
PEMBIAYAAN PENGADAAN TANAH OLEH LMAN

Modul IX

KEGIATAN BELAJAR 1.

Modul IX ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari problematika pengadaan tanah, sehingga proses belajar-mengajar dapat berjalan dengan efisien dan efektif.

Setelah mempelajari Modul ini, diharapkan mahasiswa mempunyai Kompetensi Dasar berupa kemampuan menjelaskan lembaga manajemen aset nasional (LMAN) sebagai salah satu sumber pendanaan dalam kegiatan pengadaan tanah.

Materi dalam modul I ini terdiri dari 3 pokok bahasan yang disampaikan dalam 3 kali kegiatan belajar, yaitu : keterbatasan kesediaan tanah, tanah dikuasai seseorang atau badan hukum, Permasalahan pengadaan tanah.

A. Pengertian dan Ruang lingkup LMAN

Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) merupakan Badan Layanan Umum (BLU) yang secara kelembagaan didirikan pada tanggal 16 Desember 2015 dengan legalitas antara lain melalui PMK No. 219/PMK.01/2015 tanggal 07 Desember 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Manajemen Aset Negara, setelah sebelumnya diajukan pendiriannya oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan kemudian mendapatkan persetujuan dari Menteri Keuangan sesuai dengan tata cara pendirian BLU yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Tugas dan fungsi utama LMAN selaku task force DJKN secara umum adalah mendongkrak kinerja instansi induknya yaitu DJKN dalam menjalankan tugas mengelola kekayaan negara dan tentu saja mendongkrak kinerja instansi atasannya lagi yaitu Kementerian Keuangan (Kemenkeu).

Tugas dan fungsi utama LMAN dapat dikatakan sebagai suatu “mission imposible” yang diberikan oleh DJKN dan harus dicapai dengan sempurna yaitu berupa tugas mengelola aset negara (BMN idle) dengan parameter kinerja yang jelas antara lain parameter tingkat ROA (Return on Assets) yang sehat yang selama

ini belum dijalankan secara maksimum karena berbagai alasan dan hambatan. Sejak tahun 2016 sesuai Perpres No. 102 Tahun 2016 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, LMAN memperoleh tugas tambahan (additional special task) yaitu tugas merencanakan pendanaan dan pendayagunaan lahan landbank serta melakukan pembayaran ganti rugi pengadaan tanah untuk proyek-proyek dalam program-program prioritas/strategis nasional.

Dengan mengacu kepada sistim penganggaran yang dianut oleh Indonesia yaitu Performance Based Budgeting dan Money Follows Program, maka dalam kurun waktu tiga tahun terakhir ini anggaran negara yang terkucurkan untuk mendukung kinerja LMAN (a.l. mendukung program prioritas nasional terkait dengan model penganggaran Money Follows Program bukan lagi Money Follows Function) menunjukkan trend meningkat. Hal ini setidaknya dapat dilihat dari besarnya akun Pembiayaan Investasi BLU LMAN yang tercantum di dalam APBNP 2016 sebesar Rp16 triliun, APBNP 2017 sebesar Rp32,05 triliun (menduduki porsi terbesar atau 52,8% dari total pembiayaan investasi pemerintah) setelah sebelumnya hanya dialokasikan anggaran sebesar Rp20 triliun saja, dan APBN 2018 sebesar Rp35,4 triliun. Besarnya anggaran negara tersebut menunjukkan keseriusan pemerintah dalam menghidupkan kinerja LMAN sekaligus harapan yang besar atas manfaat yang mungkin diperoleh dari LMAN.

Sebagaimana dapat kita lihat, dalam beberapa tahun terakhir ini, Indonesia mulai mengembangkan lembaga jenis BLU dengan cara mendirikan BLU pada berbagai sektor pelayanan publik seperti sektor kesehatan, pendidikan, perkebunan, infrastruktur, dan sebagainya seperti Rumah Sakit Cipto Mangunkusumo, Universitas Negeri Jakarta, Balai Besar Industri Agro Bogor, Pusat Investasi Pemerintah, Bandar Udara Djalaluddin Gorontalo, Sekolah Tinggi Akuntansi Negara, Badan Pengelola Dana Perkebunan Kelapa Sawit (BPDPKS), Lembaga Manajemen Aset Negara, dan sebagainya. Terlepas dari alasan adanya law of supply and demand, pertanyaannya adalah mengapa harus didirikan (banyak) lembaga BLU (tidak hanya LMAN)? Apa yang melatar belakangnya? Apa dasar hukumnya?

