

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Permukiman Di Kawasan Pusat Kota

2.1.1 Pengertian Perumahan Dan Permukiman

Berdasarkan Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman terdapat pengertian-pengertian sebagai berikut:

- Pengertian rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal/hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- Yang dimaksud dengan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.
- Sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung (kota dan desa) yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Rumah merupakan bagian yang tidak dapat dilihat sebagai hasil fisik yang rampung semata, melainkan merupakan proses yang berkembang dan berkaitan dengan mobilitas sosial-ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu.

Seperti kebanyakan wajah permukiman di Indonesia banyak kita jumpai permukiman penduduk yang sering disebut kampung. Adapun pengertian kampung identik dengan suatu wilayah yang terdapat di pedesaan dan berada pada kondisi yang terpenuhi kebutuhan masyarakatnya dengan sarana dan prasarana yang layak. Kampung merupakan lingkungan suatu masyarakat yang sudah mapan, yang terdiri dari golongan berpenghasilan rendah dan menengah dan pada umumnya tidak memiliki prasarana, utilitas dan fasilitas sosial yang cukup baik jumlah maupun kualitasnya dan dibangun di atas tanah yang telah dimiliki, disewa atau dipinjam pemiliknya (Yudosono, dkk dalam Komarudin, 1997).

2.1.2 Definisi Permukiman Kumuh

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, tidak mengenal adanya istilah kawasan kumuh, yang ada Permukiman kumuh dan Perumahan kumuh. Menurut UU Nomor 1 Tahun 2011 Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat, (Pasal 1 Angka 13 UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Sedangkan Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

Permukiman kumuh sering dilihat sebagai suatu kawasan yang identik dengankawasan yang apatis, kelebihan penduduk, tidak mencukupi, tidak memadai, miskin, bobrok,berbahaya, tidak aman, kotor, di bawah standar, tidak sehat dan masih banyak stigma negatif lainnya (Rahardjo Adisasmita, 2010). Dari beberapa kesan yang timbul dari permukimankumuh dapat disimpulkan definisi dari permukiman kumuh itu sendiri, terdapat beberapadefinisi yang diungkapkan oleh para ahli, berikut penjelasannya :Permukiman kumuh yaitu permukiman yang padat, kualitas konstruksi rendah,prasarana, dan pelayanan minim adalah pengejawantahan kemiskinan (Tjuk Kuswartojo,2005). Sedangkan menurut Parsudi Suparlan, permukiman kumuh adalah permukiman atau perumahan orang-orang miskin kota yang berpenduduk padat, terdapat di lorong-lorong yang kotor dan merupakan bagian dari kota secara keseluruhan, juga biasa disebut dengan wilayah pencomberan atau semerawut. Pengertian lain dari permukiman kumuh juga diungkapkan oleh Johan Silas yaitu permukiman kumuh dapat diartikan menjadi dua bagian, yang pertama ialah kawasan yang proses pembentukannya karena keterbatasan kota dalam menampungperkembangan kota sehingga timbul kompetisi dalam menggunakan lahan perkotaan.Sedangkan kawasan permukiman berkepadatan tinggi merupakan embrio permukiman kumuh. Dan yang kedua ialah kawasan yang lokasi penyebarannya secara geografis terdesak

perkembangan kota yang semula baik, lambat laun menjadi kumuh, yang menjadipenyebabnya adalah mobilitas sosial ekonomi yang stagnan.

2.1.3 Faktor Penyebab Pertumbuhan Kawasan Permukiman

Dalam perkembangannya perumahan permukiman di pusat kota ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor. Menurut Constantinos A. Doxiadis disebutkan bahwa perkembangan perumahan permukiman (*development of human settlement*) dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu:

- *Growth of density* (Pertambahan jumlah penduduk)
Dengan adanya pertambahan jumlah penduduk yaitu dari kelahiran dan adanya pertambahan jumlah keluarga, maka akan membawa masalah baru. Secara manusiawi mereka ingin menempati rumah milik mereka sendiri. Dengan demikian semakin bertambahlah jumlah hunian yang ada di kawasan permukiman tersebut yang menyebabkan pertumbuhan perumahan permukiman.
- *Urbanization* (Urbanisasi)
Dengan adanya daya tarik pusat kota maka akan menyebabkan arus migrasi desa ke kota maupun dari luar kota ke pusat kota. Kaum urbanis yang bekerja di pusat kota ataupun masyarakat yang membuka usaha di pusat kota, tentu saja memilih untuk tinggal di permukiman di sekitar kaeasan pusat kota (*down town*). Hal ini juga akan menyebabkan pertumbuhan perumahan permukiman di kawasan pusat kota. Menurut Danisworo dalam Khomarudin (1997: 83-112) bahwa kita harus akui pula bahwa tumbuhnya permukiman-permukiman spontan dan permukiman kumuh adalah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses urbanisasi.

2.1.4 Dasar-dasar Perencanaan Perumahan Permukiman.

Menurut Direktorat Jenderal Cipta Karya, lokasi kawasan perumahan yang layak adalah :

- a. Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara)
- b. Tersedia air bersih

- c. Memiliki kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya
- d. Mempunyai aksesibilitas yang baik
- e. Mudah dan aman mencapai tempat kerja
- f. Tidak berada dibawah permukaan air setempat
- g. Mempunyai kemiringan rata-rata

Adapun dasar-dasar perencanaan perumahan harus memperhatikan standar prasarana lingkungan perumahan. Seperti yang terdapat dalam buku Pelatihan Substantif Perencanaan Spasial tentang Dasar-dasar Perencanaan Perumahan oleh Pusbindiklatren Bappenas (Tahun 2003: 2-4), Standar prasarana lingkungan permukiman adalah:

a. Jenis Prasarana Lingkungan

Secara umum prasarana lingkungan dikenal sebagai *utilities* dan *amenities* atau disebut juga wisma, marga, suka dan penyempurna. Lebih spesifik lagi, jenis-jenis tersebut adalah fasilitas, sistim jaringan sirkulasi, drainasi dan kesehatan lingkungan. Rumah harus memenuhi persyaratan rumah sehat. Dalam UU Nomor 23 Tahun 1992 tentang “Kesehatan” ditegaskan, bahwa kesehatan lingkungan untuk mewujudkan derajat kesehatan masyarakat yang optimal, dilakukan antara lain melalui peningkatan sanitasi lingkungan pada tempat tinggal maupun terhadap bentuk atau wujud substantifnya berupa fisik, kimia atau biologis termasuk perubahan perilaku yang diselenggarakan untuk mewujudkan kualitas lingkungan yang sehat, yaitu keadaan lingkungan yang bebas dari risiko yang membahayakan kesehatan dan keselamatan hidup manusia.

b. Ketentuan Besaran

Ketentuan besaran fasilitas secara umum diturunkan dari kebutuhan penduduk atas fasilitas tersebut. Secara normatif standart kebutuhan diukur per satuan jumlah penduduk tertentu sesuai dengan kebutuhannya.

- 1 TK untuk tiap 200 KK
- 1 SD untuk tiap 400 KK
- 1 Puskesmas Pembantu untuk tiap 3000 KK
- 1 Puskesmas untuk tiap 6000 KK.

Disamping besaran jumlah penduduk, dapat pula diturunkan dari jumlah unit rumah yang dilayani, satu satuan luas atau satuan wilayah administrasi yang dilayani. Misalnya 1 puskesmas per Kecamatan. Persyaratan lain dapat dilihat pada tabel II.1

Tabel II.1
Standar Minimal Komponen Fisik Prasarana Lingkungan Permukiman

No	Komponen	Kriteria Teknis	Keterangan
1	Jaringan Jalan	<ul style="list-style-type: none"> • Jarak minimum setiap rumah 100 m dari jalan kendaraan satu arah dan 300 m dari jalan 2 arah. • Lebar perkerasan minimum untuk jalan 2 arah 4 m. • Kepadatan jalan minimal 50-100 m/ha untuk jalan 2 arah. • Pedestrian yang diperkeras minimal berjarak 20 m, dengan perkerasan 1-3 m 	<p>Pada prinsipnya, jaringan jalan harus mampu melayani kepentingan mobil kebakaran.</p> <p>Disamping itu, maksimal 15 menit jalan kaki harus terlayani oleh angkutan umum. Dimensi minimal pejalan kaki sebanding dengan lebar gerobag dorong/beca</p>
2	Air bersih (kran umum)	<ul style="list-style-type: none"> • Kapasitas layanan minimum 20l/org/hari • Kapasitas jaringan jaringan minimum 60 lt/org/hr • Cakupan layanan 20-50 kk/unit • Fire Hidrant dalam radius 60 m- 120 m 	<p>Perehitungan kebutuhan lebih rinci mengenai kran umum didasarkan atas jumlah pelanggan PAM dan kualitas air setempat.</p>
3	Sanitasi	<ul style="list-style-type: none"> • Tangki septict individu, resapan individu • Tangki septict bersama, resapan bersama Mini IPAL 	<p>Pada prinsipnya, lingkungan harus bersih dari pencemaran limbah rumah tangga</p>
4	Persampahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimal jarak TPS/Transfer • Depo 15 menit perjalanan gerobag sampah • Setiap gerobag melayani 30 sampai 50 unit rumah • Pengelolaan sampah lingkungan ditangani masyarakat setempat. 	<p>Pelayanan sampah sangat tergantung pada sistim penanganan lingkungan/sector kota. Pada prinsipnya pelayanan sampah yang dikelola lingkungan mampu dikelola oleh</p>

No	Komponen	Kriteria Teknis	Keterangan
			lingkungan yang yang bersangkutan
5	Drainase	<ul style="list-style-type: none"> Jaringan drainasi dibangun memanfaatkan jaringan jalan dan badan air yang ada. Dimensi saluran diperhitungkan atas dasar layanan (coverage area) blok/lingkungan bersangkutan. Penempatan saluran memperhitungkan ketersediaan lahan (dapat disamping atau dibawah jalan). Jika tidak tersambung dengan sistim kota, harus disiapkan resapan setempat atau kolam retensi. 	Bentuk penanganannya dapat merupakan bagian dari sistim jaringan kota atau sistim setempat

Sumber : Dasar-dasar Perencanaan Perumahan oleh Dipusbindiklatren Bappenas (2003: 2-4)

2.2 Karakteristik Permukiman Kumuh

Karakteristik permukiman kumuh seringkali digambarkan dan identik sebagai kawasan perumahan yang digambarkan memiliki lingkungan yang tidak teratur, kotor, kurang sehat, tidak estetik yang keadaanya tidak sesuai lagi dengan perkembangan kota, serta berkaitan erat dengan kemiskinan. Menurut Soetrisno (1998), secara umum lingkungan permukiman yang dikategorikan sebagai permukiman kumuh, adalah lingkungan perumahan yang memiliki karakteristik sebagai berikut :

- Kondisi fisik lingkungannya tidak memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan.
- Kondisi bangunan yang sangat buruk serta bahan bangunan yang digunakan adalah bahan bangunan semi permanen.
- Kepadatan bangunan dengan koefisien dasar bangunan (KDB) lebih besar dari yang diizinkan, dengan kepadatan penduduk yang sangat tinggi yang lebih dari 500 jiwa/ha.
- Fungsi – fungsi rumah yang bercampur tidak jelas.

Lebih lanjut Soetrisno (1998) mengatakan bahwa lingkungan permukiman kumuh dibagi dalam lima kategori, berdasarkan pola lokasinya yaitu :

- Lingkungan perumahan kumuh yang berada di lokasi strategis dalam mendukung fungsi kota yang menurut rencana kota dapat dibangun bangunan komersial.

