



STRATEGI PENANGANAN PERMUKIMAN (Heritage)

TPP 06 JUNI 2022

PERKOTAAN

SAAT INI

KUALITAS MENURUN

MASA LALU

SEJARAH

**PEREMAJAAN KOTA
DAN PERMUKIMAN**

**PELESTARIAN
LINGKUNGAN
DAN BANGUNAN**



PEREMAJAJAN KOTA DAN PERMUKIMAN (Urban Renewal)





**URBAN
RENEWAL**

REHABILITASI

KONSERVASI

**PEMBANGUNAN
KEMBALI**



**PEREMAJAHAN KOTA
ATAU
PEMBAHARUAN KOTA**

PENGERTIAN

Peremajaan Kota dan Permukiman merupakan upaya dan kegiatan PEMBANGUNAN YANG TERENCANA untuk MENGUBAH atau MEMPERBAHARUI suatu kawasan terbangun di kota yang sudah MEROSOT FUNGSINYA agar sesuai lagi dengan rencana pengembangan kota

1. REHABILITASI

Upaya perbaikan struktur kota yang berada di bawah ukuran standar yang ditetapkan

2. KONSERVASI

Upaya perbaikan untuk meningkatkan kualitas suatu daerah/kota atau pemeliharaan dan perlindungan secara teratur untuk mencegah kerusakan dan kemusnahannya

3. PEMBANGUNAN KEMBALI/REDEVELOPMENT

pembongkaran, perombakan dan rekonstruksi suatu daerah dilihat secara keseluruhan

- Peremajaan lingkungan kumuh merupakan bagian **terbesar** dalam peremajaan kota
- Peremajaan lingkungan kumuh merupakan peremajaan kawasan permukiman menjadi lingkungan terpadu dan fungsional.
- Prinsip peremajaan lingkungan kumuh **tanpa menggusur warga** dan harus dapat **meningkatkan pendapatan** warga sasaran
- Pemecahan masalah lingkungan kumuh harus didasari oleh **kondisi setempat yang spesifik** dan **pendekatan bersifat partisipatif**

FAKTOR PENYEBAB KEKUMUHAN



FAKTOR PENYEBAB KEKUMUHAN

○ KETIDAKTERJANGKAUAN

Tingginya Harga Lahan, Langkanya Kredit Kepemilikan Yang Terjangkau Mendorong MBR Menempati Lahan-lahan Kosong/Terlarang.

○ TIDAK SEIMBANGNYA ANTARA KEBUTUHAN DAN PERSEDIAAN

Pertumbuhan Penduduk Yang Tinggi (Jg Karena Urbanisasi) menyebabkan Kebutuhan Rumah Semakin Banyak. Akibat Lahan Yang Makin Mahal, Membuat Kesenjangan ANTARA SUPPLY DAN DEMAND

○ **UNSUR LINGKUNGAN TIDAK SEIMBANG**

FAKTOR KEDUA MENGAKIBATKAN KETIDAKSEIMBANGAN JUGA DALAM PEMENUHAN UNSUR-UNSUR PERMUKIMAN. AKIBATNYA LINGKUNGAN MENANGGUNG BEBAN DI LUAR KAPASITASNYA

○ **KURANGNYA KESADARAN HUKUM PADA MASYARAKAT**

KEINGINAN MENGEMBANGKAN RUMAH TANPA PERHITUNGAN DAN JUGA MENGUBAH PERUNTUKAN BANGUNAN SEHINGGA MEMICU KEPADATAN BANGUNAN YANG TIDAK TERKENDALI

