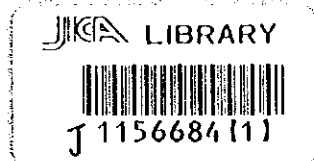


*JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY (JICA)
THE STATE MINISTRY OF HOUSING AND HUMAN SETTLEMENTS *)
THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS *)
NATIONAL LAND AGENCY
THE REPUBLIC OF INDONESIA*

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

**LAPORAN AKHIR
[LAPORAN UTAMA]**



January 2000

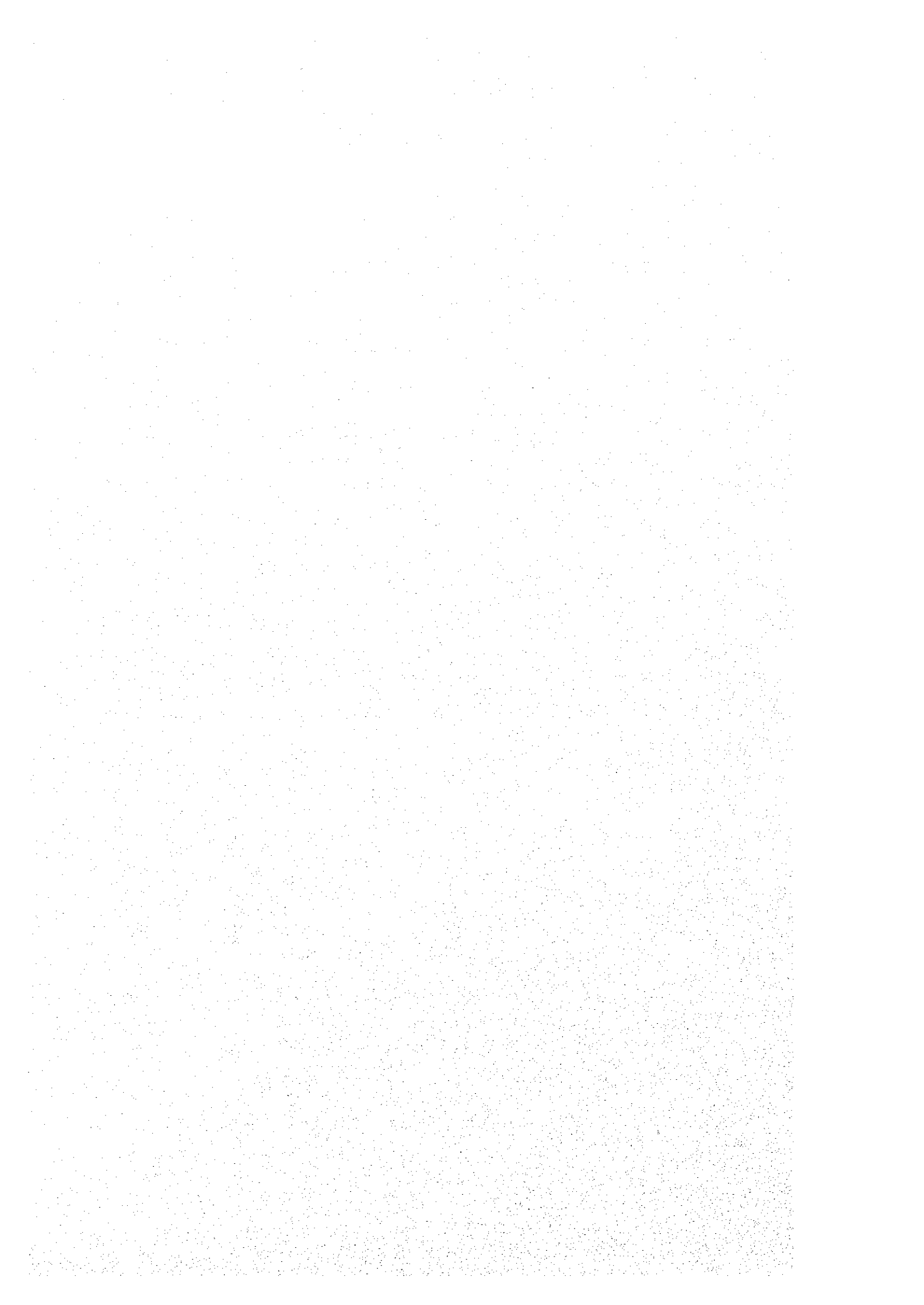
**YACHIYO ENGINEERING CO., LTD.
PACIFIC CONSULTANTS INTERNATIONAL**

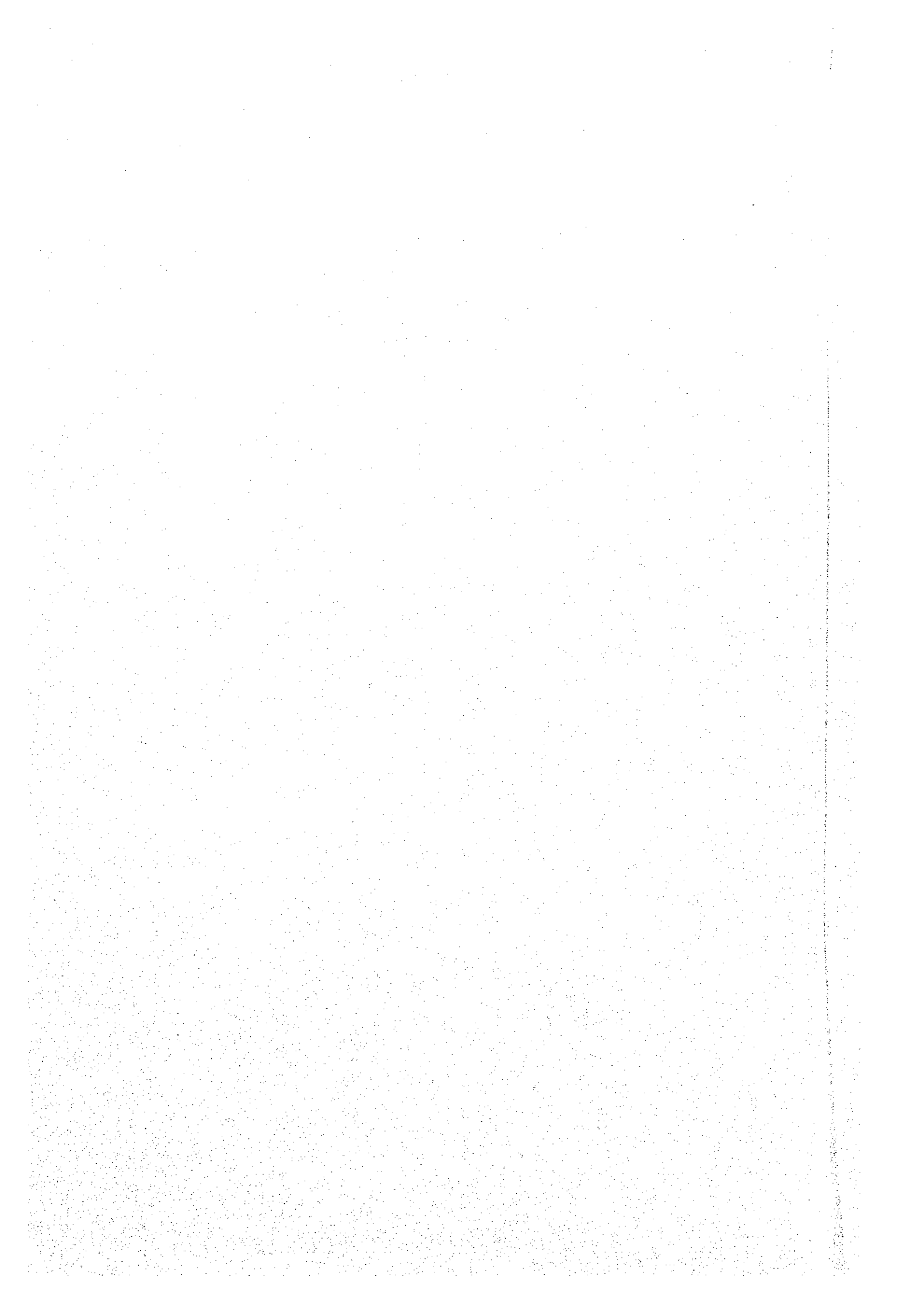
*)Dibawah kabinet Abd Rahman Wahid sekarang, Menteri Negara Urusan Agraria/Badan Pertanahan Nasional telah direorganisasi kedalam suatu Badan Pertanahan Nasional yang baru, dan Menteri Negara Perumahan dan Pemukiman beserta Departemen Pekerjaan Umum telah direorganisasi kedalam suatu Departemen yang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

