

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 PENDAHULUAN**

Kinerja mutu dalam pelaksanaan proyek merupakan sasaran prioritas yang harus di capai dalam setiap kegiatan. Untuk meningkatkan kinerja mutu perlu dilakukan langkah-langkah manajemen risiko.

Bab ini akan memberikan uraian kajian kinerja mutu, landasan teori tentang peraturan-peraturan, konsep, kebijakan dan strategi, perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian, Untuk mencapai sasaran tersebut perlu mencari penelitian yang relevan untuk dapat menyimpulkan hipotesa.

#### **2.2 KINERJA MUTU LINGKUNGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN**

Pengertian mutu atau kualitas adalah totalitas dari karekter dan ciri ciri produk atau jasa berdasarkan kemampuannya untuk memenuhi persyaratan yang dinyatakan atau diimplikasikan.

Kualitas memiliki banyak definisi, diantaranya yang umum digunakan adalah:

- Memenuhi persyaratan dan kebutuhan pemakai
- Totalitas karakter dari produk atau jasa yang berhubungan dengan kemampuan memenuhi kebutuhan (British Standard BS 4778)
- Menyenangkan pemakai dengan memenuhi dan meningkatkan persyaratan secara terus menerus (MacDonald and Piggot:1990)

Tiga tujuan utama dari sistem kualitas adalah untuk:

- Mencapai dan menjaga kwalitas dari produk atau jasa yang ada dan yang baru bagi kepuasan pemakai
- Memberikan keyakinan kepada manajemen bahwa kwalitas yang diinginkan dapat dicapai
- Memberikan keyakinan kepada pemakai bahwa kwalitas yang diinginkan dapat tercapai dalam produk yang diberikan

Dalam manajemen kualitas ada 3 aspek yaitu;

1. Aspek-aspek dari keseluruhan fungsi manajemen yang menetapkan dan menerapkan kebijaksanaan kualitas
2. Kualitas itu sendiri merupakan gabungan dari sifat-sifat materi (termasuk ciri-ciri dan karakteristik kinerja) dari produk atau jasa yang harus memenuhi persyaratan proyek. Standar kualitas dapat dicapai melalui sub fungsi penjaminan kualitas dan pengendalian kualitas
3. Aspek-aspek dari keseluruhan fungsi manajemen yang menetapkan dan menerapkan kebijaksanaan kualitas memastikan bahwa standar kualitas dapat dicapai melalui sub fungsi penjaminan kualitas dan pengendalian kualitas.<sup>2</sup>

Pengertian Perumahan adalah : kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Pengertian Permukiman : Bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan, maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.<sup>3</sup>

Pengertian lingkungan layak huni adalah lingkungan permukiman yang memenuhi persyaratan keamanan.

Hakekat perumahan dan pemukiman

Rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia akan menjadi tolok ukur dari kesejahteraan dan kemakmuran dari suatu masyarakat, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, sedangkan perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu di bina serta di kembangkan demi

kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Perumahan tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata,

---

<sup>2</sup> Proyect manajement conception to completion, Colin duffield and Bambang Trigunaryah

<sup>3</sup> UU. No.4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman

tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan memasyarakatkan dirinya serta menampakkan jati diri.<sup>4</sup>

Salah satu upaya pemerintah Daerah provinsi DKI Jakarta untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di pusat kota dengan melihat keterbatasan lahan dan harga lahan yang tinggi adalah membangun rumah susun.

Di samping pembangunan rumah susun kebijakan pemerintah daerah Provinsi DKI Jakarta melaksanakan program perbaikan kampung dengan memprioritaskan pada peremajaan kawasan-kawasan kumuh secara bertahap.

Program perbaikan kampung adalah program yang ditujukan untuk memperbaiki dan meningkatkan lingkungan permukiman di permukiman yang sebagian besar dihuni oleh masyarakat golongan berpenghasilan menengah kebawah. hal ini disebabkan karena kondisi perumahan di wilayah DKI Jakarta sebagian besar adalah permukiman padat dan kumuh.

Untuk meningkatkan kualitas lingkungan perumahan dengan melakukan program peremajaan kampung atau dengan program perbaikan kampung, program rumah susun sewa, bahkan dapat dilakukan dengan program penyuluhan terpadu maupun program saling pemberdayaan masyarakat agar masyarakat dapat mengatur, melayani dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahannya sendiri, pola penanganan lingkungan kumuh yang serius dan terpadu ditawarkan dengan tiga modal utama, yaitu kelembagaan yang baik, keterbukaan dan partisipasi masyarakat yang makin menyatu.<sup>5</sup>

Untuk meningkatkan Kinerja mutu lingkungan perumahan dan permukiman yang diharapkan dalam penataan kawasan permukiman kumuh diprovinsi DKI Jakarta adalah sebagai berikut;

#### 2.2.1 Penanganan Permukiman Kumuh (Slum)

- Adanya perbaikan lingkungan melalui program KIP MHT Tribina (Sosial, Ekonomi, Fisik Lingkungan)
- Perbaikan perumahan secara individu

---

<sup>4</sup> UU. No.4 Tahun 1992 *tentang perumahan dan permukiman*

<sup>5</sup> Doso Winarno,, *www.pemda-day.go.id, Kota, kekumuhan dan pembangunan, 2007*

- Peremajaan kawasan yang dilakukan oleh pengembang
- Pembebasan tanah untuk pembangunan rumah susun
- Peremajaan kawasan dengan pembangunan rumah susun sederhana

#### 2.2.2 Penanganan Permukiman Kumuh Ilegal (squatters)

- Review terhadap RTRW dan atau rencana turunannya
- Penanganan di lapangan perlu diupayakan dengan mengoptimalkan Inpres 5 tahun 1992 tentang penggunaan tanah negara
- Hanya dilaksanakan program sosial , ekonomi untuk meningkatkan ekonomi dan kesadaran masyarakat bahwa bertempat tinggal di Squatters tidak aman(berbahaya), setelah ekonomi dan kesadaran meningkat, bersedia dipindahkan ke lokasi perumahan yang sesuai peruntukannya

#### 2.2.3 Revalidasi Lingkungan permukiman Strategis

- Penghijauan dan peningkatan pembangunan sumur resapan
- Penertipan bantaran sungai dan resettlement permukiman, normalisasi sungai, jalan infeksi, rumah susun dan program kali bersih
- Pemeliharaan kesehatan lingkungan kota

