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

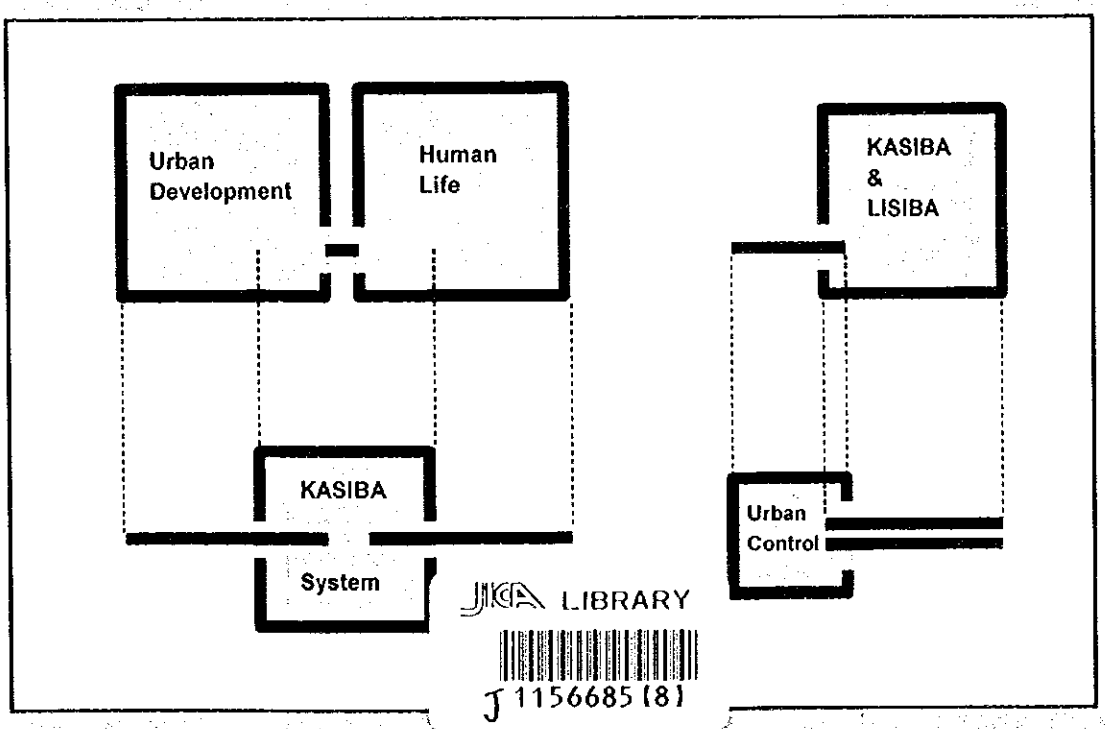
PEMBANGUNAN KASIBA

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

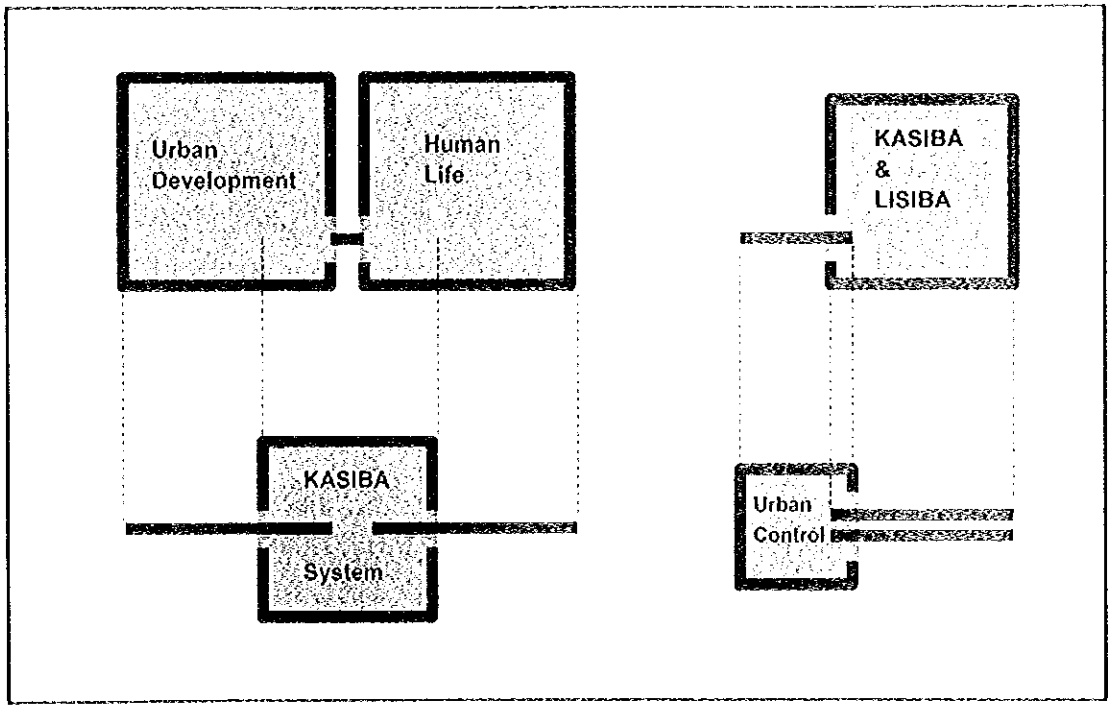
PEMBANGUNAN KASIBA

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.

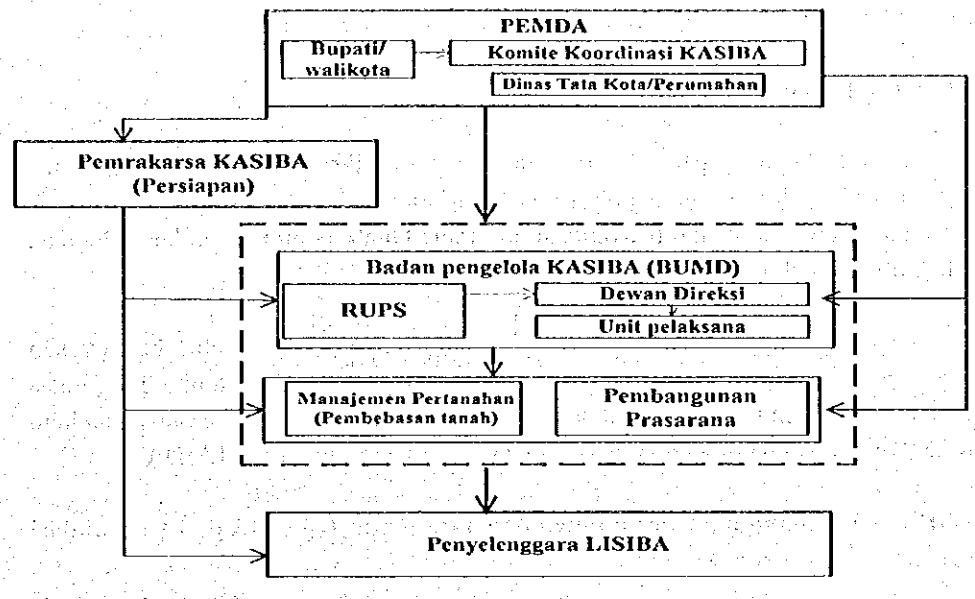
KASIBA akan digelar dan dilaksanakan sepanjang tersedia kapasitas PEMDA untuk melaksanakannya. Upaya pertama adalah disanggupinya peningkatan dan pemantapan kerangka keseluruhan organisasi bidang perencanaan dan pembangunan kota, termasuk struktur organisasi pemerintah yang akan menangani KASIBA (berdasarkan 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

