

PETUNJUK TEKNIS RUMAH SUSUN BERIMBANG Kota Bandung

LINGKUP PEMBAHASAN

1. PENGANTAR
2. DASAR & KEWAJIBAN
3. SUMBER TANAH
4. PERENCANAAN
5. PEMBANGUNAN
6. KERJASAMA PEMBANGUNAN

Dian Kusbandiah, ST., MT
Universitas Winaya Mukti Bandung

Agustus 2021

LATAR BEKANG

1. **Ketiadaan Kohesi Antara Kelas Masyarakat** didalam akses terhadap Huniannya.
2. **Penerapan Hunian Berimbang Belum Main stream**
3. **Penolakan dari Stakeholder Pembangunan (Pengembang)** untuk menerapkan ketentuan HB (komposisi, lokasi, pelaku pembangunan yang sama).
4. **Praktek HB & RSB belum optimal :**
 - Rasuna Epicentrum (PT. Bakrie Swasakti Utama) & Podomoro City (PT Agung Podomoro Land) → Kelas Hunian Mewah & Hunian Menengah. Hunian Sederhana?
 - Rusun Bantar Gebang --- > Kompensasi Kewajiban Kolektif 18 Pengembang
5. **Hirarki Peraturan perundangan & *Contentnya* Hunian Berimbang (Tapak & Vertikal) di Tk. Pusat Pemerintah & Kota Bandung belum utuh & operasional.**
6. **Peraturan Walikota Bandung No. 793/Tahun 2018 tentang Rumah Susun Berimbang membutuhkan peraturan Operasional.**

TUJUAN

dibuat untuk dapat dijadikan ***ACUAN SELURUH STAKEHOLDER PEMBANGUNAN, KHUSUSNYA PELAKU PEMBANGUNAN DIDALAM MELAKSANAKAN KEWAJIBAN HUNIAN BERIMBANG VERTIKAL***

MAKSUD

1. Menjamin tersedianya :
 - hunian berbagai kelas hunian dalam komposisi seimbang;
 - hunian untuk MBR yang memiliki keterbatasan akses
2. Mewujudkan kerukunan antar berbagai golongan masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam lingkungan hunian vertikal;
3. Mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, serta pembiayaan pembangunan perumahan;
4. Menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial - ekonomi;
5. Mendayagunakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan permukiman.

Bab II

DASAR & KEWAJIBAN

Rumah Susun Berimbang (RSB)

- A. DASAR NORMATIF
- B. PRINSIP KEWAJIBAN RSB
- C. PENDEKATAN
 - 1. Ketentuan Komposisi Hunian Berimbang
 - 2. Ketentuan Lokasi Hunian Berimbang
- D. KETENTUAN KOMPOSISI & LOKASI RSB
- E. KETENTUAN KEWAJIBAN % & NILAI RUPIAH
- F. SUPERBLOCK SEBAGAI KOMPOSISI RSB CAMPURAN

Dasar & Kewajiban RSB – Bab II

A. DASAR NORMATIF

UNDANG-UNDANG	UU no. 11/tahun 2011 Rumah Susun
PP	PP No. 14/tahun 2016. Penyelenggaraan PKP
PERATURAN MENTERI	Permenpera No. 10/tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Hunian Berimbang Permenpera No. 7/Tahun 2013 tentang Perubahan Permenpera No. 10 tahun 2012.
PERDA	Perda No. 6/tahun 2014 Perwalkot No. 793 / 2018 Perwalkot No. 13/2019

1. Dasar Pembangunan HVB
2. Definisi HBV
3. Tujuan Penyediaan HBV
4. Pelaku Pembangunan HBV
5. Komposisi Rasio Rusun Umum
6. Lokasi : Satu/Berbeda Hamparan
7. Profil Tanah Rusun Menurut Haknya
8. Cara Penyediaan tanah untuk Rusun
9. Pemanfaatan Tanah Milik Pemda untuk HBV & Prosedurnya
10. Penyediaan HBV & PSU
11. Sumber Tanah Rusun Komersial
12. Pelaku Penyedia Tanah Untuk Rusun
13. Pemanfaatan Tanah Milik Negara/Daerah Untuk Rusun
14. Prasyarat Pemanfaatan & Pendayagunaan
15. Tanah Untuk Pembangunan Rusun

Dasar & Kewajiban RSB – Bab II

B. PRINSIP KEWAJIBAN RSB

Definisi

HUNIAN BERIMBANG

Perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun seimbang dengan komposisi tertentu

1. Rumah Tapak (tunggal/deret) antara :
Rumah Sederhana - Rumah Menengah -Rumah Mewah
2. Rumah Susun → Rusun umum vs Rusun Komersial
3. Rumah Tapak (Rumah Sederhana) vs Rumah Susun Umum

Jenis & Bentuk Rumah psl. 21	Permen PU 45/PRT/M/2007	Klasifikasi Pasal 35.	LHB p. 34	Tipe Rumah Psl. 38
Rumah Komersial	Bgn. Tdk. Sederhana	Rumah Mewah	1 2 3	1.Rusun, 2.Maisonette, 3.Tapak
Rumah Umum		Rumah Menengah		
Rumah Khusus	Sederhana	Rumah Sejahtera	Catatan: a. 2 dan 3 berupa deret b. 3 berupa deret, kopel, tunggal	
Rumah Swadaya		Rumah Sehat		
Rumah Negara		Rumah Tumbuh		
		Rumah Inti		

Menurut UU 20/2011 Rumah Susun

- 1. Rusun Umum
- 2. Rusun Khusus
- 3. Rusun Negara
- 4. Rusun Komersial

RUSUN UMUM

RUSUN KOMERSIAL

20 % LUAS LANTAI RUSUN KOMERSIAL → LUAS LANTAI RUSUN UMUM (HB VERTIKAL)

<p>PELAKU PEMBANGUNAN HB</p>	<p>PENGEMBANG RUMAH TAPAK/ RUSUN KOMERSIAL</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perorangan dan/atau 2. Badan Hukum Bidang Pembangunan Perumahan 3. Gab. Badan Hukum Bidang Pembangunan Perumahan
<p>PRASYARAT DASAR</p>	<p>Penyelenggaraan PKP dengan HB harus memenuhi persyaratan lokasi dan komposisi.</p>	
<p>LOKASI PEMBANGUNAN (& Daya tampung)</p>	<p>Rumah/Rusun Komersial</p>	<p>Satu Hampanan di Kota Bandung (Min. 1000 rumah : skala perumahan)</p>
	<p>Rumah/ Rusun Umum</p>	<p>Satu Hampanan di Kota Bandung Berbeda Hampanan di Kota Bandung (min. 50 rumah) + Kewajiban penyediaan akses ke pusat ekonomi & tempat kerja.</p>
<p>SKALA WILAYAH HUNIAN BERIMBANG</p>	<p>Skala Wilayah Penyelenggaraan PKP dengan HB</p>	<ol style="list-style-type: none"> a. Perumahan : min. 15 s/d 1.000 rumah; b. Pemukiman : min. 1.000 s/d 3.000 rumah; c. Lingkungan : min. 3.000 s/d 10.000 rumah; d. Kawasan permukiman : > 10.000 rumah.

KOMPOSISI HB RUMAH TAPAK	Rasio Min. Ideal	1. $RMW : RMM : RS = 1 : 2 : 3$
	Rasio Min. Proporsional Sesuai Kelas Pengembang	1. Pengembang RMW \rightarrow Rasio Ideal 2. Pengembang RMM $\rightarrow RMM : RS = 1 : 1,5$
	Rasio Min. Fleksibilitas Sesuai Kesanggupan Pengembang **	1. $RMW : RMM : RS \rightarrow 1 : 2 : 3$ 2. $RMW : RMM : RS \rightarrow 1 : 0 : 3$ 3. $RMW : RMM : RS \rightarrow 0 : 1 : 1,5$
KONVERSI NILAI KEWAJIBAN PEMBANGUNAN RS KEDALAM SARUSUN UMUM	$\sum \text{Sarusun Umum} = \frac{\sum RS \times (\text{Harga RSS Sederhana})}{(\text{Harga Sarusun Umum})}$	Bila pengembang tidak dapat membangun rumah sederhana, maka pengembang dapat membangun Rumah susun umum yang jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun rumah sederhana dalam 1 hamparan sama.
RASIO LUAS LAHAN & JUMLAH RS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luas lahan rumah sederhana = min. 25 % luas lahan keseluruhan ▪ $\sum \text{rumah sederhana (RS)} = \sum \text{rumah mewah (RMW)} + \sum \text{rumah menengah (RMM)}$ 	
KOMPOSISI RSB VERTIKAL	Luas Lantai Rusun Umum = Min. 20 % Luas Lantai Rusun Komersial	

C1. PENDEKATAN : KETENTUAN KOMPOSISI HB

**RASIO
KOMPOSISI
ANTAR JENIS
& KELAS
HUNIAN**

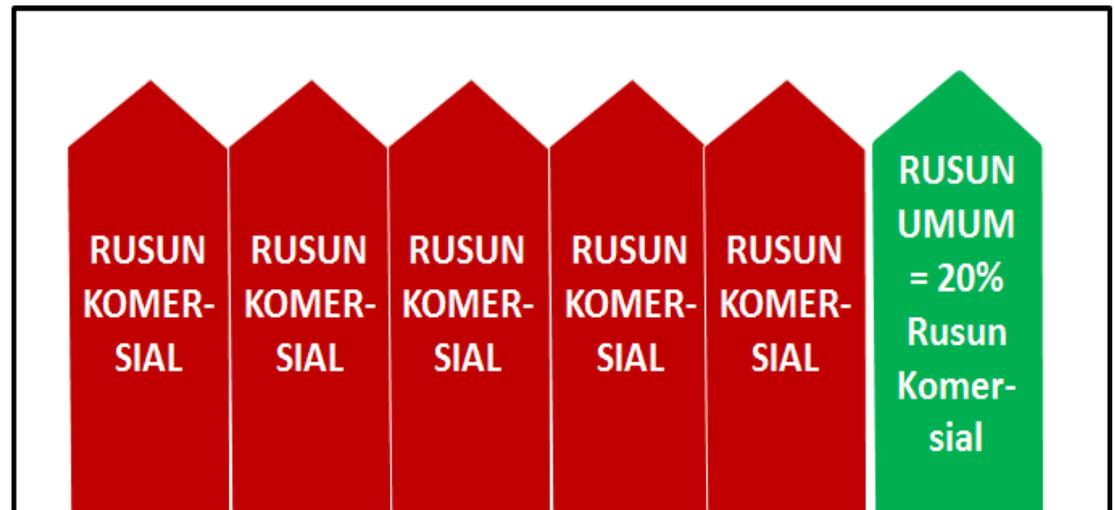
**RUMAH TAPAK
KOMERSIAL
Vs
SEDERHANA**



**RUMAH TAPAK
KOMERSIAL
VS
RUSUN
UMUM**



**RUSUN
KOMERSIAL
VS
RUSUN
UMUM**



C2. PENDEKATAN : KETENTUAN LOKASI HB

KETENTUAN LOKASI HB PADA RUMAH TAPAK



1 HAMPARAN DI KOTA BANDUNG



BERBEDA HAMPARAN DI KOTA BANDUNG

KETENTUAN LOKASI RUMAH SUSUN BERIMBANG



1 HAMPARAN DI KOTA BANDUNG

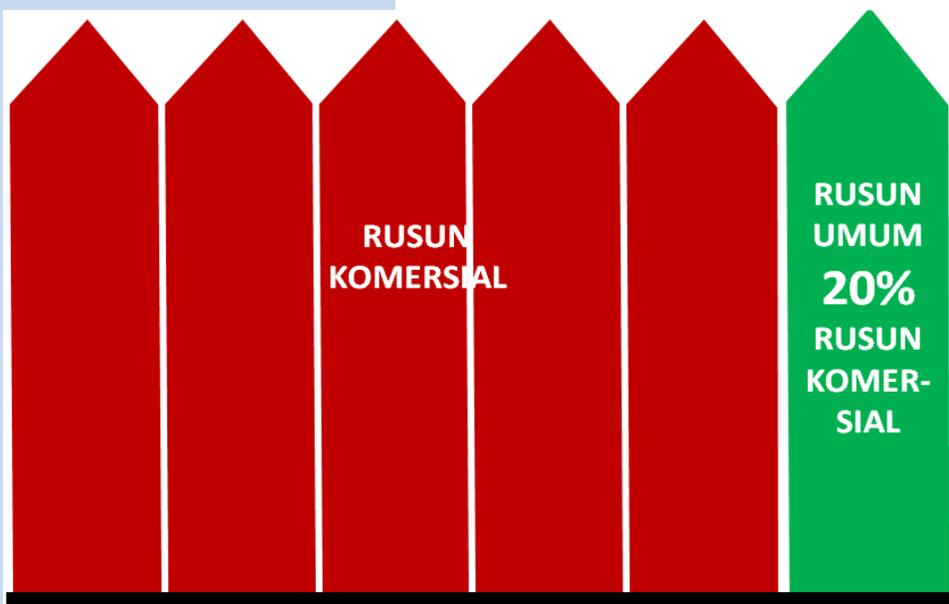


BERBEDA HAMPARAN DI KOTA BANDUNG

D. KETENTUAN KOMPOSISI & LOKASI RSB

KETENTUAN KOMPOSISI & LOKASI RSB

LUAS LANTAI RUMAH SUSUN KOMERSIAL	=	LUAS LANTAI RUMAH SUSUN UMUM
100 % Contoh : 5000 m ²		20 % 1000 m ²



RUSUN KOMERSIAL & RUSUN UMUM
BERBEDA BANGUNAN



RUSUN KOMERSIAL &
RUSUN UMUM
DALAM 1 BANGUNAN
SAMA LANTAI



RUSUN KOMERSIAL &
RUSUN UMUM
DALAM 1 BANGUNAN
1 LANTAI BERBEDA SAYAP

E. KEWAJIBAN % & NILAI RUPIAH

**LUAS LAHAN
R. SEDERHANA =
25 % LUAS
KESELURUHAN**

Ketentuan total luas lahan & jumlah rumah sederhana harus dibangun oleh pengembang didalam menjalankan kewajiban hunian berimbang
Pasal 10 (2) Permenpera no. 10/ tahun 2012

Luas Lahan Total R. Sederhana	Σ Rumah Sederhana
25 % Luas Lahan Keseluruhan	Σ Rumah Mewah + Σ Rumah Menengah

**KONVERSI Σ UNIT
R. SEDERHANA \rightarrow
SARUSUN UMUM**

Kewajiban Pembangunan Σ Rumah Sederhana \rightarrow Rumah susun umum senilai harga membangun R. sederhana dalam 1 hamparan yang sama



Σ Rumah Sederhana X Harga 1 Unit RS	=	Σ Sarusun Umum X Harga 1 Unit (Bebas PPN)
--	----------	--

**% LANTAI RUSUN
UMUM = 20 %
LANTAI RUSUN
KOMERSIAL**

LUAS LANTAI RUMAH SUSUN KOMERSIAL	=	LUAS LANTAI RUMAH SUSUN UMUM
100 %		20 %
Contoh : 5000 m ²		1000 m ²

F. KONSEP SUPERBLOCK SEBAGAI RSB CAMPURAN

PENGERTIAN

Suatu kawasan di lokasi *urban* yang dirancang secara terpadu dan terintegrasi, memiliki kepadatan yang cukup tinggi dalam konsep tata guna lahan campuran (*mixed – use*).

