

PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERKOTAAN MELALUI PEMANFAATAN INSTRUMEN KEUANGAN

Oleh **Susiyati B. Hirawan**

Cities in Indonesia, in the future, will be facing challenges to reduce and eliminate the disparities between the need of infrastructure investment and urban services with limited state financial ability to fulfill it. Some government opportunities and potencies, especially that are related to the mobilization of revenue sources which have been utilized by regional government, are still conventional in nature, such as tax, retribution and loans. Some facts have shown that outside those sources there are other non-conventional sources that are potential to be used, such as betterment levies, development impact fees, excess condemnation, obligation, and concession.

Pendahuluan

Seperti halnya negara berkembang lainnya, perkembangan kota di Indonesia berlangsung dengan sangat pesatnya. Dalam periode 1980 hingga 1990 rata-rata tingkat pertumbuhan penduduk wilayah perkotaan per tahun mencapai sebesar 5,4%, melebihi rata-rata tingkat pertumbuhan penduduk secara nasional yang hanya sebesar 1,98% per tahun. Bahkan untuk kawasan Asia Timur pertumbuhan penduduk perkotaan di Indonesia ini merupakan yang tercepat dibandingkan dengan negara-negara lainnya di kawasan ini.

Pada tahun 1980, baru sekitar 33 juta jiwa atau 22% dari total penduduk Indonesia tinggal di daerah perkotaan. Namun pada tahun 1990 jumlah penduduk yang tinggal di daerah perkotaan meningkat menjadi 55 juta jiwa atau 31% dari total penduduk. Lebih jauh lagi diperkirakan, bahwa pada tahun 2000 mendatang, 44% dari total penduduk Indonesia akan hidup dan tinggal di daerah perkotaan¹.

Pertumbuhan kota yang pesat ini mempunyai implikasi, yaitu meningkatnya tuntutan permin-

taan atas pengadaan dan perbaikan prasarana dan pelayanan perkotaan, baik dari segi kuantitas maupun kualitas. Hal ini berkaitan pula dengan meningkatnya secara pesat pendapatan per kapita dan tingkat kehidupan masyarakat perkotaan dalam periode 1980-1990. Sebagai tambahan berdasarkan survei rumah tangga 1989, 65% rumah tangga di daerah perkotaan memiliki tempat tinggal sendiri, 85% sudah menggunakan listrik, 75% memiliki radio dan lebih dari 50% memiliki televisi, dan hampir 30%. Berdasarkan perkiraan Bank Dunia, tekanan penduduk di daerah perkotaan ini selain disebabkan karena adanya pertumbuhan penduduk secara alamiah dan tingginya perpindahan penduduk dari desa ke kota, juga disebabkan meningkatnya pengharapan masyarakat sebagai akibat dari meningkatnya pendapatan. Keadaan ini pada gilirannya menyebabkan terjadinya pembengkakan pada investasi infrastruktur perkotaan, yang diperki-

¹Country Department III, Infrastructure Division, World Bank, Indonesia Urban Public Infrastructure Services (Washington, D.C. : World Bank, June 30, 1993), p. ii.

Susiyati B. Hirawan

Kepala Biro Analisa Keuangan Daerah Departemen Keuangan

rakan dalam tahun 1990-an dapat mencapai sekitar US\$ 10 milyar².

Tantangan yang dihadapi oleh kota-kota di Indonesia di masa mendatang adalah bagaimana mengurangi dan mengatasi kesenjangan antara kebutuhan investasi prasarana dan pelayanan perkotaan dengan relatif terbatasnya kemampuan keuangan negara untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Beberapa peluang dan potensi yang dimiliki oleh pemerintah, khususnya berkaitan dengan mobilisasi sumber penerimaan yang sudah dimanfaatkan oleh pemerintah daerah umumnya masih bersifat konvensional (tradisional), seperti misalnya pajak, retribusi dan pinjaman.

Pada kenyataannya, di luar sumber-sumber yang bersifat konvensional tersebut masih banyak jenis sumber-sumber lainnya yang bersifat non-konvensional (non-tradisional), yang sebenarnya berpotensi tinggi untuk dikembangkan, seperti misalnya betterment levies, development impact fees, excess condemnation, obligasi, concession, dan sebagainya.