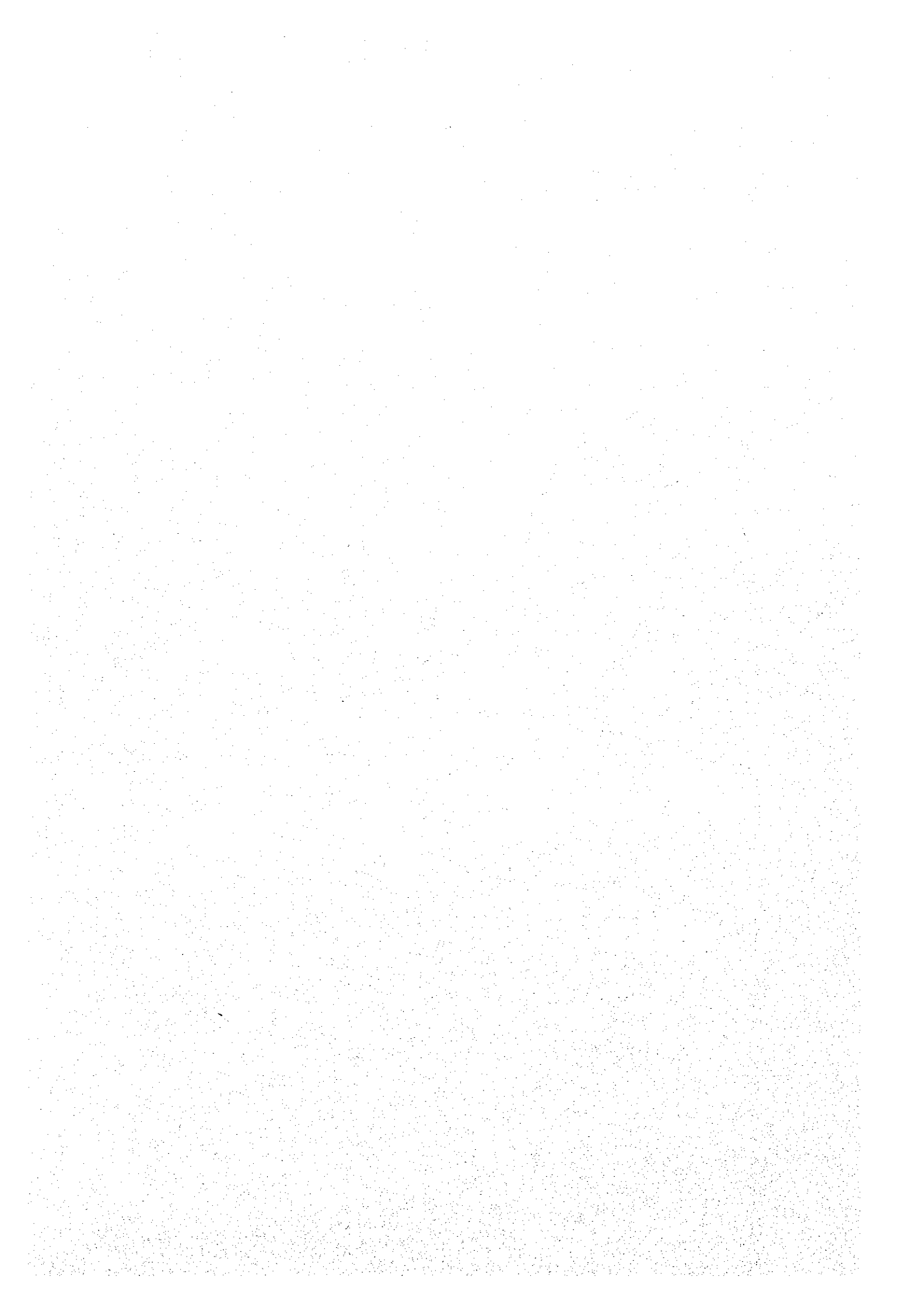
S S F

J R

00-091







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 UTAMA]**

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 UTAMA.

KURS NILAI TUKAR

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

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



1156684 [1]

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).

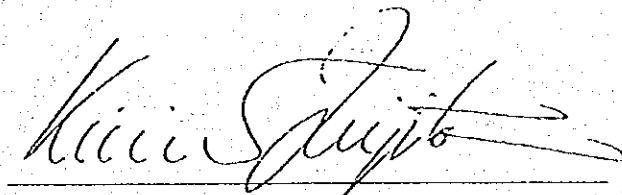
JICA selected and dispatched a study team headed by Mr. Kenji TANAKA of Yachiyo Engineering Co., Ltd. and consisting of members from Yachiyo Engineering Co., Ltd. and Pacific Consultants International Co., Ltd. to Indonesia, five times between January 1998 to December 1999. In addition, JICA set up an 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

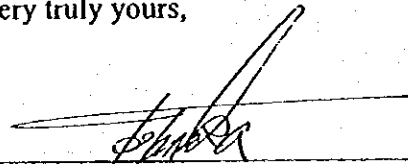
We are pleased to submit to you the study report on the Study on Land Provision for Housing and Settlements Development through KASIBA and Land Consolidation in Jakarta Metropolitan Area.

