

## 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

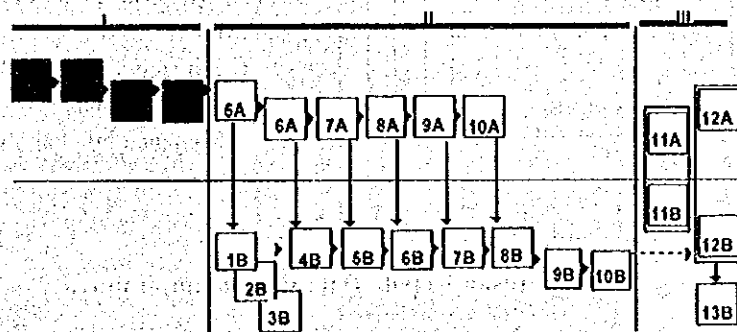


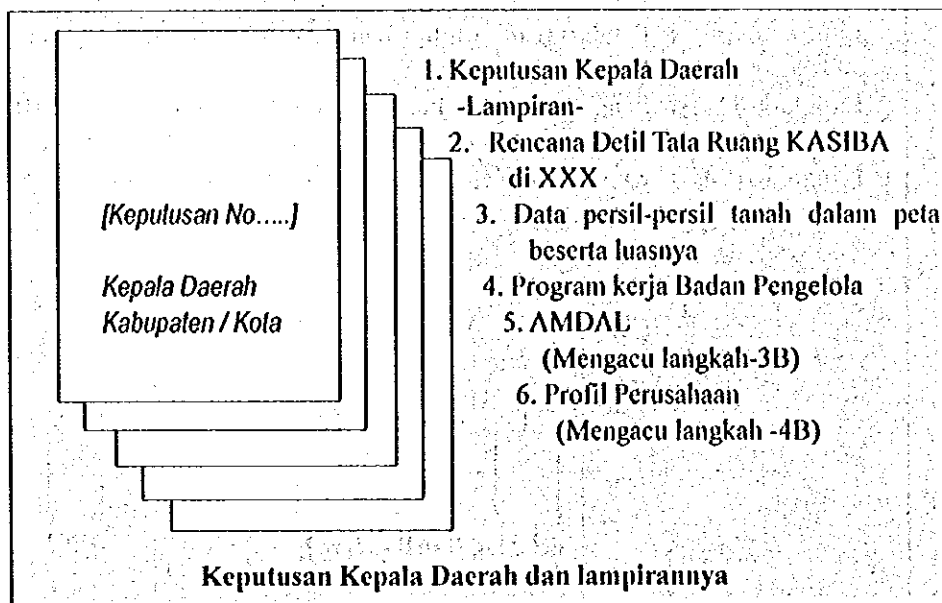
Diagram alir yang menunjukkan Prosedur Proyek

▪ **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



**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

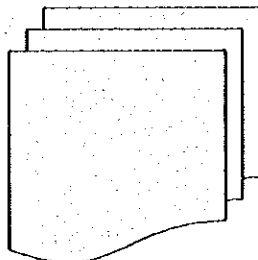
**Langkah-langkah Pelaksanaan**

- 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 Organisasi**

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

**6A.1 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)

**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 real estat

**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

<b>Langkah-7A: Pendaftaran Tanah dan Status Tanah KASIBA</b>
--

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

Badan Pertanahan Nasional akan mendaftarkan 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
- Mendaftarkan 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
- Mendaftarkan 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 pembangunan 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
- Mengidentifikasi 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**

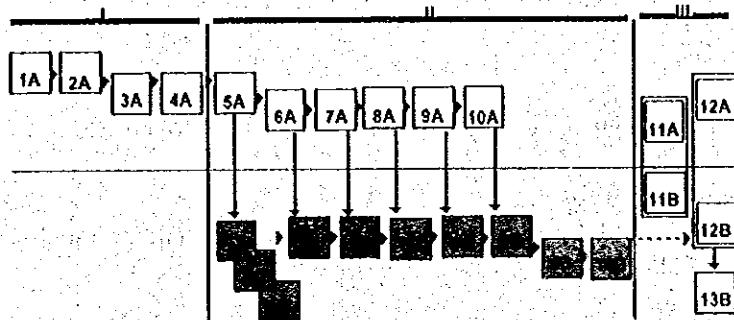
#### [Tahap Pembangunan LISIBA]

**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 real estat dan properti
- Sumber-sumber pembiayaan (para calon investor)

**Langkah-langkah Pelaksanaan**

- Mendiskusikan dengan para nara sumber dari Departemen Keuangan, Kementrian Pekerjaan Umum, Bank, Real estat 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
- Mengidentifikasi 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 karakteristik tanah;

- Lokasi
- Batasan luas pada peta skala 1: 2,000~5,000
- Luasan (m<sup>2</sup>) 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

**Tahap - II****TAHAP PELAKSANAAN**

- Usaha, Hak Milik Adat, dan tanah-tanah yang sudah dipakai dan yang belum
- Pembuatan Peta kadastral yang menunjukkan sebaran dan luas kepemilikan 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**

Tipe Status tanah	Tanah Partikelir					Tanah Negara	
	HM	HGB	HP	HGU	HMA	Sudah dibangun (%)	Belum dibangun (kosong) (%)
Reaksi	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
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
- Mengidentifikasi 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;

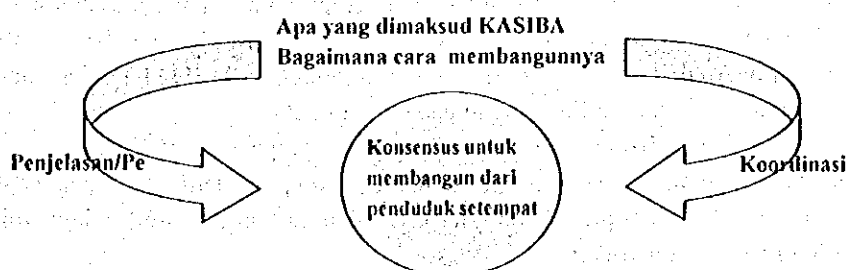
- Mengadakan presentasi dan penjelasan proyek kepada masyarakat
- Melaksanakan survei jajak pendapat
- Melakukan dengar pendapat dan diskusi (dengan melibatkan tokoh masyarakat setempat)

