BAB II
STUDI PUSTAKA

2.1 Pengertian Perumahan dan Permukiman

Berdasarkan Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman terdapat pengertian-pengertian sebagai berikut:

- Pengertian rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal/hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- 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. Kata permukiman merupakan sebuah istilah yang tidak hanya berasal dari satu kata saja. Apabila ditinjau dari struktur katanya, kata permukiman terdiri atas dua kata yang mempunyai arti yang berbeda, yaitu:

- Isi; mempunyai implementasi yang menunjuk kepada manusia sebagai penghuni maupun masyarakat di lingkunga sekitarnya.
- Wadah; menunjuk pada funia yang teridri dari alam dan elemen-elemen buatan manusia.

Pengertian di atas diterangkan oleh Suparno Sastra M. dalam bukunya yang berjudul Perencanaan dan Pengembangan Perumahan. Awal terjadinya permukiman disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya adalah perpindahan penduduk hingga menetap pada suatu wilayah. Permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan, maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal

atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

2. 2 Elemen Dasar dari Permukiman

Dari artian perumahan permukiman dapat disimpulkan bahwa permukiman terdiri dari dua bagian yaitu: manusia (baik sebagai pribadi maupun dalam hubungan sosial) dan tempat yang mewadahi manusia yang berupa bangunan (baik rumah maupun elemen penunjang lain). Menurut Constantinos A. Doxiadis (1968: 21-35) ada lima elemen dasar yaitu sebagai berikut :

Elemen - elemen dasar permukiman:

1. Nature (alam) yang bisa dimanfaatkan untuk membangun rumah dan difungsikan semaksimal mungkin,
2. Man (manusia) baik pribadi maupun kelompok,
3. Society (Masyarakat) bukan hanya kehidupan pribadi yang ada tapi juga hubungan sosial masyarakat,
4. Shells (rumah) atau bangunan dimana didalamnya tinggal manusia dengan fungsinya masing-masing,
5. Networks (jaringan atau sarana prasarana) yaitu jaringan yang mendukung fungsi permukiman baik alami maupun buatan manusia seperti jalan lingkungan, pengadaan air bersih, listrik, drainase, dan lain-lain.

2. 3 Kawasan Kumuh

Permasalahan umum yang terjadi di wilayah yang perkembangannya pesat dan tak terkendali adalah penggunaan dan pemanfaatan lahan yang tidak efektif dan efisien. Masalah lain adalah munculnya perumahan ilegal yang kumuh di lahan-lahan kosong. Hal ini terkait dengan kurangnya kemampuan masyarakat untuk membeli lahan dan membangun rumah yang layak huni. Hal ini juga mengakibatkan penurunan kualitas lingkungan seperti polusi, berkurangnya RTH, rendahnya pelayanan air bersih, kebersihan, dan sebagainya, menimbulkan apa yang disebut kawasan permukiman kumuh.

2.4 Definisi Permukiman Kumuh

Terdapat beberapa definisi kumuh yang kerap digunakan, antara lain dijabarkan berikut ini:

- Definisi Kumuh versi Prof.Dr. P.Suparian

  Kawasan kumuh sebagai kawasan dimana rumah dan kondisi hunian masyarakat di kawasan tersebut sangat buruk. Rumah maupun sarana dan prasarana yang ada tidak sesuai dengan dengan standar yang berlaku, baik standar kebutuhan, kepadatan bangunan, persyaratan rumah sehat, kebutuhan sarana air bersih, sanitasi maupun persyaratan kelengkapan prasarana jalan, ruang terbuka, serta kelengkapan fasilitas sosial lainnya.

- Definisi Kumuh versi Syarifuddin Akil

  Kumuh di daerah perkotaan sebagai kawasan yang rawan banjir, tidak ada sarana air bersih, listrik dan dekat dengan kawasan pabrik yang rentan polusi.

- Definisi Kumuh dalam Kamus Wikipedia

  Kawasan kumuh sebagai kawasan dengan tingkat kepadatan populasi tinggi di sebuah kota yang umumnya dihuni oleh masyarakat miskin.

  Berdasarkan beberapa definisi di atas terlihat bahwa penentuan kumuh ditentukan oleh kondisi bangunan rumah dan kondisi sarana prasarana. Batasan penilaian kawasan kumuh secara umum lebih melihat pada ciri fisik ditandai dengan kepadatan penduduk dan ketidaklayakan huni rumah dan ciri non fisik seperti rendahnya pendapatan penduduk serta tingginya permasalahan kesehatan dan kejahatan. Berdasarkan pengertian tersebut, maka kumuh dapat didefinisikan sebagai suatu kondisi fisik kawasan permukiman yang buruk/rendah dan tidak memenuhi standar kelayakan, yang disebabkan oleh dan memiliki dampak terhadap kondisi fisik maupun non fisik. Sebagai kualitas kondisi fisik, maka indikator yang digunakan untuk mencirikan kekumuhan adalah hanya pada indikator fisik. Hal ini mendasari penggunaan variabel dalam kriteria kumuh adalah variabel fisik dari kondisi kawasan, bangunan dan prasarana yang dapat terukur (kuantitas dan kualitas) dan diamati secara visual (kualitas).Permukiman Kumuh sebagai bagian dari Kawasan Kumuh

Berdasarkan pemahaman tersebut, maka dalam konteks kawasan permukiman yang dimaksud dengan permukiman kumuh adalah kawasan permukiman yang tidak tertata dan mempunyai kepadatan bangunan yang tinggi, didominasi rumah tidak sehat disertai kepadatan penduduk yang tinggi. Kata tidak tertata (secara fisik) yang di maksud di sini mengandung pengertian :

- Tata letak bangunan rumah dan prasarana dalam kawasan tidak teratur
- Struktur pembentuk Iingkungan yang tidak teratur (tidak berpola) dan pola pemanfaatan ruang dengan efektifitas rendah. Dicirikan oleh struktur dan pola jalan serta infrastruktur
- Sarana pelayanan air bersih, air kotor, dan persampahan tidak memadai
- Ketidaktertataan itu bisa disebabkan oleh aspek fisik alami dan fisik binaan di kawasan tersebut

Petunjuk Pelaksanaan Peremajaan Permukiman Kumuh di Perkotan & Perdesaan tentang Permukiman Kumuh

Dalam Petunjuk Pelaksanaan Peremajaan Permukiman Kumuh di Perkotan & Perdesaan, suatu kawasan permukiman dikategorikan sebagai kawasan permukiman kumuh bila memiliki karakteristik berikut:

1. Lokasinya bisa berada atau tidak berada pada peruntukan perumahan dalam RUTR/RDTR Kota atau Kabupaten. Dalam hal tidak pada peruntukan perumahan, perlu dilakukan review terhadap rencana tata ruang atau rencana turunannya.
2. Kondisi lingkungan permukimannya sangat kumuh (langka prasarana/sarana dasar, sering kali tidak terdapat jaringan jalan lokal ataupun saluran pembuangan)
3. Kepadatan nyata diatas 500 jiwa/ha untuk kota besar dan sedang, dan diatas 750 jiwa/ha untuk kota metro.
4. Lebih dari 60% rumah tidak/kurang layak huni, dengan angka penyakit akibat buruknya lingkungan permukiman cukup tinggi (ISPA, diarhee, penyakit kulit dll)

2. 5 Permukiman Kumuh

2.5.1 Kriteria Kawasan Permukiman Kumuh

Lingkungan permukiman kumuh dapat didefinisikan sebagai berikut:

a. Lingkungan yang berpenghuni padat (melebihi 500 org per Ha)
b. Kondisi sosial ekonomi masyarakat rendah
c. Jumlah rumahnya sangat padat dan ukurannya di bawah standart
d. Sarana prasarana tidak ada atau tidak memenuhi syarat teknis dan kesehatan
e. Hunian dibangun diatas tanah milik negara atau orang lain dan diluar perundangundangan yang berlaku.

