

BAB 2

LANDASAN TEORI

2.1 Peremajaan Kota

2.1.1 Pengertian

Menurut Djoko Sujarto (Sujarto, 1985:2), peremajaan kota dapat dilihat dalam tiga lingkup, yaitu :

1. Peremajaan kota sebagai suatu proses
2. Peremajaan kota sebagai suatu fungsi
3. Peremajaan kota sebagai suatu program

Ada beberapa tindakan yang dapat dilakukan berkaitan dengan upaya peremajaan pada suatu lingkungan (Danisworo, 1988:8-13) yaitu :

1. Redevelopment

Redevelopment atau pembangunan kembali, adalah upaya penataan kembali suatu kawasan kota dengan terlebih dahulu melakukan pembongkaran sarana dan prasarana pada sebagian atau seluruh kawasan tersebut yang telah dinyatakan tidak dapat dipertahankan lagi kehadirannya. Biasanya, dalam kegiatan ini terjadi perubahan secara structural terhadap peruntukan lahan, profil sosial ekonomi, serta ketentuan-ketentuan pembangunan lainnya yang mengatur intensitas pembangunan baru.

2. Gentrifikasi

Gentrifikasi merupakan upaya peningkatan vitalitas suatu kawasan kota melalui upaya peningkatan kualitas bangunan atau lingkungannya tanpa menimbulkan perubahan berarti terhadap struktur fisik kawasan tersebut.

3. Rehabilitasi

Pada dasarnya merupakan upaya untuk mengembalikan kondisi suatu bangunan atau unsure-unsur kawasan kota yang telah mengalami kerusakan, kemunduran atau degradasi, sehingga dapat berfungsi kembali sebagaimana mestinya.

4. Preservasi

Merupakan upaya untuk memelihara dan melestarikan lingkungan pada kondisinya yang ada dan mencegah terjadinya proses kerusakannya.

5. Konservasi

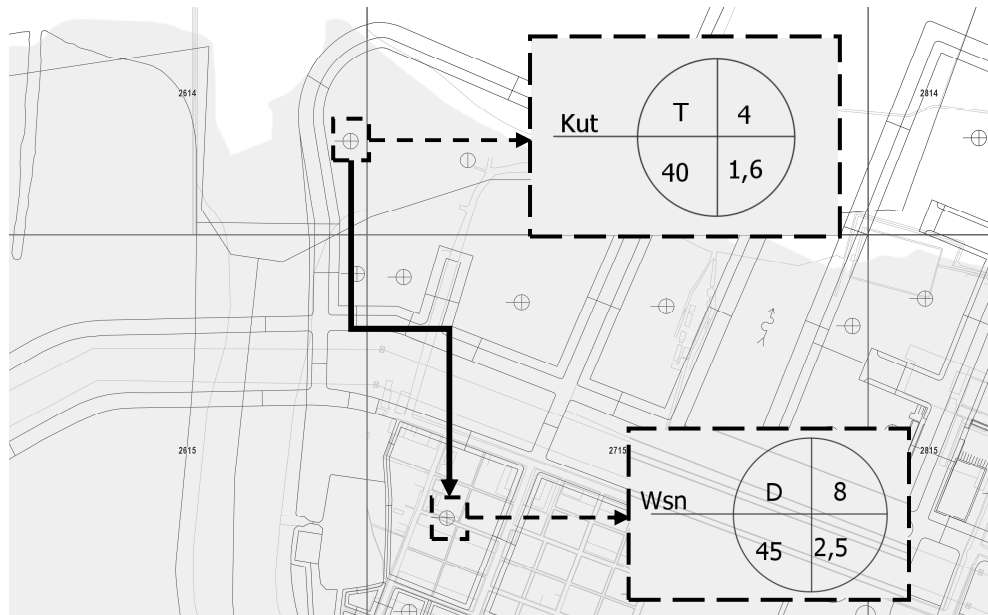
Merupakan upaya untuk melestarikan, melindungi serta memanfaatkan sumber daya suatu tempat, seperti kawasan dengan kehidupan budaya dan tradisi yang mempunyai arti, kawasan dengan kepadatan penduduk yang ideal, cagar budaya, hutan lindung dan sebagainya.

6. *Resettlement*

Resettlement adalah proses pemindahan penduduk dari lokasi pemukiman yang sudah tidak sesuai dengan peruntukannya ke lokasi baru yang sudah disiapkan sesuai dengan rencana permukiman kota.

Upaya yang cocok untuk diterapkan pada kawasan kampung nelayan Muara Angke yaitu *resettlement*. *Resettlement* digunakan berdasarkan peraturan daerah khusus Ibukota Jakarta nomor 1 tahun 2012 pasal 127 mengenai rencana pengembangan kawasan perumahan dan fasilitasnya, berupa arahan untuk melakukan peremajaan lingkungan di kawasan permukiman kumuh berat, pengembangan kawasan perumahan vertikal untuk penyediaan perumahan bagi masyarakat golongan menengah-bawah yang dilengkapi prasarana dan sarana yang memadai, pengembangan permukiman nelayan yang bernuansa wisata dan berwawasan lingkungan di kawasan pantai lama, serta pembangunan perumahan vertikal atau rumah susun sederhana di kawasan permukiman kumuh berat sekitar Pelabuhan Tanjung Priok, Kamal, Kalibaru, Koja, Cilincing, Pademangan, Penjaringan dan melengkapi penataan RTH yang berfungsi ekologis dan sosial.

Kawasan kampung nelayan merupakan permukiman liar yang kumuh. Berada di tanah pemerintah yang peruntukan sebenarnya adalah sebagai Karya Utama Taman (KUT). Maka dari itu harus dilakukannya upaya *resettlement* dari kawasan permukiman yang sebelumnya ke wilayah yang sudah ditentukan peruntukannya sebagai Wisma Susun (Wsn).



Gambar 2.1 Peta *resettlement* permukiman kampung nelayan
 Sumber : *lrk.tatakota-jakartaku.net*. Diakses pada : 5 April 2014

Karena menurut ketentuan SNI apabila kepadatan penduduk sejumlah 200-400 jiwa / ha atau lebih dari 400 jiwa / ha, maka disyaratkan melakukan peremajaan lingkungan permukiman perkotaan dengan membuat rumah susun.

