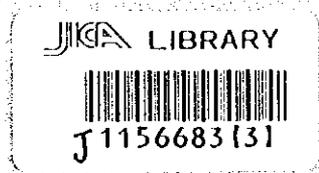


*JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY (JICA)  
THE STATE MINISTRY OF HOUSING AND HUMAN SETTLEMENTS \*)  
THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS \*)  
/NATIONAL LAND AGENCY  
THE REPUBLIC OF INDONESIA*

**STUDI PENYIAPAN TANAH  
UNTUK  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN MELALUI  
KASIBA DAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN  
DI  
KAWASAN JABOTABEK  
REPUBLIK INDONESIA**

**LAPORAN AKHIR  
[LAPORAN RINGKAS]**



January 2000

**YACHIYO ENGINEERING CO., LTD.  
PACIFIC CONSULTANTS INTERNATIONAL**

\*)Dibawah kabinet Abd Rahman Wahid sekarang, Menteri Negara Urusan Agraria/Badan Pertanahan Nasional telah direorganisasi kedalam suatu Badan Pertanahan Nasional yang baru, dan Menteri Negara Perumahan dan Pemukiman beserta Departemen Pekerjaan Umum telah direorganisasi kedalam suatu Departemen yang baru yaitu Departemen Pemukiman dan Pengembangan Wilayah.

S S F
J R
00-091

RY

*JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY (JICA)  
THE STATE MINISTRY OF HOUSING AND HUMAN SETTLEMENTS \*)  
THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS \*)  
/NATIONAL LAND AGENCY  
THE REPUBLIC OF INDONESIA*

**STUDI PENYIAPAN TANAH  
UNTUK  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN MELALUI  
KASIBA DAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN  
DI  
KAWASAN JABOTABEK  
REPUBLIK INDONESIA**

**LAPORAN AKHIR  
[LAPORAN RINGKAS]**

**January 2000**

**YACHIYO ENGINEERING CO., LTD  
PACIFIC CONSULTANTS INTERNATIONAL**

**\*)Dibawah kabinet Abd Rahman Wahid sekarang, Menteri Negara Urusan Agraria/Badan Pertanahan Nasional telah direorganisasi kedalam suatu Badan Pertanahan Nasional yang baru, dan Menteri Negara Perumahan dan Pemukiman beserta Departemen Pekerjaan Umum telah direorganisasi kedalam suatu Departemen yang baru yaitu Departemen Pemukiman dan Pengembangan Wilayah.**

## SUSUNAN LAPORAN AKHIR

Final Report ini terdiri dari beberapa laporan sebagaimana tersebut dibawah ini:

1. LAPORAN RINGKAS
2. LAPORAN UTAMA
3. Panduan Proyek KASIBA dan Petunjuk Teknis Pelaksanaannya
4. Pedoman Dasar bagi Proyek K/T dan Tata Cara Pelaksanaan Proyek K/T

Laporan Ini adalah LAPORAN RINGKAS.

### KURS NILAI TUKAR

US\$ 1.00 = 11,600 Rupiah (August 14, 1998)

US\$ 1.00 = 144.75 Yen (August 14, 1998)



1156683 [3]

## PREFACE

In response to a request from the Government of the Republic of Indonesia, the Government of Japan decided to conduct a development study on Land Provision for Housing and Settlements Development through KASIBA and Land Consolidation in Jakarta Metropolitan Area in the Republic of Indonesia and entrusted the study to the Japan International Cooperation Agency (JICA).

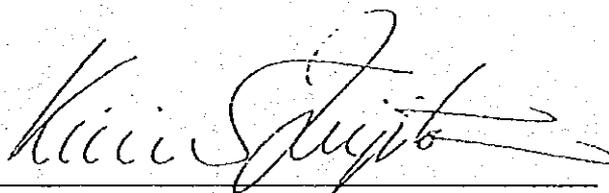
JICA selected and dispatched a study team headed by Mr. Kenji TANAKA of Yachiyo Engineering Co., Ltd. and consisting of members from Yachiyo Engineering Co., Ltd. and Pacific Consultants International Co., Ltd. to Indonesia, five times between January 1998 to December 1999. In addition, JICA set up an advisory committee headed by Dr. Takashi Onishi, Professor of Tokyo University between January 1998 to December 1999, which examined the study from specialist and technical points of view.

The team held discussions with the officials concerned of the Government of the Republic of Indonesia and conducted field surveys in the study area. Upon returning to Japan, the team conducted further studies and prepared this final report.

I hope that this report will contribute to the promotion of this project and to the enhancement of friendly relationship between our two countries.

Finally, I wish to express my sincere appreciation to the officials concerned of the Government of the Republic of Indonesia for their close cooperation extended to the team.

January 2000



---

Mr. Kimio Fujita  
President  
Japan International Cooperation Agency

January, 2000

## LETTER OF TRANSMITTAL

Mr. Kimio Fujita,  
President  
Japan International Cooperation Agency  
Tokyo, Japan

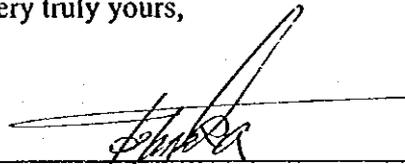
We are pleased to submit to you the study report on the Study on Land Provision for Housing and Settlements Development through KASIBA and Land Consolidation in Jakarta Metropolitan Area.

This Study was conducted by Yachiyo Engineering Co., Ltd., in association with Pacific Consultants International, under a contract to JICA, during the period from January 1998 to January 2000. During the course of the Study, we conducted studies on system development of KASIBA and Land Consolidation as well as case studies in Parung Panjan and Jatiasih in the Jakarta Metropolitan Area.

We would like to take this opportunity to express our sincere gratitude to your Agency, the Ministry of Foreign Affairs, the Ministry of Construction. We are also most grateful for the cooperation and assistance from the officials concerned in Indonesia, the JICA Jakarta office, and the Embassy of Japan in Indonesia.

We hope that this report will contribute to the development of the Republic of Indonesia.

Very truly yours,



---

Kenji Tanaka  
Team Leader,  
The Study on Land Provision for  
Housing and Settlements through  
KASIBA and Land Consolidation in  
Jakarta Metropolitan Area

## **RINGKASAN PELAKSANAAN**

## RINGKASAN PELAKSANAAN

## 1. Latar Belakang dan Maksud Studi

Pemerintah Indonesia telah memberlakukan UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman. UU ini mengajukan suatu pendekatan dalam pembangunan perumahan dan kota baru yang disebut dengan KASIBA untuk mengontrol pembangunan Metropolitan Jakarta yang semrawut pada tahun 1990-an. Kantor Menteri Negara Perumahan dan Permukiman telah merumuskan Rancangan Peraturan Pemerintah untuk implementasi (sekarang telah disahkan pada 30 september 1999 yang lalu, PP No. 80/1999 tentang KASIBA dan LISIBA berdiri sendiri). Dipihak lain, kantor Menteri Negara Urusan Agraria / Badan Pertanahan Nasional (BPN) sedang melaksanakan proyek Konsolidasi Tanah (K/T) diluar daerah berlandaskan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 dan beberapa Peraturan Pemerintah yang terkait melalui perjalanan (pengalaman) yang panjang, BPN telah menemukan banyak persoalan pada pelaksanaan K/T selama ini. Dalam kondisi ini studi dilakukan dengan maksud untuk memperbaiki sistem KASIBA dan K/T. KASIBA dan K/T yang memang termasuk dalam lingkup tugas studi adalah sebagaimana berikut:

**KASIBA** : KASIBA atau Kawasan Siap Bangun, adalah sebidang tanah yang disiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar dan terdiri atas satu atau lebih LISIBA, atau Lingkungan Siap Bangun. Pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh PEMDA dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan.

**Konsolidasi Tanah** : Konsolidasi Tanah, atau konsolidasi tanah di beberapa negara, adalah satu langkah kebijaksanaan pertanahan yang berkaitan dengan pengaturan dan pengaturan kembali penguasaan tanah dan penggunaan tanah untuk pembangunan prasarana sesuai dengan rencana pembangunan melalui keterlibatan aktif masyarakat.

Studi tersebut telah dilaksanakan dari awal sampai selesai dalam keadaan situasi sosial di Indonesia yang kurang menentu selama kurang lebih dua tahun dari Januari 1998 sampai Januari 2000. Krisis moneter pada awal 1998 itu yang bertepatan dengan dimulainya Studi ini telah memicu krisis keuangan dan ekonomi, disusul dengan perubahan politik dengan turunnya rezim politik yang lama Presiden Suharto pada bulan Mei 1998. Keresahan sosial tersebut berlanjut pada periode rezim sementara B.J.Habibie hingga penyelesaian politik terakhir dengan terpilihnya Presiden baru, Abdurrahman Wahid, dan penyusunan kabinet/pemerintahannya yang baru pada bulan Oktober 1999. Selanjutnya, pemerintahan baru tersebut telah memulai restrukturisasi dan pembentukan sistim organisasi dan administrasi pemerintahan dalam memenuhi tugas-tugas yang dilimpahkan kepada pemerintahan baru tersebut, terutama mengenai sistim desentralisasi. Masih saja ditengah-tengah restrukturisasi organisasi pemerintahan itu final report (laporan akhir) ini disusun, yaitu pada bulan Januari 2000.

## 2. Studi Pengembangan Sistem Pembangunan Kota

### 2.1 Sistem Pengelolaan Kota

#### *Konteks Sejarah*

Pola pertumbuhan kota yang semrawut, yang dimulai di kawasan Jakarta pada tahun 1980-an adalah merupakan latar belakang keinginan Pemerintah Indonesia untuk melaksanakan pengelolaan kota dan Pertanahan secara efektif. Kemajuan itu ditengarai dengan disahkannya UU No.4/1999 tentang Perumahan dan Permukiman dan UU No. 24/1992 tentang Penataan Ruang. Bentuk kelembagaan KASIBA seperti yang belakangan ini dirumuskan adalah hampir sama dengan perundangan yang mengatur perencanaan kota di beberapa negara lain terutama dalam kerangka pengawasan penggunaan tanah dan pembangunan kota / pertanahan.

#### *Administrasi Pertanahan*

Sistem administrasi pertanahan di Indonesia sangat unik yang ditunjukkan dalam definisi khusus tentang pertanahan dan peranan khusus dalam pengelolaan tanah di Indonesia. UUD 1945 menetapkan bahwa tanah akan diawasi negara dan digunakan seluas-luasnya bagi kesejahteraan masyarakat. UUPA/1960 menegaskan bahwa negara mempunyai hak yang melekat untuk mengawasi semua hal tentang kepemilikan tanah pribadi dan penggunaan tanah untuk jelas-jelas bermanfaat bagi masyarakat. Konsolidasi Tanah dilaksanakan dalam kerangka ini.