Pengertian permukiman kumuh adalah:

1) Karakter fisik, yang dimaksud adalah karakter dari sarana dan prasarana fisiknya seperti suplai air bersih, sanitasi, listrik, jalan lingkungan.
2) Karakter Sosial, padea umumnya masyarakat yang berada di permukiman kumuh adalah penduduk dengan pendapatan yang rendah, sebagai pekerja/buruh, informal sektor.
3) Kepemilikan Tanah, biasanya masyarakat menempati tanah-tanah ilegal, misalnya mereka membangun rumahnya bukan diatas tanah miliknya tetapi tanah milik pemerintah atau mulik swasta yang biasa tidak digunakan karena dianggap tidak produktif dan mereka tidak memiliki sertifikat tanda kepemilikan tanah.

Keadaan kumuh dapat mencerminkan keadaan ekonomi, sosial, budaya para penghuni permukiman tersebut. Adapun ciri-ciri kawasan kumuh dapat tercermin dari:

1) Penampilan fisik bangunannya yang miskin konstruksi, yaitu banyaknya bangunan-bangunan temporer yang berdiri serta nampak tak terurus maupun tanpa perawatan.
2) Pendapatan yang rendah mencerminkan status ekonomi mereka, biasanya masyarakat kawasan kumuh berpenghasilan rendah
3) Kepadatan bangunan yang tinggi, dapat terlihat tidak adanya jarak antar bangunan maupun siteplan yang tidak terencana

4) Kepadatan penduduk yang tinggi dan masyarakatnya yang heterogen
5) Sistim sanitasi yang miskin atau tidak dalam kondisi yang baik
6) Kondisi sosial yang tidak baik dapat dilihat dengan banyaknya tindakan kejahatan maupun kriminal
7) Banyaknya jumlah masyarakat pendatang yang bertempat tinggal dengan menyewa rumah.

Kondisi wilayah studi yang akan dikaji dilihat dari penampilan fisik bangunan kontruksi masih tergolong miskin, sebagian masyarakat menggunakan bahan genteng rumah yang hasil pembakaran untuk bahan rumahnya. Kepadatan bangunan yang terlihat tidak begitu tinggi masih ada jarak antar bangunan, tapi letak bangunan rumah atau siteplannya tidak terencana dan tertata. Sistem sanitasi linkungan yang miskin atau masih dalam kondisi tidak baik. Kepadatan penduduk di wilayah studi cukup tinggi dengan masyarakatnya yang heterogen karena banyaknya jumlah masyarakat pendatang yang bertempat tinggal dengan menghuni rumah-rumah bekas peninggalan pada jaman pendudukan Indonesia ataupun dengan menyewa rumah, sehingga terdapat kondisi sosial yang kurang baik dengan masih terdapat beberapa tindakan yang kriminal.

Suatu kawasan dinilai kumuh dapat dilihat berdasarkan kriteria :

a. Kriteria Lokasi
   - Penentuan kawasan kumuh pada prinsipnya tidak mengenal batas administrasi, namun demikian guna mempermudah pengelolaannya batas administrasi kelurahan/desa harus menjadi referensi.
   - Kawasan kumuh merupakan kawasan yang berada baik di pusat kota (CDB) Central Business District ataupun di kawasan pinggiran kota.

b. Kriteria Demografi
   - Kepadatan penduduk;
   - Jumlah keluarga Pra-sejahtera;
   - Jumlah keluarga sejahtera;
     - Jumlah Manula;
     - Jumlah anak balita “underweight”;

- Jumlah anak terlantar;
- Jumlah anak cacat;

- Jumlah anak tidak sekolah, putus sekolah.

c. Kriteria Lingkungan

- Kondisi perumahan dan permukiman;
- Kepadatan bangunan (>200 jiwa/ha);
- Pelayanan air bersih;
- Jamban/MCK;
- Sarana pembuangan sampah.

d. Kriteria Usaha

- Jumlah usaha kecil, kerajinan dan rumah tangga di bidang perdagangan jasa, industri, pertanian, perikanan dan peternakan;
- Jumlah tenaga kerja yang terserap, jumlah omset.

Selain itu hal-hal berikut juga dapat dipertimbangkan sebagai kriteria permukiman kumuh,yaitu ukuran bangunan sangat sempit tidak memenuhi standar kesehatan; Kondisi bangunan berimpitan sehingga rawan kebakaran; Kurangnya suplai air bersih serta jaringan listrik tidak tertata dan tidak terpasang dengan baik; Sistem drainasenya buruk; Jalan lingkungan tidak memadai; sanitasi lingkungan: sarana mandi, cuci, dan kakus juga sangat terbatas. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel II.4** di bawah ini

Tabel II.4.
Kriteria Permukiman Kumuh

No	Indikator/Parameter	Klasifikasi Kawasan Kumuh		
		Sangat Kumuh	**Kumuh Berat**	**Kumuh Sedang**
1	Kepadatan Bangunan	> 100 rmh/Ha	80-100 rmh/Ha	60-80 rmh/Ha
2	Jumlah Bangunan Temporer	> 60 %	40-60%	30-40%
3	Koefisien Dasar Bangunan	> 70 %	70-50 %	30-50%
4	Jarak Hadap Antar Bangunan	<1,5 meter	1,5-3 meter	3-5 meter
5	Kepadatan Penduduk	> 500 jiwa/Ha	400-500 jiwa/Ha	300-400 jiwa/Ha

6	Tingkat Pertumbuhan Penduduk	> 2.1%/thn	1.7-2.1%/thn	1.2-1.7%/thn
7	Kondisi Jalan Lingkung-an/Jalan Setapak	> 70 % Buruk	50-70 % Buruk	30-50 % Buruk
8	Area Kawasan Genangan/Banjir	> 50 %	25-50 %	10-25 %
9	Tingkat Pelayanan Air Bersih Perpipaan Dan Air Limbah	< 30 %	30-50 %	60-80 %
10	Tingkat Pelayanan Persampahan	< 50 %	50-70 %	70-80 %

(Sumber: Standar Nasional Indonesia Tentang Permukiman)

2.5.2 Tipologi Permukiman Kumuh

Berdasarkan kondisi dan permasalahan lingkungan permukiman yang diamati di lapangan, kawasan permukiman kumuh dapat dibedakan dalam 7 (tujuh) tipologi. Masing-masing tipologi memiliki karakter khas yang memberi corak kehidupan lingkungan permukiman tersebut. Ketujuh tipologi permukiman kumuh tersebut sebagai berikut:

a. Permukiman kumuh nelayan

   Permukiman kumuh nelayan adalah permukiman kumuh yang terletak di luar arena antara garis pasang tertinggi dan terendah, dengan bangunan-bangunan yang langsung bertumpu pada tanah, baik itu bangunan rumah tinggal atau bagunan lainnya. Rata-rata lokasinya ditepi pantai.

b. Permukiman kumuh dekat pusat kegiatan sosial ekonomi.

