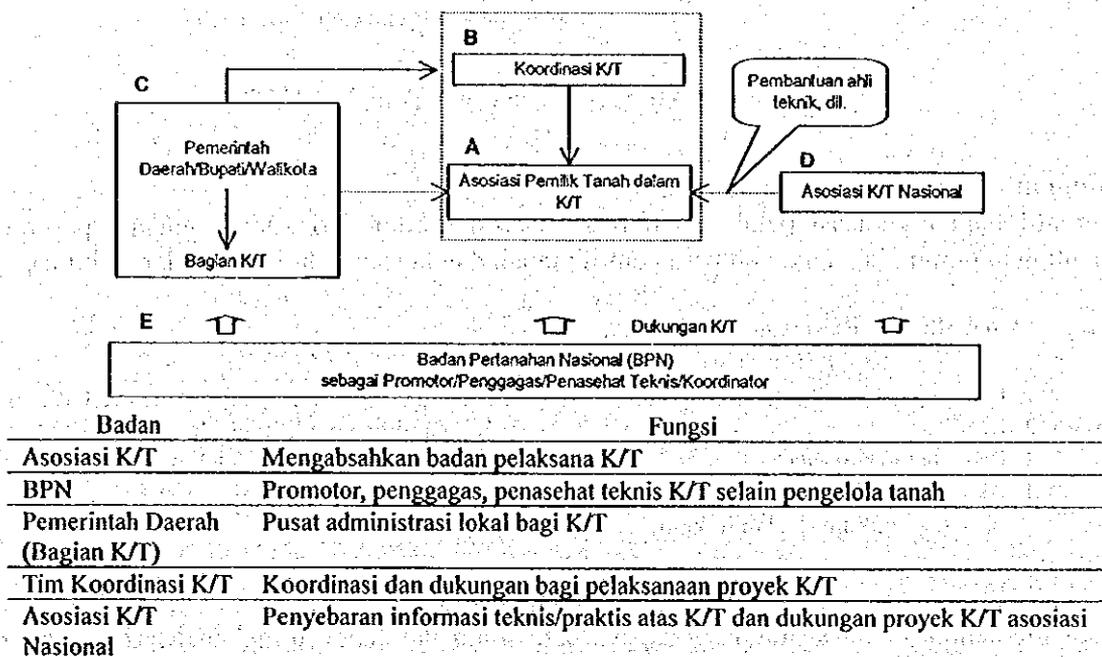


4. kemampuan BPN dalam memobilisasi untuk administrasi pertanahan dan juga K/T (organisasi, penganggaran, dan sumber daya manusia).

Di samping keuntungan-keuntungan pada BPN seperti dinyatakan di atas, sebaliknya pemerintah daerah yang bertanggung-jawab atas pembangunan perkotaan tidaklah siap dalam permasalahan yang berkaitan dengan pengelolaan pertanahan, penguasaan tanah dan juga pelaksanaan K/T. Tidak banyak yang dapat diharapkan dari asosiasi sebagai badan pelaksana K/T dalam hal kemampuan operasional, teknis dan keuangan bagi proyek K/T karena masih dalam tahap awal. Dengan mempertimbangkan keadaan seperti tersebut, agaknya BPN harus berperan lebih besar dalam penyebaran K/T di seluruh tanah-air.

BPN harus meningkatkan upaya ke arah pembentukan organisasi pelaksana yang menyeluruh bagi K/T asosiasi di bawah pemerintah daerah. Demi tujuan ini, BPN haruslah bertindak sebagai pendorong, penggagas, penasihat teknis, dan koordinator bagi K/T asosiasi. Organisasi yang menyeluruh seperti diusulkan pada bagian sebelumnya dianggap sebagai tata cara yang tepat dipakai oleh BPN untuk mempromosikan proyek K/T di seluruh wilayah tanah-air, termasuk memperkuat organisasi pemerintah daerah dan asosiasi, transfer teknologi dan dukungan keuangan. Organisasi K/T yang menyeluruh secara garis besar digambarkan berikut ini.



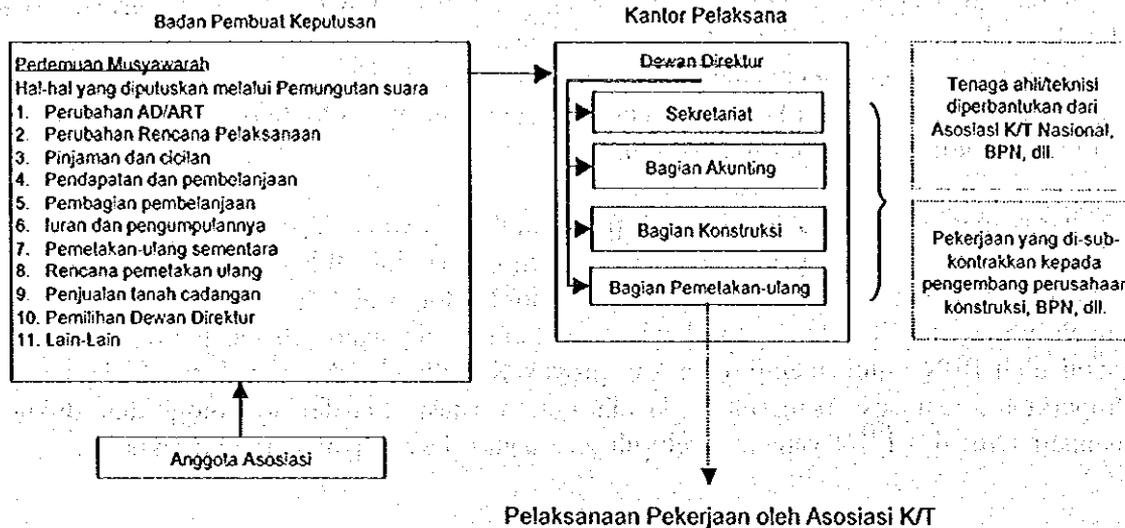
Gambar 2.3.5 Organisasi menyeluruh bagi penyelenggaraan K/T asosiasi

2) Organisasi bagi Asosiasi K/T

Struktur Organisasi

Diusulkan untuk membentuk struktur organisasi asosiasi K/T dengan unit pengambilan keputusan dan unit pelaksana. 1. Semua pemilik tanah diwajibkan menjadi anggota asosiasi berdasar mekanisme pembuatan keputusan seperti butir-butir yang tercantum pada ketentuan melalui pertemuan musyawarah para pemilik tanah, 2. Dewan direktur melaksanakan proyek K/T dengan

memanfaatkan unit pelaksana sesuai dengan keputusan yang diambil dalam pertemuan musyawarah. 3. Untuk meringankan beban bagi asosiasi, hal-hal berikut layak dipertimbangkan: a. Para tenaga ahli/teknisi yang membantu, berasal dari asosiasi K/T nasional, dan BPN, dll. b. Pelaksanaan pekerjaan dilakukan dalam bentuk kontrak dengan pengembang tanah cadangan, perusahaan konstruksi, dan BPN, pemerintah daerah, dll.



Gambar 2.3.6 Organisasi bagi Asosiasi K/T

Penilaian atas Organisasi Pelaksana

Alternatif bagi organisasi pelaksanaan K/T asosiasi dinilai dari sudut pandang persyaratan: kepentingan umum, keanggotaan para pemilik tanah dan kesatuan hukum (badan hukum).

Alternatif organisasi yang diperhatikan bagi K/T asosiasi	Syarat dasar
<ol style="list-style-type: none"> 1. Panitia para pemilik tanah 2. Koperasi 3. Pengembang swasta 4. Asosiasi pemilik tanah sebagai suatu kesatuan hukum (badan hukum) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kepentingan umum (wajib dan nir-laba) 2. Keanggotaan pemilik tanah 3. Badan hukum (dapat melakukan pengembangan tanah atau pembangunan infrastruktur)

Alternatif 1 hingga 3 mungkin dapat diterapkan pada keadaan yang terbatas, sedangkan alternatif 4 yang memenuhi semua syarat dasar dapat secara umum dan luas diterapkan. Meskipun alternatif 1 sampai 3 mungkin dapat digunakan pada masa transisi, penerapan alternatif 4 yakni Asosiasi Pemilik Tanah sebagai suatu badan hukum selanjutnya dinyatakan sebagai sasaran yang akan dikembangkan pelaksanaannya bagi K/T di Indonesia.

(6) Penataan Hukum bagi Peresmian Asosiasi K/T

Patut dicatat bahwa di antara dua unsur utama pelaksanaan K/T, yakni pemetaan-ulang tanah dan pembangunan infrastruktur, maka unsur pertama telah dilaksanakan dalam kegiatan K/T yang dipraktekkan di Indonesia. Kegiatan pemetaan-ulang sangat memungkinkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, walau masih memerlukan penyempurnaan. Karenanya, tujuan BPN seperti pada butir yang terakhir, pembangunan infrastruktur dalam proyek K/T, yang memerlukan peningkatan unsur pertama (sistem pemetaan-ulang) berdasarkan perbaikan infrastruktur. Demi keamanan pembentukannya, keberlangsungannya, kegiatan dan kemampuan

asosiasi, hal-hal berikut sangat perlu ditinjau dari aspek keabsahannya.

Pembentukan Asosiasi K/T berdasar aturan mayoritas	Pemilik tanah dapat membentuk asosiasi K/T berdasar aturan mayoritas di antara mereka pada tapak proyek
Keanggotaan Semua pemilik tanah menjadi anggota asosiasi K/T	Ketika asosiasi terbentuk, semua pemilik tanah menjadi anggotanya (tidak dapat berhenti meskipun pemilik tanah berubah)
Pengelolaan Keputusan dibuat berdasar aturan mayoritas di antara anggota asosiasi	Keputusan asosiasi dibuat berdasar aturan mayoritas di antara anggota (Pertemuan Musyawarah)
Keputusan mempunyai pengaruh hukum	Keputusan asosiasi mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan
Kedudukan hukum Asosiasi K/T merupakan badan hukum	Asosiasi mempunyai hak dan kewajiban sebagai badan hukum untuk melaksanakan pembangunan pertanahan dan infrastruktur. (Dapat melakukan kontrak dalam peminjaman dana, konstruksi, penjualan tanah cadangan, dll)
Kepemilikan Asosiasi K/T memiliki hak atas tanah cadangan, untuk menjualnya	Pemilikan atas tanah cadangan dalam rencana pemetaan-ulang ada pada asosiasi untuk dijualnya.

2.3.6 Sistem K/T dalam Reformasi Pemerintahan

(1) Reformasi Pemerintahan yang sedang berlangsung dan peningkatannya dalam pengelolaan perkotaan dan pertanahan

Seperti tertera pada studi Kasiba, Reformasi Pemerintahan dan peningkatannya dalam pengelolaan perkotaan dan pertanahan sedang terjadi. K/T tidak pula terbebas dari gerakan reformasi tersebut, bahkan semakin baik berperan-serta sehingga dapat mendukung dan memperkuat reformasi pemerintah, khususnya liberalisasi dan desentralisasi di bidang pertanahan. K/T akan lebih dibutuhkan sesuai dengan perkembangan reformasi pemerintahan, dengan mempertimbangkan beberapa faktor berikut: 1. semakin meningkatnya penghargaan terhadap hak atas tanah rakyat; 2. pemberdayaan masyarakat; 3. pendekatan pembangunan kawasan perkotaan oleh pemerintah daerah yang berbeda dengan pendekatan sektoral masa silam oleh pemerintah pusat; dan akhirnya 4. peningkatan perencanaan kota.

