RANCANGAN

KEGIATAN PEMBELAJARAN

MATA KULIAH

**PRANATA PEMBANGUNAN**

DOSEN PENGAMPU :

IR. H. SIDIK HANANTO US, MT

PROGRAM STUDI D-3 TEKNIK PERUMAHAN

JURUSAN PENDIDIKAN TEKNIK ARSITEKTUR

FAKULTAS PENDIDIKAN TEKNOLOGI DAN KEJURUAN

UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA

2010

**SILABUS MATA KULIAH**

1. Identitas Perguruan Tinggi
2. Pergruan Tinggi : Universitas Pendidikan Indonesia
3. Fakultas : FPTK
4. Jurusan : Jurusan Pendidikan Teknik Arsitektur
5. Program Studi : D-3 Teknik Perumahan
6. Identitas Mata Kuliah
7. Nama Mata Kuliah : **Pranata Pembangunan**
8. Kode MK : TR 371
9. Dosen Pengampu : Ir. H.Sidik Hananto Us, MT
10. Semester : 2
11. Bobot SKS : 2
12. Mata Kuliah Prasyarat : ---
13. a. Status Mata Kuliah : Wajib

b. Sifat Mata Kuliah : Teori

1. Kompetensi yang dicapai
2. Kompetensi :

. Mengenal dan dapat memposisikan target pembangunan yang memerlukan keterpaduan dan keterlibatan institusi pelaksana pembangunan.

. Mengenal dan mengetahui kebijaksanaan serta regulasi pembangunan perumahan dan permukiman.

. Mampu melihat dan memprediksikan kebutuhan pembangunan perumahan dan permukiman sesuai pedoman potensi dan regulasi wilayah pembanguan.

. Mampu mengklasifikasikan jenis/ tipe hunian sesuai dengan karakteristik masyarakat secara praksis.

1. Indikator :

. Kemampuan meprediksi fenomena kemajuan pembangunan ekonomi perkotaan dan pedesaan.

. Kemampuan mempredikisi kebutuhan prasarana dan sarana lingkungan sesuai dengan potensi wilayah pembangunan.

. Mempredikisi kebutuhan hunian.

1. Deskripsi Mata Kuliah

|  |
| --- |
| Pemahaman dan pengenalan prinsip dasar dalam kepranataan pembangunan khususnya bidang perumahan dan permukiman yang pada umumnya berhubungan dengan lahan pembangunan, yang mempunyai nilai sosial ekonomi secara mikro maupun makro. Secara umum diuraikan bahasan penggunaan lahan di wilayah pedesaan dan perkotaan yang menmpunyai regulasi tertentu, serta cara pemanfaatan lahan supaya diperoleh hasil yang optimal dan tidak mengganggu konsistensi pembangunan lingkungan hidup. |

1. Pendekatan Pembelajaran :

Penyelesaian soal/ masalah yang merupakan temuan kelompok secara klasikal; diselesaikan secara kelompok besar. Dan untuk masalah yang bersifat prinsipal/ kasusistik diselesaikan secara individual.

1. Media Pembelajaran :

Ceramah, diskusi kasus dengan paparan digital, media realitas pada ruang yang sedang digunakan.

1. Asesmen :

* Kehadiran
* UTS dan UAS
* Tugas terstruktur (bulanan/ semesteran) baik secara individual ataupun kelompok.
* Kemampuan studi kasus (temuan masalah); dalam acara diskusi (pendalaman)

1. Tugas-tugas Mahasiswa

Diantaranya membuat makalah yang membahas masalah tata-kota dan tata-bangunan pada substansial kepranataan, perizinan dan perundang-undangan yang berlaku sacara nasional maupun regional; yang diantaranya sebagai berikut : (Ilustrasi)

1. Menganalisa komponen pembangunan yang berkaitan dengan kelembagaan perumahan dan permukiman di pedesaanan maupun di perkotaan.
2. Bahasan tentang kepranataan tentang pengadaan lahan untuk pembangunan kawasan siap bangun (Kasiba), lingkungan siap bangun (Lisiba) dan kaveling tanah matang (KTM).
3. Bhasan kepranataan pembangunan rumah susun dari yang sederhana sampai tipe kondominium.
4. Sumber Pustaka
5. Dana, Djefry W., 1990, Ciri Perancangan Kota Bandung, PT. Gramedia Pustaka Utama - Jakarta.
6. DeChiara, Joseph/ Lee Koppelman, 1975, Urban Planning and Design Criteria, Van Nostrand Reinhold.
7. Direktorat Jenderal Cipta Karya, 1987,, Buku Pedoman Penyusunan Program Pembangunan Prasarana Kota Terpadu, Departemen PU.
8. Hadiwiardjo, B.H., 1997, Panduan Penerapan Sistem Menejemen Limgkungan, PT Gramedia Pustaka Utama.
9. Jayadinata, Johara T., 1986, Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan & Wilayah, Penerbit ITB Bandung.
10. Kepppres RI No. 61 Th 2004, 2004, Pedoman Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintahan, Fokusmedia - Bandung.
11. Komarudin, 1997, Menyelusuri Pembangunan Perumahan dan Perkotaan, Yayasan REI – PT. Rakasindo.
12. Permen PU No.45/PRT/M/2007, 2007, Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara, Dirt. Penataan Banguan Dan Lingkungan Ditjen Cipta Karya.

