社会開発調査部報告書

No. 52

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

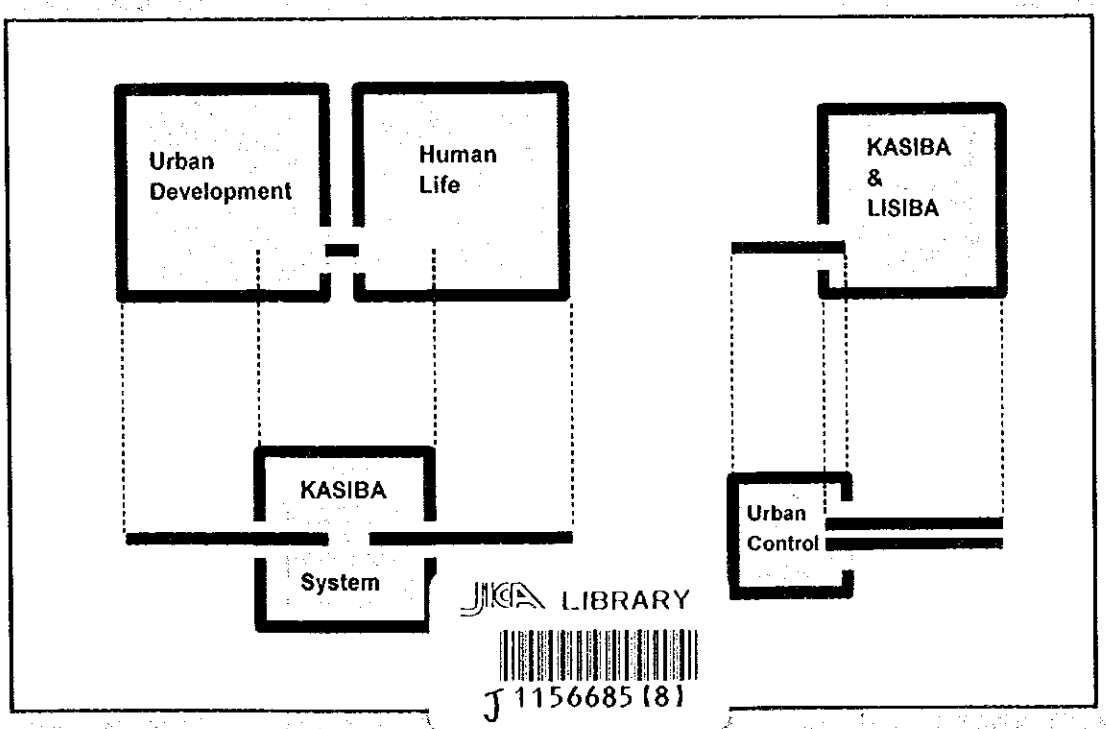
PEMBANGUNAN KASIBA

Panduan untuk Proyek KASIBA & Petunjuk Teknis Pelaksanaan

Panduan : [Apa KASIBA itu sebenarnya]

Petunjuk Teknis : [Bagaimana Proyek KASIBA disiapkan dan dilaksanakan]

● January 2000



Disiapkan oleh JICA Study Team bekerja sama dengan MENPERKIM

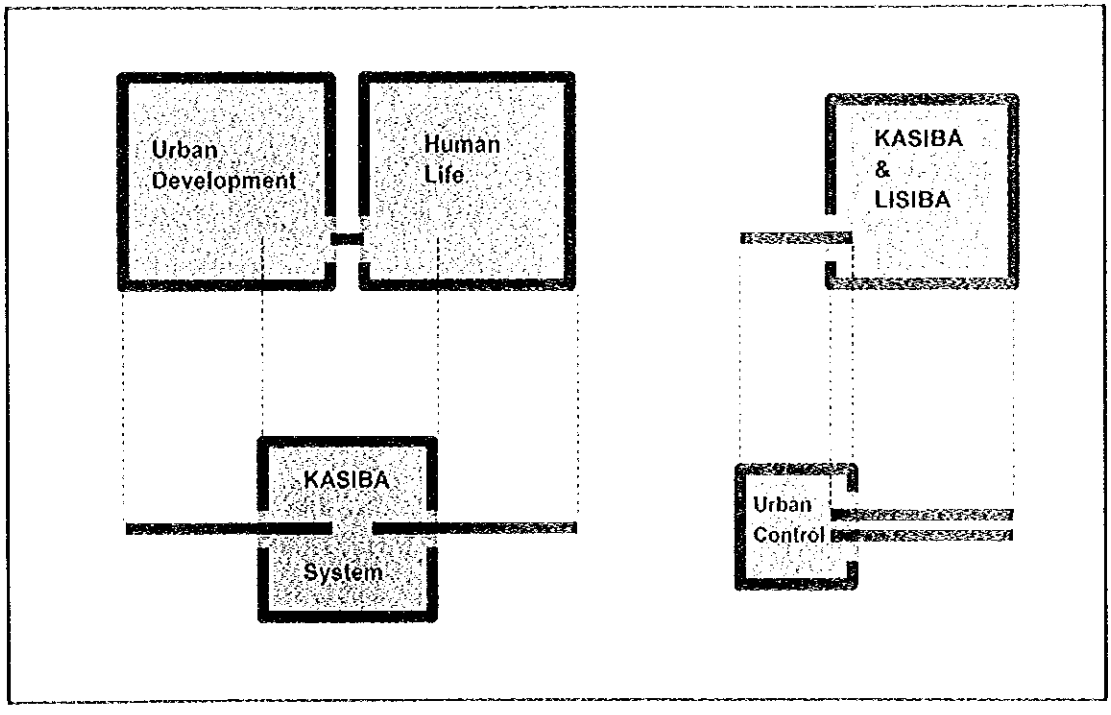
PEMBANGUNAN KASIBA

Panduan untuk Proyek KASIBA & Petunjuk Teknis Pelaksanaan

Panduan : [Apa KASIBA itu sebenarnya]

Petunjuk Teknis : [Bagaimana Proyek KASIBA disiapkan dan dilaksanakan]

January 2000



Disiapkan oleh JICA Study Team bekerja sama dengan MENPERKIM

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 Panduan Proyek KASIBA dan Petunjuk Teknis Pelaksanaannya.

PENGEMBAGAN KASIBA

Pedoman Dasar untuk Proyek KASIBA

[Apa KASIBA itu sebenarnya]

- January 2000

Disiapkan oleh JICA Study Team bekerja sama dengan MENPERKIM

Daftar Isi

Panduan Proyek KASIBA Dalam Rangka Alih Teknologi

Panduan ini berusaha untuk menunjukkan bagaimana melaksanakan sistem KASIBA secara efektif dalam pembangunan perumahan dan kota di daerah (kabupaten/kota) sesuai dengan maksud dan tujuan pembangunan KASIBA itu sendiri. Pada era reformasi sekarang ini, penyiapan panduan ini lebih ditujukan sesuai dengan kebijaksanaan desentralisasi.

Dengan semakin luasnya wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Daerah (PEMDA) dalam menyelenggarakan desentralisasi, PEMDA bertanggung jawab penuh terhadap manajemen pembangunan perumahan dan kota pada kawasan otonominya. Dalam situasi ini PEMDA harus bertanggung jawab untuk segera membentuk organisasi yang memprakarsai suatu lembaga yang akan menyelenggarakan proyek KASIBA. Inisiatif PEMDA dan niat untuk melaksanakan sesuai dengan kemampuan yang dimiliki merupakan syarat utama bagi proyek KASIBA.

Selanjutnya PEMDA (Bupati/Walikota) perlu mempertanyakan hal berikut :

- Apakah dengan segala persoalan yang sedang dihadapi sekarang ini dapat dipecahkan dengan KASIBA dan perbaikan apa yang bisa diharapkan dari KASIBA sesuai dengan kebutuhan daerah?
- Apa manfaat yang diperoleh dari hasil KASIBA utamanya bagi para pendukung politik saya?
- Bagaimana atau seberapa jauh KASIBA bermanfaat bagi kebutuhan daerah dalam pembangunan perumahan dan kota?
- Apakah KASIBA adalah cara terbaik untuk mengatasi kebutuhan daerah bagi pembangunan perumahan dan kota? Apakah tidak ada cara lain daripada KASIBA? dan seterusnya.

Selanjutnya perlu ditegaskan bagaimana sistem pemerintahan daerah ini dirumuskan dan dilaksanakan tetapi semua bisa berubah dan sampai sekarang belum tampak pola yang jelas. Keberhasilan kebijaksanaan desentralisasi akan sangat tergantung kepada kapasitas manajemen pemerintahan daerah. Begitu juga untuk proyek KASIBA tidak dirancang dan diselenggarakan berdasarkan sistem pemerintahan yang lalu dan sekarang maupun sistem sosial yang ada.

- Jadi seberapa jauh PEMDA dapat ditingkatkan kapasitasnya untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kota dengan sistem KASIBA dan Konsolidasi tanah (K/T) adalah tantangan yang dihadapi PEMDA.

Panduan ini dihadirkan dengan harapan dan tujuan bahwa aspek penting KASIBA yang harus diperhatikan di daerah otonom adalah bergantung pada kesiapan PEMDA terhadap kerangka KASIBA.

1. Panduan Pengembangan

1. Proyek KASIBA diselenggarakan untuk kepentingan masyarakat pada masing-masing kota. Ini yang membedakan KASIBA dengan pembangunan realestate sebelumnya.
2. KASIBA dimaksudkan untuk 2 kepentingan, pertama adalah dalam rangka pengawasan terhadap pertumbuhan kota yang semrawut (urban sprawl), dan kedua untuk menyediakan perumahan bagi kebutuhan masyarakat setempat.
3. Penyediaan rumah-rumah layak dapat dimungkinkan hanya jika ada perencanaan dan pembangunan kota yang terarah. Untuk itu KASIBA selain dapat berfungsi sebagai alat kendali pertumbuhan kota sesuai dengan rencana kota, juga mampu mengarahkan pertumbuhan kota sekaligus juga mampu menyediakan rumah-rumah secara berkelanjutan

Acuan

Tujuan dan kebutuhan proyek KASIBA bagi kepentingan masyarakat harus didefinisikan secara jelas dan tepat dalam rencana kota, kebijaksanaan perumahan, dan pembangunan kota. Kepentingan masyarakat ini berbentuk perundangan yang mampu memanfaatkan KASIBA sebagai kekuatan hukum bagi PEMDA terhadap para pengembang realestat (yaitu melarang membangun di luar KASIBA sesuai dengan Pasal 23 UU No.4/1192) dan para pemilik tanah (agar melepaskan haknya untuk proyek KASIBA berdasarkan Izin Pembelian Tanah) sebagaimana juga berlaku bagi pengembang LISIBA (selanjutnya akan diatur oleh Badan pengelola KASIBA/BPK).

1-1 Tujuan dan Kebutuhan Pengembangan KASIBA

1-1-1 Kebijaksanaan Perencanaan Kota dan KASIBA

Kebijaksanaan perencanaan kota melalui KASIBA adalah sangat penting sebagai proses penyesuaian proyek KASIBA berkenaan dengan tujuan konsep dan perencanaan pengembangan KASIBA untuk mengamankan kepentingan masyarakat. Oleh karena itu perlu dinyatakan bahwa proyek KASIBA sangatlah penting karena mampu mengarahkan pertumbuhan kota masa mendatang dengan cara melarang pembangunan realestat di luar KASIBA dan sekaligus sebagai proyek pembangunan skala besar yang berpengaruh terhadap pola pertumbuhan fisik kota dan investasi kota.

(1) Maksud Pembangunan Proyek KASIBA

Dalam penetapan KASIBA harus ditekankan sekali kepada masyarakat bahwa maksud pembangunan KASIBA adalah bagi kepentingannya. Jawaban harus disiapkan dengan mengacu pada sudut pandang perencanaan kota dan manajemen pertumbuhan kota dalam rangka pertanyaan mengapa proyek pembangunan kota harus dikonsentrasikan di KASIBA dan melarang pembangunan di luarnya.

Tujuan pembangunan setiap proyek KASIBA adalah untuk memrakarsai pelaksanaan kepentingan masyarakat kota (manfaat sosial dan ekonomi kota) yang dapat digambarkan sebagai berikut :

1. Untuk mengawasi agar pertumbuhan kota terarah atau membentuk struktur lingkungan kota yang efektif dan efisien pada masa mendatang (Keterangan: bahwa dengan menghindari kesemrawutan kota berarti akan mengurangi biaya sosial kota terutama dalam pemanfaatan tanah dan investasi pemerintah dalam pembangunan prasarana kota dan sebagainya. Betapa besar biaya sosial jika setiap pembangunan kota terpencar tanpa KASIBA)
2. Untuk mendesentralisasikan atau mengurangi kepadatan yang terjadi pada kawasan padat.
3. Untuk merangsang pertumbuhan sosial-ekonomi kota (konstruksi, kesempatan kerja, peningkatan konsumsi masyarakat kota)

(2) Tujuan dan Konsep Pembangunan Proyek KASIBA

Untuk mewujudkan maksud dan pembangunan, tujuan dan konsep pembangunan proyek KASIBA, harus tercapai :

1. Kota baru mandiri
2. Pusat kota dan sub-kota
3. Perluasan struktur kota dan perluasan kawasan perencanaan dan pengintegrasian
4. Lainnya

(3) Isu Utama Pembangunan Proyek KASIBA

Isu utama pembangunan untuk mewujudkan tujuan dan konsep pembangunan proyek KASIBA harus dikaji dan disesuaikan dengan prinsip perencanaan kota. KASIBA dilaksanakan tetap mempunyai kedudukan dalam perencanaan/program kota jangka panjang dan terintegrasi dengan rencana/program prasarana (sesuai dengan kawasan yang dihubungkan, skala pengembangan, pertumbuhan tata guna lahan dan prasarana utama).

1-1-2 Kebijaksanaan Perumahan Kota

Penyediaan perumahan adalah tugas PEMDA sesuai dengan yang dimandatkan masyarakat kota. Kebijaksanaan perumahan PEMDA ditargetkan untuk mencapai tujuan berikut:

1. Peningkatan stok rumah sesuai dengan kebutuhan kota
2. Stabilisasi harga rumah di pasaran realestat kota
3. Peningkatan kualitas stok rumah termasuk peningkatan lingkungan kota.

KASIBA sebagai penyedia perumahan dengan kualitas lingkungan yang baik dan dengan harga yag terjangkau bagi masyarakat kota adalah dimaksudkan untuk membantu pemerintah mewujudkan kebijaksanaan perumahan sesuai dengan tujuan-tujuannya. Inilah yang menjadi dasar kepentingan masyarakat banyak agar bisa dipenuhi.

Sistem KASIBA mungkin dari sistem pembangunan perumahan dan kota yang mencakup "membangun sendiri", penyediaan rumah sewa, pembangunan realestat, pembangunan

rumah murah (Perumnas) dan lainnya. Haruslah jelas mengapa sistem KASIBA dipilih dan diterapkan diantara berbagai alternatif (PEMDA) penyediaan perumahan kota.
Pemerintah kota (PEMDA) seyogyanya merumuskan dan melaksanakan perencanaan/program pembangunan perumahan secara menyeluruh (berdasarkan proyeksi jumlah kebutuhan unit rumah sesuai dengan tipe, komposisi antara kebutuhan individu dan masyarakat banyak dan sebagainya). Peranan dan pembagian penyediaan perumahan oleh KASIBA dalam perencanaan/program pembangunan perumahan harus jelas untuk menjamin kepentingan masyarakat di kota.

1-1-3 Kebijaksanaan Prasarana Kota

KASIBA adalah salah satu cara dan langkah untuk menyediakan layanan prasarana bagi masyarakat lokal yang akan berpindah dan menempati rumah baru di KASIBA yang sudah dilengkapi dengan layanan prasarana yang baik. Pendekatan ini merupakan hal biasa dalam praktek perencanaan kota untuk menyediakan prasarana yang dapat berfungsi secara efektif daripada menyediakan untuk kantong-kantong permukiman yang tersebar dikawasan perbatasan kota. Selanjutnya tugas PEMDA bagi kepentingan masyarakat umum dengan membangun bangunan fisik prasarana yang dapat dimanfaatkan secara umum (tidak hanya untuk kalangan terbatas). Sementara itu Pemerintah Pusat dapat mengambil kesempatan untuk membangun prasarana utama disekitar KASIBA dengan dana dari Pusat atau kerja sama dengan KASIBA. Dengan cara ini KASIBA dapat membantu PEMDA dalam rangka memperluas jaringan prasarana kota yang ada. Upaya ini juga dapat diklasifikasikan sebagai salah satu kepentingan masyarakat banyak yang bisa diprakarsai KASIBA.

Kesimpulan yang dapat ditarik bahwa proyek KASIBA dilaksanakan/ diselenggarakan berdasarkan kepentingan masyarakat sesuai dengan perencanaan kota, perumahan dan prasarana kota dimana KASIBA diterapkan. Dalam hal ini, rencana pembangunan KASIBA, rencana pelaksanaan kawasan pengembangan dan pelaksanaannya, secara hati-hati dikaji secara ketat dan diawasi oleh PEMDA untuk mengamankan kepentingan masyarakat pada setiap proyek KASIBA.

1-2 Ketetapan Sistem Pengembangan Kota

Ada tiga langkah untuk pengendalian dan peningkatan pembagungan kota :.

1. **Pengendalian perkembangan kota (KASIBA System-1)**
   Penetapan kawasan pengembangan KASIBA dan melarang pengembangan di luar KASIBA.
2. **Melengkapi Prasarana (KASIBA system-2)**
   Prasarana disiapkan PEMDA untuk mendorong dan mengendalikan perkembangan kota pada kawasan pengembangan yang sudah ditetapkan
3. **Penyediaan Tanah (KASIBA system-3)**
   Tanah dan prasarana disiapkan oleh PEMDA yang selanjutnya dipakai untuk memfasilitasi perkembangan pada kawasan pengembangan / urbanisasi area.

Langkah-langkah tersebut menunjukkan derajat keterlibatan PEMDA dalam pembangunan perumahan dan kota. Pada dasarnya bahwa pengendalian langsung Pemerintah dalam

pembangunan kota untuk mewujudkan kebijaksanaan dan tujuan pembangunan kota menjadi beralasan jika dikaitkan dengan 3 sistem tersebut, sementara pengembangan kota akan menjadi lebih mudah baik dalam penyediaan prasarana dan tanah dengan dukungan kemampuan yang besar dari PEMDA. Lebih dari itu tugas PEMDA dalam perencanaan kota, perumahan dan prasarana sebagaimana dinyatakan dalam bagian selanjutnya dapat lebih mudah dicapai oleh PEMDA seperti yang dinginkan.

Sebagai tambahan untuk butir 1 mengenai keefektifan pengendalian pembangunan kota dalam rangka menghindari kesemrawutan kota, KASIBA menargetkan Sistem-3 dengan maksud sebagai berikut;

1. **Untuk mengintegrasikan secara langsung proyek pembangunan kota sebagai akibat kesemrawutan dan ketidakefisienan melalui penetapan kawasan (urbanized area) dan juga melalui aspirasi masyarakat kota menyangkut kualitas dan kuantitas (seperti yang telah disebut sebelumnya) walaupun tidak selalu dapat dicapai seperti yang diinginkan.**

2. **Untuk memajukan secara langsung sektor swasta agar mengerahkan dana/investasi, teknis, pengalamannya dan sumber-sumber lainnya untuk mewujudkan keinginan masyarakat dalam penyediaan rumah.**

Bagaimanapun pertimbangan hati-hati harus diambil karena dalam KASIBA banyak menyangkut aspek-aspek lain terutama menyangkut hak kemilikan tanah (karena adanya hak membeli tanah yang diberikan kepada BPK). Ini adalah hal yang biasa bahwa hak kemilikan itu harus dikorbankan demi kepentingan masyarakat. Pada kenyataanya segaimana ditunjukkan dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN, bahwa tidak ada lagi hak yang diberikan pada izin lokasi dan hak membeli dan ini merupakan isu utama dalam pembangunan perumahan dan kota.

2. Panduan Organisasi

1. PEMDA seyogyanya membentuk Gugus Tugas sebagai persiapan BPK yang bervisi kepentingan masyarakat dan organisasi nirlaba sebagai wujud mandat masyarakat kepada PEMDA untuk mewujudkan kepentingan masyarakat sebagaimana yang dimaksud dalam pembangunan kota.
2. Semua kerangka organisasi bidang pembangunan perumahan dan kota akan dikembangkan dan diperkuat oleh Pemerintahan Kota/Daerah .

Acuan

Keberhasilan pelaksanaan KASIBA sangat tergantung pada kemampuan manajemen PEMDA dalam pembangunan perumahan dan kota karena KASIBA dilaksanakan dibawah tanggung jawab dan prakarsa PEMDA. Untuk itu pengembangan organisasi pembangunan KASIBA seyogyanya termasuk peningkatan dan penguatan kapasitas PEMDA. KASIBA akan menjadi satu proyek perumahan dan kota yang dikembangkan oleh PEMDA pada kemudian hari. Yang penting adalah kemampuan administrasi dan pelaksanaan dari

PEMDA ditingkatkan dan

diperkuat bila dirasa kemampuan itu belum dimiliki. Untuk peningkatan kapasitas PEMDA yang penting adalah peningkatan dua-duanya yaitu kapasitas administrasi dan pelaksanaan dalam perencanaan dan pembangunan kota.

Sehubungan dengan itu beberapa upaya peningkatan yang diperlukan adalah;

1. Peningkatan pemerintahan umum dalam perencanaan kota
2. Pengembangan organisasi pelaksanaan bidang kemampuan praktis dan teknis terutama kepada mereka yang akan diberi tugas untuk itu.

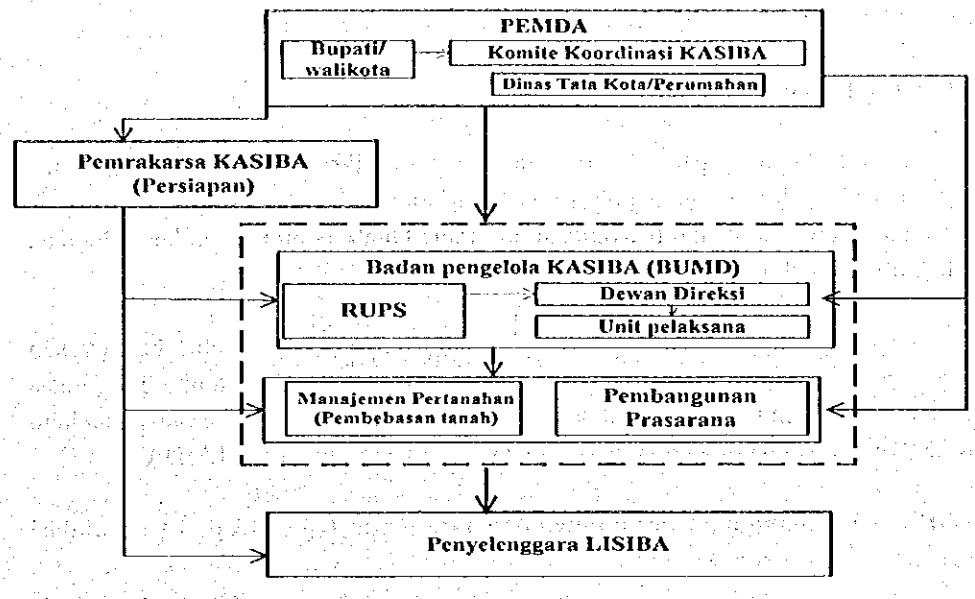
KASIBA akan digelar dan dilaksanakan sepanjang tersedia kapasitas PEMDA untuk melaksanakannya. Upaya pertama adalah disanggupinya peningkatan dan pemantapan kerangka keseluruhan organisasi bidang perencanaan dan pembangunan kota, termasuk struktur organisasi pemerintah yang akan menangani KASIBA (berdasarkan keputusan politik) dan dari sistem yang ada secara khusus dikonsentrasikan secara efektif dalam rangka pelaksanaan proyek. Satu diantaranya adalah penyiapan BPK.

2-1 Badan Pengelola KASIBA (BPK)

Untuk mempersiapkan tugas pemerintah sebagaimana dimaksud diatas, pemerintah memerlukan sebuah organisasi yang secara khusus akan melaksanakan pekerjaan teknis (non-pemerintahan) secara efektif dan efisien bagi kepentingan masyarakat. Penyiapan dengan wewenang pemerintah, BPK yang berfungsi sebagai kontrol swasta harus mempunyai tugas tertentu dalam pelaksanaan kebijaksanaan perumahan. Dalam hal ini BPK harus berorientasi kepada masyarakat dan nir-laba. BPK dikelola dengan target kepentingan masyarakat.

2-2 Kerangka Organisasi untuk Pembangunan Perumahan dan Kota di Pemerintahan Daerah

Kerangka organisasi dibentuk dengan maksud untuk mengkoordinasi dan melaksanakan KASIBA dan dengan pertimbangan adanya perkuatan perencanaan dan pembangunan sistem dan praktek pembangunan kota di pemerintahan daerah pada masa mendatang.



Kerangka Organisasi Pelaksanaan KASIBA

Keterlibatan dan Tanggung Jawab Dasar bagi BPK

1. PEMDA yang bertanggung jawab dalam pembangunan perumahan dan kota mempunyai kewajiban penuh pada perumusan rencana dan tapak (site) pembangunan KASIBA yang dirumuskan dan diputuskan dalam pertimbangan pembangunan kota, penyediaan perumahan, dan prasarana kota.
2. Mandat yang diberikan kepada BPK untuk melaksanakan proyek KASIBA adalah tanggung jawab penuh untuk mencapai target dan tujuan PEMDA sesuai dengan kualitas, kuantitas dan waktu.
3. Penyelenggara LISIBA bertanggung jawab untuk pelaksanaan proyek LISIBA dengan mengerahkan sumber daya sehingga BPK dapat mencapai target yang diinginkan PEMDA.

PEMBINAAN KAPASITAS PEMDA

(1) Kepala Daerah (atau Sekretaris Daerah) dan DPRD

Keberhasilan proyek KASIBA dalam pelaksanaan untuk mencapai tujuan kebijaksanaan tergantung pada kemauan politik para anggota DPRD sebagai wakil masyarakat dan Kepala Daerah yang dipilih DPRD. Hal ini karena adanya alasan bahwa perumahan dan lingkungan akan menjadi isu masa datang tidak hanya bagi masyarakat golongan bawah, tetapi juga termasuk masyarakat menengah sesuai dengan kesadaran akan hak individu untuk hidup sehat dalam suasana lingkungan dan perubahan sistem pemerintahan. Ini menandakan bahwa KASIBA diharapkan oleh Kepala Daerah dan pimpinan politik menjadi pengetahuan dan kesadaran menyangkut pembangunan perumahan dan kota dan KASIBA mencoba untuk menjawabnya. Karena tuntutan masyarakat terhadap peningkatan kualitas perumahan dan lingkungan akan semakin luas, juga terhadap politik dan sosial, maka perhatian PEMDA akan diberikan kepada KASIBA. Berkenaan dengan ini kampanye pendidikan kepada masyarakat termasuk pimpinan politik terhadap perumahan dan lingkungan akan

menjadi kunci keberhasilan KASIBA.

(2) Tim (Komite) Koordinasi KASIBA

Jelas bahwa proyek KASIBA pada dasarnya tidak dapat dilaksanakan dengan baik tanpa keharmonisan dan koordinasi semua dinas PEMDA terkait untuk proyek KASIBA termasuk yang bertanggung jawab terhadap penyediaan prasarana tanah, pembiayaan, kesejahteraan sosial, pengembangan ekonomi dan sebagainya.