1. **KEPEMILIKAN LAHAN KUMUH**

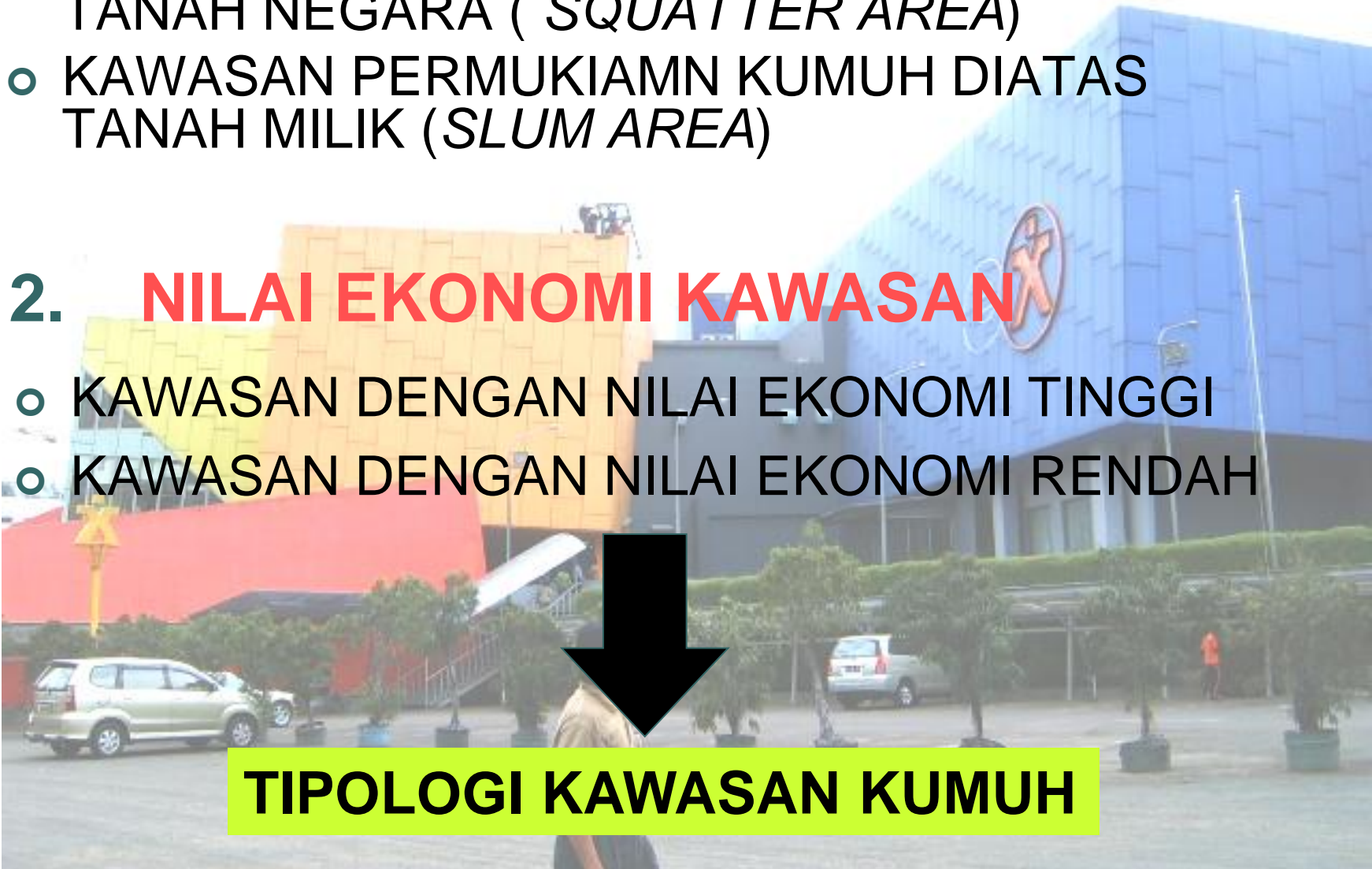
- KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DIATAS TANAH NEGARA (*SQUATTER AREA*)
- KAWASAN PERMUKIAMN KUMUH DIATAS TANAH MILIK (*SLUM AREA*)

2. **NILAI EKONOMI KAWASAN**

- KAWASAN DENGAN NILAI EKONOMI TINGGI
- KAWASAN DENGAN NILAI EKONOMI RENDAH



TIPOLOGI KAWASAN KUMUH



TIPOLOGI KAWASAN KUMUH

- KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DIATAS TANAH MILIK DAN MEMPUNYAI NILAI EKONOMI LOKASI TINGGI
- KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DIATAS TANAH MILIK DAN MEMPUNYAI NILAI EKONOMI LOKASI RENDAH
- KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DIATAS TANAH MILIK NEGARA DAN MEMPUNYAI NILAI EKONOMI LOKASI TINGGI
- KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DIATAS TANAH MILIK NEGARA DAN MEMPUNYAI NILAI EKONOMI LOKASI RENDAH

**PENDEKATAN
PEMECAHAN
KAWASAN KUMUH**

KEBIJAKAN

FISIK

**PRESERVASI
TATANAN
SOSIAL EKONOMI**



PENDEKATAN PEMECAHAN KAWASAN KUMUH

1. KEBIJAKAN

- **PEMBANGUNAN KOTA YANG INTEGRAL: LINGKUNGAN PERMUKIMAN MERUPAKAN SATU BAGIAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DARI SISTEM KOTA TERMASUK EKONOMI DAN SOSIAL**
- **TANPA MENGGUSUR : TIDAK MENGGUSUR WARGA SECARA LANGSUNG (*DISPLACEMENT*) TANPA PERTIMBANGAN**
- **KEBERLANJUTAN : TETAP MEMPERTAHANKAN WARGA ASLI SEBAGAI PEMILIKNYA TANPA ADANYA PERALIHAN YANG DIKOMERSILKAN**