.---- o ----.

**SATUAN ACARA PERKULIAHAN**

1. NAMA MATA KULIAH : Pranata Pembangunan
2. KODE MK / SKS : TR 371 / 2
3. MK PRASYARAT : ---
4. SEMESTER : 2
5. POKOK BAHASAN
   1. Pokok Bahasan 1 : Pada permulaan kuliah diberikan penjelasan mengenai dasar-dasar kepranataan dalam proses pembangunan secara umum.

Pertemuan Ke : Pertama

Dosen/ Asisten : Ir. H. Sidik Hananto Us, MT

Kompetensi Dan Model Pembelajaran

1. Kompetensi : Memahami sistem dan prosedur penataan pembangunan lingkungan dan bangunan pada umumnya.
2. Indikator : Penyusunan daftar permasalahan pembangunan.
3. Model Pembelajaran : Ceramah, tanja jawab, tampilan grafik ilustrasi
4. Skenario Kegiatan Pembelajaran : Klasikal

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TAHAP KEGIATAN | KEGIATAN DOSEN | KEGIATAN MHS | WAKTU |
| PERSIAPAN | Memberi ulasan dan fenomena proses pembangunan dan pengaruhnya terhadap lingkungan binaan | Responsif dan mencatat. | 30 Menit |
| PELAKSANAAN | Paparan sketsa kepranataan dan dasar filosofi pembangunan yang berkelanjutan dengan memperhatikan dampak lingkungan. | Responsif dan mencatat. | 50 Menit |
| AKHIR PERTEMUAN | Pendalaman, tanja-jawab | Responsif dan mencatat. | 20 menit |

* 1. Pokok Bahasan 2 : Telaah terhadap kebijaksanaan dan perundang-undangan yang bersifat institusional, khususnya dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat dengan berbagai segmentasinya.

Pertemuan Ke : Kedua dan ketiga

Dosen/ Asisten : Ir. H. Sidik Hananto Us, MT

Kompetensi Dan Model Pembelajaran

1. Kompetensi : Memahami kebijaksanaan pemerintah dalam mengelola pemenuhan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal berikut kemungkinan penyediaan sarana dan prasarana lingkungannya.
2. Indikator : Perilaku masyarakat dalam habitatnya.
3. Model Pembelajaran : Ceramah, tanja jawab, tampilan grafik ilustrasi
4. Skenario Kegiatan Pembelajaran : Klasikal

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TAHAP KEGIATAN | KEGIATAN DOSEN | KEGIATAN MHS | WAKTU |
| PERSIAPAN | Memberi standarisasi dan regulasi pembanguan pe-rumahan yang ideal. | Responsif dan mencatat. | 2 x 30 Menit |
| PELAKSANAAN | Mendiskripsikan eksekutif regulasi pada proses pembangunan; sesuai kasus terpilih dan pemanfaatan peraturan-peraturan setempat/ lokasi proyek. | Responsif, studi kasus dan mencatat. | 2 x 50 Menit |
| AKHIR PERTEMUAN | Pendalaman, tanja-jawab | Responsif, ungkapan masalah kekinian dan mencatat. | 2 x 20 menit |

5.3. Pokok Bahasan 3 : Habitat kampung sebagai pemahaman kondisi yang harus diperhatikan dalam pembangunan lingkungan perumahan.

Pertemuan Ke : Keempat dan kelima

Dosen/ Asisten : Ir. H. Sidik Hananto Us, MT

Kompetensi Dan Model Pembelajaran

1. Kompetensi : Mengetahui dan memperkirakan penempatan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan peraturan yang ada dan perilaku habitat lingkungan/ masyarakat.
2. Indikator : Jenis dan kapasitas fasilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan lingkungan.
3. Model Pembelajaran : Ceramah, tanja jawab, tampilan grafik ilustrasi
4. Skenario Kegiatan Pembelajaran : Klasikal

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TAHAP KEGIATAN | KEGIATAN DOSEN | KEGIATAN MHS | WAKTU |
| PERSIAPAN | Memberi ulasan perilaku dan fenomena habitas masyarakat. | Responsif dan mencatat. | 2x15 Menit |
| PELAKSANAAN | Menganalisa dan melakukan studi komparasi pemanfaatan fasilitas umum dan fasilitas sosial di lingkungan/ masyarakat. | Responsif dan mencatat. | 2x50 Menit |
| AKHIR PERTEMUAN | Pendalaman, tanja-jawab | Responsif dan mencatat. | 2x20 menit |

5.4. Pokok Bahasan 4 : Memgetahui macam-macam perkembangan pembangunan perumahan, tentang pola dan struktur master-plan serta manajemen pengembang.

