

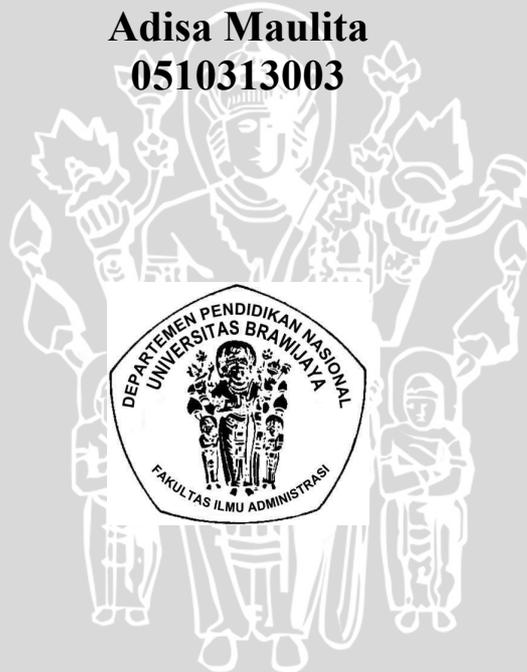
PERENCANAAN PENGEMBANGAN KAWASAN PERMUKIMAN BERKELANJUTAN

(Studi Kasus pada Perumahan Nasional Sawojajar, Kota Malang)

SKRIPSI

Diajukan untuk menempuh ujian sarjana
pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya

**Adisa Maulita
0510313003**



UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI

JURUSAN ILMU ADMINISTRASI PUBLIK

KONSENTRASI ADMINISTRASI PEMBANGUNAN

MALANG

2009

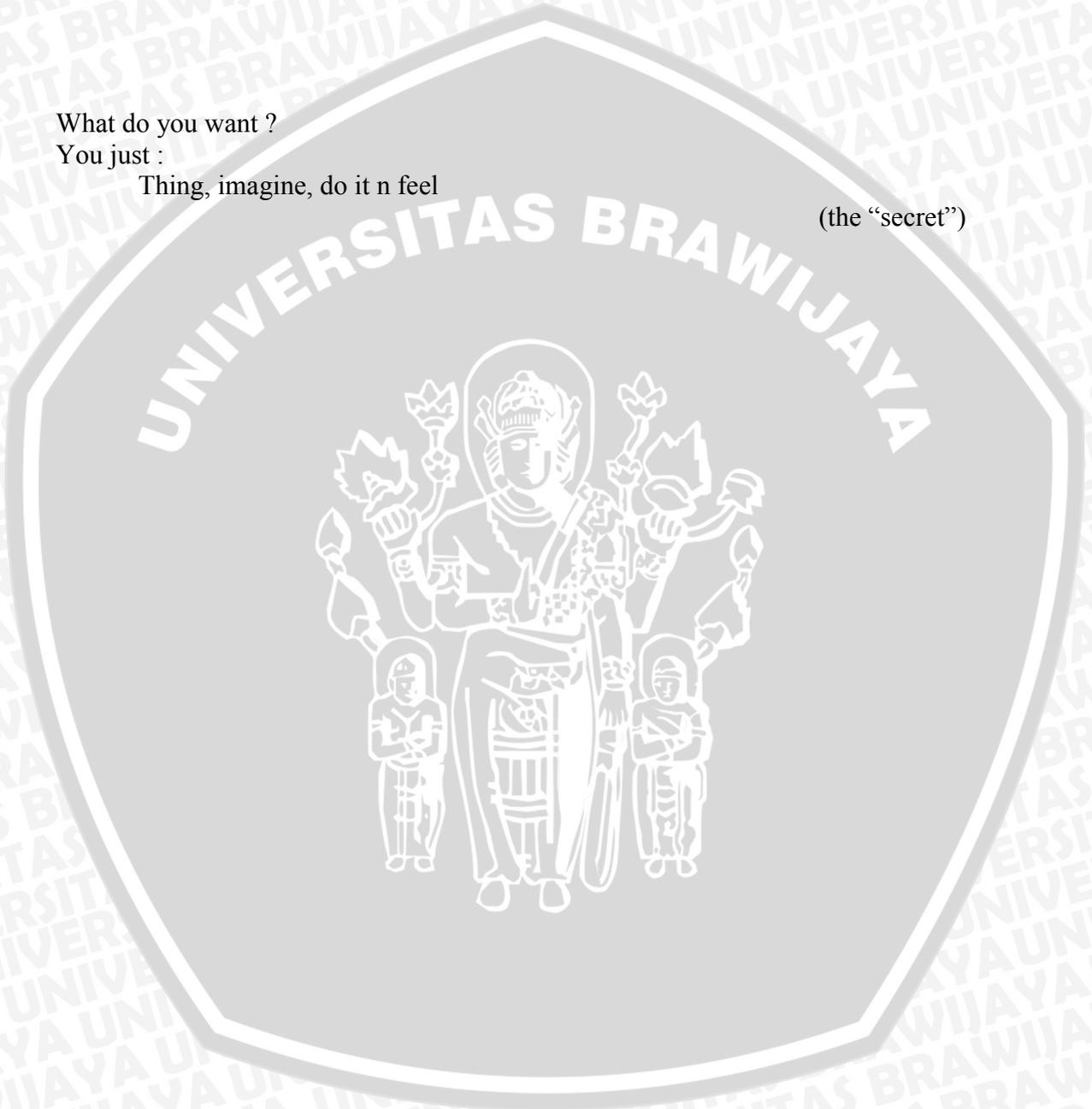
MOTTO

What do you want ?

You just :

Thing, imagine, do it n feel

(the “secret”)



TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul : Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman
 Berkelanjutan
 (Studi Kasus Pada Perumahan Nasional Sawojajar, Kota
 Malang)

Disusun oleh : Adisa Maulita
 NIM : 0510313003
 Fakultas : Ilmu Administrasi
 Jurusan : Administrasi Publik
 Konsentrasi : Administrasi Pembangunan

Malang, 31 Maret 2008

Komisi Pembimbing

Ketua

Anggota

DR. Imam Hanafi, S.Sos, M.Si, M.Si
 NIP. 132 205 407

Drs. Heru Ribawanto, MS
 NIP.131 573 951

TANDA PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan majelis penguji skripsi, Fakultas Ilmu
Administrasi Universitas Brawijaya, pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 28 April 2009

Jam : 11.00-12.00 WIB

Skripsi atas nama : Adisa Maulita

Judul : Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman
Berkelanjutan

(Studi Kasus Pada Perumahan Nasional Sawojajar, Kota
malang)

dan dinyatakan lulus

MAJELIS PENGUJI

DR. Imam Hanafi, S.Sos, M.Si, M.Si
Ketua

Drs. Heru Ribawanto, MS
Anggota

Drs. Mohammad Shobaruddin, MA
Anggota

Drs. Mohammad Rozikin, MAP
Anggota

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

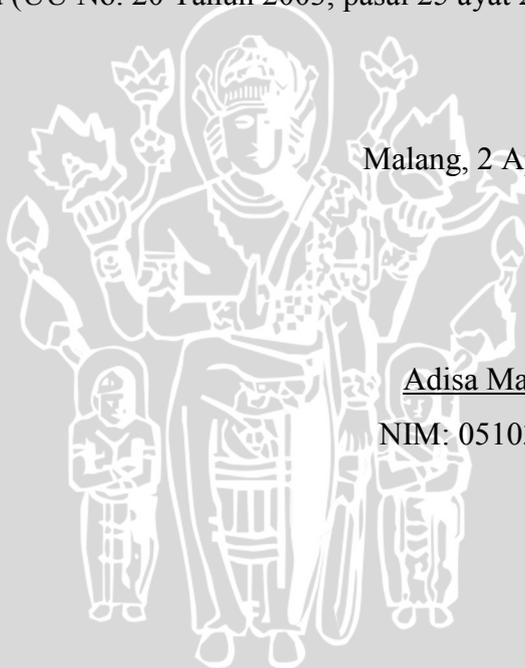
Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh pihak lain untuk mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S-1) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Malang, 2 April 2009

Adisa Maulita

NIM: 0510313003



RINGKASAN

Adisa Maulita, 2009, **Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan** (Studi kasus pada Perumahan Nasional Sawojajar, Kota Malang), Dr. Imam Hanafi, Drs. Heru Ribawanto, 136 Hal

Penelitian ini dilakukan atas dasar semakin banyaknya pembangunan dan perkembangan permukiman di beberapa daerah. Seringkali, pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman tidak sesuai dengan prinsip Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development*). Jika melihat perkembangan saat ini, tidak semua kawasan permukiman di Indonesia tidak memenuhi ketiga aspek pokok dalam prinsip Pembangunan Berkelanjutan, yakni aspek sosial, aspek ekonomi dan lingkungan. Untuk itu perlu adanya perencanaan yang matang dan menyeluruh dalam usaha pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada Perumahan Sawojajar, Kota Malang, untuk mengetahui faktor-faktor yang berperan dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada Perumahan Sawojajar, Kota Malang dan untuk mengetahui kesesuaian pengembangan kawasan Perumahan Sawojajar dengan prinsip-prinsip Pembangunan Berkelanjutan.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Keseluruhan data diperoleh dari hasil wawancara, pengamatan dan teknik dokumentasi. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data Model Interaktif menurut Miles dan Huberman.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada Perumahan Sawojajar, Kota Malang yaitu sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2009-2029.

Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Lingkungan, Badan urusan tanah dan rumah, dinas perijinan kota Malang, Kepala wilayah setempat, di setujui Walikota Malang merupakan *stakeholders* yang terkait dan ikut terlibat dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman di kota Malang selain dari Bappeda Kota Malang

Pengembangan kawasan Perumahan Sawojajar, Kota Malang telah sesuai dengan prinsip-prinsip Pembangunan Berkelanjutan, yaitu dengan terciptanya prinsip Kebijaksanaan dan prinsip partisipasi.

Faktor-faktor yang berperan dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada Perumahan Sawojajar, Kota Malang yaitu: jumlah penduduk, ketersediaan lahan, koordinasi, fasilitas pelayanan dan pendanaan.

SUMMARY

Adisa Maulita, 2009, **Continous Settlement Area Development Planning (Study Case in Perumahan Nasional Sawojajar, Malang City** (Dr. Imam Hanafi, Drs. Heru Ribawanto MS, 136 pages

This research being taken because of increasing number of settlement developments in some areas. In many times, some settlement developments do not appropriated with Sustainable Development principles. If we try to find out, not all settlement areas in Indonesia fulfill three substancial aspect in Sustainable Development principles. The three principles are, social aspect, economical aspect and environmental aspect. Based on this phenomena, we need a whole mature plan for developing settlement area continuously

This research objectives are, 1) to know about development plan for continous development in Perumnas Sawojajar, Malang city, 2) to know about all factors that affect continous development plan in Perumnas Sawojajar, 3) to know about appropriated relationship between continous development plan in Perumnas Sawojajar with continous development principles

This research is using qualitative method, all the datas taken from interview results, observations, and documentation technics activities, this research is also using Interactive Model Data Analysis according to Miles and Huberman.

This research result shows that continous development plan in Perumnas Sawojajar, Malang city walks appropriately with Malang City Areas Lay Out Plan Year 2009-2029.

Building Monitoring and Environment Maintenance Official, Landarea and House Committee, Malang City Licensing Official, local area leader with agreement from Malang City Major are the interrelated and participated stakeholders in planning activity for Malang City's settlement area development besides Bappeda

Perumahan Sawojajar area development is, appropriated with continous development principles, with the wisdom and participation prinsiples The most affected factors in continous development plan in Perumnas Sawojajar, Malang city: numbers of citizen, landarea avaibility, coordination, service facilities dan funding activity.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan (Studi pada Perumahan Nasional Sawojajar, Kota Malang).

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Ilmu Administrasi Publik pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang terhormat:

1. Bapak. Drs. H. Toton Suprptono, Msi dan Ibu Hj. Herdien Liestiyanti selaku Orang tua saya.
2. Bapak. Prof. Dr. Suhadak, M.Ec selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
3. Bapak. Prof. Drs. Solichin Abdul Wahab, MA, Ph.D selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
4. Bapak. Dr. Imam Hanafi MSi MS selaku Dosen Pembimbing.
5. Bapak. Drs Heru Ribawanto MS selaku Dosen Pembimbing.
6. Bapak. Ir. Bambang Nugroho MT selaku Kabid Tata Kota di Bappeda Kota Malang.
7. Bapak. Ir. Moch. Arif Hidayat, selaku Kasi Sub Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Bappeda Kota Malang.
8. Bapak. Sunarto, ST selaku Kasi Sarana & Prasarana Bappeda Kota Malang.
9. Bapak. Ir. Iwan Rizali, MM selaku kabid Tata Ruang Dinas Wasbangdaling Kota Malang.
10. Bapak. Ir. Heri Wahyudi selaku Kasi Pencegahan Dinas Wasbangdaling Kota Malang.
11. Bapak. Arnold selaku Asmen Penjualan dan JNT (Jasa Nilai Tambah) Perum. Perumnas Sawojajar Kota Malang.
11. Masyarakat yang bertempat tinggal di Perumahan Nasional Sawojajar

Demi kesempurnaan skripsi ini, saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan. Semoga karya skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi pihak yang membutuhkan.

Malang, 2 April 2009

Adisa Maulita

DAFTAR ISI

	halaman
MOTTO	i
TANDA PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	iii
RINGKASAN	iv
SUMMARY	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	x
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Kontribusi Penelitian	8
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	9
2.1 Perencanaan	9
2.1.1 Pengertian Perencanaan	9
2.1.2 Langkah-langkah Dalam Perencanaan	9
2.1.3 Tujuan dan Manfaat Perencanaan	10
2.1.4 Jenis Perencanaan	11
2.2 Perencanaan Pembangunan	14
2.2.1 Pengertian Perencanaan Pembangunan	14
2.2.2 Ciri-ciri dan Tujuan Perencanaan Pembangunan	14
2.2.3 Unsur-unsur Pokok Dalam Perencanaan Pembangunan	15
2.3 Pengembangan Kawasan Permukiman	15
2.3.1 Pengertian Kawasan	15
2.3.2 Pengertian Kawasan Permukiman	17
2.3.3 Ruang Lingkup Program Pengembangan Kawasan	21
2.4 Pembangunan Berkelanjutan (<i>Sustainable Development</i>)	22
2.4.1 Pengertian Pembangunan Berkelanjutan	22
2.4.2 Prinsip-Prinsip Dasar Dan Pandangan Umum Pembangunan Berkelanjutan	27
2.4.3 Indikator Pembangunan Berkelanjutan	29
2.4.4 Isu Perkembangan Dan Pembangunan Permukiman	31
2.4.5 Pengendalian Pengembangan Permukiman Berkelanjutan	34
BAB 3 METODE PENELITIAN	36
3.1 Jenis Penelitian	36

3.2 Fokus Penelitian	36
3.3 Lokasi Penelitian	37
3.4 Situs Penelitian	37
3.5 Sumber dan Jenis Data	37
3.6 Teknik Pengumpulan Data	38
3.7 Instrumen Penelitian	39
3.8 Keabsahan Data	39
3.9 Analisis Data	40
BAB 4 PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	43
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	43
4.1.1 Gambaran Umum Kota Malang	43
4.1.1.1 Potensi Ekonomi	46
4.1.1.2 Potensi Kependudukan	47
4.1.1.3 Potensi Tanah, Air dan Udara	47
4.1.1.4 Penggunaan Tanah di Kota Malang	49
4.1.1.5 Kepadatan Bangunan di Kota Malang	51
4.1.1.6 Sebaran Permukiman Berdasarkan Kemungkinan Pengembangannya	53
4.1.1.7 Jumlah Rumah dan Bangunan Dirinci Setiap Kelurahan	53
4.1.1.8 Kondisi Rumah di Kota Malang	55
4.1.1.9 Arah pembangunan dan pengembangan kawasan Perumahan dan Permukiman di Kota Malang	57
4.1.2 Gambaran Umum Situs Penelitian	60
4.1.2.1 Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Malang	60
4.1.2.2 Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Lingkungan Kota Malang	62
4.1.2.3 Developer Perumahan Nasional Sawojajar Kota Malang	64
4.2 Penyajian dan Analisa Data Fokus Penelitian	66
4.2.1 Penyajian Data Fokus Penelitian	66
4.2.1.1 Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) Kota Malang Tahun 2004	66
4.2.1.2 Mekanisme Perencanaan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kota Malang	73
4.2.1.3 Kebutuhan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Sarana dan Prasarana Didalamnya	83
4.2.1.4 <i>Stakeholder</i> /Pihak-Pihak Terkait Dalam Proses Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan	93
4.2.1.5 Dampak Perencanaan Pengembangan kawasan permukiman Berkelanjutan	97
4.2.1.6 Faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Wilayah Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan Kota Malang	99
4.2.1.7 Prinsip-Prinsip Pembangunan Berkelanjutan Pada Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Kota Malang	103
4.2.2 Analisa Data	107
4.2.2.1 Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) Kota Malang Tahun 2004	107

4.2.2.2	Mekanisme Perencanaan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kota Malang	110
4.2.2.3	Kebutuhan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Sarana dan Prasarana Didalamnya	112
4.2.2.4	<i>Stakeholder</i> /Pihak Pihak Terkait Dalam Proses Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan	120
4.2.2.5	Dampak Perencanaan Pengembangan kawasan permukiman Berkelanjutan	123
4.2.2.6	Faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Wilayah Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan di Perumahan Nasional Sawojajar Kota Malang	125
4.2.2.7	Prinsip-Prinsip Pembangunan Berkelanjutan Pada Pengembangan Kawasan Perumahan Nasional Sawojajar, Kota Malang	129

BAB 5 PENUTUP	132
----------------------	------------

5.1 Kesimpulan	132
----------------	-----

5.2 Saran	133
-----------	-----

DAFTAR PUSTAKA	137
-----------------------	------------



DAFTAR TABEL

	halaman
1 Pengembangan Kawasan Dengan Perencanaan Menyeluruh	21
2 Ketinggian Kota Malang	43
3 Debit air Sungai Brantas Tahun 2001-2003	45
4 Penggunaan Lahan Eksistng di Kota Malang pada tahun 2002	50
5 Kepadatan bangunan di Kota Malang Tahun 2003	51
6 Jumlah Bangunan di Kota Malang pada Tahun 2003	53
7 Kondisi bangunan tempat tinggal di Kota Malang Tahun 2003	55
8 Luasan lahan cadangan di tiap Kecamatan	58
9 Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal (SPM) Untuk Kawasan Perumahan Dan Permukiman	79

DAFTAR GAMBAR

	halaman
1 Skema Pembangunan Berkelanjutan: Pertemuan Tiga Pilar	23
2 Diagram Analisis Data Model Interaktif	41
3 Struktur Organisasi Badan Percanaan Pembangunan Daerah Kota Malang	62
4 Struktur Organisasi Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Kota Malang	64
5 Bagan Kerangka Pikiran Penyusunan RP4D	68
6 Kedudukan RP4D Terhadap Produk Tata Ruang Lainnya	73
7 Tahapan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	74
8 Hubungan antara konsolidasi tanah dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota (Permendagri No. 2 tahun 1987)	77

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan merupakan suatu proses pembaharuan yang berkelanjutan dan terus-menerus dari suatu keadaan tertentu kepada suatu keadaan yang dianggap lebih baik. (Tjokroamidjojo 1994:222) Suatu pembangunan biasa menjadi maksimal apabila potensi dan sumberdaya yang ada bisa dimanfaatkan dengan baik. Seperti, sumber daya alam, manusia, dan teknologi. Pembangunan yang dicita-citakan oleh bangsa Indonesia adalah usaha untuk mencapai suatu masyarakat yang adil dan makmur yang merata, baik secara materiil maupun spiritual dalam suasana perikehidupan yang aman, tertib, dan dinamis. Berdasarkan konsep tersebut maka pembangunan suatu kawasan harus didasarkan pada rencana pengembangan. Perencanaan adalah menetapkan suatu tujuan dan memilih langkah-langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan tersebut (Tarigan 2008:23) Keberhasilan dalam pelaksanaan suatu pembangunan tidak bisa lepas dari adanya suatu perencanaan pembangunan yang sistematis dan teliti sejak awal pelaksanaannya, dalam arti untuk memperhitungkan segala aspek yang berkaitan dengan kelancaran proses pembangunan secara menyeluruh. Di dalam keterkaitan antara pembangunan nasional dengan daerah maka kedudukan pembangunan perkotaan memiliki arti penting.

Pembangunan sering meletakkan pertimbangan ekonomi di atas pertimbangan lingkungan hidup. Orientasi pembangunan cenderung terfokus pada perolehan manfaat sebesar-besarnya dari pengolahan sumberdaya yang tersedia dengan pembiayaan serendah-rendahnya untuk tujuan mewujudkan kemakmuran dan kemajuan di berbagai bidang kehidupan. Dalam mencapai tujuan tersebut dikerahkan sumberdaya yang dimiliki tanpa disertai penekanan terhadap pentingnya pengelolaan yang berwawasan lingkungan dan pemenuhan kebutuhan bagi generasi mendatang. Dampak yang ditimbulkan oleh hal tersebut ialah eksploitasi habis-habisan terhadap sumberdaya alam, kelestarian lingkungan terabaikan, penurunan kualitas lingkungan dan kualitas hidup kelompok manusia lainnya sehingga tujuan pembangunan tidak tercapai.

(http://www.bktrn.org/public/Panduan_Kawasan.pdf:14) Berdasarkan pernyataan tersebut, tujuan pembangunan adalah agar pemanfaatan sumber-sumber daya yang terbatas tersebut dapat efektif dan efisien. Pembangunan pada hakikatnya ialah pemanfaatan sumberdaya yang dimiliki untuk maksud dan tujuan tertentu. Ketersediaan sumberdaya sangat terbatas sehingga diperlukan strategi pengelolaan yang tepat bagi pelestarian lingkungan hidup agar kemampuannya serasi dan seimbang untuk mendukung keberlanjutan kehidupan manusia. (http://www.bktrn.org/public/Panduan_Kawasan.pdf:14)

Kota merupakan hasil cipta, rasa, dan karya manusia yang paling rumit dan muskil sepanjang peradapan. Begitu banyak masalah bermunculan silih berganti, akibat pertarungan kepentingan berbagai pihak yang latar belakang, visi, misi dan motivasinya berbeda satu sama lain. (Budihardjo:2005) Di beberapa kota besar di Indonesia, kebutuhan akan permukiman dan rumah tinggal pasti sudah merupakan kebutuhan pokok rakyat (*basic needs*) disamping pangan dan sandang. (Adnan Buyung Nasution 1978 dalam Budiharjdo 2006:35)

Pembangunan perkotaan dan Perumahan atau *urban development and housing* (UDH) mencakup berbagai subsektor: penyediaan air, pengelolaan sampah/buangan, pembuangan air, transportasi, penyediaan listrik, perumahan, perencanaan penggunaan lahan, perbaikan wilayah kumuh, sanitasi dan kebersihan, pengelolaan lingkungan, dan penyediaan lapangan kerja. Proyek-proyek UDH biasanya berlangsung di wilayah-wilayah yang memiliki kompleksitas sosial dan berpopulasi padat. (<http://www.adb.org/Documents/Translations/Indonesian/Urban-Dev-ID.pdf>:4)

Dalam pembangunan perkotaan ketersediaan dan kualitas prasarana dan sarana dasar pembentuk lingkungan hunian yang memadai masih merupakan masalah yang menonjol terutama bagi lingkungan hunian penduduk berpenghasilan rendah. Program perumahan dan permukiman merupakan salah satu unsur utama peningkatan kesejahteraan masyarakat, bersama-sama dengan penyediaan pangan dan penyediaan lapangan kerja. Dalam rangka pertumbuhan ekonomi pembangunan perumahan dan permukiman dapat memberikan kontribusi yang cukup berarti karena karakteristik kegiatannya menyediakan lapangan kerja cukup banyak

<http://www.bappenas.go.id/index.php?module=Filemanager&func=download&pathext=ContentExpress/&view=pj98/Bab-10-PJ%201998%20cek.doc:6>

Menghadapi kenyataan tersebut, perkotaan membutuhkan arahan yang lebih jelas agar dapat membantu terciptanya pola-pola pertumbuhan dan perkembangan regional yang lebih merata. Seperti yang kita ketahui bahwa perkembangan kota di Indonesia tidak merata, disatu sisi ada kota yang perkembangannya sangat pesat, walaupun perkembangannya kurang teratur dan terarah namun disisi lain ada kota yang perkembangannya tidak begitu pesat. Jelaslah bahwa perkotaan perlu dibentuk, diarahkan dan dikendalikan dengan sebaik-baiknya melalui perencanaan kota agar perkembangannya dapat teratur dan terarah. Akan tetapi dalam perencanaan kota tersebut juga harus memperhitungkan dampak atau akibat yang ditimbulkan dengan adanya perkembangan kota tersebut. Harus diperhitungkan apakah perkembangan kota tersebut membawa dampak yang baik atau justru membawa dampak buruk bagi masyarakat sekitar.

Untuk menciptakan keadaan tata tertib pembangunan dan pengembangan kota sebagai unsur pembangunan kota, pemanfaatan unsur kota secara tepat, optimal seimbang dan serasi sangat diperlukan. Peranan dari pemerintah adalah menyiapkan adanya suatu ketentuan pengembangan kota dalam konsep pengaturan ruang di daerah perkotaan, yaitu dengan adanya konsep tata ruang. Sebagai daerah otonomi, maka setiap daerah mempunyai hak untuk membuat perencanaan tata ruang sebagai perwujudan dan asas desentralisasi pada pemerintah daerah.

“Dalam hal ini terdapat suatu delegasi kewenangan secara hukum yang berarti penyerahan tugas-tugas pemerintah kepada tingkat daerah. Pelimpahan wewenang ini tidak saja bersifat administratif, tetapi dengan demikian juga bersifat politik. Pengambilan keputusan terakhir dibidang-bidang tertentu dalam hal pemberian otonomi atau desentralisasi ini diserahkan kepada pemerintah” (Tjokroamindjojo 1994: 82-83)

Jika melihat perkembangan saat ini, tidak semua penduduk bermukim di tempat yang layak, dalam arti hidup di wilayah permukiman yang baik. Terdapat sebagian penduduk yang bermukim dalam suatu kawasan yang tidak teratur serta bercampur dengan kawasan lain seperti dekat dengan kawasan industri atau kawasan perdagangan. Hal ini menyebabkan ketidakteraturan penataan kota yang akan berdampak pada masalah kesehatan, pengaturan lalu lintas, sarana

transportasi dan sebagainya. Lokasi permukiman yang tidak teratur dan terkesan berdempetan dengan tingkat hunian yang sangat tinggi juga menjadi masalah yang menyebabkan ketidakteraturan dalam penataan permukiman. Dalam hal penyediaan fasilitas kota misalnya, hal ini akan sulit dilakukan mengingat ketidakteraturan yang ada. Seperti halnya penyediaan air bersih, saluran air limbah, tempat pembuangan sampah sampai pada masalah-masalah seperti penanganan keamanan lingkungan, ketertiban dan sebagainya.

Perencanaan prasarana dan sarana penghunian harus benar-benar disesuaikan dengan kondisi setempat dan titik tolak perhitungannya adalah penduduk. Pengembangan kawasan permukiman selain memperhatikan aspek lokasi sebagai aspek yang sangat penting, perlu kiranya dalam perencanaan pembangunan juga memperhatikan masalah-masalah seperti tersedianya fasilitas umum. Dengan dikembangkannya suatu wilayah sebagai kawasan permukiman, maka dalam wilayah tersebut terdapat pertumbuhan penduduk secara mendadak, dimana penduduk tersebut membutuhkan fasilitas-fasilitas pendukung kehidupan mereka yang harus tersedia serta kemudahan dalam mendapatkan fasilitas tersebut.

Kota dalam proses pengembangannya tidak mungkin dibiarkan tumbuh dan berkembang secara alamiah yang cenderung bersifat liar. Perkembangan alami yang terjadi pada kota berlangsung secara sektoral dan masih belum sepenuhnya terarah. Akibatnya hasil-hasil pembangunan tidak mencapai tujuan yang diharapkan. Menghadapi kenyataan tersebut, perkotaan membutuhkan arahan yang jelas agar dapat membantu terciptanya pola-pola pertumbuhan dan perkembangan regional yang lebih merata.

Salah satu tujuan pembangunan yang hendak dicapai adalah mewujudkan ruang kehidupan yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Ruang kehidupan yang nyaman mengandung pengertian adanya kesempatan yang luas bagi masyarakat untuk mengartikulasikan nilai-nilai sosial budaya dan fungsinya sebagai manusia. Produktif mengandung pengertian bahwa proses produksi dan distribusi berjalan secara efisien sehingga mampu memberikan nilai tambah ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat sekaligus meningkatkan daya saing. Sementara berkelanjutan mengandung pengertian dimana kualitas lingkungan

fisik dapat dipertahankan bahkan dapat ditingkatkan, tidak hanya untuk kepentingan generasi saat ini, namun juga generasi yang akan datang. Keseluruhan tujuan ini diarahkan untuk mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur, dan sejahtera; mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan.