### 2.3 PENATAAN LINGKUNGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pada tahun 1969, 60% (sedikitnya 3 juta jiwa) dari 4,8 juta penduduk Jakarta, hidup di permukiman kumuh, menghadapi masalah itu, di perkenalkan proyek perbaikan kampung bernama proyek Muhamad Husni Thamrin yang berlangsung dengan sukses sampai tahun 1999. Para digma terhadap kampung yang semula di anggap masalah, akhirnya memiliki jalan keluarnya, apa yang dinamakan turner dengan urban sebagai solusi, sebuah pendekatan yang melibatkan komunitas, sehingga model pembangunan ini dikenal sebagai pembangunan partisipatif.<sup>6</sup>

Aspek kesehatan perumahan dan lingkungan permukiman dihubungkan dengan definisi sehat menurut WHO, yaitu sehat adalah suatu keadaan yang lengkap dari fisik, mental, dan kesejahteraan sosial tidak hanya sekedar bebas

<sup>6</sup> Darrundono, *Jurnal Tesis Mencari Model Pembedgunaan Perumahan Yang Berkelanjutan*, 2007

dari sakit dan cacat yang memungkinkan seseorang dapat bekerja secara produktif. Penelitian menunjukkan bahwa penduduk yang tinggal di daerah pemukiman kumuh mempunyai kejadian penyakit menular dan kecelakaan dalam rumah yang lebih tinggi dibandingkan dengan mereka yang tinggal di lingkungan pemukiman yang lebih baik. Presedur penilaian dan persetujuan pembangunan perumahan dan lingkungan pemukiman harus memastikan tentang ketersediaan jaringan suplai air bersih, saluran pembuangan air limbah, pengumpulan dan pembuangan sampah, jalan aspal ataupun paving, penerangan jalan, lapangan parkir, tempat terbuka, serta fasilitas lain yang diperlukan.<sup>7</sup>

Penanganan Permukiman kumuh ; teratur; sangat kumuh dan tidak teratur, kebutuhan perumahan alternatif penanganannya dibuatkan rumah susun (rusun) baik yang sifatnya untuk disewakan ataupun di jual untuk dimiliki oleh para pemukim tersebut, jenis dan macam Rusun tersebut disesuaikan dengan kondisi dan konsumen.<sup>8</sup>

### **2.3.1 Konsep Penataan Lingkungan Perumahan dan Permukiman**

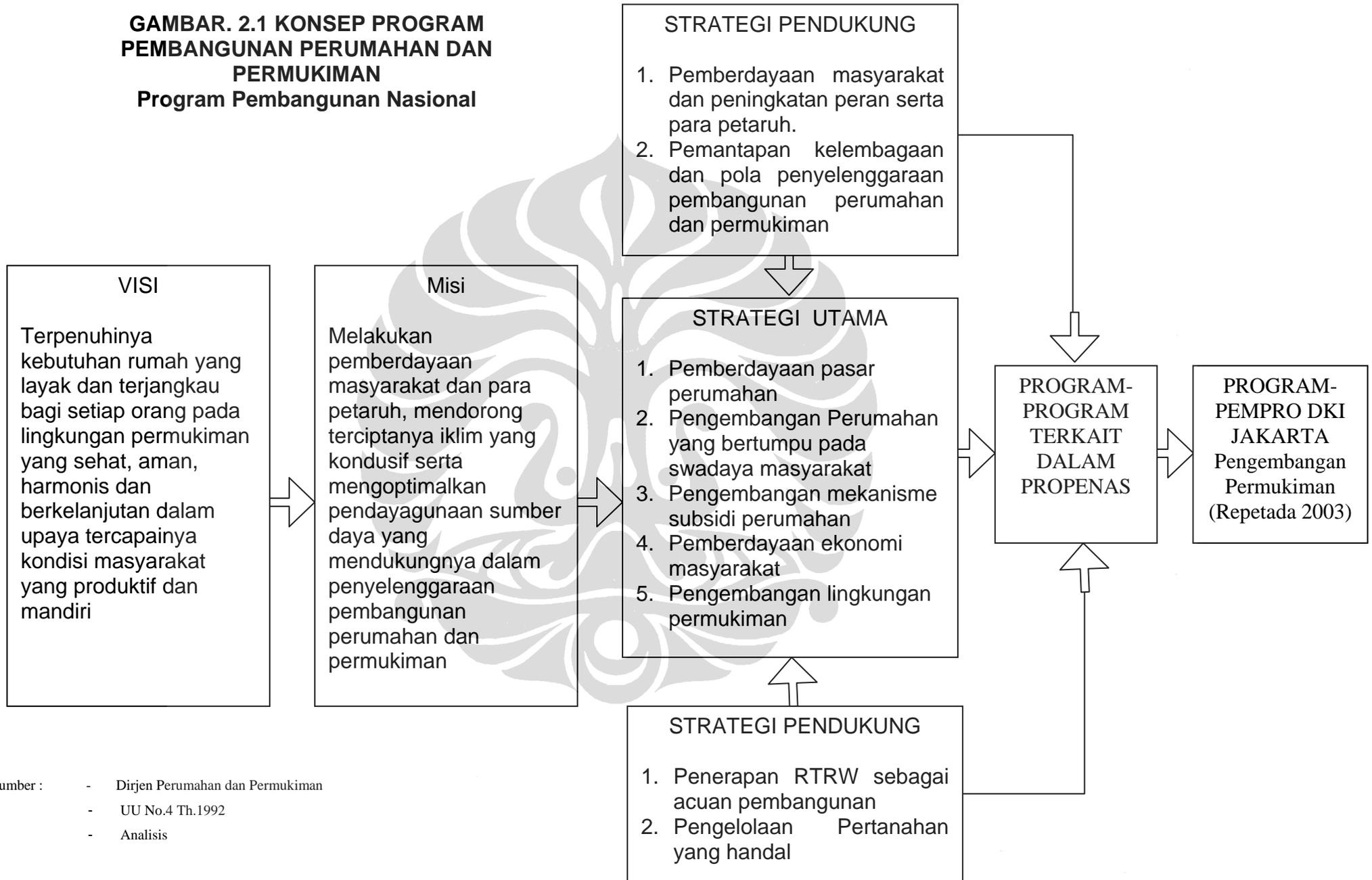
Konsep pembangunan trribina,yaitu bina sosial, bina ekonomi dan bina fisik lingkungan, konsep ini lebih di arahkan pada peran masyarakat dalam pembangunan permukiman untuk meningkatkan mutu kehidupan masyarakat yang lebih berkualitas melalui pendekatan community Basid Development yang dilaksanakan secara komperehensif, terpadu dengan melibatkan peran masyarakat lokal, skala terfokus, berkelanjutan dan terorganisasi.

