BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Permukiman Kumuh

2.1.1 Pengertian Permukiman Kumuh

Permukiman berasal dari kata *housing* dalam bahasa inggris yang artinya perumahan. Perumahan memberikan kesan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta sarana dan prasarana lingkungan, sedangkan permukiman memberikan arti yakni kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan.

Kota pada awalnya berupa permukiman dengan skala kecil, kemudian mengalami perkembangan akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial ekonomi serta interaksi dengan kota – kota lain dan daerah hinterland. Kota – kota di indonesia pertumbuhan penduduk tidak di imbangi dengan pembangunan sarana dan prasarana kota dan peningkatan pelayanan perkotaan, bahkan yang terjadi justru sebagian kawasan perkotaan mengalami penurunan lingkungan yang berpotensi menciptakan *slum area* (kumuh). Akibatnya, muncul *slum area* (kumuh) di beberapa wilayah kota merupakan hal yang tidak dapat dihindari yaitu tidak di rencanakan oleh pemerintah tetapi *slum area* (kumuh) ini tumbuh secara alami.

Menurut Rindrojono, (2013) Kumuh adalah gambaran secara umum tentang sikap dan tingkah laku yang rendah dilihat dari standar hidup dan penghasilan rendah. Dengan kata lain, kumuh dapat di artikan sebagai tanda atau cap yang diberikan golongan atas yang sudah mapan kepada golongan bawah yang belum mapan.

Menurut Undang–Undang No. 1 pasal 1 ayat 13 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, dijelaskan bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Dan, perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

Dari definisi – definisi diatas dapat disimpulkan bahwa *slums area* adalah wilayah permukiman yang berkepadatan tinggi, miskin, kurang terpenuhinya

akses pada infrastruktur dan sewa lahan yang tidak aman. Adapun beberapa masalah yang sering ditemui dalam wilayah *slums* ini seperti kekumuhan, sarana dan prasarana yang terbatas, dan kriminalitas yang tinggi sehingga mempengaruhi perkembangan daerah sekitarnya.

2.2 Faktor – faktor Penyebab Tumbuhnya Permukiman Kumuh

Menurut Rindrojono (2013), Adapun faktor – faktor yang menyebabkan tumbuhnya di permukiman kumuh di daerah perkotaan, yakni :

2.2.1 Faktor Urbanisasi

Urbanisasi adalah substansi pergeseran atau transformasi perubahan corak sosio – ekonomi masyarakat perkotaan yang berbasis industri dan jasa – jasa. Proses Urbanisasi ini merupakan suatu gejala umum yang di alami oleh negara – negara yang sedang berkembang dan proses urbanisasi ini berlansung pesat di karenakan daya tarik daerah perkotaan yang sangat kuat, baik yang bersifat aspek ekonomi maupun yang bersifat non ekonomi. Selain itu, daerah pedesaan yang serba kekurangan merupakan pendorong yang kuat dalam meningkatkan arus urbanisasi ke kota – kota besar.

Kota yang mulai padat penduduk dengan penambahan penduduk tiap tahunnya melampaui penyediaan lapangan pekerjaan yang ada di daerah perkotaan sehingga menambah masalah baru bagi kota. Tekanan ekonomi dan kepadatan penduduk yang tinggi bagi para penduduk yang urbanisasi dari desa, memaksa para urbanisasi ini untuk tinggal di daerah pinggiran sehingga akan terjadinya lingkungan yang kumuh dan menyebabkan banyaknya permukiman liar di daerah pinggiran ini.

2.2.2 Faktor Lahan Perkotaan

Lahan di daerah perkotaan semakin hari luas lahannya berkurang akibat pertumbuhan penduduk yang melonjak drastis dari tahun ke tahun, ini merupakan permasalahan yang di hadapi di daerah perkotaan sehingga masalah perumahan di daerah perkotaan merupakan masalah serius yang dihadapi daerah perkotaan.

Permasalahan perumahan sering disebabkan karena ketidakseimbangan antara penyedian unit rumah bagi orang yang berekonomi lemah dan kaum yang tergolong ekonomi mampu di daerah perkotaan. Sehingga banyak masyarakat yang berekonomi lemah hanya mampu tinggal di unit – unit hunian di permukiman yang tidak layak.