Tabel 2.1 Kebutuhan rumah susun berdasarkan kepadatan penduduk

Klasifikasi Kawasan	Kepadatan			
	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat padat
Kepadatan penduduk	< 150 jiwa / ha	151 – 200 jiwa / ha	200 – 400 jiwa / ha	> 400 jiwa / ha
Kebutuhan Rumah Susun	Alternatif (untuk kawasan tertentu)	Disarankan (untuk pusat-pusat kegiatan kota dan kawasan tertentu)	Disyaratkan (peremajaan lingkungan permukiman perkotaan)	Disyaratkan (peremajaan lingkungan permukiman perkotaan)

Sumber : SNI 03-1733-1989

2.1.2 Contoh kasus

- Peremajaan kelurahan 12 Ulu, Palembang

Cara yang dilakukan adalah dengan peremajaan permukiman kumuh yang bertumpu pada masyarakat. Dalam kasus ini, tidak terjadi penggusuran melainkan dengan memperbaiki lingkungan tersebut sendiri.

Penanganan dilakukan dengan konsolidasi lahan melalui penataan ulang dan pembagian persil kapling kembali setelah disisihkan lahan untuk prasarana dan sarana (jalan, ruang terbuka hijau/taman, bangunan koperasi)

Pengangan kawasan yang terpengaruh pasang surut dilakukan dengan pembangunan drainase di dalam kawasan melalui pembangunan normalisasi sungai dan pengurukan lahan untuk daerah yang berada jauh dari tepi sungai.

Pemecahan masalah pengadaan air bersih dilakukan melalui pembangunan sistem pengolahan pasir lamban. Dilakukan dengan cara swadaya dan swadana masyarakat untuk pengoprasian, pengelolaan dan pendistribusiannya



Gambar 2.2 Kelurahan 12 Ulu sebelum dan sesudah peremajaan
Sumber : pengalaman P2BPK

Kelebihan pola penanggulangan :

- Dengan keikutsertaan masyarakat, memungkinkan terealisasinya kebutuhan masyarakat sebenarnya.
- Efisiensi dan keterpaduan program yang akan dilakukan serta ketepatan sasaran dalam menempatkan program sehingga dapat menghemat biaya pembangunan.
- Rendahnya biaya karena masyarakat tidak perlu mengeluarkan biaya pengadaan tanah, subsidi pembangunan infrastruktur oleh pemerintah.
- Adanya alternatif baru dalam penanganan permukiman kumuh diatas tanah milik Negara, bahwa tidak semua permukiman kumuh harus diakhiri dengan penggusuran.

Kekurangan pola penanggulangan :

- Pendekatan pada masyarakat ini dianggap baru untuk diterapkan dalam pola pelaksanaan pembangunan. Kesulitan terbesarnya adalah merubah pola pendekatan pembangunan yang sudah ada dan telah berjalan.
 - Dibutuhkannya waktu yang lebih lama dan bertahap sebagai konsekuensi penanganan yang berorientasi kepada “proses” dan kesepakatan belum sepenuhnya dipahami oleh para pelaku yang terlibat yang telah terbiasa dengan orientasi pada produk fisik.
- Peremajaan Mojosoongo, Surakarta

Peremajaan kawasan kumuh atau pembangunan kembali (*Redevelopment*) di RT 03 RW 1 Kelurahan Mojosoongo, Kecamatan Jebres kota Surakarta. Kelurahan Mojosoongo adalah wilayah pengembangan penyebaran penduduk Prioritas 1 dan menjadi lokasi pendukung fungsi primer kota seperti halnya kawasan pembuangan akhir sampah (TPA) Putri Cempo, kawasan perumnas Mojosoongo, kawasan pariwisata Goa Maria Mojosoongo, dan kawasan komplek perguruan tinggi swasta yang secara langsung berbatasan dengan kabupaten Karanganyar.

Keterbatasan dan tingginya harga lahan perkotaan di Surakarta telah mendorong sebagian masyarakat untuk memanfaatkan lahan bantaran Kalianyar sebagai permukiman, yang pada akhirnya menyebabkan kekumuhan.

Dalam melihat pelaksanaan dan peranan Dinas Perumahan dalam peremajaan di Bantaran Barat RT 03 ini terbagi dalam 3 (tiga) tahapan yakni :

1. Tahap Perencanaan

Pada tahap ini terbagi lagi menjadi 5 (lima) tahap, yaitu studi awal, perencanaan dan desain, sosialisasi, dan rebug warga. Pada rebug warga terdapat tahapan-tahapan, yaitu rebug awal, dimana masyarakat mengetahui arah penataan lingkungan dan menggali potensi serta menampung masalah secara bersama-sama.

Rembug membahas masalah, masyarakat menyusun daftar prioritas masalah penting dan dianalisa bersama, menentukan, menetapkan tujuan dan upaya jalan keluar dari masalah, serta mengoptimisasi potensi yang ada. Rembug mencari jalan keluar program, membuat program umum yang meliputi tujuan kegiatan, penanggung jawab pelaksanaan, pendanaan dan ketentuan waktu, mencari sarana dan prasarana lingkungan yang akan diperbaiki dan ditingkatkan, membentuk kelompok swadaya masyarakat sebagai panitia pembnagunan local, membuat proposal dan PJM lingkungan. Rembug persiapan pelaksanaan, pembagian kerja untuk pelaksanaan pembangunan penataan lingkungan yang mencakup koordinasi, tenaga, material dan desain teknis, serta penggunaan pendanaan, pelatihan-pelatihan, dan dokumen tender. Rembug pembangunan lanjutan, mengembangkan organisasi lebih lanjut, antara lain meningkatkan kemampuan pengurus dan memperluas jangkauan kegiatan serta pendanaan pendanaan pendukung, kegiatan bina usaha dan bina manusia.

