

Kasiba dan lisiba

Kawasan Siap Bangun (Kasiba)

- Sebidang lahan
- Utk perumahan/ pemukiman skala besar
- 1 lingkungan siap bangun (lisiba) atau lebih
- Pembangunan bertahap
- Prasarana primer + sekunder
- Sesuai dg rencana tata ruang

Lingkungan Siap Bangun (Lisiba)

- Sebidang lahan
- Tidak berbatasan dengan lisiba lainnya
- Berbatasan dengan lingkungan perumahan yang sudah terbangun atau
- Dikelilingi oleh kawasan dg fungsi lain

Syarat Kasiba : jml pddk minimal

- 1 Kasiba terkecil : jml pddk : 25.000-30.000 jiwa
- Utk kota dg pddk > 1 juta jiwa, angka pertumbuhan pddk 2-4% per tahun
- Utk kota: 500.000- 1 juta jiwa , angka pertambahan pddk > 4%
- Utk kota < 500.000 jiwa, angka pertambahan pddk > 10%

Kriteria Lokasi Kasiba

- Sesuai rencana tata ruang
- Lokasi :
 - Dalam kota
 - Pinggiran kota
 - Luar kota
- Pembangunan kasiba dpt dilaksanakan:
 - Pd lahan yang belum ada perumahan
 - Pd lahan yang sebagian sdh ada perumahan
 - Pd lahan yg seluruhnya sdh ada perumahan → meremajakan perumahan/pemukiman (di dlm kota)

Kriteria lokasi kasiba (pinggir & luar kota)

- Berada pd kawasan yg memiliki kesesuaian lahan bagi perumahan & pemukiman
- Merupakan lahan pertanian non produktif
- Bukan bagian dr kawasan lindung
- Tidak bersebelahan dg kawasan industri yg memiliki potensi polusi

Kriteria lokasi kasiba (dalam kota)/ Lisiba yg berdiri sendiri

- Merupakan tanah darat yg kurang produktif
- Merupakan kawasan pemukiman yang perlu diremajakan dan dikembangkan
- Dekat dg prasarana/sarana umum kota.

Kesesuaian thd pola jaringan transportasi, kriteria lokasi:

- Kawasan siap bangun di pinggiran/ luar kota
 - Memiliki jalan penghubung ke jalan arteri primer & atau sekunder dlm sistem jaringan jalan kota
 - Perkiraan bangkitan lalu lintas (tri generation) & distribusi lalu lintas (*trip distribution*) yg akan ditimbulkan utk Kasiba agar jalan dpt menampungnya
- Kawasan siap bangun di dalam kota (lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri)
 - Memiliki jalan penghubung ke jalan primer/ sekunder & jalan kolektor primer/ sekunder dlm jaringan jalan kota
 - Memiliki kemudahan penggunaan transportasi kota

Kesesuaian thd pelestarian lingkungan hidup, kriteria lokasi:

- Tidak terdapat pencemaran lingkungan dari kegiatan di sekitar Kasiba
- Perubahan bentuk dan guna lahan tidak mengakibatkan kerusakan lingkungan

Kesesuaian thd kondisi sosial ekonomi, kriteria lokasi:

- Kawasan siap bangun di pinggiran/ luar kota
 - Berada di atas tanah negara, tanah milik perorangan, tanah milik adat
 - Kepadatan penduduk & kepadatan bangunan rendah
 - Sifat penduduk homogen maupun heterogen
- Kawasan siap bangun di dalam kota (lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri)
 - Terutama berada di atas tanah negara atau tanah milik perorangan
 - Kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan tinggi
 - Sifat penduduk yg heterogen

Faktor² pengadaan lahan, utk kasiba:

- Kondisi guna lahan, perincian jenis & luas bangunan:
 - Luas permukaan
 - Luas ladang/kebun
 - Luas utk prasarana jalan
 - Luas fasilitas ekonomi
 - Luas sawah/ lahan pertanian
 - Lain-lain

Faktor² pengadaan lahan, utk kasiba:

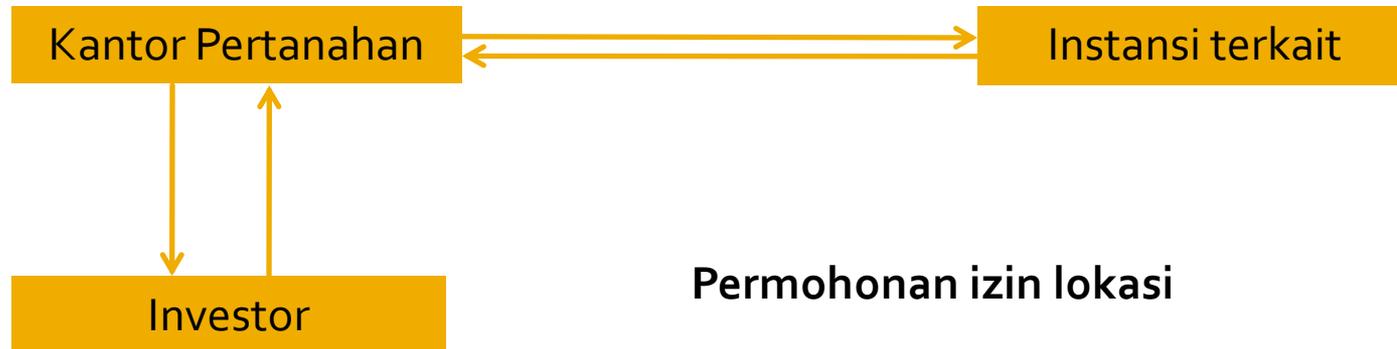
- Status dan kepemilikan lahan:
 - Luas lahan hak milik
 - Luas lahan dg girik
 - Luas lahan yg langsung dikuasai negara
 - Luas lahan HGU
 - Luas lahan HGB
 - Lain-lain

Prosedur penyediaan lahan

- Pengajuan izin lokasi
- Perolehan lahan
- Penerbitan sertifikat atas tanah

Izin lokasi

- Perusahaan mengajukan permohonan kpd Kepala Kantor Pertanahan, dg melampirkan:
 - Copy surat persetujuan penanaman modal (PMDN)
 - Copy surat pemberitahuan persetujuan presiden (PMA)
 - Copy surat persetujuan prinsip dari Dep teknis
- Dikeluarkannya surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan mengenai izin lokasi (waktu 12 hari dari permohonan)
- Izin lokasi berlaku 12 bln.



Persyaratan permohonan:

1. Akte pendirian perusahaan
2. NPWP
3. Gambar/ sketsa tanah yg dimohon
4. Persyaratan kesanggupan akan memberikan ganti rugi atau pengganti
5. Uraian rencana proyek
6. Surat / persetujuan prinsip

Perolehan lahan : (1)Pemindahan hak atas tanah

- Tanah diperoleh dari hak milik yg sdh bersertifikat:
 - Pemegang hakmilik mengajukan permohonan ke kantor pertanahan
 - Kepala kantor pertanahan menerbitkan HGB, dg masa berlaku 30 thn
 - Dibuat akte pemindahan hak di PPAT
 - Dilakukan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan

Perolehan lahan : (2)Pemberian hak atas tanah

- Setelah mendapat izin lokasi, hak dpt diberikan:
 - Hak guna bangunan (HGB)
 - Hak guna usaha (HGU)

Faktor perencanaan Kasiba:

- Lokasi kasiba hrs sesuai dg rencana tata ruang
- Batas administrasi : dlm satu wilayah administrasi tertentu, bila beda hrs ada kesepakatan
- Luas kasiba :
 - 300 ha (utk kpdt n pdk 100 jiwa/ha)
 - 60 ha (utk kpdt n pdk 500 jiwa/ha)
 - 30 ha (utk kpdt n pdk 1000 jiwa/ha)
- Bentuk kasiba hrs disesuaikan dg topografi
- Penelitian daya dukung lahan
- RDTR kawasan

Faktor perencanaan Kasiba:

- Komposisi pemanfaatan ruang:
 - Perumahan (50-60%)
 - Prasarana jalan (15-20%)
 - RTH (15-20%)
 - Fasilitas dan utilitas (10-15%)
 - Kasiba dpt terdiri dari 1 lisiba atau lebih, & memiliki pusat pelayanan
 - Setiap lisiba terdiri dr beberapa satuan lingkungan perumahan, masing2 dilayani oleh pusat pelayanan
 - Syarat, KDB sesuai rencana tata ruang, bila belum ada maka:
 - KDB rumah besar (30-50%)
 - KDB rumah sedang (40-60%)
 - KDB rumah kecil (50-70%)
-  1 : 3 : 6

Kriteria perencanaan Kasiba: pembuatan desain:

- Pematangan tanah
- Kaveling rumah
- Sistem primer & sekunder prasarana lingkungan
- Kaveling sarana lingkungan
- Utilitas di dlm lingkungan
- Rencana pengelolaan & pemanfaatan lingkungan