

## BAB II

### DESKRIPSI PROYEK

#### 2.1 Data Umum Proyek

Proyek perancangan “Redevelopment Kawasan Permukiman Babakan Ciamis RW 03, Kota Bandung, berlokasi di Kampung Babakan Ciamis RW 03, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung.

Luas Lahan : 32.000 M<sup>2</sup>

KDB : 40 %

KLB : 1,2 – 4,0

KDH : 40 %

GSS : 3-5 M (Sungai Bertanggul dalam Kota)

Ketinggian Lantai : 5 – 10 Lantai

Sumber Dana : Pemerintah (Pemerintah Kota Bandung)

Batasan Lahan : Utara (Sungai Cikapundung – Jln Pajajaran)

Selatan (Sungai Cikapundung- RW 04 Bbk Ciamis)

Barat (Anak Sungai Cikapundung- RW 02 Bbk Ciamis)

Timur ( Sungai Cikapundung- RW 04 Bbk Ciamis)

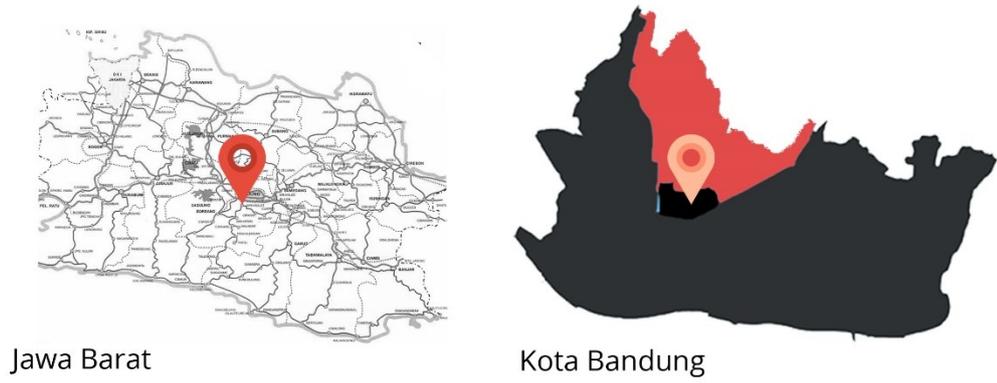
Sifat Proyek : Fiktif



Indonesia

*Gambar 2.1. Peta situasi Makro Lokasi site*

*Sumber : Dokumen Pribadi*



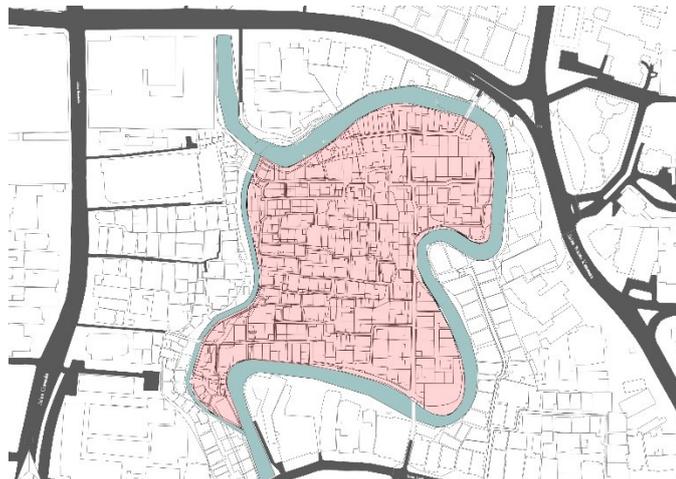
*Gambar 2.2. Peta situasi Provinsi dan Kota Lokasi site*

*Sumber : Dokumen Pribadi*



*Gambar 2.3. Peta situasi SWK, Kecamatan dan Kelurahan Lokasi site*

*Sumber : Dokumen Pribadi*



*Gambar 2.4. Peta situasi Mikro Lokasi site*

*Sumber : Dokumen Pribadi*



*Gambar 2.5. Peta Batas Lahan Lokasi site*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

## 2.2 Fasilitas Eksisting

Kelengkapan fasilitas pada lokasi site merupakan fasilitas sarana dan prasarana yang terdapat pada Kampung RW 03 Babakan Ciamis, seperti berikut :

- a. Unit Hunian (330 hunian Eksisting)
- b. Masjid
- c. Balai RW
- d. Lapangan Olahraga
- e. Panti asuhan
- f. Rumah Kos

Berikut gambar kondisi bangunan eksisting pada kawasan permukiman Kampung Babakan Ciamis RW 03, Kota Bandung :

- a. Bangunan hunian





*Gambar 2.6. Kondisi bangunan hunian eksisting*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

#### b. Masjid



*Gambar 2.7. Kondisi bangunan masjid eksisting*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

#### c. Balai RW



*Gambar 2.8. Kondisi bangunan Balai RW eksisting*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

d. Lapangan Olahraga



*Gambar 2.9. Kondisi Lapangan Olahraga eksisting*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

e. Rumah Kos



*Gambar 2.10. Kondisi bangunan rumah kos eksisting*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

Kondisi eksisting fasilitas sarana dan prasarana kawasan permukiman Kampung Babakan Ciamis RW 03 Kota Bandung termasuk dalam kategori tidak standar dan kurang memadai aktivitas masyarakat kampung dengan jumlah penduduk hingga 1500 jiwa. Sehingga, dalam konteks penataan dan peremajaan kawasan perlu adanya penambahan fasilitas berdasarkan standar penyediaan sarana dan prasarana bagi permukiman serta berdasarkan kebutuhan aktivitas warga yang ada.

## 2.3 Fasilitas Tambahan

Dari kondisi fasilitas eksisting yang sudah ada pada Kampung Babakan Ciamis RW 03, adanya penambahan fasilitas sarana dan prasarana untuk memberikan standar kawasan permukiman yang layak bagi pengguna dan mewadahi aktivitas warga untuk meningkatkan kualitas kawasan permukiman dalam konteks peremajaan permukiman yaitu, sebagai berikut :

1. Sarana unit hunian
2. Warung Bersama
3. Kantor RW
4. Sarana Olahraga
5. Perpustakaan
6. Sanggar Komunitas
7. Balai warga
8. Sarana Workshop
9. Taman Kanak-kanak
10. PAUD
11. Panti Asuhan
12. Masjid
13. Ruang Komunal Warga
14. Sarana Pertunjukkan warga
15. Tempat Pengolahan Sampah
16. Sarana Parkir motor bersama
17. Ruang terbuka Hijau
18. Urban farming
19. Balai pengobatan warga
20. Posyandu

Penyediaan fasilitas sarana dan prasarana kawasan permukiman berdasarkan standar kebutuhan kawasan dengan jumlah penduduk 1500 jiwa pada Kampung Babakan Ciamis RW 03 dan peta aktivitas warga pada kawasan permukiman.

## 2.4 Kebutuhan Ruang

Program Ruang yang dibutuhkan dalam proyek *Redevelopment Kawasan Permukiman RW 03, Babakan Ciamis* yaitu :

KELOMPOK RUANG KEGIATAN	KEBUTUHAN RUANG	KAPASITAS		STANDAR	JUMLAH UNIT	LUAS TOTAL RUANG	LUAS TOTAL
		JUMLAH	SATUAN	LUAS RASIO SATUAN			
<b>Unit Hunian Tipe 1 36 M<sup>2</sup></b>	Kamar Tidur	3	ORANG	12 M <sup>2</sup> / JIWA	315 UNIT	11340 M <sup>2</sup>	
	Kamar Tidur anak						
	R.Keluarga						
	R.Tamu						
	R.Makan Dapur						
	Kamar mandi						
	R. Belajar/R.baca						
	R. Usaha						
	R. Cocok tanam						
<b>Unit Hunian Tipe 2 48 M<sup>2</sup></b>	Kamar Tidur	4	ORANG	12 M <sup>2</sup> / JIWA	57 UNIT	2736 M <sup>2</sup>	22716 M <sup>2</sup>
	Kamar Tidur anak						
	R.Keluarga						
	R.Tamu						
	R.Makan Dapur						
	Kamar mandi						
	R. Belajar/R.baca						
	R. Usaha						
	R. Cocok tanam						
<b>Unit Hunian Tipe 2 60 M<sup>2</sup></b>	Kamar Tidur	5	ORANG	12 M <sup>2</sup> / JIWA	60 UNIT	3600 M <sup>2</sup>	
	Kamar Tidur anak						