---

<sup>7</sup> Soedjajadi keman,*Jurnal lingkungan pemukiman*,vol.2 No.1.Juli2005

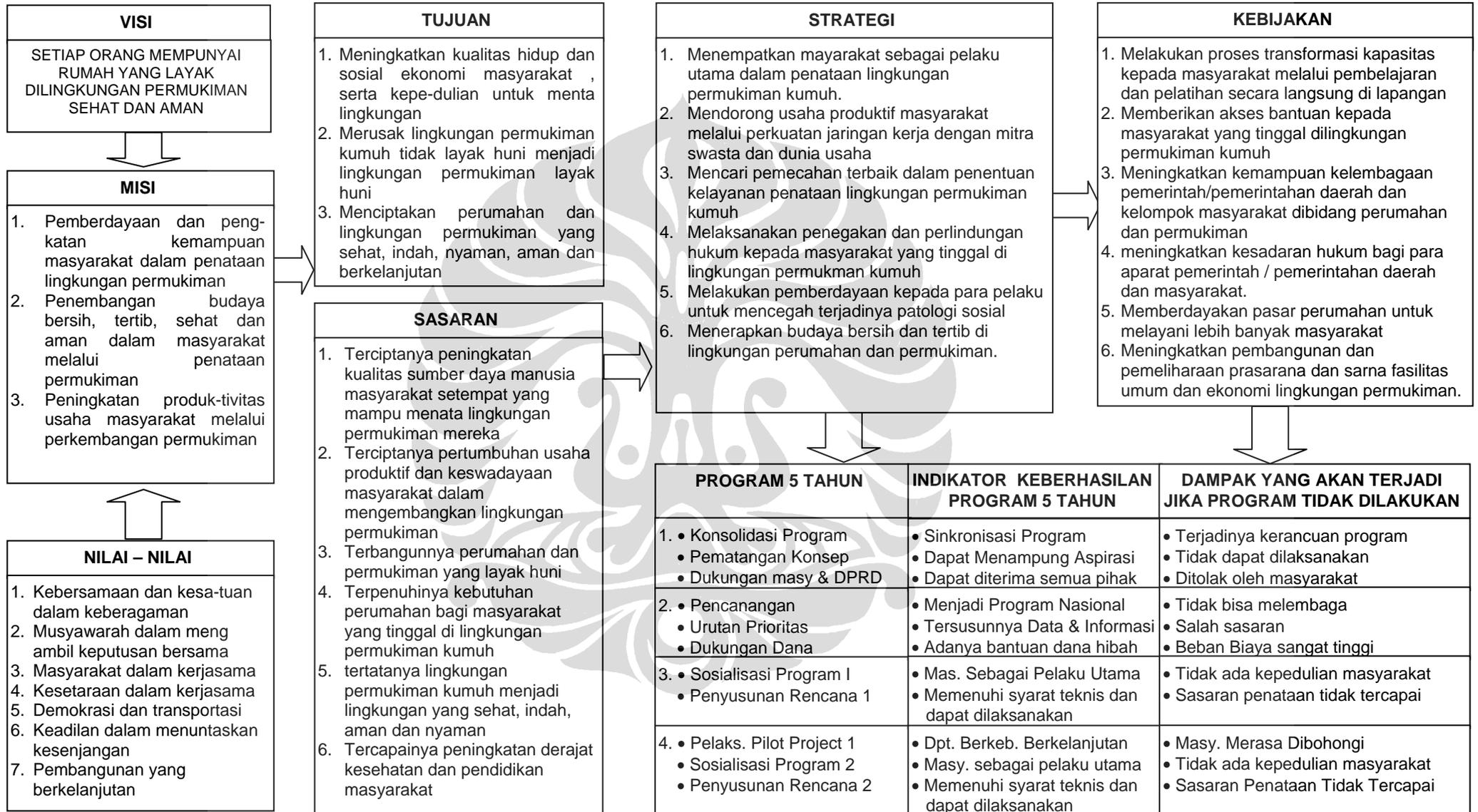
<sup>8</sup> Rusydi Alimaman, *Pengkajian Perencanaan Penataan”Cekungan Bandung” secara Lintas sektoral.Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman*

**GAMBAR. 2.1 KONSEP PROGRAM  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN  
PERMUKIMAN  
Program Pembangunan Nasional**



Sumber :  
- Dirjen Perumahan dan Permukiman  
- UU No.4 Th.1992  
- Analisis

**GAMBAR 2.2 PERENCANAAN STRATEGI KONSEP PENCANANGAN GERAKAN NASIONAL PENATAAN LINGKUNGAN PERMUKIMAN KUMUH**



Sumber : Dirjen Perumahan dan Permukiman Dep.Kimpraswil

## 2.3.2 Kebijakan dan Strategi Perumahan dan Permukiman

### A. Kebijakan

- Kebijakan Nasional

Bidang perumahan dan permukiman pentingnya perumahan dan permukiman

- a. Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia
- b. Rumah beserta lingkungan merupakan pusat kegiatan manusia.
- c. Prasarana, sarana dan utilitas umum penting untuk mendukung kegiatan manusia.
- d. Pembangunan perumahan dan permukiman mendukung pertumbuhan sektor ekonomi lainnya.

- Kebijakan umum perumahan dan permukiman

- a. Pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman menjadi tanggung jawab bersama pemerintah dan masyarakat.
- b. Pembangunan perumahan dan permukiman mengacu pada prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan.