Oleh karena itu, dalam tulisan ini akan disampaikan beberapa alternatif pembiayaan dengan menggunakan berbagai instrumen pembiayaan, baik yang bersifat konvensional maupun non konvensional, yang akan disajikan dalam bagian 2. Dalam bagian 3 akan diulas beberapa jenis instrumen keuangan yang selama ini lazim digunakan di Indonesia. Selanjutnya salah satu kegiatan seminar keuangan daerah yang berkaitan dengan usaha untuk memperkenalkan beberapa jenis instrumen keuangan non konvensional, baik di tingkat pemerintah pusat maupun daerah, juga akan disajikan dalam bagian ini. Akhirnya makalah ditutup dengan beberapa kesimpulan di bagian 4.

Tipologi Instrumen Keuangan Bagi Pembangunan Perkotaan

Secara teoritis, modal bagi pembiayaan pembangunan perkotaan dapat diperoleh dari 3 sumber dasar:

²Country Department III, Infrastructure Division, World Bank, Indonesia Urban Public Infrastructure Services (Washington, D.C. : World Bank, June 30, 1993), p. iii

1. Pemerintah/publik;
2. Swasta/private;
3. Gabungan pemerintah dengan swasta.

Untuk setiap modal tersebut, terdapat beberapa jenis instrumen keuangan yang secara umum dikategorikan sebagai berikut:

- pembiayaan melalui pendapatan (revenue financing),
- pembiayaan melalui hutang (debt financing),
- pembiayaan dengan kekayaan (equity financing).

Public Revenue Financing

Berdasarkan kategori ini ada 3 jenis instrumen keuangan yang biasa digunakan, yaitu:

- pajak,
- retribusi,
- betterment levies.

Dilihat dari sifatnya, maka pajak dan retribusi termasuk dalam kategori sumber keuangan yang bersifat konvensional. Sementara itu, betterment levies merupakan instrumen yang bersifat non konvensional.

1. Public Revenue Financing Konvensional

a. Pajak

Pajak merupakan instrumen keuangan konvensional yang sering digunakan di banyak negara. Penerimaan pajak digunakan untuk membiayai prasarana dan pelayanan perkotaan yang memberikan manfaat bagi masyarakat umum, yang biasa disebut juga sebagai "public goods". Penerimaan pajak dapat digunakan untuk membiayai satu dari 3 pengeluaran di bawah ini, yaitu:

- untuk membiayai biaya investasi total ("pay as you go");
- untuk membiayai pembayaran hutang ("pay as you use")
- menambah dana cadangan untuk investasi di masa depan.

Bagi pemerintah daerah tingkat II di Indonesia, penerimaan pajak yang terpenting dan dominan adalah yang bersumber dari Pajak Pembangunan I, pajak hiburan/tontonan, dan pajak reklame. Selain itu, PBB, yang pada dasarnya merupakan penerimaan bagi hasil dari pemerintah pusat kepada pemerintah dae-

rah, dapat dianggap juga sebagai sumber penerimaan pajak yang utama bagi daerah tingkat II. Oleh karena itu, PBB sering bersama-sama dengan PAD dikategorikan sebagai Penerimaan Daerah Sendiri (PDS).

b. Retribusi

Bentuk lain public revenue financing adalah retribusi. Secara teoritis retribusi memiliki 2 fungsi, yaitu 1) sebagai alat untuk mengatur (mengendalikan) pemanfaatan prasarana dan jasa yang tersedia; dan 2) merupakan pembayaran atas penggunaan prasarana dan jasa. Untuk wilayah perkotaan jenis retribusi yang umum digunakan misalnya air bersih, saluran limbah, persampahan dan sebagainya.

