

Universitas Sebelas Maret
Fakultas Teknik Prodi Perencanaan Wilayah & Kota
MK Tata Guna & Pengembangan Lahan, Sesi 14

Pengembangan Lahan Skala Besar

13 Juni 2022

Pengembangan lahan (Skala Besar)

- **Pengembangan lahan** adalah peningkatan kemanfaatan, mutu dan penggunaan suatu bidang lahan untuk kepentingan penempatan suatu kegiatan fungsional sehingga dapat memenuhi kebutuhan hidup dan kegiatan usaha secara optimal dari segi ekonomi, sosial, fisik, dan aspek legalnya (Sujarto, 1989)
- **Konversi Penggunaan Tanah:** perubahan & peningkatan penggunaan tanah ke yg lebih intensif
- **Pengembangan Lahan Perkotaan:** bentuk pengembangan lahan utk kegiatan perkotaan (residensial, komersial, tempat kerja, rekreasional, dll)
- **Pengembangan Lahan Non-Perkotaan:** utk pertanian, perkebunan, pertambakan, ladang gembala, permukiman perdesaan, dll
- **Proteksi Lahan:** lahan yg dipertahankan keadaannya untuk kelestarian lingkungan

Referensi : Anita Setiawati, Konsep Dasar Penggunaan Lahan : Fenomena yang mempengaruhi Terbentuknya Penggunaan Lahan,, 2019

Mengapa Pengembangan Lahan Perkotaan ?

Pertumbuhan kultur berkota & populasi perkotaan:

- budaya kota menerima intervensi manusia thd bentukan alam;
- urbanisasi & pertumbuhan penduduk menuntut kebutuhan lahan perkotaan;
- dunia semakin mengkota

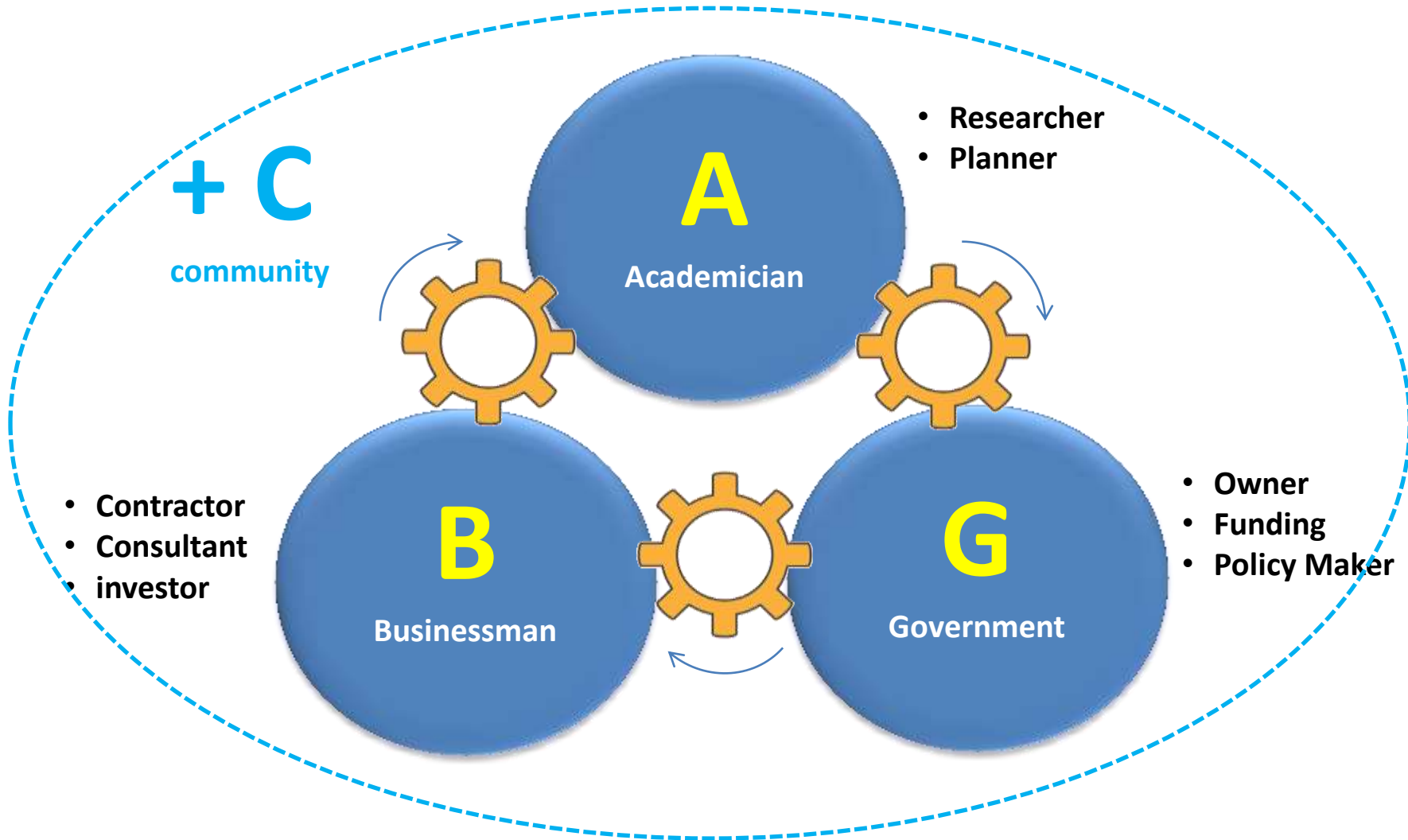
Pengaruh kemajuan teknologi transportasi:

- kemudahan dlm pembangunan fisik & infrastruktur;
- teratasinya masalah aksesibilitas oleh mesin

Mengapa Pengembangan Lahan Wilayah ?

- **Kolonisasi** : penguasaan sumberdaya (alam) di luar wilayah yurisdiksi/kewenangan langsung negara, krn negara sendiri minim sumberdaya
- **Pengembangan wilayah** : pemanfaatan sumberdaya yg tersedia di wilayah, terutama SDA
- **Ekspansi pertanian** : perluasan lahan pertanian dgn cara ekstensifikasi dlm rangka peningkatan produksi maupun diversifikasi
- **Eksplorasi pertambangan** : area pengambilan sumberdaya alam

Triple Helix Collaboration for National Innovation System



Proses Dasar Pengembangan Lahan Skala Besar

	Priority	Description	A	B	G	+C
1	Feasibility & Programming	review program & pertimbangan site	√		●	
2	Site Analysis	identifikasi potensi-masalah & penetapan zoning fungsi	●			
3	Designing					
	a. Conceptual Design	gagasan awal & sketsa program pengembangan	●			
	b. Schematic Design	skema pembangunan terukur	●			
	c. Final Design	rencana terinci	●			
4	Submission & Permits	perizinan			●	
5	Construction	implementasi pembangunan		●		
6	Occupancy	implementasi penghunian		●		√

A : Academician, B : Businessman, G : Government

1. Feasibility Study / Programming

Program pembangunan (Proposal):

- Kebutuhan/keinginan/visi pembangunan oleh pemrakarsa/klien, dipertajam oleh planner/designer
- Muatan: tujuan, kriteria, bentuk pembangunan (fungsi, besaran, kualitas), biaya, konteks, dsb

Market analysis & economic feasibility


- Disiapkan oleh klien, atau konsultan investasi
- Muatan: Informasi/kebutuhan pasar, pemasaran, biaya, investasi, financing/pembiayaan & pengembalian modal, kelayakan ekonomi
- Teknik : cost – benefit ratio, risk ratio, dll

Kelayakan fungsional → peruntukan lahan:

- Maksud: menjajaki peluang teknis pengembangan lahan atas site tertentu
- Kajian thd : RTRW, RDTR, RTR, RTBL, Zonasi, Ketersediaan infrastruktur & tarifnya, Peraturan properti & perizinan lain