- Kebijakan Daerah

Bidang Perumahan dan Permukiman

- Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman yang terjangkau oleh masyarakat
- Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan.
- Peningkatan peran serta masyarakat dan dunia usaha dalam penyediaan perumahan dan permukiman
- Pengembangan sistem pendanaan pembangunan perumahan dan permukiman
- Pemantapan kelembagaan, pola pengelolaan pembangunan serta pengembangan peraturan pendukung
- Pembangunan perumahan tetap berpedoman pada rencana fisik tata ruang DKI Jakarta yang telah tertuang dalam RTRW DKI Jakarta

- Menggariskan Rencana Strategis yang mencakup program prioritas, diantaranya program pengentasan dan penanganan permukiman kumuh.<sup>9</sup>

## **B. Strategi Nasional**

1. Pengembangan peraturan perundang-undangan dan penetapan kelembagaan di bidang perumahan dan permukiman serta fasilitas pelaksanaan penataan ruang kawasan permukiman yang transparan dan partisipatif.
  - a. Penyusunan berbagai peraturan perundang-undangan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman,
  - b. Pemantapan kelembagaan dengan mendorong terbentuknya lembaga perumahan dan permukiman yang handal dan responsif, serta meningkatkan kapasitas para pelaku pembangunan.
2. Pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau dengan menitikberatkan kepada masyarakat miskin dan berpendapatan rendah.
  - a. Pengembangan sistem pembiayaan dan pemberdayaan pasar perumahan (pasar primer dan pasar sekunder).
  - b. Pengembangan perumahan swadaya.
  - c. Pengembangan berbagai jenis dan mekanisme subsidi perumahan.
  - d. Pemberdayaan ekonomi masyarakat miskin.
  - e. pemenuhan kebutuhan perumahan dan kebutuhan perumahan dan permukiman akibat bencana alam dan kerusakan sosial.
3. Perwujudan kondisi lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.
  - a. Peningkatan kualitas lingkungan permukiman, terutama permukiman kumuh.

---

<sup>9</sup> Presentasi Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta tahun 2001

- b. Pengembangan penyediaan prasarana dan sarana lingkungan permukiman.
- c. Penerapan tata lingkungan permukiman.
- d. Pengawasan konstruksi keselamatan bangunan.
- e. Pengelolaan asset gedung dan rumah negara.<sup>10</sup>

### C. Strategi Daerah

- Meningkatkan pemanfaatan lahan melalui program peremajaan permukiman kumuh untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana / Murah dan penyediaan ruang terbuka hijau.
- Mendorong dan mempercepat ketersediaan perumahan dan permukiman sebagai terencana dan terpadu dalam kurun waktu 3 pelita.
- Lebih meningkatkan peran serta masyarakat dengan prinsip “Community based development”.
- Mengembangkan dan mempercepat terwujudnya lingkungan hunian yang berimbang, serasi dan berwawasan lingkungan.
- Mencari, memobilisasi dan mengembangkan sumber-sumber pembiayaan guna meningkatkan pembangunan perumahan dan permukiman.<sup>11</sup>

#### 2.3.3 Perencanaan

Rencana strategis daerah Provinsi DKI Jakarta tahun 2002-2007 (Renstrada) telah ditetapkan melalui Perda No. 10 tahun 2002. Prinsip pembuatan rencana strategi ini secara khusus dapat pula diterapkan dalam rencana strategis bidang perumahan dan permukiman. rencana strategis daerah (renstrada) Provinsi DKI Jakarta tahun 2002-2007 adalah. :

1. Proaktif bukan reaktif dengan adanya perubahan dalam lingkungan yang semakin kompleks, maka perlu melakukan perencanaan atas perubahan tersebut secara proaktif dan bukan reaktif.

---

<sup>10</sup> Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan permukiman di Indonesia tahun 2002  
Dirjen Perumahan dan Permukiman Dep.Kimpraswil

<sup>11</sup> Presentasi Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta

2. Berorientasi output, bukan input, untuk mencapai keberhasilan dalam pengelolaan maka perencanaan strategik di perlukan agar dapat menuntun diagnosa organisasi kepada pencapaian hasil yang diinginkan secara objektif.
3. Visioner perencanaan strategik yang dibuat harus berorientasi pada masa depan, sehingga memungkinkan organisasi untuk memberikan komitmen pada aktivitas dan kegiatan di masa mendatang.
4. Adaptif dan akomodatif perencanaan strategik yang dibuat harus mampu melakukan penyesuaian terhadap perkembangan yang muncul, sehingga dapat memanfaatkan peluang yang ada.
5. Berorientasi pelayanan prima kepuasan masyarakat merupakan faktor penentu keberhasilan supaya tetap dapat diterima masyarakat dan pelayanan yang diberikan harus disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat.
6. Komunikatif dan partisipatif implementasi perencanaan strategik akan dapat murtalisasi komunikasi dan partisipasi, mengakomodasi perbedaan kepentingan dan nilai serta mendorong proses pengambilan keputusan yang teratur maupun keberhasilan pencapaian tujuan organisasi.

Lingkup subtansi perencanaan penataan lingkungan permukiman mencakup.

- a. Perencanaan dan perancangan lingkungan permukiman meliputi penanganan kegiatan perbaikan serta penyediaan prasarana dan sarana lingkungan komponen penataan lingkungan permukiman ini mencakup :
  - Prasarana pergerakan (jalan lingkungan / koral dan jalan kolektor, pedestrian).
  - Drainase
  - Sanitasi
  - Penyediaan air bersih
  - Penataan bangunan, ruang terbuka dan ruang terbuka hijau
  - Pengaturan dan penyediaan utilitas keselamatan bangunan dan lingkungan

- Perencanaan dan perancangan perumahan (mans housing dan multi story housing)
- a. Pelestarian/konservasi kawasan / lingkungan pada permukiman penanganan yang dapat tetap menghidupkan pelestarian dan perlindungan berguna (perumahan) dan lingkungan tradisional, nelayan, kotalama dan lingkungan permukiman spesifiknya.
- b. Pengembangan kembali lingkungan permukiman (kawasan) penanganan pemanfaatan ruang lingkungan seoptimal mungkin sesuai rencana tata ruang berdasarkan pertimbangan, ekonomi, sosial atau keamanan, sehingga perlu adanya perubahan ruang (lingkungan permukiman kumuh, kawasan strategis dll).
- c. Pembangunan baru lingkungan permukiman; kegiatan pembangunan baru suatu lingkungan perumahan dan permukiman (kasiba, lisiba dan kota baru)
- d. Pengendalian pemanfaatan ruang/lingkungan ; melalui upaya / kegiatan perwujudan bangunan dan lingkungan permukiman yang layak huni, aman, nyaman, sehat, selaras, menarik dan lestari, baik di kawasan perkotaan maupun pedesaan.<sup>12</sup>

#### **2.3.4 Pelaksanaan**

##### **a. Perbaikan Lingkungan**

Pembangunan perumahan dan permukiman di Provinsi DKI Jakarta telah dilakukan sejak tahun 1969 sampai saat ini, diantaranya dengan program perbaikan kampung (kampung inprovement program) yang dikenal dengan nama proyek Muhammad Husni Thamrin (MHT). Program ini telah berjalan sejak Pelita I sampai saat ini ,dari mulai MHT I sampai IV