- b) Lingkungan permukiman kumuh yang lokasinya kurang strategis dalam mendukung fungsi kota.
- c) Lingkungan perumahan kumuh yang berada di lokasi yang menurut rencana kota tidak untuk perumahan.
- d) Lingkungan perumahan kumuh yang berada di lokasi yang berbahaya, yang menurut rencana kota disediakan untuk jalur pengaman seperti batasan sungai, jalur jalan kereta api dan jalur listrik tegangan tinggi.
- e) Lingkungan perumahan kumuh yang berada di lokasi yang menurut rencana kota boleh dibangun untuk perumahan.

Ciri-ciri kawasan permukiman kumuh dalam kota, dapat ditinjau dari beberapa sudut pandang seperti : karakteristik fisik, sosial ekonomi, dan budaya. Menurut Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum 1993/1994, bahwa karakteristik fisik lingkungan, sosial ekonomi dan budaya pada kawasan permukiman kumuh adalah sebagai berikut :

- Perumahan yang tidak teratur.
- Tingkat kepadatan penduduk yang tinggi.
- Fasilitas dan sarana lingkungan yang tidak memadai.
- Tingkat pendapatan masyarakat rendah.
- Sebagian besar penghuni berpenghasilan tidak tetap.
- Tingkat pengangguran tinggi.
- Tingkat kerawanan sosial dan angka kriminalitas cukup tinggi.
- Masyarakat terdiri dari berbagai suku bangsa dan golongan.
- Status lahan legal yaitu permukiman yang umumnya terletak pada area yang sesuai dengan perencanaan perkotaan, sedangkan status yang tidak legal adalah perumahan yang berada di atas lahan yang peruntukannya bukan untuk permukiman.

Menurut Laboratorium Perumahan ITS (1997), secara lebih terinci karakteristik permukiman kumuh adalah sebagai berikut :

A. Kondisi Rumah

1. Struktur rumah :

- Kerangka rapuh, asal sambung, bahan sama bersifat semi permanen.

- Atap pelindung semi permanen dari bahan bekas (seng, plastic)
 - Dinding rumah semi permanen, tidak tahan cuaca.
2. Kepadatan hunian/rumah : 3m² sampai dengan 5m² per orang.
 3. Pemisahan fungsi ruang, hampir semua aktivitas anggota keluarga menjadi satu dan sudah ada pemisahan jenis kelamin pada kamar tidur.
 4. Ventilasi sangat terbatas dari atap atau dinding.
 5. Separuh lantai rumah ada perkerasan plester, tegel, keramik bekas.
 6. Kepadatan bangunan terbangun antara 70%-60%.
 7. Tatanan bangunan ada sirkulasi tetapi kurang memenuhi syarat.

B. Ketersediaan Prasarana Dasar Lingkungan

- 1) Air bersih masih menggunakan sumur dangkal untuk mencuci, jika ada air PDAM digunakan secara kolektif (membeli).
- 2) Sanitasi
 - Tersedia MCK kolektif tapi tidak memenuhi rasio penggunaan.
 - Sebagian kegiatan MCK dilakukan diruang terbuka (sungai, cubluk).
 - Jarak septik dan resapan rumah kurang dari 8 m.
- 3) Sirkulasi
 - Gang sempit, kendaraan roda dua tidak bisa bersimpangan langsung.
 - Tidak dijangkau oleh kendaraan PMK.
- 4) Fasilitas sarana ibadah, pendidikan dan kesehatan :
 - Ada satu musholla/tempat ibadahkecil di setiap kampung.
 - Sarana pendidikan hanya ada TK di tingkat kelurahan.
 - Hanya ada salah satu sarana kesehatan (posyandu).
- 5) Sarana ekonomi
 - Ada kios kecil, tetapi tidak mampu memenuhi kebutuhan seluruh keluarga.
 - Ada pedagang sayur keliling berlokasi di gang.
- 6) Ruang terbuka atau lahan terbuka di luar perumahan hanya 7% dari lahan perumahan.

- 7) Keadaan kawasan marjinal tapi dapat diperbaiki yang sifatnya hanya sebagai penjelasan transisi.

C. Kerentanan Satus Penduduk

- 1) Masih banyak pengangguran atau 50% ke atas penduduknya bekerja di sector informal.
- 2) Hanya ada satu organisasi masyarakat seperti PKK, karang taruna, koperasi, dll.

D. Aspek Pendukung Lingkungan

- 1) Jenis lapangan kerja yang ada hanya bersifat untu bertahan hidup (sub sistem) dan sulit ditinggalkan oleh masyarakatnya sehingga perlu upaya peningkatan kreatifitas masyarakat dan perlu didukung oleh Pemerintah Daerah.
- 2) Tingkat partisipasi dan kreatifitas masyarakat yang terbatas hanya dalam menyelesaikan masalah pribadi, sehingga perlu pendampingan dalam hal peningkatan partisipasi, kreatifitas dan pengembangan individu masyarakat.

2.3 Kriteria Kawasan Permukiman Kumuh

Berdasarkan persyaratan lingkungan permukiman yang sehat dan aman serta merujuk pada pedoman Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, maka didapat beberapa kriteria yang disesuaikan dengan wilayah kajian yaitu Pusat Kota Bandung khususnya Kelurahan Nyengseret. Berdasarkan definisinya permukiman dapat dikatakan kumuh apabila mencakup beberapa variable diantaranya yaitu :

- 1) Permukiman tidak layak huni atau membahayakan kehidupan penghuni baik berupa keamanan maupun dari sisi kesehatan.
- 2) Permukiman yang memiliki lingkungan tidak memadai dengan tingkat kenyamanan dan keamanan bangunan yang rendah. Dengan ciri-ciri, tidak

sesuai dengan tata ruang (illegal), kepadatan bangunan tinggi, kualitas bangunan rendah, serta sarana dan prasarana lingkungan yang rendah.

Berikut ini adalah kriteria yang digunakan dalam strategi penanganan kawasan permukiman kumuh di pusat kota khususnya Kelurahan Nyengseret.

Tabel II.2
Kriteria Kawasan Permukiman Kumuh

No	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber	Skor
variabel penataan kawasan permukiman kumuh					
1	Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	Non Permanen	Ditjen Pengembangan Permukiman: 2006	3
			Semi Permanen		2
			Permanen		1
		Kepadatan Bangunan	> 80 unit/ha	Departemen Permukiman dan Prasaranan Wilayah, 2002	3
			40-80 unit/ha		2
			< 40 unit/ha		1
		Jarak antar bangunan	< 1,5 meter	Departemen Permukiman dan Prasaranan Wilayah, 2002	3
			1,5 - 3,0 meter		2
			> 3,0 meter		1
2	Kondisi Prasarana Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Sangat buruk > 70%	Departemen Permukiman dan Prasaranan Wilayah, 2002	3
			Buruk 50% - 70%		2
			Baik < 50%		1
		Kondisi Drainase	Genangan > 50%	Departemen Permukiman dan Prasaranan Wilayah, 2002	3
			Genangan 25% - 50%		2
			Genangan < 25%		1
		Kondisi Air Minum	Pelayanan < 30%	Departemen Permukiman dan Prasaranan Wilayah, 2002	3
			Pelayanan 30% - 60%		2
			Pelayanan > 60%		1
		Kondisi Air Limbah	Pelayanan < 30%	Departemen Permukiman dan Prasaranan Wilayah, 2002	3
			Pelayanan 30% - 60%		2
			Pelayanan > 60%		1
variabel penanganan kawasan permukiman kumuh					
3	Kondisi Kependudukan	Tingkat Kepadatan Penduduk	> 225 jiwa/ha	Departemen Permukiman dan Prasaranan Wilayah, 2002	3
			151-224 jiwa/ha		2
			<150 jiwa/ha		1
4	Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Pusat Bisnis dan Kantor	Departemen Permukiman dan Prasaranan Wilayah, 2002	3
			Pusat Pemerintah		2
			Permukiman dan lainnya		1
		Jarak ke Tempat Mata Pencaharian	> 10 km	Departemen Permukiman dan Prasaranan Wilayah, 2002	1
			1 km -10 km		2
			< 1km		3
5	Status Tanah	Status Kepemilikan Tanah	Tanah negara	Dasar-dasar Perencanaan Perumahan oleh	3
			Tanah masyarakat		2

No	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber	Skor
			Tanah sengketa	Dipusbindiklatren Bappenas 2003	1

Sumber : Berbagai Literatur (Departemen Permukiman dan Prasaranan Wilayah, 2002, Ditjen Pengembangan Permukiman: 2006)

Keterangan : bobot untuk variable jarak ketempat mata pencaharian > 10 km = 1, 1-10 km = 2 dan < 1 km = 3

Hal ini dikarenakan masyarakat kawasan sekitar lebih cenderung mengoptimalkan kawasan sekitar dan bergerak dibidang informal.

❖ Pembobotan Tingkat Kondisi Bangunan

Bobot penilaian kondisi bangunan pada kawasan permukiman dinilai dengan sub peubah penilai terdiri atas:

a. Kondisi Jenis Bangunan

- Nilai 3 (tiga) untuk kawasan yang bangunan non permanen dan kondisinya sangat buruk dan tidak layak.
- Nilai 2 (dua) untuk kawasan yang bangunan semi permanen dan kondisinya sangat buruk dan tidak layak.
- Nilai 1 (satu) untuk kawasan yang bangunan permanen namun kondisinya sangat buruk dan tidak layak.

b. Kepadatan Bangunan

Kepadatan bangunan adalah dengan memperhitungkan (KDB), (KLB), ketinggian dan kedalaman bangunan serta penggunaan tanah untuk mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah. Nilai yang digunakan dalam sub variable kepadatan bangunan adalah sebagai berikut :

- Nilai 3 (tiga) untuk kawasan yang kepadatan bangunannya lebih dari 80 unit/ha.
- Nilai 2 (dua) untuk kawasan yang kepadatan bangunannya 40-80 unit/ha.
- Nilai 1 (satu) untuk kawasan yang kepadatan bangunannya kurang dari 40 unit/ha.

c. Jarak Antar Bangunan

- Nilai 3 (tiga) untuk kawasan dengan jarak antar bangunan kurang dari 1,5 meter.
- Nilai 2 (dua) untuk kawasan dengan jarak antar bangunan antara 1,5 sampai 3 meter.

- Nilai 1 (satu) untuk kawasan dengan jarak antar bangunan lebih dari 3 meter.

❖ **Pembobotan tingkat kondisi prasarana**

a. Lebar Jalan

Jalan setapak adalah salah satu jalan alternatif yang hanya bisa dilalui oleh pejalan kaki untuk menuju suatu tujuan atau tempat. Untuk kondisi jalan diwakilkan oleh lebar jalan dan tidak diarahkan mengenai kondisi jalan baik atau buruknya, akan tetapi apakah permukiman tersebut memiliki akses menuju suatu tujuan dengan minimal akses tersebut dapat dinilai pejalan kaki. Untuk pembobotan kondisi jalan dibagi sebagai berikut :

- Nilai 3 (tiga) untuk kondisi jalan buruk lebih 70%.
- Nilai 2 (dua) untuk kondisi jalan sedang antara 50% sampai 70%.
- Nilai 1 (satu) untuk kondisi jalan baik kurang 50%.

b. Kondisi Drainase

Karena tingkat kepadatan penduduk di wilayah perkotaan cukup tinggi maka sistem drainase di wilayah perkotaan harus di prioritaskan. Hal ini dilakukan untuk mengatasi banjir akibat terjadinya genangan air karena kurangnya ruang terbuka sebagai daerah resapan air. Untuk penilaian maka diberikan nilai bobot sebagai berikut:

- Nilai 3 (tiga) untuk kawasan dengan tingkat volume genangan air sangat buruk yaitu lebih dari 50%.
- Nilai 2 (dua) untuk kawasan dengan tingkat volume genangan air sedang yaitu antara 25% sampai 50%.
- Nilai 1 (satu) untuk kawasan dengan tingkat volume genangan air normal yaitu kurang dari 25%.

c. Kondisi Air Bersih

Pembobotan kondisi air bersih dilakukan berdasarkan kondisi jumlah rumah penduduk di kawasan permukiman yang sudah memperoleh aliran air dari sistem penyediaan air bersih.