#### 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.

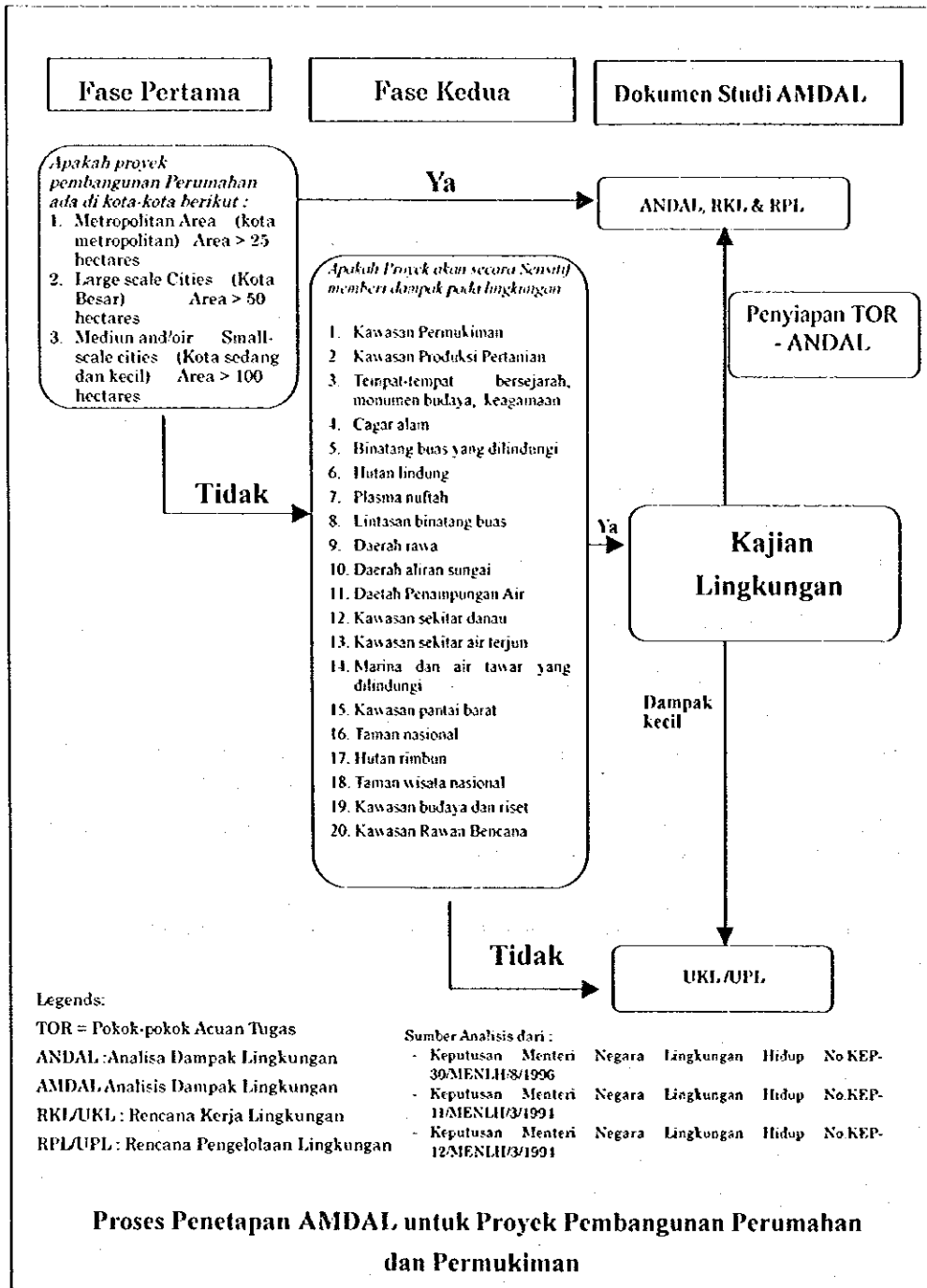
x : Elemen Lingkungan yang mungkin bisa menimbulkan dampak negatif.

Tak ada tanda : Elemen Lingkungan yang tidak memberi dampak negatif

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

## Tahap - II

## TAHAP PELAKSANAAN





**• 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)*

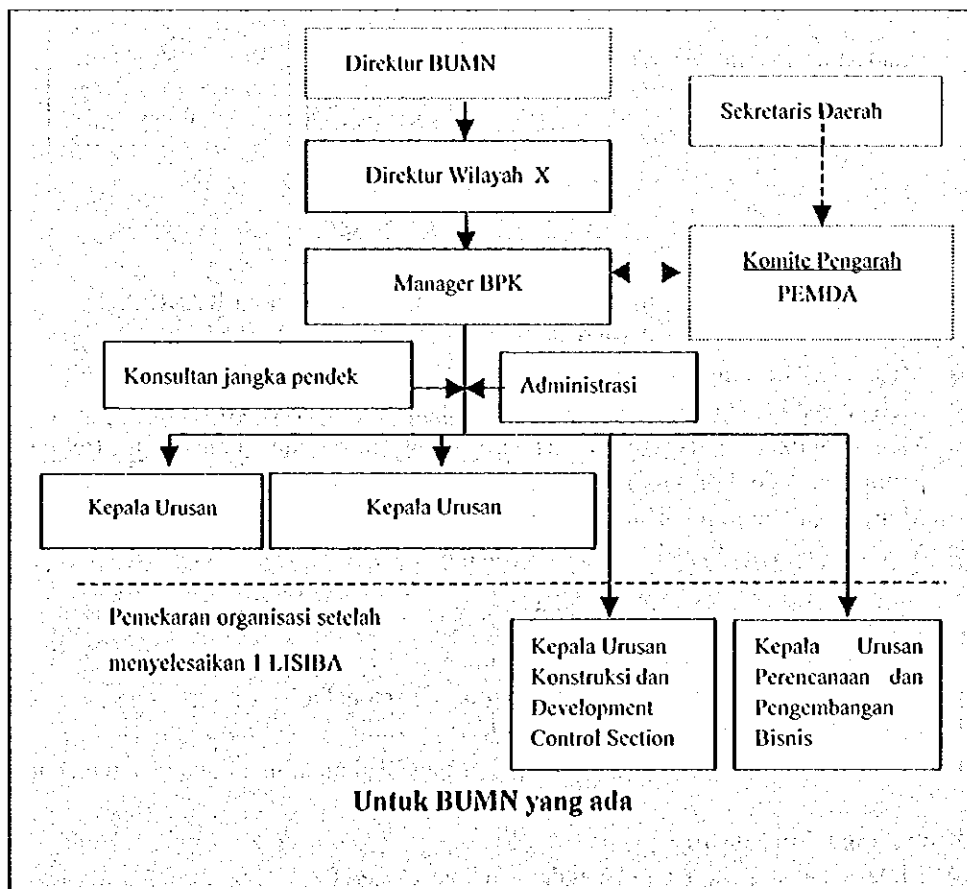
1. Umum, yang berisi penjelasan beberapa istilah dan pengertian
2. Profil Perusahaan
  - Nama Perusahaan
  - Alamat
  - Tipe Perusahaan (Persero/Perum)
  - Data-data Pendirian
3. Pasal-pasal Perusahaan (Anggaran Dasar Rumah Tangga)
  - Umum
  - Tujuan dan sasaran
  - Bisnis Utama
  - Struktur Modal
  - Dewan Direksi
  - Program dan Anggaran
  - Sistem Akuntansi
  - 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 penunjukan sebagai Badan Pengelola KASIBA
- Peraturan Pemerintah tentang Penyertaan Modal Pemerintah
- Keputusan Kepala Daerah tentang Penunjukan Badan Pengelola KASIBA untuk mengelola KASIBA pada lokasi xxx.