Pertemuan Ke : Keenam dan ketujuh

Dosen/ Asisten : Ir. H. Sidik Hananto Us, MT

Kompetensi Dan Model Pembelajaran

* 1. Kompetensi : Memahami dan mengetahui macam-macam perkembangan perumahan di Indonesia dan memperkirakan bentuk site-plan sesuai manajemen pengembang.
  2. Indikator : Struktur dan komposisi perumahan, fasilitas jalan lingkungan dan kebutuhan lainnya.
  3. Model Pembelajaran : Ceramah, tanja jawab, tampilan grafik ilustrasi
  4. Skenario Kegiatan Pembelajaran : Klasikal

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TAHAP KEGIATAN | KEGIATAN DOSEN | KEGIATAN MHS | WAKTU |
| PERSIAPAN | Memberi ulasan proses perkembangan termasuk permasalahan secara umum. | Responsif dan mencatat. | 2x15 Menit |
| PELAKSANAAN | Menganalisa dan melakukan studi perumahan dari masalah pen ‘zoning’ an sampai pada perbandingan tipologi rumah sebagai unit per blok. | Responsif dan mencatat. | 2x60 Menit |
| AKHIR PERTEMUAN | Pendalaman, tanja-jawab dan melakukan evaluasi kecerdasan analisis mahasiswa. | Responsif dan mencatat. | 2x20 menit |

5.5. Pokok Bahasan 5 : Ujian Tengah Semester.

Pertemuan Ke : Kedelapan

Dosen/ Asisten : Ir. H. Sidik Hananto Us, MT

Kompetensi Dan Model Pembelajaran

1. Kompetensi : Mampu memahami dan menganalisa bahasan pada pertemuan kedua sampai dengan ketujuh.
2. Indikator : Tampilan prestasi.
3. Model Pembelajaran : Jawaban ilustrasi narasi dan grafis.
4. Skenario Kegiatan Pembelajaran : Individual.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TAHAP KEGIATAN | KEGIATAN DOSEN | KEGIATAN MHS | WAKTU |
| PERSIAPAN | Distribusi, dan pemeriksaan persiapan UTS. | Melakukan kelengkapan administratif. | 5 Menit |
| PELAKSANAAN | Supervisi . | Mengerjaan soal-soal UTS. | 100 Menit |
| AKHIR PERTEMUAN | Pengumpulan hasil. | Penyerahan lembar UTS. | 5 menit |

5.6. Pokok Bahasan 6 : Pemahaman masalah regulasi prosedur perizinan dengan memperhatikan karakteristik kota.

Pertemuan Ke : Kesembilan

Dosen/ Asisten : Ir. H. Sidik Hananto Us, MT

Kompetensi Dan Model Pembelajaran

* 1. Kompetensi : Mengetahui dan dapat menerapkan pasal dalam regulasi pada umumnya serta mengetahui kendala yang bersifat makro dan mikro.
  2. Indikator : Peraturan Pemerintah Kota/ Kabupaten dan jenis disiplin ilmu yang terkait.
  3. Model Pembelajaran : Ceramah, tanja jawab, tampilan grafik ilustrasi
  4. Skenario Kegiatan Pembelajaran : Klasikal

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TAHAP KEGIATAN | KEGIATAN DOSEN | KEGIATAN MHS | WAKTU |
| PERSIAPAN | Memberi ulasan dasar terbitnya regulasi perizinan pembangunan perumahan. | Responsif dan mencatat. | 30 Menit |
| PELAKSANAAN | Pembahasan terapan kasus per kasus pada proses pelaksanaan/ pengembangan perumahan. | Responsif dan mencatat. | 50 Menit |
| AKHIR PERTEMUAN | Pendalaman, tanja-jawab | Responsif dan mencatat. | 20 menit |

5.7. Pokok Bahasan 7 : Rumah sehat dalam lingkungan yang sehat; sehat dalam pemahaman fisik non-fisik, nilai-nilai jasmani dan kerohanian.

Pertemuan Ke : Kesepuluh

Dosen/ Asisten : Ir. H. Sidik Hananto Us, MT

Kompetensi Dan Model Pembelajaran

1. Kompetensi : Mampu memperkirakan kebutuhan ruang dalam dan ruang luar yang sehat, serta kondisi dan kapasitas pengadaan utilitas lingkungan yang sesuai standar kesehatan secara umum.
2. Indikator : Kebutuhan dan fungsi ruang di perumahan dan ketersedian utilitas lingkungan.
3. Model Pembelajaran : Ceramah, tanja jawab, tampilan grafik ilustrasi
4. Skenario Kegiatan Pembelajaran : Klasikal

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TAHAP KEGIATAN | KEGIATAN DOSEN | KEGIATAN MHS | WAKTU |
| PERSIAPAN | Pemaparan jenis ruang dan standarisasi utilitas bangunan dan lingkungan. | Responsif dan mencatat. | 30 Menit |
| PELAKSANAAN | Komparasi jenis perumhan yang sehat (contoh ideal) dan mengkompilasi data standar kebutuhan utilitas. | Responsif dan mencatat. | 50 Menit |
| AKHIR PERTEMUAN | Pendalaman, tanja-jawab | Responsif dan mencatat. | 20 menit |

5.8. Pokok Bahasan 8 : Kebutuhan fasilitas sosial dan fasilitas umum, sesuai jangkauan layanan lingkungan/ perkotaan.

Pertemuan Ke : Kesebelas dan keduabelas

Dosen/ Asisten : Ir. H. Sidik Hananto Us, MT

Kompetensi Dan Model Pembelajaran

* 1. Kompetensi : Dapat mengukur berdasarkan tabel kebutuhan fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta infra struktur lingkungan (jalan, parkir, saluran utilitas dan lain-lain).
  2. Indikator : Manajemen sarana dan prasarana lingkungan, potensi ekonomi masyarakat setempat.
  3. Model Pembelajaran : Ceramah, tanja jawab, tampilan grafik ilustrasi
  4. Skenario Kegiatan Pembelajaran : Klasikal

