

BAB I PENDAHULUAN

Perkembangan suatu kota tidak terlepas dari pertumbuhan penduduk baik itu yang terjadi secara alamiah maupun yang terjadi sebagai akibat dari adanya urbanisasi. Peningkatan jumlah penduduk akan berbanding lurus dengan jumlah peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal. Namun di sisi lain, jumlah lahan di perkotaan terbatas. Dengan adanya kesenjangan tersebut maka munculah permasalahan di perkotaan. Allah SWT berfirman dalam QS. Al-A'raaf ayat 74 berikut :

وَأَذْكُرُوا إِذْ جَعَلْنَا خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأْنَاكُمْ
 فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا
 فَادْكُرُوا آيَاتَ اللَّهِ وَلَا تَعْتَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴿٧٤﴾

Artinya :“Dan ingatlah olehmu di waktu Tuhan menjadikan kamu pengganti-pengganti (yang berkuasa) sesudah kaum 'Aad dan memberikan tempat bagimu di bumi. Kamu dirikan istana-istana di tanah-tanahnya yang datar dan kamu pahat gunung-gunungnya untuk dijadikan rumah; maka ingatlah nikmat-nikmat Allah dan janganlah kamu merajalela di muka bumi membuat kerusakan. (QS. 7 : 74)

Jika dimaknai secara mendalam, Q.S Al-A'raaf ayat 74 ini berkaitan erat dengan permasalahan yang ditimbulkan oleh perkembangan suatu kota. Dalam surat ini, Allah SWT memerintahkan manusia untuk mendirikan istana-istana di tanah-tanah yang datar. Hal tersebut berarti di dalam Al-Qur'an, Allah telah memerintahkan manusia untuk mendirikan bangunan di atas lahan yang layak untuk dibangun. Selain itu, dalam ayat ini Allah SWT memerintahkan manusia untuk senantiasa melaksanakan pembangunan yang berkelanjutan dengan tetap menjaga ekosistem yang ada di alam. Jelas bahwa ayat ini sangat bertolak belakang dengan fenomena kesenjangan antara kebutuhan pembangunan dengan lahan perkotaan yang menimbulkan pembangunan-pembangunan liar yang melanggar aturan. Sesungguhnya alam ini adalah nikmat dari Allah SWT yang patut kita syukuri dengan cara menjaganya dengan baik sebagai suatu ungkapan rasa syukur dan kagum terhadap kekuasaan-NYA.

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Tasikmalaya, status pemerintahan Kota Tasikmalaya disahkan menjadi daerah otonom. Adanya keputusan mengenai peningkatan status tersebut menyebabkan segala urusan, kewenangan dan kewajiban serta hal pengelolaan daerah Kota Tasikmalaya menjadi semakin luas.

Dengan adanya peningkatan status Kota Tasikmalaya menjadi daerah otonom Kota Tasikmalaya mengalami perkembangan. Secara fisik, perkembangan Kota Tasikmalaya ditunjukkan dengan pesatnya pembangunan gedung-gedung yang berfungsi sebagai sarana perekonomian, jasa dan perkantoran. Dari segi ekonomi, perkembangan Kota Tasikmalaya ditunjukkan dengan banyaknya pembangunan pusat perbelanjaan, hotel-hotel berbintang, keberadaan bank berstandar nasional hingga internasional serta 70 % pusat-pusat bisnis dan industri di wilayah Priangan Timur berada di wilayah Kota Tasikmalaya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.1** berikut ini.



Gambar 1.1

Bukti Perkembangan Kota Tasikmalaya

Sumber : Hasil Observasi, 2015

Sejalan dengan perkembangan Kota Tasikmalaya dari segi fisik dan ekonomi, Kota Tasikmalaya mengalami pergeseran peran. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), Kota Tasikmalaya ditetapkan sebagai

Pusat Kegiatan Nasional (PKW) Kawasan Priangan Timur yang membawahi Kota Garut, Kota Ciamis, Kota Banjar dan Pangandaran.

Status Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) memberi peran dan fungsi Kota Tasikmalaya sebagai pusat koleksi dan distribusi barang dan jasa wilayah belakangnya sehingga perkembangan pembangunan Kota Tasikmalaya semakin pesat. Pesatnya perkembangan Kota Tasikmalaya mengakibatkan meningkatnya kebutuhan ruang terutama di kawasan perkotaan yang berfungsi untuk menyediakan pelayanan baik primer maupun sekunder.

Fungsi pelayanan primer dan sekunder telah mendorong terjadinya urbanisasi dengan harapan bahwa penduduk desa akan mendapatkan kehidupan yang lebih baik dan memperoleh berbagai kemudahan seperti mudahnya akses terhadap berbagai fasilitas perkotaan sehingga mengurangi biaya transportasi (*cost transportation*). Kemudahan akses terhadap fasilitas perkotaan di satu sisi memang menguntungkan bagi masyarakat desa yang melakukan urbanisasi. Namun, di sisi lain urbanisasi telah menimbulkan masalah bagi keberlangsungan kota.

Fenomena urbanisasi yang terjadi di Kota Tasikmalaya telah mendorong tingginya kebutuhan lahan. Di sisi lain sifat lahan di perkotaan tetap dan jumlahnya terbatas. Adapun masalah yang muncul seiring dengan ketidakseimbangan jumlah lahan dan jumlah penduduk salah satunya adalah tumbuhnya bangunan liar atau bangunan yang didirikan di atas lahan yang tidak diperuntukan pembangunan yang sebagian besar tersebar di kawasan sempadan Sungai Ciloseh dan rel kereta api.

Bangunan liar di kawasan perkotaan Kota Tasikmalaya salah satunya adalah di kawasan sepanjang Sungai Ciloseh dan bantaran rel kereta api yang termasuk pada administrasi wilayah Kecamatan Tawang dan cipedes yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tasikmalaya Tahun 2010-2030, wilayah tersebut termasuk pada wilayah pusat kota. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.2** berikut ini.



Gambar 1.2
Pelanggaran Sempadan
Sumber : Hasil Observasi, 2015

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman, pengertian dari 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. Adapun hasil observasi di lapangan, problematika yang terjadi pada kawasan permukiman di sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api antara lain adalah pelanggaran terhadap garis sempadan sungai dan rel kereta api.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tasikmalaya Tahun 2010-2030, sempadan sungai ditetapkan pada masing-masing sistem sungai yang ada di wilayah Kota Tasikmalaya salah satunya adalah Sungai Ciloseh. Garis sempadan sungai telah ditetapkan yaitu sekurang-kurangnya 100 meter di kanan dan di kiri sungai besar dan 50 meter di kanan dan di kiri sungai di luar permukiman. Sedangkan untuk sungai di kawasan permukiman diperlukan sempadan sungai 10-15 meter.

Sungai Ciloseh berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tasikmalaya Tahun 2010-2030 tergolong sungai dengan ukuran sedang yaitu 3-

20 meter yang memiliki sempadan sungai dengan lebar 15 meter. Namun, berdasarkan kondisi eksisting rata-rata garis sempadan sungai Ciloseh < 15 meter. Bahkan pada beberapa bagian wilayah sepanjang Sungai Ciloseh terdapat bagian wilayah yang tidak memiliki garis sempadan sungai. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.3** berikut ini.



Gambar 1.3
Pelanggaran Sempadan Sungai
Sumber : Hasil Observasi, 2015

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan, sempadan rel kereta api termasuk dalam RTH fungsi tertentu. Adapun ketentuan mengenai lebar garis sempadan rel kereta api dapat dilihat pada **Tabel 1.1** berikut ini.

Tabel 1.1
Ketentuan Lebar Garis Sempadan Rel Kereta Api

Letak Jalan Rel Kereta Api	Obyek (Meter)	
	Tanaman	Bangunan
a. Jalan rel kereta api lurus	> 11	> 20
b. Jalan rel kereta api belokan/lengkungan		
- lengkung dalam	> 23	> 23
- lengkung luar	> 11	> 11

Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tahun 2008

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan telah disebutkan bahwa lebar garis sempadan jalan rel kereta api yang lurus memiliki jarak terhadap tanaman > 11 meter dan > 20 meter terhadap bangunan. Namun, pada kondisi eksisting jarak jalan rel kereta api terhadap tanaman \pm 2,5 meter dan jarak jalan rel kereta api terhadap bangunan \pm 6-10 meter. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.4** berikut ini.



Gambar 1.4
Pelanggaran Sempadan Rel Kereta Api
Sumber : Hasil Observasi, 2015

Berdasarkan hasil observasi lapangan, jarak antara bangunan pada bagian kiri dengan rel kereta api \pm 4 meter dan antara bangunan pada bagian kanan dengan rel kereta api \pm 2-3 meter. Adapun jarak antara tanaman dengan rel kereta api \pm 1-2 meter. Kondisi tersebut jelas sudah melanggar peraturan tentang penetapan lebar garis sempadan rel kereta api karena lebar garis sempadan rel kereta api pada kondisi eksisting tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.

Selain pelanggaran terhadap sempadan Sungai Ciloseh dan rel kereta api, problematika pada kawasan permukiman sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api antara lain konstruksi rumah penduduk terutama yang berada di sepanjang sungai memiliki konstruksi bangunan yang kurang terawat, tidak memiliki jarak antar bangunan, hadapan dan ketinggian bangunan tidak beraturan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.5** berikut ini.



Gambar 1.5
Kondisi Fisik Bangunan
Sumber : Hasil Observasi, 2015

Minimnya sanitasi turut menjadi bagian dari problematika yang terjadi di kawasan permukiman sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api. Berdasarkan hasil observasi, dalam memenuhi kebutuhan Mandi, Cuci dan Kakus (MCK), masyarakat di kawasan permukiman sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api menggunakan WC umum yang penyediaan air bersihnya berasal dari sumber mata air alami. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.6** berikut ini.



Gambar 1.6
Kondisi Miskin MCK
Sumber : Hasil Observasi, 2015

Berdasarkan gambar di atas, terlihat bahwa pemenuhan kebutuhan terhadap Mandi, Cuci dan Kakus (MCK) masyarakat masih minim. Sebagian besar masyarakat di kawasan permukiman sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api tidak memiliki MCK pribadi dan menggunakan sarana WC umum sebagai pemenuhan kebutuhan MCK.