Sejarah perkembangan BLU di Indonesia tidak terlepas dari perkembangan model manajemen sektor publik dunia. Perkembangan manajemen sektor publik di dunia sendiri dipengaruhi oleh krisis moneter/ekonomi parah di beberapa negara di dunia (Amerika Serikat, Jerman, Jepang, Asia, dan bahkan Indonesia, serta negara lainnya) yang kemudian berdampak kepada skala global yang mengakibatkan kinerja pemerintahan di negara-negara tersebut dan lainnya menjadi merosot yaitu pelayanan publik buruk, korupsi meraja lela, inefisiensi anggaran, kemiskinan, dan lainnya. Kondisi tersebut mengakibatkan efek lebih lanjut yaitu menurunnya secara drastis tingkat kepercayaan publik terhadap kinerja pemerintah (krisis kepercayaan) atau dalam bahasa lugasnya adalah pemerintah dianggap tidak becus menyelenggarakan manajemen sektor publik yang menjadi tugasnya. Sejarah mencatat bahwa krisis moneter dan /atau ekonomi telah beberapa kali melanda dunia antara lain Amerika Serikat: 1901, 1907, 1920, 1929, 1987, 2003-2011 (housing bubble), Jepang: 1986-1992 (asset price bubble), Rusia: 1998, Jerman: 1918, Indonesia dan Asia: 1997-1998, dan 2015.

Krisis dimaksud mengakibatkan kinerja pemerintah porak poranda sementara warganya menginginkan kinerja pemerintah yang bagus, pelayanan publik yang excellent yaitu terpenuhinya semua kebutuhan publik (barang dan jasa publik) dengan kualifikasi harga murah atau bahkan jika mungkin gratis namun kualitas tinggi serta dapat diakses dengan mudah oleh semua masyarakat tanpa terkecuali (tidak dibatasi oleh kondisi geografis dan strata sosial) sehingga dapat dicapai tingkat kepuasan masyarakat yang tertinggi . Adapun public goods dan /atau public services yang harus disediakan oleh pemerintah antara lain adalah bidang kesehatan (rumah sakit yang berkualitas, obat gratis, dokter yang selalu siap melayani, perawat yang ramah), pendidikan (kualitas bagus dan gratis), infrastruktur (tersedianya jalan raya, jembatan, irigasi yang berkualitas dan menjangkau semua), tersedianya perumahan (murah), asuransi kesehatan (murah atau bahkan gratis), pelayanan kereta api yang moderen dan murah, bandar udara yang moderen dan aman, pelabuhan yang mudah diakses untuk mengangkut komoditas, bahkan pelayanan untuk panti jompo sekalipun harus disediakan oleh pemerintah dalam kualitas dan jumlah yang cukup, dan sebagainya. Intinya negara (pemerintah)

dituntut untuk dapat melindungi sekaligus memberikan kesejahteraan kepada warganya.

Bagaimana dengan pemerintahan Indonesia? Apakah sudah berkinerja baik? Pemerintah Indonesia saat ini telah menetapkan setidaknya sebelas fungsi publik yang harus ia jalankan demi tercapainya kepuasan masyarakat, yaitu: Fungsi pemerintahan umum, Fungsi pertahanan, Fungsi ketertiban umum dan keamanan, Fungsi perekonomian, Fungsi perlindungan lingkungan hidup, Fungsi perumahan dan fasilitas umum, Fungsi kesehatan, Fungsi rekreasi dan kebudayaan, Fungsi keagamaan, Fungsi pendidikan, dan Fungsi perlindungan sosial. Kesebelas fungsi publik pemerintahan Indonesia tersebut pun sudah sejalan dengan rekomendasi PBB yang dalam COFOG (Classification of Functions of Government) PBB menstandarkan fungsi pemerintahan negara-negara di dunia dalam melindungi dan mensejahterakan warganya setidaknya harus meliputi sepuluh fungsi/bidang yaitu: General public services, Defense; Public order and safety, Economic affairs, Environmental protection, Housing and community amenities, Health, Recreation, Culture and religion, Education, dan Social protection.