2. Site Analysis

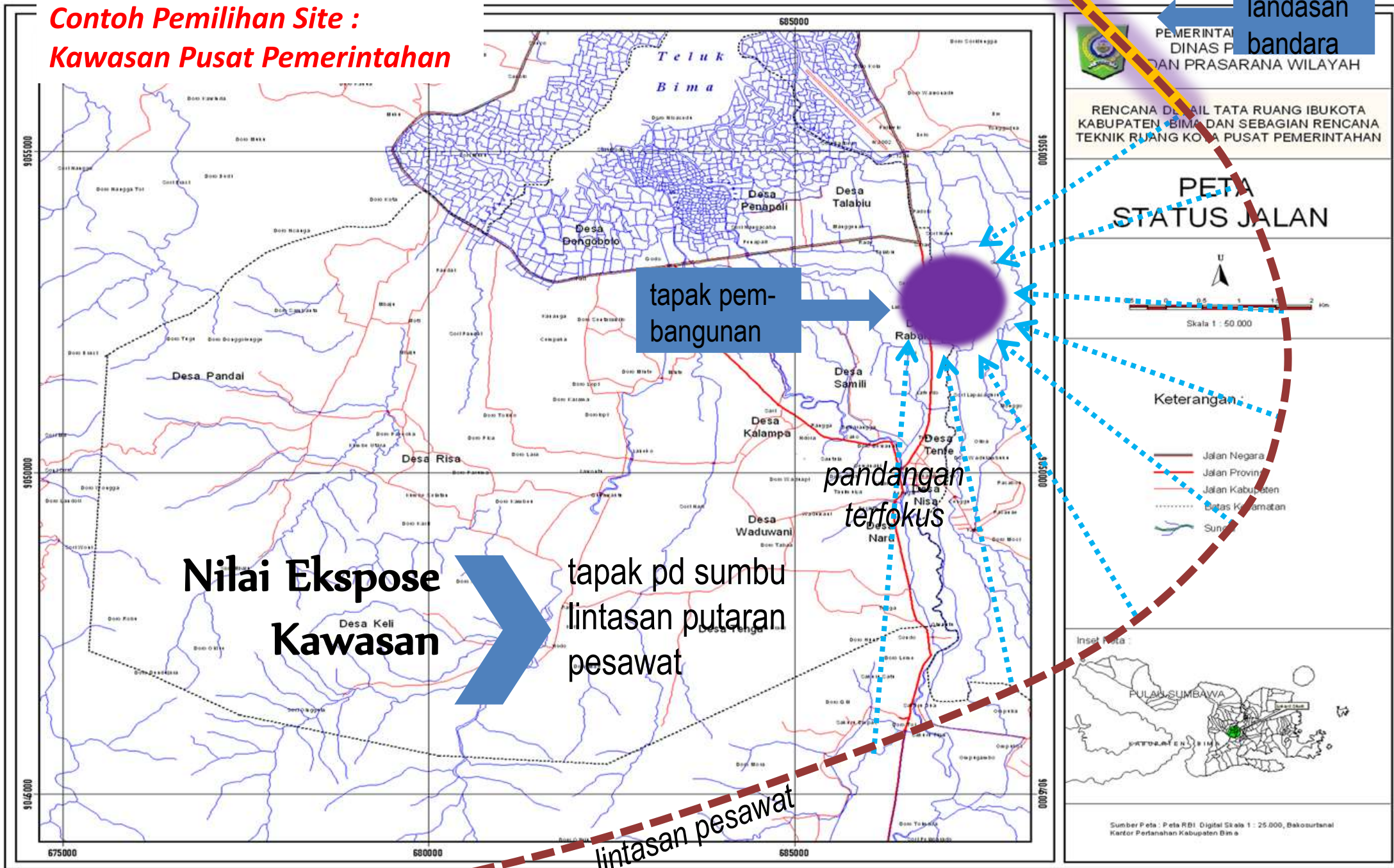
Kelayakan teknis:

- Identifikasi potensi-masalah & penetapan zoning fungsi
 - Disiapkan oleh planner, designer, atau ahli lain berdasar fungsi
 - Dimaksudkan utk mengurangi risiko investasi
 - Mencakup:
 - ✓ pemilihan site,
 - ✓ inspeksi site,
 - ✓ pendataan,
 - ✓ pemetaan,
 - ✓ analisis site,
- 
- kajian kapasitas pemanfaatan site,
 - kajian akses & trafik,
 - analisis dampak lingkungan

Kriteria pemilihan site:

- Ketentuan rencana kota : peruntukan/zoning, nilai lahan
- Karakteristik site : topografi, drainase, jenis tanah, vegetasi, dll
- Karakteristik lingkungan & kawasan : daerah genangan, hijau, kampung etnik, dll
- Infrastruktur transportasi : jalan raya, aksesibilitas, rencana jalan, rel KA, jalur penerbangan, jalur sungai, dll
- Infrastruktur utilitas : sistem/jaringan tenaga listrik, gas, air bersih, sanitasi, komunikasi, dll
- Kesesuaian dgn program pembangunan : kecukupan lahan, nilai jual, dll

**Contoh Pemilihan Site :
Kawasan Pusat Pemerintahan**



tapak pem-
bangunan

Nilai Ekspose
Kawasan

tapak pd sumbu
lintasan putaran
pesawat

landasan
bandara

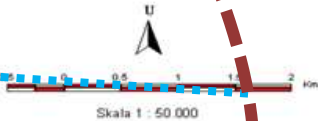
pandangan
terfokus

lintasan pesawat

PEMERINTAH
DINAS PERENCANAAN
DAN PRASARANA WILAYAH

RENCANA DETAIL TATA RUANG IBUKOTA
KABUPATEN BIMA DAN SEBAGIAN RENCANA
TEKNIK RUANG KOTA PUSAT PEMERINTAHAN

PETA
STATUS JALAN



Keterangan :

- Jalan Negara
- Jalan Proovin
- Jalan Kabupaten
- Batas Kecamatan
- Sungai



Sumber Peta : Peta RBI Digital Skala 1 : 25.000, Bakosurtanal
Kantor Perencanaan Kabupaten Bima

Contoh Penilaian Alternatif

No	Kriteria	Bobot	Alt-1		Alt-2		Alt-3	
			Nilai	Jumlah	Nilai	Jumlah	Nilai	Jumlah
1	Kesesuaian lahan	3	1	3	2	6	3	9
2	Tidak rawan bencana	3	3	9	2	6	1	3
3	Area non-irigasi teknis	3	2	6	1	3	3	9
4	Kecukupan luas	1	1	1	2	2	3	3
5	Kesatuan sistem kota	2	2	4	1	2	3	6
6	Konteks jaringan jalan	3	3	9	1	3	2	6
7	Kemudahan utilitas	1	1	1	2	2	3	3
8	Aman dari KKOP	2	1	2	2	4	3	6
9	Harga tanah	1	2	2	1	1	3	3
10	Milieu lingkungan	1	3	3	1	1	2	2
11	Nilai ekspose	3	1	3	2	6	3	9
	Total			43		36		59

KKOP : Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan

3. Design

a. Conceptual design:

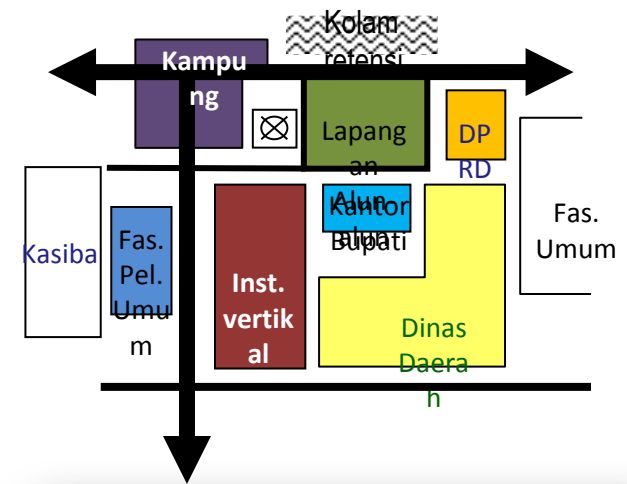
- Memuat: aksesibilitas, distribusi land use utama, ruang terbuka, fasilitas publik, dll
- Contoh kawasan pusat pemerintahan berkarakter demokratik-populis

b. Schematic Design (master plan pembangunan):

- Penghalusan conceptual design & lebih terukur
- Dilandaskan pd pendetilan analisis

c. Final design:

- Penyempurnaan schematic design
- Presentasi: Site Plan, detailed engineering design (DED)
- Porsi dominan pd arsitek & para engineer



