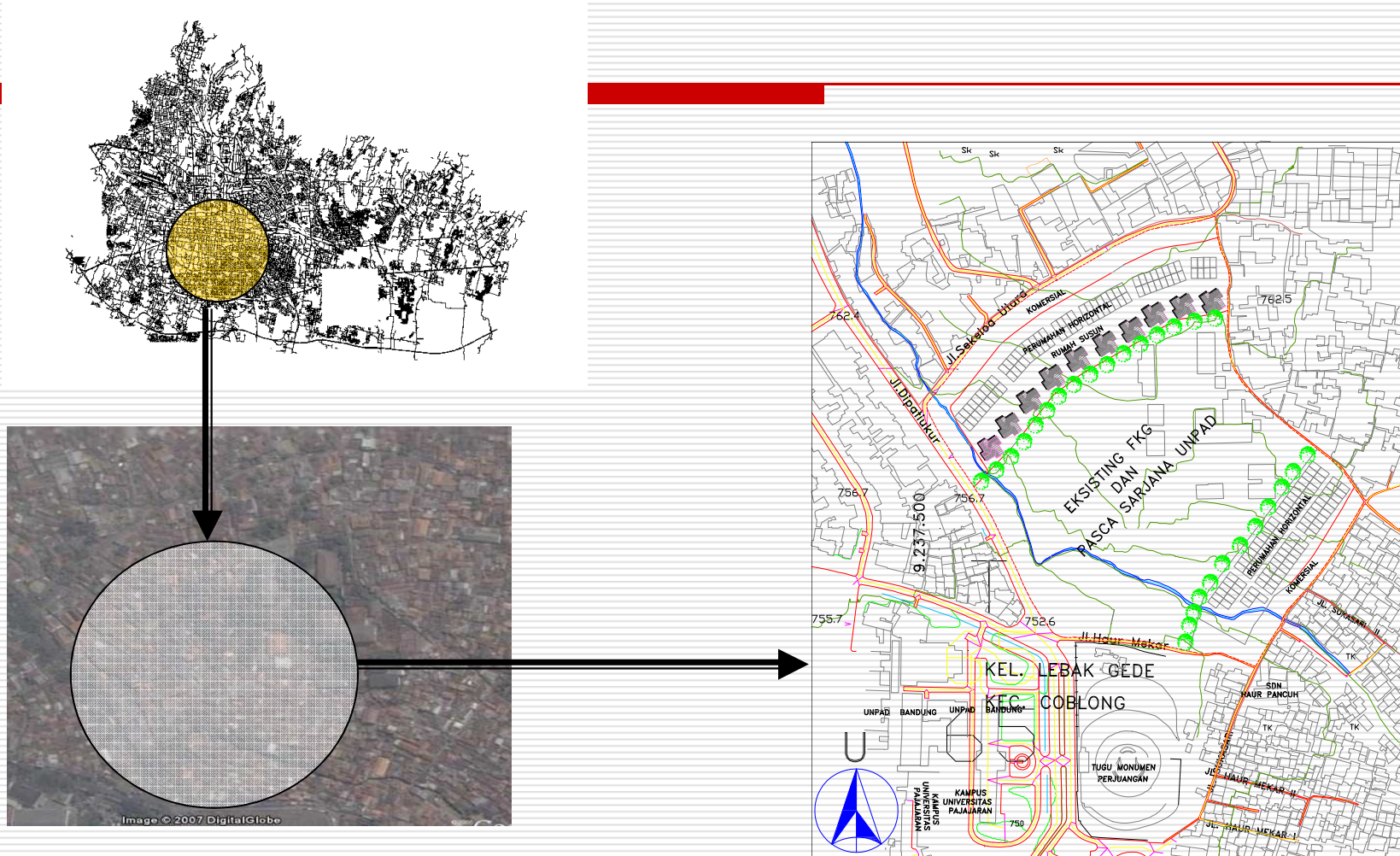


Menuju Kota yang Terencana dan Berkelanjutan

(Planned and Sustainable City)