2. PENDEKATAN SOSIAL DAN EKONOMI

○ PRESERVASI TATANAN SOSIAL EKONOMI

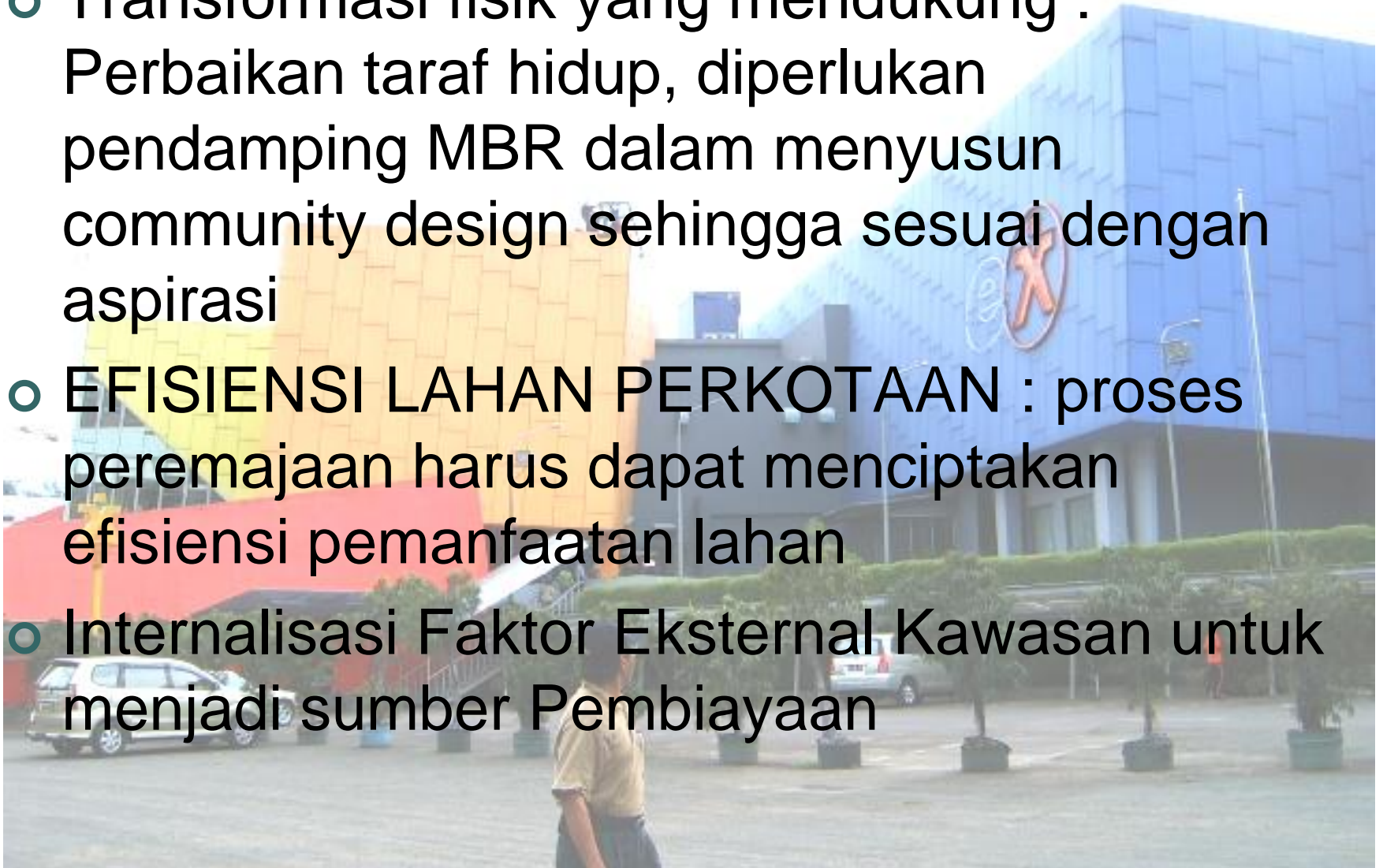
membantu mengarahkan masyarakat untuk menggali potensi untuk kemudian diakomodasikan ke dalam bentuk bina usaha, manusia dan fisik

○ KETERJANGKAUAN DAN SUBSIDI YANG RASIONAL

peremajaan dengan hanya melibatkan MBR jelas tidak akan cukup, untuk itu perlu adanya subsidi silang

3. PENDEKATAN FISIK

- Transformasi fisik yang mendukung : Perbaikan taraf hidup, diperlukan pendamping MBR dalam menyusun community design sehingga sesuai dengan aspirasi
- EFISIENSI LAHAN PERKOTAAN : proses peremajaan harus dapat menciptakan efisiensi pemanfaatan lahan
- Internalisasi Faktor Eksternal Kawasan untuk menjadi sumber Pembiayaan



POLA PEREMAJAAN

1. Relokasi (resettlement), bisa dilakukan dengan cara bedol desa dengan transmigrasi
2. Pembebasan lahan, dengan memberi peluang kepada warga untuk tinggal di rusun atau pindah di daerah lain di pinggir kota
3. Konsolidasi Lahan, pengaturan dan pengefektifan lahan perkotaan
4. Partisipasi Masyarakat,