2.2.3 Faktor Prasarana dan Sarana

Kondisi sarana dan prasarana dasar di permukiman seperti air bersih, jalan, drainase, jarinhan sanitasi, listrik, sekolah, pusat pelayanan, ruang terbuka hijau, dan pasar tidak memenuhi standar dan tidak memadai sehingga menyebabkan permukiman tersebut bisa menjadi kumuh.

2.2.4 Faktor Sosial dan Ekonomi

Pada umumnya sebagaian besar penghuni lingkungan permukiman kumuh mempunyai tingkat pendapatan yang rendah karena terbatasnya akses terhadap lapangan kerja yang ada. Tingkat pendapatan yang rendah ini yang menyebabkan tingkat daya beli yang rendah pula atau terbatasnya kemampuan untuk mengakses pelayanan sarana dan prasarana dasar. Selain itu, ketidakmampuan ekonomi bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk membangun rumah yang layak huni menambah permasalahan permukiman di daerah perkotaan.

2.2.5 Faktor Tata Ruang

Dalam tata ruang, permukiman kumuh merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bentuk struktur ruang kota. Oleh karena itu, perencanaan tata ruang kota harus didasarkan pada pemahaman bahwa pengembangan kota harus dilakukan sesuai dengan daya dukungnya termasuk daya dukung yang relatif rendah di lingkungan permukiman kumuh. Jika salah pemahaman dan pemanfaatan ruang kota akan menimbulkan dampak yang merusak lingkungan serta berpotensi mendorong tumbuh kembangnya lingkungan permukiman kumuh atau tumbuhnya permukiman kumuh baru di daerah perkotaan, bahkan jadi akan menghapus lingkungan permukiman lama tau kampung – kampung kota yang mempunyai nilai warisan budaya tinggi.

Menurut Khomarudin (1997), penyebab utama tumbuhnya permukiman kumuh adalah sebagai berikut :

1. Urbanisasi dan migrasi yang tinggi terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah,
2. Sulit mencari pekerjaan,
3. Kurang tegasnya pelaksanaan perundang-undangan,
4. Perbaikan lingkungan yang hanya dinikmati oleh para pemilik rumah serta disiplin warga yang rendah,
5. Semakin sempitnya lahan permukiman dan tingginya harga tanah.

Menurut Arawinda Nawagamuwa, 2003 keadaan kumuh dapat mencerminkan keadaan ekonomi, sosial, budaya para penghuni permukiman tersebut. Adapun ciri-ciri kawasan permukiman kumuh dapat tercermin dari :

- Penampilan fisik bangunannya yang makin kontruksi, yaitu banyaknya bangunan-bangunan temprorer yang berdiri serta nampak tak terurus maupun tanpa perawatan.

2.3 Karakteristik Dan Kriteria Permukiman Kumuh

Menurut Budiharjo (2011), Karakteristik permukiman kumuh dapat disebabkan oleh faktor rumah dan faktor prasarana. Selain itu ktriteria perbaikan permukiman kumuh dapat dilihat dari gejala sosial dan gejala fisik.

- **Karakteristik Permukiman Kumuh**

1) Faktor rumah yang semi permanen dan non permanen
   3 Tata letak tidak teratur.
   4 Status bangunan pada umumnya tidak memiliki surat ijin mendirikan bangunan.
   5 Kepadatan bangunan dan penduduk yang tinggi.
   6 Kondisi bangunan yang tidak layak huni dan jarak antara bangunan yang rapat.
   7 Kurangnya kesehatan lingkungan permukiman.
2) Faktor prasarana

- Aksesibilitas / jalan
- Drainase
- Air bersih
- Air limbah
- Persampahan

➢ **Kriteria perbaikan permukiman kumuh**

1) Gejala sosial
   - Kehidupan sosial yang rendah.
   - Status sosial ekonomi sangat rendah.
   - Tingkat pendidikan sangat rendah.
   - Kepadatan penduduk sangat tinggi.
2) Gejala fisik
   - Kondisi bangunan rata- rata dibawah standar minimum.
   - Umumnya suatu kampung dengan bangunan non permanen dan semi permanen telah mencapai umur 10 tahun.
   - Kepadatan bangunan yang tinggi, sangat minimumnya ruang terbuka dan jarak antar bangunan.
   - Kondisi sarana fisik yang dibawah standar minimum.
   - Daerah yang sangat dipengaruhi banjir.
   - Keadaan daerah memerlukan pengaturan dari segi tata guna lahan.