- Nilai 3 (tiga) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan sistem perpipaan air bersih kurang dari 30%.

- Nilai 2 (dua) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan sistem perpipaan air bersih antara 30% sampai 60%.
- Nilai 1 (satu) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan sistem perpipaan air bersih lebih besar dari 60%.

d. Kondisi Air Limbah

Kondisi air limbah yang dikaji dalam studi ini berupa kondisi pembuangan hasil kegiatan domestik komunal maupun non domestik. Pembuangan yang dilakukan berupa sistem komunal maupun individu. Air limbah harus melalui proses pengolahan sebelum dibuang ke perairan terbuka sesuai ketentuan yang berlaku. Konsep yang dikembangkan untuk pelayanan dan pengelolaan air limbah dengan cara sanitasi setempat dengan menggunakan teknologi yang murah dan tepat guna. Realisasi dari pelayanan ini, misalnya, dengan menggunakan jamban keluarga serta tempat mandi cuci dan kakus. Adapaun beberapa penilaian dalam kondisi air limbah yaitu :

- Nilai 3 (tiga) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan air limbah ke sungai.
- Nilai 2 (dua) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan air limbah ke perpipaan dan sebagian ke sungai.
- Nilai 1 (satu) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan air limbah sebagian besar ke perpipaan dan septik tank.

❖ **Pembobotan tingkat Kepadatan Penduduk**

Kondisi kependudukan dalam kawasan permukiman kumuh yang dinilai, mempunyai indikasi terhadap strategi penanganan kawasan permukiman kumuh berdasarkan kepadatan penduduk. Kepadatan penduduk adalah jumlah rata – rata penduduk yang mendiami suatu wilayah administrative atau politisi tertentu, biasanya dinyatakan jiwa/km². Untuk kepadatan penduduk parameter yang digunakan pada Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah tahun 2002, dengan penetapan untuk kepadatan penduduk adalah :

- Nilai 3 (tiga) untuk kawasan dengan tingkat kepadatan penduduk sangat tinggi yaitu lebih dari 225 jiwa per hektar.

- Nilai 2 (dua) untuk kawasan dengan tingkat kepadatan penduduk antara 151 sampai 224 jiwa per hektar.
- Nilai 1 (satu) untuk kawasan dengan tingkat kepadatan penduduk rendah yaitu kurang dari 150 jiwa per hektar.

❖ **Pembobotan Kondisi Kawasan Terhadap Wilayah Sekitarnya**

Penilaian konstelasi terhadap kawasan sumber ekonomi produktif dengan bobot nilai sebagai berikut:

a. Fungsi Sekitar Kawasan

Penilaian fungsi sekitar kawasan dengan bobot sebagai berikut :

- Nilai 3 (tiga) untuk kawasan yang berada dalam kawasan pusat kegiatan bisnis kota.
- Nilai 2 (dua) untuk kawasan berada pada sekitar pusat pemerintahan dan perkantoran.
- Nilai 1 (satu) untuk kawasan sebagai kawasan permukiman atau kegiatan lainnya selain pusat kegiatan bisnis dan pemerintahan/perkantoran.

b. Jarak Jangkauan Ke Tempat Bekerja

Penilaian jarak jangkauan perumahan terhadap sumber mata pencaharian dengan bobot sebagai berikut:

- Nilai 3 (tiga) untuk kawasan yang mempunyai jarak terhadap mata pencaharian penduduknya kurang dari 1 km.
- Nilai 2 (dua) untuk kawasan yang mempunyai jarak terhadap mata pencaharian penduduknya antara 1 sampai dengan 10 km.
- Nilai 1 (satu) untuk kawasan yang mempunyai jarak terhadap mata pencaharian penduduknya lebih dari 10 km.

❖ **Status Lahan**

Status lahan perumahan dan permukiman dalam kawasan permukiman kumuh memiliki indikasi terhadap strategi penanganan kawasan permukiman kumuh dalam hal status lahan yang dimiliki.

Pembobotan Kriteria Status Tanah

- Nilai 3 (tiga) untuk kawasan dengan jumlah dominasi kepemilikan tanah negara.
- Nilai 2 (dua) untuk kawasan dengan jumlah dominasi kepemilikan tanah masyarakat dan tanah Negara.
- Nilai 1 (satu) untuk kawasan dengan jumlah dominasi kepemilikan tanah milik masyarakat.

Penilaian akhir dari penelitian kawasan permukiman kumuh dilakukan sebagai akumulasi dari hasil perhitungan terhadap variabel. Dari penjumlahan berbagai peubah akan diperoleh total nilai maksimum dan minimum setiap variabel kriteria. Proses penilaian menggunakan batas ambang yang dikategorikan kedalam:

- Kawasan Kumuh Tinggi
- Kawasan Kumuh Sedang
- Kawasan Kumuh Rendah

Untuk mengklasifikasikan hasil kegiatan penilaian berdasarkan kategori tersebut diatas maka dilakukan penghitungan terhadap akumulasi bobot yang telah dilakukan dengan formula sederhana sturgess yaitu:

- Dihitung koefisien ambang interval (rentang) dengan cara mengurangkan Nilai Tertinggi (hasil penilaian tertinggi) dari hasil pembobotan dengan Nilai Terendah (hasil penilaian terendah) dari jumlah penilaian dibagi 3 (tiga).
- Koefisien ambang rentang sebagai pengurang dari Nilai Tertinggi akan menghasilkan batas nilai paling bawah dari tertinggi.
- Untuk kategori selanjutnya dilakukan pengurangan 1 angka terhadap batas terendah dari akan menghasilkan batas tertinggi untuk Kategori Sedang, dan seterusnya.

$$\text{Nilai Rentang (NR)} = \frac{(\sum \text{Nilai Tertinggi} - \sum \text{Nilai Terendah})}{3}$$

2.4 Masalah Permukiman Kumuh

Persoalan lingkungan kota – kota di dunia dan khususnya Indonesia semakin meningkat dan kompleks, tidak saja tuntutan akan ruang – ruang kota akan semakin meningkat, melainkan jumlah dan kompleksitas persoalan limbah

kota juga akan meningkat dengan pesat. Kenyataan ini mendorong akan pentingnya satu prespektif baru dalam membangun dan menata kota (*Setiawan et al., 1999*).

Hal ini menunjukkan bahwa tekanan terhadap areal – areal di sekitar kota meningkat, dan lingkungan kota itu sendiri semakin menimbulkan banyak persoalan – persoalan lingkungan, terutama masalah limbah dan polusi yang tentunya sebagai akibat aktifitas dari penduduk. Oleh karena itu mempunyai implikasi yang sangat signifikan dalam memberikan tekanan terhadap lingkungan serta model – model penataan ruang.

Lingkungan permukiman merupakan ruang yang terluas digunakan dalam sebuah kota, oleh karena itu, sangat penting perannya dalam membentuk tata ruang kota. Penggunaan lahan untuk perumahan merupakan factor utama dalam pertumbuhan/perkembangan kota dan sejalan juga dengan pertumbuhan penduduk (*Sinulingga, 1999*).

Konsekuensi perkembangan kota adalah semakin meningkatnya kebutuhan lahan/ruang untuk mewedahi meningkatnya berbagai kegiatan di perkotaan sehingga mempengaruhi perkembangan kota. Factor – factor yang mempengaruhi perkembangan kota adalah : keadaan geografis, tata letak (*site*), fungsi kota, sejarah dan kebudayaan serta unsure – unsure umum (organisasi administrative, keadaan prasarana dan sarana pelayanan umum dan lain – lainnya).

Lahan merupakan salah satu komponen pokok pembangunan fisik di wilayah perkotaan yang sedianya makin terbatas, seiring dengan kebutuhan lahan yang terus meningkat. Oleh karena itu, maka aspek lahan menjadi sangat penting, karena semakin tingginya permintaan lahan sementara penyediaan relative tetap (*Karyoedi, 1993*).

Dengan penyediaan lahan relative tetap dan kebutuhan akan lahan malah semakin meningkat menyebabkan penduduk kota memanfaatkan lahan yang sempit untuk mereka bernaung, sehingga rumah yang dibangun mempunyai tingkat kepadatan dan kerapatan yang cukup tinggi, juga kurang memperhatikan lingkungan, kesehatan, serta menimbulkan kekumuhan. Ini merupakan

penyimpangan dari tertib membangun sebagaimana yang disebutkan dalam disiplin nasional.

Kampung yang tumbuh secara organik, yang pada akhirnya menjelma menjadi permukiman kumuh. Kampung semacam ini biasanya tumbuh dan berlokasi di pusat kota. Menurut Sinulingga (1999), ciri-ciri kampung kumuh dan masalah yang timbul antara lain :

- 1) Penduduk sangat padat antara 250-450 jiwa/ha. Pendapat para ahli perkotaan (MMUDP,90) menyatakan bahwa apabila kepadatan suatu kawasan telah mencapai 80 jiwa/ha maka akan timbul masalah akibat kepadatan ini, antara perumahan yang dibangun tidak mungkin lagi memiliki persyaratan fisiologis, psikologis, dan perlindungan terhadap penularan penyakit.
- 2) Jalan – jalan sempit tidak dapat dilalui oleh kendaraan roda empat, karena sempitnya, kadang – kadang jalan ini sudah tersembunyi di balik atap – atap rumah yang telah bersinggungan antara satu sama lain.
- 3) Fasilitas drainase sangat tidak memadai dan malahan biasa terdapat jalan – jalan tanpa drainase, sehingga apabila hujan kawasan ini mudah tergenang oleh air.
- 4) Fasilitas pembuangan air kotor/tinja sangat minim sekali. Ada yang langsung membuang tinjanya ke saluran yang dekat dengan rumah, ataupun ada juga yang membuangnya ke sungai terdekat. Sebagian dari penghuni membuat WC cubluk tetapi karena lahan sempit, terpaksa harus berdekatan dengan sumur dangkal yang dimanfaatkan sebagai sumber air minum, sehingga memungkinkan terjadi pencemaran air sumur dangkal ini sangat besar sekali.
- 5) Fasilitas penyediaan air bersih sangat minim, memanfaatkan air sumur dangkal, air hujan atau membeli secara kalengan.
- 6) Tata bangunan sangat tidak teratur dan bangunan pada umumnya tidak permanen dan malahn banyak yang darurat.
- 7) Kondisi – kondisi seperti yang tersebut di atas sangat rawan terhadap penularan penyakit.

- 8) Pemilikan hak terhadap lahan sering tidak legal, artinya status lahannya masih merupakan lahan negara dan para pemilik tidak memiliki status apa-apa.