Pengenaan retribusi sangat erat kaitannya dengan prinsip pemulihan biaya (cost recovery), dengan demikian retribusi ini ditujukan untuk menutupi biaya operasi, pemeliharaan, depresiasi dan pembayaran hutang. Ada pun tarif retribusi umumnya bersifat proporsional, di mana tarif yang sama diberlakukan untuk seluruh konsumen, terlepas dari besarnya konsumsi masing-masing konsumen. Namun demikian, di beberapa daerah yang maju, misalnya di Jakarta, besarnya retribusi untuk prasarana tertentu, seperti pelayanan air bersih cenderung bersifat progresif, dimana semakin banyak konsumsi air bersih akan semakin tinggi tarif retribusinya.

Jenis retribusi yang memberikan sumbangan penerimaan relatif tinggi bagi pemerintah daerah adalah berasal dari retribusi perizinan, parkir, dan pasar. Secara rata-rata, dalam tahun 1990/91 penerimaan retribusi mencapai sekitar 65% (kota kecil) dan 47% (kota besar) dari total penerimaan asli daerah.

2. Public Revenue Financing Non Konvensional

Bentuk lain dari public revenue financing namun yang bersifat non-konvensional ialah betterment levies, yaitu merupakan tagihan modal (capital charges) yang ditujukan untuk menutupi/membiayai biaya modal dari investasi prasarana. Dalam kenyataannya, jenis pungutan ini relatif kurang banyak digunakan. Ada pun tujuan utama pengenaan jenis pungutan ini adalah mendorong masyarakat yang memperoleh manfaat dari

prasarana umum agar turut menanggung biaya. Dengan demikian, pungutan ini dikenakan langsung kepada mereka yang memperoleh manfaat langsung dari perbaikan prasarana umum tersebut. Ada pun dasar pengenaannya bisa atas jumlah area atau berdasar nilai taksiran manfaatnya.

Private Revenue Financing

Jenis instrumen keuangan yang biasa digunakan dalam kelompok ini antara lain adalah:

- connection fees (biaya penyambungan),
- development impact fees.

Dari kedua jenis instrumen di atas, connection fees cenderung dikategorikan sebagai instrumen keuangan yang bersifat konvensional, sementara itu development impact fees dikategorikan sebagai instrumen keuangan yang bersifat nonkonvensional.

1. Private Revenue Financing Konvensional

Connection fees merupakan pungutan yang dikenakan oleh perusahaan jasa pelayanan kepada individu, misalnya air bersih, saluran pembuangan kotoran, dan telephone. Tujuan utama dari dikenakannya pungutan ini adalah untuk menutupi biaya yang timbul sebagai akibat adanya tambahan konsumen dalam jaringan yang sudah ada. Walaupun secara tradisional sebenarnya jenis pungutan ini termasuk dalam kategori "private revenue financing", namun di Indonesia lebih dikenal sebagai "public revenue financing", karena umumnya perusahaan yang menyelenggarakan jenis pelayanan tersebut adalah perusahaan pemerintah.

2. Private Revenue Financing Non Konvensional

Development impact fees dibayar oleh developer kepada pemerintah daerah atau perusahaan daerah sebagai kompensasi dari adanya dampak yang ditimbulkan karena adanya pembangunan baru, misalnya pembangunan kompleks perumahan, yang berdampak pada dibutuhkannya prasarana baru di luar kompleks yang bersangkutan, misalnya, saluran pembuangan kotoran, sistem transportasi dan sumber air bersih. Tujuan utama dari pengenaan pungutan ini adalah untuk menutupi biaya yang berkaitan

dengan pembangunan prasarana yang dibutuhkan sebagai akibat dari adanya pembangunan di suatu lokasi, misalnya kompleks perumahan, industri, dan sebagainya. Pungutan ini biasanya dikenakan pada saat izin membuat bangunan (IMB) dikeluarkan pemerintah daerah, sehingga lebih merupakan pungutan yang dibayar di muka.

Public-Private Revenue Financing

Land readjustment merupakan salah satu instrumen keuangan yang biasa digunakan dalam kelompok ini. Dilihat dari sifatnya, maka land readjustment dapat dikategorikan sebagai instrumen non-konvensional. Instrumen ini dinilai cukup kompleks, dan biasa diterapkan pada suatu daerah tertentu yang relatif belum berkembang namun mempunyai catatan registrasi tanah yang akurat dan lengkap.