Sejalan dengan kewajiban pemerintah untuk melayani masyarakatnya dalam berbagai bidang tersebut di atas, maka berkembang berbagai model manajemen sektor publik yang kemudian menjadi pilihan best practices negara-negara di dunia dalam upayanya menunjukkan kinerja terbaik kepada masyarakatnya yaitu model OPA/Old Public Administration dengan ciri pemerintahan yang kaku, birokratif, dan cenderung tidak melayani. Model OPA kemudian berkembang menjadi model NPM/New Public Management (Dicetuskan oleh David Osborne and Ted Gaebler dalam buku “Reinventing Government: How The Entrepreneurial Spirit is Transforming The Public Sector”: 1992) dengan konsep menswastakan pemerintahan. Model NPM tersebut kemudian berkembang lagi menjadi model NPS/New Public Service (Dicetuskan oleh Janet V. Denhardt & Robert B. Denhardt dalam buku berjudul “The New Public Service: Serving Not Steering” expanded edition: 2007) dengan ciri pemerintahan yang memberdayakan masyarakatnya. Terakhir, berkembang konsep Dynamic Governance (Dicetuskan oleh Boon Siong Neo dan Geraldine Chen dalam bukunya yang berjudul “Dynamic

Governance”: 2008) dengan ciri pemerintahan yang wajib mempunyai kemampuan Dynamic Capabilities.

Bagaimana dengan model manajemen sektor publik yang dipraktikan oleh pemerintahan Indonesia? Praktik manajemen sektor publik yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir (pasca orde baru tahun 1998) cenderung mendekati konsep New Public Management dengan beberapa ciri antara lain: Pemerintahan Indonesia sudah bersifat desentralistik bukan sentralistik lagi yaitu diberlakukannya sistim pemerintahan otonomi daerah sehingga daerah memiliki kewenangan yang luas (1999), Adanya standar dan ukuran kinerja pemerintah yang jelas yaitu diberlakukannya sistim manajemen kinerja SAKIP (1999), Penggunaan metode manajemen kinerja yang lebih moderen berbasis konsep Balanced Scorecard (khusus pada Kemenkeu) tahun 2011, pemerintahan yang berlomba-lomba untuk memberikan pelayanan publik terbaiknya/pemerintahan yang melayani (deliver services) dengan diberlakukannya Standar Pelayanan Publik (2009), dan di jalankannya program menswastakan pemerintah/Run government like bussiness (public entrepreneurs) dalam bentuk pendirian berbagai BLU pada berbagai bidang/fungsi pemerintahan mulai tahun 2006.

Terobosan pemerintah Indonesia menswastakan pemerintahannya dengan cara mendirikan BLU pada berbagai sektor publik dimaksud telah di-back-up dengan regulasi yang kuat antara lain adalah Undang-undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang antara lain mengatur bahwa BLU dibentuk dengan tujuan untuk “meningkatkan pelayanan” kepada masyarakat dalam rangka memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa; Kekayaan BLU merupakan kekayaan negara/daerah yang tidak dipisahkan serta dikelola dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk menyelenggarakan kegiatan BLU yang bersangkutan; dan Pembinaan keuangan BLU pemerintah pusat dilakukan oleh Menteri Keuangan sementara pembinaan teknis dilakukan oleh menteri yang bertanggung jawab atas bidang pemerintahan yang bersangkutan, sedangkan Pembinaan keuangan BLU pemerintah daerah dilakukan oleh Pejabat Pengelola Keuangan Daerah (PPKD) dan pembinaan teknisnya dilakukan oleh Kepala Satuan

Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang berwenang. Undang-undang tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam beberapa level peraturan perundang-undangan di bawahnya antara lain adalah: PP No. 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum; PMK No. 92/PMK.05/2011 tentang Rencana Bisnis dan Anggaran Serta Pelaksanaan Anggaran Badan Layanan Umum; PMK No. 66/PPMK.02/2006 tentang Tata Cara Penyusunan, Pengajuan, Penetapan, dan Perubahan Rencana Bisnis dan Anggaran Serta Dokumen Pelaksanaan Anggaran Badan Layanan Umum; PMK No. 220 /PMK.05/2016 tentang Sistem Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Badan Layanan Umum; PMK No. 109/PMK.05/2007 tentang Dewan Pengawas Badan Layanan Umum; dan lainnya.