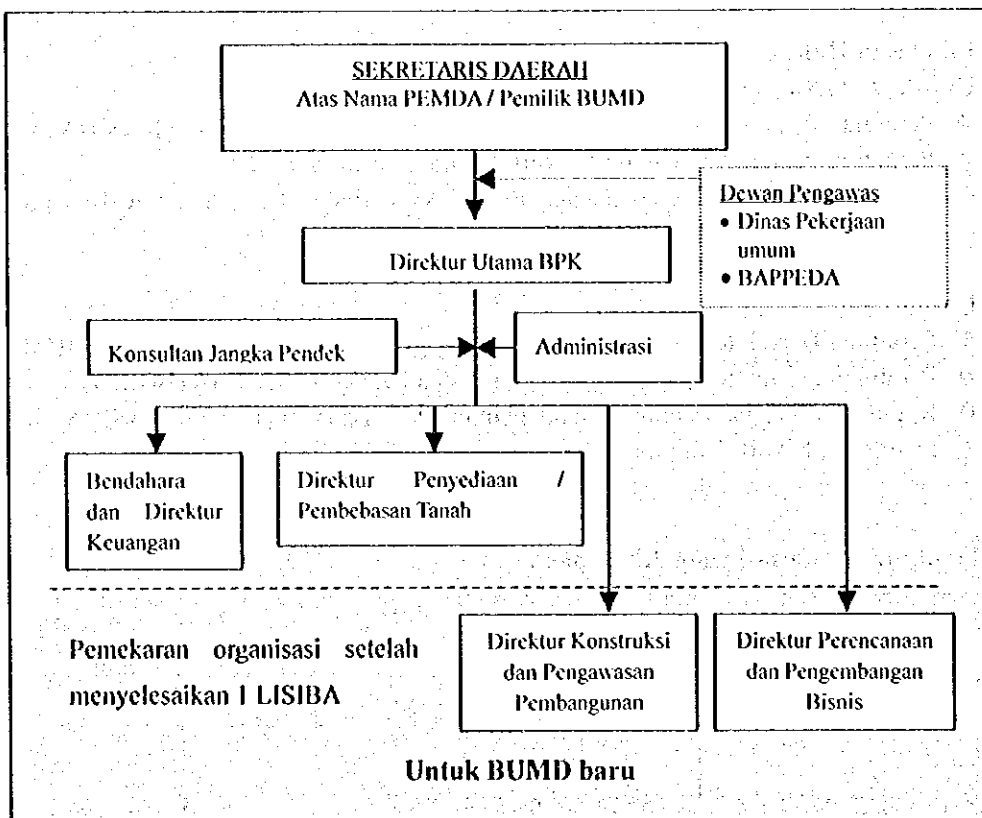
**Untuk BUMD baru;**

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

**Struktur Organisasi yang diharapkan**

## Tahap - II

### TAHAP PELAKSANAAN



#### 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 nasihat 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 yang 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**

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

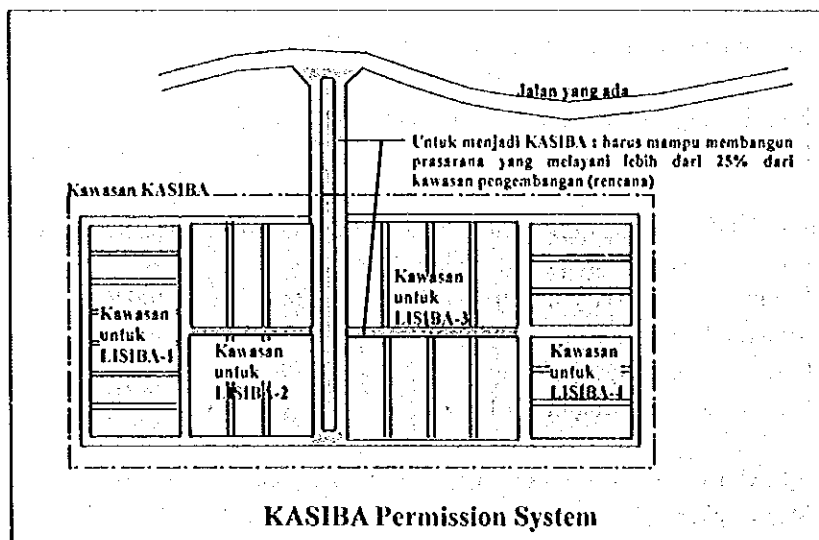
### • Langkah-5B: Perolehan Tanah

[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



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

**5B-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 real estat
- Harga LISIBA

**Catatan Tambahan :**

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

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

*[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 pariwisata 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)

## Tahap - II

### TAHAP PELAKSANAAN

#### 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 Penunjukan 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 Penunjukan 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 Penunjukan 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 LISIBA 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

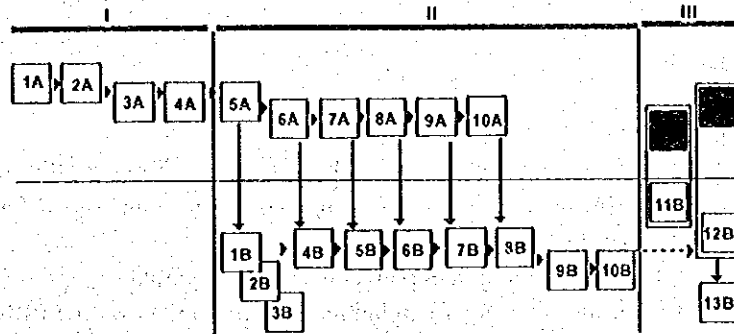


Diagram alir yang menunjukkan Prosedur Proyek

## 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

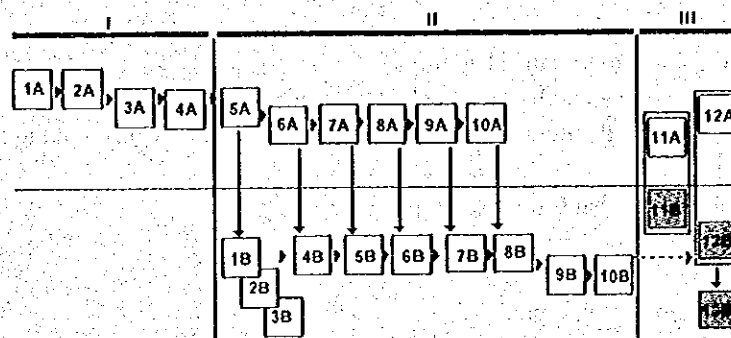


Diagram alir yang menunjukkan bagian-bagian Prosedur Proyek

## 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

• <b>Langkah-12A: Pengalihan Prasarana dari Badan Pengelola KASIBA</b>
--

*[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.