Secara umum perkembangan perumahan dan permukiman yang berlangsung selama ini memperlihatkan semakin perlunya pembangunan permukiman yang lebih berbasis wilayah bukan sektor. Sifat dikotomis yang menimbulkan pertentangan antara yang baru dengan yang lama, lokal dan pendatang, antara satu sektor kegiatan dengan sektor kegiatan lainnya, modern dengan tradisional, kota dengan desa dan seterusnya, harus dihilangkan sehingga laju ketimpangan yang menumbuhkan konflik dapat diperlambat bahkan dihentikan.

Pembangunan baru memerlukan pengalihan orientasi dari membangun rumah ke membangun permukiman. Pengelolaan pembangunan permukiman harus memungkinkan berkembangnya prakarsa membangun dari masyarakat sendiri melalui mekanisme yang dipilihnya sendiri. Di pihak lain kemampuan membangun permukiman secara komunitas harus direspon secara tepat oleh pemerintah, sehingga kebutuhan akan identitas tetap terjaga dalam kerangka pembangunan permukiman yang lebih menyeluruh. Kelangkaan prasarana dasar dan ketidakmampuan memelihara serta memperbaiki permukiman merupakan masalah utama dari perumahan dan permukiman yang ada. Masalah tersebut justru menjadi lebih besar dengan adanya pembangunan baru yang cenderung dibangun untuk kepentingan pembangunnya sendiri, dibandingkan sebagai bagian membangun permukiman secara menyeluruh bagi kepentingan publik yang luas.

Perumahan dan pemukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktivitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan. Permukiman dapat diartikan sebagai perumahan atau kumpulan rumah dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan yang ada di dalam permukiman.

Pemukiman dapat terhindar dari kondisi kumuh dan tidak layak huni jika pembangunan perumahan sesuai dengan standar yang berlaku, salah satunya dengan menerapkan persyaratan rumah sehat. Dalam pengertian yang luas, rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan. Rumah dapat dimengerti sebagai tempat perlindungan untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga. Di dalam rumah, penghuni memperoleh kesan pertama dari kehidupannya di dalam dunia ini. Rumah harus menjamin kepentingan keluarga, yaitu untuk tumbuh, memberi kemungkinan untuk hidup bergaul dengan tetangganya; lebih dari itu, rumah harus memberi ketenangan, kesenangan, kebahagiaan dan kenyamanan pada segala peristiwa hidupnya. Secara garis besar, rumah memiliki empat fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap manusia, yaitu: rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani manusia, rumah harus memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia, rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit, rumah harus melindungi manusia dari gangguan luar. (<http://peneliti.bl.ac.id/wp-content/uploads/2007/06/srikurniasih-sna2007.pdf>:1-2)

Masalah-masalah lingkungan di perkotaan telah memicu munculnya kesadaran akan pembangunan kota yang berkelanjutan. Salah satu gerakan pembangunan kota ini adalah gerakan *New Urbanism* yang berkembang di Amerika Serikat. Gerakan ini percaya bahwa perbaikan lingkungan perkotaan akan tercapai dengan penataan kawasan permukiman yang berorientasi pada pejalan kaki dengan mengurangi penggunaan kendaraan bermotor dalam pola permukiman yang padat, beragam fungsi lahan, beragam tipe rumah, sehingga ruang terbuka hijau untuk umum semakin bertambah, interaksi sosial semakin meningkat, konservasi lahan akan tercipta dan polusi udara akan semakin berkurang. Saat ini, di AS telah berkembang lebih dari seratus permukiman yang dibangun berdasarkan konsep ini, antara lain perumahan di kawasan Northwest. (<http://puslit2.petra.ac.id/ejournal/index.php/ars/article/viewPDFInterstitial/15783/15775:25>) Hal ini merupakan sebuah wacana yang sangat bagus untuk pemerintah di Indonesia. Masih banyak daerah-daerah di Indonesia yang konsep pemukimannya tidak sejalan dengan konsep pembangunan berkelanjutan yang

telah dicanangkan. Rata-rata pemukiman di Indonesia terkesan tidak memperhatikan aspek lingkungan karena hanya mementingkan aspek ekonomisnya saja. Kelangkaan prasarana dasar dan ketidakmampuan memelihara serta memperbaiki permukiman merupakan masalah utama dari perumahan dan permukiman yang ada. Masalah tersebut justru menjadi lebih besar dengan adanya pembangunan baru yang cenderung dibangun untuk kepentingan pembangunnya sendiri, dibandingkan sebagai bagian membangun permukiman secara menyeluruh bagi kepentingan publik yang luas. Akibatnya banyak kawasan pemukiman yang mengakibatkan dampak negatif bagi lingkungan, misalnya: banjir, polusi udara, kenaikan suhu udara, dan sebagainya. Kesemuanya itu terjadi karena semata-mata pemerintah kurang memperhatikan aspek lingkungan dalam kawasan pemukiman tersebut. Pada Perumahan Sawojajar banyak terjadi ketimpangan dalam hal pembangunan. Perumahan Sawojajar, dapat kita lihat pembangunannya lebih ditekankan pada aspek ekonomi. Yaitu dengan adanya pembangunan ruko-ruko yang kurang memperhatikan aspek lingkungan, serta kurang maksimalnya sistem drainase atau gorong-gorong seringkali menjadi masalah yang serius. Pada saat musim hujan datang, dapat dipastikan banjir terjadi pada hampir semua area perumahan. Hal ini perlu diperhatikan lebih lanjut oleh pemerintah daerah setempat, karena dampak yang ditimbulkan sangat merugikan masyarakat perumahan Sawojajar. Atas dasar alasan-alasan tersebut, Penulis melakukan penelitian dengan judul: **“Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan” (Studi Kasus Pada Perumahan Sawojajar, Kota Malang).**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penelitian ini memfokuskan pada aspek lingkungan dengan rumusan masalah sebagai berikut:

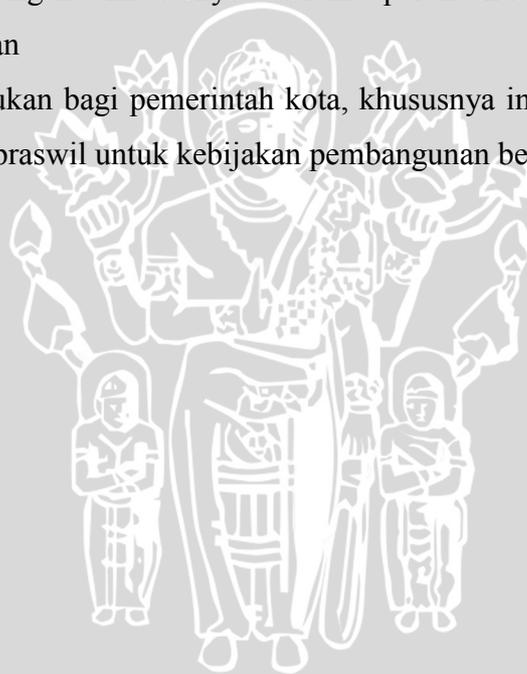
- 1) Bagaimanakah perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada Perumahan Sawojajar, Kota Malang?
- 2) Faktor-faktor apa sajakah yang berperan dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada Perumahan Sawojajar, Kota Malang?
- 3) Apakah pengembangan kawasan Perumahan Sawojajar, Kota Malang telah sesuai dengan prinsip-prinsip Pembangunan Berkelanjutan?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada Perumahan Sawojajar, Kota Malang.
- 2) Untuk mengetahui faktor-faktor yang berperan dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada Perumahan Sawojajar, Kota Malang.
- 3) Untuk mengetahui kesesuaian pengembangan kawasan Perumahan Sawojajar dengan prinsip-prinsip Pembangunan Berkelanjutan.

1.4 Kontribusi penelitian

- 1) Sebagai bahan masukan untuk kajian perencanaan pembangunan berkelanjutan.
- 2) Menambah wawasan bagi peneliti dalam hal perencanaan pembangunan berwawasan lingkungan khususnya dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman
- 3) Sebagai bahan masukan bagi pemerintah kota, khususnya instansi yang terkait dengan bidang Kimpraswil untuk kebijakan pembangunan berkelanjutan.



BAB 2

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Perencanaan

2.1.1 Pengertian Perencanaan

Perencanaan adalah suatu proses dalam mempersiapkan secara sistematis kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan untuk mencapai suatu tujuan tertentu.

(http://tsharto.staff.gunadarma.ac.id/Downloads/files/2362/DevPlanning-Session_01.pdf:10) Perencanaan adalah proses yang bersinambungan yang mencakup keputusan-keputusan atau pilihan-pilihan berbagai alternatif penggunaan sumber daya untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu pada masa yang akan datang. (Tarigan 2008:5)

Menurut definisi diatas kita dapat mengambil kesimpulan bahwa perencanaan merupakan proses kegiatan yang berkesinambungan dan sistematis, diawali dengan pengumpulan data melalui survei sebagai bahan pertimbangan dan prediksi masa depan untuk menetapkan langkah-langkah yang dilakukan guna mencapai tujuan yang ditetapkan dengan memanfaatkan sumberdaya yang tersedia.

2.1.2 Langkah Langkah Dalam Perencanaan

Perencanaan memerlukan langkah-langkah sebagai berikut:

- 1) Gambaran kondisi saat ini dan identifikasi persoalan, baik jangka pendek, jangka menengah maupun jangka panjang. Untuk dapat menggambarkan kondisi saat ini dan permasalahan yang dihadapi, mungkin diperlukan kegiatan pengumpulan data terlebih dahulu, baik data sekunder maupun data primer.
- 2) Tetapkan visi, misi, dan tujuan umum. Visi, misi dan tujuan umum haruslah merupakan kesepakatan bersama sejak awal.
- 3) Identifikasi pembatas dan kendala yang sudah ada saat ini maupun yang diperkirakan akan muncul pada masa yang akan datang.
- 4) Proyeksikan berbagai variabel yang terkait, baik yang bersifat *controllable* (dapat dikendalikan) maupun *non controllable* (di luar jangkauan pengendalian pihak perencana).

- 5) Tetapkan sasaran yang diperkirakan dapat dicapai dalam kurun waktu tertentu, yaitu berupa tujuan yang dapat diukur.
- 6) Mencari dan mengevaluasi berbagai alternatif untuk mencapai sasaran tersebut. Dalam mencari alternatif perlu diperhatikan keterbatasan dana dan faktor produksi yang tersedia.
- 7) Memilih alternatif yang terbaik, termasuk menentukan berbagai kegiatan pendukung yang akan dilaksanakan.
- 8) Menetapkan lokasi dari berbagai kegiatan yang akan dilaksanakan.
- 9) Menyusun kebijakan dan strategi agar kegiatan pada tiap lokasi berjalan sesuai dengan yang diharapkan. (Tarigan 2008:7)

Pendapat di atas menekankan bahwa proses perencanaan suatu kegiatan pembangunan harus dilakukan setahap demi setahap secara detail. Perencanaan tidak cukup hanya menggunakan pendekatan, langkah-langkah yang pasti dalam suatu perencanaan juga sangatlah penting. Awal keberhasilan suatu perencanaan berawal dari langkah-langkah perencanaan itu sendiri.

2.1.3 Tujuan dan Manfaat Perencanaan

Tujuan perencanan adalah menciptakan kehidupan yang efisien, nyaman, serta, lestari dan pada tahap akhirnya menghasilkan rencana yang menetapkan lokasi dari berbagai kegiatan yang direncanakan, baik oleh pihak pemerintah ataupun oleh pihak swasta. Perencanaan berfungsi sebagai pedoman yang dapat digunakan dalam melaksanakan kegiatan yang ditujukan pada pencapaian tujuan. Berdasarkan perencanan dapat dilakukan suatu prakiraan (*forecasting*) tentang berbagai potensi, prospek, hambatan, dan risiko. Dengan demikian, fenomena ketidakpastian (*uncertainty*) dapat dikurangi. Perencanaan membuka peluang untuk melakukan pilihan atas alternatif terbaik (*best alternative*) atau kombinasi antara beberapa alternatif (*best combination*). Skala prioritas bisa disusun, baik kegiatan, sasaran maupun tujuan. Perencanaan dapat digunakan sebagai alat ukur atau standar dalam melakukan pengawasan atau evaluasi. Perencanaan dapat menghindarkan pemborosan penggunaan sumberdaya pembangunan. Perencanaan dapat membantu meningkatkan efisiensi penggunaan sumberdaya pembangunan. (http://tsharto.staff.gunadarma.ac.id/Downloads/files/2362/DevPlanning-Session_01.pdf)

Manfaat dari perencanaan adalah sebagai berikut:

- 1) Perencanaan haruslah mampu menggambarkan proyeksi dari berbagai kegiatan di masa yang akan datang.
- 2) Dapat membantu atau memandu para pelaku ekonomi untuk memilih kegiatan apa yang perlu dikembangkan di masa yang akan datang.
- 3) Sebagai bahan acuan bagi pemerintah untuk mengendalikan atau mengawasi arah pertumbuhan ekonomi.
- 4) Sebagai landasan bagi rencana-rencana lainnya yang lebih sempit tetapi lebih detail.
- 5) Pencapaian suatu manfaat optimal dari berbagai kegiatan. (Tarigan 2008:10-11)

Melihat manfaat yang disebutkan diatas maka perencanaan adalah sentral dari semua pekerjaan. Perencanaan dapat membantu mengkoordinasikan bagian-bagian pekerjaan agar dapat berjalan dan berfungsi secara seimbang karena perencanaan adalah pedoman yang dapat digunakan dalam melaksanakan kegiatan yang ditujukan pada pencapaian tujuan.

Tujuan perencanaan adalah untuk menciptakan kehidupan yang efisien, nyaman, serta lestari dan pada tahap akhirnya menghasilkan rencana yang menetapkan lokasi dari berbagai kegiatan yang direncanakan, baik oleh pihak pemerintah ataupun oleh pihak swasta. Perencanaan diusahakan mencapai sasaran-sasaran secara maksimal, berdasarkan hambatan dan keterbatasan yang ada.

2.1.4 Jenis Perencanaan

Jenis-jenis perencanaan adalah sebagai berikut:

- 1) Perencanaan Fisik Versus Perencanaan Ekonomi

Pada dasarnya pembedaan ini didasarkan atas isi atau materi dari perencanaan. Perencanaan fisik (*physical planning*) adalah perencanaan untuk mengubah atau memanfaatkan struktur fisik suatu wilayah misalnya perencanaan tata ruang atau tata guna tanah, perencanaan jalur transportasi / komunikasi, penyediaan fasilitas untuk umum dan lain-lain. Sedangkan perencanaan ekonomi (*economic planning*) berkenaan dengan perubahan struktur ekonomi sesuatu wilayah dan langkah-langkah untuk memperbaiki tingkat kemakmuran suatu wilayah dan didasarkan atas mekanisme pasar.

2) Perencanaan Alokatif Versus Perencanaan Inovatif

Pembedaan ini didasarkan atas perbedaan visi. Perencanaan alokatif (*allocative planning*) berkenaan dengan menyukseskan rencana umum yang telah disusun pada level yang lebih tinggi atau telah menjadi kesepakatan bersama. Sedangkan perencanaan inovatif (*innovative planning*) memiliki kebebasan baik dalam menetapkan target maupun cara yang ditempuh untuk mencapai target tersebut.

3) Perencanaan Bertujuan Jamak Versus Perencanaan Bertujuan Tunggal

Pembedaan ini didasarkan atas luas pandang (skop) yang tercakup. Perencanaan bertujuan tunggal apabila sasaran yang hendak dicapai adalah sesuatu yang dinyatakan dengan tegas dalam perencanaan itu dan bersifat tunggal. Sasaran itu adalah tunggal dan bulat dan merupakan satu kesatuan yang utuh. Sedangkan perencanaan bertujuan jamak adalah perencanaan yang memiliki beberapa tujuan sekaligus.

4) Perencanaan Bertujuan Jelas Versus Perencanaan Bertujuan Laten

Pembedaan ini didasarkan atas konkret atau tidak konkretnya isi rencana. Perencanaan bertujuan jelas adalah perencanaan yang dengan tegas menyebutkan tujuan dan sasaran dari perencanaan tersebut, yang sarannya dapat diukur keberhasilannya. Sedangkan perencanaan bertujuan laten adalah perencanaan yang tidak menyebutkan sasaran dan bahkan tujuannya pun berkurang jelas sehingga sulit untuk dijabarkan.

5) Perencanaan Indikatif Versus Perencanaan Imperaktif

Pembedaan ini didasarkan atas ketegasan dari sisi perencanaan dan tingkat kewenangan dari institusi pelaksana. Perencanaan indikatif adalah perencanaan di mana tujuan yang hendak dicapai hanya dinyatakan dalam bentuk indikasi, artinya tidak dipatok dengan tegas. Sedangkan perencanaan imperaktif adalah perencanaan yang mengatur baik sasaran, prosedur, pelaksana, waktu pelaksanaan, bahan-bahan, serta alat-alat yang dapat dipakai untuk menjalankan rencana tersebut.

6) *Top Down* Versus *Bottom Up Planning*

Pembedaan perencanaan jenis ini didasarkan atas kewenangan dari institusi yang terlibat. Perencanaan ini hanya berlaku apabila terdapat beberapa tingkat

atau lapisan pemerintahan atau beberapa jenjang jabatan di perusahaan yang masing-masing tingkatan diberi wewenang untuk melakukan perencanaan. Perencanaan model *top down* adalah apabila kewenangan utama dalam perencanaan itu pada institusi yang lebih tinggi di mana institusi perencana pada level yang lebih rendah harus menerima rencana atau arahan dari institusi yang lebih tinggi. Sedangkan *bottom up planning* adalah apabila kewenangan utama dalam perencanaan itu berada pada institusi yang lebih rendah, di mana institusi perencana pada level yang lebih tinggi harus menerima usulan-usulan yang diajukan oleh institusi perencana pada level yang lebih rendah.

7) *Vertical Versus Horizontal Planning*

Pembedaan ini juga didasarkan atas perbedaan kewenangan antar institusi walaupun lebih ditekankan pada perbedaan jalur koordinasi yang diutamakan perencana. *Vertical planning* adalah perencanaan yang lebih mengutamakan koordinasi antar berbagai jenjang pada sektor yang sama. Sedangkan *Horizontal planning* menekankan keterkaitan antar berbagai sektor sehingga berbagai sektor itu dapat berkembang secara bersinergi.

8) Perencanaan Yang Melibatkan Masyarakat Secara Langsung Versus Yang Tidak Melibatkan Masyarakat Secara Langsung

Pembedaan ini juga didasarkan atas kewenangan yang diberikan kepada institusi perencana yang seringkali terkait dengan luas bidang yang direncanakan. Perencanaan yang melibatkan masyarakat secara langsung adalah apabila sejak awal masyarakat telah diberitahu dan diajak ikut serta dalam menyusun rencana tersebut. Sedangkan perencana yang tidak melibatkan masyarakat adalah apabila masyarakat tidak dilibatkan sama sekali dan paling-paling hanya dimintakan persetujuan dari DPRD untuk persetujuan akhir. (Tarigan 2008:14-19)

Jenis-Jenis perencanaan di atas dapat digolongkan menjadi beberapa macam, yaitu perencanaan yang berdasarkan isi atau materi, perbedaan visi, luas pandang (skop), konkret atau tidak konkretnya isi rencana, ketegasan dari sisi perencanaan dan tingkat kewenangan dari institusi pelaksana kewenangan dari institusi yang terlibat, perbedaan kewenangan antar institusi, kewenangan yang diberikan kepada institusi perencana yang seringkali terkait dengan luas bidang

yang direncanakan. Secara garis besar, dapat disimpulkan bahwa jenis-jenis perencanaan diatas dibedakan sesuai hubungan dan kepentingan dengan institusi perencanaan.

2.2 Perencanaan Pembangunan

2.2.1 Pengertian Perencanaan Pembangunan

Pembangunan merupakan suatu proses pembaharuan yang berkelanjutan dan terus menerus dari suatu keadaan tertentu kepada suatu keadaan yang dianggap lebih baik. (Tjokroamidjojo 1994:222)

Pembangunan juga dapat diartikan sebagai suatu proses terus menerus, yang dilakukan dengan terencana untuk memperbaiki kehidupan masyarakat menuju suatu keadaan yang dianggap lebih baik dalam berbagai aspek, seperti aspek ekonomi politik, sosial dan budaya.

Berdasarkan definisi tersebut pengertian perencanaan pembangunan adalah suatu upaya untuk mengubah keadaan ekonomi esok suatu bangsa dari negara berkembang menjadi jauh lebih baik dari keadaan sebelumnya yakni dengan upaya meningkatkan pendapatan nasional dan pendapatan per kapita, melenyapkan ketimpangan pendapatan serta ketimpangan kesejahteraan, dan meningkatkan lapangan kerja.

2.2.2 Ciri-ciri dan Tujuan Perencanaan Pembangunan

Ciri suatu perencanaan pembangunan yang bersifat usaha pencapaian tujuan-tujuan pembangunan biasanya berkait pula dengan peranan pemerintah sebagai pendorong pembangunan (*agent of development*).

Ciri-ciri perencanaan pembangunan adalah sebagai berikut:

- 1) Suatu perencanaan pembangunan adalah usaha yang dicerminkan dalam rencana untuk mencapai perkembangan social ekonomi yang tetap (*steady social economy growth*). Hal ini dicerminkan oleh dalam usaha peningkatan produksi nasional, berupa tingkat laju pertumbuhan ekonomi yang positif.
- 2) Usaha yang dicerminkan dalam rencana meningkatkan pendapatan perkapita. Laju pertumbuhan ekonomi yang positif, yaitu setelah dikurangi dengan laju pertumbuhan penduduk menunjukkan pula kenaikan pendapatan per kapita.
- 3) Usaha mengadakan perubahan struktur ekonomi yang mendorong peningkatan struktur ekonomi agraris menuju struktur industri.

- 4) Adanya perluasan kesempatan kerja
- 5) Adanya pemerataan pembangunan yang meliputi pemerataan pendapatan dan pembangunan antara daerah.
- 6) Adanya usaha pembinaan lembaga ekonomi masyarakat yang lebih menunjang kegiatan pembangunan.
- 7) Upaya membangun secara bertahap dengan berdasar kemampuan sendiri/nasional.
- 8) Usaha terus menerus menjaga stabilitas ekonomi. (Tjokroamidjojo 1996)

Melihat pemaparan ciri-ciri di atas, dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri perencanaan adalah merupakan keseluruhan usaha yang dilakukan untuk mencapai tujuan dalam bidang ekonomi, sosial dan lingkungan.

2.2.3 Unsur-unsur Pokok Dalam Perencanaan Pembangunan

Secara umum unsur-unsur pokok yang termasuk dalam perencanaan pembangunan sebagai berikut:

- 1) Kebijakan dasar atau strategi dasar rencana pembangunan. Sering pula disebut sebagai tujuan, arah dan prioritas pembangunan. Pada unsur ini perlu ditetapkan tujuan-tujuan rencana (*development objective/plan objective*)
- 2) Adanya kerangka rencana yang menunjukkan hubungan variable-variabel pembangunan dan implikasinya.
- 3) Perkiraan sumber-sumber pembangunan terutama pembiayaan
- 4) Adanya kebijakan yang konsisten dan serasi seperti kebijakan fiskal, moneter, anggaran, harga, sektoral dan pembangunan daerah.
- 5) Adanya program investasi yang dilakukan secara sektoral seperti pertanian, industri, pendidikan, kesehatan dan lain-lain.
- 6) Adanya administrasi pembangunan yang mendukung perencanaan dan pelaksanaan pembangunan.

(http://tumoutou.net/702_07134/i_ilskandar_mahi.htm)

2.3 Pengembangan Kawasan Permukiman

2.3.1 Pengertian Kawasan

Konsep kawasan adalah wilayah yang berbasis pada keberagaman fisik dan ekonomi tetapi memiliki hubungan erat dan saling mendukung satu sama lain secara fungsional demi mempercepat pertumbuhan ekonomi daerah dan

meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam kaitan ini, kawasan didefinisikan sebagai kawasan yang mempunyai fungsi tertentu, dimana kegiatan ekonominya, sektor dan produk unggulannya, mempunyai potensi mendorong pertumbuhan ekonomi wilayah sekitarnya.

Kawasan juga memiliki sistem pengembangan permukiman sebagai bentuk upaya untuk mengintegrasikan perencanaan pembangunan permukiman serta perencanaan kawasan/wilayah agar terjadi keserasian perkembangan dan pertumbuhan kawasan. Dengan demikian pemahaman terhadap hubungan antara penyelenggaraan permukiman dengan perencanaan kawasan/wilayah yang fungsional dan responsif terhadap perkembangan dan tantangan yang dihadapi diharapkan dapat melahirkan keseimbangan antara pembangunan di perkotaan dan kawasan sekitarnya/perdesaan. Keseimbangan yang selaras dan saling mendukung tersebut diharapkan dapat ikut mengendalikan terjadinya urbanisasi, sehingga mutu dan daya dukung kawasan/lingkungan perkotaan dapat lebih terjaga. Dengan demikian pembangunan permukiman memerlukan koordinasi yang baik agar semua pelaku dan sektor yang terkait sehingga dapat terjalin kerja sama secara optimal untuk mewujudkan lingkungan yang serasi, harmonis dan produktif. Dalam pengertian tersebut juga terindikasi pentingnya peran dan fungsi pemerintah, baik pusat maupun daerah dalam pengaturan, pembinaan, pelayanan, serta pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman.

(http://www.pu.go.id/Ditjen_mukim/ensiklopedia/perumahan/rakernas91203.pdf.)

Kriteria kawasan yang berhasil antara lain adalah:

- 1) Memiliki kegiatan ekonomi yang dapat menggerakkan pertumbuhan daerah.
- 2) Mempunyai sektor ekonomi unggulan yang mampu mendorong kegiatan ekonomi sektor lain dalam kawasan itu sendiri maupun di kawasan sekitarnya.
- 3) Memiliki keterkaitan kedepan (memiliki daerah pemasaran produk-produk yang dihasilkan) maupun ke belakang (mendapat suplai kebutuhan komponen produksinya dari daerah belakang) dengan beberapa daerah pendukung.
- 4) Memiliki kemampuan untuk memelihara SDA sehingga dapat dimanfaatkan secara berkelanjutan dan mampu menciptakan kesejahteraan ekonomi secara adil dan merata bagi seluruh masyarakat.

Sejalan dengan prinsip-prinsip dan tujuan pengembangan kawasan seperti tersebut di atas, maka pembangunan kawasan memerlukan penentuan lokasi atau kawasan yang tepat dan efisien. Untuk itu diperlukan suatu perencanaan yang matang yang sedapat mungkin melibatkan partisipasi masyarakat atau rakyat, atau setidaknya mengakomodasi seluruh aspirasi rakyat. Sedangkan hasil rumusannya tidak bersifat kaku, tetapi merupakan dokumen yang senantiasa dapat diperjuangkan untuk diubah, jika memang dikehendaki atau tidak sejalan lagi dengan kepentingan rakyat. Meskipun demikian, dalam hal yang masyarakat belum memiliki kemampuan, pemerintah harus mengambil prakarsa untuk memfasilitasinya tanpa memberi kesan mendikte. Dalam hal hal yang bersifat teknis, umpamanya, biasanya partisipasi pemerintah lebih dapat diharapkan dan diandalkan daripada partisipasi rakyat.

2.3.2 Pengertian Kawasan Permukiman

Kawasan adalah Daerah tertentu yang mempunyai ciri tertentu, seperti tempat tinggal, pertokoan, industri. (Kamus Besar Bahasa Indonesia 2007:518) Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Permukiman merupakan wujud usaha manusia dalam memodernisasikan kehidupannya. Kawasan Permukiman merupakan salah satu kawasan yang penting untuk direncanakan dalam pemanfaatan lahan. Kebutuhan lahan untuk permukiman akan meningkat seiring dengan penambahan penduduk, pembangunan dan perkembangan suatu wilayah Untuk menciptakan lingkungan permukiman yang sehat, aman, nyaman dan berkelanjutan tersebut maka dalam kawasan permukiman tersebut harus mempunyai prasarana dasar yang memadai. Dalam penjelasan Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, sarana dasar yang utama bagi berfungsinya lingkungan permukiman adalah:

- 1) Jaringan jalan untuk mobilitas penduduk dan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur
- 2) Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan

3) Jaringan saluran air hujan untuk pematusan (*drainase*) dan pencegahan banjir setempat. Selain sarana dasar kawasan permukiman juga diperlukan fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi (bangunan perniagaan/perbelanjaan yang tidak mencemari lingkungan), sosial budaya (antara lain berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olah raga, pemakaman dan pertamanan).
 (<http://72.14.235.104/search?q=cache:Kx8q7uqVeaYJ:digilib.itb.ac.id/gdl.php%3Fmod%3Dbrowse%26op%3Dread%26id%3Djbpptitbpp-gdl-siskaameli-28385%26q%3DArea+%22Kawasan+Permukiman%22&hl=id&ct=clnk&cd=3&gl=id>)

Sedangkan untuk kata pengembangan diartikan sebagai “proses, cara, atau perbuatan mengembangkan”.