FUNGSI

1. **Utama** (Residential, pusat perbelanjaan, perkantoran, public space)
2. **Penunjang** (Fasos-Fasum, parkir, dsb)



PROPORSI RUANG PERUMAHAN

Besarnya proporsi ruang perumahan disesuaikan dengan kategori pola sifat lingkungan setempat

KATEGORI RUANG PERUMAHAN	PROPORSI RUANG/LAHAN PERUMAHAN	
	Fungsi Perumahan	Fungsi Non Perumahan
Padat	35 %	65 %
Menengah	50 %	50 %
Tidak padat	65 %	35 %

PERANCANGAN SUPERBLOK

Branding

Tata Guna Lahan → Mix of use

Lt. Dasar : Fungsi Publik

Massing Framework

Tata Bangunan Peka terhadap Konteks Urban : Street Wall – Pedestrian Linkage - Landmark

Efficient Vehicular Circulation

Multilayer Efficient Linkage

Bab III

SUMBER TANAH

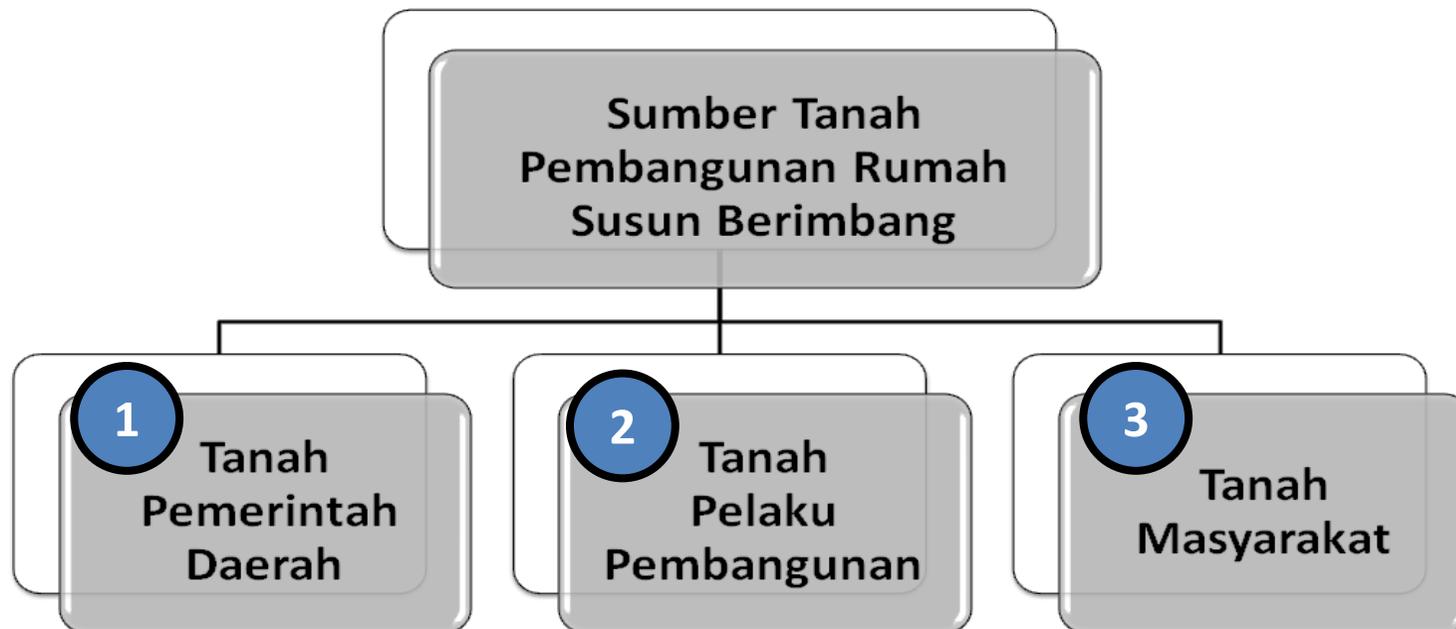
Rumah Susun Berimbang (RSB)

- A. DASAR NORMATIF
- B. JENIS SUMBER TANAH UNTUK PEMBANGUNAN RSB
- C. PENGGUNAAN TANAH PEMDA
 1. Sewa (Prinsip, Tarif Sewa, Perjanjian, Tahapan)
 2. Kerjasama Pemanfaatan (KSP)
 - Prinsip
 - Tahapan
 - Perhitungan Kontribusi & Pembagian Keuntungan
 - Perjanjian KSP
- D. PENGGUNAAN TANAH MASYARAKAT
Konsolidasi Tanah Vertikal

DASAR NORMATIF

1. UU No 11/Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
2. Perda No. 6/Tahun 2014 Tentang Rumah Susun
3. Peraturan Walikota Bandung No. 793 /Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Rusun Berimbang
4. Peraturan Walikota Bandung No. 13 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan PKP & Penanganan Kawasan Kumuh

SUMBER TANAH PEMBANGUNAN RSB



3. PENGGUNAAN TANAH MASYARAKAT

KONSOLIDASI

Penataan kembali

Penguasaan,

Pemilikan,

Penggunaan -

Pemanfaatan tanah &
ruang sesuai RTR

+

Usaha penyediaan

tanah untuk

kepentingan umum →
meningkatkan kualitas

lingkungan dan

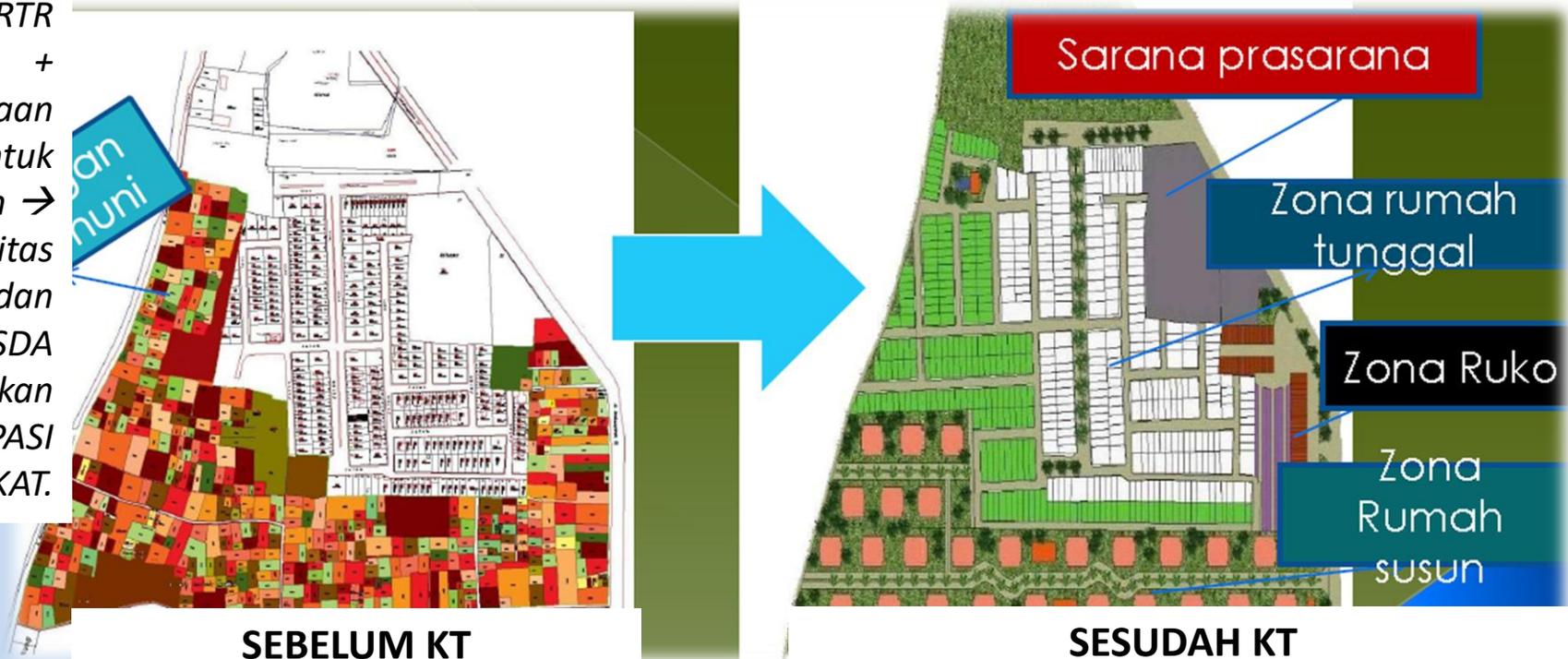
pemeliharaan SDA
yang melibatkan

PARTISIPASI

MASYARAKAT.

KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL (KTV)

Konsolidasi Tanah berorientasi vertikal
melalui pemanfaatan ruang ke atas dan bawah tanah dalam rangka
penataan lingkungan perkotaan dan pembangunan Rumah Susun



Dasar Hukum :

Permen ATR/KBPN no. 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah

3. Tanah Masyarakat : KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL

TUJUAN

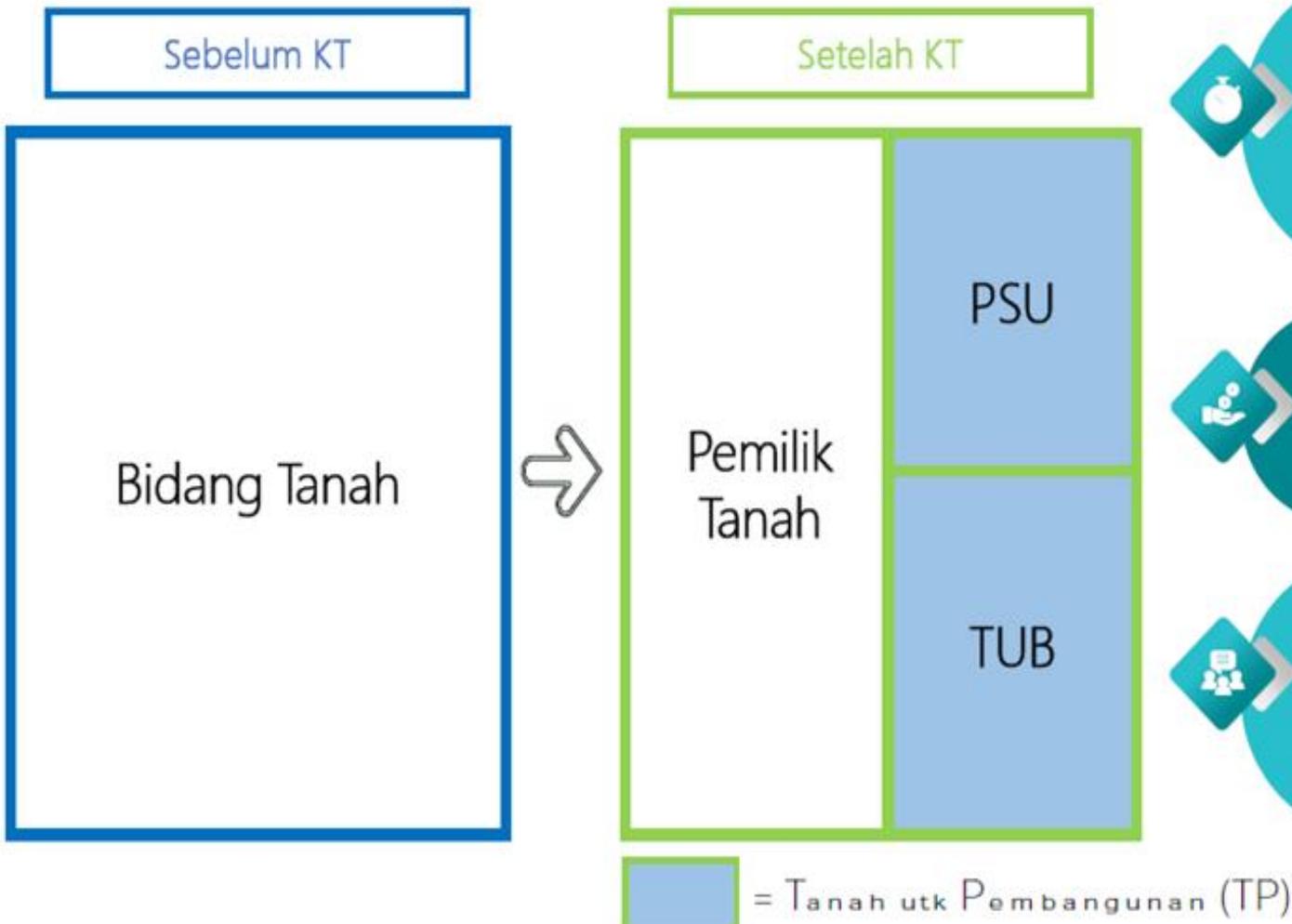
MENGATASI KEBUTUHAN TANAH PERUMAHAN DALAM KETERBATASAN TANAH PERKOTAAN → Twin track approach: *slum improvement & slum prevention (reducing housing backlog)*.