#### *Alur Pengelolaan Perencanaan Kota*

Pengelolaan kota di Indonesia dapat dikenali dalam 2 alur kegiatan dalam struktur organisasi pemerintahan dari Pusat ke Daerah. Satu dari kegiatan utama, yang kurang lebih sama dengan negara-negara lain di dunia, yaitu kegiatan pengelolaannya dalam pembangunan kota dan daerah berlangsung antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Yang lain adalah alur kegiatan pengelolaan pertanahan dibuat oleh BPN yang mencerminkan definisi keluar dan peranan khusus tentang sistem pengelolaan sebagaimana disebut terdahulu. Dalam perundangan dasar inilah BPN terlibat dalam proses perencanaan kota di pemerintahan daerah. Perencanaan kota dan pembangunan prasarana kota lebih terpusat daripada pengelolaan tanah. Belakangan malahan lebih sentralisasi. Gerakan reformasi pemerintahan belakangan ini tengah berlangsung yang antara lain adanya pengalihan ijin lokasi yang semula diterbitkan oleh BPN kepada PEMDA.

#### *Sistem Perijinan Pembangunan*

Indonesia mempunyai sistem perijinan pembangunan unik yang mencerminkan sistem pengelolaan tanah. Pengembang memerlukan 4 peraturan perijinan yang berbeda yaitu : Ijin Prinsip, Ijin Lokasi, Ijin Perencanaan dan Ijin mendirikan Bangunan. Ijin Prinsip diterbitkan untuk proyek yang sudah sesuai dengan rencana dan pembangunan tata ruang daerah. Sesudah Ijin Prinsip, Ijin Lokasi baru diterima dari BPN bilamana sesuai dengan sudut pandang administrasi dan pengelolaan tanah. Anehnya sistem ijin pembangunan itu diartikan sebagai ijin untuk membeli tanah. Hal ini berimplikasi bahan kawasan yang direncanakan resmi menjadi kawasan pengembangan tanpa konsensus para pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanahnya di kemudian hari. Kasus ini dapat menjadi perselisihan karena ijin pembelian menjadi ancaman pelanggaran atas hak properti dan hak pemanfaatan tanah dan mengabaikan pemilik tanah. Hal demikian menjadi pertimbangan serius sebagai penyebab berbagai persoalan dan akhirnya BPN mengalihkan hak pembelian tanah dan pengalihan ijin lokasi kepada PEMDA.

### ***Sistem Pembiayaan***

Pembangunan perumahan di Indonesia sangat tergantung pada sumber pembiayaan komersial. Penyertaan modal dan pinjaman bank komersial merupakan sumber pembiayaan perumahan yang paling besar termasuk perusahaan umum yaitu Perum Perumnas. Walaupun pembangunan perumahan memerlukan investasi jangka menengah, pengembang akan tergantung pada pinjaman bank komersial yang berjangka pendek untuk membiayai proyek, atau bahkan menerbitkan surat berharga untuk membangun rumah-rumah menengah dengan harga yang cukup tinggi. Peningkatan suku bunga dan jatuhnya permintaan akan rumah selama krisis ekonomi telah menyebabkan terpuruknya bisnis pembangunan perumahan sebagai akibat cara pembiayaan konvensional tersebut.

### ***Reformasi Pemerintahan akhir-akhir ini***

Gerakan reformasi tengah berlangsung di Indonesia sejak adanya perubahan politik pada medio 1998. Faktanya banyak produk perundangan dan peraturan pemerintah dalam masa reformasi telah diluncurkan (disahkan) dari hampir semua sektor pemerintah seperti : hak asasi manusia (demokratisasi), desentralisasi, kelembagaan, kebijaksanaan, keuangan, pertanahan dan reformasi peradilan. Diantaranya, desentralisasi merupakan hal yang paling relevan terhadap KASIBA dan K/T karena kedua kegiatan dikategorisasikan dalam perencanaan kota yang memang menjadi tanggung jawab PEMDA pada awalnya. UU No. 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah dan UU No. 25/1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah dimaksudkan sebagai kebijaksanaan desentralisasi di Pemerintah Indonesia.

Secara substansial begitu cepatnya kebijaksanaan desentralisasi ini digulirkan akan menghadapi kesulitan-kesulitan yang sulit dijawab. Namun demikian implikasi fungsional dan desentralisasi keuangan atau otonomi daerah dalam pembangunan perumahan dan kota dimaksudkan: **1. Perubahan Fungsi** : PEMDA menjadi pelaku utama dan Pemerintah Pusat sebagai pihak pendukung dalam pembangunan perumahan dan kota. Ini artinya PEMDA menjadi penanggung jawab utama dalam pelaksanaan KASIBA dan K/T **2. Proses pengambilan keputusan politik/administrasi** : lebih banyak melibatkan berbagai pihak, demokratis, dan transparan daripada sebelumnya. **3. Peningkatan kapasitas PEMDA dan masyarakat setempat** : KASIBA dan K/T tidak dapat dilaksanakan tanpa adanya pemberdayaan kapasitas PEMDA dan Masyarakat **4. Prioritas Tertinggi** dalam pembangunan perumahan dan kota adalah yang terkait dengan kepentingan masyarakat dalam kehidupan sehari-harinya.

## **2.2 Rencana Perbaikan Sistem KASIBA**

### ***Diversifikasi/keragaman penerapan sistem pembangunan kota dengan cara KASIBA***

KASIBA secara umum didefinisikan sebagai : "KASIBA adalah suatu sistem pengawasan dan pengelolaan pembangunan kota dengan tujuan agar kawasan pengembangan kota dimana proyek pembangunan perumahan dan kota digelar dan dilaksanakan sesuai dengan rencana : "Berdasarkan pengertian umum, 7 variasi sistem pembangunan kota di Indonesia dikaji dan diklasifikasikan dalam (3) tiga tipe system : 1) Pengawasan pembangunan kota dengan menetapkan kawasan pengembangan KASIBA, 2) Mengarahkan pengembangan melalui penyediaan prasarana, 3) Pengembangan melalui penyediaan tanah untuk berbagai kebutuhan dalam KASIBA. Ketiga Sistem yang diusulkan ini bukan alternatif, tetapi direkomendasikan secara selektif sesuai dengan situasi yang berbeda bagi pembangunan perumahan dan kota sesuai sifat-sifat lokal di Indonesia. Ditegaskan bahwa KASIBA sistem ini : tidak bertentangan dengan UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

### ***Inovasi langkah-langkah Pembangunan Kota dan Pertanahan di Indonesia melalui Sistem KASIBA***

Studi ini dilakukan untuk memantapkan sistem KASIBA. Rencana perbaikan sistem KASIBA yang diajukan termasuk sistem administrasi, pengelolaan tanah, perijinan pembangunan dan sistem pembiayaan serta organisasi. Namun demikian harus ditekankan disini bahwa hal tersebut dimaksudkan sebagai inovasi dan perbaikan sistem perencanaan kota di Indonesia dan sistem pembangunan itu sendiri melalui pengkajian utamanya pada sistem KASIBA. Pada akhirnya dapat direkomendasikan untuk tetap meneliti dan mengkaji ulang langkah-langkah inovatif bagi rencana perbaikan KASIBA dalam kerangka kemajuan sistem perencanaan dan pelaksanaan pembangunan kota di Indonesia.

### ***Alih Teknologi kepada PEMDA melalui KASIBA***

Sistem pelaksanaan dan prosedur sistem KASIBA disiapkan dalam bentuk Panduan (Guidelines) Proyek KASIBA dan Petunjuk Teknis. Dalam proses perubahan yang drastis dalam sistem administrasi pemerintahan kearah otonomi daerah yang tidak diketahui gambaran keseluruhan secara jelas, hal ini menjadi pokok bagi tanggung jawab dan hak PEMDA untuk memutuskan sistem pembangunan kota yang bagaimana dan apa yang cocok untuk dilaksanakan. Panduan dan Petunjuk teknis (Juknis) dirancang untuk menambah pengetahuan PEMDA dalam perencanaan dan Pembangunan Kota melalui KASIBA. Selanjutnya dipertimbangkan cara yang terbaik bagi PEMDA untuk memanfaatkan secara efektif dan efisien dan proyek pelaksanaan KASIBA harus dapat memenuhi kebutuhan setempat.

### ***Sistimasi Perencanaan dan Pembangunan Kota Dalam Reformasi Pemerintahan dalam memanfaatkan KASIBA***

Beberapa langkah dan program untuk memperbaiki sistem pengelolaan kota dan pertanahan pada PEMDA dimaksudkan dan dipersiapkan dalam kerangka reformasi pemerintah khususnya dalam kebijaksanaan desentralisasi pemerintahan Indonesia. Disayangkan bahwa mereka belum ada penyesuaian dan koordinasi dengan baik. Topik besar seperti "Sistem Perijinan Pembangunan" ; Ijin Lokasi / Ijin Pemanfaatan Ruang / Ijin Penggunaan tanah dan "Sistem Pembangunan Kawasan Kota" : KASIBA versi Menteri Negara Perumahan dan Permukiman dan Pemerintahan, dan "Pengelolaan Kawasan Perkotaan" versi Departemen Dalam Negeri.

Dua alternatif diajukan untuk memadukan keduanya dalam sistem perencanaan dan pembangunan kota di Indonesia : "KASIBA sebagai bagian dari Perencanaan Kota (City Planning Oriented KASIBA) atau KASIBA sebagai Proyek Perencanaan Kota (Project Oriented KASIBA). Kewenangan pengawasan kota dan juga wewenang pelaksanaan proyek (misalnya : Ijin pembelian tanah) terutama KASIBA akan diterapkan secara terpisah antara "Kawasan Promosi KASIBA / KASIBA Urban Promotion area dan Kawasan Proyek KASIBA / KASIBA Urban Project Implementation area". Hal ini membuat KASIBA lebih fleksibel untuk mengakomodasikan berbagai macam proyek pembangunan (misalnya : pembangunan Realestat oleh pengembang swasta, K/T) dan untuk menghindari munculnya kemungkinan persoalan (misalnya : Kenaikan harga tanah dan pelanggaran hak properti dengan adanya ijin pembelian tanah).