	R.Keluarga						
	R.Tamu						
	R.Makan						
	Dapur						
	Kamar mandi						
	R. Belajar/R.baca						
	R. Usaha						
	R. Cocok tanam						
<b>Unit Hunian Tipe 2 72 M2</b>	Kamar Tidur	6	ORANG	12 M <sup>2</sup> / JIWA	70 UNIT	5040 M <sup>2</sup>	
	Kamar Tidur anak						
	R.Keluarga						
	R.Tamu						
	R.Makan						
	Dapur						
	Kamar mandi						
	R. Belajar/R.baca						
	R. Usaha						
	R. Cocok tanam						
<b>Sarana Kesehatan</b>	Posyandu	15	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	60 M <sup>2</sup>	360 M <sup>2</sup>
	Balai pengobatan warga	75	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	300 M <sup>2</sup>	
<b>Sarana Pemerintahan</b>	Balai warga	75	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	300 M <sup>2</sup>	622 M <sup>2</sup>
	Pos hansip	3	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	12 M <sup>2</sup>	
	Bak Sampah kecil	7	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	30 M <sup>2</sup>	
	MCK Bersama	10	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	7 UNIT	280 M <sup>2</sup>	
<b>Sarana Pendidikan</b>	PAUD	54	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	216 M <sup>2</sup>	924 M <sup>2</sup>
	Taman Bacaan	18	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	72 M <sup>2</sup>	
	Perpustakaan umum	75	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	300 M <sup>2</sup>	
	Taman kanak-kanak	54	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	216 M <sup>2</sup>	
	Ruang workshop warga	30	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	120 M <sup>2</sup>	
<b>Sarana Peribadatan</b>	Masjid	175	ORANG	2 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	350 M <sup>2</sup>	350 M <sup>2</sup>
<b>Sarana Perniagaan</b>	Sentra PKL	25	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	100 M <sup>2</sup>	200 M <sup>2</sup>
	Warung Bersama	25	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	100 M <sup>2</sup>	
<b>Sarana Budaya dan Rekreasi</b>	Sanggar Tari	25	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	100 M <sup>2</sup>	650 M <sup>2</sup>
	Sarana Pertunjukkan	90	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	350 M <sup>2</sup>	
	Sarana Workshop	25	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	100 M <sup>2</sup>	

	Sarana Komunitas Arum Jeram	25	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	100 M <sup>2</sup>	
<b>Sarana Ruang terbuka dan olahraga</b>	Taman Bermain	65	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	250 M <sup>2</sup>	1750 M <sup>2</sup>
	Taman Terbuka Publik	65	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	250 M <sup>2</sup>	
	Taman Lansia	65	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	250 M <sup>2</sup>	
	Lapangan Senam	65	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	250 M <sup>2</sup>	
	Lapangan futsal	65	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	250 M <sup>2</sup>	
	Lapangan basket	65	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	250 M <sup>2</sup>	
	Lapangan tenis	65	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	250 M <sup>2</sup>	
<b>Sarana Service</b>	Sarana parkir umum motor	520	MOTOR	2,4 M <sup>2</sup> / MOTOR	1 UNIT	1248 M <sup>2</sup>	2373 M <sup>2</sup>
	Sarana parkir umum mobil	90	MOBIL	12,5 M <sup>2</sup> / MOBIL	1 UNIT	1125 M <sup>2</sup>	
<b>Bangunan Eksisting</b>	Masjid	65	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	250 M <sup>2</sup>	700 M <sup>2</sup>
	Kantor RW	65	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	250 M <sup>2</sup>	
	Panti Asuhan	50	ORANG	4 M <sup>2</sup> / JIWA	1 UNIT	200 M <sup>2</sup>	
<b>Total</b>							30645 M <sup>2</sup>
<b>Sirkulasi 20 %</b>							6129 M <sup>2</sup>
<b>Total Keseluruhan</b>							36774 M <sup>2</sup>

*Tabel 2.1. Program Ruang*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

## 2.5 Studi Banding

### 2.5.1 Kampung Code, Yogyakarta

Kampung Code merupakan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah disepanjang Kali Code, Yogyakarta. Kampung Code ini pada awalnya akan digusur oleh Keraton selaku pemerintah di kota Yogyakarta karena terletak pada kawasan illegal di sepanjang bantaran kali code. Namun, Kampung Code tidak jadi digusur dan mampu bertahan setelah Romo Mangun datang ke kampung tersebut untuk menata permukiman, lingkungan dan perilaku masyarakat disana. Hal yang dilakukan oleh Romo Mangun sebagai arsitek dalam menata permukiman kumuh di sepanjang sempadan sungai, yaitu dengan melibatkan warga dalam proses penataan hunian dan merubah perilaku warga untuk dapat merubah orientasi hunian menghadap sungai. Sehingga, meningkatkan kesadaran masyarakat untuk memelihara lingkungan Kali Code.

Hal lain yang dilakukan yaitu memberikan fasilitas pendukung permukiman sesuai dengan keinginan dan kebutuhan warga ataupun komunitas yang ada, sehingga tetap memberikan identitas Kampung Code dan seluruh aktivitas warga dapat terwadahi.

Persamaan dengan studi kasus pada *Redevelopment* Kampung Babakan Ciamis RW 03 yaitu lokasi yang sama pada bantaran sungai dan hunian warga yang membelakangi sungai serta berada diarea sempadan, tidak terdapatnya saluran limbah yang terpisah sehingga langsung mencemari sungai, kepadatan tinggi, dan kurangnya tingkat keamanan, keselamatan serta kenyamanan pada hunian dan kualitas serta ketahanan lingkungan yang semakin memburuk.

### 2.5.1.1 Lokasi

Berada dipusat Kota Yogyakarta yang merupakan kawasan strategis perkotaan.

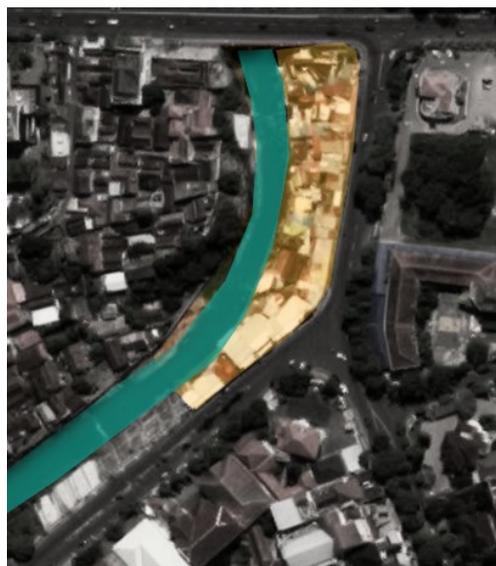


*Gambar 2.11. Peta Lokasi Kampung Code RW 01*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

### 2.5.1.2 Figure Ground

Figure dan Ground pada Kampung Code memiliki bentuk tata letak dan orientasi yang sangat heterogen dan berantakan sehingga tidak adanya pusat orientasi pada kawasan permukiman.



*Gambar 2.12. Figure and Ground Kampung code*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

### 2.5.1.3 Orientasi

Orientasi massa bangunan hunian pada Kampung Code untuk hunian yang terletak dekat dengan sempadan sungai dan berhadapan langsung dengan sungai, memiliki orientasi yang menghadap Kali Code secara keseluruhan, yang diikuti dengan disediakan jalan inspeksi di sepanjang pinggir Kali Code, sehingga bentuk penataan hunian yang menyikapi area sungai memberikan kualitas lingkungan sungai menjadi lebih baik.



*Gambar 2.13. Orientasi Massa Kampung code*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

### 2.5.1.4 Tata Massa Bangunan

Tata massa bangunan hunian dan fasilitas pada Kampung Code memiliki bentuk penyelesaian penataan yang berbeda pada setiap sisi Kampung Code.

Pada area yang berdekatan dengan jalan utama, bangunan hunian tidak adanya orientasi yang tetap dan dibiarkan mengikuti kontur lahan yang ada sehingga tingkat kerapatan bangunan menjadi sangat rapat dan saling bersinggungan satu dengan yang lain.

Pada area yang berdekatan dengan sungai, bangunan hunian berorientasi pada Kali Code dan memberikan tata massa yang lebih rapi walaupun masih sangat rapat antara satu bangunan dengan bangunan lainnya. Penataan massa pada kedua area tersebut banyak akan pertimbangan mulai dari kondisi jalan eksisting yang tersedia dan topografi lahan.