   Permukiman kumuh dekat pusat kegiatan sosial-ekonomi adalah permukiman kumuh yang terletak di sekitar pusat-pusat aktifitas sosial-ekonomi. Seperti halnya lingkungan industri, sekitar pasar tradisional, pertokoan, lingkungan pendidikan/kampus, sekitar obyek-obyek wisata dan pusat-pusat pelayanan sosial-ekonomi lainnya.

c. Permukiman kumuh pusat kota

   Permukiman kumuh pusat kota adalah permukiman kumuh yang terletak di tengah kota (urban core), yang sebagai permukiman lama atau kuno atau tradisional. Permukiman yang dimaksud disini adalah permukiman yang dahulu

merupakan permukiman yang diperuntukkan bagi hunian kalangan menengah ke bawah.

d. Permukiman kumuh pinggiran kota

Permukiman kumuh pinggiran kota adalah permukiman kumuh yang berada di luar pusat kota (urban fringe), yang ada pada umumnya merupakan permukiman yang tumbuh dan berkembang di pinggiran kota sebagai konsekuensi dari perkembangan kota, perkembangan penduduk yang sangat cepat serta tingkat perpindahan penduduk dari desa ke kota yang sangat tinggi.

e. Permukiman kumuh daerah pasang surut

Permukiman kumuh daerah pasang-surut adalah permukiman kumuh yang terletak didaerah antara garis pasang tertinggi dan terendah yang secara berkala selalu terendam air pasang, dengan sebagian besar type bangunan yang ada baik itu bagunan rumah tinggal maupun bangunan lainnya adalah type panggung. Jalan penghubung antara bangunan yang satu dengan bangunan lainnya adalah jalan titian. Karakter lain yang cukup menonjol adalah perletakan dermaga atau tempat menambak perahu yang berdekatan dengan permukiman.

f. Permukiman kumuh daerah rawan bencana

Permukiman kumuh tepian sungai adalah permukiman kumuh yang terletak didaerah rawan bencana alam, khususnya tanah longsor, gempa bumi dan banjir.

g. Permukiman kumuh tepian sungai

Permukiman kumuh tepian sungai adalah permuiman kumuh yang berada di diluar Garis Sempadan Sungai (GSS). Permukiman kumumuh tepian sungai ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua) tipe. (1) apa bila sungai yang bersangkutan mempunyai tanggul, maka dengan Peraturan Pemerintah No. 47 tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang

Wilayah Nasional, lingkungan permukiman yang dimaksud terletak sekurang-kurangnya 5 (lima) meter sepanjang kaki tanggul sedangkan untuk sungai tidak bertanggul, letak permukiman yang dimaksud berada diluar sempadan sungai yang lebarnya ditetapkan oleh pemerintah setempat.

Melihat karakteristik Sifat dan tipologi yang diuraikan diatas dapat dikatakan bahwa tipologi penelitian yang dilaksanakan adalah kategori penelitan permukiman kumuh pusat kota.



sumber : Hasil Observasi, 2013

Gambar 2.3
Contoh Permukiman Kumuh Pusat Kota

2.5.3 Faktor Penyebab Pertumbuhan Kawasan Permukiman

Dalam perkembangannya perumahan permukiman di pusat kota ini dapat disebabkan 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 kot 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.

2.5.4 Batas Penilaian Kumuh

Berdasarkan literatur diatas terlihat bahwa penentuan kumuh ditentukan oleh kondisi bangunan rumah dan kondisi sarana prasarana. Batasan penilaian kawasan kumuh secara umum lebih melihat pada ciri fisik ditandai dengan kepadatan penduduk dan ketidaklayakan huni rumah dan ciri non fisik seperti rendahnya pendapatan penduduk serta tingginya permasalahan kesehatan dan kejahatan. Akan tetapi jika ditelaah lebih mendalam terdapat perbedaan antara karakteristik kumuh, penyebab kumuh, dan dampak kumuh. Berdasarkan ciri umum, suatu kawasan kumuh selalu dicirikan dengan ketidakteraturan (ketidaktertataan) kawasan yang ditandai dengan kondisi unit bangunan rumah yang tidak sehat dan kondisi pelayanan dan akses terhadap sarana dan prasarana pendukung yang kurang memadai dan rendahnya efektifitas pemanfaatan ruang. Penyebab kekumuhan bisa karena masalah ekonomi atau daya dukung lingkungan yang rendah. Sedangkan dampak kumuh dapat berupa tingginya penyakit di dalam masyarakat dan kerawanan kejahatan yang meningkat.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka kriteria kumuh yang digunakan lebih didasari pada pemahaman bahwa kumuh adalah suatu kondisi fisik kawasan permukiman yang buruk/rendah dan tidak memenuhi standar kelayakan, yang merupakan dampak atau akibat dari beberapa faktor penyebab baik fisik maupun non fisik.

Beberapa indikator yang dapat dipakai untuk mengetahui apakah sebuah kawasan tergolong kumuh atau tidak adalah diantaranya dengan melihat : Tingkat kepadatan kawasan, Kepemilikan lahan dan bangunan serta kualitas sarana dan prasarana yang ada dalam kawasan tersebut.

Namun demikian kondisi kumuh tidak dapat digeneralisasi antara satu kawasan dengan kawasan lain karena kumuh bersifat spesifik dan sangat

bergantung pada penyebab terjadinya kekumuhan. Tidak selamanya kawasan yang berpenduduk jarang atau kawasan dengan mayoritas penghuni musiman/liar masuk dalam kategori kumuh. Kerenanya penilaian tingkat kekumuhan harus terdiri dari kombinasi dari beberapa indikator kumuh yang ada.

2. 6 Konsep Peremajaan Permukiman

Arahan peremajaan kawasan permukiman didefinisikan sebagai: Kegiatan untuk meningkatkan kesejahteraan yang dilakukan melalui penataan dan perbaikan kualitas yang lebih menyeluruh terhadap kawasan hunian yang sangat kumuh. Melalui kegiatan tersebut masyarakat difasilitasi dan distimulasi untuk secara bersama memperbaiki kehidupan dan penghidupannya.

Perumahan dan permukiman sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, memiliki fungsi strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitaas generasi yang akan dating. Hunian merupakan kebutuhan dasar manusia dan sebagai hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (Shellter for All). sebagaimana dinyatakan dalam Agenda Habitat (Deklarasi Istambul) yang telah juga disepakati Indonesia. Dalam kerangka hubungan ekologis antara manusia dan lingkungan pemukimannya terlihat jelas bahwa kualitas sumberdaya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan permukiman di mana masyarakat tinggal menempatinya (Djoko Kirmanto, 25 Maret 2002). Agenda 21 Rio de Janeiro tahun 1992 mengartikan pembangunan permukiman secara berkelanjutan sebagai upaya yang berkelanjutan untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi dan kualitas lingkungan sebagai tempat hidup dan bekerja semua orang. Untuk itu perlu disiapkan tempat tinggal yang layak bagi semua, perlu terus diperbaiki cara mengelola permukiman, mengatur penggunaan tanah untuk permukiman, meningkatkan prasarana permukiman, menjamin ketersediaan transportasi dan energi, dan juga perlu dikembangkan industri konstruksi yang mendukung pembangunan serta pemeliharaan permukiman. Selain itu di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman harus mengedepankan strategi pemberdayaan (*enabling strategy*).



Sumber : Google_Housing Siteplan

Gambar 2.4
Ilustrasi Peremajaan Permukiman

2.6.1 Prinsip-prinsip Dasar Penanganan Peremajaan Permukiman Kumuh

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:

a) 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).

b) Bertumpu pada masyarakat

Menempatkan masyarakat sebagai subyek pembangunan, sehingga terdapa 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.

- Bina Peningkatan Usaha Ekonomi
- Bina Peningkatan Sosial Kemasyarakatan

- Bina Pengembangan Fisik Lingkungan

c) 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 antara komponen-komponen peremajaan yang cost recovery dan non cost recovery. Komponen cost recovery dihitung dalam kelayakan pyoyek dan dibebankan kepada masyarakat. Komponen non cost recovery diarahkan dalam bentuk-bentuk public invesment yang dapat ditawarkan pada sektor-sektor lain, sehingga tidak dibebankan kepada masyarakat. Melalui mekanisme subsidi silang maka tiap bagian proyek yang cost recovery menjadi mungkin terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

d) Pembangunan berkelanjutan (sustainability)

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; 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 prasayarat 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 membiayaa (affordability) pelaksanaan program berkelanjutan Operational & Maintenance (O&M) serta re investasi.
- Penerapan sistem pengelolaan peremajaan kawasan kumuh yang berdasarkan sistem pengelolaan sumber daya terpadu.

e) Membangun tanpa Mengusur dengan Preservasi sosio-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.

f) Efisiensi dalam Redistribusi lahan

Peremajaan dapat menjadi mekanisme redistribusi lahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta memungkinkan pencadangan lahan bagi kepentingan penggalian 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.

g) 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.