Alternatif lain adalah keterpaduan KASIBA kedalam perencanaan kota secara keseluruhan dalam sistem dan kerangka pembangunan diarahkan sebagai "Pengelolaan Pembangunan Kawasan Kota Baru / New Urban Development Management Area" yang diprakarsai oleh Departemen Dalam Negeri. KASIBA berkembang sebagai sistem proyek dalam kerangka

keseluruhan pengembangan. Pelaksanaan KASIBA diterapkan dalam kawasan pelaksanaan proyek perkotaan KASIBA. hal ini memungkinkan untuk menghindarkan persoalan yang mungkin muncul seperti yang disebut diatas.

### ***Rencana Pelaksanaan***

Pemerintahan Pusat harus segera menjabarkan upaya kegiatan pelaksanaan program KASIBA yang dilaksanakan oleh daerah terutama pelaksanaan tahap awal pada pilot proyek. Rencana tindakan yang diusulkan secara simultan yaitu "Pelaksanaan Pilot Proyek" dan "Perluasan Pengembangan Proyek KASIBA". Kemudian termasuk melakukan diseminasi / pelatihan tentang KASIBA dan pembangunan kota kepada PEMDA dan studi ini untuk mendapatkan lokasi-lokasi yang cocok untuk pembangunan KASIBA dengan contoh di Metropolitan Jakarta.

## **2.3 Rencana Pengembangan Sistem K/T**

### ***Pengembangan Sistem bagi K/T yang Inovatif***

Sangat nyata diperlukannya pembentukan mekanisme pengembangan K/T: "pemulihan biaya melalui keuntungan pembangunan". Untuk itu direkomendasikan pendirian asosiasi K/T sebagai suatu badan pelaksana yang dapat secara absah di depan hukum melaksanakan pembangunan infrastruktur, dan sistem pemetaan-ulang berdasarkan evaluasi nilai tanah sebagai sistem pemulihan biaya bagi pihak yang memperoleh keuntungan. Rencana Pengembangan sistem K/T melalui Pedoman bagi Proyek K/T dan Petunjuk bagi Tata Cara Praktis disajikan demi pelaksanaan K/T berdasarkan atas mekanisme pengembangan K/T, dengan rekomendasi pada beberapa sub-sektor seperti halnya persetujuan pemerintah dan kesepakatan para pemilik tanah, pengelolaan tanah, sistem pembiayaan, sistem organisasi dan pengaturan hukum.

### ***Pengaturan hukum bagi penyempurnaan sistem sejalan dengan reformasi pemerintah***

Pengaturan hukum dirasa sangat mendesak untuk mewujudkan rencana pengembangan K/T yang diusulkan. Pengaturan di bidang perundang-undangan tersebut layak dicapai dengan titik berat pada pentingnya K/T dalam era reformasi pemerintah, yang menekankan "pengelolaan tanah" dengan menghormati hak rakyat atas tanah dalam K/T dan "Administrasi dan Pengelolaan Wilayah Perkotaan" berdasarkan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dalam rangka kebijakan desentralisasi pemerintah, yang memerlukan penerapan K/T dalam hal pembangunan infrastruktur, pemberdayaan masyarakat (peran-serta para pemilik tanah) dan pendekatan pembangunan perkotaan berwawasan kewilayahan sebagai ganti atas pendekatan sektoral di masa silam oleh pemerintah pusat.

### ***Sistem K/T dalam Sistematisasi Perencanaan Kota dan Pembangunan di Indonesia***

K/T sangat penting dan responsif bagi pencapaian tujuan dan sasaran yang diinginkan dalam kebijakan desentralisasi. K/T dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan kemampuan pelaksanaan perencanaan kota oleh pemerintah daerah. Untuk mencapai tujuan ini, haruslah ada keterkaitan dengan sistem perencanaan tata ruang, lebih strategis lagi dengan sistem administrasi dan pengelolaan kawasan perkotaan yang dilembagakan oleh Departemen Dalam Negeri, dan pembangunan Kasiba yang didukung oleh Kantor Menteri Negara Perumahan dan Permukiman, yang pada akhirnya menuju ke arah sistematisasi perencanaan kota dan pengembangan pemerintah daerah. Keterpaduan antara K/T dengan sistematisasi perencanaan dan pembangunan kota yang ditunjukkan pada administrasi dan pengelolaan wilayah perkotaan di Indonesia sangat direkomendasikan

### ***Rencana Kegiatan Pendorong***

Rencana kegiatan pendorong direkomendasikan dengan penekanan pada kegiatan bagi pengaturan hukum demi K/T yang inovatif, dan pelaksanaan proyek percontohan. Berkenaan dengan pengaturan hukum, beberapa sistem tradisional mungkin diperlukan untuk menjembatani antara K/T tradisional dan K/T inovatif. Dalam rangka pengembangan dan penyebaran K/T ke seluruh tanah-air, pendadaran atau pendidikan dan latihan bagi K/T yang inovatif harus senantiasa dilakukan secara terus-menerus.

## **3. Studi Kasus KASIBA dan K/T**

### **3.1 Studi Kasus KASIBA di Parung Panjang**

#### ***Rencana Pembangunan***

Ini hanyalah permulaan dari keresahan masyarakat dan krisis ekonomi dalam tahun 1998 ketika master plan mencakup 1000 ha dirumuskan. Jawaban terhadap situasi ini telah diambil beberapa langkah-langkah dalam pekerjaan perencanaan misalnya daerah pembangunan diturunkan menjadi 300 ha, dengan meninggalkan 700 ha untuk daerah perluasan di waktu yang akan datang, dan didalam 300 ha hanya perumahan dalam kelas menengah dengan alokasi kebijaksanaan pemerintah dalam perumahan 1:3:6, selain rumah dengan kelas atas untuk pembangunan di waktu yang akan datang sebagai jawaban atas menurunnya permintaan rumah terutama untuk kelas atas.

#### ***Analisis Keuangan***

Sebagai hasil langkah-langkah ini, analisis keuangan menyatakan bahwa IRR akan menjadi 17% untuk proyek perumahan seluruhnya, dan bilamana hal ini dibagi kedalam Kasiba (tanah dan infrastruktur) dan LISIBA (perumahan), 6% pertama dan yang terakhir 8% (kelas rendah) – 13% (kelas menengah). Nampaknya bahwa jika yang pertama (Kasiba) ditetapkan pada tingkat rendah, yang kedua (LISIBA) meningkat dan jika perumahan kelas atas dimasukkan bilamana ekonomi kembali normal, IRR cenderung naik. Analisis keuangan menunjukkan 1. Kasiba layak bilamana suku bunga riil 10% (Pemerintah telah mengambil langkah-langkah untuk menurunkan suku bunga untuk pemulihan ekonomi Indonesia); 2. Dengan dana yang disediakan oleh pemerintah (KMB) untuk rumah murah, biaya untuk infrastruktur dapat dikembalikan melalui Kasiba; 3. Cross-subsidy dari perumahan kelas menengah (13%) ke kelas murah (8%) menjadi mungkin; 4. Harga penjualan LISIBA akan ditentukan dengan mempertimbangkan keuntungan yang wajar untuk para pengembang LISIBA disamping untuk pemulihan biaya Kasiba.

#### ***Pilot Project***

Dapatlah disimpulkan bahwa KASIBA dapat diterapkan di daerah pinggiran Jakarta. Namun demikian dengan mempertimbangkan situasi ekonomi yang tidak dapat diperkirakan dan permintaan rumah yang tidak bisa diramalkan, disarankan untuk memulai persiapan pilot project di satu masyarakat dengan skala kecil dimana Perum Perumnas telah mendapatkan tanah, didalam rencana daerah pembangunan KASIBA (300 ha). Perluasan akan diperiksa sebagai jawaban terhadap kondisi sosial-ekonomi dan permintaan akan rumah di waktu yang akan datang, karena pembangunan bertahap adalah satu dari keuntungan dasar dari KASIBA. Didalam pilot project, undang-undang Kasiba dan peraturan pemerintah akan diterapkan untuk pertama kali di Indonesia.

#### ***Instansi dan Wilayah Kota Metropolitan***

*Instansi dan wilayah kota metropolitan* mencakup beberapa Kabupaten dan Kotamadya yang

dibentuk berdasarkan undang-undang Nomor 22, tahun 1999 dan penentuan pemerintah. Disarankan bahwa pilot proyek ditangani oleh instansi ini dan tidak hanya Kabupaten Bogor, dimana proyek ini berada, karena permintaan akan rumah yang dipenuhi dalam pilot proyek datang dari DKI Jakarta dan dari daerah disekitarnya. Dengan demikian pembagian dana untuk pilot project harus juga di koordinir melalui instansi ini. Permintaan akan rumah yang sesungguhnya dan kapasitas pendanaan KMB akan diteliti dengan cermat dalam rangka wilayah kota metropolitan. Permintaan akan rumah mengandalkan pada langkah-langkah keuangan pemerintah, terutama pinjaman perumahan kepada masyarakat, yang akan dibentuk dalam pemerintahan yang baru.

### ***KASIBA dalam tinjauan Master Plan Jabotabek (1997)***

Studi kasus Kasiba menunjukkan bahwa adalah efektif untuk mengarah pada pembangunan kota dan perumahan sepanjang jalan kereta api untuk menciptakan kota berorientasi ke kereta api yang bertujuan pada peningkatan angkutan dan lingkungan di wilayah Jakarta. Diharapkan bahwa pemerintah akan meningkatkan kebijaksanaan perkotaan ini melalui aplikasi Kasiba. Terutama Kasiba dan kebijaksanaan kota harus diteliti dalam meninjau Master Plan Jabotabek (1997) didalam perubahan trend ekonomi, yang akan dibuat oleh pemerintah baru. Hal ini berkaitan dengan proposal mengenai studi untuk pembangunan kota melalui Kasiba di daerah Jabotabek.

## **3.2 Studi Kasus K/T di Jatiasih**

### ***Sistem Pembangunan Prasarana dan kota secara swadana yang efektif di Metropolitan Jakarta***

Studi kasus L/C di Jatiasih menunjukkan sekitar 30% dari kontribusi tanah, sedangkan di Parung Panjang menunjukkan 63-73%. Karena 20-30% dianggap pada tingkat yang praktis untuk L/C pada proyek-proyek yang lalu di Jepang dan negara-negara lain, dapat disimpulkan secara umum bahwa dalam jarak tertentu dari Jakarta, L/C dapat diterapkan dan dimanfaatkan sebagai sistem pembangunan infrastruktur dan kota dengan pembiayaan sendiri yang efektif.