Selain ditinjau dari pemenuhan kebutuhan terhadap MCK, minimnya sanitasi pada kawasan permukiman di sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api ditinjau dari ketersediaan sistem pembuangan air kotor atau air limbah. Berdasarkan hasil observasi, pada sebagian besar permukiman warga di sepanjang Sungai Ciloseh, air kotor atau air limbah yang dihasilkan dari rumah tangga disalurkan secara langsung ke sungai. Hal tersebut mengakibatkan sungai menjadi tercemar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.7** berikut ini.



Gambar 1.7
Kondisi Miskin Saluran Pembuangan Air Kotor
Sumber : Hasil Observasi, 2015

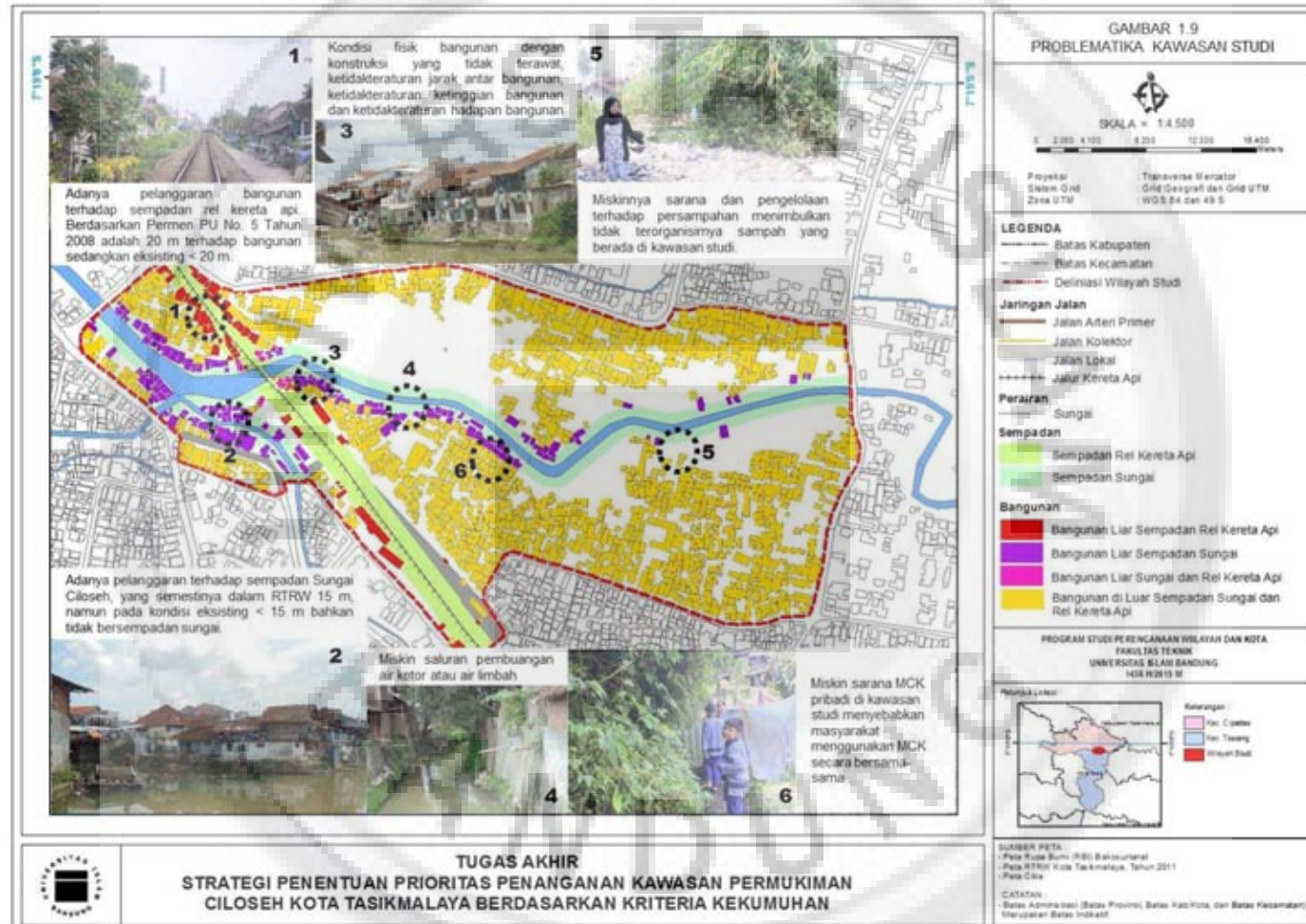
Selain diakibatkan minimnya pembuangan air kotor atau air limbah, tercemarnya Sungai Ciloseh diakibatkan oleh minimnya sistem pengelolaan persampahan. Berdasarkan hasil observasi, sampah di kawasan sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api belum terorganisir dengan baik. Hal tersebut dibuktikan dengan banyaknya tumpukan sampah yang terdapat di kawasan permukiman termasuk di Sungai Ciloseh. Minimnya sarana persampahan dan

sulitnya petugas untuk menjangkau kawasan permukiman memicu masyarakat di kawasan permukiman sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api untuk membuang sampah ke sungai. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.8** berikut ini.



Gambar 1.8
Kondisi Miskin Sarana Persampahan
Sumber : Hasil Observasi, 2015

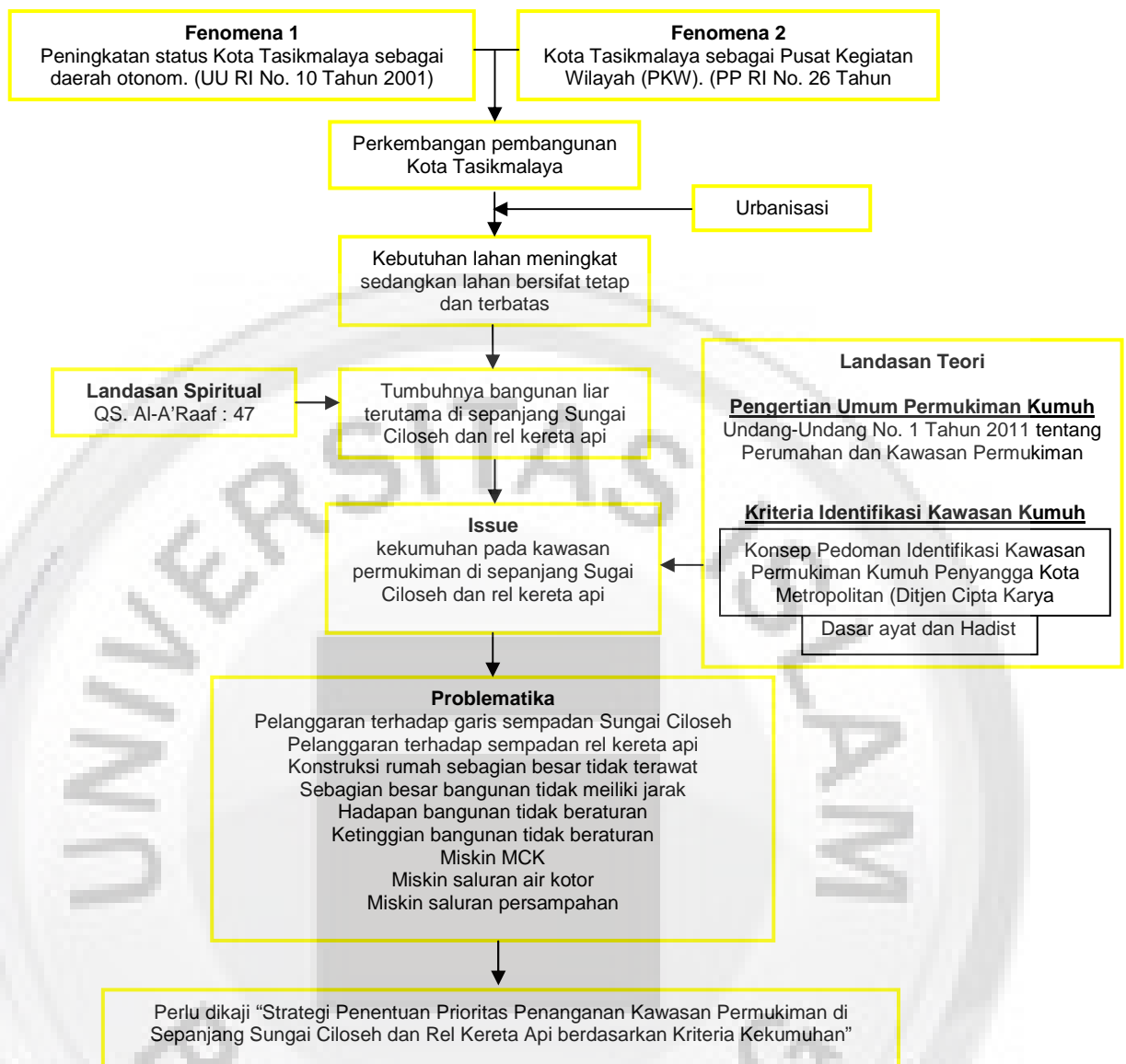
Sejumlah problematika yang telah dipaparkan di atas sebagian telah merujuk pada pengertian dari permukiman kumuh sebagaimana tertera dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Namun secara lebih rinci, untuk mengidentifikasi kawasan permukiman sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api serta untuk mengetahui prioritas penanganan yang akan dilakukan terhadap permukiman kumuh tersebut maka digunakan pedoman identifikasi kawasan permukiman kumuh penyangga kota metropolitan. Untuk lebih jelasnya mengenai problematika yang terjadi di wilayah studi, dapat dilihat pada **Gambar 1.9** berikut.



Gambar 1.9 Peta Problematika Kawasan Studi

Berdasarkan konsep pedoman identifikasi kawasan permukiman kumuh penyangga kota metropolitan, untuk menentukan kumuh atau tidaknya suatu kawasan permukiman dinilai dari kriteria vitalitas non ekonomi, vitalitas ekonomi, status tanah, kondisi prasarana, komitmen pemerintah dan prioritas penanganan. Selain itu, pada kajian ini digunakan dasar ayat dan hadist yang menunjang berbagai kriteria penentu kawasan permukiman kumuh tersebut. Adapun alasan digunakan dasar ayat dan hadist ini adalah mayoritas penduduk pada kawasan studi memeluk agama islam, ditinjau dari skala kota bahwa Kota Tasikmalaya memiliki visi religi yaitu berlandaskan iman dan takwa serta penulis dalam kajian ini berada di lingkungan kampus islami yaitu Universitas Islam Bandung (UNISBA).

