

**KASIBA SEBAGAI SALAH SATU  
KEBIJAKAN PEMERINTAH  
DALAM PENYEDIAAN PERUMAHAN**

**Ir. Ari Widyati Purwantiasning, MATRP**

Staf Pengajar Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik  
Universitas Muhammadiyah Jakarta

**Abstract**

People growth and urbanization in urban area has implied on increasing of housing need. The problem arises since the housing supply is lower than housing need, especially for middle low income people.

The government had been initiated to develop core houses policy and offered housing development subsidies through KPR (*Kredit Pemilikan Rumah*) for middle low income people. Based on this policy, small and middle scale housings were separatedly built by both public and private developers. This situation implied on arising new problems since the housing development spreadly squatted in urban areas. It impacts on un-integrated planning and high cost of infrastructure maintenance.

It is important to promote a new approach to supply housing for middle low income people that more appropriate to urban integrated planning, named as KASIBA (*Kawasan Siap Bangun*). This paper aims to describe KASIBA in the term of goal management, involved agents, and finance method.

**Keywords:** *KASIBA, housing development, urban integrated planning*

**A. PENDAHULUAN**

Laju pertumbuhan penduduk dan proses urbanisasi yang pesat di daerah perkotaan membawa dampak yang besar terhadap kebutuhan akan perumahan dan permukiman. Sampai saat ini kecepatan, pembangunan, perumahan belum dapat mengimbangi laju pertumbuhan penduduk. Masalah terbesar timbul pada masyarakat golongan menengah rendah, yaitu keterbatasan mereka memperoleh tempat tinggal yang layak.

Pemerintah telah berusaha untuk membantu golongan masyarakat berpenghasilan menengah rendah tersebut untuk

dapat memiliki rumah yang layak, dengan membangun rumah-rumah sederhana dan menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang suku bunganya disubsidi oleh pemerintah dan pengembaliannya dapat diangsur. Penyediaan KPR BTN ini ternyata telah membangkitkan minat para pengusaha swasta untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah rendah. Sebagian besar dari mereka membangun perumahan dalam skala kecil dan sedang sehingga menghasilkan pola permukiman yang terpencar-pencar. Pola permukiman seperti ini yang tanpa dilandasi rencana tata ruang perkotaan yang

menyeluruh dan terpadu menyebabkan meningkatnya biaya pembangunan dan pemeliharaan prasarana yang mendukungnya. Hal ini tentu saja akan membebani Pemda dan masyarakat.

Oleh karena itu, untuk mengimbangi laju pertumbuhan penduduk dengan penyediaan perumahan, perlu dilakukan pembangunan perumahan dan permukiman skala besar melalui pembangunan KASIBA yaitu pengelolaan difokuskan oleh BUMN atau badan lain yang dibentuk oleh pemerintah.

## **B. PENGERTIAN KASIBA**

### **Kawasan Siap Bangun (KASIBA)**

Kawasan siap bangun adalah sebidang tanah yang 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 dulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan yang ditetapkan oleh Pemda tingkat II.

Kasiba dapat terdiri dari satu Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) atau lebih. Karena itu Kasiba yang memiliki satu Lisiba merupakan Kasiba yang terkecil yang harus memenuhi syarat untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar.

Kasiba dipersiapkan oleh suatu badan pengelola sebagai tempat untuk pembangunan perumahan dan

permukiman skala besar yang pelaksanaannya dilakukan baik oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan maupun oleh masyarakat secara bersama-sama atau sendiri-sendiri. Kasiba menyediakan tanah perumahan untuk segala lapisan masyarakat mulai dari yang berpenghasilan rendah sampai yang berpenghasilan tinggi dan tanah untuk berbagai fasilitas termasuk fasilitas komersial yang diperlukan. Pengisian lahan untuk menjadi kawasan permukiman dapat dilakukan secara bertahap, karena Kasiba memang disediakan untuk memenuhi kebutuhan jangka panjang 5-10 tahun.

