

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Permukiman

Menurut Peraturan Pemerintah PUPR No.2 Tahun 2016, permukiman adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas beberapa rumah yang dilengkapi dengan prasarana, pelayanan, pelayanan utilitas umum dan kegiatan penunjang fungsi lainnya di perkotaan atau perdesaan. Kata permukiman memiliki makna yang lebih dalam terhadap objeknya, yang merupakan satu kesatuan tempat tinggal. Permukiman memiliki 2 pengertian yang berbeda, yaitu:

- Konten, yang mengacu pada masyarakat sebagai penduduk dan masyarakat di daerah tersebut.
- Wadah yang dimaksud adalah rumah fisik yang terdiri dari unsur alam dan buatan

2.2 Permukiman Kumuh

2.2.1 Pengertian Permukiman Kumuh

- Menurut Peraturan Pemerintah PUPR No.2 Tahun 2016, Permukiman kumuh adalah komunitas yang tidak dapat dihuni dengan pembangunan yang tidak teratur, kepadatan bangunan yang tinggi, dan struktur, fasilitas, dan infrastruktur yang dibangun secara tidak memadai.
- Menurut UU No.1 Tahun 2011 tentang PKP, Permukiman kumuh adalah tempat di mana bangunan tidak memenuhi persyaratan teknis dan tidak dapat digunakan sebagai rumah.
- Perkampungan kumuh atau slums adalah perumahan dengan kualitas buruk dan kondisi tidak sehat, tempat perlindungan bagi aktivitas marjinal, dan sumber wabah penyakit (UN Habitat, 2010).
- Menurut Peraturan Pemerintah PUPR No.2 Tahun 2016, perumahan kumuh merupakan tempat tinggal yang sudah kehilangan kualitas dalam fungsinya sebagai tempat tinggal

2.2.2 Karakteristik Permukiman Kumuh

Kriteria yang digunakan untuk menentukan status permukiman kumuh pada perumahan kumuh dan permukiman kumuh adalah kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Pemerintah PUPR No. 2 Tahun 2016 memuat kriteria permukiman kumuh dalam hal

- a. **Bangunan gedung.** Kriteria ini dilihat dari ketidakteraturan bangunan yang tidak sesuai dengan tata bangunan dalam RDTR dan RTBL, serta persyaratan teknis.
- b. **Jalan lingkungan.** Kriteria kekumuhan ini dilihat dari jaringan jalan yang tidak melayani seluruh lingkungan perumahan dan kondisi permukaan jalan lingkungan yang buruk.
- c. **Penyediaan air minum.** Suatu permukiman atau perumahan dikatakan kumuh Ketika wilayah tersebut tidak memiliki akses air minum yang sesuai persyaratan Kesehatan dan kebutuhan air minum yang tidak tercukupi.
- d. **Drainase lingkungan.** Sistem drainase lingkungan yang tidak mampu mengalirkan air hujan dari permukaan yang dapat menyebabkan genangan ataupun tidak ditemukan drainase pada Kawasan permukiman/perumahan.
- e. **Pengelolaan air limbah.** kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan air limbah di pemukiman atau tempat tinggal yang tidak memiliki sistem yang memadai seperti toilet yang tidak terhubung septik tank.
- f. **Pengelolaan persampahan.** Kriteria ini terlihat dari prasarana dan sarana persampahan yang tidak memenuhi persyaratan teknis.
- g. **Proteksi Kebakaran.** Situasi di mana perumahan tidak memiliki proteksi kebakaran

2.2.3 Indikator dan Klasifikasi Penentuan Kategori Kumuh

Kriteria digunakan untuk menentukan daerah mana yang kumuh. Untuk menentukan lokasi kawasan permukiman kumuh dan tingkat kekumuhan digunakan kriteria-kriteria yang dikelompokkan kedalam kriteria:

a. Vitalitas Non Ekonomi

Untuk menentukan tingkat kelayakan permukiman, maka dipertimbangkan kriteria vitalitas non ekonomi sebagai penentu penilaian kawasan kumuh dengan indikator peremajaan permukiman kumuh. Variabel tersebut meliputi:

- Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota atau RDTK
- Kondisi fisik bangunan
- Kondisi kependudukan penduduk berupa kepadatan penduduk dan pertumbuhan penduduk.

b. Vitalitas Ekonomi Kawasan

Kriteria vitalitas non ekonomi digunakan dalam evaluasi kawasan kumuh dengan tanda-tanda peremajaan kawasan kumuh untuk menentukan tingkat kelayakan permukiman. Beberapa variabel tersebut adalah:

- Letak strategis kawasan.
- Fungsi kawasan
- Jarak Kawasan ke tempat mata pencaharian

c. Status Kepemilikan Tanah

Kemudahan penanganan masalah status lahan dapat menjamin minat investasi di perkotaan. Perubahan penilai kebijakan ini meliputi status kepemilikan tanah dan setifikasi tanah.

d. Keadaan Prasarana dan Sarana

Dalam mengidentifikasi suatu Kawasan permukiman kumuh, digunakan kriteria prasarana dan sarana yang ada pada Kawasan tersebut yaitu :

- Jalan lingkungan
 - Drainase
 - Kondisi air minum
 - Air limbah
- e. Komitmen Pemerintah Kabupaten/Kota

Komitmen pemerintah mempunyai peran yang sangat besar dalam penanganan permukiman kumuh.

f. Prioritas Penanganan

Penanganan permukiman kumuh akan ditentukan setelah dilakukannya penilaian dengan menggunakan pembobotan dari kriteria-kriteria di atas.

2.2.4 Penanganan Permukiman Kumuh

Penanganan yang dapat dilakukan yaitu:

- **Perbaikan**, yaitu upaya peningkatan kualitas permukiman yang tidak mendasar dan menyeluruh
- **Peremajaan**, merupakan upaya peningkatan melalui renovasi secara menyeluruh dan mendasar
- **Permukiman Kembali** (*resettlement*), merupakan upaya peningkatan kualitas permukiman dengan memindahkan permukiman di berbagai lokasi yang disediakan secara khusus. Prioritas untuk daerah rawan bencana dan status tana milik negara.
- **Land Sharing**, ialah penataan Kembali berdasarkan tingkat kepemilikan tanah tinggi dan legal. Sasaran permukiman kumuh tinggi..
- **Land Consolidation**, menata kembali lahan yang telah dihuni namun tingkat penguasaan lahan secara illegal.

2.3 Peremajaan Permukiman Kumuh

Menurut Peraturan Menteri PUPPR No.14 tahun 2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, Peremajaan merupakan kegiatan penataan Kembali Kawasan secara menyeluruh. Peremajaan permukiman kumuh bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui penataan dan peningkatan kualitas hunian yang lebih komprehensif.

Menurut Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990 Penghancuran sebagian atau seluruh kawasan kumuh yang sebagian besar atau seluruhnya berada di atas tanah negara disebut sebagai “peremajaan kawasan kumuh”.

Prinsip-Prinsip Peremajaan Permukiman Kumuh

- a) Penanganan multi sektor yang integrative
- b) Pertimbangan tentang masyarakat.
- c) Aturan keterjangkauan
- d) Sustainability
- e) Pembangunan tanpa melenyapkan
- f) Efisiensi dalam Redistribusi lahan