KONSEP DASAR PEREMAJAAN

- **Konsep TRIBINA**

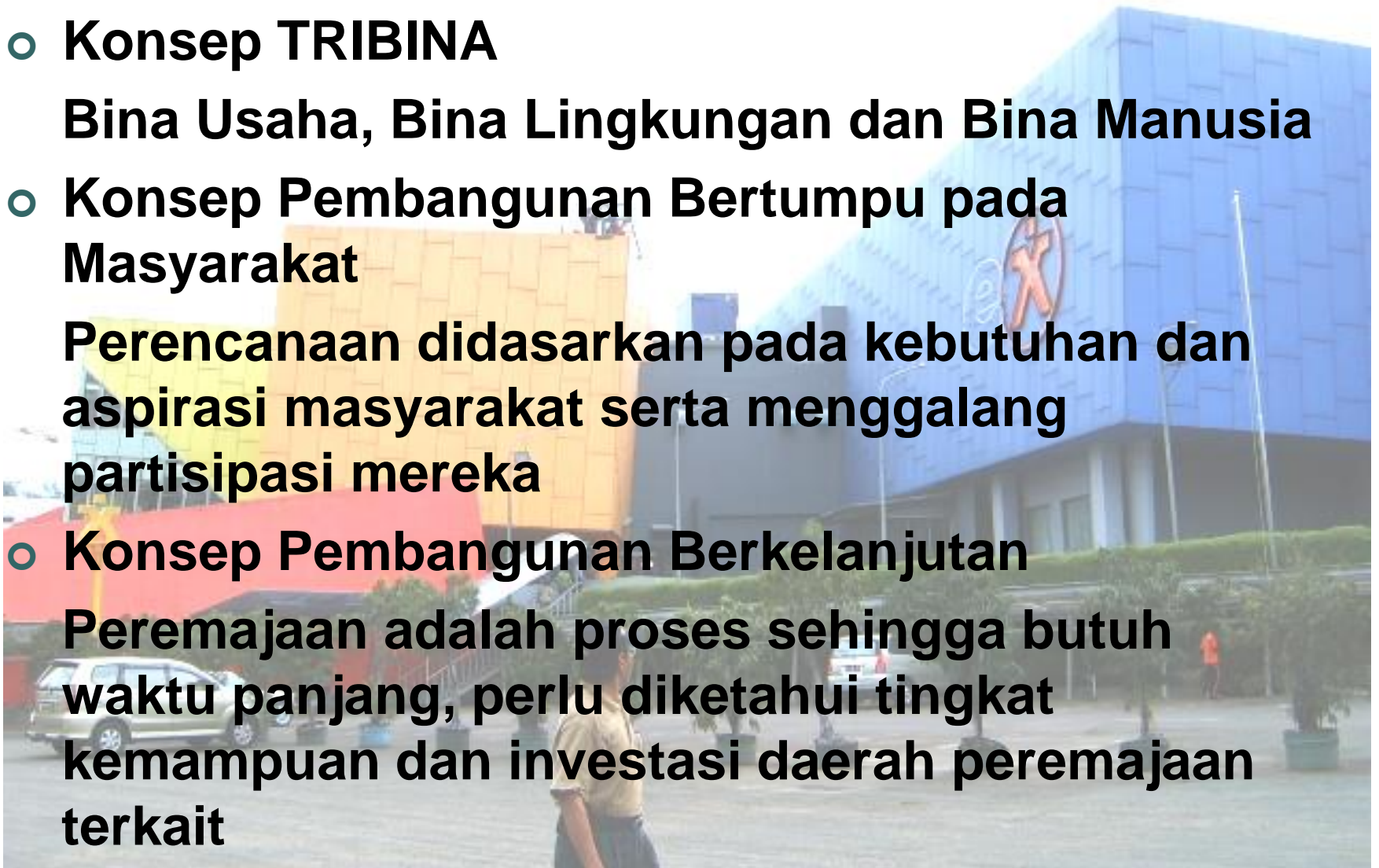
Bina Usaha, Bina Lingkungan dan Bina Manusia

- **Konsep Pembangunan Bertumpu pada Masyarakat**

Perencanaan didasarkan pada kebutuhan dan aspirasi masyarakat serta menggalang partisipasi mereka