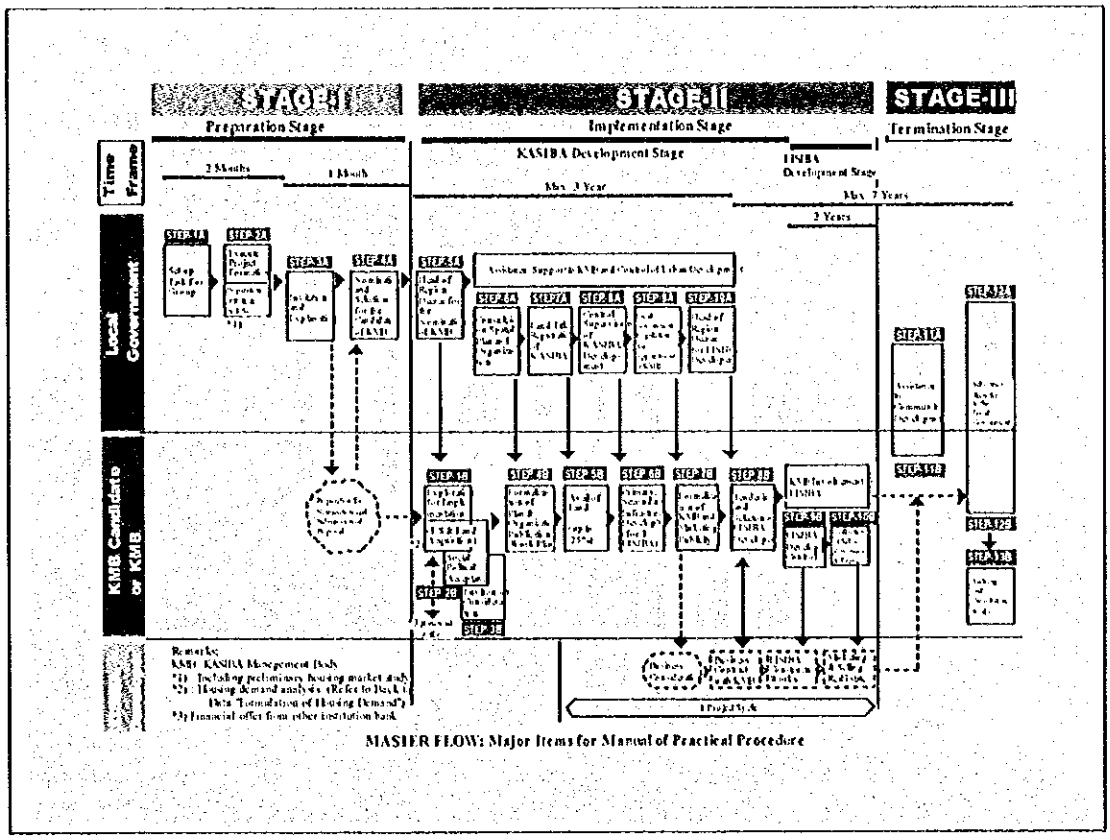
Dengan mempertimbangkan kemungkinan baik maupun buruk tentang dampak KASIBA terhadap lingkungan sekitar, mereka dipadukan ke dalam program peningkatan lingkungan KASIBA sebaik mungkin.