lihat kerangka penelitian

Lokasi Penelitian



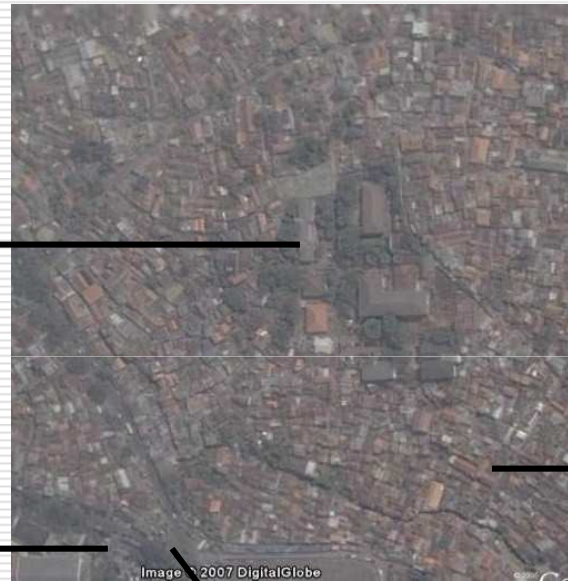
Kampung Sekeloa, Kec. Coblong

Kota Bandung

Sekitar Lokasi



Sekitar UNIKOM



UNPAD



Monumen Perjuangan

Tujuan Penelitian

- ❑ Menemukenali keinginan pemilik lahan
 - ❑ Menganalisis respon masyarakat pemukim berdasarkan tingkat keinginan menerima kompensasi (*Willingness to Accept/ WTA*).
 - ❑ Menganalisis respon masyarakat pemukim berdasarkan keinginan membayar (*Willingness to Pay/ WTP*).
 - ❑ Menemukan variabel-variabel penentu yang dominan dari proses dan produk LS berdasarkan respon masyarakat tersebut.
 - ❑ Merumuskan konsep/ model LS yang dapat diterapkan pada lokasi penelitian berdasarkan keinginan pemilik lahan dan juga respon masyarakat pemukim
-

Landasan Teori

Land Sharing :

Land sharing (LS) adalah salah satu dari strategi pengelolaan lahan atau manajemen lahan. Secara terminologis, *land sharing* berarti **membagi lahan menjadi dua bagian, dimana yang satunya digunakan oleh pemilik lahan dan satunya lagi oleh pemukim/penyewa yang sudah tinggal pada area tersebut.** Disini terjadi keepakatan bersama yang juga dapat melibatkan pihak lain seperti **pemerintah dan organisasi luar misalnya LSM, organisasi pendonor dana,** dll (Angel dan Boonyabancha, 1988).

Menurut Angel dan Boonyabancha, metoda LS memiliki 5 prinsip dasar yang menjadi karakteristik utama yakni :

- ❑ 1. Organisasi masyarakat (*Community*),
 - ❑ 2. Perjanjian/persetujuan (*Agreement*).
 - ❑ 3. Pemadatan (*Densifikasi*),
 - ❑ 4. Rekonstruksi dan
 - ❑ 5. Pembiayaan (*Investment*).
-