Studi kasus	Jarak dari Pusat Kota Jakarta	Ratio Kontribusi Tanah
Parung Panjang	35 km	63-73 %
Jatiasih (288 ha)	20 km	37.5 %
(25.7 ha)		27.7 % (25.3%) (Jalan Arteri oleh Pemerintah)

### ***Pembentukan Pilot Proyek dan Pelaksanaan***

Proyek L/C mencakup 25.7 ha diteliti dengan seksama dengan menurunkan ratio kontribusi tanah sebesar 25.3% (Tanah Pemerintah : 17.9%, tanah cadangan: 9.8%). Berdasarkan hasil studi kasus ini, disarankan bahwa pilot project dilaksanakan didalam daerah studi. Pembentukan proyek dan kegiatan promosi untuk pilot project harus dimulai dalam konsultasi dan koordinasi dengan masyarakat dan pemilik tanah.

## **4. Sintesis Studi KASIBA dan K/T**

Studi ini menghasilkan usulan bagi sistem perbaikan KASIBA dan K/T. KASIBA didasarkan atas UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman dan diikuti oleh Peraturan Pemerintah (PP) yang akhirnya disahkan pada tanggal 30 September 1999. Selanjutnya keputusan Menteri yang ditetapkan dalam PP akan segera disiapkan untuk memulai

pelaksanaan proyek KASIBA. Di Indonesia proyek K/T telah dilakukan berdasarkan PP dari BPN, tanggapan terhadap usulan untuk memperbaiki sistem lama dari studi ini, BPN telah mulai menyiapkan rancangan undang-undang tentang K/T. Sejalan dengan peraturan dan perundangan KASIBA dan K/T, studi ini mengeluarkan kesimpulan dalam 3 butir sebagai hasil kombinasi studi KASIBA dan K/T

**(1) Pengkajian Penerapan Sistem Pembangunan Kota melalui studi kasus.**

Dalam studi kasus KASIBA dan K/T, kedua sistem secara teknis dan pembiayaan dikaji, menghasilkan kesimpulan secara umum penerapan KASIBA dan K/T masing-masing di kawasan luar Jakarta dan perbatasan kawasan terbangun Jakarta. Berdasarkan kesimpulan studi, direkomendasikan bahwa KASIBA dan K/T sebagai alat pengawasan pembangunan kota yang dikaitkan dengan rencana induk pembangunan kawasan Jabotabek atau Metropolitan Jakarta, yang terus ditinjau kembali belakangan ini karena adanya berbagai perubahan situasi sosial ekonomi di Indonesia.

**(2) Perkuatan dan perbaikan Sistem Perencanaan Kota**

Secara luas diakui bahwa perencanaan kota di Indonesia atau perencanaan tata ruang termasuk sistem perijinan pembangunan, dan dalam prakteknya memerlukan perbaikan untuk beberapa hal (penting berkenaan dengan peningkatan kebijaksanaan desentralisasi lebih lanjut). KASIBA dan K/T akan dilembagakan dan dikelola sejalan dengan peningkatan sistem perencanaan dan pembangunan kota di Indonesia. KASIBA dan K/T adalah konsep dan sistem pembangunan yang mempunyai manfaat dan mampu memulihkan biaya pembangunan yang telah dikeluarkan, serta akan merangsang inovasi dan kemajuan sistem pembangunan prasarana dan kota yang ada. Selanjutnya KASIBA dan K/T digunakan secara berbeda yang satu menyangkut kota dan lainnya menyangkut sistem pengelolaan tanah (metode pembebasan tanah VS metode pemetakan-ulang tanah) yang mana perlu diterapkan selektif sesuai dengan perbedaan situasi lokasi proyek. Inilah hal yang utama bahwa dalam perencanaan kota di Indonesia bisa diterapkan secara fleksibel.

**(3) Koordinasi dengan kegiatan Reformasi Pemerintahan.**

Sesudah ada perubahan politik pada tahun 1998, banyak UU baru dan Peraturan Pemerintah disahkan oleh kebijaksanaan pemerintah reformasi dan skema reformasi juga dirumuskan bagi sektor pengelolaan kota dan pertanahan oleh lembaga pemerintah terkait (Pengalihan wewenang kepada PEMDA dalam pembangunan perumahan dan kota, tinjauan sistem perijinan pembangunan, pemantapan "Sistem pemerintahan dan pengelolaan kawasan perkotaan" tinjauan sistem undang-undang keagrariaan dan sebagainya). Tidak dapat dikatakan bahwa lembaga-lembaga terkait tersebut dapat terkoordinasi secara baik dan bahkan untuk masalah KASIBA dan K/T. Mereka seharusnya berkoordinasi dengan baik dengan skema reformasi dan mengambil peranan penting dalam kegiatan-kegiatan reformasi, terutama dalam penerapan desentralisasi. KASIBA dan K/T sangat terkait dengan masyarakat setempat, ekonomi dan budaya dan merupakan alat penting untuk meningkatkan kehidupan dan lingkungan masyarakat setempat yang memang menjadi tujuan akhir penyelenggaraan pemerintah dalam gerakan reformasi.

*Studi Penyiapan Tanah untuk Pembangunan Perumahan dan Permukiman melalui KASIBA dan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kawasan Jabotabek Republik Indonesia*

**LAPORAN AKHIR**  
**[LAPORAN RINGKAS]**

**Daftar Isi**

**RINGKASAN PELAKSANAAN**

<b>1. Pengantar .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Studi Pengembangan Sistem Pembangunan Kota .....</b>	<b>2</b>
2.1 Sistem Pengelolaan Kota dan Pertanahan di Indonesia.....	2
2.1.1 Konteks Sejarah Pembangunan Kota .....	2
2.1.2 Pola Pikir (yang berpengaruh) dalam Perencanaan Kota di Pemerintahan.....	3
2.1.3 Perencanaan Kota dan Administrasi Pembangunan.....	4
2.1.4 Administrasi dan Pengelolaan Tanah dalam Perencanaan dan Pembangunan Kota.....	5
2.1.5 Sistem Pembiayaan untuk Pembangunan Perumahan dan Kota .....	5
2.1.6 Reformasi Pemerintah yang Sedang Terjadi .....	6
2.2 Peningkatan dan Pembinaan Sistem KASIBA .....	7
2.2.1 UU No. 24 tentang Perumahan dan Permukiman .....	7
2.2.2 Penerapan dan Prinsip-prinsip KASIBA.....	8
2.2.3 Variasi Sistem Pelaksanaan Pengelolaan KASIBA.....	11
2.2.4 Rencana Perbaikan Sistem KASIBA .....	14
2.2.5 KASIBA Sistem-3 dan Pengembangannya .....	22
2.2.6 Panduan Proyek KASIBA dan Petunjuk Teknis Pelaksanaan.....	25
2.2.7 Rencana Tindakan untuk Memprakarsai KASIBA .....	26
2.2.8 Kesimpulan dan Rekomendasi Pembangunan Sistem KASIBA.....	27
2.3 Pengembangan Sistem Konsolidasi Tanah .....	28
2.3.1 Batasan dan Ciri Konsolidasi Tanah di Indonesia.....	28
2.3.2 Essensi Land Readjustment di Jepang .....	31
2.3.3 Kebijakan Pokok dan Prinsip-prinsip Perbaikan Sistem Konsolidasi Tanah di Indonesia.....	32
2.3.4 Variasi bagi Sistem Penyelenggaraan dan Badan Penyelenggara K/T.....	33
2.3.5 Rencana Peningkatan Sistem K/T .....	35
2.3.6 Sistem K/T dalam Reformasi Pemerintahan .....	41
2.3.7 Pedoman bagi Proyek K/T dan Petunjuk Tata Cara Kerja Praktis .....	42
2.3.8 Rencana Kerja bagi Promosi K/T.....	43
2.3.9 Kesimpulan dan Rekomendasi bagi Pengembangan Sistem K/T .....	45

<b>3. Studi Perencanaan Proyek Pembangunan Kota.....</b>	<b>46</b>
3.1 Usulan Lokasi Untuk Studi Kasus Kasiba dan Konsolidasi Tanah .....	46
3.2 Studi Kasus Kasiba di Parung Panjang.....	47
3.3 Studi Kasus Konsolidasi Tanah di Jatiasih.....	54
3.3.1 Garis Besar Alur Studi.....	54
3.3.2 Konsep Rencana Pembangunan .....	54
3.3.3 Master Plan L/C .....	56
3.3.4 Desain L/C dan Rencana Pelaksanaan .....	58
3.3.5 Kesimpulan dan Saran.....	60
3.4 Studi Lingkungan .....	61
3.4.1 Pengelolaan Lingkungan.....	61
3.4.2 Pengkajian Sampah Lingkungan.....	61
<b>4. Kesimpulan Mengenai Studi KASIBA dan K/T.....</b>	<b>64</b>
<b>Outline of Case Study (1).....</b>	<b>66</b>
<b>Outline of Case Study (2).....</b>	<b>67</b>
<b>Daftar para Peserta .....</b>	<b>68</b>
<b>Departemen Pemukiman dan Pengembangan Wilayah .....</b>	<b>71</b>

## Abbreviation/ Acronym

Abbreviation/ Acronym	Indonesian	English
ADB	Bank Pembangunan Asia	Asian Development Bank
AMDAL	Analisa Meganai Dampak Lingkungan	Environmental Impact Assessment
ANDAL	Analisis Dampak Lingkungan	Environmental Impact Statement
APBD	Anggaran Penerimaan dan Belanja Daerah	Annual Provincial/ Local Government Budget
APBN	Anggaran Penerimaan dan Belanja Negara	Annual Central Government Development Budget
BAPPEDA	Badan Perencana Pembanguna Daerah	Regional Development Planning Board
BAPPEDAL	Badan Pengendalian Dampak Lingkungan	Board for the Study of Environmental Impacts
BAPPENAS	Badan Perencana Pembangunan National	National Development Planning Board
BHN	Kebutuhan Dasar Manusia	Basic Human Needs
-	BINA MARGA	Directorate General of Highways
BKTRN	Badan Koordinasi Tata Ruang National	National Spatial Coordination Board
BOD	Kebutuhan Biologis Terhadap Oksigen	Biological Oxygen Demand
BOT	Bangun-Operasi-Transfer	Build-Operate-Transfer
BPN	Badan Pertanahan National	National Land Agency
BPPN	Badan Penyehatan Perbankan Nasional	Indonesian Bank Restructuring Agency
BPS	Biro Pusat Statistik	Central Statistic Bureau
BTN	Bank Tabungan Negara	National Saving Bank
BUMN	Badan Usaha Milik Negara	State Owned Public Enterprise
-	Bupati	Head of Municipal
CBD	-	Central Business District
-	CIPTA KARYA	Directorate General of Human Settlements, Ministry of Public Works
DEPKEU	Departement Keuangan	Department of Finance
-	Desa	Village
DKI Jakarta	Daerah Khusus Ibukota Jakarta	Jakarta Capital Metropolitan Area
EIA	Analisa Meganai Dampak Lingkungan	Environmental Impact Assessment
F/S	Study Kelayakan	Feasibility Study
GDP	Pendapatan Kotor Nasional	Gross Regional Product
GLD	Pembangunan Tanah Yang Terarah	Guided Land Development
GOI	Pemerintah Indonesia	Government of Indonesia