Meningkatnya jumlah penduduk seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan perumahan juga lahan (yang merupakan sumber daya alam, dimana lahan merupakan kebutuhan yang paling mendasar dalam pembangunan rumah). Namun kenyataannya kebutuhan akan lahan dan rumah tersebut tidak sebanding dengan masyarakat yang mempunyai kepadatan yang rendah sehingga menyulitkan mereka untuk membeli lahan maupun untuk membangun rumah yang layak. Situasi tersebut memaksa mereka untuk melakukan sesuatu di luar hukum, seperti mendirikan bangunan tidak sesuai dengan izin bangunan, atau mendirikan bangunan di sepanjang bantaran sungai, di atas rawa, atau mendirikan rumah di atas lahan yang bukan haknya (milik orang lain atau negara). Cara pembangunan rumah seperti ini selain liar juga menimbulkan kesan kumuh, dimana sebagian penghuni rumah masih membuang limbah rumah tangganya langsung ke sungai. Selain itu letak rumah yang tidak beraturan serta padat dan rapat. Fenomena tersebut menyebabkan penurunan kualitas lingkungan perkotaan dimana air sungai menjadi keruh dan kotor, udara yang baunya menyengat karena terdapat genangan air, timbunan sampah ataupun selokan yang tersumbat.

2.5 Konsep Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh

2.5.1 Program Pengadaan Perumahan Baru

Pembangunan perumahan baru harus dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa hal, yaitu :

1. Penyediaan infrastruktur, seperti jaringan jalan, saluran sanitasi dan drainase, jaringan air bersih, jaringan listrik.
2. Penyediaan fasilitas pendukung, seperti fasilitas kesehatan, pendidikan, sosial masyarakat, serta fasilitas umum lainnya.
3. Ketersediaan ruang terbuka sebagai fasilitas pendukung bagi kegiatan informal penghuninya, serta sebagai strategi mempertahankan ketersediaan air bersih dalam jangka panjang.

Program pembangunan perumahan baru dapat dilaksanakan baik oleh pemerintah (PERUMNAS) maupun pihak swasta. Agar penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat tercapai maka pemerintah meneluarkan kebijakan pengedaan perumahan perbandingan 1 kelas mewah : 3 kelas menengah : 6 kelas bawah bagi *developer* swasta. Kebijakan ini sesuai dengan azas keadilan, pemerataan, dan keterjangkauan.

Selain itu, untuk mendukung kemampuan kepemilikan rumah oleh masyarakat berpenghasilan rendah, program ini didukung oleh lembaga perbankan (misalnya BTN) dengan program Kredit Pemilikan Rumah dengan suku bunga lunak. Lembaga perbankan swasta pun saat ini sudah banyak yang ikut aktif mendukung program pembangunan perumahan ini.

2.5.2 Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman

Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman merupakan suatu pola pembangunan kampung yang didasarkan pada partisipasi masyarakat dalam meningkatkan kualitas lingkungan dan pemenuhan kebutuhannya. Program ini mempunyai prinsip universal yang berlaku dimana-mana yakni memberdayakan dan menjadikan warga sebagai penentu dan pemamfaat sumberdaya kota guna memperbaiki taraf hidup dan kemampuan untuk maju. Prinsip dari program perbaikan kampung adalah perbaikan lingkungan kampung-kampung kumuh di pusat kota yang berada di atas tanah milik masyarakat yang mempunyai kepadatan tinggi.

Metode ini berbasis pada investasi yang telah dibuat. Oleh karena itu biaya implementasinya relative lebih murah. Melalui pelaksanaan metode ini, berbagai komponen pokok prasarana / sarana dasar disediakan untuk penduduk kawasan yang bersangkutan. Di Indonesia penerapan teknik ini dilakukan melalui pelaksanaan Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman.

Tujuan dari Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman adalah menyediakan jalan akses, jalan setapak, saluran drainase, saluran pembuangan limbah, air bersih, dan fasilitas – fasilitas sosial seperti sekolah dan puskesmas, untuk melayani penduduk berpendapatan rendah dan menengah.

Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman merupakan contoh yang cukup baik dalam memperhatikan pentingnya dukungan lokal dalam implementasinya. Pada mulanya program ini bersifat *top-down* dalam perancangannya, dimana aparat pemerintah melakukan analisa dan menetapkan suatu solusi. Pada proses selanjutnya, disadari bahwa program ini sebaiknya diorganisir dengan melibatkan masyarakat, baik dalam perencanaan, pembangunan, maupun dalam pemeliharaan fasilitas kawasan. Malahan pembiayaan program disalurkan melalui organisasi yang berbasis masyarakat (*community based organization*). Penduduk menjadi lebih antusias dan mereka juga mau menyumbangkan sejumlah dana bagi pembiayaan program (Choguill, 1994: 111).

Berdasarkan hasil evaluasi terhadap 11 negara yang telah melaksanakan proyek/program perbaikan perumahan dan permukiman, dapat disimpulkan hal – hal sebagai berikut :

- Program perbaikan perumahan dan permukiman relative lebih efektif dalam segi pembiayaan, untuk situasi dimana terdapat pemerintah akan perumahan dan sarana/prasarana pelayanan yang tinggi.
- Proses pelaksanaan program relative mudah dan sederhana, sehingga pelaksanaan program relative lebih cepat.
- Implementasi komponen – komponen untuk memperbaiki status lahan harus dilakukan secara seksama sehingga dapat meningkatkan rasa aman bagi pemiliknya.
- Mobilitas penduduk/tumah tangga relative meningkat.
- Partisipasi masyarakat merupakan hal penting bagi berhasilnya pelaksanaan program perbaikan perumahan dan permukiman ini, meskipun demikian pengawasan terhadap pencapaian sasaran / harapan program penting untuk diperhatikan.

Menurut Direktorat Cipta Karya, Program Pembangunan Perumahan dan Permukiman,(1998). Ciri-ciri kondisi kawasan yang dapat diterapkan Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman:

1. Berada pada kawasan legal dan sesuai dengan RTR.

2. Tingkat kepadatan tinggi, tetapi masih dalam batas kewajaran
3. Kualitas PSDPU langka dan terbatas.
4. Belum perlu tindakan penataan menyeluruh dan resettlement.
5. Dampak permasalahan bersifat lokal.

2.5.3 Program Peremajaan Kota

Pada kondisi tertentu KIP tidak dapat diterapkan secara efektif dan efisien karena tingginya kepadatan penduduk dan rendahnya kualitas lingkungan. Pada kondisi ini harus diterapkan program peremajaan kota sebagai usaha perbaikan kualitas lingkungan. Pada program ini dilakukan pengaturan kembali struktur kota yang tidak sesuai. Tujuan program ini adalah untuk memperbaiki meningkatkan potensi yang sudah ada dan menimbulkan potensi yang baru, khususnya yang terkait dengan aspek ekonomi.

Karena besarnya perubahan fisik yang mungkin dilakukan pada program ini, tidak jarang sebagian penghuni harus dipindahkan sementara dari lokasi asalnya. Selanjutnya pengembalian penghuni merupakan aktifitas dengan prioritas pertama yang harus segera dilakukan setelah program ini selesai. Program ini biasanya dilakukan pada zona-zona dengan potensi tinggi atau dengan kemungkinan pengembangan potensi yang besar, yang dinilai belum dieksplorasi secara maksimal. Pada dasarnya program ini dilakukan dengan pendanaan sendiri.

Sasaran kegiatan ini adalah peremajaan sarana prasarana yang bersifat strategis, yang biasanya berupa:

- Prasarana dan sarana dengan kualitas yang rendah, yang tidak layak difungsikan sesuai peruntukannya
- Prasarana dan sarana yang mendukung pengembangan kawasan yang mempunyai potensi ekonomi regional atau nasional dan atau prasarana dan sarana ekonomi yang bersekala regional dan nasional, seperti Bandar udara, pelabuhan laut, terminal sekala propinsi, pasar regional dan sebagainya.
- Prasarana dan sarana dikawasan-kawasan yang seringkali mengalami bencana seperti banjir, gempa, kebakaran dan lain sebagainya

- Prasarana dan sarana yang mendukung pengembangan kawasan yang mempunyai kekhususan, seperti kawasan kota lama, bersejarah, agropolitan, DPP dan sebagainya

UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, Pasal 94 ayat (2) menyatakan bahwa “Kegiatan yang dilakukan dalam rangka peningkatan kualitas permukiman meliputi upaya melalui perbaikan atau pemugaran, peremajaan serta pengelolaan dan pemeliharaan yang berkelanjutan”.

Peremajaan itu sendiri diartikan sebagai “upaya untuk meningkatkan kualitas melalui kegiatan perombakan dengan perubahan yang mendasar dan penataan yang menyeluruh” terhadap kawasan hunian yang tidak layak huni tersebut. Upaya yang dilakukan dalam rangka peremajaan:

- Secara bertahap dan sering kali mengakibatkan perubahan yang mendasar,
- Bersifat menyeluruh dalam suatu kawasan permukiman yang sangat tidak layak huni, yang secara fisik sering tidak sesuai lagi dengan fungsi kawasan semula.
- Difokuskan pada upaya penataan menyeluruh terhadap seluruh kawasan hunian kumuh, rehabilitasi dan atau penyediaan prasarana dan sarana dasar, serta fasilitas pelayanan sosial ekonomi yang menunjang fungsi kawasan ini sebagai daerah hunian yang layak.
- Memerlukan partisipasi aktif masyarakat dalam seluruh rangkaian kegiatannya.

Dengan demikian, peremajaan merupakan salah satu bentuk bantuan program yang diberikan oleh Pemerintah untuk meningkatkan kualitas permukiman. Dalam perjalanan pelaksanaannya, program peremajaan telah mengalami berbagai perubahan dan penyempurnaan, baik dalam mekanisme pelaksanaan, cakupan program bahkan dalam pendekatan dasarnya.

✓ **Peremajaan Kota di bagi menjadi 2 (dua) yaitu :**

1. Urban Renewal (pembaharuan perkotaan)

Suatu Pembaharuan kota yang menyangkut keseluruhan kehidupan kota, manusianya (sosial, budaya), tata kehidupannya (perekonomian) dan lingkungan hidupnya (lingkungan Fisik Kota) dan fungsi Kegiatannya (kehidupan dan

kegiatan usaha) biasa juga disebut atau diartikan sebagai *Overall Urban Development* atau pembangunan perkotaan secara keseluruhan.

2. Urban Redevelopment (Pembangunan Perkotaan Kembali)

Suatu peremajaan satu atau beberapa bagian kota atau kawasan fungsional tertentu yang karena keadaan lingkungannya sudah mengalami degradasi fungsional, ekonomi dan fisik sehingga menimbulkan degradasi keseluruhan kehidupan kota, *Urban Redevelopment* biasa disebut juga sebagai suatu *Partial Urban Development*.

✓ Peremajaan Kota Dilihat dari 3 (tiga) aspek, antara lain :

1. Sebagai suatu "*Proses*" dapat diartikan sebagai suatu rangkaian pengembangan kembali suatu atau beberapa bagian wilayah kota sebagai konsekuensinya dari pengembangan Kota.
2. Sebagai suatu "*Fungsi*" merupakan suatu kegiatan yang memfungsikan suatu bagian atau beberapa bagian wilayah kota sehingga vitalitasnya secara social, ekonomi, maupun fisik meningkat.
3. Sebagai suatu "*Perencanaan*" dapat diartikan sebagai suatu bagian dari suatu rangkaian kegiatan pelaksanaan pembangunan kota yang terkoordinir.

✓ Usaha Dan Strategi Pengembangan Kota

Pengembangan kota sendiri meliputi 3 aspek utama, yaitu :

1) Intensifikasi Kota

Usaha intensifikasi perkotaan dalam hal ini meliputi usaha-usaha untuk meningkatkan kapasitas dan intensitas pelayanan kota.

