

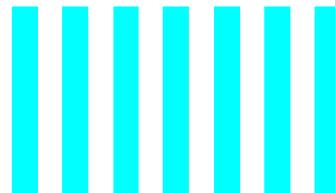


**KEMENTERIAN NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

**PETUNJUK PELAKSANAAN
KAWASAN SIAP BANGUN DAN
LINGKUNGAN SIAP BANGUN YANG BERDIRI SENDIRI**



Edisi Desember 2005



KATA PENGANTAR

Sebagaimana telah kita pahami bersama, pelaksanaan Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah (GNPSR) telah menjadi komitmen Nasional. Dalam kaitan tersebut, Kementerian Negara Perumahan Rakyat berkewajiban mendorong pelaksanaan Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah di daerah melalui Kawasan siap bangun dan Lingkungan siap bangun yang Berdiri Sendiri (Kasiba dan Lisiba BS).

Penerbitan buku petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis Kasiba dan Lisiba BS ini merupakan pedoman bagi pelaksanaan Kasiba dan Lisiba BS di daerah yang diharapkan dapat dijadikan pegangan bagi Pemerintah Kabupaten/Pemerintah Kota serta seluruh masyarakat terutama para praktisi dan akademisi diberbagai kegiatan yang dalam tugas dan kegiatannya berkaitan dengan Kasiba dan Lisiba BS diwilayah Kabupaten/Kota sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman serta Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri (KASIBA dan LISIBA BS)

Dalam proses penyusunan telah melibatkan berbagai kalangan masyarakat dan para akademisi dari Perguruan Tinggi terkemuka serta kalangan pelaku pembangunan perumahan dan permukiman. Disamping itu kami juga telah melaksanakan sosialisasi dan temu wicara dengan berbagai Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, Perguruan Tinggi, dan para praktisi pembangunan perumahan dan permukiman.

Kami harapkan upaya fasilitasi pemerintah ini tidak selesai dengan adanya petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis ini, namun dapat dilanjutkan dengan upaya penyebarluasan dan penyempurnaannya, untuk itu segala masukan, saran maupun kritik untuk perbaikan pedoman ini sangat kami hargai.

Akhirnya bagi seluruh pihak yang terlibat dalam penyusunan petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis Kasiba dan Lisiba BS ini kami mengucapkan terima kasih.

**Kementerian Negara Perumahan Rakyat
Deputi Bidang Pengembangan Kawasan**

Ir. Syarifuddin Akil.

DAFTAR ISI
PETUNJUK PELAKSANAAN KASIBA/LISIBA BS

	Hal :
DAFTAR ISI	i
KATA PENGANTAR	viii
ACUAN NORMATIF	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. LATAR BELAKANG	1
1.2. MAKSUD DAN TUJUAN	3
1.2.1. Maksud	3
1.2.2. Tujuan	3
1.3. RUANG LINGKUP	3
BAB II KETENTUAN UMUM	5
BAB III PENGELOLAAN KASIBA DAN PENYELENGGARAAN LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI	 11
3.1. UMUM	11
3.1.1. Pengelolaan Kasiba	11
3.1.2. Penyelenggaraan Lisiba	12
3.1.3. Penyelenggaraan Lisiba yang Berdiri Sendiri	 13

3.2. PENUNJUKAN BADAN PENGELOLA KASIBA	14
3.2.1. Pembentukan Panitia Kompetisi	14
3.2.2. Penilaian Pemenang Kompetisi	14
3.2.3. Tata Cara Penunjukan Badan Pengelola Kasiba	14
Gambar 3.1	15
Gambar 3.2.	16
3.2.4. Tugas Badan Pengelola Kasiba	19
3.3. PENUNJUKAN PENYELENGGARA LISIBA	20
3.3.1. Penunjukan Badan Usaha Sebagai Penyelenggara Lisiba	20
3.3.2. Penunjukan Peserta Konsolidasi Tanah Sebagai Penyelenggara Lisiba	22
3.3.3. Tugas Penyelenggara Lisiba	23
3.4. PENUNJUKAN PENYELENGGARA LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI	24
3.4.1. Penunjukan Badan Usaha Sebagai Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri.	24
3.4.2. Petunjuk Peserta Konsolidasi Tanah sebagai Penyelenggara Lisiba Yang Berdiri Sendiri	25
3.4.3. Tugas Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri	25
3.5. PENDANAAN	26

Gambar 3.3	27
BAB IV PENETAPAN LOKASI DAN PENYEDIAAN TANAH	28
4.1. PENETAPAN LOKASI	28
4.1.1. Penetapan Lokasi Kasiba	28
4.1.2. Persyaratan Lokasi Kasiba	29
4.1.3. Kriteria Pemilihan Lokasi Kasiba	30
4.1.4. Penetapan Lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri	30
4.1.5. Persyaratan Lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri	31
4.1.6. Kriteria Pemilihan Lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri	32
Gambar 4.1	33
Gambar 4.2	34
4.2. PENYEDIAAN TANAH	35
4.2.1. Umum	35
4.2.2. Penyediaan Tanah Untuk Kasiba di Atas Tanah Negara	35
4.2.3. Penyediaan Tanah Untuk Kasiba Diatas Tanah Hak	37
4.2.4. Konsolidasi Tanah dalam Kasiba	38
Gambar 4.3	39
Gambar 4.4	40
4.2.5. Perolehan Tanah Untuk Kasiba Dengan Cara Pelepasan Hak dan Tukar Menukar	41

4.2.6.	Perolehan Tanah Untuk Kasiba Dengan Cara Hibah	41
4.2.7.	Pembiayaan Penyediaan Tanah Kasiba	41
4.2.8.	Penyediaan Tanah Untuk Lisiba yang Berdiri Sendiri Di Atas Tanah Hak dan Tanah Negara	42
4.2.9.	Konsolidasi Tanah Dalam Lisiba yang Berdiri Sendiri	42
4.2.10.	Perolehan Tanah Untuk Lisiba yang Berdiri Sendiri Dengan Cara Pelepasan Hak	42
BAB V PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DAN PENDAFTARANNYA		43
5.1.	PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA BADAN PENGELOLA DAN PENDAFTARANNYA	43
5.2.	PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA PENYELENGGARA LISIBA DAN PENDAFTARANNYA.	44
5.3.	PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA PARA PEMBELI KAVELING DENGAN ATAU TANPA RUMAH.	44
5.4.	PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA PENYELENGGARA LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI DAN PENDAFTARANNYA.	45

BAB VI PERENCANAAN, PEMANFAATAN DAN PENGENDALIAN KASIBA DAN LISIBA	46
6.1. PERENCANAAN PEMBANGUNAN KASIBA DAN LISIBA	46
6.1.1. Perencanaan Rinci Tata Ruang Kasiba dan Lisiba	46
Gambar 6.1	49
6.1.2. Perencanaan Teknik Ruang Lisiba	50
6.2. PELAKSANAAN PEMBANGUNAN KASIBA DAN LISIBA	53
6.2.1. Pelaksanaan Pembangunan Kasiba	53
Gambar 6.3	54
6.2.2. Pelaksanaan Pembangunan Lisiba	55
6.3. PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN PEMBANGUNAN KASIBA DAN LISIBA	57
6.3.1.1. Pengawasan Pembangunan Kasiba dan Lisiba	57
6.3.2. Pengendalian Pembangunan Kasiba dan Lisiba	59
Gambar 6.4	60
Gambar 6.5	
6.3.3. Penertiban Pembangunan Kasiba dan Lisiba	61

6.4. KERJASAMA PENGELOLA KASIBA DAN PENYELENGGARA LISIBA	63
6.4.1. Kerjasama Dalam Pengelolaan Kasiba	63
6.4.2. Kerjasama Dalam Penyelenggaraan Lisiba	64
BAB VII PERENCANAAN, PEMANFAATAN DAN PENGENDALIAN LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI	66
7.1. PERENCANAAN PEMBANGUNAN LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI	66
7.2. PELAKSANAAN PEMBANGUNAN LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI	68
Gambar 7.1	71
7.3. PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN PEMBANGUNAN LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI	72
7.3.1. Pengawasan Pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri	72
7.3.2. Pengendalian Pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri	73
7.3.3. Penertiban Pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri	74

7.4. KERJASAMA PENYELENGGARA LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI	77
7.4.1. Kerjasama Penyelenggara dengan Badan Usaha Lain	77
7.4.2. Kerjasama Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dengan Masyarakat Pemilik Tanah Peserta Konsolidasi	78
7.4.3. Laporan kemajuan kepada Bupati/Walikota	78
BAB VIII PEMBINAAN	79
8.1. SASARAN DAN TUJUAN PEMBINAAN	79
8.1.1. Sasaran Pembinaan	79
8.1.2. Tujuan Pembinaan	79
8.2. TATA CARA PEMBINAAN	80
8.2.1. Pembinaan Badan Pengelola dan Penyelenggara	80
8.2.2. Pembinaan Masyarakat Pemilik Tanah	81
BAB IX PENYERAHAN PRASARANA DAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA LINGKUNGAN	82

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Pembangunan Permukiman skala besar yang diwujudkan dalam Pembangunan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri (Kasiba dan Lisiba BS) sangat strategis bagi semua pelaku pembangunan di bidang perumahan dan permukiman terutama badan usaha di bidang perumahan dan permukiman (Pasal 23 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992). Bahwa pembangunan perumahan dan permukiman yang dilaksanakan dengan pola Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri dimaksudkan agar pembangunan perumahan dan permukiman dapat lebih terarah dan terpadu sesuai dengan arah pembangunan Kabupaten/Kota, sehingga mengarahkan pertumbuhan Kabupaten/Kota membentuk struktur lingkungan yang lebih efektif dan efisien.

Ditegaskan bahwa semua pembangunan perumahan yang dilakukan oleh badan usaha di bidang perumahan dan permukiman hanya di lokasi Kasiba dan atau Lisiba yang Berdiri Sendiri. Hal ini menjadi satu tantangan dan sekaligus peluang bagi pemerintah Kabupaten/Kota untuk memberikan fasilitasi yang terbaik untuk memberikan pelayanan dalam memenuhi tuntutan kebutuhan di bidang perumahan dan permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999, tentang Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri, telah memberikan dasar-dasar pengaturan yang cukup rinci. Tetapi dalam memenuhi tuntutan tersebut ada urutan kegiatan yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, sejak dari penetapan lokasi sampai pada pengendalian pembangunan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri. Untuk itu masih diperlukan satu pedoman yang dapat ditindak lanjuti oleh Pemerintah Kabupaten/Kota menjadi Peraturan Daerah.

Dengan mengikuti urutan kegiatan yang dilakukan, akan menjamin bahwa Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri dikembangkan sesuai dengan Undang-undang dan peraturan yang berlaku, sehingga mampu menjawab tuntutan kebutuhan masyarakat akan perumahan dan permukiman yang memenuhi syarat.

Untuk itu dalam Pedoman Pelaksanaan dan Pedoman Teknis ini disajikan urutan kegiatan yang perlu dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dalam melaksanakan pembangunan di bidang perumahan dan permukiman. Pedoman ini masih bersifat umum, dan diperlukan penjabaran yang lebih rinci dengan penyesuaian terhadap kondisi sosial, ekonomi dan budaya serta besarnya kebutuhan atas perumahan dan permukiman di masing-masing daerah. Diperlukan Pedoman/Peraturan Daerah untuk melengkapi

peraturan yang ada dalam rangka pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman dengan pola Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri.

1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

1.2.1. Maksud

Maksud Petunjuk Pelaksanaan ini adalah memudahkan pihak-pihak yang terkait dalam penyelenggaraan pengelolaan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri tentang tata cara atau prosedur yang ditempuh dalam menyelenggarakan pengelolaan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri.

1.2.2. Tujuan

Tujuan Petunjuk Pelaksanaan ini adalah penyelenggaraan pengelolaan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri agar dapat berjalan lancar, berdaya guna dan berhasil guna, serta tercapainya maksud dan tujuan pembangunan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri.

1.3. RUANG LINGKUP

Ruang lingkup bahasan dalam Petunjuk Pelaksanaan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri ini mencakup hal-hal :

- a. Ketentuan Umum
- b. Pengelolaan Kasiba dan Penyelenggaraan Lisiba yang Berdiri Sendiri.
- c. Penetapan lokasi dan penyediaan tanah.
- d. Pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya
- e. Pemanfaatan dan Pengendalian Kasiba dan Lisiba
- f. Penyelenggaraan Lisiba yang Berdiri Sendiri
- g. Pembinaan
- h. Penyerahan prasarana dan tanah untuk pembangunan sarana lingkungan.

BAB II

KETENTUAN UMUM

Beberapa istilah atau definisi yang dipakai dan terkait dalam pembahasan pengelolaan dan Penyelenggaraan Kasiba/Lisiba yang Berdiri Sendiri sebagai berikut :

1. Permukiman

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.

2. Perumahan

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

3. Prasarana Lingkungan

Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

4. Jaringan Primer

Jaringan primer prasarana lingkungan dalam Kasiba adalah jaringan utama yang menghubungkan antar kawasan permukiman atau antara kawasan permukiman dan kawasan lain yang digunakan untuk kepentingan umum.

5. Jaringan Sekunder

Jaringan sekunder adalah jaringan cabang dari jaringan primer prasarana lingkungan yang melayani kebutuhan di dalam satu satuan lingkungan permukiman.

6. Sarana Lingkungan

Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.

7. Utilitas Umum

Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan

8. Tata Ruang

Tata ruang adalah wujud struktural dan pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak.

9. Rencana Tata Ruang

Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang

10. Kawasan Siap Bangun

Kawasan Siap Bangun, selanjutnya disebut Kasiba, adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih, yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta Rencana Tata Ruang Lingkungannya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

11. Lingkungan Siap Bangun

Lingkungan Siap Bangun, selanjutnya disebut Lisiba, adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari Kasiba yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang.

12. Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri

Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri, selanjutnya disebut Lisiba yang Berdiri Sendiri, adalah Lisiba yang bukan merupakan bagian dari Kasiba, yang dikelilingi oleh lingkungan perumahan yang sudah terbangun atau dikelilingi oleh kawasan dengan fungsi-fungsi lain.

13. Kaveling Tanah Matang

Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.

14. Penyediaan Tanah untuk Perumahan dan Permukiman

Penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman adalah setiap kegiatan pemenuhan kebutuhan tanah untuk perumahan dan permukiman melalui penyelenggaraan pengelolaan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri.

15. Konsolidasi tanah

Konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk

meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

16. Lingkungan Hunian yang Berimbang

Lingkungan Hunian yang Berimbang adalah wujud kawasan dan lingkungan perumahan dan permukiman (dalam Kasiba) yang pembangunan perumahan dan permukimannya meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah dengan perbandingan tertentu sehingga dapat menampung secara serasi berbagai kelompok masyarakat. Perbandingan tertentu dimaksud adalah perbandingan jumlah rumah sederhana, berbanding jumlah rumah menengah, dan jumlah rumah mewah, sebesar 6 (enam) atau lebih, berbanding 3 (tiga) atau lebih, berbanding 1 (satu).

17. Badan Usaha

Badan usaha adalah badan hukum yang kegiatan usahanya di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

18. Badan Pengelola

Badan pengelola adalah Badan Usaha Milik Negara dan atau Badan lain yang dibentuk oleh Pemerintah yang ditugasi sebagai Pengelola Kasiba termasuk Badan Usaha Milik Daerah. Badan lain yang dibentuk oleh Pemerintah dimaksud adalah Badan Usaha

swasta yg bergerak di bidang perumahan dan permukiman yang menjalankan misi dan bekerjasama dengan Pemerintah.