PRINSIP PELAKSANAAN

- 1. DAPAT DIKERJASAMAKAN DENGAN PEMDA DAN /ATAU PIHAK KE-3** berdasarkan kesepakatan tertulis dengan para peserta konsolidasi tanah dengan memperhitungkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).
- 2. HAK ATAS TANAH YANG DILEPASKAN MENJADI HAK BERSAMA PESERTA KONSOLIDASI TANAH** berdasarkan ketentuan peraturan perundangan.
- 3. NILAI ASET MASYARAKAT (PESERTA KTV) SEBAGAI DASAR KONVERSI NILAI HORIZONTAL KE UNIT RUSUN (VERTIKAL)** dalam bentuk :
 - Hunian dan/
 - Atau non-hunian → Community Livelihood
- 4. STRUKTUR KEPEMILIKAN TANAH TETAP DIPERTAHANKAN** dengan :
 - Menata pemberian HGB di atas HPL atau
 - HM bersama (*preserve/improve land tenure security*).
- 5. SUMBER PEMBIAYAAN DIPEROLEH MELALUI :**
TUB (Tanah Usaha Bersama) & Unit Tambahan Yang Ddikomersilkan.
- 6. KERJASAMA PEMERINTAH, BADAN USAHA DAN MASYARAKAT (KPBUM)** perlu dikedepankan, khususnya dalam pembiayaan pembangunan

3. Tanah Masyarakat : KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL

Konsep Alokasi Tanah



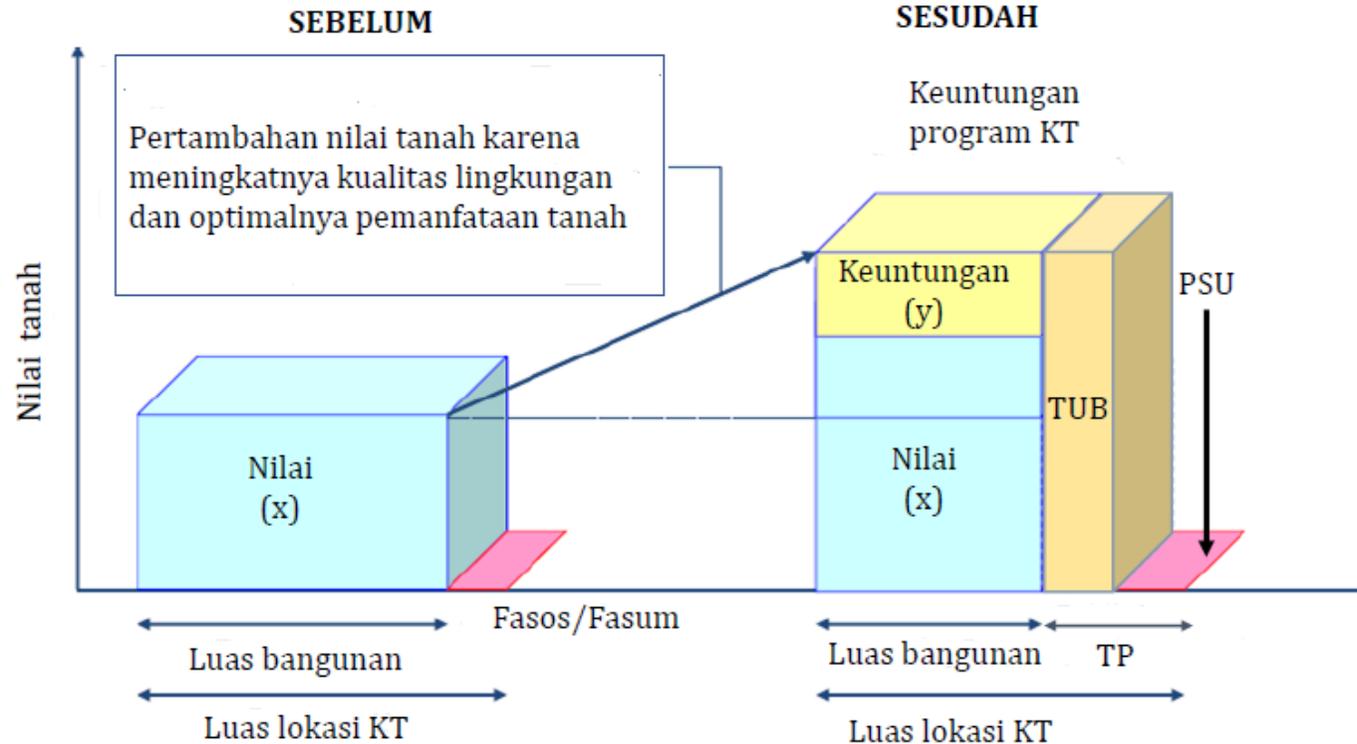
Setelah KT → Bidang Tanah kembali ke Pemilik Tanah dan sebagian menjadi Tanah untuk Pembangunan (TP). TP dimanfaatkan untuk Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dan Tanah Usaha Bersama (TUB)

TUB dapat dijual untuk memenuhi biaya pembangunan / diusahakan bersama para pemilik tanah / dikerjasamakan dengan pihak lain.

Proporsi dan Bentuk tanah untuk Pemilik, PSU dan TUB bergantung pada Rencana Pengembangan dan Penataan Kawasan yang dituangkan dalam Desain Konsolidasi Tanah yang disepakati oleh para pihak.

3. Tanah Masyarakat : KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL

**PRINSIP
KTV**
*Peningkatan
Nilai
Tanah
Hasil
Konsolidasi
Tanah Vertikal*



**DESAIN
KTV**

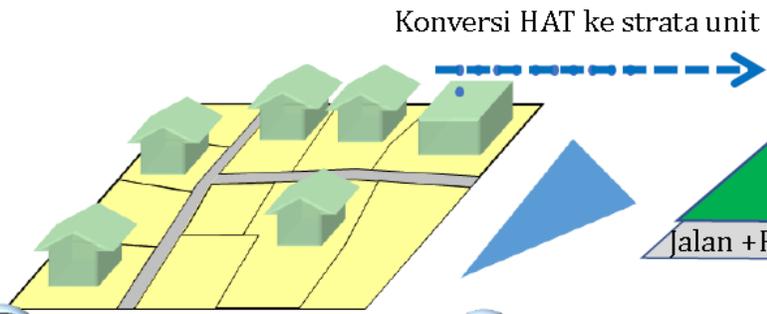
1. Rumah susun milik;
2. Rumah susun sewa;
3. Kampung susun;
4. Kawasan Berorientasi Transit (*Transit Oriented Development*);
5. Kawasan Pusat Bisnis Terpadu (*Central Business District/Superblock*);
6. Peremajaan Kawasan Terpadu (*Inclusive Urban Renewal*); dan/atau
7. Kombinasi diantara satu atau lebih desain di atas.

3. Tanah Masyarakat : KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL Ilustrasi Pelaksanaan

1

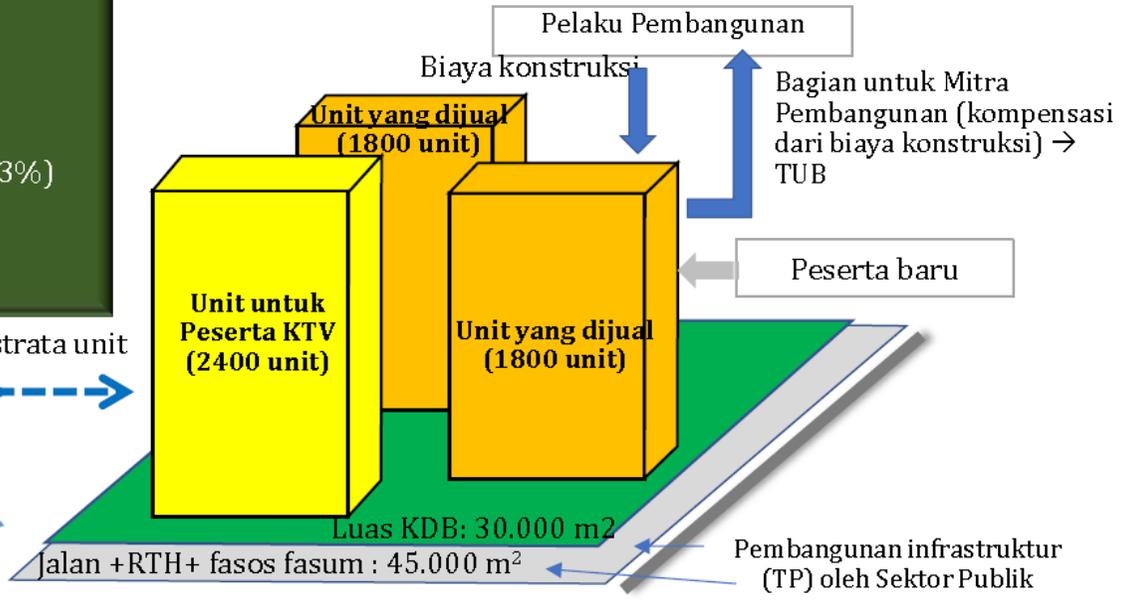
Kondisi Sebelum KT

- Luas : 75.000 m²
- Peserta : 4000 orang (jiwa) → 800 KK
- Jumlah Bidang : 796 bidang
- Jenis hak : Akte (50%), HM (27%), Petuk (23%)
- Kondisi Sebelum KT : Kumuh
- Nilai Tanah dan Bangunan : ±Rp. 14,67 juta/m²
- Nilai Aset Total : Rp 1,1 Triliyun



4

Pembangunan KTV



2

Pilihan Peserta KT:

1. Sebagai peserta di unit KTV
2. Sebagai peserta dengan menambah biaya untuk memperoleh unit
3. Tidak bersedia ikut dan mengalihkan ke orang lain

3

Rencana Pembangunan:

- Luas KDB (40%) : 30.000 m²
- KLB : 4,5
- Luas Bangunan : 148.500 m²
- Investasi & Kons : 1,65 Triliyun

5

Kondisi Setelah KT

- Luas bangunan : 148.500 m²
- Peserta : 800 KK (lama) + 3600 KK (peserta baru)
- Jumlah Bidang/Unit : 6000 unit
- Jenis hak : Hak Milik Satuan Rumah Susun (*Strata Title*)
- Kondisi Setelah KT : Rumah Susun, RTH, dan Fasum Fasos
- Nilai Tanah dan Bangunan : ±Rp. 500 juta/unit
- Nilai Aset Total : Rp. 1,1 Triliyun
- Pembagian Unit : Masyarakat 40% → 2400 unit → 3 unit per KK (1,5 M)
Investor 60% → 3600 unit → 1,8 Triliyun

3. Tanah Masyarakat : KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL

TAHAP PENYELENGGARAAN



**CAT.
KHUSUS
DALAM
KTV**

1. Penilaian objek KT digunakan untuk menentukan NPP dan penilaian ganti kerugian; (Pasal 34)
2. Penyusunan desain rumah susun (pertelaan) menunjukkan dengan jelas gambar/batas-batas:
 - Hak perorangan, hak bersama yaitu pembagian atas masing-masing satuan rumah susun,
 - Bag. bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama -Nilai Perbandingan Proporsional (Psl 35)
3. Penerbitan sertipikat HAT terhadap tanah bersama (Pasal 38)

Bab IV

PERENCANAAN

Rumah Susun Berimbang (RSB)

- A. DASAR PERENCANAAN RUMAH SUSUN
- B. PENETAPAN ZONASI LOKASI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
- C. PENETAPAN KOMPOSISI
- D. KETENTUAN DESAIN RUMAH SUSUN
- E. DOKUMENTASI PERENCANAAN RUMAH SUSUN BERIMBANG
- F. PENGENDALIAN DIDALAM PERENCANAAN

A. DASAR UMUM PERENCANAAN

PERTIMBANGAN PERENCANAAN RUMAH SUSUN

1. Rencana rinci tata ruang;
2. Jumlah dan kepadatan penduduk - bangunan;
3. Perhitungan KLB & KDB dengan mempertimbangkan:
 - a. Kapasitas daya dukung & daya tampung lingkungan mengacu pada RTRW
 - b. Pertimbangan khusus bila terdapat pembatasan ketinggian bangunan yang berhubungan dengan :
 - Ketentuan keamanan & keselamatan operasional penerbangan (KKOP); dan/atau
 - Kearifan lokal
4. Ketersediaan Layanan PSU,
5. Ketersediaan moda transportasi, Informasi & komunikasi
6. Analisis Potensi kebutuhan Rusun
7. Alternatif pengembangan konsep pemanfaata Rumah Susun
8. Perencanaan disusun dalam bentuk dokumen perencanaan yang menjamin terlaksananya hunian berimbang.
9. Pedoman perencanaan pembangunan Rusun mengikuti ketentuan Peraturan perundangan yang berlaku

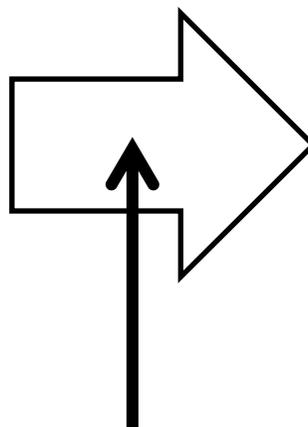
B.PENETAPAN ZONASI PEMBANGUNAN RSB

PERTIMBANGAN PENETAPAN

1. Ketentuan Zonasi dan lokasi RSB sesuai dengan:
 - a. Ketentuan RTRW – RDTRK Kota Bandung
 - b. Ketentuan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Bandung
 - c. Kebijakan PKP (RP3KP, Penanganan Kawasan Kumuh, dll).
2. Lokasi Rusun mengikuti ketentuan perundangan yang berlaku.

KONDISIONAL

Bila pembangunan Rusun umum tidak dapat dilakukan karena ketidaksesuaian dengan RTRK - KLB dan KDB yang telah berlaku sebelumnya



Pemda Kota Bandung dapat mengeluarkan izin terkait:

1. Perubahan rencana tata ruang daerah
2. Perubahan KLB dan KDB.

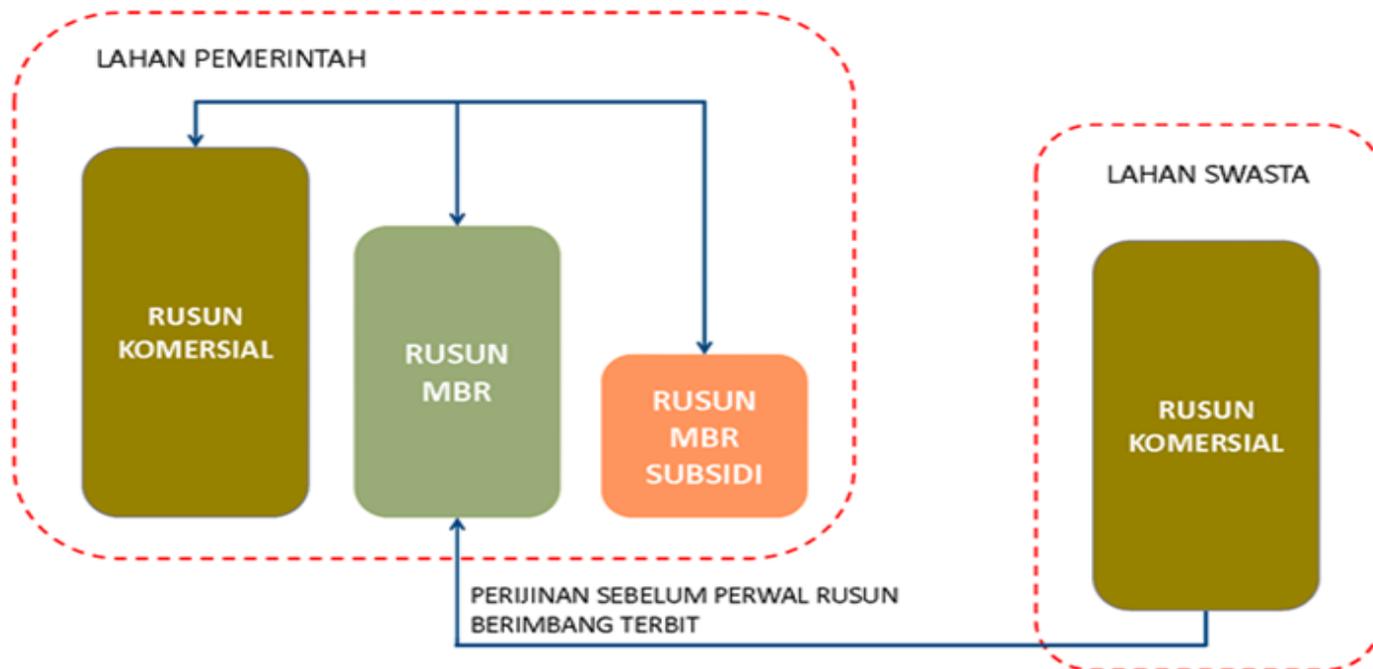
Berdasarkan:

Pertimbangan teknis DPKP3 & Perangkat daerah terkait
Dukungan program strategis nasional

C. POLA PERLETAKAN DIATAS TANAH PEMDA

SATU HAMPARAN

1. Rusun komersial & Rusun Umum pada 1 hamparan
2. Rusun Umum min. 20 % luas lantai Rusun Komersial
3. Rusun Umum Kepemilikan Berjangka Bersubsidi Ganda senilai harga total lahan keseluruhan berdasarkan harga NJOP



BEDA HAMPARAN

1. Rusun Komersial berada di Lahan Swasta, dan Rusun Umum berada di Lahan Pemerintah
2. Rusun Umum min. 20 % luas lantai bangunan Rusun Komersial
3. Kewajiban Tambahan



Perencanaan RSB – Bab IV

C. PERLETAKAN RSB DIATAS TANAH PENGEMBANG

SATU HAMPARAN

1. Rusun komersial & rusun umum pada 1 hamparan diatas lahan swasta
2. Rusun Umum min. 20 % luas lantai bangunan Rusun Komersial

Tanah Swasta

RUSUN KOMERSIAL

RUSUN UMUM
20% Luasan
Rusun Komersial

BEDA HAMPARAN

1. Rusun komersial & Rusun Umum berada di hamparan yang berbeda milik pelaku swasta (satu dan /atau Gab. pelaku pembangunan)
2. Rusun Umum min. 20 % luas lantai Rusun Komersial
3. Rusun Umum dengan luas bangunan senilai selisih harga total lahan untuk Rusun Umum berdasarkan harga NJOP

Tanah A Swasta

RUSUN KOMERSIAL

Tanah B Swasta

RUSUN UMUM
20% Luasan
Rusun Komersial

1. KETENTUAN PERSYARATAN :

- a. Administratif
- b. Teknis
- c. Ekologis

2. KETENTUAN FUNGSI RUSUN UMUM :

Hunian Murni vs Hunian Campuran

3. KETENTUAN PEMISAHAN RUMAH SUSUN UMUM

- a. Komponen Pemisahan Rusun
 - a. Sarusun
 - b. Bagian-Benda-Tanah Bersama
- b. Tujuan Pemisahan Rusun
- c. Wujud Pemisahan Rusun
- d. Dokumentasi Gambar & Pemisahan Komponen Rusun
- e. Kewajiban penyediaan 20% luas lantai rusun umum untuk :
 - 1) Sarana umum,
 - 2) Sarana sosial,
 - 3) Sarana komersial,
 - 4) Sarana pemerintahan

D. Ketentuan Desain : **PEMISAHAN RUSUN**

KOMPONEN PEMISAHAN RUMAH SUSUN	<p>1) Sarusun, 2) Bagian bersama, Benda bersama, dan 3) Tanah bersama.</p>	<p>Catatan: Benda bersama menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian dari bangunan Rusun.</p>
TUJUAN PEMISAHAN RUMAH SUSUN	<p>Kejelasan atas:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Batas sarusun yang digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;2) Batas & uraian atas :<ol style="list-style-type: none">a. bagian bersama dan benda bersama → hak setiap sarusun;b. tanah bersama dan besarnya → hak setiap sarusun; <p>Khusus perencanaan rusun komersial, ketersediaan alokasi peruntukan rumah susun umum paling sedikit 20 % luas lantai rumah susun komersial</p>	
WUJUD PEMISAHAN RUMAH SUSUN	<p>Wajib dituangkan dalam gambar & uraian sebagai dasar :</p> <ol style="list-style-type: none">1) Penetapan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP),2) Sertifikat Hak Milik sarusun / Kepemilikan Bang. Gedung (SKBG) sarusun, Perjanjian pengikatan jual beli.	
DOKUMENTASI GAMBAR & URAIAN PEMISAHAN RUSUN	<ol style="list-style-type: none">1) Dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rusun2) Dituangkan dalam akta pemisahan yang disahkan Walikota.3) Dalam hal gambar dan uraian Rusun komersial belum mencantumkan peruntukan rumah susun umum paling sedikit 20%, maka Walikota tidak dapat mengesahkan akta pemisahan	

E. Ketentuan Desain : DOKUMENTASI PERENCANAAN

POSITIONING DOKUMENTASI PERENCANAAN

1. Perencanaan wajib disusun dalam bentuk dokumen perencanaan yang menjamin terlaksananya hunian berimbang
2. Dokumen perencanaan wajib mendapat pengesahan Pemerintah Kota
Dokumen perencanaan RSB menjadi :
 - Pertimbangan pemberian IMB Rumah Susun komersial.
 - Bahan yang diajukan dalam dokumen perizinan yang terkait dengan pengawasan terhadap rencana pembangunan Rusun Komersial sesuai dengan peraturan perundangan

KELENGKAPAN DOKUMEN DESAIN RSB

- | | |
|---|--|
| 1. GAMBAR DESAIN
<i>Seluruh gambar menjelaskan:</i> <ul style="list-style-type: none">▪ Batasan vertikal & horizontal▪ Pemisahan atas Sarusun bagian bersama, benda bersama, tanah bersama; <i>Alokasi Rusun umum min. 20% total luas lantai Rusun komersial.</i> | : <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Gambar Arsitektur<input type="checkbox"/> Rencana Tapak<input type="checkbox"/> Denah<input type="checkbox"/> Tampak<input type="checkbox"/> Potongan <hr/> <input type="checkbox"/> Rencana Struktur & Perhitungan <input type="checkbox"/> Rencana Utilitas Umum & Instalasi & Perlengkapan |
|---|--|

- SPESIFIKASI TEKNIS RUMAH RUSUN
- SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN MEMBANGUN RUMAH SUSUN BERIMBANG
- RENCANA KERJA PERWUJUDAN RUMAH SUSUN BERIMBANG; DAN
- RENCANA KERJASAMA PEMANFAATAN LAHAN berupa:
 - 1) Sewa dan/atau Kerjasama Pemanfaatan (KSP) bila menggunakan tanah pemda
 - 2) KPBUM bila akan menggunakan tanah masyarakat dengan penerapan cara KTV.
- PENGESAHAN DOKUMEN PERENCANAAN OLEH PEMERINTAH KOTA BANDUNG (DPKP3)

1. PENILAIAN KESESUAIAN <i>CONTENT</i> PERENCANAAN	:	<input type="checkbox"/> Kriteria zonasi; <input type="checkbox"/> Kriteria lokasi & komposisi, <input type="checkbox"/> Kriteria administratif, teknis, dan ekologis <input type="checkbox"/> Ketentuan desain rumah susun & spesifikasi teknisnya <input type="checkbox"/> Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
2. REVIEW GAMBAR & URAIAN → JAMINAN TERBANGUN RSB	:	<input type="checkbox"/> Pemisahan Sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; <input type="checkbox"/> Alokasi Rusun umum min. 20% dari total luas lantai rumah susun komersial.
3. VERIFIKASI KELENGKAPAN DOKUMEN PERENCANAAN	:	<input type="checkbox"/> Kelengkapan persyaratan administratif <input type="checkbox"/> Kelengkapan gambar arsitektur, struktur, utilitas, spesifikasi teknis <input type="checkbox"/> Surat pernyataan kesanggupan membangun RSB <input type="checkbox"/> Rencana kerja perwujudan RSB; <input type="checkbox"/> Rencana kerjasama (jika pembangunan dikerjasamakan dengan pihak lain).

4. PEMBERIAN REKOMENDASI TEKNIS PERIZINAN

5. PENERBITAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)

6. PENGENDALIAN SESUAI DENGAN DOKUMEN PERENCANAAN YANG TELAH DISAHKAN.

Bab VI

KERJASAMA PEMBANGUNAN Rumah Susun Berimbang (RSB)

- A. DASAR HUKUM KERJASAMA
- B. MODEL KERJASAMA PEMBANGUNAN
 - 1. Kompromi
 - 2. Ideal-Optimal
- C. KERJASAMA KONSORSIUM
- D. KERJASAMA OPERASIONAL
- E. KERJASAMA PEMERINTAH & BADAN USAHA (KPBU)
- F. KERJASAMA PEMERINTAH – BADAN USAHA – MASYARAKAT (KPBUM)

Kesepakatan bersama subject hukum untuk melakukan suatu pembiayaan dan / atau kesepakatan bersama antara subject hukum untuk melakukan pekerjaan bersama sesuai dengan porsi-porsi pekerjaannya



Contoh:

Pembangunan Rusunawa Pulau Gebang merupakan **kompensasi** dari Konsorsium 18 pengembang yang memiliki **kewajiban membangun rumah susun sederhana** di dalam SIPPT (Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah)-nya sebagaimana di atur dalam SK-GUB DKI No. 540/1990 dan 1934/2002

18 pengembang tersebut dikoordinir oleh REI DKI Jakarta kemudian bersama-sama membangun Rusunawa Pulau Gebang yang **lahannya sudah disediakan oleh Pemprop DKI Jakarta** di Pulau Gebang Jakarta Timur

2. KERJASAMA OPERASIONAL (KSO)

PENGERTIAN

Kerjasama yang menguntungkan yang terjalin antara dua pihak atau lebih untuk bersama-sama mengerjakan sebuah proyek. Kerjasama atau penggabungan tersebut sifatnya hanya sementara, setidaknya hingga proyek tersebut selesai.

	KSO ADMINSTRATIF	KSO NON ADMINISTRATIF
PRINSIP	<p>KSO yang terpisah dari anggotanya</p> <p>Salah satu administrasi usaha di bawah naungan KSO, mulai Pengajuan tender PBJ, Penagihan hasil kerja, Penerbitan invoice bahkan Penandatanganan persetujuan kontrak kerja</p>	<ul style="list-style-type: none"> • KSO tidak terpisah dari anggotanya • Kontrak kerja a/n setiap anggota KSO • Tanggungjawab setiap anggota KSO • KSO → alat koordinasi anggotanya saja.
CIRI	<p>1) NPWP & NPKP sendiri.</p> <p>→ Pengisian & penandatanganan Form. Permohonan Pendaftaran & Perubahan Data Wajib Pajak dengan lampiran dokumen (FC):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perjanjian Kerjasama KSO • NPWP setiap anggota KSO • Fotokopi KTP / Paspor <p>2) Pembukuan sendiri wajib terpisah dari anggota</p>	<p>Pembukuan khusus bagi KSO dapat diabaikan, sebaiknya tetap dilakukan agar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Setiap anggota akan mengetahui jumlah dan jenis kontribusi yang diberikan pada KSO yang dijalankan. • Setiap anggota KSO dapat memberi pertanggungjawaban atas keuntungan yang didapatkan dari KSO

KPBU PERUMAHAN → Partisipasi sektor swasta dalam investasi penyediaan perumahan (khususnya rusunawa atau rusunami) bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di atas lahan pemerintah berdasarkan perjanjian kerja sama antara pemerintah dan badan usaha.



Skema 1. BOT

- Pemerintah: Penyediaan Lahan & insentif → daya tarik investasi
- Swasta sebagai Pelaksanaan Pembangunan.

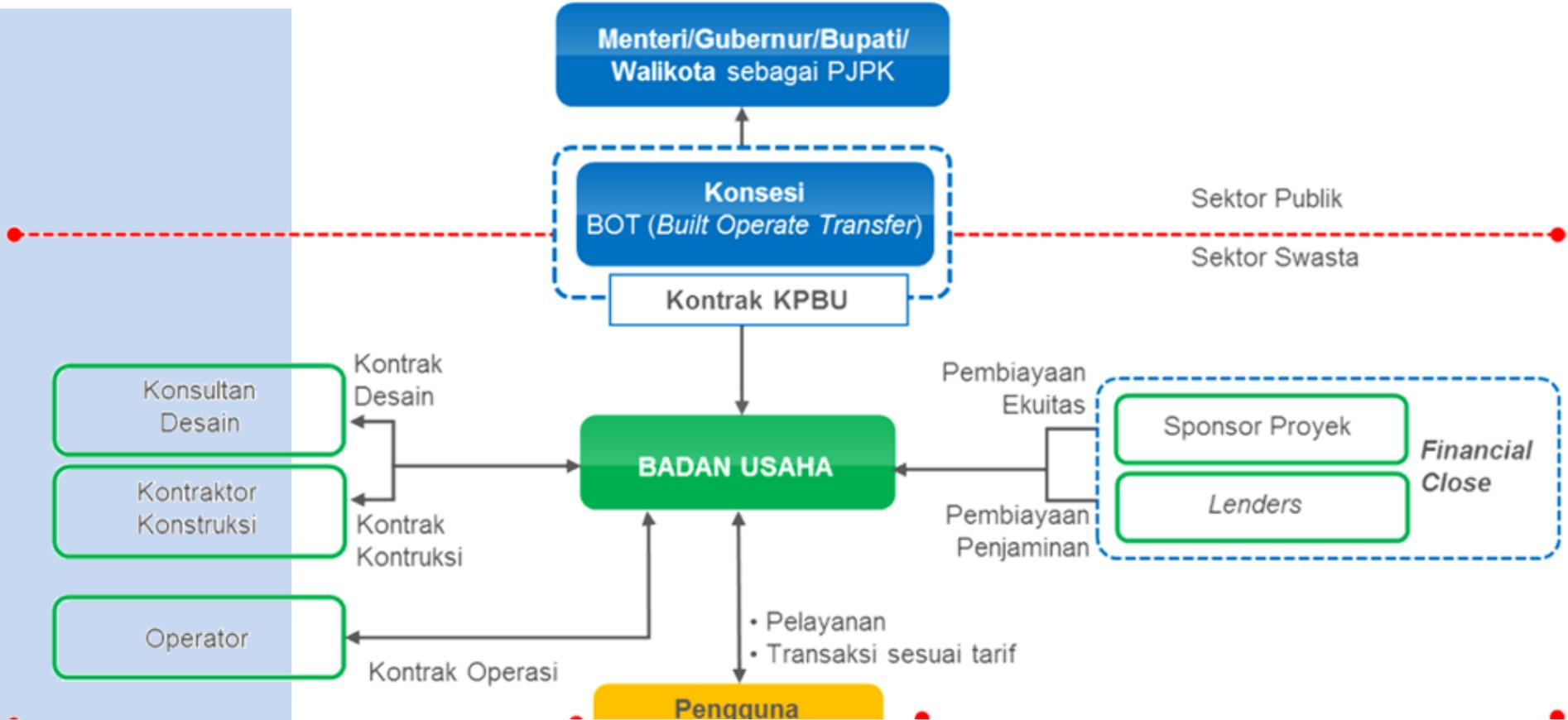
Skema 2. Availability Payment

- Pemerintah : Penyediaan Sarana Prasarana Perumahan
- Swasta sebagai Penyedia Lahan & Pelaksana pembangunan