PEMBANGUNAN KASIBA

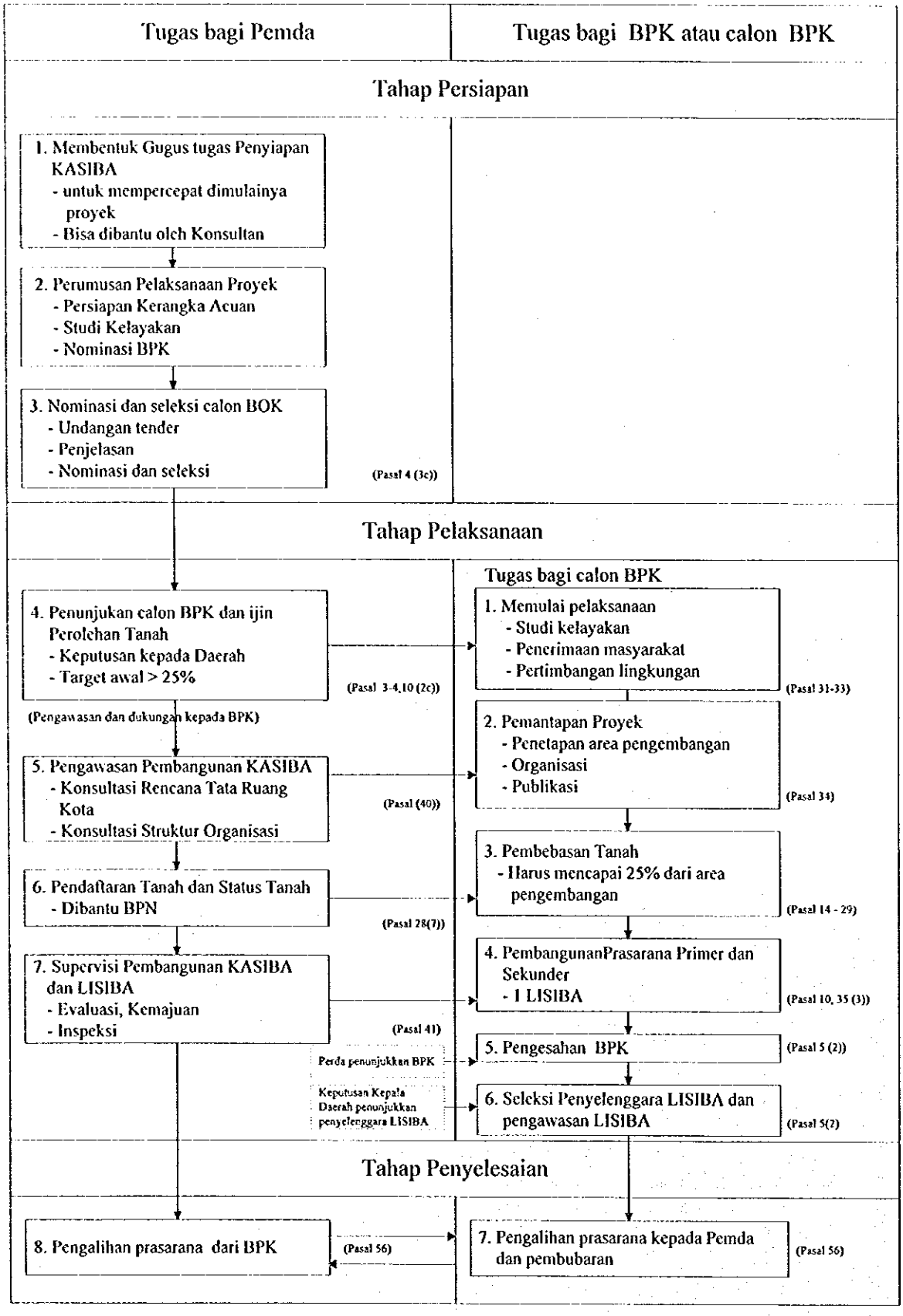
PETUNJUK TEKNIS