Kawasan merupakan bagian dari wilayah yang digunakan untuk fungsi tertentu. (Jayadinata 1986:9) Sedangkan menurut Undang-Undang No. 24 tahun 1992 bahwa yang dimaksud dengan kawasan adalah wilayah dengan fungsi utama lindung atau budidaya. Dalam hal ini Kawasan lindung dalam arti kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Sedangkan kawasan budidaya adalah kawasan yang mempunyai fungsi utama yang harus dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya manusia dan sumber daya buatan.

Manusia pada hakekatnya membutuhkan tempat untuk tinggal serta berinteraksi antara satu dengan yang lainnya, sehingga manusia di dalam segala. Aktivasnya menciptakan ruang dalam lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya. Karenanya harus ada tata lingkungan dalam tempat bermukim manusia, dimana permukiman merupakan tempat manusia tinggal bersama dalam satu kawasan guna mencapai kehidupan dan penghidupan yang baik.

Pengembangan kawasan adalah upaya untuk mempercepat pembangunan daerah. Tujuan utamanya adalah peningkatan kesejahteraan masyarakat di kawasan itu dan di sekitarnya. Agar masyarakat mendapat manfaat dari upaya pengembangan kawasan maka perlu dilakukan pemberdayaan masyarakat sekitar

kawasan dengan memberikan berbagai dukungan yang dibutuhkan. Salah satu bentuk fasilitasi pemerintah yang sangat diperlukan masyarakat adalah membangun kelembagaan yang kuat, karena sukses tidaknya program ini sangat bergantung kepadanya.

Selanjutnya menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman Bab 1 pasal 1 dalam ketentuan umum, telah disebutkan bahwa:

“Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Undang-undang tersebut mendefinisikan perumahan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.”

Pemukiman sering disebut perumahan dan atau sebaliknya. Pemukiman berasal dari kata *housing* dalam bahasa Inggris yang artinya adalah perumahan dan kata *human settlement* yang artinya permukiman. Perumahan memberikan kesan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta prasarana dan sarana lingkungannya. Perumahan menitikberatkan pada fisik atau benda mati, yaitu *houses* dan *land settlement*. Sedangkan permukiman memberikan kesan tentang pemukim atau kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan, sehingga permukiman menitikberatkan pada sesuatu yang bukan bersifat fisik atau benda mati yaitu manusia (*human*).

Permukiman dalam Undang-Undang tersebut didefinisikan sebagai berikut:

“Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang bersifat sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.”

Dari definisi di atas, dapat diketahui bahwa permukiman memiliki cakupan pengertian yang lebih luas daripada perumahan, yaitu meliputi lingkungan hunian atau tempat tinggal.

Jadi pengembangan kawasan permukiman berarti suatu proses, cara atau perbuatan mengembangkan kawasan tempat tinggal agar:

1) Lebih besar (luas, banyak) baik secara mendatar atau meningkat.

2) Bertambah sempurna atau menjadi lebih baik.

Dengan adanya perencanaan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan baik maka usaha pengembangan kawasan permukiman akan dapat ditingkatkan baik secara kuantitas maupun kualitas kegiatan serta pelayanan yang diberikan. Ada 3 pilar pembangunan perumahan dan permukiman, yaitu:

- 1) Pembangunan ekonomi lokal dalam rangka meningkatkan daya beli masyarakat secara berkelanjutan.
- 2) Peningkatan kesaling terkaitan dalam pembangunan kawasan perkotaan dan perdesaan.
- 3) Pembangunan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. (Sjarifuddin Akil selaku Deputy Bidang Pengembangan Kawasan Kementerian Negara Perumahan Rakyat).

Walaupun didalam menjalankan fungsi dan peranannya, pengembangan permukiman selalu bergerak dinamis, dalam arti bahwa permukiman dapat berkembang guna memenuhi tuntutan bagi bermacam-macam kegiatan warga permukiman dan kawasan penyanggannya. Secara alami, fisik permukiman memang selalu berkembang dari waktu ke waktu namun bila tidak terencana baik, malah akan menimbulkan kehancuran kehidupan.

Secara garis besar, analisis pengembangan kawasan dapat dilakukan dengan memakai dua model, yaitu model Pengembangan Kawasan sisi penawaran (*Supply Side Regional Development*) dan model Pengembangan Kawasan sisi kebutuhan (*Demand Side Regional Development*). Analisis model pertama didasarkan pada pemikiran bahwa kembangkan dulu sumberdaya yang ada (suplai input dan *out-put*) baru kemudian *demand* terhadap sumberdaya tersebut (industri hulu dan hilir) akan muncul dengan sendirinya. Sedangkan model kedua memandang perlunya disediakan lingkungan kebutuhan-kebutuhan konsumtif yang layak bagi masyarakat sekarang maupun yang akan datang, yaitu dengan membangun daerah urban dan kota-kota besar maupun pusat-pusat permukiman. Kedua model ini merupakan langkah pengintegrasian pusat-pusat pertumbuhan melalui perencanaan yang menyeluruh. Gambaran umum tentang Perencanaan Pengembangan Kawasan dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Pengembangan Kawasan Dengan Perencanaan Menyeluruh

Faktor Utama	Faktor Penunjang		Rencana Terpadu	Model		Tujuan dan Hasil
ECONOMIC SYSTEM - Pendapatan daerah - Potensi keuangan, pembiayaan - Perkembangan ekonomi	Prasarana fisik dan non fisik	←Inter aksi – Interde-Pendensi →	PERENCANAAN MENYELURUH (Strategi, Langkah-langkah, Target-target)	Pengembangan Kawasan Pembangunan Ekonomi Daerah (Peningtegrasian pilar-pilar pendukung)	←Inter aksi – Interde-Pendensi →	Tujuan: Masyarakat Indonesia Sejahtera Hasil: - Dampak positif (maksimum) - Dampak positif (minimum)
ECOSYSTEM - Sumberdaya: hutan, tanah, air, udara, minyak, gas, manusia - Potensi keanekaragaman hayati - Keadaan alam, iklim, kondisi lahan.	Prasarana fisik dan non fisik	←Inter aksi – Interde-Pendensi →	PERENCANAAN MENYELURUH (Strategi, Langkah-langkah, Target-target)	Pengembangan Kawasan Pembangunan Ekonomi Daerah (Peningtegrasian pilar-pilar pendukung)	←Inter aksi – Interde-Pendensi →	Tujuan: Masyarakat Indonesia Sejahtera Hasil: - Dampak positif (maksimum) - Dampak positif (minimum)
SOCIAL SYSTEM - Penduduk: pertumbuhan, penduduk, urbanisasi, transmigrasi - Aktivitas sosial, perkembangan sosial, aspirasi masyarakat - Perkembangan polsosbud hankamnas	Prasarana fisik dan non fisik	←Inter aksi – Interde-Pendensi →	PERENCANAAN MENYELURUH (Strategi, Langkah-langkah, Target-target)	Pengembangan Kawasan Pembangunan Ekonomi Daerah (Peningtegrasian pilar-pilar pendukung)	←Inter aksi – Interde-Pendensi →	Tujuan: Masyarakat Indonesia Sejahtera Hasil: - Dampak positif (maksimum) - Dampak positif (minimum)
Input			Proses=Black Box			Out Put

(Sumber: Tom Edward, 1999: http://kawasan.bappenas.go.id/images/HasilKajian/tata_cara.pdf:43)

Berdasarkan tabel di atas, dapat dijelaskan bahwa faktor utama pengembangan kawasan dengan perencanaan menyeluruh ada 3, yakni faktor ekonomi, sosial dan ekologi. Ketiga faktor tersebut ditunjang oleh faktor fisik dan non fisik. Faktor utama dan faktor penunjang tersebut memiliki interaksi dan interdependensi dengan rencana terpadu beserta modelnya. Hal ini nantinya akan berimplikasi terhadap tujuan dan hasil yang direncanakan.

2.3.3 Ruang Lingkup Program Pengembangan Kawasan

Ada lima hal yang menjadi ruang lingkup dalam program pengembangan kawasan, yaitu:

- 1) Pembinaan teknis perencanaan skenario pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman di daerah.
- 2) Pengembangan kawasan permukiman skala besar.
- 3) Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada kawasan khusus.

- 4) Pengembangan keterpaduan prasarana kawasan.
- 5) Pengembangan keserasian kawasan termasuk pelaksanaan lingkungan hunian berimbang dan pengendalian fungsi kawasan perumahan dan permukiman. (Sjarifuddin Akil selaku Deputy Bidang Pengembangan Kawasan Kementerian Negara Perumahan Rakyat).

2.4 Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development*)

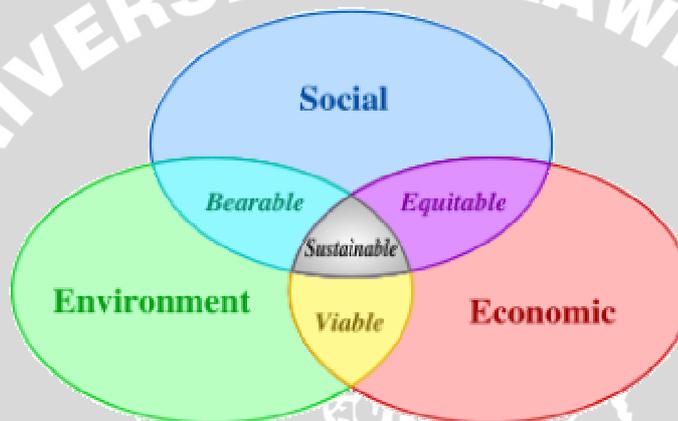
2.4.1 Pengertian Pembangunan Berkelanjutan

Pembangunan berkelanjutan adalah proses pembangunan (lahan, kota, bisnis, masyarakat, dan sebagainya) yang berprinsip "memenuhi kebutuhan sekarang tanpa mengorbankan pemenuhan kebutuhan generasi masa depan" (Brundtland Report dari PBB, 1987). Pengertian awal ini dikembangkan oleh UNEP menjadi "memperbaiki kualitas kehidupan manusia dengan tetap memelihara kemampuan daya dukung sumberdaya alam dan lingkungan hidup dari ekosistem yang menopangnya." Suatu pendapat mengatakan bahwa pembangunan berkelanjutan merupakan kemajuan yang dihasilkan dari interaksi aspek lingkungan hidup, dimensi ekonomi dan aspek sosial politik sedemikian rupa masing-masing terhadap pola perubahan yang terjadi pada kegiatan manusia (produksi, konsumsi, dan sebagainya) dapat menjamin kehidupan manusia yang hidup pada masa kini dan masa mendatang dan disertai akses pembangunan sosial ekonomi tanpa melampaui batas ambang lingkungan (WCED 1987). Perlu digarisbawahi bahwa pengertian keberlanjutan tidak dapat didefinisikan secara mutlak maupun mengikuti pendekatan atau ukuran pemahaman tertentu, demikian pula dengan keberlanjutan kebijakannya.

Pembangunan berkelanjutan adalah terjemahan dari Bahasa Inggris, *sustainable development*. Salah satu faktor yang harus dihadapi untuk mencapai pembangunan berkelanjutan adalah bagaimana memperbaiki kehancuran lingkungan tanpa mengorbankan kebutuhan pembangunan ekonomi dan keadilan sosial. Banyak laporan PBB, yang terakhir adalah laporan dari KTT Dunia 2005, yang menjabarkan pembangunan berkelanjutan sebagai terdiri atas tiga tiang utama (ekonomi, sosial, dan lingkungan) yang saling bergantung dan memperkuat. Untuk sebagian orang, pembangunan berkelanjutan berkaitan erat dengan pertumbuhan ekonomi dan bagaimana mencari jalan untuk memajukan

ekonomi dalam jangka panjang, tanpa menghabiskan modal alam. Namun untuk sebagian orang lain, konsep "pertumbuhan ekonomi" itu sendiri bermasalah, karena sumber daya bumi itu sendiri terbatas.

Pembangunan berkelanjutan tidak saja berkonsentrasi pada isu-isu lingkungan. Lebih luas daripada itu, pembangunan berkelanjutan mencakup tiga lingkup kebijakan: pembangunan ekonomi, pembangunan sosial dan perlindungan lingkungan. Dokumen-dokumen PBB, terutama dokumen hasil *World Summit 2005* menyebut ketiga hal dimensi tersebut saling terkait dan merupakan pilar pendorong bagi pembangunan berkelanjutan.



Gambar 1. Skema pembangunan berkelanjutan: pertemuan tiga pilar
Sumber: Wikipedia bahasa Indonesia, http://id.wikipedia.org/wiki/Pembangunan_berkelanjutan

Pada titik temu tiga pilar tersebut, Deklarasi Universal Keberagaman Budaya (UNESCO 2001) lebih jauh menggali konsep pembangunan berkelanjutan dengan menyebutkan bahwa keragaman budaya penting bagi manusia sebagaimana pentingnya keragaman hayati bagi alam. Dengan demikian pembangunan tidak hanya dipahami sebagai pembangunan ekonomi, namun juga sebagai alat untuk mencapai kepuasan intelektual, emosional, moral, dan spiritual. Dalam pandangan ini, keragaman budaya merupakan kebijakan keempat dari lingkup kebijakan pembangunan berkelanjutan.

Pembangunan Hijau pada umumnya dibedakan dari pembangunan berkelanjutan, dimana pembangunan Hijau lebih mengutamakan keberlanjutan lingkungan di atas pertimbangan ekonomi dan budaya. Pendukung Pembangunan Berkelanjutan berargumen bahwa konsep ini menyediakan konteks bagi

keberlanjutan menyeluruh dimana pemikiran mutakhir dari Pembangunan Hijau sulit diwujudkan. Sebagai contoh, pembangunan pabrik dengan teknologi pengolahan limbah mutakhir yang membutuhkan biaya perawatan tinggi sulit untuk dapat berkelanjutan di wilayah dengan sumber daya keuangan yang terbatas.

Beberapa riset memulai dari definisi ini untuk berargumen bahwa lingkungan merupakan kombinasi dari alam dan budaya. *Network of Excellence "Sustainable Development in a Diverse World" SUS.DIV, sponsored by the European Union*, bekerja pada jalur ini. Mereka mengintegrasikan kapasitas multidisiplin dan menerjemahkan keragaman budaya sebagai kunci pokok strategi baru bagi pembangunan berkelanjutan. Beberapa peneliti lain melihat tantangan sosial dan lingkungan sebagai kesempatan bagi kegiatan pembangunan. Hal ini nyata di dalam konsep keberlanjutan usaha yang mengkerangkai kebutuhan global ini sebagai kesempatan bagi perusahaan privat untuk menyediakan solusi inovatif dan kewirausahaan.

Divisi PBB untuk Pembangunan Berkelanjutan mendaftarkan beberapa lingkup berikut ini sebagai bagian dari Pembangunan Berkelanjutan:

- 1) Pertanian
- 2) Atmosfir
- 3) Keanekaragaman Hayati
- 4) Bioteknologi
- 5) Pengembangan Kapasitas
- 6) Perubahan Iklim
- 7) Pola Konsumsi dan Produksi
- 8) Demografi
- 9) Penggurunan dan Kekeringan
- 10) Pengurangan dan Manajemen Bencana
- 11) Pendidikan dan Kesadaran
- 12) Energi
- 13) Keuangan
- 14) Hutan
- 15) Air Segar

- 16) Kesehatan
- 17) Tempat tinggal
- 18) Indikator
- 19) Industri
- 20) Informasi bagi Pembuatan keputusan dan Partisipasi
- 21) Pembuatan Keputusan yang terintegrasi
- 22) Hukum Internasional
- 23) Kerjasama Internasional memberdayakan lingkungan
- 24) Pengaturan Institusional
- 25) Manajemen lahan
- 26) Kelompok Besar
- 27) Gunung
- 28) Strategi Pembangunan Berkelanjutan Nasional
- 29) Samudera dan Laut
- 30) Kemiskinan
- 31) Sanitasi
- 32) Pengetahuan Alam
- 33) Pulau kecil
- 34) Wisata Berkelanjutan
- 35) Teknologi
- 36) Bahan Kimia Beracun
- 37) Perdagangan dan Lingkungan
- 38) Transport
- 39) Limbah (Beracun)
- 40) Limbah(Radioaktif)
- 41) Limbah (Padat)
- 42) Air

Pembangunan berkelanjutan merupakan konsep yang ambigu, dimana pandangan yang luas berada di bawah naungannya. konsep ini memasukkan pemahaman keberlanjutan lemah, keberlanjutan kuat, dan ekologi mendalam. konsep yang berbeda juga menunjukkan tarik ulur yang kuat antara ekologi (lingkungan) *sentrisme* dan antropo (manusia) *sentrisme*. Oleh karena itu konsep

ini lemah didefinisikan dan mengundang debat panjang mengenai definisinya. Pembangunan berkelanjutan mengkaitkan tiga aspek utama: ekonomi, sosial dan lingkungan. Untuk menjamin keberlanjutannya pembangunan ekonomi dan sosial-budaya, ekosistem terpadu (*integrated ecosystem*) yang menopangnya harus tetap terjaga dengan baik. Karena itu aspek lingkungan perlu diinternalisasikan ke dalam pembangunan ekonomi. Secara sosial, ekosistem ini harus terjaga hingga generasi yang akan datang (*inter-generasi*) sebagai sumberdaya alam pendukungnya, terutama menghadapi tantangan pertumbuhan penduduk tinggi yang memacu produksi dan konsumsi. Sementara intra-generasi, pembangunan ekonomi tidak membuat kesenjangan dalam masyarakat, terjadinya pemerataan dan kestabilan. Selama sepuluh tahun terakhir, lembaga-lembaga yang berbeda telah berusaha mengukur dan memantau perkiraan atas apa yang mereka pahami sebagai keberlanjutan dengan mengimplementasikan apa yang disebut dengan matrik dan indikator keberlanjutan ([*sustainability metric and indices*](#)). (*United Nations Division for Sustainable Development*, http://id.wikipedia.org/wiki/Pembangunan_berkelanjutan).

Pembangunan berkelanjutan memiliki tiga matra berikut ini:

- 1) Keberlanjutan pertumbuhan ekonomi berkaitan dengan fakta bahwa lingkungan hidup dan berbagai elemen di dalamnya memiliki keterkaitan dan juga memiliki nilai ekonomi (dapat dinyatakan dengan nilai uang). Pembangunan ekonomi berkelanjutan dapat mengelola lingkungan hidup dan sumberdaya alam secara efektif dan efisien dengan yang berkeadilan perimbangan modal masyarakat, pemerintah dan dunia usaha.
- 2) Keberlanjutan sosial budaya; pembangunan berkelanjutan berimplikasi terhadap pembentukan nilai-nilai sosial budaya baru dan perubahan bagi nilai-nilai sosial budaya yang telah ada, serta peranan pembangunan yang berkelanjutan terhadap iklim politik serta stabilitasnya. Dalam hal ini juga perlu keikutsertaan masyarakat dalam pembanguana ekonomi yang berwawasan lingkungan serta mengurangi kesenjangan antar tingkat kesejahteraan masyarakat.
- 3) Keberlanjutan kehidupan lingkungan (ekologi) manusia dan segala eksistensinya. Sebagai penopang pembangunan ekonomi, lingkungan perlu

dipertahankan kualitasnya, karena itu harus dijaga keselarasan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan. Sebagai satu upaya mempertahankan keberlanjutan, setiap kegiatan diminimalkan dampak lingkungannya, diupayakan menggunakan sumberdaya alam yang dapat diperbaharui, mengurangi limbah dan meningkatkan penggunaan teknologi bersih. (http://www.bktrn.org/public/Panduan_Kawasan.pdf:16)

Pembangunan berkelanjutan memiliki beberapa konsep yang menjadi landasan berpikir dalam pengembangannya. Konsep tersebut antara lain sebagai berikut: Pembangunan pada hakikatnya merupakan pelaksanaan proses transformasi sumber daya alam, sumberdaya manusia dan sumberdaya pendukung beserta kombinasi ketiganya yang menghasilkan sesuatu untuk memenuhi kebutuhan manusia yang sebesar-besarnya.

Hasil pembangunan dapat memenuhi kebutuhan generasi sekarang dengan tidak mengabaikan pemenuhan kebutuhan bagi generasi mendatang (orientasi masa kini dan masa mendatang). Pemahaman yang baik tentang implikasi dari masing-masing pelaksanaan kegiatan pembangunan itu sendiri, baik positif maupun negatif, terhadap elemen hidup dan tidak hidup dalam lingkungan yang terkena pembangunan merupakan suatu alat efektif yang berfungsi mengendalikan. Penerapan nilai-nilai lingkungan hidup terutama nilai-nilai yang menekankan tentang keselarasan dan keterkaitan yang terdapat antara manusia dengan alam; berperan sebagai strategi utama. Pengendalian keberlanjutan (produk) tata ruang dalam pelaksanaan pembangunan secara sinergis merupakan suatu bentuk keberlanjutan.

2.4.2 Prinsip-Prinsip Dasar Dan Pandangan Umum Pembangunan Berkelanjutan

Terdapat beberapa prinsip dasar dan pandangan umum yang mendukung keberlanjutan antara lain:

- 1) Prinsip Humanisme; manusia mampu mengubah lingkungan sesuai kehendaknya, bahkan terkadang sampai pada tahap di mana perubahan tersebut melampaui kemampuan alam untuk menanggungnya.
- 2) Prinsip *Government Power*; setiap individu merasa bahwa perlindungan dan perbaikan lingkungan merupakan masalah yang dirasa penting khususnya

masyarakat yang sedang melaksanakan pembangunan ekonomi, pemerintah sebagai penguasa dituntut tanggung jawabnya dalam perlindungan tersebut.

- 3) Prinsip Kebijaksanaan; apabila kemampuan manusia mengubah lingkungan dijalankan secara bijaksana, maka pembangunan hanya akan menghasilkan kebajikan dan harapan untuk meningkatkan kualitas hidup. Berbagai pertimbangan matang dibutuhkan dalam pengelolaan lingkungan. Sebaliknya, yang sekarang sering terjadi ialah kesalahan dan kekeliruan dalam perhitungan manusia yang dampaknya berupa pencemaran pada air, tingkat polusi udara dan tanah yang sangat parah. Kesalahan-kesalahan dan kekeliruan-kekeliruan tersebut semakin hari semakin memburuk dan pada akhirnya merusak biosfer keseimbangan ekologis.
- 4) Prinsip Kepedulian; negara-negara yang sedang berkembang sebagian besar persoalan lingkungan disebabkan oleh adanya kemiskinan, contohnya permukiman kumuh yang disertai berbagai permasalahan lingkungan. Sedangkan di negara-negara industri yang sudah maju pada umumnya masalah lingkungan berkaitan erat dengan industrialisasi dan kemajuan teknologi. Oleh karena itu, meskipun berbeda namun pada dasarnya seluruh negara memiliki kontribusi masing-masing terhadap perubahan lingkungan di bumi ini, oleh karena itu adalah lebih baik apabila setiap negara menggalang kepedulian lingkungan.
- 5) Prinsip Dinamika yang Relevan; tingkat pertumbuhan penduduk alami, yang berlangsung secara terus-menerus pada akhirnya melahirkan masalah lingkungan yang juga mengalami perubahan mengikuti pertumbuhan tersebut dan oleh karena itu sejumlah kebijakan yang sesuai harus diambil dan dilaksanakan dalam mengatasi masalah tersebut.
- 6) Prinsip Kebersamaan; pemahaman yang arif dan bijaksana seharusnya disertai dengan pelaksanaan upaya-upaya penyelamatan terhadap bumi dari berbagai kerusakan sebagai tindak lanjut yang merupakan perbuatan terpuji. Diperlukan pengembangan cakrawala pandang yang luas untuk meningkatkan derajat kualitas lingkungan dan menciptakan kehidupan yang lebih baik.
- 7) Prinsip Tanggung jawab; tanggung jawab warga negara, masyarakat, perusahaan dan berbagai level institusi yang terdapat di masyarakat. Terhadap individu-

individu perlu ditekankan adanya pertahanan nilai-nilai kehidupan tentang kebutuhan generasi manusia masa depan terhadap lingkungan hidup beserta elemen-elemennya, sebagaimana manusia masa sekarang, yang dalam tingkatannya masing-masing, memiliki kebergantungan terhadap alam lingkungan hidup.

- 8) Prinsip Nilai Ekonomis; segala sesuatu yang dianggap sebagai sumberdaya seharusnya dapat dikonversikan ke dalam bentuk nilai uang. Lingkungan hidup yang merupakan sumberdaya alam dieksploitasi dan diberikan nilai kemanfaatan yang lebih tinggi melalui kegiatan produksi.
- 9) Prinsip Pemerataan; pembangunan berkelanjutan menjamin pemerataan dan keadilan sosial yang seharusnya diwujudkan dalam berbagai aspek
- 10) Prinsip Partisipasi; pembangunan berkelanjutan membutuhkan pelaksanaan pembangunan partisipatif, bahwa terdapat peranserta masyarakat dalam penataan ruang dalam hal perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian terhadap pemanfaatan serta terdapat transparansi dalam ketiga tahapan proses tersebut.
- 11) Prinsip Keanekaragaman; pembangunan berkelanjutan menghargai keanekaragaman dalam penyediaan dan pemenuhan kebutuhan serta dalam berbagai perbedaan kompleksitas kegiatan didasarkan kepada visi serta tujuan akhir yang sama.
- 12) Prinsip Integrasi; pembangunan berkelanjutan menggunakan pendekatan integratif dan holistik, bahwa suatu kegiatan tertentu dapat mengakibatkan kerugian yang lebih besar daripada kemanfaatannya serta mempengaruhi kegiatan-kegiatan lainnya karena mengganggu keseimbangan lingkungan.

(http://www.bktrn.org/public/Panduan_Kawasan.pdf:17-18)

2.4.3 Indikator Pembangunan Berkelanjutan

Pembangunan yang berkelanjutan menjadi suatu yang penting. Berbagai praktisi menilai pada saat inilah pembangunan berkelanjutan dapat dilakukan. Pembangunan di Indonesia ini secara umum dijabarkan dalam bentuk proyek, proyek ini bisa didanai oleh pemerintah, bantuan luar negeri, ataupun oleh swasta. Akan tetapi dari tahun ke tahun pembangunan ini walaupun memberikan manfaat yang nyata pada saat ini, ternyata masih sulit untuk mengetahui apakah

pembangunan yang dilakukan tersebut memenuhi kaidah lestari dan berkelanjutan. Oleh sebab itu diperlukan indikator, yang dapat digunakan untuk menilai apakah pembangunan yang dilakukan adalah lestari dan berkelanjutan. Energi dan sumberdaya mineral memiliki dampak lingkungan dalam bentuk polusi dan penipisan sumberdaya alam.

Yang dimaksud keberlanjutan lingkungan yakni terjaganya keberlanjutan fungsi-fungsi ekologis, tidak melebihi ambang batas baku mutu lingkungan yang berlaku di tingkat Nasional maupun lokal, terjaganya keanekaragaman hayati, dipatuhinya peraturan tataguna lahan/ruang. Sedangkan kriteria keberlanjutan ekonomi dengan indikator kesejahteraan masyarakat di antaranya tidak menurunkan pendapatan masyarakat lokal, adanya kesepakatan dari pihak-pihak yang terkait untuk menyelesaikan masalah-masalah Pemutusan Hubungan Kerja (PKH) sesuai dengan peraturan perundangan, adanya upaya untuk mengatasi kemungkinan dampak penurunan pendapatan bagi kelompok masyarakat dan tidak menurunkan kualitas pelayanan umum untuk masyarakat lokal. Selain itu kriteria keberlanjutan sosial dengan indikator, di antaranya ada proses konsultasi ke masyarakat lokal, ada tanggapan dan tindaklanjut komentar keluhan masyarakat serta kriteria keberlanjutan teknologi dengan indikator alih teknologi yakni tidak tergantung pihak asing dalam iptek dan pengopersian alat, tidak menggunakan teknologi yang masih bersifat percobaan dan usang juga mengupayakan peningkatan kemampuan dan pemanfaatan teknologi. (<http://www.d-infokom-jatim.go.id/news.php?id=15374>)

Secara umum pengelolaan sumberdaya alam yang berkelanjutan paling sedikit harus memenuhi indikator lestari dan berkelanjutan dibawah ini, yaitu:

- 1) Pengelolaan yang mampu mendukung produktifitas optimum bagi kepentingan kehidupan (indikator ekonomi)
- 2) Pengelolaan yang mampu memberikan manfaat merata bagi kepentingan kehidupan (indikator sosial)
- 3) Pengelolaan yang mampu mempertahankan kondisi lingkungan untuk tidak terdegradasi (indikator lingkungan)
- 4) Pengelolaan dengan menggunakan teknologi yang mampu dilaksanakan oleh kondisi penghidupan setempat, sehingga menstimulir tumbuhnya sistem

institusi yang mendukung (indikator teknologi)
(http://tumoutou.net/702_04212/andi_rahmadi.htm.)