Sejarah pelaksanaan perbaikan lingkungan di Provinsi DKI Jakarta :

- 1969 – 1984 proyek MHT I di luncurkan dan terbukti dapat meningkatkan kualitas lingkungan dan mengatasi permasalahan

<sup>12</sup> Wahyu, *Penataan lingkungan Permukiman Dirjen Perkim Dep. Kimpraswil hal 2*

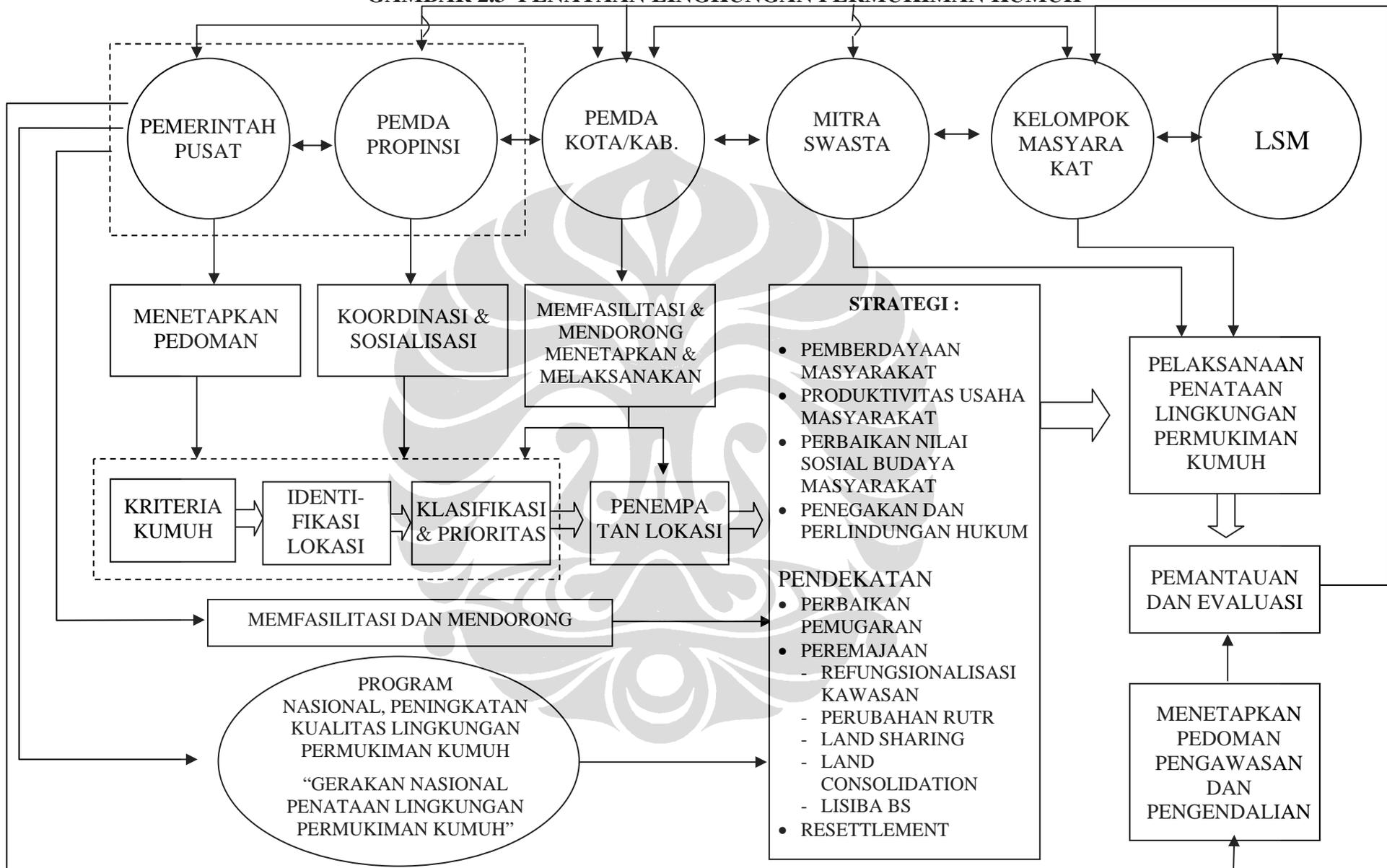
penyediaan perumahan yang dilakukan secara terpadu dengan komponen fisik lingkungan.

- 1985 – 1989 proyek MHT II dilaksanakan pada Daerah Aliran Sungai (DAS) dan dilaksanakan sektoral dengan komponen fisik lingkungan.
- 1990-2000 : Proyek MHT III dilaksanakan di 85 kelurahan secara terpadu dengan komponen sosial, ekonomi dan fisik lingkungan (TRI Bina)
- 2001-2005 di perkenalkan dengan istilah MHT III Plus (MHTIV) tetap menggunakan aspek tri bina dengan penambahan komponen legal aspek pertanahan didalamnya.
- 2006- sekarang : Dengan melalui pelatihan keterampilan pinjaman modal usaha kecil dan pembangunan fisik lingkungan, hasilnya masih belum memunculkan keterpaduan kegiatan yang dapat mendorong terjadinya peningkatan kualitas hidup khususnya bidang perumahan, sehingga 2006 di perkenalkan model MHT” Dedicated Program” dengan sasaran pendekatan tetap Tri Bina yang lebih terpadu dan saling memberikan dorongan kuat pada peningkatan kualitas lingkungan.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Laporan akhir PT.Multidecon Consultan Perbaikan Kampung(Dedicated) th 2006

**GAMBAR 2.3 PENATAAN LINGKUNGAN PERMUKIMAN KUMUH**



Sumber : Dirjen Perumahan dan Permukiman Dep.Kimpras

b. Konsolidasi tanah

Pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman lain yang pernah di coba di Pemda DKI Jakarta adalah konsolidasi tanah, yaitu untuk menata kembali tanah yang tidak teratur dan terpecah-pecah dengan melengkapi sarana dan prasarana serta fasilitas dan utilitas, penanganan program ini di Kota Jakarta belum dapat diterima oleh masyarakat. Bentuk konsolidasi tanah dapat diterapkan apabila lahannya kosong tanpa bangunan, tetapi kalau di laksanakan pada lahan yang padat bergunanya akan sulit untuk dapat diterapkan

c. Peremajaan Lingkungan

Peremajaan lingkungan yang dikembangkan oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta adalah pembangunan rumah susun terutama rumah susun sederhana. Pembangunan rumah susun sederhana umumnya dibangun diatas lahan kosong dan belum banyak dibangun pada permukiman kumuh. Rumah susun sederhana yang dibangun di lahan kumuh di coba diterapkan dilingkungan permukiman Angke yang diremajakan melalui keterpaduan proyek yang ditangani Proyek Perbaikan Kampung (Bappem MHT) dan Pembangunan Rumah sewa Bertingkat (PD Pembangunan Sarana Jaya).