Terkait LMAN sebagaimana tersebut di atas, maka sebagaimana BLU lainnya, LMAN mempunyai kewajiban untuk mendukung kinerja (performance booster) bahkan turut bertanggung jawab atas tercapai tidaknya visi dan misi organisasi induknya. Dalam hal ini hasil cascading Strategy Map dan Strategic Objectives, bahkan Initiative Strategics yang disusun oleh LMAN haruslah inline dengan yang disusun oleh DJKN cq. Kemenkeu (dalam konsep manajemen kinerja BSC). Bahkan tidak hanya itu, LMAN harus dapat menyesuaikan diri secara cepat apabila terjadi perubahan strategi bahkan visi dan misi (jika mungkin berubah) pada instansi induknya yaitu DJKN cq. Kemenkeu. Secara umum dapat dikatakan bahwa perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, pelaporan, dan pertanggungjawaban LMAN tidak terlepas dari instansi induknya. Hal tersebut tidaklah mengherankan karena status hukumnya yang tidak terpisah dari instansi induk, LMAN menjadi bagian perangkat pencapaian tujuan DJKN dan Kementerian Keuangan (walking together).

Walaupun dapat dikatakan seia sekata dan saling menyatu yaitu setidaknya terlihat dari Rencana Kerja dan Anggaran serta Laporan Keuangan dan Kinerja LMAN yang wajib disusun dan disajikan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Rencana Kerja dan Anggaran serta Laporan Keuangan dan Kinerja instansi induknya yaitu DJKN dan Kemenkeu, dalam praktiknya LMAN dengan status “BLU Penuh” (diferensiasi jenis BLU) mempunyai kewenangan yang sangat

berbeda yaitu LMAN menjalankan praktik model Pola Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum (PPK-BLU) yaitu model pola pengelolaan keuangan yang memiliki berbagai “fleksibilitas” berupa keleluasaan untuk menerapkan “praktek-praktek bisnis yang sehat” yang nota bene merupakan pengecualian dari ketentuan pengelolaan keuangan negara pada umumnya.

Mengingat kelebihan-kelebihan yang dimilikinya, secara umum LMAN sebagaimana BLU pada umumnya mempunyai karakteristik pengelolaan keuangan (PPK-BLU) yang berbeda dengan instansi induknya, antara lain:

1. Pengelolaan kas LMAN dilakukan berdasarkan praktek bisnis yang sehat;
2. Sumber pendapatan LMAN dapat berasal dari penerimaan anggaran yang bersumber dari APBN, jasa layanan yang diberikan kepada masyarakat, hasil kerjasama dengan pihak lain dan/atau hasil usaha lainnya, hibah baik hibah terikat maupun tidak terikat, dan pendapatan lainnya;
3. Jika terdapat piutang macet, maka LMAN wajib menyerahkan kepengurusannya kepada PUPN. Selain itu, piutang macet LMAN pun, dengan kualifikasi tertentu, dapat dihapus secara mutlak atau bersyarat dengan persetujuan pejabat yang berwenang;
4. Jika dipandang perlu, LMAN dapat melakukan utang baik utang jangka pendek maupun jangka panjang kepada pihak ketiga dengan ketentuan utang jangka pendek ditujukan hanya untuk belanja operasional, sedangkan utang jangka panjang hanya untuk belanja modal;
5. Bagi pihak ketiga yang mempunyai piutang kepada LMAN, maka hak tagih atas utang LMAN tersebut akan kadaluarsa setelah lima tahun sejak jatuh tempo, kecuali ditetapkan lain oleh suatu undang-undang;
6. LMAN pada dasarnya “dilarang” melakukan investasi jangka panjang antara lain penyertaan modal, pemilikan obligasi untuk masa jangka panjang, atau investasi langsung (pendirian perusahaan). Namun jika dianggap menguntungkan, LMAN dapat melakukan investasi jangka panjang dengan syarat harus mendapatkan persetujuan dari Menteri Keuangan terlebih dahulu dan keuntungan dari investasi jangka panjang dimaksud dicatat sebagai pendapatan BLU;
7. Setiap kerugian negara pada LMAN yang disebabkan oleh tindakan melanggar

hukum atau kelalaian seseorang harus diselesaikan sesuai undang-undang tentang Tuntutan Ganti Rugi (TGR) kebendaharaan, Non-kebendaharaan, dan Pejabat Lainnya, dan bahkan dapat dituntut secara pidana dengan tidak menutup kemungkinan juga untuk dituntut secara perdatanya;