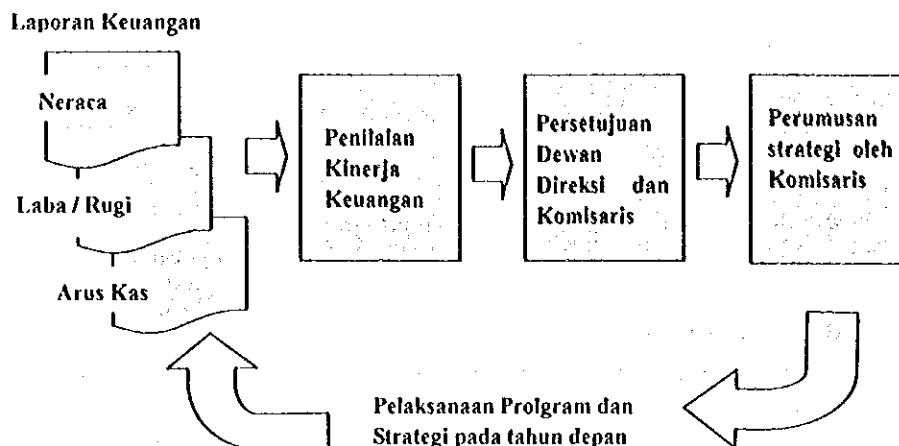
#### **13B-1** Auditing Badan Pengelola KASIBA

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

### Tahap - III

#### TAHAP AKHIR

- 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;

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

**Masukan yang diperlukan :**

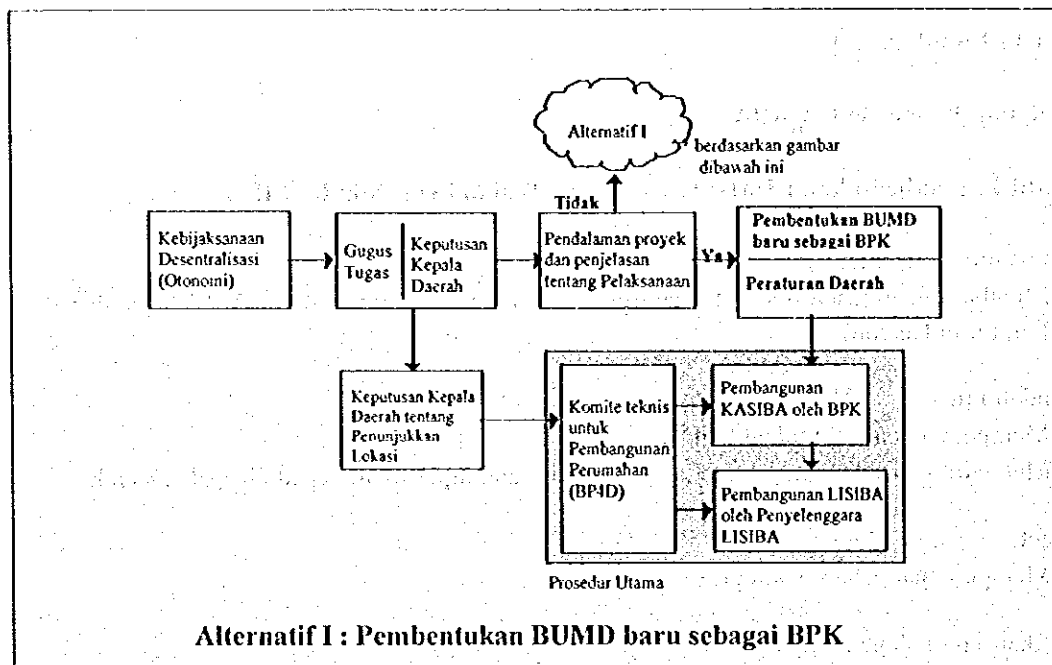
- Draft/Konsep Peraturan Daerah untuk penanaman modal dan pembentukan BPK serta Keputusan Kepala Daerah
- Pendalaman masalah pelaksanaan (sudah dilaksanakan pada tugas-tugas sebelumnya)

**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 Perencanaan dan Pembangunan dan Direktur Urusan Bisnis.



#### 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

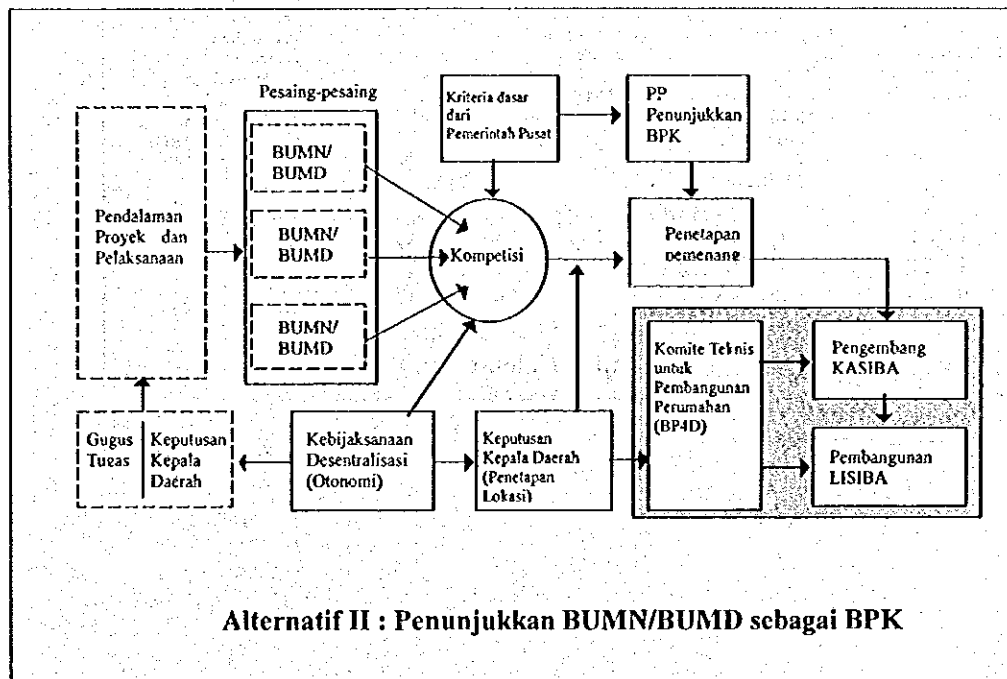
- Pra Studi Kelayakan dari PEMDA yang telah di buat oleh Gugus Tugas
- Keputusan Kepala Daerah menyangkut evaluasi pemilihan calon BPK
- PP Penunjukkan BPK