Dengan pertimbangan hasil observasi lapangan, kawasan permukiman di sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api perlu diidentifikasi berdasarkan kategori kekumuhannya sehingga dapat ditentukan prioritas dan upaya penanganannya. Dengan demikian, kebutuhan studi terkait adalah perlu dikajinya strategi penentuan prioritas penanganan kawasan permukiman di sepanjang Sungai Ciloseh Kota Tasikmalaya berdasarkan kriteria kekumuhan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.10** berikut ini.



Gambar 1.10
Kerangka Latar Belakang
Sumber : Hasil Pemikiran, 2015

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, problematika yang terjadi pada kawasan permukiman kumuh di sepanjang Sungai Ciloseh dan bantaran rel kereta api meliputi pelanggaran terhadap garis sempadan Sungai Ciloseh, pelanggaran terhadap sempadan rel kereta api, konstruksi rumah sebagian besar tidak terawat, sebagian besar bangunan tidak memiliki jarak, hadapan bangunan tidak beraturan, ketinggian bangunan tidak beraturan, miskin MCK, miskin saluran air kotor dan miskin saluran persampahan. Ditinjau dari karakteristik kekumuhan, problematika yang terjadi di

kawasan studi tersebut telah mengacu pada suatu isu permasalahan permukiman kumuh. Maka, berdasarkan hal tersebut rumusan masalah pada kajian ini bagaimana prioritas dalam upaya menangani permasalahan permukiman Ciloseh ditinjau dari kriteria kekumuhan?

1.3 Tujuan dan Sasaran Studi

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan yang ingin dicapai dari penyusunan Tugas Akhir ini adalah melakukan identifikasi terhadap permukiman yang berada di sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api berdasarkan kriteria kekumuhan serta menentukan upaya penanganan dan prioritas penanganan yang dilakukan terhadap permukiman tersebut. Adapun sasaran dari penyusunan Tugas Akhir ini antara lain :

- Teridentifikasinya kawasan permukiman kumuh di sepanjang bantaran Sungai Ciloseh dan rel kereta api
- Teridentifikasinya upaya penanganan permukiman kumuh di sepanjang bantaran Sungai Ciloseh dan rel kereta api
- Teridentifikasinya kawasan permukiman kumuh yang prioritas untuk ditangani

1.4 Manfaat Studi

Manfaat penyusunan Tugas Akhir ini ditinjau dari dua aspek yaitu secara akademis dan secara praktis. Secara akademis, manfaat dari penyusunan Tugas Akhir ini antara lain :

- Mengkaji permasalahan permukiman kumuh di sepanjang bantaran Sungai Ciloseh dan sepanjang bantaran rel kereta api sebagian bagian dari aplikasi berbagai ilmu perencanaan yang telah didapatkan saat perkuliahan.
- Menciptakan suatu upaya penanganan untuk mengatasi permasalahan permukiman kumuh di sepanjang bantaran Sungai Ciloseh dan sepanjang bantaran rel kereta api dengan didasari berbagai ilmu perencanaan.

Sedangkan secara praktis, manfaat dari penyusunan Tugas Akhir yaitu menjadi salah satu referensi bagi Pemerintah Kota Tasikmalaya dalam mengidentifikasi kawasan permukiman kumuh di sepanjang bantaran Sungai Ciloseh dan sepanjang bantaran rel kereta api Kota Tasikmalaya. Memberi masukan bagi Pemerintah Kota Tasikmalaya dalam menentukan kebijakan atau

program untuk penanganan kawasan permukiman kumuh di sepanjang bantaran Sungai Ciloseh dan sepanjang bantaran rel kereta api Kota Tasikmalaya.

1.5 Ruang Lingkup Studi

Ruang lingkup pada kajian ini meliputi ruang lingkup kawasan studi dan ruang lingkup materi.

1.5.1 Ruang Lingkup Kawasan Studi

Ruang lingkup kawasan studi terdiri dari ruang lingkup kawasan studi secara makro dan ruang lingkup kawasan studi secara mikro.

1.5.1.1 Ruang Lingkup Kawasan Studi Makro

Ruang lingkup kawasan studi secara makro meliputi dua kecamatan yang terdiri dari Kecamatan Cipedes dan Kecamatan Tawang. Batas-batas kawasan studi secara makro adalah sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Kecamatan Bungursari dan Mangkubumi
- Sebelah Utara : Kecamatan Indihiang dan Kabupaten Ciamis
- Sebelah Timur : Kecamatan Cibeureum dan Purbaratu
- Sebelah Selatan : Kecamatan Mangkubumi dan Tamansari

Luas kawasan studi secara makro adalah 1492,27 ha. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel 1.2** berikut ini.

Tabel 1.2
Luas Kawasan Studi Secara Makro

No	Kecamatan	Kelurahan	Luas (ha)
1	Cipedes	Cipedes	153,87
		Sukamanah	317,46
		Nagarasari	266,05
		Panglayungan	159,36
2	Tawang	Kahuripan	346,17
		Cikalang	128,93
		Tawangsari	46,56
		Lengkongsari	121,87
		Empangsari	64,25
		Total	1492,27

Sumber : Hasil Perhitungan Arc-GIS 10, 2014

Untuk lebih jelasnya mengenai kawasan studi secara makro dapat dilihat pada **Gambar 1.11**.

1.5.1.2 Ruang Lingkup Kawasan Studi Mikro

Ruang lingkup kawasan studi secara mikro merupakan batas fungsional antara kawasan permukiman kumuh dan tidak kumuh. Adapun batas fisik kawasan studi secara mikro adalah jalan. Secara mikro, kawasan studi

merupakan bagian dari 4 kelurahan antara lain Kelurahan Sukamanah dan Panglayungan (Kecamatan Cipedes) serta Kelurahan Lengkongsari dan Tawang Sari (Kecamatan Tawang). Batas-batas kawasan studi secara mikro adalah sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Bagian Kelurahan Tawang Sari
- Sebelah Utara : Bagian Kelurahan Nagarasari dan Sukamanah
- Sebelah Timur : Bagian Kelurahan Sukamanah dan Lengkongsari
- Sebelah Selatan : Bagian Kelurahan Lengkongsari dan Empangsari

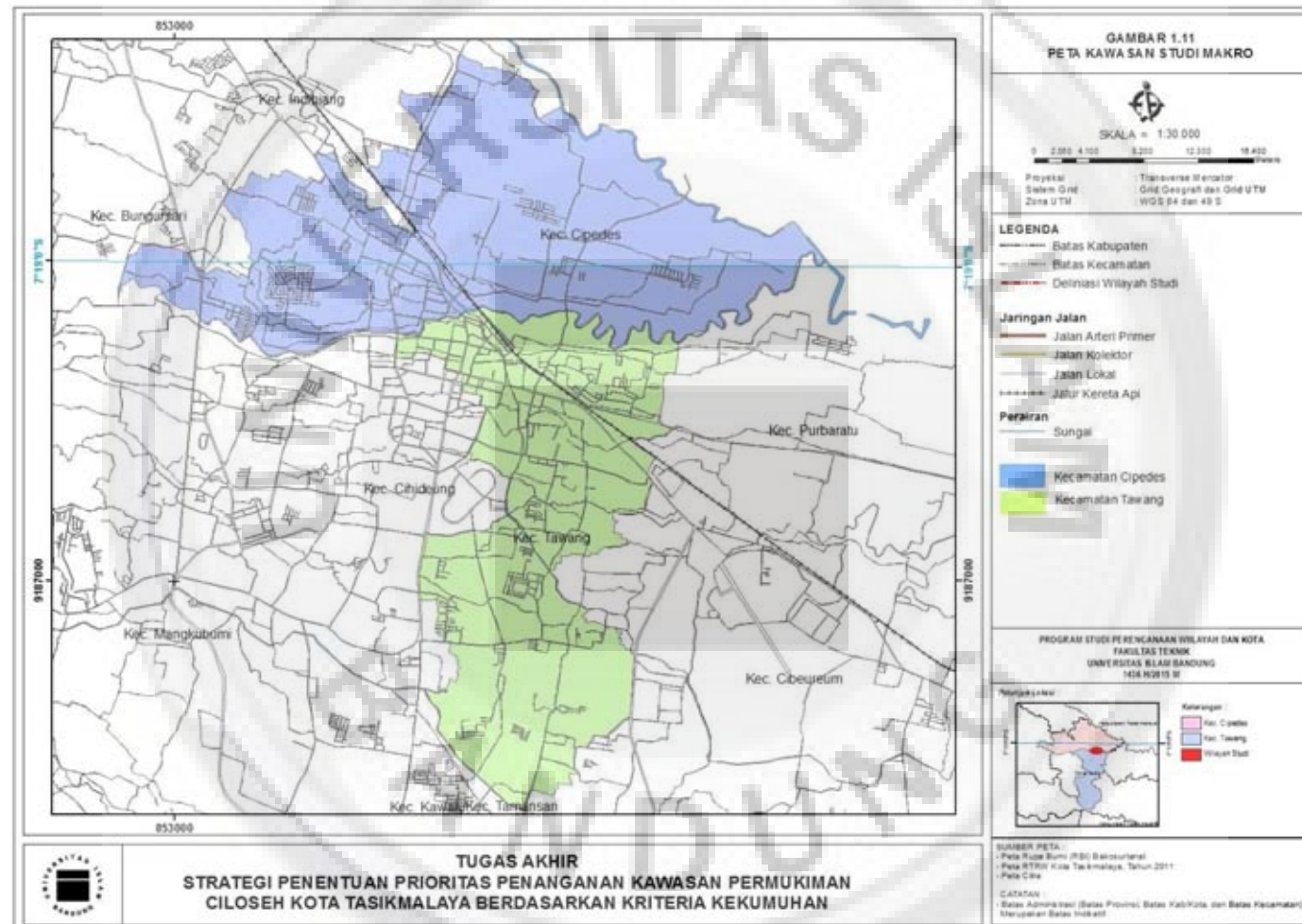
Luas kawasan studi secara mikro adalah 36,82 ha. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel 1.3** berikut ini.