2) Ekstensifikasi Kota

Dalam usaha ekstensifikasi dilakukan dengan cara memperluas ruang serta membuka wilayah baru pada wilayah kantong (*enclave*) atau pinggiran kota yang belum berkembang dan masih kosong.

3) Pengembangan Kota Baru.

Pembangunan kota baru adalah sebuah usaha yang dilakukan dengan cara membangun kota-kota baru baik di dalam wilayah kota itu sendiri sebagai

kotabaru atau di luar wilayah kota itu yang tidak terlalu jauh sebagai fungsi kota satelit. Berbagai cara tersebut dapat ditempuh sesuai dengan kebutuhan serta ketersediaan sumberdaya yang memungkinkan.

Pengertian peremajaan kota yang lain, seperti dikutip oleh (Dritasto, 1998:68-69) dari Mochtarram, yaitu sebagai berikut :

1. Menurut Grebler; peremajaan kota adalah usaha perubahan lingkungan perkotaan yang disesuaikan dengan rencana dan perubahan tersebut dilakukan secara besar-besaran untuk dapat memenuhi tuntutan baru kehidupan di kota.
2. Menurut Parry Lewis; peremajaan kota adalah pembongkaran secara besar-besaran dari bangunan yang pada umumnya sudah tua agar terdapat lahan kosong yang cukup besar sehingga dapat direncanakan dan dibangun kelompok bangunan baru, jalan dan ruang terbuka.
3. Menurut Weimer dan Hoyt; peremajaan kota adalah meliputi usaha-usaha rehabilitasi untuk memperbaiki struktur di bawah standar sehingga memenuhi standar yang seharusnya; konservasi adalah menyangkut rehabilitasi dan pemeliharaan dengan maksud meningkatkan mutu suatu daerah; redevelopment yaitu pembongkaran, pembersihan dan pembangunan kembali suatu daerah.

3. Prinsip-Prinsip Dasar Penanganan Peremajaan

Dari batasan serta pemahaman tentang dasar penanganan peremajaan permukiman tersebut di atas, diperoleh prinsip-prinsip peremajaan yang harus mendasari seluruh konsepsi peremajaan permukiman kumuh, adalah:

- 1) Penanganan terpadu Multi-sektor
 Penanganan peremajaan permukiman kumuh dilandasi unsur keterpaduan antar sektor terkait secara komprehensif. Proses pembangunannya bersifat multi year dan menyeluruh, sesuai tanggung jawab dan peran masing-masing yang terlibat (Pemerintah, swasta, masyarakat).
- 2) Bertumpu pada masyarakat

Menempatkan masyarakat sebagai subyek pembangunan, sehingga terdapat keterlibatan masyarakat dalam proses pembangunan, meliputi:

- aspek perencanaan
- aspek pelaksanaan
- aspek pemanfaatan dan pemeliharaan

Peremajaan harus dilaksanakan dengan pola Tridaya yang dalam prosesnya saling mendukung satu dengan yang lain.

- a. Bina Peningkatan Usaha Ekonomi
- b. Bina Peningkatan Sosial Kemasyarakatan
- c. Bina Pengembangan Fisik Lingkungan

3) Pembangunan berkelanjutan

Peremajaan permukiman kumuh harus dapat berkelanjutan. Beberapa prasyarat untuk pembangunan berkelanjutan antara lain harus di dasarkan atas kebutuhan (*needs assesment*), penetapan keadaan awal yang harus dimiliki, keadaan akhir yang akan dicapai serta dampak sosial budaya, dampak lingkungan (alamiah), kesepakatan institusional untuk melaksanakan program pembangunan, penggunaan teknologi tepat guna, dan kemudahan replikasi.

4) Membangun tanpa mengusur dengan preservasi sosial-ekonomi

Proses peremajaan diharapkan tidak mengusur masyarakat baik secara langsung (*displacement*) maupun secara tidak langsung atau bertahap (*gentrification process*). preservasi sosial ekonomi dimaksudkan untuk membantu masyarakat menggali dan mengenali bakat, potensi, kemampuan, kelebihan yang sudah atau mungkin belum terlihat secara jelas, lalu mengakomodasikan ke dalam bentuk-bentuk bina usaha dan bina manusia yang didukung oleh bina fisik.

5) Efisiensi dalam Redistribusi lahan

Peremajaan dapat menjadi mekanisme redistribusi lahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta memungkinkan pencadangan lahan bagi kepentingan penggalan sumber pembiayaan pembangunan.

Peremajaan berarti suatu upaya mengintervensi kegagalan mekanisme pasar lahan perkotaan. Apabila hak atas lahan berhasil diakses masyarakat, maka

konsep-konsep besar seperti *self help* (swadaya), *enabling* (memampukan), dalam pembangunan masyarakat miskin akan terakselerasi dengan sendirinya.

6) *Public-Private Partnership* (Kemitraan)

Interaksi antar pelaku pembangunan yang terjadi adalah interaksi antara pihak yang setara, meskipun berbeda fungsi, sehingga terbentuk kerabat kerja pembangunan. Tujuannya adalah penggalangan semaksimal mungkin peran dan fungsi para pelaku yang terlibat.

2.5.4 Program PLP2K-BK

Tujuan PLP2K-BK adalah: meningkatkan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh secara terkoordinasi dan berkelanjutan serta terintegrasi dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota melalui pendekatan tridaya. serta mendorong terwujudnya lingkungan perumahan dan permukiman yang layak huni.

sedangkan sasarannya adalah terlaksananya penataan perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang sesuai dengan fungsi kawasan dan struktur kota. Tercapainya pengurangan luasan perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Serta terwujudnya masyarakat yang secara mandiri dapat merencanakan dan melaksanakan upaya peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh serta memeliharanya.

1) Kriteria Lokasi Penanganan

a. Kriteria Umum

- Berada pada peruntukan perumahan dalam RTRW kota/kabupaten;
- Kepadatan penduduk > 400 jiwa/hektar untuk kota kecil, > 500 jiwa/hektar untuk kota besar dan sedang, dan > 750 jiwa/hektar untuk kota metropolitan;
- Rumah tidak layak huni sebanyak > 60%;
- Angka penyakit akibat buruknya lingkungan permukiman cukup tinggi (demam berdarah, diare, ISPA, dan lain-lain) yang cukup tinggi;

- Intensitas permasalahan sosial kemasyarakatan cukup tinggi, misalnya (urban crime, keresahan serta kesenjangan yang tajam, dan lain-lain)
- Ketersediaan PSU di bawah standar pelayanan minimal;
- Rawan bencana, misalnya banjir, tanah longsor dan kebakaran.

b. Kriteria Wajib

- lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh mengelompok, dengan luasan yang mampu menciptakan interaksi dengan sistem perkotaan;
- ditetapkan oleh pemerintah daerah sebagai bagian dari kebijakan dan program penanganan lingkungan permukiman kumuh;
- teralokasinya APBD baik tingkat kabupaten/kota dan provinsi untuk sinergi kegiatan dan keberlanjutan penanganan ke depan sesuai dengan hasil Rencana PLP2K-BK dan Rencana Tindak Komunitas.

c. Kriteria Kompetitif

- Partisipasi masyarakat;
- Intensitas kekumuhan;
- Intensitas permasalahan sosial kemasyarakatan;
- Proporsi alokasi APBD untuk keberlanjutan kegiatan.

2.6 Peran Aktor Pembangunan

2.6.1 Peran Pemerintah

Berdasarkan SK Menteri Negara Perumahan Rakyat No.06/KPTS/1994, kedudukan pemerintah baik pusat maupun daerah dalam pelaksanaan peremajaan permukiman kumuh dengan pola pembangunan bertumpu pada masyarakat adalah sebagai pemimpin (*enabler*) yang memiliki peran sebagai katalisator dan sekaligus mengendalikan secara adil. Selanjutnya ditegaskan pula bahwa pemerintah secara khusus berperan mobilitas sumberdaya untuk memungkinkan penduduknya merumahkan diri secara layak dan memberikan pelayanan teknik dan manajemen termasuk kemudahan perizinan.

Peran pemerintah dalam kedudukannya sebagai pemimpin (*enabler*), lebih diarahkan untuk memberikan dukungan kemudahan dan mengakomodasi dari sisi non bangunan rumah (seperti prasarana, sarana dan akses sertifikasi) yang pada akhirnya akan memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk membangun/memperbaiki rumahnya sendiri (Hendrianto, 1996). Dukungan pejabat dalam kegiatan pembangunan partisipatif sangat diperlukan dan banyak hal dipersyaratkan harus berpartisipasi agar masyarakat menjadi efisien dan berhasil (Cernea, 1992).

Peran pemerintah sebaiknya dibatasi pada pengelolaan sumber – sumber dana pengolaan penggunaan lahan, pengadaan prasaraa terutama air bersih dan kegiatan – kegiatan lain pada skala kota agar masyarakat dapat benar – benar berpartisipasi dalam memperbaiki ataupun membangun permukimannya. Lebih lanjut (Panudju, 1999) mengemukakan bahwa peran pemerintah kota sebagai pemerintah yang paling dekat dengan masyarakat adalah bertanggung jawab dalam berbagai kegiatan yang berkaitan dengan pengaturan penyediaan lahan dan sedangkan Bank Dunia merekomendasikan peran pemerintah secara keseluruhan dengan tidak membedakan peran pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dalam pelaksanaan pengadaan perumahan ataupun penataan permukiman. Menurut Panudju (1999) peran, dimaksudkan meliputi tujuh instrument yang dipergunakan untuk melaksanakan strategi pemberdayaan, yaitu :

1. Mengembangkan hak kepemilikan yang memberikan jaminan atas status kepemilikan dan penggunaan rumah maupun lahan yang dilengkapi dengan peraturan yang benar – benar dilaksanakan.
2. Membentuk sistem pendanaaan dengan kredit.
3. Merasionalkan subsidi
4. Menyediakan prasarana untuk lahan perumahan
5. Mengatur lahan dan pembangunan rumah.
6. Mengorganisir industry bangunan.
7. Memperkuat institusi yang dapat melihat masalah secara keseluruhan, menyatukan berbagai lembaga pemerintah yang penting, sector swasta, lembaga non pemerintah dan organisasi kelompok masyarakat.

2.6.2 Peran Swasta

Peran swasta dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan pada kelompok masyarakat berdasarkan SK Menteri Nega Perumahan Rakyat No.06/KPTS/1994 memiliki peran sebagai pembimbing dan pendamping organisasi kemasyarakatan dalam mengembangkan akses permodalan dan potensi pembangunan, menyelenggarakan pembangunan masyarakat (*Community Develompent*) dan pembangunan perumahan, serta kegiatan terkait. Dengan demikian proses pembangunan yang menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama (subjek) pembangunan, menuntut adanya fungsi swasta untuk dapat berperan serta memberdayakan masyarakat agar mampu berperan sebagai pelaku utama pembangunan sehingga dapat menempatkan diri sejajar dengan perilaku pembangunan lainnya. Di samping itu peranan swasta seperti konsultan pembangunan juga sangat berperan dalam pendampingan masyarakat. Berikut ini dapat dilihat beberapa peran konsultan pembangunan :

1. Untuk memberdayakan masyarakat agar mampu berperan sebagai pelaku utama pembangunan sehingga dapat menempatkan diri sejajar dengan pelaku pembangunan lainnya.
2. Untuk mendukung proses penggalangan kelompok dan menjadi perantara dan sekaligus katalisator dalam menggalang sumberdaya individu maupun akses ke pelaku pembangunan lainnya (seperti pemerintah, bank, swasta dan lain sebagainya).
3. Sebagai pendamping “kelompok membangun” mulai dari konstruksi pembangunan sampai dengan manajemen pengelolaan lingkungan permukiman.
4. Sebagai mediator/perantara dan mitra bagi para pelaku pembangunan lainnya seperti pemerintah/swasta untuk bersama – sama engembangkan lingkungan permukiman.