Luas Kasiba ditentukan atas dasar kemungkinan penyediaan lapangan pekerjaan secara terbatas, usaha untuk mengurangi kegiatan para spekulan tanah serta kemungkinan adanya subsidi silang dalam pembangunan perumahan skala besar, serta disesuaikan dengan sistem pembagian wilayah administrasi Pemernitah.

Luas Kasiba berdasarkan UU No. 4/ 1992 ditentukan bahwa satu Kasiba terdiri dari beberapa Lisiba, namun satu Kasiba dapat terdiri dari hanya satu Lisiba. Maka ukuran luas satu Kasiba terkecil sama dengan luas satu Lisiba, yaitu dapat menampung lebih kurang 30.000 jiwa. Makin tinggi kepadatan penduduk satu kawasan, makin kecil luasan suatu Lisiba.

**Tabel gambaran luas Lisiba untuk berbagai tingkat kepadatan penduduk:**

No	Kepadatan Penduduk	Luas KSB terdiri dari 1 LSB
1	100 jiwa / ha	+ 300 ha
2	500 jiwa/ ha	+ 60 ha
3	1000 jiwa/ ha	+ 30 ha

Klasifikasi besarnya Kasiba dinyatakan dalam banyak sedikitnya Lisiba yang membentuk Kasiba tersebut.

### C. MAKSUD DAN TUJUAN

Berdasarkan rancangan awal Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Kasiba, pengelolaan Kasiba bertujuan untuk:

- Menyediakan suatu kawasan permukiman siap bangun dalam skala besar dan sebagai cadangan tanah atau lahan dalam jumlah besar untuk jangka panjang (10-15 tahun)
- Mengendalikan harga tanah sehingga menekan kegiatan para spekulan tanah
- Menekan biaya pembangunan dan prasarana yang menjadi beban pemerintah, sehingga dapat meringankan beban kehidupan para penghuni karena lebih dekat dengan berbagai fasilitas dan pelayanan kota yang diperlukan
- Dapat menampung semua lapisan masyarakat sehingga dapat diterapkan konsep subsidi silang dari golongan berpenghasilan tinggi terhadap golongan berpenghasilan rendah
- Mengatur dan mengendalikan pembangunan perumahan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota yang berlaku
- Terintegrasi dan terpadunya pembangunan prasarana utilitas umum, dan sarana lingkungan dalam suatu tatanan yang menyeluruh, terpadu dan terstruktur dengan baik
- Memberi ruang dan arah untuk menampung hasrat membangun bagi badan usaha di bidang perumahan serta masyarakat baik secara kelompok maupun perorangan pada suatu kawasan yang diprioritaskan pengembangannya
- Memecahkan berbagai masalah kota dengan meningkatkan lapangan kerja dan juga penyebaran kegiatan ekonomi secara terbatas ke kawasan-kawasan permukiman baru yang dibangun di dalam maupun di luar kota, termasuk pembangunan perumahan dan permukiman melalui perumahan kota

## D. PENGELOLAAN KASIBA

### 1. Penetapan KASIBA

Untuk menetapkan suatu Kasiba, pertama-tama harus dipilih lokasi yang tepat. Calon lokasi Kasiba ini dipilih sesuai dengan kecenderungan perkembangan perumahan dan permukiman yang tertuang dalam RUTR kota/ perkotaannya, baik yang bersifat pembangunan baru maupun yang bersifat peremajaan. Pemilihan lokasi ini juga akan disesuaikan dengan rencana tahapan pengembangan perumahan dan permukiman. Setelah calon lokasi Kasiba dipilih, lalu diusulkan pada bupati/ kepala daerah tingkat II. Setelah dipersiapkan, sesuai dengan UU No. 4 1992, lokasi kemudian ditetapkan sebagai Kasiba. Ketetapan Kasiba ini telah berfungsi sebagai ijin lokasi bagi pengelola yang ditunjuk termasuk ijin pengadaan tanahnya.