*Gambar 2.14. Tata Massa Kampung code*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

### 2.5.1.5 Fasilitas

Kawasan permukiman Kampung Code memiliki fasilitas komunal seperti balai warga, masjid, area bermain anak, perpustakaan, museum Romo Mangun, pos kamling, ruang belajar mengaji, ruang terbuka sepanjang sempadan sungai. Namun, semua fasilitas tersebut masih kurang memenuhi standar sarana dan prasarana bagi sebuah kawasan permukiman dengan tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi.



*Gambar 2.15. Fasilitas warga Kampung code*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

### 2.5.1.6 Aksesibilitas dan Sirkulasi

Kawasan permukiman Kampung Code memiliki aksesibilitas pencapaian menuju kampung dan sirkulasi di dalam lingkungan kampung dengan tingkat heterogenitas yang sangat tinggi.

Akses menuju kampung dapat dicapai melalui 3 akses gang berukuran 1-1,3 meter yang terletak di sisi kanan, tengah dan sisi kiri area kampung.



Gambar 2.16. Peta Akses Masuk Kampung Code

Sumber : Dokumen Pribadi

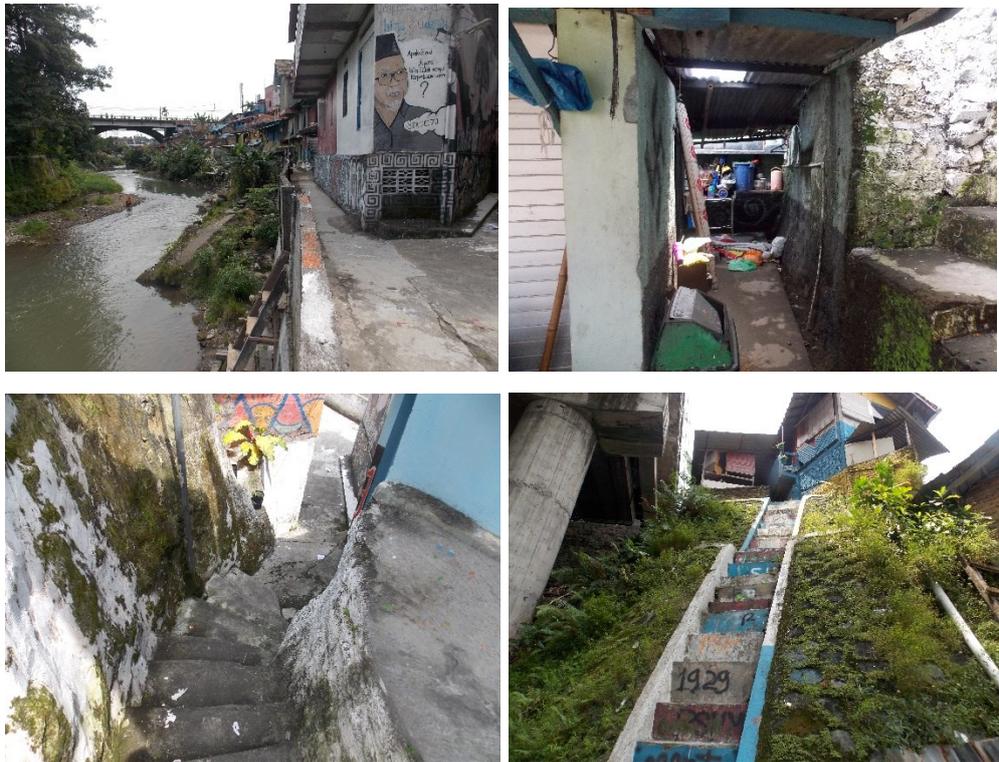


Gambar 2.17. Akses Masuk Kampung Code

Sumber : Dokumen Pribadi

Sirkulasi lingkungan Kampung Code memiliki pola sirkulasi yang sangat heterogen mengikuti kondisi kontur lahan yang ada sehingga pada beberapa area kondisi akses sirkulasi

lingkungan tidak memiliki standar keamanan dan keselamatan bagi warganya. Namun, pada area sempadan sungai, jalur sirkulasi berada di sepanjang sisi sungai sehingga memberikan kemudahan bagi warga dan respon terhadap Kali Code.



*Gambar 2.18. Sirkulasi Lingkungan Kampung Code*

*Sumber : Dokumen Pribadi*

#### 2.5.1.7 Keberhasilan dan Kegagalan

Keberhasilan kawasan permukiman Kampung Code berhasil tetap bertahan di area sempadan Kali Code dengan melakukan peremajaan pada garis sempadan sungai dan hunian warga yang di mundurkan sejauh 5 – 10 meter untuk dijadikan ruang publik kawasan dan mematuhi regulasi pemerintah yang ada. Sehingga, Kampung Code pun memiliki lembaga masyarakat mandiri yang dapat mengelola keberlangsungan kampung tersebut.

Kegagalan pada kawasan permukiman Kampung Code ini yaitu dalam konteks keberlanjutan setelah Kampung Code diremajakan sepinggal Romo Mangun sebagai individu istimewa. Sehingga, membuat warga tidak dapat merencanakan wilayah kampung untuk dimasa yang akan datang dengan adanya pertumbuhan penduduk yang meningkat dan kondisi tingkat kepadatan yang semakin tinggi menyebabkan kondisi kampung secara perlahan mengalami penurunan kualitas secara terus menerus dalam berbagai macam aspek.

Hasil studi banding dan kondisi konteks proyek sejenis yang ada saat ini yaitu, perlu adanya penanganan ataupun peremajaan kawasan permukiman yang berangkat dari kondisi konteks dan identitas kampung tersebut, menjawab kebutuhan dan isu yang ada baik dari aspek ekonomi, social, budaya, perilaku masyarakat dan menjawab tantangan permukiman dimasa yang akan datang dalam memnuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang sehat dan layak.

Selain itu, perlu adanya perencanaan yang dapat dilanjutkan secara mandiri oleh berbagai pihak sehingga keberlanjutan kampung dalam menyelesaikan berbagai macam persoalan dapat terus dilakukan dari masa ke masa.

## 2.6 Studi Literatur

Perancangan ini berangkat dari beberapa definisi dan landasan teori mengenai *urban renewal* atau peremajaan kawasan perkotaan secara khusus kawasan permukiman yang menjadi landasan perancangan dalam membentuk prinsip dan kriteria desain yang akan dijadikan solusi perancangan kawasan permukiman Babakan Ciamis Kota Bandung.

### 2.6.1 Definisi Peremajaan Kota dan Lingkungan

Redevelopment sangat erat kaitannya dengan konteks peremajaan suatu kawasan perkotaan ataupun suatu lingkungan. Dalam sebuah peremajaan kota terdapat beberapa lingkup dan aspek yang terbagi menjadi beberapa proses ataupun cara dalam melakukan pemugaran suatu kawasan.

Peremajaan kota merupakan sebuah upaya penataan kembali suatu kawasan tertentu di dalam kota yang bertujuan untuk mendapatkan nilai tambah yang lebih memadai bagi kawasan tersebut sesuai dengan potensi yang dimiliki oleh lahan kawasan tersebut baik dari segi ekonomi, budaya, sosial masyarakat dan lingkungannya.

Upaya kebutuhan akan peremajaan suatu kawasan kota berawal dari adanya peningkatan jumlah penduduk yang tinggi dan perpindahan penduduk ke daerah perkotaan yang menjadi penyebab utama pesatnya perkembangan kegiatan suatu kota. Perkembangan tersebut menyebabkan terjadinya perubahan-perubahan terhadap struktur kota.

Perubahan tersebut akan mengarah pada kemerosotan suatu lingkungan permukiman, tidak efisiennya penggunaan tanah daerah pusat kota, dan mengungkapkan bahwa penurunan kualitas tersebut bisa terjadi di setiap bagian kota. Kemerosotan lingkungan seringkali

dikaitkan dengan masalah sosial, seperti kriminalitas, kenakalan remaja, prostitusi sebagainya.

Meskipun sulit untuk bisa diukur, peremajaan kota diyakini akan membawa perbaikan-perbaikan keadaan sosial pada wilayah-wilayah yang mengalami kemerosotan lingkungan. Peremajaan kota adalah upaya pembangunan yang terencana untuk merubah atau memperbaharui suatu kawasan di kota yang mutu lingkungannya rendah. Seperti salah satunya peremajaan pada lingkungan permukiman.