2. Tahap Pelaksanaan

Terdiri dari sertifikasi tanah, kredit triguna, pembuatan bedeng, pemindahan warga sementara, pembongkaran rumah, pembangunan prasarana dan fasilitas lingkungan permukiman, pembangunan rumah pola P2BPK, dan pemukiman kembali

3. Tahap Evaluasi

Hal penting pada evaluasi sebagaimana disampaikan oleh Dinas Perumahan adalah sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan peremajaan mengalami perpanjangan waktu sehingga tidak sesuai lagi dengan waktu penugasan.
- b. Pada paska pelaksanaan perlu diupayakan program yang terpadu menyangkut pengoprasian dan pemeliharaan terhadap prasarana dan sarana yang telah dibangun, pemantapan kelembagaan kelompok swadaya masyarakat (KSM), dan pembiayaan.

- c. Keterbatasan kemampuan Sumber Daya Manusia terutama yang berlatar belakang pendidikan teknik merupakan kendala dalam kegiatan lapangan

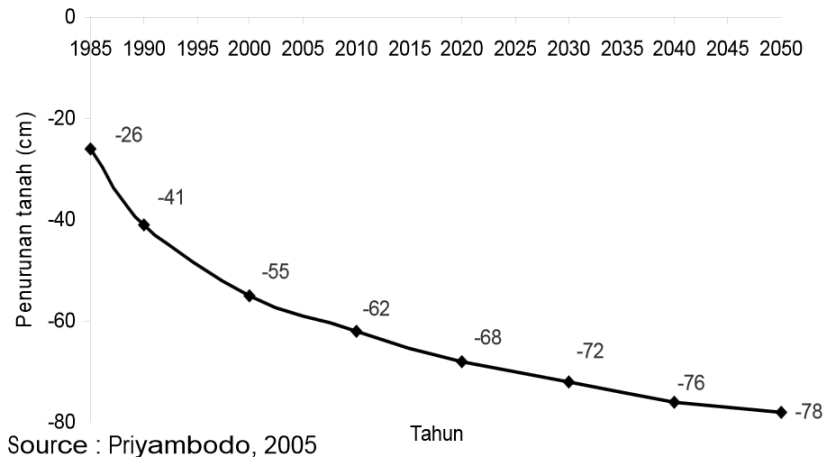
2.1.3 Kegagalan Peremajaan

Kegagalan dalam peremajaan pemukiman kumuh

1. Seringkali tanpa disadari peremajaan didudukkan dan dianggap hanya sebagai program pemerintah. Hasilnya adalah ketidaksinkronan program yang akan dilaksanakan dengan aspirasi dan kemampuan masyarakat sebagai komunitas di atasnya.
2. Tidak terjadinya keberlanjutan yang lebih disebabkan oleh penanganan yang tidak didasari pada keterjangkauan dari masyarakat maupun pemerintah daerah dalam menjamin keberlangsungan program. Contohnya tidak memiliki kemampuan *cost recovery*, kurang dilibatkannya masyarakat jadi kurang ada rasa kepemilikan
3. Permasalahan permukiman kumuh masih lebih dianggap sebagai masalah fisik belaka, sehingga pemecahan masalah yang dilakukan lebih menitikberatkan program penanganan fisik daripada masalah sosial dan kemampuan sumber daya manusia yang seringkali justru menjadi penyebab utama kekumuhan

2.2 Karakteristik Masyarakat Pesisir

Masyarakat pesisir adalah sekumpulan masyarakat yang hidup bersama-sama mendiami wilayah pesisir membentuk dan memiliki kebudayaan yang khas yang terkait dengan ketergantungannya pada pemanfaatan sumberdaya pesisir (Satria, 2004). Mata pencaharian utama di daerah pesisir adalah nelayan, meskipun terdapat mata pencaharian lain seperti pedagang, pengolah ikan, pembudidaya ikan, kuli panggul, supir angkutan umum, dan sebagainya.



Source : Priyambodo, 2005
 Gambar 2.3 Tren penurunan muka tanah Jakarta
 Sumber : Priyambodo, 2005

2.2.1 Ciri Khas Wilayah Pesisir

Ahli teknik lingkungan, Firdaus Ali (2013), mengatakan penurunan permukaan tanah di Jakarta merupakan yang tertinggi di dunia. Rata-rata permukaan tanah di Ibu kota menurun hingga 10,8 sentimeter setiap tahun. Di sepanjang pesisir Jakarta laju penurunan muka tanah lebih ekstrim, yaitu hingga 28 sentimeter per tahun sedangkan di tempat lainnya hanya 2 sentimeter per tahun.

Kondisi itu terjadi karena Jakarta Utara memang merupakan delta yang berada di muara sungai. Selain itu, eksploitasi air tanah dalam yang dilakukan oleh industri perhotelan, pusat belanja dan apartemen berpengaruh paling besar pada penurunan muka tanah. Air tanah dangkal mudah untuk digantikan oleh air hujan, sedangkan air tanah dalam sulit diisi ulang.

2.3 Rob (banjir air laut)

2.3.1 Pengertian Banjir Rob

Rob atau banjir air laut adalah banjir yang diakibatkan oleh air laut yang pasang yang menggenangi daratan, merupakan permasalahan yang terjadi di daerah yang lebih rendah dari muka air laut (Wikipedia).

Banjir air laut (rob) terjadi karena fenomena penurunan muka tanah, dan diperkirakan Jakarta mengalami penurunan muka tanah sebanyak 0.8 cm setiap tahunnya (Priyambodo, 2005). Proyeksi kenaikan muka laut di teluk Jakarta sebanyak 0.57 cm setiap tahunnya (Meliana, 2005) dan diperkirakan

kenaikan muka laut akan membanjiri daerah Jakarta seluas 160.4 km² atau 24.3% luas Jakarta pada tahun 2050 (Hadi, Susandi et al., 2007).