Pelaksanaan pembangunan dilakukan dengan tanah dibebaskan, rumah digusur, penghuni ditampung sementara dirumah sewa yang telah ada, rumah sewa bertingkat atau rumah susun dibangun, dan setelah pembangunan selesai, penghuni tadi pindah kerumah susun ini. Demikian seterusnya sehingga diciptakan sistem berantai.

Kawasan kemayoran diremajakan melalui pembangunan Kota Baru Bandar Kemayoran yang dikelola oleh BPKK (badan Pengelola Kawasan Kemayoran). Penghuni diusahakan masuk ke rumah susun Kemayoran yang dibangun oleh Perum Perumnas atau pindah ke rumah sederhana/sangat sederhana di Tangerang, Depok dan Bekasi.<sup>14</sup>

Beberapa kawasan lingkungan permukiman di wilayah DKI Jakarta yang dikategorikan sebagai kawasan kumuh barat yang perlu diremajakan antara lain lihat tabel dibawah 2.1.

---

<sup>14</sup> Laporan Akhir penyusunan mekanisme penanganan pembangunan perumahan Dan permukiman th 2004 PT.Arun Prakarsa Inforindo

Tabel 2.1  
PERUMAHAN KUMUH BERAT DI DKI JAKARTA

No	Kota	Kecamatan	Kelurahan	RW	Klasifikasi Kumuh	Luas (Ha)	Jumlah (KK)	
1	Jakarta Selatan	Tebet	Bukit Duri	10	Barat	4,15	343	
				11	Barat	1,10	420	
2	Jakarta Timur	Jatinegara	Pinang Besar Selatan	02	Barat	2	260	
3	Jakarta Pusat	Tanah Abang	Kebon Melati	15	Barat	0,86	608	
				16	Barat	0,18	30	
				03	Barat	4,7	540	
				04	Barat	5,15	305	
				05	Barat	0,49	75	
		Menteng Sawah besar	Pegangsaan	05	Barat	0,09	15	
				01	Barat	3	446	
				07	Barat	2	250	
				04	Barat	1,05	300	
				05	Barat	5	251	
4	Jakarta Barat	Kebon Jeruk	Kedoya Utara	08	Barat	12	1975	
				02	Barat	0,68	175	
		Grogol Petamboran	Wijaya Kusuma	05	Barat	6,2	70	
				11	Barat	4,2	275	
		Tambora	Kredang	04	Barat	4,2	275	
				Jembatan Besi	03	Barat	2	325
					02	Barat	1	88
					04	Barat	1,34	125
					05	Barat	2,12	127
				06	Barat	1,23	143	
				07	Barat	1,4	92	
				08	Barat	2,65	142	
				09	Barat	1	168	
				10	Barat	1,56	137	
		Tambora	03	Barat	0,8	120		
			07	Barat	1,45	69		
		Pekojan	07	Barat	0,68	797		
			09	Barat	1,16	327		
		Cengkareng	Pinangisia	07	Barat	2	285	
				Kedaung Kali Angke	01	Barat	14,7	800
Kapuk	01				Barat	20,21	952	
	04				Barat	3,85	428	
16	Barat			30,24	4384			
Cengkareng	02	Barat	10	805				
5	Jakarta utara	Penjaringan	Penjaringan	07	Barat	4	147	
		Pademangan	Pademangan barat	12	Barat	4	2400	
				04	Barat	2,6	460	
		Tanjung Priok	Tanjung priok	06	Barat	2,5	284	
		Cilincing	Marunda	01	Barat	32	281	

Sumber: Laporan Akhir penyusunan mekanisme penanganan pembangunan perumahan Dan permukiman th 2004 PT.Arun Prakarsa Inforindo

### 2.3.5 Pengendalian

1. Pengawasan Pembangunan.

Merupakan upaya pengendalian pembangunan melalui pengawasan kegiatan pembangunan dilapangan dengan mengacu kepada standar teknis (untuk perencanaan dan perancangan) dan standar pelayanan minimal (untuk pencapaian manfaat) yang diberlakukan setempat dengan Perda, serta pengawasan pemanfaatan dana-dana pendukung dari pemerintah maupun lembaga-lembaga lain.

2. Pengawasan Pemanfaatan/Penghunian.

Merupakan upaya melaksanakan "tera" kelayakan hasil pembangunan hingga secara fungsional dapat dimanfaatkan/ dioperasikan sebagai perumahan dan permukiman. Pengawasan penghunian juga ditujukan untuk menangani hubungan antara pemilik dan pemanfaat/penyewa rumah hingga dapat menghindarkan adanya sengketa. Disamping itu juga perlu dikembangkan pengawasan pemanfaatan hunian yang didukung dengan fasilitas/subsidi pemerintah.

3. Penerapan prosedur dan mekanisme pengendalian.

Merupakan upaya pengendalian terpadu baik vertikal maupun horizontal antar sesama lembaga yang terkait dalam penanganan perumahan dan permukiman yang dapat diikuti oleh pengawasan oleh masyarakat.<sup>15</sup>

## 2.4 MASALAH PENATAAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DI PROVINSI DKI JAKARTA.

Permasalahan permukiman kumuh; Persampahan, air limbah, kemacetan lalu lintas dan pedagang kaki lima merupakan permasalahan yang banyak dihadapi oleh Kota dan Kabupaten.<sup>16</sup>

Sarana perkotaan mutlak keberadaannya di perkotaan, rata-rata dalam suatu kota hampir mencapai 11% luas lahan kota, 36,5% untuk kebutuhan

---

<sup>15</sup> Tupoksi Dinas/Subdinas Bidang Perumahan dan Permukiman Kabupaten/Kota Dirjen Perkim Dep.Kimpraswil th 2001