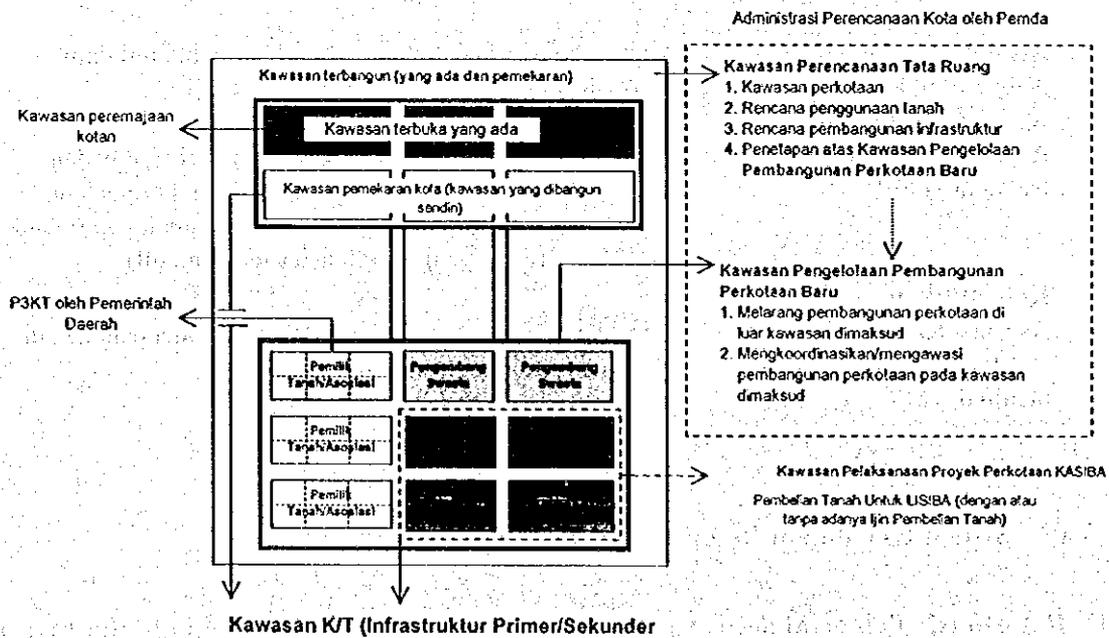
(2) Sistem K/T dalam Sistematisasi Perencanaan Kota dan Pembangunan di Indonesia

Sebagaimana tampak bahwa K/T dapat sejalan tidak hanya dalam laju gerakan Reformasi Pemerintahan, tetapi juga sangat mengarahkan dan menjawab tantangan demi terwujudnya maksud dan tujuan yang dicanangkan dalam kebijakan desentralisasi. Berbagai jalan dan cara senantiasa diupayakan agar K/T dapat lebih dimanfaatkan secara bersungguh-sungguh dan berdaya-guna bagi perbaikan perkotaan dan lingkungan di suatu daerah. Sebagaimana dinyatakan pada bab Kasiba, haruslah ada keterpaduan dengan perbaikan sistem perencanaan tata ruang, lebih strategis lagi dengan sistem pengelolaan pembangunan perkotaan

seperti diusulkan pada Gambar 2.2.8.

K/T dapat digunakan sebagai sarana pembangunan/pelaksanaan sistem pengelolaan perkotaan, dalam upaya penyediaan infrastruktur. Disarankan pula hendaknya K/T dijadikan sistem pelaksanaan dasar bagi pembangunan Kasiba.

Selain pembangunan kawasan perkotaan harus seperti dibahas tersebut di atas, perhatian haruslah diberikan pada masalah-masalah perkotaan penting lainnya yang mungkin dihadapi pemerintah daerah, di antaranya pemekaran perkotaan yang tak teratur ditandai dengan pembangunan gedung sendiri-sendiri tanpa dilengkapi infrastruktur yang memadai dan lingkungan yang buruk pada pinggiran kawasan terbangun yang ada. K/T akan menjadi sistem pembangunan terbaik yang diterapkan pada kawasan yang baru mulai mengarah ke perkotaan dengan potensi pembangunan yang tinggi; jika tidak, akan terjadi kawasan kumuh yang terus merebak.



Gambar 2.3.7 Keterpaduan K/T ke dalam Sistematisasi Perencanaan Kota dan Pembangunan di Indonesia

2.3.7 Pedoman bagi Proyek K/T dan Petunjuk Tata Cara Kerja Praktis

Pemerintah Indonesia meresmikan pekerjaan nyata bagi pengembangan dan pelembagaan sistem K/T sehingga dapat dicapai tujuan dalam perbaikan perkotaan dan lingkungan daerah yang dimaksud. Sebagaimana diuraikan pada bagian-bagian sebelumnya, K/T yang dicirikan oleh "penghargaan hak atas tanah", "peran-serta masyarakat dan pemberdayaan", "pembiayaan swadaya", dan lain-lain merupakan hal terbaik dalam menjawab tantangan pembangunan perkotaan dan masyarakat sejalan dengan keyakinan reformasi pemerintah: desentralisasi, liberalisasi dan demokratisasi. Diyakini bahwa peningkatan dan inovasi K/T sangatlah penting berkaitan dengan tingginya harapan terhadap K/T di Indonesia. Hal ini berarti bahwa K/T yang ada beserta praktek penyelenggaraannya haruslah segera ditingkatkan hingga suatu tahap baru K/T di Indonesia, yang membutuhkan sistem hukum yang baru (Undang-undang K/T) dan juga sistem praktis yang baru.

Dalam keadaan demikian, berbagai pedoman dan petunjuk dipersiapkan untuk dipergunakan

sebagai rujukan bagi pemerintah Indonesia dalam peningkatan dan pengembangan sistem peraturan dan praktek K/T.

(1) Pedoman bagi Proyek K/T

Pedoman bagi proyek K/T dirangkum dalam volume terpisah, dengan garis-besar seperti tersaji, termasuk: 1. Pedoman perencanaan: sistem dan pendekatan perencanaan kota; 2. Pedoman organisasi: berorientasi pada kepentingan umum dan organisasi nir-laba oleh jenis pemerintah dan jenis asosiasi pemilik tanah; 3. Pedoman pengelolaan pertanahan: pemetakan-ulang dengan tiga prinsip: berlangsung-terusnya hak/kegunaan/nilai tanah, pembagian yang adil atas biaya dan keuntungan di antara para pemilik tanah, dan pemulihan biaya dengan keuntungan pembangunan; 4. Pedoman administrasi: sistem persetujuan oleh pemerintah dan pemilik tanah; 5. Pedoman keuangan: sistem swadaya melalui tanah cadangan; dan 6. Pedoman lingkungan: kerjasama sosial demi perbaikan lingkungan.

(2) Prosedur dan Tata Cara Kerja Praktis

Meskipun proyek K/T memiliki alur alternatif yang berbeda dalam prosedur pelaksanaannya sesuai keadaan proyek setempat dan waktu, suatu prosedur dasar jenis proyek K/T asosiasi termasuk kegiatan utama, sebagaimana diusulkan.

Sejalan dengan prosedur pelaksanaan yang disusun, Tata Cara Kerja yang berkenaan dengan bagaimana mempersiapkan dan melaksanakan proyek K/T diusulkan dan dirangkum dalam volume yang terpisah.

2.3.8 Rencana Kerja bagi Promosi K/T

Manakala orang menyebut K/T, dalam artian praktis dan teknis mereka kebanyakan merujuk pada K/T tradisional yang telah dikembangkan dan dimanfaatkan, dan bukanlah K/T inovatif yang diharapkan oleh BPN sebagai sistem pembangunan perkotaan dan infrastruktur. Oleh sebab itu, kegiatan yang bersifat promosi sangat diperlukan hingga K/T yang inovatif kokoh mengakar di Indonesia. Maka diusulkanlah rencana aksi tersebut yang mencakup berbagai kegiatan yang dibutuhkan sebagai berikut:

Rencana Aksi bagi Promosi K/T yang inovatif

<i>Kegiatan-kegiatan bagi pengaturan hukum (legislasi)</i>	
Rancangan Undang-undang K/T	Undang-undang K/T harus dirancang bagi legislasi berdasarkan jenis K/T asosiasi yang diusulkan (dalam persiapan)
Kegiatan-kegiatan yang bersifat promosi bagi legislasi	Kampanye untuk mendapatkan dukungan secara publik dan politis dari masyarakat bagi legislasi
<i>Kegiatan-kegiatan bagi pelaksanaan proyek percontohan</i>	
Pengaturan pemilik tanah demi keterlibatan masyarakat	Penyajian/Pendidikan dan negosiasi demi pencapaian mufakat
Sistem transisi	Sistem K/T tradisional harus dijabarkan untuk penerapan pada proyek percontohan. Sistem tersebut hendaknya memungkinkan pembangunan infrastruktur melalui penangkapan keuntungan pembangunan berdasarkan pemanfaatan sebesar-besarnya atas kerangka hukum yang ada.
Satuan Tugas Pemerintah	Satuan tugas bagi kegiatan promosi proyek percontohan (Pemerintah Pusat/Daerah)
Pelaksanaan K/T	Rencana Pelaksanaan K/T bagi proyek percontohan dirumuskan berdasarkan hasil kegiatan tertera di atas.
<i>Kegiatan-kegiatan bagi pengembangan/penyebaran proyek</i>	
Pembangunan kemampuan pemerintah daerah	Pendadaran, pendidikan, dan pelatihan bagi pemda tentang K/T yang inovatif (seminar, lokakarya, kur-sus/sekolah)
	Pembentukan bagian pembangunan perkotaan pada pemda. Penunjukan staf dan ahli-teknik pada bagian tersebut.
	Pembentukan sistem penganggaran keuangan
Pembangunan kemampuan organisasi pusat	Penguatan/penambahan bagian K/T pada BPN (administrasi, pedoman, promosi, pemantauan proyek).
	Pembentukan bagian proyek pembangunan perkotaan di kementerian Pekerjaan Umum
Pembangunan kemampuan konsultan K/T	Pembentukan asosiasi K/T nasional
	Penguatan perusahaan konsultan yang bekerja dalam bidang K/T
<i>Kegiatan-kegiatan bagi penelitian dan pengembangan</i>	
Penguatan fungsi litbang bidang K/T dan pembangunan perkotaan	Pusat penelitian dan pengembangan dalam pengelolaan pertanahan (BPN)
	Lembaga perumahan dan permukiman perkotaan (P.U.)

Di antara kegiatan-kegiatan tersebut, prioritas harus diletakkan pada “kegiatan-kegiatan bagi pengaturan hukum demi K/T yang inovatif dan pelaksanaan proyek percontohan”. Undang-undang K/T harus dirancang demi legalisasi K/T jenis asosiasi. BPN telah memulai perancangan peraturan perundang-undangan dimaksud. Namun begitu, beberapa sistem transisi perlu dijabarkan untuk menjembatani antara sistem yang ada saat ini dan sistem inovatif yang diusulkan. BPN telah mengusulkan berbagai sarana seperti halnya Panitia pemilik tanah bagi asosiasi dan surat kuasa untuk menata tanah dalam upaya melindungi hak atas tanah masyarakat sebagai alternatif kedua yang terbaik.

Pelaksanaan proyek percontohan juga dirasa sangat penting dalam kaitannya dengan pengujian sistem karena dari cara ini dapat ditimba pelajaran untuk digunakan dalam perbaikan teknis dan sistem hukum K/T, dan pembuktian yang memberikan keuntungan-keuntungan dari proyek K/T sehingga lebih terlihat kebaikannya secara nyata. Kesadaran masyarakat berikut dukungan bagi K/T yang inovatif karenanya dapat diperoleh.

Kegiatan-kegiatan demi pengembangan proyek K/T termasuk pembangunan kemampuan pemerintah pusat dan pemerintah daerah serta para konsultan, demikian pula bagi penelitian dan

pengembangan K/T selain pembangunan perkotaan harus senantiasa ditingkatkan dan dilanjutkan dalam jangka panjang.

2.3.9 Kesimpulan dan Rekomendasi bagi Pengembangan Sistem K/T

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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

(4) 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. Pelaksanaan proyek percontohan juga penting dalam rangka pengujian sistem dan pembuktian K/T yang 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 Perencanaan Proyek Pembangunan Kota

3.1 Usulan Lokasi Untuk Studi Kasus Kasiba dan Konsolidasi Tanah

Calon lokasi untuk kedua studi kasus, masing-masing area seluas 1000 ha untuk Master Plan Kasiba dan Konsep Rencana Pembangunan L/C, dipilih dari seluruh kecamatan masing-masing Parung Panjang dan Jatiasih.

[Parung Panjang]

- Lokasi dan Gambaran Dasar

Kecamatan Parung Panjang terletak 35 km sebelah Barat Daya Pusat Kota Jakarta dan di ujung sebelah Timur Laut Kabupaten Bogor dekat dengan batas Kabupaten Bogor. Kecamatan ini berfungsi sebagai wilayah pemerintah daerah Tingkat II Kabupaten Bogor. Kecamatan ini dengan luas 6.289 ha terdiri dari 11 desa dan berpenduduk 67.858 orang dalam bulan Desember 1997. Pertumbuhan penduduk kira-kira 3,4% per tahun dalam tahun-tahun terakhir ini, antara tahun 1990 dan 1997 dan kepadatan penduduk mencapai 10,8 jiwa per hektar.

- Perspektif Pembangunan sebagai Kota Dipinggiran (Suburban)

Parung Panjang diklasifikasikan sebagai "fourth center" (pusat ke empat) didalam Kabupaten Bogor sesuai dengan fungsi-fungsi kota dan hierarki yang ditunjukkan didalam bagian perencanaan kota Bappeda.