2.3.2 Dampak Banjir Rob

Adapun dampak yang ditimbulkan oleh banjir rob antara lain:

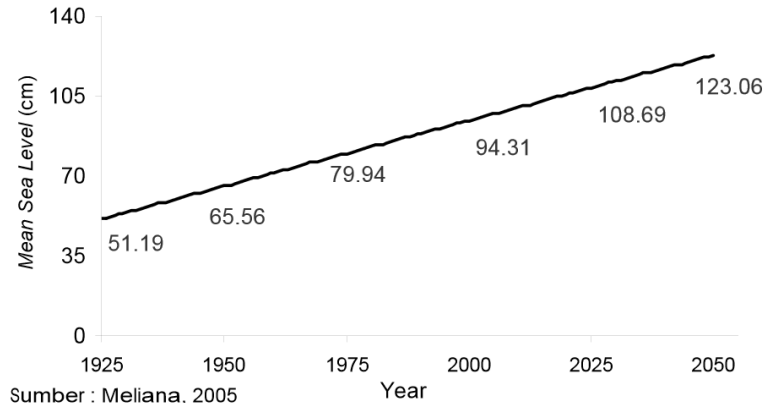
1. Kerusakan bangunan tempat tinggal karena selain mengengangi permukaan lantai dan halaman, banjir rob bersifat korosi dan merusak pada bangunan.
2. Salinitas (Keasinan) Air disebabkan banjir rob semakin luas dan lama genangan banjir rob, maka mempengaruhi kualitas air tanah dan air permukaan.
3. Kehilangan lahan disebabkan banjir rob yang semakin tinggi sehingga banyak lahan di pesisir pantai tenggelam dan tidak dapat lagi dimanfaatkan.
4. Kerusakan lahan tambak mempengaruhi nilai produksi dan menyebabkan kerugian yan cukup besar.
5. Kerusakan kendaraan / peralatan kerja disebabkan karena banjir rob bersifat korosi.Intensitas kerusakan pada perlatan kerja yang digunakan masyarakat akibat banjir rob adalah kerusakan yang ringan.

2.3.3 Hubungan Antara Pemanasan Global Dengan Banjir Rob

Pemanasan global (Inggris: *global warming*) adalah suatu proses meningkatnya suhu rata-rata atmosfer, laut, dan daratan Bumi (Wikipedia).

Terjadinya pemanasan global atau meningkatnya temperatur udara yang menyebabkan pemuaiian air laut dan mencairnya es di kutub sehingga permukaan air laut naik. Fenomena naiknya muka air laut ini dikenal dengan sebutan *sea level rise*.Salah satu dampak perubahan iklim global pada Kota Jakarta adalah kenaikan paras muka air laut. Pemuaiian air laut dan pelelehan gletser dan lapisan es di kutub menyebabkan permukaan air laut naik antara 9 hingga 100 cm. Kenaikan paras muka air laut dapat mempercepat erosi wilayah pesisir, memicu intrusi air laut ke air tanah, dan merusak lahan rawa pesisir serta menenggelamkan pulau-pulau kecil. Kenaikan tinggi muka air

laut antara 8 hingga 30 centimeter akan berdampak parah pada Kota Jakarta yang rentan terhadap banjir dan limpasan badai.

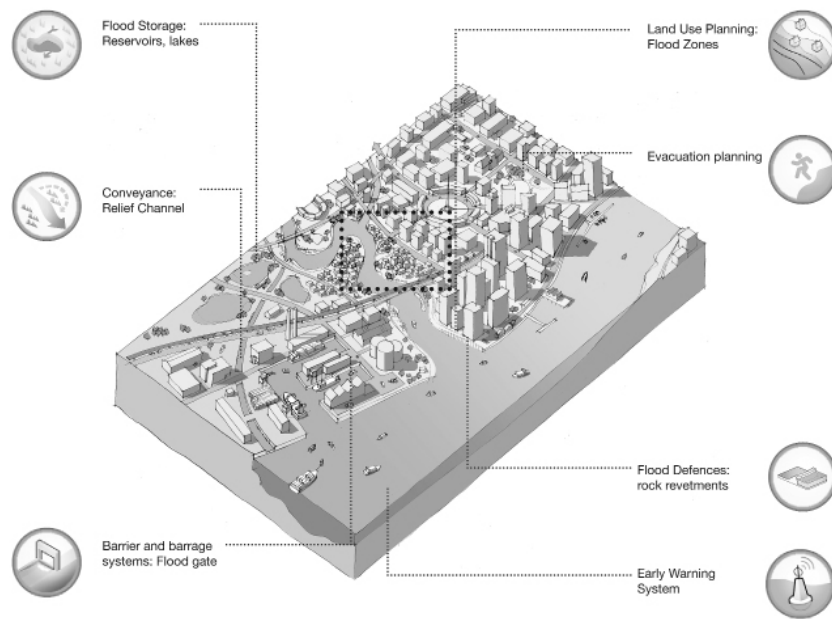


Gambar 2.4 Kenaikan muka laut di Jakarta
Sumber : Meliana, 2005

2.4 Mitigasi Bencana Banjir

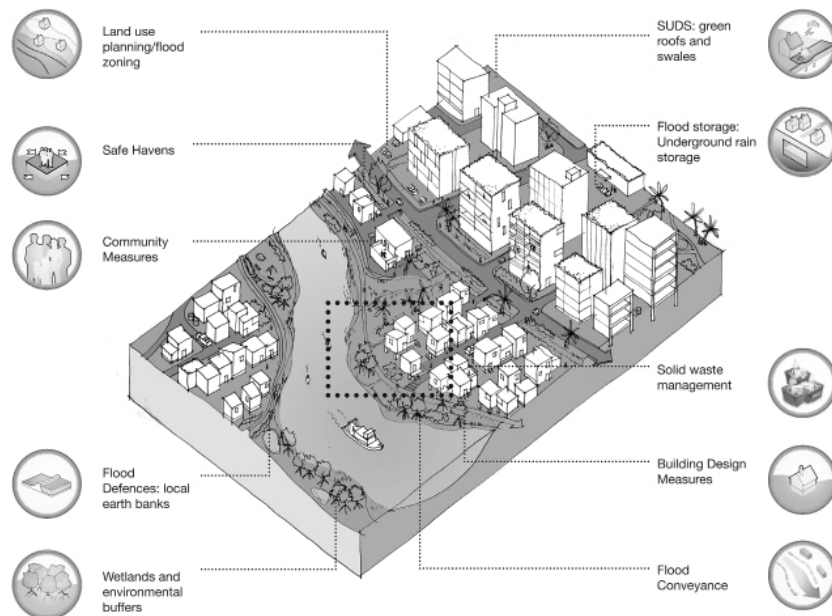
Mitigasi bencana adalah serangkaian upaya untuk mengurangi resiko bencana, baik melalui pembangunan fisik maupun penyadaran dan peningkatan kemampuan menghadapi ancaman bencana (Pasal 1 ayat 6 Pp No. 21 tahun 2008 Tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana). Manajemen risiko banjir memerlukan pengembangan holistik dari strategi jangka panjang untuk menyeimbangkan kebutuhan saat ini dengan keberlanjutan masa depan (*sustainability*). Sebuah strategi terpadu biasanya memerlukan penggunaan kedua solusi struktural dan non-struktural.