<sup>16</sup> Rusydi Alimaman, Pusat Penelitian dan pengembangan permukiman-KIMPRASWIL

ruang terbuka berupa jalan, taman dan lainnya dan 52% untuk kepentingan hunian.<sup>17</sup>

Permasalahan perkotaan khususnya masalah penyediaan perumahan yang masih kurang, maka sudah saatnya kita mengembangkan pembangunan perumahan di perkotaan melalui pembangunan penataan kawasan permukiman kumuh dan pembangunan rumah susun. Uraian masalah yang berpengaruh dalam penataan kawasan permukiman kumuh di provinsi DKI Jakarta adalah sebagai berikut;

#### 2.4.1 Masalah Bidang Sosial

- Tingkat pendidikan rendah
- Kelembagaan Sosial umumnya pasif
- Kepedulian masyarakat terhadap lingkungan kurang
- Tingkat kriminalitas tinggi
- Kurang sosialisasi dengan masyarakat
- Terjadinya kesenjangan sosial akibat pembangunan yang tidak merata

#### 2.4.2 Masalah Bidang Ekonomi

- Status pekerjaan , umumnya pada sektor informal
- Incom perkapita , dibawah Rp. 300.000
- Tingkat pengangguran tinggi
- Pinjaman lembaga keuangan untuk perumahan
- Pengembangan pusat ekonomi tidak terpadu
- Ketidakpastian kebijakan Pemerintah di sektor keuangan dan industri konstruksi

#### 2.4.3. Masalah Bidang Fisik Lingkungan

Prosedur penilaian dan persetujuan pembangunan perumahan dan lingkungan permukiman harus memastikan tentang ketersediaan jaringan suplai air bersih, saluran pembuangan air limbah, pengumpulan dan pembuangan sampah, saluran

---

<sup>17</sup> Sumber data di SENEGAL-DAKAR, *Manuel di urbanisme, pour les paysen developpement, volum6-les equitment urbans, Aquince francaise paar.*

pematusan, jalan aspal ataupun paving, penerangan jalan, lapangan parkir, tempat terbuka, serta fasilitas lain yang diperlukan.<sup>18</sup>

- Terletak dipinggir dan diatas badan sungai, tanah Negara, pinggir rel kereta api, dibawah kolong jembatan
- Rawan bencana kebakaran, banjir dan penyakit
- Tidak memenuhi syarat kesehatan
- Kualitas hunian sebagian besar semi dan non permanen
- Pola hunia tidak ber struktur, jarak antar bangunan rapat, tidak ada ruang terbuka
- Status hukum, tanah negara/garapan
- Kepadatan penduduk rata-rata 500 s/d 650 jiwa/Ha
- Sanitasi lingkungan kurang baik
- Beralihnya fungsi penggunaan Ruang

#### 2.4.4. Masalah pengembangan perumahan

- keterbatasan lahan
- Tingginya tingkat spekulasi tanah
- Penyediaan sarana, prasarana dan infrastruktur menjadi mahal.
- Penduduk berpenghasilan rendah menempati tanah negara atau daerah lain yang berbahaya
- Banyaknya pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah maupun swasta
- Kemampuan pemerintah daerah adalah 1.667 unit rumah susun pertahun (6 tahun terakhir)
- Kurangnya jumlah rumah sekitar 101.229 rumah tahun 2000

#### 2.4.5 Masalah Penduduk dan kualitas lingkungan

Kebijakan Pemerintah jarang mempersoalkan udara sebagai salah satu lingkungan fisik yang sangat berpengaruh pada kesehatan dan ketenangan hidup mereka. Aksesibilitas terhadap sarana sanitasi dasar baru mencapai 75 % dari total penduduk,

---

<sup>18</sup> Soedjadi Keman, *Jurnal Kesehatan lingkungan*, Vol.2.No.1 Juli 2005 : 29-42.

itupun daru sebatas cubluk atau jamban sederhana, yang belum dapat menyelesaikan pencemaran lingkungan secara baik dan signifikan.<sup>19</sup>

Awal abad ke-21, tingkat urbanisasi dunia mencapai 50%, berarti separuh penduduk dunia berdiam di daerah perkotaan, Di Indonesia yang tingkat urbanisasinya saat ini telah mencapai 42% dan diprediksi akan mencapai 50 % pada 2010, kota-kata akan semakin padat dan sarat dengan masalah.<sup>20</sup>

- Pertumbuhan penduduk tinggi
- Penyebaran penduduk tidak merata
- Penduduk lebih terkonsentrasi kepusat kota, keadaan ini menimbulkan tekanan wilayah perkotaan
- Banyaknya daerah permukiman kumuh (1.663,71 Ha)

#### Lingkungan sub standar

- Buruknya sarana dan prasarana dipermukiman kumuh
- Pencemaran lingkungan oleh industri dan fasilitas lainnya
- Tidak seimbang laju kebutuhan sarana dan prasarana lingkungan dengan kemampuan penyediannya
- Terjadi kesenjangan antar lingkungan permukiman (kaya vs miskin) yang rawan gejolak yang menimbulkan konflik sosial
- Terbatasnya daya dukung lingkungan bagi pengembangan perumahan dan permukiman

#### 2.4.6 Masalah pemberdayaan masyarakat

Apa yang dinamakan Turner dengan urban sebagai solusi (*urban as salution*), sebuah pendekatan yang melibatkan komunitas, sehingga model pembangunan ini dikenal sebagai pembangunan partisipatif.<sup>21</sup>

- Pedoman standar pemberdayaan masyarakat miskin belum tersosialisasi

<sup>19</sup> Erni Damanhuri, *Jurnal Infrastruktur dan Lingkungan Binaan, Air, Sanitasi dan Udara Bersih* *Kebutuhan dasar dalam lingkungan Permukiman.*

<sup>20</sup> Darrundono, *Jurnal Tesis Mencari Model Pembedgunaan Perumahan Yang Berkelanjutan*, 2007

<sup>21</sup> Darrundono, *Jurnal Tesis Mencari Model Pembedgunaan Perumahan Yang Berkelanjutan*, 2007

- Kurangnya Pembentukan Badan kelembagaan dilokasi kumuh
- Masyarakat menjadi manja dengan banyaknya program yang masuk dipermukiman mereka
- Belum adanya acuan baku pemberdayaan masyarakat miskin