2.6.2 Pendekatan Peremajaan Permukiman

Untuk mencapai tujuan yang diharapkan strategi pendekatan peremajaan permukiman harus dilaksanakan sebagai satu kesatuan sistem, yang pelaksanaannya dapat dengan memanfaatkan berbagai pendekatan yang relevan secara efektif, dan yang implementasinya agar dapat disesuaikan berdasarkan kondisi lokal yang ada, yaitu:

- Pembangunan Berkelanjutan
- Penyelenggaraan Secara Multisektoral dan Terdesentralisasi.
- Penyelenggaraan Dengan Pengembangan Sistem Insentif

2.6.3 Pemahaman Revitalisasi

Peremajaan Kota ⇨ Konservasi ⇨ Revitalisasi

- Peremajaan kota (urban renewal) sebagai upaya atau pendekatan dalam proses perencanaan guna menata kembali suatu kawasan tertentu dalam kota yang bertujuan mendapatkan niai tambah yang memadai untuk kawasan tersebut sesuai dengan potensi ekonomi yang dimiliki oleh lahan kawasan. (Danisworo, 1996).
- Konservasi

  ICOMOS – The Burra Charter → *konservasi:* istilah yang menjadi payung dari semua kegiatan pelestarian.

  Menurut : - Feilden (1994) ; Kode etik konservasi
  - Holland, Adhisakti (2002), Wieland (1997); respek terhadap eksisting tata ruang melibatkan intervensi fisik.
  - Antariksa (2008) ; Usaha – usaha preservasi
- Revitalisasi

  Tahap Revitalisasi :
  - Intervensi fisik
  - Rehabilitasi ekonomi
  - Revitalisasi sosial/institusional

  Menurut ;

  Juliarso (2009), Juwono (2010) : Permasalahan kawasan yang perlu direvitalisasi :
  - Matinya aktivitas ekonomi
  - Menurunnya kualitas spasial dan fisik bangunan
  - Buruknya citra kawasan
  - Tidak memadainya infrastruktur

  Revitalisasi → Obyek life monument & dead monument menurut Kwanda, 2004

2.6.4 Konsep Peremajaan Kawasan Permukiman Kumuh

Konsep dan strategi peremajaan permukiman dapat dirumuskan dari pemaparan latar belakang mengenai kondisi di lapangan dan kebijakan pemerinatah. Hal ini dimaksudkan untuk mengwujudkan kualitas permukiman yang layak. Konsep dan strategi sebagai berikut:

Pengembangan peraturan perundang-undangan dan pemantapan kelembagaan dibidang perumahan dan permukiman serta fasilitasi pelaksanaan penataan ruang kawasan permukiman yang transparan dan partisipatif. Pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau dengan menitikberatkan kepada masyarakat miskin dan berpendapatan rendah. Perwujudan kondisi lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.

Salah satu penanganan kawasan kumuh perkotaan, dikenal dengan istilah/konsep peremajaan kawasan atau peremajaan kota. Peremajaan kota, menurut Soefaat, dkk. (Direktorat Jendral Cipta Karya, 1996) adalah kegiatan pembongkaran dan pembangunan kembali suatu kawasan bagian perkotaan dalam rangka meningkat-kan manfaat lahan bagi masyarakat serta pemerintah kota. Peremajaan kawasan bertujuan untuk menciptakan kawasan yang baik, yang merupakan satu kesatuan sistem organisasi terpadu, baik yang bersifat sosial, visual, maupun fisik.

Danisworo (dalam Lestari Purnomo, 1992), mengartikan peremajaan kota sebagai suatu pendekatan di dalam proses perencanaan kota yang diterapkan untuk menata kembali suatu kawasan dengan tujuan meningkatkan kemampuan lahan sehingga dapat memberikan manfaat yang lebih positif bagi kotanya. Dengan demikian peremajaan kota mempunyai konotasi ekonomi dari pemanfaatan sumber daya dalam memberikan vitalitas baru.

Terjadinya kemerosotan kawasan tersebut disebabkan antara lain oleh :

a. Tata letak lingkungan fisik secara keseluruhan tidak memungkinkan lagi untuk dikembangkan atau tidak sesuai lagi untuk menampung kegiatan baru.
b. Tingkat pencapaian yang buruk serta tidak menguntungkan, ruang parkir yang kurang dan tidak diperluas lagi, organisasi ruang serta hubungan fungsional yang buruk.

c. Kondisi gedung sudah sangat buruk sehingga tidak layak pakai, seperti tidak dapat lagi melayani fungsinya dengan baik, tidak sehat serta tidak aman.

Kerusakan yang paling menonjol adalah kerusakan lingkungan perumahan, yang disebut dengn istilah slum. Meskipun kemerosotan yang paling menonjol adalah lingkungan perumahan, namun peremajaan kawasan perkotaan yang sering dilakukan adalah di kawasan perdagangan, karena merupakan fasilitas pelayanan yang penting bagi suatu kota (Wilson, 1973).

Dengan demikian, dari berbagai pendapat mengenai peremajaan kota, maka dapat disimpulkan bahwa peremajaan kota adalah segala upaya dan kegiatan pembangunan yang terencana untuk mengubah atau memperbaharui suatu kawasan terbangun di kota yang sudah merosot fungsinya agar dapat meningkat lagi dan menjadi lebih sesuai dengan perkembangan kota. Peremajaan kota dapat berupa pembangunan kembali (redevelopment) dari suatu bagian kawasan berskala besar di dalam kota secara menyeluruh yang dapat berupa : preservasi dan konservasi, rehabilitasi, rekonstruksi, renovasi, restorasi atau kombinasi dari jenis peremajaan tersebut.

1. Redevelopment (Pembangunan kembali)

Adalah upaya penataan kembali suatu kawasan kota dengan terlebih dahulu melakukan pembongkaran sarana dan prasarana dari sebagian atau seluruh kawasan kota tersebut yang telah dinyatakan tidak dapat dipertahankan lagi kehadirannya. Perubahan secara struktural dari peruntukan lahan serta ketentuan-ketentuan pembangunan lainnya yang mengatur intensitas pembangunan baru (KLB, KDB, GSB, tinggi maksimum dan lain-lain).

2. Gentrifikasi

Adalah upaya peningkatan vitalitas suatu kawasan kota melalui upaya pening-katan kualitas lingkungan, namun tanpa melakukan perubahan yang berarti dari struktur fisik kawasan tersebut. Gentrifikasi bertujuan memperbaiki lingkungan suatu kawasan kota dengan cara memanfaatkan berbagai sarana dan prasarana

yang ada, meningkatkan kualitas serta kemampuan dari berbagai sarana tersebut melalui program rehabilitasi/renovasi tanpa harus melakukan pembongkaran yang berarti.

3. Rehabilitasi

Yaitu upaya untuk mengembalikan kondisi suatu bangunan atau unsur-unsur kawasan kota yang telah mengalami kerusakan, kemunduran atau degradasi, kepada kondisi aslinya sehingga dapat berfungsi kembali dengan baik, serta perbaikan dari bagian-bagian suatu bangunan yang telah rusak.

4. Preservasi

Merupakan upaya untuk memelihara dan melestarikan monument, bangunan atau lingkungan pada kondisinya yang ada dan mencegah terjadinya proses kerusakan. Metode ini biasanya diterapkan untuk melindungi gedung-gedung, monument-monumen/lingkungan memiliki arti sejarah atau nilai arsitektur yang baik dari kehancuran. Tergantung dari kondisi bangunan atau lingkungan yang akan dilestarikan, maka upaya preservasi biasanya disertai pula dengan restorasi, rehabilitasi atau rekonstruksi.

