

Tata cara pemilihan lokasi prioritas untuk pengembangan perumahan dan permukiman di kawasan perkotaan

1. Ruang lingkup

Tata cara ini merupakan pedoman dalam menentukan lokasi prioritas untuk pengembangan perumahan dan permukiman yang meliputi:

- a.) acuan dalam menentukan lokasi prioritas untuk penataan kawasan permukiman yang sudah ada.
- b.) acuan dalam menentukan lokasi prioritas untuk pembangunan lokasi perumahan – permukiman baru pada lahan kosong atau lahan yang sebelumnya tidak dipergunakan sebagai fungsi hunian, mencakup perumahan - permukiman tidak bersusun dan bersusun.

2 Acuan normatif

SNI 03-1733-2004, Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan.

SNI 03-2846-1992, Tata cara perencanaan kepadatan bangunan lingkungan, bangunan rumah susun hunian.

3 Istilah dan definisi

3.1. kasiba

sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan jaringan prasarana lingkungan untuk pembangunan perumahan dan permukiman berskala besar, terdiri dari satu atau lebih lingkungan siap bangun, yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang telah ditetapkan Pemerintah Daerah serta memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan.

3.2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas persil tanah yang bertujuan untuk menjaga keseimbangan lingkungan.

3.3. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

perbandingan antara luas lantai bangunan dengan luas persil tanah dan atau perbandingan seluruh luas lantai terhadap luas lahan yang bertujuan untuk menciptakan adanya keseimbangan antara luasan lahan terbangun dengan luasan lahan kosong yang dapat digunakan antara lain untuk keperluan resapan air, sirkulasi udara, pertanaman dan parkir kendaraan.

3.4. kumuh

mengandung pengertian tidak layak yang juga dapat berarti ketidakteraturan, ketidaksehatan, dan ketidaktertiban pembangunan dan keselamatan

3.5. lisiba (lingkungan siap bangun)

sebidang tanah yang merupakan bagian dari Kasiba ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian serta pelayanan lingkungan untuk pembangunan kapling tanah matang

3.6.lokasi

tempat untuk berlangsungnya kegiatan

3.7.pemanfaatan ruang

rangkaian program kegiatan pelaksanaan pembangunan dan pemanfaatan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan dalam rencana tata ruang

3.8.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 peri kehidupan dan penghidupan

3.9.permukiman baru

daerah kediaman atau hunian yang baru dibangun dalam skala besar sebagai perluasan dari permukiman kota yang telah ada atau pembangunan baru pada lahan milik pribadi atau perusahaan dengan dilengkapi berbagai ragam tipe rumah beserta kelengkapannya dan sistem prasarana lokal sebagai bagian dari sistem perkotaan yang ada

3.10.permukiman kumuh

permukiman tidak layak huni yang dapat membahayakan kehidupan penghuninya, karena keadaan keamanan dan kesehatan serta kenyamanan dan keandalan bangunan dalam lingkungan tersebut tidak memenuhi standar pembakuan yang berlaku, baik dilihat dari segi tata ruang, kepadatan bangunan, kualitas bangunan serta prasarana dan sarana lingkungan yang tidak memenuhi syarat

3.11. permukiman perdesaan

permukiman masyarakat yang mempunyai kegiatan utama penunjang penghidupannya dari sektor pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam.

3.12. permukiman perkotaan

permukiman masyarakat yang mempunyai kegiatan utama penunjang penghidupannya dari sektor bukan pertanian.

3.13.perumahan

kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan

3.14.Kawasan perumahan tidak bersusun

merupakan kawasan perumahan yang dibangun secara horizontal

3.15.Kawasan perumahan bersusun

Merupakan kawasan perumahan yang dibangun secara vertikal

3.16.RP4D (Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah)

panduan dalam pengembangan perumahan dan permukiman di daerah

3.17. Repetada (Rencana Pembangunan Tahunan Daerah)

program pembangunan tahunan dari kabupaten/kota yang berisikan program pembangunan dari tiap sektor

3.18. RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah)

arahan pengembangan kabupaten/kota dalam bentuk alokasi ruang aktivitas dan sarana dan prasarananya serta termasuk indikasi program pelaksanaannya

4. Ketentuan umum**4.1. Dokumen dan data yang diperlukan**

- a.) Rencana Strategis (RENSTRA) Kota/Kabupaten
- b.) RTRW Kota/Kabupaten,
- c.) RP4D,
- d.) REPELITADA,
- e.) Peraturan Bangunan Setempat
- f.) Data-data sebagai berikut:
- g.) Geologi dan Topografi Lingkungan,
- h.) Prasarana Dasar,
- i.) Kependudukan,
- j.) Kegiatan Ekonomi dan Sosial.
- k.) Karakteristik Penggunaan Lahan

4.2. Dasar pertimbangan pemilihan dan penyediaan lokasi

Dasar pertimbangan dalam rangka pemilihan prioritas lokasi pengembangan perumahan dan permukiman meliputi:

4.2.1. Arah dan perkembangan kota/kabupaten

Arah dan perkembangan kota/kabupaten ini adalah rumusan dari kondisi eksisting dan arah pengembangan kawasan baik di dalam lingkup administratif Kota/Kabupaten dan juga perkembangan wilayah sekitarnya yang akan mempengaruhi kondisi internal Kota/Kabupaten. Aspek-aspek yang diperhatikan meliputi :

4.2.1.1 Arahan dan kondisi kawasan budidaya dan lindung

Merupakan deliniasi kawasan berdasarkan fungsi budidaya dan lindung. Perhatian terhadap aspek ini dimaksudkan untuk mengetahui ketersediaan kawasan budi daya untuk pengembangan perumahan dan permukiman serta ekspansi perumahan dan permukiman pada kawasan lindung dalam skala dan risiko yang ditimbulkannya.