#### 2.4.7 Masalah penanganan bencana alam

- Tingginya kecendrungan masyarakat untuk membangun kembali lahan eks kebakaran dengan teknologi dan material seadanya
- Belum tersedianya tempat penampungan korban kebakaran yang memadai
- Sarana dan prasana pemadam kebakaran tidak tersedia

#### 2.4.8 Masalah Penyediaan Perangkat Peraturan

- Belum tersedianya IMB yang mudah dan terjangkau masyarakat miskin
- Belum tegasnya pelaksanaan aturan Agraria
- Peruntukan tata ruang dan fungsi belum jelas
- Pedoman teknis Pembangunan Perumahan dan permukiman kurang sosialisai
- Belum tersedianya KPR Rumah Susun

#### 2.4.9 Masalah Pengembangan Kelembagaan

Pola penanganan lingkungan kumuh yang serius dan terpadu ditawarkan dengan tiga modal utama, yaitu adanya kelembagaan yang baik, keterbukaan dan partisipasi masyarakat yang makin menyatu.<sup>22</sup>

- Kurangnya koordinasi antar pemerintah daerah dalam pembangunan perumahan dan permukiman
- Pembentukan Badan kelembagaan dilokasi kumuh
- Perlu kemudahan dan penyederhaan mekanisme kelembagaan
- Skala kelembagaan pada tingkat lokal yang langsung dapat mengakses masyarakat setempat

<sup>22</sup> Doso Winarno, Kota , *Kekumuhan dan Pembangunan*, [www.pemda-diy.go.id](http://www.pemda-diy.go.id), 2007

#### 2.4.10 Masalah Penyediaan Pembiayaan

Perumahan dan lingkungannya merupakan kebutuhan utama bagi manusia. Secara finansial mereka belum mampu karena faktor kemiskinan, ketidakmampuan, ketidakberdayaan dan ketidaktahuan yang menyebabkan mereka belum berhasil untuk mewujudkan secara baik.<sup>23</sup>

- Faktor pembiayaan meliputi unsur mikro dan unsur makro
- Subsidi silang tidak menguntungkan secara ekonomis dan efisien.
- Pola pendanaan langsung
- Pola pendanaan Pemerintah
- Dana murah berjangka panjang
- Mekanisme perbankan sub standar

#### 2.5 PENELITIAN YANG RELAVAN

Penelitian yang relevan dengan tesis ini

1. Darrundono (2007) melakukan penelitian mencari model pembangunan perumahan yang berkelanjutan penelitian ini berhasil menyimpulkan persiapan sosial yang matang sejak kelompok sasaran masih diam di permukiman kumuh, dengan menyediakan sedikitnya prasarana dasar, air bersih dan sanitasi, sampai kualitas hidup mereka terangkat dan mampu membayar sewa rumah susun. Setelah itu baru membongkar bangunan yang ada, merancang permukiman yang secara fisik dapat mempertahankan modal sosial komunitas, sehingga model ini berkelanjutan, dan merancang suatu kawasan dengan tiga model pembangunan yaitu gabungan antara perbaikan kampung, konsolidasi lahan dan perkembangan.
2. Enri Bamanhuri , air, sanitasi dan udara bersih kebutuhan dasar dalam lingkungan permukiman. Penelitian ini berhasil mengidentifikasi faktor kinerja mutu, mereka bertempat tinggal dikawasan tersebut memberikan kesempatan hunian, walaupun kumuh yang masih dalam jangkauan

---

<sup>23</sup> Erni Damanhuri, *Jurnal Infrastruktur dan Lingkungan Binaan, Air, Sanitasi dan Udara Bersih Kebutuhan dasar dalam lingkungan Permukiman.*

kemampuan mereka berkembang dan bertambahnya luasnya kawasan kumuh, baik di perdesaan maupun diperkotaan merupakan cerminan dari ketidak mampuan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah untuk memiliki dan menghuni rumah yang layak dan sehat.

3. Heri Eko Priyono (2003) pengaruh identifikasi faktor Resiko terhadap kinerja waktu untuk pelaksanaan pembangunan rusun dan apartemen, penelitian ini menyimpulkan peran identifikasi faktor resiko terhadap waktu adalah keterlambatan pembayaran kantor wilayah kepada sub kontraktor/supplier
4. Dewi Rosa kentari (2003) pengaruh proses pembebasan tanah terhadap kerja proyek perumahan, penelitian menyimpulkan pendataan status kepemilikan atas tanah sangat penting. Untuk dilakukan sebelum dilakukan pembebasan tanah, proses sertifikasi yang baik dan menyederhanakan prosedur serta birokrasi dalam pengurusan surat kepemilikan tanah sederhana sehingga dapat meningkatkan kualitas kinerja proyek pembebasan tanah.
5. Litbang dengan PT. Mapalus manggala engineering tahun 2004 kajian penataan Rumah kumuh kota Bandung kesimpulan penelitian dari berbagai program penanganan permukiman kumuh yang telah dilaksanakan di Bandung sejak awal tahun delapan puluhan tersebut, memperjelas bahwa hanya dua faktor yang bisa diantisipasi yaitu konstruksi jalan dan persampahan. Hal ini diperkirakan penanganan permukiman kumuh adalah program pemerintah tingkat nasional. Pemerintahan kota hanya sebagai pelaksana atau paling jauh menanggapi prakasa pemerintah nasional. Begitupun warga tidak partisipatif dilibatkan, sehingga keberlangsungan program tidak terjadi.
6. Doso Winarno, 2007, Kota, Kekumuhan dan Pembangunan, peneliti menyimpulkan konsep Guided Land Development (GLD) mengusahakan agar penanganan kumuh dengan pengembangan tata ruang wilayah yang sedang dan akan berkembang diarahkan melalui pola infrastuktur yang lebih terencana dan terpadu dengan melibatkan masyarakat setempat dalam perencanaan wilayah, penanganan kumuh

melalui program perbaikan kampung agar lebih komprehensif dengan pendekatan terpadu.

## 2.6 KESIMPULAN

Hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian karena berdasarkan teori. Berdasarkan latar belakang, perumusan masalah, landasan teori dan pustaka serta informasi yang relevan maka disusun hipotesa Penyebab permukiman kumuh karena faktor sosial, ekonomi, prasarana fisik lingkungan dan peran serta masyarakat . Dengan melakukan identifikasi faktor-faktor risiko yang berpengaruh dalam penataan kawasan permukiman kumuh di provinsi DKI Jakarta dapat meningkatkan kualitas mutu lingkungan Perumahan dan Permukiman”.

