

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Peraturan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman dalam studi ini yaitu Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2.1.1 Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Jadi, perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

2.1.2 Pengertian Perumahan dan Permukiman Kumuh

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. Sedangkan perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

2.1.3 Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan dan Permukiman Kumuh

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya

perumahan dan permukiman kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh tersebut wajib dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan dan permukiman kumuh baru mencakup:

- a. Ketidakteraturan dan kepadatan bangunan yang tinggi;
- b. Ketidaklengkapan prasarana, sarana dan utilitas umum;
- c. Penurunan kualitas rumah, perumahan dan permukiman serta prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
- d. Pembangunan rumah perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Adapun pencegahan tersebut dilakukan dengan melalui pengawasan dan pengendalian serta pemberdayaan masyarakat. Pengawasan dan pengendalian dilakukan atas kesesuaian terhadap perizinan, standar teknis dan kelayakan fungsi melalui pemeriksaan secara berkala sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan pemberdayaan masyarakat dilakukan terhadap pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui pendampingan dan pelayanan informasi.

Dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, pemerintah dan/atau pemerintah daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis. Peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh didahului dengan penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh dengan pola-pola penanganan yang meliputi pemugaran, peremajaan dan permukiman kembali.

a. Penetapan Lokasi Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh

Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
- Kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
- Kondisi dan kualitas prasarana, kualitas sarana dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
- Tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
- Kualitas bangunan; dan
- Kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.

Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

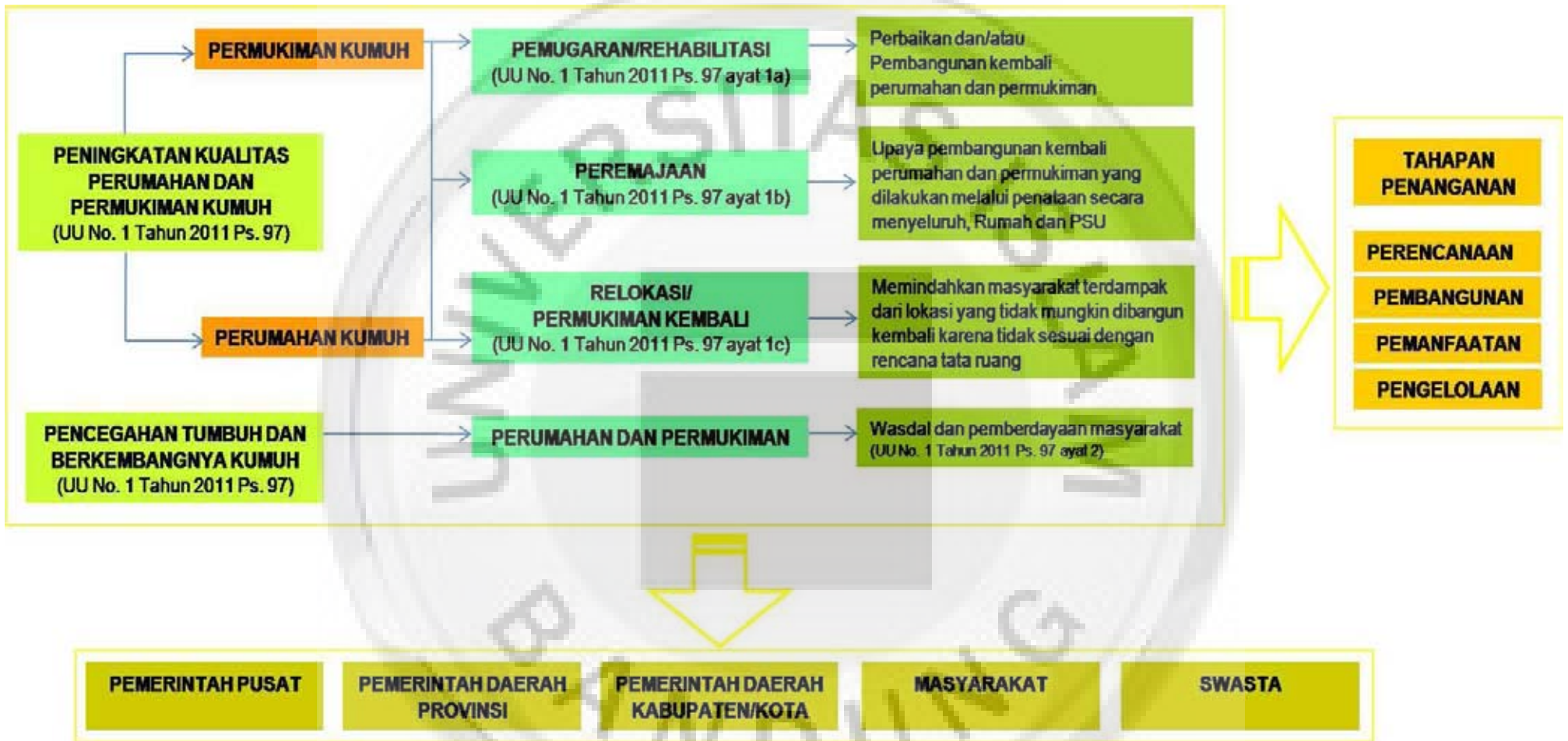
b. Pola-pola Penanganan Perumahan dan Permukiman Kumuh