- **Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPK)** : Menteri, Gubernur, Bupati, atau Walikota sesuai dengan kewenangannya.
- **Skema Kerjasama** : BOT atau *Availability Payment*.
- **BOT menjadi pilihan** → BU dapat lebih fleksibel melakukan proses transaksi dengan pembeli menggunakan skema pembiayaan/kredit kepemilikan yang lebih fleksibel

Kerjasama Pemerintah & Badan Usaha Bidang Perumahan Pola BOT

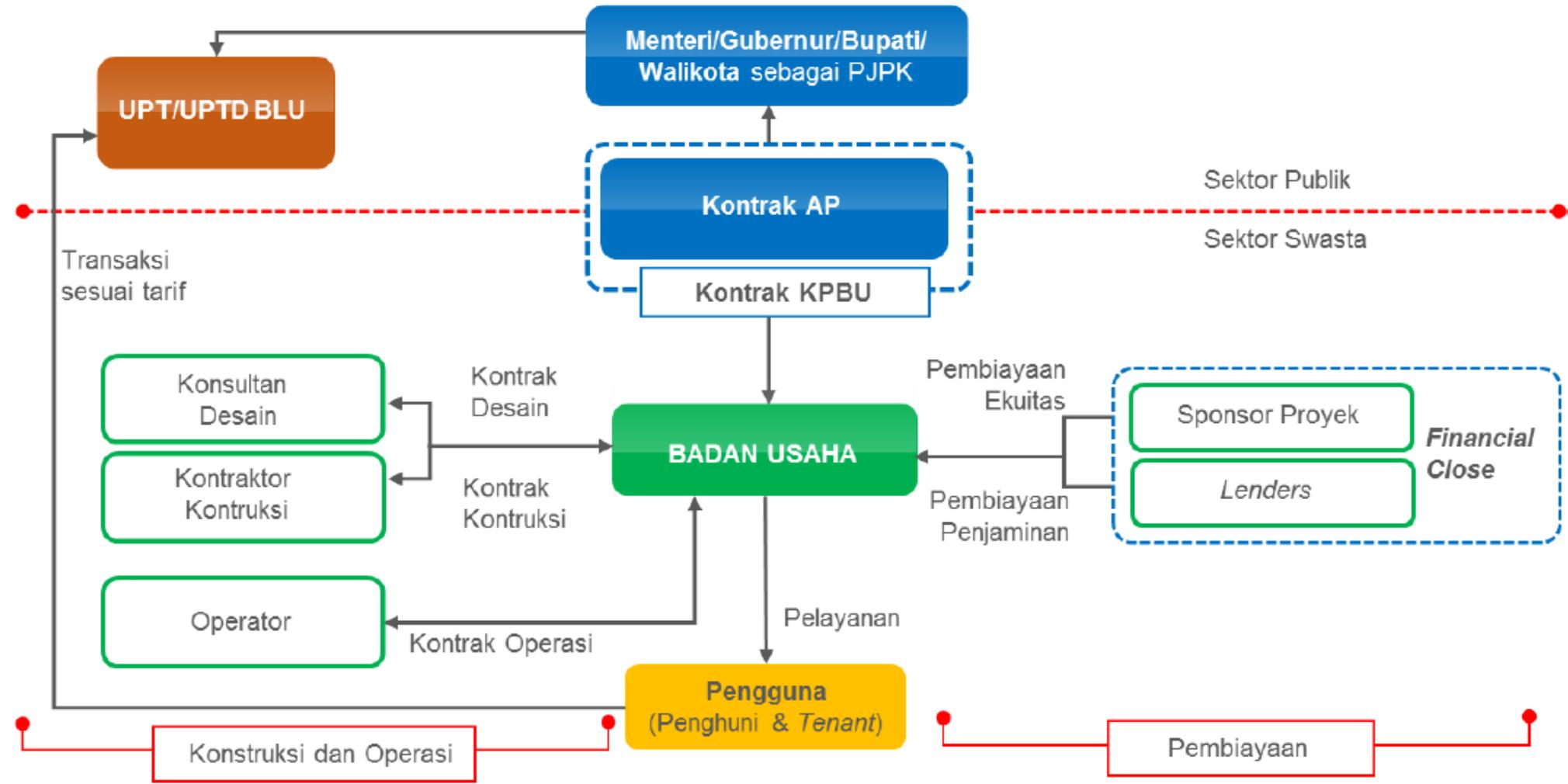
1. BU membayar kontribusi tetap kepada pemerintah atas pemakaian aset.
2. Risiko spesifik : Lokasi, *demand* (penghuni & *tenant*), wanprestasi pembayaran pemilik/penyewa.
 - a. Lokasi : aksesibilitas (transport), ketersediaan fasos-fasum dll → Kajian Lokasi Komprehensif menjadi strategis sebagai Mitigasi
 - b. Demand atas minat tidaknya tenant yang mengisi juga menjadi perhatian.
 - c. Wanprestasi pembayaran pemilik/penyewa atas biaya sewa atau biaya pemeliharaan.Resiko Demand & Wan Prestasi menjadi aspek yang menjadi fokus utama BU.



Kerjasama Pemerintah Vs Badan Usaha Bidang Perumahan

Availability Payment

BU tidak menanggung risiko *demand* dan wanprestasi pembayaran pemilik/penyewa. Pembangunan rusunawa / rusunami dengan konsep tanpa uang muka ataupun keringan pembayaran oleh warga dapat diterapkan sehingga dapat mengakselerasi program pemerintah dalam rangka menyediakan hunian layak dan terjangkau. Risiko-risiko tersebut menjadi fokus perhatian pemerintah.



4. KERJASAMA PEMERINTAH-BU-MASYARAKAT

DASAR HUKUM

- UU no. 40 tahun 2017 Perseroan Terbatas
- UU no. 2 tahun 2012 Pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- PP no. 40 tahun 1996 tentang HGB, HGU - Hak Pakai Atas Tanah
- Permen agraria No. 9 tahun 1999 Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara & Pengelolaan

PRINSIP KPBUM

1. Bentuk kerjasama pemanfaatan lahan yang dilakukan oleh:
 - a. Pemerintah,
 - b. Badan usaha, dan
 - c. Masyarakat kontributor lahan
 - d. Masyarakat permodalan.
2. Masyarakat dapat memiliki unit bangunan
3. Shareholder dari pembangunan kawasan

TUJUAN

1. Meningkatkan produktivitas lahan
2. Menyediakan lahan untuk kepentingan umum
3. Pembangunan infrastruktur dalam penataan kawasan
4. Menyediakan perumahan rakyat
5. Memberi keadilan kepada seluruh stakeholder
6. Masyarakat sebagai shareholder pembangunan kawasan

Kerjasama Pembangunan – **BAB VI**

4. Kerjasama Pemerintah-BU-Masyarakat

MODAL

Berasal dari Pemerintah, Swasta dan lahan masyarakat

PENDANAAN

1. Profit pengembangan lahan komersial, industri dan perumahan
2. Alokasi dana pusat → menyediakan perumahan rakyat
3. Pemasukan dari pemanfaatan aset oleh pihak lain
4. Pinjaman bank melalui penjaminan sebagian aset
5. Hasil investasi pada sektor lain.

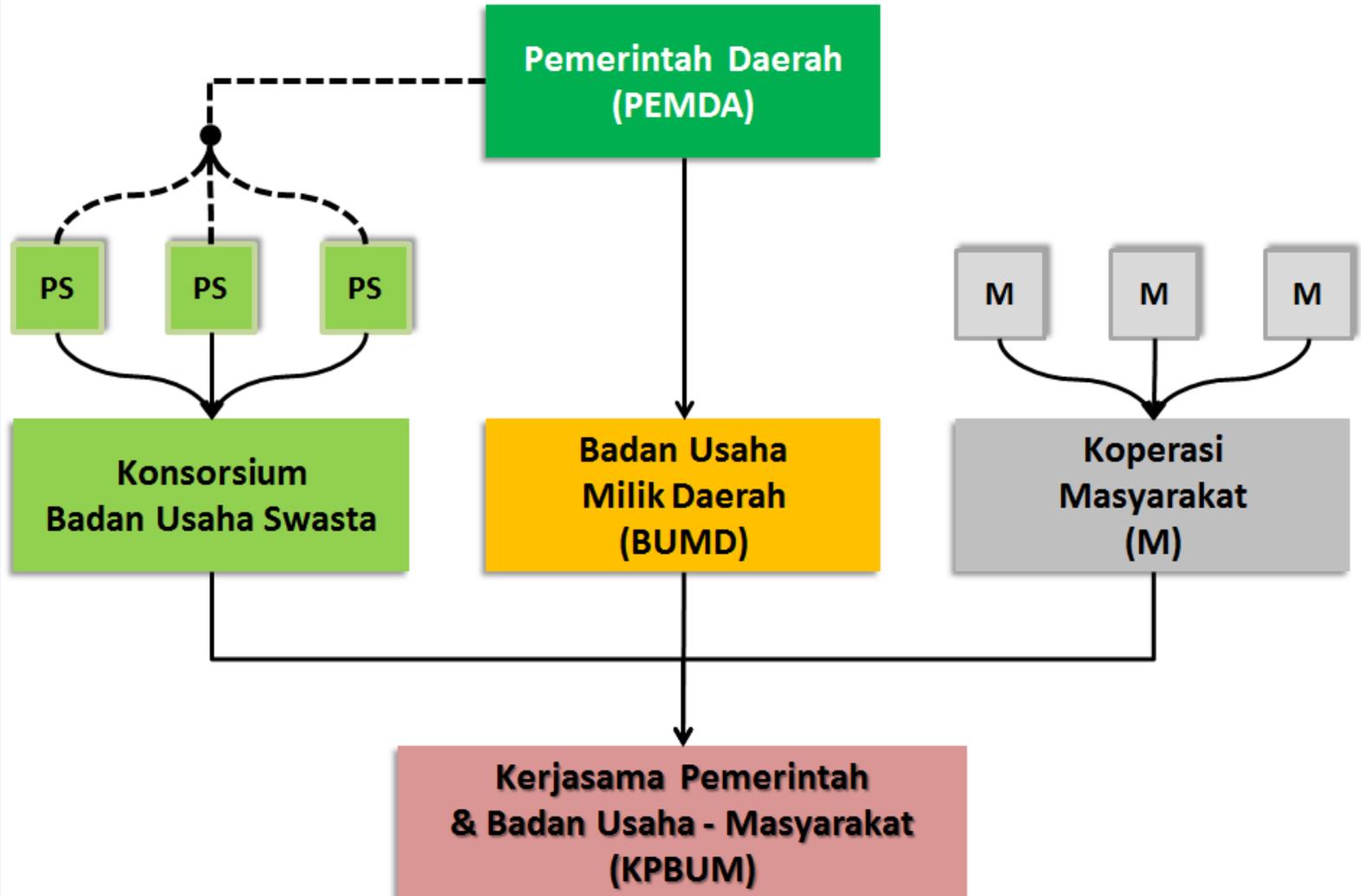
KEUNTUNGAN

PEMERINTAH	BADAN USAHA	MASYARAKAT
Mampu menyediakan rumah bagi MBR di pusat kota	Memperoleh profit dari pengembangan kawasan + Pengembangan Lahan + Kontribusi Kewajiban Rumah Susun Berimbang	PEMILIK LAHAN Mendapatkan unit rumah tertata & Memiliki saham dalam pengembangan kawasan + SQUATTER Mendapatkan rumah dengan sistem sewa

