

**Skema Inovatif**

**PENANGANAN  
PERMUKIMAN KUMUH**

**Budi Prayitno**

**GADJAH MADA UNIVERSITY PRESS**

## DAFTAR ISI

PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
PROLOG.....	1
BAGIAN 1 PERMUKIMAN KUMUH DI PERKOTAAN.....	8
A. Urgensi Penanganan Permukiman Kumuh.....	8
B. Definisi dan Karakteristik Permukiman Kumuh.....	11
C. Tipologi Kawasan Kumuh.....	15
D. Dampak Adanya Permukiman Kumuh.....	17
BAGIAN 2 POSISI KEKUMUHAN DALAM KONTEKS PERKOTAAN.....	26
A. Perkotaan dan Kumuh.....	26
B. Strategi Manajemen Perkotaan.....	29
C. Bank Tanah, <i>Land Reform</i> , dan Konsolidasi Tanah..	34
D. Jaminan Hak Bermukim bagi Masyarakat Miskin Perkotaan.....	43
E. Pendekatan Penataan Permukiman Kumuh dalam Skala Perkotaan.....	46
BAGIAN 3 UPAYA PENANGANAN PERMUKIMAN KUMUH.....	59
A. Program Penanganan Permukiman Kumuh di Indonesia.....	59
B. Pendekatan <i>Public Private Partnership</i> .....	72
C. Pemberdayaan Masyarakat dalam Upaya Penanganan Permukiman Kumuh.....	79

BAGIAN 4	CERITA SUKSES PENANGANAN PERMUKIMAN KUMUH .....	82
	A. Negara-Negara di Amerika Latin.....	83
	B. Negara-Negara di Afrika .....	85
	C. Negara-Negara di Asia.....	87
	D. Negara-Negara di Indonesia .....	91
BAGIAN 5	PETA JALAN MENUJU INDONESIA BEBAS KUMUH .....	117
	A. Strategi Akseleratif dan Inovatif Bebas Kumuh .....	117
	B. <i>Kampung Upgrading and Greening</i> : Solusi Perbaikan Kampung Kota .....	127
	C. Sistem Tata Kelola Penanganan Permukiman Kumuh .....	137
	D. Skema Kemitraan Swasta dalam Program Pemerintah .....	139
	E. Grand Design Penanganan Permukiman Kumuh .....	148
	EPILOG .....	151
	DAFTAR PUSTAKA.....	154

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Prioritas Kebutuhan Berdasarkan Tipe Masyarakat Miskin.....	10
Tabel 2.1	Aset Penghidupan Rumah Tangga.....	50
Tabel 4.1	Kemitraan Pengembangan Rusun Tzu Chi .....	106
Tabel 5.1	Intervensi Pemerintah dalam Hak Bermukim .....	120
Tabel 5.2	Empat <i>Stakeholders</i> dalam Konsep P2BPK.....	147

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Kawasan Kumuh di Kota Jakarta.....	12
Gambar 1.2.	Tipologi Kawasan Kumuh Pinggir Sungai .....	16
Gambar 1.3.	Aspek Penting dalam Pembangunan Perkotaan.....	17
Gambar 1.4.	Minimnya Akses Air Bersih di Kabupaten Tangerang .....	18
Gambar 1.5.	Luas Permukiman Kumuh di Kota-Kota Besar Indonesia .....	19
Gambar 1.6.	Ironis Kehidupan di Kota Jakarta .....	20
Gambar 1.7.	Kumuh: Dampak Kesenjangan Pembangunan Perkotaan.....	21
Gambar 1.8.	Potret Lingkungan Kumuh di Indonesia .....	22
Gambar 1.9.	Perputaran Uang di Kawasan Kumuh Perkotaan.....	24
Gambar 1.10.	Kawasan Kumuh Bantaran Sungai di Kota Jakarta ...	25
Gambar 2.1.	Konsep <i>Land Readjustment</i> di Jepang .....	31
Gambar 2.2.	Tiga Elemen Kunci Penanganan Perumahan .....	36
Gambar 2.3.	Skema Pengelolaan Tanah Telantar .....	38
Gambar 2.4.	Manfaat dari Penerapan <i>Land Banking</i> di Amerika...	40
Gambar 2.5.	Model Negara Kesejahteraan.....	44
Gambar 2.6.	Model Analisis Keruangan <i>Space Syntax</i> .....	51
Gambar 3.1.	Skema Penanganan Permukiman Kumuh melalui P2KP .....	61
Gambar 3.2.	Strategi Pelaksanaan Kegiatan Pemerintah Daerah dalam NUSSP .....	63
Gambar 3.3.	Urgensi Kebijakan Perumahan.....	64
Gambar 3.4.	Konsep PLP2K-BK.....	66
Gambar 3.5.	Bagan Konsep PNPM Mandiri .....	67
Gambar 3.6.	Kondisi Sebelum dan Sesudah Dilaksanakan P2BPK di Kota Balikpapan .....	68