19. Penyelenggara

Penyelenggara adalah kelompok masyarakat pemilik tanah atau badan usaha yang ditunjuk oleh Badan Pengelola untuk membangun Lisiba bagian dari Kasiba dan yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk membangun Lisiba yang Berdiri Sendiri.

20. Daerah

Daerah adalah Daerah Provinsi, Daerah Kabupaten dan Daerah Kota yang bersifat otonom.

21. Kepala Daerah

Kepala Daerah adalah Gubernur, Bupati atau Walikota.

22. Pemerintah Daerah

Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten/Kota beserta perangkat Daerah Otonom yang lain sebagai Badan Eksekutif Daerah, sedangkan untuk DKI Jakarta adalah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

23. Menteri

Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang perumahan dan permukiman.

BAB III
PENGELOLAAN KASIBA DAN
PENYELENGGARAAN LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI

3.1. UMUM

3.1.1. Pengelolaan Kasiba

- a. Pemerintah Kabupaten/Kota melaksanakan pengelolaan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri, dan penyelenggaraannya dilakukan oleh Badan Pengelola.
- b. Badan Pengelola ditunjuk atau ditetapkan oleh Bupati/Walikota melalui kompetisi yang diikuti oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dan atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan/atau Badan lain yang dibentuk oleh Pemerintah.
- c. Badan Pengelola dapat mengelola lebih dari satu Kawasan Siap Bangun dalam satu Kabupaten/Kota.
- d. Dalam hal tidak ada BUMN/BUMD yang berminat mengelola Kasiba, maka Bupati/Walikota dapat:
 - membentuk Badan lain yang ditugasi untuk pengelolaan Kasiba yang selanjutnya dapat dikukuhkan menjadi BUMD bidang perumahan dan permukiman dan menyampaikan informasi pembentukan tersebut kepada DPRD.

- Menunjuk Sekretaris Daerah sebagai Ketua Badan Pengelola, dengan anggota terdiri dari unsur Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Permukiman, Tata Kota, Pertanahan dan Dinas lain yang diperlukan dan dari Unsur yang Professional di bidangnya.
 - Menunjuk Badan Usaha swasta untuk menjadi Badan Pengelola untuk melaksanakan tugas pengelolaan yang bekerjasama dengan Pemerintah Kabupaten/Kota.
- e. Badan Pengelola selanjutnya menunjuk Penyelenggara Lisiba sebagai pelaksana pembangunan Lisiba bagian dari Kasiba melalui kompetisi.

3.1.2. Penyelenggaraan Lisiba

- a. Penyelenggara Lisiba bagian dari Kasiba ditunjuk atau ditetapkan oleh Badan Pengelola atau dapat dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah dengan membentuk usaha bersama, atau oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman melalui kompetisi.

- b. Badan Pengelola Kasiba dimungkinkan dapat sekaligus sebagai Penyelenggara Lisiba dengan ketentuan sebagai berikut :
1. Dalam waktu yang sudah ditentukan tidak ada badan usaha yang mendaftarkan diri untuk mengikuti kompetisi penunjukan penyelenggara;
 2. Untuk menjaga stabilitas harga tanah, Badan Pengelola hanya dapat menyelenggarakan 1 (satu) Lisiba dalam Kasiba yang terdiri dari lebih dari 1 (satu) Lisiba yang pembangunannya dilakukan secara bersama. Apabila pembangunan Lisiba dilakukan secara bertahap dan untuk tiap tahapnya hanya menyelesaikan 1 (satu) Lisiba, maka Badan Pengelola tidak dapat menjadi Penyelenggara Lisiba dalam Kasiba yang dikelolanya, kecuali tidak ada yang ingin menjadi Penyelenggara Lisiba.

3.1.3. Penyelenggaraan Lisiba yang Berdiri Sendiri

Penyelenggaraan Lisiba yang Berdiri Sendiri dapat dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah dengan membentuk usaha bersama, atau oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman melalui kompetisi. Penunjukan atau penetapan sebagai Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri oleh Bupati/Walikota

3.2. PENUNJUKAN BADAN PENGELOLA KASIBA

3.2.1. Pembentukan Panitia Kompetisi

Untuk menunjuk atau menetapkan Badan Pengelola Kasiba, Bupati/Walikota membentuk Panitia disebut dengan Panitia Kompetisi. Panitia Kompetisi mewakili unsur-unsur dari Bidang Tata Ruang, Bidang Prasarana dan Sarana, Bidang Perumahan dan Permukiman, Bidang Pertanahan serta Bidang lain yang dianggap perlu. Tatacara penunjukan atau penetapan Badan Pengelola dijelaskan dalam Gambar 3.1

3.2.2. Penilaian Pemenang Kompetisi

Persyaratan peserta dan kriteria penilaian pemenang kompetisi terdiri persyaratan administrasi, proposal teknis dan proposal neraca pengeluaran - penerimaan (lihat petunjuk teknis bagian 3.2)

3.2.3. Tata Cara Penunjukan Badan Pengelola Kasiba

Penunjukan Badan Pengelola Kasiba dilakukan melalui tahap-tahap :

- a. Melakukan persiapan penyusunan dokumen kompetisi yang berisi antara lain; kerangka acuan tugas (Terms of Reference/TOR) untuk calon pengelola Kasiba, penentuan jadwal kompetisi, petunjuk persyaratan

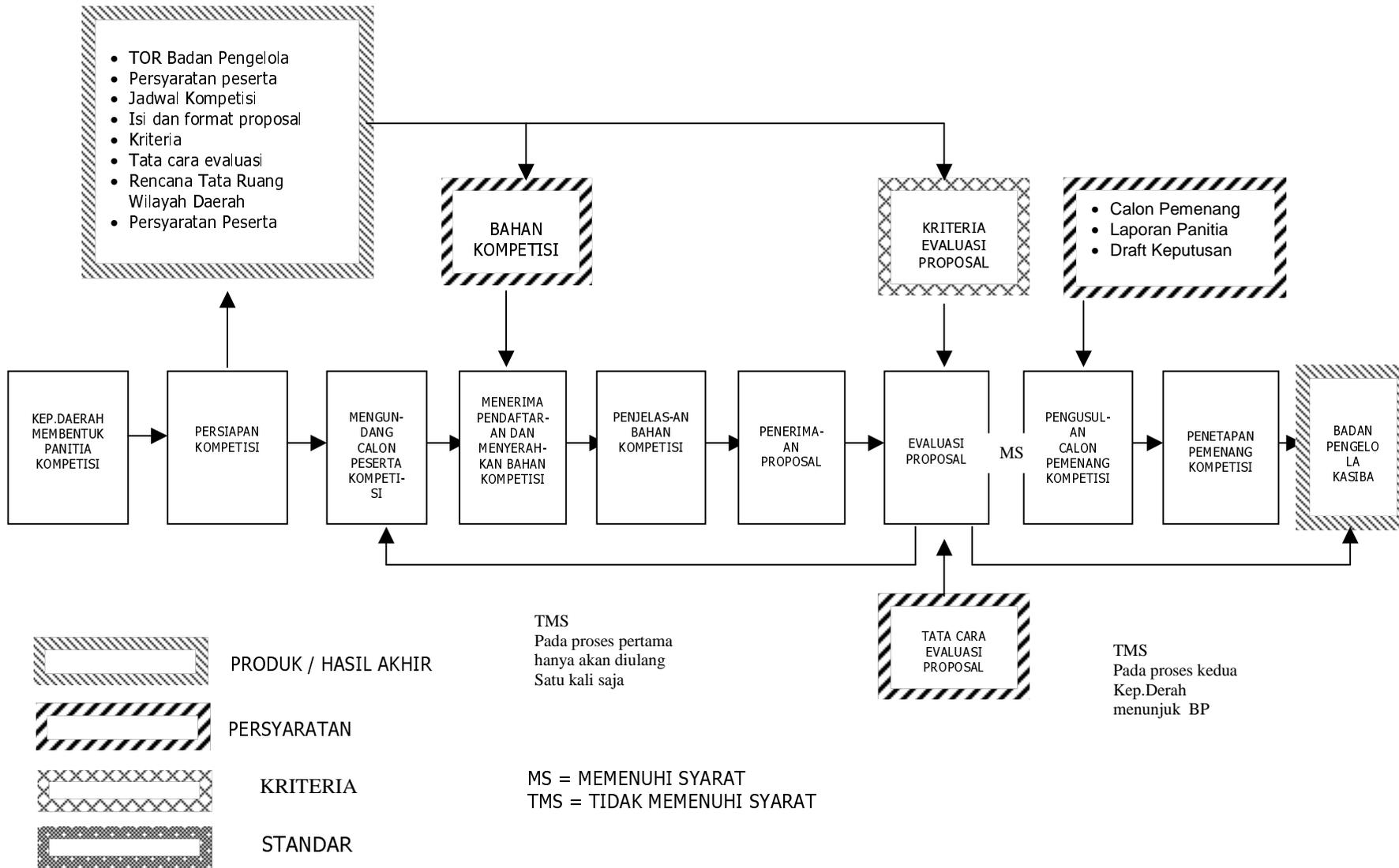
peserta kompetisi, isi dan format proposal, cara penyampaian proposal, kriteria dan tata cara evaluasi proposal.

- b. Mengundang calon peserta kompetisi yang dilakukan secara terbuka melalui media massa;
- c. Penerimaan pendaftaran calon peserta kompetisi;
- d. Penyerahan bahan kompetisi kepada calon peserta yang mendaftarkan diri;
- e. Penjelasan dokumen kompetisi dilanjutkan dengan peninjauan lapangan di calon lokasi Kasiba terpilih dan Tanya jawab.
- f. Penerimaan proposal yang dikirim langsung dalam sampul tertutup ke Panitia Kompetisi dari masing-masing peserta;
- g. Evaluasi proposal terhadap draft konsep rencana tata ruang Kasiba yang diusulkan, keandalan atau kinerja perusahaan, kapasitas keuangan, kemampuan personil yang diajukan dan potensi dan kemungkinan untuk berhasil;
- h. Berdasarkan evaluasi proposal dari masing-masing peserta, Panitia Kompetisi mengusulkan calon pemenang, kepada Kepala Daerah disertai laporan panitia kompetisi.

- i. Berdasarkan usulan dan laporan Panitia Kompetisi, Kepala Daerah menetapkan pemenang kompetisi dan menunjuknya sebagai Badan Pengelola.
- j. Apabila didalam pelaksanaan evaluasi tidak ditemukan hasil yang memenuhi syarat, maka proses seleksi hanya akan diulang satu kali, sebagaimana dijelaskan dalam gambar 3.1.
- k. Dan apabila proses evaluasi kedua tersebut tidak ditemukan hasil yang memenuhi syarat, maka Kepala Daerah dapat bertindak sebagaimana disebutkan dalam nomor 3.1.1 d

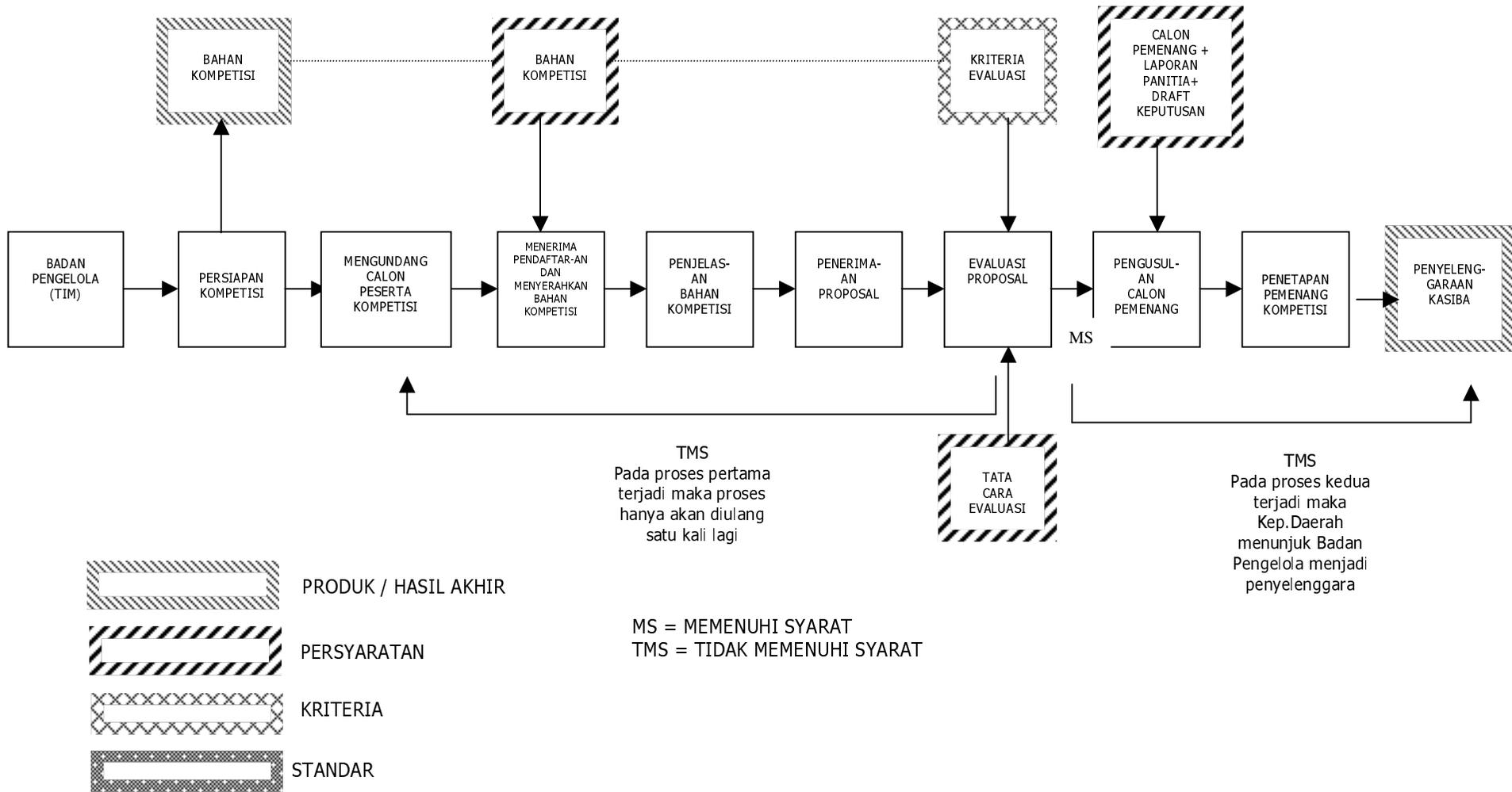
Gambar 3.1

BAGAN ALIR PENUNJUKAN BADAN PENGELOLA KASIBA



Gambar 3.2

BAGAN ALIR PENUNJUKAN PENYELENGGARA LISIBA BAGIAN DARI KASIBA



3.2.4. Tugas Badan Pengelola Kasiba

- a. Menyiapkan Rencana Rinci Tata Ruang mengacu Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D), data mengenai luas, batas dan kepemilikan tanah sesuai dengan tahapan pengembangan dalam rencana serta program penyelenggaraannya sesuai Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), membangun jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan. Dalam penyusunan Rencana Rinci Tata Ruang tersebut harus mempertimbangkan konsep lingkungan hunian berimbang.
- b. Menyelenggarakan kompetisi untuk menunjuk Penyelenggara Lisiba
- c. Menyerahkan bagian Lisiba kepada badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman berdasarkan hasil kompetisi
- d. Melakukan pengendalian pembangunan fisik Lisiba dan secara rutin melaporkan kepada Kepala Daerah
- e. Menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan yang telah selesai dan berfungsi melayani Kasiba kepada Pemerintah Daerah; dan

- f. Meminta persetujuan Kepala Daerah bila melakukan kerjasama dengan masyarakat pemilik tanah/usaha bersama atau badan usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan permukiman dalam pembangunan Kasiba.