### Keluaran

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

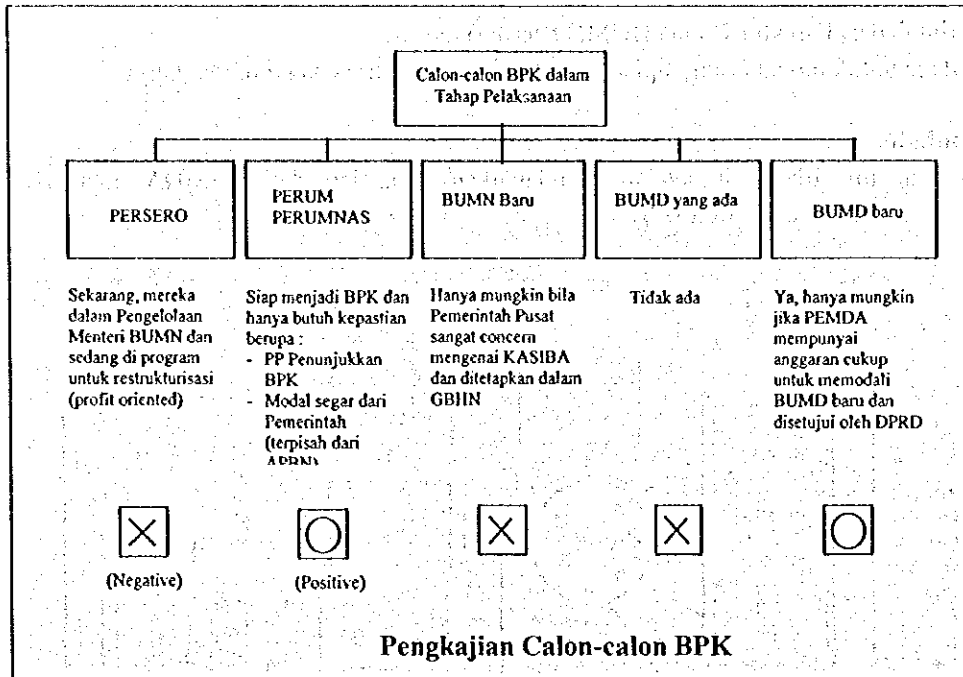
### Catatan Tambahan

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



## Kajian tentang calon-calon BPK

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



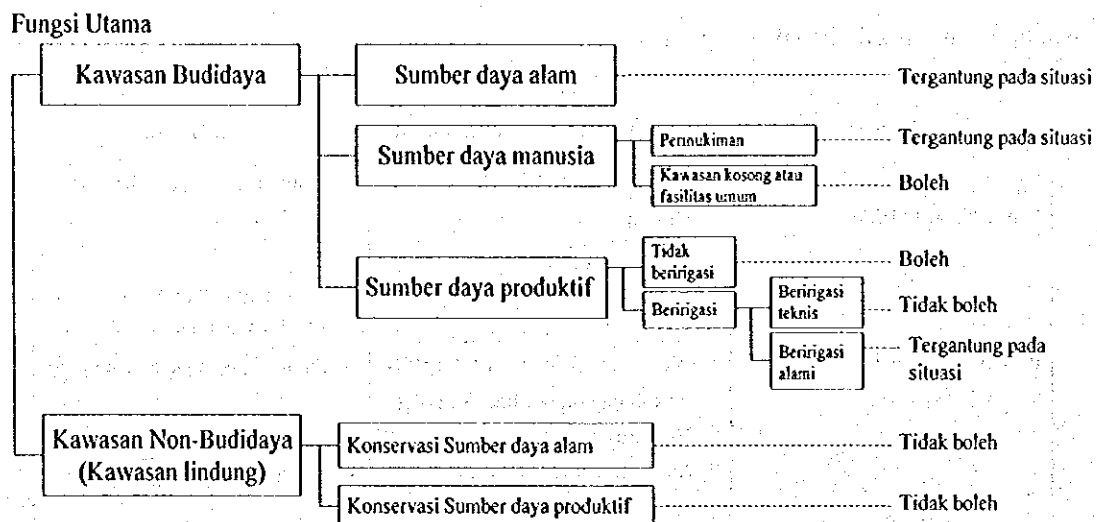


**Perbandingan perlakuan PEMDA antara BUMN dan BUMD baru bila menjadi BPK dalam tahap pelaksanaan**

Perbandingan itu disederhanakan seperti berikut :

No.	Perihal	BUMN (contoh Perum Perumnas)	BUMD baru
1.	Dukungan untuk Badan Pengelola KASIBA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memberi kemudahan proses administrasi</li> <li>- Mendukung kemungkinan adanya subsidi yang dibiayai Pusat (Alokasi Khusus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untuk mengurangi biaya administrasi</li> <li>- Memberi subsidi pembangunan prasarana (dari PEMDA maupun dari Pusat)</li> </ul>
2.	Pendaftaran Tanah LISIBA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Akan dilakukan oleh kantor BPN daerah dan dikoordinasikan oleh BPN Pusat</li> <li>- Menjadi fasilitator dalam Konsolidasi Tanah</li> <li>- Informasi Tanah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sama dengan yang disamping</li> <li>- Sama dengan yang disamping</li> <li>- Sama dengan yang disamping</li> </ul>
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sama dengan yang disamping</li> </ul>

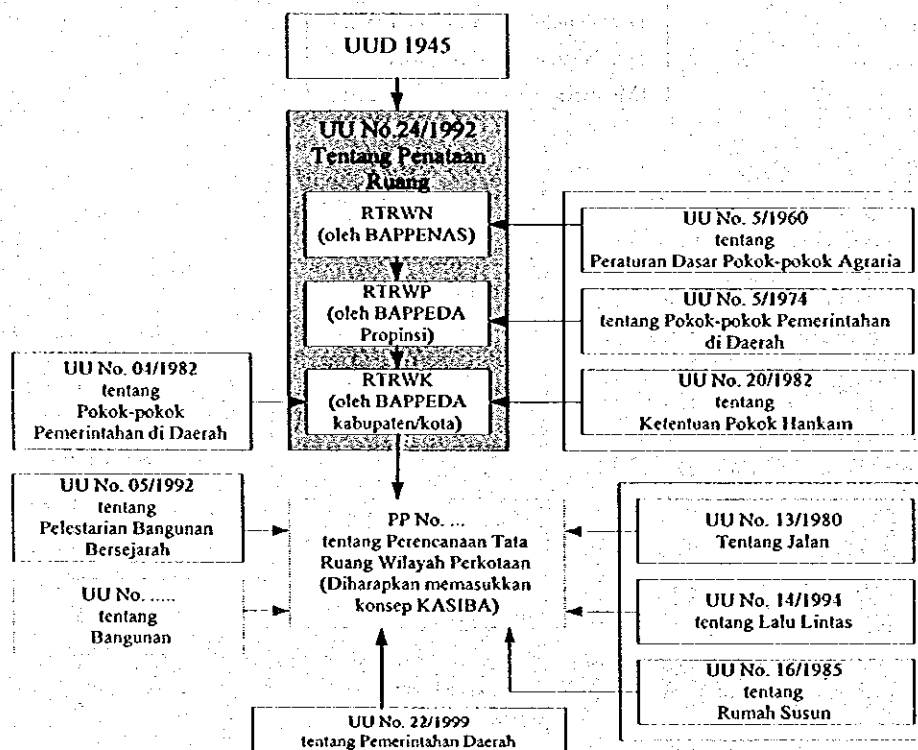
[ Tahap-II / Langkah 1B-2]



