



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 80 TAHUN 1999
TENTANG
KAWASAN SIAP BANGUN DAN LINGKUNGAN
SIAP BANGUN YANG BERDIRI SENDIRI

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman dalam jangka pendek, menengah dan panjang perlu diusahakan pembangunan kawasan permukiman skala besar melalui penyediaan tanah siap bangun dan kaveling tanah matang yang sesuai dengan rencana tata ruang Wilayah Daerah Kabupaten dan Daerah Kota yang terencana secara menyeluruh dan terpadu;
 - b. bahwa pembangunan kawasan permukiman skala besar secara menyeluruh dan terpadu tersebut meliputi penyelenggaraan kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri;
 - c. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 19 dan Pasal 32 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri.

- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

3. Undang- ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG KAWASAN SIAP BANGUN DAN LINGKUNGAN SIAP BANGUN YANG BERDIRI SENDIRI.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Kawasan permukiman adalah kawasan budidaya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dengan fungsi utama untuk permukiman.
2. 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 perikehidupan dan penghidupan.
3. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
4. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.

5. Utilitas ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

5. Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
6. Tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak.
7. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
8. 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 labih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan memenuhi persyaratan pembukaan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan.
9. Lingkungan siap bangun selanjutnya disebut Lisiba, adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari Kasiba ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dengan persyaratan pembangunan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang.
10. 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.
11. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembukaan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.

12. Penyediaan ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

12. 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.
13. Konsolidasi tanah permukiman adalah upaya penataan kembali penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik melalui usaha bersama untuk membangun Lisiba dan penyediaan kaveling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.
14. Badan usaha adalah badan yang kegiatan usahanya di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
15. Badan Pengelola adalah Badan Usaha Milik Negara dan badan lain yang dibentuk oleh Pemerintah yang ditugasi sebagai pengelola Kasiba termasuk Badan Usaha Milik Daerah.
16. Penyelenggara adalah kelompok masyarakat pemilik tanah atau usaha yang ditempatkan oleh Badan Pengelola untuk membangun Lisiba atau ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk membangun Lisiba yang berdiri sendiri.
17. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten/Kota beserta perangkat daerah otonomi yang lain sebagai badan eksekutif daerah, sedangkan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
18. Kepala Daerah adalah Bupati atau Walikota, sedangkan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
19. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang perumahan dan permukiman.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

BAB II
TUJUAN
Pasal 2

- (1) Pengelolaan Kasiba bertujuan agar tersedia 1 (satu) atau lebih Lisiba telah dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan, serta memenuhi persyaratan pembukaan pelayanan prasarana, sarana lingkungan dan utilitas umum untuk pembangunan perumahan dan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (2) Pengelolaan Lisiba bagian dari Kasiba atau Lisiba yang berdiri sendiri agar tersedia kaveling tanah matang beserta rumah dengan pola hunian yang berimbang, terencana dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat.

BAB III
PENYELENGGARAAN PENGELOLAAN
KASIBA DAN LISIBA YANG
BERDIRI SENDIRI

Pasal 3

- (1) Pengelolaan Kasiba dilakukan oleh Pemerintah yang penyelenggaraannya dilakukan oleh Badan Pengelola.
- (2) Badan Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. Badan Usaha Milik Negara;
 - b. badan lain yang ditunjuk oleh Pemerintah, yang bertugas sebagai pengelola Kasiba termasuk Badan Usaha Milik Daerah.

Pasal 4 ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

Pasal 4

- (1) Penunjukan Badan Pengelola menyelenggarakan suatu Kasiba dilakukan oleh Kepala Daerah.
- (2) Penunjukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga sebagai izin perolehan tanah.
- (3) Untuk dapat ditunjuk oleh Kepala Daerah sebagai pengelola Kasiba sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pengelola harus memenuhi persyaratan :
 - a. mempunyai tenaga ahli serta kemampuan administrasi, teknis dan keuangan;
 - b. mengajukan permohonan untuk mengelola Kasiba dengan disertai rencana dan program penyelenggaraannya kepada Kepala Daerah; dan
 - c. mengikuti kompetisi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penunjukan Badan Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh Menteri.

Pasal 5

- (1) Pengelola Lisiba bagian dari Kasiba dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah atau badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman sebagai penyelenggara.
- (2) Badan Usaha sebagai penyelenggara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjuk oleh Badan Pengelola melalui kompetisi.

Pasal 6 ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

Pasal 6

- (1) Badan Pengelola tidak dapat menjadi Penyelenggara Lisiba, kecuali dalam hal tertentu.
- (2) Dalam hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu :
 - a. apabila tidak ada badan usaha yang mengajukan permohonan sebagai penyelenggara; atau
 - b. untuk menjaga stabilitasi harga rumah.
- (3) Untuk menjaga stabilitasi harga rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, Badan Pengelola hanya dapat menyelenggarakan 1 (satu) Lisiba yang pembangunannya secara bersamaan.
- (4) Apabila dalam hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b pembangunan Kasiba yang terdiri dari lebih dari 1 (satu) Lisiba dilakukan secara bertahap dan Badan Pengelola tiap tahap hanya menyelesaikan 1 (satu) Lisiba, maka Badan Pengelola tidak dapat menjadi Penyelenggara.

Pasal 7

- (1) Pengelola Lisiba yang berdiri sendiri dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah atau badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman sebagai penyelenggara.
- (2) Masyarakat pemilik tanah sebagai penyelenggara dapat melakukan penyelenggaraan Lisiba yang berdiri sendiri dengan membentuk usaha bersama yang anggotanya dapat terdiri dari para pemilik tanah, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Badan ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

- (3) Badan usaha sebagai penyelenggara dapat melakukan penyelenggaraan Lisiba yang berdiri sendiri yang bukan dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Penunjukan penyelenggara untuk menyelenggarakan suatu Lisiba yang berdiri sendiri dilakukan oleh Kepala Daerah.
- (5) Penunjukan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berlaku juga sebagai izin perolehan tanah.
- (6) Persyaratan penunjukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) berlaku pula untuk Penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penunjukan penyelenggara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur lebih lanjut oleh Menteri.