Langkah-langkah yang mungkin perlu dipertimbangkan pada sebuah kota atau skala kota yaitu dengan penekanan pada pertahanan kota, perencanaan penggunaan lahan dan perencanaan lainnya.



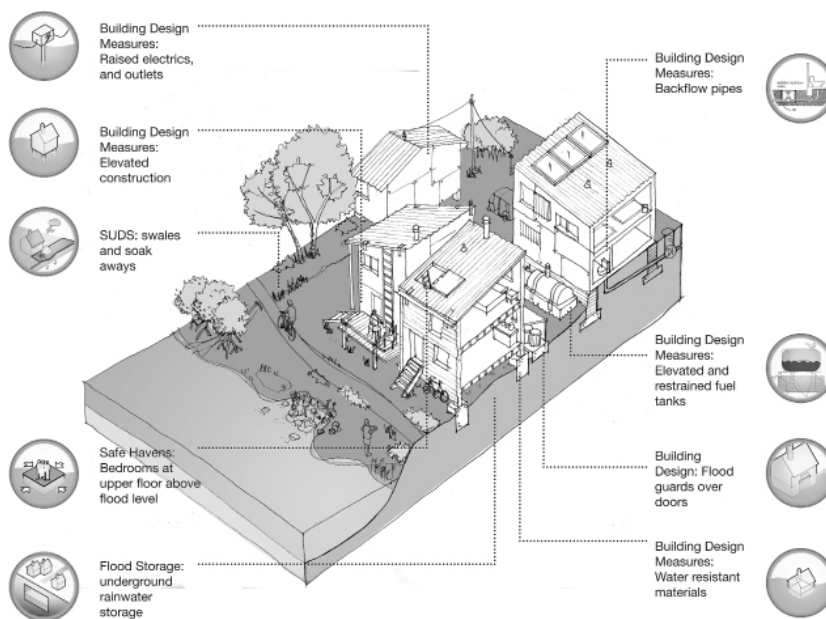
Gambar 2.5 Gambaran langkah-langkah manajemen risiko banjir skala kota
Sumber : Baca Architect

Dibawah ini menggambarkan langkah-langkah yang mungkin perlu dipertimbangkan pada lingkungan atau skala komunitas, termasuk struktural dan non-struktural.



Gambar 2.6 Gambaran Umum langkah-langkah manajemen risiko pada lingkungan banjir
Sumber : Baca Architect

Berikut ini menggambarkan langkah-langkah tingkat bangunan dan tanggung jawab individu dalam pengurangan risiko banjir.



Gambar 2.7 Gambaran langkah-langkah manajemen risiko banjir skala bangunan

Sumber : Baca Architect

Solusi struktural seperti pertahanan banjir dan sistem aliran air merupakan solusi jangka panjang terhadap risiko banjir yang membutuhkan investasi besar yang tidak akan selalu tersedia. Solusi non-struktural seperti sistem peringatan banjir, perencanaan evakuasi dan prosedur pemulihan terkoordinasi juga diperlukan untuk melindungi populasi dari kota-kota yang sudah memiliki risiko banjir. Langkah-langkah yang dapat dilaksanakan lebih cepat (seperti operasi dan pemeliharaan, penghijauan daerah perkotaan, perbaikan drainase, desain bangunan dan tindakan perlindungan dipasang) juga dapat mengaktifkan pendudukan daerah risiko banjir dan meminimalkan kerusakan yang disebabkan dari banjir

Pada saat yang sama, salah satu alat utama untuk ketahanan tinggi melawan meningkatnya risiko yang disebabkan oleh pertumbuhan penduduk perkotaan, dan perluasan permukiman perkotaan, adalah pengalihan permukiman tersebut jauh dari daerah berisiko banjir. Penggunaan perencanaan tata guna lahan perkotaan dapat mengurangi bencana yang ada.

2.5 Adaptasi Terhadap Lingkungan

2.5.1 Pengertian

Adaptasi merupakan proses penyesuaian apapun yang terjadi secara alamiah di dalam ekosistem atau dalam sistem manusia sebagai reaksi terhadap perubahan iklim, baik dengan meminimalkan tingkat perusakan maupun mengembangkan peluang-peluang yang menguntungkan sebagai reaksi terhadap iklim yang sedang berubah atau bencana yang akan terjadi yang terkait dengan perubahan-perubahan lingkungan (Wikipedia).

2.5.2 Adaptasi Fisik

Kemampuan adaptasi fisik oleh masyarakat di kawasan ini adalah dengan adanya pembangunan rumah-rumah sedikit banyak sudah mengantisipasi kemungkinan banjir karena dari sejak awal mereka sudah menyadari bahwa kawasan ini mudah digenangi air. Bentuk bangunan rumah tinggal terbagi menjadi 3 jenis yaitu bangunan permanen, semi permanen dan sementara.

2.6 Rumah Susun

Menurut UU No. 16 tahun 1985 rumah susun diartikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda dan tanah bersama.