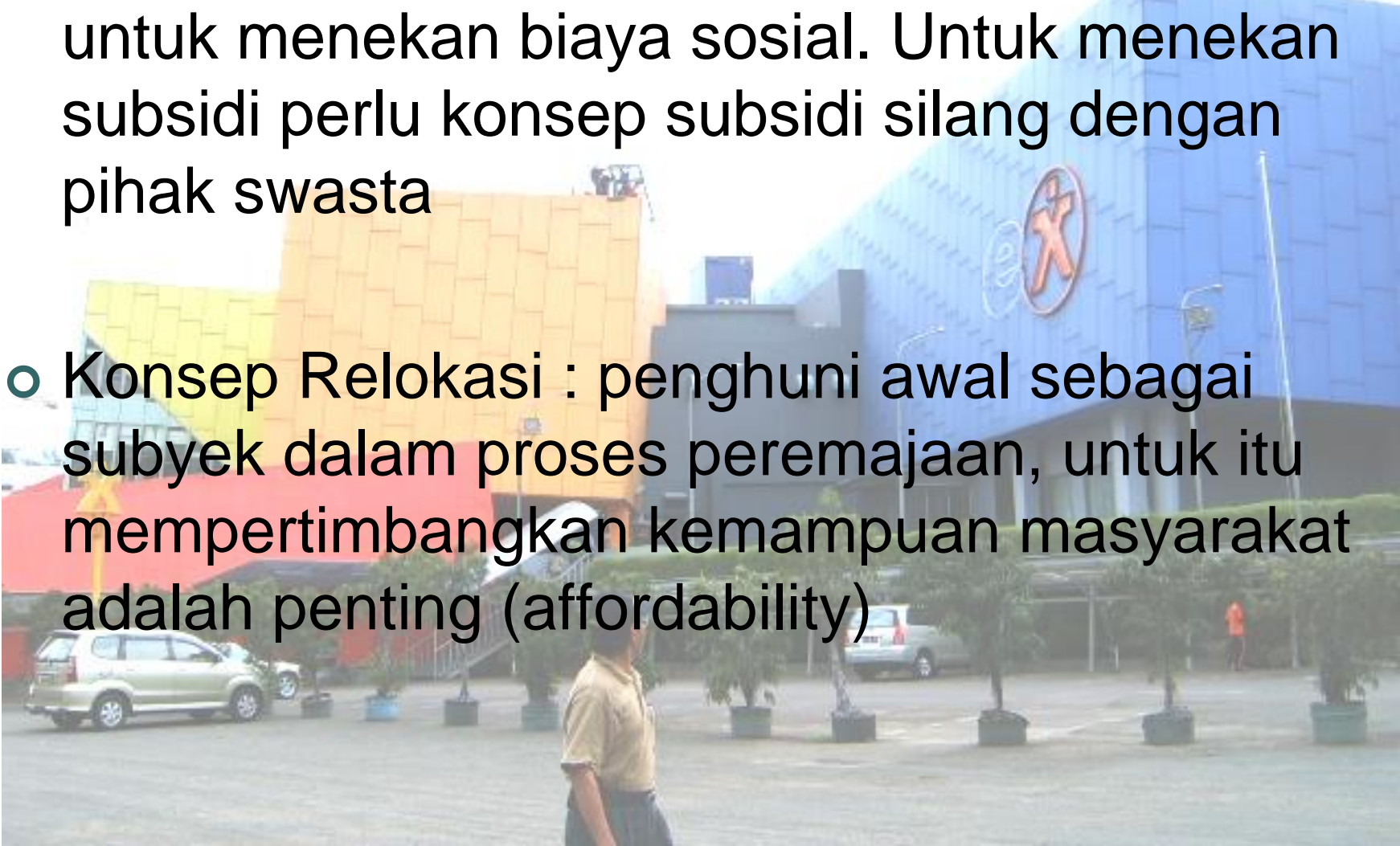
- **Konsep Pembangunan Berkelanjutan**

Peremajaan adalah proses sehingga butuh waktu panjang, perlu diketahui tingkat kemampuan dan investasi daerah peremajaan terkait