BAB IV
PENETAPAN LOKASI DAN
PENYEDIAAN TANAH

Bagian Pertama

Umum

Pasal 8

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

(2) Penetapan ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

- (2) Penetapan lokasi untuk Lisiba yang berdiri sendiri ditetapkan dalam kawasan permukiman yang bukan skala besar pada kawasan perkotaan dan atau kawasan tertentu yang terletak 1 (satu) Daerah Kabupaten/Kota atau Daerah Khusus Ibukota Jakarta sesuai dengan rencana tata ruang wilayah,

Pasal 9

- (1) Dalam penyiapan lokasi untuk Kasiba, Pemerintah Daerah harus memperhatikan:
- a. jumlah unit rumah yang dapat ditampung 1 (satu) Kasiba sekurang-kurangnya 3.000 (tiga ribu) unit rumah dan sebanyak-banyaknya 10.000 (sepuluh ribu) unit rumah; dan
 - b. jumlah unit rumah yang dapat ditampung dalam 1 (satu) Lisiba sekurang-kurangnya 1.000 (seribu) unit rumah dan sebanyak-banyaknya 3.000 (tiga ribu) unit rumah.
- (2) Dalam penyiapan lokasi untuk Lisiba yang berdiri sendiri Pemerintah Daerah harus memperhatikan bahwa jumlah unit rumah yang dapat dibangun sekurang-kurangnya 1.000 (seribu) unit rumah dan sebanyak-banyaknya 2.000 (dua ribu) unit rumah.
- (3) Dalam menentukan lokasi dan luas untuk Kasiba dan atau Lisiba yang berdiri sendiri Pemerintah Daerah dapat melakukan dengar pendapat dari masyarakat/kelompok masyarakat terkait.

Bagian Kedua ...

Bagian Kedua



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

Penetapan Lokasi Kasiba dan
Lisiba yang berdiri sendiri
Pasal 10

- (1) Penetapan suatu lokasi Kasiba dilakukan dengan Keputusan Kepala Daerah.
- (2) Untuk dapat ditetapkan sebagai Kasiba sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pengelola harus membuat sekurang-kurangnya :
 - 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% (dua puluh lima per seratus) dari luas Kasiba dan minimal dapat melayani 1 (satu) Lisiba.
- (3) Setelah ditetapkan menjadi Kasiba sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pengelola menetapkan lokasi Lisiba sesuai dengan rencana terperinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a.
- (4) Ketentuan mengenai kriteria dan persyaratan teknis penyusunan rencana terperinci tata ruang kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diatur lebih lanjut oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang penataan ruang.

Pasal 11 ...

Pasal 11



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 11 -

Setelah ditetapkan menjadi Lisiba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3), Badan Pengelola menyerahkan bagian Lisiba kepada badan usaha di bidang bangunan perumahan dan permukiman berdasarkan hasil kompetisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2).

Pasal 12

- (1) Penetapan lokasi Lisiba yang berdiri sendiri ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah.
- (2) Untuk dapat ditetapkan sebagai Lisiba yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka lokasi tersebut harus memenuhi persyaratan sekurang-kurangnya;
 - a. sudah tersedia data mengenai luas, batas dan kepemilikan tanah sesuai dengan tahapan pengembangan dalam rencana dan program penyelenggaraannya;
 - b. lokasi tersebut telah dilayani jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan;
 - c. lokasi tersebut telah dilayani fasilitas sosial, fasilitas umum dan fasilitas ekonomi setingkat kecamatan.

Pasal 13

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b, Badan Pengelola melaksanakan inventarisasi mengenai penggunaan, luas, batas, dan pemilikan tanah yang berada dalam lokasi Kasiba dengan bantuan Instansi Agraria/Pertanahan di daerah setempat.

(2) Untuk ...

- (2) Untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 12 -

ayat (2) huruf a, penyelenggara melaksanakan inventarisasi mengenai penggunaan, luas, batas, dan pemilikan tanah yang berada dalam lokasi Lisiba yang berdiri sendiri dengan bantuan Instansi Agraria/Pertanahan di daerah setempat.

Bagian Ketiga

Penyediaan Tanah

Paragraf 1

Umum

Pasal 14

Penyediaan tanah untuk Kasiba atau Lisiba yang berdiri sendiri dapat dilakukan di atas tanah negara dan atau tanah hak.

Pasal 15

Pelaksanaan penyediaan tanah di atas tanah negara dan atau tanah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 diupayakan tidak ada pemindahan penduduk ke luar lingkungan yang bersangkutan.

Paragraf 2

Tanah Negara

Pasal 16

(1) Dalam hal tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 tidak ada pemakainya, maka Badan Pengelola atau penyelenggara dapat langsung mengajukan permohonan hak atas tanah negara tersebut sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam ...

(2) Dalam hal tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 13 -

dikuasai oleh masyarakat hukum adat sebagai hak ulayatnya, maka perolehan hak atas tanah negara tersebut dapat dilakukan oleh Badan Pengelola atau penyelenggara dengan memberikan penggantian yang layak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Dalam hal tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 adalah bekas tanah hak yang dipakai oleh perseorangan atau badan hukum, maka perolehan hak atas tanah negara tersebut dapat dilakukan oleh Badan Pengelola atau penyelenggara dengan mengadakan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3

Tanah Hak

Pasal 17

Perolehan hak atas tanah yang dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum dilakukan oleh Badan Pengelola atau penyelenggara dengan mengadakan penyelesaian dengan pemegang hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 18

Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dilakukan melalui :

- a. konsolidasi tanah;
- b. jual beli;
- c. tukar menukar;
- d. pelepasan hak.

Pasal 19 ...

Pasal 19



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

Yang menjadi peserta konsolidasi tanah adalah :

- a. perseorangan pemegang hak atas tanah;
- b. perseorangan pemakai tanah negara yang memenuhi salah satu syarat sebagai berikut :
 - 1) bekas pemegang hak yang sudah berakhir jangka waktu haknya yang tanahnya baik dipakai sendiri maupun dipakai orang lain dengan ketentuan sudah mengajukan permohonan perpanjangan atau perbaharuan hak dalam waktu 1 (satu) tahun sesudah jangka waktu haknya berakhir.
 - 2) pemakai tanah negara berdasarkan izin dari instansi yang bersangkutan.
 - 3) pemakai tanah negara yang pada saat ditetapkan sebagai Kasiba atau Lisiba yang berdiri sendiri pemakainya telah lebih dari 20 (dua puluh) tahun dan tidak ada teguran dari pemerintah atau keberatan dari masyarakat lingkungannya.
- c. badan keagamaan dan badan sosial yang ditetapkan oleh Pemerintah yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah atau pemakai tanah yang memenuhi salah satu syarat sebagaimana dimaksud huruf b.
- d. instansi pemerintah atau badan hukum sepanjang mengenai tanah yang dipergunakan untuk perumahan karyawannya.

Pasal 20

(1) Dalam rangka konsolidasi tanah dilakukan penataan kembali penguasaan, penggunaan dan kepemilikan tanah sesuai dengan rencana teknik ruang yang telah disusun oleh Badan yang berdiri sendiri.

(2) Dalam ...