GRDP	Pendapatan Kotor Daerah	Gross Regional Domestic Product
-	Hak Milik Adat	Right Ownership but not certified by BPN
HGB	Hak Guna Bangunan	Right of Building
HGU	Hak Guna Usaha	Right of Exploitation
HIM	Hak Milik	Right of Ownership
HP	Hak Pakai	Right of Use
HPL	Hak Pengelolaan Lahan	Right of Management
IBRD	Bank Dunia	International Bank for Reconstruction and Development (World Bank)
IEE	Pengujian Awal Lingkungan	Initial Environmental Examination
IUIDP	Program Pembangunan Prasarana Kota Terpadu	Integrated Urban Infrastructure Development Program Scheme
JICA	Perusahaan Pemerintah Jepang	Japan International Cooperation Agency
JMDPR	Rencana Pembangunan JABOTABEK Metropolitan	JABOTABEK Metropolitan Development Plan Review
JUMTPP	Program Persiapan Angkutan Umum di Daerah Jakarta	Jakarta Urban Mass Transit Preparation Program
-	Kabupaten	Regency
KASIBA	Kawasan Siap Bangun	Ready Build Area
-	Kecamatan	District
-	Kelurahan	Sub-district
KIP	Program Perbaikan Kampung	Kampung Improvement Program
KLH	Menteri Negara Lingkungan Hidup	Minister of State for the Environment
KMB	Badan Pengelola KASIBA	KASIBA Management Body
KOMDA	Komisi Amdal Daerah	Regional AMDAL Commission
-	Kota	City
-	Kotamadya	Municipality
LIB	Badan Penyelenggara LISIBA	LISIBA Implementing Body
LISIBA	Lingkungan Siap Bangun	Ready Build Environment
L/C	Konsolidasi Tanah	Land Consolidation
L/P	Penggabungan Tanah	Land Pooling
L/R	-	Land Readjustment
LRT	Lampu Transit Kereta Api	Light Rail Transit
MCK	Mandi Cuci Kakus	Shower-Washing-Toilet
MENPERKIM	Menteri Permukiman dan Pengembangan Wilayah	The State Ministry of Housing and Human Settlements
M/P	Rencana Induk	Master Plan

MTA	Wewenang Pengangkutan Umum	Mass Transit Authority
OECE	Dana Kerjasama Ekonomi Luar Negeri, Jepang	The Overseas Economic Cooperation Fund, Japan
P3KT/ IUDP	Program Pembangunan Prasarana Kota Terpadu	Integrated Urban Development Program
-	Pancasila	Indonesian Five Principles
PBB	Pajak Bumi dan Bangunan	Land and Building Tax
PDAM	Perusahaan Dinas Air Minum	Local Government Water Supply Enterprise
-	PERSERO	Share Holder Company
PERUM PERUMNAS	Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan National	National Urban Development Corporation
PLN	Perusahaan Umum Listrik Negara	State-owned Electricity Company
-	Propinsi	Province
PT. TELKOM	Perseroan Terbatas Telekomunikasi	National Telecommunication Company
PU	Departemen Pekerjaan Umum	The State Ministry of Public Works
REPELITA	Rencana Pembangunan Lima Tahun	Five Years Development Plan
RKL	Rencana Kerja Lingkungan	Environmental Management Plan
ROW	-	Right of Way
RPL	Rencana Pengelolaan Lingkungan	Environmental Monitoring Plan
RS	Rumah Sederhana	Simple House
RSS	Rumah Sangat Sederhana	Very Simple House
RT	Rukun Tenangga	Neighborhood Unit or Association
RW	Rukun Warga	Group of Neighborhood Units
SOE	Badan Usaha Milik Negara	State-owned Enterprise
SPPT	Surat Penetapan Pajak Terhutang	Notify of Tax Payment
STUP	Surat Tagihan Utang Pajak	Land Contribution
-	Swadaya	Self Finance
TAPERUM	Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil	Savings for Housing of Government Employees
UUPA	Undang-undang Pokok Agraria	Basic Agrarian Law
WID	-	Women in Development

## **LAPORAN RINGKAS**

## 1. Pengantar

Pemerintah Indonesia telah memberlakukan UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman. UU ini mengajukan suatu pendekatan dalam pembangunan perumahan dan kota baru yang disebut dengan KASIBA untuk mengontrol pembangunan Metropolitan Jakarta yang semrawut pada tahun 1990-an. Kantor Menteri Negara Perumahan dan Permukiman telah merumuskan Rancangan Peraturan Pemerintah untuk implementasi (sekarang telah disahkan pada 30 september 1999 yang lalu, PP No. 80/1999 tentang KASIBA dan LISIBA berdiri sendiri). Dipihak lain, kantor Menteri Negara Urusan Agraria / Badan Pertanahan Nasional (BPN) sedang melaksanakan proyek Konsolidasi Tanah (K/T) diluar daerah berlandaskan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 dan beberapa Peraturan Pemerintah yang terkait melalui perjalanan (pengalaman) yang panjang, BPN telah menemukan banyak persoalan pada pelaksanaan K/T selama ini. Dalam kondisi ini studi dilakukan dengan maksud untuk memperbaiki sistem KASIBA dan K/T. KASIBA dan K/T yang memang termasuk dalam lingkup tugas studi adalah sebagaimana berikut:

**KASIBA** : KASIBA atau Kawasan Siap Bangun, adalah sebidang tanah yang disiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar dan terdiri atas satu atau lebih LISIBA, atau Lingkungan Siap Bangun. Pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh PEMDA dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan.

**Konsolidasi Tanah** : Konsolidasi Tanah, atau konsolidasi tanah di beberapa negara, adalah satu langkah kebijaksanaan pertanahan yang berkaitan dengan pengaturan dan pengaturan kembali penguasaan tanah dan penggunaan tanah untuk pembangunan prasarana sesuai dengan rencana pembangunan melalui keterlibatan aktif masyarakat.

### Tujuan

Tujuan dari studi ini adalah mempromosikan pembangunan perumahan dan permukiman di Kawasan Jakarta Metropolitan dengan mengusulkan langkah-langkah untuk melaksanakan dan meningkatkan KASIBA dan skim Konsolidasi Tanah melalui pengadaan dua studi kasus.

## 2. Studi Pengembangan Sistem Pembangunan Kota

### 2.1 Sistem Pengelolaan Kota dan Pertanahan di Indonesia

#### 2.1.1 Konteks Sejarah Pembangunan Kota

Isu-isu utama yang menyangkut peraturan dan perundangan yang telah disahkan oleh Pemerintah, perencanaan dan program-program yang terkait dengan perencanaan dan pembangunan kota dikaji dan diringkas sebagai berikut:

Tabel 2.1.1 Ringkasan Konteks Sejarah Pembangunan Kota

Periode	Isu-isu Utama	Implementasi
1960-1970 (sebelum REPELITA)	Pemantapan sistem pertanahan nasional dalam pengelolaan tanah dan kota	UU Pokok Agraria
1970-1980 (REPELITA I, II)	Penyediaan tanah untuk pembangunan Prasarana Peningkatan Pendapatan nasional dari ekspor minyak	Program Perbaikan Kampung dan penyediaan rumah murah (oleh Perumnas)
1980-1990 (REPELITA III, IV)	Perluasan pembangunan jaringan prasarana Pada tahun 1983 harga minyak di pasaran internasional jatuh, merosotnya ekonomi dunia	P3KT dalam rangka perkuatan kemampuan daerah
1990-1998 (REPELITA V, VI)	Pengendalian Urbanisasi Pertumbuhan ekonomi/industri yang cepat/tinggi	UU tentang Penataan Ruang dan UU tentang Perumahan dan Permukiman

- 1) Periode ini diwarnai oleh mantapnya sistem penguasaan tanah di Indonesia berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 yang selanjutnya dilengkapi oleh Peraturan-peraturan Pemerintah (PP) sebagai peraturan pelaksanaannya.
- 2) Sejak Repelita dimulai, kondisi prasarana kota sangat parah dan pada awal 70 an mulai diadakan pembenahan berdasarkan kebutuhan dasar pembangunan kota. Manfaat-manfaat yang diperoleh ini bersamaan dengan adanya peningkatan kinerja keuangan Pemerintah yang berasal dari ekspor minyak yang pada waktu itu pasarnya sedang tinggi. Program-program Perbaikan Kampung dan pendirian Perum Perumnas untuk menyediakan rumah murah merupakan hal-hal penting yang patut dicatat pada periode ini.
- 3) Perbaikan prasarana dasar yang telah dilakukan pada periode sebelumnya kemudian dilanjutkan dan diperluas dengan Program Pembangunan Prasarana Kota terpadu (P3KT/UIIDP : Integrated Urban Infrastructure Development Program) yang meliputi : penyediaan air bersih, fasilitas sanitasi, Perbaikan Kampung (KIP), Perbaikan Prasarana Pasar (MIIP), drainase kota, dan jalan kota. Mobilisasi sumber-sumber untuk melaksanakan program tersebut diutamakan dari Pemerintah Daerah (Pemda) sendiri karena bersamaan dengan itu Pemerintah Pusat sendiri sedang kesulitan keuangan sebagai akibat jatuhnya harga minyak di pasaran dunia pada tahun 1983.
- 4) Kebijakan ekonomi makro dan langkah-langkah yang diambil Pemerintah adalah untuk memacu perkembangan industri; khususnya industri non-migas. Cepatnya pertumbuhan industri kemudian diikuti oleh tingginya urbanisasi khususnya ke Jakarta atau Jabotabek.