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TAHAP KEGIATAN | KEGIATAN DOSEN | KEGIATAN MHS | WAKTU |
| PERSIAPAN | Memberi dasar-dasar pembacaan tabel standar lingkungan. | Responsif dan mencatat. | 2x15 Menit |
| PELAKSANAAN | Menganalisa dan memperkirakan kebutuhan minimum serta mempelajari detail keteknikan. | Responsif dan mencatat. | 2x65 Menit |
| AKHIR PERTEMUAN | Pendalaman, tanja-jawab | Responsif dan mencatat. | 2x20 menit |

5.9. Pokok Bahasan 9 : Proses pendekatan keilmuan jasa perencanaan dan perancangan pada kontekstual kepranataan, serta tampilan grafis yang harus disajikan oleh penyedia jasa tersebut.

Pertemuan Ke : Ketigabelas

Dosen/ Asisten : Ir. H. Sidik Hananto Us, MT

Kompetensi Dan Model Pembelajaran

1. Kompetensi : Memahami dan memperkirakan dukungan keteknikan (sertifikasi keporfesian), sesuai strata pendidikan yang dicapai.
2. Indikator : Jenis jasa konsultansi, jasa konstruksi dan jasa pengadaan barang.
3. Model Pembelajaran : Ceramah, tanja jawab, tampilan grafik ilustrasi
4. Skenario Kegiatan Pembelajaran : Klasikal

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TAHAP KEGIATAN | KEGIATAN DOSEN | KEGIATAN MHS | WAKTU |
| PERSIAPAN | Memberi pemahaman dasar-dasar keprofesian. | Responsif dan mencatat. | 30 Menit |
| PELAKSANAAN | Menganalisa kegiatan yang harus dilakukan masing-masing bidang jasa dalam rangka pembangunan perumahan. | Responsif dan mencatat. | 50 Menit |
| AKHIR PERTEMUAN | Pendalaman, tanja-jawab | Responsif dan mencatat. | 1. Menit |

5.10. Pokok Bahasan 10 : Kepranataan pembangunan perumahan secara vertkal dengan kemungkinan pada kawasan multiguna, dan kompleksitas masalah keteknikannya.

Pertemuan Ke : Keempatbelas dan kelimabelas

Dosen/ Asisten : Ir. H. Sidik Hananto Us, MT

Kompetensi Dan Model Pembelajaran

* 1. Kompetensi : Memahami dan mampu memberikan dukungan pada proses perancangan (detail keteknikan) untuk pembangunan perumahan secara moderen/ inkonvensional.
  2. Indikator : Eksistensi apartemen, kondominium, Rusunami/ Rusunawa.
  3. Model Pembelajaran : Ceramah, tanja jawab, tampilan grafik ilustrasi
  4. Skenario Kegiatan Pembelajaran : Klasikal

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TAHAP KEGIATAN | KEGIATAN DOSEN | KEGIATAN MHS | WAKTU |
| PERSIAPAN | Memberi ulasan modernisasi hunian di perkotaan. | Responsif dan mencatat. | 2x15 Menit |
| PELAKSANAAN | Studi banding literatur dan lapangan yang dipaparkan secara sistematik (visual digital), mengilustrasikan kesesuaian dan kesenjangan pranata dan aktualnya. | Responsif dan mencatat. | 2x65 Menit |
| AKHIR PERTEMUAN | Pendalaman, tanja-jawab | Responsif dan mencatat. | 2x20 menit |

5.11. Pokok Bahasan 11 : Ujian Akhir Semester.

Pertemuan Ke : Keenambelas

Dosen/ Asisten : Ir. H. Sidik Hananto Us, MT

Kompetensi Dan Model Pembelajaran

1. Kompetensi : Menyelesaikan dan menganalisa masalah secara komprehensif serta membuat pilihan desain yang ideal.
2. Indikator : Kecepatan dan keakuratan.
3. Model Pembelajaran : Jawaban ilustrasi narasi dan grafis.
4. Skenario Kegiatan Pembelajaran : Individual

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TAHAP KEGIATAN | KEGIATAN DOSEN | KEGIATAN MHS | WAKTU |
| PERSIAPAN | Distribusi, dan pemeriksaan persiapan UAS. | Melakukan kelengkapan administratif. | 5 Menit |
| PELAKSANAAN | Supervisi . | Mengerjaan soal-soal UAS. | 100 Menit |
| AKHIR PERTEMUAN | Pengumpulan hasil. | Penyerahan lembar UAS. | 5 menit |

