Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 30 September 1999
President Republik Indonesia
ttd
Bacharuddin Jusuf Habibie

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 30 September 1999
Menteri Negara Sekretaris Negara
Republik Indonesia
Ttd
M u l a d I

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1999 NOMOR 171

Penjelasan atas
Undang-undang Republik Indonesia No. 80 tahun 1999
Tentang
Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang berdiri sendiri

Umum

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman dalam jangka pendek, menengah dan panjang diusahakan pengembangan kawasan permukiman skala besar melalui penyediaan tanah siap bangun dan kavling tanah matang yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Daerah Kabupaten dan Daerah Kota melalui penerapan subsidi silang, membatasi spekulasi tanah dan meningkatkan efisiensi dalam penyediaan dan pemanfaatan tanah, prasarana dan sarana lingkungan, serta utilitas umum. Pembangunan kawasan permukiman skala besar tersebut dilaksanakan secara terpadu dan terkoordinasi dengan program pembangunan daerah meliputi penyelenggaraan kawasan siap bangun (KASIBA) dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri (LISIBA yang berdiri sendiri).

Peraturan Pemerintah ini, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, berisi ketentuan untuk mengatur penyelenggaraan pengelolaan KASIBA dan LISIBA yang berdiri sendiri dalam rangka pembangunan kawasan skala besar; yang meliputi pengelolaan, penetapan lokasi dan penyediaan tanah, pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya, penyelenggaraan, pengendalian, pembinaan, ketentuan lain dan ketentuan peralihan.

Pengelolaan KASIBA dilaksanakan oleh Badan Usaha Milik Negara dan atau badan lain yang dibentuk dan ditugasi oleh Pemerintah. Sedangkan masyarakat pemilik tanah dan badan usaha mempunyai peluang yang luas untuk menyelenggarakan pengelolaan LISIBA yang berdiri sendiri.

Dalam rangka penerapan prinsip desentralisasi, kegiatan pembinaan, pengawasan dan pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan permukiman skala besar maupun penetapan lokasi dan penunjukkan pengelola dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan pembinaan, pengawasan dan pengendalian pada kawasan-kawasan yang bersifat khusus dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat.

Masyarakat yang anggotanya terdiri dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial memerlukan kerjasama yang serasi antar anggotanya. Salah satu upaya dalam mewujudkan keserasian kerja sama tersebut dicapai dengan menrapkan pembangunan perumahan dengan pola hunian yang berimbang dalam kawasan permukiman skala besar, dimana perbandingan jumlah rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana ditetapkan secara tertentu.

Tanah merupakan sarana pokok dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Untuk menyediakan perumahan dan permukiman yang memenuhi persyaratan keamanan, kesehatan dan kenyamanan dalam jumlah yang memadai dan terjangkau harganya oleh masyarakat, undang-undang No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman telah meggariskan bahwa penyelenggaraan pembangunan kawasan siap bangun (KASIBA) dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendir (LISIBA yang berdiri sendiri) merupakan wadah pembangunan perumahan dan permukiman dalam jumlah besar lengkap dengan prasarana llingkungan, sarana lingkungan dan utilitas umum yang memadai.

Berbeda dengan pembangunan rumah secara individual yang keperluan tanahnya dapat dipenuhi dengan pemilikan bidang tanah secara individual dalam luasan yang relatif kecil, pembangunan perumahan dan permukiman melalui penyelenggaraan KASIBA memerlukan tanah yang luas dan akan mengakibatkan perubahan rona lingkungan yang cukup besar.

Dari segi pemilikan dan penguasaannya tanah yang dapat dijadikan KASIBA terdiri dari :

a. tanah yang sudah dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
b. Tanah negara yang dipakai oleh perseorangan atau badan hukum tanpa sesuatu hak menurut UUPA.
c. Tanah negara yang tidak ada yang memakainya.

Oleh karena pada waktu ini hampir tidak ada lagi tanah yang tidak ada yang memakainya, maka tanah yang dapat disediakan untuk perumahan dan permukiman melalui penyelenggaraan KASIBA atau LISIBA yang berdiri sendiri harus diperoleh lebih dahulu oleh badan pengelola atau penyelenggara dari pihak yang menguasai tanah. Dalam perolehan tanah ini hak dan kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan harus diperhatikan. Karena tujuan dari semua kegiatan itu adalah untuk penyediaan perumahan dan permukiman dalam jumlah yang memadai dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat, maka orang-orang yang sudah ada di lokasi KASIBA perlu sedapat mungkin ditampung, dengan kata lain dihindarkan pemindahan penduduk dari kawasa itu.
Baik dalam penyediaan tanah untuk pembangunan rumah secara individual maupun penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman melalui KASIBA dan LISIBA yang berdiri sendiri, ketentuan yang berlaku adalah ketentuan mengenai perolehan dan pemindahan hak atas tanah pada umumnya. Dalam pada itu karena penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman melalui KASIBA dan LISIBA yang berdiri sendiri menyangkut tanah yang luas dan kepentingan orang banyak, maka perlu pengaturan dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana diperintahkan oleh Undang-undang No.4 tahun1992.

Disamping itu peraturan perundang-undangan yang melandasi Peraturan Pemerintah ini adalah :
a. undang-undang No. 5 tahun 1960 tetang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
b. Undang-undang N0. 24 tahun 1992 tentang penataan ruang;
c. Undang-undang No. 23tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup
d. Undang-undang No. 22 tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka1

Cukup jelas

Angka 2

Permukiman yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini mempunyai lingkup tertentu yaitu kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.

Angka 3

Kelengkapan dasar fisik yang memungkinkan bagi berfungsinya suatu lingkunga permukiman adalah :

Jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur.

Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan.

Jaringan saluran air hujan untuk pematusan (drainase) dan pencegahan banjir setempat. Dalam keadaan tidak terdapat air tanah sebagi sumber air bersih, jaringan air bersih merupakan sarana dasar.

Angka 4

Fasilitas penunjang dimaksud dapat meliputi aspek ekonomi yang antara lain, berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan yang tidak mencemari lingkungan, sedangkan fasilitas penunjang yang meliputi aspek sosial, budaya antara lain berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olahraga, pemakaman dan pertamanan.

Angka 5

Utilitas umum meliputi antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telephone, jaringan gas, jaringan transportasi dan pemadam kebakaran. Utilitas Umum membutuhkan pengelolaan secara berkelanjutan dan profesional oleh badan usaha agar dapat memberikan pelayanan yang memadai masyarakat.