3.3. PENUNJUKAN PENYELENGGARA LISIBA

3.3.1. Penunjukan Badan Usaha Sebagai Penyelenggara Lisiba

Penunjukan Penyelenggara Lisiba oleh Badan Pengelola dilakukan melalui tahapan yang dijelaskan pada Gambar 3.2, dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Badan Pengelola/Tim menyiapkan dokumen kompetisi yang berisi antara lain acuan tugas (TOR) untuk Penyelenggara Lisiba, maksud kompetisi, jadwal kompetisi, petunjuk persyaratan peserta kompetisi, isi dan format usulan, tata cara penyampaian proposal kriteria dan tata cara evaluasi, serta persyaratan peserta kompetisi;
- b. Mengundang calon peserta kompetisi melalui media masa;

- c. Pendaftaran calon peserta kompetisi dan penyerahan dokumen kompetisi kepada calon peserta yang mendaftarkan diri;
- d. Menjelaskan dan menegaskan bahan dokumen;
- e. Penerimaan proposal yang dikirim langsung dari masing-masing peserta;
- f. Evaluasi proposal terhadap draft konsep rencana yang diusulkan, kinerja perusahaan, kapasitas keuangan, personil yang diajukan, potensi dan kemungkinan untuk berhasil serta jadwal waktu;
- g. Penetapan pemenang kompetisi sebagai Penyelenggara Lisiba berdasarkan evaluasi dari proposal dari masing-masing peserta.
- h. Penetapan Badan Penyelenggara Lisiba oleh Kepala Daerah, berdasarkan usulan dari Badan Pengelola Kasiba.
- i. Apabila didalam pelaksanaan evaluasi tidak ditemukan hasil yang memenuhi syarat, maka proses seleksi hanya akan diulang satu kali sebagaimana dijelaskan dalam gambar 3.2.

3.3.2. Penunjukan Peserta Konsolidasi Tanah Sebagai Penyelenggara Lisiba

Penunjukan peserta konsolidasi tanah sebagai Penyelenggara Lisiba oleh Badan Pengelola melalui tahapan sebagai berikut :

- a. Melakukan studi kelayakan yang dibarengi aktivitas penyuluhan kepada masyarakat pemilik tanah tentang Kasiba dan kemungkinan peran para pemilik tanah dalam penyelenggaraan pengelolaannya;
- b. Masyarakat pemilik tanah selanjutnya menyelenggarakan musyawarah untuk menyepakati pelaksana konsolidasi tanah, yang kemudian dilanjutkan dengan membentuk suatu perkumpulan yang menghimpun seluruh pemilik tanah yang menghendaki konsolidasi dan membentuk usaha bersama sesuai ketentuan yang berlaku;
- c. Selanjutnya dikeluarkan keputusan Kepala Daerah tentang konsolidasi, yang didasarkan antara lain pada kesepakatan para pemilik tanah;
- d. Setelah dikeluarkan keputusan tentang konsolidasi tersebut, maka Badan Pengelola Kasiba menetapkan masyarakat pemilik tanah

yang akan melaksanakan konsolidasi tersebut sebagai Penyelenggara Lisiba.

- e. Penetapan Badan Penyelenggara Lisiba oleh Kepala Daerah, berdasarkan usulan dari Badan Pengelola Kasiba.

3.3.3. Tugas Penyelenggara Lisiba

Penyelenggara Lisiba bertugas :

- a. Mengajukan kepada Badan Pengelola Rencana Rinci Tata Ruang, tahapan pembangunan fisik, dan jadwal kerja;
- b. Membangun prasarana dan sarana lingkungan, kaveling tanah matang dengan atau tanpa rumah terbangun, serta utilitas umum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan yang telah selesai dan berfungsi melayani Lisiba kepada Pemerintah Daerah melalui Badan Pengelola.
- d. Mendorong investor untuk berperan dalam pembangunan Rumah Susun Sewa sederhana

3.4. PENUNJUKAN PENYELENGGARA LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI

3.4.1. Penunjukan Badan Usaha Sebagai Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri.

Penunjukan atau penetapan Badan Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri meliputi tahapan seperti dijelaskan pada Gambar 3.3, dengan penjelasan sebagai berikut.

- a. Bupati/Walikota membentuk Panitia Kompetisi Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dengan keanggotaan unsur Bappeda, Dinas PU/Kimpraswil, Dinas Perumahan, Dinas Tata Kota, Kantor Pertanahan dan Dinas lain yang dianggap perlu.
- b. Tata cara penunjukan Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri melalui tahapan seperti yang dilakukan pada penunjukan Badan Pengelola Kasiba.
- c. Persyaratan peserta kompetisi dan kriteria evaluasi proposal kompetisi akan dijelaskan lebih lanjut dalam Petunjuk Teknis.

3.4.2. Penunjukan Peserta Konsolidasi Tanah Sebagai Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri.

Tata cara yang dilakukan Pemerintah Kabupaten/Kota untuk menentukan Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dari peserta konsolidasi tanah melalui tahapan sebagai berikut :

- a. Panitia kompetisi melakukan aktivitas penyuluhan;
- b. Masyarakat pemilik tanah menyelenggarakan musyawarah untuk menyepakati pelaksanaan konsolidasi tanah yang kemudian dilanjutkan dengan membentuk usaha bersama yang menghimpun seluruh pemilik tanah yang menjadi peserta konsolidasi;
- c. Selanjutnya Kepala Daerah menerbitkan tentang keputusan konsolidasi yang antara lain berisi kesepakatan para pemilik tanah dan menetapkan pula masyarakat pemilik tanah sebagai Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri.

3.4.3. Tugas Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri

Tugas Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri terdiri dari :

- a. Menyusun dan bertanggung jawab atas Rencana Rinci Tata Ruang, Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) dan tahapan perolehan

tanah, tahapan pembangunan fisik dan jadwal kerja untuk dimintakan persetujuan kepada Kepala Daerah;

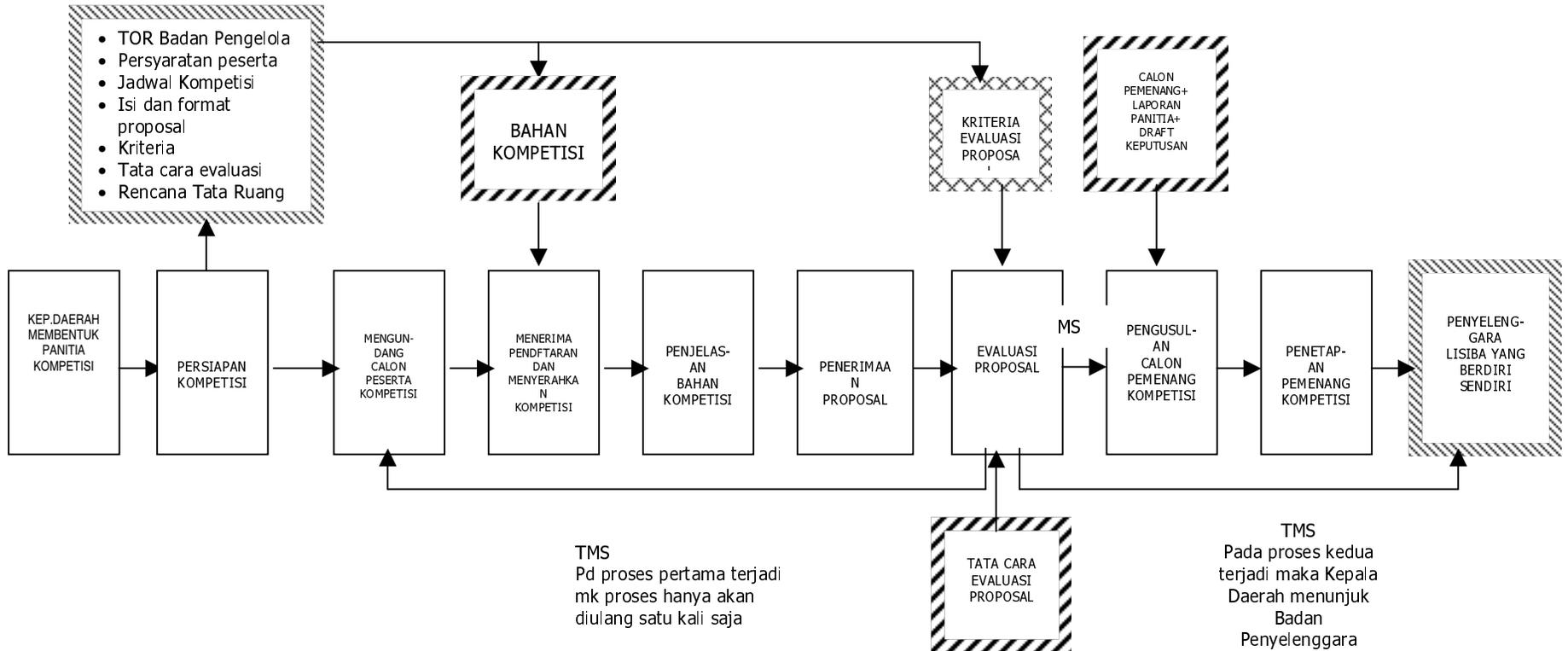
- b. Membangun rumah, prasarana lingkungan, sarana lingkungan, serta utilitas umum yang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Menyerahkan prasarana lingkungan yang telah selesai dibangun dan berfungsi kepada Pemerintah Daerah.
- d. Mendorong terbangunnya rumah susun sewa sederhana.

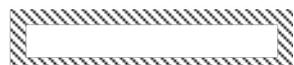
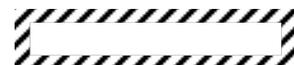
3.5. PENDANAAN

Pendanaan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri diatur oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.

Gambar 3.3

BAGAN ALIR PENUNJUKAN PENYELENGGARA LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI
(untuk peserta dari Badan Usaha)



-  PRODUK / HASIL AKHIR
-  PERSYARATAN
-  KRITERIA
-  STANDAR

MS = MEMENUHI SYARAT
TMS = TIDAK MEMENUHI SYARAT

BAB IV

PENETAPAN LOKASI DAN PENYEDIAAN TANAH

4.1. PENETAPAN LOKASI

4.1.1. Penetapan Lokasi Kasiba

Dalam penetapan lokasi Kasiba, seperti yang secara diagramatis dijelaskan pada Gambar 4.1, Pemerintah Daerah perlu melakukan kegiatan sebagai berikut :

- a. Melakukan kajian pertumbuhan penduduk baik secara alamiah maupun migrasi dengan data statistik.
- b. Melakukan kajian tentang kebutuhan rumah dan perumahan berdasarkan RP4D
- c. Melakukan kajian tata ruang berdasarkan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah, persiapan RTBL.
- d. Memilih beberapa alternatif calon lokasi Kasiba dengan mempertimbangkan strategi pengembangan Kabupaten/Kota;
- e. Mengadakan kunjungan ke lapangan beberapa calon lokasi Kasiba untuk mengetahui kondisi yang ada untuk mengetahui kemungkinan pengembangan permukiman, termasuk di

- dalamnya pengembangan prasarana, status kepemilikan tanah;
- f. Mengadakan dengar pendapat dengan masyarakat yang terkait langsung dengan Kasiba dan atau lembaga kemasyarakatan yang peduli dengan pembangunan perumahan;
 - g. Memberikan informasi kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah mengenai perkembangan penetapan lokasi Kasiba.
 - h. Menentukan urutan prioritas calon-calon lokasi Kasiba.
 - i. Setelah mendapat masukan dari masyarakat, menentukan lokasi Kasiba dengan keputusan Kepala Daerah.

4.1.2. Persyaratan Lokasi Kasiba

Kasiba dapat ditetapkan di lokasi yang belum terbangun maupun yang sudah ada permukimannya, tetapi kurang tertata dengan baik yang masih mempunyai peluang untuk pengembangan perumahan baru, sehingga permukiman yang akan terbentuk merupakan integrasi antara pembangunan yang baru dan yang sudah ada.

Dalam hal lokasi Kasiba yang akan ditetapkan masih terdapat tanah – tanah berfungsi khusus seperti pertanian beririgasi teknis, situ dan fungsi konservasi lain, maka hal tersebut harus dipertahankan sesuai dengan fungsinya.

4.1.3. Kriteria Pemilihan Lokasi Kasiba

Kriteria pemilihan lokasi sebagai berikut :

1. Bebas bencana
2. Tidak merusak lingkungan
3. Mudah dalam penyediaan infrastruktur
4. Mudah membentuk kohesi sosial

4.1.4. Penetapan Lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri

Dalam penetapan lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri, seperti yang secara diagramatis dijelaskan pada Gambar 4.2, Pemerintah Daerah perlu melakukan kegiatan sebagai berikut :

- a. Melakukan kajian pertumbuhan penduduk baik secara alamiah maupun migrasi dengan data statistik
- b. Melakukan kajian tentang kebutuhan rumah dan perumahan berdasarkan RP4D

- c. Melakukan kajian tata ruang berdasarkan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah dan RTBL
- d. Memilih beberapa alternatif calon lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri dengan mempertimbangkan strategi pengembangan Kabupaten/Kota;
- e. Mengadakan kunjungan ke lapangan beberapa calon lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri untuk mengetahui kondisi yang ada untuk mengetahui kemungkinan pengembangan permukiman, termasuk di dalamnya pengembangan prasarana, status kepemilikan tanah;
- f. Mengadakan dengar pendapat dengan masyarakat yang terkait langsung dengan Kasiba dan atau lembaga kemasyarakatan yang peduli dengan pembangunan perumahan;
- g. Menentukan urutan prioritas calon lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri.
- h. Setelah mendapat masukan dari masyarakat, menentukan lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri dengan Keputusan Kepala Daerah.

4.1.5. Persyaratan Lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri

Lisiba yang Berdiri Sendiri di tetapkan di lokasi yang sudah ada permukimannya, tetapi kurang tertata

dengan baik yang masih mempunyai peluang untuk pengembangan perumahan baru, sehingga permukiman yang akan terbentuk merupakan integrasi antara pembangunan yang baru dan yang sudah ada.

Dalam hal lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri yang akan ditetapkan masih terdapat tanah – tanah berfungsi khusus seperti pertanian beririgasi teknis, situ dan fungsi konservasi lain, maka hal tersebut harus dipertahankan sesuai dengan fungsinya.