KASIBA sebagai tantangan baru bagi PEMDA tampaknya harus diteliti berdasarkan kemampuan koordinasi dalam pembangunan perumahan dan kota. Komite koordinasi KASIBA akan membantu Kepala Daerah untuk melaksanakan target kebijaksanaan melalui proyek KASIBA dengan bantuan teknis dari gugus tugas yang dibentuk PEMDA

(3) Divisi/Dinas Pembangunan Perumahan dan Tata Kota (KASIBA dan Konsolidasi tanah)

Seiring dengan kelanjutan desentralisasi, PEMDA perlu meningkatkan dan memperkuat kemampuannya dalam merumuskan, merealisasikan dan mengelola perencanaan kota, pembangunan perumahan dan proyek pembangunan prasarana. PEMDA menyiapkan dan mendorong terbentuknya sistem organisasi untuk pembangunan kota pada sistem pemerintahannya serta mengambil kesempatan untuk melaksanakan proyek KASIBA. Dinas Pembangunan Perumahan dan Kota membantu Kepala Daerah dan komite koordinasi dalam hal studi dan perencanaan pembangunan KASIBA, dokumentasi untuk legalisasi, monitoring/supervisi pelaksanaan KASIBA, dan sebagainya. Pengalaman melaksanakan proyek akan sangat bermanfaat untuk peningkatan kapasitas PEMDA dalam pembangunan perumahan dan kota.

(4) Badan Pengelola KASIBA (BPK)

Pembentukan dan pelaksanaan oleh perusahaan umum sebagai BPK adalah satu cara yang efektif untuk memperkuat kapasitas PEMDA dalam melaksanakan pembangunan perumahan dan kota

1) Pemegang Saham BPK

Dengan dibentuknya BPK untuk mencapai tujuan PEMDA dalam perencanaan dan pembangunan perumahan dan kota dalam rangka memenuhi keinginan dan kebutuhan masyarakat, PEMDA menjadi pemegang saham untuk mengawasi dan mengelola proyek KASIBA.

2) Dewan Direksi

Melalui arahan rapat umum pemegang saham, Dewan Direksi BPK bertanggung jawab untuk memberi petunjuk dan mengendalikan pelaksanaan proyek KASIBA melalui unit pelaksana.

3) **Unit pelaksana**

Tugas yang akan dilaksanakan oleh Unit Pelaksana terbagi dalam Pembebasan dan Pengadaan Tanah, Pembangunan Prasarana dan Pengawasan Pembangunan. Disamping aspek administrasi, bendahara/akunting, hubungan masyarakat, urusan hukum dilaksanakan bersama dengan tiga bidang tersebut. Tugas unit pelaksanaan sangat luas. Hanya ada beberapa hal yang bisa dijelaskan sebagai berikut;

Perencanaan/Koordinasi	Merumuskan pelaksanaan program/rencana KASIBA, membuat dokumentasi dan mengurus segala bentuk proposal dan perijinan, koordinasi dan negosiasi dengan pihak-pihak lain.
Bendahara/Akuntasi	Menyediakan dana, perencanaan dana, laporan akuntansi dan lainnya.
Pembebasan tanah	Survei kemilikan tanah, pemetaan kemilikan tanah, bernegosiasi dengan pemilik tanah, transaksi jual-beli tanah, pendaftaran tanah dan sebagainya
Pembangunan Prasarana	Survei, rancang bangun, perkiraan biaya, ijin membangun, mengadakan tender, evaluasi tender, membuat kontrak, supervisi dan sebagainya.
Pengawas Pembangunan	Memilih penyelenggara LISIBA (mempersiapkan dokumen tender, mengundang kontraktor, pra-kualifikasi, evaluasi, seleksi penyelenggara LISIBA, negosiasi, membuat kontrak) monitoring dan supervisi dan sebagainya.
Administrasi	Manajemen kantor, merekrut personel, urusan personalia, membina hubungan dengan pihak lain.

Jika terjadi kesibukan yang tidak bisa ditangani sehingga berpotensi mengagalkan pelaksanaan KASIBA, maka perlu dilakukan penanganan lain yang lebih efektif dan efisien. Ada tiga pilihan untuk mengatasinya yaitu :

1. Hak dan tanggung jawab manajemen KASIBA didelegasikan kepada BUMN yang mempunyai pengalaman di bidang pembangunan perumahan dan kota, yang sudah memiliki organisasi kerja yang mantap, tenaga teknis yang memadai; dan dana. Pada kasus ini BUMN bekerja sebagai BPK.
2. BUMD baru akan didirikan dengan tugas khusus sebagai pengelola KASIBA melalui mobilisasi pembiayaan dan tenaga kerja atau sumber-sumber lainnya.
3. Badan Pengelola KASIBA baru dengan tugas utamanya adalah membuat kesepakatan dengan berbagai lembaga/badan yang kompeten dan dapat dipercaya untuk mengerjakan beberapa pekerjaan dibawah pengawasan BPK antara lain : para pengembang swasta, Perum Perumnas, PEMDA (khusus dalam pembangunan prasarana), BPN (dalam hal pertanahan) dan lainnya..

Diantara 3 pilihan harus dipilih satu diantaranya yang dapat diterapkan sesuai dengan kebutuhan situasi yang berbeda untuk setiap daerah. Kendati demikian ada pilihan kedua yang lebih ideal sesuai dengan kapasitas yang dibutuhkan dalam pengelolaan KASIBA dan berjangka panjang. Sedangkan pilihan ketiga lebih praktis dan efektif terutama dalam pengawasan serta ada kompetisi diantara mereka dalam mewujudkan pembagunan perumahan dan kota.

3. Panduan Pengelolaan

1. Manajeman proyek dilaksanakan dengan metoda dan sistem manajemen yang mantap.
   Manajemen proyek KASIBA dikontrol secara ketat sesuai tahap-tahap tertentu (pengesahan rencana dan pengesahan setiap kegiatan monitoring) untuk mengamankan:
   1. **Capaian tujuan dan sasaran** (kualitas, kuantitas, jadwal waktu dan biaya)
   2. **Keefektifan dan efisiensi serta capaian**
   3. **Keadilan dan keterbukaan dalam pelaksanaan proyek**
2. Pengelolaan **lahan / tanah** secara menyeluruh khususnya dalam pembebasan tanah dan dilaksanakan secera lebih rapi.
3. Keterlibatan swasta akan dikelola secara maksimum dengan pembatasan untuk kepentingan masyarakat banyak.

Acuan

3-1 Pengelolaan Proyek

Konsep dasar BUMN adalah menyediakan layanan umum dengan pembiayaan yang dihasilkan dari pendapatan bisnis BUMN. KASIBA juga akan melakukan hal yang sama. Namun demikian bisa ditekankan bahwa pengalaman masa lalu dari dunia BUMN di dunia, yang menganut sistem sosial dan kapitalis, umumnya menghasilkan ketidakefisienan dalam kinerja pelayanan umum dengan tingkat produktivitas yang rendah.

Hal ini menyebabkan penghasilan/pendapatan cenderung semakin berkurang yang pada gilirannya mengurangi manfaat biaya layanan umum, sementara subsidi untuk layanan umum akan mengurangi produktivitas dan keuntungan bisnis.

KASIBA kelihatannya dirancang dengan baik melalui cara pemisahan satu dengan lainnya yaitu, pembagian kedalam 2 kegiatan atau pihak sesuai dengan tujuannya sendiri yaitu :

Badan Pengelola KASIBA	:	Kewajiban layanan masyarakat (KLM)
Pengembang LISIBA	:	Menciptakan keuntungan melalui kompetisi pasar

Faktor kunci keberhasilan KASIBA dengan masyarakat sebagai KLM terletak pada kepercayaan/reputasi yang diakui masyarakat. Dengan maksud ini, BPK selalu harus bertanggung jawab sebagaimana diinginkan oleh masyarakat yaitu:

1. **Capaian tujuan dan sasaran dalam penyediaan rumah yang berkualitas, kuantitas mencukupi, tepat waktu, dan biaya murah**
2. **Capaian manfaat biaya dan efisiensi**
3. **Keadilan dan keterbukaan dalam pelaksanaan proyek**

Metode Pengelolaan Proyek

PEMDA bertanggung jawab untuk memandu pelaksanaan KASIBA agar tercapai sesuai dengan yang diinginkan masyarakat. Pokok-pokok panduan pelaksanaan yaitu capaian tujuan dan sasaran, manfaat-biaya, efisiensi dan keadilan serta keterbukaan kegiatan pelaksanaan yang diperiksa melalui prosedur administrasi dari tahap-tahap pengesahan pelaksanaan KASIBA yang diserahkan oleh BPK sesuai dengan perencanan KASIBA yang sudah disahkan. Sehubungan dengan itu, untuk bahan pemeriksaan menyangkut sasaran orientasi pengelolaan pembangunan KASIBA, beberapa sistem dan metode pengelolaan proyek yang sudah baku, perlu diperkenalkan. Project Cycle Management (PCM) Method disarankan dalam arti sebagai berikut : :

PCM Method **:** tiga tahap metode yaitu keterlibatan dalam perencanaan (Participatory Planning), Penilaian (Appraisal), Monitoring dan Evaluasi, yang dikelola sebagai proyek melalui : identifikasi, formulasi, penilaian, pelaksanaan, monitoring dan evaluasi yang secara ringkas diterangkan sebagai berikut;

Rencana Pelaksanaan **:** Sebuah format rencana yang detil menyangkut kegiatan, waktu, periode, anggaran, input, personel dan tanggung jawabnya dan layanan-layanan sesuai dengan kegiatan monitoring dan evaluasi.

Input **:** dana, personel, bahan-bahan, tanah/bangunan sebagai penghasil output dari kegiatan proyek. ***Outputs*** **:** hasil dari proyek sebagai konsekuensi dari kegiatannya.
Monitoring **:** langkah-langkah kontinyu selama proses pelaksanaan proyek bilamana input, kegiatan, output diproses sesuai dengan perencanaan.

Evaluasi **:** pekerjaan yang membandingkan atau mengkaji kemajuan hasil dari tujuan, sasaran dan output. Evaluasi dilaksanakan untuk menyesuaikan antara harapan dan hasil.

Kegiatan-kegiatan.
Keefektifan : ukuran tentang seberapa jauh capaian dari proyek dibandingkan dengan sasaran.
Efisiensi **:** ukuran produktivitas dari proses pelaksanaan. Suatu kecepatan atau derajat perubahan atau input menjadi output.

Transparansi dan Keterbukaan kepada masyarakat

Aspek-aspek penting lainnya dalam pelaksanaan proyek adalah transparansi atau keterbukaan kepada masyarakat melalui saluran dan sistem yang biasa digunakan oleh masyarakat, misalnya semacam dengar pendapat, penyebaran informasi atau lainnya yang bisa diterima masyarakat kota.

3-2 Pengelolaan Tanah

Kelancaran pembebasan tanah merupakan hal yang sangat penting dalam pelaksanaan KASIBA. Pemerintah (Pusat/Daerah) mempunyai pengalaman dalam pembebasan tanah untuk pembangunan prasarana dan fasilitas umum pada masa lalu, baik secara sukarela maupun paksaan, tetapi jarang mempunyai pengalaman pembebasan tanah untuk pembangunan perumahan dan kota. Kendatipun demikian, BUMN seperti Perum Perumnas mempunyai pengalaman panjang terlibat dalam pembebasan tanah untuk pembangunan perumahan. Pengembang realestat telah banyak membebaskan tanah di berbagai kota dan proyek-proyek pembangunan perumahan berdasarkan izin lokasi atau izin pembelian tanah. Mereka sendiri membangun dan merencanakan dengan cara-caranya sendiri serta kemampuannya bernegosiasi dengan para pemilik tanah untuk membebaskan tanah demi kepentingannya.

1. PEMDA dan BUMD jarang berpengalaman dalam perolehan tanah, khususnya dalam skala besar seperti KASIBA. Satu kondisi untuk keberhasilan KASIBA adalah pembinaan kemampuan/kapabilitas dalam jual-beli dan pembebasan tanah, apakah melalui izin lokasi di pasaran bebas, atau apakah secara langsung ataupun melalui pihak lain.
2. Jual-beli tanah antara PEMDA atau BPK dengan mandatnya, dan pemilik tanah akan berbeda bila dilakukan antara pengembang dan pemilik tanah. Campur tangan PEMDA dalam jual beli tanah dengan pemilik tanah bisa dimungkinkan

Dalam situasi ini, langkah-langkah dan metode pengelolaan tanah KASIBA diusulkan sebagai berikut;

3-2-1 Langkah-langkah Pengelolaan Tanah Menyeluruh

Langkah-langkah pengelolaan tanah secara menyeluruh akan dilaksanakan dimana/bila sesuai dengan kebutuhan dan kemungkina yang ada.

Langkah-langkah Pengelolaan Tanah Menyeluruh

1 **Kewajaran dalam pembelian tanah**
(berdasarkan ketetapan Panitia Koordinasi Evaluasi Pertanahan)
2 **Memberi kesempatan pihak lain untuk mengambil kesempatan dalam proyek KASIBA**
(investasi tanah, kemitraan)
3 **Langkah-langkah penunjang dalam pembebasan tanah:**
1) Penggantian tanah, pertukaran tanah, relokasi di dalam/ di luar KASIBA
2) Memperbaiki tingkat kehidupan
3) Konsultasi, pelatihan kerja dan keahlian

Persoalan besar yang menghambat pembelian tanah adalah persoalan harga tanah : keuntungan berlebihan dari spekulator, makelar dan pengembang melalui jual-beli tanah atau dari adanya situasi tertentu yang tiba-tiba memberi harga kenaikan yang luar biasa tetapi kerugian (kehilangan kesempatan) bagi pemilik tanah. Dalam rangka upaya memfasilitasi sistem pembelian tanah untuk mengurangi persoalan diatas, pasaran tanah harus berjalan secara wajar dan mantap sesuai dengan hasil sistem evaluasi yang telah dilakukan. Untuk itu Komisi/Panitia Evaluasi Tanah perlu dibentuk sehingga harga tanah yang wajar yang diterima kedua belah pihak dalam jual-beli antara penjual dan pembeli pada sistem netral dan terkendali.

Sebagai tambahan, selama proses negosiasi pembebasan tanah, beberapa alternatif harus ditawarkan untuk tidak diputuskan terlebih dahulu selama masa penelitian sebelum penetapan resmi. Ini juga termasuk kemungkinan keinginan terlibat dalam pembangunan KASIBA sebagai penanam modal (investor), penjaminan tanah dan kemitraan atau kemungkinan mengadakan langkah-langkah untuk saling menukar tanah (pertukaran tanah, relokasi di luar KASIBA) atau dukungan pemberdayaan kehidupan/mata pencaharian pemilik tanah melalui konsultasi, penempatan kerja dan pelatihan ketrampilan).

3-2-2 Penyediaan Tanah untuk Proyek Pembangunan KASIBA

Sudah adanya tanah merupakan hal utama dalam proyek pembangunan KASIBA. Masalah penyediaan menyangkut aspek-aspek antara lain; dalam praktek, beberapa metode di bawah ini mungkin dapat dipakai secara terpisah atau kombinasi diantaranya.

Metode penyediaan tanah dan Keterbatasannya

1. **Tanah sudah ada atau mudah untuk dibebaskan**
Lokasi (site)nya mungkin tidak cocok untuk pembangunan KASIBA ditinjau dari sudut perencanaan kota dan pembangunan prasarana

2. **Tanah sudah dibeli sebelumnya atau sudah disepakati dalam rencana pembangunan KASIBA sebelumnya**
Rencana pembangunan KASIBA pada tanah-tanah yang ada perlu disesuaikan / direvisi sesuai dengan tanah-tanah yang baru diperoleh kemudian.

3. **Ijin (Hak) Pembelian tanah**
   Hak pembelian tanah tidak akan (selalu) dapat diterapkan begitu saja. Ini hanya berlaku untuk maksud terbatas atau untuk kepentingan umum
4. **Konsolidasi Tanah**
   Konsolidasi Tanah tidak cocok dikembangkan. Yang paling mungkin adalah Konsolidasi Tanah secara parsial.

3-3 Pengelolaan Pembangunan oleh Swasta

KASIBA adalah sebuah mekanisme untuk memenuhi kebutuhan masyarakat melalui keterlibatan swasta. Ini praktek umum bahwasanya keterlibatan sektor swasta dimaksudkan agar mereka memanfaatkan keuangannya dan sumber daya teknis secara efektif untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sesuai dengan perencanaan pembangunan perumahan dan kota. KASIBA akan melengkapi prasarana lingkungan primer/sekunder dan konsolidasi tanah (ini yang disebut LISIBA) untuk menarik minat pengembang swasta agar menanamkan modalnya dan membangun LISIBA. Sistem ini akan ditunjang dengan pelarangan membangun di luar KASIBA.

Beberapa pertimbangan yang harus dipikirkan oleh pengelola pengembang swasta adalah sebagai berikut;

1. **Mekanisme perolehan keuntungan yang wajar** harus diciptakan agar pertumbuhan bisnis realestat dapat berkelanjutan. Sesuai dengan kinerjanya masing-masing, mereka dapat menyediakan rumah-rumah yang layak dan terjangkau oleh masyarakat. Harus diakui bahwa ketidakseimbangan keuntungan dari bisnis realestat seperti terjadi sebelumnya, khususnya pada saat ada "real estate boom" tidak akan terjadi lagi. Salah satu maksud dari KASIBA adalah menstabilkan dan menormalkan bisnis realestat. Untuk maksud ini KASIBA diharapkan dapat menyiapkan langkah-langkah stabilisasi harga penyediaan tanah dengan harga yang wajar, harga uang (bunga uang) yang rendah berjangka panjang, dan juga bagi pengembang-pengembang KASIBA lainnya.
2. Kendati demikian dalam rangka memaksimalkan kesertaan positif sektor swasta, kebebasan dalam mengikuti kompetisi sesuai dengan mekanisme pasar, dalam rangka pelayanan masyarakat tidak dibatasi. Hal ini dimaksudkan untuk memancing kreativitas, orisionalitas dan vitalitas sektor swasta dalam pembangunan KASIBA/LISIBA. Pada gilirannya, proposal (ide pengembangan dan sistem pembiayaan yang ditawarkan) seyogyanya diajukan untuk menetapkan penyelenggara LISIBA.

4. Panduan Keuangan

1. **"Pembangunan yang memberi manfaat"** adalah prinsip dasar sistem pembiayaan pembangunan KASIBA dengan **"Pembagian Beban Biaya antar pihak yang mendapat manfaat"**. Pihak-pihak ini antara lain : Pemerintah Pusat/Daerah, BPK dan penyelenggara LISIBA.
2. Pemerintah harus menyediakan **subsidi** untuk BPK agar terpenuhinya **"Kewajiban melayani masyarakat "** sebagaimana diharapkan melalui BPK.

Acuan

4-1 Panduan Umum Keuangan

Pembangunan yang memberi manfaat / keuntungan

Tujuan utama KASIBA adalah untuk menyediakan prasarana lingkungan primer dan sekunder untuk memajukan kawasan kota dan pembangunan perumahan dengan melibatkan swasta/masyarakat.

Pembebasan tanah adalah langkah yang secara langsung dapat diambil keuntungannya melalui pembangunan prasarana lingkungan primer dan sekunder oleh BPK. Untuk tanah-tanah yang dikembangkan tanpa melalui pembebasan, keuntungan bisa diperoleh melalui pungutan-pungutan dari para pengembang, iuran-iuran dan lain-lain.

Harga jual LISIBA kepada pengembang atau pungutan-pungutan, dimaksudkan agar diperoleh pendapatan yang dapat menutupi biaya pembangunan yang telah dikeluarkan yaitu;

Harga Jual LISIBA = Total biaya = $\sum Ci$

Ci :

- C1 = Harga/biaya tanah
- C2 = Biaya pembangunan prasarana
- C3 = Biaya administrasi (termasuk overhead)
- C4 = Biaya modal (termasuk suku bunga)

Sebagai panduan pembangunan, prinsip dasar KASIBA adalah Harga Jual = Total Biaya, yang berarti suatu kegiatan nirlaba, yang secara khusus diberikan kepada pengembang yang akan membangun rumah-rumah bagi kebutuhan masyarakat banyak. Apabila Harga Jual LISIBA > Total Biaya, sepertinya pembangunan KASIBA adalah kegiatan bisnis yang kurang mementingkan kepentingan masyarakat dan kurang pantas bagi pemerintah yang ikut-ikutan di bidang swasta. Sebaliknya jika Harga Jual LISIBA < Total Biaya, ini artinya kurang pantas pula karena KASIBA memberi keuntungan pada penyelenggara LISIBA dengan menggunakan anggaran Pemerintah.

Penyelenggara LISIBA diharapkan dapat memanfaatkan semaksimal mungkin tenaga teknisnya, kemampuan finansialnya, sumber dayanya untuk menyediakan produk-produk rumah sesuai tingkat kebutuhan yang ada.

Pembagian beban biaya antar Pihak dalam Pembangunan Prasarana
Manfaat pembangunan dalam prakteknya juga dilakukan melalui pembagian beban diantara pihak-pihak yang akan memperoleh manfaat dalam bentuk pembangunan prasarana.

Prasarana dibagi dalam 3 kategori yaitu;

1. Prasarana kota yang berada disekitar KASIBA (jalan nasional atau arteri yang dipakai/dimanfaatkan banyak orang) yang digunakan oleh masyarakat umum atau masyarakat di sekitar KASIBA (prasarana ini dibangun untuk melayani kawasan luas termasuk KASIBA)

2. Prasarana lingkungan primer dan sekunder yaitu prasarana untuk melayani KASIBA sendiri dan akses keluar.
3. Prasarana LISIBA yang khas untuk layanan LISIBA.

Ketiga jenis/kategori prasarana tersebut dibangun dengan biaya pemerintah, BPK dan penyelenggara LISIBA masing-masing, C2=biaya yang dihitung dari sumber BPK saja.

4-2 Panduan Kawasan Keuangan untuk layanan umum

Dana Pemerintah untuk "Kewajiban melayani masyarakat umum"
Sebagai tambahan panduan umum keuangan sesuai dengan tujuan dasar KASIBA dalam rangka penyediaan tanah dan kebutuhan masyarakat terhadap rumah, secara khusus akan diberikan panduan yang menyangkut layanan umum (sesuai kebutuhan) kota dan KASIBA. Ambil contoh, katakanlah KASIBA dimaksud untuk kebutuhan sosial, ekonomi, budaya dan kebijaksanaan Pemerintah, maka masing-masing PEMDA perlu melakukan;

1. Menyediakan rumah-rumah untuk strata tertentu.
   a. Rumah-rumah murah bagi kesejahteraan masyarakat bawah dan jaring pengaman sosial.
   b. Rumah menengah bagi masyarakat menengah seperti pekerja. Para masyarakat menengah ini akan menjadi tulang punggung perkembangan sosial-ekonomi masa mendatang. Untuk itu pemerintah perlu memberdayakan mereka melalui penyediaan rumah sesuai dengan kemampuannya. "Housing and Urban Development Corporation" (HUDC) di Jepang mempunyai sasaran pada kelompok masyarakat ini
   c. Lainnya.

2. Untuk melibatkan dalam pasaran perumahan dengan maksud menstabilkan atau merasionalkan harga rumah pada harga yang wajar, maka perlu dikembangkan pada skala besar sehingga tersedia pasokan yang mencukupi.

3. Lainnya
   Apabila Pemerintah ingin mencapai tujuan bagi kepentingan masyarakat melalui KASIBA, BPK harus diberikan fasilitas pinjaman pemerintah untuk melaksanakan "Kewajiban layanan umum". Sebagai contoh, bila pemerintah ingin membangun rumah murah di KASIBA, maka perlu disediakan semacam subsidi kepada KASIBA untuk

mengurangi harga LISIBA yang pada gilirannya tercapai pembangunan yang dimaksud di LISIBA.

5. Panduan Lingkungan

1. **"Environment-friendly Town"** adalah prinsip yang akan diterapkan.
2. Pengintegrasian dengan masyarakat sekitar dalam KASIBA dalam rangka peningkatan lingkungan kota semaksimal mungkin.

Acuan

Walaupun KASIBA adalah proyek Pemerintah untuk masyarakat, tetap harus mengikuti persyaratan AMDAL untuk mengurangi kemungkinan-kemungkinan pengaruh negatif dikaitkan dengan rencana pelaksanaan.

Untuk memperkuat perbaikan dan perlindungan lingkungan, **Sistem Pengelolaan Lingkungan (Environment Management System)** dalam prosedur pelaksanaan harus dibuat, termasuk organisasi dan personalia untuk pengelolaan lingkungan, pembebasan tanah dan permukiman kembali, pengawasan selama pekerjaan (lingkungan) konstruksi, pendidikan dan monitoring lingkungan (lalu lintas, air tanah, kondisi hidrologi dan Survei pasca pemukiman kembali).

Environment and socially-friendly town

KASIBA sebenarnya dimaksudkan untuk perbaikan lingkungan kawasan perkotaan, menghindari kerusakan lingkungan, sebagai akibat tersebarnya kantong-kantong realestat skala kecil dan kualitas prasarana yang minim. Maka seharusnya disatukan dalam kawasan skala besar (KASIBA) secara terpadu. Dengan skala besar dapat diciptakan kualitas lingkungan yang lebih baik dari pada jika terdiri atas kawasan-kawasan kecil dan pembangunan individual. Hal ini dapat menjelaskan bahwa KASIBA harus mengambil peran tidak hanya bagaimana mengurangi dampak negatif lingkungan sebagaimana dimaksud dalam AMDAL, tetapi yang juga meningkatkan kualitas lingkungan didalam dan disekitar KASIBA serta manfaat-manfaat terbaik pada skala besar.

Pembangunan skala besar secara teknis dan pembiayaan cukup layak baik untuk pembangunan instalasi air bersih, sistem pengelolaan sampah, dan fasilitas sanitasi lainnya pada kawasan pengembangan KASIBA bermakna dan bertujuan membangun sistem **"Environmental-Friendly Town atau "Eco Town"**. Hal yang sangat bermanfaat bagi masyarakat dalam rangka meningkatkan kesadaran pentingnya lingkungan untuk kehidupan. KASIBA diharapkan dapat berjalan sebagai sebuah proyek peningkatan lingkungan perkotaan, yang menjadi contoh disini dan tempat lainnya untuk meningkatkan lingkungan kota.