Angka 6

Cukup jelas

Angka 7

Cukup jelas

Angka 8

Yang dimaksud dengan jaringan primer prasarana lingkungan dalam KASIBA adlaah jaringan utama yang menghubungkan antar kawasan permukiman atau antara kawasan permukiman dan kawasan lain yang digunakan untuk kepentingan umum. Jaringan sekunder prasarana lingkungan adalah jaringan cabang dari jaringan primer prasarana lingkungan yang melayani kebutuhan di dalam satu satuan lingkuan permukiman. Dengan adanya jaringan primer dan jaringan sekunder maka dapat terbentuk suatu sistem jaringan prasarana lingkungan dalam KASIBA secara hierarkkis berjenjang.

Angka 9

Cukup jelas

Angka 10

Cukup jelas

Angka 11

Penggunaan, pengguasaan dan pemilikan tanah perkotaan perlu dibakukan melalui penerapan persyaratan pembakuan dan penetapan pola pemanfaatan ruang, untuk menghemat dalam investasi prasarana lingkungan dan untuk mencegah penggunaan di bawah standar atau melampaui standar.

Angka 12

Penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman ini terdiri dari kegiatan memperoleh tanah, mengurus hak atas tanah, mengkaveling tanah dan akhirnya mengalokasikan bagian-bagian dari tanah tersebut untuk pembangunan perumahan, prasarana lingkungan, sarana lingkungan dan utilitas umum.

Cara perolehan tanah selain dari pemanfaatan/penggunaan tanah negara, konsolidasi tanah dan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) undang-undang No. 4 tahun 1992 dapat juga dilakukan melalui perbuatan hukum lainnya diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanaha seperti jual beli, tukar menukar dan hibah.

Angka 13

Pembangunan LISIBA yang dilakukan sendiri oleh masyarakat pemilik tanah melalui konsolidasi tanah dapat dilaksanakan dengan dana yang lebih kecil dari yang dilakukan oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.

Penyelenggaraannya dilakukan oleh usaha bersama masyarakat secara swadaya dengan bimbinga dan bantuan pemerintah daerah serta dapat melibatkan kelompok profesi dan kelompok minat di dalam masyarakat di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.

Angka 14

Cukup jelas

Angka 15

Cukup jelas

Angka 16

Cukup jelas

Angka 17

Cukup jelas

Angka 18

Cukup jelas

Angka 19

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan usaha bersama adalah usaha yang dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah untuk mencapai tujuan bersama secara swadaya dengan hak dan kewajiban yang diatur bersama yang tidak berbentuk Basan Usaha.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat(4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Huruf a

Unit umah dalam 1 (satu) KASIBA yang berjumlah sekurang-kurangnya 3,000 (tiga ribu) unit sebanyak-banyaknya 10,000 (sepuluh ribu) unit dapat dibangun ke arah horizontal atauvertikal dengan pola hunian yang berimbang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Rencana tata ruang mempunyai tingkatan dari rencana tata ruang wilayah dan rencana rinci tata ruang yang terdiri dari rencana terperinci tata ruang dan rencana teknik ruang. Rencana terperinci tata ruang memuat antara lain jumlah dan batas LISIBA dan berisikan rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang pada tingkat blok peruntukan, seperti blok peruntukan perumahan, perdagangan dan industri yang digambarkan pada peta berskala sekurang-kurangnya 1:5,000

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Dalam hal jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan yang terbangun hanya dapat melayani 1 (satu) LISIBA, maka Badan Pengelola KASIBA tidak boleh menjadi penyelenggara LISIBA dalam KASIBA yang bersangkutan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Penetapan lokasi LISIBA yang berdiri sendiri dimaksudkan untuk kesesuaian berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan serta diperlukan untuk mengetahui dengan jelas tanah mana yang ternasuk dalam areal yang akan dibangun menjadi LISIBA yang berdiri sendiri dan mana yang diluarnya.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 13
Cukup jelas

Pasal 14
Cukup jelas

Pasal 15
Perolehan tanah sebagaimana yang dimaksud berpedoman pada asas berhasil guna, penghormatan terhadap hak atas tanah, berkeadilan dan berwawasan lingkungan hidup.

Pasal 16
Cukup jelas

Pasal 17
Cukup jelas

Pasal 18
Cukup jelas

Pasal 19
Peserta Konsolidasi tanah pada dasarnya adalah para pemegang hak atas tanah. Dalam pada itu sesuai dengan tujuan diselenggarakannya konsolidasi tanah dalam rangka penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman, maka para pemakai tanah yang ditetapkan dalam pasal ini disertakan juga sebagai peserta konsolidasi tanah walaupun mereka belum atau tidak memiliki sesuatu hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Dengan sendirinya hak para peserta dalam penyelenggaraan konsolidasi tanah berbeda satu sama lain tergantung pada status penguasaan tanah mereka semula.

Huruf a
Cukup jelas

Huruf b

Angka 1
Pemakaian tanah dimaksud antara lain didasarkan pada perjanjian sewa menyewa yang dibuat pada waktu hak tanah tersebut masih berlaku.

Angka 2
Instansi yang bersangkutan yang dimaksud adalah instansi pemerintah atau badan hukum pemerintah yang telah membebaskan tanah kemudian membagi dalam bentuk kavling-kavling yang sampai waktu penetapan kawasan tersebut sebagai calon KASIBA belum selesai diurus haknya.

Angka 3
Pemakai tanah yang dimaksud adalah pemakai tanah yang nyata-nyata menggunakan tanah tersebut dan dibuktikan antara lain dengan surat keterangan Lurah/Kepala Desa, Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu keluarga (KK), pembayaran Pajak bumi dan Bangunan (PBB), izin mendirikan bangunan (IMB). Pemakaian tanah dalam jangka waktu lebih dari 20 (dua puluh) tahun tersebut dapat dilakukan oleh seseorang secara terus menerus atau dapat pula telah diperjualbelikan kepada orang lain. Keberatan dari masyarakat tersebut adalah masyarakat sekitar yang secara bersama mempunyai kepentingan atas kemanfaatan tanah tersebut.

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Konsolidasi tanah dalam rangka penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman ini bertujuan :

a. meningkatkan peran serta masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman;
b. menjamin pemegang hak atau pemakai tanah yang mememuhi syarat untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
c. Menjamin peserta konsolidasi tanah untuk memperoleh manfaat dari hasil pelaksanaan konsolidasi tanah dan meningkatkan kesejahteraan peserta konsolidasi;
d. Menjamin terciptanya lokasi pembanguna perumahan dan permukiman dalam KASIBA yang serasi dengan KASIBA lainnya.

Kriteria lokasi konsolidasi tanah antara lain mengenai tingkat kepadatan penghuniaanya.

Ayat (2)

Dengan konsolidasi tanah maka nilai tanah para peserta akan naik sebagai akibat pengembangan KASIBA yang semuanya itu memerlukan investasi. Nilai investasi ini harus ditanggung bersama secara proporsional oleh para peserta konsolidasi dan badan pengelola KASIBA atau penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri. Sumbangan tersebut diambil dari sebagian nilai penguasaan tanah oleh para peserta.