4.2.1.2 Arahan dan kapasitas daya dukung fisik dan lingkungan

Merupakan deliniasi kawasan berdasarkan daya dukung fisik dan lingkungan. Perhatian terhadap aspek ini dimaksudkan untuk mengetahui kemampuan fisik dan lingkungan perkotaan untuk menampung dan mendukung pengembangan yang ada pada saat ini dan yang akan terjadi pada masa yang akan datang. Termasuk diantaranya untuk mengidentifikasi lahan-lahan potensial untuk menampung pengembangan kegiatan yang ada atau pengembangan kegiatan baru . Informasi yang dibutuhkan bagi keperluan tersebut adalah:

4.2.1.2.1 Kondisi eksisting dan arahan pengembangan sistem prasarana dan sarana perkotaan

Merupakan deliniasi kawasan berdasarkan dukungan dan keterpaduannya dengan sistem prasarana dan sarana. Perhatian terhadap aspek ini diperlukan agar tercapai layanan berdasarkan standar pembakuan yang berlaku dan efisiensi dan tepat gunanya sistem pelayanan prasarana dan sarana perkotaan yang disediakan. Informasi yang dibutuhkan dalam analisis ini antara lain kelengkapan prasarana, pola dan kapasitas layanan, jumlah penduduk yang terlayani; serta kapasitas pelayanan tersisa yang masih dapat dimanfaatkan.

4.2.1.2.2 Kondisi eksisting dan arahan pengembangan sistem pusat kegiatan ekonomi

Meliputi gambaran kondisi eksisting dan rencana pengembangan sistem jasa dan perdagangan baik yang berupa lokasi maupun karakteristik pelayanannya. Perhatian ini dimaksudkan untuk melihat keterkaitan antara fungsi dan lokasi perumahan yang sesuai dengan dominasi kegiatan kota. Hal ini diperlukan dalam melihat target group perumahan yang sesuai.

4.2.1.2.3 Kondisi eksisting dan arahan perkembangan sosial-kependudukan

Meliputi gambaran kondisi eksisting dan perkiraan arah perkembangan sosial-kependudukan. Hal ini dimaksudkan untuk melihat gambaran kegiatan sosial kependudukan, baik tingkat pertumbuhan penduduk, ukuran keluarga, budaya atau aktivitas sosial penduduk termasuk tradisi, serta pergerakan penduduk (migrasi) yang harus diakomodasikan pada kawasan tersebut serta mencerminkan daya tarik kawasan secara sosial.

4.2.1.2.4 Kondisi eksisting dan prospek pertumbuhan ekonomi

Meliputi gambaran kondisi eksisting dan perkiraan arah pertumbuhan ekonomi. Hal ini dimaksudkan untuk melihat masalah dan kapasitas perkembangan sektor-sektor pendorong ekonomi yang dapat dilihat dari faktor ketenagakerjaan, sumbangan terhadap PDRB, pola kegiatan usaha, termasuk penggunaan tanah, dukungan input dan timbulan aktivitas serta permasalahannya.

4.2.1.2.5 Kondisi eksisting dan prospek keterkaitan dengan Kabupaten/Kota lainnya

Meliputi gambaran kondisi eksisting dan prospek keterkaitan kota/kabupaten tersebut dengan fungsi dan aktivitas wilayah disekitarnya, terutama mengenai kondisi dan arah pengembangan sistem perumahan dan permukiman. Hal ini sangat penting karena kota merupakan kawasan yang terbuka sehingga penduduk yang tinggal di kota lain bisa bekerja di kota ini dan sebaliknya penduduk yang bekerja di suatu kota memilih tempat tinggal di kota yang lain. Keadaan ini tentunya akan mempengaruhi pola kebutuhan pengembangan perumahan dan permukiman beserta penyediaan lokasinya

4.2.2 Jenis lokasi perumahan dan permukiman

Dasar pertimbangan identifikasi jenis lokasi ini dimaksudkan untuk membedakan kebutuhan penyediaan dan pemilihan lokasi yang dibutuhkan dalam pengembangan

perumahan dan permukiman yang terpadu dalam sistem kota. Jenis lokasi perumahan dan permukiman ini dibagi kedalam dua bagian, antara lain :

4.2.2.1 Penataan lokasi perumahan dan permukiman yang sudah ada

Penataan lokasi perumahan dan permukiman yang sudah ada ini adalah pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman pada kawasan yang sudah berfungsi sebagai aktivitas hunian. Penataan lokasi perumahan dan permukiman yang sudah ada terutama diprioritas pada penataan lokasi kawasan kumuh/ tidak layak huni dan atau perumahan dan permukiman yang harus ditingkatkan kualitas lingkungannya atau kapasitas daya tampungnya

4.2.2.2 Pembangunan perumahan dan permukiman pada lokasi baru

Lokasi pembangunan perumahan dan permukiman baru ini dimaksudkan untuk menentukan lokasi perumahan dan permukiman pada lahan permukiman kosong dan atau lahan yang mempunyai fungsi asal non perumahan. Pembangunan baru ini dapat berupa Perumahan horizontal maupun perumahan vertikal (rumah susun).