Berdasarkan kegiatan yang terjadi didalam rumah hunian, yaitu; tidur (ruang tidur), masak, makan (dapur), mandi (kamar mandi), duduk (ruang duduk/ruang tamu), kebutuhan udara segar per orang dewasa per jam 16 - 24 m³ dan per anak-anak per jam 8 - 12 m³ , dengan pergantian udara dalam ruang sebanyak-banyaknya 2 kali per jam dan tinggi plafon rata-rata 2,5 m, maka luas lantai per orang (Acuan dari Data Arsitek, Neufert, Ernst, Jilid I-II) :

$\frac{L \text{ per orang dewasa}}{U \text{ dws}} = \frac{24 \text{ m}^3}{2,5 \text{ m}} = 9,6 \text{ m}^2$	$\frac{L \text{ per orang anak}}{U \text{ ank}} = \frac{12 \text{ m}^3}{2,5 \text{ m}} = 4,8 \text{ m}^2$
---	---

Keterangan:

Udws : Kebutuhan udara segar/orang dewasa/jam dalam satuan m^3
Uank : Kebutuhan udara segar/orang anak-anak/jam dalam satuan m^3
Tp : Tinggi plafon minimal dalam satuan m

Gambar 2.8 Kebutuhan luas lantai minimum hunian per orang bagi dewasa dan anak
Sumber : Data Arsitek, Neufert, Ernst, Jilid I-II

Tipe unit rumah susun juga beragam. Kisaran luas unit rumah susun pada umumnya minimal 18m^2 dan paling besar adalah 50m^2 .

Tabel 2.2 Tipe unit Rumah Susun

Tipe Unit	Fasilitas
Tipe 18 m^2 Tipe 21 m^2 Tipe 24 m^2 <i>Tipe ini biasanya untuk keluarga muda atau seseorang yang belum memiliki keluarga</i>	- 1 kamar tidur - ruang tamu/keluarga - kamar mandi - dapur/pantry
Tipe 30 m^2 Tipe 36 m^2 Tipe 42 m^2 Tipe 50 m^2 <i>Tipe ini untuk keluarga yang sudah memiliki anak</i>	- 2 kamar tidur - ruang tamu / keluarga - kamar mandi / WC - dapur / pantry - ruang makan

Sumber : Rosfian (2009)

2.6.1 Kebutuhan Sarana dan Prasarana

- Kebutuhan lahan bagi sarana pada unit RW (2.500 jiwa penduduk)

balai pertemuan warga	luas lahan min.	300 m^2
pos hansip	luas lahan min.	12 m^2
gardu listrik	luas lahan min.	30 m^2
telepon umum, bis surat, bak sampah kecil	luas lahan min.	30 m^2
parkir umum (standar satuan parkir = 25 m^2)	luas lahan min.	100 m^2

Gambar 2.9 Kebutuhan lahan unit RW
Sumber : SNI 03-1733-2004

- MCK

Pada kasus lingkungan perumahan dengan kondisi tertentu, dimana masyarakat belum mampu menyiapkan sarana mandi, cuci, buang air, dalam rumah tinggalnya masing-masing, dapat dilengkapi dengan sarana pelayanan umum MCK bersama. ketentuan pembangunan MCK bersama adalah :

satu jamban / unit dan satu kamar mandi/unit melayani 12 KK \approx 60 orang sarana dan prasarana air bersih, saluran pembuangan, peresapan, septitanc luas minimal bangunan $3.0 \times 7.0 \text{ m}^2 \approx 21.0 \text{ m}^2$

luas minimal lahan $6.0 \times 7.0 \text{ m}^2 \approx 42.0 \text{ m}^2$

lokasi terletak di pusat lingkungan tingkat 250 penduduk (RT).

Acuan hitungan diambil dari :

- Pedoman Teknis Pelaksanaan Pembangunan Komponen Prasarana dan Sarana Dasar (PSD), Perbaikan Lingkungan Perumahan Kota, Buku 2, Direktorat Bina Teknik, Ditjen Cipta Karya, 1996.
- SNI 03-2399-1991 tentang Tata cara perencanaan bangunan MCK umum.

- Kebutuhan sarana pemerintahan dan pelayanan umum

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria		
			Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian	
1.	Balai pertemuan	R W	2.500	150	300	0,12	Di tengah kelompok bangunan hunian warga, ataupun di akses keluar/masuk dari kelompok bangunan. Dapat berintegrasi dengan bangunan sarana yang lain. Lokasi dan bangunannya harus mempertimbangkan keamanan dan kenyamanan sekitar. Lokasinya disebar pada titik-titik strategis atau di sekitar pusat lingkungan. Dilokasikan dapat melayani kebutuhan bangunan sarana kebudayaan dan rekreasi lain berupa balai pertemuan warga.	
2.	pos hansip		2.500	6	12	0,06		500 m'
3.	gardu listrik		2.500	20	30	0,012		500 m'
4.	telepon umum, bis surat		2.500	-	30	0,012		500 m'
5.	parkir umum		2.500	-	100	0,04		

Gambar 2.10 Sarana pemerintahan dan pelayanan umum

Sumber : SNI 03-1733-2004

- Kebutuhan sarana kesehatan

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria		Keterangan
			Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian	
1.	Posyandu	1.250	36	60	0,048	500	Di tengah kelompok tetangga tidak menyeberang jalan raya.	Dapat bergabung dengan balai warga atau sarana hunian/rumah
2.	Balai Pengobatan Warga	2.500	150	300	0,12	1.000 m'	Di tengah kelompok tetangga tidak menyeberang jalan raya.	Dapat bergabung dalam lokasi balai warga

Gambar 2.11 Sarana kesehatan

Sumber : SNI 03-1733-2004

- Sarana peribadatan

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
			Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
1.	Musholla/Langgar	250	45	100 (bila bangunan tersendiri)	0,36	100 m'	Di tengah kelompok tetangga. Dapat merupakan bagian dari bangunan sarana lain
2.	Mesjid Warga	2.500	300	600	0,24	1.000 m'	Di tengah kelompok tetangga tidak menyeberang jalan raya. Dapat bergabung dalam lokasi balai warga.