Umumnya, dengan land readjustment luas tanah yang milik seseorang akan berkurang tapi nilainya bertambah. Hal ini merupakan motivasi utama yang mendorong dilakukannya land readjustment. Contoh-contoh negara yang telah berhasil melaksanakan program land readjustment di kawasan Asia adalah Jepang, Korea, Taiwan, dan Hong Kong.

Public Debt Financing

Jenis instrumen keuangan yang biasa digunakan dalam kategori ini antara lain adalah:

- pinjaman,
- obligasi.

Pinjaman merupakan instrumen keuangan konvensional, sedangkan obligasi bersifat non konvensional.

1. Public Debt Financing Konvensional

Pinjaman merupakan instrumen keuangan yang sering digunakan dalam kelompok ini. Secara umum pinjaman mempunyai jangka waktu lebih pendek dan relatif lebih mahal dibanding obligasi. Namun pemerintah atau perusahaan daerah bisa melakukan pinjaman tidak hanya berbentuk pinjaman komersial, tapi juga berbentuk pinjaman non komersial, bersumber dari dalam maupun luar negeri (melalui pemerintah pusat).

2. Public Debt Financing Non Konvensional

Obligasi merupakan instrumen keuangan non-konvensional. Pada dasarnya obligasi juga merupakan bentuk pinjaman yang dilakukan oleh pemerintah dan perusahaan daerah untuk membiayai investasi prasarana. Sumber dana obligasi diperoleh melalui mobilisasi dana di pasar modal.

Selama ini dikenal 3 jenis obligasi, yaitu general obligation bonds (obligasi umum), revenue bonds (obligasi pendapatan) dan double barrel bonds. Obligasi umum dijamin oleh penerimaan pajak dan penerimaan umum lainnya, sementara obligasi pendapatan dijamin oleh satu jenis penerimaan bukan pajak (spesifik). Double barrel bonds merupakan kombinasi dari kedua jenis obligasi tersebut, yang dijamin baik oleh penerimaan umum (pajak) maupun penerimaan spesifik proyek. Dilihat dari tingkat risikonya, maka obligasi pendapatan mempunyai tingkat risiko yang lebih tinggi dibandingkan obligasi umum. Hal ini disebabkan karena jaminan bagi obligasi pendapatan hanya berasal dari satu jenis penerimaan proyek saja (spesifik), dengan demikian apabila proyek tersebut gagal atau tidak dapat mencapai target penerimaan yang diharapkan, maka akan mempengaruhi kondisi obligasi tersebut. Oleh karena itu, sebagai kompensasinya tingkat bunga obligasi pendapatan lebih tinggi dibanding obligasi umum.

Salah satu aspek penting yang menunjang berkembangnya obligasi perkotaan di negara lain, misalnya Amerika Serikat, adalah diberlakukannya "tax exempt" bagi jenis obligasi tersebut. Adanya tax exempt ini pada gilirannya akan mengurangi biaya tingkat bunga dan besarnya cicilan, sehingga mendorong masyarakat menanamkan uangnya dalam bentuk investasi ini.

Private Debt Financing

Jenis instrumen keuangan yang biasa digunakan dalam kategori ini adalah development exactions, yang dilihat dari sifatnya dikategorikan sebagai instrumen keuangan non konvensional. Pungutan ini dikenakan pada developer dalam rangka pembangunan prasarana di dalam lingkungan (on-site) area pembangunan, sebagai salah satu syarat sebelum pembangunan itu sendiri di mulai. Adapun je-

nis prasarana yang biasanya diharapkan dari developer yang bersangkutan adalah jalan, saluran air bersih dan kotor, penerangan jalan, taman, dan sebagainya.

Berbeda dengan development impact fees, dimana besarnya pungutan ditentukan oleh pemerintah/perusahaan daerah, besarnya pungutan development exaction ini ditentukan berdasarkan negosiasi/perjanjian antara developer dengan institusi yang mewakili aktivitas masyarakat daerah yang bersangkutan. Salah satu keuntungan dari development exaction adalah tidak ada biaya konstruksi prasarana yang ditanggung oleh pemerintah. Namun demikian, instrumen ini juga mempunyai kekurangan, yaitu kemungkinan terjadinya pembangunan prasarana di bawah standard.