Dengan demikian dengan mengetahui indikator yang dapat dengan mudah dilihat dengan pengamatan masyarakat umum diharapkan dengan demikian kontrol pelaksanaan pembangunan dapat dilakukan dengan lebih terbuka. Sebagai gambaran bahwa suatu kawasan permukiman dapat dikatakan masih baik apabila:

- 1) Memberikan produksi tinggi bagi keperluan kehidupan masyarakat yang bersangkutan. Hal ini lebih ditekankan pada indikator ekonomi.
- 2) Menjamin kelestarian lingkungan kawasan permukiman, dimana terdapat cukup ruang terbuka hijau agar tidak terjadi banjir.
- 3) Terdapat kelenturan, dimana bila terjadi gangguan pada salah satu bagian, maka bagian lain mampu memberikan *supply*/bantuan. Contohnya seperti pengadaan sistem drainase

2.4.4 Isu Perkembangan Dan Pembangunan Permukiman

Perkembangan dan Pembangunan Permukiman memiliki banyak ketimpangan. Hal ini bila dilihat dari berbagai segi, berikut ini adalah isu-isu yang terdapat pada perkembangan permukiman yang ada pada saat ini:

- 1) Adanya perbedaan peluang antar pelaku Pembangunan yang ditunjukkan oleh terjadinya ketimpangan pada pelayanan infrastruktur, pelayanan perkotaan, perumahan dan ruang untuk kesempatan berusaha.
- 2) Konflik kepentingan yang disebabkan oleh kebijakan yang memihak kepada kepentingan suatu kelompok masih sering terjadi dalam pembangunan perumahan dan permukiman yang masih bias, serta belum sepenuhnya keberpihakan untuk kepentingan masyarakat setempat
- 3) Alokasi tanah dan ruang yang kurang tepat. Pasar tanah dan perumahan yang cenderung mempengaruhi tata ruang berimplikasi pada alokasi tanah dan ruang yang tidak tepat, yang menyebabkan penggunaan tanah atau ruang yang tidak sesuai dengan tujuan-tujuan pembangunan lainnya dan kondisi ekologis daerah yang bersangkutan

- 4) Terjadinya masalah lingkungan yang serius umumnya terdapat di daerah yang mengalami tingkat urbanisasi dan industrialisasi tinggi, serta eksploitasi sumber daya alam
- 5) Tersisihnya komunitas lokal dimana orientasi pembangunan yang terfokus pada pengejaran target melalui proyek pembangunan baru, berorientasi ke pasar terbuka dan terhadap kelompok masyarakat yang mampu dan menguntungkan. (<http://ncamud.blog.friendster.com/2008/11/pengelolaan-permukiman/>)

Dibalik itu semua, bisa menjadi isu-isu menjadi akar permasalahan yang dapat terjadi di masa mendatang. Sedangkan isu-isu perkembangan pembangunan permukiman yang akan datang antara lain adalah:

- 1) Urbanisasi di daerah yang tumbuh cepat merupakan tantangan bagi Pemerintah ke depan adalah untuk secara positif berupaya agar pertumbuhan lebih merata, antara lain dengan meningkatkan daya saing daerah yang lamban bertumbuh
- 2) Perkembangan tak terkendali dari daerah yang memiliki potensi untuk tumbuh. Urbanisasi dan pertumbuhan cepat dapat terjadi pada daerah yang kepadatannya rendah atau sangat rendah
- 3) Marjinalisasi sektor lokal oleh sektor nasional dan global. Pertumbuhan dan pengembangan yang berorientasi pada sektor formal, cenderung hanya memberi peluang kepada kegiatan atau kekuatan yang bersifat regional, nasional dan global. (<http://ncamud.blog.friendster.com/2008/11/pengelolaan-permukiman/>)

Dalam pembangunan perumahan dan permukiman ada faktor-faktor yang perlu diperhatikan agar dapat diperoleh kemanfaatan yang maksimal. Ada lima faktor utama yang saling berkaitan dan harus dijadikan pokok perhatian bagi tertib pembangunan permukiman, yaitu:

- 1) Alam, antara lain menyangkut tentang:
 - a) Pola tata guna tanah
 - b) Pemanfaatan dan pelestarian sumberdaya alam
 - c) Daya dukung lingkungan dan taman
 - d) Area rekreasi atau olahraga.

- 2) Manusia, antara lain menyangkut tentang:
 - a) Pemenuhan kebutuhan fisik/fisiologis
 - b) Penciptaan rasa aman dan terlindung
 - c) Rasa memiliki lingkungan
 - d) Tata nilai dan estetika.
- 3) Masyarakat, antara lain menyangkut tentang:
 - a) Berperan sertanya (partisipasi penduduk)
 - b) Aspek hukum
 - c) Pola kebudayaan
 - d) Aspek sosial ekonomi dan kependudukan.
- 4) Wadah/sarana kegiatan, antara lain menyangkut tentang
 - a) Perumahan, pelayanan umum: puskesmas, sekolah
 - b) Fasilitas umum: toko, pasar, gedung pertemuan
- 5) Jaringan prasarana, antara lain menyangkut tentang:
 - a) Utilitas: air, gas, listrik
 - b) Transportasi: darat, laut, udara
 - c) Komunikasi. (Budihardjo 2006:64-65)

Kelima faktor tersebut hanya dapat dipenuhi dengan penetapan lokasi pembangunan perumahan dan permukiman secara tepat. Adapaun penetapan lokasi perumahan yang baik, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Ditinjau dari segi teknis pelaksanaannya:
 - a) Bukan daerah banjir, bukan daerah gempa
 - b) Mudah dicapai tanpa hambatan yang berarti
 - c) Tanahnya baik sehingga konstruksi bangunan yang ada dapat direncanakan dengan sistem yang semurah mungkin
 - d) Mudah mendapat sumber air bersih, listrik, pembuangan sisa rumah tangga.
- 2) Ditinjau dari segi tata guna tanah:
 - a) Tanah yang tidak lagi produktif (bukan daerah persawahan, kebun, atau daerah pertokoan/pabrik/industri)
 - b) Tidak merusak lingkungan yang telah ada

- c) Mempertahankan tanah yang berfungsi sebagai reservoir air tanah.
- 3) Ditinjau dari segi kesehatan dan kemudahan:
 - a) Lokasinya sebaiknya jauh dari lokasi pabrik-pabrik yang dapat mendatangkan polusi
 - b) Lokasinya sebaiknya tidak terlalu terganggu oleh kebisingan. (Budihardjo 2006:109-110)

2.4.5 Pengendalian Pengembangan Permukiman Berkelanjutan

Pertumbuhan dan kepadatan penduduk yang tidak terkendali telah menimbulkan tekanan terhadap ruang dan lingkungan untuk kebutuhan perumahan, kawasan jasa/industri dan parasarana perkotaan yang keseluruhan membentuk kawasan terbangun. Untuk mengatasi adanya dampak dari pengembangan permukiman tersebut diatas, terdapat beberapa system dalam pengendalian pembangunan:

1) Rencana *Zoning* dan Kebijakan

Dalam penentuan *zoning*, aturan ditetapkan terlebih dahulu agar izin pembangunan dapat sesuai dengan aturan yang langsung dapat diterbitkan oleh pejabat yang berwenang tanpa melalui review. Hal ini bertujuan agar terdapat adanya ketetapan dan penegasan atas penggunaan lahan yang telah (harus) ditetapkan berdasarkan rencana tata ruang yang ada. Sehingga perkembangan permukiman dapat memperhatikan aspek-aspek lingkungan guna menghindari adanya dampak-dampak yang ditimbulkan oleh adanya perkembangan permukiman dengan menghindari daerah-daerah resapan dan rawan terjadinya genangan.

2) Flexibilitas dan *Zoning*

Hal ini dapat dilakukan dengan memberlakukan adanya *incentive zoning/zoning bonus*.

3) Menentukan Permintaan

System ini adalah untuk menentukan syarat-syarat permohonan pembangunan yaitu pertama, dengan menyertakan rencana pemabngunan seperti site plan; kedua, formulir pendaftaran; ketiga, bukti kepemilikan; keempat, biaya pendaftaran. Hal ini bertujuan agar dapat memudahkan pengawasan adanya

pengembangan permukiman. Sehingga dapat menghindari ketimpangan pemabangunan permukiman.

4) Perubahan Peruntukan

Perubahan peruntukan bertujuan untuk mengembalikan peruntukan lahan dan bangunan yang menyimpang dari zoning dan kebijakan setempat yang berlaku.

5) Pengkaplingan

Pengkaplingan disini bertujuan untuk memudahkan dalam pengembangan permukiman serta peletakan system jaringan yang sinergis seperti jaringan jalan dan jaringan drainase agar aliran air dapat cepat mengalir.

6) Denda Rencana

Dalam setiap ketimpangan pada pembangunan dapat dilakukan denda untuk menghindari ketimpangan pembangunan. Seperti tidak sesuai dalam aturan zoning atau kerusakan lingkungan akibat dampak dari suatu pembangunan.

7) Mendefinisikan Pembangunan

Disini pembangunan didefinisikan pada area tertentu untuk menarik minat calon-calon investor dan disisi lain perkembangannya dapat dikendalikan. Dalam kaitannya dengan pengembangan permukiman, pengendalian dapat dilakukan dengan penerapan tata lingkungan permukiman dengan memperhatikan arahan rencana tata ruang yang berlaku dan aspek daya dukung dan keserasian lingkungan.

([http://ncamud.blog.friendster.com/2008/11/pengelolaan-permukiman/.](http://ncamud.blog.friendster.com/2008/11/pengelolaan-permukiman/))

BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif, metodologi kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata tertulis atau lisan dari orang dan perilaku yang dapat diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu secara holistik (utuh). (Bogdan dan Taylor dalam Moleong 2006:4) Dalam hal ini tidak boleh mengisolasi individu atau organisasi ke dalam hipotesis, tetapi perlu memandannya sebagai bagian dari suatu keutuhan.

Sejalan dengan definisi tersebut penelitian kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial secara fundamental bergantung dari pengamatan pada manusia baik dalam kawasannya maupun dalam peristilahannya. (Kirk dan Miller 1986:9 dalam Moleong 2006:4)

Sesuai dengan uraian tersebut, maka dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis deskriptif. Adapun tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian studi kasus, karena dalam penelitian ini peneliti ingin menelaah secara intensif, mendetail dan komprehensif tentang bagaimana perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada perumahan Sawojajar, Kota Malang.

3.2 Fokus Penelitian

Penetapan fokus penelitian diharapkan dapat membatasi obyek kajian sehingga peneliti tidak terjebak pada banyak atau melimpahnya volume data yang diperoleh di lapangan. Penentuan fokus penelitian memiliki 2 tujuan, yaitu: *pertama*, penetapan fokus membatasi studi yang berarti bahwa dengan adanya fokus penelitian penentuan tempat penelitian menjadi layak. *Kedua*, penentuan fokus secara efektif membantu dalam menetapkan kriteria-kriteria inklusi-eksklusi untuk menyaring informasi yang mengalir masuk. (Moleong 2002:237)

Berdasarkan uraian tersebut, maka dalam penelitian ini yang ditetapkan sebagai fokus penelitian adalah perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada Perumnas Sawojajar, Malang, khususnya pada aspek

lingkungan. Penjabaran fokus penelitian ini meliputi:

- 1) Perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan.
 - a) Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Pemukiman di Daerah (RP4D) Kota Malang Tahun 2004
 - b) Mekanisme perencanaan pengembangan perumahan dan permukiman di Kota Malang
 - c) Kebutuhan pengembangan perumahan dan permukiman sarana dan prasarana didalamnya
 - d) *Stakeholder*/pihak pihak terkait dalam proses perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan
 - e) Dampak perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan
- 2) Faktor-faktor yang mempengaruhi perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan.
- 3) Kesesuaian pengembangan kawasan Perumahan Sawojajar dengan prinsip-prinsip Pembangunan Berkelanjutan.

3.3 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana penelitian dilakukan. Sedangkan situs penelitian menunjuk pada letak dimana peneliti menangkap keadaan yang sebenarnya dari objek yang ditelitinya. Perumahan Sawojajar di Kota Malang sebagai salah satu kawasan permukiman terbesar di Indonesia, memiliki tingkat perkembangan penduduk dan berperan cukup tinggi dalam pengembangan kawasan kota dipilih secara purposif sebagai lokasi penelitian.

3.4 Situs Penelitian

Situs penelitian ini ditetapkan di Kota Malang khususnya pada:

- 1) Perumahan nasional (perumnas) Sawojajar kota Malang,
- 2) Pemerintah Kota Malang, yaitu: a) Dinas Pengawas Bangunan dan Pengendalian Lingkungan (Wasbangdaling), b) Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Malang, dan dinas-dinas yang terkait.
- 3) *Developer* Perumahan Nasional Sawojajar

3.5 Sumber dan Jenis Data

- 1) Data Primer

Data primer peneliti peroleh dari pengumpulan data secara langsung melalui

wawancara kepada informan yakni para pejabat di lingkungan Pemerintah Kota Malang (Dinas Pengawas Bangunan dan Pengendalian Lingkungan (Wasbangdaling), b) Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Malang) *developer* Perumahan Nasional Sawojajar Malang, dan masyarakat Perumnas Sawojajar Kota Malang, tentang informasi yang berkaitan dengan perencanaan pengembangan kawasan pemukiman berkelanjutan.

2) Data Sekunder

Data sekunder peneliti peroleh dari data pendukung yang berasal dari dokumen, catatan, laporan serta arsip yang berkaitan dengan fokus penelitian yang ada pada dinas terkait seperti dokumen RTRK, RTRW, RP4D, Rencana Strategis Pemerintah Kota Malang Tahun, Instruksi Presiden, Surat-Surat Keputusan Menteri, dan juga Data-data laporan kegiatan dan sebagainya dari pihak *developer* Perumnas Sawojajar Malang.

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan, meliputi:

1) Wawancara

Kegiatan wawancara peneliti lakukan dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada para informan yang terdiri atas aparat di Pemerintahan Kota Malang, pihak *developer* Perumnas Sawojajar dan masyarakat Perumnas Sawojajar, yang terkait dengan masalah dan fokus penelitian. Sedangkan wawancara tertulis dilakukan pada aparat Kota Malang.

2) Dokumentasi

Kegiatan dokumentasi peneliti lakukan dengan mengumpulkan data melalui pencatatan pada sumber-sumber data yang ada di lokasi antara lain dokumen Rencana Strategis Bappeda Kota Malang dan Dinas Wasbangdaling Kota Malang, Data-data laporan pihak *developer* Perumnas Sawojajar Malang, laporan kegiatan studi banding, Angket pertanyaan dan saran dari masyarakat Perumnas Sawojajar Malang, Surat-surat Keputusan Menteri dan sebagainya.

3) Observasi

Kegiatan observasi peneliti lakukan dengan berpartisipasi dalam kegiatan sosialisasi Bappeda Kota Malang, Dinas Wasbangdaling dan kegiatan memberikan pelayanan kepada masyarakat Perumnas Sawojajar Malang pada

kantor pemasaran Perumnas Sawojajar Malang.

3.7 Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian adalah alat bantu yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh dalam penelitian. Berkaitan dengan pengumpulan data, peneliti menggunakan instrumen penelitian sebagai berikut:

- 1) Pedoman wawancara yaitu berupa daftar pertanyaan yang diajukan kepada aparat Bappeda Kota Malang, Dinas Wasbangdaling, pihak *developer* Perumnas Sawojajar Malang dan masyarakat Perumnas Sawojajar Malang.
- 2) Buku catatan dan alat tulis yang digunakan untuk mencatat data-data dokumen, laporan-laporan dan informasi yang diperlukan dalam penelitian.
- 3) Peneliti sendiri, yang dapat secara langsung menyaksikan dan mengamati kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.8 Keabsahan Data

Untuk menetapkan keabsahan data diperlukan teknik pemeriksaan, pelaksanaan teknik pemeriksaan didasarkan atas sejumlah kriteria tertentu. (Moleong, 2002:173) Dalam rangka melakukan pemeriksaan data, maka ada 4 kriteria yang digunakan, yaitu: kepercayaan (*credibility*), keteralihan (*transferability*), ketergantungan (*dependability*), dan kepastian (*confirmability*). Dalam setiap tahap penelitian kualitatif senantiasa diperlukan standar untuk melihat tingkat kebenaran hasil penelitian sehingga data yang dikumpulkan dapat dipertanggungjawabkan.

1) Kredibilitas Data

Untuk memeriksa kredibilitas dilakukan kegiatan sebagai berikut: *Pertama*, memperpanjang keikutsertaan. Dengan cara ini peneliti lebih mengenal lingkungan penelitian; *Kedua*, melakukan pengamatan terus-menerus sehingga diperoleh data yang berkualitas baik. Dengan demikian peneliti dapat memperhatikan sesuatu secara lebih teliti, lebih detail dan mendalam; *Ketiga*, melakukan *triangulasi* yang bertujuan mengecek kebenaran data hasil tertentu dan membandingkan dengan data yang diperoleh dari sumber lain, pada berbagai fase penelitian lapangan, pada waktu yang berlainan, dan dengan menggunakan metode yang berlainan.

2) Keteralihan

Keteralihan sebagai persoalan empiris bergantung pada kesamaan antara konteks pengirim dan penerima. Untuk melakukan keteralihan tersebut maka peneliti mencari dan mengumpulkan data kejadian empiris dalam konteks yang sama. Dalam hal ini peneliti berusaha memberikan deskripsi yang terinci tentang bagaimana hasil penelitian dapat dicapai. Apakah hasil penelitian tersebut dapat diterapkan, diserahkan kepada pembaca atau pemakai.

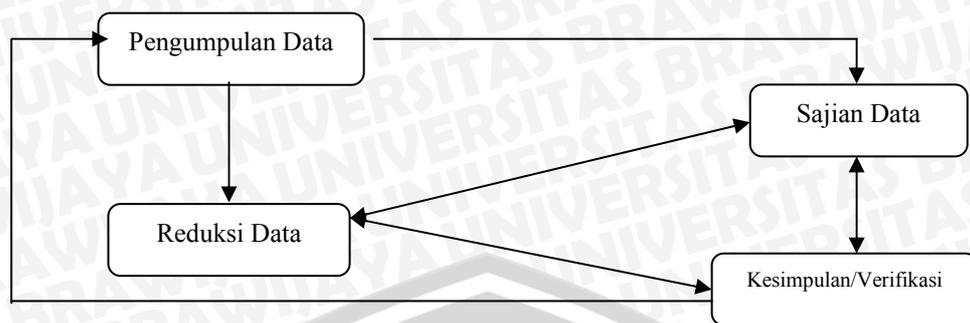
3) Kebergantungan dan Kepastian

Untuk mengecek apakah penelitian ini benar atau salah, peneliti mendiskusikannya dengan pembimbing mengenai konsep-konsep yang dihasilkan di lapangan. Setelah hasil penelitian dianggap benar, diadakan seminar dengan mengundang sejawat dan pembimbing, diharapkan diperoleh banyak masukan untuk menambah kebenaran hasil kajian. Sehingga bisa dipastikan bahwa: (a) Hasil penelitian ini benar-benar berasal dari data; (b). Penarikan kesimpulan dilakukan secara logis dan bersumber dari data; (c). Peneliti telah meneliti hasil penelitian ini dengan baik; dan (d). Pembimbing telah berupaya menelaah kegiatan. (Moleong 2002:173)

3.9 Analisis Data

Analisis data merupakan usaha untuk menemukan jawaban atas pertanyaan yang diperoleh dari hasil penelitian. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data Model Interaktif. Hal ini dilakukan karena penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang mengutamakan proses serta kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian ini bersifat tentatif, sehingga selalu merupakan proses yang interaktif dan terus-menerus.

Adapun proses analisis interaktif dimaksud dapat disajikan dalam bentuk skema sebagai berikut:



Sumber : Miles & Huberman (1992)

Gambar 2. Diagram Analisis Data Model Interaktif

Oleh karena itu peneliti mulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber yaitu dari hasil wawancara yang dilakukan kepada informan, catatan laporan, serta dokumen-dokumen yang ada. Tahapan analisis dalam penelitian kualitatif terdiri atas 3 (tiga) tahapan pokok yaitu:

1) Reduksi Data

Reduksi Data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyerdehanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan tertulis di lapangan. Dengan demikian merupakan bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasikan data sedemikian rupa sehingga kesimpulan data ditarik dan diversifikasi. Dengan reduksi data kita dapat menyederhanakan data kualitatif dan mentransformasikannya dengan berbagai cara, misalnya melalui seleksi yang ketat, ringkasan dan menggolongkannya dalam pola lebih jelas, yang diperoleh dari wawancara, observasi dan dokumen yang tersedia dituangkan dalam uraian atau laporan yang lengkap dan terinci.

2) Penyajian Data

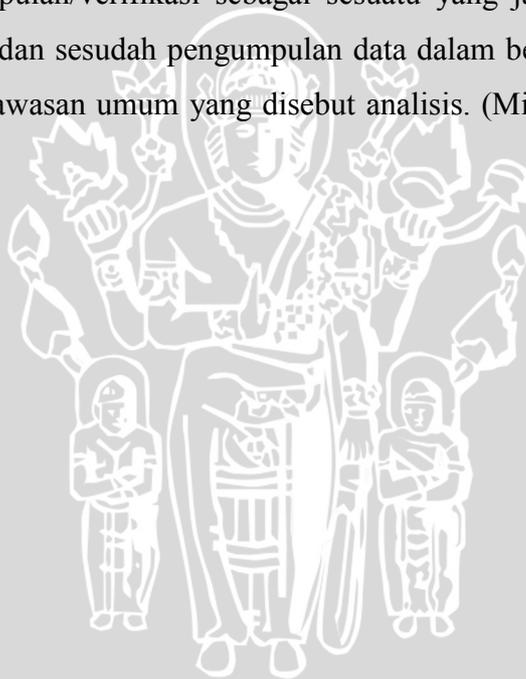
Penyajian data atau *display data* merupakan alur penting yang kedua dari kegiatan analisis. Peneliti membatasi suatu penyajian sebagai kumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan atau pengambilan tindakan. Hal ini dimaksudkan agar memudahkan bagi peneliti untuk melihat gambaran secara keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari penelitian. Pada penelitian ini, penyajian data peneliti tampilkan dalam bentuk gambar dan tabel-tabel baik yang diolah sendiri ataupun dalam bentuk tabel yang diambil dari sumber dokumentasi.

3) Penarikan Kesimpulan/Verifikasi

Verifikasi data dalam penelitian kualitatif ini dilakukan secara terus-menerus sepanjang proses penelitian berlangsung. Sejak awal memasuki lapangan dan selama proses pengumpulan data, peneliti berusaha untuk menganalisis dan mencari makna dari setiap data yang diperoleh yaitu mencari pola, tema, hubungan yang sama, hal-hal yang sering dan yang jarang muncul, hipotesis serta hal lainnya yang dituangkan dalam kesimpulan yang masih bersifat tentatif. Dengan bertambahnya data melalui proses verifikasi yang terus-menerus tersebut, maka diperoleh kesimpulan yang bersifat *grounded*.

(Miles dan Huberman 1992:16)

Analisis data memiliki tiga hal utama, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi sebagai sesuatu yang jalin-menjalin pada saat sebelum, selama, dan sesudah pengumpulan data dalam bentuk yang sejajar, untuk membangun wawasan umum yang disebut analisis. (Miles dan Huberman 1992:20)



BAB 4

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

4.1.1 Gambaran Umum Kota Malang

Kota Malang merupakan salah satu daerah otonom dan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah kota Surabaya. Kota Malang menyandang predikat sebagai kota *Paris of Java*, Kota Pesiar Kota Peristirahatan, Kota Pendidikan, Kota Militer, Kota Industri, Kota Sejarah, Kota Bunga. Potensi yang dimiliki Kota Malang baik sumber daya alam maupun sumber daya manusia telah menjadikan kota ini sebagai daerah yang strategis untuk berbagai kegiatan ekonomi. Kota Malang terletak pada: 7° 54' 40" hingga 8° 3' 5" Lintang Utara dan 112° 34' 13" - 112° 41' 39" Bujur Timur dan ketinggian antara 440-667 m dpl. Kota Malang memiliki luas 110.06 Km persegi, dengan dikelilingi gunung-gunung:

- 1) Gunung Arjuno di sebelah Utara
- 2) Gunung Tengger di sebelah Timur
- 3) Gunung Kawi di sebelah Barat
- 4) Gunung Kelud di sebelah Selatan

Secara keseluruhan, Kota Malang memiliki daratan rata-rata lebih tinggi dari wilayah lainnya di Propinsi Jawa Timur. Kota Malang berada di ketinggian 400 hingga 650 meter di atas permukaan air laut (dpl).

Dengan tingkat ketinggian di atas, Kota Malang juga memiliki tingkat kemiringan lahan yang cukup beragam dari 3⁰ hingga 15⁰ dengan wilayah kemiringan dibagian utara, tengah dan selatan kota, rata-rata memiliki lahan sebesar 3⁰ hingga 5⁰ pada bagian timur dan barat memiliki tingkat kemiringan lahan 5⁰ hingga 15⁰.

Tabel 2. Ketinggian Kota Malang

No	Kecamatan	Ketinggian Tempat (meter)	Luas	
			Hektar	%
1	Klojen	420 – 440	883.000	8.02
2	Blimbing, Lowokwaru	440 – 525	2.036.000	36.67
3	Kedungkandang, Sukun	440 – 460	6.086.000	55.21
Jumlah			11.006.000	100,00

Sumber : Buku Penjelasan Peta Data Pokok Kota Malang

Kota Malang memiliki hawa sejuk dan kering, curah hujan rata-rata tiap tahun 1.833 mm dan kelembaban udara rata-rata 72 %. Jenis tanah di wilayah Kotamadya Malang ada 4 macam yaitu Alluvial kelabu kehitaman dengan luas 6,930,267 Ha Jenis tanah alluvial mencapai 58.49% merupakan tanah yang sangat baik untuk pertanian, karena mengandung mineral yang cukup untuk tumbuhan. Demikian pula untuk bangunan, jenis tanah ini cukup kuat daya tahannya, karena merupakan endapan tanah liat yang bercampur pasir halus, sehingga sangat cocok sebagai tempat mendirikan bangunan. Mediteran coklat dengan luas 1.225.160 Ha mencapai 10.32% merupakan jenis tanah yang memiliki karakteristik tahan menahan. Asosiasi latosol coklat kemerahan *grey* coklat dengan luas 1.942.160 Ha mencapai 16.37 % mempunyai sifat yang mudah longsor dan mempunyai drainase yang jelek. Jenis tanah ini kurang baik untuk tempat mendirikan bangunan karena selalu terancam bahaya. Asosiasi andosol coklat dan *grey* humus dengan luas 1.765,160 Ha. Keadaan tanah di wilayah Kota Malang antara lain:

- 1) Bagian selatan termasuk dataran tinggi yang cukup luyas, cocok untuk industri
- 2) Bagian utara termasuk dataran tinggi yang subur, cocok untuk pertanian
- 3) Bagian timur merupakan dataran tinggi dengan keadaan kurang subur
- 4) Bagian barat merupakan dataran tinggi yang amat luas menjadi daerah pendidikan.

Wilayah administratif Kota Malang dibagi menjadi 5 (lima) kecamatan, dimana tiap kecamatan memiliki kelurahan, Rukun Tangga (RT), Rukun Warga (RW). Pembagian 5 (lima) kecamatan kota Malang adalah sebagai berikut:

- 1) Kecamatan Klojen: 11 Kelurahan, 89 RW, 676 RT
- 2) Kecamatan Blimbing: 11 Kelurahan, 120 RW, 834 RT
- 3) Kecamatan Kedungkandang: 12 Kelurahan, 102 RW, 764 RT
- 4) Kecamatan Sukun: 11 Kelurahan, 79 RW, 692 RT
- 5) Kecamatan Lowokwaru: 12 Kelurahan, 115 RW, 683 RT

Total seluruh jumlah penduduk Kota Malang berdasar atas data registrasi penduduk yang dikoordinasi oleh Biro Pusat Kota Malang tahun 2006 dalam Kota Malang Dalam Angka Tahun 2006 sebesar 807.136 jiwa yang terbagi atas Klojen = 103.928 jiwa, Blimbing = 167.239 jiwa, Kedungkandang = 177.530 jiwa, Sukun = 174.184 jiwa, dan Lowokwaru = 190.422 jiwa. Selain itu Kota Malang memiliki

dinamika penduduk yang selalu ditandai oleh urbanisasi dari daerah lain. Dengan demikian penambahan jumlah penduduk bukan semata-mata disebabkan oleh kelahiran, tapi dapat juga disebabkan oleh migrasi penduduk dari daerah lain. Tingkat kepadatan penduduk tidak merata disetiap kecamatan.

Kota Malang ditinjau dari segi administratif maka terletak di dalam Kabupaten Malang dengan batas-batas sebagai berikut:

- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Singosari dan Kecamatan Karangploso
- 2) Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Tajinan dan Kecamatan Pakisaji
- 3) Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang.
- 4) Sebelah Barat berbatasan Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau.

Di wilayah Kota Malang mengalir beberapa buah sungai yang relatif cukup besar yaitu Sungai Brantas dengan anak sungainya yaitu sungai Metro, Sukun, Bango dan Amprong. Sungai-sungai tersebut berfungsi sebagai drainase utama Kota Malang dan menjadi saluran utama limpasan air hujan untuk mencegah genangan banjir terjadi di kota ini.

Secara garis besar daerah aliran sungai dikelompokkan dalam tiga bagian besar wilayah tangkapan hujan yaitu malang utara, malang barat, dan malang selatan. Wilayah tangkapan air hujan Malang utara, sebagian besar adalah daerah Aliran Sungai Bango dan Amprong. Wilayah tangkapan air hujan barat adalah DAS Brantas dan wilayah tangkapan air hujan Malang selatan merupakan Das Brantas Bagian selatan dan sungai metro dan sukun. Debit air dari sungai brantas yang terdapat di Kota Malang dapat dilihat pada tabel dibawah ini .