8. Aset yang digunakan untuk penyelenggaraan kegiatan LMAN dicatat sebagai BMN (kekayaan negara yang tidak dipisahkan), kecuali terhadap aset yang dimanfaatkan “sepenuhnya” untuk menyelenggarakan kegiatan pelayanan umum LMAN (tidak dicatat sebagai BMN);
9. Proses Pengadaan Barang dan Jasa (PBJ) LMAN sepanjang sumber dananya bukan berasal dari APBN dapat tidak menggunakan prosedur PBJ pemerintah sebagaimana yang diatur di dalam Perpres No. 54 Tahun 2010 beserta perubahannya tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah.

Hal yang menjadi kekhawatiran sebagian masyarakat adalah apakah “swastanisasi” pemerintah dengan membentuk BLU seperti LMAN dapat dijamin profesionalitas dan akuntabilitasnya? Pertanyaan ini wajar terbersit dalam diri setiap orang, mengingat dana yang digunakan untuk pendirian dan operasionalnya menggunakan uang negara akan tetapi cara kerjanya menggunakan prinsip swasta (prinsip bisnis secara umum) yang jika mengalami kerugian dan /ataupun defisit tetap menjadi beban pemerintah untuk menanggungnya. Dalam hal ini pengelolaan dana APBN oleh LMAN wajib dilakukan secara akuntabel dan harus memenuhi unsur efisiensi serta produktifitas (unsur pembeda BLU dengan instansi pemerintah pada umumnya).

Terkait dengan pengelolaan keuangan negara yang harus akuntabel dan profesional dimaksud, LMAN pun harus mengikuti siklus perencanaan dan penganggaran negara pada umumnya sebagaimana siklus yang berjalan pada instansi induknya yang antara lain terdiri dari: perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, pencatatan dan pelaporan, serta pengawasan, pembinaan dan pertanggungjawaban, sebagai berikut:

Perencanaan: LMAN diwajibkan menyusun rencana kerja lima tahunan berupa Rencana Bisnis dan Anggaran (RBA) dalam bentuk usulan sementara yang

penyusunannya harus mengacu kepada Rencana Strategis(Renstra) Kemenkeu dan RPJPN, serta harus diintegrasikan ke dalamnya (Renstra Kemenkeu). RBA tersebut merupakan dokumen perencanaan bisnis dan penganggaran yang berisi program, kegiatan, target kinerja, dan anggaran LMAN. Secara lebih rinci RBA dimaksud memuat antara lain: Kondisi kinerja LMAN tahun berjalan, Asumsi makro dan mikro, Target kinerja (output yang terukur), Analisis dan perkiraan biaya per output dan agregat, Perkiraan harga dan anggaran, dan Prognosa laporan keuangan;Penganggaran: Setelah RKA-KL Kemenkeu dan Undang-undang APBN disahkan, maka pimpinan LMAN wajib menyesuaikan usulan RBA-nya tersebut di atas menjadi RBA Definitif. Selanjutnya, RBA definitif digunakan sebagai acuan dalam menyusun DIPA LMAN untuk diajukan dan mendapat pengesahan dari Menteri Keuangan c.q. Direktur Jenderal Perbendaharaan. DIPA LMAN tersebut sekurang-kurangnya memuat: Seluruh pendapatan dan belanja LMAN, Proyeksi arus kas, Jumlah dan kualitas barang dan/atau jasa yang dihasilkan, Rencana penarikan dana yang bersumber dari APBN, dan Besaran persentase ambang batas sebagaimana ditetapkan dalam RBA definitif;Pelaksanaan Anggaran: Dalam menjalankan fungsi pelaksanaan anggaran, LMAN sebagaimana BLU lainnya mempunyai kewenangan yang bersifat “sangat spesial” yaitu LMAN diberikan fleksibilitas pengelolaan keuangan, antara lain dapat langsung menggunakan seluruh pendapatannya (PNBP) dari hasil operasional dan non-operasional di luar dana yang bersumber dari APBN (sesuai RBA) tanpa terlebih dahulu disetorkan ke rekening kas Negara. Bahkan, apabila PNBP melebihi target yang ditetapkan dalam RBA tetapi masih dalam ambang batas fleksibilitas, kelebihan tersebut dapat digunakan langsung mendahului pengesahan revisi DIPA. Kekhususan lainnya adalah apabila terjadi kekurangan anggaran, maka LMAN dapat mengajukan usulan tambahan anggaran dari APBN kepada Menteri Keuangan melalui DJKN. Selain itu Belanja LMAN dilaporkan sebagai belanja barang dan jasa DJKN cq. Kemenkeu selaku organisasi atasnya. Bagaimana jika anggaran LMAN defisit?, dalam hal ini Menteri Keuangan dapat mengajukan anggaran untuk menutup defisit dimaksud dalam APBN tahun anggaran berikutnya. Bagaimana jika anggaran LMAN surplus? Untuk kondisi ini maka dana surplus

