

BAB V

STRATEGI PRIORITAS PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN CILOSEH

5.1 Kesimpulan

Kesimpulan terkait dengan analisis kriteria kekumuhan permukiman Ciloseh Kota Tasikmalaya meliputi kesimpulan terhadap dua tahapan pelaksanaan penilaian. Penilaian tahap pertama meliputi lokasi kawasan kumuh yang terdapat di kawasan studi serta upaya penanganan yang akan dilakukan untuk mengatasinya. Sedangkan pelaksanaan penilaian tahap kedua meliputi prioritas penanganan kawasan kumuh.

5.1.1 Pelaksanaan Penilaian Tahap Pertama

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan melalui analisis kesesuaian setiap parameter yang telah ditetapkan dengan kenyataan di setiap blok di kawasan studi, dihasilkan blok kawasan kumuh di kawasan studi yang telah diseleksi menggunakan Koefisien Ambang Rentang antara lain:

- Blok 1 dengan bobot 840 termasuk dalam kategori kumuh tinggi
- Blok 2 dengan total bobot 730 dengan kategori kumuh sedang
- Blok 3 dengan total bobot 670 dengan kategori kumuh rendah

Berdasarkan karakteristik masing-masing kawasan kumuh tersebut dihasilkan upaya penanganan dengan jenis pendekatannya sebagai berikut:

- Blok 1 dilakukan upaya penanganan dengan menggunakan pendekatan *Property Development*.
- Blok 2 dan blok 3 dilakukan upaya penanganan dengan menggunakan pendekatan *Guided Land Development (GDL)*.

5.1.2 Pelaksanaan Penilaian Tahap Kedua

Berdasarkan bobot prioritas penanganan kawasan permukiman kumuh, semua blok kawasan kumuh termasuk pada penilaian prioritas penanganan dengan peringkat 1 mengingat bobot input penilaian dari masing-masing blok memiliki nilai yang tidak jauh berbeda. Namun, berdasarkan tinjauan bobot kekumuhan yang memiliki nilai bobot paling tinggi adalah blok 1 maka prioritas penanganan peringkat 1 dilakukan terhadap blok 1, blok 2 dengan prioritas penanganan peringkat 2 dan blok 3 dengan prioritas penanganan peringkat 3.

5.2 Strategi Prioritas Penanganan

Berdasarkan hasil analisis mengenai kriteria kekumuhan, kawasan blok kumuh terbagi menjadi 3 blok dengan 2 jenis upaya penanganan yang berbeda. Adapun strategi yang akan dilakukan terhadap penanganan kawasan kumuh tersebut sebagai berikut.

Tabel 5.1
Strategi Prioritas Penanganan

Blok	Kriteria	Permasalahan/ Potensi	Upaya Penanganan	Prioritas	Strategi
1	Vitalitas <i>Non</i> Ekonomi	Pelanggaran terhadap garis sempadan	<i>Property Development</i>	Peringkat 1	Relokasi bangunan liar yang berada di kawasan sempadan sungai dan rel kereta api ke area yang penggunaan lahannya memungkinkan
		Bangunan liar			Mengubah fungsi permukiman liar menjadi kawasan perlindungan setempat dengan dilakukan penghijauan di sekitar sempadan sungai dan rel kerta api
		KDB 100%			Mengelola kawasan secara komersial agar ekonomi eksisting dapat dimanfaatkan bagi kepentingan kawasan
	Vitalitas Ekonomi	Strategis terhadap kawasan di sekitarnya			Relokasi rumah yang tidak bersertifikat
		Dominasi sarana perdagangan dan jasa			Peningkatan dan penyediaan prasarana
	Status Tanah	Dominasi tanah tidak bersertifikat hak milik			Menyediakan lembaga khusus untuk menangani permasalahan kualitas lingkungan permukiman
	Kondisi Prasarana	Minim prasarana			Meningkatkan pembenahan fisik
	Komitmen Pemerintah	Tidak tersedia lembaga khusus penanganan			Mengimplementasikan rencana penanganan yang telah disusun
Telah ada pembenahan fisik					
	Telah ada dokumen rencana penanganan				
2	Vitalitas <i>Non</i> Ekonomi	Pelanggaran terhadap garis sempadan	<i>Guide Land Development</i>	Peringkat 2	Relokasi bangunan liar yang berada di kawasan sempadan sungai dan rel kereta api ke area yang penggunaan lahannya memungkinkan
		Bangunan liar			Bangunan temporer diperbaiki namun direlokasi ke lahan yang memungkinkan.
		Bangunan temporer			