Tabel 1.3
Luas Kawasan Studi Secara Mikro

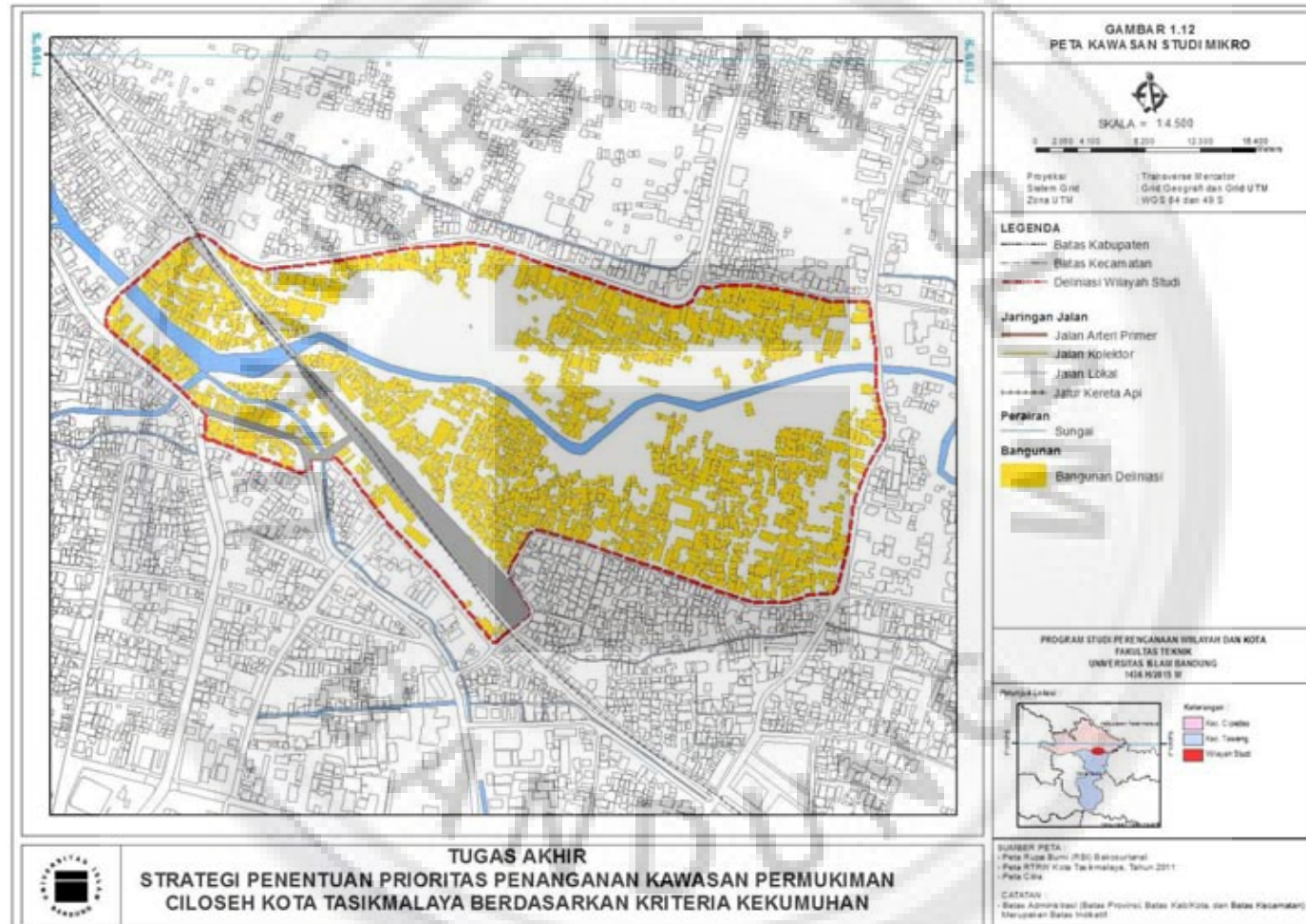
No	Kecamatan	Kelurahan	Luas (ha)	
			Administrasi	Wilayah Studi
1	Cipedes	Sukamanah	317,46	13,28
		Panglayungan	159,36	3,36
2	Tawang	Tawang Sari	46,56	4,34
		Lengkongsari	121,87	15,84
Total			36,82	

Sumber : Hasil Perhitungan Arc-GIS 10, 2014

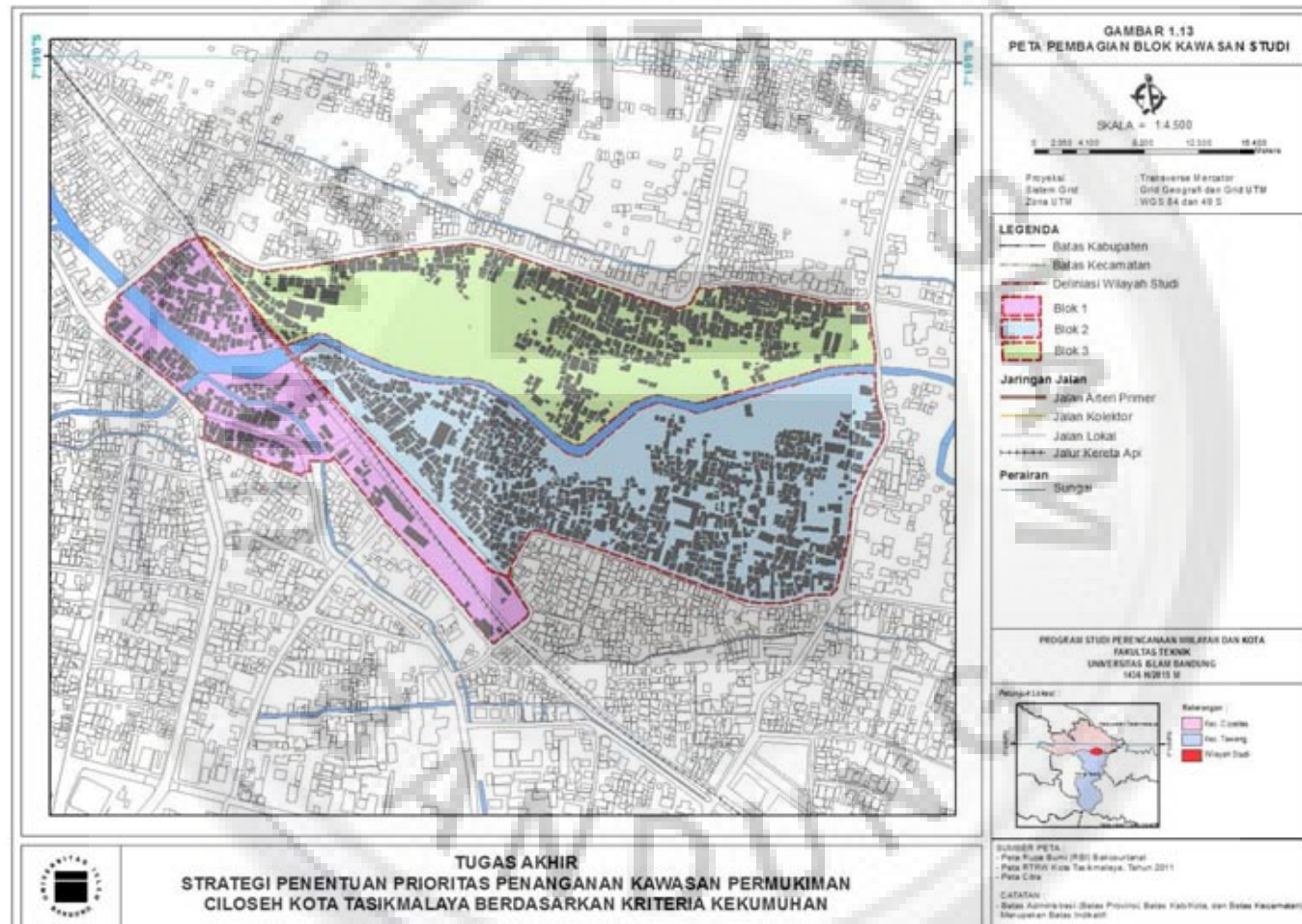
Untuk lebih jelasnya mengenai kawasan studi secara mikro dapat dilihat pada **Gambar 1.12**. Adapun untuk keperluan identifikasi bagian kawasan kawasan permukiman berdasarkan kriteria kekumuhan, kawasan studi dibagi menjadi 3 blok kawasan dengan didasari oleh jalan, rel kereta api dan sungai sebagai batas fisik antar blok Untuk lebih jelasnya mengenai pembagian blok kawasan studi dapat dilihat pada **Gambar 1.13** berikut ini.



Gambar 1.11 Peta Kawasan Studi Makro



Gambar 1.12 Peta Kawasan Studi Mikro



Gambar 1.13 Peta Pembagian Blok Kawasan Studi

1.5.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi pada Tugas Akhir ini meliputi :

- Identifikasi terhadap kawasan permukiman di sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api berdasarkan kriteria kekumuhan yang terdapat pada konsep pedoman identifikasi kawasan permukiman kumuh penyangga kota metropolitan yang terdiri dari kriteria vitalitas non ekonomi, vitalitas ekonomi, status tanah, kondisi prasarana, komitmen pemerintah dan prioritas penanganan.
- Identifikasi terhadap upaya penanganan kawasan permukiman kumuh yang terdapat pada kawasan permukiman di sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api.
- Identifikasi terhadap prioritas penanganan kawasan permukiman kumuh yang terdapat pada kawasan permukiman di sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api.

1.6 Metodologi

Metodologi pada kajian ini meliputi dasar penilaian kriteria kekumuhan, tahapan penilaian kriteria kekumuhan, metode penilaian kriteria kekumuhan, sumber data variabel kekumuhan dan pelaksanaan penilaian kriteria kekumuhan.

1.6.1 Dasar Penilaian Kriteria Kekumuhan

Metode yang digunakan untuk menilai kriteria kekumuhan permukiman Ciloseh adalah menggunakan modifikasi antara program *spread sheet excell* dengan sistem pembobotan yang dapat memberikan kemudahan dalam melaksanakan penilaian terhadap kriteria-kriteria penentuan kawasan permukiman kumuh.

Kegiatan penilaian dengan sistem pembobotan pada masing-masing kriteria pada 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.

Penilaian akhir identifikasi kawasan permukiman kumuh dilakukan sebagai akumulasi dari hasil perhitungan terhadap kriteria sebagaimana dikemukakan diatas. Dari penjumlahan berbagai peubah akan diperoleh diperoleh total nilai maksimum dan minimum setiap variabel kriteria.