dimaksud dapat digunakan dalam tahun anggaran berikutnya kecuali atas perintah Menteri Keuangan diperintahkan untuk disetorkan sebagian atau seluruhnya ke rekening Kas Umum Negara (KUN) tentunya dengan mempertimbangkan posisi likuiditas LMAN; Pencatatan dan Pelaporan: Laporan Keuangan LMAN wajib mengacu kepada standar akuntansi fully accrual basis sebagaimana diatur di dalam PP No. 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP). Sistem Akuntansi dan Pelaporan Keuangan LMAN dimaksud merupakan bagian dari Sistem Akuntansi Instansi (SAI) yang dijalankan oleh pemerintah. LMAN wajib menyampaikan laporan keuangan setiap triwulan kepada DJKN, Kementerian Keuangan, dan Direktur Pembinaan PKBLU Direktorat Jenderal Perbendaharaan. Dalam rangka menjaga validitas dan keandalan data pada Laporan Keuangannya, LMAN juga diwajibkan untuk melakukan rekonsiliasi data dengan Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN). Terakhir, Laporan Keuangan LMAN tersebut selain wajib diintegrasikan ke dalam Laporan Keuangan konsolidasian tingkat DJKN, digunakan juga sebagai lampiran LKKL tingkat Kemenkeu; Pengawasan, Pembinaan, dan Pertanggungjawaban: Pembinaan dan pengawasan LMAN dilakukan oleh Dewan Pengawas LMAN, sedangkan pemeriksaan internnya dilakukan oleh satuan pemeriksaan intern (SPI) yang dibentuk sendiri oleh dan menjadi bagian dari struktur organisasi LMAN. Selain itu demi terjaganya akuntabilitas, LMAN juga dapat diperiksa oleh lembaga pemeriksa ekstern LMAN seperti Inspektorat Jenderal Kemenkeu dan BPKP (selaku internal auditor pemerintah/selaku consulting and auditing institutions), ataupun BPK (selaku external auditor pemerintah).

Sebagaimana tujuan awal dibentuknya BLU yaitu meningkatkan pelayanan publik sesuai dengan program/sektor yang dimiliki instansi induknya dengan prinsip kerja ala private walaupun menggunakan uang negara (APBN/APBD), maka hal yang perlu menjadi perhatian LMAN adalah sosialisasi kinerja kepada para stakeholders/publik, setidaknya setelah hampir tiga tahun sejak didirikan. Hal ini mengingat akses data yang lengkap (clear) atas program kerja dan kinerja BLU tersebut dirasa masih sulit, di sisi lain organisasi LMAN sendiri tentunya tidak menginginkan kejadian sebagaimana digambarkan dalam peribahasa masyarakat

Ukraina yang menyatakan “They danced, but didn't take a bow”. (Risman, S.H., M.Ak./KPKNL Jakarta III/01 Oktober 2018)

Jakarta, 20/03/2017 Kemenkeu - Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) adalah Badan Layanan Umum di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan (Kemenkeu), yang telah berdiri sejak 16 Desember 2015. Kini, selain menjadi pengelola aset negara, LMAN juga melakukan perencanaan pendanaan dan pendayagunaan lahan landbank serta pembayaran ganti rugi pengadaan tanah.