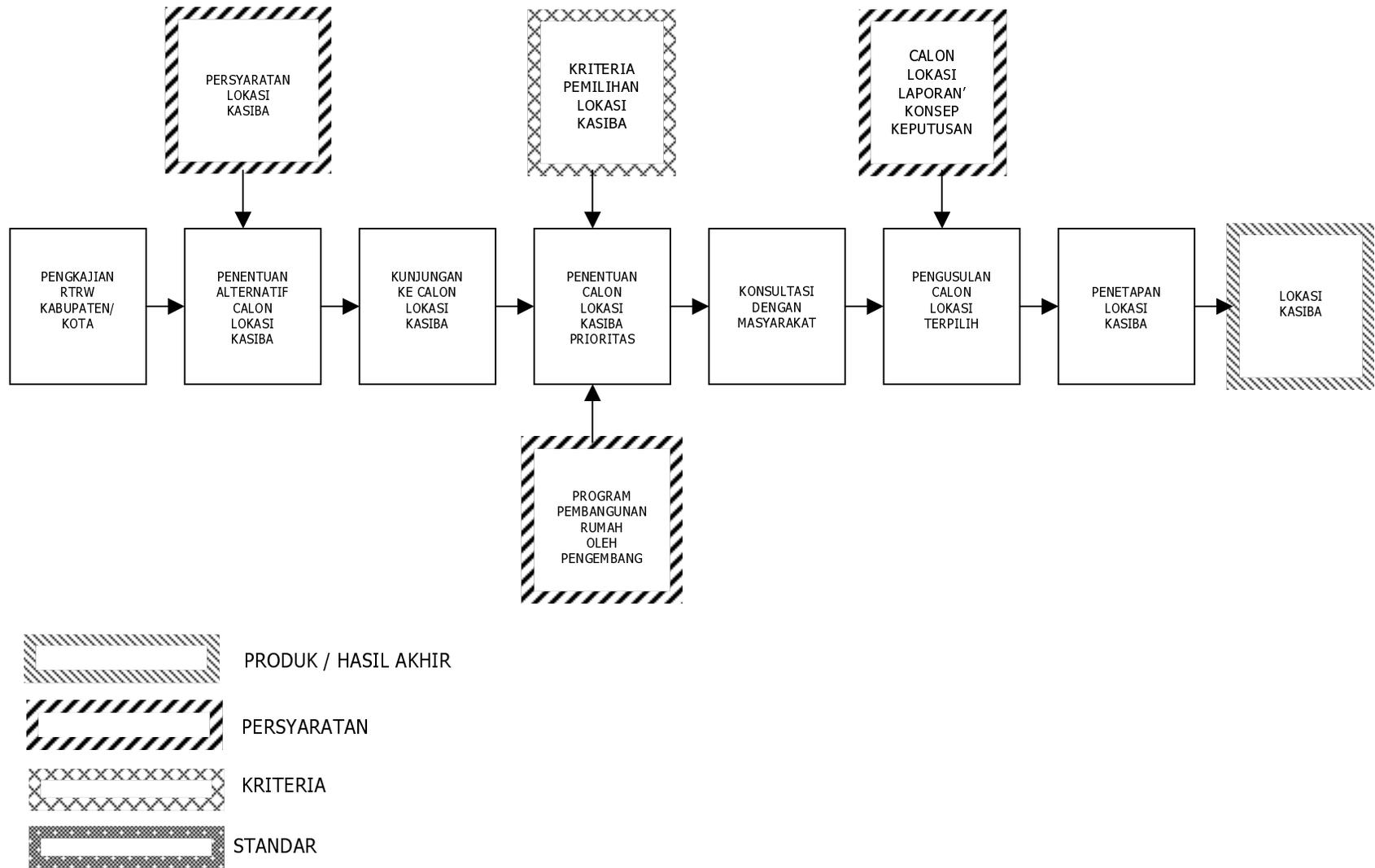
Lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri tersebut harus sudah ada pelayanan umum dan sosial pada Tingkat Kecamatan.

4.1.6. Kriteria Pemilihan Lokasi Lisiba yang Berdiri Sendiri

Kriteria pemilihan lokasi sebagai berikut :

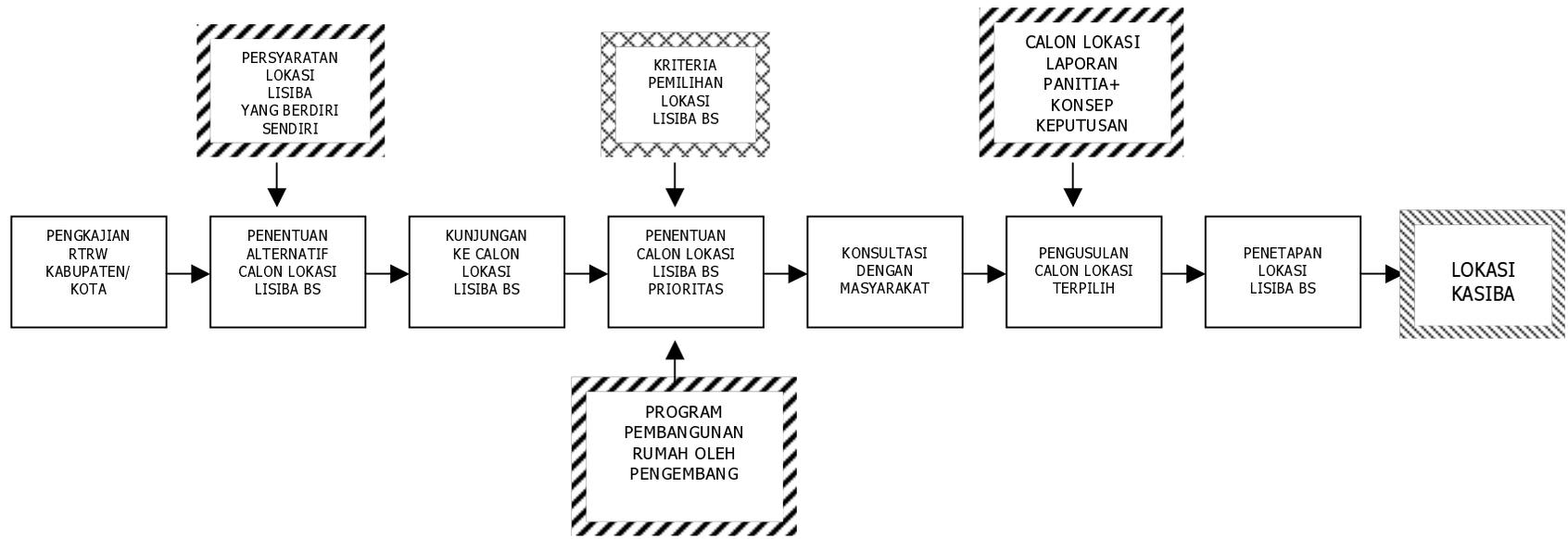
1. Bebas bencana
2. Tidak merusak lingkungan
3. Mudah dalam mengintegrasikan pembangunan infrastruktur dengan pelayanan yang sudah ada.
4. Mudah membentuk kohesi sosial

Gambar 4.1.
BAGAN ALIR PENETAPAN LOKASI KASIBA



Gambar 4.2.

BAGAN ALIR PENETAPAN LOKASI LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI



4.2. PENYEDIAAN TANAH

4.2.1. Umum

Penyediaan tanah Kasiba dapat diperoleh dengan cara seperti dijelaskan dalam Gambar 4.3

- a. Tanah yang dapat digunakan untuk lokasi Kasiba adalah :
 1. tanah negara;
 2. tanah hak;
 3. tanah negara dan tanah hak.
- b. Seandainya lokasi tanah telah dihuni, diupayakan tidak ada pemindahan penduduk ke luar lingkungan calon lokasi.

4.2.2. Penyediaan Tanah Untuk Kasiba di Atas Tanah Negara

- a. Dalam kondisi sudah ditetapkan BUMN dan atau BUMD sebagai Badan Pengelola, penyediaan tanah dapat dilakukan sebagai berikut :
 - (1) Untuk tanah negara yang tidak ada pemakainya, Badan Pengelola Kasiba dapat langsung mengajukan permohonan hak atas tanah negara tersebut sesuai ketentuan yang ada

- (2) Untuk tanah negara bekas tanah hak yang dipakai oleh perseorangan atau badan hukum, Badan Pengelola Kasiba atau Penyelenggara Lisiba dapat mengajukan permohonan hak atas tanah negara tersebut dan mengadakan penyelesaian sesuai dengan ketentuan yang ada.
 - (3) Untuk tanah negara yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat sebagai hak ulayat, Badan Pengelola Kasiba dan Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dapat mengajukan permohonan hak ulayat tersebut dengan penggantian yang layak sesuai dengan ketentuan yang ada.
- b. Dalam kondisi belum ada BUMN dan atau BUMD berminat sebagai Badan Pengelola, penyediaan tanah dapat dilakukan :
- (1) Untuk tanah negara yang tidak ada pemakainya, Pemerintah Kabupaten/Kota dapat mengajukan permohonan hak atas tanah sebagian dari tanah negara tersebut sesuai ketentuan yang ada.
 - (2) Untuk tanah negara yang dikuasai Pemerintah Kabupaten/Kota, seperti tersebut

dalam butir a, diserahkan kepada Badan Pengelola untuk dikembangkan lebih lanjut sebagai Kasiba.

(3) Untuk tanah negara bekas tanah hak yang dipakai oleh perseorangan atau badan hukum, Pemerintah Kabupaten/Kota dapat mengajukan permohonan hak atas tanah negara tersebut dan mengadakan penyelesaian sesuai dengan ketentuan yang ada.

c. Pemerintah Kabupaten/Kota dalam menyelesaikan penyediaan tanah untuk Kasiba harus berkonsultasi kepada DPRD.

4.2.3. Penyediaan Tanah Untuk Kasiba Diatas Tanah Hak

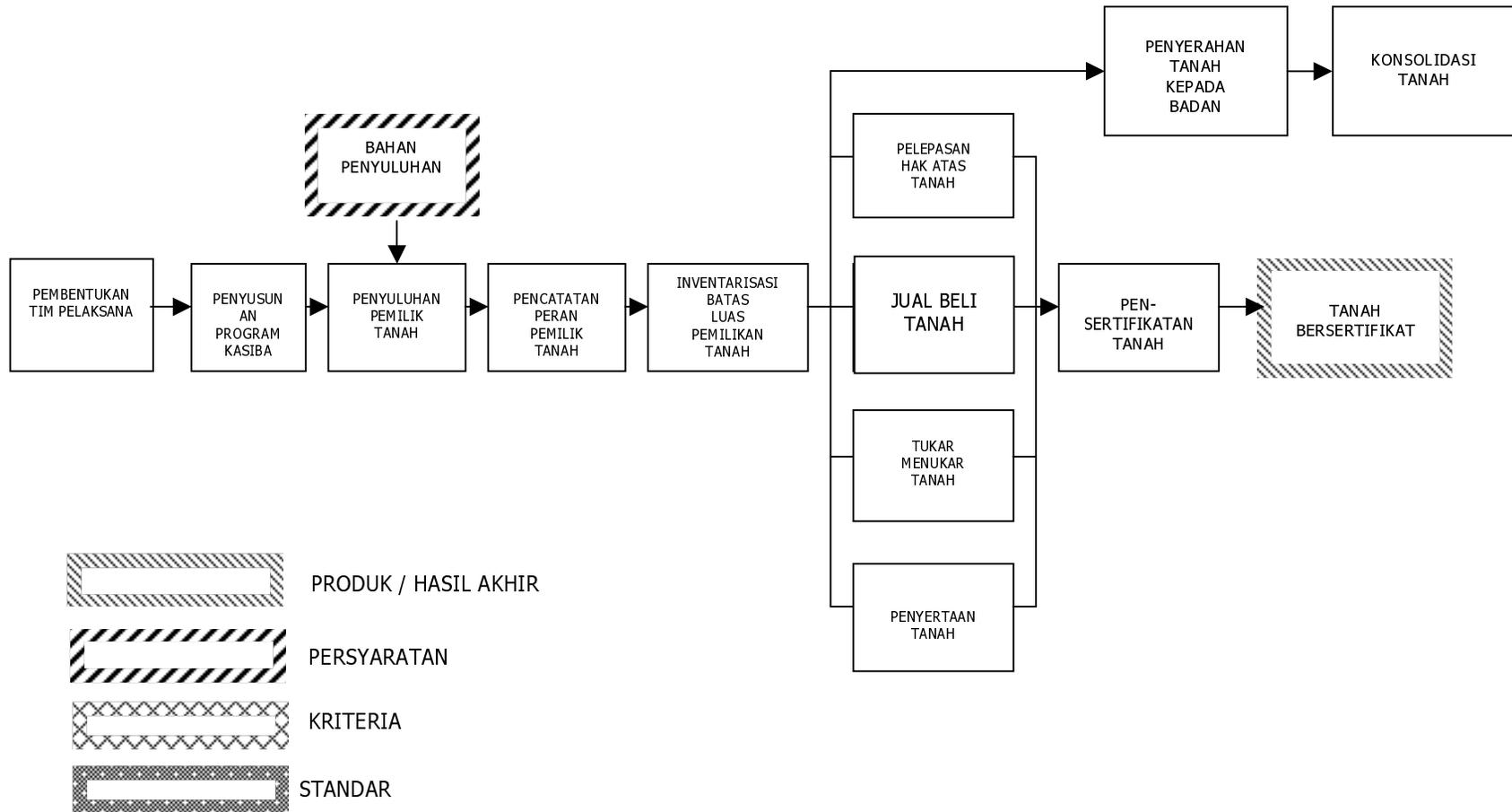
Untuk Penyelesaian penyediaan tanah di atas tanah hak dapat ditempuh secara :

- a. Konsolidasi tanah;
- b. Jual beli;
- c. Tukar menukar;
- d. Pelepasan hak;
- e. Hibah.

4.2.4. Konsolidasi Tanah dalam Kasiba

Untuk pelaksanaan konsolidasi tanah dalam Kasiba, yang secara diagramatis dijelaskan pada Gambar 4.4, dapat mengacu Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410- 4245 Tanggal 7 Desember 1991 perihal : Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional No 410-1078 Tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah serta peraturan lain yang berlaku.

Gambar 4.3.
BAGAN ALIR PEROLEHAN TANAH KASIBA



4.2.5. Perolehan Tanah Untuk Kasiba Dengan Cara Pelepasan Hak dan Tukar Menukar

Tata cara pelepasan hak dan tukar menukar mengikuti Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 1994 jo Perpres 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum serta peraturan lain yang berlaku, sedangkan untuk tukar menukar dilakukan dengan cara yang diatur dalam perundangan yang berlaku.

4.2.6. Perolehan Tanah Untuk Kasiba Dengan Cara Hibah

Tata cara perolehan tanah Kasiba melalui Hibah mengikuti Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan berpedoman pada kitab Undang-undang Hukum perdata serta peraturan lain yang berlaku.

4.2.7. Pembiayaan Penyediaan Tanah Kasiba

Dalam menyelesaikan pembiayaan penyediaan tanah, Pemerintah Kabupaten/Kota dapat menempuh dengan cara :

- a. Menyusun rencana anggaran dalam APBD.
- b. Melakukan kerjasama dengan pihak lain.

4.2.8. Penyediaan Tanah Untuk Lisiba yang Berdiri Sendiri Di Atas Tanah Hak dan Tanah Negara

Tata cara penyediaan tanah di atas tanah hak dan tanah negara ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

4.2.9. Konsolidasi Tanah Dalam Lisiba yang Berdiri Sendiri

Tata cara penyediaan tanah melalui konsolidasi dapat mengacu Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410- 4245 Tanggal 7 Desember 1991 perihal : Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional No 410-1078 Tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah serta peraturan lain yang berlaku.

4.2.10. Perolehan Tanah Untuk Lisiba yang Berdiri Sendiri Dengan Cara Pelepasan Hak

Tata cara perolehan tanah dengan cara pelepasan hak atas tanah untuk Lisiba yang Berdiri Sendiri mengacu kepada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 2 Tahun 1993 tanggal 23 Oktober 1993 Jo No 2 Tahun 1999 tanggal 10 Februari 1999 dan mengikuti peraturan yang berlaku

BAB V
PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DAN
PENDAFTARANNYA

5.1. PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA BADAN PENGELOLA DAN PENDAFTARANNYA

- a. Kepada Badan Pengelola Kasiba diberikan Hak Pengelolaan
- b. Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Badan Pengelola Kasiba tidak meliputi bidang-bidang tanah hasil konsolidasi tanah yang menjadi hak masyarakat.
- c. Badan Pengelola Kasiba wajib segera mengurus hak atas tanah yang sudah diperolehnya, dan hak atas tanah masyarakat peserta konsolidasi.
- d. Setelah proses pengurusan selesai, Badan Pengelola Kasiba wajib menyerahkan sertifikat tanah hasil konsolidasi kepada masyarakat peserta konsolidasi sesuai dengan plotting pada rencana konsolidasi.
- e. Hak Pengelolaan atas nama Badan Pengelola Kasiba dan hak atas tanah yang telah diberikan kepada para peserta konsolidasi tanah, harus didaftarkan pada instansi Pertanahan Daerah.
- f. Bagian dari bidang tanah Hak Pengelolaan Badan Pengelola Kasiba menjadi hapus, manakala pada

bagian tersebut hak tanahnya sudah diserahkan kepada pihak ketiga.