Permukiman suatu kelompok masyarakat memiliki karakteristik yang berbeda dengan kelompok masyarakat lainnya, yang tergantung pada karekteristik sosial budaya maupun sosial ekonominya. Pada hakikatnya, fungsi rumah bagi suatu keluarga bukan semata - mata sebagai tempat untuk bernaung melindungi diri dari segala pengaruh fisik saja, namun juga sebagai tempat tinggal atau tempat beristirahat setelah menjalani kegiatan sehari - hari. Rumah harus mampu memenuhi syarat - syarat psikologis insani dalam membina keluarga dan mampu memberi rasa aman, tentram dalam menyeimbangkan dan membangun diri maupun keluarga untuk mencapai kebahagiaan hidup lahir maupun batin.

2.4 Faktor – Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kondisi Permukiman Kumuh

Menurut Eko Budiharjo (2011), Kondisi permukiman kumuh diperkotaan, banyak dipengaruhi oleh karakteristik fisik dan sosial yang ada pada masyarakat. Karakteristik fisik dan sosial yang diperkirakan berpengaruh terhadap permukiman kumuh perkotaan ini adalah : tingkat pendapatan, status kepemilikan lahan, tingkat pendidikan, jumlah anggota keluarga dan penilaian masyarakat terhadap lingkungan permukimannya. Pengaruh faktor- faktor tersebut terhadap kondisi permukiman kumuh akan dikemukakan berikut ini :

2.4.1 Faktor Pendapatan

Permukiman merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Permukiman termasuk indikator dari mutu kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Pemenuhan kebutuhan dasar tersebut erat kaitannya dengan tingkat pendapatan. Kebutuhan pangan merupakan prioritas utama, selanjutnya diikuti oleh kebutuhan sandang dan papan.

Pemenuhan setiap kebutuhan tersebut sangat bergantung pada tingkat pendapatan masing- masing keluarga. Pada keluarga dengan tingkat pendapatan rendah tidak digunakan untuk menambah pengeluaran bagi rumah karena yang utama adalah tercukupinya kebutuhan pangan. Setelah kebutuhan pangan terpenuhi dan juga kebutuhan sandang terpenuhi, pengeluaran untuk rumah akan meningkat sesuai dengan peningkatan pendapatan. Secara hipotesis, pada keluarga dengan tingkat pendapatan semakin tinggi, pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin tinggi pula. Persentase pengeluaran untuk perumahan akan semakin meningkat, jika tingkat pendapatan tinggi dan sebagai implikasinya kondisi atau kualitas rumah akan semakin baik.

2.4.2 Faktor Tingkat Pengeluaran

Masyarakat menginginkan kondisi permukiman yang ditinggalinya nyaman, aman dan sehat. Akan tetapi hal tersebut disebabkan oleh tingkat pendapatan masyarakat itu sendiri. Apabila tingkat pendapatan masyarakat tinggi, maka tingkat pengeluarannya akan dipertimbangkan sesuai dengan kebutuhannya. Oleh karena itu masyarakat akan menyisihkan sebagian pendapatannya untuk memperbaiki rumah. Sedangkan masyarakat dengan tingkat pendapatan rendah,

maka tingkat pengeluarannya hanya untuk memenuhi kebutuhan pangan. Pada keluarga dengan tingkat pendapatan semakin tinggi, maka pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin tinggi pula. Sebaliknya apabila keluarga dengan tingkat pendapatan rendah, maka pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin rendah.

2.4.3 Faktor Tingkat Pendidikan

Kondisi permukiman, baik di kota maupun di desa masih banyak yang memenuhi persyaratan teknis maupun kesehatan. Hal ini disebabkan oleh tingkat pendapatan dan pendidikan dari sebagian besar masyarakat yang relatif rendah. Akibatnya daya tangkap dan pengertian terhadap fungsi rumah serta lingkungan masih kurang. Rendahnya tingkat pendidikan menyebabkan kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang arti serta fungsi rumah sehat. Tingkat pendidikan masyarakat akan turut menentukan kondisi rumah mereka. Jadi semakin tinggi tingkat pendidikan seseorang maka pemahaman akan arti dan fungsi rumah yang sehat akan lebih baik, sehingga kondisi rumah akan lebih baik.