Tabel 3. Debit air sungai Brantas 2001-2003

No.	Bulan	Debit (M ³ /Detik)		
		2001	2002	2003
1	Januari	48	75	25
2	Februari	39	40	39
3	Maret	43	31	37
4	April	74	25	42
5	Mei	77	21	24
6	Juni	28	15	14
7	Juli	24	15	11
8	Agustus	29	14	10
9	September	29	12	11
10	Oktober	35	13	

11	November	54	16	19
12	Desember		22	33

Sumber: Perum Jasa Tirta

Untuk pemanfaatan air baku terutama air tanah dalam air bawah tanah di Kota Malang dapat dibagi menjadi dua wilayah yaitu wilayah malang timur dan wilayah malang barat. Terdaftar sebanyak 277 pengguna air bawah tanah yang terdiri Perusahaan, yayasan sekolah/ Universitas, Hotel, Bengkel dan rumah sakit. Jumlah pemakaian air bawah tanah pada Malang timur sebesar 147.791 Liter dan 193743 liter pada wilayah malang barat.

4.1.1.1 Potensi Ekonomi

Sebagai daerah yang mempunyai peran sebagai pengatur arus barang dan jasa, maka jelaslah Kota Malang mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat. Hal ini dapat dilihat dari perkembangan produk regional bruto (PDRB) yang menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun. Dilihat dari PDRB ini maka Kota Malang secara ekonomi mempunyai potensi di sektor perdagangan, hotel, restoran, sektor industri pengolahan dan sektor jasa. Hal ini perlu didukung oleh keberadaan produk unggulan. Produk unggulan disini adalah industri kecil dan industri rumah tangga yang memiliki prospek untuk berkembang yang ada di suatu kawasan. Produk unggulan ini juga bisa menjadi ciri khas tersendiri pada setiap kawasan itu. Produk unggulan yang ada di Kota Malang berdasarkan desa atau kelurahan adalah sebagai berikut :

- 1) Kecamatan Blimbing
 - a. Kelurahan Pandanwangi: Marning Jagung
 - b. Kelurahan Purwantoro: Tempe
- 2) Kecamatan Kedungkandang
 - a. Kelurahan Cemorokandang: Kripik Singkong
 - b. Kelurahan Mergosono: Sangkar Burung
- 3) Kecamatan Sukun
 - a. Kelurahan Sukun: Fiberglass
 - b. Kelurahan Karangbesuki: Jahe Instant
- 4) Kecamatan Klojen
 - a. Kelurahan Sukoharjo: Garmen

- b. Kelurahan Kiduldalem: Sepatu
- 5) Kecamatan Lowokwaru
 - a. Kelurahan Tulusrejo: Rajutan
 - b. Kelurahan dinoyo: Keramik

4.1.1.2 Potensi Kependudukan

Aspek kependudukan merupakan suatu faktor yang paling penting bagi perencanaan tata ruang, baik tata ruang kota maupun tata ruang wilayah. Hal itu disebabkan aspek kependudukan ini merupakan salah satu faktor yang menentukan dalam pembentukan kota (*urban*), begitu pula dalam pembentukan wilayah (*region*). Selain itu penduduk juga sebagai sumber insani pembangunan memang sangat dibutuhkan baik secara kuantitatif maupun kualitatif dalam arti semakin besar jumlah penduduk yang berkualitas, akan memberikan jaminan bagi berhasilnya pelaksanaan pembangunan. Untuk mengetahui potensi penduduk yang ada di Kota Malang ini dapat dilihat dari sisi ketenagakerjaan yakni jumlah angkatan kerja yang belum tersalurkan

Dilihat dari sisi jumlah angkatan kerja yang belum tersalurkan terdapat 45.808 jiwa atau sekitar 10% dari angkatan kerja yang ada di Kota Malang yang belum tersalurkan, yang berarti di Kota Malang terdapat potensi penduduk sekitar 45.808 jiwa yang dapat digunakan sebagai salah satu modal pelaksanaan pembangunan di Kota Malang. Apabila dilihat per-kecamatan maka kecamatan yang mempunyai potensi jumlah tenaga kerja yang belum tersalurkan terbanyak adalah Kecamatan Klojen sebanyak 10.113 jiwa atau 22,08% dari total jumlah angkatan kerja yang belum tersalurkan, diikuti oleh Kecamatan Sukun sebanyak 9.680 jiwa atau 21,13%, kemudian Kecamatan Blimbing sebanyak 9.393 jiwa atau 20,51% dan Kecamatan Lowokwaru sebanyak 9.238 jiwa atau 20,17%. Sedangkan kecamatan yang memiliki jumlah angkatan kerja yang belum tersalurkan paling kecil adalah Kecamatan Kedungkandang sebanyak 7.384 jiwa atau 16,12%.

4.1.1.3 Potensi Tanah, Air dan Udara

Apabila dilihat dari kondisi fisik Kota Malang maka potensi-potensi yang dimiliki oleh Kota Malang dilihat dari segi tanah, air, dan udara adalah sebagai berikut:

1) Potensi Tanah

Dilihat dari kondisi tanah yang ada di wilayah Kota Malang antara lain:

Kondisi tanah di bagian selatan yang merupakan dataran tinggi yang cukup luas sehingga cocok untuk digunakan untuk kawasan terbangun. Bagian tengah yang merupakan pusat kota, dimana mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Karena mempunyai nilai ekonomi tinggi, menyebabkan adanya kecenderungan peralihan fungsi dari perumahan menjadi perdagangan. Bagian utara yang juga merupakan kawasan yang relatif kosong, sehingga potensial untuk perkembangan peruntukan fasilitas. Bagian barat yang juga merupakan kawasan yang relatif kosong, dimana pada saat ini cenderung mengalami perkembangan penggunaan tanah untuk perumahan karena adanya beberapa kawasan pendidikan khususnya perguruan tinggi. Bagian timur yang juga merupakan dataran tinggi dengan kondisi tanah yang kurang subur, sehingga potensial untuk perumahan.

2) Potensi Udara

Potensi yang dimiliki Kota Malang dilihat dari segi udara yakni bahwa Kota Malang mempunyai udara yang sejuk kering sehingga memungkinkan untuk dijadikan tempat peristirahatan, tempat berwisata, tempat berkonferensi/resepsi/seminar, ataupun sebagai tempat pengembangan pendidikan dan latihan. Pada saat di Kota Malang telah banyak berkembang industri, sehingga untuk mengurangi adanya pencemaran maka perlu dikembangkan Ruang Terbuka Hijau.

3) Potensi Air

Potensi yang dimiliki Kota Malang dari sisi air yaitu Kota Malang dialiri/dilewati oleh tiga buah sungai yaitu Sungai Brantas, Sungai Amprong, dan Sungai BAngo, sehingga sungai-sungai ini dapat digunakan sebagai saluran irigasi dan untuk drainase kota, dan juga sebagai pendukung penyediaan air bersih/minum, wisata, dan olah raga air pada masa yang mendatang. Selain itu Kota Malang dekat dengan sumber air (sumber air Wendit), sehingga mudah didalam pelayanan air bersih. Pada kawasan tertentu yang tidak terlayani PDAM, bisa menggunakan sumur (air permukaan relatif dangkal). Untuk sistem drainase yang ada di Kota Malang relatif bagus. Hal ini disebabkan

karena faktor topografi yang relatif berbukit, sehingga memudahkan dalam hal pembuangan.

4.1.1.4 Penggunaan Tanah di Kota Malang

Penggunaan tanah di Kota Malang terdiri atas tanah pertanian, lahan kosong, permukiman, fasilitas umum, perkantoran, pendidikan, kawasan militer, Ruang Terbuka Hijau, industri dan pergudangan, perdagangan dan jasa. Sekalipun Malang merupakan wilayah perkotaan, namun dominasi peruntukan lahan permukiman seluas 113,709.689 Ha (77,39%). Sedangkan lahan perdagangan dan jasa mencapai 14,651.284 Ha (9.97%) dari total luasan kota. Dari total luasan yang ada lahan cadangan pengembangan permukiman bisa dialokasikan pada lahan Kosong dengan luas 1,801.231 Ha (1.22%) dan alternatif pengembangan permukiman adalah lahan Pertanian seluas 5,091.631 Ha (3.41%). (Sumber : Bappeda SIG Kota Malang 2003).

Kawasan pertanian dan lahan kosong masih dijumpai di wilayah Kota Malang, dan kecenderungannya mengikuti pola perencanaan Tata Ruang Umum Wilayah, RDTRK sebagai acuan kebijakan dalam pengembangan permukiman maupun perumahan oleh masyarakat kota Malang. Lahan pertanian dijumpai banyak di wilayah sekeliling pinggiran kawasan perkotaan dengan luas yang paling dominan terdapat dikecamatan Kedungkandang dengan luas lahan 2,547.293 ha (50,74%) dan kec. Sukun dengan luas 1,400.787 ha (27.906%) dari keseluruhan luas areal pertanian yang ada., sedangkan kawasan lahan kosong terkondisikan menyebar pada kawasan perkotaan maupun pinggiran kota.

Tingginya konsumsi akan kebutuhan permukiman dan perumahan, kebanyakan masyarakat juga diberikan pengertian tentang pentingnya alih fungsi lahan pertanian ke permukiman. Sangat jelas sekali terjadinya penyusutan aset lahan pertanian kearah pengembangan permukiman dan pengembangan, namun hendaknya diatur dalam 2 (dua) skenario pengalihfungsian lahan. Yaitu memprioritaskan pengembangan lahan dengan pemanfaatan lahan kosong sebagai alternatif pertama, yang kedua mengurangi secara bertahap lahan pertanian sebagai fungsi pengembangan permukiman dan perumahan dengan kebijakan-kebijakan yang bersifat tegas dalam pengaturan alih fungsi lahan.

Kawasan perdagangan dan jasa merupakan kawasan yang sangat tumbuh subur di wilayah Kota Malang. Pertumbuhan kawasan perdagangan dan jasa hampir disetiap kelurahan terdapat bangunan perumahan dan pertokoan (ruko) dengan luas 14,651.284 Ha (9.97%).

Kawasan industri/pergudangan di Kota Malang berada di tiga kecamatan yaitu Kec. Blimbing, Kec. Kedungkandang dan Sukun. Ketiga wilayah ini sangat strategis sebagai peruntukan kawasan industri dan pergudangan dikarenakan pada ketiga kawasan ini merupakan jalur utama kendaraan berat diluar kawasan jalur lalu lintas kota. Seperti disepanjang Jl. Tenaga, Jl. Tenaga Timur, Tenaga utara berada pada Kec. Blimbing yang menghubungkan pada Jalur lalu lintas jalan wilayah Rampal merupakan kawasan industri berat, sedangkan kawasan industri dan perdagangan jasa terdapat sepanjang kawasan Jodipan (boldy), kawasan kotalama, disinilah merupakan jantung perekonomian Kota Malang yang berkaitan dengan sub sektor industri olahan, sub sektor pengolahan bahan pangan dan lain-lain. Daerah Comboran dan kawasan Jati merupakan kawasan industri kecil (usaha rumah tangga) dan industri besa seperti pabrik rokok Bentoel, Tempat Terminal Minyak Pertamina, Industri logam, dan lain-lain.

Kearah Timur kawasan Gadang dan kawasan Kecamatan. Kendungkandang. Pada kawasan Sukun merupakan Indusrtri dan Pergudangan yang telah lama ada, dimana kegiatan dominan di Kec. Sukun adalah sektor Industri sedang dan kecil, Kawasan perdagangan eceran (pertokoan) kota Malang tersebar merata disepanjang 5 Kecamatan. Dimana kegiatan sektor ini merupakan sektor dominan hidup dengan akses penunjang sektor industri yang lain, disertai konsumen yang rata-rata mahasiswa dan pekerja-pekerja pegawai kantor baik negeri maupun swasta. Perhatikan peta 2.10 yang menunjukkan peta peruntukan lahan di Kota Malang kondisi tahun 2003.

Tabel 4. Penggunaan Lahan Eksistng di Kota Malang pada tahun 2002

No	Penggunaan tanah	Sukun	Kedung kandang	Klojen	Lowokwaru	Blimbing	Jumla h
Area Terbangun							
1	Perumahan	789,09	938,01	579, 6	666,94	744,21	3717,85
2	Lapangan Olahraga	42,84	6,81	24,84	13,87	17,37	105,73
3	Kuburan	21,2	20,76	10,14	28,17	23,7	103,97
4	Perkantoran	16,02	6,48	31,11	9,82	130,97	194,4
5	Sarana	41,03	30,31	39,31	116,79	26,59	254,03

	Pendidikan						
6	Sarana Kesehatan	8,21	0,66	13,75	5,95	0,42	28,99
7	Sarana Ibadah	1,35	3,29	3,54	5,78	3,76	17,72
8	Pasar	2,35	1,94	5,16	3,86	2,17	15,48
9	Pertokoan	3,69	7,3	28,72	10,46	6,32	56,49
10	Pergudangan	11,61	4,28	0,03	2,5	1,11	19,53
11	Lokasi Hiburan	0,34	0,35	4,46	2,67	0,07	7,89
12	Hotel	0	0,15	5,46	1,05	0,47	7,13
13	Industri Rakyat	71,1	5,9	0,16	3,53	69,95	150,64
14	Sarana Perhubungan	121,58	173,54	90,23	255,38	159,92	800,65
Area Tak Terbangun							
15	Sawah	612,56	746,63	0	713,37	289,17	2361,73
16	Tegalan	287,5	2004,96	0	262,27	108,05	2662,78
17	Kebun	0	0	0	0	0	0
18	Kehutanan	0	0	0	0	0	0
19	Perikanan	0	0	0	0	0	0
20	Peternakan	0	0	0	0	0	0
21	Lahan kosong	0	0	0	0	0	0

Sumber: Malang Dalam Angka Tahun 2002

4.1.1.5 Kepadatan Bangunan di Kota Malang

Kepadatan bangunan dinyatakan dengan banyaknya jumlah bangunan dalam satuan luas (Ha atau Km²) di suatu wilayah. Gambaran kepadatan bangunan dapat dilihat dalam tabel: 7 berikut ini. Pada tahun 2003 terdapat 196.279 unit bangunan di Kota Malang. Apabila luas kota 11.066 Ha, maka kepadatan bangunan di Kota Malang mencapai 18 unit bangunan/Ha. Kecamatan yang paling padat adalah kecamatan Klojen dengan rata-rata kepadatan 36 bangunan/Ha. Kelurahan dengan tingkat kepadatan bangunan tertinggi terdapat di Kelurahan Kotalama dan Mergosono yaitu masing-masing sebesar 80 dan 85 bangunan pada tiap hektarnya.

Tabel 5. Kepadatan bangunan di Kota Malang Tahun 2003

No	Kelurahan	Luas	Jumlah Bangunan	Kepadatan Bangunan
A	Klojen			
	1. Bareng	17	3,926	37
	2. Kasin	98	3,899	40
	3. Sukoharjo	55	2,899	53
	4. Kiduldalem	49	1,690	34
	5. Kauman	82	2,825	34
	6. Gadingkasri	91	2,830	31
	7. Oro-oro dowo	138	3,428	25
	8. Klojen	81	1,790	22
	9. Rampal Celaket	51	1,819	36
	10. Samaan	53	2,739	52

	11. Penanggungan	78	2,689	34
	Jumlah Total	883	30,534	36
B	Kecamatan Blimbing			
	1. Balearjosari	151	1,918	13
	2. Arjosari	116	2,199	19
	3. polowijen	135	2,543	19
	4. Purwodadi	158	4,557	29
	5. Blimbing	110	2,540	23
	6. Pandanwangi	398	5,478	14
	7. Purwantoro	229	7,276	32
	8. Bunulrejo	184	6,112	33
	9. Ksatrian	145	3,233	22
	10. Polehan	101	3,720	37
	11. Jodipan	49	3,196	65
	Jumlah Total	1,776	42,772	24
C	Kecamatan Kedung Kandang			
	1. Arjowinangun	287	1,721	6
	2. Tlogowaru	386	1,310	7
	3. Wonokoyo	558	1,524	3
	4. Bumiayu	356	2,745	7
	5. Buring	553	2,491	5
	6. Mergosono	56	4,494	80
	7. Kotalama	86	7,317	85
	8. Kedungkandang	494	2,112	4
	9. Lesanpuro	373	4,175	11
	10. Madyopuro	349	4,773	14
	11. Cemorokandang	280	3,797	14
	12. Sawojajar	181	6,150	34
	Jumlah Total	3,959	42,609	17
D	Kecamatan Lowokwaru			
	1. Merjosari	336	4,081	12
	2. Dinoyo	117	3,705	32
	3. Sumbersari	128	3,237	25
	4. Ketawanggede	83	1,881	23
	5. Jatimulyo	251	4,114	16
	6. Lowokwaru	123	4,850	39
	7. Tulusrejo	131	3,147	24
	8. Mojolangu	288	5,935	21
	9. Tlogomas	186	3,995	21
	10. Tunggulwalung	187	1,485	8
	11. Tunjungsekar	187	3,328	18
	12. Tasikmadu	243	1,319	5
	Jumlah Total	2,260	41,007	18
E	Kecamatan Sukun			
	1. Kebonsari	178	1,867	10
	2. Gadang	157	4,055	26
	3. Ciptomulyo	159	3,278	21
	4. Sukun	83	4,486	54
	5. Bandungrejosari	275	5,921	22
	6. Bakalan Krajan	275	1,400	5
	7. Mulyorejo	224	2,425	11
	8. Bandulan	93	3,252	35
	9. Tanjungrejo	129	6,085	47
	10. Karang Besuki	184	4,342	24
	11. Pisang Candi	304	3,899	13
	Jumlah Total	2,061	41,101	20
	Jumlah Total Kota	10,939	198,002	115

Sumber: Perumahan dan Penduduk BPS Kota Malang

4.1.1.6 Sebaran Permukiman Berdasarkan Kemungkinan Pengembangannya

Berdasarkan kemungkinan pengembangannya, permukiman di Kota Malang dibedakan menjadi:

- a) Permukiman Sudah Mantap. Areal permukiman ini mencakup kawasan-kawasan permukiman perkampungan kota, permukiman kota dan permukiman real estate.
- b) Permukiman Yang Masih Dapat Dikembangkan. Kawasan permukiman ini terletak di kawasan real estate yang masih memungkinkan untuk dikembangkan. Permukiman-permukiman pinggiran kota Malang merupakan kawasan permukiman yang masih dapat dikembangkan.

Permukiman Yang Perlu Diremajakan, adalah kawasan permukiman kumuh dan mendekati sentra kegiatan (misalnya industri, perdagangan). Kawasan yang perlu diremajakan adalah kawasan permukiman kumuh di Oro-oro Dowo, Polehan, Jodipan, Kotalama, Mergosono, Ciptomulyo, Gadang, Bandulan, Bandungrejosari, dan sekitarnya

4.1.1.7 Jumlah Rumah dan Bangunan Dirinci Setiap Kelurahan

Jumlah bangunan di Kota Malang hingga tahun 2003 mencapai 196.279 unit bangunan, yang terdiri atas 168.072 unit bangunan rumah tinggal, 15.507 unit bangunan bukan rumah tinggal dan 17.755 bangunan campuran. Dari total jumlah bangunan itu, jumlah bangunan terbanyak terdapat di Kecamatan Blimbing dengan 42.722 unit bangunan. Kelurahan yang paling banyak memiliki bangunan adalah Kelurahan Kotalama sebanyak 7317 bangunan (6156 unit diantaranya merupakan bangunan rumah tinggal)

Tabel 6. Jumlah Bangunan di Kota Malang pada Tahun 2003

No	Kelurahan	Bangunan Tempat Tinggal (Unit)	Bukan Tempat Tinggal (Unit)	Campuran (Unit)	Total (Unit)
A	Kecamatan Klojen				
	1. Bareng	3,443	194	289	3,926
	2. Kasin	3,154	421	322	3,897
	3. Sukoharjo	1,734	734	431	2,899
	4. Kiduldalem	1,318	134	238	1,690
	5. Kauman	2,113	482	230	2,825
	6. Gadingkasri	2,245	292	293	2,830
	7. Oro-oro Dowo	2,779	302	347	3,428
	8. Klojen	1,320	277	193	1,790
	9. Rampal Celaket	1,527	136	156	1,819

	10. Samaan	2,392	129	218	2,739
	11. Penanggungan	2,268	191	230	2,869
	Jumlah	24,293	3,292	2,947	30,532
B	Kecamatan Blimbing				
	1. Balearjosari	1,642	123	153	1,918
	2. Arjosari	1,806	147	246	2,199
	3. Polowijen	2,183	159	201	2,543
	4. Purwodadi	4,049	207	301	4,557
	5. Blimbing	1,940	369	231	2,540
	6. Pandanwangi	4,892	258	328	5,478
	7. Purwanto	6,136	674	466	7,276
	8. Bunulrejo	5,390	281	441	6,112
	9. Kesatrian	2,745	299	189	3,233
	10. Polehan	3,370	131	219	3,270
	11. Jodipan	2,671	228	297	3,196
	Jumlah	36,824	2,876	3,072	42,772
C	Kecamatan Kedung Kandang				
	1. Arjowinangun	1,555	92	74	1,721
	2. Tlogowaru	1,203	68	39	1,310
	3. Wonokoyo	1,427	68	29	1,524
	4. Bumiayu	2,418	172	155	2,745
	5. Buring	2,196	162	133	2,491
	6. Mergosono	2,876	248	370	4,494
	7. Kotalama	0,150	429	732	7,317
	8. Kedungkandang	1,830	130	152	2,112
	9. Lesanpuro	3,722	134	319	4,175
	10. Madyopuro	4,360	117	296	4,773
	11. Cemorokandang	3,641	96	60	3,797
	12. Sawojajar	5,469	273	408	6,150
	Jumlah	36,853	1,897	2,693	40,888
D	Kecamatan Lowokwaru				
	1. Merjosari	3,635	195	251	4,081
	2. Dinoyo	2,899	416	390	3,705
	3. Sumbersari	2,633	345	259	3,237
	4. Ketawanggede	1,496	150	235	1,881
	5. Jatimulyo	2,670	170	274	4,114
	6. Lowokwaru	4,281	246	323	4,850
	7. Tulusrejo	2,897	109	141	3,147
	8. Mojolangu	5,251	331	353	5,935
	9. Tlogomas	3,403	313	279	3,995
	10. Tunggulwulung	1,351	61	73	1,485
	11. Tunjungsekar	2,945	150	233	3,328
	12. Tasikmadu	1,200	53	66	1,319
	Jumlah	34,661	2,539	2,877	41,007
E	Kecamatan Sukun				
	1. Kebonsari	1,503	223	141	1,867
	2. Gadang	3,496	213	346	4,055
	3. Ciptomulyo	2,736	312	230	3,278
	4. Sukun	3,850	243	393	4,486
	5. Bandungrejosari	5,145	289	487	5,921
	6. Bakalan Krajan	1,268	47	85	1,400
	7. Mulyorejo	2,063	184	178	2,425
	8. Bandulan	2,825	199	228	3,252
	9. Tanjungrejo	5,199	278	608	6,085

	10. Karang Besuki	3,871	155	316	4,342
	11. Pisang Candi	3,440	248	211	3,899
	Jumlah	35,396	4,983	6,116	41,010
	Jumlah Total	168,207	15,587	17,755	196,279

Sumber: Perumahan dan Penduduk BPS Kota Malang

4.1.1.8 Kondisi Rumah di Kota Malang

Berdasarkan hasil Sensus Penduduk Tahun 2003 kondisi rumah dibedakan atas rumah lengkap dan tidak lengkap. Definisi rumah lengkap adalah rumah yang memiliki unsur-unsur dan persyaratan lengkap sebagaimana layaknya rumah tinggal. Unsur – unsur dan persyaratan rumah lengkap ini antara lain:

- Ada tidaknya kamar tidur dan dapur
- Kamar mandi dan kakus
- Sarana air bersih dan listrik.

Rumah lengkap mempunyai satu pengertian dengan rumah berkondisi permanen/semi permanen. Sedangkan rumah tidak lengkap memiliki unsur-unsur yang tidak lengkap, sebagaimana rumah dengan kondisi sementara / darurat. Diketahui ternyata dari 182.227 unit rumah tinggal (termasuk yang campuran) di Kota Malang, yang merupakan rumah lengkap sebanyak 132.408 bangunan. Sedangkan yang tidak lengkap sebanyak 48.619 unit.

Rumah tinggal dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu rumah tinggal murni dan rumah tinggal campuran. Perbedaan dari dua jenis rumah ini ialah:

- Rumah tinggal murni adalah bangunan rumah yang digunakan hanya untuk kegiatan bermukim (Tipe bangunan klas I)
- Rumah campuran selain digunakan untuk bermukim rumah tersebut juga digunakan untuk kegiatan lainya seperti perdagangan dan jasa dan lainya. Terdapat dua jenis rumah campuran yaitu rumah yang sebagian besar lahanya digunakan untuk kegiatan pemukiman (Tipe bangunan klas II) dan rumah yang sebagian besar digunakan untuk kegiatan *non* pemukiman (Tipe bangunan klas III)

Tabel 7. Kondisi bangunan tempat tinggal di Kota Malang Tahun 2003

No	Kelurahan	Tempat Tinggal		Campuran		Total	
		Rumah Lengkap	Rumah Tidak Lengkap	Rumah Lengkap	Rumah Tidak Lengkap	Rumah Lengkap	Rumah Tidak Lengkap
A	Klojen						
	1. Bareng	2760	683	241	48	3001	731

	2. Kasin	2167	987	221	101	2388	1088
	3. Sukoharjo	1196	538	385	46	1581	584
	4. Kiduldalem	276	1042	89	149	365	1191
	5. Kauman	1014	1099	141	89	1155	1188
	6. Gadingkasri	1867	378	255	38	2122	416
	7. Oro-oro dowo	1977	802	246	101	2223	903
	8. Klojen	896	424	166	27	1062	451
	9. Rampal Celaket	1381	146	135	21	1516	167
	10. Samaan	1882	510	175	43	2057	553
	11. Penanggungan	1507	761	152	76	1661	837
	Jumlah Total	16923	7370	2208	739	19131	8109
B	Kecamatan Blimbing						
	1. Balearjosari	1300	342	121	32	1421	374
	2. Arjosari	1553	253	177	69	1760	322
	3. Polowijen	1722	461	183	18	1905	479
	4. Purwodadi	3474	575	264	37	3738	612
	5. Blimbing	1425	515	181	50	1606	565
	6. Pandanwangi	3974	918	286	42	4260	960
	7. Purwanto	5525	611	424	42	5949	653
	8. Bunulrejo	4361	1029	376	65	4737	1094
	9. Ksatrian	2057	688	139	60	2196	738
	10. Polehan	2503	867	194	25	2697	892
	11. Jodipan	2015	656	253	44	2268	700
	Jumlah Total	29909	6915	2598	474	32507	7389
C	Kecamatan Kedung Kandang						
	1. Arjowinangun	999	556	63	11	1062	567
	2. Tlogowaru	262	941	16	23	278	964
	3. Wonokoyo	658	769	13	16	671	785
	4. Bumiayu	1326	1092	105	50	1431	1142
	5. Buring	905	1291	83	50	988	1341
	6. Mergosono	2695	1181	300	70	2995	1251
	7. Kotalama	2093	4063	386	346	2479	4409
	8. Kedungkandang	1116	714	120	32		746
	9. Lesanpuro	2969	753	293	26	1236	779
	10. Madyopuro	3877	483	276	20	3252	503
	11. Cemorokandang	1896	1745	48	12		1757
	12. Sawojajar	5292	177	397	11	4153	188
	Jumlah Total	24088	13765	2100	667	26188	14432
D	Kecamatan Lowokwaru						
	1. Merjosari	2273	1362	196	55	2469	1417
	2. Dinoyo	1574	1325	299	91	1873	1416
	3. Sumbersari	1935	698	209	50	2144	748
	4. Ketawanggede	1003	493	169	66	1172	559
	5. Jatimulyo	3014	656	236	38	3250	694
	6. Lowokwaru	3702	579	289	34	3991	613
	7. Tulusrejo	2718	179	136	5	2854	184
	8. Mojolangu	4152	1099	303	50	4455	1149
	9. Tlogomas	2264	1139	185	94	2449	1123
	10. Tunggulwulung	866	485	48	25	914	510
	11. Tunjungsekar	2339	615	205	28	2535	643
	12. Tasikmadu	601	599	53	13	654	612
	Jumlah Total	26441	9229	2132	494	26291	8361

E	Kecamatan Sukun						
	1. Kebonsari	1017	486	109	32	1126	518
	2. Gadang	2477	1019	309	37	2786	1056
	3. Ciptomulyo	1548	1188	133	97	1681	1285
	4. Sukun	3272	578	343	50	3615	628
	5. Bandungrejosari	3803	1342	393	94	4196	1436
	6. Bakalan Krajan	662	606	64	21	726	627
	7. Mulyorejo	1417	646	148	30	1565	676
	8. Bandulan	2358	467	214	14	2572	481
	9. Tanjungrejo	3517	1682	465	143	3982	1825
	10. Karang Besuki	3081	790	249	67	2712	857
	11. Pisang Candi	2552	888	160	51	3330	939
	Jumlah Total	25704	9692	2587	636	28291	10328
	Jumlah Total Kota	123065	46971	11625	3010	132408	48619

Sumber: Perumahan dan Penduduk BPS Kota Malang

4.1.1.9 Arahan Pembangunan dan Pengembangan kawasan Perumahan dan Permukiman di Kota Malang

Terdapat beberapa hal yang menjadi landasan untuk arah pengembangan lahan kawasan permukiman di Kota Malang hingga tahun 2014, yaitu:

- 1) Perkembangan fisik wilayah BWK Malang Tengah (Kecamatan Klojen) pada kurun waktu 5 Tahun yang akan datang diperkirakan sudah tidak ada lagi karena lahan untuk pengembangan sudah tidak ada lagi, sehingga tidak ada lagi lahan untuk kegiatan yang berkaitan dengan ruang untuk permukiman. Pada sisi lain diperkirakan akan terjadi pengalihfungsian kawasan permukiman yang ada menjadi kawasan komersial sehingga kawasan permukiman yang ada akan berkurang dan secara tidak langsung penduduk mengalami penurunan karena penduduk tidak lagi tinggal di pusat kota melainkan akan beralih pada pinggiran kota.
- 2) Untuk memacu perkembangan di bagian Timur kota maka pengembangan kota diarahkan pada wilayah Kecamatan Kedungkandang terutama di kawasan Buring dan sekitarnya mengingat adanya jalan arteri primer yang merupakan perpanjangan jalan toll-gate di Kecamatan Singosari, terus masuk kearah selatan Kota Malang melalui sebelah barat Perumahan Sawojajar-Jl. Mayjen Sungkono sampai Bumiayu yang akhirnya masuk ke Terminal Gadang. Dengan adanya rencana jaringan jalan tersebut dan sekaligus mengembangkan kawasan ini maka kawasan Buring akan dikembangkan menjadi pusat pembangunan

permukiman skala besar berikut fasilitas penunjangnya dan sebagai daerah sub pusat daerah perdagangan di wilayah Timur Kota Malang.