Contoh Kasus LS di Thailand

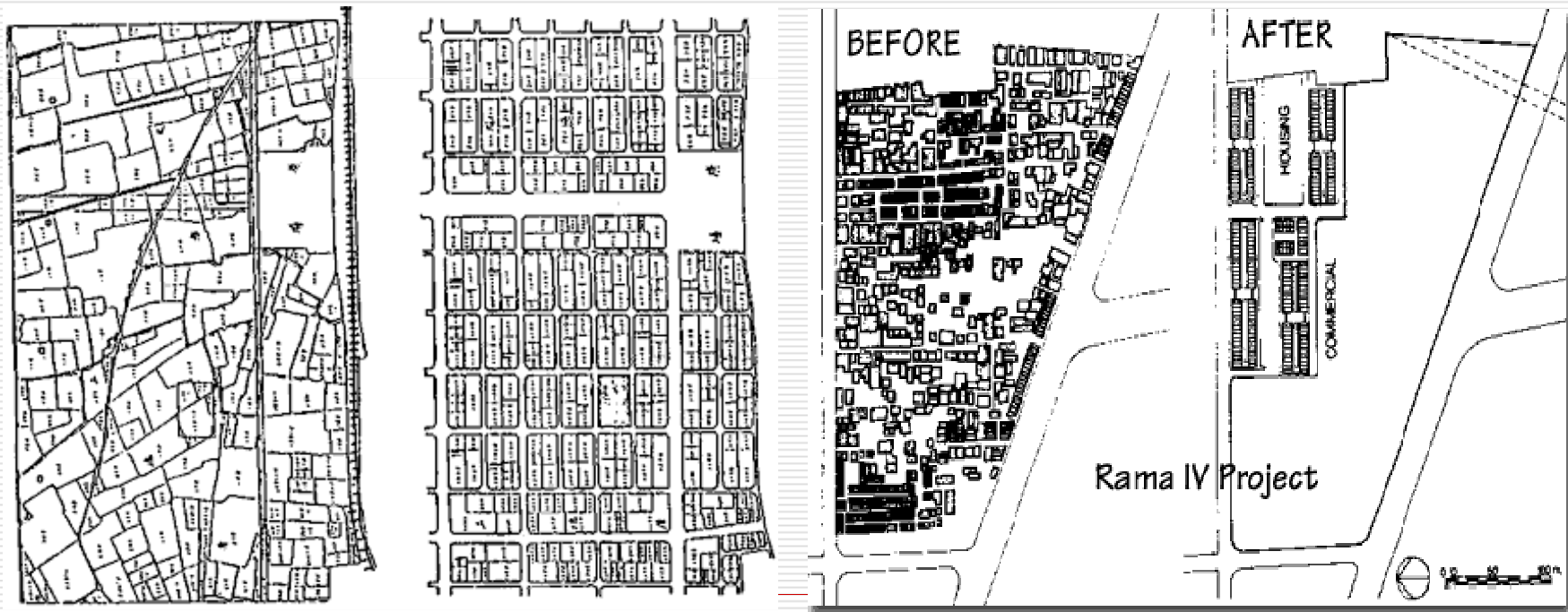


Table 3A-1
Timetable of Scheme Preparation and Implementation: Tribute Street Project

January 1972	Preliminary investigation by council's Planning Department to determine scheme-area boundaries.
March 1972	Council resolution to prepare scheme. Request to the chief valuer of the State Taxation Department to assess the market value of the lands to be included.
1972	Preparation of draft scheme with circulation to government utility and works authorities, and modifications to draft.
February 1973	Council resolution to submit draft scheme to minister for town planning and urban development for preliminary approval, for approval to place the draft scheme on public exhibition.
February 1973	Meeting of Council Town-Planning Committee with landowners in scheme area to explain draft scheme and to present land valuations and cost estimates. Owner's value ratio estimated at 2.0.
April 1973	Minister's preliminary approval of draft scheme for public exhibition (up to 1 June 1973) for public information and objections. (No landowner or other person lodged an objection to the scheme.)
April 1973	Council's provisional written land-exchange offer to landowners, listing their old and new lots and their valuations, based on the owner's value ratio of 2.0.
June 1973	Minister's final approval of scheme with publication of the scheme text in <i>Government Gazette</i> .
July 1973	Council notification of the approved scheme to the public-utility authorities, Main Roads Department and Education Department.
August 1973	Government approval for council to borrow \$80,000 by bank overdraft for scheme works.
February 1974	Council's formal offer of new lots to landowners, with cash adjustment to each landowner based on a revised owner's value ratio of 1.97. (No landowner lodged an objection to the valuations).
April 1974	Minister for public works resumes and consolidates private, public, and government lands in scheme area and vests them in the council by notice in <i>Government Gazette</i> . (No landowner lodged a claim for compensation).
April 1974	Commencement of subdivision works.
April 1974	Council payment of cash-adjustment amounts to landowners following their acceptance of the offers.
May 1974	Council leases service-station site to oil company.
July 1974	Council begins arranging transfer of new lots to landowners.
August 1974	Completion of subdivision works.
September 1974	Auction sale of the eighteen new lots retained by council to recover its outlays and costs. Also, sale of two council-owned new lots.
November 1974	Council issues the certificates of title for the new lots to the landowners.
July 1975	Distribution of the final cash surplus of \$17,382 from the project between the landowners.