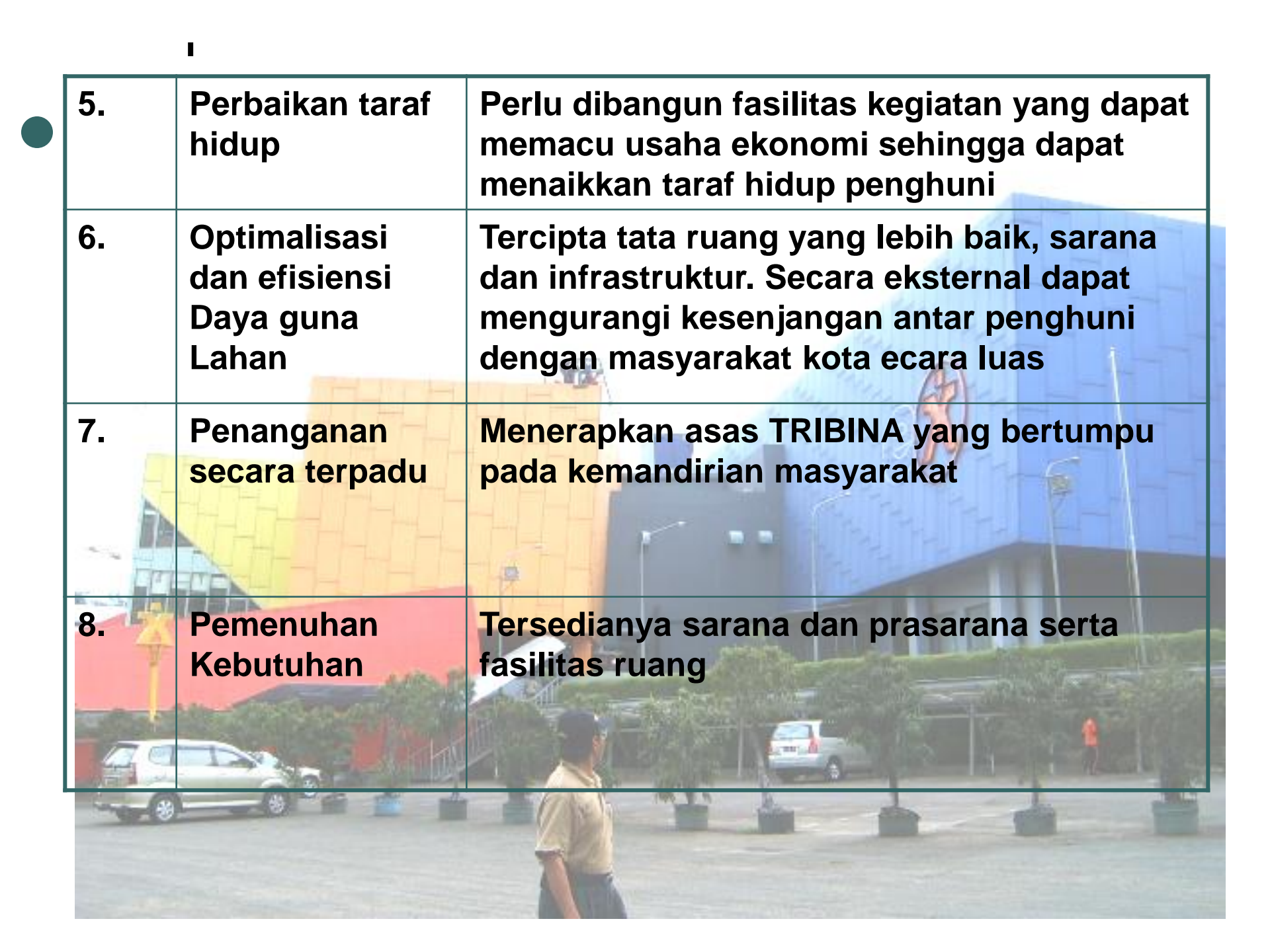
I

- ○ Konsep Subsidi Silang : selain merupakan redistribusi pendapatan, subsidi pemerintah untuk menekan biaya sosial. Untuk menekan subsidi perlu konsep subsidi silang dengan pihak swasta
- Konsep Relokasi : penghuni awal sebagai subyek dalam proses peremajaan, untuk itu mempertimbangkan kemampuan masyarakat adalah penting (affordability)



PRINSIP DASAR PEREMAJAAN

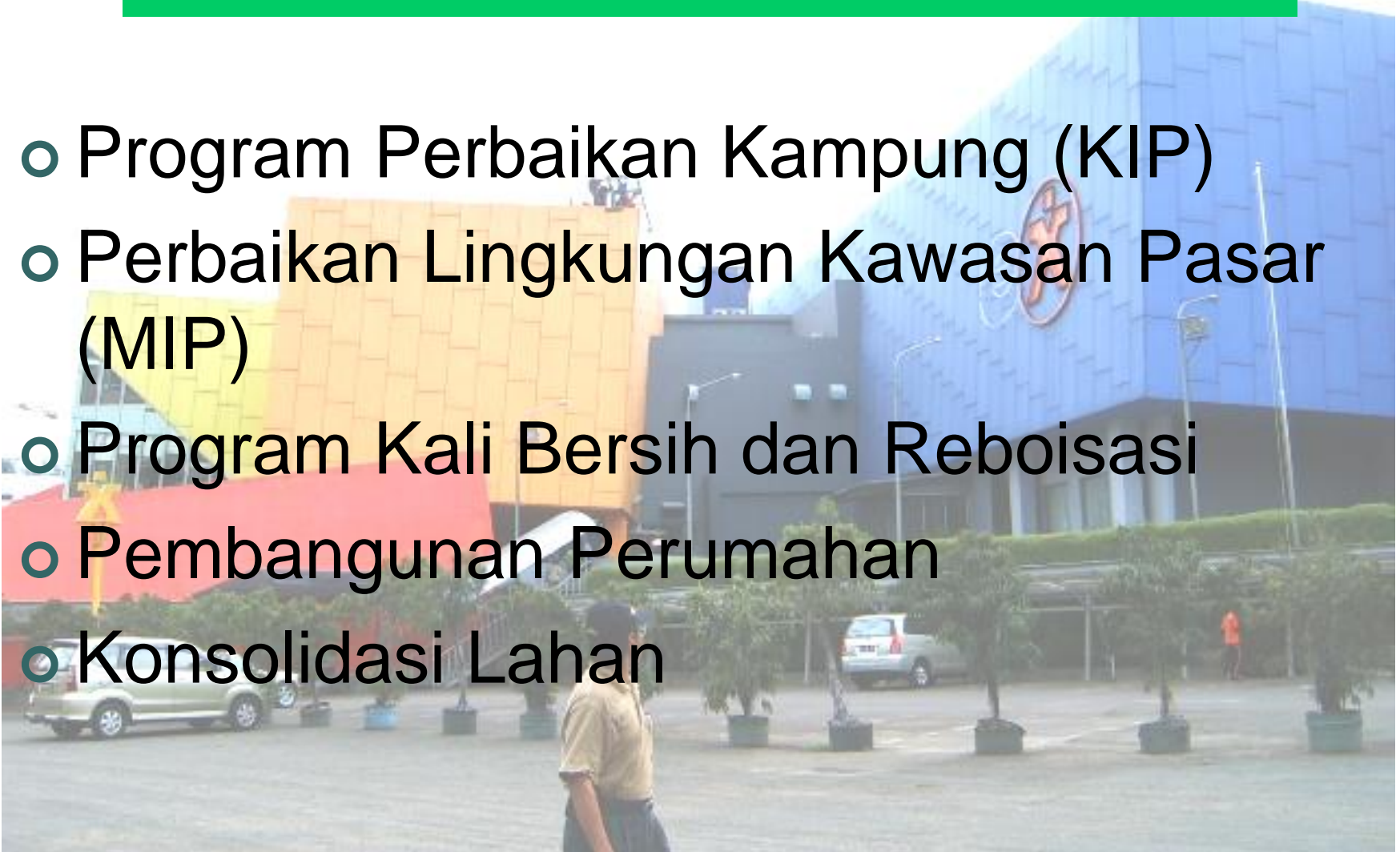
1.	Memanfaatkan nilai lokasi	Memanfaatkan potensi nilai dari kawasan dalam proses peremajaan
2.	Akselerasi Konsep Self Help	Peningkatan status kepemilikan bagi warga yang tinggal dalam kawasan peremajaan, sehingga menimbulkan rasa percaya diri, meningkatkan harkat dan martabat penghuninya
3.	Tanpa menggusur	Penghuni permukiman padat dan kumuh sebagai prioritas dari peremajaan tanpa ada yang harus kehilangan hak atas tempat tinggal mereka yang lama, ini apabila pada proses peremajaan kawasan dihasilkan fasilitas komerdail selain hunian
4.	Affordable	Proses harus mempertimbangkan kemampuan ekonomi dari penghuni. Kemudahan keterjangkauan dapat diperoleh dengan subsidi silang