Meningkatnya pertumbuhan penduduk juga dipercepat oleh banyaknya penduduk pedesaan yang pindah ke kota secara terus menerus. Cepatnya pertumbuhan kota, bersamaan dengan pertumbuhan industri, berdampak pada persoalan lain yang serius antara lain: pencemaran air dan

udara, kemacetan lalu lintas, banjir dan sebagainya. Perencanaan Kota di Indonesia sudah harus mencapai tahap horison baru berupa langkah-langkah dan sistem yang efektif untuk mengawasi dan mengelola pembangunan kota skala besar sebagai suatu kebutuhan untuk menahan atau mengurangi berbagai persoalan kota dan lingkungan agar tercapai suatu kondisi ekonomi dan sosial yang kondusif dan berlanjut.

**Undang-undang Penataan Ruang** yang diundangkan pada tahun 1992 adalah bukti perbaikan sistem perencanaan dan pembangunan kota dan landasan bagi langkah-langkah untuk memerangi berbagai persoalan kota. Pemerintah tengah dalam posisi untuk segera menyiapkan panduan dan peraturan dalam rangka pelaksanaan UU tersebut. Di pihak lain UU tentang Perumahan dan Permukiman yang disahkan tahun 1992 mencerminkan perhatian Pemerintah untuk mengawasi secara efektif dalam rangka mengelola pertumbuhan kawasan di kota yang semrawut dan parah di seputar Jakarta dan kota-kota lain.

### **Periode Terakhir (Era Reformasi) -- Penguatan Pemda dalam rangka Desentralisasi**

Sebagaimana telah diuraikan, Pemerintah sedang dalam proses bagaimana mendorong sistem perencanaan dan pembangunan kota melalui cara-cara inovatif berdasarkan UU yang ada. Dapat dikatakan bahwa Indonesia berada dalam era baru tahun pertama memasuki perencanaan kota yang inovatif. Namun demikian krisis ekonomi yang terjadi belakangan dan ketidakstabilan sosial yang dipicu oleh perubahan besar sosial dan politik telah mendorong Indonesia memasuki masyarakat reformasi. Perkembangan reformasi telah mulai pada masa transisi dan tetap akan berlanjut pada rezim mendatang dengan lingkup dan besaran-besaran tergantung pada keputusan-keputusan pemerintahan baru. Berkenaan dengan hal ini perlu diantisipasi bahwa perencanaan dan pembangunan kota akan ditingkatkan sehubungan dengan perubahan reformasi dan searah dengan kebijaksanaan pemerintahan mendatang. Diharapkan KASIBA dan Konsolidasi Tanah (K/T) akan memberi sumbangan besar pada perbaikan perencanaan kota di Indonesia. Selanjutnya pemerintah reformasi akan membahas lebih lanjut

#### **2.1.2 Pola Pikir (yang berpengaruh) dalam Perencanaan Kota di Pemerintahan**

Sistem organisasi pemerintah Indonesia di bidang perencanaan kota dipikirkan sebagai berikut. Organisasi pemerintah antara lain Pemda sebagai lembaga pelaksanaan perencanaan kota, Pemerintah Pusat sebagai pemandu, pendukung, dan pembina pemerintahan daerah dalam kaitan kebijaksanaan pemerintah untuk desentralisasi/dekonsentrasi.

Sementara itu pemerintahan gubernur, bupati dan walikota yang dipilih oleh DPRD dan direstui atasan, selain diberi wewenang dapat melaksanakan otonomi untuk beberapa hal, mereka juga diberi wewenang oleh Presiden untuk menyelenggarakan pemerintahan di daerah.

Fungsi kota dan pengelolaan di Indonesia terdiri atas dua arus kegiatan dalam struktur pemerintahan yaitu dari Pusat ke Daerah. Salah satu dari arus utama yang relatif sama dengan negara-negara lain bahwa kegiatan administrasi/pemerintahan bidang pembangunan kota daerah ditangani antara Pusat dan Daerah.

Pemikiran lain menyangkut pengelolaan tanah adalah dari BPN. Koordinasi dan kerjasama 2 pola pikir tersebut menjadi fungsi utama dalam kegiatan perencanaan kota di daerah.

Selain itu pemahaman khusus mengenai tanah dan pengelolaannya juga penting dalam masyarakat Indonesia.

Pengelolaan tanah yang ditangani Pemerintah Pusat melalui BPN termasuk reformasi pengaturan penguasaan tanah, pengelolaan hak atas tanah, sertifikasi tanah, termasuk penggunaan tanah. Pada takaran perundangan, BPN terlibat dalam proses perencanaan di daerah.

Perencanaan Kota dan pembangunan Prasarana kota lebih didesentralisasi daripada pengelolaan

pertanahan. Yang terakhir ini lebih desentralisasi. Inilah yang dapat dimengerti sebab pengelolaan tanah sangat vital bagi kesatuan bangsa, terlebih bagi Indonesia yang terdiri atas pulau-pulau dan suku bangsa, sekaligus sebagai sumber pendapatan belanja negara. Struktur pemerintah Indonesia merupakan kombinasi antara desentralisasi dan sentralisasi. Perubahan-perubahan yang terjadi di pemerintahan belakangan ini terus berubah dan telah terjadi penyerahan ijin lokasi dari BPN kepada Pemda.

### 2.1.3 Perencanaan Kota dan Administrasi Pembangunan

Faktor kunci yang sangat menentukan dalam perencanaan kota adalah rumusan dan landasan hukum tata ruang. Rencana pembangunan tingkat Nasional, Provinsi dan Kabupaten/Kota dirumuskan dan diberlakukan sebagai rencana pembangunan 5 tahun.

#### [Empat Langkah Mendapatkan Ijin]

Para pengembang swasta sudah kenal adanya 4 perijinan yaitu : Ijin Prinsip, Ijin Lokasi, Ijin Perencanaan, dan Ijin Mendirikan Bangunan. Ijin ini harus dimiliki sebelum memulai membangun. Ijin Prinsip diberikan pada proyek bila dianggap sesuai dan menunjang rencana pembangunan dan tata ruang sebagai bagian dari wewenang Pemda. Sesudah Ijin Prinsip, Ijin lokasi akan diterima dari BPN setelah di cek sesuai dengan sudut pandang administrasi dan pengelolaan tanah.

Penyampaian perbedaan atas ijin pembangunan dan ijin perolehan tanah antara Indonesia dan Jepang diharapkan agar mengerti akan keunikan karakteristik sistem Indonesia. Di Jepang pembelian tanah harus mendapatkan persetujuan pemilik tanah untuk menjual tanahnya kepada pengembang sebagai jaminan dari ijin membangun (Planning Permit), sedangkan di Indonesia harus mendapatkan ijin membangun (Ijin Prinsip dan Lokasi) terlebih dahulu dan itu adalah satu prasyarat untuk membeli tanah. Ijin lokasi adalah memberikan keistimewaan kepada pengembang dan memberi batasan-batasan kepada pemilik tanah dengan cara sebagai berikut:

**Keistimewaan diberikan kepada Pengembang:** Pengembang diberikan hak khusus untuk bernegosiasi dan membeli tanah dari pemilik. Kendati demikian hak pemilik tanah tetap dijamin dan sementara hak yang diberikan kepada pengembang akan tidak berlaku jika tidak berhasil membebaskan pada periode tertentu (sehingga pelaksanaan proyek tidak jelas karena tergantung pada pemilik tanah dalam menjual tanahnya).

**Pembatasan Pemilik Tanah :** Pemilik tanah tidak boleh menjual tanahnya kepada pengembang lain kecuali yang telah mendapatkan ijin perolehan / membeli tanah atau bahkan tidak akan diberikan sertifikat ataupun tidak boleh membangun rumah diatas tanahnya.

Perhatian sekarang tampaknya ditujukan untuk menghindarkan adanya persaingan diantara banyak pengembang dan spekulasi tanah yang menyebabkan kenaikan harga yang tinggi dan kesemrawutan pembangunan kota oleh banyak pengembang. Namun hal ini banyak dikritik oleh para pakar karena para pengembang menikmati terlalu banyak keistimewaan sementara pihak pemilik tanah dibatasi berbagai macam. Di Jepang dalam rangka melindungi hak properti pemilik tanah dan adanya kepastian proyek, akhirnya hanya melalui konsensus/persetujuan pemilik tanah untuk menjual adalah syarat utama memperoleh ijin membangun

#### [Pengalihan Hak Pemberian Ijin Lokasi dan Redefinisi Ijin Lokasi]

Menteri Negara Agraria telah meredefinisi ijin lokasi melalui Keputusan Menteri Negara Agraria No. 2/1999 yang selanjutnya diperkuat dengan Surat Edaran (Februari 1999) yang dialamatkan

kepada Gubernur Bupati, dan Walikota yang isinya antara lain sebagai berikut:

1. Ijin lokasi hanya diberikan kepada kegiatan investasi (Industri, Pariwisata, Perkebunan dan sebagainya).
2. Ijin lokasi tidak lagi memberi hak kepada pemegangnya. Ijin lokasi hanyalah kepastian sesuai dengan rencana tata ruang.
3. Ijin lokasi tidak lagi diberikan oleh BPN, tetapi oleh Pemda.

Keterangan tersebut dapat diartikan secara sederhana bahwa hak-hak istimewa kepada pengembang dan batasan-batasan bagi pemilik tanah sudah tidak ada lagi.

#### 2.1.4 Administrasi dan Pengelolaan Tanah dalam Perencanaan dan Pembangunan Kota

UUD 1945 (Pasal 33) menyatakan bahwa tanah, air, udara dan kekayaan alam dikuasai negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan masyarakat. Dengan prinsip UUD ini, UUPA/1960 menyatakan bahwa negara mempunyai hak untuk mengawasi semua aspek kemilikan pribadi dan berguna bagi manfaat masyarakat. UUPA/1960 ini juga membahas sistem penguasaan tanah yang didasarkan atas hukum adat yang menggambarkan filosofi masyarakat Indonesia sebagaimana digambarkan diatas setelah Undang-undang pertanahan ala eropa dinyatakan tidak berlaku. Melalui pengurusan sistem ini, BPN sebagai lembaga negara yang mengurus tanah di seluruh Indonesia menggunakan wewenang untuk mengontrol, mengalokasi dan membatasi kemilikan tanah secara individu, kelompok atau organisasi untuk memiliki, menggunakan dan melimpahkannya.

UUPA/1960 mendefinisikan penguasaan tanah antara lain Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan Hak Pengelolaan (HPL) dalam konversi dan pendaftaran penguasaan tanah. Pemenuhan syarat atas hak milik adalah hanya untuk penduduk / warga negara Indonesia, tidak termasuk orang asing dan perusahaan dengan beberapa pengecualian. Pemegang HGB yang memenuhi syarat hanyalah perusahaan milik warga negara Indonesia.