5.2. PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA PENYELENGGARA LISIBA DAN PENDAFTARANNYA.

- a. Kepada Penyelenggara Lisiba diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan Badan Pengelola Kasiba, setelah Penyelenggara Lisiba membayar uang pengganti kepada Badan Pengelola.
- b. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang sudah dimiliki oleh Penyelenggara Lisiba, harus didaftarkan pada instansi Pertanahan Daerah.

5.3. PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA PARA PEMBELI KAVELING DENGAN ATAU TANPA RUMAH.

- a. Kepada para pembeli kaveling dengan atau tanpa rumah di Lisiba akan diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Milik.
- b. Penyelenggara Lisiba wajib mengurus sertifikat dan segera menyerahkan sertifikat tersebut kepada pembeli sesuai perjanjian.

**5.4. PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA
PENYELENGGARA LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI DAN
PENDAFTARANNYA.**

- a. Kepada Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dapat diberikan Hak Guna Bangunan
- b. Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri wajib segera mengurus hak atas tanah yang sudah diperolehnya, dan hak atas tanah masyarakat/peserta konsolidasi sesuai kesepakatan.
- c. Hak Guna Bangunan yang diberikan kepada Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri, tidak meliputi bidang-bidang tanah hasil konsolidasi tanah yang menjadi hak masyarakat.

BAB VI
PERENCANAAN, PEMANFAATAN DAN PENGENDALIAN
KASIBA DAN LISIBA

6.1. PERENCANAAN PEMBANGUNAN KASIBA DAN LISIBA

Perencanaan Kasiba secara diagramatis dijelaskan dalam Gambar 6.1.

6.1.1. Perencanaan Rinci Tata Ruang Kasiba dan Lisiba

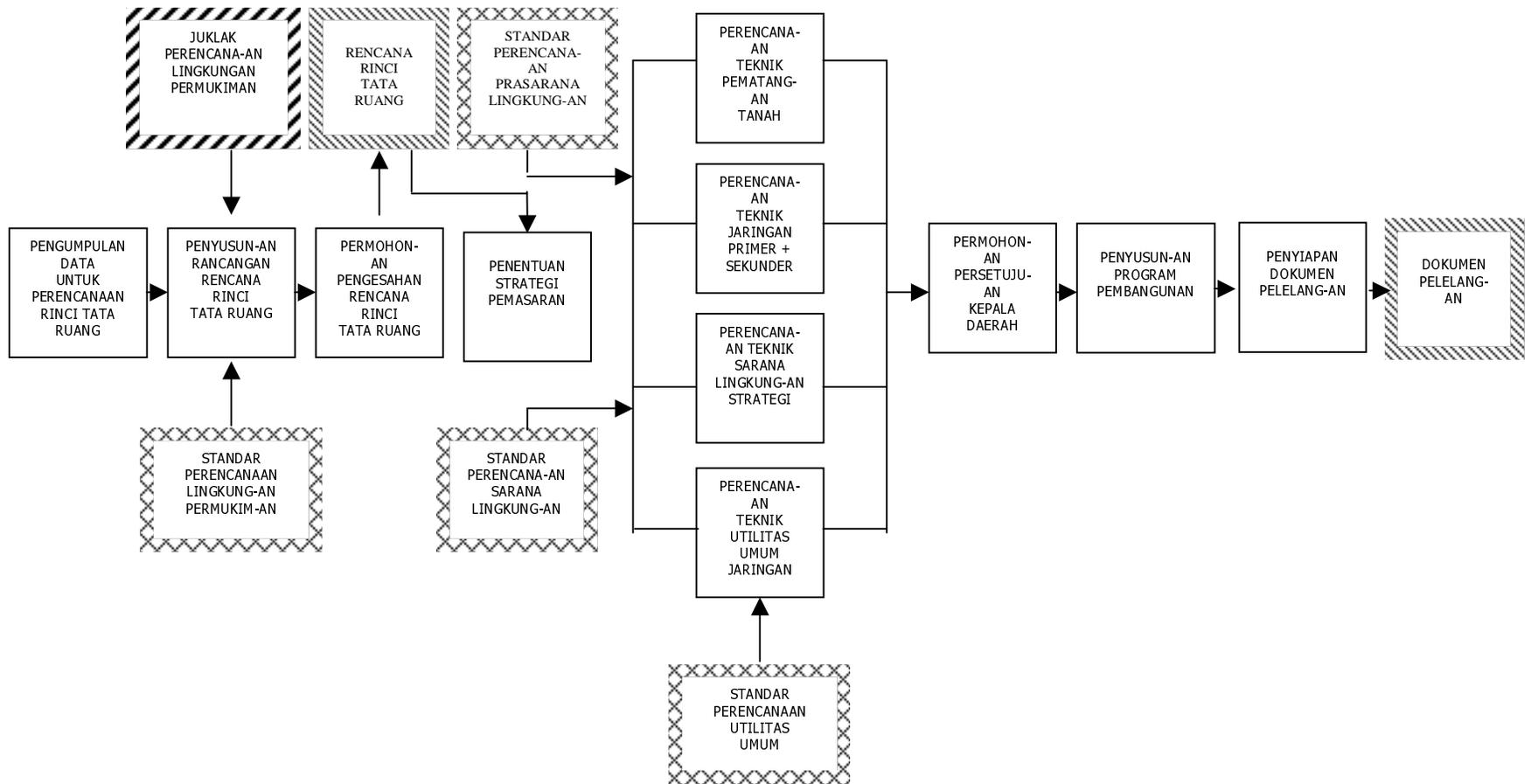
- a. Penyusunan Perencanaan Tata Ruang Rinci Kasiba dan Lisiba mengacu Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor 327/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan.
- b. Menerapkan perencanaan Perumahan dan permukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang, sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 04/KPTS/BKP4N/1995.
- c. Penyusunan pentahapan pembangunan sesuai dengan kebutuhan
 - (1) Rencana dan tahapan pembangunan fisik;
 - (2) Gambar kerja pematangan tanah;
 - (3) Gambar kerja prasarana;
 - (4) Gambar kerja sarana
 - (5) Gambar kerja utilitas umum;

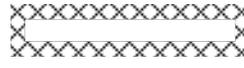
- d. Penyusunan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan Lingkungan Hidup serta penyusunan Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan penyusunan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL)
- e. Rencana dan tahapan perolehan tanah, yang meliputi :
 - (1) Data luas, status kepemilikan, batas tanah sesuai pentahapan;
 - (2) Program perolehan tanah (sesuai dengan cara perolehan tanah)
- f. Penyusunan Rencana Pembiayaan, yang terdiri :
 - (1) Rincian biaya dan rencana jumlah kredit yang diajukan
 - (2) Perhitungan rugi – laba
 - (3) Rencana anggaran biaya konstruksi prasarana
 - (5) Cash flow pembiayaan pembangunan
- g. Dalam menyusun rencana pembangunan, Badan Pengelola melakukan dengar pendapat dengan kelompok masyarakat yang ada dalam Kasiba.
- h. Segala bentuk produk pada tahapan perencanaan pembangunan Kasiba harus

dikonsultasikan dengan instansi terkait dan mendapat persetujuan dari Bupati/Walikota.

- i. Sebelum menyetujui rencana pembangunan Kasiba, Pemerintah Kabupaten/Kota melakukan dengar pendapat dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD).
- j. Rencana pembangunan pada Sub Bab 6.1.1. huruf (c), harus memenuhi persyaratan teknis, ekologi dan administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Gambar 6.1
BAGAN ALIR PERENCANAAN KASIBA



-  PRODUK / HASIL AKHIR
-  PERSYARATAN
-  KRITERIA
-  STANDAR

6.1.2. Perencanaan Teknik Ruang Lisiba

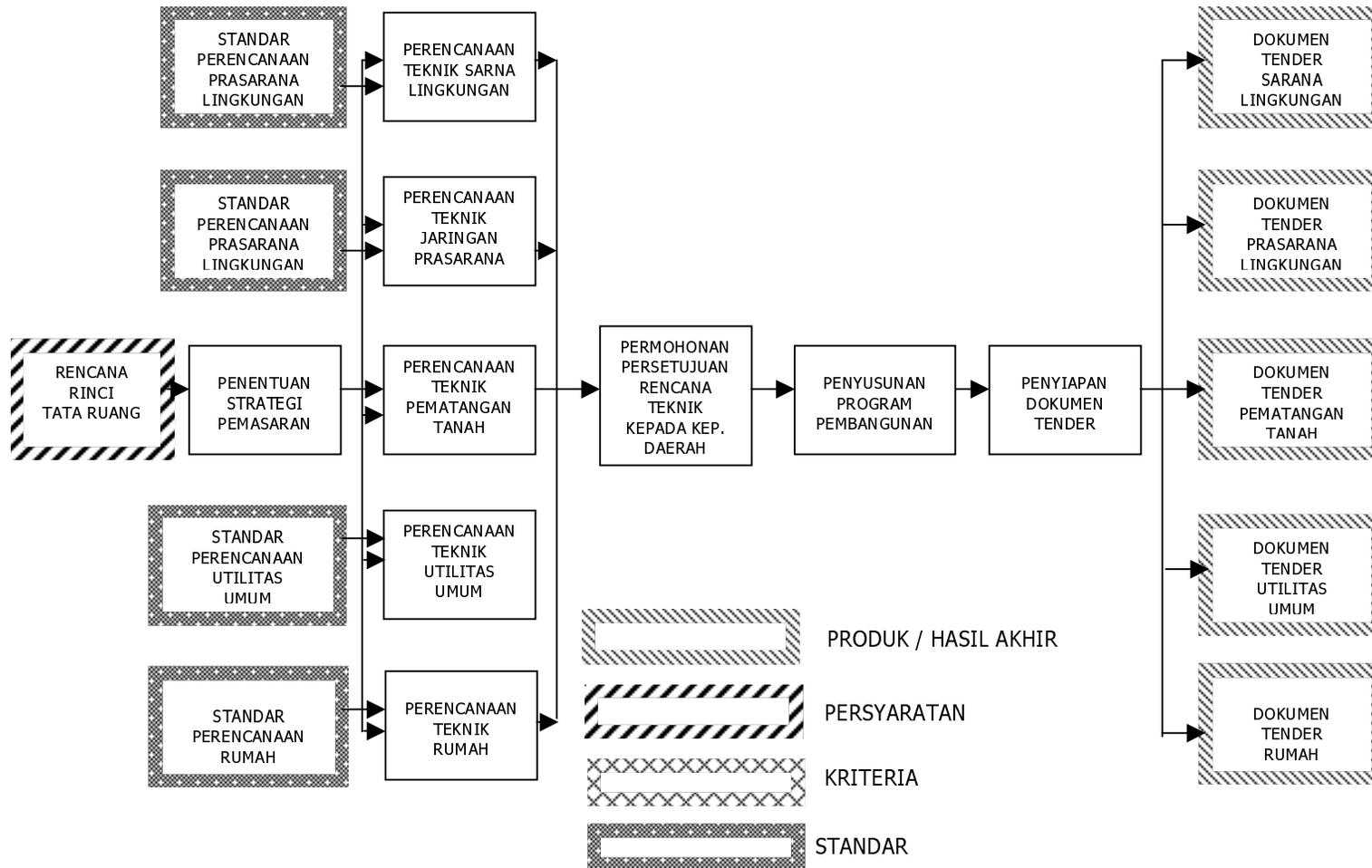
Perencanaan Lisiba bagian dari Kasiba secara diagramatis dijelaskan dalam Gambar 6.2.

- a. Penyusunan rencana Tata Ruang Rinci Lisiba mengacu Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor 327/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan.
- b. Penyusunan pentahapan pembangunan sesuai dengan kebutuhan
 - (1) Rencana dan tahapan pembangunan fisik;
 - (2) Gambar kerja pematangan tanah;
 - (3) Gambar kerja prototype unit rumah;
 - (4) Gambar kerja prasarana;
 - (5) Gambar kerja sarana;
 - (6) Gambar kerja utilitas umum;
 - (7) Laporan penelitian tanah dan air tanah, untuk selanjutnya diajukan kepada Badan Pengelola Kasiba.
- c. Penyusunan Analisa Dampak Lingkungan serta penyusunan Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan penyusunan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL).

- d. Penyusunan rencana pembiayaan, yang terdiri :
 - (1) Rincian biaya dan rencana jumlah kredit yang diajukan
 - (2) Perhitungan rugi – laba
 - (3) Rencana anggaran biaya konstruksi rumah dan prasarana
 - (4) Cash flow pembiayaan pembangunan
- e. Segala bentuk produk pada tahapan perencanaan pembangunan Lisiba harus dikonsultasikan dengan Badan Pengelola dan mendapat persetujuan.
- f. Dalam menyusun rencana pembangunan, Penyelenggara Lisiba melakukan dengar pendapat dengan kelompok masyarakat yang ada dalam Kasiba.
- g. Rencana pembangunan pada Sub Bab 6.1.2. huruf b, harus memenuhi persyaratan teknis, ekologi dan administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Gambar 6.2

BAGAN ALIR PERENCANAAN LISIBA BAGIAN DARI KASIBA



6.2. PELAKSANAAN PEMBANGUNAN KASIBA DAN LISIBA

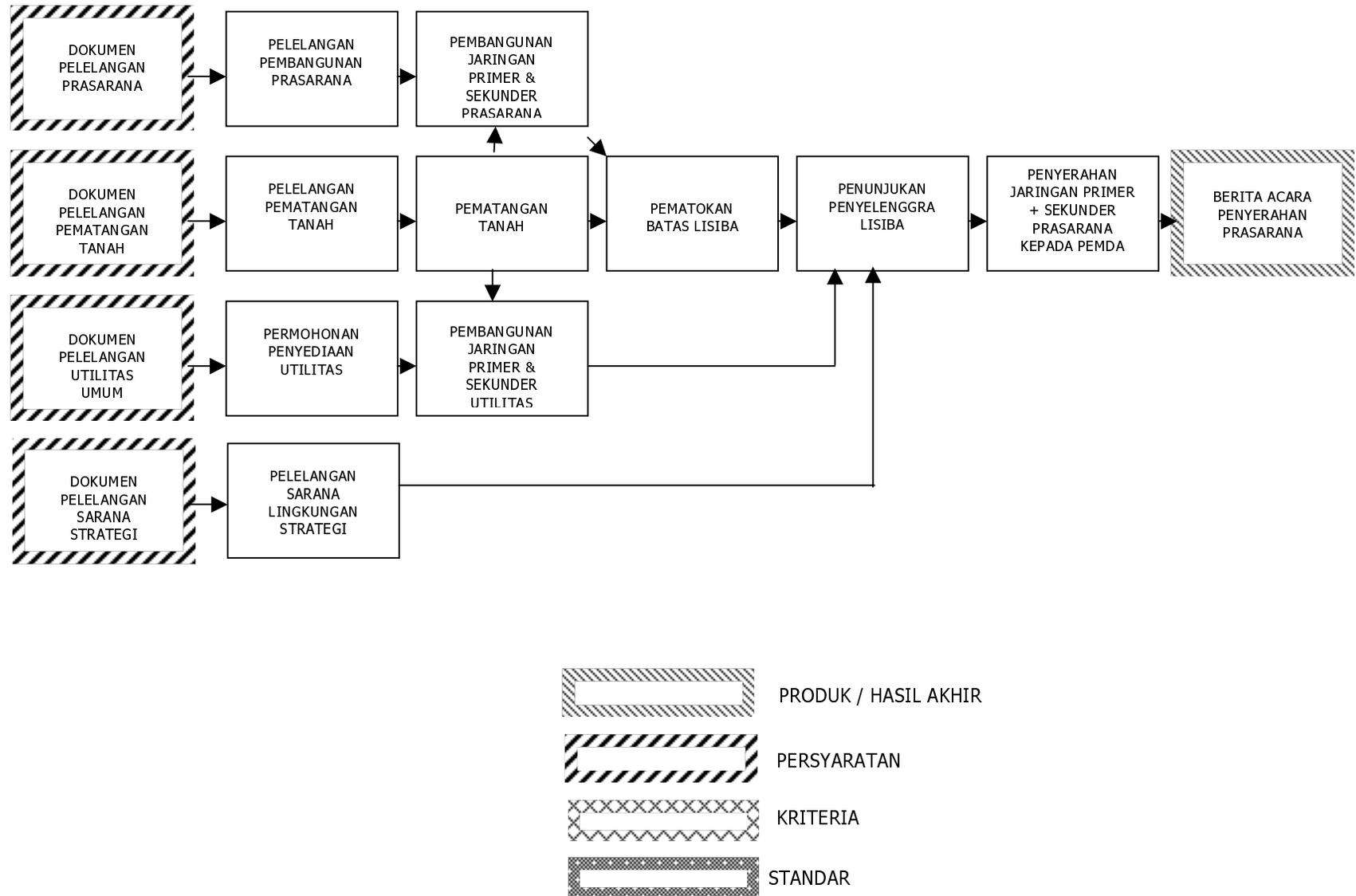
Pelaksanaan Pembangunan dan Pemasaran Lisiba dijelaskan pada gambar 6.4. Pelaksanaan pembangunan Kasiba dan pemasaran Kasiba secara diagramatis dijelaskan pada Gambar 6.3