4. Submission & Permits (Perizinan)

Pemasukan dokumen ke pihak berwenang:

- Proposal pembangunan
- Gambar rencana
- Analisis dampak penting (*significant impact*) → utk projek dgn fungsi kegiatan, skala, situasi tertentu
- Rencana kelola lingkungan
- Izin prinsip, izin lokasi → sekarang (berdasarkan UU Cipta Kera) dgn KKPR - Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang)

5. Construction / Pembangunan

- ***Pelaksanaan konstruksi fisik :***
 - ✓ Jangka pendek : sekali jadi utk proyek skala terbatas (mis: fasilitas fungsi tunggal)
 - ✓ Jangka menengah : multi-years utk yg kompleks (mis: superblock)
 - ✓ jangka panjang utk pembangunan skala besar/kawasan (mis: kota baru)
- ***Masa pemeliharaan***

6. Occupancy / Penghunian

- Izin pemakaian bangunan (*certificate of occupancy*, Sertifikat Laik Fungsi) : KKKPR – Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang
- Penghunian
- Operation & maintenance (O&M)

Catatan :

- ✓ Pemasaran (utk pembangunan komersial) sbg bagian dr manajemen bisnis sudah dilakukan sejak dini
- ✓ KKKPR Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR) : adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)
- ✓ PKKPR : Persetujuan Kesesuaian Pemanfaatan Ruang : adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan RTR selain RDTR

Kemitraan Pemerintah & Swasta (KPS) *(antara B atau G)*

Landasan :

Perpres Nomor 56 Tahun 2010 & Permen PPN Nomor 4 Tahun 2010 tentang Panduan Umum Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPS / PPP)

Jenis-Jenis Kemitraan Pemerintah & Swasta (KPS) :

- Bangun-Milik-Guna (Build-Own-Operate);
- Bangun-Milik-Guna-Serah (Build-Own-Operate-Transfer);
- Bangun-Guna-Serah (Build-Operate-Transfer);
- Bangun-Serah-Guna (Build-Transfer-Operate)

Kemitraan Pemerintah & Swasta (*antara B atau G*)

Landasan : Perpres Nomor 56 Tahun 2010 & Permen PPN Nomor 4 Tahun 2010 tentang Panduan Umum Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPS / PPP)

Jenis Kemitraan	Kepemilikan	Businessman (swasta)	Pembiayaan	Keterangan
Bangun-Milik-Guna (Build-Own-Operate / BOO);	swasta	<ul style="list-style-type: none"> • Pembiayaan Sarana • Membangun • Mengoperasikan 	Swasta <ul style="list-style-type: none"> • Modal • Konstruksi • Pemasaran, dll 	Dilakukan bila operasionalnya signifikan
Bangun-Milik-Guna-Serah (Build-Own-Operate-Transfer / BOOT);	swasta	<ul style="list-style-type: none"> • Pembiayaan Sarana • Membangun • Mengoperasikan • Memiliki dalam batasan waktu • Pada Akhir perjanjian, diserahkan ke pemerintah 	Swasta <ul style="list-style-type: none"> • Modal • Konstruksi • Pemasaran, dll 	Dilakukan bila G memiliki kesenjangan minim anggaran
Bangun-Guna-Serah (Build-Operate-Transfer / BOT);	Government	<ul style="list-style-type: none"> • Pembiayaan Sarana • Membangun • Mengoperasikan • Pada Akhir perjanjian, operasi & pemeliharaan diserahkan ke pemerintah 	Pemerintah : Modal Swasta : Konstruksi	Sesuai untuk proyek jalan tol, air & limbah
Bangun-Serah-Guna (Build-Transfer-Operate / BTO)	Government	<ul style="list-style-type: none"> • Pembiayaan Sarana • Membangun • Mengoperasikan • Operasi & Memelihara 	Pemerintah : Modal Swasta : Konstruksi	Sesuai untuk proyek jalan tol, air & limbah

Bumi Serpong Damai (BSD) :

Proyek kota terencana dengan total luas lahan terbesar di Indonesia (6.000 ha)

Feasibility :