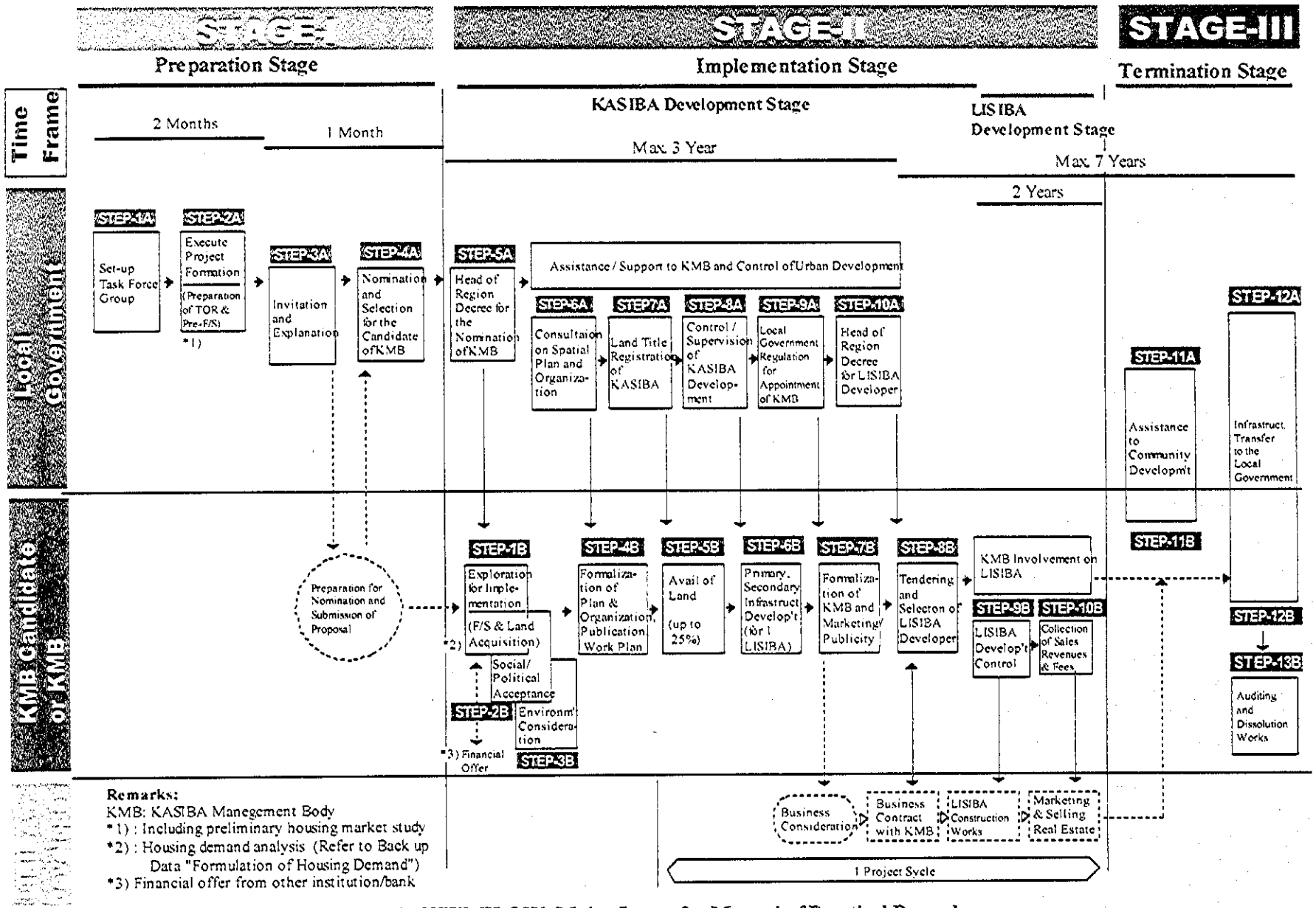
[Bagaimana Proyek KASIBA disiapkan dan dilaksanakan]