Private-Public Debt Financing

Dua jenis instrumen keuangan yang biasa digunakan dalam kelompok ini ialah:

- excess condemnation,
- linkage.

Kedua jenis instrumen tersebut dikategorikan sebagai instrumen keuangan non konvensional.

a. Excess Condemnation

Excess condemnation merupakan metode pembiayaan prasarana secara tidak langsung, di mana sejumlah tanah disisihkan untuk pembangunan prasarana, dan sejumlah lainnya diberikan pada developer swasta untuk pembangunan komersial. Sebagai imbalannya, developer berkewajiban untuk membangun prasarana yang dibutuhkan. Instrumen ini biasa digunakan untuk membangun kembali daerah-daerah kumuh (slum), dimana melalui instrumen ini penyediaan prasarana perkotaan di daerah tersebut dapat dilaksanakan tanpa dibiayai oleh sektor publik.

b. Linkage

Linkage pada dasarnya merupakan pendekatan yang bersifat langsung, dimana developer diharuskan menyediakan dan membiayai prasarana yang sejenis (paralel) di daerah lain yang kurang diinginkan, dalam rangka mendapatkan persetujuan pembangunan di daerah yang mereka inginkan. Metode semacam ini di Indonesia sudah

mulai dikenal, khususnya berkaitan dengan pembangunan perumahan, dimana para developer diwajibkan untuk pembangunan perumahan sederhana sebagai kompensasi diberikannya izin untuk membangun perumahan mewah.

Private-Public Equity Financing

Instrumen keuangan yang biasa digunakan dalam kelompok ini adalah:

- joint ventures,
- concessions.

Dilihat dari sifatnya, maka kedua jenis instrumen ini tergolong sebagai instrumen keuangan non-konvensional.

a. Joint Ventures

Joint ventures merupakan kerjasama antara swasta dengan pemerintah (private-public partnership) dimana masing-masing pihak mempunyai posisi yang seimbang dalam perusahaan yang bersangkutan. Tujuan utama dari kerjasama ini adalah untuk memadukan keunggulan yang dimiliki sektor swasta, misalnya modal, teknologi dan kemampuan manajemen, dengan keunggulan yang dimiliki oleh sektor pemerintah, misalnya sumber-sumber, kewenangan dan kepercayaan masyarakat.

b. Concessions

Adapun concessions antara private dengan public dapat terjadi dalam berbagai bentuk, diantaranya adalah: kontrak jasa, kontrak manajemen, kontrak sewa, BOT (Build, Operate, and Transfer), BOO (Build, Operate, and Own), dan divestiture (sektor swasta mengambil alih seluruh kontrol perusahaan dengan membeli seluruh aset pemerintah).

Aplikasi Instrumen Keuangan di Indonesia dan Kegiatan Pengembangan Instrumen Keuangan di Daerah

Aplikasi Instrumen Keuangan di Indonesia

Dari berbagai jenis instrumen yang disebutkan di atas, hanya beberapa saja yang telah diterapkan di Indonesia secara intensif dan umumnya masih bersifat konvensional, seperti misalnya: pajak, retribusi, connection fees, dan

pinjaman. Adapun beberapa jenis instrumen lainnya (yang sifatnya non-konvensional) sedang dalam taraf peninjauan, walaupun secara selektif sudah mulai diterapkan di beberapa tempat di Indonesia, diantaranya adalah penerapan obligasi, linkage, land readjustment, dan peningkatan partisipasi swasta. Sedangkan semacam jenis pungutan betterment levies sebenarnya sudah pernah diterapkan oleh Pemda DKI Jakarta beberapa waktu yang lalu, yaitu dalam bentuk pajak khusus. Namun ternyata dalam pelaksanaannya sering menemui hambatan sehingga untuk saat ini tidak diterapkan kembali. Mengingat makin terbatasnya keuangan negara, maka akan sangat bermanfaat apabila potensi yang dimiliki masing-masing di daerah digali secara optimal, khususnya bagi instrumen keuangan yang bersifat non konvensional.