Pola-pola penanganan perumahan dan permukiman kumuh meliputi pemugaran, pememajaan dan pemukiman kembali.

- Pemugaran dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali, perumahan dan permukiman menjadi perumahan dan permukiman yang layak huni.
- Peremajaan dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar. Peremajaan harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat terdampak. Selain itu, kualitas rumah, perumahan, dan permukiman yang diremajakan harus diwujudkan secara lebih baik dari kondisi sebelumnya.
- Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat. Pemukiman kembali dilakukan dengan memindahkan masyarakat terdampak dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana serta dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang. Adapun lokasi pemukiman kembali ditentukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

Untuk lebih jelasnya mengenai tinjauan perumahan dan kawasan permukiman menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 dapat dilihat pada **Gambar 2.1** berikut ini.





Gambar 2.1
 Bagan Lingkup Kebijakan Penanganan Permukiman Kumuh
 Sumber : Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

2.2 Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan

Identifikasi mengenai kawasan permukiman kumuh penyangga kota metropolitan ini meliputi kriteria kawasan permukiman kumuh dan pembobotan kriteria kawasan permukiman kumuh.

2.2.1 Kriteria Kawasan Permukiman Kumuh

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

Berdasarkan uraian diatas maka untuk menetapkan lokasi kawasan permukiman kumuh digunakan kriteria-kriteria yang dikelompok kedalam kriteria vitalitas *non* ekonomi, vitalitas ekonomi kawasan, status kepemilikan tanah, keadaan prasarana dan sarana, komitmen pemerintah kabupaten atau kota dan prioritas penanganan.

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

2.2.1.1 Kriteria Vitalitas *Non* Ekonomi

Kriteria vitalitas *non* ekonomi dipertimbangkan sebagai penentuan penilaian kawasan kumuh dengan indikasi terhadap penanganan peremajaan kawasan kumuh yang dapat memberikan tingkat kelayakan kawasan permukiman tersebut apakah masih layak sebagai kawasan permukiman atau sudah tidak sesuai lagi. Kriteria ini terdiri atas variabel sebagai berikut :

- a. Kesesuaian pemanfaatan ruang kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota atau RDTK, dipandang perlu sebagai legalitas kawasan dalam ruang kota.

- b. Fisik bangunan perumahan permukiman dalam kawasan kumuh memiliki indikasi terhadap penanganan kawasan permukiman kumuh dalam hal kelayakan suatu hunian berdasarkan intensitas bangunan yang terdapat didalamnya.
- c. Kondisi Kependudukan dalam kawasan permukiman kumuh yang dinilai, mempunyai indikasi terhadap penanganan kawasan permukiman kumuh berdasarkan kerapatan dan kepadatan penduduk.