Gambar 2.12 Sarana peribadatan

Sumber : SNI 03-1733-2004

- Sarana perdagangan dan niaga

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
			Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
1.	Toko / Warung	250	50 (termasuk gudang)	100 (bila berdiri sendiri)	0,4	300 m'	Di tengah kelompok tetangga. Dapat merupakan bagian dari sarana lain
2.	Pertokoan	6.000	1.200	3.000	0,5	2.000 m'	Di pusat kegiatan sub lingkungan. KDB 40% Dapat berbentuk P&D

Gambar 2.13 Sarana perdagangan dan niaga

Sumber : SNI 03-1733-2004

- Sarana kebudayaan dan rekreasi

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria	
			Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
1.	Balai Warga/ Balai Pertemuan	2.500	150	300	0,12	100 m'	Di tengah kelompok tetangga. Dapat merupakan bagian dari bangunan sarana lain

Gambar 2.14 Sarana kebudayaan dan rekreasi

Sumber : SNI 03-1733-2004

- Sarana ruang terbuka, taman dan lapangan olahraga

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan Luas Lahan Min. (m ²)	Standard (m ² /jiwa)	Radius pencapaian (m)	Kriteria Lokasi dan Penyelesaian
1.	Taman /Tempat Main	250	250	1	100	Di tengah kelompok tetangga.
2.	Taman/ Tempat Main	2.500	1.250	0,5	1.000	Di pusat kegiatan lingkungan.

Gambar 2.15 Sarana ruang terbuka, taman dan lapangan olahraga

Sumber : SNI 03-1733-2004

- Prasarana persampahan

Lingkup Prasarana	Prasarana			Keterangan
	Sarana pelengkap	Status	Dimensi	
Rumah (5 jiwa)	Tong sampah	Pribadi	-	--
RW (2500 jiwa)	Gerobak sampah	TPS	2 m ³	Gerobak mengangkut 3x seminggu
	Bak sampah kecil		6 m ³	
Kelurahan (30.000 jiwa)	Gerobak sampah	TPS	2 m ³	Gerobak mengangkut 3x seminggu
	Bak sampah besar		12 m ³	
Kecamatan (120.000 jiwa)	Mobil sampah	TPS/TPA lokal	-	Mobil mengangkut 3x seminggu
	Bak sampah besar		25 m ³	
Kota (> 480.000 jiwa)	Bak sampah akhir	TPA	-	--
	Tempat daur ulang sampah		-	

Gambar 2.16 Sarana ruang terbuka, taman dan lapangan olahraga

Sumber : SNI 19-2454-2002

2.6.2 Tahapan Kegiatan

Program peningkatan kualitas pemukiman dan perbaikan kampung berdasarkan rencana pembangunan jangka menengah daerah Provinsi DKI Jakarta 2008 - 2012, kegiatan yang akan dilaksanakan, antara lain :

- Pembuatan Master Mapping Directory Kumuh dan Sebaran Rusun;
- Studi Perbaikan Kampung Terpadu;

- Pengembangan Perbaikan Kampung;
- Pendampingan Pengembangan Masyarakat dalam Perbaikan Kampung;
- Pelepasan Perbaikan Kampung;
- Monitoring Perbaikan Kampung;
- Kajian Penanganan Perumahan dan Permukiman Kumuh Ilegal;
- Pelaksanaan sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya rumah sederhana dan sehat;
- Peningkatan kualitas dan pemeliharaan prasarana dan sarana permukiman;
- Pengendalian Pelaksanaan Perbaikan Sarana dan Prasarana Permukiman;
- Penyusunan Program Pembangunan Permukiman.

Program penyediaan perumahan rakyat, kegiatan yang dilaksanakan, antara lain :

- Pendataan permukiman ilegal;
- Penyusunan mekanisme penanganan permukiman ilegal;
- Penyusunan Mekanisme Pembangunan dan Pengelolaan Rusun Sewa;
- Kajian Teknis Lokasi Pembangunan Rumah Susun;
- Perencanaan pembangunan rusun sederhana sewa;
- Koordinasi pembangunan permukiman baru;
- Koordinasi percepatan pembangunan rumah susun;
- Pengembangan kebijakan, program dan rancangan pembangunan dan perbaikan rumah oleh masyarakat;
- Fasilitasi dan stimulasi pembangunan perumahan oleh masyarakat;
- Penyediaan lahan untuk pembangunan perumahan (rusun sederhana) beserta fasilitasnya;
- Pembangunan rumah susun sederhana beserta fasilitas sosial dan umum;
- Meningkatkan kualitas dan pemeliharaan prasarana dan sarana permukiman;
- Pengembangan kemitraan antara Pemerintah dan sektor swasta dalam pembangunan rumah susun;

2.7 Studi Banding

2.7.1 Rumah Susun Buddha Tzu Chi Muara Angke



Gambar 2.17 Peta rumah susun Buddha Tzu Chi

Berada di jalan Pphi Muara Angke, Penjaringan, Jakarta Utara.

Jumlah gedung : 30 Blok (5lantai)

Jumlah kamar : 4 kamar/lantai

Total kamar : 600 kamar

Luas lahan : 5,1 hektarare (milik pemda DKI Jakarta)

Detail kamar

Dimensi : 8 x 10 m²

Ruang : - 2 Kamar tidur

- 1 Kamar mandi

- 1 Dapur

- 1 Ruang keluarga

Fasilitas : - Sekolah Cinta Kasih Tzu Chi

- Rumah Sakit Khusus Bedah (RSKB)

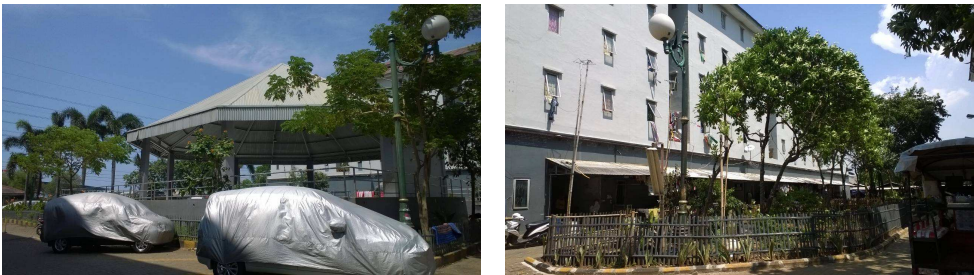
- Sarana olah raga, Sarana untuk berdagang, ibadah dan tempat pemandian jenasah

- Hasta karya dan depo pelestarian lingkungan

- Tempat bermain anak dan tempat parkir\



Gambar 2.18 Rusun Buddha Tzu Chi dari luar
Sumber : Dokumentasi pribadi



Gambar 2.19 Kondisi Rusun Buddha Tzu Chi
Sumber : Dokumentasi pribadi

Komentar penduduk penghuni rumah susun Buddh Tzu Chi menurut KOMPAS.com pada Sabtu, 15 Juni 2013 pukul 14:15 WIB.