- **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

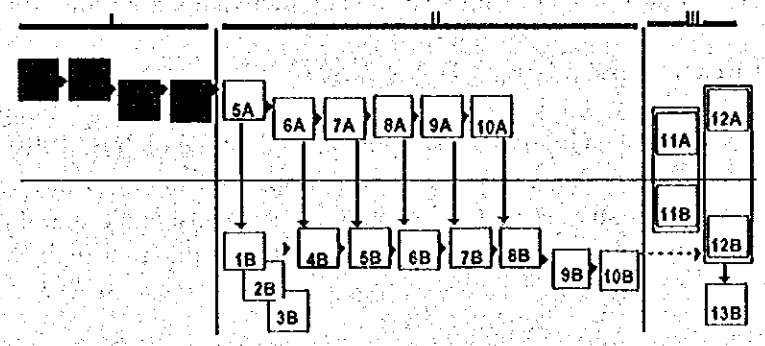


Diagram akhir yang menunjukkan bagian-bagian Prosedur Proyek

▪ 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**

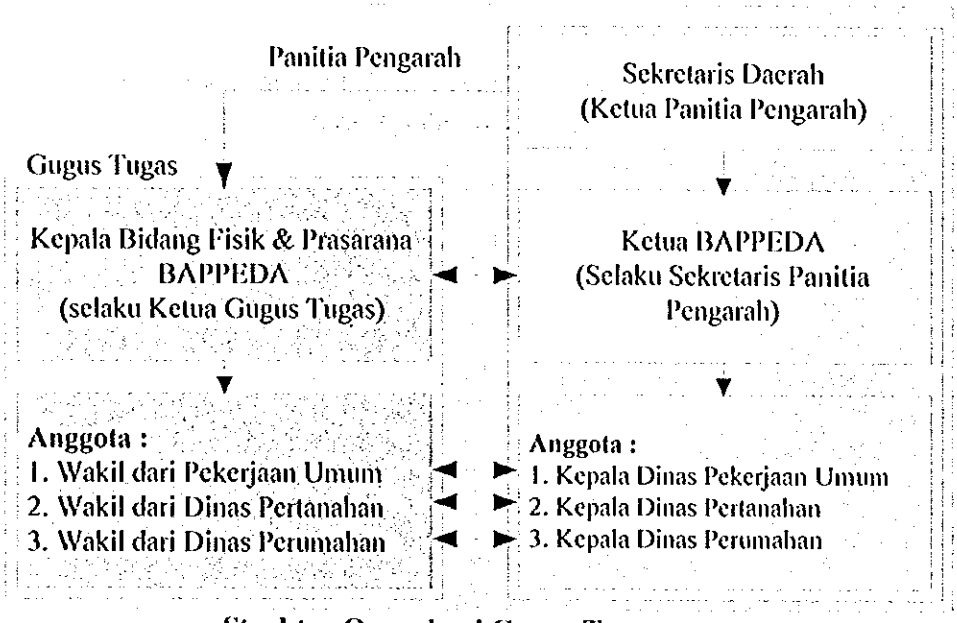
[Bagaimana membentuk gugus tugas dalam pemerintahan daerah]