Proses penilaian menggunakan batas ambang yang dikategorikan ke dalam kelompok sebagai berikut :

- Penilaian dinilai Kategori Tinggi
- Penilaian dinilai Kategori Sedang
- Penilaian dinilai Kategori Rendah

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

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

Nilai Rentang (NR)	=	$\frac{(\Sigma \text{Nilai Tertinggi} - \Sigma \text{Nilai Terendah})}{3}$
Contoh penilaian NR	=	$\frac{(250 - 100)}{3}$
	=	50

Dari contoh penilaian diatas, diperoleh hasil :

- Kategori Tinggi berada pada nilai = 250 – 200
- Kategori Sedang berada pada nilai = 199 – 149
- Kategori Rendah berada pada nilai = 148 – 100

1.6.2 Tahapan Penilaian Kriteria Kekumuhan

Ada dua tahap penilaian yang harus dilakukan yaitu penilaian untuk menghasilkan lokasi-lokasi kawasan permukiman kumuh dan penilaian untuk menghasilkan lokasi kawasan permukiman kumuh yang prioritas dilakukan penanganan.

1.6.2.1 Penilaian Tahap Pertama

Penilaian tahap pertama dilakukan untuk menghasilkan lokasi-lokasi kawasan permukiman yang memenuhi kriteria kumuh sehingga ditetapkan

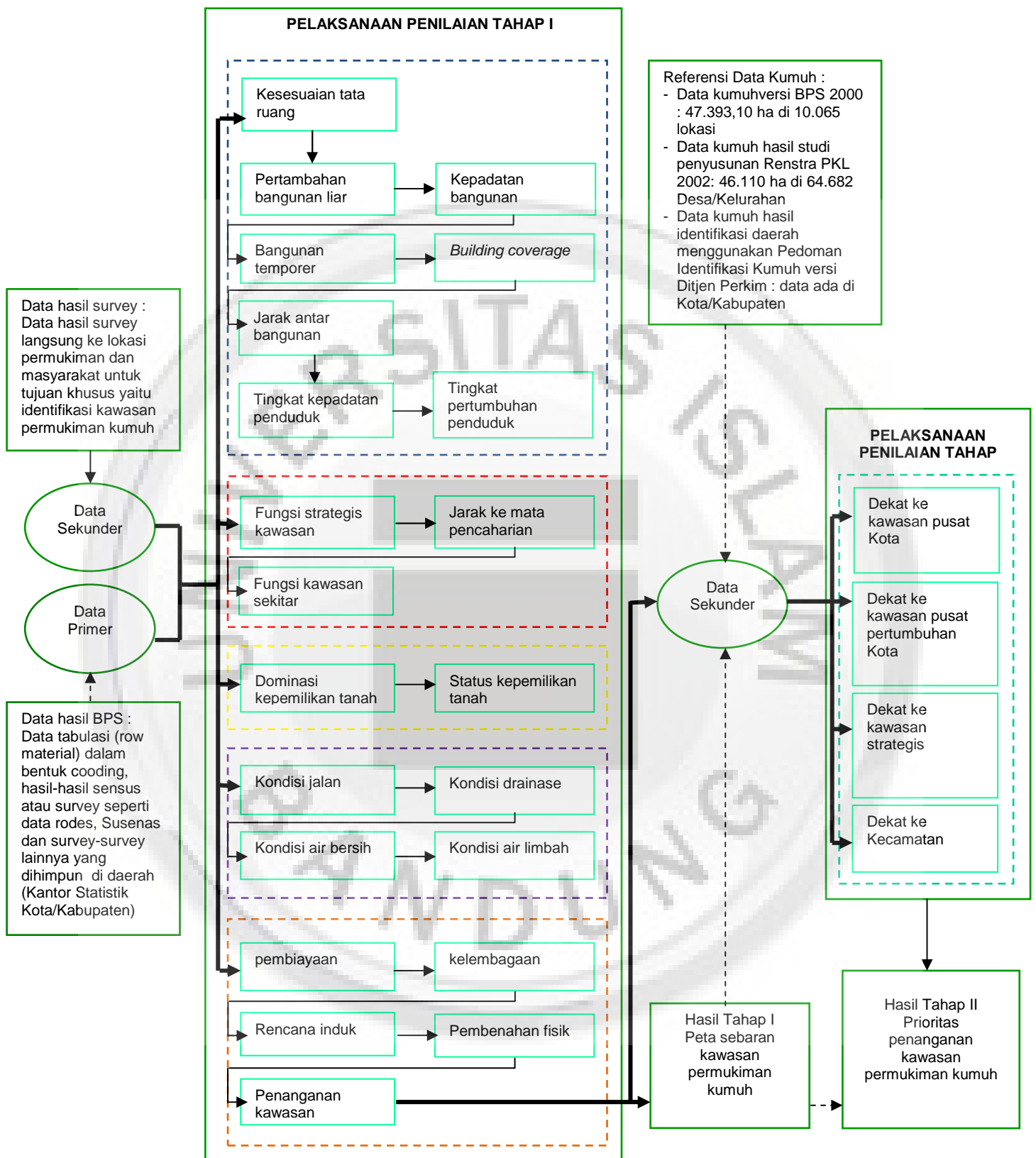
sebagai kawasan permukiman kumuh yang perlu dilakukan penanganan. Penilaian tahap pertama dilakukan berdasarkan kriteria-kriteria yang terdiri dari kriteria vitalitas non ekonomi, kriteria vitalitas ekonomi, kriteria status tanah, kriteria kondisi prasarana dan sarana dan kriteria komitmen pemerintah.

1.6.2.2 Penilaian Tahap Kedua

Penilaian tahap kedua dilakukan untuk menghasilkan lokasi kawasan permukiman kumuh yang prioritas dilakukan penanganan. Secara substansi penilaian pada tahap kedua berbeda dengan tahap pertama karena penilaian tahap pertama memakai beberapa kriteria yang menghasilkan lokasi kawasan permukiman kumuh, sedang penilaian tahap kedua menentukan prioritas penanganannya. Penentuan prioritas penanganan ini terkait dengan status atau letak lokasi kawasan permukiman kumuh sebagai daerah penyangga kota metropolitan atau kawasan-kawasan yang menjadi bagian dari kota metropolitan.

1.6.3 Metode Penilaian Kriteria Kekumuhan

Berdasarkan tahapan penilaian diatas, maka dapat dirumuskan metodologi penilaian sebagaimana diperlihatkan pada **Gambar 1.14** dibawah ini.



Gambar 1.14

Metodologi Penilaian Kawasan Permukiman Kumuh (1)

Sumber : Konsep Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan, 2006

1.6.4 Sumber Data Variabel Kekumuhan

Sumber data dalam kajian ini meliputi sumber data penilaian tahap pertama dan sumber data penilaian tahap kedua.

1.6.4.1 Sumber Data Penilaian Tahap Pertama

Data untuk penilaian kawasan permukiman kumuh berasal dari 2 (dua) sumber yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer diperoleh dari survei yang sengaja dilakukan di daerah, langsung kepada lokasi-lokasi kawasan atau desa/kelurahan sasaran untuk menghasilkan data-data masukan (*input*) proses penilaian kriteria kawasan permukiman kumuh. Proses memperoleh data primer dipersiapkan, diorganisasikan dan dilaksanakan oleh sebuah tim survei yang dibentuk di daerah. Lingkup survei paling tidak mencakup seluruh variabel pada kriteria identifikasi kawasan permukiman kumuh.

Setiap variabel ditetapkan parameter yang tetap yang memungkinkan diperoleh data primer dari lapangan sehingga proses identifikasi, baik dilakukan secara manual maupun berbasis komputer, dapat memperoleh hasil yaitu kawasan permukiman kumuh yang ada di daerah.

b. Data Sekunder

Selain menggunakan data primer sebagaimana tersebut diatas, mekanisme pedoman ini juga dirancang dapat melakukan identifikasi kawasan permukiman dengan cara mengolah data-data sekunder hasil sensus dan atau survei yang dilakukan BPS yang telah ditabulasi menggunakan *coding*. Identifikasi dimulai dengan menetapkan parameter yang terdapat pada tabulasi menggunakan *coding* tadi sebagai parameter dari variabel-variabel kriteria. Ketidaksesuaian parameter akan menghasilkan kegagalan atau kesalahan hasil.

Proses identifikasi menggunakan data sekunder dari BPS hanya dapat dilakukan berbasis komputer menggunakan *software* SPSS dan atau *MS excell*. Tanpa bantuan komputer proses identifikasi sulit dilakukan, karena membutuhkan daftar pertanyaan sebagai panduan identifikasi dan waktu yang sangat lama.

Hasil-hasil dari penilaian pada tahap pertama akan menghasilkan data (sekunder) berupa lokasi-lokasi kawasan permukiman kumuh dengan satuan kawasan atau desa/kelurahan. Data-data kawasan permukiman kumuh ini

kedudukannya setara dengan data-data mengenai lokasi dan atau kawasan/desa/kelurahan berkategori kumuh yang dihasilkan oleh BPS (2000), laporan akhir pekerjaan Penyusunan Rencana Strategis Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman Kumuh 2002-2010 dari Ditjen Perkim (2002), maupun hasil-hasil identifikasi lokasi kawasan permukiman kumuh yang diselenggarakan daerah menggunakan konsep panduan identifikasi kawasan perumahan dan permukiman kumuh yang disiapkan Ditjen Perkim (2002).