1. MEDIA, ALAT DAN BAHAN PEMBELAJARAN
2. Set digital presentasi
3. Set papan tulis
4. Set model untk uji coba materi (metode kalibrasi)
5. EVALUASI
6. Penyelesaian Tugas Kecil/ Besar
7. Pelaksanaan kelompok uji coba materi
8. Jawaban narasi/ grafis UTS dan UAS
9. Penilaian komprehensif komponen evaluasi (kehadiran, tugas-tugas, tanya-jawab,UTS/UAS)
10. SUMBER PUSTAKA/ PEMBELAJARAN
11. Ateng Syafrudin & Asep Warlan Yusuf, 1997, Hukum Tata Ruang, Diktat Jilid I, Universitas Katolik Parahyangan Fakultas Hukum - Bandung
12. Dana, Djefry W., 1990, Ciri Perancangan Kota Bandung, PT. Gramedia Pustaka Utama - Jakarta.
13. DeChiara, Joseph/ Lee Koppelman, 1975, Urban Planning and Design Criteria, Van Nostrand Reinhold.
14. Direktorat Jenderal Cipta Karya, 1987,, Buku Pedoman Penyusunan Program Pembangunan Prasarana Kota Terpadu, Departemen PU.
15. Hadiwiardjo, B.H., 1997, Panduan Penerapan Sistem Menejemen Limgkungan, PT Gramedia Pustaka Utama.
16. Jayadinata, Johara T., 1986, Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan & Wilayah, Penerbit ITB Bandung.
17. Kepppres RI No. 61 Th 2004, 2004, Pedoman Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintahan, Fokusmedia - Bandung.
18. Komarudin, 1997, Menyelusuri Pembangunan Perumahan dan Perkotaan, Yayasan REI – PT. Rakasindo.
19. Permen PU No.45/PRT/M/2007, 2007, Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara, Dirt. Penataan Banguan Dan Lingkungan Ditjen Cipta Karya.

.---- o ----.

LAMPIRAN DRAFT

**MATERI PERKULIAHAN**

Mata Kuliah : PRANATA PEMBANGUNAN

1. Lahan Untuk Perumahan Rakyat
2. Sebagaimana diketahui, kebijaksanaan dan strategi “pembangunan perumahan rakyat” sangat erat ketergantungannya dengan irama dan langkah-langkah penyelenggaraan negara, yang sangat dipengaruhi oleh suasana politik, pertentangan ideologi dan masalah lainnya, di samping kesiapan dan kemapanan perangkat-perangkat penyelenggara yang diperlukan.
3. Kebijaksanaan dalam strategi diatas tidak terlepas dari pernyataan dunia (PBB) tentang masalah perumahan, bahwa kebutuhan tentang rumah sangat menjadi perhatian lembaga-lembaga dunia, untuk itu mereka membuat pennyataan yang sangat strategis tentang perumahan 🡪 “Shelter for all”.
4. Walaupun pada dasarnya program perumahan adalah menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat, namun pada saat ini ada beberapa perubahan konsep yang dapat disebutkan sebagai suatu perubahan pandangan yang mendasar, yaitu “konsep pembangunan perumahan (housing) ke konsep pembangunan permukiman (settlement), dan dari konsep penyediaan rumah oleh pemerintah (top down approach) ke pemampuan masyarakat (bottom up approach)”. Dalam hal ini menempatkan masyarakat sebagai subyek pembangunan.
5. Di Indonesia dengan REPELITA VI -nya (1994-1999), menyatakan sebagai berikut : Pembangunan perumahan dan permukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat-tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitas dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tentram dan sejahtera.
6. Untuk mewujudkan berbagai sasaran dan sesuai dengan amanat GBHN, kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman dalam Repelita VI meliputi penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan, peningkatan peran serta masyarakat dalam penyediaan pelayanan perumahan dan permukiman, pengembangan sistem pendanaan perumahan dan permukiman terutama yang dapat membantu secara terpadu, dan pengembangan perangkat peraturan perundangan pendukung.
7. Permasalahan Dalam Penyediaan Lahan Untuk Perumahan dan Permukiman.

2.1. Konsep maupun strategi pembangunan perumahan dan permukiman mempunyai nilai keterpaduan sosial dan fungsional, sebagai mana kondisi kebutuhan akan lahan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (miskin) saat ini, yang menjadi masalah adalah :

1. Bagaimana menyelaraskan asas-asas perwujudan permukiman sebagai suatu produk industri dengan permukiman sebagai proses perwujudan sosio-ekonomi, budaya dan politik pemukimnya.
2. Bagaimana agar ruang dapat terdistribusikan secara keadilan atau tepat sosial, serta pula tepat lingkungan.
   1. Masalah diatas perlu pengamatan dan penyelesaian secara kultur sosial serta mengandung unsur budaya yang dapat meningkatkan pemampuan masyarakat berpenghasilan rendah sebagai aktor pembangun. Karena itu peran sektor publik sebagai pihak yang mempunyai kewenangan mengatur dan mempunyai kewajiban secara sosio-politik serta akan menentukan pola implementasinya.
3. Kebijakan Makro di Bidang Perumahan dan Permukiman
4. Kebijaksanaan mengenai pembangunan perumahan dan permukiman yang dapat terjangkau oleh masyarakat luas diselenggarakan guna meningkatkan pemerataan dan memperluas cakupan pelayanan penyediaan perumahan dan permukiman, dan dapat menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah.
5. Selain keterjangkauan, pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan untuk mewujudkan kualitas lingkungan permukiman yang sehat dan terpelihara guna mendukung terselenggaranya pembangunan yang berkelanjutan.
6. Kebijaksanaan pembangunan peranan masyarakat dan dunia usaha dalam pembangunan perumahan dan permukiman diarahkan untuk mendorong terciptanya penyediaan perumahan dan permukiman secara mandiri sehingga mengurangi ketergantungan pembiayaan pada Pemerintah. Hal ini merupakan usaha peningkatan peranserta masyarakat dan dunia usaha dalam penyediaan Perumahan dan Permukiman.
7. Pembangunan perumahan dan permukiman haruslah didukung oleh perangkat peraturan pendukung yang disesuaikan dengan kondisi setempat dalam rangka mencapai hasil yang lebih optimal, antara lain perangkat peraturan yang menciptakan peluang dan iklim yang menarik bagi peranserta dunia usaha dan masyarakat, perangkat peraturan untuk memeratakan pembangunan dan mengurangi kesenjangan dalam penyediaan perumahan dan permukiman, perangkat peraturan untuk mengendalikan dan mencegah dampak-dampak negatif pembangunan, dan perangkat peraturan untuk mengkoordinasikan penanganan dan keterpaduan dalam pengelolaan pembangunan perumahan dan permukiman.