5. Konservasi

Merupakan upaya untuk memelihara suatu tempat sedemikian rupa sehingga makna dari tempat tersebut dapat dipertahankan. Konservasi dengan demikian sebenarnya merupakan upaya preservasi namun tetap memanfaatkan keguna-an dari suatu tempat untuk menampung atau memberi wadah bagi kegiatan yang sama seperti asalnya atau berbagai kegiatan yang sama sekali baru sehingga dapat membiayai sendiri kelangsungan eksistensinya.

6. Renovasi

Adalah upaya untuk merubah sebagian atau beberapa bagian dari bangunan tua. Terutama bagian dalamnya dengan tujuan agar bangunan tersebut dapat diadaptasikan untuk menampung fungsi atau kegunaan baru yang diberikan kepada bangunan tersebut atau masih untuk fungsi yang sama namun dengan persyaratan-persyaratan yang baru.

7. Restorasi

Merupakan upaya untuk mengembalikan kondisi suatu tempat pada kondisi asalnya dengan menghilangkan tambahan-tambahan yang timbul kemudian serta memasang atau mengadakan kembali unsur-unsur semula yang telah hilang tanpa menambahkan unsur-unsur baru ke dalamnya.

8. Rekonstruksi

Merupakan upaya mengembalikan kondisi atau bangunan kembali suatu tempat sedekat mungkin dengan wajahnya semula. Proses rekonstruksi biasanya dilakukan untuk mengadakan kembali tempat-tempat yang telah sangat rusak atau bahkan telah hampir punah sama sekali.

Sedangkan lingkup usaha peremajaan kota, menurut Djoko Sujarto (2002:5) dapat terdiri atas kegiatan sebagai berikut :

1. Urban Renewal, yaitu rehabilitasi atau peningkatan kualitas kawasan sedemikian sehingga satu atau beberapa macam pola penggunaan lahan akan menjadi lebih efektif, efisien dan lebih baik dari segi estetika dan ekologis lingkungannya dengan tanpa mengubah fungsi kegiatan serta pola penggunaan lahannya.
2. Urban Redevelopment, yaitu perubahan fungsi atau kegiatan dari penggunaan lahan lama menjadi pola penggunaan lahan yang baru.

Dalam skala yang besar suatu peremajaan kota dapat juga berupa pembangunan suatu kawasan kota setara kota yang disebut sebagai Kota Baru Dalam Kota (New Town in Town).

Berdasarkan uraian di atas, maka perangkat peremajaan yang tepat digunakan adalah perangkat yang mampu menyelesaikan dan merupakan problem solving terhadap kondisi permasalahan yang terjadi pada wilayah studi. Adapun pemilihan perangkat tersebut didasari oleh proses seleksi dalam upaya memperoleh hasil yang optimal sesuai dengan tujuan peremajaan kawasan.

Dengan demikian, maka tujuan dari peremajaan permukiman kota adalah :

- Meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan, harkat, derajat dan martabat masyarakat penghuni permukiman kumuh terutama golongan

masyarakat berpenghasilan rendah, dengan memperoleh perumahan yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat dan teratur.

- Mewujudkan kawasan permukiman kota yang ditata secara lebih baik dan terencana. sesuai dengan fungsinya, sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang kota yang bersangkutan.
- Mendorong penggunaan tanah yang lebih efisien dengan meningkatkan tertib bangunan, memudahkan penyediaan prasarana dan fasilitas lingkungan permukiman yang diperlukan serta mengurangi Kawasan kumuh di daerah perkotaan.
- Mendorong percepatan peningkatan kemampuan perangkat pelaksana pemba-ngunan serta kemampuan swadaya masyarakat.
- Memberikan kepastian hukum dalam bermukim melalui penataan dan penggu-naan lahan permukiman secara lebih berdaya guna dan berhasil guna.

Adapun sasaran dari peremajaan permukiman kota adalah :

- Sasaran Fungsional adalah :

  Tercapainya masyarakat yang mandiri dalam memenuhi kebutuhannya akan rumah yang layak dalam lingkungan sehat, tertib dan terencana, dan melem-baganya pembangunan perumahan dan permukiman menjadi gerakan yang mengakar pada karsa masyarakat.
- Sasaran Operasional adalah:

  Peningkatan kembali kondisi dan fungsi kawasan perkotaan yang menurun produktivitas maupun kualitas pemanfaatannya karena berbagai sebab.

  Penghapusan atau pengurangan kawasan permukiman kumuh di perkotaan secara rasional dan konsepsional.
- Sasaran Lokasi adalah :

  Lingkungan permukiman kumuh di perkotaan, baik yang berlokasi pada perun-tukan perumahan permukiman dalam RTRW/RDTR, pada tanah/lahan ilegal, di kawasan pingdiran kota, kawasan pantai, dan/atau daerah bantaran banjir.

Dalam pelaksanaan pembangunan peremajaan kota/kawasan perkotaan, terdapat 5 (lima) pola urban renewal sebagai berikut:

1. Peremajaan Permukiman lama melalui KIP (Kampung Improvement Program);
2. Peremajaan pada prasarana kota;
3. Membangun tanpa menggusur;
4. Fungsi dan pemanfaatan berubah total;
5. Renovasi bangunan dan kawasan Lama.

Sedangkan pendekatan pelaksanaan urban renewal dapat dilakukan dengan mem-pertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- Perkembangan sosial kultural masyarakat
- Memanfaatkan sebanyak mungkin potensi yang ada
- Perkembangan mutu ekosistem
- Pengembangan mutu fasilitas
- Sustainable development.

Fungsi perkotaan di suatu kawasan dalam peremajaan kota dapat : (1) Tetap sebagaimana sebelum diremajakan; (2) Tetap dengan pengembangan dan tam-bahan fungsi baru; (3) Sama sekali berubah menjadi fungsi baru; (4) Sebagian tetap, sebagian dikembangkan dengan fungsi baru dan sebagian berubah sama sekali.

2.7 Tinjauan Umum Kebijakan Perumahan Nasional Timor Leste

Timor Leste sebagai negara yang baru melaksanakan pembangunan jangka panjang yang terencana untuk meningkatkan kualitas manusia dan masyarakatnya. Berbeda dengan banyak negara-negara maju, konsep pembangunan perumahan Timor Leste mempertimbangkan secara luas dalam rangka untuk memastikan secara komprehensif dari semua aspek kebijakan yang ada, yaitu terdiri atas 12 kebijakan:

1. Peranan Pemerintah dalam melayani kebutuhan masyarakat
2. Peraturan Kerja
3. Kepemilikan
4. Partisipasi Masyarakat

5. Akses untuk Pelayanan dasar
6. Penyediaan Perumahan bagi Pegawai Negeri
7. Perumahan bagi kelompok berpenghasilan rendah dan korban kerusuhan sipil maupun bencana alam
8. Regularisasi, rehabilitas dan rumah yang ditnggal penghuni
9. Pengembanagn Masyarakat yang terencana dan terpadu
10. Penyediaan lahan dan pelayanan untuk perumahan baru
11. Biaya perumahan
12. Bahan bangunan, pengembangan industry kontruksi dan penciptaan lapangan kerja.

2.7.1 Peran Negara dan Pengaturan Kelembagaan

Pemerintah akan memfasilitasi kebutuhan rumah tangga secara individu, kelompok masyarakat, masyarakat sipil dan sektor bisnis swasta formal dan informal untuk menjalankan tanggung jawab langsung untuk perumahan. Selain itu Pemerintah pun akan mendukung pengembangan pasar, perumahan, sementara pada saat yang sama akan menggunakan intervensi negara yang selektif dan tepat untuk menjamin akses ke kelompok masyarakat yang miskin dan lainnya. Dengan cara ini kebijakan yang berdasarkan pemberdayaan akan meminimalkan ketergantungan pada investasi keuangan sektor publik, sedangkan untuk memobilisasi inisiatif penuh rakyat sendiri dan sumber daya.