### 2. Pengadaan Lahan KASIBA

Dalam pengadaan Kasiba, ada 4 jenis pemilikan penggunaan tanah yang mungkin dihadapi oleh badan pengusaha Kasiba, yaitu:

- Tanah negara
- Tanah milik rakyat, dimana pemiliknya bersedia untuk dibebaskan
- Tanah milik rakyat, dimana pemiliknya tidak bersedia dibebaskan tetapi bersedia diatur melalui konsolidasi tanah
- Tanah milik rakyat, dimana pemiliknya ingin menyertakan

modal berupa tanah miliknya tersebut

Dari 4 jenis tanah di atas, pengelola dapat memperoleh tanah untuk Kasiba dengan prosedur:

- **Bank tanah**

Salah satu sarana untuk menguasai lahan sebelum pembangunan dan pengembangan kota dilaksanakan sehingga dengan rencana yang ada, pemerintah atau pihak lain yang ditunjuk oleh pemerintah, membeli dan menguasai lahan di daerah-daerah tertentu di dalam kota

- **Perolehan tanah melalui pelepasan hak**

Perolehan tanah yang berasal dari tanah yang telah dikuasai oleh masyarakat dilaksanakan dengan cara pelepasan hak melalui tata cara pelepasan hak berdasarkan musyawarah (PMDN 15/75)

- **Perolehan tanah melalui konsolidasi tanah**

Masyarakat yang tidak bersedia menyerahkan tanahnya, diberikan kesempatan untuk mengkonsolidasi tanahnya sesuai dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4/1991. Pemerintah memberikan penyuluhan dan bimbingan, bantuan dan kemudahan kepada masyarakat pemilik tanah

agar bersedia dan mampu melaksanakan konsolidasi tanah, yang meliputi kegiatan penataan kembali bentuk, luas, letak, penguasaan dan penggunaan hak atas tanah, sehingga dapat tertib dan teratur dengan partisipasi pemilik secara langsung.

- **Perolehan tanah milik rakyat yang ingin menyertakan modal**

Yang dimaksud di sini adalah tanah dalam Kasiba yang berasal dari tanah milik rakyat yang ingin diserahkan dalam rangka penyertaan modal (saham). Keuntungan dari saham tersebut dibagikan kepada pemegang saham, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan badan pengelola.

## **E. BADAN PENGELOLA KASIBA**

Undang-undang No. 4/ 1992 menetapkan bahwa pengelolaan Kasiba dapat dilakukan oleh BUMN atau BUMD atau badan lain yang ditunjuk oleh pemerintah:

### **1. BUMN**

Badan Usaha Milik Negara ialah badan usaha yang dibentuk oleh pemerintah sebagai persero atau perusahaan umum yang ditunjuk oleh pemerintah untuk mengelola Kasiba.

### **2. BUMD**

Badan Usaha Milik Daerah ialah badan usaha yang dibentuk oleh pemerintah daerah sebagai persero daerah atau perusahaan umum daerah yang ditunjuk oleh pemerintah untuk mengelola Kasiba.

### **3. BADAN LAINNYA**

ialah badan yang dibentuk dan ditunjuk oleh pemerintah untuk mengelola suatu kawasan siap bangun yang bersifat khusus atau yang pengelolaannya digabung dengan pengelolaan kawasan lainnya yang bukan untuk perumahan atau permukiman.

### **4. BUMN LAINNYA**

Badan usaha milik negara yang tidak ditunjuk oleh pemerintah untuk mengelola Kasiba tetapi bekerja sama dengan BUMN untuk mengelola Kasiba.

### **5. BUMD LAINNYA**

ialah BUMD yang tidak ditunjuk untuk mengelola Kasiba tetapi bekerja sama dengan BUMN atau BUMD dalam mengelola Kasiba.

### **6. BADAN USAHA**

ialah badan usaha di bidang pembangunan perumahan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, termasuk koperasi dan badan yang didirikan berdasarkan hukum negara asing atau perwakilannya yang berkedudukan di Indonesia.