Keterpaduan Peningkatan Lingkungan Kota termasuk Lingkungan sekitarnya

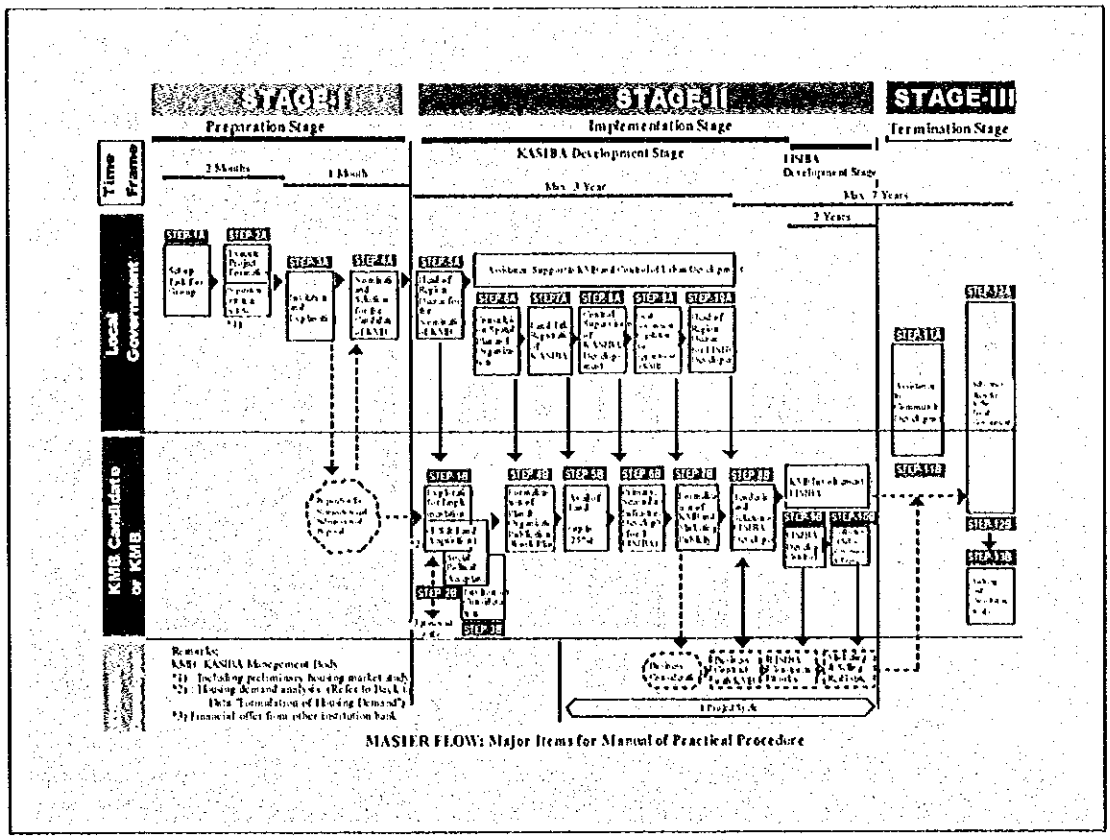
Dengan mempertimbangkan kemungkinan baik maupun buruk tentang dampak KASIBA terhadap lingkungan sekitar, mereka dipadukan ke dalam program peningkatan lingkungan KASIBA sebaik mungkin.

PEMBANGUNAN KASIBA

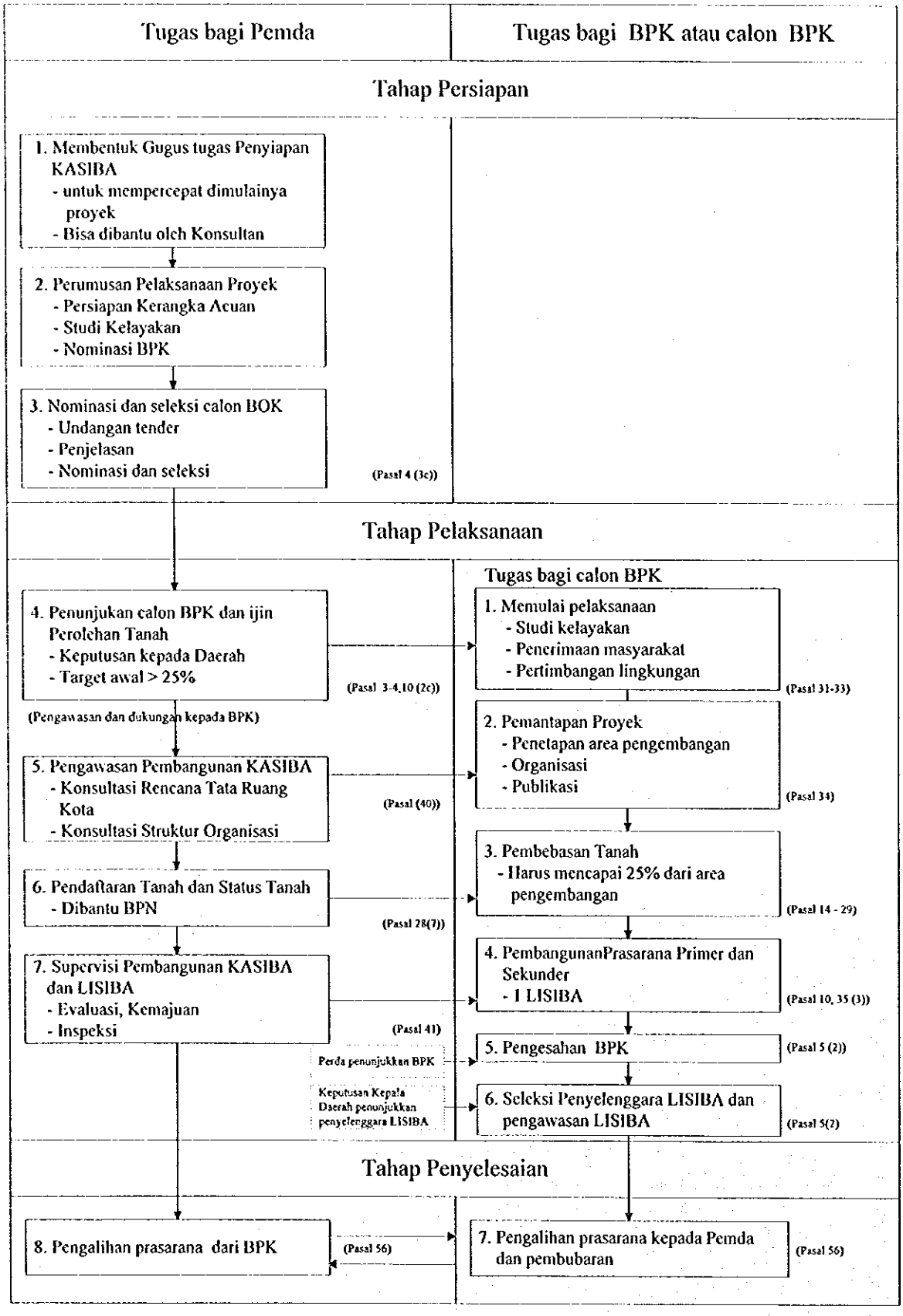
PETUNJUK TEKNIS

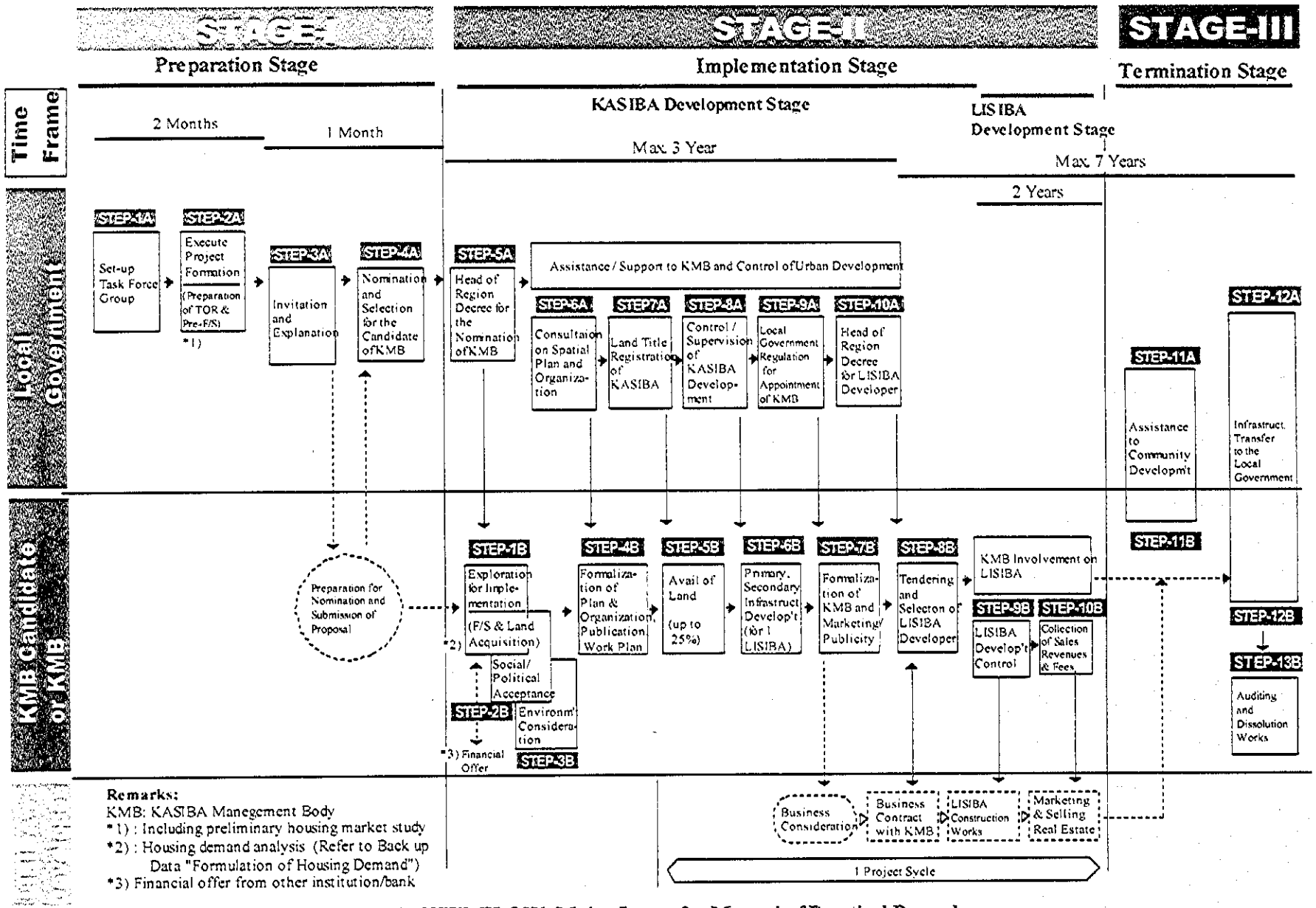
[Bagaimana Proyek KASIBA disiapkan dan dilaksanakan]

- **January 2000**



Disiapkan oleh JICA Study Team bekerja sama dengan MENPERKIM


Tugas bagi Pemda
Tugas bagi BPK atau calon BPK
Tahap Persiapan
1. Membentuk Gugus tugas Penyiapan KASIBA
- untuk mempercepat dimulainya proyek
- Bisa dibantu oleh Konsultan
2. Perumusan Pelaksanaan Proyek
- Persiapan Kerangka Acuan
- Studi Kelayakan
- Nominasi BPK
3. Nominasi dan seleksi calon BOK
- Undangan tender
- Penjelasan
- Nominasi dan seleksi
(Pasal 4 (3c))
Tahap Pelaksanaan
Tugas bagi calon BPK
4. Penunjukan calon BPK dan ijin Perolehan Tanah
- Keputusan kepada Daerah
- Target awal > 25%
(Pasal 3-4,10 (2c))
(Pengawasan dan dukungan kepada BPK)
1. Memulai pelaksanaan
- Studi kelayakan
- Penerimaan masyarakat
- Pertimbangan lingkungan
(Pasal 31-33)
2. Pemantapan Proyek
- Penetapan area pengembangan
- Organisasi
- Publikasi
(Pasal 34)
5. Pengawasan Pembangunan KASIBA
- Konsultasi Rencana Tata Ruang Kota
- Konsultasi Struktur Organisasi
(Pasal (40))
3. Pembebasan Tanah
- Harus mencapai 25% dari area pengembangan
(Pasal 14 - 29)
6. Pendaftaran Tanah dan Status Tanah
- Dibantu BPN
(Pasal 28(7))
4. PembangunanPrasarana Primer dan Sekunder
- I LISIBA
(Pasal 10, 35 (3))
7. Supervisi Pembangunan KASIBA dan LISIBA
- Evaluasi, Kemajuan
- Inspeksi
(Pasal 41)
5. Pengesahan BPK
(Pasal 5 (2))
Perda penunjukkan BPK
Keputusan Kepala Daerah penunjukkan penyelenggara LISIBA
6. Seleksi Penyelenggara LISIBA dan pengawasan LISIBA
(Pasal 5(7))
Tahap Penyelesaian
8. Pengalihan prasarana dari BPK
(Pasal 56)
7. Pengalihan prasarana kepada Pemda dan pembubaran
(Pasal 56)



MASTER FLOW: Major Items for Manual of Practical Procedure

Abstraksi

Manual atau Petunjuk teknis (Juknis), yang sebetulnya dirumuskan untuk pembangunan KASIBA, dipersembahkan sebagai sebuah panduan kerja untuk mempersiapkan proyek baru pembangunan perumahan dan permukiman skala besar dengan cara KASIBA.

Juknis ini terkait erat dengan prosedur praktis (pelaksanaan) dalam rangka pelaksanaan proyek yang lebih berupa suatu pendekatan. Juknis ini sifatnya menyeluruh atau dapat digunakan secara umum yang terdiri atas:

- Suatu pendekatan logis mengenai pemahaman tugas, penyiapan dokumen proyek dan pelaksanaannya.
- Suatu panduan mengenai proses kaitan antar tugas, tahapan dan perlunya pengambilan keputusan.
- Suatu pengenalan bagi pilihan-pilihan yang ada, terutama menyangkut organisasi Badan Pengelola KASIBA (BPK) .
- Tentang butir-butir tugas dan proses pelaksanaan yang telah diatur dalam peraturan perundangan dalam industri konstruksi.

Juknis ini terdiri atas 3 tahap yaitu Penyiapan, Pelaksanaan dan Penyelesaian. Masing-masing tahap menggambarkan dan membagi dalam urutan-urutan yang diidentifikasikan sebagai "Pokok-pokok Tugas Utama" dan "Bagaimana melaksanakannya" untuk setiap langkah (step). Gambaran teknis mencakup : Pokok-pokok Tugas yang perlu dilakukan, dan bagaimana langkah-langkah melaksanakannya, data-data yang diperlukan, keluaran dan catatan tambahan dan sebagainya.

Tugas-tugas yang harus dilakukan oleh 2 pihak yaitu Pemerintah Daerah dan BPK. Tugas-tugas (ada nomernya) untuk Pemerintah Daerah ditandai dengan warna hijau dan biru untuk BPK agar mudah dikenali siapa yang berkewajiban melaksanakannya.

Selain hal-hal tersebut diatas, tugas untuk penyelenggara LISIBA tidak perlu ada petunjuk teknis karena pembangunan LISIBA tidak ada bedanya dengan praktek pembangunan realestat yang sudah dikenal baik bagi setiap pengembang.

Ada data-data pendukung yang dilampirkan sebagai keterangan tambahan untuk membantu pemahaman dengan baik mengenai tugas-tugas tertentu.

Juknis ini seyogyanya menjadi panduan dan merangsang diterapkannya proyek KASIBA, tetapi bukan digunakan semena-mena sehinga menutup kemungkinan kreasi bagi para pelaksananya.

JICA Study Team for KASIBA

Daftar Isi

Halaman

Abstraksi Daftar Singkatan

BAPPEDA	=	Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
BPK	=	Badan Pengelola KASIBA
BPN	=	Badan Pertanahan Nasional
BP4D	=	Badan Pengawasan dan Pengendalian Perumahan dan Permukiman
BUMD	=	Badan Usaha Milik Daerah
DPRD	=	Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota
DEP	=	Detailed Engineering Plan
F/S	=	Feasibility Study
Juknis	=	Petunjuk Teknis (Manual)
KK	=	Kepala Keluarga
KLM	=	Kewajiban Layanan Masyarakat
K/T	=	Konsolidasi Tanah
L/R	=	Land Readjustment
L/P	=	Land Pooling
PEMDA	=	Pemerintah Daerah
PLM	=	Project cycle management
RDTR-KASIBA	=	Rencana Detail Tata Ruang – KASIBA
RTRWK	=	Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota
RTRWN	=	Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
RTRWP	=	Rencana tata Ruang Wilayah Propinsi
RT (1)	=	Rumah Tangga
RT (2)	=	Rukun Tangga
RUPS	=	Rapat Umum Pemegang Saham
RW	=	Rukun Warga
SEKDA	=	Sekretaris Daerah
TOR	=	Terms of Reference (Pokok-pokok Acuan Tugas)

POKOK-POKOK KEGIATAN BAGI PEMERINTAH DAERAH

TAHAP I: TAHAP PENYIAPAN UNTUK PELAKSANAAN

Langkah-1A : Pembentukan Gugus Tugas KASIBA dalam Pemerintahan Daerah
Langkah-2A : Pelaksanaan Penyiapan Proyek
Langkah-3A : Pengumuman dan Penjelasan Pelelangan
Langkah-4A : Menyusun Nominasi dan Pemilihan Calon Badan Pengelola KASIBA

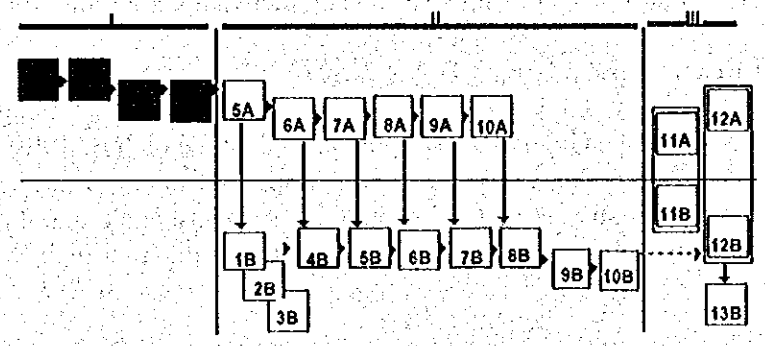


Diagram akhir yang menunjukkan bagian-bagian Prosedur Proyek

▪ Langkah-1A: Pembentukan Gugus Tugas KASIBA dalam Pemerintahan Daerah

[Bagaimana membentuk gugus tugas dalam pemerintahan daerah]

Pembentukan Gugus Tugas oleh Pemerintahan Daerah (PEMDA) adalah untuk mempercepat dimulainya perumusan, pendalaman, pengesahan dan manajemen pengendaliannya terutama sampai terbentuknya Badan Pengelola KASIBA.

Pokok-pokok tugas

- Membantu merumuskan Proyek KASIBA
- Mendalami potensi yang ada bagi pelaksanaannya
- Membantu merumuskan dan mengesahkan proyek KASIBA
- Membantu dalam pengendalian pelaksanaan dan manejemen proyek

Data-data yang diperlukan

- Kebijaksanaan Pembangunan PEMDA bagi sektor perumahan
- Data-data dari pengembang swasta yang menyangkut pasaran rumah

Struktur Organisasi Gugus Tugas

KASIBA sebagai bagian dari pembangunan kota dan alat pengawasan pertumbuhan kota, Gugus Tugas seyogyanya diketuai oleh BAPPEDA yang dibantu oleh dinas-dinas seperti Kantor Pertanahan Daerah, Dinas Pekerjaan Umum dan instansi terkait lainnya. Gugus Tugas akan diarahkan dan dikendalikan oleh Komite/panitia Pengarah (yang diketuai oleh Sekretaris daerah).

Struktur Organisasi Gugus Tugas

Lingkup Kegiatan Anggota Gugus Tugas

- Anggota dari BAPPEDA lebih mendalami masalah ketataruangan
- Anggota dari Dinas Pekerjaan Umum mendalami masalah pembangunan prasarana dan nilai bangunan yang akan diganti rugi
- Anggota dari Dinas Pertanahan Daerah mendalami masalah pertanahan
- Anggota dari Dinas Perumahan (kalau ada) mendalami masalah pembangunan perumahan daerah

Langkah-langkah Pendukung

- Penerbitan Keputusan Kepala Daerah tentang pembentukan Gugus Tugas untuk menyiapkan pembangunan KASIBA
- Anggota Gugus Tugas bertanggung jawab kepada Sekretaris Daerah

▪ Langkah-2A: Pelaksanaan Penyiapan Proyek

[Bagaimana melaksanakan persiapan proyek]

Pokok-pokok tugas

- Pemahaman perencanaan dan kecenderungan perkembangan kota
- Pemahaman kebutuhan perumahan dan persoalan yang akan muncul 10 tahun mendatang
  (lihat "Rumusan Kebutuhan Rumah" pada lampiran)
- Pemahaman sistem pembangunan KASIBA
- Membuat pra-studi kelayakan (Pre-F/S)
- Mengevaluasi berbagai kemungkinan pelaksanaan proyek dan perumusan organisasi yang cocok bagi Badan Pengelola KASIBA (BPK)
- Merumuskan kebijaksanaan perumahan daerah
- Penyiapan Pokok-pokok Acuan Tugas (Terms of Reference/TOR) untuk calon BPK.

Contoh Outline TOR tentang Pembangunan KASIBA

1. Pemahaman sistem pembangunan KASIBA
2. Konsep Penataan Ruang KASIBA
3. Gambaran mengenai investasi dan bagaimana mendapatkan komitmen dari penanam modal
4. Usulan struktur organisasi
5. Susunan tenaga ahli
6. Analisis Arus Kas (bersambung)
7. Usulan yang menyangkut pembinaan masyarakat (community development)
8. Sistem pengawasan yang diusulkan
9. Rencana Kerja

- **Langkah-1A: Pembentukan Gugus Tugas KASIBA dalam Pemerintahan Daerah**

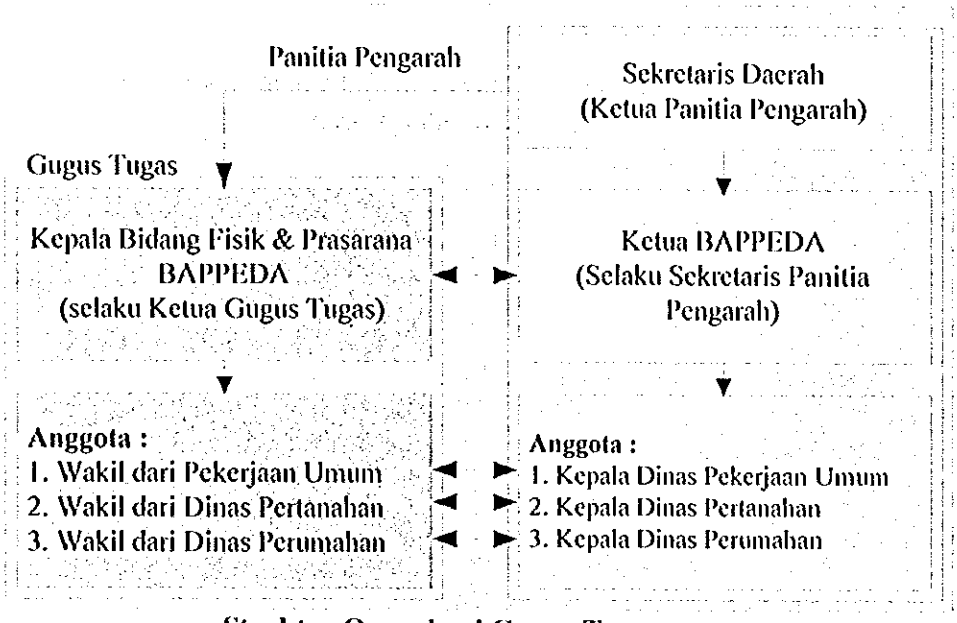
[Bagaimana membentuk gugus tugas dalam pemerintahan daerah]

Pembentukan Gugus Tugas oleh Pemerintahan Daerah (PEMDA) adalah untuk mempercepat dimulainya perumusan, pendalaman, pengesahan dan manajemen pengendaliannya terutama sampai terbentuknya Badan Pengelola KASIBA.

Pokok-pokok tugas
- Membantu merumuskan Proyek KASIBA
- Mendalami potensi yang ada bagi pelaksanaannya
- Membantu merumuskan dan mengesahkan proyek KASIBA
- Membantu dalam pengendalian pelaksanaan dan manejemen proyek

Data-data yang diperlukan
- Kebijaksanaan Pembangunan PEMDA bagi sektor perumahan
- Data-data dari pengembang swasta yang menyangkut pasaran rumah

Struktur Organisasi Gugus Tugas
KASIBA sebagai bagian dari pembangunan kota dan alat pengawasan pertumbuhan kota, Gugus Tugas seyogyanya diketuai oleh BAPPEDA yang dibantu oleh dinas-dinas seperti Kantor Pertanahan Daerah, Dinas Pekerjaan Umum dan instansi terkait lainnya. Gugus Tugas akan diarahkan dan dikendalikan oleh Komite/panitia Pengarah (yang diketuai oleh Sekretaris daerah).



Struktur Organisasi Gugus Tugas

Lingkup Kegiatan Anggota Gugus Tugas

- Anggota dari BAPPEDA lebih mendalami masalah ketataruangan
- Anggota dari Dinas Pekerjaan Umum mendalami masalah pembangunan prasarana dan nilai bangunan yang akan diganti rugi
- Anggota dari Dinas Pertanahan Daerah mendalami masalah pertanahan
- Anggota dari Dinas Perumahan (kalau ada) mendalami masalah pembangunan perumahan daerah

Langkah-langkah Pendukung

- Penerbitan Keputusan Kepala Daerah tentang pembentukan Gugus Tugas untuk menyiapkan pembangunan KASIBA
- Anggota Gugus Tugas bertanggung jawab kepada Sekretaris Daerah

▪ Langkah-2A: Pelaksanaan Penyiapan Proyek

[Bagaimana melaksanakan persiapan proyek]

Pokok-pokok tugas

- Pemahaman perencanaan dan kecenderungan perkembangan kota
- Pemahaman kebutuhan perumahan dan persoalan yang akan muncul 10 tahun mendatang
  (lihat "Rumusan Kebutuhan Rumah" pada lampiran)
- Pemahaman sistem pembangunan KASIBA
- Membuat pra-studi kelayakan (Pre-F/S)
- Mengevaluasi berbagai kemungkinan pelaksanaan proyek dan perumusan organisasi yang cocok bagi Badan Pengelola KASIBA (BPK)
- Merumuskan kebijaksanaan perumahan daerah
- Penyiapan Pokok-pokok Acuan Tugas (Terms of Reference/TOR) untuk calon BPK.