Adapun kerjasama yan dilakukan oleh Pemerintahan antar departemen terkait, Lembaga Sosial Masyarakata (LSM) dan masyarakat sehubungan dengan tanggung jawab terhadap perumahan, dan menyediakan lingkungan yang memungkinkan untuk memperkenalkan inovatif berbasis organisasi masyarakat dan mekanisme pendanaan.

- Kebijakan perumahan memungkinkan akan membutuhkan tindakan promosi dan peraturan yang didukung oleh program intensif pengembangan sumber daya manusia. Langkah-langkah ini akan mencakup baik permintaan dan sisi penawaran mencakup intervensi tanah dan properti regularisasi / registrasi / sertifikasi; pembuangan persediaan perumahan sektor publik; desain konstruksi, tepat dan standar perencanaan; akses terjangkau ke tanah dan jasa,

untuk bahan konstruksi dan pembiayaan perumahan; dukungan untuk rumah berbasis perusahaan, dan penyediaan saran organisasi / teknis. Oleh karena itu mereka perlu terintegrasi dengan ekonomi Pemerintah, sosial, kebijakan lingkungan dan infrastruktur, dengan referensi khusus untuk multi-sektoral pengurangan kemiskinan.

- Pemerintah mengintervensi beberapa kemungkinan resiko. Untun itu diperlukan pengawasan berskala subsidi, insentif sektor swasta, evaluasi lahan, kontraktor prosedur, peraturan perencanaan, zonasi penggunaan lahan, kode bangunan dan standar minimum.
- Peran perempuan dalam pembangunan perumahan, dalam organisasi sosial dan dalam pengelolaan rumah
- Pengumpulan prosedur saat ini, pengelolahan dan bertukar informasi perumahan akan memerlukan peninjauan besar, dengan tujuan untuk menentukan peranan yang jelas untuk alokasi peran dan tanggung jawab secara spesifik dan terbuka.

2.7.2 Peraturan Kerangka Kerja

Pemerintah akan membentuk suatu kerangka kerja peraturan terintegrasi penuh, adil dan operasional dan layak untuk dikontrol, pengembangan dan pengelolaan perumahan dan pembangunan perkotaan. Kerangka kerja berupa Undang-undang, arahan, kode, rencana zonasi dan regulasi.

- Kerangka kerja ini tidak hanya akan mengawas, tapi juga sebagai penasehat dan promosi; hal ini tidak hanya mempertimbangkan beberapa persyaratan yang berbeda untuk daerah perkotaan dan pedesaan dan untuk zona pembangunan khusus, melainkan akan memberikan perhatian khusus terhadap kesehatan.
- Ruang lingkup, bentuk dan fungsi dari Undang-Undang memungkinkan untuk pembangunan perumahan dan yang memperhitungkan kekuatan hukum, termasuk hak banding dan tanggung jawab institusional, sehingga berfungsi melayani dan sebagai payung undang-undang untuk instrumen hukum anak perusahaan yang akan direkrut, diperkenalkan dan juga diamandemen sebagian besar tanpa Parlament nasional.

- Posisi dominan penggunaan lahan perumahan di perkotaan, konstruksi, produksi limbah dan permintaan untuk pelayanan meninsyaratkan bahwa setiap kerangka peraturan juga harus membahas pembangunan perkotaan.

2.7.3 Keamanan Kepemilikan

Pemerintah akan menerjemahkan prinsip-prinsip dalam praktek untuk hak atas perumahan dan lahan, sebagaimana di bawah Konstitusi, dalam undang-undang dan dalam keputusan, peraturan, prosedur, kampanye dan program berbasis komunitas yang mempertimbangkan penuh dari International Declaration and Convenants tentang hak-hak perumahan dan *United Nations Housing Rights Programme (UNHRP).*

- Hal ini akan memerlukan pelaksanaan yang efektif dari program saat ini yaitu meyangkut registrasi kempemilikan lahan, valuasi, perpajakan dan perselisihan.
- Ketentuan bagi partisipasi masyarakat dalam mendukung hak atas rumah.

2.7.4 Partisipasi Masyarakat

Pemerintah akan mempromosikan pemberdayaan masyarakat dan pembangunan kapasitas di tingkat aldeia-aldeia, seperti:

- Mengenalkan bahwa masyarakat sebagai kekuatan utama dalam perencanaan, pengambilan keputusan dan pelaksanaan;
- Memastikan bahwa program perumahan dan yang terkait adalah atas permintaan, dan;
- Membentuk komunitas dan hubungannya sebagai "pemilik proyek".

2.7.5 Akses Ke Pelayanan Dasar

Dengan referensi khusus ke daerah-daerah berpenghasilan rendah, Pemerintah secara bertahap akan memperkenalkan pendekatan yang lebih terintegrasi terhadap paket pelayanan dasar dan cakupan layanan akan menyamakan pengiriman dan regularisasi seluruh kabupaten dan antara daerah pedesaan dan perkotaan. Pendekatan ini akan meprioritas masyarakat, memperhitungkan berbagai tingkat keterjangkauan rumah tangga, dan

meningkatkan "kepemilikan" melalui pengakuan kapasitas masyarakat untuk partisipasi langsung dalam perencanaan, investasi, konstruksi, prosedur biaya pemulihan, dan operasi dan pemeliharaan.

2.7.6 Penyediaan Perumahan Bagi Pegawai Negeri Sipil

Sebagai prioritas yang mendesak, Pemerintah akan meresmikan dan mengatur kebijakan *de facto* dimana perumahan bukan merupakan hak secara otomatis oleh pegawai sipil baik di tingkat lokal atau pusat, dan akan menentukan dan memberitaukan persyaratan institusional (seperti pos polisi dan perbatasan, sekolah dan klinik, militer dan kamp polisi, penjara dan rumah sakit) dan setiap kebutuhan khusus yang timbul dari desentralisasi administrasi negara.

2.7.7 Tanggapan Terhadap Keluarga yang Rumahnya Rusak Akibat Kerusuhan Sipil dan Bencana Alam

Pemerintah akan membentuk kemiskinan dan tingkat kesulitan dalam kaitannya dengan keterjangkauan perumahan dan layanan terkait (lihat juga untuk mengukur kebijakan 5) dan memperkenalkan sebuah sistem yang secara langsung mensubsidi rumah tangga melalui pembayaran tunjangan perumahan ketimbang aspek-aspek tertentu subsidi perumahan atau jasa (lihat juga untuk mengukur kebijakan 10) Pemerintah akan memastikan bahwa dukungan perumahan merupakan bagian integral dari Rencana Induk Bencana nasional, termasuk efek pada perumahan kerusuhan sipil, dan bahwa layanan sipil dan komunitas-tingkat pelatihan untuk penampungan darurat dan rekonstruksi perumahan disediakan bersama penyediaan stok bahan konstruksi lokal.

2.7.8 Regulasi, Rehabilitasi Rumah yang Ditinggalkan

Dengan mempertimbangkan ketentuan-ketentuan umum Undang-Undang Tanah dan kebutuhan untuk menetapkan standar perumahan yang tepat di Timor Leste, Pemerintah akan memberikan pertimbangan berdasarkan kasus-per kasus untuk regularisasi yang tidak sah "ilegal" pekerjaan rumah yang ditinggalkan (apakah sebelumnya layanan sipil Indonesia perumahan atau perumahan yang sedang dibeli oleh angsuran), dengan maksud memberikan peluang perumahan

yang aman bagi mereka saat ini dan penghuni penghuni masa depan dengan kebutuhan perumahan asli, menawarkan berbagai jabatan terjangkau dan pilihan pembayaran dan memperkenalkan kombinasi keduanya publik sektor investasi langsung dan mekanisme yang memungkinkan untuk kolektif dan individu-membantu diri untuk rehabilitasi infrastruktur dan layanan perbaikan dan perluasan tempat tinggal individu.