1. Memperhatikan berbagai kebijakan diatas, dan tanggung jawab pemerintah dalam mengembangkan program kebutuhan masyarakat akan perumahan dan permukiman, dirumuskan serta dikembangkan program KASIBA (Kawasan Siap Bangun) dan LISIBA (Lingkungan Siap Bangun). Program ini didasarkan atas :

a. Sulitnya pengadaan lahan untuk ditetapkan sebagai lahan Perumahan dan Permukiman; Praktek pembebasan lahan, sebenarnya kurang sesuai dengan strategi keterpaduan dan pemampuan. Hal ini perlu diganti dengan bentuk lain yang lebih menguntungkan masyarakat. Misalnya : ‘Pengadaan tanah melalui konsolidasi lahan’, sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Perumahan dan Permukiman No. 4 tahun 1992.

1. UUD 1945 menyebutkan bahwa tanah dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, namun pada kenyataannya, lahan-lahan strategis umumnya dikuasai oleh sektor swasta kuat. Misalnya : Sekitar 60.000 Ha lahan di Jabotabek, telah dikuasai oleh 10 pengembang swasta.

b. Lebih lanjut dikatakan dalam UUD 1945, bahwa pemerintah berhak dan berkewajiban menetapkan persyaratan pembangunan, termasuk lahan yang dikuasai swasta, guna melindungi kepentingan masyarakat banyak sehingga lingkungan binaan yang dibangun mampu menciptakan kehidupan berkeserasian sosial.

1. Dalam hal ini seharusnya tanah-tanah negara tidak dijual atau ditukar kepada pihak swata, sektor publiklah yang seharusnya membuat perencanaan, dimana implementasinya dapat mengikutsertakan sektor swasta dan juga kelompok masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah.
2. UUPA 1962 telah mengisyaratkan perlunya ada pemerataan secara adil terhadap kepemilikan lahan, seperti halnya dalam mengalokasikan tanah-tanah milik negara perlu memperhatikan kepentingan dan kebutuhan masyarakat berpendapatan rendah. Kiranya perlu ada penyesuaian bentuk hak atas tanah, agar lebih luwes dan menjamin hak setiap warga negara atas suatu ruang yang dapat membantu pengembangan dirinya.
3. Dalam masalah permukiman kota atau yang menyangkut hunian, yang hakiki adalah hak mendapatkan ruang untuk bertempat tinggal. Hak ini berlaku sama untuk seluruh warganegara, terutama masyarakat setempat.

Hak ini seharusnya mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari hak milik tanah, sehingga bilamana kawasan perumahan diperlukan untuk pengembangan fungsi lain, maka penghuni dijamin akan mendapatkan ruang tinggal yang lain.

3.6. Kebijaksanaan pembangunan perumahan pada konsep Kasiba dan Lisiba merupakan pembangunan skala besar yang ketetapan dan peraturannya diterbitkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat, selanjutnya diperlukan langkah-langkah kebijakan diantaranya sebagai berikut:

1. Penetapan lokasi pembangunan perumahan skala besar di sekitar dan atau di kota-kota besar yang pesat pembangunannya.
2. Diperlukan dukungan Pemerintah Daerah dalam bentuk pengesahan RUTR bagi lokasi-lokasi pembangunan skala besar yang telah ditetapkan dan pengarahan serta pengawasan pada pembangunannya.
3. Diperlukan dukungan Pemerintah Pusat dalam hal :
4. Penyertaan modal pemerintah.
5. Pelepasan tanah negara yang dikuasai BUMN/ BUMD dan badan usaha swasta yang menurut RUTR ditentukan untuk pembangunan perumahan skala besar.
6. Keterpaduan program pembangunan prasarana dan sarana dari Pemerintah Pusat.

3.7. Perangkat peraturan dan perundangan yang menyangkut masalah sumberdaya tanah berikut implementasinya perlu diamati .

1. Tinjauan Umum Kepranataan Lahan.

4.1. Kepranataan dalam pembangunan perumahan dan permukiman dikembangkan dan ditingkatkan melalui :

1. Peningkatan kelembagaan/ pengorganisasian pembangunan permukiman, dalam hal ini memperkuat kemampuan organisasi di sektor publik yang berkaitan dengan pembangunan permukiman, terutama di Daerah Tingkat II sebagai pengelola daerah yang bersangkutan (daerah dimana terdapat Program Kawasan Siap Bangun).
2. Pemberdayaan masyarakat, dalam hal ini ada peraturan yang mendukung kemampuan usaha kelompok masyarakat sebagai pelaku pembangunan. Satu hal yang bisa ditingkatkan adalah SK Menteri Perumahan Rakyat No. 06/KPTS/1994 tentang “pembangunan perumahan yang bertumpu pada kelompok” ke tingkat yang lebih tinggi, serta melengkapinya dengan peraturan lain, sehingga mekanisme pembangunan yang bertumpu pada kelompok dapat menjadi instrumen yang efektif untuk mewujudkan pembangunan yang berwawasan lingkungan.