Contoh Outline TOR tentang Pembangunan KASIBA

1. Pemahaman sistem pembangunan KASIBA
2. Konsep Penataan Ruang KASIBA
3. Gambaran mengenai investasi dan bagaimana mendapatkan komitmen dari penanam modal
4. Usulan struktur organisasi
5. Susunan tenaga ahli
6. Analisis Arus Kas (bersambung)
7. Usulan yang menyangkut pembinaan masyarakat (community development)
8. Sistem pengawasan yang diusulkan
9. Rencana Kerja

10. Lampiran :
- Peta kawasan pengembangan
- Data dasar seperti kecenderungan pertumbuhan penduduk, topografi, penggunaan tanah, status tanah, gambaran fisik kawasan, data iklim (termasuk potensi adanya bencana) dan sebagainya
- Profil perusahaan
- Neraca keuangan yang sudah diaudit

Target:
- Adanya kontrol terhadap pertumbuhan kota
- Membuat nominasi bagi calon-calon BPK yang mampu melaksanakan pembangunan KASIBA

Langkah-langkah pelaksanaan
- Kompilasi data sekunder dan hasil observasi lapangan
- Mendiskusikan TOR dan perbaikannya
- Merampungkan TOR dan pengesahan oleh Kepala Daerah
- Program Kerja penyeleksian calon BPK
- Membentuk Panitia Penilai
- Penyiapan Pra-studi Kelayakan ringkas dan dibantu konsultan (jangka pendek)
- Perumusan kebijaksanaan perumahan berlandaskan kondisi yang ada, problem yang akan muncul, penataan ruang KASIBA dan Pra-studi kelayakan

Data-data yang diperlukan
- Rencana Tata Ruang Kawasan Kota/Kabupaten yang telah disahkan dan kawasan-kawasan yang dikembangkan (promotion areas)
- UU No.4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- Peraturan Pemerintah No. 80/1999tentang KASIBA dan LISIBA berdiri sendiri
- Keppres yang berkaitan dengan pelaksanan tender
- Kecenderungan pertumbuhan kota yang terjadi belakangan
- Data-data demografi dan jaringan prasarana
- Data-data harga bangunan dan indikator ekonomi moneter
- Gambaran umum kebutuhan perumahan

Keluaran
- Pokok-pokok Acuan Tugas (TOR)
- Program perekrutan calon-calon Badan Pengelola KASIBA
- Panitia Penilai
- Pra-Studi kelayakan
- Perumusan Kebijaksanan Perumahan Daerah

• Langkah-3A: Pengumuman dan Penjelasan Pelelangan

[Bagaimana mengundang dan memberitahu calon-calon BPK]

Pokok-pokok Tugas
- Mengumunkan pada mass-media (Koran, TV, Radio, dan sebagainya.)
- Menetapkan jadwal evaluasi dan menetapkan nominasi
- Pendaftaran dan mengirimkan undangan
- Mengadakan penjelasan terhadap TOR dan membuat catatan-catatan perbaikan

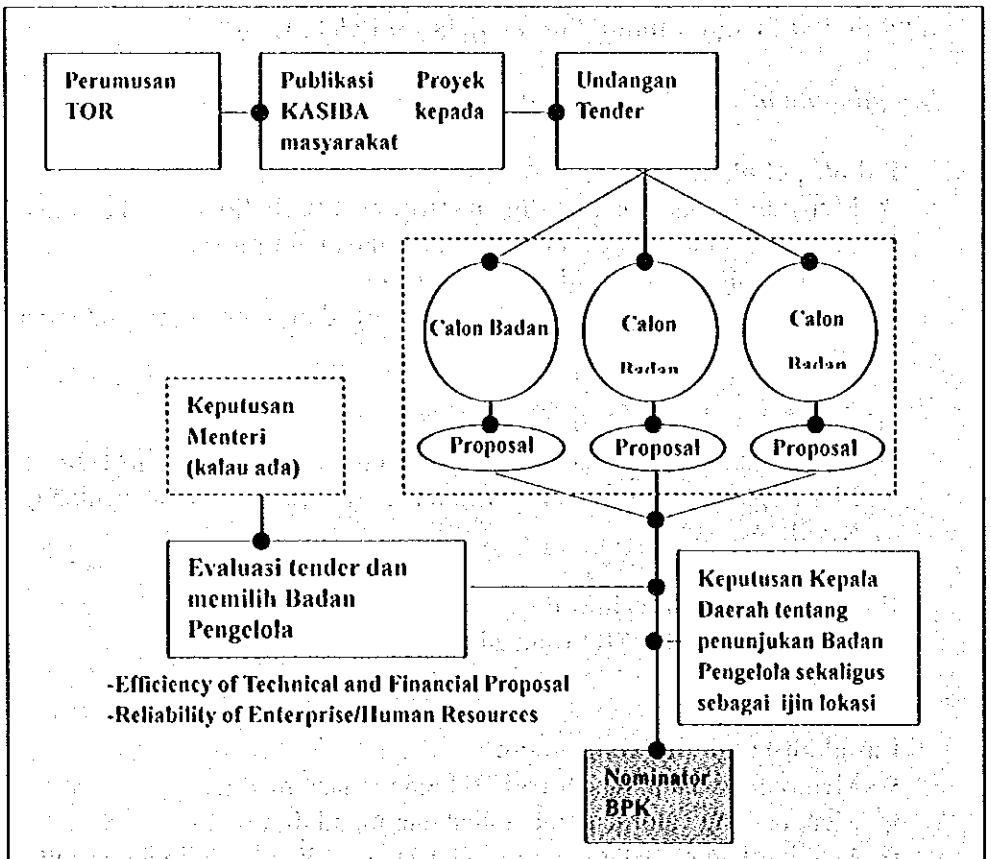
Target,
- Mengadakan penjelasan dan penegasan maksud dan lingkup TOR
- Menetapkan calon akan berminat kerja sama dalam pembangunan KASIBA

Data-data yang diperlukan
- Daftar BUMN/BUMD yang ada
- TOR

Langkah-langkah Pelaksanaan
- Mempublikasikan tender pada beberapa mass-media
- Mengundang calon-calon peminat dan mendaftar
- Memberikan penjelasan dan menegaskan maksud dan lingkup TOR
- Membuat Berita Acara (Minutes of Meeting)

Keluaran
- Berita acara tentang proses jalannya tender dan Rencana Kerja dan syarat-syarat bagi calon

Catatan Tambahan
Sering dilakukan pada setiap tender bahwa calon/peminat membayar tarif tertentu untuk menutupi biaya tender. Penjelasan menyangkut bagaimana proses atau cara memilih calon Badan Pengelola KASIBA ditunjukkan pada bagan berikut :



Proses Pemilihan Badan Pengelola

- **Langkah-4A: Menyusun Nominasi dan Pemilihan calon Badan Pengelola (KASIBA)**

[Bagaimana cara memilih calon Badan pengelola KASIBA]

4A1 Nominasi Badan Pengelola (KASIBA)

Pokok-pokok Tugas

- Mengindentifikasi BUMN/BUMD yang ada dan bergerak di bidang pembangunan perumahan
- Menegaskan adanya kemungkinan membentuk BUMD baru

Target;

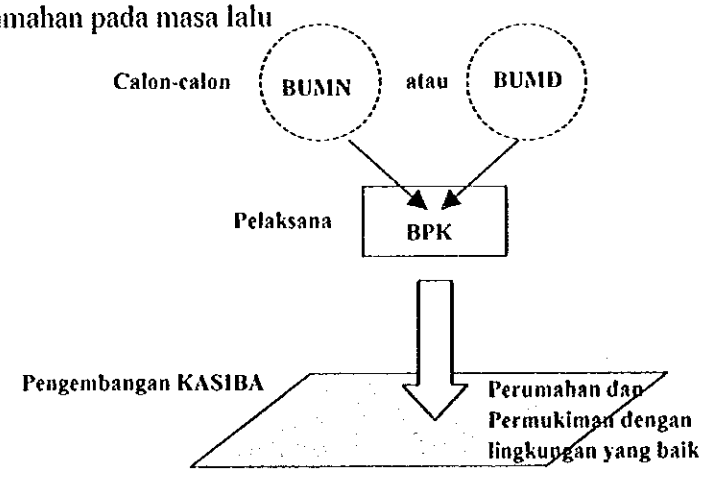
- Menciptakan kriteria kualifikasi BPK

Langkah-langkah Pelaksanaan

- Menguji atau menilai masing-masing BUMN/BUMD menyangkut kegiatan bisnisnya dan produk-produk yang pernah dilakukan
- Menyusun ranking dari BUMN/BUMD berdasarkan;
  1) Draft Konsep rencana Tata Ruang KASIBA yang diusulkan
  2) Keandalan atau kinerja perusahaannya
  3) Kapasitas keuangannya
  4) Kemampuan personel yang diajukan
  5) Potensi dan kemungkinannya untuk berhasil

Data-data yang diperlukan

- Daftar BUMN/BUMD dan profil perusahaan utamanya di bidang pembangunan perumahan
- Kinerja keuangan atau pembiayaan dalam pembangunan perumahan pada masa lalu



Keluaran

- Kemungkinan mendirikan BUMD Baru ----- **(Alternative I)**
- Calon BPK dari BUMN/BUMD yang ada -- **(Alternative II)**

*** Lebih detil mengenai kedua alternatif dan penilaian calon Badan Pengelola KASIBA ditunjukkan pada "Data informasi tambahan"**

POKOK-POKOK KEGIATAN BAGI PEMERINTAH DAERAH

TAHAP-II : Tahap Pelaksanaan Pembangunan KASIBA

[Tahapan Pembangunan KASIBA]

Langkah -5A : Keputusan Kepala Daerah bagi nominasi BPK

- **Dalam rangka membantu atau mendukung serta pengawasan terhadap Badan Pengelola KASIBA**

Langkah-6A : Konsultasi tentang Tata Ruang dan Organisasi
Langkah-7A : Pendaftaran untuk Memperoleh Status Tanah pada KASIBA
Langkah-8A : Pengawasan dan Pengendalian Pembangunan KASIBA
Langkah-9A : Peraturan Daerah untuk Badan Pengelola KASIBA
Langkah-10A : Keputusan Kepala Daerah untuk Pengembang (Penyelenggara) LISIBA

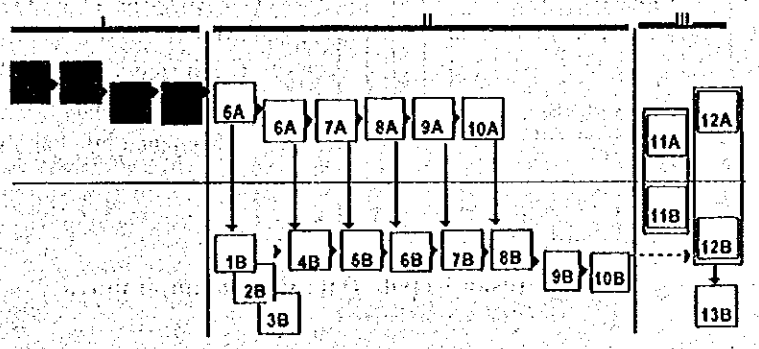


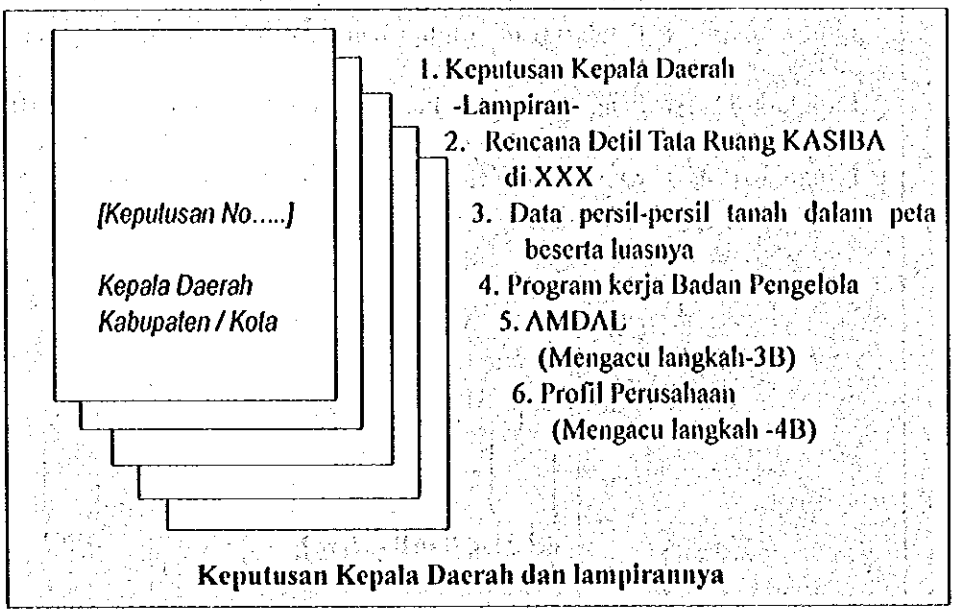
Diagram alir yang menunjukkan Prosedur Proyek

• Langkah-5A: Keputusan Kepala Daerah untuk Nominasi (pemenang) Calon Badan Pengelola KASIBA

[Bagaimana menyiapkan Keputusan Kepala Daerah bagi Nominasi Badan Pengelola KASIBA]

Pokok-pokok Tugas

- Mengkaji hasil evaluasi para Calon Badan Pengelola KASIBA
- Menyiapkan Keputusan Kepala Daerah bagi pemenang calon Badan Pengelola KASIBA



Keputusan Kepala Daerah dan lampirannya

Target :

- Melaksanakan misi UU No.4/1999 tentang perumahan dan permukiman terutama menyangkut pembangunan KASIBA
- Melaksanakan Pembangunan KASIBA segera

Data-data yang diperlukan

- Hasil evaluasi para Calon Badan Pengelola KASIBA
- Cara menetapkan pemenang Calon Badan Pengelola KASIBA dari Ketua/Kepala Gugus Tugas
- Dokumen usulan si pemenang

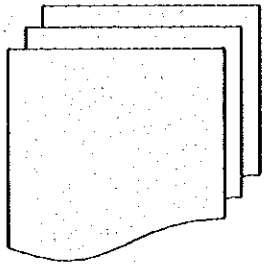
Langkah-langkah Pelaksanaan

- Kepala Daerah mendengarkan penjelasan dari Kepala Gugus Tugas mengenai pelaksanaan tender dan evaluasi
- Merumuskan kesimpulan dan merumuskan draft surat Keputusan Kepala Daerah
- Menerbitkan Keputusan Kepala Daerah

- Mengundang sang pemenang dan merumuskan draft perjanjian
- Siaran pers

Keluaran

- Keputusan Kepala Daerah mengenai pemenang atau calon Badan Pengelola KASIBA
- Dokumentasi Perencanaan Pembangunan



- Peta RTRK
- Peta Kawasan Promosi KASIBA
- Data Status Tanah
- Dokumen Proposal

Bila calon Badan Pengelola KASIBA sudah mulai bekerja, langkah-6A sampai dengan 10-A hanya membantu penyiapan Calon Badan Pengelola KASIBA sampai terbentuknya Badan Pengelola KASIBA yang lebih definitif.

▪ Langkah-6A: Konsultasi Tata Ruang dan Organisai

[Bagaimana memberi saran kepada calon Badan Pengelola KASIBA menyangkut Rencana Tata Ruang KASIBA dan organisasinya untuk mendukung Langkah-4B]

6A1 Perihal Rencana Tata Ruang KASIBA

Pokok-pokok Tugas

- Memberikan arahan kepada Calon Badan Pengelola KASIBA perihal Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)
- Menyetujui konsep terakhir RDTR KASIBA

Target;

- Memberikan panduan pembangunan KASIBA agar sesuai dengan RDTR KASIBA yang telah disetujui
- Melegalisir RDTR KASIBA

Data-data yang diperlukan

- Draft konsep RDTR dari kawasan yang dikembangkan/direncanakan (sebagaimana dimaksud pada tahap persiapan Langkah-4A)
- Rencana Tata ruang Wilayah Kota yang ada (yang wilayahnya direncanakan sebagai KASIBA)
- Kecenderungan pertumbuhan / perkembangan kota yang sedang terjadi

Langkah-langkah Pelaksanaan

- Mendengarkan presentasi Calon Badan Pengelola KASIBA perihal RDTR KASIBA dan mendiskusikannya
- Merumuskan Berita Acara
- Finalisasi/perampungan oleh Calon Badan Pengelola KASIBA

Keluaran

- Penetapan rencana pembangunan (RDTR KASIBA)

6A2 Perihal Organisasi

Pokok-pokok Tugas

- Mengevaluasi usulan organisasi dikaitkan dengan sistem pengawasan pembangunan yang akan dilakukan. Dengan kata lain, seberapa jauh PEMDA dimungkinkan untuk melibatkan diri dalam Badan Pengelola KASIBA agar pembangunan sesuai dengan yang diinginkan
- Memberikan arahan kepada Badan pengelola KASIBA perihal bagaimana kerja sama yang harus dilakukan antara organisasi Badan Pengelola KASIBA dan organisasi PEMDA

Target;

- Menciptakan sistem yang efektif dalam hubungan antara Badan Pengelola KASIBA dan PEMDA
- Sebagai bentuk rintisan organisasi yang akan disetujui sebagai Badan Pengelola KASIBA nantinya

Data-data yang diperlukan

- Usulan organisasi dari Calon Badan Pengelola KASIBA termasuk gambaran tugas dan prosedur yang diinginkan
- Beberapa contoh bentuk atau skema organisasi dari BUMD/BUMD dan perusahaan realestat

Langkah-langkah Pelaksanaan

- Mendengarkan presentasi dari Calon Badan Pengelola KASIBA perihal usulan organisasi dan mendiskusikannya
- Menguji dengan beberapa kasus dan menetapkan keputusan untuk disahkan
- Finalisasi/perampungan dilaksanakan oleh calon Badan Pengelola KASIBA

Keluaran

- Rekomendasi tentang organisasi :
  - Struktur organisasi
  - Lingkup Pekerjaan
  - Sistem prosedur terutama dalam pengambilan keputusan

Catatan Tambahan

- Struktur organisasi dirumuskan berdasarkan strategi yang akan dilaksanakan. Lain strategi lain pula struktur organisasi yang akan dikembangkan
- Bangunan organisasi dibuat sesederhana mungkin (jangan membuat bentuk piramida)
- Kurangi pekerjaan-pekerjaan pelaporan yang kurang bermanfaat
- Kembangkan sistem informasi yang baik

▪ Langkah-7A: Pendaftaran Tanah dan Status Tanah KASIBA

[Bagaimana mendaftarkan tanah-tanah yang telah diperoleh, langkah 5B]

Badan Pertanahan Nasional akan mendaftar dan memberi status terhadap tanah-tanah yang telah diperoleh sesuai dengan perundangan dan peraturan yang berlaku.

Pokok-Pokok Tugas

- Memberikan informasi kepada Calon Badan Pengelola KASIBA mengenai tanah-tanah pada kawasan yang akan dikembangkan
- Memberikan saran-saran kepada Calon Badan Pengelola KASIBA bagaimana cara membebaskan tanah
- Mendaftar dan memberikan status pada tanah-tanah yang telah diperoleh

Informasi yang diperlukan

- RDTR-KASIBA
- Program pembebasan tanah yang akan dilakukan

Langkah-langkah Pelaksanaan

- Mengecek/memeriksa keabsahan dari tanah-tanah yang telah dibebaskan
- Mendaftar dan memberikan status sebagai Hak Guna Bangunan (HGB)

Keluaran

- Status HGB pada tanah-tanah yang sudah dibebaskan
- Dokumentasi hak-hak tanah

Catatan tambahan

- Direkomendasikan untuk memberikan Hak Pakai (HP) karena ada kecenderungan bahwa Hak Pakai lebih disukai dan statusnya tidak lebih rendah dari pada HGB (sesuai Peraturan Pemerintah No. 40 dan 41/1996). Surat usulan pendaftaran tanah dan lampirannya harus mengikuti peraturan yang ada dan harus diberikan kepada masing-masing kantor BPN di daerah.
- Calon Badan Pengelola KASIBA harus membayar ongkos resmi sebagai biaya administrasi

▪ Langkah-8A: Pengawasan Pelaksanaan Pembangunan KASIBA

[Bagaimana mengawasi/mengendalikan pelaksanaan pembangunan KASIBA, Langkah-6B]

Monitoring dan pengendalian dalam pembebasan tanah dan pembanguna fisik KASIBA perlu dilakukan agar permasalahan yang muncul dapat dicari solusinya segera sehingga pembangunan sesuai dengan rencana dan waktu yang tepat.

Pokok-pokok Tugas

- Membentuk Tim teknis atau menggunakan tim yang sudah ada misalnya BP4D untuk mengawasi pembangunan KASIBA serta memantapkan sistem pengawasan yang efektif
- Melakukan inspeksi lapangan dan memonitor langsung di lapangan
- Mengidentifikasikan persoalan yang muncul dari hasil inspeksi
- Mendengarkan kemajuan proyek pada setiap pertemuan yang dilakukan

Target;

- Menetapkan langkah strategis untuk mengantisipasi persoalan yang akan muncul

Informasi yang diperlukan

Laporan dari Calon Badan Pengelola KASIBA perihal;

- Kemajuan perolehan tanah
- Kemajuan pembangunan fisik
- Kemajuan perijinan yang disyaratkan
- Daftar persoalan di lapangan yang pernah dan sedang terjadi

Langkah-langkah Pelaksanaan

- Mengevaluasi laporan-laporan kemajuan Calon Badan Pengelola KASIBA
- Melakukan inspeksi lapangan
- Mendiskusikan dengan Calon Badan Pengelola KASIBA dan memberikan arahan yang diperlukan

Keluaran

- Evaluasi Pembangunan KASIBA
- Laporan hasil Monitoring and Kemajuan Pembangunan
- Memberikan rekomendasi untuk langkah lanjut

Catatan tambahan

Diharapkan monitoring bisa dilakukan setiap 2 bulan

▪ Langkah-9A: Peraturan Daerah perihal Badan Pengelola KASIBA

[Bagaimana PEMDA mengesahkan BPK setelah menyelesaikan 1 LISIBA, Langkah- 7B]

Pokok-pokok Tugas
- Memberikan laporan kepada DPRD
- Menyiapkan penetapan Badan Pengelola KASIBA

Target;
- Peraturan Daerah perihal penunjukkan sebagai Badan Pengelola KASIBA

Informasi yang diperlukan
- Laporan kemajuan KASIBA terutama seberapa capaian untuk bisa mencetak LISIBA

Langkah-langkah Pelaksanaan
- Mengevaluasi kemajuan KASIBA
- Melaporkan kepada DPRD
- Adanya persetujuan dari DPRD
- Menyiapkan Peraturan Daerah untuk menunjuk sebagai KASIBA
- Penetapan atau peresmian Badan Pengelola KASIBA

Keluaran
- Peraturan Daerah tentang, penunjukkan sebagai Badan Pengelola KASIBA

▪ Langkah-10A: Keputusan Kepala Daerah bagi Pengembang / Penyelenggara LISIBA

[Bagaimana memberikan kuasa bagi Penyelenggara LISIBA]

Pokok-pokok Tugas
- Menerima usulan dari para pengembang melalui Badan Pengelola KASIBA
- Menilai rekomendasi dari Badan Pengelola KASIBA
- Menyiapkan draft Keputusan Kepala Daerah

Target :
- Sebagai bagian dari otonomi daerah
- Memberikan landasan hukum dasar kepada pengembang Penyelenggara LISIBA

Data-data yang diperlukan
- Usulan dari pengembang
- Rekomendasi dari Badan Pengelola KASIBA
- Tanggapan dari Tim Teknis

Langkah-langkah Pelaksanaan

- Menerima beberapa dokumen
- Menunjuk Tim Teknis atau BP4D untuk menilai usulan dari para pengembang
- Bilamana tidak ditemui masalah, Kepala Daerah membuat butir-butir putusan penunjukkan pengembang Penyelenggara LISIBA

Keluaran

- Keputusan Kepala Daerah tentang penunjukkan pengembang sebagai Penyelenggara LISIBA

KEGIATAN-KEGIATAN YANG AKAN DILAKUKAN (CALON) BADAN PENGELOLA KASIBA

TAHAP II: Tahap Pelaksanaan Pembangunan KASIBA dan LISIBA

[Tahap Pembangunan KASIBA]

Langkah-1B : Penyiapan Pelaksanaan

Langkah-2B : Penerimaan dan dukungan sosial dan politik masyarakat setempat

Langkah-3B : Pertimbangan Aspek Lingkungan

Langkah-4B : Pengesahan Rencana, Organisasi, Publikasi dan Program Kerja

Rencana

Langkah-5B : Perolehan Tanah

Langkah-6B : Pembangunan Prasarana Lingkungan Primer dan Sekunder

Langkah-7B : Pengesahan Badan Pengelola KASIBA dan Kegiatan Pemasaran

[Tahap Pembangunan LISIBA]

Langkah-8B : Pelaksanaan Tender dan Pemilihan Penyelenggara LISIBA

Keterlibatan Badan Pengelola KASIBA dalam Penyelenggaraan LISIBA

Langkah-9B : Pengawasan Pembangunan LISIBA

Langkah-10B: Koleksi Pendapatan/Fee dari penyelenggara LISIBA

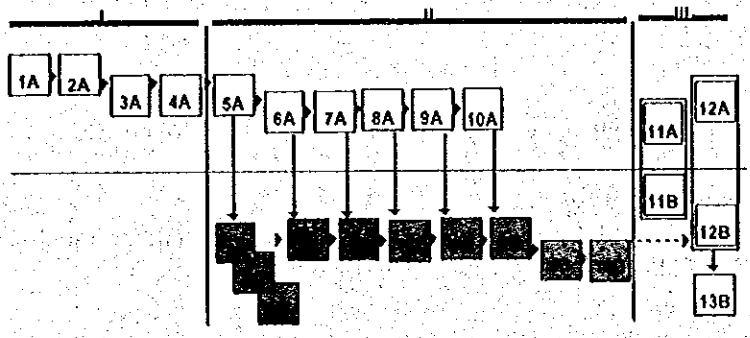


Diagram Alir yang menunjukkan bagian-bagian Prosedur Proyek

• Langkah-1B: Penyiapan Pelaksanaan

[Bagaimana mendapatkan sumber pembiayaan dan kegiatan analisis kelayakan]

Penyiapan dana Pembiayaan untuk Pembangunan dan Modal Awal

1B-1 Penyiapan dan Analisis Keuangan

Pokok-pokok Tugas
- Menyiapkan sejumlah modal untuk pembebasan tanah
- Mengadakan komitmen dengan investor untuk membiayai pembangunan prasarana
- Menyewa konsultan untuk melaksanakan Studi Kelayakan

Target:
- Pengerahan dana bagi pembangunan KASIBA
- Mempunyai gambaran mengenai prospek bisnis pengembangan KASIBA

Data-data yang diperlukan
- Analisis situasi pasar perumahan
- Tingkat bunga perbankan yang sedang berlaku, harga-harga bahan, ongkos tenaga kerja, tingkat harga sewa (leasing market) dan sebagainya
- Daftar konsultan yang mempunyai kompetensi bidang bisnis pembangunan realestat dan properti
- Sumber-sumber pembiayaan (para calon investor)

Langkah-langkah Pelaksanaan
- Mendiskusikan dengan para nara sumber dari Departemen Keuangan, Kementrian Pekerjaan Umum, Bank, Realestat Indonesia dan investor asing
- Menyewa konsultan

Keluaran
- Studi Kelayakan proyek dan penawaran investasi dari para investor

Catatan tambahan
- Sebagai tahap awal, Konsultan harus membuat konsep Rencana Tata Ruang KASIBA terlebih dahulu.

1B-2 Penyiapan Pembiayaan

Pada Kasus BUMN:

- Mencoba kemungkinan Pemerintah Pusat bersedia menambah penyertaan modal untuk menambah kemampuan melaksanakan pembangunan KASIBA
- Mengidentifikasi sumber-sumber pembiayaan yang bersedia menjadi investor pembangunan KASIBA
  1) Pinjaman Luar Negeri yang lunak melalui perantara Pemerintah Pusat
  2) Menerbitkan Bond atau surat berharga untuk Pasar Modal

Pada Kasus BUMD:

- Mencoba kemungkinan PEMDA bersedia memisahkan dari APBD untuk mendirikan BUMD baru
- Mengindentifikasi sumber-sumber pembiayaan yang bersedia menjadi investor pembangunan KASIBA
  1) Pinjaman Luar Negeri yang lunak yang dijamin Pemerintah Pusat
  2) Pinjaman dari bank umum dengan jaminan PEMDA.
  3) Bond yang diterbitkan oleh PEMDA untuk kemudian dipinjamkan kepada BUMD

Untuk dipertimbangkan

Perlu dicatat jika BUMD akan menjadi Badan Pengelola KASIBA, maka jumlah pinjaman yang dijamin Pemerintah Daerah tidak boleh melebihi kemampuan Pemerintah Daerah untuk melunasi pada kasus jika terjadi "default". Juga perlu dipelajari seberapa jauh UU No. 25/1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah serta kasus-kasus masalah keuangan/pembiayaan pada masa krisis yang berawal pada 1997 yang lalu.