5.	Perbaikan taraf hidup	Perlu dibangun fasilitas kegiatan yang dapat memacu usaha ekonomi sehingga dapat menaikkan taraf hidup penghuni
6.	Optimalisasi dan efisiensi Daya guna Lahan	Tercipta tata ruang yang lebih baik, sarana dan infrastruktur. Secara eksternal dapat mengurangi kesenjangan antar penghuni dengan masyarakat kota secara luas
7.	Penanganan secara terpadu	Menerapkan asas TRIBINA yang bertumpu pada kemandirian masyarakat
8.	Pemenuhan Kebutuhan	Tersedianya sarana dan prasarana serta fasilitas ruang

BENTUK PENANGANAN PEREMAJAAN

- Program Perbaikan Kampung (KIP)
- Perbaikan Lingkungan Kawasan Pasar (MIP)
- Program Kali Bersih dan Reboisasi
- Pembangunan Perumahan
- Konsolidasi Lahan



PERMASALAHAN DALAM PEREMAJAAN

BAGAIMANA

- Mewujudkan proses peremajaan yang replicable dan berkelanjutan
- Menanggulangi proses kemiskinan dengan mewadahi transformasi aktivitas sosial ekonomi
- Menimbulkan kerugian/biaya seperti pendanaan, economic cost dan sicial cost
- Menemukan pola dasar pengembangan kawasan
- Environmental planning
- Pemecahan masalah secara inovatif sesuai dengan kemampuan masyarakat sasaran

PELESTARIAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (KONSERVASI)



I

●

**PELESTARIAN BANGUNAN
dan LINGKUNGAN** adalah proses
pengelolaan suatu tempat agar
makna budaya yang dikandungnya
terpelihara dengan baik. Pelestarian
meliputi **Preservasi, Restorasi,
Rekonstruksi, Adaptasi dan
Revitalisasi**

- ○ PRESERVASI : Pelestarian suatu tempat **persis** seperti **keadaannya aslinya** tanpa ada perubahan, termasuk upaya mencegah penghancuran
- RESTORASI/REHABILITASI : Mengembalikan suatu tempat ke keadaan semula dengan menghilangkan tambahan-tambahan dan memasang komponen semula **tanpa** menggunakan bahan baru



- ○ REKONSTRUKSI : Mengembalikan suatu tempat semirip mungkin dengan keadaan semula dengan menggunakan bahan lama ataupun baru
- ADAPTASI/REVITALISASI : Merubah tempat agar dapat digunakan untuk fungsi yang lebih sesuai dengantidak menuntut perubahan drastis/hanya memerlukan sedikit dampak minimal
- DEMOLISI : Penghancuran atau perombakan bangunan yang rusak/membahayakan



PERMASALAHAN KONSERVASI

1. SIAPA YANG BERHAK MEMUTUSKAN, UNTUK BERAPA LAMA DAN LINGKUP SEJAUH MANA?
2. BAGAIMANA MEMADUKAN BANGUNAN SEJARAH DENGAN LINGKUNGAN MODERN DAN MEMFUNGSIKANNYA DI MASA SEKARANG
3. SIAPA YANG MEMBIAYAI DAN MEMPEROLEH KEUNTUNGAN
4. PEMBATASAN ATAS PERUBAHAN DALAM BANGUNAN SEJARAH
5. HAK-HAK YANG DIPEROLEH OLEH PEMILIK DAN PENYEWA KAITANNYA DENGAN TANAH
6. HAK-HAK DAN TANGGUNG JAWAB YANG DIMILIKI OLEH MASYARAKAT LAINNYA