Mengacu pada hal diatas maka arahan pengembangan kawasan perumahan dan pemukiman di Kota Malang pada tahun 2014 dapat dideskripsikan sebagai berikut:

- 1) Ketersediaan lahan yang dapat dikembangkan untuk menjadi lahan pemukiman pada tahun 2003 adalah seluas 6820.86 Ha dengan penggunaan lahan sebagai lahan tegalan dan lahan kosong seluas 1801,231 Ha Serta lahan yang digunakan untuk kegiatan pertanian (sawah) seluas 5019,631 Ha.

Tabel 8. Luasan lahan cadangan di tiap Kecamatan

No	Kecamatan/Kelurahan	Lahan Tegalan/Kosong (Ha) (Prioritas 1)	Lahan Pertanian (Ha) (Prioritas 2)	Jumlah	%
1	Kec. Klojen	46,648	-	46,648	0,684
2	Kec. Blimbing	849,507	317,826	1.167,333	17,144
3	Kec.Kedung Kandang	327,607	2.547,2932	2.874,900	42,149
4	Kec. Lowokwaru	299,188	753,725	1.052,913	15,437
5	Kec. Sukun	278,281	1.400,787	1.679,068	24,617
Jumlah		1.801,231	5.019,631	6.820,862	100,000

Sumber: Hasil analisa dan identifikasi (RP4D)

- 2) Berdasar atas perhitungan *Backlog* kebutuhan rumah pada saat ini dibutuhkan penambahan unit rumah yang seharusnya ditambahkan pada tahun 2004 sebanyak 11.546 unit rumah Hal ini berarti terdapat kebutuhan pengembangan lahan sebesar 577,3 Ha untuk pemenuhan kebutuhan lahan pemukiman di Kota Malang pada saat ini.

Upaya pemenuhan kebutuhan pengembangan rumah berdasar atas analisa backlog ini dilakukan oleh stakeholder di Kota Malang, baik itu oleh pihak swasta melalui Pengembang perumahan, Masyarakat dan pihak publik sektor atau Pemerintah Kota. Salah satu program dari Pemerintah Kota Malang adalah kegiatan ini adalah Program 1000 rumah Pemerintah Kota Malang untuk Perumahan bagi Pegawai Negeri sipil dan TNI-Polri. Program ini direncanakan untuk diimplementasikan pada wilayah Kelurahan Lesanpuro, Tlogowaru, Arjowinangun, Tlogomas, Bandulan dan Bandungrejosari. Lahan yang

direncanakan memiliki luas sebesar 12,1 Ha yang saat ini masih memiliki penggunaan lahan tanah kering (ladang) dan sawah.

3) Arahan pengembangan kawasan pemukiman di Kota Malang dapat dibagi dalam 4 bagian wilayah yaitu:

a) Pada bagian Utara Kota Malang lokasi pengembangan kawasan permukiman diarahkan pada sekitar Kelurahan Balearjosari, Tasikmadu, Tanjungsekar, Tunggulwulung, Mojolangu, Arjosari, Purwantoro, dan sebagian Pandanwangi.

b) Pada Bagian Barat Kota perkembangannya diarahkan pada sekitar Kelurahan Merjosari, Karangbesuki, Pisangcandi, Bandungrejosari, Bakalankrajan dan Mulyorejo.

c) Pada bagian selatan kota maka pengembangannya diarahkan pada sebagian Kelurahan Gadang, Bumiayu, Tlogowaru dan Wonokoyo.

d) Sedangkan pada bagian timur kota pengembangannya akan diarahkan pada Kelurahan Sawojajar, Madyopuro, Cemorokandang, Lesanpuro, Kedungkandang dan Buring.

4) Pengembangan kawasan perumahan dan pemukiman di Kota Malang ditentukan berdasarkan atas luasan kapling rumah sesuai dengan Pasal 7 Peraturan Daerah Kota Malang No.1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan bangunan:

a) Bentuk rumah besar/mewah 500 m² (lima ratus meter persegi) s/d 2000 m² (dua ribu meter persegi) garis sempadan bangunan lebih besar atau sama dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter

b) Bentuk rumah sedang/menengah 200 m² (dua ratus meter persegi) s/d 600 m² (enam ratus meter persegi) garis sempadan bangunan 5 (lima) meter sampai dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter

c) Bentuk rumah kecil/ sederhana 80 m² (delapan puluh meter persegi) s/d 200 m² (tiga ratus meter persegi) garis sempadan bangunan 3 (tiga) sampai 4 (empat) meter

5) Arahan pengembangan kawasan pemukiman di Kota Malang hingga tahun 2014 adalah merencanakan 65.531 unit rumah dengan kebutuhan

pengembangan luasan rumah sebesar 3276,538 Ha. Pengembangan dapat dibagi dalam tiga tahapan sesuai dengan skala waktu yang direncanakan, yaitu:

- a) Pada Tahap I (Tahun 2004–2006). Dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan berdasarkan atas analisa backlog dan kebutuhan pengembangan sesuai dengan trend perkembangan perumahan yang terjadi di bagian utara dengan total pengembangan 11.546 unit rumah dengan luas lahan untuk kawasan pemukiman sebesar 577,3 Ha
- b) Pada Tahap II (Tahun 2007-2010). Dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan lokasi hunian sesuai dengan perkembangan alami penduduk Kota Malang selama tahun 2007 hingga tahun 2010 dengan perincian pengembangan unit rumah sebanyak 41.135 unit rumah dengan luasan lahan sebesar 2056,74 Ha
- c) Pada Tahap III (Tahun 2011-2014) direncanakan pengembangan rumah untuk perkembangan alami penduduk selama 2011 hingga tahun 2014 sebanyak 12.850 unit rumah dengan penambahan lahan untuk kawasan pemukiman dan perumahan sebesar 645,2 Ha

4.1.2 Gambaran Umum Situs Penelitian

Sebelum menyajikan data fokus penelitian, terlebih dahulu diuraikan mengenai situs penelitian pada dinas-dinas serta pihak-pihak lain yang terkait dengan penulisan skripsi ini seperti Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Malang, Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Lingkungan Kota Malang, dan Developer Perumahan Nasional Sawojajar Kota Malang.

4.1.2.1 Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Malang

Badan perencanaan dan Pembangunan Daerah terbentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2004. Sebagai pedoman kerja Badan Perencanaan dan Pembangunan Koata Malang, ditetapkan dalam keputusan Walikota Nomor 349 Tahun 2004 tentang uraian tugas pokok, fungsi dan tata kerja Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota malang.

1) Tugas Pokok dan Fungsi

Tugas pokok yang dilaksanakan oleh Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Malang adalah melaksanakan kewenangan Daerah di bidang perencanaan pembangunan Daerah sesuai dengan kebijakan Kepala Daerah.

Untuk mendukung tugas pokok Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Malang memiliki fungsi yaitu:

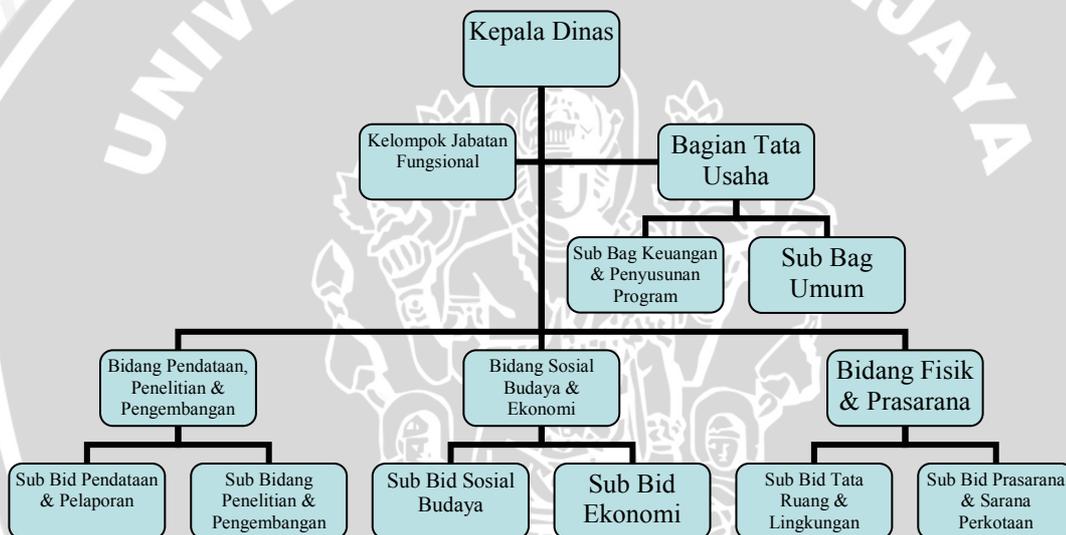
- a) Perumusan kebijakan teknis di bidang perencanaan pembangunan Daerah dan penelitian serta pengembangan Daerah.
- b) Penyusunan dan pelaksanaan rencana strategis dan rencana kerja tahunan di bidang perencanaan teknis pembangunan Daerah, penelitian dan pengembangan Daerah.
- c) Pelaksanaan evaluasi rencana strategis dan rencana kerja tahunan Perangkat Daerah sebagai bahan penyusunan rencana kerja tahunan Daerah.
- d) Pelaksanaan kegiatan pendataan, penelitian dan pengembangan sebagai bahan penyusunan perencanaan pembangunan Daerah di bidang social, budaya, ekonomi, fisik dan prasarana.
- e) Pelaksanaan penyusunan Laporan Pertanggungjawaban Kepala Daerah.
- f) Pelaksanaan Monitoring dan pelaporan pelaksanaan pembangunan di Daerah.
- g) Pengelolaan administrasi umum yang meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, rumah tangga, perlengkapan kehumasan dan perpustakaan serta kearsipan.
- h) Evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi.
- i) Pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Daerah sesuai dengan bidang tugas dan fungsinya.

2) Struktur Organisasi

Struktur Organisasi Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Malang terdiri atas:

- a) Unsur pimpinan yaitu Kepala Badan
- b) Unsur Pembantu Pimpinan, yaitu Bagian Tata Usaha yang terdiri atas:
 - a. Sub Bagian Keuangan dan Penyusunan Program
 - b. Sub bagian Umum

- c) Unsur pelaksana yaitu:
- a. Bidang Pendataan, Penelitian dan Pengembangan terdiri atas:
 - 1) Sub Bidang Pendataan dan Pelaporan
 - 2) Sub Bidang Penelitian dan Pengembangan
 - b. Bidang Sosial Budaya dan Ekonomi, terdiri atas:
 - 1) Sub bidang Sosial dan Budaya
 - 2) Sub bidang Ekonomi
 - c. Bidang Fisik dan Prasarana, terdiri atas:
 - 1) Sub Bidang Tata Ruang dan Lingkungan
 - 2) Sub Bidang Prasarana dan Sarana Perkotaan
- d) Kelompok Jabatan Fungsional



Gambar 3. Struktur Organisasi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang

4.1.2.2 Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Lingkungan Kota Malang

Berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 5 Tahun 2004 telah ditetapkan mengenai pembentukan, kedudukan, tugas pokok, fungsi dan struktur organisasi Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Lingkungan Kota Malang sebagai Unsur Pelaksana Kota Malang.

1) Tugas Pokok dan Fungsi

Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Lingkungan mempunyai tugas pokok melaksanakan kewenangan Daerah di bidang perencanaan tata ruang kota,

pengawasan bangunan dan pengendalian lingkungan sesuai dengan kebijakan Kepala Daerah.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Lingkungan Kota Malang mempunyai fungsi:

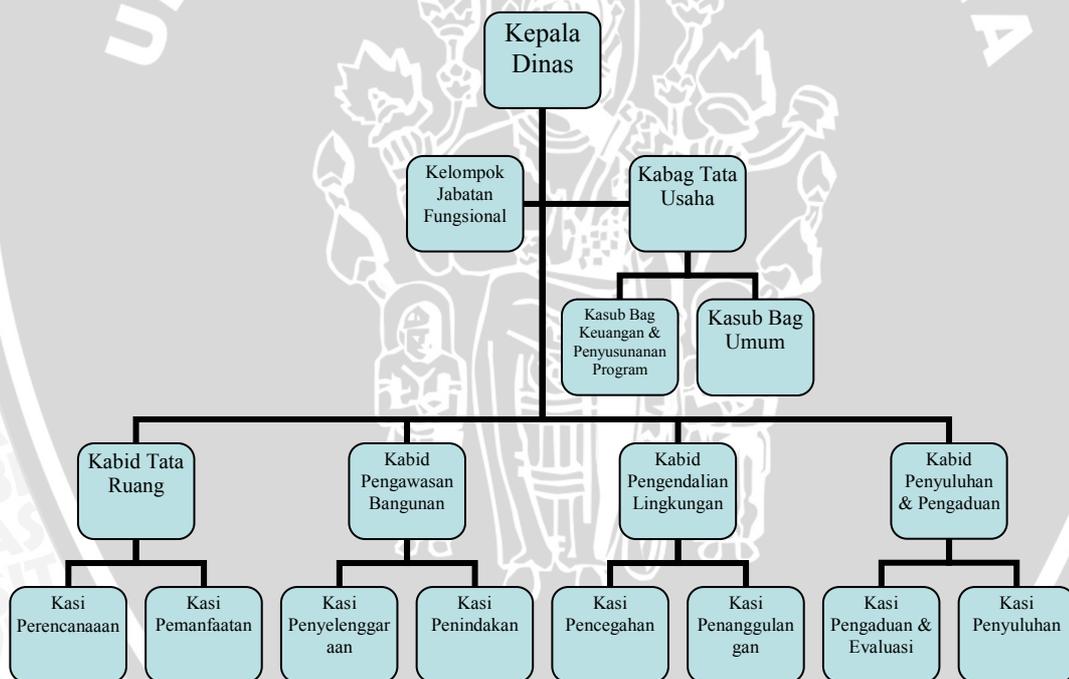
- a) Perumusan kebijakan teknis di bidang perencanaan tata ruang kota, pengawasan bangunan dan pengendalian lingkungan.
- b) Penyusunan dan pelaksanaan rencana strategis dan rencana kerja tahunan di bidang perencanaan tata ruang kota, pengawasan bangunan dan pengendalian lingkungan.
- c) Penyusunan perencanaan tata ruang kota dengan kedalaman rencana detail dan rencana teknis
- d) Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian bangunan.
- e) Pelaksanaan pengendalian lingkungan.
- f) Pemberian pertimbangan teknis perijinan bidang tata ruang kota.
- g) Pelaksanaan Standar Pelayanan Minimal (SPM) di bidang pengawasan bangunan dan pengendalian lingkungan.
- h) Pemberdayaan dan peningkatan kinerja Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD).
- i) Pengelolaan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, rumah tangga, perlengkapan, kehumasan dan perpustakaan serta kearsipan.
- j) Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi.
- k) Pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Daerah sesuai dengan bidang tugas dan fungsinya.

2) Struktur Organisasi

Organisasi Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian lingkungan terdiri atas:

- a) Unsur Pimpinan yaitu Kepala Dinas
- b) Unsur Pembantu Pimpinan yaitu Bagian Tata Usaha yang terdiri atas :
 - a. Sub Bagian Keuangan dan Penyusunan Program
 - b. Sub Bagian Umum.
- c) Unsur Pelaksana yaitu:
 - a. Bidang Tata Ruang, terdiri atas:

- 1) Seksi Perencanaan
- 2) Seksi Pemanfaatan
- b. Bidang Pengawasan Bangunan, terdiri atas:
 - 1) Seksi Pelanggaran
 - 2) Seksi Penindakan
- c. Bidang Pengendalian Lingkungan terdiri atas:
 - 1) Seksi Pencegahan
 - 2) Seksi Penanggulangan
- d. Bidang Penyuluhan dan Pengaduan terdiri atas:
 - 1) Seksi Penyuluhan
 - 2) Seksi Pengaduan dan Evaluasi
- e. Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD)
- d. Kelompok Jabatan Fungsional.



Gambar 4. Struktur Organisasi Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Kota Malang

4.1.2.3 Developer Perumahan Nasional Sawojajar Kota Malang

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2004 Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) didirikan berdasarkan PP No 29/1994 tanggal 18 Juli 1974, sebagai tindak lanjut dari rekomendasi yang dicetuskan dalam Lokakarya Nasional (Loknas)

Kebijakan Perumahan dan Pembiayaan yang diselenggarakan di Jakarta tanggal 4 -6 Mei 1972.

Perum Perumnas memiliki tugas publik menyediakan Perumahan dan Permukiman bagi masyarakat luas yang layak dan terjangkau yang terdiri atas:

- 1) Perumahan sederhana bagi Golongan Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah dengan sasaran Pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI/POLRI dan karyawan swasta beserta sarana prasarana Lingkungan.
- 2) Perumahan susun sederhana baik untuk dijual maupun sewa dengan sasaran RUSUNAWA untuk buruh karyawan industri, mahasiswa, masyarakat umum dari lingkungan kumuh (program peremajaan kota).

Tujuan Perum Perumnas adalah untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang yang mendukung pengembangan wilayah secara ber-kelanjutan.

Didirikannya Perum Perumnas dengan maksud:

- 1) Untuk melaksanakan penataan perumahan dan permukiman bagi masyarakat
- 2) Dalam hal tertentu melaksanakan tugas-tugas tertentu yang diberikan Pemerintah dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Dalam mencapai maksud dan tujuan Perum Perumnas menyelenggarakan usaha-usaha sebagai berikut:

- 1) Penataan perumahan dan permukiman
- 2) Penyelenggaraan pembangunan perumahan dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah
- 3) Pelayanan jasa konsultasi dan advokasi di bidang perumahan dan permukiman
- 4) Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan; penggunaan tanah tersebut untuk keperluan usahanya; penyerahan bagian-bagian tanah tersebut berikut rumah/bangunan dan/atau pemindahtanganan (menjual) tanah yang sudah dimatangkan berikut prasarana yang diperlukan untuk membangun bangunan

5) Kegiatan usaha lain yang menunjang tercapainya maksud dan tujuan Perusahaan.

Pada dasarnya Perum Perumnas membangun perumahan untuk masyarakat yang tergolong berpendapatan rendah. Perusahaan ini didirikan oleh Pemerintah semata-mata untuk membantu pengadaan perumahan untuk masyarakat berpendapatan rendah, oleh karena itu perusahaan ini tidak mencari keuntungan.

Mengingat sasarannya adalah masyarakat yang berpendapatan rendah, maka perumahan direncanakan sedemikian rupa sehingga harganya relatif murah, berupa rumah-rumah tanpa *finishing*. Diharapkan apabila penghuni telah memiliki kemampuan, mereka dapat mengerjakan *finishing*nya sendiri, bahkan kalau perlu dapat diperluas bangunannya.

Mengingat harganya harus diteken serendah mungkin, maka faktor keamanan barangkali tidak dapat sepenuhnya dimasukkan dalam perencanaannya. Hal ini dapat dilihat dari tersedianya fasilitas jalan, saluran, lapangan-lapangan terbuka dan lain-lain cukup memadai.

Pada umumnya pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas, dilakukan di kota-kota besar. Hal ini dimaksudkan untuk menekan *overhead cost*nya supaya tidak terlalu besar membebani biaya per unit.

4.2 Penyajian dan Analisa Data Fokus Penelitian

4.2.1 Penyajian Data Fokus Penelitian

4.2.1.1 Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Pemukiman di Daerah (RP4D) Kota Malang Tahun 2004

Berdasarkan Pedoman Penyusunan RP4D (Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman No. 09/KPTS/M/IX/1999), RP4D merupakan acuan/payung bagi seluruh pelaku pembangunan perumahan dan permukiman di daerah, baik di tingkat kabupaten/kota, propinsi, maupun tingkat nasional. Namun selama ini penyusunan RP4D belum terekam dengan baik, sehingga kegiatan untuk penyempurnaannya belum dapat dirumuskan secara pasti. Selain itu, penyelenggaraan penyusunan RP4D di beberapa daerah dirasakan masih memerlukan penyempurnaan proses maupun kualitas RP4D, sehingga pada akhirnya, penggunaan RP4D sebagai acuan pembangunan juga memerlukan penguatan.

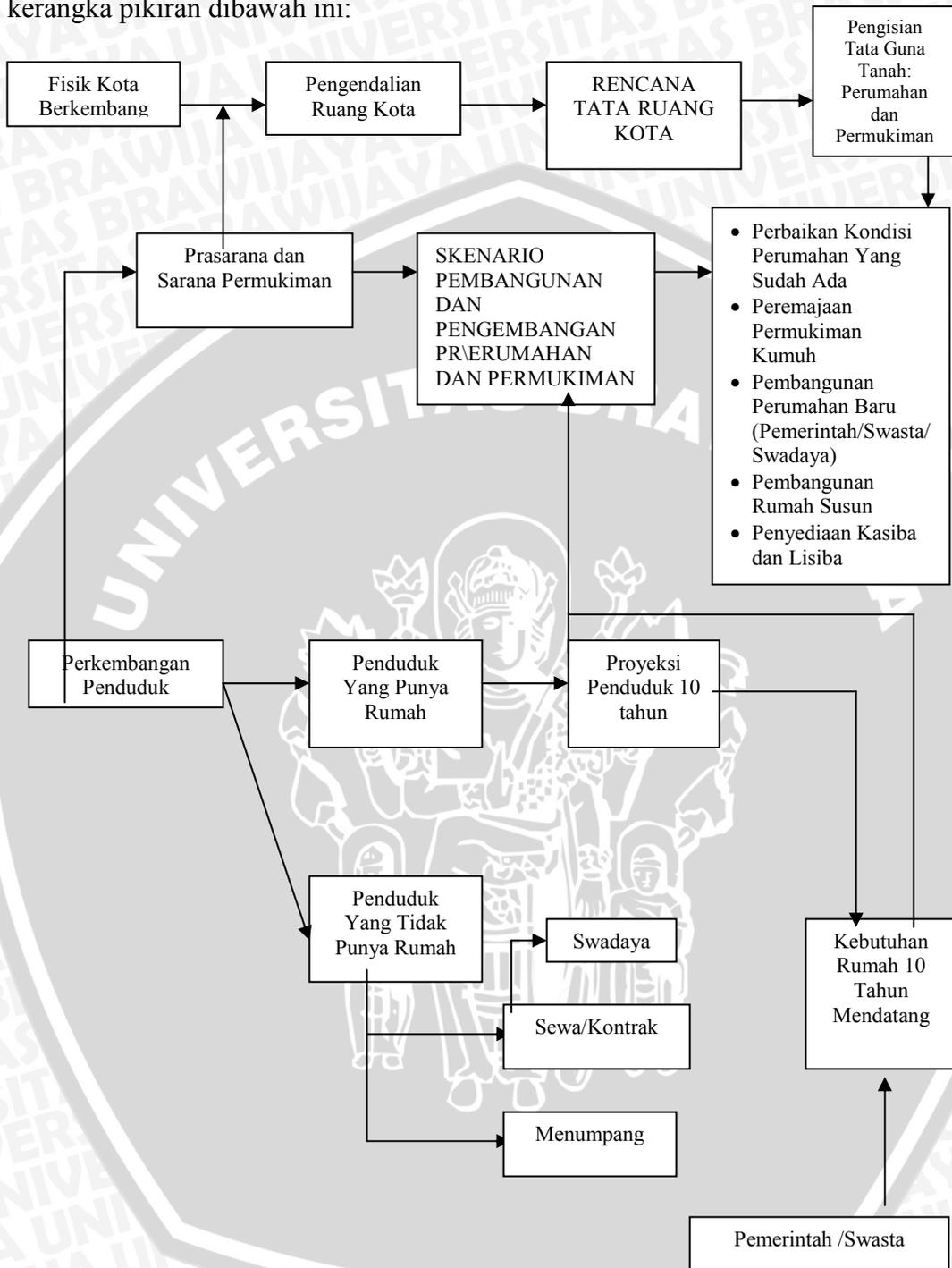
Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Pemukiman di Daerah (RP4D) Kota Malang Tahun 2004 yang pada esensinya merupakan penjabaran dari rencana tata ruang yang ada menjadi suatu skenario yang utuh yang diharapkan dapat memberi gambaran tentang bagaimana teknis mewujudkan rencana tata ruang tersebut. Dengan adanya RP4D, skenario mewujudkan program pembangunan dan pengembangan Perumahan dan permukiman di Kota Malang menjadi jelas. Sehingga hasil-hasil yang telah dibuat dalam rencana tata ruang menjadi aplikatif dan implementatif. Dengan demikian maka RP4D dapat digunakan sebagai acuan perencanaan pengembangan wilayah perumahan dan permukiman di Kota Malang.

Dalam wawancara dengan Bapak Ir. Moch. Arif Hidayat, selaku Kasie Sub Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Bappeda Kota Malang pada tanggal 5 Januari 2009 jam 08.45 WIB mengenai perencanaan pengembangan kawasan permukiman di Kota Malang mengatakan bahwa:

“Dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman lebih condong memakai definisi kementerian permukiman. Pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU RI no.4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman). Dan mengacu pada RTRW No. 7 tahun 2001 Pengembangan Perluasan Wilayah Tata Kota”.

Berdasarkan wawancara diatas maka dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman di Kota Malang harus mengacu pada aturan-aturan yang dimiliki oleh pemerintah. Hal ini diperkuat dengan banyaknya peraturan-peraturan yang harus ditaati demi kelancaran suatu pembangunan dan pengembangan.

Dalam penyusunan RP4D Kota Malang dapat diperjelas dengan bagan kerangka pikiran dibawah ini:



Gambar 5. Bagan Kerangka Pikiran Penyusunan RP4D

Setiap perencanaan pastinya harus memiliki landasan hukum, terutama dalam kaitannya dengan perencanaan pembangunan di bidang permukiman. Landasan hukum yang dimiliki oleh RP4D Kota Malang terdiri atas:

A. Landasan hukum di bidang Umum

- 1) UU No. 72/1957 tentang Penegasan Undang-Undang Darurat No. 9 Tahun 1955 Penjualan Rumah Negeri Kepada Pegawai Negeri.
- 2) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 Rumah Susun.
- 3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 Perumahan dan Permukiman.
- 4) Undang Undang No.22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Rumah Susun.
- 6) Peraturan Pemerintah No.3 tahun 1990 Perubahan atas PP No.16 tahun 1974 ttg Penjualan Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan PP No.38 tahun 1982.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1994 Rumah Negara.
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Penghunan Rumah Oleh Bukan Pemilik.
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 Kasiba dan Lisiba Yang Berdiri Sendiri.
- 10) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 tahun 2000 Tentang kewenangan pemerintah dan kewenangan Propinsi sebagai daerah otonom.
- 11) Keputusan Presiden RI Nomor 77 Tahun 1994 Badan Pengendalian Dampak Lingkungan.
- 12) Keputusan Presiden RI Nomor 63 Tahun 2000 BKP4N.
- 13) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua BKP4N Nomor 01/KPTS/BKP4N/1994/1994 Petunjuk Pelaksanaan Tugas-Tugas BKP4N.
- 14) Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman selaku Ketua BKP4N Nomor 05/KPTS/BKP4N/1995 Tatalaksana Pendaftaran Dalam Pembinaan Badan Usaha dan Jasa Profesional Bidang Pembangunan Perumahan dan Permukiman.
- 15) Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman selaku Ketua BKP4N Nomor 08/KPTS/BKP4N/1996 Pedoman Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah.
- 16) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/1994 Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada KelompoK (P2BPK).

17) Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 04/KPTS/1999.

18) Kebijakan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman.

19) Peraturan Daerah No. 7 tahun 2001 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang.

B. Landasan hukum di bidang Pertanahan

1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

3) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pendaftaran Tanah.

4) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlarang.

C. Landasan hukum di bidang Pembiayaan

2) Keputusan Presiden RI Nomor 14 Tahun 1993 Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil.

3) Keputusan Presiden RI Nomor 46 Tahun 1994 tentang Perubahan Keputusan Presiden RI Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil.

4) Perubahan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri Sipil.

5) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/KPTS/1993 tentang Perubahan Surat Keputusan Nomor 08/KPTS/1992.

6) Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman selaku Ketua Harian Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil Nomor 01/KPTS/1995.

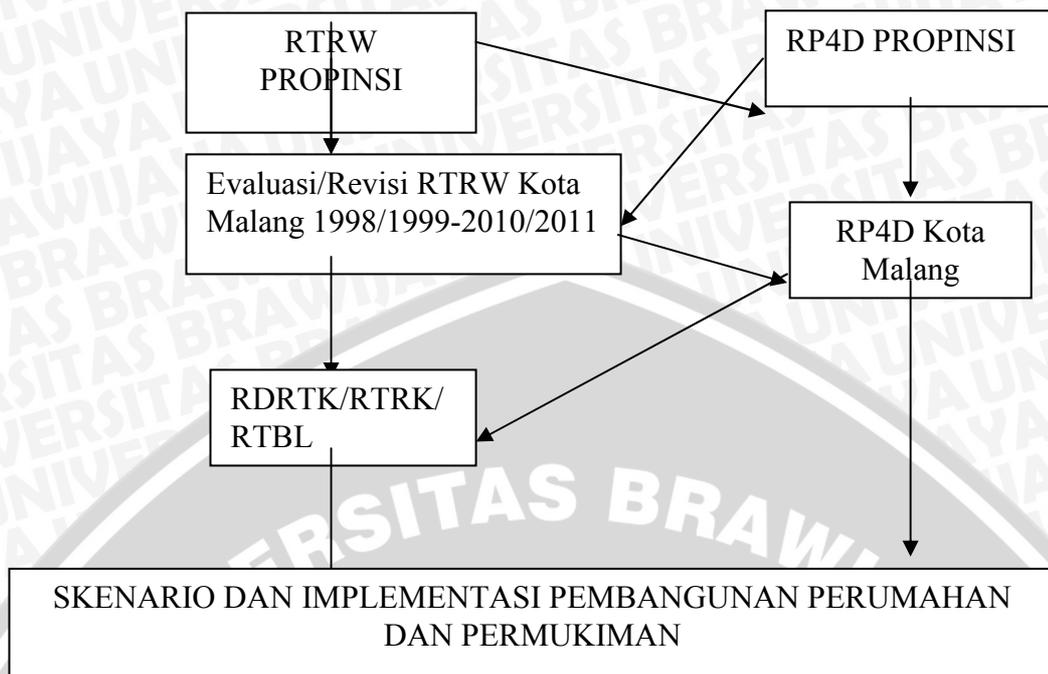
7) Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 08/KPTS/1998 Program Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB) Bank Tabungan Negara (BTN) Dalam Repelita V.

8) Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapsling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RS) dan Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhan (KP-RUSUN).

- 9) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05/KPTS/1993 tentang Perubahan Surat Keputusan Nomor 08/KPTS/1992.
- 10) Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS), Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS) dan Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhana (KP-RUSUN).
- 11) Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 04 /KPTS/1995 tentang Perubahan Surat Nomor 01/KPTS/1994.
- 12) Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS), Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS) dan Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhana (KP-RUSUN).
- 13) Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 05/KPTS/1995 tentang Perubahan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 04/KPTS/1995.
- 14) Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS), Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS).
- 15) Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS) T-27 dan T-36.
- 16) Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 05/KPTS/1995 tentang Perubahan Surat Nomor 01/KPTS/1994.
- 17) Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 02/KPTS/M/1996.
- 18) Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB).
- 19) Kepmen Dagri No.3 tahun 1992 Penyusunan Peraturan tentang Rumah Susun.
- 20) Kepmenneq Perumahan Rakyat No.1/KPTS/1989 Ketentuan Kredit KPR BTN.
- 21) Menkop dan Meneg Perumahan Rakyat No.02/SKB/M/X/1987 No.01/SKB/M/10/1987 Penyediaan Perumahan Permukiman melalui Koperasi.

- 22) Kepmen Keuangan No.1336/KMK.04/89 Pemberian keringanan PBB yang terutang atau Unit Rumah Susun yang dibangun oleh Perumnas.
 - 23) SKB Mendagri, Men.PU dan Menpera No.648, 384,739 dan 09 tahun 1992 Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang berimbang.
 - 24) SKB Men Naker dan Men Kimbangwil No.Kep.33/Men/2000, No.01/SKB/M/2000 Perumahan dan Permukiman Pekerja Perusahaan.
 - 25) Kepmen PU No.417/KPTS/1985 Sewa Rumah Negara
- D. Landasan hukum di bidang Penataan Ruang dan Bangunan.
- 2) Undang Undang Nomor 24 Tahun 1992 Penataan Ruang.
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
- E. Landasan hukum di bidang Teknik dan Teknologi
- 1) Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun
 - 2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 54/PRT/1991 Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana
 - 3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 Persyaratan Teknis Rumah Sederhana
 - 4) Kep. Menneq PU No. 10/KPTS/2000 Kebutuhan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan
 - 5) Kep. Menneq PU No. 11/KPTS/2000 ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan.

RP4D bersifat sangat teknis, implementatif dan strategis, khususnya dalam perencanaan dan pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman. Ditegaskan bahwa RP4D merupakan penjabaran dan pengisian tata ruang, khususnya zona perumahan dan permukiman. Dengan demikian maka kedudukan RP4D berada di bawah RTRW.



Gambar 6. Kedudukan RP4D Terhadap Produk Tata Ruang Lainnya.

4.2.1.2 Mekanisme Perencanaan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kota Malang

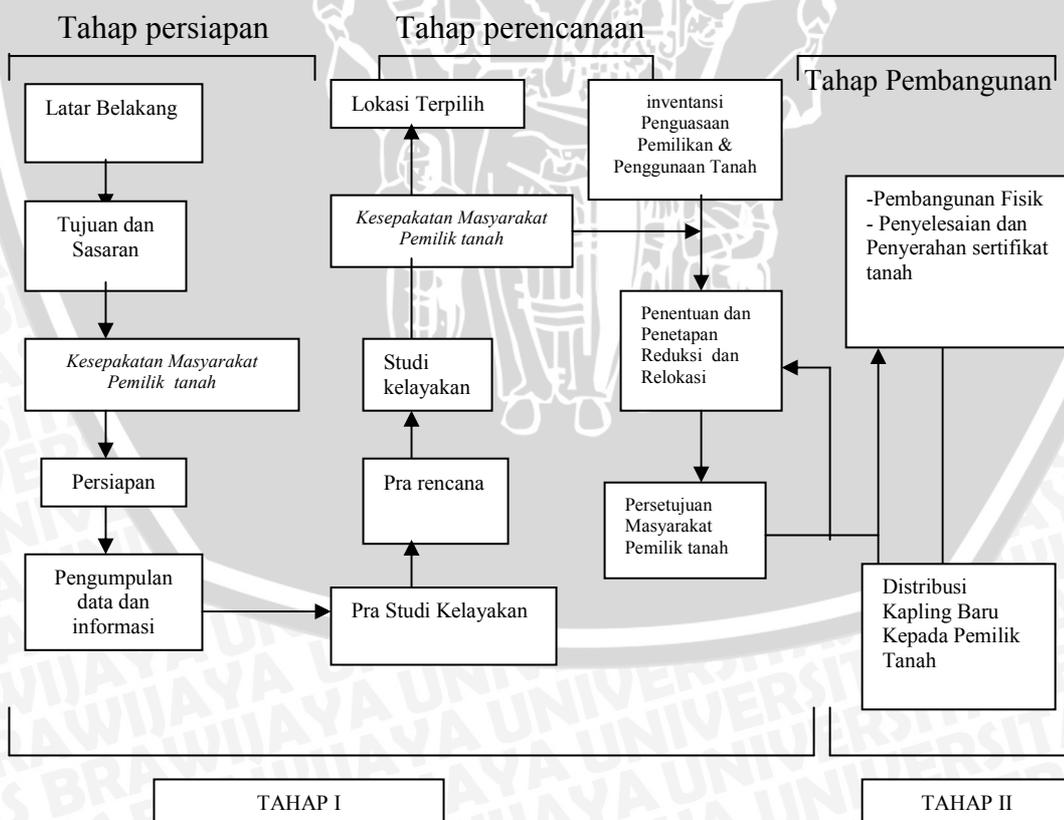
Secara konseptual pengertian pengembangan wilayah dapat dirumuskan sebagai rangkaian upaya untuk mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan berbagai sumber daya, merekatkan dan menyeimbangkan pembangunan nasional dan kesatuan wilayah nasional, meningkatkan keserasian antar kawasan, keterpaduan antar sektor pembangunan melalui proses penataan ruang dalam rangka pencapaian tujuan pembangunan yang berkelanjutan dalam wadah NKRI.

Secara umum mekanisme atau proses Perencanaan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kota Malang dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Pengajuan dokumen rencana pengembangan perumahan dan permukiman yang disusun oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah kota bersama dengan pihak Perumnas. Dokumen tersebut berisi :
 - a) Latar belakang (berdasarkan hasil studi kelayakan)
 - b) Tujuan dan sasaran
 - c) Lokasi pengembangan
 - d) Metodologi pengembangan
 - e) Pengorganisasian rencana pengembangan

- f) Jadwal pelaksanaan pengembangan
- g) Pendanaan
- 2) Rencana pengembangan perumahan dan permukiman bisa segera disosialisasikan bersama dengan pihak Perumnas kepada *developer*, dan masyarakat sekitar lokasi dan setelah disepakati bersama, Walikota menetapkannya dalam Peraturan Walikota.

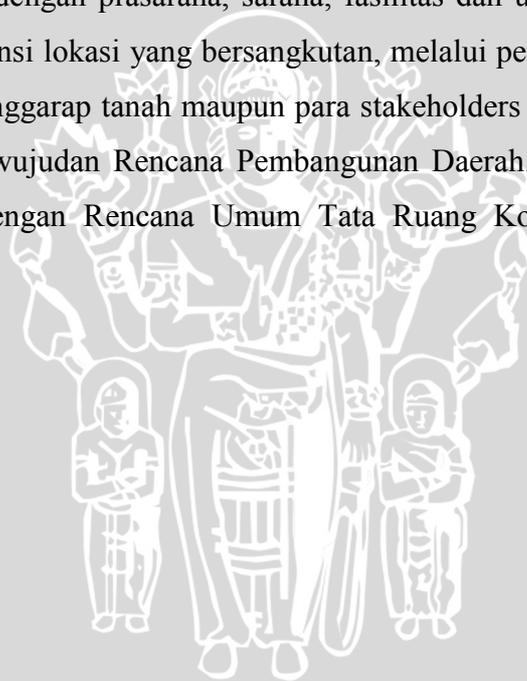
Kawasan perumahan di Kota Malang terbagi menjadi tiga tipologi, yaitu: kampung, Perumahan atau Kavling siap bangun (Kasiba) dan Non perumahan. Pola permukiman kampung mengikuti pola jaringan jalan utama maupun jalan lokal yang ada. Kampung yang ada di kota Malang mempunyai kecenderungan berkembang di sepanjang Daerah Aliran Sungai (DAS) kota terutama pada DAS Brantas dan beberapa pada daerah aliran sungai lainnya. Sedangkan orientasi utama perkembangan Perumahan berkembang ke arah wilayah peripheral kota baik itu di wilayah bagian utara, barat maupun timur kota serta menempati lahan-lahan yang kosong dan menyediakan sebagian sarana dan prasarana wilayahnya sendiri. Sedangkan permukiman non perumahan berkembang di sekitar pusat.

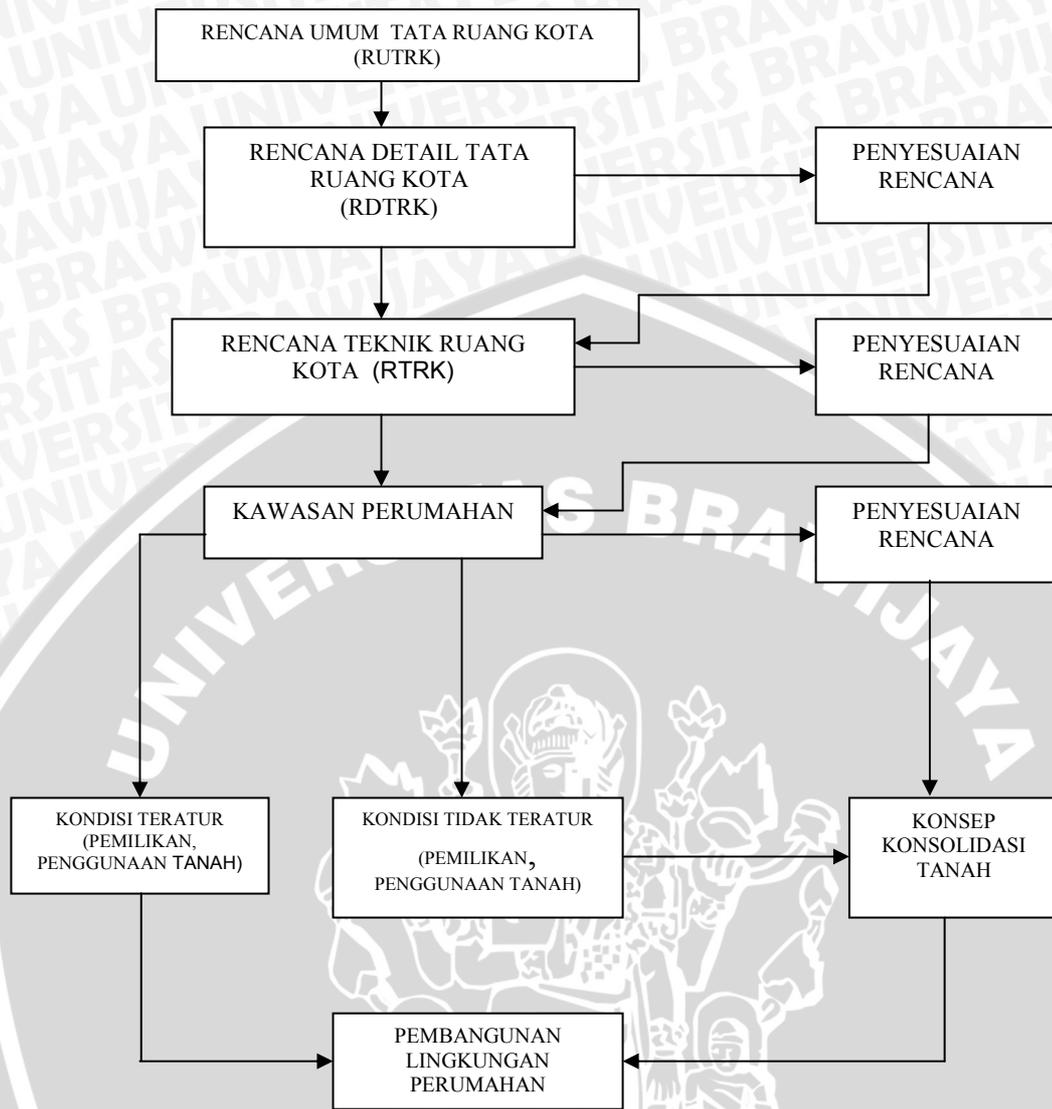


Gambar 7. Tahapan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan

Pembangunan adalah suatu proses yang tidak dapat dihindari dan akan senantiasa, berlangsung sepanjang kehidupan suatu daerah di dalam rangka mempertahankan dan meningkatkan harkat dan martabatnya. Hubungan antara pembangunan dan konsolidasi tanah memiliki keterkaitan yang erat. Konsolidasi tanah sebagai salah satu instrumen pembangunan, konsolidasi tanah dapat diartikan sebagai penguatan nilai dan fungsi tanah sebagai hasil penataan bentuk, luas dan letak sehingga menjadi tertib dan teratur yang mendukung pemanfaatan tanah secara efektif dan efisien sesuai potensinya.

Secara konsep yang telah teroperasionalkan, konsolidasi tanah dimaksudkan sebagai salah satu kebijakan pertanahan mengenai penataan penguasaan dan penggunaan tanah berdasarkan Tata Ruang yang dalam proses pembangunannya akan dilengkapi pula dengan prasarana, sarana, fasilitas dan utilitas umum yang diperlukan sesuai potensi lokasi yang bersangkutan, melalui peran serta aktif para pemilik tanah atau penggarap tanah maupun para stakeholders atau pihak lainnya untuk menunjang perwujudan Rencana Pembangunan Daerah. Hubungan antara konsolidasi tanah dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota adalah sebagai berikut:





Gambar 8. Hubungan antara konsolidasi tanah dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota (Permendagri No. 2 tahun 1987)

Dalam Peraturan Daerah No. 7 tahun 2001 diatur untuk kawasan perumahan dan pemukiman adalah:

- 1) Perumahan kapling besar, arahan penataan bangunannya adalah: KDB = 30-50%, KLB = 0,3-1,25 dan TLB = 1-3 lantai.
- 2) Perumahan kapling sedang, arahan penataan bangunannya adalah: KDB = 50-60%, KLB = 0,50-1,2, dan TLB = 1-2 lantai.
- 3) Perumahan kapling kecil, arahan penataan bangunannya adalah: KDB = 60-75%, KLB = 0,60-1,2 dan TLB = 1-2 lantai.

- 4) Perumahan sangat sederhana, arahan penataan bangunannya adalah: KDB = 60-80%, KLB = 0,6-1,6 % dan TLB = 1-2 lantai.
- 5) Rumah susun, arahan penataan bangunannya adalah: KDB = 20-30 %, KLB = 0,80-1,20, dan TLB = 4.
- 6) Perumahan khusus, arahan penataan bangunannya adalah: KDB = 80-90%, KLB = 0,8-0,9 dan TLB = 1 lantai.
- 7) Perumahan pada kawasan perkampungan, arahan penataan bangunannya adalah: KDB = 80-90%, KLB = 0,8-1,35, dan TLB = 1-2 lantai.
- 8) Khusus untuk permukiman yang terletak di wilayah Gunung Buring harus dikembangkan dengan kepadatan bangunan rendah yaitu KDB maksimal 60%, KLB maksimal 1,2, dan TLB maksimal 1-2 lantai.

Dalam pengaturan KDB/KLB ini harus disesuaikan dengan Garis Sempadan Pagar (GSP) dan Bangunan (GSB). Bagi bangunan yang GSB-nya lebih kecil dalam pengertian jarak dari pagar semakin jauh, maka dapat diperbelakakan sistem intensif dalam bentuk pemberian ijin penambahan ketinggian bangunan dengan catatan KLB-nya tetap.

Luas dan pembatasan tanah untuk lingkungan pemukiman ditetapkan sesuai dengan dalam pasal 7 Peraturan daerah No.1 Kota Malang Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan bangunan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Bentuk rumah besar/mewah 500 m² (lima ratus meter persegi) s/d 2000 m² (dua ribu meter persegi) garis sempadan bangunan lebih besar atau sama dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter dan Daerah Milik Jalan (DAMIJA) atau *Right Of Way* (ROW) lebih besar atau sama dengan 18 (delapan belas) meter;
- 2) Bentuk rumah sedang/menengah 200 m² (dua ratus meter persegi) s/d 600 m² (enam ratus meter persegi) garis sempadan bangunan 5 (lima) meter sampai dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter dan Damija lebih besar atau sama dengan 9 (sembilan) meter;
- 3) Bentuk rumah Kecil/sederhana 80 m² (delapan puluh meter persegi) s/d 300 m² (tiga ratus meter persegi) garis sempadan bangunan 3 (tiga) sampai 4 (empat) meter damija 4 (empat) meter sampai dengan 8 (delapan) meter;
- 4) Bentuk rumah Kampung/rumah sangat sederhana 50 m² (lima puluh meter persegi) s/d 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) garis sempadan

bangunan lebih kecil atau sama dengan 2 (dua) meter damija lebih kecil atau sama dengan 3 (tiga) meter dan lebih besar sama dengan 1 (satu) meter;

Program pengadaan perumahan telah tercantum sebagai salah satu butir dari delapan jalur pemerataan yang menjadi program kerja Kabinet Pembangunan IV. Dilihat dari tingkat pendapatan masyarakat yang memerlukan tempat tinggal kategori keluarga, dapat dibedakan menjadi:

- 1) Keluarga yang tergolong berpendapatan rendah.
- 2) Keluarga yang tergolong berpenghasilan menengah.
- 3) Keluarga yang tergolong berpendapatan tinggi.

Tingkat golongan pendapatan keluarga tersebut berpengaruh besar terhadap pengadaan perumahan. Untuk menciptakan daerah permukiman dan perumahan yang selaras dengan lingkungannya, maka perlusemua pihak yang berkaitan dengan masalah penngadaan perumahan memikirkan masalah sesuai bidang yang menjadi kompetensi dan wewenang masing-masing.

Perumahan Sawojajar yang terletak di bagian timur, dibagi menjadi 2 bagian. Perumahan Nasional Sawojajar I dibangun pada tahun 1985 sedangkan Perumahan Nasional Sawojajar II dibangun pada tahun 1996.

Menurut Bapak Arnold selaku Asmen Penjualan dan JNT (Jasa Nilai Tambah) Perum Perumnas Sawojajar Pada Tanggal 12 Januari 2009 jam 16.05 WIB mengenai konsep awal perencanaan pembangunan Perumahan Nasional Sawojajar mengatakan bahwa:

“Perumahan Nasional merupakan salah satu BUMN yang ditugaskan untuk membangun rumah bagi masyarakat menengah ke bawah diperkotaan. Jadi, konsep awalnya yaitu melaksanakan penataan perumahan dan permukiman dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.”

Pernyataan Bapak Arnold tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2004 tentang Perusahaan Umum (PERUM) Pembangunan Perumahan Nasional. Pasal 6 ayat 2.

Di Kota Malang rencana pengembangan wilayah perumahan dan kota malang harus sesuai dengan RTRW. saat ini telah diterbitkan RTRW yang baru, yaitu RTRW Kota Malang Tahun 2009-2029. Di Kota Malang pola penggunaan lahan untuk perumahan dan permukiman direncanakan terdistribusi pada seluruh bagian wilayah kota (BWK), kecuali pada BWK Tengah (Kecamatan Klojen), hal

ini disebabkan ketersediaan lahan untuk pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di wilayah ini nyaris tidak ada. Untuk memacu perkembangan permukiman di wilayah yang kurang berkembang perlu direncanakan penambahan pusat dan sub pusat pelayanan serta peningkatan dan pembangunan jaringan jalan baru. Untuk wilayah Kota Malang, pengembangan perumahan perlu diikuti juga dengan penempatan pusat dan sub pusat pelayanan, dimana pengembangan perumahan diarahkan ke wilayah yang relatif masih kosong seperti wilayah Desa Tasikmadu, Tunggulwulung, dan daerah pengembangan Gunung Buring. Sebagaimana arahan lokasi pengembangan perumahan dan permukiman di Kota Malang untuk masa yang akan datang adalah sebagai berikut:

- 1) Pada bagian Utara kota Malang lokasi pengembangan kawasan permukiman diarahkan pada sekitar Kelurahan Balearjosari, Tasikmadu, Tanjungsekar, Tunggulwulung, Mojolangu, Arjosari, Purwantoro, dan sebagian Pandanwangi. Pengembangan perumahan dan permukiman di wilayah ini dirangsang dengan membuka jalan tembus Sukarno Hatta–Tasikmadu dan jalan lingkar barat melalui desa Tunggulwulung.
- 2) Pada bagian Barat Kota pengembangannya diarahkan pada sekitar Kelurahan Merjosari, Karangbesuki, Pisangcandi, Bandungrejosari, Bakalankrajan, dan Mulyorejo. Mengingat Kelurahan Mulyorejo sebagai salah satu kawasan yang tertinggal atau pembangunan fisiknya sangat lambat, maka dengan menempatkan pusat pelayanan pada wilayah ini yang berupa kegiatan perdagangan dan industri, dengan penempatan kedua fungsi tersebut serta dibukanya jalan lingkar barat seagai akses jaringan jalan pembuka ke wilayah ini diharapkan wilayah ini akan mengalami perkembangan yang signifikan dalam pembangunan fisik maupun infrastrukturnya.
- 3) Pada bagian Selatan kota pengembangannya diarahkan pada bagian Kelurahan Gadang, Bumiayu, Tlogowaru dan Wonokoyo. Yang hingga saat ini pembangunan perumahan dan permukiman sudah terealisasi di Kelurahan Gadang (Gadang Cahaya Raya), Bumiayu dan Tlogowaru (Perumahan Asabri) sedangkan untuk Kelurahan Wonokoyo sebagian belum terealisasi, hal ini terkait dengan kondisi topografi yang berbukit-bukit, keterbatasan sumber air bersih dan terbatasnya sarana angkutan umum di wilayah ini. Sehingga untuk

mengembangkan Kelurahan Wonokoyo sebagai wilayah perumahan dan permukiman perlu adanya perbaikan infrastruktur terlebih dahulu, khususnya untuk menarik investor agar bersedia menanamkan modalnya guna pembangunan perumahan dan permukiman di wilayah ini.

- 4) Pada bagian Timur kota pengembangannya diarahkan pada Kelurahan Sawojajar, Madyopuro, Cemorokandang, Lesanpuro, Kedungkandang dan Buring. Dengan adanya rencana tersebut akan memberikan manfaat yang sangat besar. Selain bagi pemecahan masalah kemacetan lalu lintas, pembangunan jalan toll tersebut bisa merangsang investor untuk menanamkan modalnya di kawasan Kota Malang bagian Timur ini, karena jalan ini merupakan akses atau pembuka. Dengan demikian akan memudahkan realisasi rencana yang akan menjadikan kawasan Buring sebagai pusat pembangunan permukiman skala besar berikut fasilitas penunjangnya dan sebagai daerah sub pusat pengembangan di wilayah bagian Timur Kota Malang.

Sesuai dengan RTRW Kota Malang tahun 2009-2029 arahan pengembangan untuk kawasan perumahan pada masa yang akan datang adalah sebagai berikut:

- 1) Pembangunan rumah tidak boleh merusak kondisi lingkungan yang ada.
- 2) Dalam penataan rumah harus memperhatikan lingkungan dan harus berpegang pada ketentuan KDB dan KLB yang telah ditetapkan.
- 3) Pada kawasan-kawasan atau lokasi-lokasi yang berfungsi sebagai ruang terbuka hijau dan bersifat khusus sebaiknya tidak dialihfungsikan untuk permukiman atau kegiatan lain yang diperkirakan dapat menurunkan kualitas lingkungan seperti Taman Malabar, Hutan Kota Lowokwaru, Lapangan Rampal, dan lokasi lainnya.
- 4) Mendorong partisipasi masyarakat untuk mengadakan rumah sendiri tetapi penataannya harus mengikuti rencana tata ruang dan advisplanning yang dikeluarkan oleh Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah.
- 5) Konsep untuk menangani lingkungan permukiman harus dilakukan dengan pemasyarakatan konsolidasi tanah.
- 6) Untuk pengembangan perumahan yang dilakukan oleh developer harus disertai juga dengan pembangunan fasilitas umum dan sosial terutama pada RTH dan

lapangan olahraga, tempat ibadah, makam, perbelajaan, serta jalan yang menghubungkan dengan jalan yang ada disekitarnya dan jalan utama kota.

7) Pada kawasan terbangun kota, harus disediakan ruang terbuka hijau yang cukup yaitu:

- a) Untuk kawasan padat, minimum disediakan area 10% dari luas total kawasan.
- b) Untuk kawasan yang berkepadatan bangunannya sedang harus disediakan ruang terbuka hijau minimum 20% dari luas kawasan.
- c) Untuk kawasan berkepadatan bangunan rendah harus disediakan ruang terbuka hijau minimum 30% terhadap luas kawasan secara keseluruhan.
- d) Untuk kawasan permukiman taman harus disediakan ruang terbuka hijau 60% terhadap luas kawasan secara keseluruhan.

8) Reposisi kedudukan para pelaku pembangunan perumahan dan permukiman. Dalam hal ini, perhatian perlu ditujukan pada hal-hal berikut:

- a) Pengembangan prinsip dan mekanisme bahwa pengembang di kemudian hari tidak dibenarkan untuk “menguasai” tanah. Hal ini berarti perlunya pelaksanaan secara konsisten konsep KASIBA dan LISIBA seperti yang telah ditetapkan dan pelibatan para pemilik tanah bila daerahnya akan dibangun lingkungan perumahan.
- b) Penyusunan ketentuan bahwa pengembang nantinya lebih berfungsi sebagai pembangun kawasan perumahan. Di samping hal ini, dapat dikembangkan kemungkinan fungsi pengembang (termasuk koperasi atau asosiasi-asosiasi permukiman) untuk juga memberikan bantuan teknik pada kelompok-kelompok masyarakat yang ingin membangun perumahan kelompoknya tentang pengembangan kawasan perumahan dan untuk menjadi mediator di dalam mencari investor pengembangan kawasan.