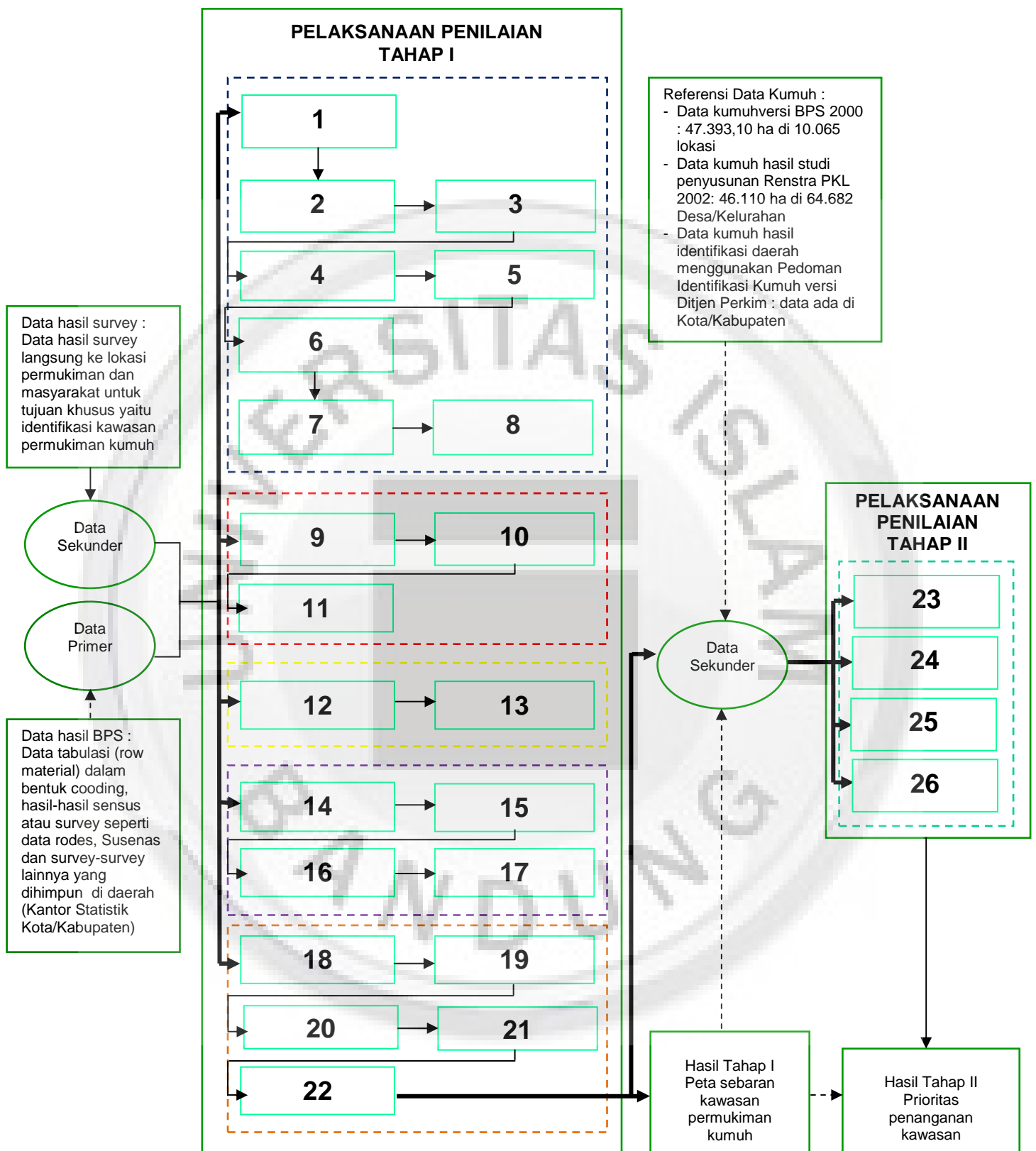
1.6.4.2 Sumber Data Penilaian Tahap Kedua

Penilaian tahap kedua dilakukan untuk menghasilkan lokasi kawasan permukiman kumuh yang prioritas dilakukan penanganan. Dalam hal ini kriteria yang digunakan akan menyeleksi kawasan permukiman kumuh yang dihasilkan dari penilaian pada tahap pertama atau berbasis data sekunder lainnya, sehingga diperoleh hasil yaitu lokasi-lokasi kawasan permukiman kumuh penyangga kota metropolitan yang prioritas dilakukan penanganan.

Sumber data penilaian tahap kedua adalah data primer yang diperoleh dari survei, karena penilaian tahap kedua merupakan kelanjutan penilaian tahap pertama, dan dengan mempertimbangkan data-data sekunder kawasan permukiman kumuh yang telah dihasilkan pada tahap sebelumnya atau referensi data lainnya.

1.6.5 Pelaksanaan Penilaian Kriteria Kekumuhan

Proses penilaian dimulai dengan pelaksanaan penilaian pada tahap pertama mulai dari angka 1 (satu) sampai dengan 22 (dua puluh dua). Kemudian dilanjutkan dengan proses penilaian tahap kedua mulai dari angka 23 (dua puluh tiga) sampai dengan angka 26 (dua puluh enam), yang secara kronologis diperlihatkan pada **Gambar 1.15** dibawah ini. Pelaksanaan penilaian akan berurutan (sekuen) jika sumber datanya sama atau paralel jika sumber datanya tidak sama.



Gambar 1.15

Metodologi Penilaian Kawasan Permukiman Kumuh (2)

Sumber : Konsep Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan, 2006

1.6.5.1 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan terhadap seluruh variabel kriteria sesuai dengan parameter yang telah ditetapkan seperti pada **Tabel 1.4** dibawah ini, berikut sumber atau cara pengumpulan datanya.



Tabel 1.4
Penjabaran Variabel Penentu Kawasan Permukiman Kumuh

Kriteria	Variabel	Parameter		Ulasan Keislaman	Cara Pengumpulan Data		
					Utama	Pendukung	
Vitalitas Non Ekonomi	Sesuai tata ruang	Sesuai 25%		Perintah Allah kepada manusia untuk mendirikan bangunan di atas lahan yang diperuntukkan bagi pembangunan (QS. Al-A'raaf : 47)	Dokumen rencana tata ruang umum dan detil	- Wawancara pejabat - Observasi lapangan	
		Sesuai 25%-50%					
		Sesuai 50%					
	Kondisi Fisik Bangunan	Pertambahan bangunan liar	Sangat tinggi		Perintah Allah kepada manusia untuk mendirikan bangunan di atas lahan yang diperuntukkan bagi pembangunan (QS. Al-A'raaf : 47)	- 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		Tiga macam kelebihan kebahagiaan manusia muslim dalam bertempat tinggal antara lain interaksi yang baik dengan tetangga, rumah tinggal yang luas dan kendaraan yang mudah (H.R Thabrani)		
			80-100 unit/ha				
			<80 unit/ha				
	Bangunan temporer	>50%		Islam menekankan perlunya melakukan perawatan terhadap tempat tinggal (QS. Al-Kahfi : 77)			
		50%-70%					
		<50%					
Building coverage	>70%		Keutamaan menanam pohon (H.R Bukhari) yaitu dari pertimbangan manfaat (QS. Abasa : 24-32) dan estetika (QS. Al-Naml : 60)				
	50%-70%						
	<50%						
Jarak antar bangunan	<1.5 m		Anjuran terpenuhinya hak tetangga dalam proses bermukim. (H.R Thabrani)				
	1.5 m-3.0 m						
	> 3.0 m						
Kondisi Kependudukan	Kepadatan penduduk	> 500 jiwa/ha		Manusia yang memiliki posisi sebagai khalifah harus bisa menjaga keseimbangan antara kebutuhan manusia itu sendiri dengan sumber daya alam yang tersedia (QS. Luqman :20)			
		400-500 jiwa/ha					
		<400 jiwa/ha					
	Pertumbuhan penduduk	> 2.0 %					
1.7% - 2.0%							
		<1.7%		Islam lebih mendorong untuk memiliki keturunan yang berkualitas ketimbang yang kuantitasnya (jumlah) banyak (QS. An-Nisa : 9)			
Vitalitas Ekonomi	Letak Strategis Kawasan	Sangat strategis		Jika rezeki itu masih di langit maka turunkanlah, dan jika di dalam bumi keluarkanlah, jika sukar permudahkanlah, jika haram sucikanlah dan jika jauh dekatkanlah (Do'a Shalat Duha)	Dokumen rencana tata ruang umum dan detil	- Wawancara pejabat - Observasi lapangan	
		Kurang strategis					
		Tidak strategis					
	Jarak ke Tempat Mata Pendarharian	> 10 km					
1 – 10 km							
< 1 km							
				Wawancara masyarakat/RT/RW/ Kades/ Lurah	Observasi lapangan		

Kriteria	Variabel	Parameter	Ulasan Keislaman	Cara Pengumpulan Data	
				Utama	Pendukung
	Fungsi Kawasan Sekitar	Pusat bisnis dan perkantoran Pusat pemerintahan Permukiman dan lainnya	Kematian adalah takdir Allah yang tidak diketahui manusia. Allah memerintahkan manusia untuk menjalankan perintahnya sebelum kematian imenghampiri yang salah satunya adalah apabila terdapat seruan untuk menunaikan shalat maka segeralah tinggalkan segala aktivitas yang sedang dilakukan. Dan setelah melaksanakan shalat, manusia melakukan aktivitas kembali untuk mencari karunia yang sesuai dengan perintah Allah agar menjadi orang yang beruntung. (QS. Al-Jumu'ah : 8-10)	Dokumen rencana tata ruang umum dan detail	- Wawancara pejabat - Observasi lapangan
Status Tanah	Dominasi Status Tanah	Sertifikat hak milik Sertifikat hak guna bangunan Girik (bukan SHM/SHGB)	Manusia diberi hak milik yang terbatas oleh Allah SWT atas sumber daya ekonomi, dimana batasan kepemilikan dan cara pemanfaatannya telah ditentukan. (QS. Al-Ahzab : 27)	Wawancara masyarakat/RT/RW/ Kades/ Lurah	Konfirmasi kantor Pertanahan/PBB
	Status Kepemilikan Tanah	Tanah Negara Tanah masyarakat adat Tanah sengketa	Wahai orang yang beriman. Janganlah sebagian dari kamu memakan (mengambil) harta milik sebagian di antaramu dengan cara yang tidak benar (bathil), kecuali dengan jalan perniagaan yang didasarkan atas kerelaan antara kedua belah pihak diantara kamu (QS. An-Nisa : 29)		
Kondisi Prasarana	Kondisi Jalan	Sangat buruk > 70%	Kepentingan terhadap adanya jaringan jalan yang berguna untuk memahami kebesaran Allah dan sebagai penunjang aktivitas. (QS. Saba' : 18)	Wawancara masyarakat/RT/RW/ Kades/ Lurah	Observasi lapangan
		Buruk 50% - 70%			
		Baik < 50%			
	Kondisi Drainase	Genangan > 50%	Drainase sebagai upaya agar air tidak menjadi bencana (QS. Ar-Ra'd : 17)		
		Genangan 25%-50%			
		Genangan <25%			
	Kondisi Air Bersih	Pelayanan < 30%	Tuntutan penyediaan air bersih sebagai penunjang kegiatan peribadatan (QS. Al-Mu'minuun : 50) yaitu adanya perintah wudhu (H.R Muslim) dan perintah mandi (QS. Al-Maidah : 6)		
		Pelayanan 30% - 60%			
Pelayanan > 60%					
Kondisi Air Limbah	Pelayanan < 30%	Anjuran penyediaan jaringan air limbah untuk mencegah air yang ada menjadi bencana (QS. Ra'd : 17)			
	Pelayanan 30% - 60%				
	Pelayanan > 60%				
Kondisi Persampahan	Pelayanan < 50%	Sarana atau sistem pengelolaan persampahan merupakan bagian dari sistem pembentukan lingkungan yang bersih dan sehat (H.R Bukhari dan Muslim) Kebersihan adalah sebagian dari iman (H.R Asy'ari)			
	Pelayanan 50% - 70%				
	Pelayanan > 70%				