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, Abdurrachman 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 Utama]**

Daftar Isi

PREFACE

LETTER OF TRANSMITTAL

RINGKASAN PELAKSANAAN

BAGIAN I STUDI PENGEMBANGAN SISTEM PEMBANGUNAN KOTA

BAB 1 : Pengantar	1
1-1 Latar Belakang.....	1
1-2 Tujuan.....	1
1-3 Kawasan Studi.....	1
1-4 Proses Studi.....	1
1-5 Organisasi Studi.....	2
BAB 2 : Sistem Pengelolaan Tanah dan Kota di Indonesia	5
2-1 Konteks Sejarah Pembangunan Kota.....	5
2-2 Pola Pikir (yang berpengaruh) dalam Perencanaan Kota di Pemerintahan.....	9
2-3 Perencanaan Kota dan Administrasi Pembangunan.....	10
2-4 Administrasi dan Pengelolaan Tanah dalam Perencanaan dan Pembangunan Kota.....	13
2-5 Sistem Pembiayaan untuk Pembangunan Perumahan dan Kota.....	15
2-5-1 Tinjauan Pembiayaan Pembangunan Perumahan dan Kota di Indonesia.....	15
2-5-2 Pembangunan Perumahan oleh Perumnas.....	16
2-5-3 Subsidi KPR-BTN.....	20
2-5-4 Lembaga Keuangan Swasta.....	22
2-5-5 Pengembang-Pengembang Swasta.....	23
2-5-6 Anggaran Negara.....	24
2-6 Reformasi Pemerintah yang sedang berlangsung.....	26
2-6-1 Garis Besar Reformasi.....	26
2-6-2 Perundangan Baru Reformasi Pemerintahan.....	27
2-6-3 Implikasi Reformasi Pemerintahan dalam Pembangunan Perumahan dan Kota.....	31
BAB 3 : Peningkatan dan Pembinaan Sistem KASIBA	33
3-1 Garis Besar Peraturan tentang KASIBA.....	33
3-1-1 Umum.....	33
3-1-2 Tujuan KASIBA.....	34
3-1-3 Persyaratan.....	34
3-1-4 Kegiatan Pembangunan.....	35
3-2 Penerapan dan Prinsip-prinsip KASIBA.....	36
3-2-1 Langkah-langkah Pengawasan dan Pengelolaan Kota.....	36
3-2-2 Klasifikasi dan Aplikasi Sistem KASIBA.....	40
3-2-3 Prinsip-prinsip KASIBA.....	43
3-3 Variasi Sistem Pelaksanaan Pengelolaan KASIBA.....	46
3-3-1 Sistem Pelaksanaan untuk Pembangunan Kota.....	46
3-3-2 Sistem Pelaksanaan KASIBA.....	48
3-3-3 Penerapan Kasus-kasus variasi KASIBA.....	52
3-4 Rencana Perbaikan Sistem KASIBA.....	53

3-4-1	Struktur dan Komponen Dasar Sistem KASIBA	53
3-4-2	Persetujuan Pemerintah dan Pembentukan Konsensus	54
3-4-3	Pengelolaan Tanah.....	58
3-4-4	Ijin Pembangunan dan Pengawasan LISIBA	60
3-4-5	Sistem Pembiayaan	61
3-4-6	Sistem Organisasi.....	65
3-4-7	Pengurusan Peraturan dan Perundangan	69
3-5	KASIBA Sistem-3 dan Pengembangannya.....	70
3-5-1	Penyesuaian dan kemungkinan persoalan yang muncul pada KASIBA Sistem-3	71
3-5-2	Rekomendasi KASIBA Sistem Menyeluruh untuk Pembangunan Kota dan Perumahan secara Terpadu.....	73
3-5-3	Keterpaduan Perencanaan Kota dan Sistem Pembangunan Kota pada Proses Reformasi	76
3-6	Panduan(Guidelines) dan Petunjuk Teknis (Manual) Proyek KASIBA	80
3-6-1	Proyek KASIBA Sistem-3.....	81
3-6-2	Panduan KASIBA Proyek (Sistem-3)	81
3-6-3	Petunjuk Teknis dan Prosedur Pelaksanaan	82
3-7	Rencana Tindakan untuk memprakarsai KASIBA	85
3-8	Kesimpulan dan Rekomendasi Pembangunan Sistem KASIBA	87
BAB 4 : Pengembangan Sistem Konsolidasi Tanah.....		91
4-1	Batasan dan Ciri Konsolidasi Tanah di Indonesia	91
4-1-1	Kebijakan Pertanahan dan K/T	91
4-1-2	Prinsip-prinsip dan Prosedur Konsolidasi Tanah	91
4-1-3	Sistem Organisasi.....	92
4-1-4	Aspek Teknik.....	93
4-1-5	Sistem Pembiayaan Konsolidasi Tanah.....	94
4-2	Esensi Land Readjustment di Jepang.....	97
4-2-1	Konsep Dasar dan Prinsip-prinsip Land Readjustment di Jepang.....	97
4-2-2	Kewenangan dalam pelaksanaan kegiatan L/R dan jenis/klasifikasi L/R	98
4-3	Kebijakan Dasar dan Prinsip-prinsip Sistem Pengembangan bagi Konsolidasi Tanah di Indonesia	105
4-3-1	Ringkasan Beberapa Masalah dan Kendala yang Dijumpai.....	105
4-3-2	Masalah-masalah Perbaikan K/T	106
4-3-3	Kebijakan Dasar Perbaikan Sistem Konsolidasi Tanah di Indonesia.....	109
4-3-4	Konsep Dasar dan Prinsip-prinsip Konsolidasi Tanah	110
4-4	Variasi Sistem Pelaksanaan dan Badan Penyelenggara Konsolidasi Tanah	111
4-4-1	Tipe-tipe dan Klasifikasi Konsolidasi Tanah.....	111
4-4-2	Hal-hal yang dibutuhkan oleh Instansi Penyelenggara	113
4-4-3	Variasi bagi Sistem Penyelenggaraan dan Badan Penyelenggara L/R	115
4-5	Rencana Peningkatan Sistem K/T.....	119
4-5-1	Struktur Dasar dan Subsistem bagi Sistem K/T	119
4-5-2	Persetujuan Pemerintah dan Kesepakatan Pemilik Tanah.....	120
4-5-3	Pengelolaan Tanah.....	121
4-5-4	Sistem Pendanaan.....	124
4-5-5	Sistem Pengorganisasian	125
4-5-6	Penataan hukum bagi peresmian asosiasi K/T	130
4-6	Sistem K/T dalam Reformasi Pemerintahan.....	131
4-6-1	Reformasi pemerintahan yang sedang berlangsung dan peningkatannya dalam pengelolaan perkotaan dan pertanahan	131
4-6-2	Sistem K/T dalam Sistematisasi Perencanaan Kota dan Pembangunan di Indonesia	133
4-7	Pedoman bagi Proyek K/T dan Petunjuk Tata Cara Kerja Praktis.....	134
4-7-1	Pedoman bagi Proyek K/T	135
4-7-2	Prosedur dan Tata Cara Kerja Praktis.....	139
4-8	Rencana Kerja bagi Promosi K/T	141