(2) Dalam rangka penataan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 15 -

- (1), peserta konsolidasi tanah menyerahkan tanahnya kepada Badan Pengelola atau penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri.
- (3) Peserta konsolidasi tanah berhak untuk menerima kembali kaveling tanah matang berikut rumah dan atau satuan rumah susun di dalam Lisiba atau Lisiba yang berdiri sendiri yang dibangun oleh Badan Pengelola atau penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri, dengan nilai yang paling sedikit sama dengan harga tanah dan obyek di atasnya sesuai dengan status penguasaannya.
- (4) Luas, letak, dan jenis hak masing-masing kaveling tanah matang dan atau kaveling tanah matang berikut rumah dan atau luas dan letak satuan rumah susun yang diberikan kepada para peserta konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) disesuaikan dengan status penguasaan tanah semula dan sesuai dengan rencana teknik ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (5) Selama berlangsungnya pelaksanaan konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat peserta konsolidasi tanah tidak berkurang hak keperdataannya terhadap kepemilikan tanah tersebut.

Pasal 21

- (1) Badan Pengelola dan Pemerintah Daerah memberikan penyuluhan, bimbingan, bantuan dan kemudahan kepada pemegang hak dan pemakai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, agar bersedia dan mampu melakukan konsolidasi tanah.

(2) Pelaksanaan ...

- (2) Pelaksanaan konsolidasi tanah diputuskan dengan cara musyawarah



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 16 -

antara para peserta konsolidasi tanah dengan Badan Pengelola atau penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri dengan bantuan Kepala Daerah.

- (3) Jika pemegang hak atas tanah atau pemakai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 tidak bersedia melakukan konsolidasi tanah atau tidak bersedia mengembangkan tanahnya sesuai rencana tata ruang atau tidak menyetujui keputusan yang diambil dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Badan Pengelola atau penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri dapat memperoleh tanah yang bersangkutan dengan cara jual beli, tukar menukar, pelepasan hak atau dengan cara lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 22

Ketentuan lebih lanjut mengenai konsolidasi tanah dalam rangka penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman ditetapkan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan.

Pasal 23

Perolehan tanah dengan cara jual beli atau tukar menukar dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 24 ...

Pasal 24



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 17 -

- (1) Perolehan tanah dengan cara pelepasan hak dilakukan dengan penggantian yang layak kepada pemegang hak atau pemakai tanah, sehingga tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara yang dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada Badan Pengelola atau penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri.
- (2) Penggantian yang layak dalam rangka penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman diberikan kepada :
 - a. pemegang hak atas tanah;
 - b. nadzir bagi tanah wakaf;
 - c. orang atau badan hukum pemakai tanah negara yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
 - d. orang atau badan hukum yang berhak atas bangunan dan atau tanaman dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.
- (3) Penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan untuk :
 - a. hak atas tanah;
 - b. pemakaian tanah yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b;
 - c. bangunan dan atau tanaman dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang secara sah ada di atas atau di dalam tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dapat berupa :
 - a. uang; ...

a. uang;



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 18 -

- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 25

(1) Penetapan besarnya penggantian yang layak dilakukan dengan memperhitungkan :

- a. nilai tanah yang didasarkan atas Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan;
- b. nilai jual bangunan yang didasarkan atas kriteria dan tata cara penaksiran nilai bangunan;
- c. nilai jual tanaman yang didasarkan atas kriteria dan tata cara penaksiran nilai tanaman;
- d. nilai jual benda-benda lain yang didasarkan atas kriteria dan tata cara penaksiran nilai benda-benda lain.

(2) Perhitungan nilai-nilai sebagai dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 26

Bentuk dan besarnya penggantian yang layak ditetapkan dengan cara musyawarah yang dilaksanakan langsung antara pihak yang berhak dengan Badan Pengelola atau penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri.

Pasal 27 ...

Pasal 27

Ketentuan lebih lanjut mengenai penggantian yang layak sebagaimana



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 19 -

dimaksud dalam Pasal 24, Pasal 25 dan Pasal 26 diatur oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan.

BAB V
PEMBERIAN HAK ATAS TANAH
DAN PENDAFTARANNYA

Pasal 28

- (1) Badan Pengelola wajib segera mengurus hak atas tanah yang sudah diperolehnya dan tanah hak masyarakat peserta konsolidasi tanah.
- (2) Kepada Badan Pengelola diberikan hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak meliputi bidang-bidang tanah hasil konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (4) Badan Pengelola wajib untuk menyelesaikan pengurusan hak atas tanah hasil konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atas nama peserta konsolidasi tanah dan menyerahkan sertifikatnya kepada peserta konsolidasi tanah.
- (5) Kepada Penyelenggara Lisiba diberikan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Hak pengelolaan dan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (5) harus didaftarkan pada Instansi Agraria/Pertanahan Kabupaten atau Daerah Kota setempat.
- (7) Dalam ...

(7) Dalam hal hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan yang sudah diserahkan kepada pihak ketiga, maka hak



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 20 -

pengelolaannya menjadi hapus sejak didaftarkan sebagai hak guna bangunan, hak pakai atau hak milik.

Pasal 29

- (1) Penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri wajib segera mengurus hak atas tanah yang sudah diperolehnya dan tanah hak masyarakat peserta konsolidasi tanah.
- (2) Kepada penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri diberikan hak guna bangunan atau hak pakai sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Penyelenggara wajib untuk menyelesaikan pengurusan hak atas tanah hasil konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas nama peserta konsolidasi tanah dan menyerahkan sertifikatnya kepada para peserta konsolidasi tanah.
- (4) Hak guna bangunan atau hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus didaftarkan pada Instansi Agraria/Pertanahan Daerah Kabupaten atau Daerah Kota setempat.

BAB VI

PENGYELENGGARAAN KASIBA DAN LISIBA

Bagian Pertama

Umum

Pasal 30

Penyelenggaraan Kasiba dan Lisiba dilakukan melalui tahap perencanaan pembangunan, pelaksanaan pembangunan dan pengendalian pembangunan.

Bagian Kedua ...

Bagian Kedua

Perencanaan Pembangunan



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 21 -

Kasiba dan Lisiba

Pasal 31

- (1) Rencana dan program penyelenggaraan Kasiba harus sesuai dan terintegrasi dengan program pembangunan daerah dan sektor mengenai prasarana lingkungan, sarana lingkungan serta utilitas umum di daerah yang bersangkutan.
- (2) Badan Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) bertanggung jawab atas rencana teknik ruang, rencana dan tahapan perolehan tanah, tahapan pembangunan fisik dan jadwal kerja.

Pasal 32

- (1) Rencana dan program penyelenggaraan Lisiba harus sesuai dan terintegrasi dengan rencana dan program penyelenggaraan Kasiba yang bersangkutan.
- (2) Penyelenggaraan Lisiba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) wajib menyusun rencana teknik ruang, tahapan pembangunan fisik dan jadwal kerja serta diajukan kepada Badan Pengelola.
- (3) Rencana-rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai acuan untuk kegiatan pematangan tanah serta pembangunan perumahan dan permukiman yang meliputi prasarana lingkungan, sarana lingkungan, utilitas umum dan rumah yang berkualitas dalam rangka memenuhi persyaratan teknis, ekologis dan administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 33 ...