4.2.3 Kedudukan kawasan perumahan dalam sistem kota

Aspek ini dimaksudkan untuk melihat fungsi kawasan perumahan dan permukiman dalam sistem kota yang meliputi aspek lokasi, dukungan terhadap fungsi kota dan aktivitas non perumahan/permukiman yang ada di kota serta dukungan terhadap fungsi kota dalam lingkup regional. Kedudukan kawasan perumahan dan permukiman dalam sistem kota ini dapat dibedakan menjadi :

a). Berdasarkan Lokasi perumahan dan permukiman dalam sistim kota:

- 1) Pusat Kota
- 2) Kawasan Pinggiran

b).Berdasarkan dukungan/Keterkaitan Terhadap Fungsi Internal Kota

- 1) Dukungan terhadap aktivitas jasa dan perdagangan
- 2) Dukungan terhadap aktivitas industri
- 3) Dukungan terhadap aktivitas pendidikan

c).Berdasarkan dukungan/Keterkaitan Terhadap Fungsi Kota dalam lingkup regional yang meliputi

- 1) Dukungan terhadap aktivitas jasa
- 2) Dukungan terhadap aktivitas industri
- 3) Dukungan terhadap aktivitas pendidikan

4.2.4 Kondisi kawasan

Aspek ini dimaksudkan untuk melihat kondisi eksisting yang ada di kawasan perumahan yang diamati meliputi :

- a.) Peruntukan kawasan
- b.) Status Kepemilikan Lahan
 - 1)Milik Pemerintah
 - 2)Milik Perorangan
 - 3)Milik Swasta
- c.) Harga Lahan
- d.) Ketersediaan Sarana dan Prasarana
- e.) Karakteristik Bangunan

- 1)Kepadatan Bangunan
- 2)Tata Letak Bangunan
- 3)Jenis Bangunan
- f.) Status Kepemilikan Rumah
 - 1)Hak Milik
 - 2)Sewa
- g.) Kepadatan Penduduk
- h.) Program Penataan Kawasan yang sudah ada
- i.) Karakteristik Penduduk
 - 1)Pendidikan
 - 2)Pekerjaan
 - 3)Tingkat Pendapatan
 - 4)Umur
 - 5)Status Kependudukan
 - (a.) Penduduk Setempat
 - (b.) Penduduk Pendetang

4.2.5.Target group perumahan dan permukiman

Target group yang akan ditampung/diserap oleh perumahan dan permukiman antara lain dapat dilihat dari aspek sebagai berikut

- a).Asal Penduduk yang meliputi
 - 1)Penduduk Setempat
 - 2)Penduduk Pendetang
- b).Strata Penduduk berdasarkan
 - 1)Pendapatan
 - 2)Pekerjaan
 - 3)Pendidikan
 - 4)Umur

4.3 Persyaratan umum lokasi perumahan dan permukiman

Lokasi kawasan perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah setempat atau dokumen perencanaan tata ruang lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, atau memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a.) Tidak berada pada kawasan lindung,
- b.) Bebas dari pencemaran air, udara, dan gangguan suara atau gangguan lainnya, baik yang ditimbulkan sumber daya buatan manusia maupun sumber daya alam seperti banjir, tanah longsor, tsunami,
- c.) Ketinggian lahan kurang dari 1.000 meter di atas permukaan air laut (MDPL),
- d.) Kemiringan lahan tidak melebihi 15 %, dengan ketentuan:
 - 1) Tanpa rekayasa untuk kawasan yang terletak pada lahan bermorfologi datar-landai dengan kemiringan 0-8%,
 - 2) Diperlukan rekayasa teknis untuk lahan dengan kemiringan 8-15%.
- e.) Pada kota-kota yang mempunyai bandar udara, tidak mengganggu jalur penerbangan pesawat,

- f.) Kondisi sarana-prasarana memadai,
- g.) Dekat dengan pusat-pusat kegiatan dan pelayanan kota,
- h.) Bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, keterkaitan antara lokasi perumahan dengan pusat-pusat kegiatan (tempat kerja) dan pelayanan kota akan mempunyai implikasi ekonomi. Jarak yang relatif jauh akan berpengaruh banyak terhadap pengeluaran biaya transport dibandingkan seluruh pengeluaran rutin keluarga. Hal ini akan menimbulkan tambahan beban terhadap penghuninya, sehingga mempengaruhi kemampuannya untuk mengalokasikan sebagian penghasilannya untuk perumahan (Dwelling Expenditure).

Tabel 1 Kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan kemiringan lereng

Peruntukan Lahan	Kelas Sudut Lereng (%)							
	0-3	3-5	5-10	10-15	15-20	20-30	30-40	>40
Jalan raya								
Parkir								
Taman Bermain								
Perdagangan								
Drainase								
Permukiman								
Trotoar								
Bidang resapan septik								
Tangga umum								
Rekreasi								

Sumber: William M, Marsh, *Landscape Planning Environment Application*, 2nd. Ed., 1991.

