

Pengelolaan Kasiba , Lisiba & Lisiba BS

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
- Bagian dari Kasiba
- Dilengkapi dengan prasarana lingkungan
- Sesuai dengan syarat tata lingkungan tempat tinggal/hunian dan pelayanan lingkungan untuk kaveling tanah matang

Lingkungan Siap Bangun Berdiri Sendiri

- Lisiba yang Berdiri Sendiri
- Bukan bagian dari Kasiba
- Dikelilingi oleh lingkungan perumahan yang sudah terbangun atau dikelilingi oleh kawasan dengan fungsi lain

Kaveling Tanah Matang

- Sebidang lahan yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam:
 - Penggunaan
 - Penguasaan
 - Pemilikan tanah, &
 - Rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal/ lingkungan hunian untuk membangun bangunan

Lingkungan hunian yang berimbang

- Wujud kawasan & lingkungan perumahan/ pemukiman (dalam Kasiba) yang pembangunan perumahannya meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah → dengan perbandingan →
- **6 : 3 : 1**

Pengelola

- Oleh pemerintah → penyelenggaranya oleh Badan Pengelola, yaitu:
 - BUMN
 - Badan lain yang dibentuk pemerintah
- Penunjukkan badan pengelola Kasiba oleh Kepala Daerah → utk izin perolehan tanah
- syarat badan pengelola:
 - Mempunyai tenaga ahli, serta kemampuan administrasi, teknis dan keuangan
 - Mengajukan permohonan kepada kepala daerah disertai dengan rencana program penyelenggaraan
 - Mengikuti kompetisi

Penetapan Lokasi Kasiba

- Pemerintah daerah melakukan:
 - a) Kajian pertumbuhan penduduk (alamiah&migrasi): statistik
 - b) Kajian kebutuhan rumah dan perumahan bdsrkan RP4D (Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan & Pemukiman di Daerah)
 - c) Kajian tata ruang bdsrk arahan RTRW, persiapan RTBL
 - d) Pemilihan lokasi alternatif (pertimbangan strategi pengembangan kota / kabupaten)
 - e) Kunjungan ke lapangan (utk pengembangan prasarana, status kepemilikan lahan)
 - f) Dengar pendapat dg masy
 - g) Pemberian informasi kpd DPRD
 - h) Urutan prioritas lokasi Kasiba
 - i) Penetapan lokasi Kasiba dengan Keputusan Kepala Daerah

Persyaratan lokasi Kasiba

- Di lokasi yg belum terbangun maupun yang terbangun tetapi kurang tertata → masih ada peluang utk pengembangan perumahan baru → pemukiman yang terbentuk merupakan integrasi antara pembangunan yg baru dan yg sdh ada
- Bila lokasi kasiba yang terpilih masih ada lahan yang berfungsi khusus (irigasi teknis, situ, kawasan konservasi) kawasan tsb harus dipertahankan

Kriteria pemilihan lokasi Kasiba

- Bebas bencana
- Tidak merusak lingkungan
- Mudah dalam penyediaan infrastruktur
- Mudah membentuk kohesi sosial (*perekatan individu dalam masyarakat terutama dalam keberagaman budaya*)

Penetapan Lisiba yang Berdiri Sendiri

- Pemerintah daerah melakukan:
 - a) Kajian pertumbuhan penduduk (alamiah&migrasi): statistik
 - b) Kajian kebutuhan rumah dan perumahan bdsrkan RP4D (Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan & Pemukiman di Daerah)
 - c) Kajian tata ruang bdsrk arahan RTRW, persiapan RTBL
 - d) Pemilihan lokasi alternatif (pertimbangan strategi pengembangan kota / kabupaten)
 - e) Kunjungan ke lapangan (utk pengembangan prasarana, status kepemilikan lahan)
 - f) Dengar pendapat dg masy
 - g) Urutan prioritas lokasi Lisiba yg BS
 - h) Penetapan lokasi Lisiba BS

Persyaratan Lokasi Lisiba yg BS

- Di lokasi yg sdh ada pemukimannya tetapi kurang tertata → ada peluang pengembangan → integrasi pembangunan yg baru dan yg sdh ada
- Bila lokasi Lisiba yg BS yg telah ditetapkan masih terdapat lahan yang memiliki fungsi khusus (irigasi teknis, situ, konservasi) kawasan tsb hrs dipertahankan
- Lokasi Lisiba yg BS harus sd ada pelayanan umum dan sosial tingkat Kecamatan