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

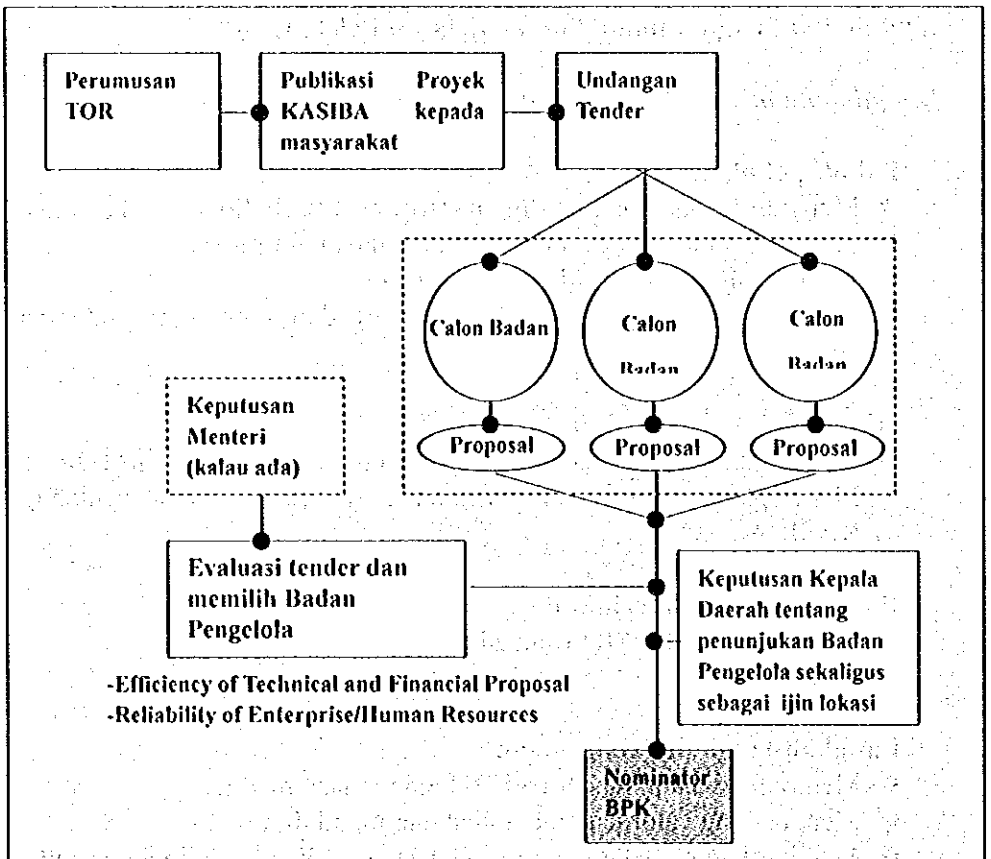
Target,
- Mengadakan penjelasan dan penegasan maksud dan lingkup TOR
- Menetapkan calon akan berminat kerja sama dalam pembangunan KASIBA

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;

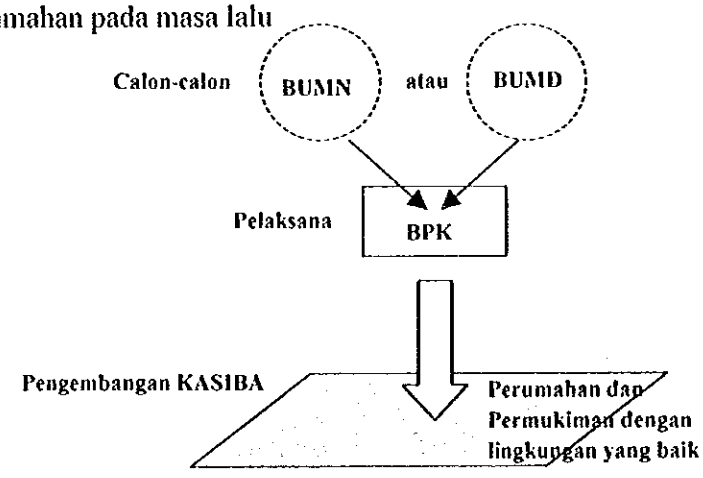
- Menciptakan kriteria kualifikasi BPK

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"**