1B-3 Penyiapan Perolehan Tanah

Penyiapan perolehan tanah didasarkan pada informasi dan kondisi fisik tanah, penguasaan tanah, penggunaan tanah, harga tanah, reaksi para pemilik tanah terhadap upaya pembebasan tanah dan perkiraan waktu (program) pelaksanaan perolehan tanah.

Pokok-pokok tugas

Penyiapan data dan informasi kharakteristik tanah;

- Lokasi
- Batasan luas pada peta skala 1: 2,000~5,000
- Luasan (m^2) kawasannya
- Kondisi topographi
- Gambaran geologi

Penyiapan data dan informasi penguasaan tanah :

- Perkiraan jumlah persil tanah (berdasarkan kemilikan tanah)
- Profil Penguasaan Tanah : Hak milik, Hak guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna

Usaha, Hak Milik Adat, dan tanah-tanah yang sudah dipakai dan yang belum

- Pembuatan Peta kadastral yang menunjukkan sebaran dan luas kemilikan tanah

Kondisi Penggunaan Tanah

- Kondisi umum gambaran penggunaan tanah pada peta skala 1: 2,000~5,000
- Gambaran umum tentang kondisi lapangan

Perkiraan Harga Tanah

- Perbandingan harga antara sebelum dan sesudah dan gambaran tentang tanah-tanah yang telah diperjualbelikan;
  - Lokasinya dimana
  - Berapa harga transaksinya
- Rata-rata harga perzona/blok untuk memperoleh gambaran hubungan antara harga tanah dan lokasi
- Bandingkan antara harga berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Rata-rata Harga Pasaran (RHP) untuk setiap zona dan tetapkan harga sebagai berikut;
  -Bila NJOP>RHP, maka NJOP yang dipilih
  -Bila RHP>NJOP, maka RHP yang dipilih
  Selanjutnya pilihan ini dijadikan dasar penawaran
- Reaksi para pemilik tanah :
  -Perkiraan reaksi dari para pemilik tanah dan pengguna tanah sejauh mana bila KASIBA dilaksanakan melalui pembebasan tanah
  -Untuk itu perlu dilakukan wawancara yang dilakukan secara acak kepada para pemilik tanah
- Program Kerja Perolehan tanah
  -Berdasarkan reaksi para pemilik tanah, maka dapat dibuat perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembebasan tanah.

Contoh Tabel Hasil Survei

Status tanah / Tipe / Reaksi	Tanah Partikelir					Tanah Negara	
	HM (%)	HGB (%)	HP (%)	HGU (%)	HMA (%)	Sudah dibangun (%)	Belum dibangun (kosong) (%)
Pelepasan							
Dijual							
Ditukar							
Konsolidasi Tanah							
Lainnya							

Untuk dipertimbangkan

Perlu dikaji seberapa jauh manfaat dari ijin lokasi dan seberapa jauh komitmen PEMDA untuk melaksanakan pembangunan KASIBA khususnya bantuannya terhadap pembebasan tanah.

• Langkah-2B: Penerimaan dan Dukungan Masyarakat setempat

[Bagaimana agar proyek KASIBA dapat diterima dan didukung oleh masyarakat setempat]

Dengan mempertimbangkan seberapa jauh penerimaan masyarakat terhadap rencana pembangunan KASIBA, maka perlu ditetapkan strategi apa yang bisa dilibatkan dari unsur masyarakat sehingga masyarakat dapat menerima dan mendukung secara optimal pelaksanaan proyek.

Pokok-pokok Tugas

- Membantu pelaksanaan survei dan pendekatan langsung kepada masyarakat
- Mengindentifikasi persoalan berdasarkan hasil survey (reaksi atau penolakan dari masyarakat: **Lihat langkah 1B-2)**
- Mengidentifikasi solusi persoalan yang akan dihadapi (bagaimana mengatasi persoalan yang muncul dari masyarakat)
- Melaksanakan dengar pendapat dan membahas bersama-sama dengan masyarakat

Langkah-langkah pelaksanaan;

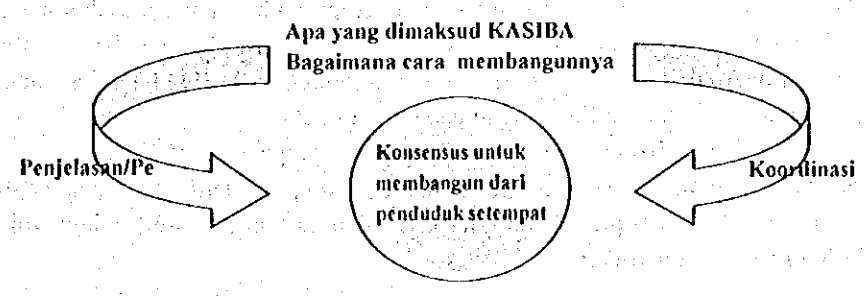
- Mengadakan presentasi dan penjelasan proyek kepada masyarakat
- Melaksanakan survei jajak pendapat
- Melakukan dengar pendapat dan diskusi (dengan melibatkan tokoh masyarakat setempat)

Data-data yang diperlukan

- Kondisi sosial-ekonomi masyarakat (dari data-data statistik)
- Gambaran umum tentang persepsi mereka, kemauannya, penerimaan mereka terhadap proyek KASIBA

Keluaran

- Informasi kualitatif dan kuantitatif menyangkut persepsi dan sikapnya terhadap proyek KASIBA
- Langkah-langkah strategis untuk melibatkan mereka dalam pekerjaan proyek



Untuk dipertimbangkan
Bila perlu Badan Pengelola KASIBA menyewa Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) atau "Public Relation" yang profesional untuk mengkoordinasikan keterlibatan masyarakat dalam pembangunan KASIBA.

• Langkah-3B: Pertimbangan Lingkungan

[Bagaimana mengurangi bencana lingkungan]

Analisis mengenai dampak Lingkungan (AMDAL) diperlukan khusus untuk pengembangan kawasan diatas 25 ha pada metropolitan, 50 ha untuk pengembangan kawasan pada kota besar, dan 100 ha untuk pengembangan kawasan pada kota menengah - kecil.

Pokok-pokok Tugas :
- Memahami kondisi nyata lingkungan pada kawasan yang direncanakan
- Mengidentifikasi kegiatan utama dari pelaksanaan proyek yang akan mempengaruhi secara signifikan terhadap lingkungan setempat
- Memperkirakan dampak yang akan terjadi dan langkah-langkah untuk mengantisipasinya

Target :
- Melaksanakan langkah-langkah antisipasi untuk mengurangi dampak negatif
- Merumuskan rencana manajemen dan monitoring lingkungan

Data-data yang diperlukan
- Pokok-pokok Acuan Tugas (Term of reference) mengenai AMDAL
- AMDAL yang pernah dilakukan pada kawasan sekitar proyek
- Kondisi iklim dan geologi serta catatan-catatan bencana yang pernah terjadi

Langkah-langkah Pelaksanaan
- Pertama melakukan kajian terhadap unsur-unsur lingkungan. Hasilnya menjadi rona awal bagi Rencana Induk. Selanjutnya diadakan survei kawasan sebagai bagian dari Studi Kelayakan untuk memperoleh gambaran seberapa jauh potensi masalah negatif yang akan muncul. Kemudian semuanya akan menjadi pertimbangan bagi analisis selanjutnya yaitu Analisis Mengenai dampak Lingkungan (AMDAL) sebagaimana ditunjukkan pada matrix kajian lingkungan pada tabel berikut.
- Matrik yang terdiri atas bagian horizontal dengan beberapa jalur kelompok Elemen Lingkungan yaitu tentang Lingkungan Sosial dan Lingkungan Alam, sedangkan bagian vertikal terdiri atas kegiatan proyek yang terbagi dalam kolom tentang Pra-konstruksi, Konstruksi dan Pasca-Konstruksi

Keluaran

- Hasilnya antara lain berupa beberapa dampak negatif dari kegiatan Permukiman Kembali (resettlement) dan Keresahan Sosial dari masyarakat pada kawasan yang dikembangkan (direncanakan).
- Laporan AMDAL

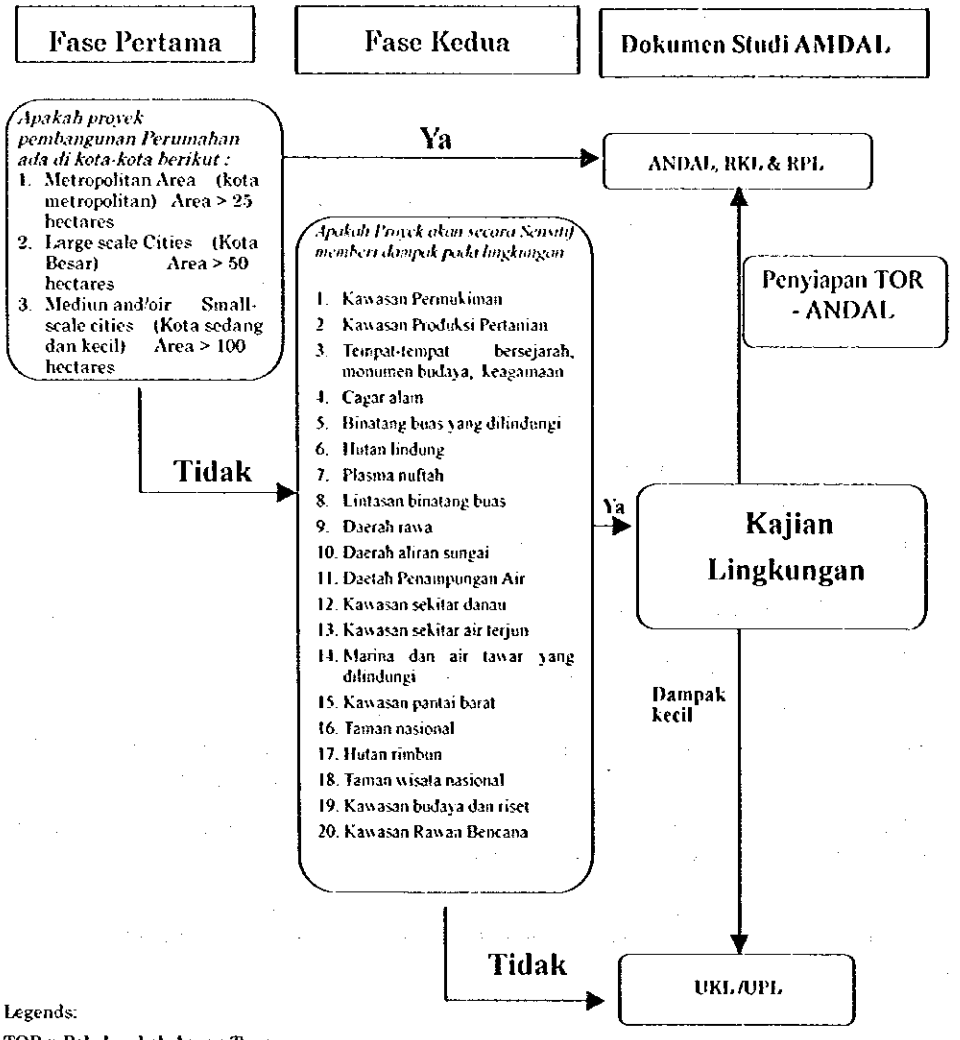
Fasilitas / Kegiatan Utama			Pembangunan Perumahan dan Permukiman		
Elemen Lingkungan			Tahap Pra-Konstruksi	Tahap Konstruksi	Tahap Pasca Konstruksi
Lingkungan Sosial	1.	Relokasi	XX		
	2.	Keresahan sosial	X		
	3.	Transportasi			
	4.	Fasilitas Umum	*Contoh*		
Lingkungan Alam	5.	Air Tanah			
	6.	Situasi Hidrologi			
	7.	Banjir			
	8.	Air Buangan			
	9.	Sampah			

Catatan : xx : Elemen lingkungan yang perlu perhatian besar. Elemen ini bisa berdampak negatif serius yang mempengaruhi pelaksanaan proyek.

x : Elemen Lingkungan yang mungkin bisa menimbulkan dampak negatif.

Tak ada tanda : Elemen Lingkungan yang tidak memberi dampak negatif

Proses Penilaian AMDAL untuk Perumahan dan Permukiman ditunjukkan pada gambar berikut :



Legends:

TOR = Pokok-pokok Acuan Tugas

ANDAL :Analisa Dampak Lingkungan

AMDAL Analisis Dampak Lingkungan

RKL/UKL : Rencana Kerja Lingkungan

RPL/UPL : Rencana Pengelolaan Lingkungan

Sumber Analisis dari :

- Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No KEP-30/MENLH/8/1996
- Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No.KEP-11/MENLH/3/1991
- Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No KEP-12/MENLH/3/1991

Proses Penetapan AMDAL untuk Proyek Pembangunan Perumahan dan Permukiman

• Langkah-4B: Pengesahan Rencana, Organisasi, Publikasi dan Program Kerja

[Bagaimana mengesahkan rencana, organisasi, publikasi dan program kerja]

Pokok-pokok Tugas
- Mengesahkan organisasi dan program kerja

Target,
- Untuk segera dapat mengerahkan personel dan dana pembiayaan

Data-data yang diperlukan
- Adanya bukti persetujuan dari investor yang bersedia memberi pinjaman jangka pendek / menengah untuk pembangunan KASIBA
- Calon-calon personel yang akan ditetapkan (diangkat/dipromosikan)

Kegiatan-kegiatan Pelaksanaan
- Menyiapkan Konsep organisasi
- Mengusulkan kepada PEMDA untuk mengesahkan.
  Jika sudah sah, selanjutnya
- Membuat publikasi dan program kerja

Rencana Kerja
- Formalisasi organisasi
- Publisitas

Catatan tambahan
Bersama ini diberikan beberapa contoh usulan bentuk struktur organisasi dan program kerja untuk BUMN dan BUMD (lihat halaman berikut).

Contoh Pasal-pasal Organisasi Badan Pengelola KASIBA

Dokumen ini diperlukan PEMDA sebagai bahan pengesahan Badan Pengelola KASIBA.

FORMAT APLIKASI UNTUK
ORGANISASI BADAN PENGELOLA KASIBA
(contoh)

1. Umum, yang berisi penjelasan beberapa istilah dan pengertian
2. Profil Perusahaan
   - Nama Perusahaan
   - Alamat
   - Tipe Perusahaan (Persero/Perum)
   - Data-data Pendirian
3. Pasal-pasal Perusahaan (Anggaran Dasar Rumah Tangga)
   - Umum
   - Tujuan dan sasaran
   - Bisnis Utama
   - Struktur Modal
   - Dewan Direksi
   - Program dan Anggaran
   - Sistem Akuntasi
   - Sistem Monitoring
   - Sistem Kepegawaian
   - Tanggung jawab dan hak-hak dalam Peradilan
   - Pelaporan
   - Pemanfaatan Keuntungan
   - Likuidasi
4. Penjelasan tambahan berkenaan dengan Peraturan Pemerintah
5. Penutup

Landasan Hukum

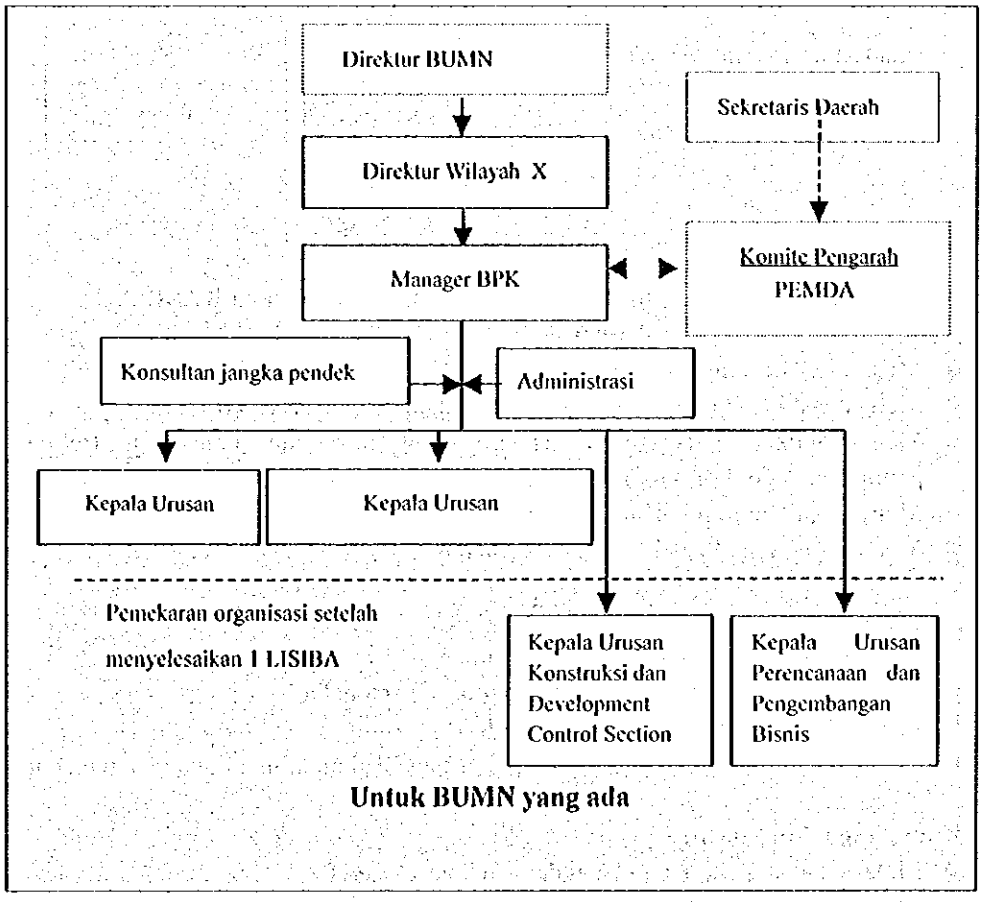
Untuk BUMN yang ada;

- Peraturan Pemerintah tentang penunjukkan sebagai Badan Pengelola KASIBA
- Peraturan Pemerintah tentang Penyertaan Modal Pemerintah
- Keputusan Kepala Daerah tentang Penunjukkan Badan Pengelola KASIBA untuk mengelola KASIBA pada lokasi xxx.

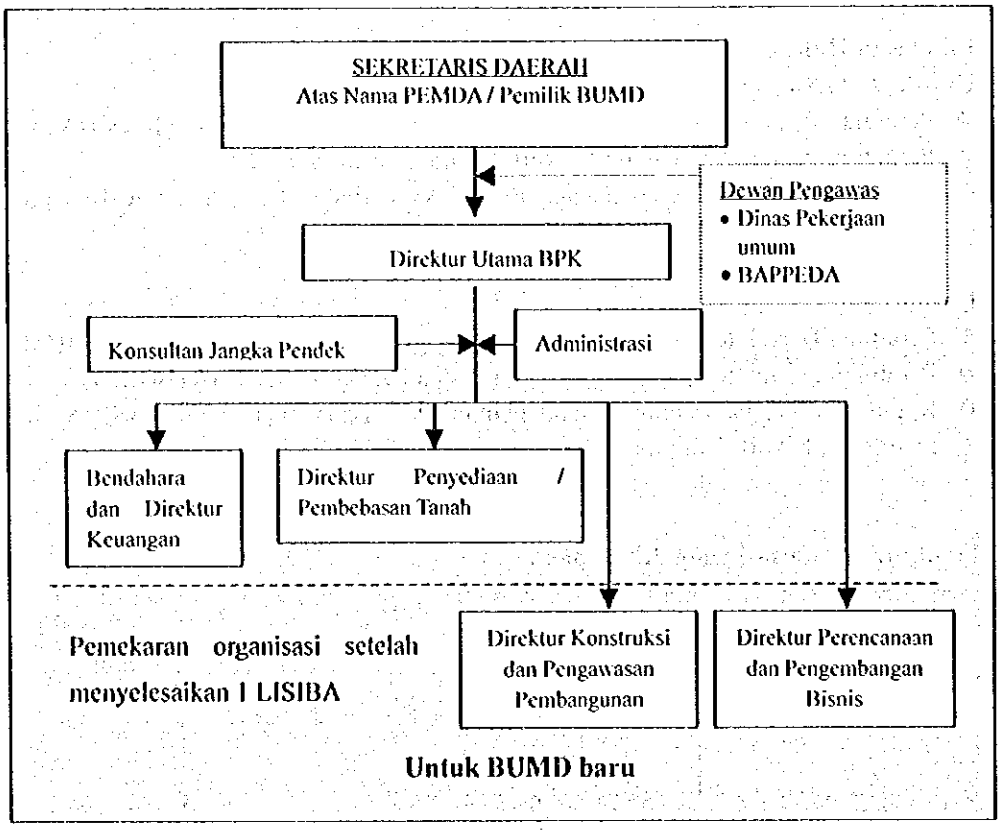
Untuk BUMD baru;

- Peraturan Daerah tentang Investasi Daerah bagi Badan Pengelola KASIBA (BUMD)
- Peraturan Daerah tentang Pembentukan Badan Pengelola KASIBA (BUMD)
- Keputusan Kepala Daerah tentang Penunjukkan Badan Pengelola KASIBA untuk mengelola KASIBA di xxx.

Struktur Organisasi yang diharapkan



Untuk BUMN yang ada



Gambaran Tugas masing-masing komponen Badan Pengelola KASIBA

Komite Pengarah/Dewan Pengawas

- Memonitor kemajuan pembangunan
- Mengawasi kemajuan pembangunan dikaitkan dengan RTRWK
- Mengendalikan pelaksanaan tender untuk pekerjaan konstruksi (termasuk perencanaan detil prasarana)
- Mengendalikan implementasi Peraturan Daerah dan Keputusan Kepala Daerah
- Memberi laporan kepada Sekretaris Daerah

Administrasi

- Mengelola urusan kantor dan pemeliharaan
- Melaksanakan pengangkatan staf dan urusan personalia
- Pengembangan sumber daya manusia
- Melakukan hubungan dengan berbagai instansi dan membina hubungan tersebut

Konsultan (short-term)

- Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan kontrak kerja
- Memberikan nasehat kepada Manajer/Direktur dan staf tentang proses pembangunan
- Membuat laporan mengenai tugas-tugasnya kepada Manajer / Direktur Utama

Kepala Urusan/Direktur Keuangan dan Akuntansi

- Bertanggung jawab dalam pembukuan/akuntansi (neraca, laba-rugi, arus kas)
- Proyeksi arus kas perbulan
- Penyiapan dokumentasi keuangan untuk kebutuhan peminjaman dan menyusun laporan rutin kepada kreditor
- Menyusun laporan keuangan beserta usulan-usulan kepada Manajer/Direktur berkaitan dengan kinerja keuangan
- Melakukan pembayaran

Kepala urusan / Direktur Penyediaan tanah

- Bertanggung jawab melaksanakan perolehan tanah (termasuk konsolidasi tanah)
- Membuat sistem informasi pertanahan
- Mengelola hak-hak atas tanah
- Membuat solusi atas tanah-tanah dalam status sengketa
- Sebagai wakil Kepala/Direktur bila yng bersangkutan tidak hadir (berhalangan)

Kepala Urusan / Direktur Konstruksi dan Pengawasan Pembangunan

- Melaksanakan tender pekerjaan konstruksi
- Mengawasi pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh kontraktor
- Mengelola berbagai urusan administrasi yang berkaitan dengan pekerjaan konstruksi (termasuk beberapa perijinan)
- Mengawasi pembangunan LISIBA

Kepala Urusan/Direktur Perencanaan dan Pengembangan Bisnis

- Menyiapkan Rencana teknis Ruang KASIBA (RTR-KASIBA) dan program pembangunannya
- Menyiapkan rencana bisnis
- Melaksanakan pemasaran dan penjualan
- Membuat dan melaksanakan kontrak dengan berbagai pihak (lembaga pemasaran, penyelenggara LISIBA, bank)

Rencana Kerja

Bulan / Kegiatan	1	2	3	4	...	...	....	Note
1. Perencanaan								
2. Pembebasan tanah								
3. Pembangunan /Konstruksi								
4. Pemasaran								
5. Monitoring dan Pengawasan								

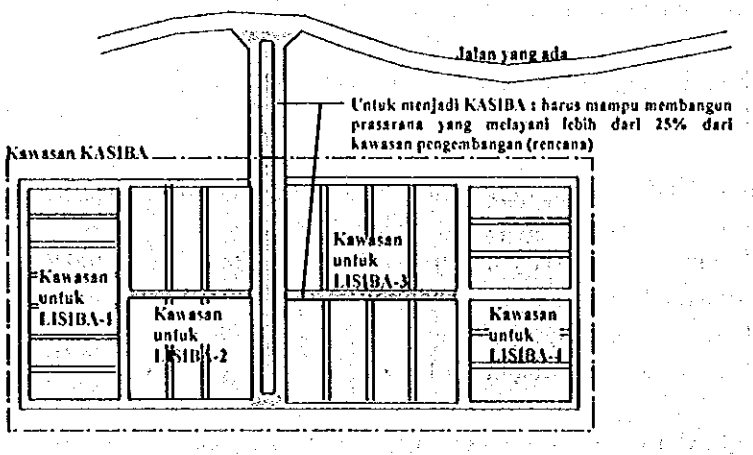
• Langkah-5B: Perolehan Tanah

[Bagaimana menyiapkan tanah untuk KASIBA]

5B-1 Persyaratan Perolehan Tanah

Secara umum, penyiapan tanah harus sesuai dengan hal-hal berikut;

- Sesuai dengan RTRWK
- Bisa dibangun prasarana lingkungan primer dan sekunder yang dapat mencapai 25% dari seluruh kawasan yang direncanakan



KASIBA Permission System

Beberapa aspek yang penting adalah

- Mempertimbangkan keberadaan prasarana yang telah ada, utamanya prasarana air bersih
- Kawasan yang dikembangkan tidak akan menjadi masalah dikemudian hari
- Pemanfaatan tanahnya tetap dapat dikontrol oleh pemerintah
- Konsolidasi tanah dilaksanakan oleh para pemilik tanah sendiri
- Pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah dilaksanakan sesuai dengan peraturan dan perundangan yang berlaku

5B-2 Penyediaan Tanah

Ada 4 cara untuk memperoleh tanah yaitu;

- Langsung : Proaktif dan Pasif
- Tidak langsung : melalui mediator
- Pertukaran tanah
- Konsolidasi Tanah (* lihat Juknis / Manual Konsolidasi Tanah)

Langsung

Proaktif :

Jual beli langsung dengan pemilik tanah:

- Dari pintu ke pintu (menghubungi satu persatu para pemilik tanah)
- Secara kolektif dengan undangan

Jual-beli secara satuan besar:

- Memberi harga lebih bila didapat luasan tanah yang akan dijual dalam jumlah yang besar. Semakin besar luasan yang dapat dikumpulkan, semakin tinggi harga jual/belinya.

Pasif (pada kesempatan tertentu):

- Musim Haji/ Ramadhan
- Ada kebutuhan mendadak
- Tahun ajaran baru
- menunggu ("pura-pura tidak mau membeli")

Tidak langsung

- Membuat kontrak dengan mediator (harga, target dan sangsi)

Pertukaran tanah

- Khusus untuk para petani yang hidupnya dari pengelolaan tanah

Konsolidasi tanah

- Lihat Juknis / Manual Konsolidasi tanah

Data-data yang diperlukan

- Data harga tanah dan statusnya
- Jumlah dana untuk program pembebasan tanah

Langkah-langkah Pelaksanaan

- Periksa setiap tanah yang ditawarkan
- Proses tawar-menawar
- Melakukan transaksi dengan 3 cara yaitu : langsung, tidak langsung dan pertukaran

Keluaran

- Tanah dan sertifikasinya
- Peta hasil perolehan tanah
- Akta jual beli dan bukti-bukti tukar tanah

6B-3 Jual-beli Tanah atau Penyerahan Tanah

Pembebasan tanah melalui penjualan atau pertukaran harus melalui proses sesuai dengan perundangan dan peraturan yang berlaku.