- 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

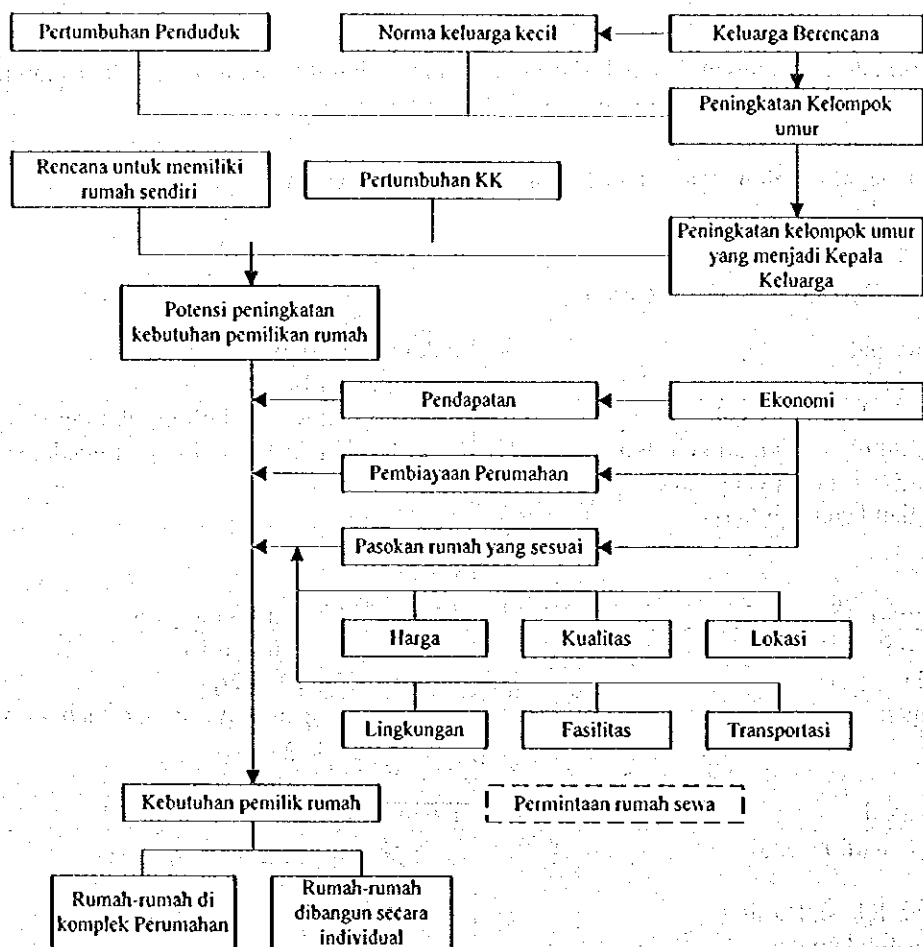
Faktor Internal	Faktor Eksternal
<b>Kebutuhan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruangan cukup untuk kehidupan</li> <li>- Cukup untuk menikmati kehidupan</li> <li>- Lingkungan rumah yang baik</li> <li>- Berangkat ketempat kerja</li> </ul>	<b>Jumlah Penduduk</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jumlah RT per kelompok umur</li> <li>- Jumlah RT per kelompok pendapatan</li> </ul>
<b>Kemampuan Finansial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pendapatan</li> <li>- Belanja</li> <li>- Tabungan</li> </ul>	<b>Ekonomi Sistem Keuangan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produk National Bruto</li> <li>- Kesempatan kerja</li> <li>- Sistem pembiayaan perumahan, sumber Suku bunga, Periode pembayaran</li> </ul>
<b>Yang disukai</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rumah sendiri</li> <li>- Aman</li> <li>- Nyaman-lokasi, fasilitas</li> <li>- Nikmat-lingkungan</li> <li>- Boom, Spekulasi</li> </ul>	<b>Pasokan Rumah</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Harga</li> <li>- Pembangunan rumah</li> <li>- Pembangunan prasarana</li> </ul>

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

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

## 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 resettlement.
- Pencemaran air tanah sehubungan dengan banyaknya pemakaian cubluk (toilet yang digali secara tradisional) dan pembuangan dari septik tank, dan pencemaran air permukaan sehubungan dengan penyaluran yang bebas dari air limbah yang tidak terkendali dan pembuangan limbah yang melanggar hukum ke saluran air dan sungai.
- Banjir/genangan air yang disebabkan oleh meningkatnya aliran dan puncak banjir sehubungan dengan perkerasan dan penebangan tumbuh-tumbuhan dalam skala besar, dan erosi tanah 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**

- Organisasi untuk pengelolaan lingkungan
- Pengelolaan dari konsolidasi/relokasi tanah
- Pengawasan lingkungan dari pekerjaan konstruksi
- Pendidikan lingkungan
- Lain-lain (jika ada)

##### **B. Rencana Pemantauan Lingkungan**

- Pemantauan volume lalu lintas
- Tingi air tanah dan pemantauan mutu
- Situasi hidrologi sehubungan dengan banjir/erosi tanah
- Survey relokasi tempat
- Lain-lain (jika ada)



## Pembangunan Pemukiman Melalui KASIBA

No.	Item Lingkungan	Dampak Lingkungan Potensial	Tindakan pengurangan
<b>A. Lingkungan Sosial</b>			
A-1	Urbanisasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 estai perumahan perkotaan yang berdekatan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pada daerah sekitar perkotaan yang bersekalanya besar, perlu dipertimbangkan bagaimana melancarkan masyarakat yang berdekatan dengan lokasi proyek perumahan/pemukiman dari pedesaan ke perkotaan, dalam hubungannya dengan kebijaksanaan perencanaan daerah.</li> </ul>
A-2	Pemindahan atau pembongkaran	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ketidaktentraman sosial sehubungan dengan pemberlakuan konsolidasi tanah yang tidak adil dan kadang-kadang berakibat terhadap pengurangan atau hilangnya fondasi kehidupan dari penduduk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Setiap konsolidasi tanah yang tidak direncanakan agar dilaksanakan sesuai dengan standar/perundang-undangan yang benar.</li> <li>• Agar diberikan kompensasi yang cukup untuk rakyat yang terkena proyek, dan agar dilaksanakan secara adil berdasarkan perjanjian kerja sama.</li> <li>• 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.</li> </ul>
A-3	Kegiatan ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ketidaktentraman sosial sehubungan dengan pengurangan atau hilangnya dasar-dasar kegiatan ekonomi yang disebabkan oleh konsolidasi tanah dan/atau berkurangnya atau hilangnya tanah pertanian primer.</li> <li>• Kecemburuan/perselisihan/kesenjangan/pertentangan sosial antara penduduk pada daerah konsolidasi tanah dan penduduk lokal sekitarnya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memberikan perluasan bagi penduduk/ masyarakat/rakyat setempat mengenai kegiatan yang direncanakan dari pembangunan konsolidasi tanah dalam hubungannya dengan kebijaksanaan perencanaan daerah.</li> <li>• Memeriksa pemakaian yang praktis dari kegiatan ekonomi yang ada di daerah. Jaminan atau kompensasi atas berkurangnya atau hilangnya dasar-dasar dari kegiatan ekonomi.</li> </ul>
A-4	Fasilitas dan Lalulintas Umum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Meningkatkan fasilitas/layanan umum dan prasarana sekitarnya yang telah ada dengan menjalin kerja sama yang baik bersama pemerintah setempat yang bersangkutan, dalam hubungannya dengan kebijaksanaan perencanaan daerah.</li> <li>• Koordinasi antara sasaran dan tujuan perencanaan lain untuk daerah tersebut.</li> </ul>
A-5	Harta budaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kerusakan terhadap atau hilangnya nilai mesjid, peninggalan arkaeologi atau aset budaya lainnya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelestarian atau pemindahan aset arkaeologi, budaya atau agama.</li> </ul>