6.2.1. Pelaksanaan Pembangunan Kasiba

- a. Badan Pengelola bertanggung jawab atas pelaksanaan pembangunan Kasiba.
- b. Pelaksanaan pembangunan Kasiba harus mengacu kepada dan sesuai dengan rencana dan program pembangunan Kasiba yang dimaksud pada Sub Bab 6.1.1. huruf c;
- c. Jika ada perubahan yang dianggap perlu atas perencanaan pembangunan Kasiba sebagaimana dimaksud pada Sub Bab 6.1.1. huruf c , harus dikonsultasikan kepada instansi terkait dan disetujui oleh Kepala Daerah;
- d. Pembangunan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan harus sudah dimulai selambat-lambatnya satu tahun sejak ditunjuknya Badan Pengelola oleh Bupati/Walikota dan pada jangka waktu tiga tahun telah mencapai sekurang-kurangnya 25% dari keseluruhan Kasiba yang dilayani atau minimum mampu melayani satu Lisiba.

Gambar 6.3

BAGAN ALIR PEMBANGUNAN DAN PEMASARAN KASIBA



6.2.2. Pelaksanaan Pembangunan Lisiba

- a. Pelaksanaan pembangunan setiap Lisiba dilakukan oleh satu Penyelenggara Lisiba.
- b. Pelaksanaan pembangunan Lisiba harus mengacu dan sesuai dengan rencana pembangunan Lisiba yang dimaksud pada Sub Bab 6.1.2 huruf b.
- c. Jika ada perubahan yang dianggap perlu atas perencanaan pembangunan Lisiba yang tercantum pada Sub Bab 6.1.2 huruf b, harus dikonsultasikan kepada Badan Pengelola Kasiba untuk mendapat persetujuannya.
- d. Pelaksanaan pembangunan Lisiba meliputi :
 - (1) Pematangan tanah;
 - (2) Pembangunan jaringan prasarana lingkungan
 - (3) Pengkavelingan tanah matang;
 - (4) Menyediakan kavling untuk pembangunan sarana lingkungan;
 - (5) Pembangunan unit rumah;
 - (6) Melakukan penghijauan lingkungan
- e. Pembangunan jaringan prasarana lingkungan dan kaveling tanah matang oleh Penyelenggara Lisiba harus sudah dimulai selambat-lambatnya 1

- (satu) tahun setelah penunjukan Penyelenggara Lisiba diperoleh dan harus selesai seluruhnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) tahun.
- f. Pelaksanaan pembangunan Lisiba secara keseluruhan harus memenuhi persyaratan teknis, administrasi dan ekologi yang berlaku dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
 - g. Penyelenggara Lisiba menyerahkan prasarana lingkungan dan kavling untuk pembangunan sarana lingkungan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota melalui Badan Pengelola Kasiba sesuai dengan Permendagri No. 1 Tahun 1987 dan Inmendagri No. 30 Tahun 1990.
 - e. Dalam pelaksanaan pembangunan Lisiba, Penyelenggara Lisiba dapat bekerjasama dengan badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman lainnya.
 - f. Pembangunan unit rumah dalam Lisiba dapat dilakukan secara horizontal ataupun vertikal dengan memperhatikan keseimbangan lingkungan dan sesuai dengan persyaratan teknis, administrasi, ekologi, serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6.3. PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN PEMBANGUNAN

KASIBA DAN LISIBA

Pengawasan dan pengendalian Kasiba dan Lisiba Berdiri Sendiri secara diagramatis dijelaskan pada Gambar 6.5

6.3.1. Pengawasan Pembangunan Kasiba dan Lisiba

- a. Pengawasan terhadap pembangunan fisik Lisiba, terlebih dahulu dilakukan oleh Badan Pengelola, yang hasilnya menjadi salah satu bahan penyusunan laporan tiga bulanan Badan Pengelola Kasiba kepada Bupati/Walikota.
- b. Untuk keperluan pengawasan oleh Badan Pengelola, Penyelenggara Lisiba menyampaikan laporan bulanan kepada Badan Pengelola Kasiba yang isinya diatur lebih lanjut dalam petunjuk teknis yang diterbitkan oleh Menteri.
- c. Bila dianggap perlu, Badan Pengelola Kasiba dapat melakukan pemeriksaan pembangunan Lisiba bagian dari Kasiba di lapangan.
- d. Pengawasan terhadap pembangunan Kasiba dan Lisiba dilakukan oleh Bupati/Walikota.
- e. Untuk keperluan pengawasan oleh Bupati/Walikota, Badan Pengelola Kasiba menyampaikan laporan setiap tiga bulan kepada Bupati/Walikota yang isinya diatur lebih lanjut

dalam petunjuk teknis yang diterbitkan oleh Menteri.

- f. Bila dianggap perlu, aparat Pemerintah Kabupaten/Kota dapat melakukan pemeriksaan lapangan terhadap pembangunan Kasiba dan Lisiba dan melaporkan hasil pemeriksaan yang dilakukan kepada Bupati/Walikota.
- g. Hasil pengawasan oleh kepala daerah dijadikan bahan untuk menentukan penertiban yang diperlukan, penyusunan kebijaksanaan dan program pembangunan perumahan dan permukiman daerah, serta penentuan dukungan dan bantuan yang perlu diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.
- h. Dari hasil pengawasan yang dilakukan oleh Bupati/Walikota, Bupati/Walikota menyampaikan laporan setiap 3 (tiga) bulan kepada Menteri dengan tembusan kepada Gubernur, yang isinya diatur lebih lanjut dalam petunjuk teknis yang diterbitkan oleh Menteri.
- i. Menteri memanfaatkan laporan Bupati/Walikota untuk penyusunan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman serta

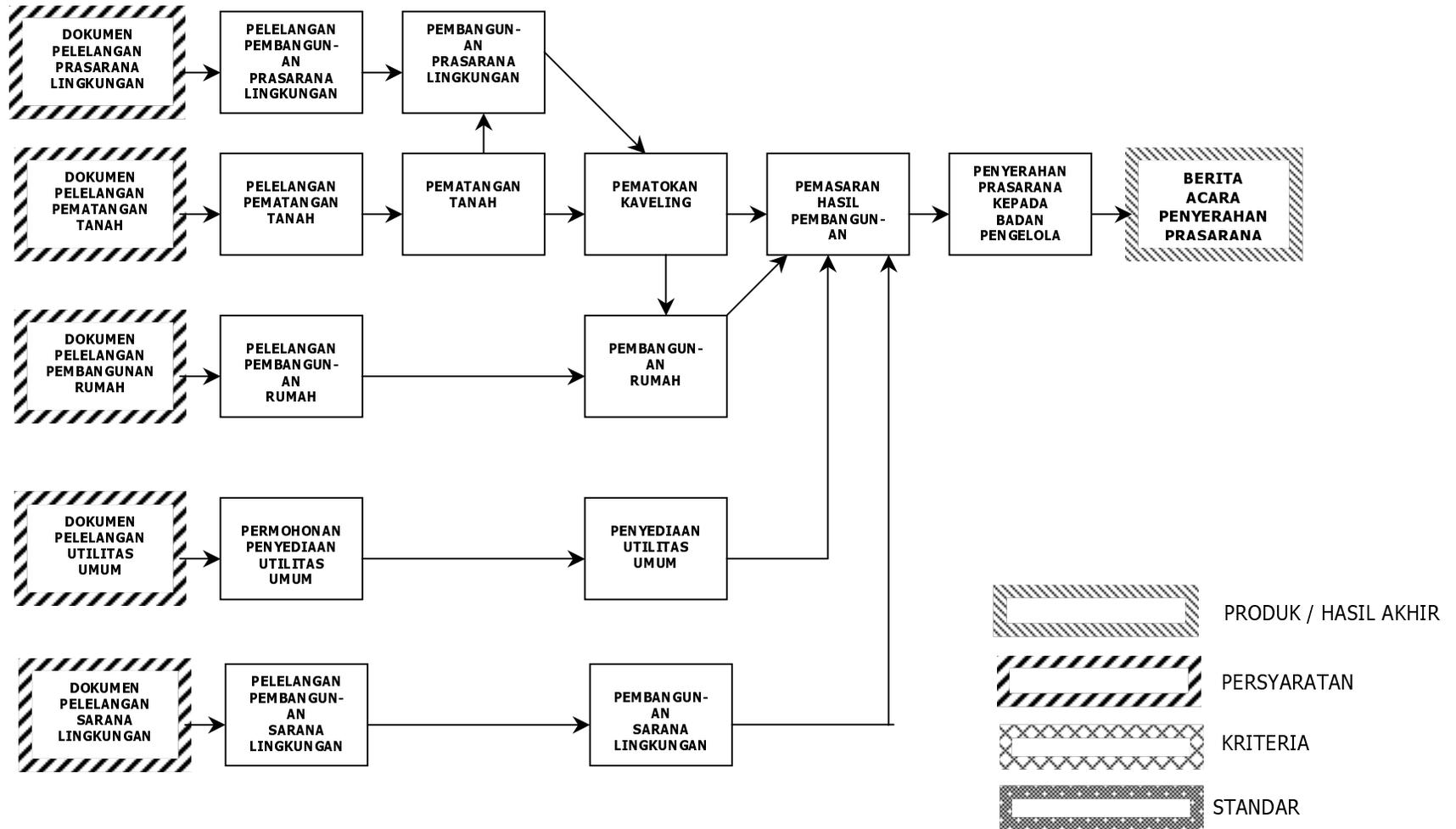
untuk bahan pertimbangan dalam pemberian bantuan kepada Badan Pengelola Kasiba.

6.3.2. Pengendalian Pembangunan Kasiba dan Lisiba

- a. Pengendalian pembangunan meliputi :
 - 1) Pengawasan pembangunan dan
 - 2) Penertiban pembangunan
- b. Pengendalian pembangunan Kasiba dan Lisiba bagian dari Kasiba merupakan wewenang Bupati/Walikota.
- c. Pengendalian pembangunan Lisiba pada tahap pertama, dilakukan oleh Badan Pengelola Kasiba, yang bertanggung jawab kepada Bupati/Walikota.
- d. Masyarakat dapat berperan serta dalam pengendalian pembangunan Kasiba dan Lisiba di lokasi lingkungan huniannya dengan memberi masukan kepada Bupati/Walikota.

Gambar 6.4.

BAGAN ALIR PEMBANGUNAN DAN PEMASARAN LISIBA



6.3.3. Penertiban Pembangunan Kasiba dan Lisiba

- a. Dalam hal laporan yang diterima Bupati/Walikota dari Badan Pengelola Kasiba menunjukkan adanya gejala penyimpangan dari rencana dan program yang telah disetujui, Bupati/Walikota memberitahukan kepada Badan Pengelola Kasiba tentang adanya gejala penyimpangan tersebut dan memerintahkan kepada Badan Pengelola Kasiba untuk mencegah atau menghentikan penyimpangan tersebut dan mengembalikan pelaksanaan sesuai dengan rencana dan program yang telah disetujui.
- b. Dalam hal penyimpangan tersebut tidak dapat dicegah atau dihentikan, Badan Pengelola Kasiba wajib melakukan perubahan terhadap rencana dan atau program yang sudah disetujui dan menyampaikan perubahan tersebut kepada Bupati/Walikota untuk mendapatkan persetujuan.
- c. Dalam hal sesudah jangka waktu satu tahun seperti yang diatur dalam Sub Bab 6.2.2 huruf e penyelenggara belum mulai melaksanakan pembangunan prasarana lingkungan, kaveling tanah matang, dan rumah, Penyelenggara Lisiba

dapat mengajukan permohonan perpanjangan waktu disertai dengan alasannya kepada Badan Pengelola Kasiba.

- d. Dalam hal alasan dapat diterima, penyelenggara dapat melanjutkan pembangunan Lisiba dengan persyaratan yang ditentukan oleh Badan Pengelola Kasiba.
- e. Dalam hal alasan tidak dapat diterima, penunjukan yang sudah diperoleh penyelenggara batal dan tanah yang telah diperoleh diambil alih oleh Badan Pengelola Kasiba dengan diberikan penggantian sebesar harga perolehannya, untuk selanjutnya ditawarkan kepada peserta kompetisi dengan urutan prioritas sesuai dengan urutan besarnya nilai yang diperoleh untuk proposal yang mereka ajukan.
- f. Dalam hal sampai batas waktu 7 (tujuh) tahun seperti diatur pada Sub Bab 6.2.2. huruf e Penyelenggara Lisiba belum mampu menyelesaikan seluruh pembangunannya, maka sisa tanah yang belum dibangun akan diambil alih oleh Badan Pengelola Kasiba dan diberikan penggantian sesuai harga perolehan tanah untuk selanjutnya ditawarkan kepada peserta kompetisi

dengan urutan prioritas sesuai dengan urutan besarnya nilai yang diperoleh untuk proposal yang mereka ajukan.

6.4. KERJASAMA PENGELOLA KASIBA DAN PENYELENGGARA LISIBA

6.4.1. Kerjasama Dalam Pengelolaan Kasiba

- a. Badan Pengelola Kasiba dengan Badan Usaha lain.

Badan Pengelola Kasiba dapat melakukan kerjasama dengan Badan Usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan permukiman dalam pembangunan Kasiba, yang meliputi bidang kegiatan perolehan tanah, pembangunan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan serta pemeliharaan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan. Kerjasama antara Badan Pengelola Kasiba dengan Badan Usaha tersebut dapat berbentuk kerjasama operasi/joint operation, terutama dalam hal pendanaan, hal ini dikarenakan dalam pembangunan suatu Kasiba memerlukan pendanaan yang cukup besar.