5. Ketentuan teknis penentuan lokasi dalam rangka penataan kawasan perumahan yang sudah ada

5.1 Klasifikasi Kawasan Perumahan yang sudah ada

Klasifikasi kawasan perumahan yang sudah ada dalam tata cara ini dibedakan menjadi

a) Kawasan Permukiman yang terencana. Karakteristik kawasan ini antara lain

- 1) Dibangun oleh pengembang
- 2) Tata letak teratur
- 3) Karakteristik bangunan Homogen
- 4) Sarana dan prasarana lengkap
- 5) Batasan kepemilikan lahan/kapling jelas

b). Kawasan Permukiman yang tidak terencana

Kawasan permukiman yang tidak terencana ini terdiri dari kawasan permukiman yang dapat dikategorikan sebagai kawasan kumuh dan kawasan yang tidak kumuh. Secara umum karakteristik kawasan permukiman yang tidak terencana ini meliputi

- 1) Dibangun oleh masyarakat secara perorangan
- 2) Tata Letak tidak teratur
- 3) Karakteristik Bangunan sangat beragam
- 4) Batasan kepemilikan lahan/kapling tidak jelas

5.2. Penentuan prioritas lokasi penataan kawasan perumahan dan permukiman

Dalam Penentuan prioritas lokasi untuk penataan kawasan Perumahan dan Permukiman ini didasarkan pada kondisi internal kawasan dan kondisi eksternal kawasan

5.2.1 Kondisi internal kawasan

Kriteria dan klasifikasi yang digunakan dalam menentukan prioritas lokasi berdasarkan kondisi internal kawasan ini meliputi :

a).Kesesuaian Peruntukan Lahan

Perbedaan status peruntukan lahan tentunya akan mempunyai implikasi yang berbeda dalam pemilihan lokasi dan proses penyediannya. Dari aspek legalitas, salah satu pertimbangan utama dalam penentuan lokasi ini adalah rencana tata ruang wilayah. Kesesuaian lokasi sesuai dengan peruntukan dalam RTRW memungkinkan akan terjadinya keterpaduan antar sektor dan aktivitas pembangunan dan tercapainya efisiensi dalam pengembangan dan pemanfaatan prasarana dan sarana perkotaan.

Analisis status lahan ini dapat dibedakan menjadi:

- 1) Kawasan perumahan pada tanah hak milik pribadi
- 2) Kawasan perumahan pada tanah milik Negara
- 3) Kawasan perumahan pada kawasan rawan bencana
- 4) Kawasan perumahan pada kawasan peruntukan non perumahan

b).Status Kepemilikan Lahan dan Bangunan

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan dengan status dan kepemilikan lahan

- 1) Hak Milik
- 2) Sewa
- 3) Tidak mempunyai hak (Liar)

c).Kondisi Prasarana dan Sarana

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan dengan Prasarana dan Sarana :

- 1) Memadai
- 2) Sedang
- 3) Kurang

d).Jumlah dan Kepadatan Bangunan

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan dengan kepadatan bangunan :

- 1) Sedang
- 2) Padat
- 3) Sangat Padat

e).Jenis Bangunan

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi:

- 1) Bangunan Temporer
- 2) Bangunan Semi Permanen
- 3) Bangunan Permanen

f).Jumlah dan kepadatan Penduduk yang mendiami kawasan

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan dengan kepadatan penduduk :

- 1) Sedang
- 2) Padat
- 3) Sangat Padat

g).Karakteristik Penduduk

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan dengan karakteristik penduduk berdasarkan kondisi:

- 1) Ekonomi
- 2) Sosial
- 3) Budaya
- 4) Asal Penduduk
 - (a.) Penduduk Setempat
 - (b.) Penduduk Pendatang

h).Kecepatan Perkembangan Kawasan

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan dengan perkembangan

- 1) Cepat
- 2) Sedang
- 3) Lambat

5.2.2 Kondisi eksternal kawasan

Kriteria yang digunakan dalam penentuan prioritas ini adalah kedudukan kawasan dalam lingkup kota. Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan yang

- a.) Strategis
- b.) Kurang Strategis
- c.) Tidak Strategis

CATATAN

1. Untuk menentukan klasifikasi kepadatan bangunan digunakan standar SNI 03-2846-1992 tentang Tata Cara Perencanaan Kepadatan Bangunan Lingkungan, Bangunan Rumah Susun Hunian;

2. Untuk menentukan klasifikasi ketersediaan sarana dan prasarana digunakan Standar SNI 03-1733-2004, Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan

3. Pengklasifikasian menjadi strategis, kurang strategis, dan tidak strategis ini didasarkan pada lokasinya dan juga keterkaitan dengan aktivitas kota yang lain seperti jasa, perdagangan, industri, dll. Kawasan yang memiliki keterkaitan yang erat dilihat dari lokasi maupun dukungan penduduk atas kawasan tersebut dapat dikelompokkan sebagai kawasan yang strategis.

3 Klasifikasi ini dilihat dari dukungan kawasan tidak hanya terhadap internal kota tetapi terhadap kawasan kota/kabupaten yang lain baik dari segi lokasi maupun dukungan aktivitas penduduknya.