2.6.3 Peran Masyarakat

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan pada kelompok masyarakat berdasarkan SK Menteri Negara Perumahan Rakyat

No.06/KPTS/1994 memiliki peran sebagai peserta pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok merupakan pelaku utama, berperan aktif dalam membentuk kelompok terorganisasi/KSM, menciptakan kegiatankegiatan usaha bersama dan atau perorangan, termasuk pengelolaan dana yang diperolehnya serta menyelenggarakan pembangunan rumah dan lingkungan secara kooperatif terorganisasi.

Peranan masyarakat dan dunia usaha dalam pembangunan perumahan dan permukiman diarahkan untuk mendorong terciptanya penyediaan perumahan dan permukiman secara mandiri sehingga mengurangi ketergantungan pembiayaannya pada Pemerintah. Kebijakan pengembangan peran serta masyarakat dan dunia usaha dalam penyediaan pelayanan perumahan dan permukiman ditempuh dengan meningkatkan kesadaran dan tanggung jawab sosial masyarakat di perdesaan dan perkotaan untuk mendiami rumah sehat dalam lingkungan yang sehat melalui berbagai upaya penyuluhan secara berencana; meningkatkan pembangunan perumahan dan permukiman yang bertumpu pada upaya swadaya masyarakat, yang berasaskan kesetiakawanan sosial; menciptakan iklim yang efektif untuk meningkatkan kesempatan usaha dan lapangan kerja serta mengembangkan kegiatan ekonomi yang berkaitan dengan pembangunan perumahan dan permukiman; dan memantapkan mekanisme kemitraan dunia usaha dan masyarakat dalam penyediaan perumahan dan permukiman.

Peran masyarakat pada dasarnya dapat dinyatakan dalam bentuk pemikiran, keterampilan/keahlian, tenaga, harta benda atau uang (Keith Davis dalam Santoso, 1988:16). Sejalan dengan itu, (Surbakti, 1984: 72-73) mengemukakan bahwa kegiatan yang digolongkan sebagai partisipasi masyarakat antara lain :

- Ikut mengajukan usul-usul mengenai suatu kegiatan
- Ikut serta bermusyawarah dalam mengambil keputusan tentang alternative program yang dianggap paling baik.
- Ikut serta melaksanakan apa yang telah diputuskan termasuk disini member iuran atau sumbangan materil.
- Ikut serta mengawasi pelaksanaan pembangunan.

Dengan demikian, ukuran peran serta masyarakat lebih tepat dijelaskan secara kualitatif.

2.7 Landasan Hukum Dan Peraturan Penataan Kawasan Permukiman Kumuh

2.7.1 Undang - Undang No 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Berdasarkan UU No 26 Tahun 2007 menyatakan bahwa kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya. Pemukiman merupakan salah satu kawasan budi daya, dan dalam undang-undang tentang penataan ruang menyatakan bahwa kawasan budi daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan.

2.7.2 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 menjelaskan Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat

untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
- e. mendorong iklim investasi asing.

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak hanya melakukan pembangunan baru, tetapi juga melakukan pencegahan serta

pembenahan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada dengan melakukan pengembangan, penataan, atau peremajaan lingkungan hunian perkotaan atau perdesaan serta pembangunan kembali terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Untuk itu, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman perlu dukungan anggaran yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan belanja daerah, lembaga pembiayaan, dan/atau swadaya masyarakat. Dalam hal ini, Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat perlu melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan perumahan dan permukiman secara menyeluruh dan terpadu.

- pasal 13 disebutkan bahwa Pemerintah disamping mempunyai tugas merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi bidang perumahan dan kawasan permukiman, juga memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional. Penanganan kawasan permukiman kumuh dilakukan melalui penyiapan infrastruktur permukiman dengan pendekatan pengembangan berbasis masyarakat (*community based development*).
- Pasal 94 disebutkan bahwa pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat 1 wajib dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

- Pasal 96 disebutkan bahwa dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, pemerintah dan/atau

pemerintah daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis.

2.7.3 Undang-Undang No 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Didalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraria, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan. Dalam pada itu hukum Agraria yang berlaku sekarang ini, yang seharusnya merupakan salah satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur tersebut, ternyata bahkan sebaliknya, dalam banyak hal justru merupakan penghambat dari pada tercapainya cita-cita. bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja.

Demikian pula tanah-tanah didaerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara.

Hak menguasai dari Negara termasuk memberi wewenang untuk:

- Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

- Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

2.7.4 Panduan Pelaksanaan Peremajaan Kawasan Permukiman Kota (*Urban Reneval*)

Pengertian program kawasan permukiman kota yaitu kegiatan untuk meningkatkan kesejahteraan dan harkat masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dilakukan melalui penataan dan perbaikan kualitas yang lebih menyeluruh terhadap kawasan hunian yang sangat kumuh. Dengan maksud dan tujuan yaitu sebagai berikut :

- a. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang tinggal di perkampungan di daerah perkotaan, melalui penataan kembali lingkungan perumahan. Mendorong pemerintah kota untuk lebih memberikan perhatian terhadap upaya peningkatan kualitas permukiman, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yaitu tinggal di kawasan permukiman kumuh perkotaan.
- b. Mewujudkan kawasan permukiman di perkotaan dan pedesaan yang lebih tertib, tertata dan terencana, sebagai bagian dari kawasan perkotaan atau pedesaan.
- c. Mendorong percepatan peningkatan kemampuan perangkat pelaksana pembangunan serta kemampuan swadaya masyarakat.
- d. Memberikan kepastian hukum dalam bermukim (*security of tenure*) melalui penataan dan penggunaan lahan permukiman secara lebih berdaya guna dan berhasil guna.

Dan sasaran yang dilakukan yaitu secara fungsional, operasional dan lokasi :

- a. Sasaran fungsional adalah terciptanya masyarakat yang mandiri memenuhi kebutuhannya, akan rumah layak dalam lingkungan sehat, tertib dan terencana dan melembaganya pembangunan perumahan dan permukiman menjadi gerakan yang mengakar pada karsa masyarakat.

- b. Sasaran operasional adalah peningkatan kembali kondisi dan fungsi kawasan perkotaan yang menurun produktivitas maupun kualitas pemanfaatannya karena berbagai sebab. Dan penghapusan atau pengurangan kawasan permukiman kumuh di perkotaan secara nasional dan konsepsional.
- c. Sasaran lokasi adalah lingkungan permukiman kumuh di perkotaan baik yang berlokasi pada peruntukan perumahan dalam RUTR pada tanah/lahan illegal atau daerah bantaran banjir. Dijelaskan pula kriteria – kriteria permukiman kumuh, yaitu sebagai berikut :
- Kawasan bisa berada atau tidak berada pada peruntukan perumahan dalam RUTR/RDTR Kota atau Kabupaten. Jika tidak pada peruntukan perumahan, perlu dilakukannya review terhadap rencana tata ruang atau rencana turunannya.
 - Kondisi kawasan permukimannya sangat kumuh (prasarana/sarana dasar, seringkali tidak terdapat jaringan jalan local ataupun saluran pembuangan atau pemasutan)
 - Kepadatan nyata diatas 500 jiwa/ha untuk kota besar dan sedang dan diatas 750 jiwa/ha untuk kota metro.
 - Lebih dari 60% rumah tidak/kurang layak huni dengan angka penyakit akibat buruknya lingkungan permukiman cukup tinggi (ISPA, diare, penyakit kulit, dll).
 - Intensitas permasalahan sosial kemasyarakatan cukup tinggi (*urban crime*, keresahan serta kesenjangan yang tajam, dll).

Berikut dijelaskan kondisi kekumuhan pada kawasan perkotaan yang sulit dipertahankan baik sebagai hunian maupun kawasan fungsional lain. Jenis kekumuhan yang perlu dihapuskan atau dikurangi dengan prinsip didayagunakan (divertilisasi atau direfungsionalkan) adalah sebagai berikut. Dan untuk tingkat kekumuhannya dapat dilihat berdasarkan status dari tanah yaitu tanah legal/illegal.

1. Kawasan Kumuh Di Atas Tanah Legal

Yang dimaksud dengan kawasan kumuh legal adalah permukiman kumuh (dengan segala cirri sebagaimana disampaikan dalam kriteria) yang berlokasi di

atas lahan yang dalam RUTR diperuntukan sebagai zona perumahan. Untuk model penanganannya dapat dilakukan dengan beberapa pendekatan, yaitu :

a. Model *Land Sharing*

Yaitu penataan ulang atas tanah/lahan dengan tingkat kepemilikan masyarakat cukup tinggi. Dalam penataan kembali tersebut, masyarakat akan mendapatkan kembali lahannya dengan luasan yang sama sebagaimana yang selama ini dimiliki/dihuni secara sah, dengan memperhitungkan kebutuhan untuk prasarana umum (jalan, saluran, dll). Beberapa prasyarat untuk penanganan ini antara lain :

- Tingkat pemilikan/penghunian secara sah (mempunyai bukti pemilikan/penguasaan atas lahan yang ditepatinya) cukup tinggi dengan luasan yang terbatas.
- Tingkat kekumuhan tinggi dengan kesedian lahan yang menandai untuk menetapkan prasarana dan sarana dasar.
- Tata letak permukiman tidak terpola.

b. Model *Land Consolidation*

Model ini juga menerapkan penataan ulang di atas tanah yang selama ini telah dihuni. Beberapa prasyarat untuk penanganan dengan model ini antara lain :

- Tingkat penguasaan lahan secara tidak sah (tidak memiliki bukti primer pemilikan/penghunian) oleh masyarakat cukup tinggi.
- Tata letak permukiman tidak/kurang berpola, dengan pemanfaatan yang beragam (tidak terbatas pada hunian).
- Berpotensi untuk dikembangkan menjadi kawasan fungsional yang lebih strategis dari sekedar hunian.
- Melalui penataan ulang dimungkinkan adanya penggunaan campuran (mix used) hunian dengan penggunaan fungsional lain.

2. Kawasan Kumuh Di Atas Tanah Tidak Legal

Yang dimaksudkan dengan tanah tidak legal ini adalah kawasan permukiman kumuh yang dalam RUTR berada pada peruntukan yang bukan

perumahan. Disamping itu penghuninya dilakukan secara tidak sah pada bidang tanah; baik milik negara, milik perorangan atau badan hukum.

Contoh nyata dari kondisi ini antara lain : permukiman yang tumbuh di sekitar TPA (Tempat Pembuangan Akhir Persampahan), kantung – kantung kumuh sepanjang bantaran bajir, kantung kumuh yang fungsional, dll. Penagnan kawasan permukiman kumuh ini antara lain melalui :

- *Resettlement*/pemindahan penduduk pada suatu kawasan yang khusus disediakan, yang biasanya memakan waktu dan biaya sosial yang cukup besar, termasuk kemungkinan tubuhnya kerusakan atau keresahan masyarakat. Pemindahan ini apabila permukiman berada pada kawasan fungsional yang akan/perlu direvitalisasikan sehingga memberikan nilai ekonomis bagi pemerintah Kota/Kabupaten.
- Konsolidasi lahan apabila dalam kawasan tersebut akan dilakukan refungsionalisasi kawasan dengan catatan sebagian lahan disediakan bagi lahan hunian, guna menampung penduduk yang kehidupannya sangat bergantung pada kawasan sekitar ini, bagi penduduk yang masih ingin tinggal di kawasan ini dalam rumah sewa.
- Program ini diprioritaskan bagi permukiman kumuh yang menempati tanah – tanah nrgara dengan melakukan perubahan atau review terhadap RUTR.