2.4.4 Faktor Mata Pencaharian

Mata pencaharian adalah sumber dari tingkat pendapatan masyarakat. Masyarakat dengan mata pencaharian dari sektor formal serta tingkat pendapatan tinggi kemungkinan dalam perbaikan kondisi rumah sangat tinggi. Sedangkan masyarakat dengan mata pencaharian dari sektor informal serta tingkat pendapatan rendah kemungkinan dalam perbaikan kondisi rumah sangat rendah.

2.4.5 Faktor Anggota Keluarga

Jumlah anggota keluarga juga merupakan salah satu faktor yang diduga mempengaruhi pada kondisi rumah. Pengaruh jumlah anggota keluarga terhadap kondisi rumah ini dapat berupa pengaruh positif maupun negatif. Jumlah anggota keluarga yang besar merupakan potensi keluarga untuk membangun, memperbaiki, dan memelihara rumah sehingga kondisinya tetap terjaga dengan baik. Hal ini merupakan pengaruh yang positif. Sebaliknya, jika potensi anggota keluarga yang besar tidak dimanfaatkan maka merupakan pengaruh yang negatif

terhadap kondisi rumah. Keadaan ini justru akan memperburuk kondisi rumah. Jumlah anggota keluarga akan menimbulkan kesan padat apabila tidak sebandung dengan luas rumah yang ada. Standar lantai untuk 1 orang adalah sebesar 6 m.

2.4.6 Faktor Status Kepemilikan Lahan Dan Bangunan

Tanah atau lahan merupakan salah satu faktor penting bagi permukiman. Mengenai hal status kepemilikannya, dapat dibedakan menjadi 2 yaitu tanah atau lahan dengan status hak milik dan tanah atau lahan dengan status bukan hak milik. Tanah atau lahan dengan status hak milik dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya seoptimal mungkin sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Akan timbul keterbatasan - keterbatasan dalam pemanfaatannya oleh pemilik jika status tanah atau lahannya bukan hak milik. Pada umumnya pemakaian tanah atau lahan ini dilakukan dengan membayar sewa yang besarnya antara lain ditentukan oleh luas tanah atau lahan dan lokasi tanah atau lahan tersebut berada.

Status kepemilikan tanah atau lahan ini akan turut dipengaruhi kondisi rumah yang dibangun diatasnya. Masyarakat tidak akan ragu-ragu lagi untuk membangun rumah yang permanen sesuai dengan keinginan dan kemampuannya, jika berada ditanah atau lahan miliknya. Sedangkan masyarakat yang menggunakan tanah atau lahan bukan hak milik/ sewa, masih mempertimbangkan besarnya uang sewa yang harus dikeluarkan disamping biaya untuk pembangunan dan perbaikannya. Jadi dapat disimpulkan bahwa dengan status tanah atau lahan milik sendiri diharapkan kondisi rumah akan relatif lebih baik dari pada rumah yang dibangun di atas tanah atau lahan bukan hak milik, karena kesempatan untuk memperbaiki rumah lebih besar tanpa harus membayar sewa tanah atau lahan.

2.4.7 Faktor Penilaian Masyarakat Terhadap Lingkungan Permukiman

Rumah atau bangunan merupakan faktor penting pula bagi permukiman. Bangunan dengan status hak milik dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh pemilik bangunan tersebut. Apabila status bangunan bukan hak milik akan mengakibatkan keterbatasan dalam pemanfaatannya. Status kepemilikan bangunan akan turut mempengaruhi kondisi rumahnya, karena masyarakat dapat membangun sesuai keinginannya apabila status bangunan milik sendiri. Sedangkan masyarakat yang

menggunakan status bangunan bukan milik sendiri atau sewa, mereka masih mempertimbangkan uang sewa dibandingkan biaya untuk pembangunan atau perbaikannya. Hal tersebut dapat disimpulkan, bahwa masyarakat dengan status bangunan milik sendiri diharapkan kondisi rumah relatif lebih baik dari pada rumah dengan status bukan milik sendiri atau sewa.