Peserta konsolidasi menerima kembali kaveling tanah matang atau kaveling tanah matang lengkap dengan bangunannya atau satuan rumah susun dalam hal terdapat rumah susun dalam KASIBA atau LISIBA yang berdiri sendiri yang bersangkutan.

Dalam hal tanah milik peserta konsolidasi tanah semula belum ada haknya, maka kaveling tanah matang yang diterima kembali oleh peserta konsolidasi tanah sebagai hasil dari konsolidasi tanah diberikan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Badan Pengelola KASIBA bertanggung jawab dan menjamin peserta konsolidasi dapat memperoleh kaveling tanah matang berikut rumah atau satuan rumah susun baik dikerjakan sendiri atau oleh badan usaha atas tanggungan Badan Pengelola KASIBA.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Status penguasaan tanah yang diberikan kepada peserta konsolidasi minimal sama dengan status hak penguasaan tanah semula, sedangkan luas dan letak tanah yang diberikan kepada peserta konsolidasi tanah disesuaikan dengan rencana teknik ruang yang disusun oleh Badan pengelola atau Penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri setelah mendapat persetujuan dari peserta konsolidasi.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Bantuan dan kemudahan dimaksud berupa pembangunan jaringan prasarana lingkungan, perizinan yang diperlukan serta proses penerbitan sertifikat hak atas tanahnya.

Ayat (2)

Keputusan yang perlu dimusyawarahkan anatar lain mengenai besarnya nilai sumbangan konsolidasi tanah dan besarnya nilai kaveling tanah matang yang akan diterima masing-masing peserta.

Ayat (3)

Dalam beberapa hal sebagian peserta konsolidasi tanah dapat menerima keputusan yang diambil dalam musyawarah, sedangkan sebagian peserta tidak menyetujui, dalam hal demikian peserta yang tidak menyetujui dapat menarik diri dari keikutsertaannya dalam konsolidasi tanah dan menyerahkan tanahnya kepada Badan Pengelola KASIBA dengan cara jual beli, tukar menukar atau melepaskan haknya dengan menerima ganti kerugian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangana yang berlaku adalah misalnya ketentuan yang tidak memungkinkkan suatu badan hukum menjadi pemegang hak milik atas tanah, sehingga apabila tanah dalam KASIBA berstatus hak milik, maka Badan Pengelola KASIBA tidak dapat membelinya, melainkan harus memberikan ganti kerugian atas penyerahan tanah tersebut kepada negara sehingga menjadi tanah negara untuk kemudian dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada Badan Pengelola KASIBA.

Pasal 24

Ayat (1)

Demikian juga apabila belum ada sesuatu hak atas tanah yang bersangkutan (masih tanah negara) akan tetapi sudah dipakai oleh orang lain maka Badan pengelola KASIBA harus memberikan ganti kerugian kepada pemakai yang memenuhi syarat tertentu sehinngga tanah yang bersangkutan dapat diberikan kepada Badan Pengelola KASIBA.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Yang dimaksud benda-benda lain misalnya benda-benda yang mempunyai nilai sejarah atau purbakala, kabel telephone, kabel listrik, pipa gas, pipa air, gorong-gorong dan lain-lain.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Huruf a,b,c,d dan e

Bentuk penggantian dapat diterima oleh yang berhak dalam bentuk uang atau tanah pengganti atau permukiman kembali saja atau dapat juga merupakan gabungan dari bentuk tersebut. Yang dimaksud dengan penggantian berupa bentuk lain misalnya inbreng, kerjasama dan lain-lain.

Pasal 25

Ayat (1)

Nilai kerugian yang diberikan untuk hak atas tanah atau untuk pemakaian tanah juga tergantung pada hubungan hukum anatara pihak yang berhak atas ganti kerugian dengan tanah yang bersangkutan sebagaimana ternayata dari status penguasaan tanahnya. Ganti kerugian untuk tanah dengan hak guna bangunan yang selanjutnya juga lebih besar dari pada ganti kerugian untuk pemakaian tanah yang belum didasarkan atas sesuatu hak menurut Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Perhitungan untuk menetapkan besarnya penggantian yang layak sebagaimana dimaksud dalam huruf a,b,c, dan d berlaku untuk wilayah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Hasil perolehan tanah, pemberian hak atas tanah, serta sertifikasinya wajib dilaporkan setiap 3 (tiga) bulan secara berkala epada instansi Agraria / Pertanahan Daerah Kabupaten atau Daerah Kota setempat.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penyusunan rencana teknik ruang dilakukan oleh penyelenggara

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Rencana teknik ruang utamanya berisikan rumusan tata letak bangunan termasuk rencana hubungan antar bangunan dalam blok peruntukan yang disajikan dalam peta berskala sekurang-kurangnya 1 : 2,000 (satu banding dua ribu)

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pembangunan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan yang telah mencapai sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima per seratus) dan minimal harus berfungsi untuk melayani 1 (satu) LISIBA.

Ayat (4)

Oleh karena pembangunan jaringan primer pada KASIBA dapat dimasukkan sebagai kepentingan umum maka pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan primer tersebut dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 36

Ayat (1)

Kerjasama tersebut tidak menghilangkan tanggung jawab Badan Pengelola.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Sesuai dengan kebutuhan nyata dari masyarakat setempat yang memerlukan kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah, badan usaha di bidang pembangunan perumahan dapat menjual kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah khususnya bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 40
Cukup jelas

Pasal 41
Cukup jelas

Pasal 42
Cukup jelas

Pasal 43
Cukup jelas

Pasal 44
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Persyaratan teknis berkaitan dengan keselamatan dan kenyamanan bangunan, dan keandalan sarana serta prasarana lingkungannya.
Persyaratan ekologis berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan lingkungan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.
Persyaratan administrasif berkaitan dengan pemberian izin usaha, izin lokasi dan izin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah.

Pasal 45
Cukup jelas

Pasal 46
Cukup jelas

Pasal 47
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Sesuai dengan kebutuhan nyata dari masyarakat setempat yang memerlukan kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah, badan usaha di bidang pembangunan perumahan dapat menjual kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah khususnya bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

Pasal 48
Cukup jelas

Pasal 49
Cukup jelas

Pasal 50
Cukup jelas

Pasal 51
Cukup jelas

Pasal 52
Cukup jelas

Pasal 53
Cukup jelas

Pasal 54
Cukup jelas

Pasal 55
Ayat (1)
Wujud pembinaan pengelolaan KASIBA dan LISIBA yang berdiri sendiri tersebut berupa kebijaksanaan, strategi, rencana dan program yang meliputi berbagai aspek lain :
a. Rumah, prasarana dan sarana lingkungan;
b. pertanahan;
c. kelembagaan;
d. peraturan perundang-undangan

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan pembinaan teknis pembangunan fisik yang dilaksanakan oleh Menteri yang bertanggung jawab dalam bidang pekerjaan umum adalah dalam rangka penyediaan sarana dan prasarana.