✓ **Prinsip – Prinsip Dasar Penanganan Peremajaan**

Dari batasan serta pemahaman tentang dasar penanganan peremajaan permukiman tersebut diatas, dipeoleh prinsip – prinsip peremajaan yang harus mendasari seluruh konsepsi peremajaan permukiman kumuh, adalah :

1. Penanganan Terpadu Multi Sektor

Penanganan peremajaan permukiman kumuh dilandasi unsure keterpaduan antar sector terkait secara komprehensif. Proses pembangunannya bersifat multi sector dan menyeluruh, sesuai tanggung jawab dan peran masing – masing yang terlibat (pemerintah, swasta, dan masyarakat).

2. Bertumpu Pada Masyarakat

Menempatkan masyarakat sebagai subjek pembangunan, sehingga terdapat keterlibatan masyarakat dalam proses pembangunan, meliputi :

- ✓ Aspek perencanaan
- ✓ Aspek pelaksanaan
- ✓ Aspek pemanfaatan dan pemeliharaan

Peremajaan harus dilaksanakan dengan pola tridaya yang dalam prosesnya saling mendukung satu dengan yang lainnya.

- ✓ Bina peningkatan usaha ekonomi
- ✓ Bina peningkatan sosial kemasyarakatan
- ✓ Bina pengembangan fisik lingkungan

3. Asas keterjangkauan/*Affordability*

Rasionalisasi dari biaya sosial dan ekonomi dari lingkungan kehidupan kumuh membuat subsidi silang bagi masyarakat berpenghasilan rendah terjustifikasi. Dengan demikian akan ada pemisahan antar komponen – komponen peremajaan yang *cost recovery* dan *not cost recovery*. Komponen *cost recovery* dihitung dalam kelayakan proyek dan dibebankan kepada masyarakat. Komponen *not cost recovery* diarahkan dalam bentuk – bentuk *public investment* yang ditawarkan kepada sector – sector lain, sehingga tidak dibebankan kepada masyarakat. Melalui mekanisme subsidi silang maka tiap bagian proyek yang *cost recovery* menjadi mungkin terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

4. Pembangunan Berkelanjutan

Peremajaan permukiman kumuh harus dapat berkelanjutan. Beberapa prasyarat untuk pembangunan berkelanjutan antara lain : harus di dasarkan atas kebutuhan (*needs assessment*); penetapan keadaan awal yang harus dimiliki, keadaan akhir yang akan dicapai serta dampak sosial budaya; dampak lingkungan (alamiah); kesepakatan institusional untuk melaksanakan program pembangunan; bagaimana mengatasi beban O&M jangka panjang; penggunaan teknologi tepat guna; kemudahan replikasi.

Agar program peremajaan yang dilakukan dapat dilaksanakan sendiri oleh kota dengan kekuatan sendiri, dibutuhkan prasyarat berikut :

- ✓ Pelaksanaan program merupakan kesepakatan kota
 - ✓ Didukung oleh sistem *inventory* yang mampu memberikan informasi keadaan awal setiap kota serta permasalahannya (sosial, ekonomi, fisik) dan potensi yang dimiliki.
 - ✓ Dampak sosial ekonomi program
 - ✓ Kemampuan kelembagaan termasuk sumber daya manusia
 - ✓ Kemampuan pemda untuk membiayai (*affordability*) pelaksanaan program berkelanjutan *operational* dan *maintenance* (O&M) serta reinvestasi.
 - ✓ Penerapan sistem pengelolaan peremajaan kawasan kumuh yang berdasarkan sistem pengelolaan sumber daya terpadu.
5. Membangun tanpa menggusur dengan preservasi sosio-ekonomi
Proses peremajaan diharapkan tidak menggusur masyarakat baik secara langsung maupun secara tidak langsung atau bertahap. Preservasi sosial ekonomi dimaksudkan untuk membantu masyarakat menggali dan mengenali bakat, potensi, kemampuan, kelebihan yang sudah atau mungkin belum terlihat secara jelas, lalu mengakomodasikan ke dalam bentuk-bentuk bina usaha dan bina manusia yang di dukung oleh bina fisik.
6. Efisiensi dalam redistribusi lahan
Peremajaan dapat menjadi mekanisme redistribusi lahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta memungkinkan pencadangan lahan bagi kepentingan penggalan sumber pembiayaan pembangunan. Peremajaan berarti suatu upaya mengintervensi kegagalan mekanisme pasar lahan perkotaan. Apabila hak atas lahan berhasil diakses masyarakat, maka konsep-konsep besar seperti *self help*, *enabling*, dalam pembangunan masyarakat miskin akan terakselerasi dengan sendirinya.
7. *Public-private partnership* (kemitraan)
Interaksi antar pelaku pembangunan yang terjadi adalah interaksi antar pihak yang setara, meskipun beda fungsi, sehingga terbentuk kerabat kerja pembangunan. Tujuannya adalah penggalangan semaksimal mungkin peran dan fungsi para pelaku yang terlibat

2.8 Studi Terdahulu

2.8.1 Forina Lestari : Identifikasi Tingkat Kerentanan Masyarakat Permukiman Kumuh Perkotaan Melalui Pendekatan Sustainable Urban Livelihood (SUL) Di Kelurahan Tamansari Bandung, Jurusan Planologi ITB, 2006

✓ Latar Belakang

Salah satu masalah sosial di Kota Bandung adalah peningkatan kebutuhan lahan. Pada masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah, tidak terpenuhinya kebutuhan lahan secara memadai menyebabkan munculnya kantong – kantong permukiman kumuh di beberapa daerah. Pada periode 1995 – 1998, keberadaan kantong permukiman kumuh yang teridentifikasi berjumlah 121 kelurahan (dari total 139 kelurahan yang ada di Kota Bandung) (LPM-ITB dalam Maulana, 2001). Penyebab keberadaan permukiman kumuh ini, antara lain : urbanisasi dan migrasi yang tertinggi terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, sulitnya mencari pekerjaan, sulitnya mencicil atau menyewa rumah dan kurang tegasnya pelaksanaan peraturan perundang-undang (Komarudin, 1997). Berkaitan dengan keberadaan permukiman kumuh, pemerintah telah berupaya untuk melakukan penataan permukiman kumuh seperti KIP, P2KP, dan P2BPK. Secara keseluruhan, program – program yang dilaksanakan tidak sepenuhnya dapat membantu usaha penataan dan perbaikan permukiman kumuh. Poerbo (dalam Komarudin, 1997) berpendapat program – program yang dijalankan pemerintah masih cenderung bersifat top down, serta kurang mampu menggali aspirasi dan karakteristik dari masyarakat itu sendiri. Selain itu, banyaknya proyek peremajaan permukiman kumuh yang tidak didahului oleh survey sosial merupakan penyebab lainnya.

✓ Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari penelitian ini adalah menjelaskan tingkat kerentanan masyarakat yang tinggal dipermukiman kumuh bantaran sungai Cikapundung (Kelurahan Tamansari) melalui pendekatan model *Sustainable Urban Livelihood* (SUL). Sasaran yang ingin dicapai diantaranya :

1. Mengidentifikasi karakteristik aset yang dimiliki masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh seperti aset alam, manusia, fisik, keuangan, dan sosial.
2. Mengidentifikasi konteks perkembangan sosial ekonomi pada tingkat nasional dan lokal yang dapat mempengaruhi kerentanan masyarakat.
3. Mengidentifikasi tindakan yang dilakukan dan strategi yang mungkin dapat dilakukan masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh terutama dalam menghadapi datangnya shock dengan mengelola aset – aset yang dimiliki.
4. Mengkaji tingkat kerentanan masyarakat yang tinggal di Kelurahan Tamansari berdasarkan analisis terhadap aset yang dimiliki dan analisis antara tindakan yang dilakukan dan strategi yang mungkin dapat dilakukan masyarakat miskin dalam menghadapi shock yang ada dengan mengelola aset – aset yang dimiliki tersebut.

✓ **Metode Analisis**

Penelitian ini cenderung menggunakan pendekatan kualitatif. Peneliti menggunakan beragam teknik penelitian dalam konteks riset lapangan (*field research*) guna memperoleh data dari sumber utama. Teknik – teknik pengumpulan data yang digunakan, yaitu :

- a) Observasi lapangan untuk melihat kondisi eksisting wilayah studi, baik menyangkut karakteristik fisik dan nonfisik di wilayah kajian.
- b) Wawancara semi-terstruktur ditunjukkan kepada warga di permukiman.
- c) *Focus Group Discussion* (FGD) untuk menarik informasi secara mendalam dari sejumlah responden dalam satu waktu tertentu.

✓ **Kesimpulan**

Melalui pendekatan SUL tersebut dalam mengkaji tingkat ketentuan masyarakat di permukiman kumuh, dapat disimpulkan bahwa :

1. Tingkat kerentanan masyarakat yang tergolong sangat tinggi disebabkan oleh kondisi aset keuangan (ketidakpastian penghasilan) dan SDM (ketidakpastiaan mata pencaharian). Dengan demikian, masyarakat sangat

mudah terkena shock, seperti : kenaikan harga akibat kenaikan BBM dan musibah keluarga. Kerentanan dalam dua aset ini memiliki hubungan yang cukup erat. Kerentanan pada aset keuangan yaitu ketidakpastian penghasilan disebabkan oleh faktor SDM, seperti pekerjaan yang mayoritas pada sektor informal (seperti : pedagang dan buruh bangunan yang relatif tidak tetap) dan banyaknya pengangguran. Strategi yang dilakukan untuk menghadapi hal ini yaitu strategi modifikasi konsumsi seperti merubah pola makan dan pola belanja dan strategi menambah pekerjaan seperti membuka warung, buruh cuci, dan lain sebagainya.

2. Aset yang berpotensi menimbulkan kerentanan pada masyarakat adalah fisik, status kepemilikan lahan yang akan hilang apabila terjadi penggusuran seperti isi penataan Cikapundung. Kondisi yang terbilang aman atau tidak berpotensi menimbulkan kerentanan adalah aset sosial yang cukup baik ditandai dengan peran aktif lembaga masyarakat dan banyak kegiatan – kegiatan masyarakat yang rutin dilaksanakan sehingga memperkuat hubungan sosial masyarakat setempat. Selain itu, aset alam yang umumnya memang tidak signifikan di perkotaan dan begitu pula di wilayah studi selain keberadaan sungai yang saat ini tidak berpengaruh atau tidak menimbulkan kerentanan pada masyarakat.

2.8.2 Yovita Mauren M : Identifikasi Karakteristik Squatters Serta Tingkat Kemampuan Dan Kesiadaannya Membayar Tempat Tinggal Di Kota Batam, Jurusan Teknik Planologi ITB, 2008)

✓ **Latar Belakang**

Perkembangan rumah liar (*squatters settlement*) di Kota Batam atau lebih dikenal dengan sebutan “ruli” saat ini diperkirakan berjumlah 57.000 buah, dan baru tertangani 50%, itupun belum sepenuhnya berhasil (Bappeda Kota Batam, 2006). Penyebab utama timbulnya permukiman liar dan kumuh di perkotaan antara lain karena faktor urbanisasi dan migrasi yang tinggi terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, sulitnya mencari

pekerjaan, sulitnya mencicil atau menyewa rumah dan kurang tegasnya pelaksanaan peraturan perundang – undangan (Komarudin, 1997).