- b. Badan Pengelola Kasiba dengan masyarakat pemilik tanah peserta konsolidasi
Kerjasama yang dapat dilakukan adalah dalam kegiatan perolehan tanah, dimana kerjasama antara Badan Pengelola Kasiba dengan pemilik tanah tersebut bersifat kemitraan, hal ini dilakukan untuk meningkatkan peranserta masyarakat dalam pembangunan Kasiba.

Semua bentuk kerjasama tersebut diatas wajib dilaporkan pihak Badan Pengelola Kasiba kepada Bupati/Walikota dan tidak menghilangkan wewenang dan tanggung jawab yang dilimpahkan Pemerintah Daerah kepada Badan Pengelola Kasiba.

6.4.2. Kerjasama Dalam Penyelenggaraan Lisiba

- a. Penyelenggara Lisiba dengan Badan Pengelola Kasiba.
Tidak ada kerjasama diantara keduanya, hal ini dikarenakan Penyelenggara Lisiba bekerja didasarkan pada penunjukan oleh Badan Pengelola Kasiba.

- b. Penyelenggara Lisiba dengan Badan Usaha lain.
Tidak perlu diatur oleh Pemerintah Daerah, dimana Penyelenggara Lisiba tersebut diberi kebebasan untuk mengatur bentuk kerjasama dengan Badan Usaha lain.
- c. Penyelenggara Lisiba dengan masyarakat pemilik tanah peserta konsolidasi
Tidak ada kerjasama diantara keduanya, hal ini dikarenakan Penyelenggara Lisiba sudah tidak berhubungan lagi dengan masyarakat pemilik tanah tersebut, karena sudah dilakukan sebelumnya oleh Badan Pengelola Kasiba.

BAB VII
PERENCANAAN, PEMANFAATAN DAN PENGENDALIAN
LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI

7.1. PERENCANAAN PEMBANGUNAN LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI

Perencanaan Pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri, seperti yang dijelaskan pada Gambar 7.1, meliputi :

- a. Penyusunan Perencanaan Tata Ruang Rinci (setingkat dengan Rencana Teknik Ruang Perkotaan) Lisiba yang Berdiri Sendiri mengacu Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor : 327/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan.
- b. Penyusunan pentahapan pembangunan sesuai dengan kebutuhan meliputi :
 - (1) Rencana dan tahapan pembangunan fisik;
 - (2) Gambar kerja pematangan tanah;
 - (3) Gambar kerja prasarana;
 - (4) Gambar kerja sarana
 - (5) Gambar kerja utilitas umum;
 - (6) Gambar kerja rumah
- c. Penyusunan Analisa Dampak Lingkungan, Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL)

- d. Rencana dan tahapan perolehan tanah, yang meliputi :
 - (1) Data luas, status kepemilikan, batas tanah sesuai pentahapan;
 - (2) Program perolehan tanah (sesuai mekanisme perolehan tanah)
- e. Penyusunan rencana pembiayaan, yang terdiri :
 - (1) Rincian biaya dan rencana jumlah kredit yang diajukan
 - (2) Perhitungan rugi – laba
 - (3) Rencana anggaran biaya konstruksi prasarana
 - (4) Cash flow pembiayaan pembangunan
- f. Dalam menyusun rencana pembangunan, Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri melakukan dengar pendapat dengan kelompok masyarakat yang berada di sekitar lokasi.
- g. Segala bentuk produk pada tahapan perencanaan pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri harus dikonsultasikan dengan instansi terkait dan mendapat persetujuan dari Bupati/Walikota.
- h. Sebelum menyetujui rencana pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri, Pemerintah Kabupaten/Kota melakukan dengar pendapat dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD).

- i. Rencana pembangunan pada Sub Bab 7.1. huruf b, harus memenuhi persyaratan teknis, ekologi dan administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

7.2. PELAKSANAAN PEMBANGUNAN LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI

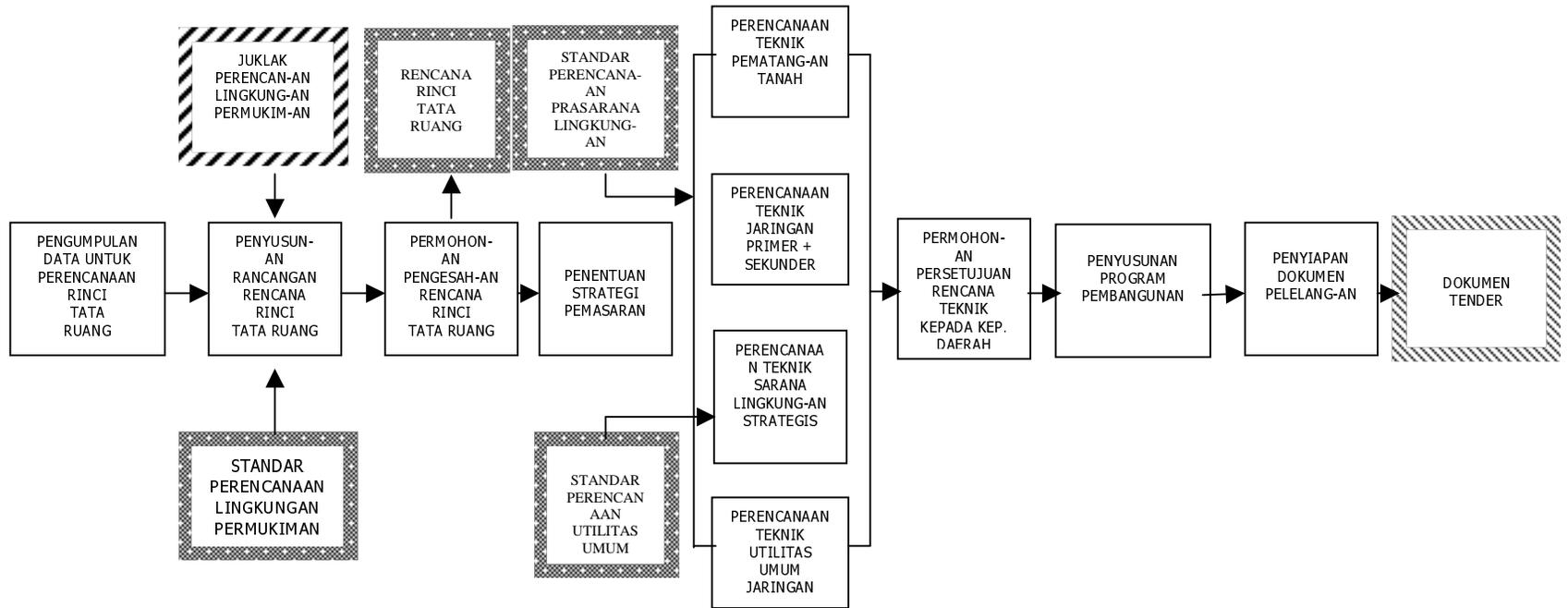
Tahapan pembangunan dan pemasaran Lisiba yang Berdiri Sendiri dijelaskan pada Gambar 7.2

- a. Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri bertanggung jawab terhadap pelaksanaan pembangunan.
- b. Pelaksanaan pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri harus mengacu dan sesuai dengan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada Sub Bab 7.1 huruf b.
- c. Jika ada perubahan atas perencanaan pembangunan Lisiba yang tercantum pada Sub Bab 7.1 huruf b, harus mendapat persetujuan dari Pemerintah Kabupaten/Kota.
- d. Pelaksanaan pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri, antara lain:
 - (1) Pematangan tanah;
 - (2) Pembangunan jaringan prasarana lingkungan permukiman
 - (3) Pengkavelingan tanah matang;

- (4) Penyiapan kavling untuk pembangunan sarana lingkungan
- (5) Melakukan penghijauan lingkungan.
- (6) Pembangunan unit rumah;
- e. Pembangunan jaringan prasarana lingkungan dan kaveling tanah matang oleh Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri harus sudah dimulai selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah penunjukan Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri diperoleh dan harus selesai seluruhnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) tahun.
- f. Pelaksanaan pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri secara keseluruhan harus memenuhi persyaratan teknis, administrasi dan ekologi yang berlaku dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- g. Dalam pelaksanaan pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri, Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dapat bekerjasama dengan Badan Usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman lainnya.
- h. Pembangunan unit rumah dalam Lisiba berdiri sendiri dapat dilakukan secara horisontal ataupun vertikal dengan pola hunian yang berimbang dengan memperhatikan keseimbangan lingkungan dan sesuai dengan persyaratan teknis, administrasi, ekologi, serta sesuai dengan peraturan perundangan undangan yang berlaku.

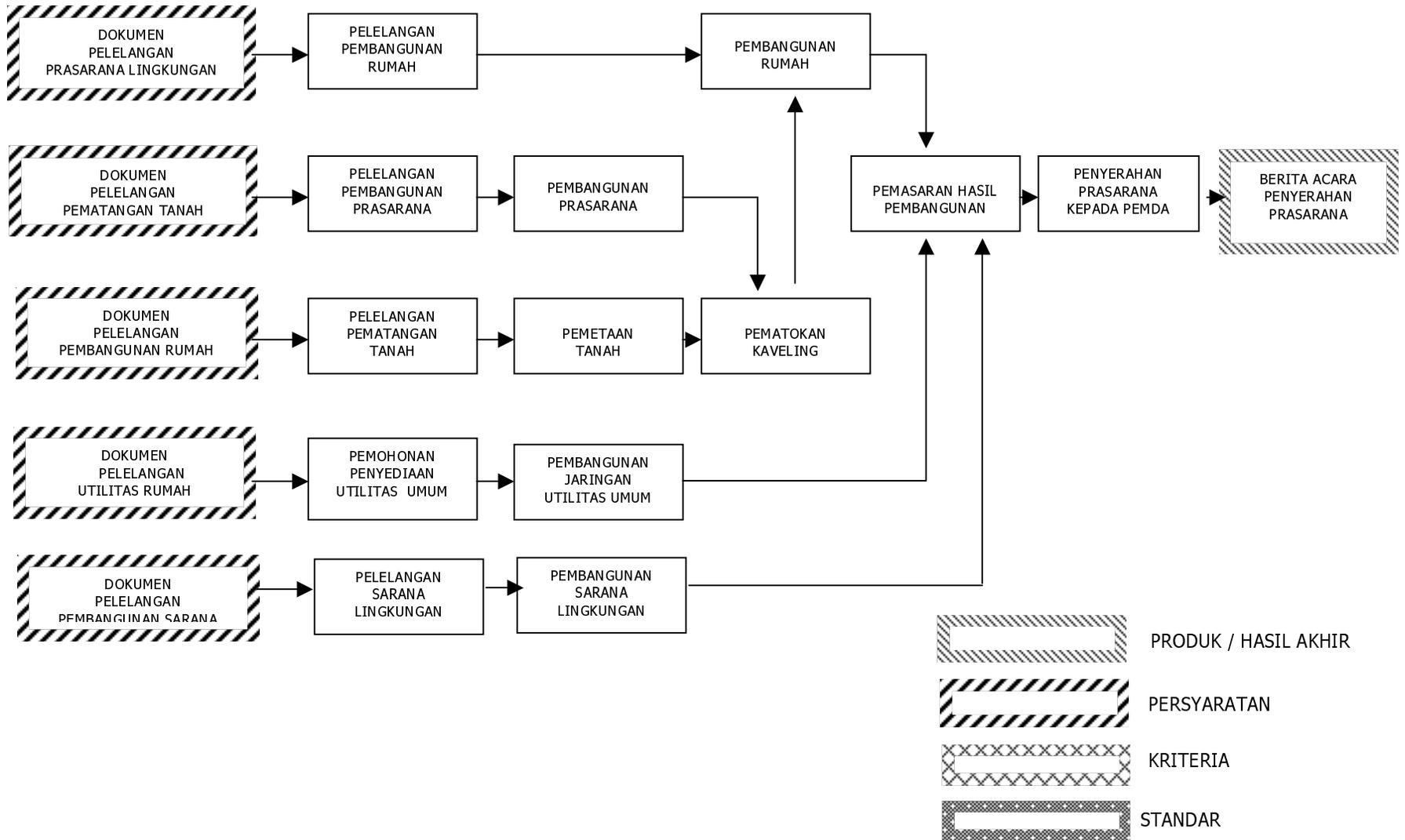
Gambar 7.1

BAGAN ALIR PERENCANAAN LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI



Gambar 7.2

BAGAN ALIR PEMBANGUNAN DAN PEMASARAN LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI



LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI

7.3.1. Pengawasan Pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri

- a. Pengawasan terhadap pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri dilakukan oleh Bupati/Walikota.
- b. Untuk keperluan pengawasan oleh Bupati/Walikota, penyelenggara menyampaikan laporan setiap 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota, yang isinya diatur lebih lanjut dalam petunjuk teknis yang diterbitkan oleh Menteri.
- c. Aparat Pemerintah Kabupaten/Kota dapat melakukan pemeriksaan terhadap pelaksanaan pembangunan di lapangan, dan melaporkan hasil pemeriksaan yang dilakukan kepada Bupati/Walikota.
- d. Hasil pengawasan oleh Bupati/Walikota dijadikan bahan untuk menentukan penertiban yang diperlukan, penyusunan kebijaksanaan dan program pembangunan perumahan dan permukiman daerah, serta penentuan dukungan dan bantuan yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah.

- e. Dari hasil pengawasan yang dilakukan oleh Bupati/Walikota, Bupati/Walikota menyampaikan laporan setiap tiga bulan kepada Menteri dengan tembusan kepada Gubernur, yang isinya diatur lebih lanjut dalam petunjuk teknis yang diterbitkan oleh Menteri.

7.3.2. Pengendalian Pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri

- a. Pengendalian pembangunan meliputi :
 - (1) Pengawasan pembangunan; dan
 - (2) Penertiban pembangunan (tindakan turutan)
- b. Pengendalian pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri merupakan wewenang Bupati/Walikota.
- c. Pengendalian pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri dilakukan oleh Bupati/Walikota.
- d. Masyarakat dapat berperan serta dalam pengendalian pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri di lokasi lingkungan huniannya dengan memberi masukan kepada Bupati/Walikota, sesuai hak dan kewajibannya

7.3.3. Penertiban Pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri

- a. Jika dari laporan yang diterima Bupati/Walikota dari penyelenggara ditemukan ada gejala penyimpangan dari rencana dan program yang telah disetujui, Bupati/Walikota memberitahukan kepada penyelenggara tentang adanya gejala penyimpangan tersebut dan memerintahkan kepada penyelenggara untuk mencegah atau menghentikan penyimpangan tersebut dan mengembalikan pelaksanaan sesuai dengan rencana dan program yang telah disetujui.
- b. Jika penyimpangan tersebut tidak dapat dicegah atau dihentikan, penyelenggara wajib melakukan perubahan terhadap rencana dan atau program yang sudah disetujui dan menyampaikan perubahan tersebut kepada Bupati/Walikota untuk mendapatkan persetujuan.
- c. Jika dalam waktu satu tahun seperti yang diatur dalam Sub Bab 7.2. huruf e penyelenggara belum mulai dengan perolehan tanah, maka penunjukan batal dan Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri diserahkan kepada peserta kompetisi lainnya dengan urutan prioritas sama dengan

urutan besarnya nilai proposal yang mereka ajukan dalam kompetisi.

- d. Jika dalam waktu 3 (tiga) tahun seperti yang diatur dalam Sub Bab 7.2. huruf e telah mencapai 50%, Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dapat mengajukan permohonan perpanjangan waktu kepada Bupati/Walikota disertai dengan alasannya.

Jika alasan dapat diterima penyelenggara dapat melanjutkan perolehan tanahnya dengan persyaratan yang ditentukan oleh Bupati/Walikota.