Kompensasi yang sesuai harus disiapkan terhadap;
- Hak atas tanah
- Bangunan dan obyek-obyek diatasnya

Bentuk penggantian yang sesuai antara lain;
- Uang
- Tanah Pengganti
- Pemukiman kembali
- Kombinasi antara 2 atau lebih sistem Penggantian
- Lainnya

• Langkah-6B: Pembangunan Prasarana Lingkungan Primer dan Sekunder

[Bagaimana membangun prasarana lingkungan primer dan sekunder]

"Agar didapatkan pengakuan sebagai KASIBA harus mampu membangun prasarana sedikitnya 25% dari luas kawasan yang dikembangkan"

Sasaran Kegiatan :
- Menyiapkan Rencana Teknis Prasarana (Detailed Engineering Design)
- Memperkirakan jumlah biaya pembangunan (konstruksi)
- Menyiapkan dokumen tender
- Melaksanakan tender untuk pekerjaan konstruksi
- Menyiapkan dana untuk pembiayaan konstruksi
- Menyiapkan tanah yang akan dibangun
- Mengawasi kemajuan pembangunan konstruksi

Target;
- Membangun LISIBA
- Menghitung biaya pembangunan LISIBA

Data-data yang diperlukan
- Tanah-tanah yang diperoleh
- Rencana Teknis Prasarana dan Perkiraan Biaya
- Dokumen Tender
- Usulan/proposal dari perusahaan konstruksi atas penawaran
- Konsultan supervisi
- Dana yang mencukupi

Langkah-langkah Pelaksanaan

- Land-clearing
- Staking-out
- Melaksanakan Tender dan menetapkan pemenangnya
- Membuat kontrak antara BPK dan perusahaan kontraktor
- Menyewa konsultan untuk membantu dalam pengendalian proyek
- Pekerjaan konstruksi dan pengawasan oleh PEMDA
- Menetapkan harga LISIBA
- Analisis pasar

Keluaran

- LISIBA yang siap untuk dibangun realestat
- Harga LISIBA

Catatan Tambahan :

Sebagian pekerjaan diatas bisa dilaksanakan oleh pihak kedua seperti kontraktor dan konsultan.

• Langkah-7B: Pengesahan BPK dan Pemasaran/Publicity

[Bagaimana proses pengesahan BPK dan memulai kegiatan pemasaran / publicity]

Pokok-pokok Tugas

- Laporan kepada Kepala Daerah mengenai kemajuan pembangunan KASIBA yang telah mencapai 25% dari kawasan yang direncanakan atau sudah terbangun 1 LISIBA
- Pengajuan usulan agar BPK dapat disahkan dan ditetapkan melalui Peraturan Daerah tentang Penunjukkan BPK
- Penyiapan Strategi pemasaran
- Penyiapan alat-alat pemasaran seperti;
  - Maket
  - Gambar-gambar imajinasi (Artist Impression)
  - Audio visual (animasi video)
  - Brosur
- Publisitas atau semacam pariwara yang menjelaskan tentang kegiatan bisnis melalui media surat kabar , televisi dan majalah
- Menyewa Konsultan

Target:

- Memulai kegiatan bisnis
- Memulai tahap berikutnya (KASIBA siklus-2 atau pembangunan LISIBA yang kedua)

Data-data atau informasi yang diperlukan
- Laporan kemajuan pembangunan KASIBA
- Analisis Pemasaran

Kegiatan yang dilakukan
- Melaporkan kemajuan pembangunan KASIBA (sudah terbangunnya 1 LISIBA) kepada Kepala Daerah dan mengusulkan diterbitkannya Peraturan Daerah tentang Penunjukkan Badan Pengelola KASIBA
- Menyewa konsultan untuk menyiapkan strategi pemasaran
- Menyiapkan berbagai alat pemasaran yang pembuatannya dikontrakkan pada pihak kedua (spesialis pembuatan alat-alat pemasaran)

Jika 3 kegiatan diatas dapat diselesaikan:
- Meminta wartawan atau penulis untuk mempublikasikan proyek KASIBA yang sedang dibangun
- Mengundang pengembang sebagai penyelenggara LISIBA

Keluaran
- Peraturan Daerah tentang Penunjukkan Badan Pengelola KASIBA
- Strategi Pemasaran dan program-programnya
- Sudah dimulainya kegiatan pemasaran

Catatan tambahan
Jika Badan Pengelola KASIBA tidak mempunyai kapasitas untuk menyelenggarakan pemasaran dimungkinkan untuk mengadakan kontrak dengan perusahaan pemasaran (ERA, century 21, Ray White, Procon-Wood Long, dan sebagainya)

• Langkah-8B: Tender dan Pemilihan Penyelenggara LISIBA

[Bagaimana caranya memilih penyelenggara LISIBA]

Pokok-pokok Tugas
- Mengundang para pengembang untuk menjadi penyelenggara LISIBA (1 LISIBA yang sudah disiapkan)
- Menawarkan beberapa skim bisnis kepada calon penyelenggara LISIBA
- Mengevaluasi tanggapan pengembang atas tawaran pihak BPK
- Penyelesaian administrasi penetapan penyelenggara LISIBA

Target:
- Memilih penyelenggara LISIBA yang memenuhi syarat

Data-data dan Material yang Diperlukan

- LISIBA yang sudah disiapkan
- Dokumentasi administrasi tanah LISIBA dan RDTR-KASIBA
- Struktur biaya (biaya pembangunan LISIBA yang sudah dikeluarkan)
- Ahli Hukum Bisnis yang disewa untuk membantu

Langkah-langkah Pelaksanaan

- Sesudah menyebarkan undangan tender, BPK akan mendaftar para pengembang yang berminat
- Mengundang kembali para pengembang yang berminat satu persatu
- Bernegosiasi dengan para pengembang yang berminat satu persatu
- Membuat Memo Kesepahaman antara BPK dan masing-masing pengembang dengan kesepakatan yang disepakati
- Mengevaluasi Memo Kesepahaman
- Mengundang para pengembang yang telah menandatangani Memo untuk datang bersama dan menyaksikan secara terbuka hasil evaluasi dan pemenangnya
- Jika tidak ada yang keberatan, Badan Pengelola KASIBA melaporkan kepada Kepala Daerah untuk segera mengesahkan penyelenggara LISIBA

Keluaran

- Skim bisnis yang disepakati antara kedua belah pihak (Badan Pengelola KASIBA dan penyelenggara LISIBA)
- Laporan kepada Kepala Daerah
- Keputusan Kepala Daerah tentang Penunjukkan Penyelenggara LISIBA

Skema Hubungan Bisnis (dari sudut pandang BPK)

Hubungan Bisnis	Kriteria Utama	Catatan untuk Pengembang
1. Transaksi (cash and carry)	Harga Tinggi (Keuntungan besar bagi BPK)	Sayangnya para pengembang tidak mempunyai cukup dana untuk membeli LISIBA
2. Joint Venture (membangun perusahaan baru)	Tanah sebagai modal dinilai dengan harga tinggi	Pengembang harus bayar cash
3. Joint Operation (Joint Management)	Nilai tanah dihitung lebih tinggi	Pengembang harus transparan dalam manajemen (tidak boleh mark-up biaya)
4. Sewa	Perencanaannya harus bagus sehingga nilai sewanya bisa tinggi	Pengembang hanya membangun prasarana dan rumah

KETERLIBATAN BADAN PENGELOLA KASIBA DALAM PEMBANGUNAN LISIBA

• Langkah-9B: Pengawasan Pembangunan LISIBA

[Bagaimana mengawasi atau mengendalikan pelaksanaan pembangunan LISIBA]

Pokok-pokok Tugas
- Pengawasan tahap-tahap pembangunan LISIBA
- Membuat Report

Target;
- Pengendalian dan pengawasan tahap-tahap pembangunan LISIBA agar sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang KASIBA

Data-data yang diperlukan
- Rencana Detail tata ruang KASIBA dan perubahannya (jika ada) yang terdiri atas ;
  - Penggunaan tanah
  - Kategori dan jumlah unit rumah yang akan dibangun per lokasi (termasuk kepadatan bangunan, rasio jumlah lantai)
  - Jaringan jalan (jalan arteri regional dan jalan arteri lain yang melintas di kawasan perencanaan)
  - Jaringan prasarana utama yang lain
  - Bakuan lingkungan
- Inspeksi lapangan

Langkah-langkah Pelaksanaan
- Inspeksi lapangan untuk proses dan kemajuan pembangunan bersama pejabat pemerintah yang berwenang
- Mengadakan konsultasi dengan penyelenggara LISIBA
- Memberikan rekomendasi

Keluaran
- Laporan tentang kemajuan dan masalah-masalah yang dihadapi oleh penyelenggara LISIBA

Catatan tambahan
Pelaksanaan inspeksi untuk pengawasan dan pengendalian dilakukan 2 kali setiap bulan.

• Langkah-10B: Perolehan Pendapatan dari Penjualan/Komisi dari Penyelenggara LISIBA

[Bagaimana perolehan pendapatan yang berasal dari penjualan atau dari komisi penyelenggara LISIBA]

Pokok-pokok Tugas

- Penetapan harga LISIBA
  - Badan Pengelola KASIBA bernegosiasi dengan penyelenggara LISIBA untuk menetapkan harga dan persyaratan lainnya. Analisis keuangan yang dilakukan pada langkah 1B-1 sebagai dasar negosiasi. Hasil negosiasi (jika telah sepakat) dituangkan dalam kontrak
  - Bisa juga dimungkinkan, sesuai dengan struktur keuangan, BPK menerima pembayaran secara mengangsur ataupun kontrak-sewa dengan penyelenggara LISIBA.
- Penetapan iuran yang harus dibayar oleh penyelenggara LISISBA untuk operasi dan pemeliharaan prasarana selama pembangunan sampai diserahkan kepada PEMDA.
- Penerimaan iuran yang dibayar oleh penyelenggara LISIBA untuk operasi dan pemeliharaan sesuai dengan kontrak.
- Hasil yang dimaksud dari analisis keuangan pada langkah 1B-1 adalah berupa :
  - Kontrak bisnis dengan penyelenggara LISIBA
  - Pendapatan berupa hasil penjualan LISIBA dan pengumpulan iuran operasi dan pemeliharaan .

Catatan tambahan

Kegiatan LISIBA yang dapat/harus bekerja sama dengan pihak lain antara lain : pemasaran, pembuangan sampah, telekomunikasi, air bersih, pelistrikan dan sebagainya.

KEGIATAN UNTUK PEMERINTAHAN DAERAH

TAHAP-III : TAHAP AKHIR

Langkah-11A : Pembinaan Pengembangan Masyarakat
Langkah-12A : Pengalihan Prasarana dari Badan Pengelola KASIBA kepada PEMDA

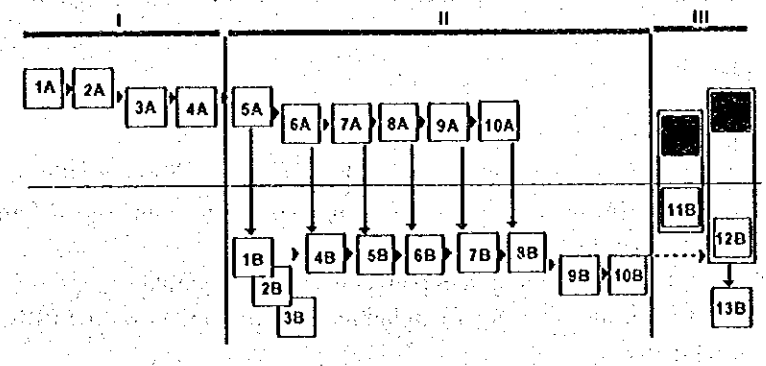


Diagram alir yang menunjukkan Prosedur Proyek

KEGIATAN UNTUK BADAN PENGELOLA KASIBA

TAHAP-III : TAHAP AKHIR

Langkah-11B : Pembinaan Pengembangan Masyarakat
Langkah-12B : Pengalihan Prasarana kepada PEMDA
Langkah-13B : Auditing dan Kelanjutan atau Pembubaran Badan Pengelola KASIBA

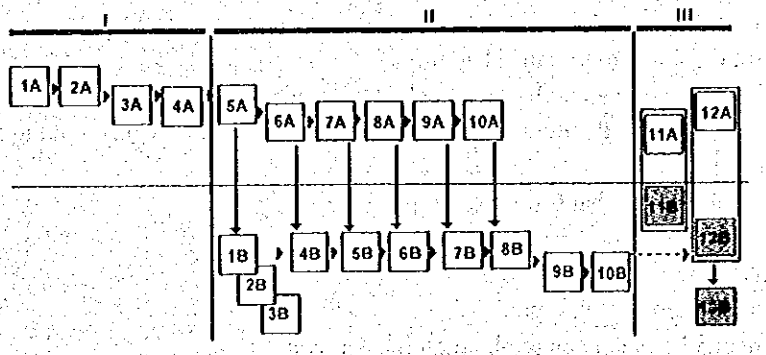


Diagram alir yang menunjukkan bagian-bagian Prosedur Proyek

KEGIATAN UNTUK PEMERINTAH DAERAH

• Langkah-11A: Pembinaan Pengembangan Masyarakat

[Bagaimana membina Pengembangan Masyarakat]

Kegiatan ini dimulai setelah ada pemukiman atau ada beberapa penghuni LISIBA pada jumlah yang berarti atau dinilai cukup membentuk 1 Rukun Warga (RW) dengan beberapa Rukun Tangga (RT)

Pokok-pokok Tugas

- Mengorganisasi penduduk baru dalam beberapa Rukun Tangga (RT) dan Rukun Warga (RW). Proses organisasi harus memasukkan atau dipadukan dengan penduduk setempat (lama)
- Membantu pelaksanaan pembinaan pengembangan masyarakat
- Membangun jalan masuk yang menghubungkan komunitas baru LISIBA dengan kawasan sekitarnya

Target;

- Untuk menciptakan harmonisasi permukiman berlandaskan keragaman
- Menghindari konflik sosial dari perbedaan budaya dan lingkungan
- Melibatkan penduduk lokal (lama) dan proses pengembangan

Langkah-langkah Pelaksanaan

- Mempunyai peta perkembangan dan distribusi penduduk yang bermukim termasuk penduduk sekitar
- Menyusun rencana dan program untuk pengembangan masyarakat dengan biaya yang terpisah dengan anggaran untuk membantu kegiatan penduduk
- Mengorganisasi penduduk lokal dengan panduan yang sudah ada

Data-data yang diperlukan

- Data-data penduduk : jumlah yang ada, sebaran dan struktur (umum, pendidikan, agama, suku bangsa dan sebagainya)
- Beberapa orang yang dianggap sebagai pimpinan masyarakat
- Keputusan atau Peraturan Menteri dari Menteri Dalam Negeri tentang Administrasi Pemerintahan.
- Arahan dari Pejabat Camat setempat

Keluaran

- Menetapkan bentuk organisasi
- Rencana kegiatan pengembangan masyarakat

Catatan Tambahan
- Kegiatan ini dibawah pengelolaan Kepala Urusan / Direktur yang membidangi Perencanaan dan Konstruksi/Pembangunan
- Setiap kegiatan pengembangan masyarakat dibantu oleh aparat PEMDA
- Jika memungkinkan, mengundang Konsultan Pembangunan untuk membantu kegiatan pengembangan masyarakat

• Langkah-12A: Pengalihan Prasarana dari Badan Pengelola KASIBA

[Bagaimana mengalihkan prasarana dari BPK]

Pokok-pokok Tugas
- Mengevaluasi aset-aset yang akan dialihkan
- Meminta BPK untuk memperbaiki beberapa aset sebelum diserahkan
- Menyiapkan Peraturan Daerah tentang penambahan Aset Daerah
- Menyiapkan anggaran tambahan untuk biaya operasi dan pemeliharaan pada tahun fiskal mendatang

Target;
- Melaksanakan Otonomi Daerah

Data-data yang diperlukan
- Surat usulan pengalihan aset dari BPK
- Gambaran atau spesifikasi kondisi prasarana (tabel, spesifikasi, kriteria desain, foto-foto, gambar-gambar rancang bangun, catatan-catatan tentang pemeliharaan yang pernah dilakukan dan sebagainya)

Langkah-langkah Pelaksanaan
- Mengevaluasi kemajuan Pembangunan KASIBA
- Apabila ada LISIBA yang sudah dijual dan sudah terhuni dan tumbuh menjadi permukiman baru, PEMDA meminta BPK untuk mengalihkan prasarananya kepada PEMDA.
- Sesudah menerima dokumen tentang prasarana (yang akan dialihkan) PEMDA mengevaluasi kondisi di lapangan. Jika ada yang rusak, PEMDA meminta kepada Badan Pengelola KASIBA untuk memperbaikinya.
- Sementara itu, PEMDA mempersiapkan draft Peraturan Daerah tentang pendaftaran aset baru dan disetujui oleh DPRD setempat
- Sesudah BPK memperbaikinya, selanjutnya diadakan serah-terima di antara kedua belah pihak

Catatan tambahan
- Yang diserahkan hanya prasarana jalan primer dan sekunder serta fasilitas sosial yang ada di KASIBA
- Yang menyangkut penyerahan prasarana dari penyelenggara LISIBA, dilakukan secara terpisah oleh penyelenggara LISIBA sendiri.

KEGIATAN UNTUK BADAN PENGELOLA KASIBA

• Langkah-11B: Pembinaan Pengembangan Masyarakat

[Bagaimana membina Pengembangan Masyarakat]

Kegiatan-kegiatannya hampir sama dengan Langkah-11A dan bekerja sama dengan PEMDA.

Pokok-pokok Tugas

- Mengorganisasi penduduk baru dalam beberapa Rukun Tangga (RT) dan Rukun Warga (RW). Proses organisasi harus memasukkan atau dipadukan dengan penduduk setempat (lama)
- Membantu pelaksanaan pembinaan pengembangan masyarakat

Target;

- Untuk menciptakan harmonisasi permukiman berlandaskan keragaman
- Menghindari konflik sosial dari perbedaan budaya dan lingkungan
- Melibatkan penduduk lokal (lama) dan proses pengembangan

Langkah-langkah Pelaksanaan

- Mempunyai peta perkembangan dan distribusi penduduk yang bermukim termasuk penduduk sekitar
- Mengorganisasi penduduk lokal dengan panduan yang sudah ada

Data-data yang diperlukan

- Data-data penduduk : jumlah yang ada, sebaran dan struktur (umum, pendidikan, agama, suku bangsa dan sebagainya)
- Beberapa orang yang dianggap sebagai pimpinan masyarakat
- Keputusan atau Peraturan Menteri dari Menteri Dalam Negeri tentang Administrasi Pemerintahan
- Arahan dari Pejabat Camat setempat

Keluaran

- Menetapkan bentuk organisasi
- Rencana kegiatan pengembangan masyarakat

Catatan Tambahan

- Kegiatan dibawah ini pengelolaan Kepala Urusan / Direktur yang membidangi Perencanaan dan Konstruksi/Pembangunan
- Setiap kegiatan pengembangan masyarakatdibantu oleh aparat PEMDA
- Jika memungkinkan, mengundang Konsultant Pembangunan untuk membantu kegiatan pengembangan masyarakat

• Langkah-12B: Penyerahan Prasarana kepada PEMDA

[Bagaimana proses penyerahan Prasarana kepada PEMDA]

Kegiatan ini hampir sama dengan Langkah-12A dengan posisi yang berbeda

Pokok-pokok Tugas
- Menyiapkan dokumen penyerahan prasarana
- Memelihara dan memperbaiki seluruh prasarana yang akan diserahkan

Data-data yang diperlukan
- Prasarana-prasarana yang ada dan "connect" dengan prasarana yang akan diserahkan
- Tanggapan dan sikap PEMDA terhadap penerimaan usulan prasarana yang akan diserahkan dari Badan Pengelola KASIBA

Langkah-langkah Pelaksanaan
- Tinjauan lapangan untuk melihat kondisi prasarana yang akan diserahkan
- Mengevaluasi kondisi fisik (kondisinya harus bisa diterima oleh PEMDA)

Keluaran
- Surat usulan kepada PEMDA tentang prasarana-prasarana yang akan diserahkan
- Prasarana-prasarana dan fasilitas-fasilitas yang diserahkan
- Dokumen teknis menyangkut : daftar yang diserahkan, spesifikasi, kriteria desain, foto-foto, gambar rancang bangun, catatan pemeliharaan dan sebagainya.

Catatan Tambahan
- Jika ada prasarana dari LISIBA akan diserahkan kepada PEMDA yaitu dilakukan secara terpisah.

• Langkah-13B: Auditing dan Kelanjutan/Perluasan atau Pembubaran Badan Pengelola KASIBA

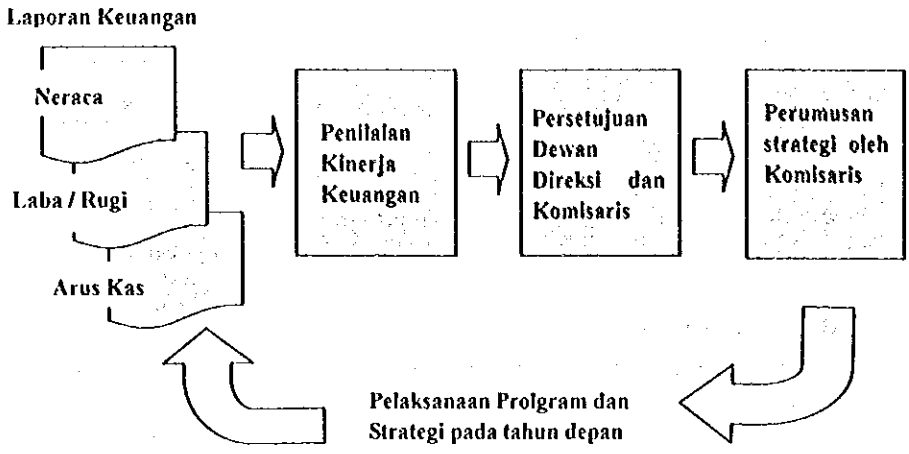
[Bagaimana mengaudit dan membubarkan Badan Pengelola KASIBA]

Laporan Keuangan Badan Pengelola KASIBA harus diaudit setiap tahun anggaran, dan BPK bisa saja dibubarkan bila misinya telah tercapai.

13B-1 Auditing Badan Pengelola KASIBA

- Auditing setiap tahun anggaran
  - Laporan keuangan harus diaudit setiap tahun sesuai dengan peraturan dan perundangan BUMN/BUMD

- Laporan Auditing harus dipresentasikan dan disetujui oleh Komisaris Badan Pengelola KASIBA (selaku BUMN/BUMD)



13B-2 Kelanjutan/Perluasan atau Pembubaran Badan pengelola KASIBA

- Keputusan untuk kelanjutan/perluasan atau pembubaran Badan Pengelola KASIBA berdasarkan kinerja keuangan hasil audit. Jika kinerjanya baik dan tidak ada keberatan, maka bisnis bisa terus dilanjutkan atau diperluas dengan dukungan PEMDA (diperlukan Peraturan Daerah Baru). Jika kinerja keuangannya sangat jelek, pembubaran adalah wajar dilakukan.

- Untuk membuat keputusan pembubaran BPK
  - Organisasi Badan Pengelola KASIBA harus dirampingkan terlebih dahulu sesuai dengan kemajuan pelaksanaan pembangunan LISIBA

  - Bila sampai pada tahap peranan BPK sudah tidak banyak lagi, tanggung jawab pembubaran diserahkan kepada Direktur Utama BUMN (untuk kasus BUMN yang ada) atau diserahkan kepada Sekretaris Daerah (untuk kasus BUMD baru) berdasarkan rekomendasi Komisaris (untuk kasus BUMN yang ada) atau Komite Pengarah (untuk Kasus BUMD baru).

- Untuk masalah aset dan beban keuangan, langsung dialihkan kepada pemilik Badan Pengelola KASIBA.
  - Untuk BUMN yang ada dialihkan kepada BUMN yang bersangkutan, sedangkan untuk kasus BUMD baru diserahkan kepada PEMDA yang bersangkutan melalui Sekretaris Daerah.

Data dan Informasi

[Tahap berikut/penomoran langkah menunjukkan / mengacu pada nomor langkah yang ada pada Juknis / Manual]

[Tahap-1 / Langkah 4A]

Calon Badan Pengelola KASIBA

Alternatif I : pembentukan BUMD baru sebagai Badan Pengelola KASIBA

Pokok-pokok Tugas

- Membentuk tim perintis yang nantinya menjadi Badan Pengelola KASIBA (berdasarkan Peraturan Daerah)

Sesudah itu;

- Mempersiapkan kebutuhan fisik (logistik)
- Mengajukan usulan jumlah modal (investasi) yang diperlukan kepada Kepala Daerah

Target;

- Mempercepat pelaksanaan proyek

Langkah-langkah pelaksanaan;

- Menerbitkan 2 Peraturan Daerah dan 1 Keputusan Kepala Daerah yaitu;
  - <u>Peraturan Daerah-1</u> : Persetujuan DPRD untuk investasi yang dipisahkan dari APBD
  - <u>Peraturan Daerah-2</u> : Pembentukan BUMD baru
  - <u>Keputusan Kepala Daerah</u> : Pengesahan BPK untuk mengelola KASIBA di lokasi xxx

Masukan yang diperlukan :

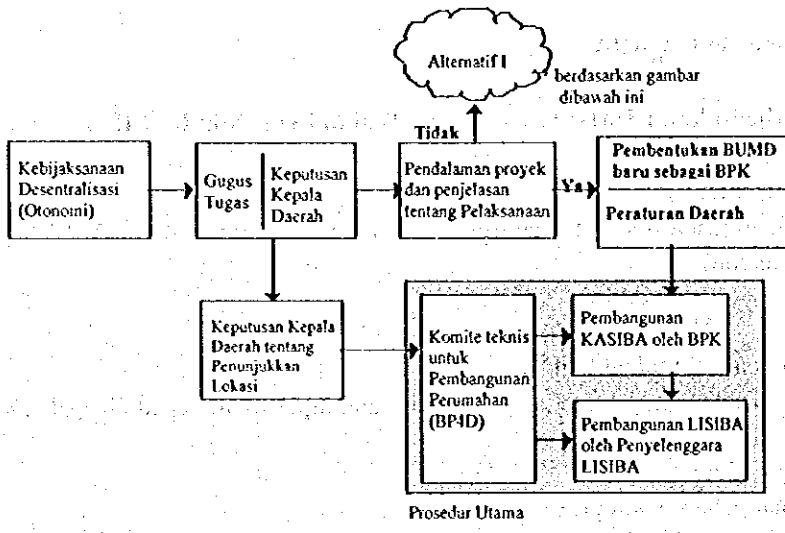
- Draft/Konsep Peraturan Daerah untuk penanaman modal dan pembentukan BPK serta Keputusan Kepala Daerah
- Pendalaman masalah pelaksanaan (sudah dilaksanakan pada tugas-tugas sebelumnya)

Keluaran :

- Peraturan Daerah tentang Pemasukan dari APBN untuk modal BUMD baru
- Peraturan Daerah tentang Penunjukan Badan Pengelola KASIBA
- Keputusan Kepala Daerah tentang Pelaksanaan KASIBA di lokasi xxx
- Anggaran yang dipisahkan dari APBN sebagai modal

Staf

- Struktur organisasi Badan Pengelola KASIBA : Direktur Utama Direktur Keuangan, Direktur Penyediaan Tanah, Direktur Perencanan dan Pembangunan dan Direktur Urusan Bisnis.