2.2.1.2 Kriteria Vitalitas Ekonomi

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

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

2.2.1.3 Kriteria Status Tanah

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

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

2.2.1.4 Kriteria Kondisi Prasarana

Kriteria kondisi prasarana dan sarana yang mempengaruhi suatu kawasan permukiman menjadi kumuh paling tidak meliputi kondisi jalan, drainase, air bersih, air limbah dan persampahan.

2.2.1.5 Kriteria Komitmen Pemerintah Setempat

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

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

2.2.1.6 Kriteria Prioritas Penanganan

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

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

2.2.2 Pembobotan Kriteria Kawasan Permukiman Kumuh

Pembobotan kriteria kawasan permukiman kumuh meliputi pembobotan kriteria vitalitas *non* ekonomi, kriteria vitalitas ekonomi, status tanah, kriteria kondisi prasarana dan sarana, kriteria komitmen pemerintah dan kriteria prioritas penanganan.

2.2.2.1 Pembobotan Kriteria Vitalitas *Non* Ekonomi

Pembobotan kriteria vitalitas *non* ekonomi meliputi pembobotan tingkat kesesuaian dengan rencana tata ruang, tingkat kondisi bangunan dan kondisi kependudukan.

a. Pembobotan Tingkat Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang

Bobot penilaian penggunaan ruang kawasan perumahan permukiman tersebut berdasarkan Rencana Tata Ruang yang berlaku sebagai berikut :

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan yang sebagian besar penggunaannya sudah tidak sesuai atau kurang dari 25% yang masih sesuai.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan yang penggunaannya masih sesuai antara lebih besar dari 25% dan lebih kecil dari 50%.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan yang sebagian besar atau lebih dari 50% masih sesuai untuk permukiman.

b. Pembobotan Tingkat Kondisi Bangunan

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

- Tingkat Pertambahan Bangunan Liar
 - Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan yang pertambahan bangunan liarnya tinggi untuk setiap tahunnya.
 - Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan yang pertambahan bangunan liarnya sedang untuk setiap tahunnya.
 - Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan yang pertambahan bangunan liarnya rendah untuk setiap tahunnya.
- Kepadatan Bangunan
 - Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan yang Kepadatan bangunan lebih dari 100 rumah per hektar.
 - Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan yang kepadatan bangunannya mencapai antara 60 - 100 rumah per hektar.

- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan dengan kepadatan bangunannya kurang dari 60 rumah per hektar.
- Kondisi Bangunan Temporer
 - Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan yang bangunan temporernya tinggi yaitu lebih 50%.
 - Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan yang bangunan temporernya sedang atau antara 25% - 50%.
 - Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan yang bangunan temporernya rendah yaitu kurang dari 25%.
- Tapak Bangunan (*Building Coverage*)
 - Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan yang tapak (koefisien dasar) bangunan mencapai lebih dari 70%.
 - Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan yang tapak bangunannya antara 50% - 70%.
 - Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan yang tapak bangunannya rendah yaitu kurang dari 50%.
- Jarak Antar Bangunan
 - Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan dengan jarak antar bangunan kurang dari 1,5 meter.
 - Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dengan jarak antar bangunan antara 1,5 - 3 meter.
 - Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan dengan jarak antar bangunan lebih dari 3 meter.

c. Pembobotan Kondisi Kependudukan

Pembobotan kondisi kependudukan meliputi tingkat kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhan penduduk.

- Tingkat Kepadatan Penduduk
 - Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan dengan tingkat kepadatan penduduk sangat tinggi yaitu lebih dari 500 jiwa per hektar.
 - Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dengan tingkat kepadatan penduduk antara 400 - 500 jiwa per hektar.
 - Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan dengan tingkat kepadatan penduduk rendah yaitu kurang dari 400 jiwa per hektar.
- Tingkat Pertumbuhan Penduduk

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan dengan tingkat pertumbuhan penduduk sangat tinggi yaitu lebih dari 2,1% per tahun.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dengan tingkat pertumbuhan penduduk antara 1,7 - 2,1% per tahun.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan dengan tingkat pertumbuhan penduduk rendah yaitu kurang dari 1,7% per tahun.

Berdasarkan ketentuan pembobotan di atas, secara digramatis pembobotan kriteria vitalitas *non* ekonomi dapat dilihat pada **Gambar 2.2** berikut.