Peremajaan lingkungan permukiman merupakan bagian dari program peremajaan kota. Peremajaan lingkungan permukiman adalah pembongkaran sebagian atau seluruh permukiman kumuh yang sebagian besar atau seluruhnya berada di atas tanah negara dan selanjutnya pada tempat yang sama dibangun sarana dan prasarana lingkungan, rumah susun serta bangunan-bangunan lainnya sesuai dengan rencana tata ruang kota yang bersangkutan.

Peremajaan lingkungan permukiman di kota juga merupakan proses penataan kembali kawasan kumuh perkotaan agar dapat dimanfaatkan secara optimal sebagai ruang kegiatan masyarakatnya. Proses tersebut terutama diterapkan pada kawasan permukiman yang dihuni oleh kelompok masyarakat kota berpenghasilan rendah.

Peremajaan kota dapat dilihat dalam tiga lingkup, yaitu :

- **Peremajaan kota sebagai suatu proses** merupakan proses pengembangan kembali bagian wilayah kota yang telah terbangun untuk meningkatkan produktivitas serta kegunaan bagian wilayah kota tersebut.
- **Peremajaan kota sebagai suatu fungsi** merupakan kegiatan untuk menguasai, menata dan merehabilitasi atau membangun kembali suatu

bagian wilayah kota yang telah rusak untuk dapat menampung kegiatan-kegiatan yang konsisten dengan rencana kota yang ada.

- **Peremajaan kota sebagai suatu program** merupakan bagian dari suatu kegiatan pelaksanaan pembangunan kota yang terkoordinir dan terpadu.

Terdapat pengertian lain mengenai peremajaan kota, yaitu :

Menurut Prof. Danisworo yaitu peremajaan kota dapat diartikan sebagai salah satu pendekatan dalam proses perencanaan kota yang diterapkan untuk menata kembali suatu kawasan di dalam kota dengan tujuan untuk mendapatkan nilai tambah yang lebih memadai dari kawasan kota tersebut sesuai dengan potensi serta nilai ekonomi yang dimilikinya.

Peremajaan kota (*urban renewal*) merupakan usaha yang dilakukan untuk mengatasi dan mengantisipasi semakin meluasnya dampak negatif pada perkembangan kota. Dalam hal ini peremajaan kota dilakukan untuk mengatasi masalah kerusakan suatu kawasan/kota (*urban blight*), yaitu mencakup kerusakan dan kemunduran kualitas dari bangunan-bangunan kota dan lingkungannya, atau jika diukur menurut standar yang berlaku, kondisi bangunan dan lingkungan yang tidak memenuhi syarat. Kawasan perkotaan terdiri atas dua macam, yaitu :

1) Kerusakan yang sederhana/ringan, meliputi :

- kerusakan-kerusakan structural
- tidak ada fasilitas sanitasi
- pemeliharaan lingkungan yang elementer kurang
- penumpukan sampah
- bau/bising
- kekurangan fasilitas social, dan sebagainya.

- 2) Kerusakan kawasan kota yang kompleks/rumit, meliputi :
- tata guna lahan yang campur aduk
  - pembagian dari blok-blok rumah dan jalan-jalan yang tidak praktis,
  - kondisi yang tidak sehat
  - keadaan yang tidak aman serta membahayakan

Dalam prosesnya, peremajaan kota dilakukan dengan pertimbangan beberapa faktor, diantaranya adalah faktor ekonomi dan faktor non-ekonomi. Menurut Richardson, faktor pertimbangan ekonomi terbagi menjadi dua hal yang mengakibatkan diperlukannya usaha peremajaan kota, yaitu :

- Pertama, keadaan buruk perumahan penduduk berpenghasilan rendah di pusat kota,
- Kedua, adanya kebutuhan akan lokasi di pusat kota untuk kegiatan komersial maupun perumahan penduduk berpenghasilan tinggi.

Menurut Davis dan Winston, eksternalitas negatif dapat mendorong kemerosotan fisik suatu lingkungan karena nilai maupun manfaat suatu bangunan yang merupakan komponen dari lingkungan tersebut sangat tergantung pada perwatakan lingkungannya.

Faktor pertimbangan non-ekonomi, yaitu adanya keuntungan dari segi sosial akibat perbaikan fisik, seperti peningkatan kesehatan masyarakat, berkurangnya bahaya kebakaran dan tindak kejahatan yang berkurang. Selain itu, pertimbangan non-ekonomi adalah dengan meningkatnya kenyamanan dan nilai estetis suatu bagian wilayah kota. Hal ini dapat menumbuhkan perasaan bangga bagi warganya.

Ada beberapa tindakan yang dapat dilakukan berkaitan dengan upaya terhadap peremajaan pada suatu lingkungan yaitu :

a. Redevelopment

*Redevelopment* atau pembangunan kembali, adalah upaya penataan kembali suatu kawasan kota dengan terlebih dahulu melakukan pembongkaran sarana dan prasarana pada sebagian atau seluruh kawasan tersebut yang telah dinyatakan tidak dapat dipertahankan lagi kehadirannya. Biasanya, dalam kegiatan ini terjadi perubahan secara struktural terhadap peruntukan lahan, profil sosial ekonomi, serta ketentuan-ketentuan pembangunan lainnya yang mengatur intensitas pembangunan baru.

b. Gentrifikasi

Gentrifikasi merupakan upaya peningkatan vitalitas suatu kawasan kota melalui upaya peningkatan kualitas bangunan atau lingkungannya tanpa menimbulkan perubahan berarti terhadap struktur fisik kawasan tersebut.

c. Rehabilitasi

Pada dasarnya merupakan upaya untuk mengembalikan kondisi suatu bangunan atau unsure-unsur kawasan kota yang telah mengalami kerusakan, kemunduran atau degradasi, sehingga dapat berfungsi kembali sebagaimana mestinya

d. Preservasi

Merupakan upaya untuk memelihara dan melestarikan lingkungan pada kondisinya yang ada dan mencegah terjadinya proses kerusakannya.

e. Konservasi

Merupakan upaya untuk melestarikan, melindungi serta memanfaatkan sumber daya suatu tempat, seperti kawasan dengan

kehidupan budaya dan tradisi yang mempunyai arti, kawasan dengan kepadatan penduduk yang ideal, cagar budaya, hutan lindung dan sebagainya.

f. Resettlement

Resettlement adalah proses pemindahan penduduk dari lokasi pemukiman yang sudah tidak sesuai dengan peruntukannya ke lokasi baru yang sudah disiapkan sesuai dengan rencana permukiman kota.

## 2.6.2 Definisi Redevelopment

*Redevelopment* merupakan pembangunan kembali suatu kawasan atau lingkungan permukiman dengan terlebih dahulu melakukan pembongkaran sarana dan prasarana dari sebagian atau seluruh kawasan atau lingkungan permukiman yang telah dinyatakan tidak dapat dipertahankan lagi.

Menurut Prof. Danisworo *redevelopment* atau pembangunan kembali, adalah upaya penataan kembali suatu kawasan kota dengan terlebih dulu melakukan pembongkaran sarana dan prasarana pada sebagian atau seluruh kawasan tersebut yang telah dinyatakan tidak dapat dipertahankan lagi kehadirannya. Biasanya, dalam kegiatan ini terjadi perubahan secara struktural terhadap peruntukan lahan, profil sosial ekonomi, serta ketentuan-ketentuan pembangunan lainnya yang mengatur intensitas pembangunan baru.

*Redevelopment* juga merupakan upaya penataan kembali suatu kawasan kota dengan cara mengganti sebagian dari, atau seluruh, unsur – unsur lama dari kawasan kota tersebut dengan unsur-unsur kota yang lebih baru dengan tujuan untuk meningkatkan vitalitas serta kualitas lingkungan kawasan tersebut.

### 2.6.3 Fungsi Redevelopment

Dari pemaparan mengenai definisi, maka fungsi *redevelopment* adalah :

- Memberikan vitalitas baru
- Meningkatkan vitalitas yang ada
- Menghidupkan kembali vitalitas lama yang telah pudar

Tujuan utama dari proses *redevelopment* yaitu agar wilayah yang diremajakan tersebut dapat menyumbangkan kontribusi yang lebih positif kepada kehidupan kota baik dilihat dari segi ekonomi, sosial, budaya, maupun fisik (visual).

*Redevelopment* pun akan memberikan perubahan secara struktural mulai dari peruntukan lahan, profil sosial ekonomi, serta ketentuan – ketentuan pembangunan lainnya yang mengatur intensitas pembangunan baru (KLB, KDB, GSS, GSB, dan lainnya) biasanya terjadi.