Batam adalah kota dengan jumlah penduduk 723.960 jiwa, dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 12% per tahun, 4%-nya merupakan pertumbuhan alami, sedangkan selebihnya adalah pendatang (Dinas Kependudukan Kota Batam, 2007). Adanya keterbatasan akses, keahlian, dan pendidikan membuat para pendatang ini tidak dapat diserap oleh sektor – sektor formal. Akibatnya, sektor formal dengan konsekuensi penghasilan yang rendah dan tidak tetap merupakan tumpuan sumber penghidupan bagi sebagian besar masyarakat *squartters* kurang peduli dengan kenyamanan dan keamanan dalam bertempat tinggal sehingga mereka lebih identik dengan segala atribut kekumuhan dan ilegalitas. Dengan demikian, fenomena *squartters* sebagian besar terjadi karena tuntutan kebutuhan, bukan karena pilihan.

✓ **Tujuan dan Sasaran**

Studi ini bertujuan untuk menjelaskan karakteristik masyarakat *squartters* baik kondisi sosial, ekonomi, dan fisik lingkungan serta tingkat kemampuan dan kesediaan membayar tempat tinggal masyarakat *squartters* di Kota Batam.

Sasaran yang ingin dicapai sebagai berikut :

- a) Mengidentifikasi kondisi permukiman liar di Kota Batam serta program dan rencana penanggulangannya baik oleh Badan Otorita Batam maupun Pemerintah Kota Batam.
- b) Mengidentifikasi karakteristik masyarakat *squartters* di Kota Batam, baik kondisi sosial, ekonomi, dan fisik lingkungannya.
- c) Merumuskan variabel karakteristik masyarakat *squartters* yang dapat mempengaruhi tingkat kemampuan dan kesediaan membayar tempat tinggal masyarakat *squartters* di Kota Batam.
- d) Menganalisis pengaruh karakteristik sosila, ekonomi, dan fisik masyarakat *squartters* terhadap tingkat kemampuan dan kesediaan membayar tempat tinggal masyarakat *squartters* di Kota Batam.

✓ **Metode Analisis**

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam studi ini adalah

- a) Pengumpulan data skunder
- b) Pengumpulan data primer

Data primer diperoleh dengan menyebarkan kusioner kepada sejumlah sampel yang mewakili masyarakat *squartters*. Metode analisis yang digunakan dalam studi ini adalah studi deskriptif-eksploratif yang dilakukan dengan pendekatan kuantitatif. Untuk mengidentifikasi tingkat ATP dan WTP masyarakat *squartters*, maka digunakan metode *Contingent Valuation* yaitu metode penilaian kemampuan membayar melalui informasi tentang prefensi individu/rumah tangga terhadap barang tertentu, dalam hal ini tempat tinggal.

✓ **Kesimpulan**

Tingkat kemampuan membayar (ATP) hasil survei atau dapat dinyatakan sebagai kesediaan membayar (WTP) berdasarkan pendapatan kepala keluarga dan pendapatan total keluarga menunjukkan bahwa semua kelompok pendapatan dapat menjangkau ATP teoritis yaitu maksimal 20%-30% dari pendapatan total, dengan rata – rata WTP terhadap pendapatan kepala keluarga dan pendapatan lokal keluarga responden yaitu sebesar 19,7% dan 17,7% atau mendekati 20%.

2.8.3 Bagus Heru Doyo Martono : Kebijakan Pemerintah Kota Surakarta Dalam Penataan Permukiman Dan Perumahan Kumuh Di Bantaran Sungai Kalianyar, Tesis Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2005.

✓ **Tujuan dan Sasaran**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui : 1) formulasi kebijakan pemerintah Kota Surakarta dalam penataan permukiman dan perumahan kumuh di bantaran sungai Kalianyar. 2) Implementasi kebijakan pemerintah Kota Surakarta dalam penataan permukiman dan perumahan kumuh di

bantaran sungai Kalianyar. 3) Evaluasi kebijakan pemerintah Kota Surakarta dalam penataan permukiman dan perumahan kumuh di bantaran sungai Kalianyar,

✓ **Metode Analisis**

Metode analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Pengambilan data menggunakan teknik wawancara, pengamatan berperan serta dan dokumentasi. Jumlah informan dalam penelitian ini tidak dibatasi. Validasi data menggunakan teknik triangulasi. Kemudian dianalisis dengan teknik analisis interaktif.

✓ **Kesimpulan**

Kebijakan penataan perumahan dan permukiman kumuh sepanjang sungai kalianyar kelurahan Gilingan Kota Surakarta, dirumuskan berdasarkan model *goal oriented* yaitu model kebijakan yang mengacu pada penyelesaian suatu permasalahan. Namun demikian dikombinasikan dengan pola perkembangan situasi politik, ekonomi, sosial serta budaya warga masyarakat di wilayahnya. Selain itu juga mengacu pada kebijakan – kebijakan yang telah ada dan berhasil dilaksanakan khususnya penataan di sepanjang daerah semadan sungai Kalianyar yaitu penataan pasar Ngemplak, pembangunan permukiman di depan terminal Tirtonadi, sebelah utara Rumah Sakit Dr. Oen Surakarta. Permasalahan yang berkembang di masyarakat pada wilayah tersebut menurut hasil wawancara adalah sarana fisik permukiman kurang sesuai dengan kriteria permukiman yang sehat. Oleh karena itu, melalui program yang dirumuskan oleh pemerintah kota hendaknya dapat mengatasi permasalahan tersebut. Selanjutnya tercapai kondisi permukiman yang sesuai dengan kriteria permukiman yang layak dari segi fisik dan kesehatan.

2.8.4 Agus Taupik, Wisnu Prabowo, R Aji A S : Tingkat Kekumuhan Kawasan Permukiman Kumuh Di WP Cibeunying Kota Bandung, Jurusan Teknik Planologi UNPAS, 2011

✓ **Latar Belakang**

Kota Bandung merupakan Ibukota Propinsi Jawa Barat dan juga menyandang status sebagai Kota Metropolitan. Luas Kota Bandung 16.729,65 Ha, bagian dari Kawasan Andalan Metropolitan Bandung jumlah penduduk 2.340.624 jiwa, dan jumlah kepala keluarga 446.780 KK kepadatan 156 jiwa/ha, pertumbuhan penduduk 1,43%. Adapun jumlah bangunan sebanyak 463.355 unit terdiri dari bangunan permanen, semi permanen dan kumuh. Tidak sedikit permasalahan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan yang dapat ditemukan pada wilayah ini, salah satunya adalah permukiman kumuh. Dimana padatnya aktivitas perumahan di wilayah Cibeunying menyebabkan ketidakteraturan kawasan perumahan di wilayah ini sehingga terdapat kawasan dengan kepadatan penduduk yang sangat tinggi.

✓ **Tujuan dan Sasaran**

Tujuan dari pelaksanaan studi ini yaitu untuk menentukan tingkat kekumuhan Kawasan Permukiman Kumuh Wilayah Pengembangan Cibeunying Kota Bandung.

Sedangkan sasaran yang ingin dicapai dalam studi ini yaitu :

- a) Teridentifikasinya persebaran kawasan permukiman kumuh di WP Cibeunying.
- b) Teridentifikasinya tingkat kekumuhan kawasan permukiman kumuh di WP Cibeunying.

✓ **Metode Analisis**

Dalam studi ini dilakukan metode pengumpulan data dan teknik analisis yang digunakan terbagi ke dalam dua metode yaitu :

- a) Survey primer
- b) Survey skunder
- c) Dan menggunakan analisis AHP

✓ **Kesimpulan**

Tingkat kekumuhan di WP Cibeunying digolongkan menjadi 3 kategori, yaitu tingkat kekumuhan tinggi, tingkat kekumuhan rendah dan tingkat kekumuhan sedang. WP Cibeunying yang termasuk dalam tingkat kekumuhan tinggi adalah Kelurahan Braga Kelurahan Tamansari, dan Kelurahan Sekeloa. Kategori dengan tingkat kekumuhan sedang terdapat di Kelurahan Ciumbuleuit, Kelurahan Sukapanda, Babakan Ciamis, Kelurahan Dago, Kelurahan Cicadas, dan Kelurahan Lebak Siliwangi, sedangkan untuk kawasan permukiman kumuh dalam kategori rendah terdapat di Kelurahan Cikutra.

Faktor yang mempengaruhi tingkat kekumuhan di Wilayah Pengembangan Cibeunying ini paling tinggi berada di fisik bangunan kemudian pada sarana dan prasarana, kependudukan dan kondisi ekonomi.

2.8.5 kelebihan dari penelitian Konsep penanganan kawasan permukiman kumuh di pusat kota bandung (kelurahan nyengseret) dengan penelitian lain

✓ **Latar Belakang**

Kelurahan Nyengseret mempunyai luas wilayah sebesar 38 Ha dengan jumlah penduduk 11.586 jiwa. Berdasarkan luas wilayah dan jumlah penduduk tersebut, maka tingkat kepadatan penduduk Kelurahan Nyengseret rata – rata adalah 304 jiwa/ha (Monografi Kelurahan Nyengseret, 2011), dimana jika dibandingkan dengan Kecamatan Astanaanyar dengan luas wilayah 279,40 Ha dan jumlah penduduknya 66.658 jiwa serta kepadatan penduduknya 238 jiwa/Ha (Monografi Kecamatan, 2011), maka dapat disimpulkan bahwa penduduk Kelurahan Nyengseret cukup tinggi.

Menurut data yang ada, Kelurahan Nyengseret terdapat 998 KK yang menempati kawasan perumahan kumuh. Padatnya lingkungan perumahan kumuh yang tumbuh di sepanjang tepi sungai, menimbulkan dampak lingkungan dengan

kondisi yang sangat buruk dan sisi lain menyebabkan timbulnya bahaya yang sangat rawan terhadap kebakaran.

Jika dilihat perumahan dan permukiman di sepanjang bantaran sungai Citepus, khususnya di Kelurahan Nyengseret pada umumnya penduduk menempati rumah yang kondisinya sangat memprihatinkan, bangunan rumah rawan terhadap kebakaran, tidak berjarak satu dengan yang lain, tidak ada sarana pembuangan sampah (langsung di buang ke sungai), MCK darurat yang dapat digunakan beberapa KK.

✓ **Tujuan dan Sasaran**

Tujuan yang ingin dicapai dalam kajian ini yaitu untuk merancang alternatif penanganan permukiman kumuh melalui analisis model/konsep yang sesuai dengan kondisi lingkungan setempat. Sedangkan sasaran yang ingin dicapai dalam kajian ini adalah :

- 1 Teridentifikasinya persebaran kawasan permukiman kumuh di pusat kota Kelurahan Nyengseret dan teridentifikasinya potensi dan permasalahan permukiman kumuh yang ada di Kelurahan Nyengseret .
- 2 Teridentifikasinya konsep penanganan permukiman kumuh yang sesuai dengan kondisi lingkungan Kelurahan Nyengseret.

✓ **Metode Analisis**

Langkah – langkah yang dilakukan dalam kajian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Perumusan konsep dan definisi permukiman kumuh
- 2) Perumusan variable, parameter dan data
- 3) Pengumpulan data sekunder dan primer yang relevan
- 4) Membuat analisis deskriptif dan kuantitatif tentang data yang diperoleh
- 5) Membuat komparasi dan interpretasi data yang didapat dengan konsep penanganan permukiman kumuh yang ada.
- 6) Menentukan konsep penanganan permukiman kumuh di wilayah studi.