Kriteria	Variabel	Parameter	Ulasan Keislaman	Cara Pengumpulan Data			
				Utama	Pendukung		
Komitmen Pemerintah Daerah	Indikasi Keinginan	Pembiayaan	Sudah ada	Dan berikanlah kepada keluarga-keluarga yang dekat akan haknya, kepada orang miskin dan orang yang dalam perjalanan dan janganlah kamu menghambur-hamburkan (hartamu) secara boros. (QS. Al-Isra' : 26)	Wawancara masyarakat/RT/RW/ Kades/ Lurah	Observasi lapangan	
			Dalam proses				
			Belum ada				
		Kelembagaan	Sudah ada				Allah memerintahkan kaum muslimin untuk menaati Allah dan RasulNya serta <i>ulil amri</i> (pemerintah). Dan jika terjadi perbedaan pendapat diantara mereka maka hendaknya mereka mengembalikan kepada Allah dan RasulNya. (QS. An-Nisa : 59)
			Dalam proses				
			Belum ada				
	Upaya Penanganan	Bentuk Rencana	Sudah ada	Allah melarang umat manusia menyimpang dari ajaranNya dan mengingkari nikmatNya. Jika manusia selalu takwa kepada Allah SWT, niscaya Allah akan selalu memberi petunjuknya dan memberikan kenikmatan kepadanya. (QS. Ibrahim : 7)			
			Dalam proses				
			Belum ada				
		Pembenahan Fisik	Sudah ada				
			Dalam proses				
			Belum ada				
Penanganan Kawasan	Sudah ada						
	Dalam proses						
	Belum ada						
Prioritas Penanganan	Dekat pusat kota metropolitan	< 30 menit	Allah menyuruh manusia untuk berlaku adil dan berbuat kebijakan, memberi kepada kau kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. (QS. An-Nahl : 90)	Wawancara masyarakat/RT/RW/ Kades/ Lurah	Observasi lapangan		
		30 – 60 menit					
		> 60 menit					
	Dekat kawasan pusat pertumbuhan metro	< 30 menit					
		30 – 60 menit					
		> 60 menit					
	Dekat kawasan lain (perbatasan) metro	< 30 menit					
		30 – 60 menit					
		> 60 menit					
	Dekat ke ibukota kota/kabupaten	< 30 menit					
		30 – 60 menit					
		> 60 menit					

Sumber : Konsep Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyanga Kota Metropolitan, 2006

1.6.5.2 Pelaksanaan Penilaian Tahap Pertama

Pelaksanaan penilaian pada tahap pertama mulai dari langkah ke 1 sampai dengan langkah ke 22, dilakukan sama, dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Sumber Data

Sumber data penilaian tahap pertama adalah tabulasi data primer dan atau data sekunder sesuai dengan parameter dari variabel kriteria yang ditetapkan.

b. Kriteria Penilaian

Penilaian dilakukan dengan menggunakan 5 (lima) kriteria yaitu vitalitas non ekonomi, vitalitas ekonomi, status tanah, kondisi prasaran dan sarana, serta komitmen pemerintah (daerah).

c. Wilayah Penilaian

- Penilaian dilakukan dengan lingkup wilayah administrasi kota/kabupaten, dengan kekhususan kota/kabupaten yang menjadi daerah penyangga kota metropolitan.
- Penilaian juga dapat dilakukan dengan lingkup tertentu yang sudah terlebih dahulu diidentifikasi misalnya kecamatan yang berbatasan langsung dengan kota metropolitan. Langkah ini dimaksudkan guna memperpendek sekaligus mempercepat proses identifikasi kawasan permukiman kumuh.

d. Proses Penilaian

- Penilaian dilakukan melalui analisis kesesuaian setiap parameter yang telah ditetapkan dengan kenyataan di setiap lokasi yang dinilai dan atau setiap input data sekunder yang dinilai. Kesesuaian dinilai berdasarkan derajat kesesuaian mulai sangat sesuai sampai dengan tidak sesuai dan akan menghasilkan nilai (*score*) tertentu.
- Nilai-nilai yang diperoleh kemudian dijumlahkan berdasarkan kelompok kriteria sampai diperoleh Nilai Tertinggi dan Nilai Terendah. Nilai Tertinggi dikurangi dengan Nilai Terendah dan hasil pengurangan tadi dibagi 3 (tiga) sehingga diperoleh Koefisien Ambang Rentang.
- Berdasarkan Koefisien Ambang Rentang tadi kemudian terjadi seleksi tiap lokasi input untuk kemudian ditentukan apakah lokasi yang bersangkutan masuk kedalam kategori kawasan permukiman kumuh

atau tidak. Proses ini hanya menghasilkan kategori kawasan permukiman kumuh atau tidak.

e. Hasil

Berdasarkan koefisien ambang batas kriteria-kriteria vitalitas non ekonomi, vitalitas ekonomi, status tanah, kondisi prasarana dan sarana, dan komitmen pemerintah (daerah) dihasilkan sebaran kawasan permukiman kumuh di daerah penyangga kota metropolitan, dengan satuan kawasan permukiman kumuh tergantung pada cakupan kawasan yang ditetapkan sebelumnya, misalnya desa/kelurahan, RW, RT atau kawasan-kawasan tertentu sepanjang input datanya tersedia. Kemudian untuk menentukan variasi dari rencana tindakan penanganan kawasan permukiman tersebut dapat dilihat pada **Tabel 1.5** berikut ini.

Tabel 1.5
Variasi Rencana Tindak Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh

Kriteria	Penilaian (<i>Scoring</i>) Penanganan								
	<i>Property Development</i>			Penanganan CBD			Penanganan GLD		
	Tinggi	Sedang	Rendah	Tinggi	Sedang	Rendah	Tinggi	Sedang	Rendah
Vitalitas Non Ekonomi	275-400	200-274	160-199	275-400	200-274	160-199	275-400	200-274	160-199
Vitalitas Ekonomi	120-150	90-119	60-89	120-150	90-119	60-89	120-150	90-119	60-89
Status Tanah	80-100	60-79	40-59	80-100	60-79	40-59	80-100	60-79	40-59
Kondisi Prasarana	200-250	150-199	100-149	200-250	150-199	100-149	200-250	150-199	100-149
Komitmen Pemerintah	200-250	150-199	100-149	200-250	150-199	100-149	200-250	150-199	100-149

Sumber : Konsep Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan, 2006

Berdasarkan **Tabel 1.5** di atas, tindakan penanganan kawasan permukiman kumuh terdiri dari tiga tindakan penanganan, antara lain :

a. Pendekatan *Property Development*

Pendekatan ini berangkat dari pemahaman bahwa kawasan permukiman kumuh akan dikelola secara komersial agar ekonomi lokasi yang tinggi dimanfaatkan semaksimal mungkin bagi kepentingan kawasan dan daerah. Dalam Hal ini masyarakat penghuni kawasan berkedudukan sebagai kelompok sasaran perumahan, pemerintah sebagai pemilik aset (tanah) dan swasta sebagai investor. Adapun kunci yang harus dimiliki berdasarkan kriteria diatas adalah :

- Kriteria **vitalitas nilai ekonomi** mempunyai nilai **tinggi** dengan perhitungan **score tinggi**.

- Kriteria **status kepemilikan tanah** sebagian besar **tanah negara** dengan perhitungan *score* **tinggi** hingga **sedang**.
- Kriteria **vitalitas non ekonomi** dengan *score* **tinggi** hingga **sedang**.
- Kriteria **keadaan prasarana dan sarana** dengan perhitungan *score* **tinggi** hingga **sedang**.
- Kriteria **komitmen pemerintah** dengan perhitungan *score* **tinggi**.

b. Pendekatan *Community Based Development* (CBD)

Kawasan kurang bahkan hampir tidak mempunyai nilai ekonomis komersial. Dalam hal ini kemampuan masyarakat penghuni sebagai dasar perhatian utama. Dengan demikian masyarakat didudukkan sebagai pemeran utama penanganan. Pendekatan ini diutamakan apabila :

- Kriteria **vitalitas ekonomi** memiliki nilai **rendah** dengan *score* **sedang** hingga **rendah**.
- Kriteria **status kepemilikan tanah** sebagian besar **tanah milik** atau **tanah adat** dengan perhitungan *score* **sedang** hingga **rendah**.
- Kriteria **vitalitas non ekonomis** dengan perhitungan *score* **rendah**.
- Kriteria **keadaan prasarana sarana** dengan perhitungan *score* **rendah**.
- Kriteria **komitmen pemerintah** dengan perhitungan *score* **rendah**.

c. Pendekatan *Guided Land Development* (GDL)

Kawasan kurang bahkan hampir tidak mempunyai nilai ekonomis komersial ditangani melalui GDL. Dalam hal ini penekanan lebih mengarah dan melindungi hak penduduk asal untuk tetap tinggal pada lokasi semula. Pendekatan diutamakan bila :

- Kriteria **vitalitas nilai ekonomis** mempunyai nilai **rendah** dengan perhitungan *score* **rendah**.
- Kriteria **status kepemilikan tanah** sebagian besar **tanah milik** dengan perhitungan *score* **rendah**.
- Kriteria **vitalitas non ekonomis** dengan perhitungan *score* **sedang** hingga **rendah**.
- Kriteria **keadaan prasarana sarana** dengan perhitungan *score* **tinggi**.
- Kriteria **komitmen pemerintah** dengan perhitungan *score* **rendah**.