“Selaku aparat negara, DJKN lebih ditempatkan sebagai regulator jadi membutuhkan suatu instrumen baru yang sifatnya lebih operator dan lebih memiliki *expertise* di bidang properti. Dalam pendiriannya meskipun baru berjalan beberapa bulan pada waktu itu, ada spirit baru di mana pada waktu itu terdapat permasalahan pendanaan lahan untuk pengadaan lahan proyek strategis nasional, karena itulah LMAN mendapat mandat yang kedua untuk melaksanakan pendanaan lahan,” jelas Direktur LMAN Rahayu Puspasari saat Media Briefing di Ruang Pers Gedung Djuanda I, Kemenkeu pada Jumat (17/03).

LMAN juga dibentuk untuk mendukung optimalisasi manajemen aset negara guna meningkatkan manfaat ekonomi dan sosial, sekaligus menggali potensi return on assets dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berasal dari Barang Milik Negara. Saat ini, LMAN tengah berbenah dalam hal Sumber Daya Manusia (SDM), yang akan didukung baik oleh PNS maupun professional non PNS.

“Dalam satu tahun didirikan itu operasionalnya itu baru dimulai Juni 2016. Jadi kurang lebih belum satu tahun. SDM-nya selama dari Juli sampai dengan hari ini itu berkembang, saat ini PNS jumlahnya ada 28 per hari ini termasuk saya, dan kita segera sedang berproses untuk menerima profesional non PNS,” ungkapnya.

Sebagai informasi, dasar hukum pendirian LMAN adalah Perpres 102 Tahun 2016 mengenai Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, serta PMK 219/PMK.01/2015 mengenai Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Manajemen Aset Negara. (ip/as)

Baru berumur dua tahun Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN)

menunjukkan pencapaian kinerja yang luar biasa. Baik sebagai penyedia dana pengadaan lahan ataupun pengelolaan aset negara.

Direktur Utama LMAN Rahayu Puspasari mengatakan, sepanjang 2017 LMAN telah melakukan, di antaranya 100% pengelolaan aset pada 126 unit. Hal ini disusun dalam rencana redevelopment dan atau rencana bisnis atas properti komersial aset kelolaan LMAN.

Hal tersebut seiring dengan diterbitkannya 109 Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas 109 unit apartemen Puri Casablanca, pelaksanaan pilot project jasa advisor berupa feasibility study untuk salah satu aset di central business district (CBD) yang dikelola oleh Pusat Pengelola Kawasan Gelora Bung Karno (PPK-GBK).

"Kerjasama dengan PPK-GBK ini tentunya akan menjadi titik tolak untuk meningkatkan sinergi dalam mewujudkan optimalisasi aset negara yang berada dalam kelolaan Kementerian, Lembaga, BUMN, BUMD, maupun BLU," ujarnya, di Djakarta Theater, Jakarta, Rabu (10/1/2018).

Dalam pengelolaan aset, LMAN telah melakukan aktiva kilang LNG Badak di Bontang, dengan capaian zero accident (jam kerja aman) selama 91 juta jam kerja atau selama 11 tahun berturut-turut.

Sementara dalam pengelolaan aset aktiva kilang LNG Arun di Lhokseumawe, di luar PNBP, LMAN telah melakukan aktivitas pemeliharaan, pengamanan fisik dan hukum untuk menopang proses regasifikasi dan bisnis hub ketahanan energi di wilayah Aceh dan Sumatera Utara.

"Hingga akhir 2017, LMAN memperoleh PNBP total senilai Rp249,96 miliar di mana Rp11,5 miliar berasal dari pengelolaan properti dan solusi aset, Rp238,42 miliar berasal dari pemanfaatan aset kilang LNG dan cost saving sebesar Rp24 miliar," jelas dia.

Sejak 2017, LMAN telah ikut aktif berpartisipasi dalam pembangunan infrastruktur melalui pelaksanaan pendanaan lahan dalam rangka penyediaan Proyek Strategis Nasional (PSN). Dalam delapan bulan pelaksanaan mandat ini, pada batch I, LMAN telah menyalurkan anggaran sebesar Rp11,72 triliun untuk ganti kerugian 17.303 bidang tanah yang tersebar di 27 ruas jalan tol dan berpotensi

memiliki dampak ekonomi sebesar 3,23 kali dari nilai pendanaan lahan yang telah disalurkan.