Kerjasama Pembangunan – **BAB VI**

4. Kerjasama Pemerintah-BU-Masyarakat

KELEMBAGAAN KPBUM

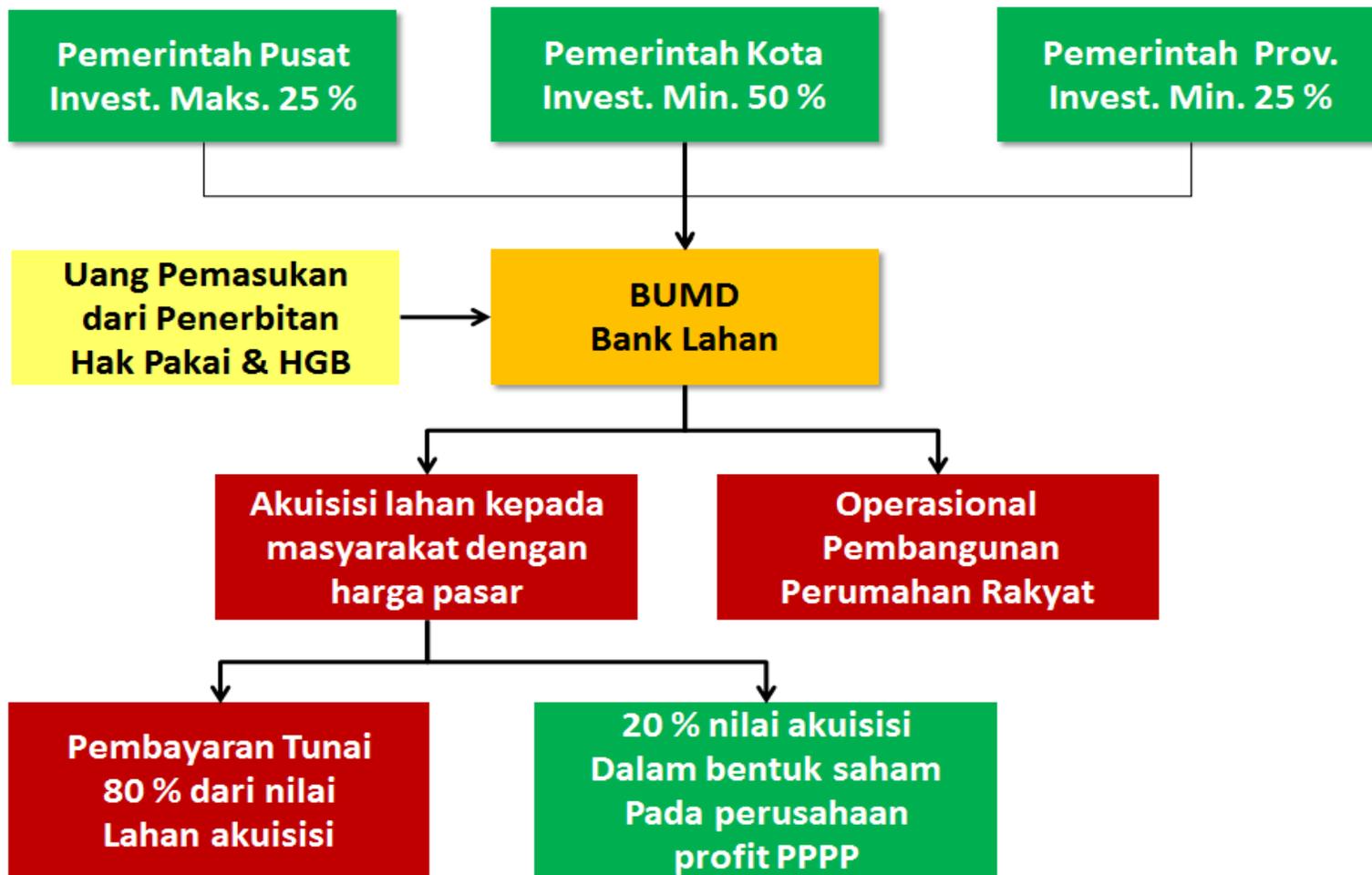


OPSI
Kelembagaan
Daerah
(*) BLUD/
PERUSDA

Kerjasama Pembangunan – **BAB VI**

4. Kerjasama Pemerintah-BU-Masyarakat

CONTOH KOMPILASI SAHAM BUMD (BANK LAHAN) & PEMBIAYAAN UNTUK AKUISISI LAHAN DAN KPBUM



Pada dasarnya investasi Pemerintah (mulai dari tk. Pusat s/d Daerah) nilainya

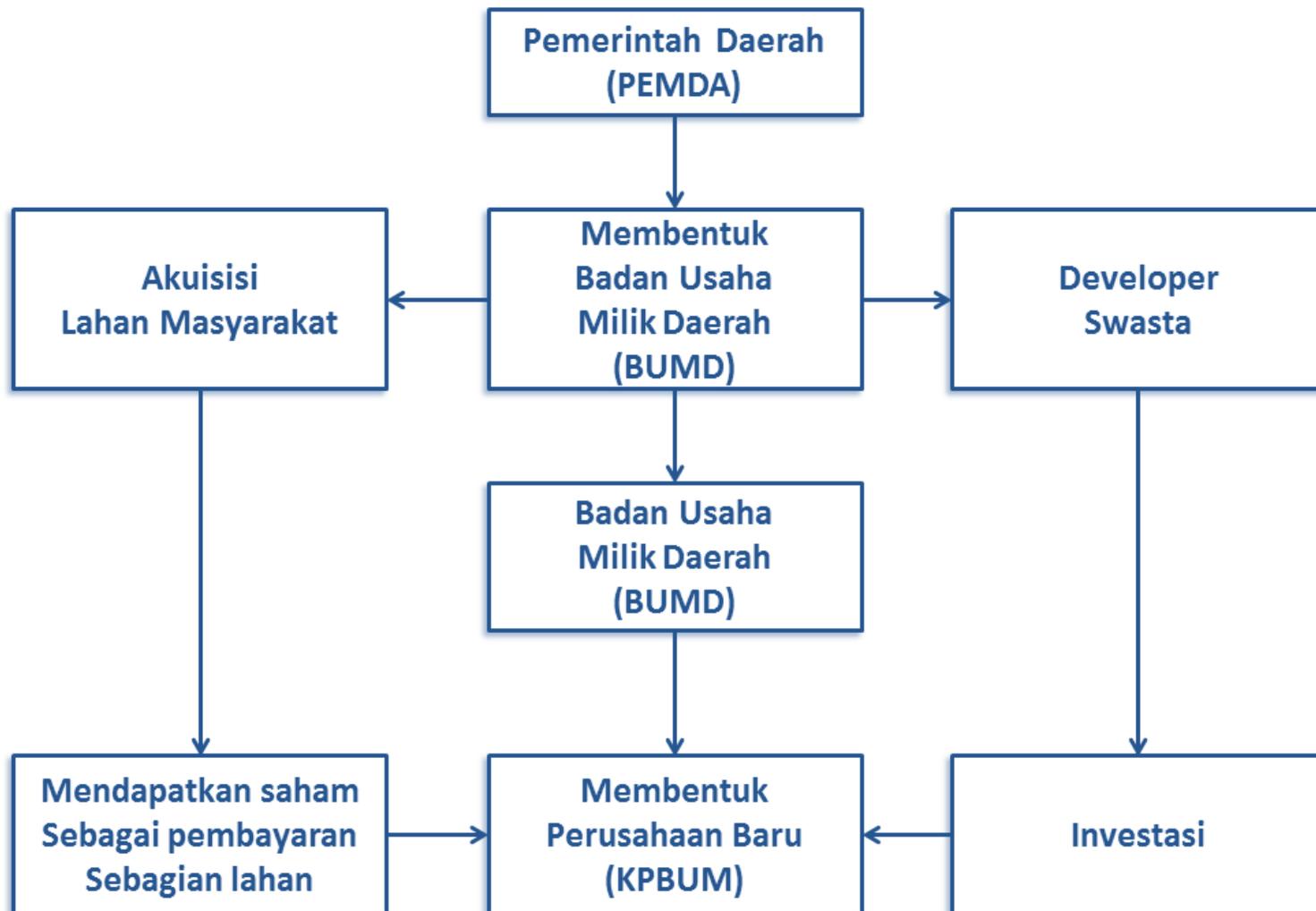


dari swasta & masyarakat.

Kerjasama Pembangunan – **BAB VI**

4. Kerjasama Pemerintah-BU-Masyarakat

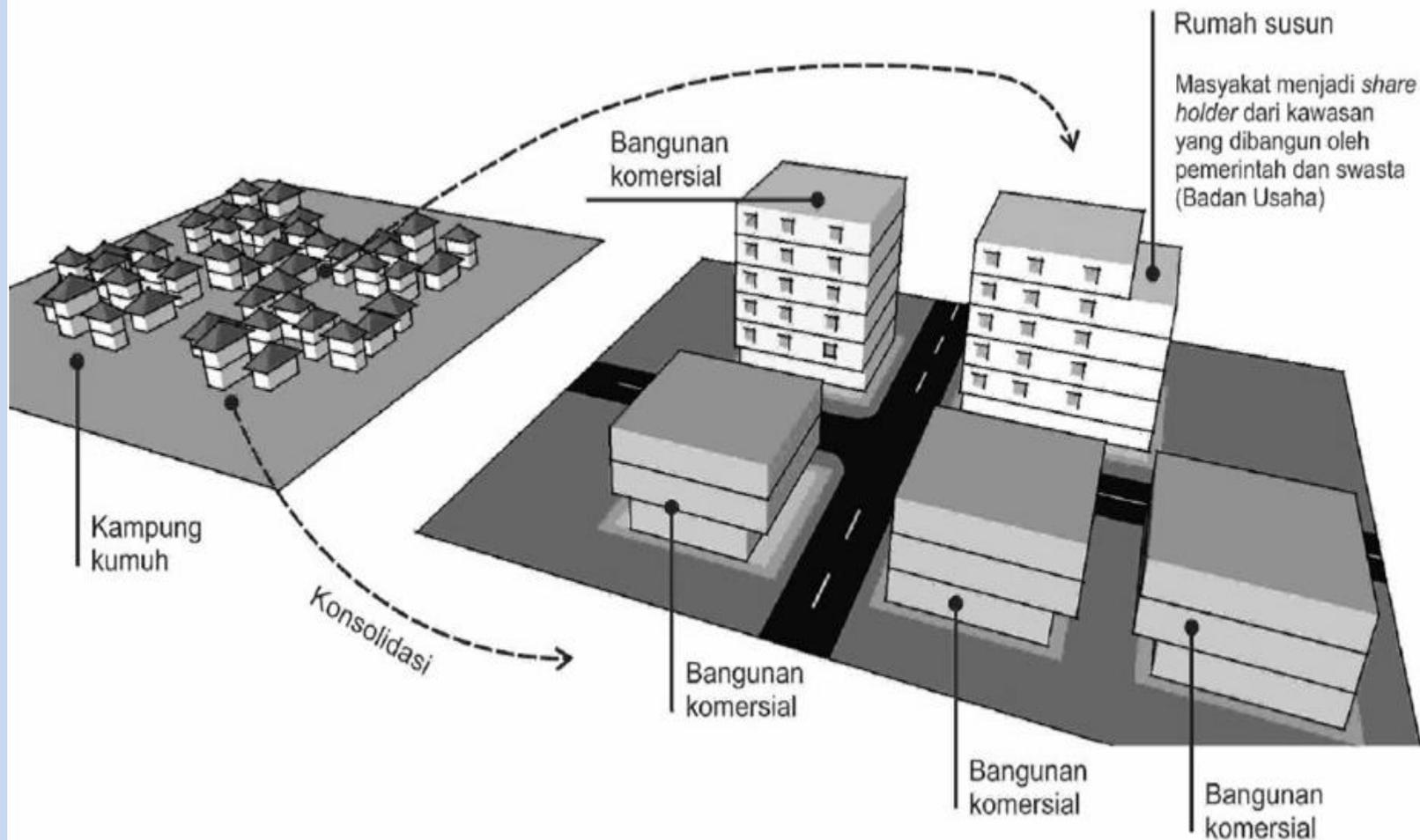
SETTING KELEMBAGAAN KPBUM

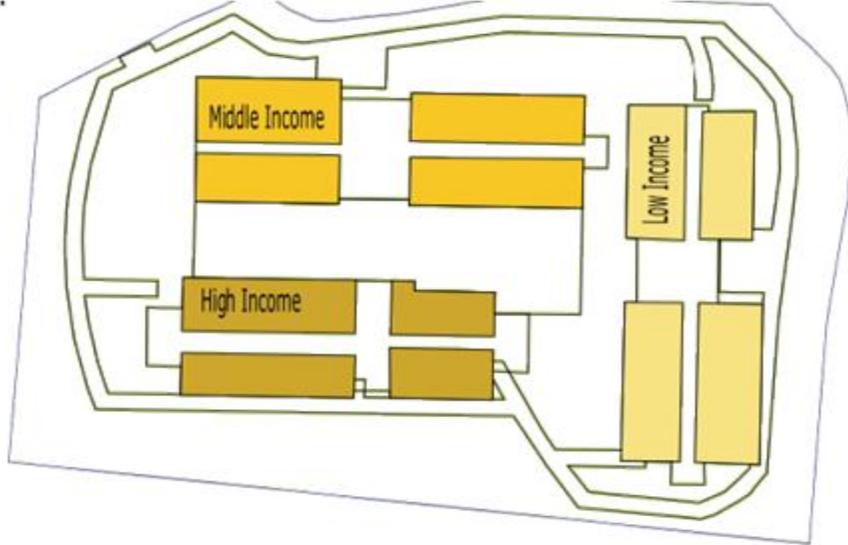


Kerjasama Pembangunan – **BAB VI**

4. Kerjasama Pemerintah-BU-Masyarakat

PENDEKATAN PENGEMBANGAN RSB CAMPURAN SEBAGAI SOLUSI PENANGANAN KAWASAN KUMUH





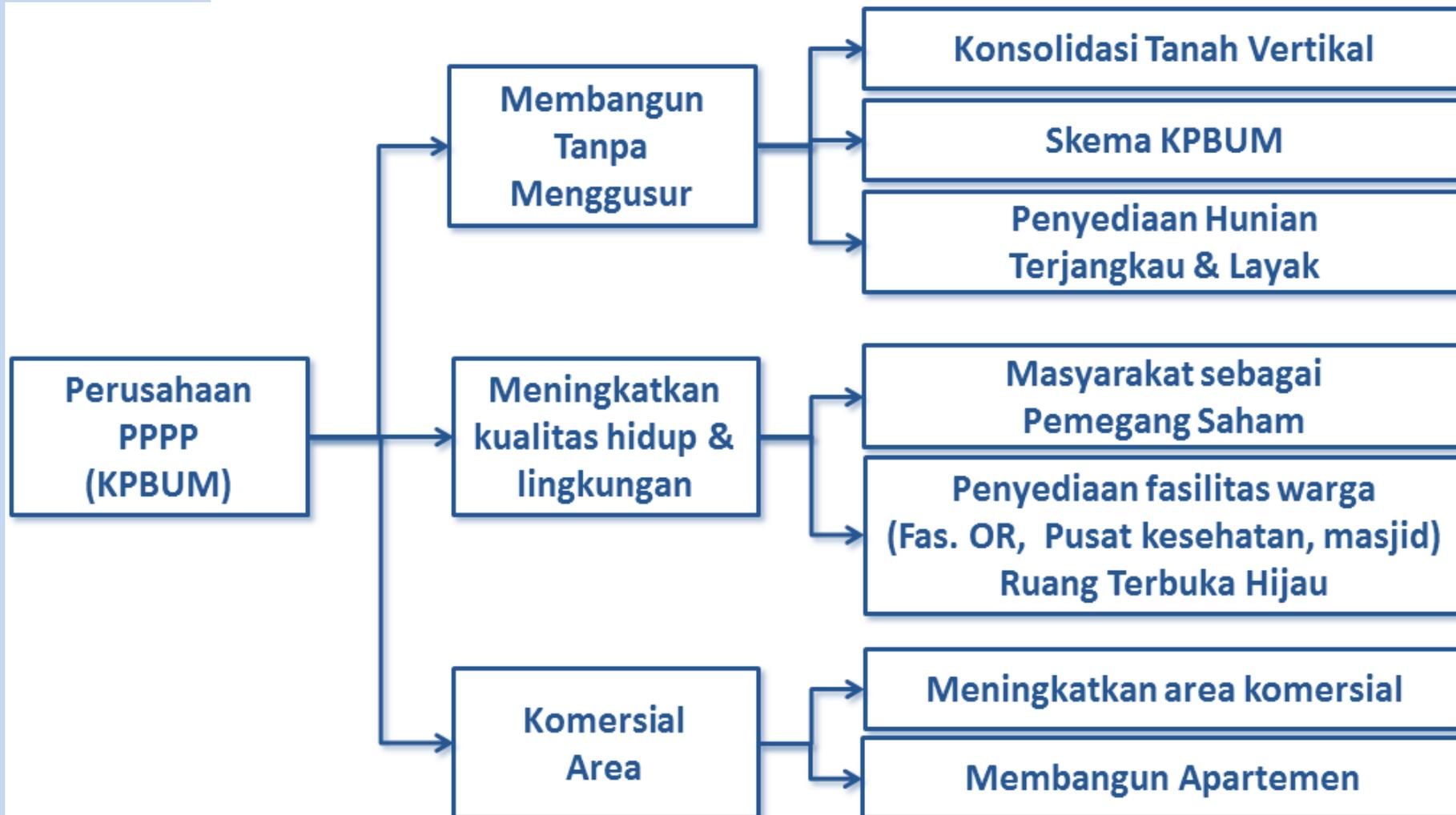
1st – 20th Floor



Ground
Floor Design

- | | |
|---|------------------------|
|  | Trade |
|  | Working & Meeting |
|  | Restaurant |
|  | Mosque/Religion Centre |
|  | Management Purposed |
|  | Warehouse |

