

## Strategi Penentuan Prioritas Kawasan Permukiman Ciloseh Kota Tasikmalaya Berdasarkan Kriteria Kekumuhan

<sup>1</sup>Risya Nurazizah, <sup>2</sup>Bambang Pranggono, Ir., M.B.A

<sup>1,2</sup>*Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik,  
Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116  
e-mail: risyanurazizah726@yahoo.co.id*

**Abstract.** The development of a city can not be separated from the population growth occurring either occurring naturally or as a result of urbanization. Increasing the number of population is directly proportional to the amount of increase in housing needs. On the other hand, the amount of urban land is limited. Allah in Surah Al-A'raaf paragraph 74 has ordered a man to remain erect buildings in a decent place to wake up. Tasikmalaya city as a city that experienced a shift in the role of being Regional Activity Centres for the area behind it increasingly shows the rapid development so as to encourage the development of urbanization and cause an imbalance between the amount of land to population. The phenomenon raises issues growing problem of illegal buildings in the border region Ciloseh river and rail. The aim of this study is the identification of settlements located along the river and the railway Ciloseh based criteria untidiness and determining the handling and priority handling is done. This study uses the identification guidelines slum vitality which includes non-economic criteria, the criteria of economic vitality, land status criteria, criteria for infrastructure conditions, government commitment and priority handling. The method used to assess the criteria slums is the weighting system. In this study, the study area was divided into three blocks of assessment. Results of the assessment showed that the block 1 has a high-level slum category, block 2 has a rundown medium category and block 3 has a low rundown category. Based on the characteristics of slums, block 1 priority for treatment performed in the first stage using treatment efforts through property development approach while the handling of the blocks 2 and 3 is done through your approach to land development in the next stage.

**Key Words:** Urbanization, Slum Area, Property Development, Guide Land Development

**Abstrak.** Perkembangan suatu kota tidak terlepas dari pertumbuhan penduduk baik yang terjadi secara alamiah maupun yang terjadi sebagai akibat adanya urbanisasi. Peningkatan jumlah penduduk berbanding lurus dengan jumlah peningkatan kebutuhan tempat tinggal. Di sisilain, jumlah lahan di perkotaan bersifat terbatas. Allah SWT dalam Q.S Al-A'raaf ayat 74 telah memerintahkan manusia untuk tetap mendirikan bangunan di tempat yang layak bangun. Kota Tasikmalaya sebagai kota yang mengalami pergeseran peran menjadi PKW (Pusat Kegiatan Wilayah) untuk wilayah belakangnya semakin menunjukkan pesatnya perkembangan pembangunan sehingga mendorong terjadinya urbanisasi dan menimbulkan ketidakseimbangan antara jumlah lahan dengan jumlah penduduk. Fenomena tersebut memunculkan issue permasalahan tumbuhnya bangunan liar di kawasan sempadan Sungai Ciloseh dan rel kereta api. Tujuan dari penelitian ini adalah melakukan identifikasi terhadap permukiman yang berada di sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api berdasarkan kriteria kekumuhan serta menentukan upaya penanganan dan prioritas penanganan yang dilakukan. Penelitian ini menggunakan pedoman identifikasi permukiman kumuh yang meliputi kriteria vitalitas non ekonomi, kriteria vitalitas ekonomi, kriteria status tanah, kriteria kondisi prasarana, komitmen pemerintah dan prioritas penanganan. Metode yang digunakan untuk menilai kriteria permukiman kumuh adalah dengan system pembobotan. Dalam penelitian ini, kawasan studi dibagi menjadi tiga blok penilaian. Hasil penilaian menunjukkan bahwa blok 1 memiliki kategori kumuh tingkat tinggi, blok 2 memiliki kategori kumuh sedang dan blok 3 memiliki kategori kumuh rendah. Berdasarkan karakteristik permukiman kumuh, blok 1 diprioritaskan untuk dilakukan penanganan pada tahap pertama dengan menggunakan upaya penanganan melalui pendekatan property development sedangkan upaya penanganan anter hadablok 2 dan 3 dilakukan melalui pendekatan guide land development pada tahapan selanjutnya.

**Kata Kunci :** Urbanisasi, Kawasan Permukiman Kumuh, Property Development, Guide Land Development

## A. Pendahuluan

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Tasikmalaya, status pemerintahan Kota Tasikmalaya disahkan menjadi daerah otonom. Dengan adanya peningkatan status Kota Tasikmalaya menjadi daerah otonom Kota Tasikmalaya mengalami perkembangan. Sejalan dengan perkembangan Kota Tasikmalaya, Kota Tasikmalaya mengalami pergeseran peran. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), Kota Tasikmalaya ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKW) yang menjadikannya berkembang semakin pesat.