Dalam konteks perencanaan dan perancangan suatu kawasan kota, *redevelopment* merupakan upaya untuk merumuskan kebijaksanaan pembangunan kota yang menyangkut proses dan prosedur re-organisasi dari unsur – unsur tata ruang kota yang akan diremajakan. Hasil rumusan kebijaksanaan berupa pedoman bagi penataan kembali unsur – unsur kota, seperti ,Peruntukan lahan, Peruntukan bangunan, Sirkulasi dan parkir, Intensitas pembangunan, Tata ruang terbuka/hijau dan unsur lainnya. Sehingga, kemampuan lahan tersebut secara ekonomis dapat ditingkatkan.

Pada *Panduan Internasional Tentang Perencanaan Kota dan Wilayah* (IGUTP), perencanaan dan suatu wilayah kota memiliki beberapa ruang lingkup pelaksanaan dan target pencapaian untuk merumuskan kebijaksanaan dalam pembangunan wilayahnya. Ruang

lingkup tersebut terbagi menjadi beberapa tingkat lingkup perencanaan, yaitu :

- Lingkup tingkat supra nasional
- Lingkup tingkat nasional
- Lingkup tingkat wilayah-kota dan metropolitan
- Lingkup tingkat kota dan pemerintahan daerah
- Lingkup tingkat lingkungan perumahan/permukiman

Dalam konteks pembahasan mengenai *redevelopment* sebuah kawasan permukiman , IGUTP dalam lingkup tingkat lingkungan perumahan/permukiman merupakan rencana dan tata letak pengembangan jalan dan ruang publik yang dapat meningkatkan kualitas urban, kohesi dan inklusi sosial, serta perlindungan sumber daya lokal.

Perencanaan dan penganggaran secara partisipatif yang melibatkan masyarakat dalam mengelola tanah umum perkotaan, seperti ruang bersama dan jasa umum yang dapat memberikan kontribusi bagi peningkatan integrasi dan konektivitas tata ruang, keamanan dan ketangguhan warga, serta demokrasi lokal dan akuntabilitas sosial.

Untuk tercapainya keberhasilan perencanaan suatu wilayah, harus adanya tiga komponen pendorong utama yang terdiri dari :

- Kerangka hukum yang transparan dan dapat ditegakkan
- Perencanaan dan desain kota yang baik dan fleksibel
- Rencana keuangan untuk keterjangkauan dan efektivitas biaya

Ketiga komponen tersebut harus seimbang untuk tercapainya hasil yang positif dan harus dapat diarahkan pada peningkatan sinergitas lintas sektoral, kemitraan yang terfokus pada hasil nyata, serta prosedur yang sederhana dan efektif.

#### 2.6.4 Prinsip dan Kriteria Redevelopment

Prinsip dan Kriteria dalam melakukan kebijakan untuk *redevelopment* suatu kawasan diambil atau harus digariskan berdasarkan penilaian atas :

- Tingkat permasalahan yang terjadi yaitu, Urgensi dari permasalahan yang harus diselesaikan sehingga diperlukannya penataan kembali
- Potensi yang terdapat pada kawasan yaitu, potensi dari berbagai macam aspek yang dapat mendukung keberlangsungan penataan baik dari segi sosial, budaya, lingkungan dan masyarakatnya.
- Prospek yang dimiliki oleh kawasan yaitu, Prospek jangka pendek, menengah dan panjang yang dimiliki kawasan untuk melihat keberlangsungan dan keberhasilan penataan dimasa yang akan datang, yang dapat dilihat dari vitalitas ekonomi dan non ekonomi, investasi bisnis dan peningkatan kualitas lingkungan hidup.

Dari ketiga prinsip dalam melakukan kebijakan *redevelopment*, dapat membentuk tingkatan kebijaksanaan dari peremajaan suatu wilayah kota. Sehingga, peremajaan dapat bersifat :

- Menyeluruh
- Sebagian

- Memanfaatkan potensi dari asset yang ada/yang dimiliki seoptimal mungkin dengan membatasi perombakan struktur kawasan pada lokasi – lokasi yang strategis saja.

Tingkat perubahan dalam melakukan proses *redevelopment* akan merubah struktur wilayah kota yang cukup besar dapat bersifat :

- Bersifat Fisik (selalu terjadi)
- Bersifat Fungsional
- Bersifat social
- Bersifat Fisik, Fungsional dan Sosial

Sehingga dalam proses *redevelopment* suatu kawasan kota yang merupakan suatu proses harus memberikan ruang kolaborasi dengan berbagai pihak sesuai dengan konteks penataan ulang wilayah yang dilakukan, seperti :

- Melibatkan berbagai lembaga instansi pemerintah
- Mengkaitkan berbagai pemeran disektor swasta yang berkepentingan
- Menyangkut jenis peruntukan yang beragam yang paling sesuai dengan lokasi yang akan diremajakan.

Dalam kata lain, proses merumuskan kebijaksanaan peremajaan tersebut maka bobot pemikirannya bukan pada hal-hal yang bersifat teknis pelaksanaannya saja, namun harus lebih ditekankan pada pengaturan akan pemanfaatan sumber daya yang ada (terutama tanah) dan tujuan peremajaan itu sendiri demi kepentingan masyarakat luas.

Proses peremajaan/*redevelopment* suatu kawasan pun harus memperhatikan skala dan cakupan serta konteks peremajaan pada wilayah akan di *redevelopment*. Seperti dalam konteks peremajaan permukiman kampung kota, Sektor yang dominan adalah hunian, sehingga perlu memperhatikan jaringan atau rajutan komunitas

masyarakat yang telah terbentuk melalui proses yang cukup panjang dalam suatu kurun waktu tertentu dengan sangat halus dan peka.

#### 2.6.5 Definisi Permukiman

Pengertian dasar permukiman menurut UU No.1 tahun 2011 adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Perumahan sehat merupakan konsep dari perumahan sebagai faktor yang dapat meningkatkan standar kesehatan penghuninya. Konsep tersebut melibatkan pendekatan sosiologis dan teknis pengelolaan faktor risiko dan berorientasi pada lokasi, bangunan, kualifikasi, adaptasi, manajemen, penggunaan dan pemeliharaan rumah dan lingkungan di sekitarnya, serta mencakup unsur apakah rumah tersebut memiliki penyediaan air minum dan sarana yang memadai untuk memasak, mencuci, menyimpan makanan, serta pembuangan kotoran manusia maupun limbah lainnya.

Kawasan pemukiman didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, tempat bekerja yang memberi pelayanan dan kesempatan kerja terbatas yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Satuan lingkungan pemukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan terstruktur yang memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal.

Prasarana lingkungan pemukiman adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan pemukiman dapat

berfungsi sebagaimana mestinya. Prasarana utama meliputi jaringan jalan, jaringan pembuangan air limbah dan sampah, jaringan pematusan air hujan, jaringan pengadaan air bersih, jaringan listrik, telepon, gas, dan sebagainya.

Jaringan primer prasarana lingkungan adalah jaringan utama yang menghubungkan antara kawasan pemukiman atau antara kawasan pemukiman dengan kawasan lainnya. Jaringan sekunder prasarana lingkungan adalah jaringan cabang dari jaringan primer yang melayani kebutuhan di dalam satu satuan lingkungan pemukiman. Sarana lingkungan pemukiman adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.

Contoh sarana lingkungan pemukiman adalah fasilitas pusat perbelanjaan, pelayanan umum, pendidikan dan kesehatan, tempat peribadatan, rekreasi dan olah raga, pertamanan, pemakaman. Selanjutnya istilah utilitas umum mengacu pada sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan pemukiman, meliputi jaringan air bersih, listrik, telepon, gas, transportasi, dan pemadam kebakaran. Utilitas umum membutuhkan pengelolaan profesional dan berkelanjutan oleh suatu badan usaha.

Dalam UU No 4 Tahun 1992 Tentang perumahan dan permukiman, terdapat asas dari penataan perumahan dan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan, dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan dan kelestarian lingkungan hidup. Sedangkan dalam pasal 4 menyebutkan bahwa penataan perumahan dan permukiman bertujuan untuk :

- Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat
- Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur
- Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional
- Menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang lainnya.