**VISIONING KPBUM
DALAM PENANGANAN KAWASAN KUMUH**



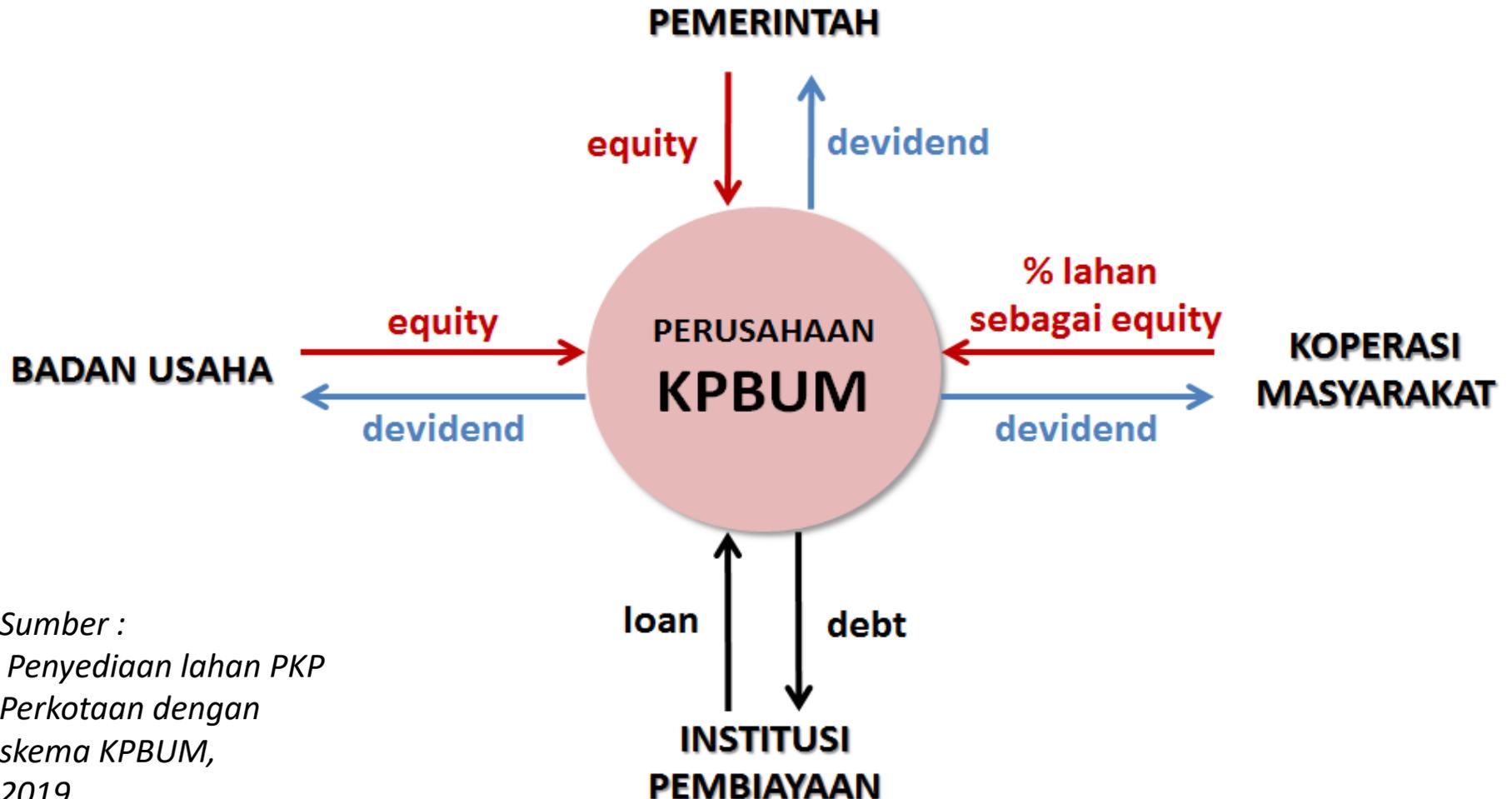
TAHAPAN PENANGANAN KAWASAN KUMUH

PERSIAPAN (1 TAHUN)		TAHUN KE-1		TAHUN KE-2	TAHUN KE-3 s/d 20
Semester 1	Semester 2	Semester 1	Semester 2		
Pendirian PT KPBUM	Negosiasi	Marketing 70 %		Marketing 30 %	
Driving Forces	Perumahan Temporary	Overall Resettlement		Operasionalisasi	
Pemetaan Sosial	Building Compensation	Land Permit		Komersialisasi	
Analisis stakeholder	Ownership	Land Preparation & Building			Pemeliharaan
Analisis & Desain Site					

Kerjasama Pembangunan – **BAB VI**

4. Kerjasama Pemerintah-BU-Masyarakat

MEKANISME FINANSIAL KPBUM DALAM PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL

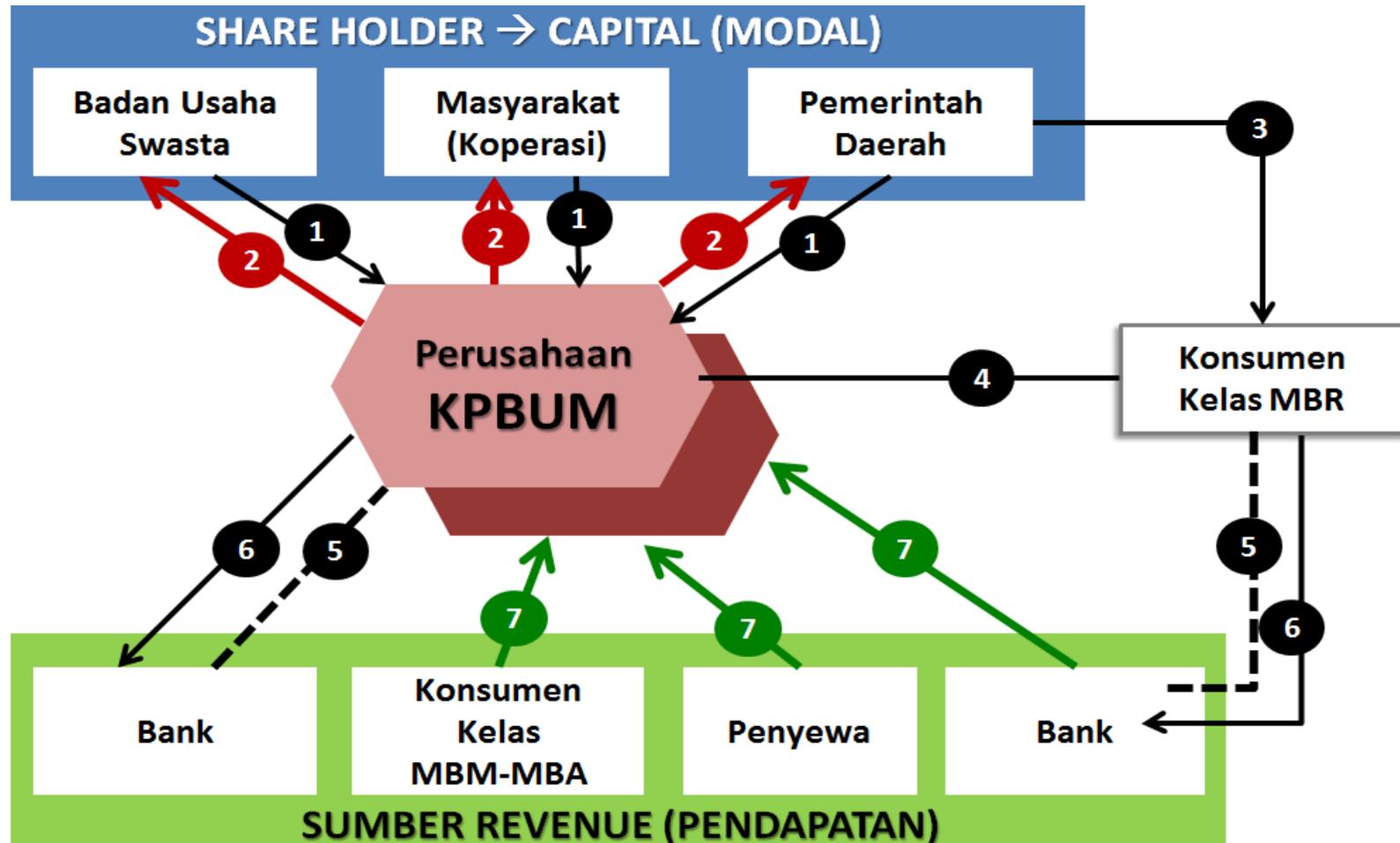


Sumber :
Penyediaan lahan PKP
Perkotaan dengan
skema KPBUM,
2019

Kerjasama Pembangunan – **BAB VI**

4. Kerjasama Pemerintah-BU-Masyarakat

**MODEL
BISNIS
KPBUM
DALAM
PELAKSANAAN
KONSOLIDASI
TANAH
VERTIKAL**



Keterangan:

- | | | |
|------------|------------------|------------------------|
| 1 Share | 4 Pembelian Unit | 7 Revenue (Pendapatan) |
| 2 Divident | 5 Pinjaman | |
| 3 Subsidi | 6 Instalasi | |

*Sumber
Penyediaan lahan PKP
Perkotaan dengan
skema KPBUM,
2019*

3. KERJASAMA PEMERINTAH & BADAN USAHA



*Peraturan
Presiden
Nomor 38
Tahun 2015
tentang KPBU
Penyediaan
Infrastruktur,*

Kerjasama antara Pemerintah dan Badan usaha dalam:

- Penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum mengacu kepada spesifikasi yang ditetapkan sebelumnya oleh menteri/ Kepala Lembaga/Kepala Daerah/ BUMN/BUMD,
- sebagian /seluruhnya menggunakan sumber daya badan usaha dengan memperhatikan pembagian risiko antara para pihak.



1. Rumah susun umum; Rumah susun khusus; dan
2. Rumah susun negara yang pemanfaatannya dengan cara sewa.

1. Penggunaan Tanah Pemda : PERJANJIAN SEWA

PELAKU	: Penyewa + Walikota untuk BMD pada pengelola Barang Penyewa + Pengelola Barang untuk BMD pada pengguna Barang
CONTENT ISI PERJANJIAN	: <ol style="list-style-type: none">1. Dasar perjanjian;2. Para pihak yang terikat dalam perjanjian;3. Jenis, luas/jumlah barang, besaran sewa, dan jangka waktu;4. Besaran dan jangka waktu sewa, periodesitas sewa;5. Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;6. Peruntukan sewa, termasuk kelompok jenis kegiatan usaha dan kategori bentuk kelembagaan penyewa;7. Hak dan kewajiban para pihak; dan8. Hal lain yang dianggap perlu
LEGALISASI PERJANJIAN	: Kertas bermaterai sesuai ketentuan peraturan perundangan
BEBAN BIAYA PEMBUATAN PERJANJIAN	: Tanggungjawab penyewa

1. Penggunaan Tanah Pemda : PERJANJIAN KSP

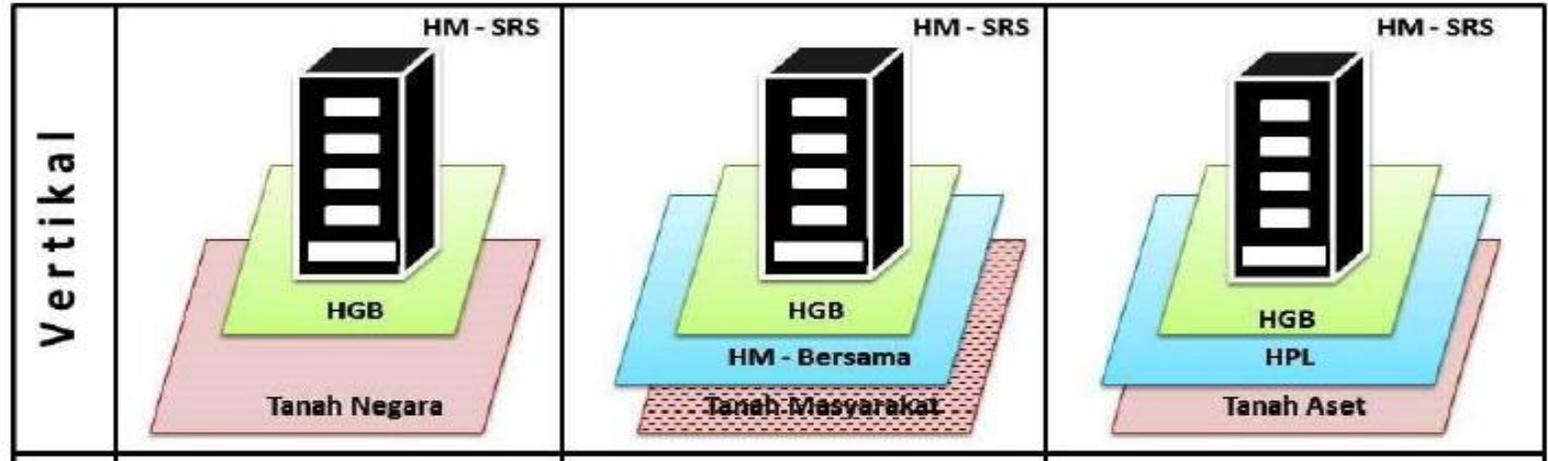
PIHAK TERLIBAT	: 1. Walikota dan/atau Pengelola Barang 2. Mitra setelah diterbitkan keputusan pelaksanaan oleh Walikota
PELAKU LEGALISASI PERJANJIAN	: 1. Mitra KSP 2. Walikota (Untuk BMD pada Pengelola Barang); atau 3. Pengelola Barang (untuk BMD pada Pengguna Barang)
ISI PERJANJIAN	: 1. Dasar perjanjian; 2. Identitas para pihak yang terikat dalam perjanjian; 3. Objek KSP; 4. Hasil KSP berupa barang, jika ada; 5. Peruntukan KSP; 6. Jangka waktu KSP; 7. Besaran KONTRIBUSI TETAP DAN PEMBAGIAN KEUNTUNGAN 8. Mekanisme pembayarannya; 9. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian; 10. Ketentuan mengenai berakhirnya KSP; 11. Sanksi; dan Penyelesaian perselisihan
WAKTU LEGALISASI	: 1. Setelah mitra KSP menyampaikan bukti setor pembayaran kontribusi tetap ke-1 kepada Pengelola / Pengguna Barang 2. Bukti setor pembayaran kontribusi tetap ke-1 → salah satu dokumen lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian KSP



Sumber Tanah HBV – BAB III

3. TANAH MASYARAKAT via KTV

Skema Pemberian Hak Atas Tanah



Tantangan Pelaksanaan KTV

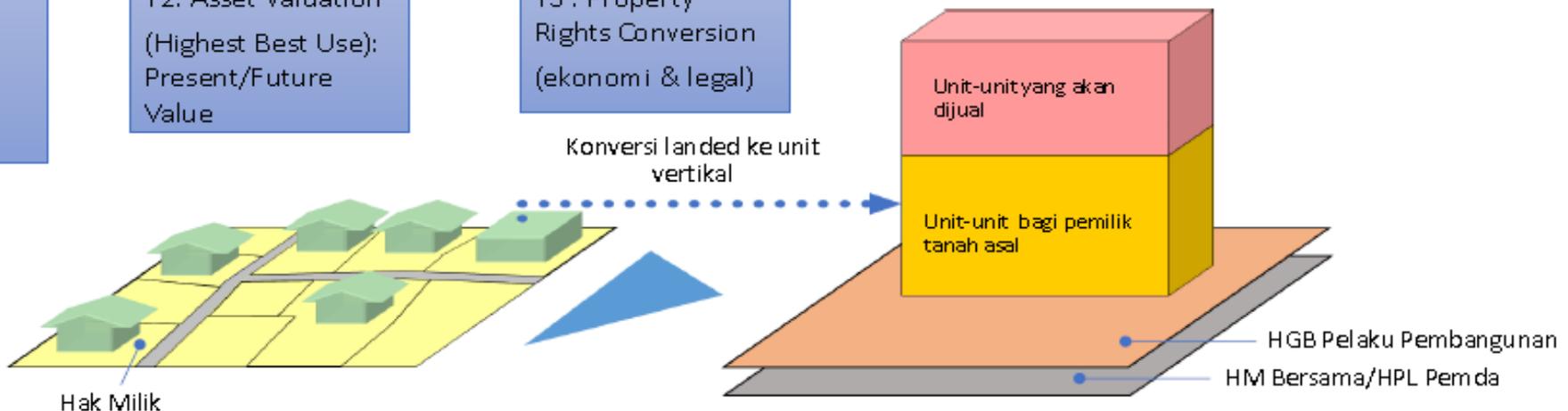
T1: Integrasi KT dengan TR (KLB, Special zoning)