2.7.9 Pengembangan Masyarakat yang Terencana dan Terpadu

. Pemerintah akan memulai sebuah program nasional untuk peningkatan komunitas terencana yang ada dan desa-desa yang memperhitungkan tertentu dari rencana dan strategi pembangunan perkotaan, skema pembangunan pedesaan dan dikoordinasikan dengan komponen perumahan lain menangani kebijakan keamanan kepemilikan, akses partisipasi, untuk dasar layanan dan pembiayaan perumahan. Dalam menentukan prioritas dan distribusi sumber daya, program ini juga akan memperhitungkan kebutuhan Pemerintah untuk menarik rumah tangga dari yang sangat terpencil tinggi ketinggian lokasi untuk daerah pedesaan di mana layanan mungkin lebih ekonomis dan efektif disediakan dan untuk merespon kebutuhan kota-kota kabupaten di untuk mengurangi tekanan penduduk di Dili. Pemerintah akan mengadopsi pendekatan terpadu yang meminimalkan relokasi dan gangguan sosial dan menawarkan berbagai pilihan yang meliputi perbaikan fisik tempat tinggal dan jasa, pembangunan ekonomi, regularisasi kepemilikan, tabungan dan skema kredit dan organisasi masyarakat.

- Peingkatan terpadu yang melibatkan regularisasi kepemilikan yang paling berlaku untuk masyarakat perkotaan, khususnya mereka yang sudah padat dan mereka yang cenderung mengalami pertumbuhan melalui infill.
- Proses peningkatan akan membutuhkan penilaian hati-hati dari zonasi lahan kemungkinan masa depan resmi perkotaan dalam rencana dan strategi pembangunan perkotaan, yang mengarah ke adopsi dalam beberapa kasus dari kategori peningkatan sementara.
- Terutama sebagai akibat dari persyaratan untuk jalan dan jalan setapak, perbaikan dalam komunitas tersebut dengan kerapatan yang lebih tinggi cenderung menghasilkan persentase kecil dari rumah tangga yang akan

direlokasi di situs baru. Pemerintah karena itu akan perlu untuk mengkoordinasikan proyek-proyek peningkatan dengan skema perumahan baru dan untuk memastikan bahwa dukungan untuk pemukiman kembali dan kompensasi dijamin (lihat juga langkah-langkah kebijakan 2 dan 10, mengatasi kerangka peraturan dan penyediaan tanah untuk perumahan dan layanan baru).

2.7.10 Pemberian dan Pelayanan untuk Pengembangan Perumahan Baru

Dalam konteks penilaian saham perumahan dan kebutuhan perumahan didasarkan pada proyeksi pertumbuhan penduduk dan urbanisasi, Pemerintah akan memulai sebuah program nasional untuk pembangunan perumahan baru yang akan dikoordinasikan dengan program pengembangan. Program ini akan memperhitungkan prioritas kebutuhan untuk meningkatkan standar hidup di daerah pedesaan dan di kota-kota di kabupaten, dengan meminimalkan konversi lahan pertanian dan ekstensi mahal perkotaan jaringan pelayanan primer / batang. Sejalan dengan peningkatan di pedesaan, juga akan memperhitungkan kebutuhan rumah tangga di pedesaan yang sangat terpencil karena lahan dan layanan untuk perumahan baru mungkin lebih ekonomis dan efektif disediakan. Pemerintah akan mendukung dengan mebangun kerjasama dengan dinas terkait (kesesahatan, pendidikan dan pertanian).

2.7.11 Pembiayaan Perumahan

Pemerintah bersedia memberikan bantuan kepada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dengan meberikan kredit. Hal ini guna mendorong partisipasi dan tanggung jawab masyarakat.

Langkah-langkah yang dilakukan Pemerintah mencakup:

- Kelembagaan dan kerjasama dengan *Association of Microfinance Institutions of Timor Leste (AMFITIL)* sebagai sarana penghubung kebutuhan sektor informal dan sumber daya untuk pembiayaan formal.
- Terkait dengan diatas, program pelatihan dari Lembaga Sosial Masyarakat (LSM) nasional untuk berperan sebagai activator masyarakat untuk membuat tabungan dan melakukan kredit (cara).

- Tersedianya koperasi pelayanan masyrakat melalui *Instituicao Microfinancas de Timor Leste (IMfTL).*
- Jaminan untuk bank dan lembaga microfinance bagi pegawa sipil yang ingin membangun, membeli maupun merenovasi rumah dengan angsuran yang dilakuakan melalui pemotongan gaji secara langsung.
- Menberikan jaminan keamanan kepada bank-bank komersial yang turut serta dalam program Pemerintah.

2.7.12 Pasokan Bahan Bangunan, Pengembangan Industri Konstruksi dan Lapangan Kerja

Pemerintah akan memperhitungkan perannya dalam pemgembangan perumahan melalui tindakan-tindakan yang mencakup:

- Memperkuat penelitian dan pengembangan di bawah Departemento Das Obras Publica.
- Mengintensifkan promosi investasi asing untuk memperkenalkan produksi semen dalam negeri;
- Pengenalan konsesi sektor swasta untuk membangun depot bahan bangunan ritel di setiap distrito (kabupaten);
- Mengontrol harga dan pemerataan harga di seluruh negeri untuk bahan bangunan, dan untuk pengurangan pengenaan pajak impor terkait dalam rangka meningkatkan keterjangkauan oleh kelompok berpenghasilan rendah sambil menghindari berat, subsidi tidak berkelanjutan dan insentif;
- Promosi "komunitas kontrator" untuk proyek-proyek pengembangan masyarakat yang didukung oleh manajemen kredit, bisnis dan pelatihan.

2.8 Kebijakan Tentang Permukiman Indonesia

Analisis Kebijakan dan Konsep-Konsep Permukiman

Untuk kebijakan tentang permukiman kumuh di *Negara Republica Democratic Timor Leste* belum tersedia, sehingga masih menganut dari kebijakan Negara Republik Indonesia. Kebijakan Indonesia yang dirumuskan terdiri atas 3 (tiga) struktur pokok, yaitu berkaitan dengan kelembagaan, pemenuhan kebutuhan perumahan, dan pencapaian kualitas permukiman. Maka dalam penelitian ini

kebijakan yang di ambil hasil penganutan mengenai kebijakan permukiman kumuh di Indonesia yang diterapkan sama di Suco Caicoli sebagai berikut ini:

2.8.1 Landasan Hukum Kebijakan Perumahan

Berikut ini dalah landasan hukum tentang kebijakan permukiman di Indonesia sebagai berikut ini:

Arahan Kebijakan

a. TAP MPR No. IV/MPR/1999 tentang GBHN;

b. UU No. 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah;

c. UU No.25/1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;

d. UU No. 25/2000 tentang Propenas;

e. PP No. 25/2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenanga Propinsi sebagai Daerah Otonom;

f. PP No. 104/2000 tentang Dana Perimbangan.

Pelaksanaan Teknis

a. UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman;

b. UU No. 16/1985 tentang Rumah Susun;

c. UU No. 24/1992 tentang Penataan Ruang;

d. UU No. 23/1997 tentang Lingkungan Hidup;

e. UU No. 18/1999 tentang Jasa Konstruksi;

f. PP No. 4/1988 tentang Rumah Susun;

g. PP No. 40/1994 tentang Rumah Negara;

h. PP No. 44/1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik;

i. PP No. 41/1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;

j. PP 80/1999 tentang Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri;

k. PP No. 20 / 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah

l. Pedoman Teknis dan Standar Teknis (SNI) di bidang Perumahan dan Permukiman.