Pasal 33

Persyaratan teknis untuk penyusunan dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dan Pasal 32 diatur oleh Menteri yang



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 22 -

bertanggung jawab di bidang pekerjaan umum.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Pembangunan
Kasiba dan Lisiba
Paragraf 1
Umum
Pasal 34

- (1) Pelaksanaan pembangunan Kasiba dan Lisiba harus sesuai rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dan Pasal 32.
- (2) Perubahan atas perencanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dan Pasal 32 harus disetujui oleh Kepala Daerah yang bersangkutan setelah mendapat pertimbangan dari instansi terkait.
- (3) Perubahan atas perencanaan pembangunan Lisiba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 juga harus disetujui Badan Pengelola yang bersangkutan.

Paragraf 2
Pelaksanaan Pembangunan Kasiba
Pasal 35

- (1) Pelaksanaan Pembangunan setiap Kasiba dilakukan oleh 1 (satu) Badan Pengelola.

(2) Pelaksanaan ...

- (2) Pelaksanaan Pembangunan Kasiba meliputi kegiatan perolehan tanah, pembangunan serta pemeliharaan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 23 -

- (3) Jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan yang dibangun oleh Badan Pengelola harus dialami 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.
- (4) Pelaksanaan pembangunan jaringan primer dalam Kasiba sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dimasukkan sebagai pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 36

- (1) Dalam Pelaksanaan pembangunan Kasiba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1), Badan Pengelola dapat melakukan kerja sama dengan badan usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.
- (2) Badan Pengelola yang melakukan kerja sama pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memberikan laporan kepada Kepala Daerah.
- (3) Persyaratan dan tata cara kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3 ...

Paragraf 3

Palaksanaan Pembangunan Lisiba

Pasal 37

- (1) Pelaksanaan pembangunan setiap Lisiba dilakukan oleh 1 (satu)



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 24 -

penyelenggara.

- (2) Pembangunan prasarana lingkungan dan kaveling tanah matang dengan rumah yang dibangun oleh penyelenggara di Lisiba harus sudah dimulai selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah penunjukan diperoleh dan harus selesai seluruhnya selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) tahun.

Pasal 38

- (1) Pelaksanaan pembangunan Lisiba meliputi pembangunan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, serta utilitas umum dan pembangunan rumah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembangunan rumah unit hunian di atas kaveling tanah matang dapat dilaksanakan ke arah horizontal dan atau vertikal dengan pola hunian yang berimbang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat

Pengendalian Pembangunan

Kasiba dan Lisiba

Paragraf 1

Umum

Pasal 39

Pengendalian pembangunan Kasiba dan Lisiba meliputi kegiatan pengawasan, penertiban terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik.

Pasal 40 ...

Pasal 40

- (1) Pengendalian pembangunan Kasiba dilakukan oleh Kepala Daerah.
- (2) Pembangunan rumah unit hunian di atas kaveling tanah matang dapat



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 25 -

dilaksanakan ke arah horizontal dan atau vertikal dengan pola hunian yang berimbang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Masyarakat dapat berperan serta dalam pengendalian pembangunan di lokasi lingkungan huniannya dengan menyampaikan sarana kepada Kepala Daerah.

Paragraf 2

Pengawasan

Pasal 41

- (1) Pengawasan terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik Kasiba dilakukan secara rutin, dan secara periodik hasil pengawasan rutin dievaluasi oleh Kepala Daerah sesuai dengan kebutuhan dan permasalahan yang ditangani dalam rangka pelaksanaan pembangunan sesuai rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31.
- (2) Pengawasan terhadap pembangunan fisik Lisiba dilakukan secara rutin dan secara periodik hasil pengawasan rutin dievaluasi oleh badan Pengelola sesuai dengan kebutuhan dan permasalahan yang ditangani dalam rangka pelaksanaan pembangunan sesuai rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32.

(3) Pengawasan ...

- (3) Pengawasan terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik Kasiba dan Lisiba dilakukan melalui sistem pelaporan secara periodik dan berjenjang sebagai berikut :
 - a. Dalam tahap pembangunan Kasiba pengawasan oleh Kepala



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 26 -

Daerah dilakukan dengan menyampaikan perkembangan pembangunan Kasiba kepada Menteri setiap 3 (tiga) bulan sekali mengenai :

- a) perkembangan perolehan tanah;
 - b) pembangunan jaringan rumah, sekunder dan prasarana lingkungan.
 - b. Dalam tahap pembangunan Lisiba pengawasan oleh Badan Pengelola dilakukan dengan menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Daerah dengan materi laporan yang terdiri dari :
 - 1) perkembangan pembangunan rumah;
 - 2) perkembangan izin mendirikan bangunan;
 - 3) masalah-masalah yang perlu segera diatasi;
 - 4) masalah-masalah yang akan muncul dan perlu diantisipasi.
 - c. Dalam tahap pembangunan Lisiba Kepala Daerah menyampaikan laporan tentang perkembangan pembangunan Lisiba kepada Menteri setiap 3 (tiga) bulan sekali.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan dan penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diatur oleh Menteri.

Paragraf 3 ...

Paragraf 3

Penertiban

Pasal 42

(1) Penertiban terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik Kasiba



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 27 -

dan Lisiba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dilakukan berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (3).

- (2) Apabila sesudah jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) penyelenggara belum melaksanakan kegiatan, maka penunjukan yang sudah diperoleh menjadi batal dan tanah yang telah diperoleh diambil alih oleh Badan Pengelola untuk ditawarkan kepada penyelenggara lain dengan diberikan penggantian sebesar harga perolehan tanah tersebut.
- (3) Apabila sesudah jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) Penyelenggara belum dapat menyelesaikan seluruh pembangunannya maka sisa tanah yang belum selesai dibangun diambil alih oleh Badan Pengelola untuk ditawarkan kepada penyelenggara lain dengan diberikan penggantian sebesar harga perolehan tanah tersebut.

BAB VII

PENYELENGGARA LISIBA YANG BERDIRI SENDIRI

Bagian Pertama

Umum

Pasal 43

Penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri dilakukan melalui perencanaan pembangunan, pelaksanaan pembangunan dan pengendalian pembangunan.

Bagian Kedua ...