Table A-4
Private Landowners' Transactions Statement: Tribute Street Project

<i>Landowner</i>	<i>Lands In</i>		<i>Lands and Cash Out</i>				
	<i>Lands in at Official Valuations</i>	<i>Share of Total Value (Percentage)</i>	<i>Lands out at Official Valuations</i>	<i>Cash Adjustment (to 1.97 ratio)</i>	<i>Share of Final Cash Surplus</i>	<i>Sum of Value Received</i>	<i>Share of Total Value</i>
A	1 lot \$11,500	9.7	3 lots \$19,750	+\$2,905	\$ 1,686	\$ 24,341	9.7%
B	1 lot \$ 7,100	6.0	2 lots \$11,850	+\$2,137	\$ 1,043	\$ 15,030	6.0%
C	1 lot \$ 7,000	5.9	2 lots \$12,000	+\$1,790	\$ 1,025	\$ 14,815	5.9%
D	3 lots \$20,800	17.6	7 lots \$42,600	-\$1,624	\$ 3,059	\$ 44,035	17.6%
E	1 lot \$ 8,500	7.2	2 lots \$16,750	-\$ 5	\$ 1,253	\$ 17,998	7.2%
F	1 lot \$ 8,500	7.2	2 lots \$16,000	+\$745	\$ 1,253	\$ 17,998	7.2%
G	1 lot \$12,000	10.1	3 lots \$22,000	+\$1,640	\$ 1,755	\$ 25,395	10.1%
H	1 lot \$11,000	9.3	3 lots \$21,600	+\$70	\$ 1,616	\$ 23,286	9.3%
I	1 lot \$11,000	9.3	3 lots \$21,600	+\$70	\$ 1,616	\$ 23,286	9.3%
J	1 lot \$11,000	9.3	3 lots \$20,800	+\$870	\$ 1,616	\$ 23,286	9.3%
K	1 lot \$10,000	8.4	3 lots \$20,000	-\$300	\$ 1,460	\$ 21,160	8.4%
11	13 lots \$118,400	100.0	33 lots \$224,950	\$8,298	\$17,382	\$250,630	100.0%

Metoda Penelitian

Metoda analisis digunakan adalah **Contingent Valuation Method (CVM)**. CVM : metoda penilaian/ valuasi terhadap suatu barang/jasa yang berbasis pada survey, termasuk di dalamnya valuasi terhadap lingkungan (Hoevenagel, 1994) dapat berupa lingkungan alam maupun lingkungan buatan seperti perumahan-permukiman. Unit-unit terukur tersebut dapat diterjemahkan ke dalam 2 pertanyaan berikut :

- ❑ Berapa jumlah minimum yang mau diterima pemukim sebagai kompensasi untuk menanggung penurunan kualitas lingkungan akibat proses-proses perubahan lingkungan (*willingness to accept/ WTA*)?
- ❑ Berapa jumlah maksimum yang dapat diberikan pemukim untuk membayar (*willingness to pay/WTP*) perbaikan lingkungan?

Jumlah Penduduk 8079 orang, jumlah responden : 200 orang

Teknik Analisis :

Analisis Kuantitatif-Kualitatif

Teknik Pengumpulan Data

- Kelompok diskusi terfokus (*Focused Group Discussion/ FGD*)
- Pengumpulan Data dengan teknik kuesioner
- Wawancara mendalam

Jumlah Penduduk 8079 penduduk

Jumlah responden : 200 orang

Hasil Penelitian

- ❑ Konflik penggunaan lahan untuk fungsi pendidikan, perumahan, pelayanan dan jasa, serta komersial.
 - ❑ Keinginan sertifikasi lahan 100% dengan pilihan horizontal dan vertikal.
 - ❑ Pola permukiman yang dikehendaki grid dan *cluster*. Tetapi yang memungkinkan grid dan linier.
 - ❑ Pilihan kualitas jalan menghendaki seluruh jenis perbaikan jalan yaitu normalisasi jalan, penambalan jalan, pembuatan jalan beton, dan perbaikan drainase.
 - ❑ Pilihan ruang terbuka dan ruang terbuka hijau yang terbaik dan terlengkap.
-

Skema Penelitian

Tahun Pertama



- Respon Pemukim dan Pemilik Lahan
- Uji Regresi dan korelasi
- Model Awal

Tahun Kedua



- Sistem Kelembagaan
- Sistem Pendanaan
- Model Detail

Kesimpulan

- ❑ Respon pemukim dan respon awal pemilik lahan mendukung pelaksanaan LS
 - ❑ Sistem penyelenggaraan LS dengan kelembagaan.
 - ❑ Sistem pembiayaan terbuka untuk dirumuskan menjadi model perencanaan LS yang dapat diselenggarakan.
 - ❑ Konsep pembiayaan LS dengan *cost-LS concept* yaitu adanya pentahapan pembiayaan sehingga terjadi subsidi silang.
 - ❑ Konsep perencanaan lahan dengan reduksi dan *re-plotting*.
 - ❑ Konsep organisasi masyarakat dengan pembentukan kelompok satuan pelaksana dari masyarakat.
 - ❑ Sistem **kelembagaan dan pembiayaan secara detail** akan diteliti di tahun ke-2
-

Sekian dan Terima Kasih
Do **Best** and **Better** for Indonesia
Architecture