- e. Jika dalam waktu 5 (lima) tahun seperti diatur yang dalam Sub Bab 7.2. huruf e penyelenggara belum dapat menyelesaikan perolehan tanahnya, maka penyelenggara harus menghentikan usaha perolehan tanahnya dan sisa yang belum diperolehnya diserahkan kepada peserta kompetisi lainnya.
- f. Dalam hal dalam jangka waktu tiga tahun seperti yang diatur dalam Sub Bab 7.2. huruf e penyelenggara belum mulai melaksanakan pembangunan prasarana lingkungan dan

- kaveling tanah matang dengan rumah, penyelenggara dapat mengajukan permohonan perpanjangan waktu disertai dengan alasan kepada Bupati/Walikota.
- g. Dalam hal alasan dapat diterima, penyelenggara dapat melanjutkan pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri dengan persyaratan yang ditentukan oleh Bupati/Walikota.
 - h. Dalam hal alasan tidak dapat diterima, penunjukan menjadi batal dan tanah yang telah diperoleh diambil alih oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dengan diberikan penggantian sebesar harga perolehannya, untuk selanjutnya ditawarkan kepada peserta kompetisi lain dengan urutan prioritas sesuai dengan urutan besarnya nilai yang diperoleh untuk proposal yang mereka ajukan.
 - i. Dalam hal sampai batas waktu 10 (sepuluh) tahun seperti diatur pada Sub Bab 7.2. huruf f Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri belum mampu merampungkan seluruh pembangunannya, maka sisa tanah yang belum dibangun akan diambil alih oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dan diberikan penggantian

sesuai harga perolehan tanah untuk selanjutnya ditawarkan kepada peserta kompetisi lain dengan urutan prioritas sesuai dengan urutan besarnya nilai proposal yang mereka ajukan dalam kompetisi.

7.4. KERJASAMA PENYELENGGARA LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI

7.4.1. Kerjasama Penyelenggara dengan Badan Usaha Lain

Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dapat melakukan kerjasama dengan Badan Usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan permukiman dalam pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri, yaitu meliputi kegiatan bidang perolehan tanah, pembangunan prasarana lingkungan, pembangunan rumah dan penyediaan tanah untuk pembangunan sarana lingkungan.

Kerjasama antara Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dengan Badan Usaha tersebut dapat berbentuk kerjasama operasi/joint operation atau konsorsium/joint venture.

7.4.2. Kerjasama Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dengan Masyarakat Pemilik Tanah Peserta Konsolidasi.

Kerjasama yang dapat dilakukan adalah dalam kegiatan perolehan tanah, dimana kerjasama antara Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dengan pemilik tanah tersebut bersifat kemitraan, hal ini dilakukan untuk meningkatkan peranserta masyarakat dalam pembangunan Lisiba yang Berdiri Sendiri.

7.4.3. Laporan kemajuan kepada Bupati/Walikota.

Semua bentuk kerjasama dan bila suatu kerjasama selesai/berakhir wajib dilaporkan pihak Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri kepada Bupati/Walikota.

BAB VIII
PEMBINAAN

8.1. SASARAN DAN TUJUAN PEMBINAAN

8.1.1. Sasaran Pembinaan

Pembinaan dilakukan terhadap Badan Pengelola Kasiba, Penyelenggara Lisiba, Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri, dan masyarakat yang tanahnya akan digunakan untuk pembangunan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri.

8.1.2. Tujuan Pembinaan

- a. Pembinaan kepada Badan Pengelola Kasiba, Penyelenggara Lisiba, dan Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dimaksud agar kemampuannya untuk menyelenggarakan pengelolaan Kasiba, Lisiba, atau Lisiba yang Berdiri Sendiri meningkat.
- b. Pembinaan terhadap masyarakat pemilik tanah dimaksudkan agar tercipta suasana yang menunjang keberhasilan penyelenggaraan pengelolaan Kasiba, Lisiba atau Lisiba yang Berdiri Sendiri.

8.2. TATA CARA PEMBINAAN

8.2.1. Pembinaan Badan Pengelola dan Penyelenggara

- a. Pembinaan Badan Pengelola Kasiba, Penyelenggara Lisiba, dan Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.
- b. Pembinaan Badan Pengelola Kasiba, Penyelenggara Lisiba, dan Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri diberikan dalam bentuk pengaturan, pembimbingan, pemberian bantuan dan kemudahan, penelitian dan pengembangan, perencanaan dan pelaksanaan, serta pengawasan dan pengendalian.
- c. Pembinaan Badan Pengelola Kasiba, Penyelenggara Lisiba dan Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri meliputi :
 - (1) Pembinaan teknis dan bantuan teknis pembangunan fisik, yang dilaksanakan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidangnya
 - (2) Pembinaan teknis dan bantuan teknis pertanahan dilaksanakan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang pertanahan;

- (3) Pembinaan koordinasi pembangunan dilaksanakan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang perumahan dan permukiman
 - (4) Pembinaan umum pemerintahan dilaksanakan oleh Menteri Dalam Negeri.
- d. Pemerintah Kabupaten/Kota dapat mengusulkan bantuan teknis kepada Pemerintah Pusat

8.2.2. Pembinaan Masyarakat Pemilik Tanah

- a. Pembinaan masyarakat pemilik tanah dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota yang dibantu oleh Badan Pengelola Kasiba atau Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri.
- b. Pembinaan masyarakat pemilik tanah dilakukan dengan memberikan penyuluhan tentang berbagai kemungkinan peran mereka dalam penyelenggaraan Kasiba atau Lisiba yang Berdiri Sendiri, untung rugi, serta hak dan kewajiban mereka yang terkait dengan pilihan peran yang dapat mereka tentukan.

**PENYERAHAN PRASARANA DAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN SARANA LINGKUNGAN**

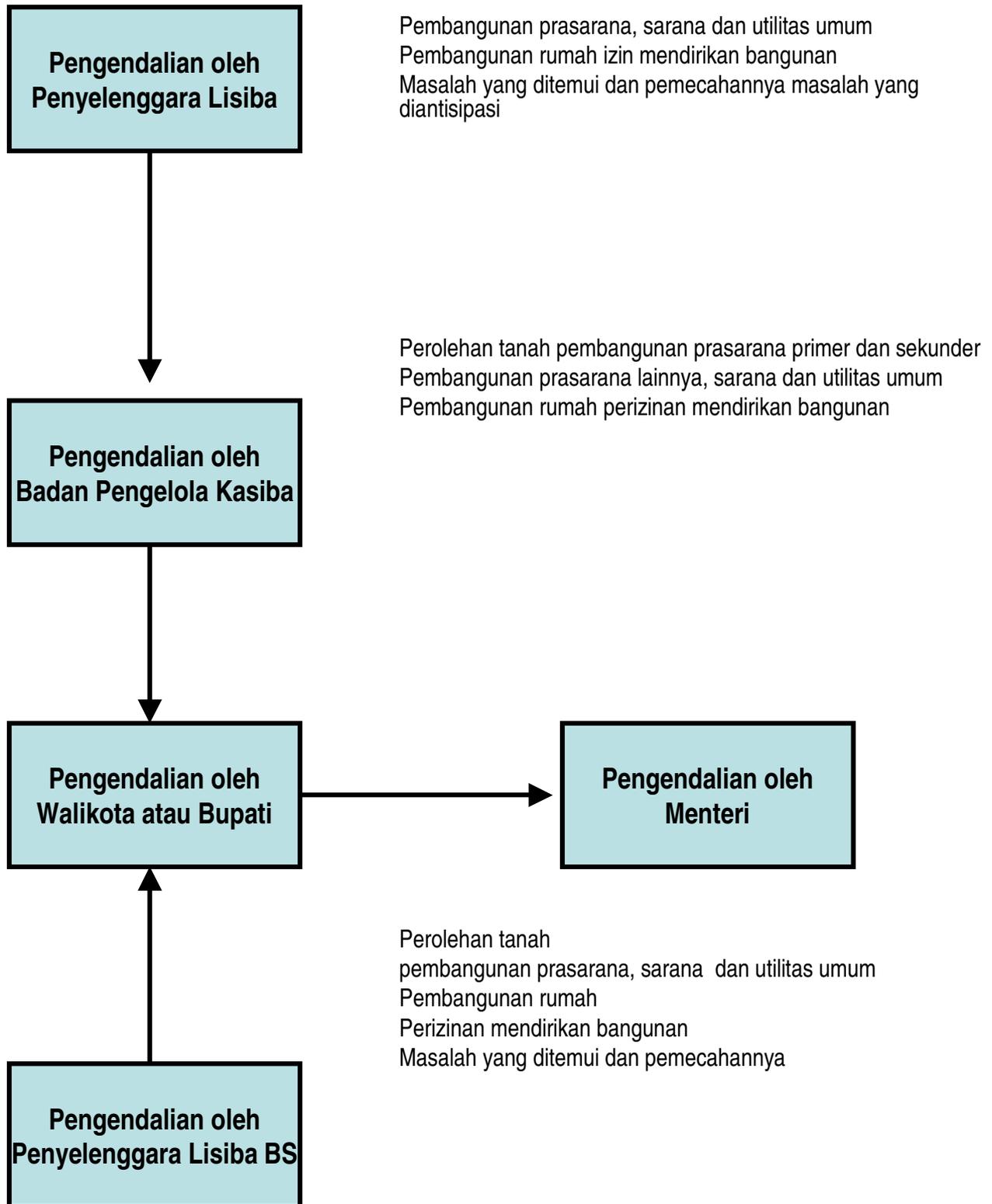
Prasarana lingkungan yang telah selesai dibangun dan telah berfungsi melayani Kasiba, Lisiba, atau Lisiba yang Berdiri Sendiri wajib diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1987 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 30 Tahun 1990.

Tanah untuk pembangunan sarana lingkungan yang telah siap untuk dibangun diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota atau dengan seizin Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pihak-pihak yang akan memanfaatkannya.

Penyerahan prasarana lingkungan dan tanah untuk pembangunan sarana lingkungan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota dilakukan dengan berita acara serah terima dari Badan Pengelola Kasiba atau Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri kepada Pemerintah Kabupaten/Kota.

Penyerahan tanah untuk pembangunan sarana lingkungan kepada pihak-pihak yang akan memanfaatkannya dilakukan dengan pemindahan hak atas tanah dari Badan Pengelola Kasiba atau Penyelenggara Lisiba yang Berdiri Sendiri kepada pihak-pihak yang akan memanfaatkannya. Penyerahan prasarana dan tanah untuk pembangunan sarana lingkungan dapat dilakukan secara bertahap.

Gambar 6.5
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN
KASIBA DAN LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI



ACUAN NORMATIF

Peraturan Perundang undangan yang menjadi acuan

Dalam Penyusunan Pedoman Pelaksanaan Kasiba dan Lisiba BS :

- Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- Undang-Undang No 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- PP No 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997
- PP No 80 Tahun 1999 tentang Kasiba dan Lisiba BS
- PP No 16 Tahun 2004 tentang Penata Gunaan Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara
- Instruksi Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No 5 Tahun 1998 tentang pemberian ijin lokasi dalam rangka penguasaan tanah skala besar
- Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah



**KEMENTERIAN NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

Kepada Yth : Jakarta 19 Desember 2005

1. Sekretaris Jenderal Departemen Dalam Negeri
2. Sekretaris Jenderal Departemen Pekerjaan Umum
3. Sekretaris Jenderal Departemen Keuangan
4. Sekretaris Kementerian Negara Perumahan Rakyat
5. Sekretaris Kementerian Negara Badan Usaha Milik Negara
6. Deputy Bidang Sarana dan Prasarana, Bapenas
7. Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional
8. Para Gubernur di seluruh Indonesia
9. Para Bupati di seluruh Indonesia
10. Para Walikota di seluruh Indonesia
11. Para Deputy di lingkungan Kementerian Negara Perumahan Rakyat
12. Para Kepala Dinas yang berwenang di bidang Perumahan dan Permukiman di tingkat provinsi di seluruh Indonesia
13. Para Kepala Dinas yang berwenang di bidang Perumahan dan Permukiman di tingkat Kabupaten di seluruh Indonesia
14. Para Kepala Dinas yang berwenang di bidang Perumahan dan Permukiman di tingkat Kota di seluruh Indonesia
15. Ketua Asosiasi Pemerintah Provinsi seluruh Indonesia
16. Ketua Asosiasi Pemerintah Kabupaten seluruh Indonesia
17. Ketua Asosiasi Pemerintah Kota seluruh Indonesia
18. Ketua REI (Real Estate Indonesia)
19. Ketua APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia)

Perihal: Petunjuk Pelaksanaan dan Petunjuk Teknis tentang
Kasiba dan Lisiba BS

SURAT EDARAN
Nomor : 01/SE/DK/ 2005

TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN DAN PETUNJUK TEKNIS KAWASAN SIAP
BANGUN (KASIBA) DAN LINGKUNGAN SIAP BANGUN (LISIBA) YANG
BERDIRI SENDIRI

Pemenuhan akan kebutuhan perumahan dan permukiman untuk jangka pendek, menengah dan panjang, perlu dilakukan melalui pengembangan permukiman skala besar melalui kawasan siap bangun, dan kaveling tanah matang yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten dan Kota. Pengembangan permukiman skala besar tersebut disamping bertujuan untuk membatasi kemungkinan terjadinya spekulasi tanah, dimaksudkan pula untuk mendorong pemanfaatan tanah, memudahkan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan yang efisien. Untuk mendorong keserasian kawasan, pelaksanaan pembangunannya harus tetap mengacu prinsip pola lingkungan hunian berimbang

Pembangunan kawasan permukiman skala besar sebagaimana dimaksud diatas, harus mengikuti Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten dan Kota dan dalam pelaksanaannya diselenggarakan secara terpadu dan terkoordinasi dengan program-program pembangunan sektor lainnya.

Dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri diamanatkan untuk disusun Petunjuk Pelaksanaan dan Petunjuk Teknis yang merupakan pengaturan lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri. Melalui Surat Edaran ini kami sampaikan :

1. Petunjuk Pelaksanaan tentang Kawasan siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri,
2. Petunjuk Teknis tentang Kawasan siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri.

Untuk operasionalisasi petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis Kasiba dan Lisiba Berdiri Sendiri tersebut, diharapkan Pemerintah Provinsi, Pemerintah kabupaten/Kota dan pihak-pihak terkait dapat mengimplementasikan dan menyesuaikan dengan kondisi masing-masing daerah dengan melibatkan unsur-

unsur terkait dalam rangka mendukung Gerakan Nasional Pengembangan Sejuta Rumah (GN-PSR).

Juklak dan Juknis ini akan menjadi Peraturan Menteri yang sebelumnya akan dilakukan uji publik/uji coba lebih dahulu selama 1 (satu) tahun. Untuk itu diharapkan Pemerintah Provinsi, Kabupaten/Kota serta pihak-pihak yang terkait dapat memberikan umpan balik/masukan untuk penyempurnaan pedoman tersebut.

Mohon perkenan Bapak/Ibu/Saudara untuk mendorong implementasi Juklak dan Juknis dimaksud. Atas perhatian diucapkan terima kasih.

DEPUTI BIDANG PENGEMBANGAN KAWASAN

Ir. Sjariffuddin Akil
Nip.110015764

Tembusan kepada Yth, :

1. Menteri Negara Perumahan Rakyat.
2. Menteri Pekerjaan Umum;
3. Menteri Dalam Negeri;
4. Menteri Keuangan;
5. Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/
Kepala Bapenas;
6. Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara;
7. Kepala Badan Pertanahan Nasional;
8. Direktur Jenderal Pembangunan Daerah, Dep.Dalam Negeri.