Teh Neng (44), pemilik warung rokok di salah satu sudut pintu masuk Rusunawa Budha Tzu Chi mengatakan, ketika masih tinggal di bantaran Kali Adem, ia bisa rutin menyiapkan Sembako bagi para nelayan yang melaut dengan kapal ikan berukuran besar. “Sekali belanja Sembako, nelayan bisa menghabiskan uang Rp 2 juta untuk kebutuhan selama dua bulan di laut,” ucap janda beranak tiga itu. Di sini, lanjutnya, saya cuma bisa buka warung rokok dengan penghasilan yang sudah jauh lebih kecil.

Saidah (38), penghuni Rusunawa Budha Tzu Chi lainnya asal Pamekasan, Madura, mengaku kurang kerasan setelah tinggal tiga bulan di Rusunawa. Ia adalah istri Hanafi (32), kuli panggul di lokasi pelelangan ikan Muara Angke. Sebelumnya, di pemukiman liar, keduanya memiliki 18 pintu rumah kontrakan. Ia membeli rumah kontrakan itu delapan bulan lalu seharga Rp 32 juta tanpa surat tanah dan akte jual beli yang sah. “Baru tiga bulan jalan sudah dibongkar. Padahal hasil rumah kontrakan itu Rp 3 juta

per bulan. Saya kontrakkan mulai harga Rp 180 ribu - Rp 300 ribu, per bulannya. Hidup di Rusunawa, membuat kami makin miskin,” tuturnya.

Pada saat melakukan survey langsung di Rusun Buddha Tzu Chi, banyak ibu-ibu yang sedang bersantai di koridor lantai satu. Ibu Yiyin (30) korban gusuran kali adem, sudah tinggal selama 7 (tujuh) tahun dari tahap awal pemindahan penduduk ke rumah susun Buddha tzu chi. Ia merasa lebih nyaman tinggal di rusun daripada tinggal di bantaran kali walaupun rusun ini tidak memiliki sertifikat hak milik. Selama tinggal di Buddha tzu Chi ia hanya mengeluarkan uang iuran tiap bulan Rp 90.000, uang listrik (isi ulang) dan air kurang lebih Rp 40.000 / bulan. Sedangkan pada saat tinggal di bantaran kali ia harus membayar 4.000 / drum untuk keperluan air bersih, sedangkan untuk sekali mandi tidak cukup dengan hanya menggunakan 3 drum. Ibu Siti (28) menambahkan bahwa pada satu tahun pertama mereka mendapatkan sembako dari yayasan Buddha Tzu Chi setiap bulannya, dan mereka tidak usah repot-repot untuk membeli perabot karena disetiap unit mereka sudah tersedia perabot dasar. Maka dari itu banyak korban gusuran yang ingin ditempatkan di Rumah susun Buddha Tzu Chi dibandingkan Rumah susun milik pemerintah.

2.7.2 Rumah Susun Kebon Kacang

Berada di Kebon Kacang, Jakarta Pusat, Rumah Susun Kebon Kacang merupakan hunian yang diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah kebawah. Data bangunan ini antara lain :

- Jumlah gedung : 8 Blok (4 lantai)
- Total kamar : 600 unit kamar
- Luas lahan : 1,82 hektarare
- Tipe unit : • Tipe 21 sebanyak 368 unit
 - Tipe 36 sebanyak 14 unit
 - Tipe 42 sebanyak 152 unit
 - Tipe 51 sebanyak 66 unit
- Fasilitas : • Kios sebanyak 32 unit

- Warung sebanyak 32 unit
- Ruang pertemuan
- Sekolah (TK dan SD)
- Parkir motor dan mobil setiap blok
- Tempat pembuangan sampah
- Reservoir air bawah tanah
- Gardu Listrik
- Penghijauan / taman dan jalan setapak
- Fasilitas olah raga dan ibadah



Gambar 2.20 Kondisi Rusun Kebon Kacang
 Sumber : detik.com. Diakses pada : 16 April 2014

Penduduk asli setempat yang memang berpenghasilan rendah hanya menempati sekitar 20% dari Rumah Susun, selebihnya merupakan pendatang yang memiliki penghasilan lebih tinggi (masyarakat golongan menengah keatas). Hal ini menyebabkan adanya perombakan unit-unit hunian karena penghuni baru merasa kurang cukup luas.

Terdapat juga beberapa alih fungsi dari unit hunian menjadi kantor dan dari unit komersial menjadi hunian. Pada Rumah Susun ini tidak tampak ada taman dan tempat bermain bagi anak-anak. Jarak antar massa bangunan terlalu dekat dan kurang memperhatikan faktor kenyamanan dan privasi penghuni.

2.7.3 Rumah Susun Benhil 2



Gambar 2.21 Kondisi Rusun Benhil 2
 Sumber : *sewa-apartemen.net*. Diakses pada : 16 April 2014

Keberadaan Rumah Susun Benhil diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Data bangunan ini antara lain :

- Jumlah gedung : 2 Blok (10 lantai)
- Total kamar : 614 unit kamar
- Tipe unit : Tipe 21
- Fasilitas :
 - MCK umum
 - Warung sebanyak 32 unit
 - Ruang pertemuan
 - Sekolah (TK dan SD)
 - Parkir motor dan mobil
 - Restoran
 - Klinik
 - Tempat pembuangan sampah
 - Lift barang dan lift manusia
 - Hidran dan *Sprinkler*
 - Fasilitas olah raga

Pada lantai dasar diperuntukan khusus bagi fasilitas umum. Ada juga beberapa unit hunian yang beralih fungsi menjadi kantor. Pada Rusun

Benhil, faktor *maintance* kurang diperhatikan, baik dari segi perawatan bangunan maupun penanganan sampah, sehingga bangunan terkesan kumuh dan kurang layak sebagai sebuah hunian. *Plumbing* tidak tertata dengan baik, kebocoran dimana-mana serta tidak ada plafond penutup yang melindungi pipa-pipa utilitas di area koridor lantai dasar.