4.2. Kepranataan dalam pengelolaan sumberdaya alam dan prasarana dasar, mengamati peraturan dan perundangan tentang sumberdaya tanah berikut implementasinya. Diantaranya adalah Undang-Undang Agraria yang memuat peraturan & ketentuan tentang pembebasan tanah, beserta Undang-Undang Perumahan & Permukiman yang perlu dievaluasi untuk memperbaiki peraturan yang mempunyai dampak negatif dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang mempunyai dampak positif bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam hal ini perlu diamati tentang :

1. Kejelasan hak untuk mendapatkan tempat tinggal bagi seluruh warganegara, terutama masyarakat lokal serta melindungi hak-hak kepemilikan tanah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Penataan alokasi tanah-tanah milik negara yang sesuai untuk permukiman, khususnya bagi pembangunan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
3. Menyusun rencana ruang beserta instrumen implementasinya untuk daerah-daerah yang mengalami pertumbuhan cepat dan atau mempunyai keunikan fungsi ekologis yang mempengaruhi kualitas lingkungan yang lebih luas, seperti misalnya daerah resapan air dan daerah pesisir, dengan memperhatikan bagi peran antar pelaku pengembang publik, swasta, dan masyarakat
4. Tinjauan Perencanaan Pemerintah Tentang Kawasan Siap Bangun.
5. Langkah-langkah kebijaksanaan yang diturunkan oleh Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat yang bertindak sebagai koordinator dalam pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman, melihat bahwa peranan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah tidak dapat dilepaskan dalam memberikan dukungan terhadap pelaksanaan pembangunan kasiba dan lisiba.
6. Pihak swasta tidak mungkin mengatur dan mengendalikan kawasan siap bangun dalam pembangunan perumahan skala besar tanpa keikutsertaan Pemerintah Pusat maupun Pemda (Tk.I ataupun Tk.II). Di sisi lain pemerintah menginginkan fungsi Perum Perumnas akan lebih dioptimalkan dalam mengelola kasiba dan lisiba sehingga ada kecenderungan perlu ditinjau kembali tugas dan fungsi Perum Perumnas yang tertera dalam Peraturan Pemerintah No.12/ 1988.
7. Di dalam pasal 18 Undang-undang No. 4 Tahun 1992, mengemukakan bahwa pemenuhan kebutuhan permukiman diwujudkan melalui kawasan permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap. Pembangunan kawasan siap bangun ditujukan untuk menciptakan kawasan permukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan permukiman, dan juga untuk mengintegrasikan secara terpadu serta meningkatkan kualitas lingkungan perumahan yang telah ada di dalam atau di sekitarnya. Satuan-satuan lingkungan permukiman satu dengan yang lain saling dihubungkan oleh jaringan transportasi sesuai dengan kebutuhan dengan kawasan lain yang memberikan berbagai pelayanan dan kesempatan kerja.
8. Untuk mewujudkan kawasan permukiman, dalam pasal 19 Undang-undang No.4 Tahun 1992 Pemerintah Daerah menetapkan satu bagian atau lebih dari kawasan permukiman menurut rencana tata ruang wilayah perkotaan yang telah memenuhi persyaratan sebagai kawasan siap bangun.
9. Mengingat salah satu persyaratan terwujudnya Kawasan Siap Bangun perlu dilengkapi dengan adanya Tata Ruang Rinci Kawasan, maka peranan Pemda Tingkat II dalam hal ini Bappeda, tidak dapat terlepas dari kewajiban menyiapkan Rencana Rinci Kawasan. Ketentuan tersebut sesuai dengan Undang-undang No. 5/1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah dan PP No. 134/ 1987 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintahan di Bidang Pekerjaan Umum kepada Daerah yakni dalam rangka mendorong otonomi yang nyata dan bertanggung jawab dengan titik berat pada Daerah Tingkat II.

Oleh karena itu dalam rangka pengembangan Kasiba, Pemda Tk.II mempunyai tanggung jawab dalam mempersiapkan rencana sampai dengan penyiapan prasarana dan sarana serta kemampuan pendanaan daerahnya. Sementara itu penyusunan kawasan perumahan sesuai dengan Permendagri No. 2/1987 dan SK Menteri PU No. 278/KPTS/1987.

1. Pranata Lahan Perumahan

Berdasarkan kajian diatas dan pandangan yang menyangkut perundang-undangan dan perturan yang ada, kiranya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang sudah ada tentang pertanahan sudah cukup memadai, namun dalam implementasinya masih perlu kontrol sehingga faktor lahan sebagai ruang untuk permukiman bisa dimiliki/ dinikmati masyarakat berpenghasilan rendah sehingga mampu menjelaraskan proses perwujudan sosio-ekonomi, budaya dan politik.
2. Kepranataan tentang kejelasan hak untuk mendapatkan tempat tinggal bagi seluruh warganegara khususnya masyarakat berpenghasilan rendah perlu realisasi yang bersifat segera (prioritas utama), sehingga lahan sebagai ruang publik dapat terdistribusi sesuai asas keadilan.