#### 2.1.5 Sistem Pembiayaan untuk Pembangunan Perumahan dan Kota

Pembangunan perumahan di Indonesia sangat tergantung pada sumber pembiayaan komersial, pasal modal dan pinjaman dari bank komersial merupakan sebagian besar sumber pembiayaan pembangunan perumahan, termasuk Perum Perumnas.

Karena pembangunan perumahan merupakan investasi jangka menengah, pengembang harus tergantung kepada bank-bank komersial melalui pinjaman jangka pendek atau menerbitkan surat berharga yang berjangka pendek untuk membangun rumah-rumah menengah atas. Meningkatkan suku bunga dan rendahnya permintaan akan rumah akibat krisis ekonomi menyebabkan terpuruknya bisnis pembangunan perumahan, sebagai akibat sistem pembiayaan konvensional selama ini.

Selama ini BTN bermain secara leluasa untuk pembiayaan pembangunan rumah-rumah murah, dan telah mencapai target pemerintah sampai dengan Februari 1999. Dengan tidak adanya subsidi (KPR), sekarang Perumnas mengalami kelebihan stok rumah sebesar 26,000 unit. BTN menawarkan suku bunga yang rendah untuk pembangunan rumah murah karena berasal dari campuran 3 sumber yaitu Bank Indonesia (KLB), Departemen Keuangan dan BTN sendiri. Sejak BTN menaikkan suku bunga hingga 41% pada Juli 1998 menyebabkan biaya pembangunan rumah murah tidak bisa tertutupi oleh harga rumah murah yang ditetapkan Pemerintah.

Ketergantungan Perumnas terhadap pembiayaan jangka pendek terus meningkatkan biaya modal, pada saat yang sama, menurunkan likuiditas yang dimiliki : Pembiayaan jangka pendek ini digunakan untuk investasi tanah yang kadang-kadang pembebasannya memerlukan waktu lama. Pemerintah membantu Perumnas melalui pembangunan prasarana dasar seperti jalan arteri,

fasilitas penyediaan air bersih, saluran drainase berdasarkan aturan yang kurang jelas sementara ini.

#### 2.1.6 Reformasi Pemerintah yang Sedang Terjadi

Reformasi tengah berlangsung di Indonesia sejak adanya perubahan politik pada medio 1998. Hal ini ditengarai banyaknya undang-undang dan peraturan yang akan mempercepat reformasi disahkan dan masih banyak undang-undang dan peraturan sedang disiapkan yang menyangkut reformasi banyak sektor pemerintahan antara lain : demokratisasi/hak asasi manusia, desentralisasi, organisasi, kebijaksanaan, kenangan, pertanahan dan peradilan. Diantaranya, desentralisasi banyak terkait dengan KASIBA dan Konsolidasi Tanah karena termasuk dalam lingkup perencanaan kota yang memang sudah menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah. UU No. 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah dan UU No. 25/1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah mempunyai makna desentralisasi dalam sistem pemerintahan di Indonesia.

**UU No. 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah.** UU ini dirancang untuk melaksanakan kebijaksanaan desentralisasi/dekonsentrasi pemerintah dengan tekanan ekonomi pada Pemerintah Daerah. UU ini mempunyai sifat : tidak ada struktur hierarki Pemerintah Daerah, batas yang jelas antara fungsi kewenangan otoritas Pemerintah Pusat, mekanisme politik (pengangkatan DPRD), dan struktur administrasi yang jelas.

**UU No. 25/1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.**

UU No. 25/1999 dalam praktek menyangkut 2 hal utama. Pertama adalah peningkatan otonomi ditingkat daerah. Pusat tidak lagi berkepentingan dengan proyek daerah. Pusat tidak lagi berkepentingan dengan proyek daerah, subsidi (sekarang disebut "Alokasi Umum" dan "Alokasi Khusus") diberikan daerah tanpa rincian penggunaan. Perbedaan besar lainnya, UU baru ini adalah diperbesarnya PAD yang berasal dari sumber daya alam yang terdapat di daerah.

Perubahan disposisi pendapatan tidaklah (barangkali) efektif menunjang desentralisasi karena hanya terjadi pada daerah yang mempunyai sumber daya alam. Apalagi, jika daerah pendapatannya meningkat dari sumber daya alam sebagaimana disebut diatas, boleh jadi total pendapatan tidaklah berubah banyak karena bisa saja Pemerintah Pusat akan mengurangi bantuannya kepada daerah bersangkutan. Semenjak sebagian besar pendapatan daerah dibantu Pusat berupa alokasi di daerah, daerah sangat tergantung pada Pusat (rata-rata 70% dari pendapatan daerah berasal dari Pusat). Itulah pentingnya untuk memberikan kebebasan bagi daerah untuk meningkatkan PAD sesuai dengan yang ada untuk melaksanakan desentralisasi.

Secara substansial, realisasi desentralisasi agaknya sulit dijawab. Namun demikian implikasi fungsi dan pembiayaan desentralisasi atau otonomi pemerintahan daerah dalam pembangunan perumahan dan kota sebagai:

**Perubahan fungsi :** Pemda akan lebih berperan sebagai pelaku utama, sedangkan Pusat hanya sebagai pendukung. Ini artinya Pemda penanggung jawab utama dalam pembangunan KASIBA dan Konsolidasi Tanah (pemrakarsa dan lembaga penyelenggara).

**Administrasi pengambilan keputusan :** Secara administrasi politik proses pengambilan keputusan lebih bersifat partisipatif, demokrasi dan transparan daripada sebelumnya.

**Pengembangan kapasitas Pemerintah Daerah dan masyarakat lokal :** KASIBA dan Konsolidasi Tanah tidak dapat diselenggarakan tanpa peningkatan kemampuan Pemda dan pemberdayaan masyarakat.

**Prioritas lebih tinggi diberikan pada pembangunan perumahan dan kota karena terkait dengan kepentingan masyarakat bagi kehidupan sehari-harinya.**

## 2.2 Peningkatan dan Pembinaan Sistem KASIBA

### 2.2.1 UU No. 24 tentang Perumahan dan Permukiman

Sistem KASIBA (Kawasan Siap Bangun) didasarkan pada Undang-undang Republik Indonesia (UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman).

Ditetapkan bahwa kesesuaian, kesehatan, nyaman, keharmonisan dalam pembangunan perumahan dan permukiman adalah kebutuhan dasar yang sangat penting sebagai faktor yang akan meningkatkan kebanggaan, kualitas hidup dan masyarakat berbudaya adil berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Pembangunan Nasional harus sesuai dengan persatuan dan kesatuan negara Indonesia.

#### Definisi

“Kawasan siap bangun” adalah sebidang tanah yang fisik-fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu LISIBA (Lingkungan Siap Bangun) atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan”.

#### Tujuan KASIBA

Tujuan KASIBA adalah : pemantapan kebijaksanaan bidang pembangunan perumahan dan permukiman, pemecahan berbagai permasalahan khususnya pembangunan skala besar oleh pengembang swasta yang selama ini tersebar di kawasan pinggir kota, melaksanakan pengawasan dan pengelolaan prasarana kota, pemecahan masalah perubahan penggunaan lahan kota yang tidak teratur, pemecahan masalah kebutuhan perumahan terutama bagi masyarakat bawah.

#### Persyaratan

Dalam rangka mewujudkan zona permukiman, Pemda menetapkan satu atau lebih sebagai zona permukiman sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota di kawasan kota ataupun perdesaan yang sesuai untuk KASIBA.

Persyaratannya paling sedikit menyangkut : Rencana Detail Tata Ruang, data mengenai luas, batas dan kemilikan tanah, penyediaan jaringan prasarana lingkungan primer dan sekunder.

#### Kegiatan Pembangunan

Pembangunan LISIBA dilakukan melalui beberapa tahap, antara lain menyangkut kegiatan : penyiapan tanah, perencanaan yang sesuai, pemanfaatan, pengawasan dan pemilikan, adanya prasarana lingkungan, dan penanaman / penghijauan kawasan.

Para perusahaan swasta yang bergerak di bidang bisnis pembangunan yang akan mengembangkan LISIBA dilarang menjual kavling tanah matang tanpa rumah. Berdasarkan ketetapan pembangunan LISIBA, sesuai dengan kebutuhan lokal, para pengembang LISIBA diperbolehkan menjual kavling tanah matang tanpa rumah untuk ukuran kecil dan sedang.

Setiap warga mempunyai hak dan kesempatan sama dan keikutsertaan seluas-luasnya dalam membangun perumahan dan permukiman. Pelaksanaan keikutsertaan bagi masyarakat ini dapat dilaksanakan secara individu ataupun kerjasama.

## 2.2.2 Penerapan dan Prinsip-prinsip KASIBA

### (1) Langkah-langkah Pengawasan dan Pengelolaan Kota

KASIBA, sebagaimana diterangkan diatas, dapat diartikan sebagai upaya pengawasan dan pengelolaan kota, (bukan pelaksanaan proyek), yang berupa penyediaan rumah / bangunan. Tanpa pendekatan KASIBA menyebabkan perkembangan yang semrawut dan terpencar sebagaimana dapat dibuktikan pada perkembangan kota masa lalu dan sekarang di DKI Jakarta. Bila KASIBA ditetapkan/dirancang, pembangunan real estat akan diatur dalam KASIBA yang diciptakan secara terpadu dan menyatu sebagai kawasan sosial dalam suatu kota. Ini dapat dilaksanakan dalam 2 hal, pertama adalah pengurangan atau pelarangan real estat membangun di luar KASIBA dan yang lain adalah menawarkan suatu yang menarik bagi pembangunan dan kesepakatan penanaman modal di KASIBA.