Bagian Kedua

Perencanaan Pembangunan Lisiba

Yang Berdiri Sendiri

Pasal 44



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 28 -

- (1) Rencana dan program penyelenggaraan Lisiba yang berdiri sendiri harus sesuai dan terintegrasi dengan program pembangunan daerah dan sektor mengenai prasarana lingkungan, sarana lingkungan, serta utilitas umum di daerah yang bersangkutan.
- (2) Penyelenggara wajib menyusun dan bertanggung jawab atas rencana teknik ruang dan tahapan perolehan tanah, tahapan pembangunan fisik dan jadwal kerja serta diajukan kepada Kepala Daerah.
- (3) Rencana-rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai acuan untuk kegiatan pematangan tanah serta pembangunan perumahan dan permukiman yang meliputi prasarana lingkungan, sarana lingkungan, utilitas umum dan rumah yang berkualitas dalam rangka memenuhi persyaratan teknis, ekologis dan administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 45

Persyaratan teknis untuk penyusunan rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 diatur oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang pekerjaan umum.

Bagian Ketiga ...

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Pembangunan Lisiba

Yang Berdiri Sendiri

Pasal 46



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 29 -

- (1) Pelaksanaan pembangunan setiap Lisiba yang berdiri sendiri dilakukan oleh 1 (satu) penyelenggara.
- (2) Pelaksanaan pembangunan Lisiba yang berdiri sendiri meliputi tahap perolehan tanah, pembangunan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, utilitas umum sampai dengan pembangunan rumah.
- (3) Perubahan atas perencanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 harus disetujui oleh Kepala Daerah setelah mendapat pertimbangan dari instansi terkait.

Pasal 47

- (1) Perolehan tanah oleh penyelenggara harus telah dimulai selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah penunjukan diperoleh dan dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun telah mencapai sekurang-kurangnya 50% (lima puluh per seratus) serta mencapai 100% (seratus per seratus) dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (2) Prasarana lingkungan dan kaveling tanah matang dengan rumah yang dibangun oleh penyelenggara di Lisiba yang berdiri sendiri harus sudah dimulai selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun setelah penunjukan diperoleh dan harus selesai seluruhnya selambat-lambatnya dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun.

Pasal 48 ...

Pasal 48

- (1) Pembangunan rumah, prasarana lingkungan, serta utilitas umum di Lisiba yang berdiri sendiri dilaksanakan oleh penyelenggara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 30 -

- (2) Pembangunan rumah unit hunian di atas kaveling tanah matang dapat dilaksanakan ke arah horizontal dan atau vertikal dengan pola hunian yang berimbang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat

Pengendalian Pembangunan Lisiba

yang Berdiri Sendiri

Paragraf 1

Umum

Pasal 49

Pengendalian pembangunan Lisiba yang berdiri sendiri meliputi kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik.

Pasal 50

- (1) Pengendalian pembangunan Lisiba yang berdiri sendiri dilakukan oleh Kepala Daerah.
- (2) Masyarakat dapat berperan serta dalam pengendalian pembangunan di lokasi lingkungan huniannya dengan menyampaikan saran-saran kepada Kepala Daerah.

Pasal 51 ...

Pasal 51

- (1) Pengendalian terhadap perolehan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 meliputi pengawasan dan penertiban terhadap peralihan hak atas tanah.
- (2) Pengendalian pembangunan fisik Lisiba yang berdiri sendiri meliputi



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 31 -

pengendalian pembangunan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, utilitas umum dan kaveling tanah matang dengan atau tanpa rumah sesuai rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44.

- (3) Penyelenggaraan pengendalian pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi pula perizinan bangunan, baik bangunan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, utilitas umum maupun rumah dalam rangka tertib bangunan dan keselamatan bangunan.
- (4) Perizinan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan kepada penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri oleh Kepala Daerah.
- (5) Pemberian perizinan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2

Pengawasan

Pasal 52

- (1) Pengawasan terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik Lisiba yang berdiri sendiri dilakukan secara rutin dan secara periodik hasil pengawasan rutin dievaluasi sesuai dengan kebutuhan dan permasalahan yang ditangani dalam rangka pelaksanaan pembangunan sesuai rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44.

(2) Pengawasan ...

- (2) Pengawasan perolehan tanah dan pembangunan Lisiba yang berdiri sendiri dilakukan melalui sistem pelaporan secara periodik dan berjenjang sebagai berikut :

- a. Aparat Pemerintah Daerah menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Daerah dengan materi laporan yang terdiri dari :



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 32 -

- 1) perkembangan pembangunan fisik;
 - 2) perolehan hak atas tanah;
 - 3) perkembangan izin mendirikan bangunan;
 - 4) masalah-masalah yang perlu segera diatasi;
 - 5) masalah-masalah yang akan muncul dan perlu diantisipasi.
- b. Kepala Daerah menyampaikan laporan tentang perkembangan pembangunan Lisiba yang berdiri sendiri kepada Menteri setiap 3 (tiga) bulan sekali.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan dan penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 3

Penerbitan

Pasal 53

- (1) Penerbitan terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik Lisiba yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dilakukan berdasarkan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2).

(2) Apabila ...

- (2) Apabila sesudah jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2) penyelenggara belum melaksanakan kegiatan, maka penunjukan yang diperoleh menjadi batal dan tanah yang telah diperoleh diambil alih oleh negara melalui Pemerintah Daerah yang bersangkutan, untuk kemudian ditawarkan kepada penyelenggara lain dengan diberikan penggantian sebesar harga



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 33 -

perolehan tanah tersebut.

- (3) Apabila sesudah jangka waktu tertentu Penyelenggara tidak dapat menyelesaikan tahapan perolehan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1), maka sisa izin perolehan tanah yang belum dilaksanakan menjadi batal.
- (4) Apabila sesudah jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2), Penyelenggara belum menyelesaikan pembangunannya, maka sisa tanah yang belum terbangun diambil alih oleh Negara melalui Pemerintah Daerah yang bersangkutan untuk kemudian ditawarkan kepada penyelenggara lain dengan diberikan penggantian sebesar harga perolehan tanah tersebut.

BAB VIII
PEMBINAAN
Pasal 54

Pemerintah Daerah bersama-sama Badan Pengelola atau penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri, memberikan penyuluhan kepada masyarakat agar tercipta suasana yang mendukung keberhasilan penyelenggaraan Kasiba atau Lisiba yang berdiri sendiri.

Pasal 55 ...

Pasal 55

- (1) Pembinaan pengelolaan Kasiba dan Lisiba yang berdiri sendiri dilaksanakan oleh Pemerintah.
 - a. pembinaan teknis pembangunan fisik dilaksanakan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang pekerjaan umum;



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 34 -

- b. pembinaan teknis agraria/pertanahan dilaksanakan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan;
- c. pembinaan koordinasi pembangunan perumahan dan permukiman dilaksanakan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang perumahan dan permukiman;
- d. pembinaan umum pemerintahan dilaksanakan oleh Menteri Dalam Negeri.

BAB IX KETENTUAN LAIN

Pasal 56

- (1) Prasarana dan sarana lingkungan yang telah selesai dan berfungsi melayani Kasiba, Lisiba atau Lasiba yang berdiri sendiri harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan prasarana dan sarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB X ...