Gambar 3.7.	Konsep <i>Green City</i> .....	69
Gambar 3.8.	Karakteristik <i>Public Private Partnership</i> .....	72
Gambar 3.9.	Bentuk Kerja Sama dan Tingkat Risiko PPP .....	77
Gambar 3.10.	Hierarki Partisipasi Masyarakat.....	79
Gambar 4.1.	Proporsi Kawasan Kumuh di Sebagian Dunia Tahun 2005.....	82
Gambar 4.2.	Kondisi Sebelum dan Sesudah Program Guarapiranga.....	84
Gambar 4.3.	Kondisi Lingkungan Kumuh di Katanga, Uganda.....	86
Gambar 4.4.	Kesenjangan antara Pembangunan dan Permukiman Kumuh di Manila .....	88
Gambar 4.5.	Mekanisme Pendanaan CODI.....	89
Gambar 4.6.	Bagan Aktor Kelembagaan CODI .....	90
Gambar 4.7.	Contoh Rumah Tidak Layak Huni di Kota Pekalongan.....	92
Gambar 4.8.	Skema Pembiayaan Penanggulangan Kemiskinan Kota Pekalongan .....	95
Gambar 4.9.	Strategi Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Pekalongan.....	96
Gambar 4.10.	Tahapan Program Penanganan Kawasan Permukiman .....	98
Gambar 4.11.	Skema Kemitraan Sapu Lidi dalam Penanganan Kekumuhan .....	99
Gambar 4.12.	Pembagian Pendanaan Penanganan Kawasan Kumuh di Kota Pekalongan .....	99
Gambar 4.13.	Strategi Penanganan Permukiman Kumuh di Kota Surakarta .....	101
Gambar 4.14.	Dukungan Lintas Sektor Program RTLH .....	103
Gambar 4.15.	Konsep <i>Cityblock</i> pada Permukiman Kali Code.....	104
Gambar 4.16.	Konsep dan Diagram Pengembangan Kali Winongo .....	105
Gambar 4.17.	Kawasan Kumuh di Kota Palembang .....	112
Gambar 5.1.	Lima Tataran Penanganan Kawasan Kumuh .....	118
Gambar 5.2.	Skema Penanganan Permukiman Kumuh Aspek Fisik.....	124
Gambar 5.3.	Inovasi <i>Secure Tenure</i> melalui Legalisasi .....	125

Gambar 5.4.	Skema Penanganan Permukiman Kumuh Aspek Sosial-Ekonomi.....	125
Gambar 5.5.	Skema Inovatif Penanganan Permukiman Kumuh ....	126
Gambar 5.6.	Aset Komunitas di Kampung Tepian Sungai Winongo.....	129
Gambar 5.7.	<i>Livelihoods Sustainability Approach</i> .....	130
Gambar 5.8.	Peranan Kampung <i>Livelihoods Assets</i> .....	131
Gambar 5.9.	Hubungan Transportasi dengan Guna Lahan.....	135
Gambar 5.10.	Kolaborasi Kebijakan Permukiman Kumuh .....	138
Gambar 5.11.	Perkiraan Kebutuhan Investasi dan Sumber Pendanaan 2010-2014.....	140