Pasal 56
Cukup jelas

Pasal 57
Cukup jelas

Pasal 58
Cukup jelas

Pasal 59
Cukup jelas

Pasal 60
Cukup jelas

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3892

SCOPE OF WORK
FOR
THE STUDY
ON LAND PROVISION
FOR HOUSING AND SETTLEMENTS DEVELOPMENT
THROUGH KASIBA AND LAND CONSOLIDATION
IN JAKARTA METROPOLITAN AREA
IN
THE REPUBLIC OF INDONESIA

AGREED UPON BETWEEN

THE STATE MINISTRY OF HOUSING,

THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS / NATIONAL LAND AGENCY

AND

JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY

JAKARTA, JULY 15, 1997

IR. SOEROTO MARTOMIDJOJO
SECRETARY OF MINISTRY
THE STATE MINISTRY OF HOUSING
REPUBLIC OF INDONESIA

DR. TAKASHI ONISHI
LEADER,
PREPATORY STUDY TEAM,
JAPAN INTERNATIONAL
COOPERATION AGENCY

DR. IR. H.M. NAD DARGA TALKURPUTRA
DEPUTY HEAD ON LAND TENURE AND
LAND USE ARRANGEMENT
THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS
/ NATIONAL LAND AGENCY
REPUBLIC OF INDONESIA

I. INTRODUCTION

In response to the request of the Government of the Republic of Indonesia (hereinafter referred to as "Indonesia"), the Government of Japan has decided to conduct the Study on Land Provision for Housing and Settlements Development through KASIBA (Ready Build Area) and Land Consolidation in Jakarta Metropolitan Area (hereinafter referred to as "the Study"), in accordance with the relevant laws and regulations in force in Japan.

Accordingly, Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as "JICA"), the official agency responsible for the implementation of technical cooperation programs of the Government of Japan, will undertake the Study in close cooperation with the authorities in Indonesia.

The present document sets forth the scope of work with regard to the Study.

II. OBJECTIVE OF THE STUDY

The objective of the Study is to promote housing and settlements development in Jakarta Metropolitan area by proposing measures to enforce and improve KASIBA*1 and land consolidation*2 scheme through conducting two case studies.

*1 KASIBA: KASIBA, or Kawasan Siap Bangun (RBA or Ready Build Area), is a piece of land which is prepared for large scale housing and settlements development and consists of one or more LISIBA, or Lingkungan Siap Bangun (RBE or Ready Build Environment). Its implementation is done sequentially being started with support of primary and secondary network of environment infrastructure suitable for the local spatial plan determined by the Second Level of Local Government, and satisfying the requirements of housing and settlements standards for infrastructure and public utilities.

*2 Land consolidation: Land consolidation, or land readjustment in some countries, is one of measures for land policy associated with arrangement and rearrangement of land tenure and land use to provide land for infrastructure development in accordance with development plan through active participation of the community.

III. STUDY AREA

The Study area shall cover Jakarta Metropolitan Area and the case study shall be carried out in Parung Panjang for KASIBA and Jatiasih for land consolidation.

IV. SCOPE OF THE STUDY

In order to achieve the objective mentioned above, the Study shall cover following items.

A. Survey on existing conditions

1. Collection and analysis of existing data and information

2. Review of existing relevant plans and studies

3. Analysis of regulations and rules regarding KASIBA and land consolidation

4. Analysis of existing urban and infrastructure development scheme and related organizations

5. Analysis of KASIBA and land consolidation projects

6. General overview and forecast of private sector development

7. Identification of the problems to be solved on KASIBA and land consolidation

8. General concept to enforce and improve KASIBA Scheme

9. Setting up criteria for choosing sites of case studies

10. Selection of two sites for case studies up to 1,000ha (one for KASIBA and one for land consolidation)

B. Implementation of case studies

[1]KASIBA project

(1)Review of existing conditions

1. Collection of data and information of related projects of infrastructure development and private sector development at the site

2. Analysis of the existing conditions(infrastructure, laws and regulations) and review of existing development plans and land use plan

3. Setting up criteria for planning

4. Data collection for cost estimation

(2) Master plan study

1. Topographic survey and preparation of maps (scale 1/5,000)

2. Survey and analysis of physical, socio-economic, natural and environmental conditions(1)

3. Survey on general conditions of land ownership(1)

4. Survey on demand of workers in Jakarta Metropolitan Area

5. Demand forecast in Jakarta Metropolitan Area

6. Formulation of a master plan (1,000ha;scale 1/5,000)

7. Initial environmental examination (IEE)

8. Preliminary cost estimation

9. Preliminary economic and financial analysis

10. Phased concept for project implementation

11. Selection of area for detailed plan (up to 300ha)

(3) Feasibility Study

1.Topographical survey and preparation of maps(scale 1/2,500)

2. Survey and analysis of physical, socio-economic, natural and environmental conditions(2)

3. Survey on general conditions of land ownership(2)

4. Opinion poll survey of the residents

5. Formulation of detailed plan of land and infrastructure development and allocation plan of public facilities and housing (max.300ha;scale 1/2,500)