Hal yang sangat berkaitan dengan berkembangnya permukiman adalah pertumbuhan penduduk yang sangat pesat. Sehingga, meningkatnya kebutuhan akan hunian dan tempat tinggal serta menaikkan harga tanah dan tempat tinggal di wilayah kota. Dalam fenomenanya, masyarakat golongan mampu secara ekonomi mampu dan mendapatkan haknya untuk memiliki permukiman atau hunian yang layak, sementara masyarakat dengan golongan ekonomi rendah yang tidak memiliki kemampuan untuk memiliki lahan hunian dipusat kota dengan terpaksa didesak ke daerah pinggiran kota dan wilayah yang dapat dibilang tidak layak. Akibatnya wilayah pinggiran kota yang belum siap secara sarana dan prasarana serta kesiapan pemerintah harus menampung beban penambahan dan permukiman penduduk yang cepat.

Dalam perkembangannya, pada tahun 1987 merupakan tahun nasional bagi permukiman untuk orang-orang yang tidak memiliki perumahan. Pada tahun 1987 PBB mengedepankan semangat mengenai pentingnya meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap masalah perumahan. Semangat yang dikedepankan oleh PBB ini

menekankan pentingnya hak atas perumahan dengan permasalahan yang terkait.

Dalam kampanye dunia untuk Hak Asasi Manusia, hingga tahun 2000 PBB terus mengedepankan masalah hak atas perumahan sebagai agenda perhatian PBB tentang hak asasi manusia. Dapat dikatakan resolusi ini mengedepankan aspek kesadaran akan hak untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak meliputi :

- Hak atas perumahan untuk setiap orang
- Hak atas perumahan dan non diskriminasi
- Hak atas perumahan bagi perempuan
- Hak atas perumahan bagi anak-anak
- Hak atas perumahan bagi pekerja migran
- Hak atas perumahan bagi pekerja
- Hak atas perumahan bagi pengungsi
- Hak atas perumahan bagi penduduk asli

#### 2.6.6 Identifikasi objek kawasan permukiman kumuh

Dalam fase identifikasi kawasan permukiman kumuh, terdapat prinsip dan kriteria yang terdapat dalam pedoman *Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan* oleh Direktorat Pengembangan Permukiman Dirjen Cipta Karya – Departemen Pekerjaan Umum. Sebagai acuan dan parameter penilaian tingkat kekumuhan dan urgensi suatu permukiman untuk dilakukannya peremajaan ataupun relokasi.

Sehingga menciptakan bentuk penyelesaian yang tepat sasaran dan pertimbangan peremajaan serta perbaikan kualitas lingkungan

pada suatu kawasan yang memang membutuhkan dan harus segera dilakukannya penanganan.

#### 2.6.6.1 Pedoman Identifikasi

Dalam melakukan identifikasi kawasan permukiman kumuh perlu ditetapkan pedoman sebagai panduan dalam melaksanakan identifikasi. Untuk itulah disiapkan konsep pedoman identifikasi kawasan permukiman kumuh.

Pedoman ini disusun dengan sasaran umum yaitu menghasilkan sebaran kawasan permukiman kumuh yang ada di setiap daerah (kota/kabupaten). Dengan tambahan kriteria prioritas penanganan maka pedoman ini dirancang dapat menghasilkan lokasi-lokasi kawasan permukiman kumuh yang memiliki hubungan dengan kota metropolitan dan fungsi daerah yang bersangkutan sebagai penyangga.

Secara keseluruhan pedoman identifikasi ini disusun dengan memperhatikan pokok-pokok dibawah ini:

- Lokasi identifikasi adalah kawasan-kawasan permukiman khususnya yang ada di kota/kabupaten yang menjadi daerah penyangga kota metropolitan.
- Kawasan kumuh yang diidentifikasi diprioritaskan pada kawasan permukiman yang memiliki kaitan dan atau memberi andil tumbuhnya permukiman kumuh di daerah bersangkutan yang merupakan *hinterland* kota metropolitan sekaligus memberi andil sulitnya penanganan kekumuhan di kota metropolitan.
- Data-data dan informasi mengenai lokasi kawasan permukiman kumuh yang terkumpul digunakan untuk

melakukan analisis sebab akibat dan rekomendasi penanganan kawasan permukiman yang ada di kota/kabupaten penyangga kota metropolitan.

- Rekomendasi penanganan memperhatikan hasil analisis sebab akibat serta rencana program penanganan kawasan kumuh oleh pemerintah daerah.

#### 2.6.6.2 Maksud dan Tujuan Identifikasi

Tujuan pedoman ini sebagai acuan dalam melakukan identifikasi kawasan permukiman kumuh perkotaan dalam upaya meningkatkan kualitas permukiman perkotaan. Dengan sasaran :

- Tersedianya landasan dasar terutama bagi pemerintah daerah, perencana, dan perancang, pengembang kawasan dalam membuat keputusan atau pertimbangan dalam program penanganan kawasan permukiman kumuh perkotaan.
- Terarahnya pelaksanaan program pembangunan dan peningkatan kualitas permukiman, khususnya dikaitkan dengan perbaikan kawasan permukiman kumuh perkotaan.
- Diterapkannya konsep peremajaan kawasan permukiman kumuh perkotaan oleh pihak terkait.

#### 2.6.6.3 Kriteria Kawasan Permukiman Kumuh

Untuk melakukan identifikasi kawasan permukiman kumuh digunakan kriteria. Penentuan kriteria kawasan permukiman kumuh dilakukan dengan mempertimbangkan

berbagai aspek atau dimensi seperti kesesuaian peruntukan lokasi dengan rencana tata ruang, status (kepemilikan) tanah, letak/kedudukan lokasi, tingkat kepadatan penduduk, tingkat kepadatan bangunan, kondisi fisik, sosial, ekonomi dan budaya masyarakat lokal. Selain itu digunakan kriteria sebagai kawasan penyangga kota metropolitan seperti kawasan permukiman kumuh teridentifikasi yang berdekatan atau berbatasan langsung dengan kawasan yang menjadi bagian dari kota metropolitan.

Berdasarkan uraian diatas maka untuk menetapkan lokasi kawasan permukiman kumuh digunakan kriteria-kriteria yang dikelompok kedalam kriteria:

- Vitalitas Non Ekonomi
- Vitalitas Ekonomi Kawasan
- Status Kepemilikan Tanah
- Keadaan Prasarana dan Sarana
- Komitmen Pemerintah Kabupaten/Kota
- Prioritas Penanganan

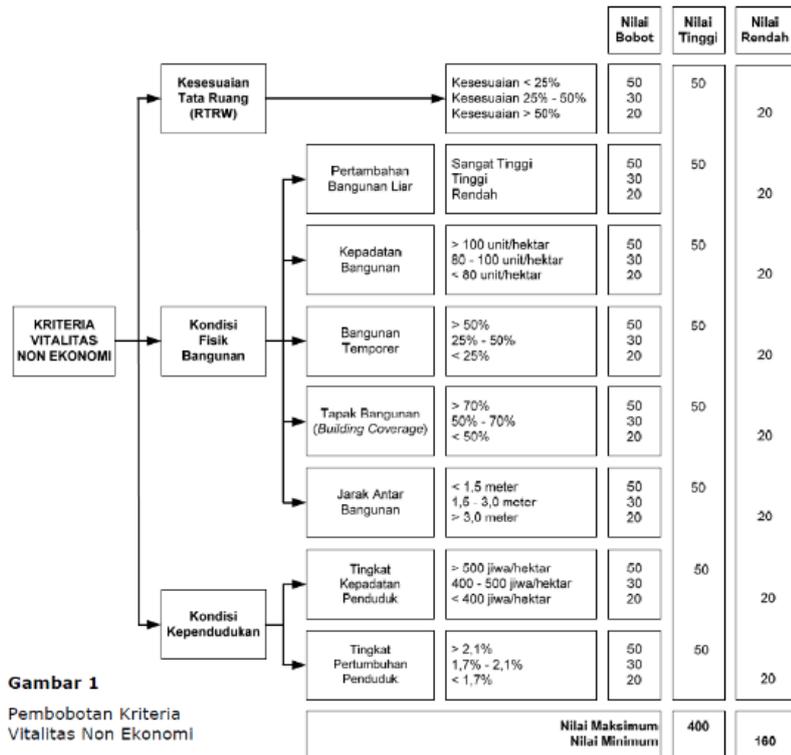
Kegiatan penilaian kawasan permukiman kumuh dilakukan dengan sistem pembobotan pada masing-masing kriteria diatas. Umumnya dimaksudkan bahwa setiap kriteria memiliki bobot pengaruh yang berbeda-beda. Selanjutnya dalam penentuan bobot kriteria bersifat relatif dan bergantung pada preferensi individu atau kelompok masyarakat dalam melihat pengaruh masing-masing kriteria.

a. Kriteria Vitalitas Non Ekonomi

Kriteria Vitalitas Non Ekonomi dipertimbangkan sebagai penentuan penilaian kawasan kumuh dengan indikasi terhadap penanganan peremajaan kawasan kumuh yang dapat memberikan tingkat kelayakan kawasan permukiman tersebut apakah masih layak sebagai kawasan permukiman atau sudah tidak sesuai lagi.