Adanya perkembangan pembangunan Kota Tasikmalaya yang pesat, mengakibatkan meningkatnya kebutuhan ruang di perkotaan. Di sisilain, jumlah lahan di perkotaan terbatas. Keterbatasan lahan perkotaan dan terjadinya arus urbanisasi menimbulkan kesenjangan antara jumlah penduduk dengan kebutuhan rumah. Kondisi tersebut mendorong berkembangnya isu permukiman kumuh yang salah satunya dicirikan dengan tumbuhnya bangunan-bangunan liar di sepanjang sungai dan rel kereta api dengan segala bentuk ketidak teraturan fisik bangunan.

Berdasarkan fenomena tersebut, salah satu lokasi di Kota Tasikmalaya yang memiliki indikasi terhadap isu kawasan permukiman kumuh adalah kawasan di sepanjang aliran Sungai Ciloseh dan bantaran rel kereta api. Adapun problematika yang terjadi di kawasan tersebut antara lain pelanggaran terhadap garis sempadan Sungai Ciloseh, pelanggaran terhadap sempadan rel kereta api, konstruksi rumah sebagian besar tidak terawat, sebagian besar bangunan tidak memiliki jarak, hadapan bangunan tidak beraturan, ketinggian bangunan tidak beraturan, miskin MCK, miskin saluran air kotor dan miskin saluran persampahan.

Dengan pertimbangan hasil observasi lapangan, kawasan permukiman di sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api perlu diidentifikasi berdasarkan kategori kekumuhannya sehingga dapat ditentukan prioritas dan upaya penanganannya. Dengan demikian, tujuan dari penelitian ini adalah untuk melakukan identifikasi terhadap permukiman yang berada di sepanjang Sungai Ciloseh dan rel kereta api berdasarkan kriteria kekumuhan serta menentukan upaya penanganan dan prioritas penanganan yang dilakukan terhadap permukiman tersebut.

## B. Kajian Pustaka

Tinjauan kepustakaan yang digunakan dalam mengidentifikasi kawasan permukiman kumuh serta upaya dan prioritas penanganannya meliputi Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkait dengan pengertian permukiman kumuh bahwa 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. Selain itu, digunakan pula pedoman identifikasi kawasan kumuh berupa kriteria penentu kawasan kumuh yang meliputi kriteria vitalitas non ekonomi, kriteria vitalitas ekonomi, kriteria status tanah, kriteria kondisi prasarana, kriteria komitmen pemerintah dan kriteria prioritas penanganan.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hasil penilaian terhadap berbagai kriteria permukiman kumuh dengan menggunakan pembobotan untuk menentukan kategori kekumuhan pada masing-masing blok dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel Identifikasi Kawasan Kumuh**

Kriteria		Blok 1	Blok 2	Blok 3
<b>Vitalitas Non Ekonomi</b>				
Kesesuaian dengan tata ruang (RTRW)		20	20	20
Kondisi fisik bangunan	Pertambahan bangunan liar	50	20	20
	Kepadatan bangunan	20	20	20
	Bangunan temporer	20	20	20
	Tapak bangunan ( <i>building coverage</i> )	20	20	20
Kondisi kependudukan	Jarak antar bangunan	30	30	30
	Tingkat kepadatan penduduk	20	20	20
	Tingkat pertumbuhan penduduk	50	20	20
<b>Total bobot kriteria 1</b>		<b>230</b>	<b>170</b>	<b>170</b>
<b>Kategori</b>		<b>Sedang</b>	<b>Rendah</b>	<b>Rendah</b>
<b>Vitalitas Ekonomi</b>				
Letak strategis kawasan		50	50	50
Jarak ke tempat mata pencaharian		30	30	30
Fungsi kawasan sekitar		50	30	30
<b>Total bobot kriteria 2</b>		<b>130</b>	<b>110</b>	<b>110</b>
<b>Kategori</b>		<b>Tinggi</b>	<b>Sedang</b>	<b>Sedang</b>
<b>Status Tanah</b>				
Dominasi sertifikat tanah		50	20	20
Status kepemilikan tanah		50	30	30
<b>Total bobot kriteria 3</b>		<b>100</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Kategori</b>		<b>Tinggi</b>	<b>Rendah</b>	<b>Rendah</b>
<b>Kondisi Prasarana</b>				
Kondisi jalan		30	30	30
Kondisi drainase		20	20	20
Kondisi air bersih		30	50	30
Kondisi air limbah		50	50	50
Kondisi persampahan		50	50	30
<b>Total bobot kriteria 4</b>		<b>180</b>	<b>200</b>	<b>160</b>
<b>Kategori</b>		<b>Sedang</b>	<b>Tinggi</b>	<b>Sedang</b>
<b>Komitmen Pemerintah</b>				
Indikasi keinginan	Pembiayaan	50	50	50
	Kelembagaan	20	20	20
Upaya penanganan	Bentuk rencana	50	50	50
	Pembenahan fisik	50	50	30
	Penanganan kawasan	30	30	30
<b>Total bobot kriteria 5</b>		<b>200</b>	<b>200</b>	<b>180</b>
<b>Kategori</b>		<b>Tinggi</b>	<b>Tinggi</b>	<b>Sedang</b>

Sumber : Hasil Analisis, 2015

Berdasarkan tabel di atas, total bobot pada Blok 1 adalah 840 dan tergolong kategori kumuh tinggi, total bobot pada Blok 2 adalah 730 tergolong kategori kumuh sedang dan total bobot pada Blok 3 adalah 670 tergolong kategori kumuh rendah.