6. Project cost estimation

7. Social and Environmental impact analysis (SIA, EIA)

8. Financial plan

9. Economic and financial analysis

10. Formulation of project implementation plan

11. Preparation of action plan and explanatory materials to promote/motivate the community to implement the project

[2]Land consolidation project

(1)Review of existing conditions

1. Collection and analysis of existing data and information at the site

2. Review of existing development plan and land use plan

3. Setting up criteria for development

4. Data collection for cost estimation

(2)Master Plan study

1. Topographic survey and preparation of maps (scale 1/5,000)

2. Survey and analysis of socio-economic, physical, natural and environmental conditions(1)

3. Survey on general conditions of land ownership(1)

4. Formulation of a concept development plan (1,000ha;scale 1/5,000)

5. Phased concept for project implementation

6. Initial environmental examination (IEE)

7. Selection of area for Master Plan (up to 300ha)

8. Preparation of maps (scale 1/2,500)

9. Survey and analysis of socio-economic, physical, natural and environmental conditions(2)

10. Survey on general conditions of land ownership(2)

11. Formulation of a Master Plan for land consolidation (max. 300ha;scale 1/2,500)

12. Preliminary cost estimation

13. Preliminary economic and financial analysis

14. Selection of area for land consolidation project (around 30ha)

(3) Feasibility Study

1. Topographical survey and preparation of maps (scale 1/1,000)

2. Detailed survey and analysis of existing conditions at the project area

3. Design of land consolidation(around 30ha;scale 1/1,000)

4. Project cost estimation

5. Social and Environmental impact analysis (SIA, EIA)

6. Financial plan

7. Economic and financial analysis

8. Formulation of implementation program of land consolidation project

9. Preparation of action plan and explanatory materials to promote/motivate the community to implement the project

C. Transfer of Technology

1. Preparation of guidelines for KASIBA and land consolidation projects

2. Preparation of manuals for practical procedures

3. Transfer of Technology through workshop/seminar

D. Study on institutions, organizations and programmes to enforce and improve KASIBA and land consolidation scheme

1. Generalization of the results and findings through the case studies regarding KASIBA and land consolidation scheme

2. Formulation of concept plan to enforce and improve KASIBA

and land consolidation scheme

3. Recommendation on the roles and functions of the related public organizations and private sector

4. Recommendation for the laws, regulations and rules

5. Preparation of action programmes for introduction and implementation of KASIBA and land consolidation scheme

V. STUDY SCHEDULE

The Study will be carried out in accordance with the attached tentative schedule (Appendix 1)

VI. REPORTS

JICA shall prepare and submit the following reports to Indonesia.

1. INCEPTION REPORT
   Fifty (50) copies in English at the beginning of the study in Indonesia.

2. PROGRESS REPORT(1)
   Fifty (50) copies in English within 3 months after the beginning of the study.

3. PROGRESS REPORT(2)
   Fifty (50) copies in English within 8 months after the beginning of the study.

4. PROGRESS REPORT(3)
   Fifty (50) copies in English within 13 months after the beginning of the study.

5. INTERIM REPORT
   Fifty (50) copies in English within 18 months after the beginning of the study.

6. DRAFT FINAL REPORT(MAIN REPORT/SUMMARY)
   DRAFT GUIDELINES/MANUALS(KASIBA/LAND CONSOLIDATION)

   Fifty (50) copies in English and in Indonesian (except for the Main Report) within 22 months after the beginning of the study.

Government of Indonesia shall provide JICA with its

comments in English within one (1) month after the submission of Draft Final Report.

7. FINAL REPORT(MAIN REPORT/SUMMARY) GUIDELINES/MANUALS(KASIBA/LAND CONSOLIDATION)

One hundred (100) copies in English and in Indonesian (except for the Main Report) within two (2) months after the receipt of the written comments on the Draft Final Report from Indonesia.

VII. UNDERTAKING OF THE GOVERNMENT OF INDONESIA

1. To facilitate smooth conduct of the study, the Government of Indonesia shall take necessary measures as follows:
   (1) to secure the safety of the Japanese Study Team (hereinafter referred as "the Team") ;
   (2) to permit the members of the Team to enter, leave and sojourn in Indonesia for the duration of their assignment therein, and exempt them foreigner registration requirements and consular fees;
   (3) to exempt the members of the Team from taxes, duties and other charges on equipment, machinery and other materials brought into and out of Indonesia for the conduct of the Study;
   (4) to exempt the members of the Team from income taxes and other charges of any kind imposed on or in connection with any emoluments or allowances paid to the members of the Team for their services in connection with the implementation of the Study;
   (5) to provide necessary facilities to the Team for remittances as well as utilization of the fund introduced into Indonesia from Japan in connection with the implementation of the Study;
   (6) to secure permission for entry into private properties or restricted areas for the implementation of the Study;
   (7) to secure permission for the Team to take out all data and documents including maps and photographs necessary for the study out of Indonesia to Japan; and
   (8) to provide medical services as needed. Its expenses will be chargeable on the members of the Team.

2. The Government of Indonesia shall bear claims, if any arises, against the members of the Team resulting from, occurring in the course of, or otherwise connected with, the discharge of their duties in the implementation of the Study,

except when such claims arise from gross negligence or willful misconduct on the part of the members of the Team.

3. The State Ministry of Housing (hereinafter referred to as "MENPERA") and the State Ministry for Agrarian Affairs (hereinafter referred to as "BPN") shall act as counterpart agencies to the Team and also as coordinating bodies in relation with other governmental and non-governmental organizations concerned for the smooth implementation of the Study.

4. MENPERA and BPN shall, at their own expense, provide the Team with the followings, in cooperation with other organizations concerned:

(1) available existing data and information necessary for the Study;
(2) counterpart personnel;
(3) suitable office space with desks and chairs in Jakarta in each counterpart agency; and
(4) credentials or identification cards.

VIII. UNDERTAKING OF JICA

For the implementation of the Study, JICA shall take the following measures:

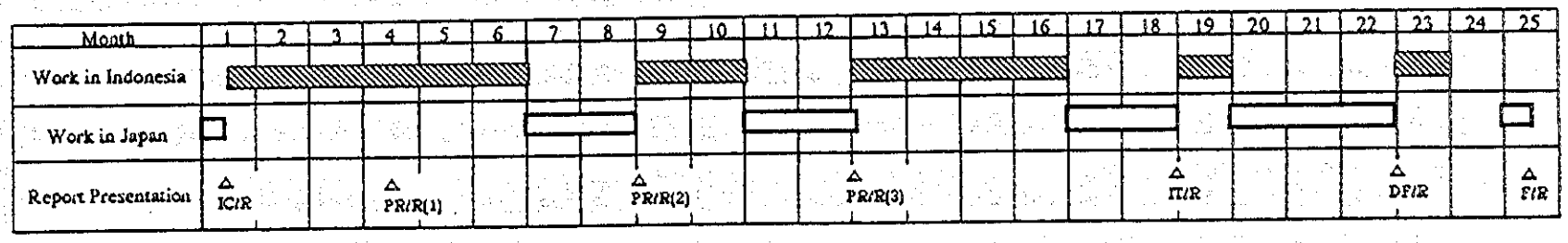
1. to dispatch, at its own expense, the Team to Indonesia; and
2. to pursue technology transfer to the Indonesia counterpart personnel in the course of the study.

IX. OTHERS

JICA, MENPERA and BPN, shall consult among each other in respect of any matter that may arise from or in connection with the Study.