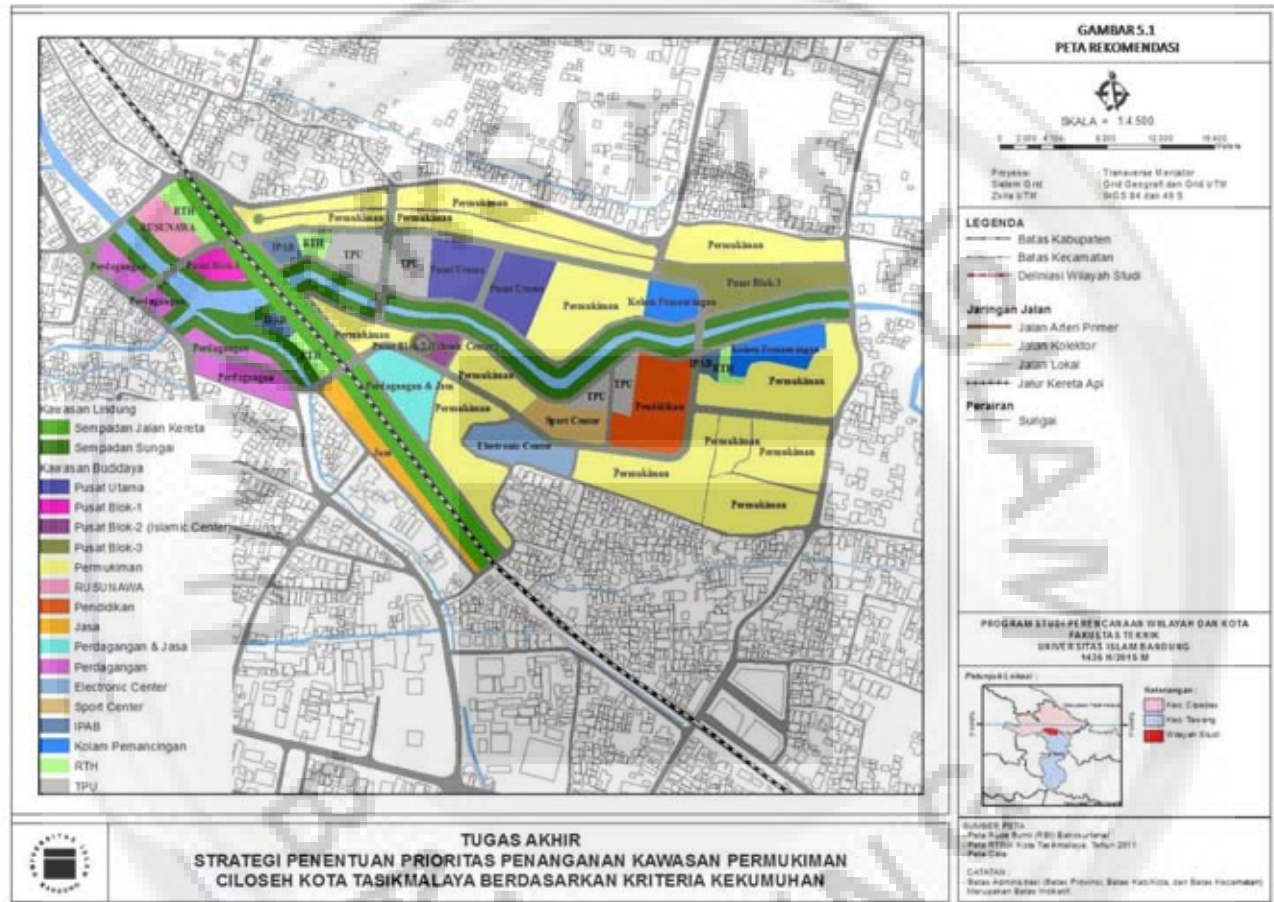
Blok	Kriteria	Permasalahan/ Potensi	Upaya Penanganan	Prioritas	Strategi
					Selanjutnya lahan lama dijadikan RTH.
		KDB 100%			Mengubah fungsi permukiman liar menjadi kawasan perlindungan setempat dengan dilakukan penghijauan di sekitar sempadan sungai dan rel kereta api
	Vitalitas Ekonomi	Strategis terhadap kawasan di sekitarnya			Mengembangkan kegiatan ekonomi eksisting
	Status Tanah	Dominasi tanah bersertifikat hak milik			Mempertahankan rumah yang telah bersertifikat hak milik
	Kondisi Prasarana	Minim prasarana			Peningkatan dan penyediaan prasarana
	Komitmen Pemerintah	Tidak tersedia lembaga khusus penanganan			Menyediakan lembaga khusus untuk menangani permasalahan kualitas lingkungan permukiman
		Telah ada pembenahan fisik			Meningkatkan pembenahan fisik
		Telah ada dokumen rencana penanganan			Mengimplementasikan rencana penanganan yang telah disusun
3	Vitalitas <i>Non</i> Ekonomi	Pelanggaran terhadap garis sempadan Bangunan liar			Relokasi bangunan liar yang berada di kawasan sempadan sungai dan rel kereta api ke area yang penggunaan lahannya memungkinkan
		KDB 100%			Mengubah fungsi permukiman liar menjadi kawasan perlindungan setempat dengan dilakukan penghijauan di sekitar sempadan sungai dan rel kereta api
	Vitalitas Ekonomi	Strategis terhadap kawasan di sekitarnya	<i>Guide Land Development</i>	Peringkat 3	Mengembangkan kegiatan ekonomi eksisting
	Status Tanah	Dominasi tanah bersertifikat hak milik			Mempertahankan rumah yang telah bersertifikat hak milik
	Kondisi Prasarana	Minim prasarana			Peningkatan dan penyediaan prasarana
	Komitmen Pemerintah	Tidak tersedia lembaga khusus penanganan			Menyediakan lembaga khusus untuk menangani permasalahan kualitas lingkungan permukiman
		Telah ada			Meningkatkan