2.5 Cagar Budaya

2.5.1 Pengertian Cagar Budaya

Kawasan cagar budaya, perkotaan atau lebih dikenal juga dengan *urban heritage* (cagar budaya) adalah kawasan yang pernah menjadi pusat – pusat dari sebuah kompleksitas fungsi ekonomi, sosial, budaya yang mengakumulasi makna kesejarahan *(historical significance)*. Menurut Budiharjo (1993), kawasan tersebut memiliki kekayaan tipologi dan morfologi *Urban Heritage* yang berupa *historical site*, *historical distric*, dan *historical cultural*. Sedangkan, dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2009 tentang Pengelolahan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya menjelaskan bahwa cagar budaya yang berada di Kota Bandung yang memilik kesejarahan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan, terutama bangunan yang yang telah berumur dari 50 tahun yang memberikan ciri dan identitas peradaban perlu dilakukan perlindungan dan pelestarian.

Pelestarian secara umum dapat di definisikan sebagai suatu usaha atau kegiatan untuk merawat, melindungi, dan mengembangkan objek pelestarian yang memiliki nilai guna untuk di lestarikan, namun sejauh ini belum terdapat pengertian baku yang disepakati bersama. Berbagai pengertian dan istilah pelestarian coba diungkapkan oleh para di ahli perkotaan dalam melihat permasalahan yang timbul berdasarkan konsep dan persepsi tersendiri. Berikut pernyataan para ahli :

1) Budiharjo (1997), upaya preservasi mengandung arti mempertahankan peninggalan arsitektur an lingkungan tradisional atau kuno persis seperti keadaan asli semula. Karena sifat preservasi yang stastis, upaya pelestarian memerlukan pula pendekatan konservasi yang dinamis, tidak hanya mencakup bangunannya saja tetapi juga lingkungannya *(conservation*

areas) dan bahkan kota bersejarah *(histories towns)*. Dengan pendekatan konservasi, berbagai kegiatan dapat dilakukan, menilai dari inventarisasi bangunan bersejarah kolonial maupun tradisional, upaya pemugaran (restorasi), rehabilitasi, rekonstruksi, sampai dengan revitalisasi yaitu memberikan nafas kehidupan baru.

2) Pontoh (1992), mengemukan bahwa konsep awal pelestarian adalah konservasi, yaitu upaya melestarikan dan melindungi sekaligus memanfaatkan sumberdaya suatu tempat dengan adaptasi terhadap fungsi baru, tanpa menghilangkan makna kehidupan budaya.

Dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2009, Cagar Budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya, dan Kawasan Cagar Budaya di darat ataupun di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan. Sedangkan, Kawasan Cagar Budaya adalah ruang kota yang di sekitar atau di sekeliling bangunan cagar budaya yang diperlukan untuk pelestarian kawasan tertentu dan/atau bangunan tertentu yang berumur sekurang – kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunya nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.

2.5.2 Heritage Tourism

Menurut Rusli Cahyadi (2009), Pariwisata Pusaka atau heritage tourism biasanya disebut juga dengan pariwisata pusaka budaya (*cultural and heritage tourism atau cultural heritage tourism*) atau lebih spesifik disebut dengan pariwisata pusaka budaya dan alam. Pusaka adalah segala sesuatu (baik yang bersifat materi maupun non materi) yang diwariskan dari satu generasi ke generasi. Beberapa lembaga telah mendefinisikan heritage Tourism dengan titik berat yang berbeda-beda :

- Organisasi Wisata Dunia (World Tourism Organization) mendefinisikan pariwisata pusaka sebagai kegiatan untuk menikmati sejarah, alam, peninggalan budaya manusia, kesenian, filosofi dan pranata dari wilayah lain.
- Badan Preservasi Sejarah Nasional Amerika (*The National Trust for Historic Preservation*) mengartikannya sebagai perjalanan untuk menikmati tempat.

Dapat dikatakan bahwa yang dimaksud dengan pusaka bisa berupa hasil kebudayaan manusia maupun alam beserta isinya. Pariwisata pusaka adalah sebuah kegiatan wisata untuk menikmati berbagai adat istiadat lokal, benda-benda cagar budaya, dan alam beserta isinya di tempat asalnya.