6 Ketentuan teknis pemilihan lokasi untuk pembangunan baru kawasan perumahan

6.1. Klasifikasi kawasan perumahan baru

Kawasan perumahan baru ini dibedakan menjadi :

- a) Kawasan perumahan tidak bersusun
 - 1) Perumahan tidak bersusun oleh pengembang
 - 2) Perumahan tidak bersusun oleh kelompok/paguyuban
- b). Kawasan perumahan bersusun

6.2. Tata cara pemilihan lahan perumahan baru

6.2.1. Kawasan perumahan tidak bersusun

6.2.1.1 Perumahan tidak bersusun oleh pengembang

Disamping harus memenuhi persyaratan umum sebagaimana tersebut pada butir 4.3 diatas, pemilihan lokasi untuk kawasan perumahan untuk pengembang juga harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a.) Mencukupi untuk pembangunan sekurang-kurangnya 50 unit rumah, lengkap dengan sarana dan prasarana lingkungannya.
- b.) Ada jaminan kepastian hukum atas status penguasaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c.) Dalam jangka menengah peruntukannya dapat dikembangkan sebagai lingkungan perumahan yang mempunyai tingkat lebih tinggi (perumahan menengah) sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, sehingga dapat membentuk suatu kesatuan lingkungan atau kawasan yang utuh.

6.2.1.2 Perumahan tidak bersusun oleh kelompok/paguyuban

Disamping harus memenuhi persyaratan umum sebagaimana tersebut pada butir 4.3 diatas, pemilihan lokasi untuk kawasan perumahan untuk kelompok/paguyuban juga harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a.) Daya dukung adaptasi lingkungan sosial setempat terhadap integrasi permukiman baru dapat menunjang perkembangan sosial permukiman baru yang akan dibangun.
- b.) Mendapat persetujuan dari seluruh anggota kelompok.
- c.) Biaya pembebasan tanah masih dalam batas yang telah ditetapkan kelompok.
- d.) Tersedianya fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam jarak maksimal 3 km dari lokasi.
- e.) Tanah dan lokasi harus sesuai dengan kriteria bank pemberi kredit (bankable).