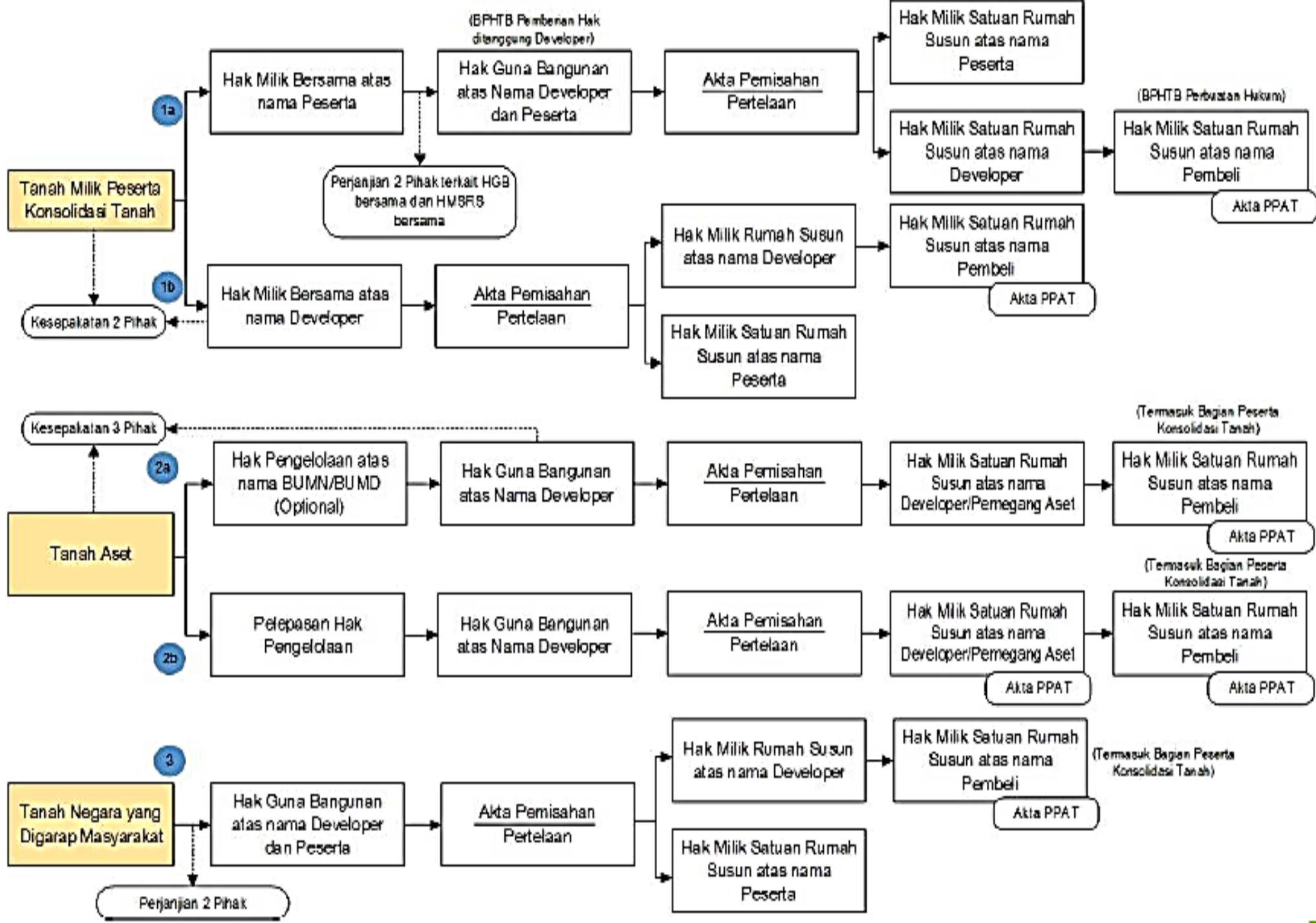
T2: Asset Valuation (Highest Best Use): Present/Future Value

T3 : Property Rights Conversion (ekonomi & legal)

T4: Action Plan KTV (Livelihood sustainability): PPPP

T5: Penyelesaian Konstruksi: Pengelolaan Rusun





Kerjasama Pembangunan – **BAB VI**

3. Kerjasama Pemerintah & Badan Usaha

**KATEGORI
PROYEK
KPBU**

**KOMPENSASI
BAGI BU
PEMRAKARSA**



	BENTUK KOMPENSASI	KETENTUAN
1	Pemberian tambahan nilai 10 %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Badan usaha pemrakarsa tetap wajib mengikuti penawaran sesuai persyaratan dalam dokumen pengadaan ▪ Seluruh studi beserta dokumen pendukungnya serta merta beralih menjadi milik PJKP tanpa memperoleh bayaran atau kompensasi dalam bentuk apapun
2	Pemberian Hak penawaran oleh Badan Usaha pemrakarsa terhadap penawar terbaik (right to match)	
3	Pembelian prakarsa KPBU <ol style="list-style-type: none"> 1. Badan Usaha Pemrakarsa diperkenankan mengikuti penawaran 2. Pembelian prakarsa meliputi biaya langsung (penyiapan KPBU yang telah dikeluarkan oleh Badan Usaha Pemrakarsa) 3. Besaran Biaya ditetapkan oleh PJKP berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independent yang ditunjuk oleh PJKP 	

Kerjasama Pembangunan – **BAB VI**

3. Kerjasama Pemerintah & Badan Usaha

TAHAPAN KPBU PRAKARSA PEMERINTAH

TAHAP I. PERENCANAAN	TAHAP II PENYIAPAN PROYEK KPBU	TAHAP III TRANSAKSI PROYEK KERJASAMA	TAHAP IV MANAJEMEN PELAKSANAAN PERJANJIAN
IDENTIFIKASI – SELEKSI PRIORITASASI	PENILAIAN KELAYAKAN PROYEK	PENANDATANGANAN KONTRAK & PEMENUHAN BIAYA	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Penyusunan rencana anggaran Dana KPBU 2. Identifikasi KPBU potensial 3. Penetapan KPBU 4. Penganggaran dana tahap perencanaan 5. Konsultasi publik 6. Keputusan lanjut/tidak rencana KPBU; 7. Penyusunan daftar Rencana KPBU 8. Kategorisasi KPBU & kriteria 9. Kegiatan pendukung 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penyiapan Pra studi kelayakan 2. Konsultasi Publik 3. Penjajakan Minat Pasar (Market Sounding) 4. Pengajuan dukungan /jaminan pemerintah 5. Kegiatan pengadaan tanah 6. Pengajuan Penetapan Lokasi 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Konfirmasi Minat Pasar (Market Confirmation) 2. Pemenuhan Persyaratan BMN/BMD 3. Penetapan Lokasi KPBU 4. Pengadaan Badan usaha Pelaksana 5. Penandatanganan Perjanjian 6. Pemenuhan Pembiayaan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Masa Pra Konstruksi 2. Konstruksi 3. Operasi Komersial 4. Berakhirnya perjanjian KPBU
<p>Output</p> <p>Kerangka Acuan Kerja Studi Pendahuluan Berita Acara Konsultasi Publik Daftar Prioritas Proyek</p>	<p>Output</p> <p>Prastudi kelayakan (awal – Akhir) Rancangan Dokumen Pengadaan Rancangan Dokumen Perjanjian</p>	<p>Output</p> <p>Dokumen Persetujuan Prinsip Dokumen Kelayakan Dokumen Pengadaan Dokumen Perjanjian KPBU Dokumen Perjanjian Penjaminan Dokumen Perjanjian Regress</p>	<p>Output</p> <p>Dokumen Pra Konstruksi Dokumen Kontruksi Dokumen Operasi Komersial Dokumen Mas Berakhirnya Perjanjian KPBU</p>
	<p><u>Kegiatan Pendukung</u></p> <p>Proses permohonan kebutuhan dukungan dan/atau jaminan pemerintah dan pengajuan lokasi</p>	<p>Konfirmasi/persetujuan pemberian dukungan dan/atau jaminan pemerintah Penetapan lokasi oleh Kepala Daerah Alokasi, pencairan, pengawasan, dan pemantauan Pemberian dukungan pemerintah dan/atau pemantauan evaluasi Pelaksanaan perjanjian Penjaminan & Perjanjian Regress</p>	
	KAJIAN LINGKUNGAN HIDUP	IZIN LINGKUNGAN	
	PENGADAAN TANAH		

TAHAPAN KPBU PRAKARSA BADAN USAHA

TAHAP I. PERENCANAAN	TAHAP II PENYIAPAN PROYEK KPBU	TAHAP III TRANSAKSI PROYEK KERJASAMA	TAHAP IV MANAJEMEN PELAKSANAAN PERJANJIAN
IDENTIFIKASI – SELEKSI PRIORITASASI	PENILAIAN KELAYAKAN PROYEK	PENANDATANGANAN KONTRAK & PEMENUHAN BIAYA	
1. Iniasi → Penyampaian surat Pernyataan pengajuan usulan pengembangan KPBU 2. Penyampaian Pra-strudi Kelayakan	1. Penilaian Pra studi Kelayakan 2. Penilaian Kualifikasi Calon Pemrakarsa 3. Persetujuan Pra Studi Kelayakan 4. Finalisasi Studi Kelayakan & Penyerahan 5. Penyerahan Dok. Kualifikasi Badan Usaha 6. Evaluasi Dokumen Studi Kelayakan & kualifikasi calon Badan Usaha pemrakarsa 7. Penerbitan Surat Persetujuan/Penolakan 7. Tindaklanjut Persetujuan	1. Pengadaan Badan usaha Pelaksana 2. Penandatanganan Perjanjian	1. Masa Pra Konstruksi 2. Konstruksi 3. Operasi Komersial 4. Berakhirnya perjanjian KPBU
<u>Output</u> Studi Pendahuluan ++ Dokumen rencana pengadaan tanah dan pemukiman kembali	<u>Output</u> Surat Persetujuan Pra Studi Kelayakan Dokumen Final Studi Kelayakan Dokumen Kualifikasi badan Usaha Surat Persetujuan Studi Kelayakan & Penetapan Calon Pemrakarsa + Rancangan Dokumen permintaan penawaran Dokumen Pengadaan Badan usaha Pelaksana Rancangan Dokumen Perjanjian Kerjasama + Dokumen AMDAL (KA ANDAL, Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup-Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup) atau formulir UKL-UPL yang diisi.)	<u>Output</u> Dokumen Persetujuan Prinsip Dukungan Kelayakan Dokumen Perjanjian Penjaminan Dokumen Perjanjian Regress	
	KAJIAN LINGKUNGAN HIDUP	IZIN LINGKUNGAN	
PENGADAAN TANAH			

Nilai Proyek : Rp. 378 miliar
Lama Kerjasama : 30 tahun
Lokasi : Kom. TNI Paldam, Jl. Jakarta, Kel. Kacapiring,
Luas Lahan : 11.320 m²
Kepemilikan : Lahan Milik Pemkot Bandung.

Tower 1 dan Tower 2:
Dibangun dan Dikelola oleh Pihak Ketiga
Pemenang Lelang Kerjasama Pemanfaatan



Tower 3:

- Tower 3 dibangun oleh pihak ketiga sebagai bagian kontribusi
- Dikelola oleh TNI

Unit Komersial

Luas Lahan : 11.332 m² Tipe : 24
- Jumlah : 433 bay
- Harga : Rp. 400.000.000,-

Unit MBR

- Tipe : 24
- Jumlah : 300 bay
- Harga : Rp. 55.000.000,-

Harga Pembangunan :
Rp. 377.766.963.400,-

Unit MBR +

- Tipe : 24
- Jumlah : 275 bay
- Harga : Rp. 262.000.000,-

Apartemen
Rakyat Paldam

KPBU PROYEK APARTEMEN RAKYAT PALDAM

Nilai	Rp. 378 miliar
Lama	30 tahun
Lokasi	Komplek TNI Paldam, Jl. Jakarta, Kelurahan Kacapiring, Kecamatan Batununggal
Luas Lahan	11.320 m2
Kepemilikan	Lahan Paldam sepenuhnya merupakan milik Pemkot Bandung.
Latarbelakang	Tingginya jumlah backlog hunian di Kota Bandung dan terbatasnya lahan perkotaan, tingginya harga properti dan rendahnya tingkat keterjangkauan masyarakat, dan kurangnya stok hunian untuk program penataan kawasan permukiman Pemkot Bandung.
Tujuan Proyek	Memberikan hunian layak dan sehat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Menengah (MBR dan MBM), memberikan opsi hunian yang lebih affordable bagi masyarakat Kota Bandung, dan tersedianya stok hunian layak yang terjangkau dan tertatanya kawasan permukiman kota.
Manfaat Proyek	Akselerasi pembangunan infrastruktur hunian layak yang terjangkau bagi masyarakat Kota Bandung di tengah terbatasnya anggaran daerah sekaligus melakukan penataan kawasan permukiman khususnya permukiman kumuh perkotaan. Selain itu, memberikan kesempatan para pelaku usaha infrastruktur untuk berinvestasi dalam bisnis properti yang profitable dan memiliki andil dalam pembangunan infrastruktur hunian bagi MBR dan MBM Kota Bandung
Keterkaitan Proyek → Dok. Perencanaan	Mengurangi jumlah backlog hunian di Kota Bandung sekaligus mensukseskan program Pemkot dalam penataan wajah kota yang berimplikasi pada pengurangan luasan area slum kawasan permukiman kumuh perkotaan.
(Spesifikasi Proyek	<ol style="list-style-type: none">1. Pembangunan rumah susun milik dengan brand apartemen rakyat untuk menegaskan hunian layak yang terjangkau khususnya bagi MBR dan MBM, pembangunan dilakukan dengan skema investasi kerjasama Build Operate Transfer (BOT) selama 30 tahun2. Pembangunan rumah susun milik dengan mengoptimalkan tata ruang kota dalam penyediaan hunian kota, bertipe hunian minimal 30 m2 dengan 2 kamar sebagai batas luas minimal hunian layak sehat