No.	Item Lingkungan	Dampak Lingkungan Potensial	Tindakan pengurangan
A-7	Limbah (Limbah padat)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Timbulnya tanah yang berlebihan, limbah konstruksi/pembongkaran sehubungan dengan kegiatan konstruksi.</li> </ul> <p>[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].</p> <p>Berkenaan dengan "limbah air", lihat pasal C-2 berikutnya mengenai Pencemaran air).</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sistem penimbunan limbah primer rumah tangga.</li> <li>Membangun lokasi penimbunan limbah sementara (TPS: tempat pembuangan sementara), jika diperlukan.</li> <li>Pengangkutan dan pembuangan limbah ke tempat pembuangan akhir (TPA: tempat pembuangan akhir).</li> <li>Kekuatan kelembagaan/organisasi dan keuangan dari pemerintah setempat yang bertindak untuk melayani SWM pada daerah proyek dan sekitarnya.</li> <li>Kegiatan pemberitaan dan promosi untuk mengurangi/daur ulang limbah.</li> <li>Pendidikan sosial mengenai kesadaran lingkungan.</li> <li>Lokasi penimbunan untuk tanah yang berlebihan dan limbah bongkaran agar dibuat dengan benar pada rencana konstruksi dan disalurkan dengan benar.</li> </ul>
A-9	Bahaya (Resiko)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jika lokasi proyek berlokasi pada daerah pegunungan, tanah longsor atau runtuhnya lereng galian atau timbunan dapat menyebabkan kerusakan terhadap tanah dan rumah penduduk.</li> </ul> <p>(Mengenai "Banjir/genangan air", lihat pasal B-3 berikut mengenai Situasi hidrologi)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemeriksaan terhadap rencana konstruksi seperti jangka waktu konstruksi, cara, dsb.</li> <li>Tindakan perlindungan lereng seperti tembok penahan, pekerjaan kerangka beton dengan tumbuh-tumbuhan, dsb., agar diperkenalkan pada lereng yang ditimbun dan/atau dipotong.</li> </ul>
<b>B. Lingkungan Alam</b>			
B-1	Erosi Tanah	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pengendalian erosi tanah, seperti penanaman kembali, pekerjaan perlindungan lereng, dsb., atas dasar sementara (tahapan konstruksi) dan permanen.</li> <li>Pemeriksaan rencana konstruksi, seperti jangka waktu konstruksi, cara, dsb.</li> </ul>
B-2	Air tanah	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Perkerasan skala besar terhadap permukaan tanah menyebabkan kurangnya peresapan air hujan, berakibat pada rendahnya permukaan air tanah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perencanaan pemakaian air tanah oleh daerah dengan kebijaksanaan perencanaan daerah.</li> <li>Memastikan bahwa pemakaian yang diproyeksikan dari air tanah adalah dalam batas kapasitas sistem air tanah untuk mengisi ulang dirinya.</li> <li>Perbaikan sistem pasokan air berdasarkan atas sumber air alternatif.</li> </ul>

No.	Item Lingkungan	Dampak Lingkungan Potensial	Tindakan pengurangan
B-3	Situasi hidrologi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>[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.</p> <p>[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.</p>	<p>[Tahapan Perencanaan]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lestarkan pola saluran yang stabil yang telah ada.</li> <li>• Rencana pengelolaan air badai yang benar agar diadakan didaerah yang bersangkutan termasuk disekitarnya.</li> <li>• Perbaikan dari sistem saluran yang ada.</li> <li>• Fasilitas kolam retensi pada tempat pembuangan dari air badai yang terkumpul dari daerah proyek menuju sungai.</li> <li>• Alat retensi aliraaan air bersama saluran air badai.</li> </ul> <p>[Tahapan Konstruksi]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daerah kerja untuk konstruksi agar dijaga minimum dan/atau dibagi menurut phase untuk mencegah erosi tanah dan endapan yang berlebihan.</li> <li>• Jadwal waktu kegiatan konstruksi harus memperhatikan pola curah hujan sehingga mengurangi tanah terbuka yang berakibat erosi.</li> <li>• Selama konstruksi, pemadatan terhadap tanah yang terbuka agar dilaksanakan segera setelah pembersihan tanah.</li> <li>• Tanah yang telah dibersihkan tetapi masih terbuka agar dikerjakan dan/atau disarankan untuk di tanami rumput/ditanami kembali dalam waktu yang secepat mungkin.</li> <li>• Penampungan endapan disarankan untuk dibuat konstruksinya untuk mencegah masuknya endapan ke dalam sungai atau saluran yang berdekatan.</li> </ul>
B-4	Fauna dan Flora	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gangguan perkembangbiakan dan kepunahan species sehubungan dengan perubahan kondisi habitat yang disebabkan oleh pembangunan perumahan/pemukiman seperti datangnya penduduk, timbulnya suara, getaran dan pencemaran air/udara.</li> </ul> <p>(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.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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., suoaaya ditunjukkan dan supaya tidak terancam oleh pembangunan perumahan/pemukiman.</li> <li>• Langkah perlindungan bagi fauna dan flora endemi.</li> <li>• Perhatian yang sungguh-sungguh terhadap rencana dan pengelolaan konstruksi dari pembangunan perumahan/pemukiman.</li> <li>• Kebijakan perencanaan daerah yang memadai sebagaimana disebutkan pada No. A-3 dari tabel ini, agar dipertimbangkan.</li> </ul> <p>Perlu adanya perhatian khusus terhadap kehidupan air</p>