Alternatif I : Pembentukan BUMD baru sebagai BPK

Alternatif II : Penunjukkan BUMN / BUMD sebagai BPK (misalnya PERUMNAS)

Pokok-pokok Kegiatan

- Mengusulkan kepada Menteri Keuangan agar dibuat Peraturan Pemerintah mengenai penunjukkan sebagai BPK
- Mobilisasi personalia, modal dan logistik pada lokasi proyek
- Mengembangkan sistem akuntansi antara Kantor Pusat BUMN dengan BPK

Target;

- Membentuk organisasi BPK
- Memperbaharui Program Kerja
- Mulai melaksanakan pekerjaan pada Proyek KASIBA

Langkah-langkah Pelaksanaan

- Penegasan pemenang calon BPK dari PEMDA (Keputusan Kepala Daerah)
- Proposal Keuangan
- Mempercepat penyiapan rancangan Peraturan Pemerintah tentang penunjukkan BPK

Bila butir-butir pelaksanaan telah berjalan :,

- Merekrut personel
- Memobilisasi modal, personalia dan logistik
- Memperbaiki Program Kerja
- Mendiskusikan dengan PEMDA tentang persiapan yang telah dilakukan
- Membina hubungan antara PEMDA dan BPK

Materi Yang diperlukan

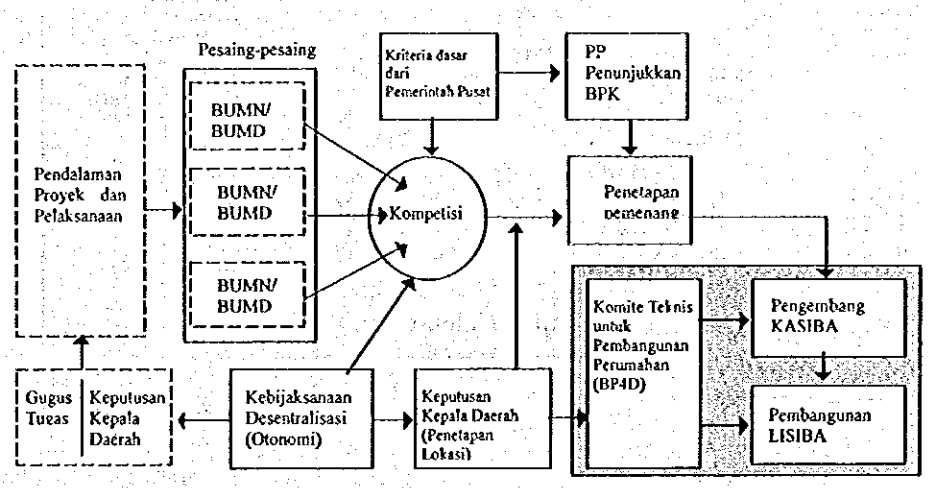
- Pra Studi Kelayakan dari PEMDA yang telah di buat oleh Gugus Tugas
- Keputusan Kepala Daerah menyangkut evaluasi pemilihan calon BPK
- PP Penunjukkan BPK

Keluaran

- Surat Perintah dari Direktur Utama BUMN (Perum)
- Alokasi dana untuk modal (yang dipisahkan dari keuntungan) sebagai modal kerja

Catatan Tambahan

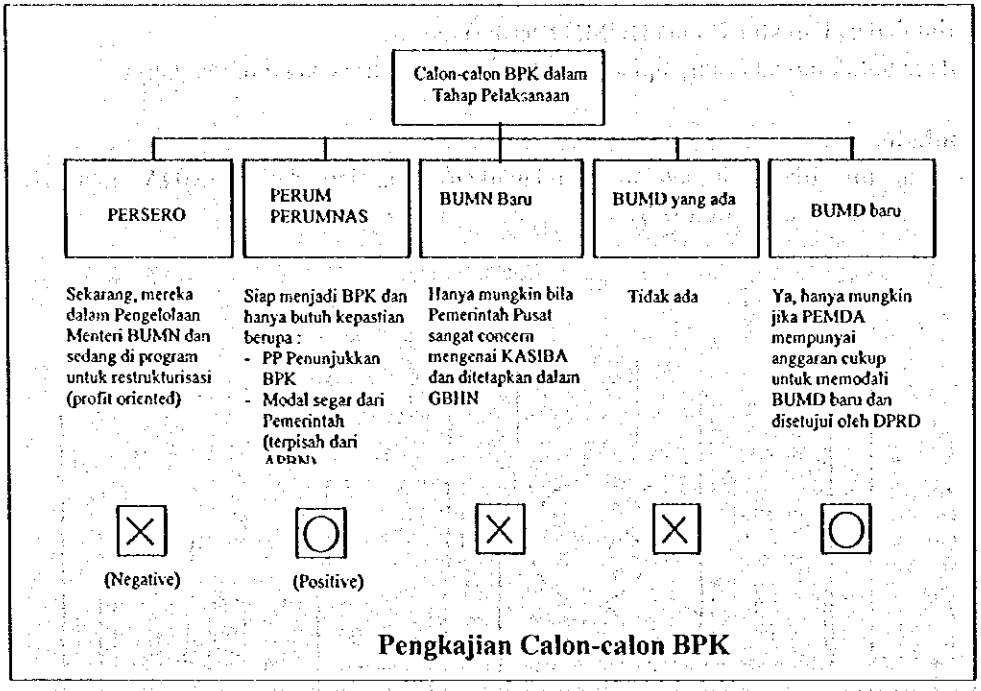
Langkah-langkah ini dilakukan setelah mendapatkan kepastian dari PEMDA mengenai pemenang dari tender sebagai calon BPK



Alternatif II : Penunjukkan BUMN/BUMD sebagai BPK

Kajian tentang calon-calon BPK

UU No.4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman menetapkan bahwa BPK adalah BUMN/BUMD. Hasil kajian adalah sebagai berikut :



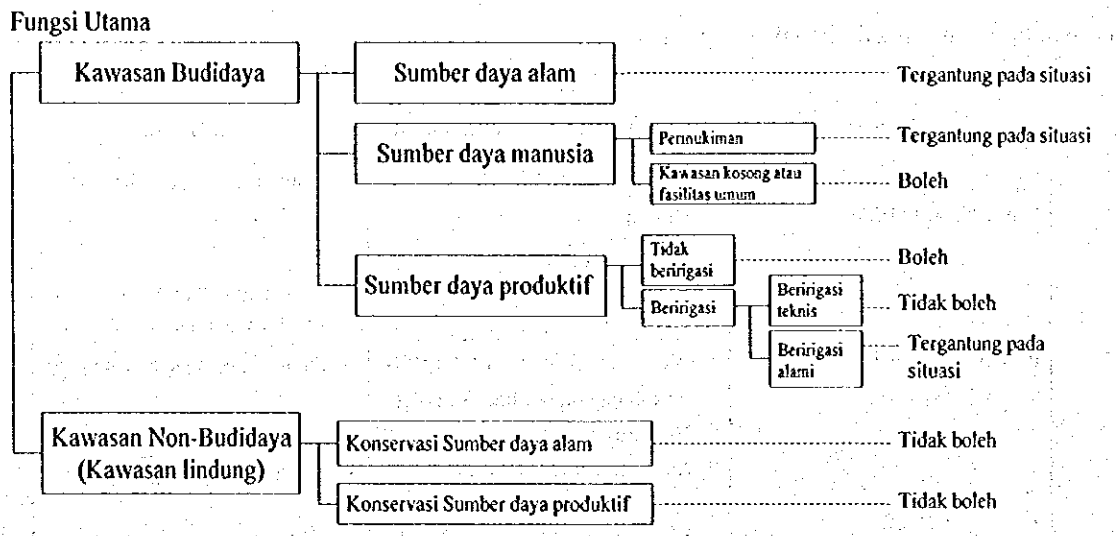
Pengkajian Calon-calon BPK

Perbandingan perlakukan PEMDA antara BUMN dan BUMD baru bila menjadi BPK dalam tahap pelaksanaan

Perbandingan itu disederhanakan seperti berikut :

No.	Perihal	BUMN (contoh Perum Perumnas)	BUMD baru
1.	Dukungan untuk Badan Pengelola KASIBA	- Memberi kemudahan proses administrasi - Mendukung kemungkinan adanya subsidi yang dibiayai Pusat (Alokasi Khusus)	- Untuk mengurangi biaya administrasi - Memberi subsidi pembangunan prasarana (dari PEMDA maupun dari Pusat)
2.	Pendaftaran Tanah LISIBA	- Akan dilakukan oleh kantor BPN daerah dan dikoordinasikan oleh BPN Pusat - Menjadi fasilisator dalam Konsolidasi Tanah - Informasi Tanah	- Sama dengan yang disamping - Sama dengan yang disamping - Sama dengan yang disamping
3.	Pengawasan Pelaksanaan Pembangunan KASIBA	Pembentukan Panitia / Komite Pengarah	Melalui Dewan Pengawas BUMD
4.	Laporan kemajuan kepada Menteri	BPK menyerahkan laporan kepada PEMDA dan PEMDA selanjutnya menyerahkan ke Menteri (Berdasarkan UU No. 22/1999, Menteri mengundang Kepala Daerah untuk melaporkan. Biaya perjalanan ditanggung pusat (Menteri)	- Sama dengan yang disamping

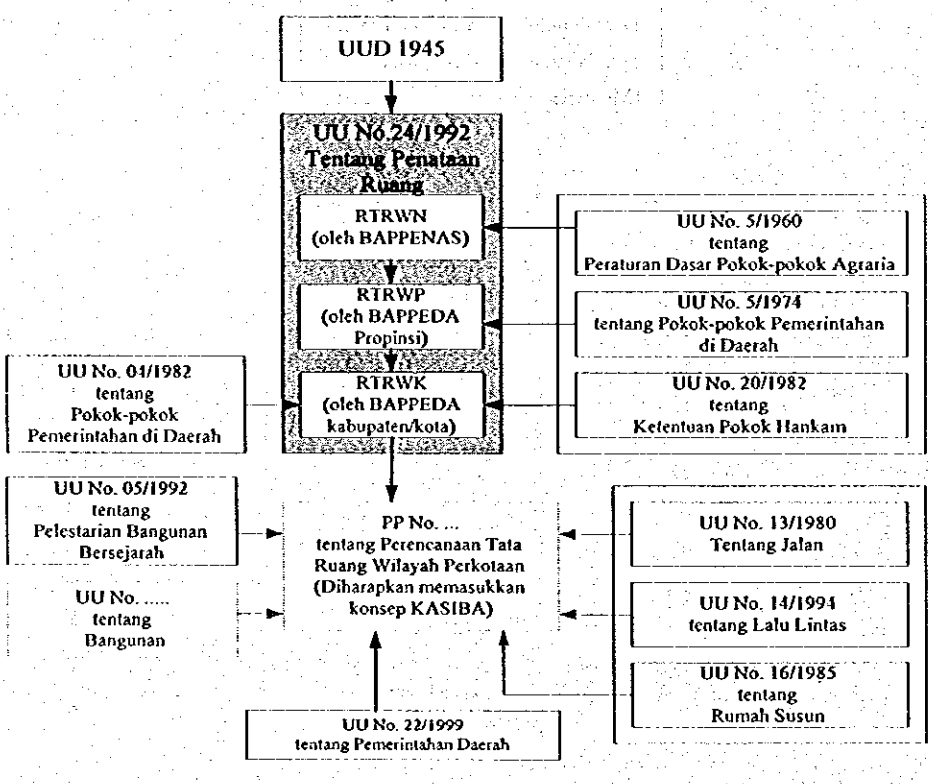
[Tahap-II / Langkah 1B-2]



- Kawasan yang bisa dikembangkan sebagai KASIBA sesuai RTRWK

[Tahap-II / Langkah 4B]

- Rencana kota dalam konteks beberapa undang-undang



[Tahap-II / Langkah-1B]

Perumusan Kebutuhan / Permintaan atas Rumah

Kebutuhan rumah menyangkut 3 aspek. Pertama adalah kebutuhan akan tempat berlindung, lainnya adalah menyangkut soal lingkungan fisik dan lingkungan sosialnya.

Faktor-faktor dapat digolongkan dalam faktor internal yaitu tentang kepentingan individu dan faktor eksternal seperti :

Faktor-faktor Permintaan akan Rumah

Faktor Internal	Faktor Eksternal
Kebutuhan	**Jumlah Penduduk**
- Ruangan cukup untuk kehidupan Cukup untuk menikmati kehidupan Lingkungan rumah yang baik Berangkat ketempat kerja	- Jumlah RT per kelompok umur - Jumlah RT per kelompok pendapatan
Kemampuan Finansial	**Ekonomi Sistem Keuangan**
Pendapatan Belanja Tabungan	- Produk National Bruto - Kesempatan kerja - Sistem pembiayaan perumahan, sumber Suku bunga, Periode pembayaran
Yang disukai	**Pasokan Rumah**
Rumah sendiri Aman Nyaman-lokasi, fasilitas Nikmat-lingkungan Boom, Spekulasi	- **Harga** - Pembangunan rumah - Pembangunan prasarana

Sumber: Study Team

Diagram Kebutuhan akan Rumah

Kebutuhan akan rumah berbanding langsung dengan jumlah KK, keinginan memiliki rumah sendiri dan faktor-faktor lain yang ditunjukkan pada gambar berikutnya. Potensi kebutuhan akan rumah sama dengan pertumbuhan KK, keinginan memiliki rumah, tetapi dalam kenyataannya sangat tergantung pada kemampuan finansial dan pemenang untuk memiliki rumah. Hal ini juga tergantung pada kondisi ekonomi, adanya KPR dan pasokan rumah.

Informasi rinci mengenai kebutuhan rumah dapat disimak pada "Proyeksi Kebutuhan Rumah" pada laporan utama.

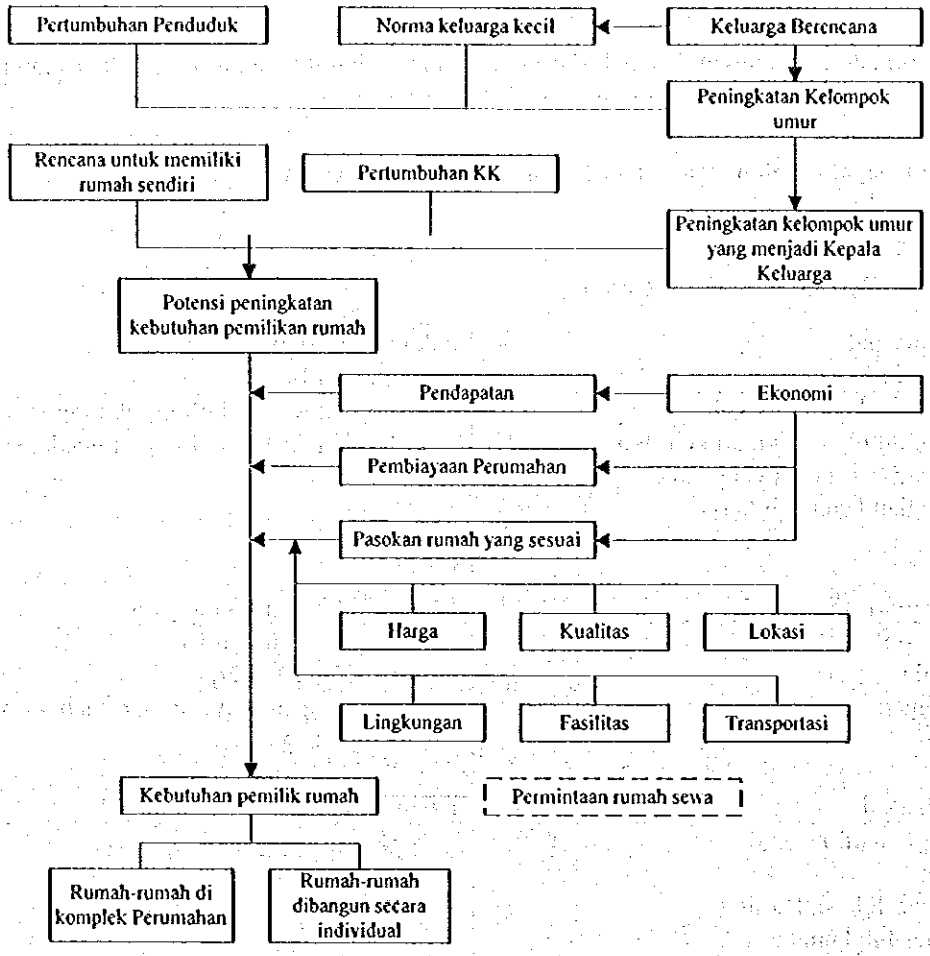


Diagram Kebutuhan Perumahan

Sumber: Study Team

[Tahap-11/Langkah-3B]

Perundang-undangan Lingkungan

Tujuan dari penilaian dampak lingkungan (EIA/AMDAL) yang dinyatakan pada Peraturan Pemerintah No. 27 tahun 1999, adalah sebagai berikut:

- memahami keadaan sekarang dari lingkungan pada daerah proyek
- menunjukkan kegiatan khusus dari proyek yang dapat menimbulkan dampak lingkungan yang signifikan
- meramalkan dampak lingkungan dan mengevaluasi kapasitasnya
- mengusulkan langkah penanggulangan untuk pengurangan dari dampak negatif yang dibayangkan
- merumuskan rencana untuk pengelolaan dan pemantauan lingkungan.

Untuk proyek yang memerlukan AMDAL dalam skala penuh, sesuai dengan Pedoman Indonesia dibuat ringkasannya pada Gambar A1-1, kerangka acuan dari pernyataan dampak lingkungan (KA-ANDAL) dipersiapkan dan dikirimkan untuk memperoleh persetujuan sebagai langkah pertama dari kajian AMDAL. Hasil dari AMDAL termasuk pernyataan dampak lingkungan (ANDAL: analisis dampak lingkungan), rencana pengelolaan lingkungan (RKL) dan rencana pemantauan lingkungan (RPL). Pada pihak lain, berkenaan dengan proyek dimana tidak diperlukan adanya ANDAL, RKL dan RPL, beberapa upaya untuk pengelolaan lingkungan (UKL) dan pemantauan lingkungan (UPL) mungkin masih diperlukan menurut kandungan proyek dan skalanya.

Peraturan-peraturan mengenai Lingkungan yang Berkaitan dengan Pembangunan Perumahan

Nomor	Tentang
(1) Undang-undang	
No. 5 tahun 1960	***Principles for the Agrarian***
No. 5 tahun 1990	***Principles for the Conservation of Ecosystem and Natural Resources***
No. 4 tahun 1992	***Housing and Settlement***
No. 14 tahun 1992	***Traffic and Transportation***
No. 24 tahun 1992	***Spatial Arrangement***
No. 23 tahun 1997	Pengelolaan Lingkungan Hidup (amendment of No.4 of 1982)
(2) Peraturan Pemerintah	
No. 12 tahun 1988	Perum Perumnas
No. 20 tahun 1990	Pengendalian Pencemaran Air
No. 27 tahun 1999	Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup
(3) Keputusan Presiden	
No. 32 tahun 1990	Pengelolaan Kawasan lindung
No. 55 tahun 1993	***Acquisition of Land for Development in the Public Interest***
No. 34 tahun 1994	***Institution of Policy and National Housing and Settlement Development Control***

(4) Keputusan Menteri Negara Kependudukan dan Lingkungan Hidup	
No. KEP-49/MENKLH/1/1987	***Guidelines for the Determination of Significant Quality (sudah dicabut)***
No. KEP-50/MENKLH/1/1987	***Guidelines for the Analysis of Environmental Impacts of Proposed Projects (sudah dicabut)***
No. KEP-02/MENKLH/1/1988	Pedoman Penetapan Baku Mutu Lingkungan
No. KEP-12/MENLH/3/1994	Pedoman Umum Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan
No. KEP-14/MENLH/3/1994	Pedoman Umum Penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
No. KEP-57/MENLH/12/1995	***AMDAL for Integrated or Multi-sector Activities***
No. KEP-14/MENLH/8/1996	***AMDAL Screening***
No. KEP-39/MENLH/8/1996	Jenis usaha atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan analisis mengenai Dampak Lingkungan
No. KEP-55/MENLH/11/1996	***Regional AMDAL***
No. KEP-299/MENLH/11/1996	Pedoman Teknis Kegiatan Aspek Sosial dalam Penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
(5) Keputusan Kepala Badan Pengendalian Dampak Lingkungan	
No. KEP-056/1994	Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting
(6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum	
No. 46/PRT/1990	***Technical Manual on Environmental Impact Assessment***
No. 69/PRT/1995	Pedoman Teknis AMDAL. Proyek Bidang Pekerjaan Umum
(7) Keputusan Menteri Pekerjaan Umum	
No.531/KPTS/1989	***Criteria for Settlement Project where AMDAL is necessary***
No. 126/KPTS/1990	***Determination of Projects in Public Work Department where AMDAL is necessary***
No. 506/KPTS/1992	***Guidelines of AMDAL, Department of Public Works (DPU)***
No. 211/KPTS/1994	Organisasi dan Tata Kerja Departemen Pekerjaan Umum
No. 04/KPTS/1995	Pembentukan Komisi Pusat AMDAL Departemen Pekerjaan Umum
No. 58/KPTS/1995	Petunjuk Tata Laksana AMDAL Departemen Pekerjaan Umum
No. 69/KPTS/1995	***Technical Guidelines of AMDAL for Public Works Projects***
No. 147/KPTS/1995	Petunjuk Teknis Penyususnan Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan Proyek Bidang Pekerjaan Umum
No. 148/KPTS/1995	Petunjuk Teknis Penyusunan RKL dan RPL Bidang Pekerjaan Umum
No. 296/KPTS/1996	Petunjuk Teknis Penyusunan UKL dan UPL Bidang Pekerjaan Umum
No. 39/KPTS/1997	Petunjuk Teknis Penyusunan AMDAL untuk Proyek Irigasi (berhubungan dengan air tanah dan air permukaan)
No. 41/KPTS/1997	Petunjuk Teknis Penyususnan AMDAL untuk Proyek Irigasi (berhubungan dengan air tanah dan air permukaan)
No. ..... /KPTS/1997	Petunjuk Teknis Penyusunan AMDAL untuk Proyek Perumahan dan Permukiman
(8) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional	
No. 4 tahun 1991	Konsolidasi Tanah
No. 2 tahun 1993	Konsesi Tanah
No. 1 tahun 1994	Pembebasan Tanah
(9) Environmental Management Agency Decree	
No. KEP-56 of 1994	***Guidelines for Determination of Important Impact***
(10) Perum Perumnas Guideline	
1997	Technical Guideline for AMDAL
(11) Local Regulations/Rules (if any)	

Dampak Lingkungan Potensial dan Langkah Pengurangan

Pengertian dasar mengenai masalah/dampak lingkungan potensial dan langkah pengurangannya yang diusulkan yang mungkin dipertimbangkan/diramalkan/dievaluasi/ dikurangi pada penilaian dampak lingkungan (EIA/ANDAL), secara umum, sehubungan dengan kegiatan pembangunan perumahan/pemukiman melalui konsolidasi tanah (K/T), diperlihatkan pada tabel berikut. Perlu diperiksa dengan hati-hati pada tahapan evaluasi lingkungan awal (*Kajian Lingkungan*) dan/atau pada persiapan kerangka acuan ANDAL (yang merupakan KA-ANDAL) dari proyek pembangunan perumahan/pemukiman, sesuai dengan kandungan dari kolom dari "dampak lingkungan potensial" yang diuraikan pada tabel berikut. Selanjutnya, pada tahapan proses ANDAL, item lingkungan yang telah diramalkan memiliki dampak negatif yang potensial agar dievaluasi dan dikurangi secara hati-hati dengan memperhatikan kandungan kolom dari "langkah-langkah pengurangan" yang diuraikan pada tabel yang sama.

Sedangkan, diantara item lingkungan yang diuraikan, faktor-faktor lingkungan yang besar dimana dampak potensial yang signifikan dan/atau mungkin negatif sehubungan dengan pembangunan perumahan/pemukiman adalah sebagai berikut:

- Keresahan masyarakat karena tidak mau/tidak berencana adanya <u>resettlement</u>.
- <u>Pencemaran air tanah</u> sehubungan dengan banyaknya pemakaian cubluk (toilet yang digali secara tradisional) dan pembuangan dari septik tank, dan <u>pencemaran air permukaan</u> sehubungan dengan penyaluran yang bebas dari air limbah yang tidak terkendali dan pembuangan limbah yang melanggar hukum ke saluran air dan sungai.
- <u>Banjir/genangan air</u> yang disebabkan oleh meningkatnya aliran dan puncak banjir sehubungan dengan perkerasan dan penebangan tumbuh-tumbuhan dalam skala besar, dan <u>erosi tanah</u> selama tahapan konstruksi.

[Resettlement]
Keresahan masyarakat mungkin terjadi akibat dari penguasaan tanah selama proyek dan merugikan kehidupan dan ekonomi masyarakat. Akibatnya, hal ini bisa juga memicu kekhawatiran masyarakat karena takut akan tidak mendapatkan tanah yang sesuai, bangunan dan lahan pertanian utama sebagai kompensasinya, yang merupakan sumber kehidupan/aktivitas ekonomi mereka.

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

[Pencemaran air tanah dan Polusi air permukaan]: Pencemaran air tanah yang berlanjut yang disebabkan oleh pemakaian dalam jumlah besar cubluk dan/atau saluran pembuangan septik tank, mungkin terjadi. Disamping itu, penurunan mutu air permukaan, mungkin juga terjadi sehubungan dengan penyaluran yang bebas dari air limbah yang tidak terkendali, yang mungkin mengandung bahan kimia dan bakteri, dan pengumpulan limbah yang melawan hukum ke saluran air dan sungai-sungai.

Rakyat pada daerah setempat sangat mengandalkan pada air sumur yang dangkal untuk minum dan biasanya memakai air sungai untuk kegiatan kehidupan. Oleh sebab itu, sebagai kebutuhan kemanusiaan yang pokok, perlu diberikan perhatian khusus pada dampak lingkungan yang potensial ini untuk mempertahankan mutu air domestik yang merupakan unsur pokok terhadap kesehatan masyarakat

dan keselamatan kehidupan manusia. Sebagai langkah pengurangan atas masalah ini, pilihan teknik, seperti sumur dalam dengan jaringan distribusi perpipaan air, sistem pengendalian limbah air, penyaluran/pengosongan septik tank secara berkala, penempatan/lokasi septik tank yang benar, dsb., perlu diusulkan.

[Banjir/Genangan Air dan Erosi Tanah]: Meningkatnya koefisien aliran dan percepatan terjadinya puncak banjir, sehubungan dengan perkerasan tanah dan penebangan tumbuh-tumbuhan dalam skala besar dan gangguan terhadap pola saluran alam, mungkin memiliki potensi sebagai penyebab banjir pada sekitar lokasi proyek dan bagian hilir dari suatu daerah, terutama sekali pada musim hujan.

Sebagai langkah pengurangan untuk mencegah kejadian ini, langkah pengendalian banjir, seperti fasilitas kolam retensi dan alat retensi aliran air, perlu diperhatikan untuk rencana proyek.