Kriteria pemilihan lokasi

- Bebas bencana
- Tidak merusak lingkungan
- Mudah dalam mengintegrasikan pembangunan infrastruktur dengan pelayanan yang sdh ada
- Mudah membentuk kohesi sosial

PENETAPAN LOKASI KASIBA

- kawasan permukiman skala besar pada kawasan perkotaan dan atau kawasan perdesaan dan atau kawasan tertentu yang terletak dalam 1 (satu) Daerah Kabupaten/ Kota atau Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sesuai dengan rencana tata ruang wilayah

PENETAPAN LOKASI LISIBA BS

- Kawasan permukiman yang bukan dalam skala besar pada kawasan perkotaan dan atau kawasan tertentu yang terletak dalam 1 (satu) Daerah Kabupaten/Kota atau Daerah Khusus Ibukota Jakarta sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Penyiapan lokasi Kasiba & Lisiba

Pemda hrs memperhatikan:

- jumlah unit rumah yang dapat ditampung dalam 1 (satu) Kasiba ≥ 3.000 (tiga ribu) unit rumah & ≤ 10.000 (sepuluh ribu) unit rumah;
- jumlah unit rumah yang dapat ditampung dalam 1 (satu) Lisiba ≥ 1.000 (seribu) unit rumah ≤ 3.000 (tiga ribu) unit rumah.
- jumlah unit rumah yang dapat dibangun di Lisiba yang berdiri sendiri ≥ 1.000 (seribu) unit rumah dan ≤ 2.000 (dua ribu) unit rumah.

Penetapan Lokasi Kasiba

Agar dpt ditetapkan sebagai Kasiba, Badan Pengelola hrs membuat:

- a) rencana terperinci tata ruang;
- b) data mengenai luas, batas dan kepemilikan tanah sesuai dengan tahapan pengembangan dalam rencana dan program penyelenggaraannya;
- c) jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan yang telah selesai dibangun dan telah berfungsi untuk melayani sekurang-kurangnya 25% dari luas Kasiba dan minimal dapat melayani 1 (satu) Lisiba.

Penyediaan Lahan

- Lahan untuk Kasiba adalah:
 - Tanah negara
 - Tanah hak
- Seandainya lokasi tanah telah dihuni diupayakan tdk ada pemindahan penduduk ke luar lingkungan calon lokasi

Penyediaan lahan

- Pada lahan yang dimiliki oleh perseorangan melalui:
 - Konsolidasi tanah;
 - Jual beli;
 - Tukar menukar;
 - Pelepasan hak.

Pelaksanaan pembangunan Kasiba

- Setiap Kasiba oleh 1 badan pengelola
- Pelaksanaan pembangunan Kasiba meliputi:
 - kegiatan perolehan tanah
 - Pembangunan & pemeliharaan jaringan primer & sekunder prasarana lingkungan
- Jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan yang dibangun oleh Badan Pengelola harus sudah dimulai selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diumumkan sebagai Badan Pengelola dan dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun telah mencapai sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima per seratus) dari luas Kasiba dan minimum dapat melayani 1 (satu) Lisiba.

Pelaksanaan pembangunan Lisiba

- Oleh 1 penyelenggara
- Pembangunan prasarana lingkungan & kaveling tanah matang dengan rumah selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah penunjukan diperoleh dan harus selesai seluruhnya selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) tahun.
- Pelaksanaan pembangunan Lisiba meliputi pembangunan:
 - prasarana lingkungan,
 - sarana lingkungan,
 - utilitas umum dan
 - rumah.
- Pembangunan rumah ke arah horizontal dan atau vertikal dengan pola hunian yang berimbang.

Penyelenggaraan Lisiba BS

- Harus sesuai dan terintegrasi dengan program pembangunan daerah dan sektor mengenai prasarana lingkungan, sarana lingkungan, serta utilitas umum di daerah yang bersangkutan.
- Dilakukan oleh 1 penyelenggara
- Tahap pembangunan meliputi:
 - perolehan tanah,
 - pembangunan:
 - prasarana lingkungan,
 - sarana lingkungan,
 - utilitas umum dan
 - rumah.