Sistim Regional

Pusat Primer : Jakarta

Pusat Sekunder : Bogor

Pusat Tertier : Rumpin, Leuwiliang, Jonggol

Pusat Ke empat : Parung Panjang, Jasinga, Ciawi, Cariu

Pusat Ke lima : Kedudukan dari setiap Kecamatan

Posisi Parung Panjang adalah lebih tinggi dalam hierarki dari pada kedudukan kecamatan. Jadi, harus dikembangkan sebagai suatu kota di daerah dengan multi-fungsi. Karena pentingnya untuk vitalisasi kota, sistem Kasiba secara ambisius akan dipakai secara penuh sebagai alat untuk langkah pengembangan/pengendalian urbanisasi yang mencegah kesemrawutan pembangunan real estate dalam skala besar berdasarkan izin khusus.

Calon lokasi untuk studi kasus juga terletak di lokasi strategis yang potensial sepanjang jalan kereta api Jakarta-Serpong-Rangkasbitung dan pada pertemuan usulan jalan arteri regional utama, termasuk Metropolitan Ring Road yang akan melayani outer-orbital route untuk daerah BOTABEK.

Wilayah Parung Panjang adalah lokasi yang menantang untuk studi pembangunan perumahan dan permukiman melalui sistem Kasiba dengan mempertimbangkan gambaran tersebut diatas.

[Jatiasih]**- Lokasi dan Gambaran Dasar**

Sementara itu, Kecamatan Jatiasih terletak tepat dipinggiran kota DKI Jakarta, kira-kira 20 km sebelah Timur dari pusat, dengan luas 2.450 ha. Ini tepat dipinggiran Jakarta Metropolitan Area (JMA), dimana urban conurbation Jakarta meluas dan migrasi penduduk secara besar-besaran baru-baru ini, baik dari luar maupun dari dalam Jakarta bisa diamati. Total penduduk berjumlah 91.500 jiwa pada bulan Desember 1997 dan kepadatan penduduknya 42.7 jiwa per hektar angka ini tidak terlalu tinggi dibandingkan dengan kecamatan sekitarnya seperti 61 sampai 110 jiwa/ha di Pondokgede, Bekasi Timur dan Bekasi Selatan. Profil topografi tanah di Jatiasih adalah landai dengan ketinggian 20 sampai 50 meter, dan dengan kemiringan lahan sedang. Pada umumnya tata guna lahan yang ada menunjukkan pola tipikal wilayah pinggiran Jakarta; yaitu tata guna lahan campuran dengan lahan pertanian dipinggiran kota dan kawasan sub-divisi yang baru dibangun/ sedang dibangun.

- Rencana/Proyek Pembangunan

Sesuai dengan rencana tata ruang Kotamadya Bekasi dan rencana tata kota Pondokgede/Jatiasih, pembangunan kota Jatiasih di waktu yang akan datang diharapkan menjadi sebagai berikut:

- Jatiasih ditentukan sebagai daerah hunian/tempat tinggal pada kepadatan rendah/medium dengan beberapa ruangan terbuka untuk masyarakat Jabotabek.
- Fungsi inti/pusat daerah diharapkan disekitar Jatiluhur, Jatiasih, meskipun detail isinya masih belum ditentukan.
- Jatiasih berada dalam lokasi yang sangat strategis dilayani oleh jaringan jalan tol, satu adalah Outer Ring Road dengan interchange dan satu lagi adalah usulan jalan Jatiasih-Karawang Timur.

Aksesibilitas Jatiasih oleh jaringan jalan tol regional akan sangat meningkat bilamana proyek-proyek ini selesai. Distribusi izin lokasi untuk pembangunan perumahan di Jatiasih meliputi hampir sepertiga dari separuh luas seluruh daerah dalam tahun 1997 dan beberapa proyek masih berlangsung.

Dengan demikian Jatiasih merupakan salah satu dari lokasi yang paling cocok untuk studi penyediaan lahan untuk perumahan melalui peningkatan sistem L/C biasa di JMA.

3.2 Studi Kasus Kasiba di Parung Panjang**(1) Pemilihan lokasi untuk Studi Master Plan**

Kriteria utama dalam mempertimbangkan pemilihan lokasi dirangkum dibawah ini.

[Daerah yang cocok untuk Konsep Pembangunan]

Konsep pembangunan Parung Panjang adalah membangun "Rail Oriented New Town" (Kota Baru berorientasi pada angkutan kereta api) agar supaya memanfaatkan sepenuhnya potensi jaringan kereta api yang ada.

[Pembangunan Pusat Layanan Regional]

Pusat layanan regional akan diperluas untuk menampung pengembangan di waktu yang akan datang. Perluasan ini akan mencakup fungsi dan daerah yang lebih luas di daerah.

[Daerah tangkapan dari Noda Lalu Lintas]

Daerah yang dipilih memiliki potensi untuk pembangunan kota dan pemukiman yang terpadu yang terletak disekitar usulan stasiun kereta api yang baru.

[Pengecualian dari Daerah Konservasi]

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Kabupaten Bogor, Kecamatan Parung Panjang mempunyai 3 kategori daerah konservasi (Penggunaan untuk Pertanian, Daerah Pemukiman Pedesaan dan Penggunaan lainnya) yang harus dikecualikan.

(2) Master Plan (1000 ha)

[Skenario Pembangunan untuk Menjawab Permintaan]

Permintaan akan perumahan akhir-akhir ini menurun sehubungan dengan krisis ekonomi dan pergolakan politik. Dengan demikian, makin sulit untuk memprediksi tingkat permintaan perumahan di waktu yang akan datang dan bilamana permintaan mencukupi untuk daerah Master Plan (1000 ha) yang akan dibangun. Dengan demikian, Master Plan hanya mencakup wilayah seluas 300 ha yang diperuntukkan untuk memenuhi prediksi permintaan dan mengikuti kebijaksanaan pendekatan "more concentrated and slimming down of the urbanization: urbanisasi yang lebih terpusat dan ramping". Sisanya seluas 700 ha diperuntukkan sebagai daerah urbanisasi di waktu yang akan datang untuk jangka panjang, sesuai dengan keadaan ekonomi dan kebutuhan masyarakat.

[Penyesuaian dengan Karakteristik setempat dan Kebutuhan Masyarakat]

Pemerintah Indonesia telah memakai ratio 1:3:6 (mengenai jumlah unit rumah yang disediakan masing-masing untuk perumahan kategori tinggi, menengah dan rendah) dalam penyediaan pembangunan perumahan dalam skala besar (kira-kira 200 ha atau lebih), dan setiap pembangunan baru diminta untuk melekat pada prinsip ini. Namun demikian, kesulitan telah timbul mengenai pembangunan perumahan kategori tinggi di Parung Panjang khususnya pada tahap-tahap awal pembangunan, karena potensi dari lahan. Dengan adanya kelompok target, perumahan kategori menengah dan rendah dapat disediakan berdasarkan analisis permintaan.

[Penyesuaian dengan Sistem Transportasi]

Masalah kunci yang termasuk didalam realisasi pembangunan Kasiba di Parung Panjang adalah sebagai berikut:

- a. Peningkatan jaringan kereta api sampai ke Parung Panjang
- b. Pembukaan stasiun kereta api baru di pusat daerah Master Plan
- c. Pembangunan jalan arteri baru (untuk memperkuat poros Utara-Selatan) dihubungkan dengan jalan raya Jakarta-Merak.
- d. Pembangunan Metropolitan Ring Road untuk menyatukan daerah Jabotabek

[Penyesuaian dengan Peruntukan Fungsi Kota]

Rencana Pembangunan Jabotabek yang disusun oleh Departemen Pekerjaan Umum, menyatakan peruntukan hierarkhi kota-kota dan fungsi dari setiap kota terkait didasarkan pada struktur yang diprediksi untuk daerah. Parung Panjang dirancang sebagai kota pada tingkat ke 4 dalam hierarkhi ini.

[Kerangka Pembangunan dan Permintaan Rumah]

Menurut hasil studi permintaan pembangunan, permintaan rumah di Kabupaten Bogor

memerlukan 47.000 unit dalam lebih dari 5 tahun (ketidak pastian setelah tahun 2001). Luas kawasan rencana untuk usulan Kasiba di Parung Panjang sekitar 300 ha, dialokasikan untuk perumahan, fasilitas jalan dan fasilitas umum.

(3) Pemilihan Lokasi untuk Rencana Pembangunan Kasiba

Calon lokasi untuk daerah studi kelayakan (seluruhnya seluas 300 ha) akan dipilih dari daerah untuk Master Plan. Hal utama dalam pertimbangan pemilihan lokasi diuraikan dibawah ini, jika sebagian besar dari pertimbangan ini dapat terpenuhi, maka daerah tersebut cocok untuk studi Kelayakan Rencana Pembangunan Kasiba.

[Daerah yang cocok untuk Pembentukan Kota dengan Perjalanan pulang pergi pakai kereta api]

Catchment area untuk usulan stasiun kereta api harus lebih dahulu ditentukan untuk menjamin akan menarik penumpang yang cukup. Hal ini dapat dimanfaatkan secara maksimal potensi dari jaringan kereta api khususnya untuk kelompok berpenghasilan rendah.

[Daerah yang harus Diikutsertakan didalam Lahan Perumnas]

Mengikuti kebijaksanaan dan strategi pembangunan, kebanyakan dari daerah harus diikutsertakan didaerah yang dikuasai oleh Perumnas. Dengan demikian, Perumnas merupakan organisasi utama yang di nominasikan dari KMB dan juga calon yang paling potensial untuk kontraktor LISIBA.

[Pengecualian dari Daerah Hambatan untuk Pembelian Tanah]

Berdasarkan pada survai lokasi yang dilakukan bagian sebelah Selatan dari daerah ini, dimana dua buah pabrik dan banyak desa tersebar, akan dikecualikan karena kesukaran dalam pembebasan tanah.

(4) Rencana Pembangunan Kasiba (300 ha)

[Kondisi Wilayah saat ini]

Penduduk

Perkiraan jumlah penduduk di daerah itu adalah 2.590 dan jumlah rumah tangga adalah 650.

Pemilikan tanah

Di daerah pembangunan, kebanyakan pemilik tanah didasarkan pada "hak milik atas tanah bebas tanpa sertifikat (hak girik)", dan bagian daerah yang dikuasai oleh pengembang real estate dengan "hak untuk membangun diatas tanah (Hak Guna Bangunan)" di daerah seluas 29.4 ha.

Nilai Tanah

Daerah hunian yang paling mahal (termahal adalah Rp.35.000/m²) dan tanah untuk sawah adalah lebih murah (yang paling murah adalah Rp.6.000/m²). Mayoritas harga tanah berkisar antara Rp.8.000 sampai Rp.12.000 per m².

Trend Pembangunan

Terdapat 5 ijin lokasi yang, telah dikeluarkan kepada para developoer termasuk Perumnas. Perumnas telah memperoleh tanah seluruhnya seluas kira-kira 106 ha untuk perumahan murah, yang mencakup 50 persen dari rencana daerah proyek. Namun bentuk dan lokasi dari tanah yang diperoleh nampaknya masing-masing tidak teratur dan bertebaran.

[Alokasi Rumah/Tanah dan Skema Pembangunan]

Berdasar asumsi bahwa 33 persen adalah rumah-rumah kelas menengah dan sisanya 67% adalah untuk perumahan kelas rendah, masing-masing unit adalah 3.500 rumah tangga (14.700 orang) dan 7.300 rumah tangga (30.600 orang). Mengenai ratio tata guna lahan, 60% (93 ha) adalah rumah kelas menengah, jauh lebih besar dari pada 40% (64 ha) untuk rumah kelas rendah. Dua tipe tersedia untuk rumah-rumah kelas menengah, rumah sederhana (RS), dan rumah sangat sederhana (RSS) untuk rumah-rumah kelas rendah.

[Rencana Pelaksanaan KASIBA]

- **Persyaratan untuk perumusan Rencana Pelaksanaan**

Sejauh ini kami telah mempelajari berbagai tipe sistem proyek yang harus memegang peranan utama didalam organisasi Kasiba Management Body (KMB). Diusulkan disini ialah suatu sistem dan kesatuan pembangunan yang dianggap paling applicable dan termudah untuk terwujud diantara berbagai skenario alternatif.

- **Sistem Pelaksanaan sebagai Dasar Pemikiran**

Sejauh yang berkaitan dengan daerah proyek, sistem proyek dengan pembelian tanah yang komprehensif dipakai: mengenai pembelian tanah, Perumnas mempunyai prioritas karena posesi tanah saat ini dan hak-hak untuk membangun. Dengan kata lain, KMB akan memperoleh tanah di daerah proyek, termasuk yang dimiliki oleh Perumnas sebagai pemilik tanah yang paling luas didaerah tersebut, melaksanakan pembangunan sarana dan prasarana dan menjual tanah dengan nilai tambah kepada kontraktor di LISIBA untuk menjamin profitabilitas proyek.

- **Organisasi yang termasuk didalam Pembentukan KMB**

Dengan adanya sistem proyek tersebut diatas, Perumnas akan memegang peranan utama dalam mendirikan KMB bersama-sama dengan beberapa sub-organisasi seperti Menperkim, Departemen Pekerjaan Umum dan pemerintah setempat yang akan membantu membangun proyek KASIBA.