		Nilai Bobot	Nilai Tinggi	Nilai Rendah		
KRITERIA VITALITAS NON EKONOMI	Kesesuaian dengan Tata Ruang (RTRW)	Kesesuaian < 25%	50	50	20	
		Kesesuaian 25%-50%	30			
		Kesesuaian >50%	20			
	Kondisi Fisik Bangunan	Pertambahan bangunan liar	Sangat tinggi	50	50	20
			Tinggi	30		
			Rendah	20		
		Kepadatan bangunan	>100 unit/hektar	50	50	20
			80-100 unit/hektar	30		
			<80 unit/hektar	20		
	Bangunan temporer	>50%	50	50	20	
		25%-50%	30			
		<25%	20			
	Tapak bangunan (building coverage)	>70%	50	50	20	
50%-70%		30				
<50%		20				
Jarak antar bangunan	<1,5 meter	50	50	20		
	1,5-3,0 meter	30				
	>3,0 meter	20				
Kondisi Kependudukan	Tingkat kepadatan penduduk	>500 jiwa/hektar	50	50	20	
		400-500 jiwa/hektar	30			
<400 jiwa/hektar		20				
Tingkat pertumbuhan penduduk	>2,1%	50	50	20		
	1,7%-2,1%	30				
	<1,7%	20				
Nilai Maksimum			400			
Nilai Minimum				160		

Gambar 2.2

Bagan Pembobotan Kriteria Vitalitas Non Ekonomi

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

2.2.2.2 Pembobotan Kriteria Vitalitas Ekonomi

Pembobotan kriteria vitalitas ekonomi meliputi tingkat kepentingan terhadap wilayah sekitarnya, jarak jangkau ke tempat bekerja dan fungsi sekitar kawasan.

a. Tingkat Kepentingan Kawasan Terhadap Wilayah Sekitarnya

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

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan permukiman kumuh yang tingkat kepentingannya terhadap wilayah kota sangat strategis.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan permukiman kumuh yang tingkat kepentingannya terhadap wilayah kota cukup strategis.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan permukiman kumuh yang tingkat tingkat kepentingannya terhadap kawasan kota kurang strategis.

b. Jarak Jangkau Ke Tempat Bekerja

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

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan yang mempunyai jarak terhadap mata pencaharian penduduknya kurang dari 1 km.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan yang mempunyai jarak terhadap mata pencaharian penduduknya antara 1 sampai dengan 10 km.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan yang mempunyai jarak terhadap mata pencaharian penduduknya lebih dari 10 km.

c. Fungsi Sekitar Kawasan

Penilaian fungsi sekitar kawasan dengan bobot sebagai berikut :

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan yang berada dalam kawasan pusat kegiatan bisnis kota.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan berada pada sekitar pusat pemerintahan dan perkantoran.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan sebagai kawasan permukiman atau kegiatan lainnya selain pusat kegiatan bisnis dan pemerintahan/perkantoran.

Berdasarkan pembobotan di atas, secara digramatis pembobotan kriteria vitalitas ekonomi dapat dilihat pada **Gambar 2.3** berikut.

		Nilai Bobot	Nilai Tinggi	Nilai Rendah
KRITERIA VITALITAS EKONOMI	Letak Strategis Kawasan	Sangat strategis Kurang strategis Tidak strategis	50 30 20	50 20
	Jarak ke Tempat Mata Pencaharian	>10 km 1 km – 10 km <1 km	50 30 20	50 20
	Fungsi Sekitar Kawasan	Pusat bisnis dan kantor Pusat pemerintahan Permukiman dan lainnya	50 30 20	50 20
Nilai Maksimum Nilai Minimum			150	60

Gambar 2.3
Bagan Pembobotan Kriteria Vitalitas Ekonomi

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

2.2.2.3 Pembobotan Kriteria Status Tanah

Pembobotan kriteria status tanah meliputi dominasi status sertifikat tanah dan dominasi status kepemilikan.

a. Dominasi Status Sertifikat Lahan

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan dengan jumlah status tidak memiliki sertifikat lebih dari 50%.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dengan jumlah status sertifikat HGB lebih dari 50%.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan dengan jumlah status sertifikat Hak Milik lebih dari 50%.

b. Dominasi Status Kepemilikan

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan dengan jumlah dominasi kepemilikan tanah negara lebih dari 50%.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dengan jumlah dominasi kepemilikan tanah masyarakat adat lebih dari 50%.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan dengan jumlah dominasi kepemilikan tanah milik masyarakat lebih dari 50%.