BAB X KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 57

- (1) Izin penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman yang telah dimiliki oleh badan usaha sesuai dengan peraturan



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 35 -

perundang-undangan yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini tetap berlangsung sesuai dengan ketentuan waktu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Apabila ketentuan waktu berlakunya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ditetapkan, pembangunan perumahan dan permukiman harus sudah dimulai selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun dan harus diselesaikan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini.
- (3) Apabila sesudah jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), badan usaha tidak dapat memulai dan tidak dapat menyelesaikan pembangunan perumahan dan permukiman, maka tanah yang belum selesai dibangun termasuk prasarana lingkungan dan bangunan dikuasai oleh negara melalui Pemerintah Daerah untuk dialihkan kepada penyelenggara lain yang ditunjuk.
- (4) Penyelenggara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib membayar yang pemasukan kepada negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah dikurangi dengan harga perolehan tanah yang dibayarkan sebagai penggantian kepada badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

Pasal 58 ...

Pasal 58

Apabila izin pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman yang sudah dimiliki oleh badan usaha ternyata menjadi bagian dari Kasiba setelah berlakunya Pemerintah ini, maka badan usaha tersebut wajib bekerja sama dengan Badan pengelola yang ditunjuk oleh



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 36 -

Pemerintah.

BAB XI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 59

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, peraturan perundang-undangan yang telah ada berkaitan dengan perumahan dan permukiman selama tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 60

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar ...

Agar Setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 30 September 1999



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 37 -

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

BACHARUDDIN JUSUF HABIBIE

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 30 September 1999

MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA

REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

MULADI

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1999 NOMOR 171



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 80 TAHUN 1999
TENTANG
KAWASAN SIAP BANGUN DAN LINGKUNGAN SIAP
BANGUN YANG BERDIRI SENDIRI

UMUM

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman dalam jangka pendek, menengah dan panjang diusahakan pengembangan kawasan permukiman skala besar melalui penyediaan tanah siap bangun dan kaveling tanah matang yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Daerah Kabupaten dan Daerah Kota melalui penerapan subsidi silang, membatasi spekulasi tanah dan meningkatkan efisiensi dalam penyediaan dan pemanfaatan tanah, prasarana dan sarana lingkungan, serta utilitasi umum. Pembangunan kawasan permukiman skala besar tersebut dilaksanakan secara terpadu dan terkoordinasi dengan program pembangunan daerah meliputi penyelenggaraan kawasan siap bangun (Kasiba) dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri (Lisiba yang berdiri sendiri).

Peraturan Pemerintah ini, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, berisi ketentuan untuk mengatur penyelenggaraan pengelolaan Kasiba dan Lisiba yang berdiri sendiri dalam rangka pembangunan kawasan skala besar, yang meliputi pengelolaan, penetapan lokasi dan penyediaan tanah, pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya, penyelenggaraan, pengendalian, pembinaan, ketentuan lain dan ketentuan peralihan.

Pengelolaan Kasiba dilaksanakan oleh Badan Usaha Milik Negara dan atau badan lain yang dibentuk dan ditugasi oleh Pemerintah. Sedangkan masyarakat pemilik tanah dan badan usaha mempunyai peluang yang luas untuk menyelenggarakan pengelolaan Lisiba yang berdiri sendiri.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

Dalam rangka penerapan prinsip desentralisasi, kegiatan pembinaan, pengawasan dan pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan permukiman skala besar maupun penetapan lokasi dan penunjukan pengelola dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian pada kawasan yang bersifat khusus dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat.

Masyarakat yang anggotanya terdiri dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial memerlukan kerja sama yang serasi antar anggotanya. Salah satu upaya dalam mewujudkan keserasian kerja sama tersebut dicapai dengan menerapkan pembangunan perumahan dengan pola hunian yang berimbang dalam kawasan permukiman skala besar, dimana perbandingan jumlah rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana ditetapkan secara tertentu.

Tanah merupakan sarana pokok dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Untuk menyediakan perumahan dan permukiman yang memenuhi persyaratan keamanan, kesehatan dan kenyamanan dalam jumlah yang memadai dan terjangkau harganya oleh masyarakat, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman telah menggariskan bahwa penyelenggaraan pembangunan kawasan siap bangun (Kasiba) dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri (Lisiba yang berdiri sendiri) merupakan wadah pembangunan perumahan dan permukiman dalam jumlah besar lengkap dengan prasarana lingkungan, sarana lingkungan dan utilitas umum yang memadai.

Berbeda dengan pembangunan rumah secara individual yang keperluan tanahnya dapat dipenuhi dengan pemilikan bidang tanah secara individual dalam alasan yang relatif kecil, pembangunan perumahan dan permukiman melalui penyelenggaraan Kasiba memerlukan tanah yang luas dan mengakibatkan perubahan rona lingkungan yang cukup besar.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

Dari segi pemilikan dan penguasaannya tanah yang dapat dijadikan Kasiba terdiri dari:

- a. tanah yang sudah dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- b. tanah negara yang dipakai oleh perseorangan atau badan hukum tanpa sesuatu hak menurut UUPA.
- c. tanah negara yang tidak ada yang memakainya.

Oleh karena pada waktu ini hampir tidak ada tanah yang tidak ada yang memakainya, maka tanah yang dapat disediakan untuk perumahan dan permukiman melalui penyelenggaraan Kasiba atau Lisiba yang berdiri sendiri harus diperoleh lebih dahulu oleh badan pengelola atau penyelenggara dari pihak yang menguasai tanah. Dalam perolehan tanah ini hak dan kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan harus diperhatikan. Karena tujuan dari semua kegiatan itu adalah untuk penyediaan perumahan dan permukiman dalam jumlah yang memadai dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat, maka orang-orang yang sudah ada di lokasi Kasiba perlu sedapat mungkin ditampung, dengan kata lain dihindarkan pemindahan penduduk dari kawasan itu.

Baik dalam penyediaan tanah untuk pembangunan rumah secara individual maupun penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman melalui Kasiba dan Lisiba yang berdiri sendiri, ketentuan hak atas tanah pada umumnya. Dalam pada itu karena penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman melalui Kasiba dan Lisiba yang berdiri sendiri menyangkut tanah yang luas dan kepentingan orang banyak, maka perlu pengaturan dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana diperintahkan oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

Di samping itu peraturan perundang-undangan yang melandasi Peraturan Pemerintah ini adalah :

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
- c. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- d. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Cukup jelas

Angka 2

Permukiman yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini mempunyai lingkup tertentu yaitu kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan dan tempat kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.