Blok	Kriteria	Permasalahan/ Potensi	Upaya Penanganan	Prioritas	Strategi
		pembenahan fisik			pembenahan fisik
		Telah ada dokumen rencana penanganan			Mengimplementasikan rencana penanganan yang telah disusun

Sumber : Hasil Analisis, 2015

Berdasarkan strategi penanganan yang telah dijelaskan pada tabel di atas, terdapat rekomendasi atau alternatif penanganan yang dapat dilihat dalam **Gambar 5.1** berikut ini.





Gambar 5.3 Peta Rekomendasi Konsep Penanganan Kawasan Permukiman Ciloseh

Berdasarkan gambar di atas, kawasan Blok 1 dengan upaya penanganan menggunakan pendekatan *Property Development* akan diarahkan sebagai pusat perdagangan kawasan yang didominasi oleh jenis sarana perdagangan kuliner dan pusat kerajinan lokal Kota Tasikmalaya. Adapun jenis tata guna lahan yang akan diarahkan pada Blok 1 yaitu pusat Blok 1 yang di dalamnya meliputi taman RW, Masjid dan TK, kawasan perdagangan pada bagian depan Jalan Dokter Soekardjo, rusunawa yang diperuntukan bagi penduduk yang sebelumnya bertempat tinggal pada kawasan sempadan sungai dan rel kereta api, Instalasi Pengelolaan Air Bersih (IPAB) dan Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Pada kawasan Blok 2 ditangani dengan menggunakan pendekatan *Guide Land Development* (GDL). Melalui pendekatan ini, upaya penanganan yang dilakukan adalah dengan tetap melindungi penduduk asal untuk tetap berada pada kawasan Blok 2 kecuali untuk bagian permukiman yang berada pada kawasan sempadan sungai dan rel kereta api akan direlokasikan ke Blok 1 untuk menempati rusunawa. Adapun jenis tata guna lahan yang mendominasi pada Blok 2 adalah kawasan permukiman. Selain kawasan permukiman, tata guna lahan pada kawasan Blok 2 antara lain *islamic center* sebagai pusat Blok 2 dan merupakan bagian dari bangunan yang dipreservasi yaitu kawasan pendidikan islam Nurul Huda dan yayasan keluarga besar Kiyai Moekimoedin. Selain itu, akan diarahkan pula berupa perdagangan dan jasa, *sport center*, *electronic center*, TPU, pendidikan (preservasi SD Lengkongsari), Instalasi Pengolahan Air Bersih (IPAB), kolam pemancingan ikan dan Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Seperti halnya pada kawasan blok 2, kawasan Blok 3 akan ditangani dengan menggunakan pendekatan *Guide Land Development* (GDL). Melalui pendekatan ini, upaya penanganan yang dilakukan adalah dengan tetap melindungi penduduk asal untuk tetap berada pada kawasan Blok 3 kecuali untuk bagian permukiman yang berada pada kawasan sempadan sungai dan rel kereta api akan direlokasikan ke Blok 1 untuk menempati rusunawa. Adapun jenis tata guna lahan yang akan diarahkan di kawasan Blok 3 antara lain pusat Blok 3 yang akan meliputi taman warga, masjid dan TK. Selain itu kawasan Blok 3 akan diarahkan sebagai pusat dari seluruh blok kawasan studi hal ini dipertimbangkan dengan adanya keberadaan lahan kosong. Adapun jenis tata guna lahan pada pusat kawasan adalah gelanggang remaja, perdagangan kerajinan lokal dengan sistem etalase, Instalasi Pengolahan Air Bersih (IPAB), taman dan lapangan terbuka yang diperuntukan bagi kegiatan seperti hiburan