4-9 Kesimpulan dan Rekomendasi bagi Penyempurnaan Sistem K/T	143
--	-----

BAGIAN II STUDI PERENCANAAN PROYEK PEMBANGUNAN KOTA

BAB 5 : Gambaran Umum Mengenai Daerah Metropolitan Jakarta dan Sekitarnya (JABOTABEK).....	147
5-1 Karakteristik Daerah Jabotabek	147
5-2 Kecenderungan Perkembangan Kota di Jabotabek	153
5-3 Prespektif Pembangunan Kota dan Langkah-Langkah yang Diperlukan di Jabotabek	155
5-3-1 Perubahan Kebijakan Perkotaan dalam Menjawab Pertumbuhan Ekonomi tahun 1990-an.....	155
5-3-2 Perspektif Masalah Perkotaan dan Langkah-Langkah yang Diperlukan.....	158
5-3-3 Perampingan Kebijakan Perkotaan	160
5-3-4 Peranan KASIBA dan Konsolidasi Tanah	161
BAB 6 : Studi Kasus KASIBA di Parung Panjang	163
6-1 Gambaran Umum Kecamatan Parung Panjang.....	163
6-1-1 Kondisi Saat Ini Kecamatan Parung Panjang.....	163
6-1-2 Pemilihan Lokasi untuk Master Plan Kasiba	170
6-2 Master Plan KASIBA (1000 ha).....	172
6-2-1 Struktur Pembangunan Daerah.....	172
6-2-2 Kondisi yang ada dan Evaluasi Lokasi.....	174
6-2-3 Perkiraan Kebutuhan Akan Perumahan.....	178
6-2-4 Master Plan KASIBA.....	192
6-2-5 Pemilihan Lokasi untuk Rencana Pembangunan Kasiba	202
6-3 Rencana Pembangunan KASIBA (300 ha).....	202
6-3-1 Kondisi Wilayah Rencana Pembangunan Kasiba saat ini.....	202
6-3-2 Kebijakan Dasar Rencana Pembangunan Kasiba.....	209
6-3-3 Rencana Pembangunan LISIBA.....	210
6-3-4 Analisis Kelayakan.....	225
6-4 Pelaksanaan KASIBA dan Action Plan	233
6-4-1 Rencana Pelaksanaan KASIBA.....	233
6-4-2 Cash Flow yang Diharapkan	241
6-4-3 Action Plan.....	241
6-5 Kesimpulan dan Saran	242
BAB 7 : Studi Kasus Konsolidasi Tanah (K/T) di Jatiasih.....	245
7-1 Gambaran Dasar Mengenai Kecamatan Jatiasih.....	245
7-1-1 Umum.....	245
7-1-2 Rencana dan Program Pembangunan Kota	247
7-1-3 Pemilihan Lokasi untuk Konsep Perencanaan Pembangunan.....	250
7-2 Konsep Rencana Pembangunan (1000 ha)	253
7-2-1 Struktur Pembangunan Daerah.....	253
7-2-2 Kondisi yang Ada dan Evaluasi Lokasi.....	256
7-2-3 Konsep Perencanaan Pembangunan.....	264
7-3 Master Plan Konsolidasi Tanah (K/T) (300/ha).....	274
7-3-1 Kondisi yang Ada dari Daerah Master Plan	274
7-3-2 Kerangka Perencanaan	277
7-3-3 Usulan Blok Plan.....	283
7-3-4 Analisis Kelayakan Mengenai Master Plan K/T	287
7-4 Desain Konsolidasi Tanah (K/T)	290
7-4-1 Kondisi Eksisting Daerah Desain K/T	290
7-4-2 Kondisi Dasar dari Desain K/T	293
7-4-3 Desain K/T yang Diusulkan	294
7-4-4 Analisis Biaya	299
7-5 Rencana Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (K/T)	301

7-5-1	Perencanaan Pelaksanaan	301
7-5-2	Penelitian Keuangan dari Kasus Alternatif	307
7-5-3	Action Plan	309
7-6	Rancangan Pemetaan-Ulang (Replotting).....	311
7-6-1	Umum.....	311
7-6-2	Persiapan Pekerjaan untuk RPU.....	311
7-6-3	Replotting Design.....	314
7-7	Kesimpulan dan Saran	319
BAB 8	Studi Lingkungan Hidup	321
8-1	Pengelolaan Lingkungan Hidup]	321
8-1-1	Perundang-Undangan Mengenai Lingkungan Hidup.....	321
8-1-2	Environmental Impact Assessment (EIA/AMDAL) di Indonesia.....	323
8-2	Pemeriksaan Awal Lingkungan.....	328
8-2-1	Pendahuluan	328
8-2-2	Scoping Assessment.....	328
8-3	Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.....	334
8-3-1	Umum.....	334
8-3-2	Kondisi Lingkungan Saat Ini.....	335
8-3-3	Analisis Dampak Lingkungan.....	348
8-3-4	Pengolahan Lingkungan.....	361

BAGIAN III KESIMPULAN MENGENAI STUDI KASIBA DAN K/T

BAB 9	Kesimpulan Mengenai Studi Kasiba dan K/T	365
--------------	---	------------

LAMPIRAN (menyusul kemudian)

Lampiran 1	Undang-undang No.4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman.....	A-1
Lampiran 2	PP No. 80 tentang KASIBA dan LISIBA.....	A-29
Lampiran 3	Scope of Work and Minutes of Meeting for the Study	A-59
Lampiran 4	Daftar para Peserta	A-78
Lampiran 5	Susunan Departemen Pemukiman dan Pengembangan Wilayah.....	A-81

List of Figures (Gambar)