- Tahun 1988, Bumi Serpong Damai (BSD) adalah hamparan hutan karet tidak produktif, jalan tidak beraspal.
- 16 Januari 1989, Menteri Dalam Negeri (Rudini) meresmikan dimulainya pembangunan Kota Mandiri Bumi Serpong Damai yang dilakukan oleh konsorsium PT BSD terdiri atas 11 perusahaan swasta (kelompok Sinar Mas, Salim, Metropolitan, Pembangunan Jaya) dengan investasi Rp 3,2 triliun
- Tahun 1998, Sinar Mas membeli saham-saham lainnya dari BPPN dan menjadi pemilik mayoritas

Site Plan & Design :

- Tahun 2004, klaster-klaster baru dengan nama asing, menambah nama-nama etnik yg sudah ada
- Fasilitas : Taman Kota, Pasar Modern, office park, Commercial Park, Convention exhibition, RS, rekreasi (ocean park, dll), perhotelan, pend. dasar (ursula, dll) dan pend.tinggi (Prasmul, Binus, Atmajaya, dll)
- Smart TOD 100 ha di BSD City. (2020)

Permits :

- izin lokasi /izin pemanfaatan ruang (IPR) untuk sekitar 30 tahun.
- Menjalankan usaha dalam real estat yang dimiliki sendiri ; konstruksi bangunan dan infrastruktur; instalasi dan pengelolaan air, listrik, transportasi, kebersihan dan keamanan, perdagangan; perawatan dan pemeliharaan, operasional fasilitas

Construction :

- Tiga tahap pembangunan : tahap kesatu 1.300 ha, tahap kedua 2.400 ha, dan sisanya tahap ketiga 2.300 ha Jangka pendek : 1300 ha

Occupancy :

- Kawasan BSD makin berkembang pesat setelah jalan tol BSD-Bintaro-Pondok Indah-TB Simatupang dapat dilalui, kemudian menyambung ke Cikunir, harga rumah di BSD naik drastis
- Jumlah penduduk 199,283 (th 2019), 100 000 (th 2005)

Batam Island

Feasibility :

- Jalur pelayaran internasional, memiliki jarak yang sangat dekat ($\pm 30\text{km}$) dan berbatasan langsung dengan Singapura (dan Malaysia).
- Kota terencana 715 km^2 (total 1595 km^2) sedangkan Singapore 728 km^2
- Ketika dibangun pada tahun 1970-an oleh Otorita Batam (saat ini bernama BP Batam - Pemerintah), kota ini hanya dihuni sekitar 6.000 penduduk
- Diharapkan menjadi pesaing (alternatif perluasan) investasi bagi Singapore yang sudah terlalu padat

Permits :

- Otorita Batam (BP Batam) satu pintu
- Tax Holiday

Construction :

- Prioritas : Pelabuhan Batu Ampar, airport Hang Nadim, Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Kesehatan di Sekupang, sejumlah kawasan pariwisata,
- Kawasan bisnis & perdagangan
- Pulau Batam & Rempang & Galang terhubung dengan jembatan Bareleng, penambahan infrastruktur Jalan
- Jembatan laut terpanjang di Indonesia (Batam – Bintan)

Occupancy :

- BP Batam & Pemkot Batam
- Tahun 1970 jumlah penduduk ± 6000 penduduk, dalam tempo 40 tahun bertumbuh hingga 158 kali lipat, mencapai 1.157.882 jiwa, dengan kepadatan 1.206,13 jiwa/ km^2 .
- Salah satu kota dengan pertumbuhan terpesat di Indonesia

5 Important Factors In Raw Land Development (sebagai Businessman / Investor)

- **Permits:** memahami izin yang diperlukan dan biaya yang diantisipasi dan jadwal untuk mendapatkan izin tersebut.
- **Zoning:** komersial atau perumahan, dapat dizonasi ulang dalam beberapa kasus, perlu perhatian apakah zona satwa liar yang dilindungi, dataran banjir, area dengan pembatasan bangunan, dll..
- **Building Department:** memahami persyaratan bangunan tertentu di daerah terkait.
- **Water:** memahami apakah ada sambungan atau saluran air dan limbah, termasuk persyaratan lokal
- **Electrical:** perlu menghubungi perusahaan utilitas lokal (listrik, telepon, jalur internet dll.