Untuk instrumen pinjaman, pemerintah dan perusahaan daerah dapat melakukan pinjaman dengan menggunakan 2 mekanisme yaitu RPD (Rekening Pembangunan Daerah) dengan sumber dana APBN dan SLA (Subsidiary Loan Agreement) yang sumber dananya umumnya berasal dari pinjaman luar negeri. Di antara kedua jenis pinjaman ini, ternyata mekanisme SLA lebih dominan dibandingkan dengan RPD, baik dari segi jumlah dana yang dicairkan maupun cakupan daerah dan proyeknya. Namun demikian, dalam beberapa tahun terakhir ini pemerintah berusaha untuk lebih mempopulerkan mekanisme RPD, sehingga di masa mendatang mekanisme RPD akan berkembang dan secara berangsur mengurangi dominasi SLA.

Beberapa instrumen keuangan yang bersifat non-konvensional mulai diterapkan di Indonesia diantaranya adalah linkage dan land readjustment. Linkage pada dasarnya sudah mulai diterapkan oleh pemerintah, namun masih terbatas dalam sektor perumahan, dimana pemerintah melalui Menteri Negara Perumahan Rakyat menetapkan bahwa bagi developer perumahan perlu menyeimbangkan pembangunan perumahan mewah, sedang dan sederhana. Adanya ketentuan ini, secara tidak langsung telah membantu pemerintah dalam penyediaan rumah sederhana dan atau sangat sederhana.

Sedangkan untuk land readjustment, walaupun belum merupakan penerapan land readjust-

ment secara murni, di Indonesia telah dilaksanakan program semacam land readjustment, yaitu KIP, Konsolidasi Tanah (Land Consolidation), Pengelolaan Tanah (Land Management) dan Peremajaan Kota (Urban Renewal).

Untuk instrumen obligasi dan peningkatan partisipasi swasta, saat ini masih dalam perumusan yang intensif, baik di tingkat pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, guna menciptakan suatu sistem dan prosedur yang tepat bagi pelaksanaan kedua instrumen tersebut. Bahkan secara khusus pemerintah mempunyai suatu proyek PURSE (Private Participation In Urban Services), yang bertujuan untuk mendorong peningkatan partisipasi swasta dalam penyediaan dan pembiayaan prasarana dasar.

Kegiatan Pengembangan Instrumen Keuangan di Indonesia

Biro Analisa Keuangan Daerah, suatu unit kerja di lingkungan Badan Analisa Keuangan dan Moneter, Departemen Keuangan, merupakan salah satu unit yang banyak menangani masalah-masalah daerah, terutama yang berkaitan dengan keuangan daerah. Sebagai salah satu usaha untuk memperkenalkan jenis-jenis instrumen yang sifatnya non-konvensional, baik di lingkungan pemerintah pusat maupun daerah, BAKD bekerjasama dengan Departemen Dalam Negeri, USAID dan pemerintah daerah setempat (Semarang), telah menyelenggarakan suatu seminar nasional pada bulan Juli 1994 di Semarang. Ada pun yang menjadi tema dalam seminar tersebut adalah "Meningkatkan Kemandirian Pemda Tingkat II dalam Pembiayaan Pembangunan Perkotaan Melalui Sumber-sumber Non Konvensional". Dalam seminar tersebut secara intensif dibahas 4 topik utama, yaitu:

1. Pembiayaan melalui pinjaman non konvensional;
2. Pembiayaan melalui pajak dan retribusi non konvensional (betterment levies dan development impact fees);
3. Pembiayaan melalui kerjasama sektor swasta (private sector participation/public private partnership);
4. Pembiayaan melalui partisipasi masyarakat langsung.