Fungsi lain dari KASIBA adalah untuk mengelola pembangunan kota dalam kawasan perencanaan. Secara umum pelaksanaan pembangunan kota terdiri atas 4 kegiatan : 1. Penentuan kawasan pembangunan; 2. Pembangunan prasarana (primer); 3. Pembebasan tanah dan 4. Pembangunan fisik / rumah (hasil akhir pembangunan). Sistem pembangunan kota (tidak terbatas pada KASIBA) secara teori diklasifikasikan dalam 5 tipe sesuai derajat keterlibatan masyarakat seperti diuraikan diatas yaitu :

#### Klasifikasi Urban Development

*Tipe-1: Inisiatif seluruhnya oleh Pemerintah*

*Tipe-2: Penyediaan Prasarana dan Tanah oleh Pemerintah*

*Tipe-3: Penyediaan Prasarana oleh Pemerintah*

*Tipe-4: Pemerintah hanya menetapkan kawasan pengembangan*

*Tipe-5: Seluruhnya inisiatif swasta*

Dalam kaitan diatas KASIBA secara teori diartikan sebagai skim/skema kerjasama dan pembagian antara swasta/masyarakat dan pemerintah dalam perencanaan dan pembangunan kota. Pengelolaan KASIBA adalah melaksanakan tugas pemerintahan dan pengawasan/pengembangan keterlibatan swasta/masyarakat. Sementara pihak swasta diharapkan untuk terlibat di berbagai sektor publik, maka keterlibatan pemerintah juga diperlukan untuk menunjang keterlibatan swasta tersebut dan mengamankan kepentingan masyarakat dan kesejahteraan sosial dalam pembangunan kota.

### (2) Klasifikasi dan Aplikasi Sistem KASIBA

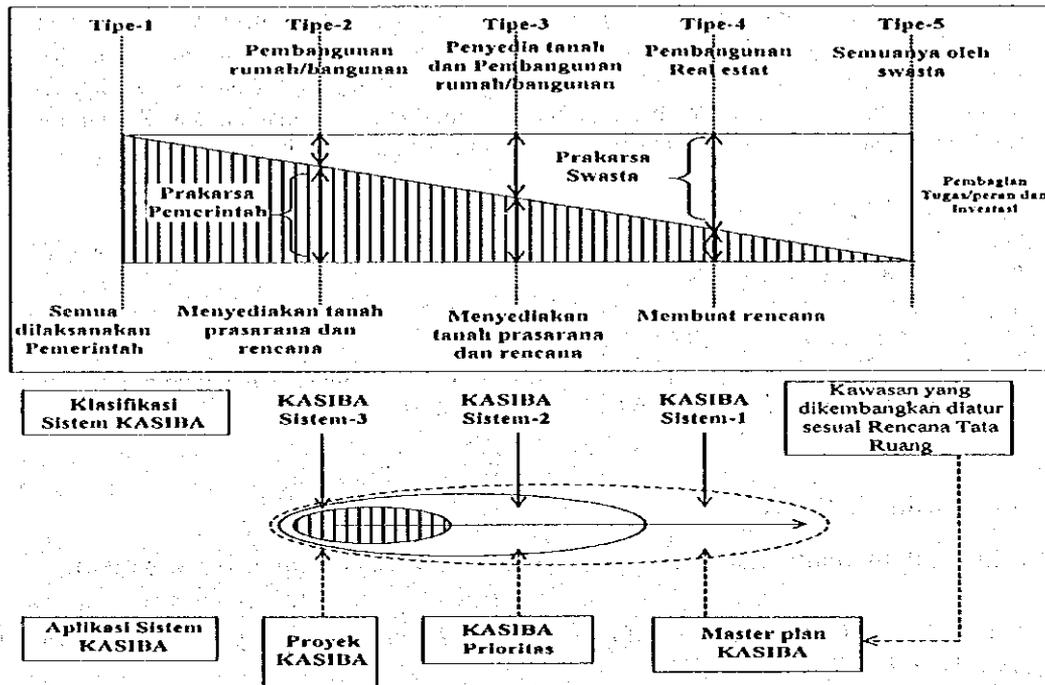
Sehubungan dengan tipe-tipe sistem pengelolaan kota yang telah diklasifikasikan diatas, 3 tipe sistem KASIBA yang diterapkan di Indonesia diuraikan sebagai berikut :

KASIBA Sistem-1 : Tipe-4 (Penetapan Kawasan Rencana Pengembangan)

KASIBA Sistem-2 : Tipe-3 (Penyediaan Prasarana)

KASIBA Sistem-3 : Tipe-2 (Penyediaan prasarana dan pembebasan tanah)

Melalui pengkajian pelaksanaan sistem dalam skema pengelolaan KASIBA yang diusulkan, sebagaimana yang telah dibahas dalam bagian 2.2.3, Panitia Pengarah menyatakan bahwa sistem KASIBA yang dilaksanakan tidak bertentangan dengan UU No. 4/1999 tentang KASIBA, dan beberapa premis yang disimpulkan bahwa sistem KASIBA seyogyanya ada 3 opsi, salah satu atau kombinasi diantaranya. Oleh karena itu harus dinyatakan bahwa 3 sistem disepakati melalui uji-coba kemungkinan bisa diterapkan dalam perencanaan kota di Indonesia yang akan dibahas berikut ini



**Gambar 2.2.1 Klasifikasi dan Aplikasi Sistem KASIBA**

Sistem KASIBA sebenarnya dirancang dalam rangka menanggapi persoalan kota dan kebijaksanaan pembangunan perumahan / kawasan / kota. Pada akhirnya, perbedaan sistem pelaksanaan melalui pengelola KASIBA seharusnya disiapkan secara umum dan khusus sebagaimana dapat memenuhi berbagai kondisi, kebutuhan dan problem kota pada masa mendatang. Penerapannya dalam perencanaan kota ditunjukkan sebagai berikut :

#### Aplikasi Sistem KASIBA oleh Klasifikasi Tata Ruang

##### **KASIBA Sistem-1 : Kawasan Rencana Induk KASIBA (Pembangunan Kota Terpadu Jangka Panjang)**

Pada sistem yang berjalan sekarang ini, Pemerintah tidak melakukan apa-apa tetapi menunggu proyek-proyek pembangunan yang akan diajukan oleh swasta/masyarakat pada berbagai tempat di kawasan kota sesuai dengan rencana tata ruang. Dalam KASIBA Sistem-1, Pemerintah dari sudut pandang strategis perencanaan kota dapat memutuskan secara positif mengenai proyek pembangunan kota. Ini keuntungan besar (Great Advantage) bagi perencanaan kota di Indonesia semenjak Pemerintah secara jelas dan positif memimpin/memulai pelaksanaan pembangunan kota melalui inisiatif Pemerintah. Penetapan KASIBA haruslah mempunyai landasan hukum bahwasanya semua pembangunan kota harus dikoordinasikan melalui Rencana Induk KASIBA. Kesimpulannya, KASIBA Sistem-1 dapat digunakan untuk memperkuat pengawasan Pembangunan Tata Ruang Kota.

##### **KASIBA Sistem-2 : Kawasan Prioritas KASIBA (Pembangunan Kota yang Bertahap dan Terarah)**

KASIBA Sistem-2 ditetapkan dengan beberapa prioritas kemana arah perkembangan diharapkan. Caranya dengan membangun prasarana lingkungan primer dan sekunder sesuai dengan perkembangan yang dipromosikan. Penerapan sistem ini disesuaikan dengan tahap-tahap pembangunan kota.

### **KASIBA Sistem-3 : Proyek KASIBA**

KASIBA sistem-3 diterapkan untuk penyediaan tanah untuk tujuan khusus misalnya untuk perumahan, industri, komersial dan sebagainya, sesuai dengan instansi yang bertanggung jawab untuk mengembangkannya. Sistem ini sebaiknya untuk memantapkan kawasan yang memang sudah diprioritaskan dalam perencanaan kota yang mana pembebasan tanah sulit dilakukan oleh swasta. Sistem ini harus dilengkapi dengan landasan hukum yang kuat terutama untuk pembebasan tanah.

#### **Memadukan KASIBA Sistem**

Rencana induk KASIBA akan dibuat mencakup keterpaduan dan penyatuan perkembangan kota pada 10 tahun mendatang (KASIBA Sistem-1).

Pada rencana induk, prioritas kawasan ditetapkan untuk dibangun prasarana primer agar menarik investor dan pengembang swasta untuk membangun (KASIBA Sistem-2).

Tanah harus sudah tersedia pada kawasan prioritas agar memiliki arti untuk membangun kawasan prioritas demi terealisasinya rencana induk KASIBA (KASIBA Sistem-3).

### **(3) Prinsip-prinsip KASIBA**

Ada 3 prinsip untuk menunjukkan sistem pelaksanaan KASIBA adalah sebagai berikut;

*Konsep Dasar : Sistem untuk meningkatkan layanan kepentingan masyarakat dan kesejahteraan Sosial*

*Prinsip-prinsip : (1) Pemulihan biaya oleh pengguna (dengan pembayaran)*

*(2) Ekonomi Pasar (Kompetisi)*

*Pengendalian perencanaan kota dalam pembangunan kota berdasarkan ekonomi pasar*

#### **Pemulihan Biaya**

KASIBA harus dilengkapi dengan 1). Sistem pembayaran bagi yang memperoleh manfaat dan pembebanan biaya untuk menutupi biaya yang telah dikeluarkan dalam pembangunan prasarana. Sistem ini tergantung pada pilihan KASIBA Sistem-1 sampai dengan Sistem-3, termasuk kontrol harga tanah, peningkatan nilai objek pajak, pajak-pajak khusus, pajak keuntungan, harga penjualan tanah, pendapatan langsung, iuran pembangunan, dan kontribusi tanah (cadangan tanah untuk dijual). Sistem pembagian beban biaya untuk pembangunan prasarana antara 3 pihak : Pemerintah Pusat, Daerah dan Badan Pengelola KASIBA serta penyelenggara LISIBA harus diciptakan sesuai klasifikasi prasarana yang dibangun pada KASIBA.

#### **Ekonomi Pasar**

Proyek-proyek KASIBA dikelola dan dilaksanakan sesuai prinsip ekonomi pasar. (1) Kompetisi dan sistem terbuka akan dibangun bagi kesertaan swasta (pengembang dan investor) dalam penyelenggara LISIBA-lebih spesifik, sistem tender terbuka diterapkan bagi pemegang ijin pembangunan LISIBA dan kontraktor ; (2) Bahkan jika skema KASIBA dilaksanakan berdasarkan ekonomi pasar, subsidi diberikan hanya bila ada penyertaan modal Pemerintah, seperti misalnya dalam pembangunan rumah murah dan lainnya, diusulkan untuk dilaksanakan oleh Badan Pengelola KASIBA dan BUMN (Perum) agar pengelolaan KASIBA tidak mendapatkan kesulitan keuangan.

#### **Pengendalian Perencanaan Kota (City Planning Control)**

Pengendalian perencanaan kota akan secara tegas ditingkatkan untuk sektor swasta melalui pengembangan LISIBA dengan memperkenalkan peraturan-peraturan daerah tentang penggunaan tanah, bangunan, fasilitas umum dan lainnya, sesuai dengan ijin pembangunan yang diberikan sebagai penyelenggara LISIBA.