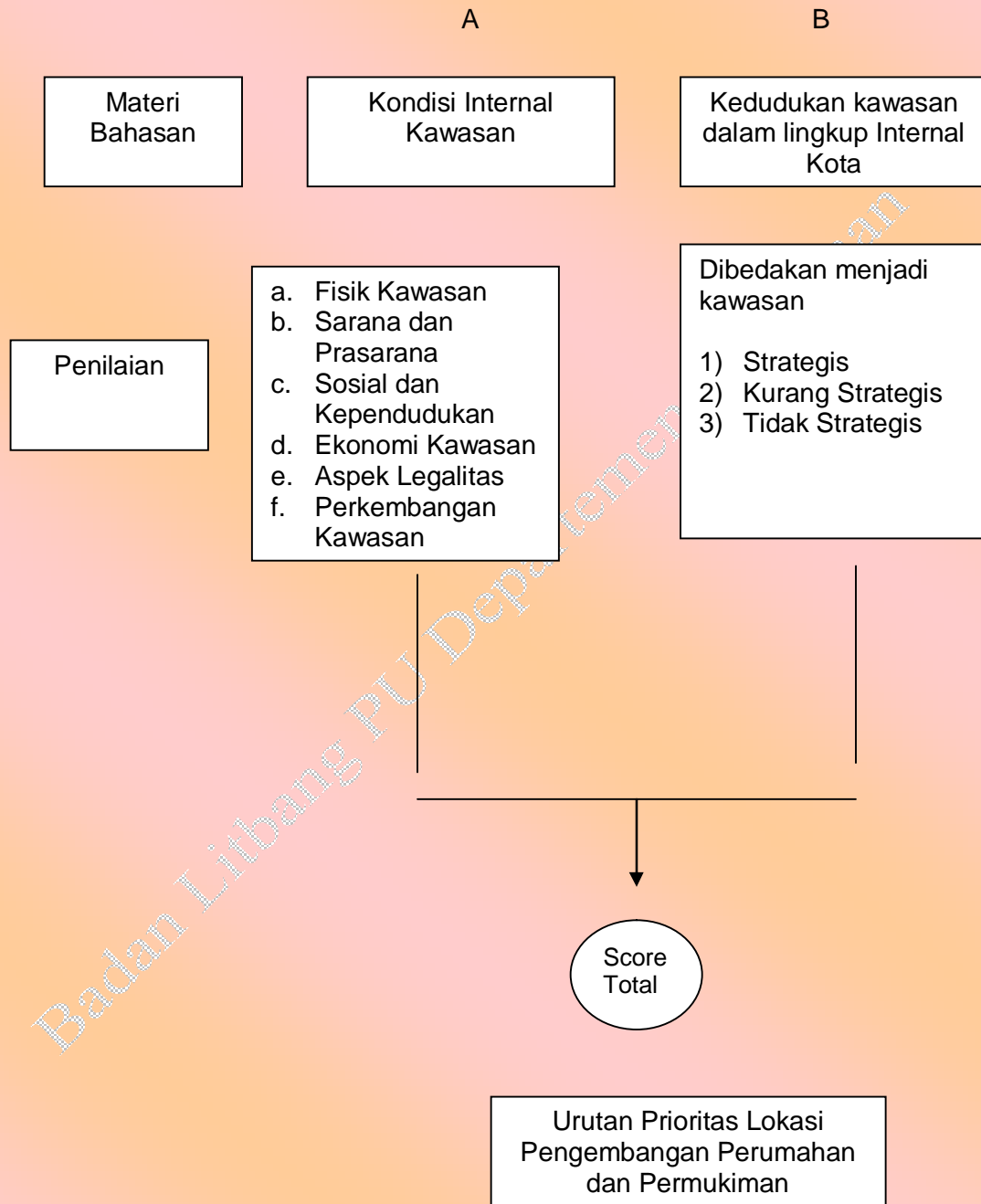
6.2.2. Kawasan perumahan bersusun

Pemilihan lokasi untuk kawasan perumahan bersusun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a.) Lahan yang akan dibangun harus memiliki daya dukung tanah yang memenuhi syarat untuk bangunan tinggi
- b.) Tingkat kepadatan penduduk tinggi dan sangat tinggi dan harga lahan sangat mahal.
- c.) Kawasan-kawasan kumuh di lokasi strategis kawasan pusat kota yang tidak mungkin ditingkatkan kondisi fisiknya melalui perbaikan kampung (KIP).
- d.) Berada atau dekat dengan kawasan industri, pendidikan, perdagangan.

Lampiran A
(Informatif)

Diagram alur penentuan prioritas lokasi perumahan dan permukiman



**Lampiran B
(Informatif)
Contoh daftar isian**

B.1 Matrik Untuk Identifikasi Permasalahan Perumahan Yang Sudah Ada

Lokasi : Kawasan Pusat Kota / Kawasan Pinggiran Kota*

Aspek-Aspek yang dianalisis	Permasalahan				Keterangan
	Konflik Kepemilikan	Konflik Lokasi			
		Kawasan Lindung	Industri	Jasa - Perdagangan	
§ Luas Area § Jumlah Penduduk § Kepadatan Bangunan § Jenis Bangunan § Status Bangunan § Asal Penduduk : -Setempat -Pendatang § Kondisi Sarana dan Prasarana § Program Penataan (sedang/pernah dilakukan)					

*coret yang tidak perlu

Keterangan Matrik B.1

- a.) Berdasarkan Lokasinya matrik B.1 ini dibedakan menjadi Lokasi di kawasan pusat kota dan pinggiran kota dalam lingkup administrasi Kota/Kabupaten yang bersangkutan (untuk masing-masing lokasi dibedakan dalam pengisian datanya)
- b.) Peta dan Data-data yang diperlukan
 - 1)Peta/Data Peruntukan Lahan (Rencana Tata Ruang)
 - 2)Peta/Data Penggunaan Lahan
 - 3)Peta/Data Status Kepemilikan Lahan
 - 4)Data Luasan Kawasan
 - 5)Data Kependudukan dengan unit administrasi yang terkecil (Kelurahan/RW/RT)
 - 6)Data Bangunan
 - 7)Peta dan Data Jaringan sarana dan prasarana serta utilitas

8) Data Program Penanganan Kawasan

c.) Informasi yang dapat dihasilkan

- 1) Klasifikasi kawasan berdasarkan potensi dan permasalahan yang ada dan meliputi data/informasi luas kawasan, kependudukan, jumlah dan kondisi bangunan, ketersediaan prasarana dan sarana, konflik yang dihadapi
- 2) Dapat disiapkan rekomendasi awal penanganan kawasan bersama dengan rekomendasi program berdasarkan kegiatan penanganan yang sedang dan telah dilakukan

B.1.1 Permasalahan Konflik Kepemilikan Perumahan Yang Sudah Ada

Lokasi : Kawasan Pusat Kota / Kawasan Pinggiran Kota*

Aspek-Aspek yang dianalisis	Kecepatan Perkembangan			Keterangan
	Cepat	Sedang	Lambat	
<ul style="list-style-type: none"> - Luas Area - Jumlah Penduduk - Asal Penduduk <ul style="list-style-type: none"> - Setempat - Pendetang - Dominasi Pekerjaan Penduduk - Kepadatan Bangunan - Jenis Bangunan - Status Bangunan - Kondisi Sarana dan Prasarana - Program Penataan (sedang/pernah dilakukan) 				

*coret yang tidak perlu

B.1.2 Permasalahan Perumahan Pada Kawasan Lindung

Lokasi : Kawasan Pusat Kota / Kawasan Pinggiran Kota*

Aspek-Aspek yang dianalisis	Kecepatan Perkembangan			Keterangan
	Cepat	Sedang	Lambat	
<ul style="list-style-type: none"> - Luas Area - Jumlah Penduduk - Asal Penduduk <ul style="list-style-type: none"> - Setempat - Pendetang 				

Aspek-Aspek yang dianalisis	Kecepatan Perkembangan			Keterangan
	Cepat	Sedang	Lambat	
<ul style="list-style-type: none"> - Dominasi Pekerja-an Penduduk - Kepadatan Bangunan - Jenis Bangunan - Status Bangunan - Kondisi Sarana dan Prasarana - Program Penataan (sedang/pernah dilakukan) 				