- **Pengaturan Kelembagaan**

Proses desentralisasi akan memberikan kepada pemerintah daerah keuangan dan administrasi yang lebih independen. Namun demikian, adalah penting untuk menjamin bahwa hal-hal khusus berikut ini bisa dikoordinasikan dengan baik dalam usaha-usaha reformasi di waktu yang akan datang:

- Memperkuat anggaran keuangan untuk pekerjaan umum dasar dari pemerintah daerah
- Menyusun petunjuk yang jelas dalam menentukan prioritas investasi dan tingkatan proyek alternatif
- Mendidik para pejabat pemerintah agar kapabel pada setiap posisi dan lapangan
- Memperkuat seksi perencanaan pemerintah daerah dalam hal kapasitas administrasi dan kebenaran administrasi

- **Perumusan proyek.**

Memperkuat Aktivitas Perumnas

Sebagai langkah pertama terhadap pemenuhan permintaan yang berubah, Perumnas akan dapat tidak hanya membangun dan menjual rumah-rumah kelas rendah, tetapi juga rumah-rumah kelas menengah. Dalam waktu dekat, Perumnas perlu juga melakukan peranan kepemimpinan didalam KMB dan memberi layanan untuk meningkatkan pembangunan kota dan melaksanakan land readjustment bekerjasama dengan Badan Pertanahan Nasional.

Partisipasi Sektor Swasta

Pemakaian sektor swasta untuk melaksanakan proyek perumahan adalah krusial untuk menjamin pelaksanaan proyek dan program tersebut secara efisien. Motif keuntungan membuat perusahaan swasta lebih sensitif kepada permintaan pelanggan, meningkatkan prospek untuk aliran manfaat dengan swadaya. Sesudah meningkatnya ekonomi Indonesia, sumber keuangan mereka, management skills dan technical know-how mereka harus dimanfaatkan secara penuh untuk mencapai tujuan proyek dan program

- Jadwal Pelaksanaan

Tindakan bersama-sama dengan Kematangan Pasar

Jangka waktu pendek adalah 5 tahun, tahun 2001 sampai 2005, jangka waktu menengah adalah 5 tahun, tahun 2006 sampai 2010 dan jangka waktu panjang adalah 10 tahun, tahun 2011 sampai 2020. Mengingat pertumbuhan ekonomi di JABOTABEK, tidnakanpelaksanaan berikut ini diharapkan untuk setiap jangka waktu pelaksanaan:

- Jangka Pendek : Pekerjaan persiapan dan teknik untuk pelaksanaan
- Jangka Menengah : Pembangunan prioritas daerah (300 ha/10.000 rumah)
- Jangka Panjang : Pembangunan Master Plan area (700 ha/23.000 rumah)

- Analisis Kelayakan

Analisis kelayakan dilakukan pada setiap 4 tipe pembangunan perumahan Parung Panjang berikut ini, dimana konsolidasi tanah dipakai dalam dua kasus. (Pembangunan tanah dan perumahan oleh kesatuan tunggal, yang saat ini dilaksanakan sebagai pembangunan perumahan konvensional oleh Perumnas, disajikan sebagai Kasus 0 untuk referensi).

Kasus 0	Pembangunan tanah/perumahan	Pembangunan sarana dan prasarana, pembebasan tanah dan pembangunan perumahan.
Kasus 1	Penjualan LISIBA	Pembangunan sarana dan prasarana dan pembebasan tanah oleh KMB dan penjualan LISIBA.
Kasus 2	Biaya permbangunan	Pembangunan sarana dan prasarana oleh KMB dan biaya pembangunan terhadap LISIBA.
Kasus 3	L/R untuk KASIBA / LISIBA	L/R mencakup seluruh wilayah
Kasus 4	L/R untuk KASIBA	L/R untuk infrastruktur utama.

Tabel 3.2.1 Tabel Perbandingan Analisis Keuanan

KASIBA	Case 0	Case 1		Case 2		Case 3	Case 4
	Land/Housing Dev.	Selling LISIBA		Dev. charge		L/C Kasiba, Lisiba	L/C Kasiba
A. Total area (-,000 m ²)	2,430.1	2,430.1		2,430.1		2,430.1	2,430.1
of which Infra./Public	729.3	311.8		311.8		729.3	311.8
B. Development Cost	556,461	61,182		32,700		91,131-112,457	33,512-42,140
1. Land dev. cost	110,936	61,182		32,700		79,000	29,246
Land acquisition	31,936	31,936		3,454		0	0
Infra/Others	79,000	29,246		29,246		79,000	29,246
2. Housing dev.cost	452,236	0		0		0	0
3. Interest Payment (Interest Rate)	-	-		-		12,131-33,457 10-30%	4,266-12,894 10-30%
C. Revenue	642,583	65,730		35,318		91,131-112,457	33,512-42,141
1. Sales of houses	599,534	0		0		0	0
2. Commercial area	43,050	0		0		0	0
3. Sales of LISIBA	0	65,730		0		0	0
4. Charge to LISIBA	0	0		35,318		0	0
5. Sale of reserve land	0	0		0		91,131-112,457	33,512-42,141
D. IRR	17%	6%		7%		-	-
E. LCR R(max)*	-	-		-		63-73% (59-76%)	34-46% (46-71%)
F. IRR for LISIBA housing development	-		Low Class	Mid. Class	Low Class	Mid. Class	-
			8%	13%	4%	12%	

* Ratio of planned reserve land over maximally allowable reserve land

- Cash Flow yang diharapkan

Pembangunan Kasiba di Parung Panjang menelan biaya proyek seluruhnya kecuali untuk suku bunga adalah sebesar Rp.61 milyar. Meskipun pendapatan yang diharapkan hanya dari tahun kedua, cash flow bersih per tahun akan positif untuk pertama kali pada tahun ke empat. Akibatnya, capital needs akan memuncak pada tahun ke empat : kira-kira Rp.35 milyar akan diperlukan sebagai capital costs.

Partisipasi Perumnas dalam modal KMB dengan menyediakan tanah yang telah diperoleh (106 ha) akan mendorong kelancaran pelaksanaan Kasiba di Parung Panjang. Nilai tanah milik Perumnas di Parung Panjang diperkirakan sebesar Rp.12 milyar, yang sama dengan sepertiga modal yang didapat KMB. Diharapkan bahwa pemerintah daerah juga berpartisipasi didalam KMB, dengan menyediakan sisa modal, mungkin dengan menggunakan pinjaman luar negeri.

(5) Kesimpulan dan Saran

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.

3.3 Studi Kaus Konsolidasi Tanah di Jatiasih

3.3.1 Garis Besar Alur Studi

[Empat langkah studi per tahap sesuai dengan Tingkat Perencanaan / Wilayah]

Karena Jatiasih dipilih sebagai daerah studi kasus untuk konsolidasi tanah didalam lingkup pekerjaan studi, konteks struktur regionalnya, dalam Jakarta Metropolitan Area dianalisis dari sudut pandang potensi pembangunan kota pada tahap pertama.

Kedua, berdasarkan pengertian bahwa sistem proyek L/C, dapat menjadi salah satu alat yang paling efektif untuk melaksanakan dan memperkuat sistem perencanaan kota di Indonesia, rencana konsep pembangunan kota jangka panjang disusun untuk daerah yang terpilih (1000 ha). Rencana konsep ini bisa memberikan arah pembangunan secara umum untuk proyek L/C dan juga perspektif pembangunan kota secara keseluruhan di daerah tersebut.

Dalam tahap berikutnya, Master Plan L/C dipelajari untuk daerah terpilih seluas 300 ha untuk menganalisis kelayakan proyek L/C. Disamping itu daerah sekitar kira-kira 30 ha diputuskan sebagai daerah yang paling dapat dibuktikan untuk pelaksanaan proyek L/C didalam daerah master plan, dan rencana desain dan pelaksanaan, dirumuskan untuk daerah ini.

Tambahan pula, valuasi dan rekomendasi secara umum, petunjuk teknis dan manual prosedur yang praktis untuk pelaksanaan proyek L/C akan diteliti dengan cermat dalam tahap yang akan datang dan diusulkan sebagai konklusi pada tahap akhir studi.

3.3.2 Konsep Rencana Pembangunan

(1) Pemilihan Lokasi untuk Konsep Rencana Pembangunan

Suatu daerah sekitar 1000 ha, terdiri dari daerah pinggiran Jatimekar, Jatiasih dan Jatiluhur, dipilih untuk konsep rencana pembangunan berdasarkan sudut pandang sebagai berikut:

[Pembangunan Kota Hunian dipinggiran kota yang tipikal melalui sistem LC di Jakarta Metropolitan Area]

Sebagian dari tata guna lahan yang tidak efisien dan dengan kepadatan rendah di Jatiasih kelihatannya cocok untuk melakukan studi contoh tipikal dari pengenalan proyek L/C, dimana potensi pembangunan hunian yang sangat besar baru-baru ini berada dipinggiran kota JMA.

[Daerah tertentu untuk pembangunan masyarakat]

Karena daerah sekitar 1000 ha dipilih sebagai konsep daerah rencana pembangunan, prototipe dipilih berdasarkan posisi perencanaan masyarakat komunal, rangkaian aktivitas masyarakat setiap hari, yurisdiksi masyarakat/pemerintah setempat, dsb.

[**Pembangunan kota yang memungkinkan dengan keuntungan dari peningkatan jalan tol**]
 Jalan tol Jatiasih – Karawang Timur dan juga bagian sebelah Tenggara dari Outer Ring Road (Jalan Lingkar Luar) direncanakan dibangun di Jatiasih. Kemungkinan pembangunan daerah melalui sistem L/C, dimana serangkaian keuntungan terletak dalam meningkatkan aksesibilitas dapat juga diteliti.

[**Pembentukan Pusat Regional Baru**]

Sesuai dengan rencana tata ruang sementara Kotamadya Bekasi, dua buah pusat regional untuk layanan ekonomi primer direncanakan, satu diusulkan di daerah urbanisasi antara Bekasi Selatan dan Bekasi Timur dan yang lainnya akan berada di Jatiasih. Yang ke dua ini akan dimasukkan daerah studi kasus. Karena Jatiasih ditentukan kepentingannya dalam konteks pembangunan regional/kota, misalnya, bagaimana mewujudkan pusat regional yang baru dengan menerapkan sistem L/C akan diteliti.

[**Kondisi-Kondisi yang ada lainnya**]

- Kondisi yang cocok topografi/lingkungannya untuk pembangunan kota,
- Kondisi demografi yang tidak urbanized,
- Tata guna lahan yang ada yang efisiensinya rendah,
- Perlunya ada pembangunan infrastruktur
- Struktur masyarakat, dsb.

(2) **Skenario Perencanaan**

[**Skala pembangunan jangka panjang**]

Di Jatiasih nampaknya pasti bahwa konsep daerah rencana pembangunan akan betul-betul menjadi bagian dari conurbation Jakarta daerah yang terbangun cepat atau lambat karena kedekatannya dengan Jakarta dan trend urbanisasi dimasa lalu/sekarang. Dalam hal ini, rencana pembangunan di waktu yang akan datang menggambarkan rencana tata guna lahan yang seluruhnya urbanized, sebagai tujuan pembangunan jangka panjang harus dibentuk.

[**Tema dan kerangka pembangunan**]

Judul "Amenity and Prosperity in Urban Life through L/C System for 21st Center" (Kenyamanan dan kesejahteraan kehidupan kota melalui sistem L/C untuk abad ke 21) sebagai suatu model kota dipinggiran daerah Jabotabek ditetapkan sebagai tema untuk rencana masyarakat baru, dimana pilot proyek konsolidasi tanah yang substansial akan dilaksanakan sebagai alat utama dalam pembangunan kota.

Total penduduk di waktu yang akan datang diperkirakan akan mencapai 65.000 sampai 85.000 orang pada tahun 2010, dengan mempertimbangkan peningkatan yang sangat moderat dari kemajuan pembangunan yang lambat yang dilaksanakan selama resesi ekonomi akhir-akhir ini, dan dibandingkan dengan kerangka yang lalu dalam rencana strategi pembangunan Jabotabek.

[**Jaringan jalan regional**]

Karena alat transportasi di daerah ini, baik transportasi pemerintah maupun swasta, sepenuhnya tergantung pada jalan, pembangunan jaringan jalan yang sistematis merupakan faktor yang sangat penting dalam rencana transportasi maupun pembangunan kota.

Jaringan jalan arteri regional direncanakan sebagai berikut:

- Penyelesaian pola jaringan jalan arteri regional (primer) melalui peningkatan jalan-jalan yang ada dan pembangunan sambungan yang hilang, terutama menciptakan hubungan

Timur-Barat.