Kriteria ini terdiri atas variabel sebagai berikut:

- a) Kesesuaian pemanfaatan ruang kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota atau RDTK, dipandang perlu sebagai legalitas kawasan dalam ruang kota.
- b) Fisik bangunan perumahan permukiman dalam kawasan kumuh memiliki indikasi terhadap penanganan kawasan permukiman kumuh dalam hal kelayakan suatu hunian berdasarkan intensitas bangunan yang terdapat didalamnya.
- c) Kondisi Kependudukan dalam kawasan permukiman kumuh yang dinilai, mempunyai indikasi terhadap penanganan kawasan permukiman kumuh berdasarkan kerapatan dan kepadatan penduduk.



**Gambar 1**  
 Pembobotan Kriteria Vitalitas Non Ekonomi

Gambar 2.19. Bagan Kriteria Vitalitas Non Ekonomi

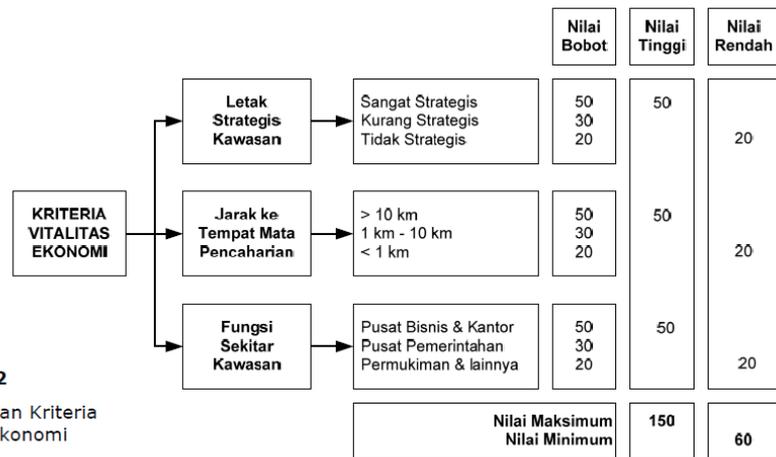
Sumber : Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan, PUPR.

b. Kriteria Vitalitas Ekonomi

Kriteria Vitalitas Ekonomi dinilai mempunyai kepentingan atas dasar sasaran program penanganan kawasan permukiman kumuh terutama pada kawasan kumuh sesuai gerakan *city without slum* sebagaimana menjadi komitmen dalam Hari Habitat Internasional. Oleh karenanya kriteria ini akan mempunyai tingkat kepentingan penanganan kawasan permukiman kumuh dalam kaitannya dengan indikasi pengelolaan kawasan sehingga peubah penilai untuk kriteria ini meliputi:

- a) Tingkat kepentingan kawasan dalam letak kedudukannya pada wilayah kota, apakah apakah kawasan itu strategis atau kurang strategis.

- b) Fungsi kawasan dalam peruntukan ruang kota, dimana keterkaitan dengan faktor ekonomi memberikan ketertarikan pada investor untuk dapat menangani kawasan kumuh yang ada. Kawasan yang termasuk dalam kelompok ini adalah pusat- pusat aktivitas bisnis dan perdagangan seperti pasar, terminal/stasiun, pertokoan, atau fungsi lainnya.
- c) Jarak jangkau kawasan terhadap tempat mata pencaharian penduduk kawasan permukiman kumuh.



**Gambar 2**  
 Pembobotan Kriteria Vitalitas Ekonomi

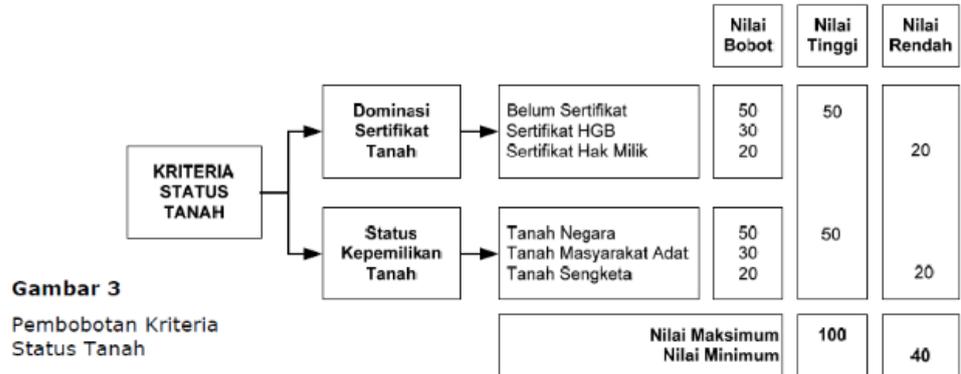
*Gambar 2.20. Bagan Kriteria Vitalitas Ekonomi*

*Sumber : Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan, PUPR*

**c. Kriteria Status Tanah**

Kriteria status tanah sebagai mana tertuang dalam Inpres No. 5 tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh adalah merupakan hal penting untuk kelancaran dan kemudahan pengelolaanya. Kemudahan pengurusan masalah status tanah dapat menjadikan jaminan terhadap ketertarikan investasi dalam suatu kawasan perkotaan. Perubah penilai dari kriteria ini meliputi:

- a) Status pemilikan lahan kawasan perumahan permukiman.
- b) Status sertifikat tanah yang ada.



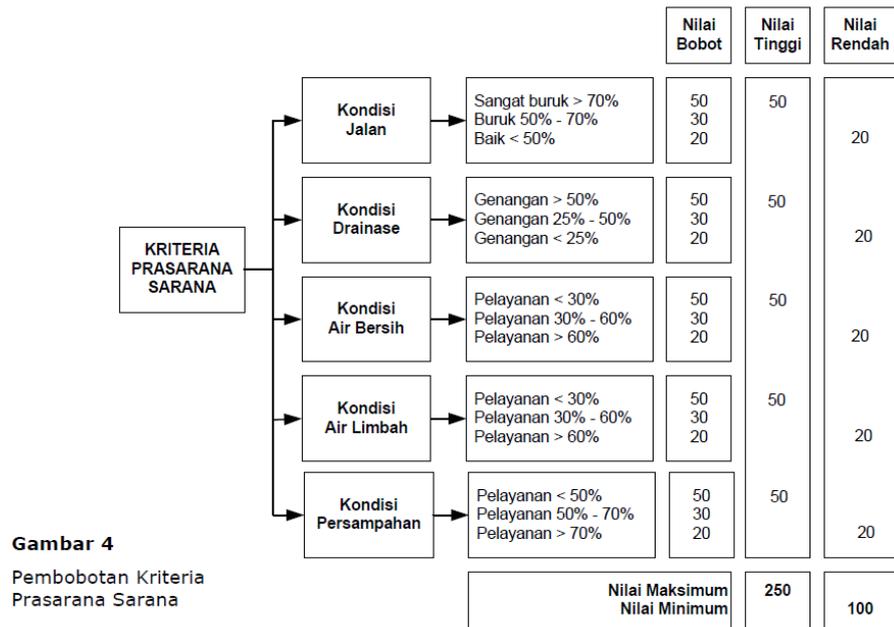
Gambar 2.21. Bagan Kriteria Status Tanah

Sumber : Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan, PUPR

d. Kriteria Kondisi Sarana dan Prasarana

Kriteria Kondisi Prasarana dan sarana yang mempengaruhi suatu kawasan permukiman menjadi kumuh, paling tidak terdiri atas:

- a) Kondisi Jalan
- b) Drainase
- c) Air bersih
- d) Air limbah



**Gambar 4**  
 Pembobotan Kriteria Prasarana Sarana

*Gambar 2.22. Bagan Kriteria Prasana dan Sarana*

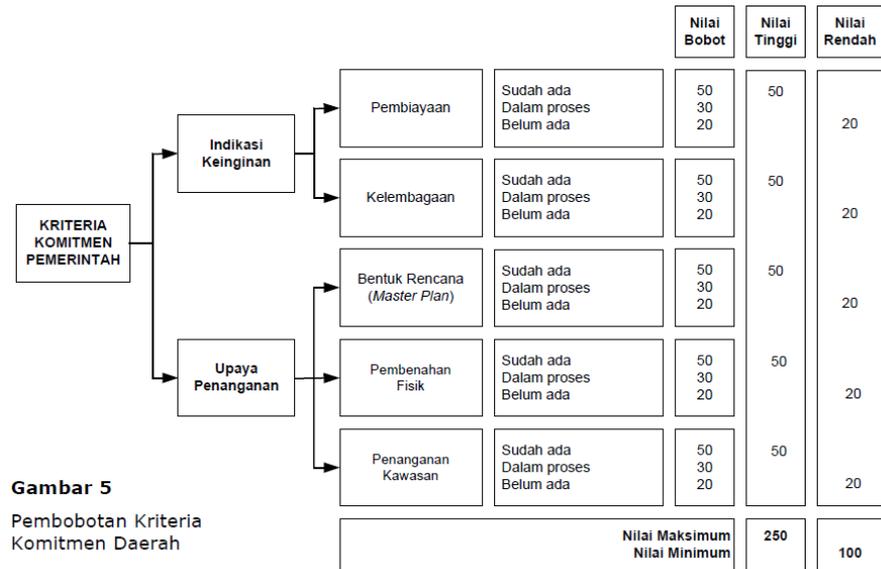
*Sumber : Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan, PUPR*

**e. Kriteria Komitmen Pemerintah**

Komitmen pemerintah daerah (kabupaten/kota/propinsi) dinilai mempunyai andil sangat besar untuk terselenggaranya penanganan kawasan permukiman kumuh. Hal ini mempunyai indikasi bahwa pemerintah daerah menginginkan adanya keteraturan pembangunan khususnya kawasan yang ada di daerahnya.

Perubah penilai dari kriteria ini akan meliputi:

- a) Keinginan pemerintah untuk penyelenggaraan penanganan kawasan kumuh dengan indikasi penyediaan dana dan mekanisme kelembagaan penanganannya.
- b) Ketersediaan perangkat dalam penanganan, seperti halnya rencana penanganan (*grand scenario*) kawasan, rencana induk (*master plan*) kawasan dan lainnya.



**Gambar 5**  
 Pembobotan Kriteria  
 Komitmen Daerah

*Gambar 2.23. Bagan Kriteria Komitmen Pemerintah*

Sumber : Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan, PUPR

f. **Kriteria Prioritas Penanganan**

Untuk menentukan lokasi prioritas penanganan, selanjutnya digunakan kriteria lokasi kawasan permukiman kumuh yang diindikasikan memiliki pengaruh terhadap (bagian) kawasan perkotaan metropolitan sekaligus sebagai kawasan permukiman penyangga. Kriteria ini akan menghasilkan lokasi kawasan permukiman yang prioritas ditangani karena letaknya yang berdekatan dengan kawasan perkotaan. Penentuan kriteria ini menggunakan variabel sebagai berikut:

KRITERIA PRIORITAS PENANGANAN	Bobot	Klasifikasi (Menit)	Nilai Klasifikasi		Nilai Tinggi	Nilai Rendah
			Nilai Bobot	Nilai Bobot		
Dekat ke Kawasan Pusat Kota Metropolitan	3	Waktu tempuh < 30' Waktu tempuh 30' - 60' Waktu tempuh > 60'	50 30 20	150 90 60	150	60
Dekat ke Kawasan Pusat Pertumbuhan Kota Metropolitan	3	Waktu tempuh < 30' Waktu tempuh 30' - 60' Waktu tempuh > 60'	50 30 20	150 90 60	150	60
Dekat ke Kawasan Lain (Perbatasan) Kota Metropolitan	2	Waktu tempuh < 30' Waktu tempuh 30' - 60' Waktu tempuh > 60'	50 30 20	100 60 40	100	40
Dekat ke Ibukota Kota/Kabupaten Bersangkutan	2	Waktu tempuh < 30' Waktu tempuh 30' - 60' Waktu tempuh > 60'	50 30 20	100 60 40	100	40
Nilai Maksimum Nilai Minimum					500	200

**Gambar 6**  
 Pembobotan Kriteria Prioritas Penanganan

Gambar 2.24. Bagan Kriteria Prioritas Penanganan

Sumber : Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan, PUPR

- a) Kedekatan lokasi kawasan permukiman kumuh dengan pusat kota metropolitan.
- b) Kedekatan lokasi kawasan permukiman kumuh dengan kawasan pusat pertumbuhan bagian kota metropolitan.
- c) Kedekatan lokasi kawasan permukiman kumuh dengan kawasan lain (perbatasan) bagian kota metropolitan.
- d) Kedekatan lokasi kawasan kumuh dengan letak ibukota daerah yang bersangkutan.

Parameter pada Variabel Kriteria Penentuan Kawasan Permukiman Kumuh

Kriteria	Variabel	Parameter	Cara Pengumpulan Data					
			Utama	Pendukung				
Vitalitas Non Ekonomi	Sesuai tata ruang	Sesuai 25%	Dokumen rencana tata ruang umum dan detil	- Wawancara pejabat - Observasi lapangan				
		Sesuai 25% - 50%						
		Sesuai 50%						
	Kondisi Fisik Bangunan	Pertambahan bangunan liar			Sangat tinggi	- Wawancara masyarakat/RT/RW/Kades/Lurah - Observasi lapangan	- Dokumen/ monografi desa/ kelurahan - Dokumen perumahan/ permukiman di Dinas teknis	
					Tinggi			
		Rendah						
		Kepadatan bangunan			> 100 unit/ha			
					80 - 100 unit/ha			
	Bangunan temporer	> 50%						
	Building coverage	25% - 50%						
< 25%								
Kondisi Kependudukan	Jarak antar bangunan	> 70%						
		50% - 70%						
	< 50%							
Kondisi Kependudukan	Kepadatan penduduk	< 1,5m						
		1,5m - 3,0m						
	> 3,0m							
Vitalitas Ekonomi	Letak Strategis Kawasan	> 500 jiwa/ha	Dokumen rencana tata ruang umum dan detil	- Wawancara pejabat - Observasi lapangan				
		400 - 500 jiwa/ha						
		< 400 jiwa/ha						
Jarak ke Tempat Mata Pencaharian	Sangat strategis	Wawancara masyarakat/RT/RW/Kades/Lurah			Observasi lapangan			
	Kurang strategis							
	Tidak strategis							
Fungsi Kawasan Sekitar	Pusat bisnis dan perkantoran Pusat pemerintahan Permukiman dan lainnya					> 10 km	Dokumen rencana tata ruang umum dan detil	- Wawancara pejabat - Observasi lapangan
						1 - 10 km		
						< 1 km		
Status Tanah	Dominasi Status Tanah					Sangat buruk > 70%		
			Buruk 50% - 70%					
Status Kepemilikan Tanah	Tanah negara Tanah masyarakat adat Tanah sengketa		Baik < 50%					
			Genangan > 50%					
Kondisi Prasarana Sarana	Kondisi Drainase	Genangan > 50%	Wawancara masyarakat/RT/RW/Kades/Lurah	Observasi lapangan				
		Genangan 25% - 50%						
		Genangan < 25%						
Kondisi Air Minum	Kondisi Air Limbah	Pelayanan < 30%			Wawancara masyarakat/RT/RW/Kades/Lurah	Observasi lapangan		
		Pelayanan 30% - 60%						
		Pelayanan > 60%						
Kondisi Persampahan	Kondisi Persampahan	Pelayanan < 30%						
		Pelayanan 30% - 60%						
		Pelayanan > 60%						
Komitmen Pemerintah Daerah	Indikasi Keinginan	Pembiayaan					Wawancara masyarakat/RT/RW/Kades/Lurah	Observasi lapangan
		Kelembagaan	Sudah ada					
			Dalam proses					
	Upaya penanganan	Bentuk rencana	Belum ada					
			Sudah ada					
		Pembinaan Fisik	Dalam proses					
Belum ada								
Prioritas Penanganan	Dekat ke ibukota kota/kabupaten	Penanganan Kawasan	Sudah ada					
		Dalam proses						
		Belum ada						
		< 30 menit						
Dekat pusat kota metropolitan	Dekat kawasan pusat pertumbuhan metro	30 - 60 menit						
		> 60 menit						
		< 30 menit						
		30 - 60 menit						
Dekat kawasan lain (perbatasan) metro	Dekat ke ibukota kota/kabupaten	> 60 menit						
		< 30 menit						
		30 - 60 menit						
		> 60 menit						

Tabel 2.2. Tabel Parameter Variabel Penentuan Kawasan Permukiman Kumuh

Sumber : Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan, PUPR