Pemahaman dalam bahasan tentang lahan untuk perumahan rakyat, perlu diperhatikan beberapa hal sebagai berikut :

1. Pada dasarnya pengembangan/ pembangunan lahan untuk perumahan dan permukiman harus tetap diarahkan guna meningkatkan kualitas kehidupan yang merata bagi seluruh lapisan masyarakat, serta keterjangkauan oleh masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Yang perlu diperhatikan dalam peningkatan kualitas kepranataan pembangunan perumahan, antara lain tentang :
3. Kejelasan pada kewenangan, tanggungjawab instansi terkait di tingkat Pusat, maupun Daerah yang berkaitan dengan pembangunan permukiman, terutama mencakup aspek perencanaan, pengendalian dan pengawasan tata-ruang/ penggunaan tanah dan pembangunan permukiman sesuai dengan harapan otonomi daerah.
4. Pengembangan kemampuan sektor publik di bidang pembangunan permukiman.
5. Strategi kemitraan antara sektor publik, swasta dan masyarakat.
6. Peraturan pembangunan yang berwawasan lingkungan, serta dengan mekanisme pengendalian/ pengawasannya, yang bertumpu pada kondisi dan potensi setempat.
7. Sistem informasi lahan, terutama untuk permukiman sehingga data akurat tentang kepemilikan, status hak atas tanah dan penggunaannya.
8. Rencana Tata Ruang

7.1. Rencana Kepadatan Bangunan:

a. Materi yang diatur adalah perbandingan luas lahan yang tertutup bangunan dan bangunan-bangunan tiap unit lingkungan dengan luas unit lingkungan yang bersangkutan (land coverage)

b. Pengelompokan materi yang diatur sekurang-kurangnya terdiri dari :

. Rencana unit lingkungan dengan kepadatan sangat tinggi (lebih besar dari 75%)

. Rencana unit lingkungan dengan kepadatan tinggi (60% - 75%)

. Rencana unit lingkungan dengan kepadatan menengah (45% - 60%)

. Rencana unit lingkungan dengan kepadatan rendah (30% - 45%)

. Rencana unit lingkungan dengan kepadatan sangat rendah (di bawah 30%)

* 1. Rencana Jaringan Utilitas :

1. Materi yang harus diatur adalah sistem jaringan utilitas dalam wilayah kota sampai dengan kompleks bangunan.
2. Kebutuhan jaringan, antara lain :

* Jaringan air bersih sampai dengan saluran distribusi sekunder.
* Jaringan telepon sampai dengan jaringan sistem sekunder.
* Jaringan listrik sampai dengan jaringan transmisi tegangan menengah.
* Jaringan air hujan sampai dengan saluran sekunder.
* Jaringan air limbah sampai dengan pembuangan akhir.
* Jaringan pembuangan sampah sampai pada tempat pembuangan akhir.

1. Pengelompokan materi yang diatur (minimum) :

* Sistem penyediaan air bersih yang terdiri dari :

. Bangunan pengambil air baku.

. Saluran / pipa transmisi air baku.

. Instalasi produksi.

. Pipa transmisi air bersih utama, dan sekuder.

. Bak penampung.

. Pipa distribusi utama dan sekunder.

* Sistem saluran telepon yang terdiri dari :

. Stasiun telepon otomat/ digital.

. Rumah kabel.

. Saluran sekunder.

* Sistem jaringan listrik yang terdiri dari :

. Bangunan pembangkit.

. Gardu induk ekstra tinggi, dan gardu induknya.

. Saluran kabel udara tegangan ekstra tinggi, tinggi.

. Jaringan transmisi menengah.

* Sistem pembuangan air hujan yang terdiri dari:

. Sakuran primer dan sekunder.

. Waduk penampungan.

* Sistem pembuang air limbah yang terdiri dari :

. Saluran primer dan sekunder.

. Bangunan pengolahan/ netralisasi.

. Waduk penampungan buang.

* Sistem persampahan yang terdiri dari :

. Tempat pembuangan akhir.

. Bangunan pengolahan sampah.

. Penampungan sementara.

* Sistem jaringan gas yang terdiri dari :

. Pabrik gas.

. Jaringan dan bak kontrol.

1. Penilaian dan persayaratan Umum Untuk Lokasi Lingkungan Perumahan.
   1. Hubungan ke pusat kota:

Didasarkan atas mudah tidaknya untuk mencapai di pusat-pusat kegiatan kota. Faktor ini ditekankan pada jaringan transportasi dan kondisi jalan serta kapasitasnya.

* 1. Keadaan topografi :

Didasarkan pada kondisi permukaan tanah yang diharapkan relatif datar, dan tidak terlalu dekat dengan sungai.

* 1. Letak geografis :

Didasarkan pada hubungan antara daerah yang satu dengan lainnya, lingkungan perumahan terpencil tidak menguntungkan dalam hal nilai administrasi kewilayahan.

* 1. Demografi :

Didasarkan atas kepadatan penduduk yang telah ada dengan perbandingan jumlah penduduk per lapangan kerja.

* 1. Dan beberapa hal lain yang berkaitan dengan kondisi sosial, ekonomi dan budaya.
* O -