Angka 3

Kelengkapan dasar fisik yang memungkinkan bagi berfungsinya suatu lingkungan permukiman adalah :

Jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkuta barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur. Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan. Jaringan saluran air hujan untuk pematusan (drainase) dan pencegahan banjir setempat. Dalam keadaan terdapat air tanah sebagai sumber air bersih merupakan sarana dasar.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

Angka 4

Fasilitas penunjang dimaksud dapat meliputi aspek ekonomi yang antara lain, berupa bangunan perniagaan atau pembelanjaan yang tidak mencemari lingkungan, sedangkan fasilitas penunjang yang meliputi aspek sosial budaya, antara lain berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olah raga, pemakaman dan pertamanan.

Angka 5

Utilitas umum meliputi antara lain jaringan air bersih, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi dan pemadam kebakaran. Utilitas umum membutuhkan pengelolaan secara berkelanjutan dan profesional oleh badan usaha agar dapat memberikan pelayanan yang memadai kepada masyarakat.

Angka 6

Cukup jelas

Angka 7

Cukup jelas

Angka 8

Yang dimaksud dengan 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. Jaringan sekunder prasarana lingkungan adalah jaringan cabang dari jaringan primer prasarana yang melayani kebutuhan di dalam satu satuan lingkungan permukiman. Dengan adanya jaringan primer dan jaringan sekunder maka dapat terbentuk suatu sistem jaringan prasarana lingkungan dalam Kasiba secara hirarkis berjenjang.

Angka 9

Cukup jelas

Angka 10

Cukup jelas



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

Angka 11

Penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah perkotaan perlu dibakukan melalui penerapan persyaratan pembakuan dan penetapan pola pemanfaatan ruang, untuk menghemat dalam investasi prasarana lingkungan dan untuk mencegah penggunaan di bawah standar atau melampaui standar.

Angka 12

Penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman ini terdiri dari kegiatan memperoleh tanah, mengurus hak atas tanah, mengkaveling tanah dan akhirnya mengalokasikan bagian-bagian dari tanah tersebut untuk pembangunan perumahan, prasarana lingkungan, sarana lingkungan dan utilitas umum.

Cara perolehan tanah selain dari pemanfaatan/penggunaan tanah negara, konsolidasi tanah dan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 dapat juga dilakukan melalui perbuatan hukum lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan seperti jual beli, tukar menukar dan hibah.

Angka 13

Pembangunan Lisiba yang dilakukan sendiri oleh masyarakat pemilik tanah melalui konsolidasi tanah dapat dilaksanakan dengan dana yang lebih kecil dari yang dilakukan oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.

Penyelenggaraannya dilakukan oleh usaha bersama masyarakat secara swadaya dengan bimbingan dan bantuan pemerintah daerah serta dapat melibatkan kelompok profesi dan kelompok minat di dalam masyarakat di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.

Angka 14

Cukup jelas

Angka 15

Cukup jelas

Angka 16



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

Cukup jelas

Angka 17

Cukup jelas

Angka 18

Cukup jelas

Angka 19

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan usaha bersama adalah usaha yang dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah untuk mencapai tujuan bersama secara swadaya dengan hak dan kewajiban yang diatur bersama yang tidak berbentuk badan usaha.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Huruf a

Unit rumah dalam 1 (satu) Kasiba yang berjumlah sekurang-kurangnya 3.000 (tiga ribu) unit sebanyak-banyaknya 10.000 (sepuluh ribu) unit dapat dibangun ke arah horizontal atau vertikal dengan pola hunian yang berimbang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Rencana tata ruang mempunyai tingkatan dari rencana tata ruang wilayah dan rencana rinci tata ruang yang terdiri dari rencana terperinci tata ruang dan tata teknik ruang. Rencana terperinci tata ruang memuat antara lain jumlah dan batas Lisiba dan berisikan rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang pada tingkat blok peruntukan, seperti blok peruntukan perumahan, perdagangan dan industri yang digambarkan pada peta berskala sekurang-kurangnya 1:5.000.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Dalam hal jaringan primer dan sekunder prasarana hanya dapat melayani 1 (satu) Lisiba, maka Badan Pengelola Kasiba tidak boleh menjadi penyelenggara Lisiba dalam Kasiba yang bersangkutan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Penetapan lokasi Lisiba yang berdiri sendiri dimaksudkan untuk kesesuaian berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan serta diperlukan untuk



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

mengetahuai dengan jelas tanah mana yang termasuk dalam areal yang akan dibangun menjadi Lisiba yang berdiri sendiri dan mana yang diluarnya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Perolehan tanah sebagaimana yang dimaksud berpedoman pada asas berhasil guna, penghormatan terhadap hak atas tanah, berkeadilan dan berwawasan lingkungan hidup.

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Peserta konsolidasi tanah pada dasarnya adalah para pemegang hak atas tanah. Dalam pada itu sesuai dengan tujuan diselenggarakannya konsolidasi tanah dalam rangka penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman, maka para pemakai tanah yang ditetapkan dalam pasal ini disertakan juga sebagai peserta konsolidasi tanah walaupun mereka belum atau tidak memiliki sesuatu hak atas tanah sesuai



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 11 -

dengan Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Dengan sendirinya hak para peserta dalam penyelenggaraan konsolidasi tanah berbeda satu sama lain tergantung pada status penguasaan tanah mereka semula.

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Angka 1

Pemakaian tanah dimaksud antara lain didasarkan pada perjanjian sewa menyewa yang dibuat pada waktu hak tanah tersebut masih berlaku.

Angka 2

Instansi yang bersangkutan yang dimaksud adalah instansi pemerintah atau badan hukum pemerintah yang telah membebaskan tanah kemudian membagi dalam bentuk kaveling-kaveling yang sampai waktu penetapan kawasan tersebut sebagai calon Kasiba belum selesai diurus haknya.

Angka 3

Pemakai tanah yang dimaksud adalah pemakai tanah yang nyata-nyata menggunakan tanah tersebut dan dibuktikan antara lain dengan surat keterangan Lurah/Kepala Desa, Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pemakaian tanah dalam jangka waktu lebih dari 20 (dua puluh) tahun tersebut dapat dilakukan oleh seseorang secara terus menerus atau dapat pula telah diperjualbelikan kepada orang lain. Keberatan dari masyarakat tersebut adalah masyarakat sekitar yang secara bersama mempunyai kepentingan atas kemanfaatan tanah tersebut.

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 12 -

Konsolidasi tanah dalam rangka penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman ini bertujuan:

- a. meningkatkan peran serta masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
- b. menjamin pemegang hak atau pemakai tanah yang memenuhi syarat untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- c. menjamin peserta konsolidasi tanah untuk memperoleh manfaat dari hasil pelaksanaan konsolidasi tanah dan meningkatkan kesejahteraan peserta konsolidasi.
- d. menjamin terciptanya lokasi pembangunan perumahan dan permukiman dalam Kasiba yang serasi dengan Kasiba lainnya. Kriteria lokasi konsolidasi tanah antara lain mengenai tingkat kepadatan penghuniannya.