BAB 1 : Pengantar	1
Gambar 1-5-1 Struktur Organisasi Studi.....	3
BAB 2 : Sistem Pengelolaan Tanah dan Kota di Indonesia	5
Gambar 2-1-1 Sejarah Perkembangan Kota di Indonesia.....	5
Gambar 2-2-1 Aspek Utama Perencanaan Kota dalam Organisasi Pemerintahan.....	9
Gambar 2-3-1 Perencanaan Kota/Administrasi Pembangunan di Indonesia.....	11
Gambar 2-3-2 Prosedur Perijinan Pembangunan dan Administrasi Penguasaan Tanah.....	12
Gambar 2-3-3 Perbandingan Ijin Pembangunan dan Pembelian Tanah.....	13
Gambar 2-4-1 Penguasaan Tanah dan Sistem Konversi untuk Pembangunan Kota.....	15
Gambar 2-6-1 Sistem Administrasi Pemerintahan Baru.....	28
Gambar 2-6-2 Alokasi subsidi sebelum UU No. 25 dan 22/1999.....	29
Gambar 2-6-3 Alokasi Subsidi sesudah UU No. 22 dan 5/1999.....	29
BAB 3 : Peningkatan dan Pembinaan Sistem KASIBA	33
Gambar 3-1-1 Komponen UU tentang Sistem KASIBA.....	33
Gambar 3-1-2 Ilustrasi Sistem KASIBA.....	33
Gambar 3-1-3 Prosedur Perijinan.....	34
Gambar 3-1-4 Pokok Tugas Pelaksanaan.....	35
Gambar 3-1-5 Jual Beli Tanah.....	35
Gambar 3-2-1 Pengawasan dan Manajemen Kota melalui sistem KASIBA.....	36
Gambar 3-2-2 Sistem promosi dan Pengawasan Pembangunan Kota di Jepang.....	37
Gambar 3-2-3 Tipe-tipe Sistem Manajemen Kota dan Tingkat Keterlibatan antara Pemerintah dan Swasta.....	40
Gambar 3-2-4 Klasifikasi dan Aplikasi Sistem KASIBA.....	41
Gambar 3-2-5 Konsep Dasar dan Prinsip Penerapan Pengembangan KASIBA.....	43
Gambar 3-2-6 Perolehan Manfaat dari Hasil Pembangunan.....	44
Gambar 3-3-1 Alternatif-alternatif Sistem Pelaksanaan Pembangunan Kota Skala Besar.....	47
Gambar 3-3-2 Perbandingan Sistem Pengembangan Kawasan Permukiman Kota.....	50
Gambar 3-4-1 Sistem Dasar Pelaksanaan KASIBA.....	53
Gambar 3-4-2 Sistem Dua tingkat Persetujuan Pemerintah dalam Perencanaan Kota di Jepang.....	54
Gambar 3-4-3 Kombinasi langkah-langkah Pelaksanaan dan Pengawasan Proyek.....	55
Gambar 3-4-4 Prosedur Teknis Persetujuan Pemerintah dalam Rencana Tata Ruang.....	56
Gambar 3-4-5 Prosedur Teknis Pemerintahan dalam Pengesahan KASIBA.....	57
Gambar 3-4-6 Tahapan Penting prosedur Penyelenggaraan LISIBA.....	60
Gambar 3-4-7 Sistem Keuangan Pembangunan KASIBA.....	61
Gambar 3-4-8 Overall Organization for KASIBA Implementation.....	66
Gambar 3-4-9 Organisasi KASIBA (unit manajemen dari Perum).....	68
Gambar 3-5-1 KASIBA Sebagai Bagian Perencanaan Kota.....	74
Gambar 3-5-2 Peraturan Pemerintah (Draft) Tentang Pemerintahan dan Pengelolaan Kawasan Perkotaan.....	77
Gambar 3-5-3 Proposed Systematization of City Planning and Development of Indonesia including KASIBA system.....	80
Gambar 3-6-1 Prosedur Pelaksanaan berdasarkan Peraturan Pemerintah.....	84
Gambar 3-8-1 KASIBA sebagai bagian dari Perencanaan Kota.....	89
Gambar 3-8-2 KASIBA sebagai Proyek Perencanaan Kota.....	90
BAB 4 : Pengembangan Sistem Konsolidasi Tanah	91
Gambar 4-2-1 Excel File Name : Bagan.....	102
Gambar 4-2-2 Excel File Name : BAGAN.....	104
Gambar 4-3-1 Rantai Permasalahan Konsolidasi Tanah.....	108
Gambar 4-3-2 Konsep Dasar dan Prinsip-prinsip Konsolidasi Tanah.....	110
Gambar 4-4-1 Excel File name : Bagan.....	114

Gambar 4-4-2	Jenis Asosiasi yang bekerjasama dengan BPN.....	115
Gambar 4-4-3	Jenis Pemerintah bekerjasama dengan BPN.....	117
Gambar 4-4-4	Asosiasi Perum Perumnas bekerjasama dengan BPN (Perumnas sebagai salah satu pemilik tanah)	118
Gambar 4-4-5	Jenis Pemerintah Perum Perumnas bekerjasama dengan BPN (Perumnas sebagai badan pelaksana dan juga salah satu pemilik tanah).....	119
Gambar 4-5-1	Struktur Dasar dan Subsistem bagi sistem Penyelenggaraan K/T.....	120
Gambar 4-5-2	Persetujuan Pemerintah dan Kesepakatan Pemilik Tanah dalam waktu yang berurutan.....	121
Gambar 4-5-3	Aliran Kas.....	125
Gambar 4-5-4	Organisasi menyeluruh bagi penyelenggaraan K/T asosiasi	127
Gambar 4-5-5	Tim Koordinasi Organisasi K/T	127
Gambar 4-5-6	Organisasi Bagi Asosiasi K/T	128
Gambar 4-5-7	Tiga Syarat Badan Pelaksana K/T	130
Gambar 4-6-1	K/T dalam Perencanaan Kota dan Pembangunan Terpadu di Indonesia	134
Gambar 4-7-1	file name ba-jica.xls.....	140
Gambar 4-9-1	Keterpaduan K/T ke dalam SistematisasiPerencanaan Kota dan Pembangunan di Indonesia.....	146
BAB 5 : Gambaran Umum Mengenai Daerah Metropolitan Jakarta dan Sekitarnya (JABOTABEK).....		
Gambar 5-1-1	Struktur daerah JABOTABEK	147
Gambar 5-1-2	Kawasan-kawasan yang pertumbuhannya cepat di Botabek selama 1980an	149
Gambar 5-1-3	Sebaran Daerah Kumuh di DKI Jakarta	149
Gambar 5-1-4	Pembangunan Sumbang Daya Air yang disarankan oleh JWRMS/SCCIWR.....	152
Gambar 5-3-1	Strategi Pembangunan Wilayah Jabotabek (JMDPR 1997)	157
Gambar 5-3-2	Masalah dan Tantangan Kota Wilayah di Jabotabek	159
BAB 6 : Studi Kasus KASIBA di Parung Panjang		
Gambar 6-1-1	Usulan Daerah Master Plan dan Prioritas Daerah Pembangunan.....	163
Gambar 6-1-2	Pola Penggunaan Tanah (1998).....	165
Gambar 6-1-3	Kepadatan Penduduk per RW.....	168
Gambar 6-1-4	Fasilitas Umum yang Ada.....	169
Gambar 6-1-5	Usulan Lokasi Rencana Induk di Parung Panjang.....	171
Gambar 6-2-1	Parung Panjang sebagai Sub-Center Regional yang Baru.....	173
Gambar 6-2-2	Struktur Kota Kecamatan Parung Panjang	176
Gambar 6-2-3	Rencana Pengawasan Penggunaan Tanah (Rencana Tata Ruang) Kecamatan Parung Panjang	177
Gambar 6-2-4	Trend dan Proyeksi GDP	180
Gambar 6-2-5	Jumlah Rumah yang sudah dibangun melalui Kredit BTN di Indonesia	183
Gambar 6-2-6	Kredit Bank Dalam Business Properti di Jabotabek.....	183
Gambar 6-2-7	Permintaan akan Model Rumah	187
Gambar 6-2-8	Arus Permintaan akan Rumah untuk Dimiliki.....	187
Gambar 6-2-9	Proyeksi Kebutuhan Perumahan di Jabotabek.....	189
Gambar 6-2-10	Jumlah Rumah Tangga, Persediaan dari Rumah yang Dimiliki dan Peningkatan per Tahun di Jabotabek	189
Gambar 6-2-11	Laju Pertumbuhan Kemilikan Rumah dan Rata-rata kemilikan rumah di Jabotabek	190
Gambar 6-2-12	Sebaran Kemilikan Rumah per Daerah di Kawasan Pengembangan	190
Gambar 6-2-13	Pertumbuhan Kota Sesuai Permintaan	193
Gambar 6-2-14	Prinsip Dalam Pengadaan Rumah dan Target Pembangunan	194
Gambar 6-2-15	Penyesuaian Dengan Sistem Transportasi yang ada.....	194
Gambar 6-2-16	Konsep Zoning	196
Gambar 6-2-17	Zona Pembangunan Perumahan Utama di Kabupaten Bogor	198
Gambar 6-2-18	Struktur Pengembangan Daerah yang diusulkan	200
Gambar 6-2-19	Master Plan (1000 ha)	201