- Memperlebar jalan raya Jatiasih/Jatiluhur meliputi kebutuhan lalu lintas ke/dari jalan tol sebagai tulang punggung daerah tersebut.
- Pembangunan jalan arteri intern (sekunder) didaerah tersebut dengan kepadatan jaringan yang memadai untuk kelancaran akses dari setiap sub-community ke jalan arteri.
- Penyediaan jalan kolektor yang cukup untuk memberikan jalan masuk ke setiap lokasi perumahan.
- Jaringan jalan untuk pejalan kaki dengan jaringan penghijauan dan ruang terbuka.

[Alternatif pola pembangunan]

Dua buah skenario komparatif untuk pembangunan di waktu yang akan datang daerah tersebut diteliti untuk menggambarkan target perencanaan konsep.

Alternatif A: Konsolidasi Tanah Biasa tanpa Rencana Komprehensif

Rencana ini didasarkan pada konteks yang lama (atau biasa) mengikuti trend pembangunan secara alami.

- Pembangunan daerah hunian secara perlahan disatukan kedalam daerah conurbation Jakarta.
- Pembangunan perumahan dengan skala agak kecil
- Pembangunan komersial dalam skala besar yang tidak strategis
- Kurang identitas masyarakat

Ini merupakan citra pembangunan daerah dengan pelaksanaan proyek L/C dalam skala agak kecil tanpa perencanaan kota secara komprehensif. Mungkin hal ini merupakan kasus di masa yang akan datang, jika tidak ada perencanaan kota secara komprehensif dan pengaturan pelaksanaan proyek.

Alternatif B: Land readjustment terpadu dan pembangunan lagi masyarakat

Rencana yang lain juga dibuat sebagai suatu model kasus pembangunan yang strategis melalui perencanaan kota terpadu. Masalah utama dari alternatif ini ialah :

- Perumusan masyarakat yang quasi-independent, bahkan diconurbation area Jakarta
- Pembangunan sub-center regional yang multi fungsi
- Pola tata guna lahan yang efisien
- Pembentukan model masyarakat pinggiran kota.

Rencana B adalah cocok sebagai target pembangunan kota terpadu bersama dengan proyek L/C dan pembangunan kembali masyarakat yang ada. Hal ini mengungkapkan citra tata guna lahan yang diatur secara tepat dan teratur bersama dengan jaringan jalan yang sistematis sesuai kegiatan masyarakat.

Rencana pembangunan masa datang yang menyeluruh ini bisa menjadi konsep fundamental untuk rencana induk (Master plan) selanjutnya dan untuk rancangan (design) L/C (Lihat gambar-gambar terlampir).

3.3.3 Master Plan L/C

(1) Pemilihan lokasi untuk Master Plan L/C

Sebagian dari sekitar 300 ha didalam konsep Daerah Rencana Pembangunan dipilih untuk Master Plan L/C dengan mempertimbangkan prioritas pembangunan, penerapan proyek L/C dan dampak

yang diharapkan untuk implementasi selanjutnya. Ini adalah bagian sebelah barat Daya dari rencana konsep dimana didominasi dengan hunian kepadatan sedang/rendah.

(2) Master Plan L/C

[Kondisi daerah yang ada]

- Kondisi topografi secara rinci: Daerah studi merupakan dataran rendah dengan kemiringan sedikit, dengan ketinggian 28 sampai 47 meter.
- Tata guna lahan dan penduduk: Tata guna lahan yang ada di dominasi oleh campuran lahan tanaman kering (60%) dan pemukiman/desa-desa (34%), keduanya ada disepanjang jalan utama dan tersebar di lahan tanaman (34%). Hanya terdapat sangat sedikit bagian dari lahan negara (3%) seperti jalan, fasilitas ibadah dan sekolah. Karena daerah Jatiasih merupakan daerah pinggiran kota yang tipikal dengan masyarakat pertanian kecuali untuk dua kawasan perumahan, saat ini sedang dalam pembangunan, total penduduknya hanya 20 orang per hektar dalam tahun 1998.
- Keadaan bangunan: Terdapat 1700 bangunan di daerah ini dan terbanyak merupakan tempat tinggal petani setempat, dalam skala kecil (kurang dari 100 m²) dengan satu lantai dan terbuat dari batu bata / beton dalam keadaan kurang baik.
- Sarana dan prasarana: Terdapat sarana dan prasarana yang tidak mencukupi untuk lingkungan kehidupan kota, seperti jaringan jalan, saluran air, drainage / pembuangan air kotor dan fasilitas pengadaan / pengolahan.
- Fasilitas Umum: Terdapat beberapa fasilitas pendidikan/budaya, komersial, ibadah untuk masyarakat tradisional dalam skala kecil dan dalam kondisi sedang.
- Harga tanah: Harga-harga sepanjang jalan utama adalah Rp.100.000 sampai 225.000/m², sedangkan tanah bagian dalam sekitar Rp.50.000 sampai 80.000/m² menurut hasil survai melalui apa yang didengar dari masyarakat.
- Kepemilikan tanah: Terbanyak dari daerah tersebut (72%) terdiri dari pemilikan tanah tanpa sertifikat (girik). Tanah milik ber-sertifikat (hak milik) hanya terdiri dari 8% dari jumlah seluruhnya. Pemilik tanah yang lebih besar terletak dibagian sebelah Selatan dari daerah tersebut.

[Master Planning]

Arah perencanaan dan kerangka masterplan diteliti lagi sesuai dengan konsep rencana pembangunan yang syah. Standard perencanaan dan rancangan untuk infrastruktur dasar ditentukan, dengan mempertimbangkan target tingkat pembangunan. Yaitu jalan-jalan (per kategori), terminal bus, sistem penyediaan air, sistem pengolahan air limbah, sistem proteksi banjir/drainage dan fasilitas umum/fasilitas sosial.

Telah diperkirakan bahwa penduduk akan bertambah 25.000 orang, dengan kepadatan penduduk rata-rata sama dengan 100 orang per hektar sedangkan dalam tahun 1998, 20 orang. Tata guna lahan di waktu yang akan datang dari daerah master plan, setelah proyek L/C akan terdiri dari 92.6 ha (30.2%) tanah negara seperti jalan-jalan saluran air, fasilitas layanan umum dan taman dan 213.8 ha (69.8%) tanah swasta seperti tempat tinggal, properti business / komersial, selain tanah-tanah yang dibangun.

Lay-out rencana tata guna lahan di waktu yang akan datang dan pembangunan infrastruktur di usulkan sebagai hasil dari master plan (Lihat gambar-gambar telampir).

[Kelayakan Master Plan]

Analisis mengenai kelayakan proyek L/C secara keseluruhan yang menerapkan organisasi

kooperasi/asosiasi biasa, diteliti berdasarkan beberapa asumsi.

- Total biaya selain suku bunga: Rp.80.911 juta
- Periode proyek : 7 tahun
- Waktu penjualan tanah cadangan : dari tahun 3 sampai 7.
- Harga tanah : Rp.100.000/m² sebelum proyek
- Suku bunga riil pinjaman : 10% dan 30%
- Base case : Complete self-finance L/C project, alternative case : Dengan subsidi.

Analisis cash flow keuangan berdasarkan kasus pokok ini (base case) berakibat perlunya membayar suku bunga sebesar Rp.8.293 juta, dan utang tetap pada Rp.17.4 milyar untuk lima tahun mulai tahun ke dua. Sedangkan kontribusi tanah yang diperlukan untuk tanah cadangan (pemulihan biaya) adalah 33.5 ha disamping kontribusi tanah pemerintah seluas 74.5 ha. Dengan demikian, nilai kontribusi tanah seluruhnya berjumlah 37.5% dalam base case dan 32.1% dalam hal "dengan subsidi", meskipun ratio rencana tanah cadangan lebih dari tanah cadangan maksimal yang diizinkan adalah sebesar 20%. Nilai kontribusi tanah ini merupakan titik yang sangat kritis apakah proyek L/C dapat diterima atau tidak oleh pemilik tanah dan pemegang hak atas tanah.

Studi selanjutnya yang perlu dilakukan dalam tahap rencana pelaksanaan L/C:

- Penurunan kontribusi tanah yang agak lebih tinggi kepada fasilitas umum
- Luas tanah cadangan yang dapat diterima
- Program Pelaksanaan
- Ketersediaan sumber keuangan dengan suku bunga rendah, dan
- Prosedur untuk mendapatkan konsensus dari para peserta.

(3) Pemilihan Daerah Pelaksanaan L/C

Calon daerah untuk rencana pelaksanaan L/C dapat dipilih dari bagian Selatan daerah master plan, dengan mempertimbangkan berbagai aspek pelaksanaan proyek, sebagai berikut:

- Pembangunan daerah hunian yang agak sederhana
- Tata guna lahan yang ada yang tidak efisien dan harga tanah agak rendah
- Ukuran pasti dari tanah kapling perumahan
- Keinginan akan adanya pembangunan tanah dengan tidak hadirnya pemilik tanah yang kebanyakan tinggal di Jakarta, dsb.

3.3.4 Desain L/C dan Rencana Pelaksanaan

(1) Desain L/C

Daerah untuk pelaksanaan proyek L/C ditentukan berdasarkan peta topografi yang baru dibuat (skala 1:1000) dan hasil dari survai lokasi III, dengan mempertimbangkan pembentukan satu unit masyarakat. Luas seluruhnya daerah tersebut kira-kira 26.5 ha.

Karena tidak adanya standard desain yang disyahkan khusus untuk proyek L/C, maka standard desain infrastruktur yang sementara untuk pembangunan hunian di analisis dari aspek gambaran yang ada dan juga pola pembangunan yang akan datang, diterapkan untuk menciptakan lingkungan hidup di kota yang lebih baik melalui proyek L/C.

Desain L/C dari daerah pelaksanaan disajikan pada tata guna lahan dan block plan terlampir.

(2) Rencana Pelaksanaan

Gambar utama dari rencana pelaksanaan L/C ditabulasi dalam tabel berikut ini.

Proyek pelaksanaan I/C yang dipilih mengemukakan kelayakan secara komparatif, karena daerah tersebut luasnya relatif kecil, tata guna lahan pemerintah sedang, biaya skala pembangunan dan masa pelaksanaannya. Nilai kontribusi sebesar 27.7% dapat diterima dalam perbandingan pada kenaikan nilai tanah yang wajar dan ratio R/R_{max} .

Tabel 3.3.1 Tata Guna Lahan dan Fasilitas Umum Utama

Land Use		Before Project		After Project		
		Area(m ²)	Ratio(%)	Area(m ²)	Ratio(%)	
Public Land Use	Road		5,869	2.2		
		W=22m			6,693	2.5
		W=12m			5,151	1.9
		W=10m			7,449	2.8
		W=8m			3,360	1.3
		W=6m			20,687	7.8
	Foot Path	W=4m			348	0.1
		W=2m			173	0.1
	Green Way				2,611	1.0
		Sub-total	5,869	2.2	46,473	17.6
	Public Facilities	Mosque	2,225	0.8	2,225	0.8
		Park			3,197	1.2
		Water Way			1,679	0.6
	Public Service			413	0.2	
	Sub-total	2,225	0.8	7,514	2.8	
	Sub-total(1)	8,094	3.1	53,987	20.4	
Private Land Use	Residential			190,229	71.8	
	Commercial			11,234	4.2	
	School, Kindergarden, etc.			9,354	3.5	
	Sub-total(2)	256,710	96.9	210,817	79.6	
TOTAL		264,804	100.0	264,804	100.0	

Tabel 3.3.2 Ringkasan Biaya Proyek, Base Case

Item	Amount Rp. Mil.	Composition %
1. Construction Cost	3,525.6	60.28
2. Compensation Cost	1,537.3	26.29
3. Survey Cost	158.9	2.72
4. Overhead (Operation) Cost	626.6	10.71
Subtotal	5,848.4	100.00
5. Repayment of Interest	605.8	
Total	6,454.2	

Tabel 3.3.3 Cash Flow Tahunan, Base Case

Year	(Rp. Mil.)				
	1st	2nd	3rd	4th	Total
Expenditure					
Construction	0.0	2,115.4	1,410.2	0.0	3,525.6
Compensation	153.7	768.7	614.9	0.0	1,537.3
Survey	63.6	47.7	31.8	15.9	158.9
Administration	125.3	188.0	188.0	125.3	626.6
Subtotal	342.6	3,119.7	2,244.9	141.2	5,848.4
Interest	17.1	192.0	285.8	110.9	605.8
Total	359.7	3,311.6	2,530.7	252.1	6,454.2
Revenue					
Disposition of Reserve Land	0.0	0.0	3,872.5	2,581.7	6,454.2
Balance (Annual)	-359.7	-3,311.6	1,341.8	2,329.5	0.0
Cumulative Balance	-359.7	-3,671.4	-2,329.5	0.0	