Berdasarkan ketentuan pembobotan di atas, secara digramatis pembobotan kriteria status tanah dapat dilihat pada **Gambar 2.4** berikut.

		Nilai Bobot	Nilai Tinggi	Nilai Rendah	
KRITERIA STATUS TANAH	Dominasi Sertifikat Tanah	Belum sertifikat Sertifikat HGB Sertifikat hak milik	50 30 20	50	20
	Status Kepemilikan Tanah	Tanah negara Tanah masyarakat adat Tanah sengketa	50 30 20	50	20
Nilai Maksimum Nilai Minimum			100	40	

Gambar 2.4
Bagan Pembobotan Kriteria Status Tanah

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

2.2.2.4 Pembobotan Kriteria Kondisi Prasarana

Pembobotan kriteria kondisi prasarana dan sarana meliputi kondisi jalan, kondisi drainase, kondisi air bersih, kondisi air limbah dan kondisi persampahan.

a. Kondisi Jalan

Sasaran pembobotan kondisi jalan adalah kondisi jalan lingkungan permukiman.

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kondisi jalan buruk lebih 70%.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kondisi jalan sedang antara 50% - 70%.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kondisi jalan baik kurang 50%.

b. Kondisi Drainase

Sasaran pembobotan kondisi drainase adalah drainase di kawasan permukiman.

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan dengan tingkat volume genangan air sangat buruk yaitu lebih dari 50%.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dengan tingkat volume genangan air sedang yaitu antara 25% - 50%.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan dengan tingkat volume genangan air normal yaitu kurang dari 25%.

c. Kondisi Air Bersih

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

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan sistem perpipaan air bersih kurang dari 30%.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan sistem perpipaan air bersih antara 30% - 60%.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan sistem perpipaan air bersih lebih besar dari 60%.

d. Kondisi Air Limbah

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan air limbah berat kurang dari 30%.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan air limbah antara 30% - 60%.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan air limbah lebih dari 60%.

e. Kondisi Persampahan

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan air limbah berat kurang dari 50%.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan air limbah antara 50% - 70%.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan dengan tingkat pelayanan air limbah lebih dari 70%.

Berdasarkan ketentuan pembobotan di atas, secara digramatis pembobotan kondisi prasarana dan sarana dapat dilihat pada **Gambar 2.5** berikut.

		Nilai Bobot	Nilai Tinggi	Nilai Rendah
KRITERIA KONDISI PRASARANA	Kondisi Jalan	Sangat buruk >70% Buruk 50%-70% Baik <50%	50 30 20	50 20
	Kondisi Drainase	Genangan >50% Genangan 25%-50% Genangan <25%	50 30 20	50 20
	Kondisi Air Bersih	Pelayanan >30% Pelayanan 30%-60% Pelayanan <60%	50 30 20	50 20
	Kondisi Air Limbah	Pelayanan >30% Pelayanan 30%-60% Pelayanan <60%	50 30 20	50 20
	Kondisi Persampahan	Pelayanan >50% Pelayanan 50%-70% Pelayanan <70%	50 30 20	50 20
Nilai Maksimum Nilai Minimum			250	100

Gambar 2.5

Bagan Pembobotan Kriteria Kondisi Prasarana

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

2.2.2.5 Pembobotan Kriteria Komitmen Pemerintah

Pembobotan komitmen pemerintah meliputi pembobotan indikasi keinginan pemerintah Kota/Kabupaten dan pembobotan upaya penanganan pemerintah Kabupaten/Kota.

a. Pembobotan Indikasi Keinginan Pemerintah Kota/Kabupaten

Pembobotan indikasi keinginan Pemerintah Kota/Kabupaten terdiri dari pembiayaan dan kelembagaan.