Gambar 6-3-1	Status Tanah ada Kawasan Pengembang	208
Gambar 6-3-2	Irisan Tipologi Jalan	211
Gambar 6-3-3	Sistem Penyediaan Air Bersih	213
Gambar 6-3-4	Sistem Penyediaan Tenaga Listrik.....	215
Gambar 6-3-5	Sistem Jaringan Telpon.....	216
Gambar 6-3-6	Sistem Air Limbah (Tahap jangka pendek)	217
Gambar 6-3-7	Unit Pembangunan Berdasarkan Pada Tingkatan Masyarakat	221
Gambar 6-3-8	Unit Pembangunan LISIBA.....	222
Gambar 6-3-9	Rencana Pembangunan KASIBA	223
Gambar 6-4-1	Tipe Pelaksanaan Proyek.....	233
Gambar 6-4-2	Organisasi KMB	233
Gambar 6-4-3	Bentuk Baru Organisasi Pemerintah.....	235
Gambar 6-4-4	Alur Pelaksanaan KASIBA Secara Menyeluruh	237
Gambar 6-4-5	Jadwal Pelaksanaan Proyek	238
Gambar 6-4-6	Prosedur Pelaksanaan Kasiba	239
BAB 7 :	Studi Kasus Konsolidasi Tanah (K/T) di Jatiasih.....	245
Gambar 7-1-1	Lokasi Jatiasih Didalam Conurbation Jakarta	245
Gambar 7-1-2	Kewenangan Administrasi Jatiasih.....	246
Gambar 7-1-3	Rencana Tata Ruang Sementara dari Kotamadya Bekasi	248
Gambar 7-1-4	Rencana Struktur Pondokgede / Jatiasih.....	248
Gambar 7-1-5	Izin Lokasi di Jatiasih, 1997	250
Gambar 7-1-6	Usul Lokasi untuk Konsep Rencana Pembangunan di Jatiasih	252
Gambar 7-2-1	Daerah Cakupan Baru oleh Interchange Jatiasih (Outer Ring Road).....	253
Gambar 7-2-2	Lokasi Daerah Studi Didalam Rencana Pembangunan Jabotabek	255
Gambar 7-2-3	Konsep Pembangunan Daerah Jatiasih.....	256
Gambar 7-2-4	Batas Administratif Daerah Konsep Pembangunan.....	257
Gambar 7-2-5	Tata Guna Lahan yang ada, Daerah Konsep Pembangunan	258
Gambar 7-2-6	Jaringan Jalan yang ada, Daerah Konsep Pembangunan.....	259
Gambar 7-2-7	Fasilitas Umum yang Ada, Daerah Konsep Pembangunan	260
Gambar 7-2-8	Status Pembangunan Dalam Konsep Daerah Pembangunan	261
Gambar 7-2-9	Usulan Jaringan Jalan Arteri Regional	266
Gambar 7-2-10	Skenario Pembangunan Alternatif.....	268
Gambar 7-2-11	Tema Pembangunan Transportasi.....	269
Gambar 7-2-12	Tema Pembangunan Tata Guna Lahan	269
Gambar 7-2-13	Konsep Rencana Pembangunan (A : Alternatif).....	271
Gambar 7-2-14	Konsep Rencana Pembangunan (B : Disarankan).....	272
Gambar 7-2-15	Lokasi yang Dipilih Untuk Master Plan L/C.....	273
Gambar 7-3-1	Peta Dari Daerah master Plan L/C.....	275
Gambar 7-3-2	Zoning Blok Lingkungan dari Daerah Masterplan.....	279
Gambar 7-3-3	Tipikal Penampang Melintang dari Jalan	280
Gambar 7-3-4	Peningkatan Penyediaan Air & Sistem air Limbah Seara Bertahap	281
Gambar 7-3-5	Rencana Sirkulasi Lalu Lintas	283
Gambar 7-3-6	Masterplan L/C.....	285
Gambar 7-4-1	Daerah Proyek, Rencana Pelaksanaan L/C di Jatiasih.....	293
Gambar 7-4-2	Struktur Dasar dari Daerah Proyek.....	295
Gambar 7-4-3	Usulan Rata-Rata Ukuran Blok Berdasarkan Besarnya Kapling.....	296
Gambar 7-4-4	Rencana Tata Guna Lahan dari Daerah Pelaksanaan Proyek	299
Gambar 7-5-1	Usulan Jadwal Pelaksanaan	305
Gambar 7-5-2	Prosedur Umum Pelaksanaan Proyek L/C.....	309
Gambar 7-6-1	Distribusi Tanah kapling Asli	312
Gambar 7-6-2	Penyesuaian Peta Batas-Batas tanah Milik dari Daerah Proyek.....	313
Gambar 7-6-3	Peta Tampak Muka dari Daerah Proyek	313
Gambar 7-6-4	Replotting Design di Daerah Proyek Jatiasih	318