- **Melembagakan sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman dengan pelibatan masyarakat sebagai pelaku utama**

Penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang berbasis pada pelibatan masyarakat sebagai pelaku utama harus dapat dilembagakan secara berlanjut sampai pada tingkat komunitas lokal, dan didukung secara efektif oleh sistem wilayah/regional dan sistem pusat/nasional. Untuk mengaktualisasikan pelaksanaan misi pemberdayaan, diperlukan keberadaan lembaga penyelenggara perumahan dan permukiman yang dapat melaksanakan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Upaya pelembagaan sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman tersebut perlu dilakukan terhadap seluruh unsur pelaku pembangunan baik pemerintah, dunia usaha. maupun masyarakat yang berkepentingan di bidang perumahan dan permukiman, baik yang berada di tingkat nasional, regional maupun lokal.

- **Mewujudkan pemenuhan kebutuhan perumahan (papan) bagi seluruh lapisan masyarakat, sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia**

Dalam rangka pencapaian kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia, salah satu syarat utamanya, yaitu kebutuhan dasar manusia, harus dipenuhi secara mutlak termasuk dalam hal perumahan yang layak dan terjangkau, terutama bagi masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah. Komitmen tentang kesejahteraan rakyat tersebut harus dapat dipenuhi dalam kurun waktu tertentu, sebagai gerakan bersama seluruh lapisan masyarakat di dalam membangun kemandirian masyarakat memenuhi kebutuhan akan papannya.

- **Mewujudkan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan guna mendukung pengembangan jatidiri, kemandirian, dan produktivitasmasyarakat**

Kualitas perumahan yang layak huni dan terjangkau secara ideal perlu didukung dengan kualitas lingkungan permukiman yang lebih luas sebagai satu kesatuan hunian yang tidak terpisahkan guna mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan, baik di perkotaan maupun di perdesaan. Kualitas permukiman di perkotaan dan

perdesaan diupayakan sedemikian rupa sehingga dapat membantu mengatasi urbanisasi, mendorong pertumbuhan wilayah, mendukung kesalingterkaitan kawasan perkotaan dan perdesaan secara baik, yang sekaligus dapat mewujudkan permukiman di perdesaan yang mendukung perwujudan kawasan perdesaan secara keseluruhan dan berkelanjutan. Pembangunan sosial, ekonomi dan lingkungan secara menyeluruh akan dapat berlangsung lebih efektif apabila terwadahi di dalam permukiman yang sehat secara fisik, emosional, dan spiritual; yang aman dari segi keselamatan dan kepentingan publik; yang harmonis sebagai satuan permukiman yang utuh dan kualitas hubungannya dengan fungsi-fungsi kawasan lainnya; serta yang berkelanjutan dari segi sosial, ekonomi, dan lingkungan secara keseluruhan.

- **Program PNPM**

Kementrian Pekerjaan Umum, Ditjen Cipta Karya bahwa PNPM Mandiri adalah program nasional dalam wujud kerangka kebijakan sebagai dasar dan acuan pelaksanaan program-program penanggulangan kemiskinan berbasis pemberdayaan masyarakat. PNPM Mandiri dilaksanakan melalui harmonisasi dan pengembangan sistem serta mekanisme dan prosedur program, penyediaan pendampingan, dan pendanaan stimulan untuk mendorong prakarsa dan inovasi masyarakat dalam upaya penanggulangan kemiskinan yang berkelanjutan.

Pemberdayaan masyarakat adalah upaya untuk menciptakan/meningkatkan kapasitas masyarakat, baik secara individu maupun berkelompok, dalam memecahkan berbagai persoalan terkait upaya peningkatan kualitas hidup, kemandirian, dan kesejahteraannya. Pemberdayaan masyarakat memerlukan keterlibatan yang lebih besar dari perangkat pemerintah daerah serta berbagai pihak untuk memberikan kesempatan dan menjamin keberlanjutan berbagai hasil yang dicapai.

- **Strategi Pelaksanaan P2KP**

A). Mendorong Proses Transformasi Sosial dari Masyarakat Tidak Berdaya/Miskin Menuju Masyarakat Berdaya

1. Internalisasi nilai-nilai dan prinsip-prinsip universal, sebagai pondasi yang kokoh untuk memberdayakan masyarakat menuju tatanan masyarakat yang mampu mewujudkan kemandirian dan pembangunan berkelanjutan.

2. Penguatan Lembaga Masyarakat melalui pendekatan pembangunan bertumpu pada kelompok (Community based Development), dimana masyarakat membangun dan mengorganisir diri atas dasar ikatan pemersatu (common bond), antara lain kesamaan kepentingan dan kebutuhan, kesamaan kegiatan, kesamaan domisili, dll, yang mengarah pada upaya mendorong tumbuh berkembangnya kapital sosial.

3. Pembelajaran Penerapan Konsep Tridaya dalam Penanggulangan Kemiskinan , menekankan pada proses pemberdayaan sejati (bertumpu pada manusia-manusianya) dalam rangka membangkitkan ketiga daya yang dimiliki manusia, agar tercipta masyarakat efektif secara sosial, tercipta masyarakat ekonomi produktif dan masyarakat pembangunan yang mampu mewujudkan lingkungan perumahan dan permukiman yang sehat, produktif dan lestari.

4. Penguatan Akuntabilitas Masyarakat , menekankan pada proses membangun dan menumbuhkembangkan segenap lapisan masyarakat untuk peduli untuk melakukan kontrol sosial secara obyektif dan efektif sehingga menjamin pelaksanaan kegiatan yang berpihak kepada masyarakat miskin dan mendorong kemandirian serta keberlanjutan upaya-upaya penanggulangan kemiskinan di wilayah masing-masing .

B). Mendorong Proses Transformasi Sosial dari Masyarakat Berdaya Menuju Masyarakat Mandiri

1. Pembelajaran Kemitraan antar Stakeholders Strategis, yang menekankan pada proses pembangunan kolaborasi dan sinergi upaya-upaya penanggulangan kemiskinan antara masyarakat, pemerintah kota/kabupaten, dan kelompok peduli setempat agar kemiskinan dapat ditangani secara efektif, mandiri dan berkelanjutan.

2. Penguatan Jaringan antar Pelaku Pembangunan, dengan membangun kepedulian dan jaringan sumberdaya dan mendorong keterlibatan aktif dari para pelaku pembangunan lain maka dapat dijalin kerjasama dan dukungan sumberdaya bagi penanggulangan kemiskinan, termasuk akses penyaluran (channeling) bagi keberlanjutan program-program di masyarakat dan penerapkan Tridaya di lapangan. Para pelaku pembangunan lain yang dimaksud antara lain : LSM, Perguruan Tinggi setempat, lembaga-lembaga keuangan (perbankan), Pengusaha, Asosiasi Profesi dan Usaha Sejenis, dll.

C. Mendorong Proses Transformasi Sosial dari Masyarakat Mandiri Menuju Masyarakat Madani

Intervensi P2KP untuk mampu mewujudkan transformasi dari kondisi masyarakat mandiri menuju masyarakat madani lebih dititikberatkan pada proses penyiapan landasan yang kokoh melalui penciptaan situasi dan lingkungan yang kondusif bagi tumbuhberkembangnya masyarakat madani, melalui intervensi komponen **Pembangunan Lingkungan Permukiman Kelurahan Terpadu** (Neighbourhood Development) , yakni proses pembelajaran masyarakat dalam mewujudkan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan yang berbasis nilai menuju terwujudnya lingkungan permukiman yang tertata, sehat, produktif dan lestari.