*coret yang tidak perlu

B.1.3 Permasalahan Perumahan Pada Kawasan Rawan Bencana

Lokasi : Kawasan Pusat Kota / Kawasan Pinggiran Kota*

Aspek-Aspek yang dianalisis	Kecepatan Perkembangan			Keterangan
	Cepat	Sedang	Lambat	
<ul style="list-style-type: none"> - Luas Area - Jumlah Penduduk - Asal Penduduk <ul style="list-style-type: none"> - Setempat - Pendetang - Dominasi Pekerja-an Penduduk - Kepadatan Bangunan - Jenis Bangunan - Status Bangunan - Kondisi Sarana dan Prasarana - Program Penataan (sedang/pernah dilakukan) 				

*coret yang tidak perlu

B.1.4 Permasalahan Konflik Perumahan dengan Jasa Perdagangan

Lokasi : Kawasan Pusat Kota / Kawasan Pinggiran Kota*

Konflik Peruntukan Aspek-Aspek yang dianalisis	Kecepatan Perkembangan			Keterangan
	Cepat	Sedang	Lambat	
<ul style="list-style-type: none"> - Luas Area - Jumlah Penduduk - Asal Penduduk <ul style="list-style-type: none"> - Setempat - Pendetang - Dominasi Pekerjaan Penduduk - Kepadatan Bangunan - Jenis Bangunan - Status Bangunan - Kondisi Sarana dan Prasarana - Program Penataan (sedang/pernah dilakukan) 				

*coret yang tidak perlu

B.1.5 Permasalahan Konflik Perumahan vs Industri

Lokasi : Kawasan Pusat Kota / Kawasan Pinggiran Kota*

Aspek-Aspek yang dianalisis	Kecepatan Perkembangan			Keterangan
	Cepat	Sedang	Lambat	
<ul style="list-style-type: none"> - Luas Area - Jumlah Penduduk - Asal Penduduk <ul style="list-style-type: none"> - Setempat - Pendetang - Dominasi Pekerjaan Penduduk - Kepadatan Bangunan - Jenis Bangunan - Status Bangunan 				

Aspek-Aspek yang dianalisis	Kecepatan Perkembangan			Keterangan
	Cepat	Sedang	Lambat	
- Kondisi Sarana dan Prasarana - Program Penataan (sedang/pernah dilakukan)				

*coret yang tidak perlu

Keterangan Matrik B.1.1 sampai dengan B.1.5

- Matrik ini merupakan pendetailan dari matrik B.1 berdasarkan spesifikasi permasalahan yang dihadapi yang meliputi konflik kepemilikan dan konflik lokasi*
- .Seperti dalam tabel B.1 pada Tabel B.1.1 – B.1.5 ini juga lokasi kawasan perumahan yang diamati dibedakan menjadi kawasan di pusat kota dan kawasan di pinggiran kota*
- .Kriteria kecepatan perkembangan kawasan didasarkan pada rata-rata pertumbuhan luasan lokasi dan jumlah penduduk yang mendiami kawasan tersebut dibandingkan dengan rata-rata pertumbuhan penduduk kota/kabupaten yang bersangkutan.*
- .Kesimpulan yang dapat diambil dari matrik-matrik tersebut adalah pengelompokan kawasan berdasarkan spesifikasi permasalahan dan kebutuhan penanganan sesuai dengan karakteristiknya seperti fisik, sosial, dan ekonomi*
- .Informasi yang didapat dari tabel B.1.1 sampai dengan B.1.5 ini merupakan bahan untuk menentukan score kawasan sesuai dengan kriteria-kriteria yang dipakai seperti yang dijelaskan dalam point 5.2*

B.2 Indikasi Prioritas Lokasi Pengembangan Kawasan Perumahan

Lokasi Permasalahan Potensi

Lokasi ¹	Permasalahan ²	Potensi

Kriteria yang digunakan untuk menentukan prioritas lokasi ini berdasarkan pada poin 5.2 dengan memberikan score pada point-point tersebut

Keterangan

Keterangan :

A. Pemberian Score disesuaikan dengan kebijakan pengembangan dan penataan kawasan perumahan yang dikembangkan di kota/kabupaten yang bersangkutan. Hal yang harus diperhatikan adalah sesuai dengan tujuan penskoran maka pemberian score disesuaikan dimana score yang tinggi merupakan prioritas yang harus

ditangani. Sebagai contoh kebijakan daerah yang lebih memprioritaskan penataan kawasan yang konflik dalam peruntukannya atau lebih memprioritaskan penanganan kawasan yang sesuai dengan peruntukannya.

Teknik pemberian score bisa dilakukan seperti contoh di bawah ini :

a. Kesesuaian Peruntukan Lahan

- | | |
|--|---|
| 1) Kawasan perumahan pada tanah hak milik pribadi | 2 |
| 2) Kawasan perumahan pada tanah milik Negara | 2 |
| 3) Kawasan perumahan pada kawasan rawan bencana | 3 |
| 4) Kawasan perumahan pada kawasan peruntukan non perumahan | 3 |

Keterangan : Pemberian nilai yang tinggi pada kawasan bukan perumahan merupakan prioritas kebijakan daerah untuk menangani kawasan tersebut

b. Status Kepemilikan Lahan dan Bangunan

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan dengan status dan kepemilikan lahan

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1) Hak Milik | 2 |
| 2) Sewa | 2 |
| 3) Tidak mempunyai hak (Liar) | 3 |