Tabel 3.3.4 Kontribusi tan dan ratio

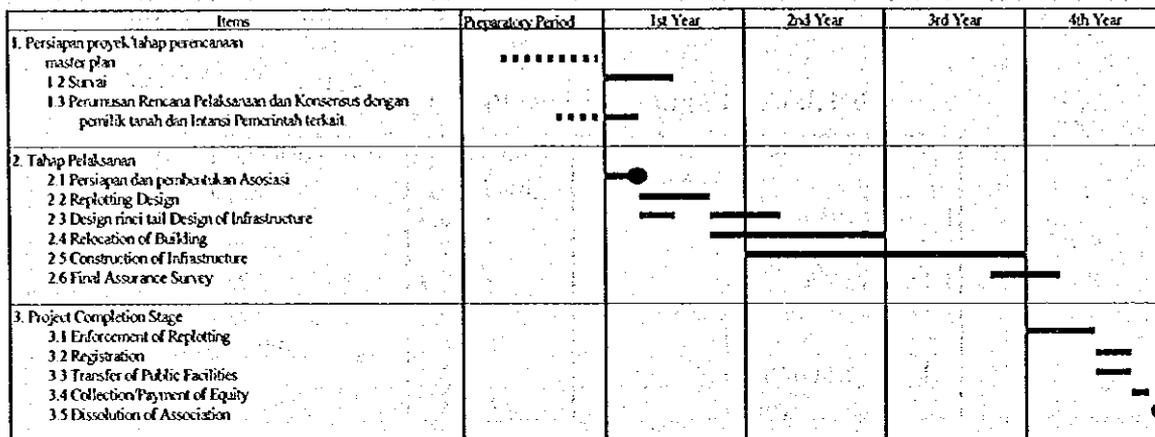
Building Lot Area before L/C (A)	Building Lot after L/R			Contribution			Contribution Rate
	Replots (A-D)	Reserve Land	Total (E)	For Public Facilities	For Reserve Land	Total (D)	(D/A)
m ² 256,710	m ² 185,674	m ² 25,143	m ² 210,817	m ² 45,893	m ² 25,143	m ² 71,036	% 27.67

Tabel 3.3.5 Harga kavling untuk bangunan

Building Lots before L/C (A)	Unit Price before L/C (a)	Total Amount before L/C (V ₁ = A x a)	Building Lots after L/C (E)	Unit Price after L/C (e)	Total Amount after L/C (V ₂ = E x e)	Land Value Increase (V = V ₂ - V ₁)	
	Rp./m ²	Rp. Mill.		Rp./m ²	Rp. Mill.	Rp. Mill.	Increased Rate (e/a)
m ² 256,710	Rp./m ² 100,000	Rp. Mill. 25,671.0	m ² 210,817	Rp./m ² 256,700	Rp. Mill. 54,108.5	Rp. Mill. 28,437.5	2.57

Tabel 3.3.6 Rencana Daerah untuk Tanah Cadangan

Total Value of Building Lots before L/C (V ₁ = A x a)	Total Value of Building Lots after L/C (V ₂ = E x e)	Increase in Total Value of Building Lots (V = V ₂ - V ₁)	Land Price per m ² before L/C (a)	Land Price per m ² after L/C (e)	Maximum Area for Reserve Land (R _{max} = V/e)	Planned Area for Reserve Land (R)	Comparison (R/R _{max})
Rp. Mill. 25,671.0	Rp. Mill. 54,108.5	Rp. Mill. 28,437.5	Rp./m ² 100,000	Rp./m ² 256,700	m ² 110,781	m ² 25,143	% 22.70



Gambar 3.3.1 Jadwal Pelaksanaan

3.3.5 Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan peningkatan sistem L/C dimasukkan didalam Bagian 2.3.9).

(1) Sistem Pembangunan Infrastruktur dan Kota dengan pembiayaan sendiri yang efektif di daerah Jabotabek.

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)

(2) Pembentukan Pilot Proyek dan Pelaksanaan

Proyek I/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.

3.4 Studi Lingkungan

3.4.1 Pengelolaan Lingkungan

Di negara Republik Indonesia, hukum dasar mengenai lingkungan hidup adalah Undang-Undang Pemerintah No.23 tahun 1997 (perubahan Undang-Undang No.4 tahun 1982), mengenai ketentuan dasar dalam pengelolaan lingkungan hidup. Undang-Undang ini menggunakan "pembangunan berkelanjutan sebagai kebijaksanaan dasar untuk pengelolaan lingkungan". Pengelolaan lingkungan dapat didefinisikan sebagai pembangunan yang memberikan manfaat ekonomi, sosial dan lingkungan hidup dalam jangka panjang dan untuk generasi yang akan datang. Penyusunan system penilaian terhadap dampak lingkungan dengan demikian telah ditekankan didalam Undang-Undang sebagai salah satu dari tindakan untuk perlindungan lingkungan hidup.

Undang-Undang No.23 tahun 1997 menguraikan bahwa setiap rencana proyek, yang mungkin dianggap mempunyai dampak penting terhadap lingkungan, harus disertai pengkajian terhadap dampak lingkungan (EIA/AMDAL: analisa mengenai dampak lingkungan). Sistem pengkajian terhadap dampak lingkungan telah disusun untuk memenuhi persyaratan ini. Proses yang diperlukan untuk AMDAL di rinci dalam peraturan pemerinah No.51 tahun 1993, sedangkan jenis usaha dan kegiatan untuk yang diperlukan oleh AMDAL dirinci didalam Surat Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No. KEP-39/MENLH/8/1996, sesuai dengan skala rencana proyek.

Pada tingkat nasional, Bapedal, diketuai oleh Menteri Negara Lingkungan Hidup (KLH) atau Menteri Pekerjaan Umum (PU) bertanggung jawab dalam pengelolaan lingkungan hidup sepanjang mengenai proyek pembangunan perumahan. Komisi Pusat AMDAL, disebut KOMPUS, yang menangani proses AMDAL di organisir oleh Bapedal atau PU dengan ketuanya ditunjuk Menteri. Sementara itu pada tingkat propinsi, tugas ini ditangani oleh Komisi Daerah AMDAL, disebut KOMDA yang di organisir oleh pemerintah daerah propinsi dengan ketuanya ditunjuk oleh Gubernur.

3.4.2 Pengkajian Sampah Lingkungan

Faktor-faktor utama lingkungan diidentifikasi oleh hasil dari Initial Environmental Examination (IEE: penelitian awal lingkungan) yang dilakukan dalam tahap studi kelayakan (F/S), dimana

dampak sangat penting dan/atau kemungkinan dampak negatif diprediksi mengingat adanya kegiatan-kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah studi Parung Panjang dan Jatiasih, sebagai berikut:

- i. Keresahan masyarakat karena tidak mau/tidak berencana adanya resettlement (dalam kasus lokasi Parung Panjang).
- ii. Kontaminasi air tanah karena kepadatan penggunaan cubluk (toilet gali tradisional) dan melubernya septic tank, dan pencemaran air permukaan karena pembuangan bebas dari air limbah tanpa di olah dan pembuangan limbah secara ilegal ke saluran dan sungai-sungai.
- iii. Banjir/genangan dir yang disebabkan oleh peningkatan terjadinya puncak airan air permukaan dan banjir karena pengasplan dan penebangan tanaman secara besar-besaran, dan erosi tanah selama tahap pembangunan.

[Resettlement]

Keresahan masyarakat mungkin terjadi akibat dari penguasaan tanah selama proyek dan merugikan kehidupan dan ekonomi masyarakat. Akibatnya, hal ini bisa juga memicu kekhawatiran masyarakat karena takut akan tidak mendapatkan tanah yang sesuai, bangunan dan lahan pertanian utama sebagai kompensasinya, yang merupakan sumber kehidupan/aktivitas ekonomi mereka. Pembebasan tanah (Kasiba) di Parung Panjang dan konsolidasi tanah di Jatiasih menimbulkan respons yang sangat berbeda dari para pemilik tanah dan/atau pemegang hak atas tanah/penduduk dari lokasi proyek, karena yang pertama harus menggusur mereka dari lokasi, sedangkan yang kedua tetap mempertahankan mereka.

Resettle action plan (RAP) akan di organisir/dibentuk/dilaksanakan dengan memadai dalam tahap pelaksanaan proyek sebagai langkah dalam usaha meminimalkan dampak terhadap masyarakat yang perlu dipindahkan, dengan mengingat standar/hukum yang dipakai, kebijaksanaan perencanaan regional yang diterapkan, mata pencaharian penduduk lokasi yang sesuai untuk resettlement, kompensasi yang mencukupi, dsb. Disamping itu survai sesudah resettlement juga akan dilakukan secara periodik untuk memahami situasi orang-orang yang dipindahkan, dan jika perlu mengambil langkah-langkah korektif.

[Kontaminasi air tanah dan Pencemaran Air Permukaan]

Kontaminasi air tanah selanjutnya yang disebabkan oleh penggunaan cubluk dan/atau meluapnya septic tank sebagai toilet dalam jumlah yang besar, bisa terjadi. Disamping itu memperburuk kualitas air permukaan karena pembuangan secara bebas air limbah tanpa diolah, yang mungkin berisi zat kimia dan bakteri dan pembuangan limbah secara ilegal ke saluran-saluran dan sungai-sungai bisa juga terjadi. Penduduk di daerah Parung Panjang dan Jatiasih sangat banyak mengandalkan air sumur dangkal untuk air minum (antara 10 sampai 20 m dalamnya) dan biasanya menggunakan air sungai untuk kegiatan kehidupan mereka. Dengan demikian sebagai kebutuhan dasar manusia, perhatian khusus harus dicurahkan pada dampak penting ini terhadap lingkungan untuk mempertahankan kualitas air untuk keperluan sehari-hari yang pasti akan mempengaruhi kesehatan umum dan keselamatan kehidupan manusia.

Langkah-langkah untuk mengurangi masalah ini, opsi teknis seperti sumur dalam dengan jaringan distribusi air pipa sistem pengolahan air kotor, pengurasan/pengosongan septic tank secara berkala, penempatan lokasi septic tank yang sesuai dsb. disarankan.

[Banjir / Genangan air dan erosi tanah]

Peningkatan koefisien air aliran permukaan dan terjadinya puncak banjir mendadak, karena

pengerasan secara besar-besaran dan penebangan tanaman, peningkatan koleksi/pembuangan storm-water dan pengrusakan pola drainase alami, bisa mempunyai potensi sebagai penyebab banjir di daerah sekitar daerah studi di Parung Panjang dan Jatiasih dan daerah sebelah bawah, terutama pada musim hujan. Sebagai usaha untuk mencegah terjadinya hal ini, langkah-langkah pengendalian banjir, seperti fasilitas kolam penahan dan peralatan penahan aliran air akan dipertimbangkan dalam rencana proyek.

Selama masa konstruksi, akan menjadi masalah bahwa sebagian besar bidang tanah akan terbuka yang akan tetap dibiarkan terbuka tanpa kegiatan pembangunan untuk waktu yang lama. Dalam musim hujan, gangguan pada sistem hidrologi/drainase alami saat ini bisa terjadi yaitu perambatan kondisi dasar sungai dan/atau aliran sungai karena hanyutnya tanah bagian atas (top soil) dan air keruh dan/atau sisa bongkaran mengalir masuk kedalam sungai-sungai, dan bisa menyebabkan erosi tanah dari lokasi proyek dan banjir di wilayah bagian bawah dari daerah tersebut. Dengan demikian, adalah perlu untuk merencanakan dan mengorganisir rencana/proses pembangunan yang memadai untuk mengurangi masalah ini seperti: menjaga wilayah pembangunan minimum dan/atau dibagi menjadi bertahap, dengan mengingat pola curah hujan dari daerah tersebut, kepadatan atau penanaman rumput/revegetasi dari tanah yang terbuka lebih cepat, pemasangan sediment traps, dsb.