- **Pembiayaan**

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan sudah ada pembiayaan.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dalam proses pembiayaan.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan yang belum ada pembiayaan.

- **Kelembagaan**

Penilaian dilakukan pada ketersediaan lembaga masyarakat dan pemerintah daerah sebagai media kegiatan penanganan kawasan permukiman kumuh.

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan sudah ada kelembagaan.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dalam proses kelembagaan.

- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan belum ada kelembagaan.

b. Pembobotan Upaya Penanganan Pemerintah Kota/Kabupaten

Pembobotan upaya penanganan Pemerintah Kota/Kabupaten meliputi rencana penanganan (*master plan* kawasan kumuh), pembenahan fisik dan penanganan kawasan.

- Rencana Penanganan (*master plan* penanganan kawasan kumuh)
 - Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan sudah ada rencana.
 - Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dalam proses rencana.
 - Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan belum ada rencana.
- Pembenahan fisik
 - Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan sudah ada pembenahan fisik.
 - Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dalam proses pembenahan fisik.
 - Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan belum ada pembenahan fisik.
- Penanganan kawasan

Pembobotan dilakukan terhadap upaya-upaya penanganan kawasan dengan bobot sebagai berikut :

- Nilai 50 (lima puluh) untuk kawasan sudah ada penanganan.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk kawasan dalam proses penanganan.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk kawasan belum ada penanganan.

Berdasarkan ketentuan pembobotan di atas, secara digramatis pembobotan upaya penanganan Pemerintah Kota/Kabupaten dapat dilihat pada **Gambar 2.6** berikut.

		Nilai Bobot	Nilai Tinggi	Nilai Rendah		
KRITERIA KOMITMEN PEMERINTAH	Indikasi Keinginan	Pembiayaan	Sudah ada Dalam proses Belum ada	50 30 20	50	20
		Kelembagaan	Sudah ada Dalam proses Belum ada	50 30 20	50	20
	Upaya Penanganan	Bentuk rencana (<i>Master Plan</i>)	Sudah ada Dalam proses Belum ada	50 30 20	50	20
		Pembenahan Fisik	Sudah ada Dalam proses Belum ada	50 30 20	50	20
		Penanganan Kawasan	Sudah ada Dalam proses Belum ada	50 30 20	50	20
	Nilai Maksimum Nilai Minimum			250	100	

Gambar 2.6
Bagan Pembobotan Kriteria Komitmen Pemerintah

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

2.2.2.6 Pembobotan Kriteria Prioritas Penanganan

Untuk menentukan lokasi kawasan permukiman yang menjadi prioritas penanganan digunakan kriteria-kriteria dibawah ini, yang dihitung berdasarkan waktu tempuh menggunakan kendaraan umum sebagai berikut :

a. Kedekatan dengan Pusat Kota Metropolitan

Variabel ini memiliki bobot 30, dengan nilai bobot berdasarkan klasifikasi :

- Nilai 50 (lima puluh) untuk waktu tempuh kurang dari 30 menit.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk waktu tempuh antara 30 - 60 menit.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk waktu tempuh lebih dari 60 menit.

b. Kedekatan dengan Kawasan yang menjadi Pusat Pertumbuhan Bagian Kota Metropolitan

Variabel ini memiliki bobot 30, dengan nilai bobot berdasarkan klasifikasi :

- Nilai 50 (lima puluh) untuk waktu tempuh kurang dari 30 menit.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk waktu tempuh antara 30 - 60 menit.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk waktu tempuh lebih dari 60 menit.

c. Kedekatan dengan Kawasan Lain Bagian Kota Metropolitan

Variabel ini memiliki bobot 20, dengan nilai bobot berdasarkan klasifikasi :

- Nilai 50 (lima puluh) untuk waktu tempuh kurang dari 30 menit.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk waktu tempuh antara 30 - 60 menit.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk waktu tempuh lebih dari 60 menit.

d. Kedekatan dengan Letak Ibukota Kota/Kabupaten Bersangkutan

Variabel ini memiliki bobot 20, dengan nilai bobot berdasarkan klasifikasi:

- Nilai 50 (lima puluh) untuk waktu tempuh kurang dari 30 menit.
- Nilai 30 (tiga puluh) untuk waktu tempuh antara 30 - 60 menit.
- Nilai 20 (dua puluh) untuk waktu tempuh lebih dari 60 menit.