1.6.5.3 Pelaksanaan Penilaian Tahap Kedua

Dari hasil pelaksanaan penilaian pada tahap pertama yang menghasilkan sebaran kawasan permukiman kumuh di daerah penyangga, kemudian dilakukan penilaian tahap kedua dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Sumber Data

Sumber data penilaian tahap kedua adalah data sebaran kawasan permukiman kumuh yang dihasilkan dari proses penilaian tahap pertama atau data sebaran kumuh lainnya (BPS, Studi Renstra PKL Permukiman Kumuh, Data Daerah).

b. Kriteria Penilaian

Penilaian dilakukan dengan kriteria prioritas penanganan yang menghasilkan pemeringkatan kawasan permukiman kumuh untuk ditangani.

c. Wilayah Penilaian

- Wilayah penilaian dapat ditentukan berdasarkan wilayah administrasi kota/ kabupaten atau kecamatan jika satuan kawasan permukiman kumuh adalah desa/kelurahan, atau wilayah administrasi desa/kelurahan jika satuan kawasan permukiman kumuh adalah RW, RT, atau kawasan setingkat itu.

d. Proses Penilaian

- Penilaian dilakukan melalui analisis kesesuaian setiap parameter yang telah ditetapkan terhadap data sebaran kawasan permukiman kumuh. Penilaian ini akan menghasilkan nilai (*score*) pada tiap kawasan permukiman kumuh yang dilakukan penilaian.
- Nilai-nilai yang diperoleh kemudian dijumlahkan berdasarkan kriteria prioritas penanganan dan diperoleh Nilai Tertinggi dan Nilai Terendah. Nilai Tertinggi dikurangi Nilai Terendah kemudian dibagi 3 (tiga) sehingga diperoleh Koefisien Ambang Rentang.
- Berdasarkan Koefisien Ambang Rentang tadi kemudian dilakukan seleksi tiap lokasi input untuk ditentukan prioritas kawasan permukiman kumuh yang akan dilakukan penanganan.

e. Hasil

Berdasarkan koefisien ambang batas kriteria prioritas penanganan dihasilkan sebaran kawasan permukiman kumuh di daerah penyangga kota metropolitan yang akan dilakukan penanganan. Untuk

pemeringkatan prioritas penanganannya dapat dilihat seperti pada **Tabel 1.6** berikut ini.

Tabel 1.6
Prioritas Tindak Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh

No	Variabel Kriteria	Penilaian Prioritas Penanganan		
		Peringkat 1	Peringkat 2	Peringkat 3
1	Dekat ke pusat kota	121-150	91-120	60-90
2	Dekat ke pusat pertumbuhan kota	121-150	91-120	60-90
3	Dekat ke kawasan	81-100	61-80	40-60
4	Dekat ke Kecamatan	81-100	61-80	40-60

Sumber : *Konsep Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan, 2006*

1.6.6 Kerangka Pemikiran

Kajian studi ini dimulai dengan adanya peningkatan status Kota Tasikmalaya menjadi daerah otonom sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 2001 tentang pembentukan Kota Tasikmalaya yang menyebabkan segala urusan, kewenangan dan kewajiban serta hal pengelolaan daerah Kota Tasikmalaya menjadi semakin luas. Dan sejalan dengan pesatnya perkembangan pembangunan, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) Kota Tasikmalaya ditetapkan menjadi Pusat Kegiatan Nasional (PKW).

Status Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) memberi peran dan fungsi Kota Tasikmalaya sebagai pusat koleksi dan distribusi barang dan jasa wilayah belakangnya sehingga perkembangan pembangunan Kota Tasikmalaya semakin pesat. Pesatnya perkembangan Kota Tasikmalaya memicu terjadinya urbanisasi yang menimbulkan permasalahan bagi kota salah satu yang utama adalah ketidakseimbangan antara jumlah penduduk dengan jumlah lahan.

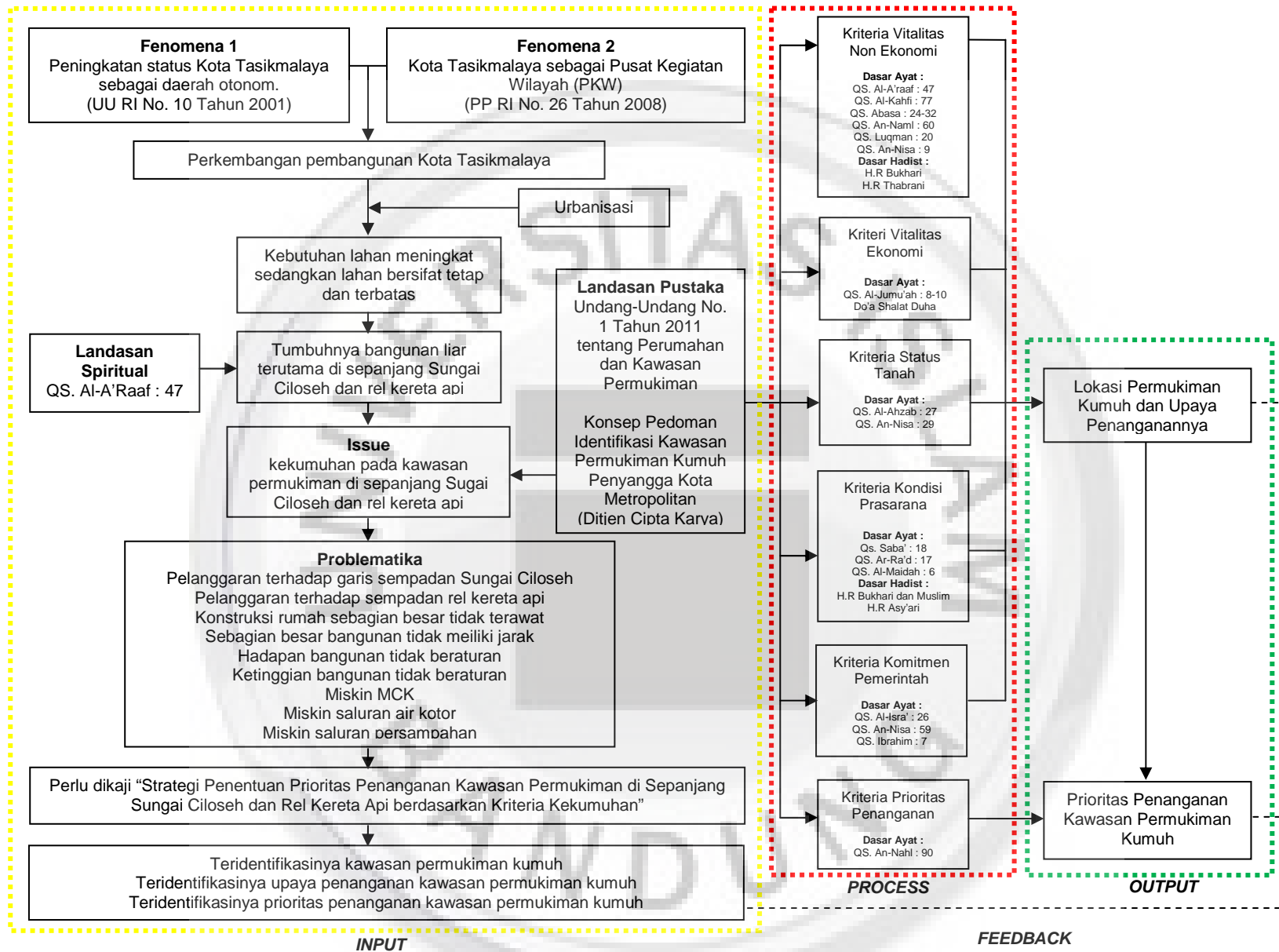
Permasalahan yang terjadi akibat ketidakseimbangan antara jumlah penduduk dengan jumlah lahan salah satunya adalah tumbuhnya bangunan liar atau bangunan yang didirikan pada lahan yang tidak diperuntukan pembangunan. Salah satu bagian wilayah perkotaan Kota Tasikmalaya yang ditumbuhi bangunan liar adalah kawasan di sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api.

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, 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. Adapun problematika yang terjadi di kawasan permukiman sepanjang Sungai

Ciloseh dan rel kereta api antara lain pelanggaran terhadap garis sempadan Sungai Ciloseh, pelanggaran terhadap sempadan rel kereta api, konstruksi rumah sebagian besar tidak terawat, sebagian besar bangunan tidak memiliki jarak, hadapan bangunan tidak beraturan, ketinggian bangunan tidak beraturan, miskin MCK, miskin saluran air kotor dan miskin saluran persampahan.

Problematika yang terjadi pada kawasan permukiman sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api sebagian telah merujuk pada pengertian dari permukiman kumuh sebagaimana tertera dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan pertimbangan hasil observasi, kawasan permukiman di sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api perlu diidentifikasi berdasarkan kategori kekumuhannya sehingga dapat ditentukan prioritas dan upaya penanganannya.

Dengan demikian, kebutuhan studi yang terkait adalah perlu dikajinya strategi penentuan prioritas penanganan kawasan permukiman di sepanjang Sungai Ciloseh Kota Tasikmalaya berdasarkan kriteria kekumuhan. Untuk lebih jelasnya mengenai latar belakang studi dapat dilihat pada **Gambar 1.16** berikut.



Gambar 1.16
Kerangka Pemikiran
Sumber : Hasil Pemikiran, 2015

1.7 Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan pemahaman, Tugas Akhir ini disusun dengan menggunakan sistematika pembahasan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran studi, manfaat studi, ruang lingkup dan sistematika pembahasan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai teori permukiman dan kawasan permukiman kumuh berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, konsep pedoman identifikasi kawasan permukiman kumuh penyangga kota metropolitan serta definisi operasional yang meliputi definisi judul dan istilah terkait lainnya.

BAB III : KARAKTERISTIK KAWASAN PERMUKIMAN CILOSEH

Bab ini berisi mengenai karakteristik permukiman Ciloseh Kota Tasikmalaya yang ditinjau berdasarkan kriteria kekumuhan sesuai dengan pedoman identifikasi kawasan permukiman kumuh.

BAB IV : ANALISIS KRITERIA KEKUMUHAN PERMUKIMAN CILOSEH

Bab ini berisi mengenai pembobotan seluruh kriteria kekumuhan yang sesuai dengan pedoman identifikasi kawasan kumuh dengan disertai ulasan keislaman berupa dasar ayat dan hadist pada setiap kriteria penentu kawasan permukiman kumuh, tindak penanganan dan pembobotan prioritas penanganan.

BAB V : KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dan rekomendasi dari hasil penilaian kriteria kekumuhan permukiman Ciloseh Kota Tasikmalaya serta kelemahan studi dan studi lanjutan yang terkait dengan studi.