BAB 8 : Studi Lingkungan Hidup	321
Gambar 8-1-1 Keterpaduan Langkah-langkah Dalam Pengendalian Dampak Lingkungan.....	324
Gambar 8-1-2 Proses Screening AMDAL untuk Proyek Pembangunan Perumahan.....	325
Gambar 8-1-3 Prosedur AMDAL/EIA untuk Proyek Pembangunan Perumahan (Di Organisis oleh Pemerintah Pusat).....	326
Gambar 8-1-4 Prosedur AMDAL / EIA untuk Proyek Pembangunan Perumahan (Diorganisir oleh Pemerintah Propinsi)	327
Gambar 8-2-1 Diagram Masalah Lingkungan di Daerah Perkotaan dan Sekitarnya.....	330
Gambar 8-3-1 Peta EIA untuk Kawasan Studi di Parung Panjang.....	336
Gambar 8-3-2 Peta EIA untuk Kawasan Studi di Jatiasih.....	338
Gambar 8-3-3 Aliran Pembuangan dan Tipe Sumur.....	347
Gambar 8-3-4 Peta EIA di Kawasan Study Parung Panjang.....	349
Gambar 8-3-5 Peta EIA di Kawasan Studi Jatiasih.....	350
Gambar 8-3-6 Diagram Dampak Sosial Pada Proses Urbanisasi.....	351

List of Tables (Tabel)

BAB 1 : Pengantar	1
Tabel 1-5-1 Proses Rencana Proyek Pembangunan dan Peningkatan Sistem.....	2
BAB 2 : Sistem Pengelolaan Tanah dan Kota di Indonesia	5
Tabel 2-1-1 Perundangan dan Peraturan dalam Perencanaan dan Pembangunan Kota.....	6
Tabel 2-1-2 Rencana / Program/Proyek Pembangunan Rumah/Kawasan / Kota.....	7
Tabel 2-5-1 Sumber-sumber Pembiayaan sampai dengan 30 Juni, 1998.....	16
Tabel 2-5-2 Indikator Likuiditas Perumnas: 1995, 1996 and 1997.....	18
Tabel 2-5-3 Subsidi Bunga BTN sampai dengan Juni 1998.....	21
Tabel 2-5-4 Subsidi Bunga BTN dari July 1998.....	21
Tabel 2-5-5 Besarnya Subsidi untuk BTN tahun 1995, 1996 dan 1997.....	21
Tabel 2-5-6 Komposisi Kredit Portfolio BTN pada 1995, 1996 and 1997.....	22
Tabel 2-5-7 Tingkat Suku Bunga Pembiayaan / Dana Jangka Pendek.....	23
Tabel 2-5-8 APBN dari 94/95 s/d 99/2000 (dalam Rp. triliun).....	24
Tabel 2-5-9 Anggaran Negara dalam US\$ (US\$ miliar).....	24
Tabel 2-5-10 Anggaran Sektor Perumahan dan Permukiman (dalam milyar).....	25
Tabel 2-6-1 Garis Besar reformasi Pemerintahan yang sedang berlangsung.....	26
Tabel 2-6-2 Disposisi Penerimaan (Pendapatan) sebelum dan sesudah UU No.25/1999 (%).....	30
BAB 3 : Peningkatan dan Pembinaan Sistem KASIBA	33
Tabel 3-2-1 Implikasi Hukum Pengembangan Kawasan.....	38
Tabel 3-3-1 Variasi Sistem Pengembangan Pengelolaan KASIBA.....	49
Tabel 3-3-2 Variasi calon Kawasan untuk KASIBA.....	52
Tabel 3-4-1 Prinsip-prinsip KASIBA dan Pengawasan LISIBA.....	61
Tabel 3-4-2 Perbedaan antara Perum dan Persero.....	67
Tabel 3-4-3 Items of necessary legal arrangement to be examined.....	70
Tabel 3-5-1 Variasi Sistem Pengembangan Pengelolaan KASIBA.....	71
Tabel 3-5-2 Major Government Reformation in Urban and Land Management.....	76
Tabel 3-6-1 Garis Besar Panduan Proyek KASIBA.....	83
Tabel 3-7-1 Rencana Tindakan untuk memprakarsai KASIBA.....	85
Tabel 3-8-1 Variasi Sistem Pengembangan Pengelolaan KASIBA.....	87
BAB 4 : Pengembangan Sistem Konsolidasi Tanah	91
Tabel 4-2-1 Jenis dan Klasifikasi L/R.....	100
Tabel 4-4-1 Tipe Instansi Penyelenggara Konsolidasi Tanah.....	111
Tabel 4-6-1 Reformasi Pemerintahan utama dalam Pengelolaan Perkotaan/Pertanahan.....	132
Tabel 4-8-1 Rencana Aksi bagi Promosi K/T yang Inovatif.....	141
BAB 5 : Gambaran Umum Mengenai Daerah Metropolitan Jakarta dan Sekitarnya (JABOTABEK)	147
Tabel 5-1-1 Penduduk per Kabupaten di Jabotabek.....	148
Tabel 5-1-2 Jumlah Kumulatif Perumahan Oleh Perum Perumnas per September 1996.....	150
Tabel 5-1-3 Standard Rumah Menurut Undang-Undang.....	150
Tabel 5-1-4 Jumlah Pelanggan PLN per Kabupaten di Jabotabek.....	153
BAB 6 : Studi Kasus KASIBA di Parung Panjang	163
Tabel 6-1-1 Penduduk Kecamatan Parung Panjang.....	166
Tabel 6-2-1 Pembangunan yang Diijinkan di Kecamatan Parung Panjang.....	172
Tabel 6-2-2 Proyeksi Penduduk di Jabotabek.....	178
Tabel 6-2-3 Proyeksi Jumlah Kepala Keluarga (Rumah Tangga) di Jabotabek.....	179
Tabel 6-2-4 Revisi Target Anggaran Pemerintah Tahun 1998/1999.....	180
Tabel 6-2-5 Garis Kemiskinan.....	181
Tabel 6-2-6 Rencana Pembangunan Real Estate skala besar di Tangerang.....	184
Tabel 6-2-7 Faktor-Faktor dalam Permintaan akan Perumahan.....	185