"Di Batch II yang akan dilaksanakan pada tahun 2018, LMAN telah siap menyalurkan dana sebesar Rp32,05 triliun untuk 77 proyek yang memerlukan pendanaan lahan, baik untuk proyek jalan tol, bendungan, serta infrastruktur kereta api dan pelabuhan di seluruh Indonesia,"ujarnya.

Sedangkan di batch III rencananya juga disiapkan untuk tahun 2018, akan disalurkan dana sebesar Rp35 triliun. Ke depan, LMAN dan para mitra kerja berencana untuk melakukan pembayaran langsung pendanaan lahan kepada pemilik lahan sehingga tidak mengganggu kondisi keuangan Badan Usaha Jalan Tol (BUJT), mengurangi cost of fund, menyederhanakan proses pembayaran lahan, dan pada akhirnya pembangunan infrastruktur dapat di akselerasi.

"Pencapaian LMAN di tahun 2017 ini tidak terlepas dari peran kerja keras dan sinergi dari berbagai pihak, baik di lingkungan pemerintah maupun non-pemerintah," tandasnya

LATIHAN

1. Mengapa keterbatasan tanah menjadi kendala dalam PTUP ?
2. Sebutkan dan jelaskan cara-cara untuk mengatasinya !

RANGKUMAN

1. Pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun oleh kalangan swasta pasti memerlukan tanah
2. dalam mewujudkan tempat untuk melaksanakan kegiatan tersebut, yang menjadi persoalan bahwa tanah mempunyai sifat yang relatif tetap,
3. Salah satunya adalah kebutuhan ketersediaan lahan yang lebih baik untuk pembangunan bagi masyarakat termasuk berbagai infrastrukturnya. tidak terkontrolnya harga tanah dan spekulasi tanah akibat dari tingginya permintaan

atas tanah pada daerah perkotaan.

4. permasalahannya tetap dengan keterbatasan tanah.

TES FORMATIF 1

PETUNJUK Pengerjaan :

Dalam tes Formatif ini hanya terdapat satu model soal, yaitu :

Pilihan "Benar" atau "Salah". Dalam model soal ini, Anda dimohon agar mencermati pernyataan-pernyataan yang ada. Jika pernyataan BENAR dan Anda SETUJU, maka lingkarihuruf B. Jika pernyataan SALAH dan Anda SETUJU, maka lingkarihuruf S.

SOAL :

1. Indonesia adalah negara hukum yang berbentuk republik. B – S
2. Pemerintah dalam melaksanakan tugasnya tidak hanya berdasarkan hukum belaka, tetapi juga atas dasar kekuasaan. B – S
3. Sejak Presiden dipilih secara langsung oleh rakyat, presiden hanya sebagai kepala negara dan bukan lagi sebagai kepala pemerintahan. B – S
1. Sebagai negara Kesatuan dan demi efektifitas pemerintahan, RI menganut sistem pemerintahan secara sentralistik. B - S
2. Pelaksanaan Pemerintahan di Daerah harus berdasarkan pada azas permusyawaratan dan Cocokkan jawaban Anda dengan KUNCI JAWABAN Tes Formatif 1 yang terdapat pada bagian akhir Modul ini. Hitunglah jawaban Anda yang Benar. Kemudian, gunakan rumus di bawah ini untuk mengukur tingkat penguasaan Anda terhadap materi kegiatan belajar ini.

RUMUS :

$$\text{Tingkat Penguasaan} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} \times 100\%$$

Arti Tingkat Penguasaan yang Anda peroleh adalah :

- a. 90-100% = Baik Sekali
- b. 80-90 % = Baik

-
- c. 70-80% = Cukup
 - d. $\geq 70\%$ = Kurang

Bila Anda memperoleh Tingkat Penguasaan 80 % atau lebih, Anda dapat meneruskan dengan kegiatan belajar atau modul berikutnya. Tetapi, jika tingkat penguasaan Anda masih berada di bawah 80 %, Anda diwajibkan mengulangi kegiatan belajar atau modul ini, terutama pada bagian yang belum Anda kuasai secara baik.