Appendix 1

TENTATIVE SCHEDULE



IC/R: Inception Report
P/R(1): Progress Report(1)
P/R(2): Progress Report(2)
P/R(3): Progress Report(3)
IT/R: Interim Report
DF/R: Draft Final Report, Draft Guidelines /Manuals (KASIBA / Land consolidation)
F/R : Final Report, Guidelines /Manuals (KASIBA / Land consolidation)

MINUTES OF MEETING

FOR

THE STUDY

ON LAND PROVISION

FOR HOUSING AND SETTLEMENTS DEVELOPMENT

THROUGH KASIBA AND LAND CONSOLIDATION

IN JAKARTA METROPOLITAN AREA

IN

THE REPUBLIC OF INDONESIA

AGREED UPON BETWEEN

THE STATE MINISTRY OF HOUSING,

THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS / NATIONAL LAND AGENCY

AND

JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY

JAKARTA, JULY 15, 1997

IR. SOEROTO MARTOMIDJOJO
SECRETARY OF MINISTRY
THE STATE MINISTRY OF HOUSING
REPUBLIC OF INDONESIA

DR. TAKASHI ONISHI
LEADER,
PREPATORY STUDY TEAM,
JAPAN INTERNATIONAL
COOPERATION AGENCY

DR. IR. H.M. NAD DARGA TALKURPUTRA
DEPUTY HEAD ON LAND TENURE AND
LAND USE ARRANGEMENT
THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS
/ NATIONAL LAND AGENCY
REPUBLIC OF INDONESIA

A. INTRODUCTION

1. Japan International Cooperation Agency (JICA), according to the Minutes of Meeting signed by the Government of the Republic of Indonesia and the Contact Mission on April 4, 1997, dispatched a Scope of Work mission (hereinafter referred to as "the Mission"), for the Study on Land Provision for Housing and Settlements Development through KASIBA and Land Consolidation in Jakarta Metropolitan Area (hereinafter referred to as "the Study"), headed by Dr. Takashi ONISHI, from 7 to 15 July, 1997.

2. The Mission visited Bali and Surabaya and made field surveys of one KASIBA and four land consolidation projects from 8 to 9 July, and had a series of meetings to discuss the Scope of Work for the Study from 10 to 14 July, with proposed counterparts agencies, viz. the State Ministry of Housing (Menpera) and the State Ministry for Agrarian Affairs / National Land Agency (BPN), and other related agencies, viz. the Ministry of Public Works (PU), the Ministry of Home Affairs (DDN), National Urban Development Corporation (Perum Perumnas), Bogor Regency and Bekasi Municipality. This Minutes of Meeting summarizes the results of discussions. The list of participants is shown in the Attachment.

B. RESULTS OF DISCUSSIONS

(1) Sites of the case studies

It is agreed that the sites of the case studies will be selected from inside the districts of Parung Panjang in Bogor Regency and Jatiasih in Bekasi Municipality.

(2) Planning area of the case study

The Indonesian side requested that considering the allocation of houses for high, middle and low income people("1:3:6 pattern"), the planning area of detailed plan of the case study for KASIBA should not be less than 300ha, and the Japanese side agreed to conduct it at the scale of 1/2,500. The planning area of the case study for land consolidation was agreed as it was shown in the

Scope of Work.

(3)Establishment of a new organization

It is agreed that establishment of some new organization would be considered if it is required to manage KASIBA or land consolidation scheme.

(4)Soft loan

The Indonesian side repeated the request that the possibility of introducing soft loan from some agency should be taken into consideration, and the Japanese side replied that it would be considered in the financial plan of the case studies as an assumption. Additionally, the Japanese side mentioned that it would be necessary for the Indonesian government to put high priority on the case study projects in the national/regional development plan.

(5)Social and Environmental consideration

The Japanese side mentioned that environmental impact should be assessed carefully even though such consideration might sometimes lead to higher cost, and the Indonesian side agreed to that. Adding to that, both sides also agreed to the importance of social impact analysis.

(6)Technology transfer

The Indonesian side stressed the importance of transfer of technology that Japan has developed and accumulated so far in the field of urban development, and requested to strengthen training both domestic and overseas during the Study. The Japanese side replied that as for domestic training, it would be implemented through on-the-job training to the counterpart personnel and through workshop and seminar during the Study, and promised to take some measures for smooth technology transfer. And as for overseas training, the Study team mentioned that since there is no such measures in the development study scheme, it could be conducted by another scheme, "Counterpart training", and promised to convey that

request to JICA HQ.

(7)Steering committee

The Japanese side requested that steering committee members should be selected not only from governmental officials but also from university professors and scholars to discuss the Study from various points of view such as social and cultural aspects.

(8)Counterpart personnel

The Japanese side requested that counterpart personnel should not be less than one-by-one to the members of the Study team, and the Indonesian side agreed to that but requested to inform the number, assignments and schedule of the Study team as early as possible since it takes some time to select counterpart personnel, and the Japanese side agreed to that.

(9)Preparation of the Indonesian side

The Japanese side requested that preliminary existing and advanced data should be collected and prepared before the Study actually starts, and the Indonesian side agreed to that and the State Ministry of Housing, as the executing agency, promised to coordinate and implement that activity.

ATTACHMENT: LIST OF PARTICIPANTS

ATTACHMENT

LIST OF PARTICIPANTS

I. The Indonesian side

The State Ministry of Housing (MENPERA)

1. Ir. Soeroto Martomidjojo	Secretary to the State Ministry of Housing
2. Drs. EH. Pasaribu	Assistant Minister for Strategy and Policy
3. Ir. Abdul Azis Sasmitadiharja	Expert Staff to the State Minister of Housing
4. Drs. Soetaryo	Expert Staff to the State Minister of Housing
5. Muhyanto, SH.	Deputy Assistant Minister for Regulation
6. Ir. Guntur WS.Hutapea	Head of Bureau for Analysis and International Cooperation
7. Ir. Sri Hardiarti	Deputy Assistant Minister for Urban Renewal and Multistory Housing
8. Ir. Ruswandi, MSP.	Head of Division for Development Programme and International Cooperation
9. A.A. Hutajulu, SH.	Head of Sub Division for International Cooperation
10. Ir. Ashari Lubis	Head of Sub Division for Development Programme
11. Nandang Haris, SIP.	Staff of Sub Division for Development Programme
12. Fajar Tri Suprapto, SE	Staff of Sub Division for International Cooperation
13. Purwadi Sukarelawanto, SH.	Staff of Sub Division for International Cooperation

The State Ministry for Agrarian Affairs / National Land Agency (BPN)

1. Dr.Ir.H.M.Nad Darga Talkurputra	Deputy Head of the National Land Agency on Land Tenure and Land Use Arrangement
2. Dr.Ir.Maryudi Sastrowihardjo,MSc	Assistant to the State Minister for Agrarian Affairs on Agrarian Systems
3. Ir.Tubagus Haedar Ali	Assistant to the State Minister for Agrarian Affairs on Urban