No.	Item Lingkungan	Dampak Lingkungan Potensial	Tindakan pengurangan
			yang bernilai pada daerah yang bersangkutan atau pada daerah hilir).
B-5	Landscape	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perubahan topographi dan tumbuh-tumbuhan sehubungan dengan reklamasi, galian dan urugan untuk pembangunan perumahan/pemukiman.</li> <li>• Semakin memburuknya keharmonisan estetika oleh struktur.</li> </ul> <p>(Perlu adanya perhatian khusus jika landscape memiliki nilai khusus untuk agama, pariwisata, dsb.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemeriksaan terhadap kandungan rencana dari pembangunan perumahan/ pemukiman.</li> </ul>
<b>c. Pencemaran Lingkungan</b>			
C-1	Polusi Udara	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan lalu lintas sehubungan dengan pengaktifan 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>(Dampaknya dapat lebih besar pada musim kemarau)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembatasan untuk gas buang dari kendaraan</li> <li>• Pembatasan kecepatan dari kendaraan/ truk angkutan untuk mencegah dan mengurangi timbulnya debu selama konstruksi.</li> <li>• Truk angkutan yang membawa tanah dan/atau limbah bongkaran agar ditutup dengan kanvas, dsb.</li> <li>• Pengendalian debu dengan semprotan air selama konstruksi</li> <li>• Pemeriksaan cara dan jadwal konstruksi.</li> </ul>
C-2	Pencemaran Air (Limbah manusia dan Air limbah)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>(Agar diberi perhatian khusus terhadap</p>	<p>[Pengendalian limbah manusia/kotoran]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cubluk tidak boleh dipakai lagi</li> <li>• 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)</li> <li>• Septik tank perlu dikuras/dikosongkan sekali setiap dua tahun untuk mencegah aliran keluar.</li> <li>• Jenis septik tank yang dipilih harus tepat: yaitu dilengkapi dengan saringan pembuangan, terdapat dua ruangan bak, dsb., untuk diperkenalkan kepada proyek.</li> <li>• Sistem distribusi air agar diperkenalkan dalam bekerja sama dengan PDAM atau PDM (perusahaan daerah air minum atau perusahaan air minum), jika ada.</li> <li>• Disarankan untuk membangun sumur dalam disertai jaringan/sistem distribusi pipa.</li> </ul> <p>[Pengendalian air limbah/air kotor]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemakaian septik tank (sistem dilapangan) pada setiap tingkat pemukiman dan/atau masyarakat, untuk pengendalian gabungan dari kotoran manusia dan air kotor.</li> <li>• Pemakaian jaringan pipa penimbunan</li> </ul>

No.	Item Lingkungan	Dampak Lingkungan Potensial	Tindakan pengurangan
		<p>masalah ini, jika penduduk pada daerah yang bersangkutan memakai air sumur dangkal dan/atau air sungai untuk kegiatan hidupnya, terutama untuk minum).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>[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.</p>	<p>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)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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).</li> </ul> <p>(Perlu perhatian khusus terhadap pemakaian air atau pemakaian kolam air dari penduduk/masyarakat di daerah sekitar atau daerah hilir).</p>
C-3	Suara dan getaran	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemeriksaan terhadap jadwal konstruksi dan jam kerja, dan perencanaan dan pengelolaan konstruksi yang seksama dan hati-hati.</li> <li>• Pekerjaan konstruksi agar tidak dilaksanakan malam hari.</li> <li>• Menyediakan daerah penyangga dengan pepohonan antara daerah penduduk/fasilitas umum (seperti sekolah, rumah sakit, dsb.) dan sumber suara dan getaran (yaitu sepanjang jalan utama).</li> </ul>
C-4	Penurunan tanah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Banjir/genangan air kadang-kadang dapat terjadi sehubungan dengan penurunan tanah/sedimentasi.</li> </ul> <p>[Perlu diberi perhatian khusus dalam hal penurunan permukaan air tanah dan tanah yang telah berlangsung di daerah yang dimaksudkan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Perbaikan dari sistem pasokan air berdasarkan sumber air alternatif.</li> <li>• 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.</li> <li>• Tanggul agar diperkenalkan untuk meninggikan permukaan tanah dari lokasi proyek dengan memperhatikan sedimentasi alam yang mungkin terjadi.</li> </ul>
C-5	Bau busuk yang keras.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokasi dari fasilitas umum dan/atau penyebaran penduduk supaya dipertimbangkan atas rencana fasilitas yang menimbulkan bau busuk yang keras.</li> </ul>

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas: 1.000 Ha, mencakup 6 perumahan desa, rekreasi komersil, techno-park, fasilitas umum &amp; sosial.</li> <li>• Jenis rumah: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Paling sederhana: 8.959 unit</li> <li>- Menengah: 4.111 unit</li> <li>- Mewah: 1.568 unit</li> </ul> </li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas seluruhnya: 906 ha</li> <li>-Perumahan: 457 ha</li> <li>-Rekreasi dan sport:243 ha</li> <li>-Niaga, fasilitas pusat lingkungan: 131 ha</li> <li>-Rumah pribadi:10.000 unit</li> <li>-Perkantoran pertokoan: 29 ha</li> <li>-Hotel, cottage, apartemen: 23 ha</li> <li>-Gudang: 23 ha</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas: 6.000 Ha.</li> <li>-Perumahan:137.900 unit</li> <li>-Rumah, kantor, toko, fasilitas umum &amp; sosial</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Luas: 96 ha</li> <li>-Perumahan empat tingkat</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Luas: 493 ha</li> <li>-Jenis Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> <li>-Kecil</li> <li>-Menengah</li> <li>-Besar</li> </ul> </li> <li>-Fasilitas Umum &amp; sosial</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas: 300 ha</li> <li>-Jenis Perumahan <ul style="list-style-type: none"> <li>-Kecil: 1.932 unit</li> <li>-Menengah:2.220 unit</li> <li>-Besar: 235 unit</li> </ul> </li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas: 204 ha</li> <li>-Jenis Perumahan: sederhana, flat, menengah</li> <li>-Fasilitas: Sekolah, mesjid, gereja, pasar, klinik.</li> </ul>	Kajian evaluasi atas proyek perumahan di Jabotabek, 1990
H	The Ciledug Indah Housing Estat	1990	Desa Ciledug, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas: 22,3 ha</li> <li>• Jenis Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> <li>-21/60: 4,2 ha</li> <li>-36/81: 7,8 ha</li> <li>-36/102: 2,5 ha</li> </ul> </li> <li>* Jalan &amp; Prasarana: 7,8 ha</li> </ul>	Kajian evaluasi atas proyek perumahan di Jabotabek, 1990.
I	Antilop Maju Legok housing Estat -PT.Antilop Maju	1998	Desa Legok, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas: 240 ha</li> <li>• Jenis Perumahan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mewah: 884 unit</li> <li>- Menengah: 2532 unit</li> <li>- Sederhana:1720 unit</li> </ul> </li> <li>* Perdagangan &amp; Fasilitas</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas: 200 ha</li> <li>• Jenis Perumahan: -Rumah Sangat Sederhana (RSS) : 4.765 unit/38 ha</li> <li>-Rumah Sederhana: 5.987 unit/50 ha</li> <li>-Menengah &amp; Mewah: 368 unit/12 ha</li> <li>-Perdagangan, fasilitas umum.</li> </ul>	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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas: 284 ha</li> <li>• Perumahan: 165 unit/18 ha</li> <li>• Fasilitas: kebun, jalan, saluran, pusat olah raga/15 ha.</li> </ul>	Kajian EIA, RKL, RPL, Rencana Perumahan Alam Indah Kencana Agung, 1995.

JICA