dengan skala kawasan. Tata guna lahan yang lainnya yang akan diarahkan pada kawasan Blok 3 adalahh TPU (preservasi) dan kolam pemancingan ikan.

5.3 Kelemahan Studi

Kajian mengenai Strategi Penentuan Prioritas Penanganan Kawasan Permukiman Ciloseh Kota Tasikmalaya berdasarkan Kriteria Kekumuhan yang sudah dilakukan setahun belakangan ini masih memiliki banyak kekurangan. Adapun kelemahan dari studi ini diantaranya :

- Variabel yang digunakan hanya terpaku pada satu pedoman identifikasi kawasan kumuh.
- Penilaian terhadap masing-masing kriteria penentu kawasan kumuh masih dapat dikatidakan belum valid karena data yang digunakan untuk proses penilaian hanya didapat dari hasil observasi dan wawancara kepada < 5 % responden.
- Penilaian terhadap kriteria kesesuaian dengan tata ruang hanya ditinjau dari struktur ruang dan pola ruang berdasarkan RTRW dan RDTR.
- Penilaian terhadap kriteria pertumbuhan penduduk tidak dilakukan secara matematis melainkan hanya dengan menghitung banyaknya jumlah bangunan liar yang diasumsikan dengan tingginya pertumbuhan penduduk.
- Survey yang dilakukan tidak secara mendetail terutama yang terkait dengan kriteria kawasan kumuh.
- Penghitungan bobot masing-masing kriteria kurang akurat karena hanya menyimpulkan dari hasil observasi dan hanya sebagian yang melalui penghitungan secara matematis.
- Terkait dengan penilaian terhadap kriteria kondisi prasarana air limbah, prosentase pelayanan hanya dinilai dari ketersediaan saluran air limbah. Sedangkan untuk kualitas dari air limbahnya itu sendiri tidak dilakukan penilaian. Hal ini dikarenakan untuk penilaian terhadap kualitas air bersih harus dilakukan penelitian secara khusus di laboratorium untuk menguji kandungan dari air limbah itu sendiri (uji bakteri). Keterbatasan dari penulis adalah dari sisi waktu dimana uji kualitas air limbah ini haruslah dilakukan secara kontinue dalam kurun waktu 2 bulan.
- Dalam menentukan strategi tidak melakukan analisis SWOT.

- Ayat *Al-Qur'an* dan *Hadist* yang digunakan dalam studi ini belum cukup untuk menunjang studi dan kurangnya interpretasi yang tepat terhadap ayat *Al-Qur'an* dan *Hadist* tersebut.
- Rekomendasi dari upaya penanganan hanya dalam bentuk penzoningan dan tidak sepenuhnya ditunjang dengan dasar ayat dan hadist.
- Format *layout* peta tidak seragam (tidak sama).

5.4 Studi Lanjutan

Berdasarkan dari kelemahan studi yang telah dijelaskan sebelumnya, terdapat rekomendasi untuk studi lanjutan sebagai berikut.

- Penelitian terhadap kualitas air limbah dengan melakukan uji laboratorium
- Rancangan kawasan permukiman dengan menggunakan pendekatan *Property Development* dan *Guide Land Development*.