	Sector and also Information Systems
4. Aidasari Imran, SH.	Director of Land Tenure Arrangement
5. Dr.Ir.Barijadi, MS.	Director of Programme Planning
6. Dr. Ir. Chalid Nambo, MS.	Director of Land Use
7. Ir. Masri Asyik (delegated by Ir. Satmodjo S.W.,CES)	Head of Regional Office of the National Land Agency, Province of West Jawa
8. Drs. Supardi	Sub Director, Land Utilization Control and Land Consolidation
9. Drs. IGL. Sapto Adji, MS.	Sub Director, Land Tenure Data
10. Suryatmaji, SH.	Sub Director, Land Compensation and Problem Resolution
11. Drs. Dimyati G.I.	Sub Director, Land Tenure Management
12. Ir.Horasman Sitanggang.	Chief of Land Consolidation Section
13. Bambang Ardiantoro	Chief of Data Presentation Section
14. Drs.Bambang Budi, MS.	Chief of Land Compensation Section
15. Ir. Arief Pasha	Chief of State Land Redistribution
16. Ir. Aries Daryanto	Chief of Planning on Region I
17. Daryoto	Staff of BPN Bekasi

Ministry of Public Works(PU)

1. Ir. Rahmadi BS.	Director General of Human Settlements
2. Ir. Joko Kirmanto, Dipl.HE	Director of Programme Development
3. Ir. Totok Priyanto	Head of PUE Sub Directorate
4. Ir. Amien Rochyani	Head of PWT III Sub Directorate

Ministry of Home Affairs(DDN)

1. Ir. H.M. Hatta Ahadis, MSc.	Director of Urban Development
2. Dra. Roosdina	Head of Section, for Human Settlements

National Urban Development Corporation(Perum Perumnas)

1. Harun Hadinegoro	Director of Planning and Construction
2. Ir. Budi Prabowo	Director of Marketing
3. Ir. Pardi	Director of Land
4. Ir. Evie Wibowo Iman	Head of Planning Bureau
5. Ir. Eddy Suhud	Head of Parung Panjang Unit

6. Rachmat Irawan, SH.	Head of Division for Land Provision

BPN Bali Office

1. Drs. Raka Saputra	Head of Regional Office
2. Drs. Suprapto, SH	Head of Land Tenure Division
3. Drs. Mudha Bendese	Land Registration Division
4. Drs. Supardi	Land Rights Division
5. Paser Pariyana, BA	Head of Section on Land Consolidation
6. Drs. Giri Jembawan	Staff Land Consolidation
7. Ngakan P Giripati, SH	Chief, Section of Land Compensation and Problem Solution
8. Drs. S. Asworo	Land Office of Denpasar
9. Drs. Heru Susetyo	Section of Land Registration, Denpasar

Denpasar Municipality

1. Asworo
2. Heru Susetyo
3. IDA. BGS. Udiana
4. I.G.A. Laxmy Saraswaty
5. Dariel Iskandar
6. Bintoro
7. I Nyoman Sosauos
8. I Wayan Mras W
9. Nyoman Sudira
10. M. Nuada
11. Wayan Berata
12. Wayan Siki
13. Sunshipa
14. Jimmy Sidharta W
15. Cok Agung
16. Pasuk Pariyana
17. I Wayan Susila
18. Mundasda
19. Wayan S.
20. Budi Utama
21. Made Sukarato

Perum Perumnas Surabaya Office

1. Ir. Bihar Tobing, Dipl.SE	Vice Brand Manager of Perum Perumnas, East Java
2. Drs. Chafid	Manager, Kasiba Driyorejo
3. Ir. I. Gede Ary.	Perumnas Uuit Driyorejo
4. Sudarmadi	Konsultan Perencana Kasiba

The Regency of Bogor(Kabupaten Bogor)

1.Muamanal S.	Assistant of Government Affairs
2.Suwasniti	Head of Division for Physic and and Infrastructure Regional Planning Board

Bekasi Municipality (Kotamadya Bekasi)

1. Drs. Dudung T. Ruskandi (delegated by Drs. Agus Mizbah)	Secretary of Municipality
2. Mahmud	Assistant of Government Affairs
3. H. Soemaryanto, SH.,CN	Head of Land Office, Regency and Municipality of Bekasi

Tangerang Regency(BPN)

1. Ir. Ujang Amas	Chief of Land Tenure Section

National Development Planning Agency (BAPPENAS)

1. Dr.Ir. Deddy Supriady, BE,MURP,MSc	Urban Development, Settlements, Public Housing and Spatial Planning Bureau
2. Salusra Widya	Staff Bureau of Urban Development, Settlement, Housing and Spatial Planning

II. The Japanese side

JICA Preparatory Study Team

1. Dr. Takashi ONISHI (Leader / Urban Development)	Professor, Department of Urban Engineering , the University of Tokyo
2. Mr. Ichiro MINATO (Housing Development)	Senior Deputy Director of the Building Land Division, Economic Affairs Bureau, Ministry of Construction
3. Mr. Akihiko MOCHIZUKI (Land Readjustment)	Director of the City Planning Division, City Bureau, Engineering Department, IBARAGI Prefecture Government.
4. Mr. Keiichi OKITSU (Study Planning)	First Development Study Division, Social Development

5. Mr. Humio HUKUDA (Survey on Housing Development)	Study Department, JICA Planners, Engineers and Construction Managers, Sowa consultants Inc.
6. Mr. Masaaki UEHARA (Survey on Land Consolidation)	Manager, Engineering Department-I, Overseas Division, Construction Project Consultants

JICA Experts

1. Mr. Norio ANAMURA (Housing)	The State Ministry of Housing
2. Mr. Yasuhiro KOTERA (Urban Land Consolidation)	National Land Agency
3. Mr. Haruhide KAWANO (Housing Project Planning)	National Urban Development Corporation
4. Mr. Toshikazu YOSHIDA (Urban Development)	The Ministry of Home Affairs
5. Mr. Toru AOYAMA	BAPPENAS

JICA Indonesia Office

Mr. Hiroyuki KATAYAMA

Lampiran 4 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 (1)
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. Shigeki 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 Purm . Tjuk Sudarsono MSc	Ministry of Public Works
Ir. Tubagus Haedar Ali	State Ministry for Agrarian Affairs

Dr. Ir. Marjudi SW, Msc	State Ministry for Agrarian Affairs
Prof. Dr. Budy Tjahjati	National Development Planning Board (BAPPENAS)
Prof. Dr. Ir . HermanHaeruman	National Development Planning Board (BAPPENAS)
Drs. Feisal Tamin	Ministry of Home Affairs
Mayjen TNI Purn. Santo Budiono	Ministry of Transportation
Drs. H. Kailani AR	Bekasi Municipality Government
MH. Eddie Yoso Martadipura	Bogor Regency Government
Ir. srijono	National Urban Development Corporation
Ir. Guntur Hutapea	State Ministry of Housing and Human Settlements
Dr. Ir. Eko Cahyono	State Ministry of Housing and Human Settlements
Brigjen TNI Purn. Tjuk Soedarsono Msc.	Ministry of Public Works
Prof. Dr. Ryaas Rasyid	Ministry of Public Works
Ir. Soeroto Martomidjojo	National Urban Development Corporation
Prof. Dr. Ir. Herman Haeruman	National Development Planning Board
Drs. H. Nonon Sonthanie	Bekasi Municipality Government
Agus Utara, SIP	Bogor Regency Government