Berdasarkan hasil seminar tersebut secara umum dapat dirumuskan bahwa pada dasar-

nya pemerintah daerah setuju apabila instrumen keuangan yang bersifat non tradisional (non konvensional) tersebut dikembangkan sehingga dapat memperkuat struktur keuangan daerah. Namun demikian ada beberapa hal yang perlu dibenahi terlebih dahulu, di antaranya adalah:

1. Berkaitan dengan penggunaan dana pinjaman, dirasakan bahwa sumber dana RPD relatif terbatas karena sangat tergantung pada alokasi dana APBN yang jumlahnya terbatas dan ditentukan berdasarkan skala prioritas;
2. Dalam penerapan obligasi daerah perlu dipersiapkan terlebih dahulu kelembagaan, hukum, perpajakan, dan pembinaan yang berkaitan dengan penerbitan obligasi;
3. Agar *betterment levies* dan *development impact fees* dapat terselenggara dengan baik, maka perlu dilakukan pengkajian lebih mendalam dalam kaitannya dengan penerapannya sebagai pajak atau retribusi daerah, dan menghindari kemungkinan terjadinya pungutan ganda. Selain itu juga, bagi masyarakat dan developer perlu dilakukan penyuluhan secara intensif, sehingga mereka menyadari pentingnya kedua jenis pungutan tersebut bagi kesejahteraan masyarakat keseluruhan;
4. Usaha peningkatan partisipasi swasta dalam penyediaan prasarana dan pelayanan dasar perkotaan dapat terlaksana dengan baik apabila pemerintah daerah itu sendiri mempunyai konsep strategis mengenai peranan sektor swasta sesuai dengan tujuan dan kondisi daerah. Selain itu juga, dalam rangka meningkatkan motivasi dan kemampuan teknis pemerintah daerah dalam menjalankan kerjasama dengan sektor swasta, dibutuhkan pelatihan-pelatihan;
5. Agar kegiatan semacam *land readjustment* dapat terlaksana baik, maka perlu ditertibkan kembali administrasi pertanahan di Indonesia, terutama yang berkaitan dengan masalah kadaster dan kepemilikan tanah.

Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dapat dirangkum beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Di masa mendatang salah satu tantangan utama yang dihadapi oleh kota-kota di Indonesia adalah memperkecil dan mengatasi

gap antara kebutuhan investasi prasarana dan pelayanan perkotaan dengan kemampuan keuangan dalam penyediaan prasarana dan pelayanan perkotaan tersebut.

2. Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk mengatasi kesenjangan tersebut di atas, adalah dengan memperkuat struktur keuangan daerah perkotaan, yaitu dengan mengembangkan dan menerapkan instrumen keuangan yang bersifat non-konvensional di daerah-daerah perkotaan.
3. Pada dasarnya pembiayaan prasarana dan pelayanan perkotaan di Indonesia masih mengandalkan sumber-sumber dana yang berasal dari publik, yaitu pajak, retribusi dan pinjaman daerah (*public revenue financing* dan *public debt financing*). Sementara itu, pemanfaatan dana yang berasal dari swasta atau masyarakat masih relatif terbatas.
4. Biro Analisa Keuangan Daerah, suatu unit di Departemen Keuangan yang banyak menangani masalah-masalah daerah, khususnya yang berkaitan dengan keuangan daerah, telah memelopori dan memperkenalkan instrumen keuangan non-tradisional di Indonesia, baik di lingkungan pemerintah pusat maupun daerah, dengan menyelenggarakan suatu seminar nasional yang secara khusus membahas alternatif pengembangan sumber pembiayaan pembangunan prasarana dan pelayanan kota melalui instrumen keuangan non tradisional.
5. Beberapa perbaikan dan penyempurnaan dalam sistem keuangan di Indonesia diperlukan agar penerapan instrumen keuangan yang bersifat non-tradisional dapat terlaksana dengan baik.

Daftar Pustaka

- Alan A. Altschuler and Jose A. Gomez-Ibanez, *Regulation for Revenue: The Political economy of Land Use Exactions*, Washington DC, The Brookings Institution, 1993
- Christine Kessides, *Institutional Options for The Provision of Infrastructure*, Washington DC, The World Bank, 1993, pp 21-38
- Roy W. Bahl and Johannes F. Linn, *Urban Public Finance in Developing Countries*, New York, Oxford University Press, 1992, pp 77- 374
- World Bank, *Indonesia Urban Public Infrastructure Services*, Country Department III Infrastructure Division, Washington DC, World Bank, June 30, 1993, pp iii