Adapun tindakan penanganan kawasan permukiman kumuh yang akan dilakukan berdasarkan penilaian karakteristik kekumuhan antara lain Blok 1 akan dilakukan upaya penanganan permukiman kumuh dengan menggunakan pendekatan *property development*, pada Blok 2 dan Blok 3 akan dilakukan upaya penanganan permukiman kumuh dengan menggunakan pendekatan *guide land development*.

Hasil penilaian terhadap criteria prioritas penanganan yang ditentukan oleh sub criteria kedekatan dengan pusat kota, kedekatan dengan pusat pertumbuhan kota, kedekatan dengan kawasan strategis kota dan kedekatan dengan kecamatan adalah masing-masing blok termasuk dalam prioritas penanganan peringkat 1 hal ini dikarenakan perbedaan jarak antara masing-masing blok tidak terlalu signifikan. Sehingga prioritas dalam menangani kawasan permukiman kumuh ditentukan dari kategori tingkat kekumuhan. Sehingga, prioritas penanganan peringkat 1 dilakukan terhadap Blok 1 dengan kategori tingkat kekumuhan tinggi, prioritas penanganan peringkat 2 dilakukan terhadap Blok 2 dengan kategori tingkat kekumuhan sedang dan prioritas penanganan peringkat 3 dilakukan terhadap Blok 3 dengan kategori tingkat kekumuhan rendah.

#### D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penilaian karakteristik kekumuhan menggunakan pembobotan, dapat disimpulkan sebagai berikut :

- Blok 1 memiliki kategori kekumuhan tingkat tinggi dengan prioritas penanganan peringkat 1 dan upaya penanganan yang dilakukan melalui pendekatan *property development*. Adapun strategi yang dilakukan untuk menangani kawasan permukiman kumuh dengan melalui pendekatan *property development* adalah dengan mengelola kawasan permukiman secara komersial agar ekonomi lokasi Blok 1 yang tinggi dimanfaatkan semaksimal mungkin bagi kepentingan kawasan.
- Blok 2 memiliki kategori ke kumuhan tingkat sedang dengan prioritas penanganan peringkat 2 dan upaya penanganan yang dilakukan melalui pendekatan *guide land development*. Adapun strategi yang dilakukan untuk menangani kawasan permukiman kumuh dengan melalui pendekatan *guide land development* adalah mengarah dan melindungi hak penduduk asal untuk tetap tinggal pada lokasi semula.
- Blok 3 memiliki kategori ke kumuhan tingkat rendah dengan prioritas penanganan peringkat 3 dan upaya penanganan yang dilakukan melalui pendekatan *guide land development*. Adapun strategi yang dilakukan untuk menangani kawasan permukiman kumuh dengan melalui pendekatan *guide land development* adalah mengarah dan melindungi hak penduduk asal untuk tetap tinggal pada lokasi semula.

#### Daftar Pustaka

Departemen Agama Republik Indonesia. 1994. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Semarang : PT Kumudasmoro Grafindo.

Bintaro. 1983. *Urbanisasi dan Permasalahannya*. Jakarta : Galia Indonesia

Budirahardjo, Eko. 1992. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung : Alumni.

Khomarudin. 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Jakarta:Yayasan Real Estate Indonesia, PT. Rakasindo, Jakarta.

Muhammad S. Djarot S. Sensa. 2002. *Kiat Praktis Menata Rumah Islami*. Angkasa.Bandung.

Nazir. 2005. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.

Sugiyono. 2013. *Metodologi Penelitian Kombinasi*. Bandung: Alfabeta.

#### **Sumber Lain :**

Deputi Bidang Pengembangan Kawasan. 2014. *Kebijakan Penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh Tahun 2015-2019*. Jakarta : Kemenpera RI.

Direktorat Pengembangan Permukiman Direktorat Jenderal Cipta Karya. 2006. *Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Daerah Penyangga Kota Metropolitan*. Jakarta : Departemen Pekerjaan Umum.

Direktorat Pengembangan Permukiman Direktorat Jenderal Cipta Karya. 2014. *Kebijakan dan Strategi Pengembangan Permukiman*. Jakarta : Departemen Pekerjaan Umum.

Pemerintahan Daerah Kota Tasikmalaya No. 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tasikmalaya Tahun 2011-2031.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tasikmalaya Tahun 2010-2030

Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Wilayah Kecamatan Cihideung, Tawang dan Cipedes

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan Permukiman.