Berdasarkan ketentuan pembobotan di atas, secara digramatis pembobotan kriteria prioritas penanganan dapat dilihat pada **Gambar 2.7** berikut.

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

Gambar 2.7

Bagan Pembobotan Kriteria Prioritas Penanganan

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

Berdasarkan uraian di atas, diketahui bahwa variabel pada kriteria vitalitas *non* ekonomi, vitalitas ekonomi, status tanah, kondisi prasarana dan sarana, serta komitmen pemerintah (daerah) masing-masing memiliki bobot 1 (satu) satuan. Dengan satuan yang sama maka setiap variabel kriteria memiliki bobot yang setara. Sedangkan variabel pada kriteria prioritas penanganan memiliki bobot secara berurutan masing-masing 3 (tiga), 3 (tiga), 2 (dua), dan 2 (dua) satuan. Bobot yang berbeda akan menghasilkan lokasi-lokasi kumuh yang prioritas untuk ditangani.

2.3 Definisi Operasional

Definisi operasional pada kajian ini meliputi definisi terhadap judul dan definisi istilah-istilah yang terkait dengan kajian.

2.3.1 Definisi Judul

Untuk mempermudah dalam memahami maksud Tugas Akhir ini, maka terdapat definisi operasional yang menjelaskan mengenai definisi judul antara lain :

- Strategi adalah pendekatan yang berkaitan dengan pelaksanaan suatu gagasan, perencanaan dan eksekusi sebuah aktivitas dalam kurun waktu tertentu. (Wikipedia Bahasa Indonesia)
- Penentuan adalah suatu proses, cara, perbuatan menentukan atau menetapkan. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
- Prioritas adalah yang didahulukan atau yang diutamakan dari pada yang lain. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
- Penanganan adalah proses, cara atau perbuatan menangani. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
- Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. (Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)
- Ciloseh adalah nama sebuah sungai yang berada di wilayah Kota Tasikmalaya. (Wikipedia Bahasa Indonesia)
- Kota Tasikmalaya adalah nama salah satu kota yang terdapat di Provinsi Jawa Barat. (Wikipedia Bahasa Indonesia)
- Kriteria adalah ukuran yang menjadi dasar penilaian atau penetapan sesuatu. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
- Kekumuhan adalah keadaan atau kondisi yang tidak tertata atau terstruktur. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)

Berdasarkan masing-masing definisi dari setiap kata yang terdapat pada judul Tugas Akhir, dapat disimpulkan bahwa pengertian dari judul kajian Strategi Penentuan Prioritas Penanganan Kawasan Permukiman Ciloseh Kota Tasikmalaya berdasarkan Kriteria Kekumuhan adalah suatu pendekatan yang berkaitan dengan suatu proses untuk mengutamakan suatu kegiatan untuk

menangani tempat tinggal masyarakat yang berada di wilayah Ciloseh Kota Tasikmalaya yang didasari dengan penilaian terhadap kondisi ketidaktertataan.

2.3.2 Definisi Istilah Terkait

Definisi dari istilah-istilah yang terkait dengan studi ini adalah sebagai berikut :

- Urbanisasi adalah suatu proses yang ditunjukkan melalui perubahan penyebaran penduduk dan perubahan dalam jumlah penduduk dalam suatu wilayah (Bintaro 1983 : 9-10)
- *Cost Transportation* adalah biaya yang harus dikeluarkan untuk melakukan proses transportasi. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
- Sarana adalah segala sesuatu yang dapat dipakai sebagai alat untuk mencapai suatu tujuan. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
- Prasarana adalah segala sesuatu yang merupakan penunjang utama terselenggaranya suatu proses (usaha, pembangunan atau proyek). Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- Fasilitas adalah sarana untuk melancarkan pelaksanaan fungsi. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)