2.6 Kriteria Pelestarian Cagar Budaya

Dalam menentukan apakah suatu bangunan, art, situs, kawasan, dan benda bersejarah lainnya termasuk dalam obyek yang perlu dilestarikan, digunakan kriteria-kriteria pelestarian. Berikut terdapat kriteria - kriteria pelestarian diantaranya :

Kriteria-kriteriia Penentuan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya sebagai berikut :

Tabel II-1

Kriteria-Kriteria Penentuan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya

No	Kriteria	Indikator Pelestarian
1	Sejarah	Kawasan atau bangunan terkait dengan peristiwa yang menjadi simbol nilai kesejarahan pada tingkat kota ataupun nasional
2	Arsitektur	Kawasan atau bangunan memiliki rancangan dan estetika yang menggambarkan suatu zaman tertentu
3	Ilmu Pengetahuan	Kawasan atau bangunan memiliki peran dalam pengembangan ilmu pengetahuan (termasuk di dalamnya penggunaan konstruksi dan material khusus)
4	Sosial Budaya	Kawasan atau bangunan memiliki hubungan antara masyarakat dengan locusnya, yaitu kawasan maupun bangunan yang sangat lekat dengan hati masyarakatnya

No	Kriteria	Indikator Pelestarian
		serta kawasan/bangunan yang memiliki peran besar dalam meningkatkan sosial masyarakat.
5	Umur	Kawasan/bangunan berumur sekurang-kurangnya 50 tahun. Semakin tua bangunan, semakin tinggi nilainya.

(Sumber : Peraturan Daerah Kota Bandung No.19 tahun 2009)

Berdasarkan penilaian terhadap kriteria tersebut, lingkungan cagar budaya dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) golongan (Perda Kota Bandung no.19/2009), yaitu:

1. Bangunan golongan A (Utama) adalah bangunan cagar budaya yang memenuhi 4 (empat) kriteria.
2. Bangunan golongan B (Madya) adalah bangunan cagar budaya yang memiliki 3 (tiga) kriteria.
3. Bangunan Golongan C (Pratama) adalah bangunan cagar budaya yang memiliki 2 (dua) kriteria.

Menurut Haryoto Kunto (1984) dalam buku "*Wajah Bandoeng Tempoe Doeloe*", yaitu bangunan yang sudah berumur 50 tahun atau lebih, yang "kekunoannya" *(antiquity)* dan "keasliannya" telah teruji.

a) Ditinjau dari segi estetika dan seni bangunan, memiliki "mutu" cukup tinggi (*master piece*) dan mewakili gaya corak-bentuk seni arsitektur yang langka.
b) Bangunan atau monumen, yang representetif mewakili jamannya.
c) Monumen/Bangunan mempunyai anti dan kaitan sejarah dengan Kota Bandung, maupun peristiwa nasional/internasional.

2.7 Kebijakan dalam Mengatasi Permukiman Kumuh

Permukiman merupakan salah satu dasar kebutuhan dasar manusia dan fator penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Pembangunan permukiman diarahkan untuk meningkatkan kualitas hunian, lingkungan kehiduoan, pertumbuhan wilayah dengan memperhatikan keseimbangan antara

pengembangan pedesaan dan perkotaan, memperluas lapangan kerja serta menggerakan kegiatan ekonomi dalam rangka mewujudkan peningkatan dan pemerataan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.

Dalam pembangunan permukiman perlu ditingkatkan kerjasama antara pemerintah, swasta, dan masyarakat dengan mengindahkan persyaratan minimun bagi permukiman yang layak, sehat, aman dan serasi dengan lingkungan serta oleh daya beli masyarakat luas serta memberikan perhatian khusus kepada masyarakat yang berperekonomian rendah.

Pemantapan kerangka landasan di bidang permukiman yang menurut Budiharjo (2011), yaitu :

1. Perlu penyediaan tanah dan prasarana permukiman skala yang besar
2. Sistem kelembagaan yang berkaitan dengan penyelenggaran tugas di bidang permukiman telah mantap.
3. Penyempurnaan sistem pembiayaan permukiman.

2.7.1 Peraturan Pemerintah tentang Permukiman Kumuh

Perundang-undangan dan peraturan yang terikat dengan masalah penanganan permukiman kumuh dan masalah srategi serta ketentuan - ketentuan dalam proses dan rencana penanganan antara lain:

1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman
2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.
3) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan
4) Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2006 tentang Tata Ruang

Dalam Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, disebutkan bahwa perumahan dan permukiman adalah kebutuhan dasar manusia dan mempunyai dan mempunyai peranan yang sangat strategis

dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan, peningkatan kehidupan dan penghidupan bangsa.Undang- Undang ini juga memberikan kesempatan dan hak yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman bertumpu pada masyarakat.