Selama jangka waktu konstruksi, adalah merupakan masalah dengan adanya bidang tanah terbuka yang luas yang tetap tanpa adanya kegiatan konstruksi dalam jangka waktu yang lama. Pada musim penghujan, gangguan dari sistem hidrologi/saluran alam yang ada sekarang mungkin terjadi dan dapat menyebabkan erosi tanah dan banjir pada lokasi proyek pada daerah hilir dari suatu daerah. Oleh sebab itu, adalah perlu untuk merencanakan untuk dan mengorganisasikan adanya rencana/proses konstruksi yang benar untuk mengurangi masalah ini, seperti: menjaga daerah konstruksi minimum dan/atau dibagi-bagi menjadi beberapa phase, dengan mempertimbangkan pola curah hujan dari suatu daerah, kepadatan atau penanaman kembali dengan rumput/tumbuhan lain dari tanah yang terbuka segera, dsb.

Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan

Pengelolaan dan pemantauan lingkungan adalah suatu keharusan pada setiap tahapan dari proyek, yaitu, tahapan pra-konstruksi, konstruksi dan sesudah konstruksi. Hal ini termasuk bukan saja masalah pengelolaan/pemantauan lingkungan yang berhubungan dengan proyek, tetapi juga yang berhubungan dengan perbaikan lingkungan pada daerah sekitarnya. Hal-hal yang perlu menjadi perhatian untuk rencana pengelolaan/pemantauan lingkungan diperlihatkan di bawah ini:

A. Rencana Pengelolaan Lingkungan	B. Rencana Pemantauan Lingkungan
- Organisasi untuk pengelolaan lingkungan	- Pemantauan volume lalulintas
- Pengelolaan dari konsolidasi/relokasi tanah	- Tingi air tanah dan pemantauan mutu
- Pengawasan lingkungan dari pekerjaan konstruksi	- Situasi hidrologi sehubungan dengan banjir/ erosi tanah
- Pendidikan lingkungan	- Survey relokasi tempat
- Lain-lain (jika ada)	- Lain-lain (jika ada)

No.	Item Lingkungan	Dampak Lingkungan Potensial	Tindakan pengurangan
A. Lingkungan Sosial			
A-1	Urbanisasi	• Perselisihan/ketidaktentraman sosial antara masyarakat pedesaan dan perkotaan pada masa transisi dari urbanisasi sehubungan dengan urbanisasi yang didorong oleh proyek (daerah/ masyarakat pedesaan yang berdekatan dengan lokasi proyek akan berpengaruh secara sosial dan/atau ekonomi oleh estat perumahan perkotaan yang berdekatan.	• Pada daerah sekitar perkotaan yang bersekala besar, perlu dipertimbangkan bagaimana melancarkan masyarakat yang berdekataan dengan lokasi proyek perumahan/pemukiman dari pedesaan ke perkotaan, dalam hubungannya dengan kebijaksanaan perencanaan daerah.
A-2	Pemindahan atau pembongkaran	• Ketidaktentraman sosial sehubungan dengan pemberlakuan konsolidasi tanah yang tidak adil dan kadang-kadang berakibat terhadap pengurangan atau hilangnya fondasi kehidupan dari penduduk.	• Setiap konsilidasi tanah yang tidak direncanakan agar dilaksanakan sesuai dengan standar/perundang-undangan yang benar. • Agar diberikan kompensasi yang cukup untuk rakyat yang terkena proyek, dan agar dilaksanakan secara adil berdasarkan perjanjian kerja sama. • Perluasan dari manfaat proyek yang berakibat pada pengembangan daerah: yaitu meningkatnya arus barang, layanan masyarakat, kesempatan bekerja, dsb., agar menjadi perhatian untuk dampak yang positif (ditambah faktor-faktor) yang disebabkan oleh proyek.
A-3	Kegiatan ekonomi	• Ketidaktentraman sosial sehubungan dengan pengurangan atau hilangnya dasar-dasar kegiatan ekonomi yang disebabkan oleh konsoilidasi tanah dan/atau berkurangnya atau hilangnya tanah pertanian primer. • Kecemburuan/perselisihan/kesenjangan/ pertentangan sosial antara penduduk pada daerah konsolidasi tanah dan penduduk lokal sekitarnya.	• Memberikan perluasan bagi penduduk/ masyarakat/rakyat setempat mengenai kegiatan yang direncanakan dari pembangunan konsolidasi tanah dalam hubungannya dengan kebijaksanaan perencanaan daerah. • Memeriksa pemakaian yang praktis dari kegiatan ekonomi yang ada di daerah. Jaminan atau kompensasi atas berkurangnya atau hilangnya dasar-dasar dari kegiatan ekonomi.
A-4	Fasilitas dan Lalulintas Umum	• Kesenjangan tingkat layanan dari prasarana/layanan umum seperti pasokan listrik, pasokan air, saluran telepon, kondisi jalan/lalulintas, penimbunan/ pengangkutan/pembuangan limbah, saluran air badai, dsb., antara daerah pembangunan konsolidasi tanah dan masyarakat/penduduk yang ada disekitarnya yang mungkin memiliki ketidaktentraman dan/atau kecemburuan sosial dan ekonomi yang potensial mengenai masyarakat/ penduduk sekitarnya.	• Distribusi dari prasarana/layanan umum terhadap lingkungan penduduk/ masyarakat disekitarnya agar dipertimbangkan untuk mencegah adanya ketentraman sosial yang potensial sehubungan dengan kesenjangan tingkat layanan antara daerah konsolidasi tanah dan daerah sekitarnya. • Meningkatkan fasilitas/layanan umum dan prasarana sekitarnya yang telah ada dengan menjalin kerja sama yang baik bersama pemerintah setempat yang bersangkutan, dalah hubungannya dengan kebiajksanaan perencanaan daerah. • Koordinasi antara sasaran dan tujuan perencanaan lain untuk daerah tersebut.
A-5	Harta budaya	• Kerusakan terhadap atau hilangnya nilai mesjid, peninggalan arkaeologi atau aset budaya lainnya.	• Pelestarian atau pemindahan aset arkaeologi, budaya atau agama.

No.	Item Lingkungan	Dampak Lingkungan Potensial	Tindakan pengurangan
A-7	Limbah (Limbah padat)	• Jika volume limbah yang timbul melebihi kapasitas layanan penimbunan/ pengangkutan dan pembuangan limbah yang diberikan oleh pemerintah setempat, limbah yang tidak terkumpul dapat dibuang secara sembarangan ke dalam saluran air, sungai, dsb. Limbah yang ditimbun secara sembarangan yang mengandung kandungan BOD yang tinggi dan bakteri dalam bentuk leachate dapat menyebabkan pencemaran air, bau busuk yang keras, timbulnya vektor, dsb., dan menciptakan dampak negatif terhadap kesehatan dan kondisi kebersihan daerah. • Timbulnya tanah yang berlebihan, limbah konstruksi/pembongkaran sehubungan dengan kegiatan konstruksi. [Galian tanah (tanah yang berlebihan) agar tidak ditimbun atau dibiarkan sebagaimana adanya untuk mencegah hanyut ke dalam sungai terdekat yang menyebabkan tersendatnya aliran air dan banjir]. Berkenaan dengan "limbah air", lihat pasal C-2 berikutnya mengenai Pencemaran air).	Pengelolaan limbah padat yang benar (SWM) agar diperkenalkan dan dilaksanakan oleh pemerintah setempat yang bertanggung jawab (Dinas Kebersihan) pada daerah proyek atau badan lainnya, termasuk lingkungannya, dengan memperhatikan aspek-aspek berikut: • Sistem penimbunan limbah primer rumah tangga. • Membangun lokasi penimbunan limbah sementara (TPS: tempat pembuangan sementara), jika diperlukan. • Pengangkutan dan pembuangan limbah ke tempat pembuangan akhir (TPA: tempat pembuangan akhir). • Kekuatan kelembagaan/organisasi dan keuangan dari pemerintah setempat yang bertindak untuk melayani SWM pada daerah proyek dan sekitarnya. • Kegiatan pemberitaan dan promosi untuk mengurangi/daur ulang limbah. • Pendidikan sosial mengenai kesadaran lingkungan. • Lokasi penimbunan untuk tanah yang berlebihan dan limbah bongkaran agar dibuat dengan benar pada rencana konstruksi dan disalurkan dengan benar.
A-9	Bahaya (Resiko)	• Jika lokasi proyek berlokasi pada daerah pegunungan, tanah longsor atau runtuhnya lereng galian atau timbunan dapat menyebabkan kerusakan terhadap tanah dan rumah penduduk. (Mengenai "Banjir/genangan air", lihat pasal B-3 berikut mengenai Situasi hidrologi)	• Pemeriksaan terhadap rencana konstruksi seperti jangka waktu konstruksi, cara, dsb. • Tindakan perlindungan lereng seperti tembok penahan, pekerjaan kerangka beton dengan tumbuh-tumbuhan, dsb., agar diperkenalkan pada lereng yang ditimbun dan/atau dipotong.
B. Lingkungan Alam			
B-1	Erosi Tanah	• Keterbukaan tanah permukaan yang berskala besar sehubungan dengan reklamasi tanah dan pembersihan tanaman dapat menyebabkan pencemaran sungai akibat erosi tanah dan pengendapan oleh hujan lebat.	• Pengendalian erosi tanah, seperti penanaman kembali, pekerjaan perlindungan lereng, dsb., atas dasar sementara (tahapan konstruksi) dan permanen. • Pemeriksaan rencana konstruksi, seperti jangka waktu konstruksi, cara, dsb.
B-2	Air tanah	• Habisnya sumber air tanah dan pengeringan sumur dapat terjadi sehubungan dengan pemakaian yang berlebihan dari sumber air tanah akibat meningkatnya penduduk dan pengembangan perdagangan/industri pada suatu daerah dan sekitarnya dengan pengembangan perumahan/ pemukiman. • Perkerasan skala besar terhadap permukaan tanah menyebabkan kurangnya peresapan air hujan, berakibat pada rendahnya permukaan air tanah.	• Perencanaan pemakaian air tanah oleh daerah dengan kebijaksanaan perencanaan daerah. • Memastikan bahwa pemakaian yang diproyeksikan dari air tanah adalah dalam batas kapasitas sistem air tanah untuk mengisi ulang dirinya. • Perbaikan sistem pasokan air berdasarakan atas sumber air alternatif.

No.	Item Lingkungan	Dampak Lingkungan Potensial	Tindakan pengurangan
B-3	Situasi hidrologi	• Meningkatnya koefisien aliran dan semakin pendeknya waktu pencapaian puncak banjir sehubungan dengan daerah kedap air yang meningkat oleh pemadatan, penebangan pepohonan/tumbuhan, penimbunan/ pembuangan dan gangguan terhadap pola hidrologi/ saluran alam dapat berpotensi untuk menimbulkan banjir dan/atau genangan air pada daerah sasaran dan daerah hilir, terutama pada musim hujan. • Perubahan dari dasar sungai sehubungan dengan masuknya aliran tanah dalam jumlah besar setelah pekerjaan urugan tanah dari pembangunan perumahan dapat menyebabkan banjir dan/atau genangan air disuatu daerah. [Tahapan perencanaan] Jika, (I), sungai yang menerima aliran dari daerah pembangunan tidak memiliki cukup kapasitas untuk menyerap peningkatan aliran pembuangan, atau (II) : sungai memiliki dampak potensial atas banjir pada daerah hilir, penanggulangan untuk pengendalian banjir agar diupayakan dalam perencanaan proyek. [Tahapan konstruksi] Pada umumnya, proyek perumahan/ pemukiman dibangun untuk jangka waktu beberapa tahun atau lebih. Selama jangka waktu ini, dikhawatirkan bahwa tanah yang kondisinya terbuka akan tetap dibiarkan dalam jangka waktu yang lama yang dapat menyebabkan erosi tanah. Oleh sebab itu adalah perlu untuk membuat perencanaan dan mengorganisasikan rencana pelaksanaan dengan baik.	[Tahapan Perencanaan] • Lestarikan pola saluran yang stabil yang telah ada. • Rencana pengelolaan air badai yang benar agar diadakan didaerah yang bersangkutan termasuk disekitarnya. • Perbaikan dari sistem saluran yang ada. • Fasilitas kolam retensi pada tempat pembuangan dari air badai yang terkumpul dari daaerah proyek menuju sungai. • Alat retensi aliraan air bersama saluran air badai. [Tahapan Konstruksi] • Daerah kerja untuk konstruksi agar dijaga minimum dan/atau dibagai menurut phase untuk mencegah erosi tanah dan endapan yang berlebihan. • Jadwal waktu kegiatan konstruksi harus memperhatikan pola curah hujan sehingga mengurangi tanah terbuka yang berakibat erosi. • Selama konstruksi, pemadatan terhadap tanah yang terbuka agar dilaksanakan segera setelah pembersihan tanah. • Tanah yang telah dibersihkan tetapi masih terbuka agar dikerjakan dan/atau disarankan untuk di tanami rumput/ditanami kembali dalam waktu yang secepat mungkin. • Penampungan endapan disarankan untuk dibuat konstruksinya untuk mencegah masuknya endapan ke dalam sungai atau saluran yang berdekatan.
B-4	Fauna dan Flora	• Gangguan perkembangbiakan dan kepunahan species sehubungan dengan perubahan kondisi habitat yang disebabkan oleh pembangunan perumahah/pemukiman seperti datangnya penduduk, timbulnya suara, getaran dan pencemaran air/udara. (Perlu pertimbangan dengan hati-hati dalam hal ditemukan adanya endemi species yang ditandai dengan PHPA dan/atau sistem ekologi yang mudah terkena serangan seperti hutan, tanah basah, hutan bakau, dsb., yang ada pada lokasi proyek atau sekitarnya.)	• Pastikan bahwa lokasi lingkungan alam sebagai daerah yang kritis seperti daerah yang berhutan luas, badan air dan habitat tanah basah yang mengandung fauna dan flora endemi, dsb., suoaya ditunjukkan dan supaya tidak terancam oleh pembangunan perumahan/pemukiman. • Langkah perlindungan bagi fauna dan flora endemi. • Perhatian yang sungguh-sungguh terhadap rencana dan pengelolaan konstruksi dari pembangunan perumahan/pemukiman. • Kebijaksanaan perencanaan daerah yang memadai sebagaimana disebutkan pada No. A-3 dari tabel ini, agar dipertimbangkan. Perlu adanya perhatian khusus terhadap kehidupan air

No.	Item Lingkungan	Dampak Lingkungan Potensial	Tindakan pengurangan
			yang bernilai pada daerah yang bersangkutan atau pada daerah hilir).
B-5	Landscape	• Perubahan topographi dan tumbuh-tumbuhan sehubungan dengan reklamasi, galian dan urugan untuk pembangunan perumahan/pemukiman. • Semakin memburuknya keharmonisan estetika oleh struktur. (Perlu adanya perhatian khusus jika landscape memiliki nilai khusus untuk agama, pariwisata, dsb.).	• Pemeriksaan terhadap kandungan rencana dari pembangunan perumahan/ pemukiman.
c. Pencemaran Lingkungan			
C-1	Polusi Udara	• Peningkatan lalulintas sehubungan dengan pengaktipan kegiatan kehidupan/ekonomi pada daerah yang bersangkutan dapat menyebabkan pengaruh negatif atas kesehatan penduduk, dan atas fauna dan flora pada daerah tersebut dan sekitarnya oleh gas buang dan debu dari kendaraan. • Gas buang dan debu yang dihasilkan oleh peralatan konstruksi dan kendaraan yang dipakai untuk reklamasi tanah dan memudahkan konstruksi dapat menyebabkan pengaruh negatif seperti yang disebutkan di atas. (Dampaknya dapat lebih lebih besar pada musim kemarau)	• Pembatasan untuk gas buang dari kendaraan • Pembatasan kecepatan dari kendaraan/ truk angkutan untuk mencegah dan mengurangi timbulnya debu selama konstruksi. • Truk angkutan yang membawa tanah dan/atau limbah bongkaran agar ditutup dengan kanvas, dsb. • Pengendalian debu dengan semprotan air selama konstruksi • Pemeriksaan cara dan jadwal konstruksi.
C-2	Pencemaran Air (Limbah manusia dan Air limbah)	• Pencemaran air tanah yang disebabkan oleh pemakaian cubluk (toilet galian tradisional) dan/atau saluran pembuangan dari septik tank yang dipergunakan pada toilet dalam jumlah besar. Pada daerah yang padat penduduknya, dimana penduduk sangat mengandalkan sumur dangkal untuk air minum, pemakaian cubluk mungkin berpotensi untuk terjadinya pencemaran terhadap tanah dan air tanah dan selanjutnya dampak negatif terhadap kesehatan masyarakat pada penduduk setempat/sekitarnya. • Pencemaran air tanah dan/atau air sungai sehubungan dengan pembuangan bebas dari air limbah yang tidak dikendalikan/air keruh terutama yang dihasilkan oleh MCK (Mandi, cuci, dapur, dsb.) yang mungkin mengandung bahan kimia dan bakteri. • Pencemaran air sungai sehubungan dengan penimbunan sembarangan dari limbah padat ke sungai dapat menyebabkan pengaruh negatif pada kesehatan masyarakat dan/atau pemakaian air dari daerah/penduduk. (Agar diberi perhatian khusus terhadap	[Pengendalian limbah manusia/kotoran] • Cubluk tidak boleh dipakai lagi • Jarak antara sumur dangkal dan septik tank agar lebih dari 10 meter dan kedalaman sumur agar lebih dari 12 meter (disarankan oleh laporan Bank Dunia) • Septik tank perlu dikuras/dikosongkan sekali setiap dua tahun untuk mencegah aliran keluar. • Jenis septik tank yang dipilih harus tepat: yaitu dilengkapi dengan saringan pembuangan, terdapat dua ruangan bak, dsb., untuk diperkenalkan kepada proyek. • Sistem distribusi air agar diperkenalkan dalam bekerja sama dengan PDAM atau PDM (perusahaan daerah air minum atau perusahaan air minum), jika ada. • Disarankan untuk membangun sumur dalam disertai jaringan/sistem distribusi pipa. [Pengendalian air limbah/air kotor] • Pemakaian septik tank (sistem dilapangan) pada setiap tingkat pemukiman dan/atau masyarakat, untuk pengendalian gabungan dari kotoran manusia dan air kotor. • Pemakaian jaringan pipa penimbunan

No.	Item Lingkungan	Dampak Lingkungan Potensial	Tindakan pengurangan
		masalah ini, jika penduduk pada daerah yang bersangkutan memakai air sumur dangkal dan/atau air sungai untuk kegiatan hidupnya, terutama untuk minum). • Terkikisnya tanah permukaan oleh air hujan setelah penebangan pohon dan pekerjaan galian/urugan akan menimbulkan aliran air keruh ke dalam air dan danau yang menyebabkan dampak negatif terhadap pertumbuhan kehidupan air. [Dengan memperhatikan kepastian adanya air domestik yang aman, terutama untuk minum, dan untuk menjaga kehidupan yang aman dan kesehatan manusia, pengendalian dari limbah manusia dan air limbah agar ditangani/ direncanakan/dikendalikan dengan benar.	limbah air dan/atau saluran tertutup yang menyalurkan air limbah ke dalam tempat pengendalian limbah air sebelum membuangnya ke dalam sungai (sistem diluar lokasi proyek/sistem saluran air kotor yang terpisah) • Pemakaian jaringan pipa penimbunan air limbah dan/atau saluran tertutup yang membawa air limbah dan air badai ke dalam tempat pengendalian limbah air (sistem diluar lokasi proyek/sistem air limbah gabungan). (Perlu perhatian khusus terhadap pemakaian air atau pemakaian kolam air dari penduduk/masyarakat di daerah sekitar atau daerah hilir).
C-3	Suara dan getaran	• Suara dan getaran sehubungan dengan operasi peralatan berat dan kendaraan untuk pekerjaan reklamasi tanah dapat menyebabkan dampak negatif terhadap lingkungan hidup dari penduduk dan/atau habitat kehidupan liar yang berharga. • Sesuai dengan pembangunan perumahan setelah perbaikan jalan, masalah suara dan getaran dapat menyebabkan pengaruh negatif pada lingkungan hidup dari penduduk dan/atau habitat kehidupan liar yang berharga.	• Pemeriksaan terhadap jadwal konstruksi dan jam kerja, dan perencanaan dan pengelolaan konstruksi yang seksama dan hati-hati. • Pekerjaan konstruksi agar tidak dilaksanakan malam hari. • Menyediakan daerah penyangga dengan pepohonan antara daerah penduduk/ fasilitas umum (seperti sekolah, rumah sakit, dsb.) dan sumber suara dan getaran (yaitu sepanjang jalan utama).
C-4	Penurunan tanah	• Penurunan tanah/sedimentasi kadang-kadang dapat terjadi pada daerah endapan tanah dan tanah liat sehubungan dengan menurunnya permukaan air tanah, dan/atau bekas tanah rawa/daerah tanah rendah. • Banjir/genangan air kadang-kadang dapat terjadi sehubungan dengan penurunan tanah/sedimentasi. [Perlu diberi perhatian khusus dalam hal penurunan permukaan air tanah dan tanah yang telah berlangsung di daerah yang dimaksudkan.	• Perencanaan mengenai pemakaian air tanah oleh tingkat daerah dengan kebijakan perencanaan daerah dan memastikan bahwa pemakaian yang diproyeksikan dari air tanah adalah dalam kapasitas sistem air tanah alam. • Perbaikan dari sistem pasokan air berdasarkan sumber air alternatif. • Rencana pengelolaan air badai secara benar, yaitu untuk mencegah aliran air badai ke dalam lokasi proyek, agar diperkenalkan, jika lokasi terletak pada tanah yang rendah atau pada bekas daerah banjir. • Tanggul agar diperkenalkan untuk meninggikan permukaan tanah dari lokasi proyek dengan memperhatikan sedimentasi alam yang mungkin terjadi.
C-5	Bau busuk yang keras.	• Operasi dari depot limbah, stasiun pengiriman limbah, lokasi pembuangan, tempat pengolahan limbah air, dsb., dapat menyebabkan bau busuk yang menyengat, dan pengaruh negatif dapat terjadi atas lingkungan hidup dari penduduk.	• Lokasi dari fasilitas umum dan/atau penyebaran penduduk supaya dipertimbangkan atas rencana fasilitas yang menimbulkan bau busuk yang keras.

Daftar Pembangunan Perumahan yang menggunakan ANDAL di Indonesia

Dalam rangka mengidentifikasi isu dampak lingkungan dalam pembangunan perumahan dan permukiman, untuk lebih jelasnya disini dipilih 11 proyek pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia yang telah menggunakan ANDAL dan juga telah dilakukan dalam studi ini.

No	Nama proyek & Badan Pelaksanaan	Tahun	Lokasi	Uraian proyek	Sumber data
A	Bukit Semarang Baru Housing Estat -PT. Karyadeka Alam Lestari	1998	Semarang Jawa Tengah	• Luas: 1.000 Ha, mencakup 6 perumahan desa, rekreasi komersiil, techno-park, fasilitas umum & sosial. • Jenis rumah: - Paling sederhana: 8.959 unit - Menengah: 4.111 unit - Mewah: 1.568 unit	Kajian EIA, RKL/RPL, pada Pembangunan Kota Baru Semarang baru, masih pada Kodya Semarang, Jawa Tengah, 1998.
B	Kapuk Housing Estat -PT Bumi Serpong Damai	1995	Desa Kapuk, Jakarta Utara	• Luas seluruhnya: 906 ha -Perumahan: 457 ha -Rekreasi dan sport:243 ha -Niaga, fasilitas pusat lingkungan: 131 ha -Rumah pribadi:10.000 unit -Perkantoran pertokoan: 29 ha -Hotel, cottage, apartemen: 23 ha -Gudang: 23 ha	Kajian EIA, RKL, RPL, pada Phase Pembangunan I&II untuk estat dan perumahan pariwisata Kapuk, Jakarta Utara, April 1995.
C	Bumi Serpong Damai Housing Estat -PT Bumi Serpong Damai	1992	Kabupaten Tangerang, Serpong, Jawa Barat	• Luas: 6.000 Ha. -Perumahan:137.900 unit -Rumah, kantor, toko, fasilitas umum & sosial	Ringkasan Kajian EIA,RKL& RPL, petunjuk teknis untuk AMDAL atas perumahan/pemukiman Perum Perumnas, 1997.
D	Perumas Cengkareng housing -PT.Perumnas	1992	Desa Cengkareng, Jakarta Barat	* Luas: 96 ha -Perumahan empat tingkat	Ringkasan Kajian EIA,RKL& RPL, petunjuk teknis untuk AMDAL atas perumahan/pemukiman Perum Perumnas, 1997.
E	Kota Wisata Housing Estat PT.Mekanusa Cipta	1998	Desa Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat	* Luas: 493 ha -Jenis Perumahan: -Kecil -Menengah -Besar -Fasilitas Umum &sosial	Kajian EIA, RKL, RPL, pada pembangunan estat perumahan Kota Wisata, Desa Ciangsana & Nagrek, Desa Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, 1998.
F	Arga Bajapura Housing Estat -PT.Cipta Sarana Usaha	1998	Desa Pulo Merak, Kabupaten Serang, Jawa Barat	• Luas: 300 ha -Jenis Perumahan -Kecil: 1.932 unit -Menengah:2.220 unit -Besar: 235 unit	Kajian EIA, RKL, RPL, Housing Estat Arga Bajapura, Desa Grogol, Kotasari, Rawa Arum, Desa Pulo Merak, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat.
G	Perumnas Klender Housing -PT.Perumnas	1990	Desa Klender, Jakarta Timur	• Luas: 204 ha -Jenis Perumahan: sederhana, flat, menengah -Fasilitas: Sekolah, mesjid, gereja, pasar, klinik.	Kajian evaluasi atas proyek perumahan di Jabotabek, 1990
H	The Ciledug Indah Housing Estat	1990	Desa Ciledug, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat.	• Luas: 22,3 ha • Jenis Perumahan: -21/60: 4,2 ha -36/81: 7,8 ha -36/102: 2,5 ha * Jalan & Prasarana: 7,8 ha	Kajian evaluasi atas proyek perumahan di Jabotabek, 1990.
I	Antilop Maju Legok housing Estat -PT.Antilop Maju	1998	Desa Legok, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat.	• Luas: 240 ha • Jenis Perumahan: - Mewah: 884 unit - Menengah: 2532 unit - Sederhana:1720 unit * Perdagangan & Fasilitas	Kajian EIA, RKL, RPL Legok Housing Estat, 1998.

No	Nama proyek & Badan Pelaksanaan	Tahun	Lokasi	Uraian proyek	Sumber data
J	Bukit Sentosa Housing Estat -PT.Duta Mas Graha Nusantara	1998	Desa Ciwandan, Kabupaten Serang, Jawa Barat	• Luas: 200 ha • Jenis Perumahan: -Rumah Sangat Sederhana (RSS) : 4.765 unit/38 ha -Rumah Sederhana: 5.987 unit/50 ha -Menengah & Mewah: 368 unit/12 ha - Perdagangan, fasilitas umum.	Kajian EIA, RKL, RPL, Pembangunan Perumahan Bukit Sentosa, Kecamatan dan Ciwandan, Kabupaten Serang.
K	Alam Indah Kencana Agung Housing -PT.Alam Indah Kencana Agung	1995	Desa Cidadap, Kodya Bandung dan Kecamatan Lembang, Kab. Bandung, Jawa Barat.	• Luas: 284 ha • Perumahan: 165 unit/18 ha • Fasilitas: kebun, jalan, saluran, pusat olah raga/15 ha.	Kajian EIA, RKL, RPL, Rencana Perumahan Alam Indah Kencana Agung, 1995.

JICA