Menurut bab IV Rancangan Awal Peraturan Pemerintah RI tentang Kasiba, badan pengelola Kasiba adalah:

1. Untuk Kasiba besar, oleh BUMN atau badan lain yang dibentuk dan ditunjuk untuk hal tersebut
2. Untuk Kasiba sedang, oleh BUMD dan bila tidak bersedia

maka BUMN yang ditunjuk untuk saat itu

3. Untuk Kasiba kecil, oleh badan usaha atau BUMD atau badan usaha yang ditunjuk saat itu
4. Pengelolaan Kasiba oleh BUMN dapat dilakukan dengan bekerja sama dengan BUMN lainnya dan atau BUMD dan atau BUMD lainnya dan atau badan usaha lainnya
5. Pengelolaan Kasiba oleh BUMD dapat dilakukan dengan bekerja sama dengan BUMD lainnya dan atau badan usaha lainnya
6. Pengelolaan Kasiba oleh badan usaha dapat dilakukan dengan bekerja sama dengan badan usaha lainnya
7. Dalam kerja sama antara BUMN atau BUMD dengan badan usaha, pemegang kebijaksanaan harus tetap ada pada BUMN, BUMD, badan lain selaku penerima kewenangan dari pemerintah dalam mencapai tujuan pengelolaan Kasiba.

Jadi dalam pengelolaan Kasiba ini, para pengusaha swasta termasuk koperasi masih diberi kesempatan untuk mengelola Kasiba yang hanya terdiri dari satu Lisiba yang berdiri sendiri.

Untuk Kasiba yang terdiri dari dua atau lebih Lisiba, pengelolaannya diselenggarakan hanya oleh BUMN atau badan lain yang dibentuk oleh pemerintah yang ditugaskan untuk itu. Para pengusaha swasta dapat ikut mengelola Kasiba dalam rangka kerjasama dengan BUMN dan satu badan lain tersebut.

## F. SISTEM PENDANAAN KASIBA

Menurut UU no. 4/1992 tentang perumahan dan permukiman disebutkan bahwa Kasiba dikelola oleh BUMN atau badan yang dibentuk oleh pemerintah. Dalam pengelolaan Kasiba, badan yang ditunjuk tersebut dapat bekerja sama dengan BUMD, koperasi dan badan-badan swasta yang bergerak dalam pembangunan perumahan. Tetapi kerja sama itu tidak menghilangkan wewenang dan tanggung jawab BUMN/ badan lain yang ditunjuk pemerintah tersebut.

Kerja sama itu dapat saling menguntungkan. Bentuk-bentuk kerja sama tersebut antara lain:

### 1. Joint Venture

Kerja sama antara BUMN yang ditunjuk pemerintah sebagai pengelola Kasiba dengan pihak swasta, dengan jalan membentuk kerja sama patungan. BUMN/ badan lain yang ditunjuk pemerintah tersebut harus memegang saham mayoritas agar tidak menghilangkan wewenang dan tanggung jawab sebagai pengelola Kasiba.

### 2. BOT (Build Operate Transfer)

Investor membangun suatu sarana komersil di Kasiba. Setelah selesai membangun investor mengoperasikannya dalam waktu tertentu. Setelah masa operasional berakhir, sarana tersebut diserahkan ke BUMN atau badan pemerintah yang dimaksud.

### **3. BOL (build Own Lease)**

Dalam sistem ini, investor langsung menyerahkan suatu fasilitas yang selesai dibangunnya kepada BUMN/ badan pemerintah yang ditunjuk secara hibah, namun investor memiliki hak untuk menyewakannya dalam waktu tertentu.

### **4. BQO (Build Own Operate)**

Dalam BQO, setelah investor membangun fasilitas, proyek langsung dihibah kan kepada BUMN/badan pemerintah, tetapi investor dapat mengoperasikannya dalam jangka waktu tertentu.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Badan Kebijaksanaan Perumahan Nasional. Makalah Lokakarya Nasional Perumahan dan Permukiman. Jakarta. 1992

Tim Penyusun Materi Rancangan Peraturan Pemerintah Perumahan dan Permukiman. Rancangan Awal Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Kawasan Siap Bangun.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