Keterangan : Pemberian nilai yang tinggi pada kawasan dimana penghuninya tidak memiliki status penghunian merupakan prioritas kebijakan daerah untuk menangani kawasan tersebut

c. Kondisi Prasarana dan Sarana

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan dengan Prasarana dan Sarana :

- | | |
|------------|---|
| 1) Memadai | 1 |
| 2) Sedang | 2 |
| 3) Kurang | 3 |

Keterangan : Pemberian nilai yang tinggi pada kawasan yang memiliki sarana dan prasarana yang kurang merupakan prioritas kebijakan daerah untuk menangani kawasan tersebut sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas kawasan.

d. Jumlah dan Kepadatan Bangunan

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan dengan kepadatan bangunan :

- | | |
|-----------------|---|
| 1) Sedang | 1 |
| 2) Padat | 2 |
| 3) Sangat Padat | 3 |

e. Jenis Bangunan

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1) Bangunan Temporer | 3 |
| 2) Bangunan Semi Permanen | 2 |
| 3) Bangunan Permanen | 1 |

f. Jumlah dan kepadatan Penduduk yang mendiami kawasan

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan dengan kepadatan penduduk :

- | | |
|-----------------|---|
| 1) Sedang | 1 |
| 2) Padat | 2 |
| 3) Sangat Padat | 3 |

g. Karakteristik Penduduk

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan dengan karakteristik penduduk berdasarkan kondisi:

- 1) Ekonomi
- 2) Sosial
- 3) Budaya
- 4) Asal Penduduk

- a. Penduduk Setempat
- b. Penduduk Pendatang

h.. Kecepatan Perkembangan Kawasan

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan dengan perkembangan

- 1) Lambat 1
- 2) Sedang 2
- 3) Cepat 3

i. Kedudukan Kawasan Dalam Lingkup Kota

Klasifikasinya dapat dibedakan menjadi kawasan yang

- 1) Strategis 3
- 2) Kurang Strategis 2
- 3) Tidak Strategis 1

B. Kriteria Kondisi Sarana dan Prasarana disesuaikan dengan SNI 03-1733-2004, Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan

C. Untuk menentukan klasifikasi kepadatan bangunan digunakan standar SNI 03-2846-1992 tentang Tata Cara Perencanaan Kepadatan Bangunan Lingkungan, Bangunan Rumah Susun Hunian

D. Kriteria Strategis Lokasi

Kriteria strategis tidaknya suatu lokasi dilihat dari

a. kondisi eksisting lokasi tersebut, yang meliputi

- (1.) .Ketersediaan sarana dan prasarana
- (2.) dukungan terhadap aktivitas di sekitarnya yang bisa dilihat dari jarak terhadap fungsi kota yang lain misalnya perdagangan, industri, pendidikan dan aktivitas kota lainnya, keterlibatan jumlah dan skala ekonomi masyarakat dengan kawasan di sekitarnya (dilihat dari pekerjaan)
- (3.) Potensi pengembangan/Daya dukung lingkungan

b. Kebijakan yang terdapat dalam dokumen rencana tata ruang, baik RTRW Kabupaten/Kota maupun RTRW Propinsi dan Nasional. Kebijakan ini terbagi menjadi

- 1. Peruntukan kawasan
- 2. Kebijakan pengembangan sarana dan prasarana kota

Secara Matrik Penentuan Tingkat Kestrategisan Lokasi dapat dibuat dalam Tabel di bawah ini

Lokasi	Kebijakan		Kondisi Eksisting			
	Peruntukan	Rencana Pengembangan Sarana dan Prasarana	Ketersediaan Sarana dan Prasarana	Dukungan Terhadap Aktivitas		Daya Dukung Lingkungan
				Jarak	Jumlah Penduduk Terlibat	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

Selain cara diatas, pertimbangan penentuan kestrategisan kawasan ini juga dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut

- i. Strategis Berada pada pusat kegiatan yang berfungsi Kota
- ii. Cukup Strategis Berada pada pusat kegiatan yang berfungsi bagian wilayah kota
- iii. Tidak Strategis Berada pada pusat kegiatan yang hanya berfungsi lokal

**Lampiran C
(Informatif)
Daftar nama dan lembaga**

1) Pemrakarsa

Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman, Badan Penelitian dan Pengembangan Kimpraswil, Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah

2) Penyusun

Nama	Lembaga
Kuswara, ST., MSc.	Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman
Dr. Ramalis P., MSc.	Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman

Bibliografi

UU No. 5 Tahun 1960, Pokok-Pokok Agraria
UU No. 16 Tahun 1985, Rumah Susun
UU No. 4 Tahun 1992, Perumahan dan Permukiman
UU No. 24 Tahun 1992, Penataan Ruang
UU No. 23 Tahun 1997, Pengelolaan lingkungan hidup
PP No. 47 Tahun 1997, Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
PP No 80 Tahun 1999, Kasiba dan Lisiba
PP No. 69 Tahun 1996, Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata cara Peran serta Masyarakat dalam Penataan Ruang
Inpres No. 5 thn 1990, Peremajaan Pemukiman Kumuh yang berada diatas Tanah Negara
Kepmen PU No 20/KPTS/1986, Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun
Pt T-14-2000-C, Petunjuk Teknis Kelayakan Lokasi dalam Penyelenggara Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK).

Badan Litbang PU Departemen Pekerjaan Umum