LINGKUP PELESTARIAN

1. **SATUAN AREAL** : dapat berwujud sub wilayah kota atau keseluruhankota sebagai satu kesatuan sistem
2. **SATUAN PANDANGAN/VISUAL/LANDSCAPE** : satuan yang dapat mempunyai arti atau peran yang penting bagi suatu kota. Satuan ini bisa berupa aspek visual yang dapat memberi bayangan mental atau image yang khas tentang suatu lingkungan kota. Terdapat lima unsur penting :
 - Jalur (path)
 - Tepian (edges)
 - Kawasan (district)
 - Pusat Kegiatan (node)
 - Tengeran (landmark)
3. **SATUAN FISIK** : satuan yang berwujud bangunan, kelompok atau deretan bangunan, rangkaian bangunan

SASARAN KONSERVASI

1. MENGEMBALIKAN WAJAH/BENTUK DARI OBYEK PELESTARIAN
2. MEMANFAATKAN PENINGGALAN OBYEK PELESTARIAN YANG ADA UNTUK MENUNJANG KEHIDUPAN MASA KINI
3. MENGARAHKAN PERKEMBANGAN MASA KINI YANG DISELARASKAN DENGAN PERENCANAAN MASA LALU YANG TERCERMIN DALAM OBYEK
4. MENAMPILKAN SEJARAH PERTUMBUHAN KOTA/LINGKUNGAN DALAM WUJUD FISIK TIGA DIMENSI

DASAR KEBIJAKAN KONSERVASI

KRITERIA KONSERVASI

1. **ESTETIKA** :Obyek konservasi mewakili prestasi khusus dalam suatu gaya sejarah tertentu
2. **KEJAMAKAN** : Obyek mewakili satu kelas tertentu atau jenis khusus bangunan yang cukup berperan
3. **KELANGKAAN** : termasuk karya yang sangat langka, satu satunya di dunia, tidak dimiliki daerah lain

- 4. **PERANAN SEJARAH** :merupakan lokasi-lokasi bagi peristiwa-peristiwa bersejarah yang penting sebagai ikatan simbolis antara peristiwa terdahulu dan sekarang
- 5. **MEMPERKUAT KAWASAN SEKITAR** : kehadirannya sangat bermakna untuk meningkatkan kualitas dan citra lingkungan di sekitarnya
- 6. **KEISTIMEWAAN** : seperti terpanjang, tertinggi, tertua, terbesar, yang pertama dll

MOTIVASI KONSERVASI

1. MOTIVASI UNTUK MEMPERTAHANKAN WARISAN BUDAYA ATAU WARISAN SEJARAH
2. MOTIVASI UNTUK MENJAMIN TERWUJUDNYA VARIASI DALAM BANGUNAN PERKOTAAN SEBAGAI TUNTUTAN ASPEK ESTETIS DAN VARIASI BUDAYA
3. MOTIVASI EKONOMIS, MEMILIKI NILAI KOMERSIAL YANG DIGUNAKAN SEBAGAI MODAL LINGKUNGAN
4. MOTIVASI SIMBOLIS, SEBAGAI MANIFESTASI FISIK DARI IDENTITAS SUATU KELOMPOK MASYARAKAT TERTENTU, BAGIAN DARI KOTA

PRINSIP-PRINSIP KONSERVASI

1. PENGHARGAAN TERHADAP KONDISI YANG BERSEJARAH
2. MENANGKAP KEMBALI MAKNA KULTURAL DAN BISA MENJAMIN KEAMANAN DAN PEMELIHARAANNYA
3. TETAP BERADA PADA LOKASI HISTORISNYA
4. TERPELIHARANYA LATAR VISUAL YANG COCOK SEPERTI BENTUK, SKALA, WARNA, TEKSTUR DAN BAHAN BANGUNAN
5. DIDASARKAN PADA PEMAHAMAN TERHADAP MAKNA KULTURAL DAN KONDISI FISIK BANGUNANNYA

PROSES KONSERVASI

1. **TAHAP 1 :
INVENTARISASI/PENGUMPULAN DATA**
2. **TAHAP 2 :
PENYUSUNAN/PENGOLAHAN DATA
DAN ANALISA**
3. **TAHAP 3 : PENGKAJIAN MAKNA
KULTURAL**
4. **TAHAP 4 : PENENTUAN PRIORITAS
DAN PERINGKAT**

MANFAAT KONSERVASI

○ ASPEK SOSIAL BUDAYA

- Terpeliharanya bangunan kuno akan menumbuhkan ikatan yang erat antara masa kini dan masa lampau
- Menciptakan kebanggaan serta harga diri sebagai bangsa

○ ASPEK FISIK

- Keberadaan bangunan kuno/bersejarah akan memperkaya wajah lingkungan dan menciptakan identitas yang khas, unik dan berkarakter

Daftar Referensi

- Manajemen Perkotaan, Drs Achmad Nurmandi, M Sc, Lingkaran Bangsa Yogyakarta, 1999
- Urban Management : A Primer, Edward Leman, Kuala Lumpur, 1993
- Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman, Komarudin, Yayasan REI, 1997
- Konservasi Lingkungan dan Bangunan Kuno Bersejarah di Surakarta, Gajah Mada University Press, 1989
- The Image of The City, Kevin Lynch, 1960