4. Kesimpulan Mengenai 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.

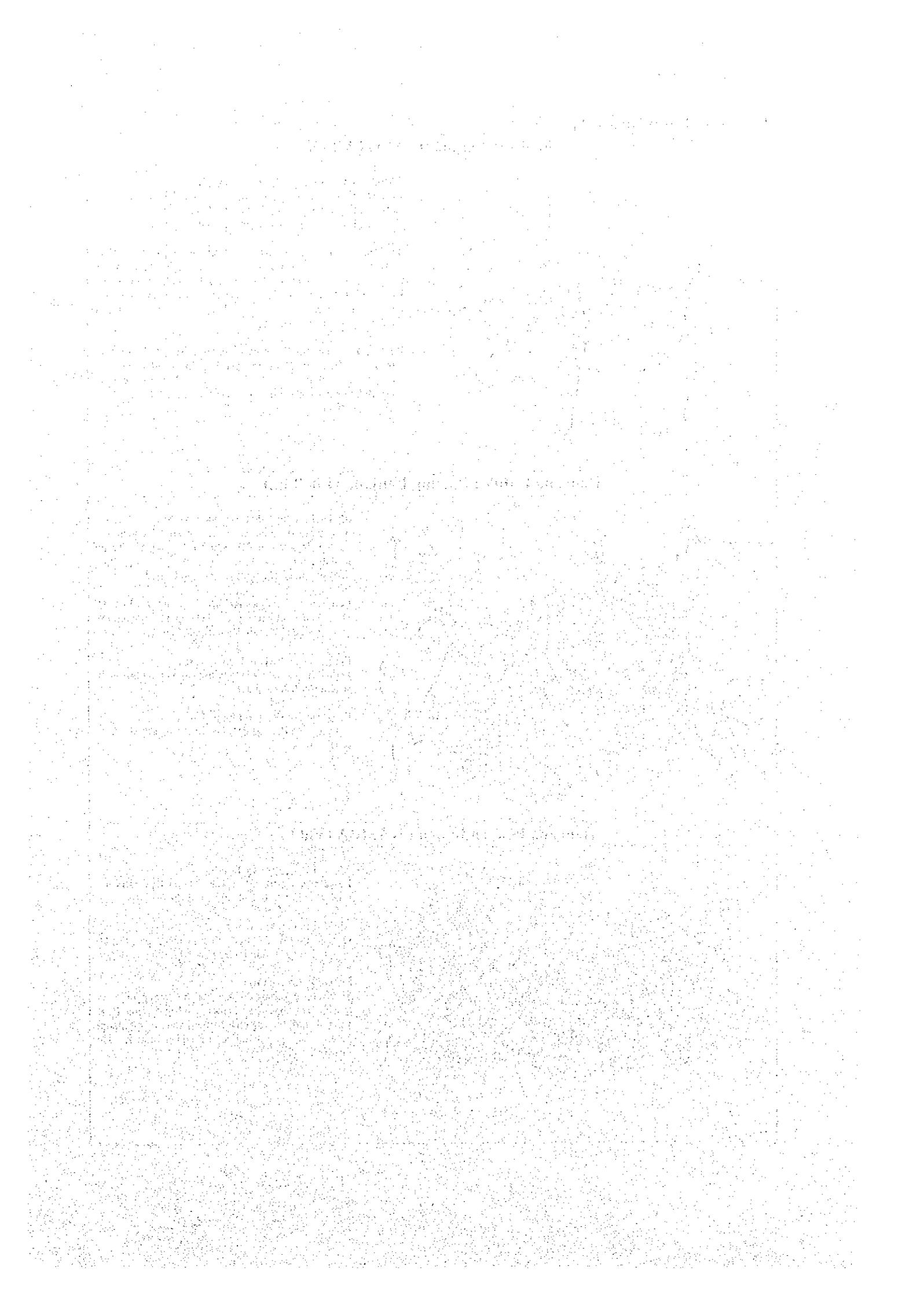
Dalam studi kasus KASIBA dan K/T, kedua sistem secara teknis dan pembiayaan dikaji, menghasilkan kesimpulan secara umum penerapan KASIBA dan K/T masing-masing di kawasan luar Jakarta dan perbatasan kawasan terbangun Jakarta. Berdasarkan kesimpulan studi, direkomendasikan bahwa KASIBA dan K/T sebagai 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 pemetaan-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.

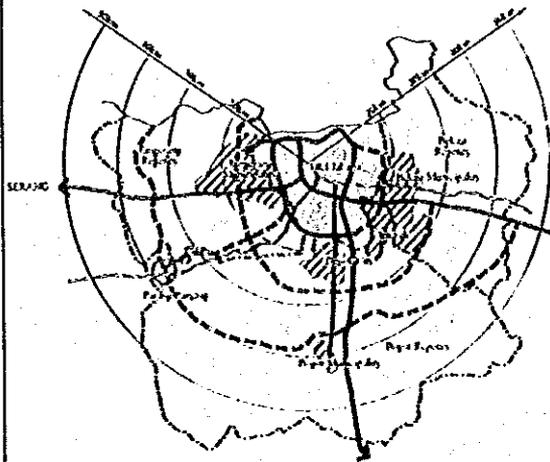
(3) Koordinasi dengan kegiatan Reformasi Pemerintahan.

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 (Pergalihan 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.



Kerangka Studi Kasus (1)

Struktur Regional JABOTABEK

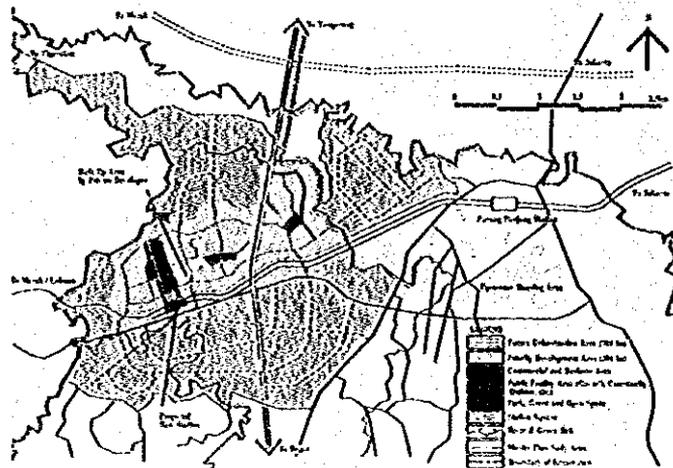


JABOTABEK dibagi dalam 3 Kategori:
 Kawasan Kepadatan Tinggi (20 Km dari Pusat Jakarta)
 Kawasan Kepadatan sedang (antara 10 dan 30 km)
 Kawasan Perkembangan Baru (antara 20 dan 50 Km)

Jattiasih, Studi Kasus untuk K/I, lokasinya tepat ada dalam kawasan yang dilayani jalan raya arteri primer (kategori 2) dan menyatu dengan daerah Jakarta. Sulit untuk menemukan kawasan cocok untuk pembangunan perumahan skala besar pada kawasan ini karena sebagian sudah terbangun dan harga tanahnya tinggi dan sebagainya.

Parung Panjang, Studi Kasus untuk KASIBA, Lokasinya di lapis kedua pinggiran Jakarta (Kategori 3). Pola pembangunan di Kawasan ini; khususnya pembangunan real estat cenderung memerlukan berbagai fasilitas layanan tersendiri layaknya kota baru atau kota satelit.

Rencana Induk : Parung Panjang (1,000 ha)



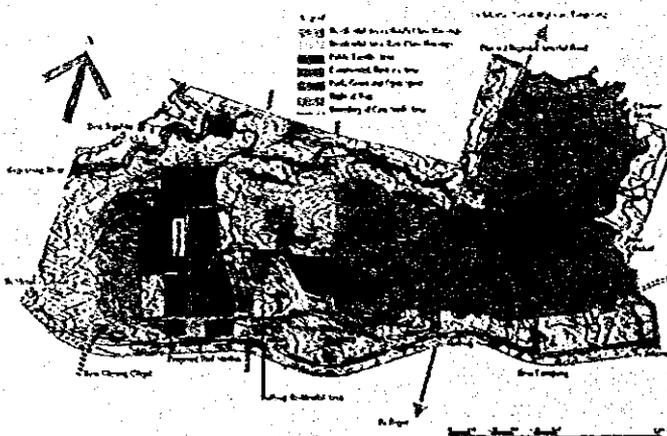
Skenario pengembangannya adalah; Yang diprioritaskan sebagai rencana Induk dan dibuat studi kelayakan adalah 300 ha sedangkan 700 ha adalah untuk pengembangan jangka panjang, sesuai dengan situasi ekonomi yang sedang terjadi.

Penyesuaian dengan Kebutuhan dan Sifat Lokal;
 Diberikan target-target kelompok, kelompok menengah dan bawah dapat disediakan.

Penyesuaian Sistem Transportasi;
 Perlu adanya sistem kota baru yang berorientasi pada sistem Rel KA yang ada.

Penyesuaian dengan Fungsi Kota;
 Fungsi Kota Parung Panjang dirancang sebagai kota orde 3.

Rencana Pengembangan KASIBA (300 ha)



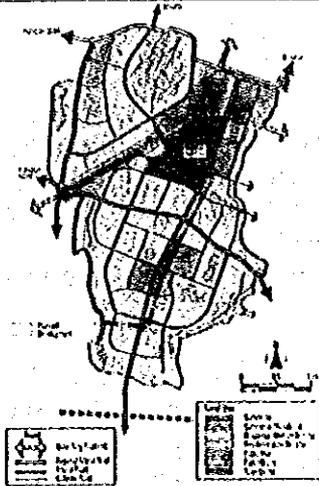
Alokasi Penggunaan Tanah;
 Kawasan yang dikembangkan : 243 ha; kawasan yang tidak bisa/boleh dikembangkan : 57ha.

Alokasi Perumahan;
 Dengan asumsi 33% adalah klas menengah (3,500 units), dan 67% untuk klas bawah (7,300 units).

Sistem Pelaksanaan ;
 Sistem proyek yang dipakai adalah sistem pembelian tanah. Perumnas akan berperan sebagai calon BPK yang akan didukung oleh Menteri yang membidangi perumahan, permukiman, peketjaan umum dan PEMDA.

Kerangka Studi Kasus (2)

Rencana Konsep Pengembangan : Jatiasih (1,000 ha)

**Potensi Pertumbuhan:**

- Pola-pola permukiman pinggiran Metropolitan Jakarta
- Kemungkinan Pertumbuhan akibat dari pembangunan jalan tol
- Pemanfaatan Pusat Regional baru dengan fungsi campuran
- Pemanfaatan tanah yang belum efisien
- Kondisi topografi yang mudah dikembangkan

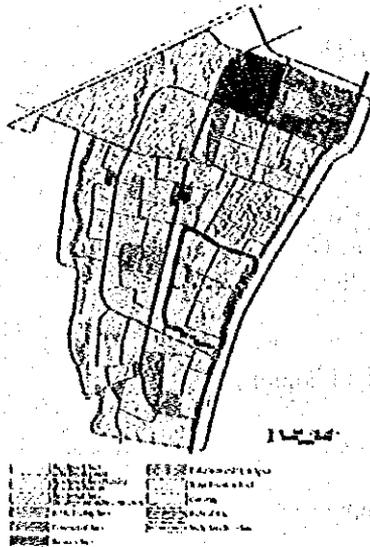
Kerangka Pertumbuhan:

- Proses menjadi kota secara menyeluruh (cepat atau lambat)
- Model pertumbuhan Kota melalui K/T
- Penyatuan unit-unit permukiman dengan permukiman desa yang ada
- 35,000 jiwa pada 1997 sampai 65,000 - 85,000 jiwa pada 2010

Pola Pembangunan:

- Pembangunan Pusat regional dengan fungsi campuran disamping/dekat interchange
- Perbaikan jalan arteri regional pola grid
- Jaringan arteri sekunder dan kolektor yang mencukupi
- Kepadatan penduduk sedang dengan sebaran ruang terbuka yang mencukupi
- Penghijauan sepanjang sungai
- Pola pengembangan kota melalui berbagai sistem Konsolidasi Tanah.

Rencana Induk Konsolidasi Tanah (300 ha)

**Lokasi terpilih untuk Rencana Induk:**

Lokasi terpilih adalah sub kawasan yang terletak di bagian Selatan-Barat seluas 300 ha untuk Rencana Induk K/T berdasarkan kemudahan pelaksanaan, prioritas dan dampak K/T.

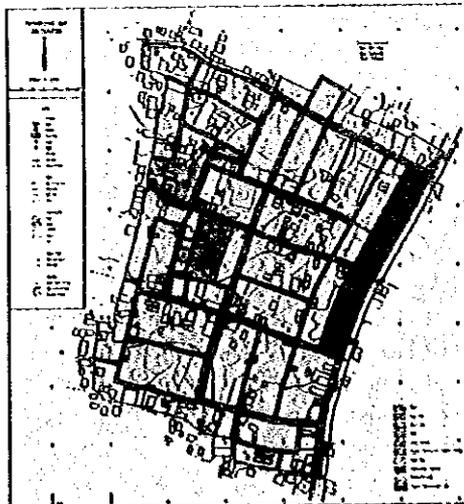
Rencana Penggunaan Tanah

- Rencana Induk terbagi dalam 3 kategori :
 - Zona Perluasan Sub-Pusat regional di pinggiran utara.
 - Zona Permukiman Kepadatan Sedang (100-150 jiwa/ha) yang terletak di tengah (Pusat).
 - Zona Permukiman Kepadatan Rendah (kurang 100 jiwa/ha) yg terletak di bagian selatan.
- Setiap sub-kawasan memiliki pusat kegiatan layanan setempat.
- Penghijauan dan ruang terbuka ditempatkan sesuai dengan standar layanan.
- Dua ruas jalan arteri : Utara-Selatan (Row=22m) dan Timur-Barat (Row=16m).
- Jalan arteri lokal Row 10 s/d 12m terbagi pada setiap sub-kawasan.
- Ringkasan Penggunaan Tanah:
 - Fasilitas Umum (jalan raya, drainase, danau, ruang terbuka, lain-lain): 92.6ha (30.2%)
 - Pribadi dan swasta (rumah, perdagangan, bisnis): 213.8ha (69.8%)

Kelayakan Rencana Induk:

- Biaya total proyek termasuk biaya bunga: Rp 80,911 juta.
- Periode Proyek: 7 tahun, Penjualan tanah cadangan: tahun ke 3 s/d 7.
- Kebutuhan investasi: Rp 8,293 juta, suku bunga 10%
- Aggregated contribution rate: 37.5%.