Ayat (2)

Dengan konsolidasi tanah maka nilai tanah para peserta akan naik sebagai akibat pengembangan Kasiba yang semuanya itu memerlukan investasi. Nilai investasi ini harus ditanggung bersama secara proporsional oleh para peserta konsolidasi dan badan pengelola Kasiba atau penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri. Sumbangan tersebut diambil dari sebagian nilai penguasaan tanah oleh para peserta.

Peserta konsolidasi menerima kembali kaveling tanah matang atau kaveling tanah matang lengkap dengan bangunannya atau satuan rumah susun dalam hal terdapat rumah susun dalam Kasiba atau Lisiba yang berdiri sendiri yang bersangkutan.

Dalam hal tanah milik peserta konsolidasi tanah semula belum ada haknya, maka kaveling tanah matang yang diterima kembali oleh peserta konsolidasi tanah sebagai hasil dari konsolidasi tanah diberikan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Badan Pengelola Kasiba bertanggung jawab dan menjamin peserta konsolidasi dapat memperoleh kaveling tanah matang berikut rumah atau satuan rumah susun baik dikerjakan sendiri atau badan usaha atas tanggungan Badan Pengelola Kasiba.

Ayat (3)



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 13 -

Cukup jelas

Ayat (4)

Status penguasaan tanah yang diberikan kepada peserta konsolidasi minimal sama dengan status hak penguasaan tanah semula, sedangkan luas dan letak tanah yang diberikan kepada peserta konsolidasi tanah disesuaikan dengan rencana teknik ruang yang disusun oleh Badan Pengelola atau Penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri setelah mendapat persetujuan dari peserta konsolidasi.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Bantuan dan kemudahan dimaksud berupa pembangunan jaringan prasarana lingkungan, perizinan yang diperlukan serta proses penerbitan sertifikat hak atas tanahnya.

Ayat (2)

Keputusan yang perlu dimusyawarahkan antara lain mengenai besarnya hasil sumbangan konsolidasi tanah dan besarnya nilai kaveling tanah matang yang akan diterima masing-masing peserta.

Ayat (3)

Dalam beberapa hal sebagian peserta konsolidasi tanah dapat menerima keputusan yang diambil dalam musyawarah, sedangkan sebagian peserta tidak menyetujui dapat menarik diri keikutsertaannya dalam konsolidasi tanah dan menyerahkan tanahnya kepada Badan Pengelola Kasiba dengan cara jual-beli, tukar menukar atau melepaskan haknya dengan menerima ganti kerugian sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah misalnya ketentuan yang tidak memungkinkan suatu badan hukum menjadi pemegang hak milik atas tanah, sehingga apabila tanah dalam Kasiba berstatus hak milik, maka Badan Pengelola Kasiba tidak dapat membelinya, melainkan harus memberikan ganti kerugian atas penyerahan tanah tersebut kepada negara sehingga menjadi tanah negara untuk kemudian dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada Badan Pengelola Kasiba.

Pasal 24

Ayat (1)

Demikian juga apabila belum ada sesuatu hak atas tanah yang bersangkutan (masih tanah negara) akan tetapi sudah dipakai oleh orang lain, maka Badan Pengelola Kasiba harus memberikan ganti kerugian kepada pemakai yang memenuhi syarat tertentu sehingga tanah yang bersangkutan dapat diberikan kepada Badan Pengelola Kasiba.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Yang dimaksud dengan benda-benda lain misalnya benda-benda yang mempunyai nilai sejarah atau purbakala, kabel telepon, kabel listrik, pipa gas, pipa air, gorong-gorong dan lain-lain.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Huruf a, b, c, d, dan e

Bentuk penggantian dapat diterima oleh yang berhal dalam bentuk uang atau tanah



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 15 -

pengganti atau permukiman kembali saja atau dapat juga merupakan gabungan dari bentuk tersebut. Yang dimaksud dengan penggantian berupa bentuk lain misalnya ingreng, kerja sama dan lain-lain.

Pasal 25

Ayat (1)

Nilai kerugian yang diberikan untuk hak atas tanah atau untuk pemakaian tanah juga tergantung pada hubungan hukum antara pihak yang berhak atas ganti kerugian dengan tanah yang bersangkutan sebagaimana ternyata dari status penguasaan tanahnya. Ganti kerugian untuk tanah dengan hak milik lebih besar dari pada ganti kerugian untuk tanah dengan hak guna bangunan yang selanjutnya juga lebih besar dari pada ganti kerugian untuk pemakaian atas sesuatu hak menurut Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Perhitungan untuk menetapkan besarnya penggantian yang layak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, c dan d berlaku untuk wilayah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Hasil perolehan tanah, pemberian hak atas tanah, serta sertifikasinya wajib dilaporkan setiap 3 (tiga) bulan secara berkala Instansi Agraria/Pertanahan Daerah Kabupaten atau Daerah Kota setempat.

Ayat (2)

Cukup jelas



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 16 -

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penyusunan rencana teknik ruang dilakukan oleh penyelenggara.

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Rencana teknik ruang utamanya berisikan rumusan tata letak bangunan termasuk rencana hubungan antar bangunan dalam blok peruntukan, yang disajikan dalam peta berskala sekurang-kurangnya 1 : 2.000 (satu banding dua ribu).



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 17 -

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jals

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pembangunan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan yang telah mencapai sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima per seratus) dan minimal harus berfungsi untuk melayani 1 (satu) Lisiba.

Ayat (4)

Oleh karena pembangunan jaringan primer pada Kasiba dapat dimasukkan sebagai kepentingan umum maka pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan primer tersebut dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 36

Ayat (1)

Kerjasama tersebut tidak menghilangkan tanggung jawab Badan Pengelola.

Ayat (2)

Cukup jelas



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 18 -

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Sesuai dengan kebutuhan nyata dari masyarakat setempat yang memerlukan kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah, badan usaha di bidang pembangunan perumahan dapat menjual kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah berpenghasilan rendah.

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 19 -

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Persyaratan teknis berkaitan dengan keselamatan dan kenyamanan bangunan, dan keandalan sarana serta prasarana lingkungannya.

Persyaratan ekologis berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan lingkungan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.

Persyaratan administratif berkaitan dengan pemberian izin usaha, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah.

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 20 -

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Ayat (1)

Wujud pembinaan pengelolaan Kasiba dan Lisiba yang berdiri sendiri tersebut berupa kebijaksanaan, strategis, rencana dan program yang meliputi berbagai aspek antara lain :

- a. rumah, prasarana dan sarana lingkungan;
- b. pertanahan;
- c. kelembagaan;
- d. peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan pembinaan pembangunan fisik yang dilaksanakan oleh Menteri yang bertanggung jawab dalam bidang pekerjaan umum adalah dalam rangka penyediaan sarana dan prasarana.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 21 -

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3892