5. Technical Committee

Muhyanto SH, Chairman	State Ministry of Housing and Human Settlements
Aidasari Imran SH	National Land Agency (BPN)
Ir. Ruswandi, MSP	State Ministry of Housing and Human Settlements
Drs. Supardi	National Land Agency (BPN)
Ir. Guntur WS Hutapea	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Sri Hadiarti	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Zulfic Syarief	State Ministry of Housing and Human Settlements
Drs. Dasrin Royat	National Development Planning Board(BAPPENAS)
Dra. Leila komala, Ma	National Development Planning Board(BAPPENAS)
Ir. Sutikni Utoro	Ministry of Public Works
Ir. Iwam Hadibrolo	BPN
Drs. Dimyari Gedung Intan	BPN
Ir. Hatta Ahadis Msc.	Ministry of Home Affairs
Ir. Djoko kirmanto, Dipl. HE	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Totok Priyanto, MUD	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Budi Prabowo	National Urban Development Corporation
Ir. Harun Hadinegoro	National Urban Development Corporation
Ir. Amien Hadinegoro	National Urban Development Corporation
Ir. EvieWibowo Iwan	Ministry of Public Works
Ir. Eddy Sarosa Suhud	Ministry of Public Works
Ir. Bambang SP	Ministry of Public Works
Sumarynto SH, CN	BPN Kodya Bekasi
Ir. Ongki Sukasah	Department of National Urban Development-DKI Jakarta
Drs. Sapta Adjie Ms	National Land Agency
Ir. Mahdar	State Ministry of Housing and Human Settlements
AA. Hutadjulu, Sh	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Horasman Sitanggang	State Ministry of Housing and Human Settlements
Bambang Ardiantoro MUP	National Land Agency
Kadar Sumintapura, SH.	National Land Agency
Ir. Roslan Zaris, Msc	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Ruchyat Deni. Meng.	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Endang Widayti	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Risfan Munir, MSP	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Syarifdin Akil	State Ministry of Housing and Human Settlements
Panarto Prawoto, SE, MM	State Ministry of Housing and Human Settlements
Akbar Trillo, MSP	State Ministry of Housing and Human Settlements

Indra Tarigan, SE, MBM	State Ministry of Housing and Human Settlements
Ir. Sundung Sitorus	National Land Agency
Ir. Rani Woro Wirasmi	Ministry of Public Works

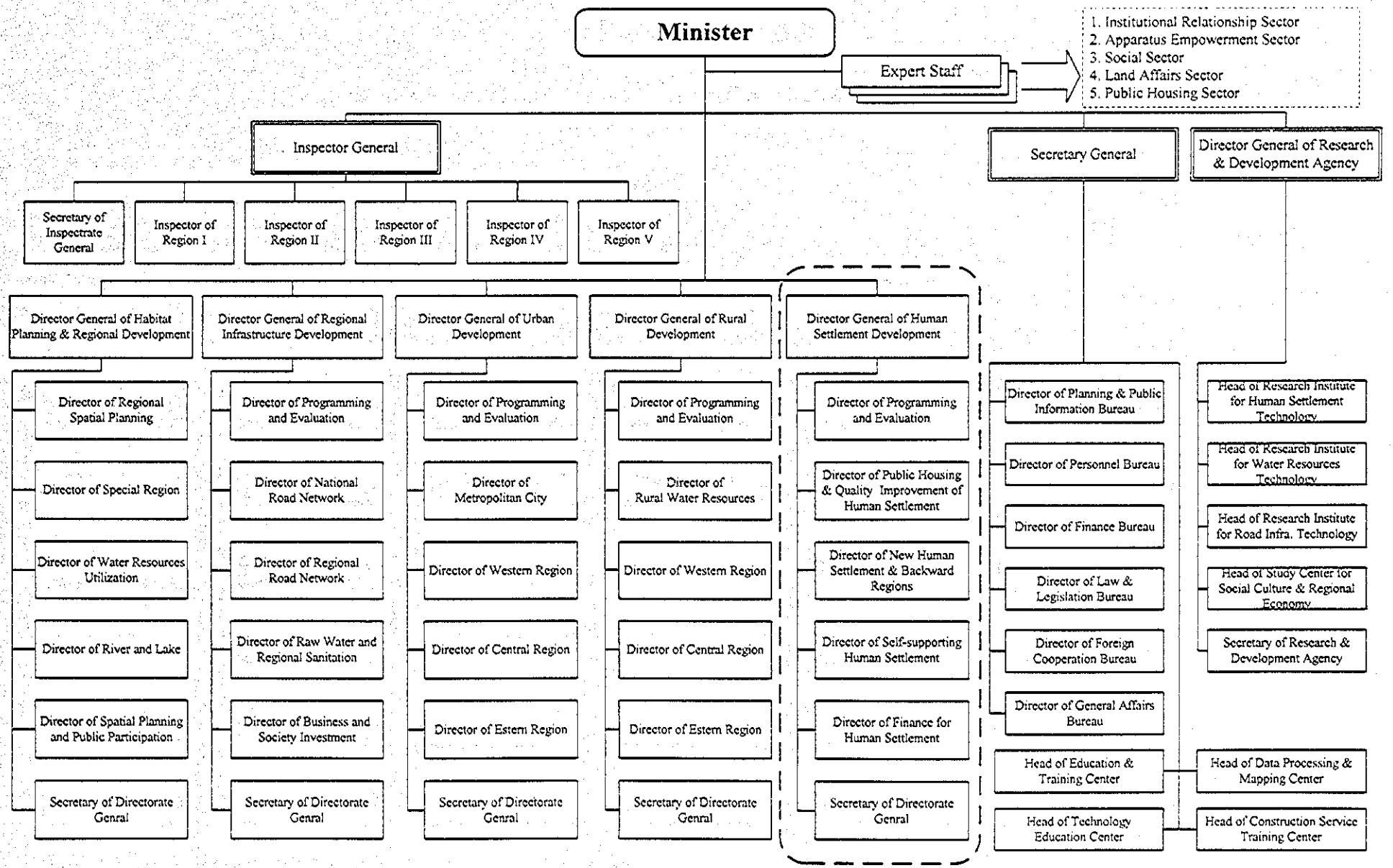
6. JICA Experts

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



Lampiran 5 Ministry of Settlements and Regional Development

JICA