Rancangan Konsolidasi Tanah (30 ha)

**Lokasi terpilih untuk K/T:**

- Zona prioritas tinggi dan mudah dalam penerapannya.

Arahan Pokok Rancangan K/T:

- Menciptakan lingkungan permukiman lebih baik.
- Mengamankan kegiatan sosial-ekonomi masyarakat.
- Melengkapi prasarana seperti jalan, drainase, ruang terbuka.
- Melindungi pejalan kaki dari lalu lintas cepat.

Rencana Penggunaan Tanah:

- Kawasan Fasilitas Umum: 5.4ha (20.4%)
- Kawasan Pribadi/Swasta: 21.1ha (79.6%)
- Total: 26.5ha

Kelayakan:

- Biaya Total Proyek termasuk biaya bunga : Rp 5,848.4 Juta.
- Periode Proyek: 4 tahun, Penjualan tanah cadangan : tahun 3 dan 4.
- Kebutuhan investasi: Rp.605.8 juta, bunga 10%.
- Aggregated contribution rate: 27.7%.

Daftar para Peserta

1. JICA Advisory Committee

Dr. Takashi Onishi	Chairman/Urban Development	Tokyo University
Mr. Yuichiro Go	Housing Development	Ministry of Construction
Mr. Akihiko Mochizuki	Land Readjustment	Japan Regional Development Corporation
Mr. Yoichiro Kunikata	Land Readjustment	Japan Regional Development Corporation
Mr. Yuji Kanaya	Institutional Development	The Building Center of Japan
Mr. Takatoshi Nishikata	Financial Cooperation	Japan Bank of International Cooperation

2. Task Manager

Mr. Takao Kaibara	Director, First Development Study Division, Social Development Study Department, JICA
Ms. Eri Honda	Deputy Director, First Development Study Division, Social Development Study Department, JICA
Mr. Keiichi Okitsu	First Development Study Division, Social Development Study Department, JICA
Ms. Reiko Akezumi	First Development Study Division, Social Development Study Department, JICA

3. JICA Study Team

Mr. Kenji Tanaka	Team Leader/ Urban and Land Development Planning
Mr. Tooru Fukai	Legal/ Organizational System for Urban Development (I)
Mr. Nobuwaka Yamakawa	City Planning/ Urban Infrastructure
Mr. Naoyuki Minami	Development Demand Forecast
Mr. Kazunori Seki	Land Development Design
Mr. Osamu Ohtsu	Sub-Leader/ Land Consolidation Planning
Mr. Shigeaki Takashima	Land Consolidation Design
Mr. Benji Ohmori	Land Appraisal/ Replotting Design
Mr. Yasuhiro Iwasaki	Site Survey
Mr. Manabu Kawaguchi	Topographical Survey and Mapping
Mr. Tsutomu Nishimura	Cost Estimation
Mr. Shinichi Mori	Financial Planning/ Economic Evaluation
Mr. Hisashi Yamauchi	Natural Environment Analysis
Mr. Noboru Osakabe	Financial System for Development

4. Steering Committee

Ir. Soeroto Martomidjojo	State Ministry of Housing and Human Settlements
Dr. Ir. Nad Darga Talkurputra	National Land Agency (BNP)
Muhyanto , SH	State Ministry of Housing and Human Settlements
Aidasari Imran , SH	National Land Agency (BNP)
Drs. Edward Pasaribu , SE	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Sudarsono Sukardi	State Ministry of Housing and Human Settlements
Drs. E.H. Pasaribu, Chairman	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Djoko Kirimanto, Dipl. HE	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Rachmadi BS	Ministry of Public Works
Kol , TNI Purn . Tjuk Sudarsono MSc	Ministry of Public Works
Ir. Tubagus Haedar Ali	State Ministry for Agrarian Affairs

Dr. Ir. Marjudi SW, Msc
 Prof. Dr. Budy Tjahjati
 Prof. Dr. Ir. Herman Haeruman
 Drs. Feisal Tamin
 Mayjen TNI Purn. Santo Budiono
 Drs. H. Kailani AR
 MH. Eddie Yoso Martadipura
 Ir. srijono
 Ir. Guntur Hutapea
 Dr. Ir. Eko Cahyono
 Brigjen TNI Purn. Tjuk Soedarsono Msc.
 Prof. Dr. Ryaas Rasyid
 Ir. Soeroto Martomidjojo
 Prof. Dr. Ir. Herman Haeruman
 Drs. H. Nonon Sonthanie
 Agus Utara, SIP

State Ministry for Agrarian Affairs
 National Development Planning Board (BAPPENAS)
 National Development Planning Board (BAPPENAS)
 Ministry of Home Affairs
 Ministry of Transportation
 Bekasi Municipality Government
 Bogor Regency Government
 National Urban Development Corporation
 State Ministry of Housing and Human Settlements
 State Ministry of Housing and Human Settlements
 Ministry of Public Works
 Ministry of Public Works
 National Urban Development Corporation
 National Development Planning Board
 Bekasi Municipality Government
 Bogor Regency Government

5. Technical Committee

Muhyanto SH, Chairman
 Aidasari Imran SH
 Ir. Ruswandi, MSP
 Drs. Supardi
 Ir. Guntur WS Hutapea
 Ir. Sri Hadiarti
 Ir. Zulfic Syarief
 Drs. Dasrin Royat
 Dra. Leila komala, Ma
 Ir. Sutikni Utoro
 Ir. Iwam Hadibrolo
 Drs. Dimyari Gedung Intan
 Ir. Hatta Ahadis Msc.
 Ir. Djoko kirmanto, Dipl. HE
 Ir. Totok Priyanto, MUD
 Ir. Budi Prabowo
 Ir. Harun Hadinegoro
 Ir. Amien Hadinegoro
 Ir. EvieWibowo Iwan
 Ir. Eddy Sarosa Suhud
 Ir. Bambang SP
 Sumarynto SH, CN
 Ir. Ongki Sukasah
 Drs. Sapta Adjie Ms
 Ir. Mahdar
 AA. Hutadjulu, Sh
 Ir. Horasman Sitanggung
 Bambang Ardiantoro MUP
 Kadar Sumintapura, SH.
 Ir. Roslan Zaris, Msc
 Ir. Ruchyat Deni. Meng.
 Ir. Endang Widayti
 Ir. Risfan Munir, MSP
 Ir. Syarifdin Akil
 Panarto Prawoto, SE, MM
 Akbar Trillo, MSP

State Ministry of Housing and Human Settlements
 National Land Agency (BPN)
 State Ministry of Housing and Human Settlements
 National Land Agency (BPN)
 State Ministry of Housing and Human Settlements
 National Development Planning Board(BAPPENAS)
 National Development Planning Board(BAPPENAS)
 Ministry of Public Works
 BPN
 BPN
 Ministry of Home Affairs
 State Ministry of Housing and Human Settlements
 State Ministry of Housing and Human Settlements
 National Urban Development Corporation
 National Urban Development Corporation
 National Urban Development Corporation
 Ministry of Public Works
 Ministry of Public Works
 Ministry of Public Works
 BPN Kodya Bckasi
 Department of National Urban Development-DKI Jakarta
 National Land Agency
 State Ministry of Housing and Human Settlements
 State Ministry of Housing and Human Settlements
 State Ministry of Housing and Human Settlements
 National Land Agency
 National Land Agency
 State Ministry of Housing and Human Settlements
 State Ministry of Housing and Human Settlements

Indra Tarigan, SE, MBM
Ir. Sundung Sitoru
Ir. Rani Woro Wirasmi

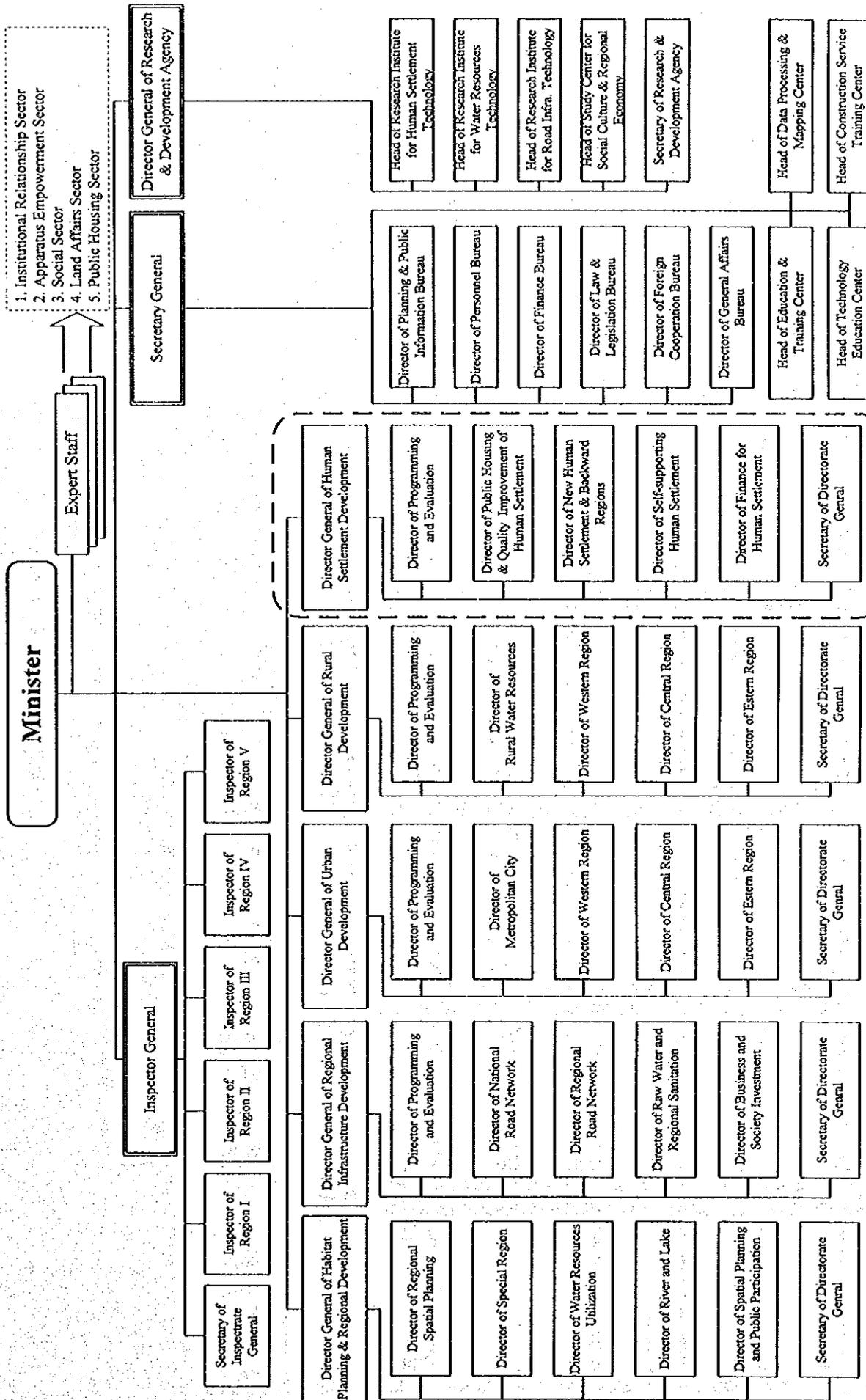
State Ministry of Housing and Human Settlements
National Land Agency
Ministry of Public Works

6. JICA Experts

Mr. Norio Anamura	State Ministry of Housing and Human Settlements
Mr. Noriaki Saito	State Ministry of Housing and Human Settlements
Mr. Yasuhiro Kotera	National Land Agency
Mr. Yasuo Futami	National Land Agency
Mr. Haruhide Kawano	National Urban Development Corporation
Mr. Takumi Abe	Ministry of Home Affairs

[JICA Study Team Local Organization]

Drs. Sustiyadi
Ir. Bambang Tata Samiadji
Ir. Harun Hadinegoro
Ir. Netty E. Darga



Former Ministry of Housing and Human Settlements

Ministry of Settlements and Regional Development

JICA