Tabel 6-2-8	Kondisi Proyeksi Permintaan Perumahan	188
Tabel 6-2-9	Tingkat Suku Bunga Bank Milik Pemerintah untuk Pembangunan Perumahan	191
Tabel 6-2-10	Simulasi Harga Rumah, Suku Bunga dan Pembayaran Kembali	191
Tabel 6-2-11	Klasifikasi Kelas Rumah	192
Tabel 6-2-12	Hierarkhi Kota-kota	195
Tabel 6-3-1	Tata Guna Lahan yang Ada	204
Tabel 6-3-2	Pemilikan Tanah yang Ada	206
Tabel 6-3-3	Daftar Pemegang Ijin Lokasi	207
Tabel 6-3-4	Proyeksi Kebutuhan Akan Penyediaan Air	213
Tabel 6-3-5	Proyeksi Kebutuhan Akan Penyediaan Tenaga Listrik	214
Tabel 6-3-6	Proyek Kebutuhan Jaringan Telekomunikasi	216
Tabel 6-3-7	AProyeksi Jumlah Air Buangan	218
Tabel 6-3-8	Proyeksi Bobot dan Volume Limbah Padat	219
Tabel 6-3-9	Tata Guna Lahan dan Alokasi Perumahan	224
Tabel 6-3-10	Biaya Pembangunan Infrastruktur Perum Perumnas	226
Tabel 6-3-11	Kenaikan Harga Dilaporkan oleh Kontraktor	227
Tabel 6-3-12	Biaya Pembangunan RSS, RS (Rp./Unit)	227
Tabel 6-3-13	Tabel Perbandingan Analisis Keuangan	231
Tabel 6-4-1	Ketentuan Asumsi Pembagian Biaya dari Utilitas Fasilitas Umum di Daerah Kasiba (Parung Panjang)	240
Tabel 6-4-2	Capital Flow yang Diharapkan untuk Proyek Kasiba Parung Panjang	241
BAB 7 :	Studi Kasus Konsolidasi Tanah (K/T) di Jatiasih	245
Tabel 7-2-1	Yurisdiksi Administratif dari Konsep Daerah Pembangunan	257
Tabel 7-2-2	Status Pembangunan Dalam Konsep Daerah Pembangunan	261
Tabel 7-2-3	Perbandingan Konsep Alternatif	270
Tabel 7-3-1	Tata Guna Daerah Master Plan di Jatiasih Saat Ini	274
Tabel 7-3-2	Kepemilikan Tanah Saat ini di Daerah Master Plan di Jatiasih	277
Tabel 7-3-3	Usulan Penduduk untuk Waktu yang akan Datang per Blok	279
Tabel 7-3-4	Standard Desain Prinsip dari Jalan Untuk Daerah studi Kasus	280
Tabel 7-3-5	Standard Desain Untuk Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial (Draft)	282
Tabel 7-3-6	Usulan Cost Sharing (Pembagian Pembiayaan) dalam Penyediaan Utilitas/Fasilitas Umum didalam K/T	282
Tabel 7-3-7	Arah Pembangunan per Blok	284
Tabel 7-3-8	Perbandingan Tata Guna Lahan, Master Plan L/C	284
Tabel 7-3-9	Biaya Konstruksi, Masterplan	286
Tabel 7-3-10	Ringkasan Biaya Proyek	286
Tabel 7-3-11	Nilai Kontribusi dan Tanah Cadangan, Master Plan	287
Tabel 7-3-12	Asumsi Analisis Cash Flow	288
Tabel 7-3-13	Cash Flow yang Diharapkan: Base Case (Rp./Juta)	288
Tabel 7-3-14	Analisis Kepekaan Perbandingan Kasus	289
Tabel 7-4-1	Tata Guna Lahan Saat ini dari Daerah Desain L/C	290
Tabel 7-4-2	Situasi Bangunan-Bangunan Saat ini	291
Tabel 7-4-3	Situasi Saat ini dari Pemilikan Tanah	292
Tabel 7-4-4	Jumlah Pemilik Tanah Berdasarkan Ukuran Kapling	292
Tabel 7-4-5	Jumlah Bangunan Berdasarkan Tipe Pemilikan	292
Tabel 7-4-6	Usulan Standard Jaringan Jalan Di Daerah Proyek	297
Tabel 7-4-7	Rencana Tata Guna Lahan dari Daerah Pelaksanaan Proyek	298
Tabel 7-4-8	Biaya Pembangunan Infrastruktur, Daerah Pelaksanaan Proyek	300
Tabel 7-4-9	Unit Cost Pembangunan Rumah Berdasarkan Tipenya	301
Tabel 7-4-10	Ringkasan Biaya Proyek, Daerah Pelaksanaan Proyek	301
Tabel 7-5-1	Ringkasan Biaya Proyek, Daerah Pelaksanaan Proyek	303
Tabel 7-5-2	Cash Flow Per Tahun, Base Case	306
Tabel 7-5-3	Kontribusi dan Tanah Cadangan	307
Tabel 7-5-4	Cash Flow dengan Suku Bunga 30% dan tanpa Subsidi Pemerintah	307

Tabel 7-5-5	Cash Flow dengan Suku Bunga sebesar 10% dan dengan Subsidi Pemerintah	308
Tabel 7-5-6	Cash Flow dengan Suku Bunga 30% dan Subsidi Pemerintah	308
Tabel 7-6-1	Ratio Kontribusi untuk Replotting Design	314
Tabel 7-6-2	Faktor-faktor dan Nilai Koefisien untuk Perhitungan Nilai Jalan di Jatiasih	315
Tabel 7-6-3	Faktor-faktor Penyesuaian dan Nilai Koefisien untuk Tanah Kapling Perorangan	316
Tabel 7-6-4	Results of Land Valuation before and after Project	316
Tabel 7-6-5	Pernyataan Mengenai Ratio Proporsional	317
BAB 8 :	Studi Lingkungan Hidup	321
Tabel 8-1-1	Peraturan-Peraturan Lingkungan Hidup yang Berkaitan Dengan Pembangunan Perumahan.....	322
Tabel 8-2-1	Hasil Scoping dari Masterplan Daerah Studi di Parung Panjang dan Jatiasih.....	331
Tabel 8-3-1	Matriks Penelitian Lingkungan	335
Tabel 8-3-2	Penduduk dan Rumah Tangga di Parung Panjang.....	341
Tabel 8-3-3	Penduduk dan Rumah Tangga di Jatiasih (1998)	341
Tabel 8-3-4	Tata Guna Lahan yang ada pada Tahun 1998.....	342
Tabel 8-3-5	Curah Hujan di Daerah Studi dalam Tahun 1992-1996.....	343
Tabel 8-3-6	Analisis Kualitas Air Tanah di Parung Panjang.....	344
Tabel 8-3-7	Analisis Kualitas Air Tanah di Jatiasih.....	345
Tabel 8-3-8	Sungai-Sungai di Parung Panjang dan Jatiasih.....	345
Tabel 8-3-9	Konsep Dasar Resettlement Action Plan (RAP).....	358

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 Nasional	National Development Planning Board
BHN	Kebutuhan Dasar Manusia	Basic Human Needs
-	BINA MARGA	Directorate General of Highways
BKTRN	Badan Koordinasi Tata Ruang Nasional	National Spatial Coordination Board
BOD	Kebutuhan Biologis Terhadap Oksigen	Biological Oxygen Demand
BOT	Bangun-Operasi-Transfer	Build-Operate-Transfer
BPN	Badan Pertanahan Nasional	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
HM	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 Andal 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
OECF	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 Nasional	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