2.8 Kebijakan Pelestarian Kawasan Cagar Budaya

Peraturan yang digunakan sebagai acuan dalam Pelestarian Kawasan *Heritage* yang ada di Jalan Braga yaitu Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar dan Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

Peraturan pemerintah dalam Pelestarian kawasan dan bangunan cagar budaya yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar, bertujuan untuk :

- Mempertahankan keaslian kawasan dan/atau bangunan cagar budaya yang mengandung nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan;
- Memulihkan keaslian kawasan dan/atau bangunan yang mengandung nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan;
- Melindungi dan memelihara kawasan dan/atau bangunan cagar budaya dari kerusakan dan kemusnahan baik karena tindakan manusia maupun proses alam;
- Mewujudkan kawasan dan/atau bangunan cagar budaya sebagai kekayaan budaya untuk dikelola, dikembangkan dan dimanfaatkan sebaik-baiknya dan sebesar-besarnya untuk kepentingan pembangunan dan citra positif Daerah dan tujuan wisata.

Adapun bentuk-bentuk Pelestarian Kawasan Cagar Budaya, menurut Undang – Undang Nomor 11 tahun 2010 Tentang Cagar Budaya, meliputi*:*

a) Pemugaran adalah serangkaian upaya untuk bertujuan untuk mengembalikan atau mempertahankan keaslian kawasan dan/atau bangunan cagar budaya melalui rehabilitasi, restorasi, rekonstruksi,

adaptasi, dan preservasi yang dapat dipertanggung jawabkan dari segi arkeologis, historis, dan teknis.

a) Revitalisasi adalah upaya memberdayakan situasi dan kondisi kawasan dan/atau bangunan cagar budaya untuk berbagai fungsi yang mendukung pelesatariannya.
b) Restorasi atau rehabilitasi adalah pelestarian suatu kawasan dan/atau bangunan cagar budaya dengan cara mengembalikan bentuknya ke keadaan semula dengan menghilangkan tambahan–tambahan dan memasang komponen semula tanpa menggunakan bahan baru.
c) Rekonstruksi adalah upaya mengembalikan suatu tempat semirip mungkin dengan keadaan semula, dengan menggunakan bahan lama maupun bahan baru, sesuai informasi kesejarahan yang diketahui.
d) Adaptasi adalah mengubah kawasan dan/atau bangunan cagar budaya agar dapat dimanfaatkan untuk fungsi yang lebih sesuai tanpa menuntut perubahan drastis.
e) Pemulihan adalah upaya pengembalian bentuk fisik bangunan ke kondisi semula, agar bangunan dapat dimanfaatkan kembali, baik dengan meneruskan fungsi semula maupun fungsi baru.
f) Konsolidasi adalah kegiatan pemugaran yang menitikberatkan pada pekerjaan memperkuat, memperkokoh struktur yang rusak atau melemah secara umum agar persyaratan teknis bangunan terpenuhi dan bangunan tetap layak fungsi. Konsolidasi bangunan dapat juga disebut dengan istilah stabilisasi kalau bagian struktur yang rusak atau melemah bersifat membahayakan terhadap kekuatan struktur.

Berdasarkan Penelitian Syarlianti (2013) tentang “Prinsip Perancangan Berdasarkan Persepsi dan Preferensi Stakeholder dalam Peremajaan Kawasan Cinde Palembang” indikator peremajaan kawasan perdagangan lama dibedakan menjadi 3 aspek dengan beberapa variabel berdasarkan aspek tersebut, yakni :

Tabel II-2

Varibael Penelitian Syarlianti (2013)

No	Variabel Penelitian
1	**Aspek Fisik**
	Peruntukan Lahan
	Jalan
	Bangunan
	Infrastruktur
	Lingkungan
2	**Ekonomi**
	Occupancy Rate
	Profit
	Jenis Usaha
3	**Sosial**
	Tingkat sosial/kriminalitas
	Kepadatan penduduk
	Jumlah Penduduk Miskin