9) Memberikan insentif kepada kelompok-kelompok masyarakat yang memiliki inisiatif untuk menyelesaikan permasalahan perumahannya sendiri. Dalam kaitan ini, insentif diberikan pada kelompok-kelompok yang memiliki kemampuan untuk menyelesaikan permasalahan perumahannya sendiri, dan insentif diberikan baik untuk pembangunan baru maupun pengembangan permukiman yang ada. Insentif yang perlu diberikan adalah di dalam bentuk

perijinan, pembiayaan, penguasaan tanah dan lain-lain. Secara kelembagaan, maka perlu dibangun sistem insentif yang melekat pada ketentuan-ketentuan dan mekanisme pembiayaan (subsidi) perumahan/permukiman dan yang melekat pada ketentuan-ketentuan dan mekanisme penataan dan pengendalian ruang. Sedangkan kemampuan kelompok-kelompok tersebut dapat dibangun dengan dilibatkannya fungsi keperantaraan yang antara lain sekarang telah dikembangkan dalam bentuk profesi Konsultan Pembangunan.

- 10) Melindungi masyarakat banyak dari praktek-praktek spekulasi dan monopoli penguasaan tanah agar tanah dapat lebih mudah tersedia untuk pembangunan perumahan yang membutuhkannya, terutama bagi mereka yang tergolong rentan terhadap gejolak harga tanah.
- 11) Mengembangkan sistem pendukung yang memfasilitasi pengembangan perumahan dan permukiman. Sistem ini nantinya akan memudahkan dan mendorong pihak *developer* untuk membangun atau mengembangkan perumahan dan permukiman karena adanya pelayanan registrasi/ administrasi tanah yang mudah dan murah, mekanisme pembiayaan pembangunan atau pengembangan untuk perumahan dan permukiman, pelayanan konsultasi teknik konstruksi pembangunan perumahan dan permukiman, dan mekanisme perijinan yang sederhana dan murah.
- 12) Mengembangkan sistem pelatihan untuk mensosialisasikan pendekatan-pendekatan alternatif dan meningkatkan kemampuan profesional di bidang perumahan bagi personil pemerintah kota maupun pelaku pembangunan perumahan dan permukiman lainnya (*stakeholder*), seperti LSM, konsultan, organisasi kemasyarakatan, pengembang, dan lain-lain.

4.2.1.3 Kebutuhan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Sarana dan Prasarana Didalamnya

Prakiraan kebutuhan ruang pada dasarnya dihitung berdasarkan hasil proyeksi jumlah penduduk dan struktur kegiatannya. Potensi lahan/tanah dan kendala fisiknya tentunya juga ikut diperhitungkan, disamping penyesuaian terhadap kegiatan yang akan ditempatkan, sehingga kebutuhan ruang akan dapat dirumuskan secara proporsional guna memenuhi kebutuhan. Untuk mengetahui besarnya kebutuhan sarana pengembangan perkotaan pada akhir tahun rencana

diperlukan standar-standar/ketentuan-ketentuan teknis yang mengatur besaran sarana dan prasarana dikaitkan dengan besaran penduduk dan ruang yang dibutuhkan. Untuk menghitung kebutuhan prasarana dan sarana perumahan dan permukiman yang dibutuhkan di Kota Malang pada tahun 2013 dipergunakan standar dari Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan Ruang, Perumahan dan Permukiman dan Pekerjaan Umum berdasarkan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No : 534/KPTS/M/2001.

Standar perencanaan kota secara garis besarnya dapat dibedakan menjadi:

- 1) Standar Internasional, yaitu suatu standar yang didasarkan atas ketentuan umum dan diberlakukan di berbagai penjuru dunia sebagai suatu kebutuhan dan persyaratan. Batas ambang pencemaran dan baku mutu air sangat relatif pada standar ini.
- 2) Standar Nasional, yaitu suatu standar umum yang diberlakukan dalam suatu negara tertentu, dan hanya memberikan patokan umum sesuai dengan karakteristik serta tingkat kebutuhannya.
- 3) Standar lokal, yaitu standar tertentu yang diberlakukan secara khusus untuk suatu wilayah atau kota tertentu saja. Standar ini disusun berdasarkan situasi dan kondisi khusus dari wilayah atau kota yang bersangkutan, seperti letak geografis, kondisi dasar, lingkungan alam, sumber daya alam dan sebagainya. Contohnya adalah peraturan bangunan khusus.

Ketiga lingkup standar perencanaan tersebut tetap menjadi pedoman konsultan dalam menentukan atau membuat perencanaan kebutuhan perumahan dan permukiman di Kota Malang. Hal ini dilakukan karena standar nasional dan lokal sudah yang sudah baku tersebut belum tentu sesuai dengan kebutuhan yang realistis di lapangan, baik kualitas maupun kuantitasnya. Standar perencanaan tersebut bila dilihat dari segi bentuknya dapat dibedakan sebagai berikut:

- 2) Standar teknis penyusunan Rencana wilayah dan kota
- 3) Standar komponen-komponen kebutuhan yang akan menjadi unsur-unsur rencana
- 4) Standar teknis besaran kebutuhan (*performance Standard*)
- 5) Standar teknis yang dipersyaratkan

Standar perencanaan terakhir diatas (3 dan 4) menjadi perhatian utama bagi perencanaan kota. Standar teknis besaran kebutuhan (*performance standard*) meliputi:

- 1) Besaran kebutuhan lahan untuk suatu kegiatan fungsional tertentu
- 2) Besaran kebutuhan modul bangunan tertentu
- 3) Besaran kebutuhan ruang perkapita untuk setiap macam komponen kegiatan
- 4) Besaran kebutuhan konsumsi seperti air minum, listrik, sambungan telepon dan lain-lain.

Tabel 9. Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal (SPM) Untuk Kawasan Perumahan Dan Permukiman

No.	Bidang Pelayanan	Indikator	Standar Pelayanan			Keterangan
			Kuantitas		Kualitas	
			Cakupan	Tingkat Pelayanan		
I	Permukiman Perkotaan					
A	Prasarana Lingkungan					
1	Jaringan jalan					
	a. Jalan Kota	-Panjang jalan/jumlah penduduk -Kecepatan rata-rata (waktu tempuh) - Luas jalan/luas kota	- Panjang jalan 0,6 km / 1.000 pddk -Ratio luas jalan 5 % dari luas wilayah	Kecepatan rata-rata 15 s.d 20 km/jam	Akses ke semua bagian wilayah kota dengan mudah	Untuk daerah yang prasarana transportasinya sebagian menggunakan angkutan sungai, dapat diperhitungkan secara tersendiri
	b. Jalan Lingkungan	Ratio panjang jalan dengan luas wilayah	Panjang 40 – 60 m/Ha dengan lebar 2 – 5 m			
	c. Jalan Setapak	ratio panjang jalan dengan luas wilayah	Panjang 50 – 110 m / Ha dengan lebar 0,8 – 2 m			
2	Air Limbah	Tingkat Penyediaan Sarana Sanitasi terhadap jumlah	80 % dari jumlah penduduk kota /	-Sarana sanitasi individual dan komunal : a. Toilet RT / Jamban /	-Separasi antara grey water (mandi, cucian) terhadap	<i>System on site</i> lebih diarahkan untuk kota sedang, kecil dengan kepadatan rata-rata > = 200 jiwa/Ha, dengan

	<p>penduduk / kota / perkotaan(<i>mixed sanitation system</i>) dan kualitas penanganan</p>	<p>perkotaan</p>	<p>MCK b. Septik Tank -Penanganan lumpur tinja untuk mendukung <i>on site system</i>: a. Truk tinja b. IPLT</p>	<p>black water (kakus) - Penyaluran black water yang baik ke septik tanj, tanpa ada kebocoran dan bau. -Tidak ada rembesan langsung / pencemaran air tinja dari septik tank ke air tanah -Efisien removal BOD dan SS $\geq 85\%$ -Tidak ada komplain thd permintaan penyedotan dan pengangkutan lumpur tinja - Pengolahan lumpur tinja selanjutnya di IPLT</p>	<p>taraf muka air tanah > 2 m, dan potensi cost recovery yang belum mendukung untuk <i>full sewerage system</i>.</p>
			<p>-Sistem <i>off-site Modular / full Sewerage System</i> terdiri atas jaringan sewer dan IPAL</p>	<p>-Tidak ada separasi antara grey water, tetapi disain sewerage dapat bersatu dengan storm sewer.</p>	<p>-Sistem off site lebih diarahkan untuk kota metro besar dengan kepadatan rata-rata $> = 200$ jiwa/Ha, dgn taraf muka air tanah < 2 m, dan potensi cost recovery yg belum mendukung untuk full sewerage system (perlu FS). -Kriteria Desain/Perencanaan:</p>

					<p>-Tidak ada blokade dan/atau kebocoran sewerage.- Efisiensi removal BOD, SS IPAL > 90 % dan E-Coli > = 99 %.</p>	<p>a. Debit air buangan = 70 – 80 % konsumsi air bersih b. Pengendapan lumpur tinja 0,2-0,3 ltr/or/hari c. Sarana sanitasi individual untuk IKK d. Sarana sanitasi komunal > IKK e. MCK di tempat umum untuk 100 – 250 ribu orang f. Truk Tinja @ 3m3 untuk 10,000 KK g. Modul IPLT disiapkan untuk pelayanan 100.000 jiwa : kolam lumpur, oxydation ditc/ponds, sludge thickener, digester dan sludge drying bed; kebutuhan lahan = 2 Ha / 100.000 jiwa. h. Sistem <i>off-site</i> sesuai dengan rekomendasi FS dan hasil DED perhitungan debit ab, jaringan dan dimensi sewer, dan sistem IPAL (mis : Tricking, Filter, Activated Sludge, Oxydation Ponds, RBC). Lihat kembali SK SNI T-07-1989-F Kep DJCK No. 07/KPTS/1999.</p>
3	Drainase dan pengendalian banjir	Luas genangan banjir tertangani di daerah perkotaan dan kualitas penanganan	Tidak ada genangan banjir di daerah kota / perkotaan > 10 Ha.	-Di lokasi genangan dengan : a. Tinggi genangan rata-rata > 30 cm b. Lama genangan > 2 jam c. Frekwensi kejadian banjir > 2 kali setahun	-Tidak terjadi lagi genangan banjir, bnila terjadi genangan; tinggi genangan rata-rata < 30 cm, lama genangan < 2 jam. -	-Indikasi genangan: a. Genangan < 10 Ha, penanganan drainase mikro. b. Genangan > 10 Ha, penanganan drainase makro. -Kriteria Desain/Input Perencanaan: a. Saluran Primer / Makro Drainase untuk kawasan strategis, perdagangan,

					Frekwensi kejadian banjir < 2 kali setahun.	industri permukiman untuk penanganan > 10 Ha, PUH 10-25 thn b. Saluran sekunder untuk penanganan genangan > 10 Ha, PUH 10 – 25 thn c. Saluran Tersier untuk penanganan genangan < 10 Ha, PUH 10 – 25 thn. d. Bangunan-bangunan drainase : bangunan terjunan, polder, gorong-gorong, sodetan, jalan inspeksi, rumah pompa, sumur resapan, dll. e. Lihat lebih lanjut : SK SNI M 18-1989 untuk Standar / Metode Perhitungan debit banjir.
4	Persampahan	Tingkat penanganan generasi sampah thd jumlah penduduk kota / perkotaan dan kualitas penanganan	80 % dari jumlah penduduk kota / perkotaan dilayani oleh sistem DK/PDK dan sisanya 20 % dapat ditangani secara saniter (<i>on-site system</i>).	Prioritas penanganan sistem persampahan: a. 100 % untuk kawasan pusat kota / CBD dan pasar b. 100 % untuk kawasan permukiman dgn kepadatan > 100 jiwa/Ha c. Rata-rata 80 % untuk kawasan permukiman perkotaan d. 100 % untuk penanganan limbah industri e. 100 % untuk penanganan limbah B3 / medical waste.	- Penanganan sampah on-site dilakukan secara saniter : individual compositin g, separasi sampah untuk diambil pemulung. - Penanganan sampah oleh sistem DK/PDK dilakukan secara terintegrasi (Pewadahan - Pengumpulan - Pengangkutan / Transfer Penanganan Akhir) - Tempat / Kapasitas	-Pembakaran sampah on-site harus dihindari -Kriteria Desain / input Perencanaan -Generasi sampah 2,5 – 3 lt atau 0,5 – 0,6 kg/org/hari Bin sampah 50 lt/200 m sidewalk jalan protokol atau / 100 m ditempat keramaian umum. -Gerobak 1 m3 / 200 KK -Kontainer 1 m3 / 200 KK -Transfer Depo 25-200 m2 untuk 400-4000 KK -Truck sampah 6 m3 / 700 KK dan 8m3/1000 KK -Arm Rol Truck + kontainer 8 m3/1000 KK -Compactor Truck 8 m3/1200 KK -Street Sweeper -Ritasi Pengangkutan 2-6 rit/hari. -1 TPA / 100.000

					<p>pewadahan tersedia.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pengumpulan dan pengangkutan sampah dilakukan secara reguler - Tidak ada penanganan akhir sampah secara open dumping - Tidak ada pembuangan sampah secara liar - Tingkat kompositing dan daur ulang sampah minimal 10 % - Penanganan akhir sampah setidaknya dengan <i>controlled land fill</i> - Konsep 3R sudah diterapkan di industri <i>Medical Waste</i> ditangani secara swakelola oleh RS. 	<p>penduduk, peralatan berat : buldozer, wheel loader, excavator;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Composting : Individual Vermi Kompos, UDPK. - Daur ulang diarahkan untuk perkuatan jaringan konsumen, pemulung, lapak dan industri daur ulang - Opsi penanganan medical waste incinerator - Pengangkutan dan penanganan Akhir limbah B3 dilakukan secara terpisah. - Lihat lebih lanjut SK-SNI-T-12-1991-03 ttg Tatacara Pengelolaan Sampah Permukiman. SK-SNI 19-2454-1991 dan SK SNI T 13-1190 tentang Tata cara Pengelolaan Sampah Perkotaan.
B	Sarana Lingkungan					
1	Sarana Niaga	Tingkat ketersediaan kebutuhan primer dan sekunder	Setiap kecamatan	Minimal tersedia 1 (satu) pasar untuk setiap 30.000 penduduk	Mudah diakses	
2	Sarana Pendidikan	-Jumlah anak usia sekolah yang tertampung-Sebaran	-Satuan wilayah kota Sedang / Kecil -Satuan	-Minimal tersedia: a.unit TK untuk setiap 1000 pddk b.unit SD	Bersih, mudah dicapai, tidak bising, jauh dari sumber	

		fasilitas pendidikan	Wilayah Kota Besar / Metro	untuk setiap 6000 penduduk c.1 unit SLTP untuk setiap 23.000 pddk d.unit SMU untuk setiap 30.000 pddk -Minimal sama dengan kota sedang/kecil, juga tersedia 1 unit Perguruan Tinggi untuk setiap 70.000 pddk.	penyakit, sumber bau / sampah, dan pencemaran lainnya.	
3	Sarana Pelayanan Kesehatan	-Sebaran fasilitas pelayanan kesehatan / jangkauan pelayanan -Tingkat harapan hidup	Satuan wilayah Kota / Kota	Minimal tersedia: a.1 unit Balai Pengobatan / 3000 jiwa b.1 unit BKIA/RS Bersalin/ 10.000 – 30.000 jiwa c.1 unit Puskesmas/12000 jiwa d.1 unit Rumah Sakit / 240.000 jiwa e.Usia rata-rata penduduk 65-75 thn	Lokasi di pusat lingkungan / kecamatan, bersih, mudah dicapai, tenang, jauh dari sumber penyakit, sumber bau / sampah dan pencemaran lainnya.	
4	Sarana Pelayanan Umum	Jangkauan dan tingkat pelayanan	Satuan wilayah Kota / Kota	Minimal tersedia: a.unit Kantor Polisi /30.000 jiwa b.1 unit Lembaga Pemasarakatan / 1.000.000 jiwa – 2.000.000 jiwa c.1 unit Kantor Pos / 120.000 jiwa d.1 unit Kantor Telepon/Telegraf / 1.000.000 jiwa e.1 unit terminal angkutan / 500.000 – 2.000.000 jiwa		

5	Sarana Ruang Terbuka Hijau (Taman dan Pemukiman Umum)	-Penduduk terlayani -% ruang terbuka hijau dalam suatu kawasan. -% ruang terbuka hijau yang fungsional Penyebaran ruang terbuka hijau	Satuan wilayah Kota / Kota	Tersedianya:- Taman lingkungan untuk setiap 250 jiwa -Taman kecamatan untuk setiap 120.000 jiwa -Taman kota untuk setiap 480.000 jiwa -Pemukiman setiap 120.000 jiwa.	Bersih, mudah dicapai, terawat, indah dan nyaman.	
6	Sarana Sosial / Budaya	Jangkauan Pelayanan	Satuan wilayah Kota / Kota	Minimal tersedia: -1 unit tempat ibadah / 2500 jiwa -1 unit perpustakaan / 1.000.000 – 2.000.000 jiwa.	Bersih, tenang, teduh dan mudah dicapai.	
C	Utilitas Umum					
1	Air Bersih	Penduduk terlayani Tingkat debit pelayanan / orang Tingkat Kualitas Air Minum	55 – 75 % penduduk terlayani	-60 – 220 lt/orang/hari, untuk permukiman di kawasan perkotaan. -30 – 50 lt/org/hari untuk lingkungan perumahan Memenuhi standar air bersih		-Sesuai SK MENKES NO. 416/MENKES/PER/IX/1990 -Standar WHO
2	Pemadam Kebakaran	Frekuensi Waktu tanggap Tingkat keperdulian terhadap bahaya kebakaran	Satuan wilayah Kota / Kota	-Minimal tersedia: a.Hidran kota pada setiap jarak 200 m di tepi jalan atau berupa tandon air (kolam, air mancur, sungai dan reservoir, dsb). b.Akses bagi pemadaman	-Selalu tersedia air untuk pemadaman api -Melayani ke tempat kebakaran < 15 menit	-Sesuai SK MENKES No, 416/MENKES/PER/IX/1990 -Standar WHO -Kep. Meneg PU No. 11/ KPTS/2000 tentang Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan

				kebakaran untuk lingkungan permukiman c.1 pos kebakaran / 90.000 jiwa 2 mobil kapasitas 4000 ltr / pos jaga. 1 org satlakar / 1000 penduduk		
--	--	--	--	---	--	--

Sumber : Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan Ruang, Perumahan dan Permukiman dan Pekerjaan Umum berdasarkan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No : 534/KPTS/M/2001.

Dalam wawancara dengan Bapak Arnold selaku Asmen Penjualan dan JNT (Jasa Nilai Tambah) Perum Perumnas Sawojajar pada tanggal 12 Januari 2009 jam 16.15 WIB, mengemukakan bahwa:

“Sampai saat ini, pengembangan-pengembangan yang sudah dilakukan oleh pihak developer di Perumahan Nasional Sawojajar yaitu menyediakan lahan Fasilitas Umum (FASUM) dan Fasilitas Sosial (FASOS) yang dikelola oleh warga dan diserahkan oleh Pemerintah Daerah.”

Terkait dengan keadaan tersebut ibu Herdien yang bertempat tinggal di Jl. Danau Ranau Blok G6B/2 mengharapkan kepada pihak Pemerintah Kota dan pihak Developer untuk:

“Pihak Pemerintah Kota dan pihak Developer sebaiknya lebih memperhatikan jalan-jalan untuk meningkatkan sosial ekonomi di lingkungan Perumnas Sawojajar.”

Dalam wawancara dengan Bapak Arnold selaku Asmen Penjualan dan JNT (Jasa Nilai Tambah) Perum Perumnas Sawojajar pada tanggal 12 Januari 2009 jam 16.05 WIB mengenai pengembangan permukiman bahwa:

“Dalam melakukan pembangunan developer Perumahan Nasional Sawojajar selalu berperan aktif melihat jangka panjangnya. Contohnya saja saat ini telah terbangun Perumahan Sawojajar 2, yang letaknya tidak jauh dari Perumahan Sawojajar 1. Walaupun saat ini belum seluruh wilayahnya sudah terbangun. Namun, dapat dikatakan bahwa kawasan Perumahan Sawojajar merupakan kawasan permukiman yang masih dapat dikembangkan.”

Terkait dengan hasil wawancara tersebut, sesuai RTRW Kota Malang 2009-2029 bahwa pada bagian timur kota perkembangan permukiman hanya mengarah pada Kelurahan Sawojajar dan Kelurahan Buring. Selain itu pengembangan perumahan pada masa yang akan datang harus didorong melalui pembentukan rumah bertingkat/vertikal (tidak berlantai satu) mengingat terbatasnya ruang yang

tersedia. Melalui pembentukan rumah bertingkat (vertikal) akan mengurangi pembebasan lahan yang lebih banyak.

Pernyataan bapak Arnold diatas sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Ir. Moch. Arif Hidayat, selaku Kasie Sub Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Bappeda Kota Malang pada tanggal 5 Januari 2009 jam 09.00 WIB, beliau menyatakan bahwa:

“Kawasan Perumahan Sawojajar merupakan kawasan produktif, karena kawasan tersebut memiliki kondisi tanah yang sangat subur dan dapat dikembangkan sebagai wilayah pertanian. Dimana wilayah tersebut yang akan menyediakan banyak kebutuhan pangan bagi masyarakat Kota Malang”.

4.2.1.4 Stakeholder/Pihak-Pihak Terkait Dalam Proses Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan

Sektor privat atau swasta merupakan salah satu pelaku yang sangat berpengaruh bagi proses pengembangan perumahan dan pemukiman di Kota Malang. Hal ini bisa dilihat dalam kurun waktu 5 tahun terakhir ini banyak sekali bermunculan kawasan-kawasan pemukiman anorganis (Perumahan yang berkembang dengan pesat di kota ini). Pada beberapa kawasan perumahan yang tergolong dimiliki oleh segmen pasar kelas menengah ke atas bahkan membangun fasilitas kawasan perdagangan dan jasa pada kawasan perumahanya.

Dalam melakukan suatu proses perencanaan pastinya terdapat pihak yang terkait dengan perencanaan tersebut. Peran dari pihak terkait atau *stakeholder* tersebut sebagai sarana pendukung. hal itu dikarenakan peran *stakeholder* sebagai pembuat kebijakan. *Stakeholder* dalam hal ini adalah Pemerintah Kota yang mempunyai otoritas, kewenangan dan kebijakan untuk memutuskan apakah pembangunan yang dilakukan oleh pihak *developer* telah sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku.

Dalam wawancara dengan Bapak Ir. Bambang Nugroho MT selaku Kabid Tata Kota di Bappeda Kota Malang tentang *stakeholders* yang terkait dan ikut terlibat dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman di kota Malang menyatakan bahwa:

“*stakeholders* yang terkait dan ikut terlibat dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman di kota Malang adalah Dinas Wasbangdaling, Badan urusan tanah dan rumah, Dinas Perijinan Kota Malang, Kepala wilayah setempat, di setujui Walikota Malang.”

Sesuai dengan wawancara diatas, fungsi dari dinas-dinas tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

A. Fungsi Dinas Wasbangdaling:

- 1) Perumusan kebijakan teknis di bidang perencanaan tata ruang kota, pengawasan bangunan dan pengendalian lingkungan
- 2) Penyusunan dan pelaksanaan rencana strategis dan rencana kerja tahunan di bidang perencanaan tata ruang kota, pengawasan bangunan, dan pengendalian lingkungan;
- 3) Penyusunan perencanaan tata ruang kota dengan kedalaman rencana detail dan rencana teknis;
- 4) Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian lingkungan;
- 5) Pelaksanaan pengendalian lingkungan;
- 6) Pemberian pertimbangan teknis perijinan bidang tata ruang kota.

B. Fungsi Badan Urusan Tanah dan Rumah:

- 1) Perumusan kebijakan teknis pelaksanaan sebagian kewenangan bidang pertanahan dan pengelolaan kekayaan Daerah berupa tanah, rumah dan gedung milik Daerah;
- 2) Perumusan dan pelaksanaan rencana strategi dan rencana kerja tahunan pelaksanaan sebagian kewenangan bidang pertanahan dan pengelolaan kekayaan Daerah berupa tanah, rumah dan gedung milik Daerah;
- 3) Pelaksanaan pemberian ijin lokasi;
- 4) Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
- 5) Penyelesaian sengketa tanah garapan;
- 6) Penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan;
- 7) Penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
- 8) Penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
- 9) Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
- 10) Pelaksanaan pemberian ijin membuka tanah;
- 11) Pelaksanaan pemanfaatan tata guna tanah;
- 12) Pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan pemanfaatan tanah dan kekayaan Daerah;

- 13) Pelaksanaan pemungutan retribusi pemanfaatan tanah dan kekayaan Daerah;
- 14) Pelaksanaan Standart Pelayanan Minimal (SPM) di bidang pertanahan dan pengelolaan kekayaan Daerah;
- 15) Pengelolaan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, rumah tangga, perlengkapan, kehumasan dan perpustakaan serta kearsipan;
- 16) Evaluasi dan pelaporan tugas dan fungsi;
- 17) Pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Daerah sesuai dengan bidang tugas dan fungsinya.

C. Fungsi Dinas Perijinan:

- 1) Perumusan kebijakan teknis di bidang perijinan;
- 2) Penyusunan dan pelaksanaan rencana strategis dan rencana kerja tahunan di bidang pelayanan perijinan;
- 3) Pelaksanaan pelayanan di bidang perijinan yang dilimpahkan oleh Kepala Daerah;
- 4) Pemberian pertimbangan/berita acara pemeriksaan permohonan ijin;
- 5) Pelaksanaan pelayanan dan penetapan retribusi perijinan;
- 6) Pelaksanaan penandatanganan dan penertiban ijin sesuai dengan kebijakan Kepala Daerah;
- 7) Pelaksanaan penelitian dan penyelesaian pengaduan dari masyarakat;
- 8) Pelaksanaan koordinasi dengan instansi/unit kerja terkait;
- 9) Pelaksanaan Standar Pelayanan Minimal (SPM) di bidang perijinan;
- 10) Pemberdayaan Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD);
- 11) Pengelolaan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, rumah tangga, perlengkapan, kehumasan, dan perpustakaan serta kearsipan;
- 12) Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi;
- 13) Pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Daerah oleh Kepala Daerah sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Dalam wawancara dengan Bapak Ir. Moch. Arif Hidayat, selaku Kasie Sub Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Bappeda Kota Malang pada tanggal 5 Januari

2009 jam 10.18 WIB, hubungan kerja antara Bappeko dengan Wasbangdaling dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman, beliau menyatakan:

“dalam perencanaan makro itu adalah tugas Bappeda. Konsep-konsep dasar perencanaan adalah Bappeda karena merupakan konseptor, menyajikan rancangan, kemudian disahkan oleh pejabat berwenang . Wasbangdaling lebih kepada aksi pemanfaatannya. memiliki tugas ketika masyarakat ingin melakukan pengembangan, pada saat itulah Wasbangdaling harus memberikan informasi kepada masyarakat.

Dari hasil wawancara di atas dapat kita pertegas lagi bahwa peranan dari dinas dan badan pembangunan yang terkait (*Government Stakeholder*) adalah :

- 1) Penyiapan kebijakan dan strategi pembangunan. Kebijakan akan ditetapkan secara bersama masyarakat yang disahkan dengan Peraturan Daerah (PERDA).
- 2) Pembinaan dan pengaturan perumahan dan permukiman. Pembinaan ditekankan pada upaya menggerakkan peran aktif masyarakat dengan layanan informasi yang transparan, pendampingan, pemberian fasilitas dan atau kemudahan pada masyarakat yang kurang mampu, serta pengatuan sesuai dengan kondisi setempat.
- 3) Pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman. Pengendalian diselenggarakan untuk mencapai sasaran sebagai kebijakan yang ditetapkan bersama masyarakat (sebagai kebijakan daerah), serta tetap mengacu pada penciptaan Negara kesatuan yang berkeadilan dan berkeselimbangan dalam menumbuhkan setiap daerah.

Pemerintah Kabupaten/Kota di bidang permukiman dikonsepsikan mempunyai fungsi:

- a) Mengarahkan dan mengendalikan perkembangan permukiman sesuai dengan perkembangan kota, sehingga dapat diwujudkan pelayanan kota yang efisien;
- b) Menciptakan suasana kehidupan sosial yang kohesif dan mencegah terjadinya eksklusivitas;
- c) Memberikan pelayanan prasarana dan sarana dasar permukiman dan perkotaan;
- d) Menjamin terselenggaranya hak dan keamanan masyarakatnya dalam bermukim.

Kebijakan pemerintah pusat pada akhirnya akan lebih pada upaya pengaturan, pembinaan, serta fasilitasi nasional dalam berbagai program yang mendorong berfungsinya sistem dan proses penyelenggaraan permukiman di tingkat daerah kabupaten maupun kota. Di samping itu, fasilitasi dari pemerintah pusat dalam bidang permukiman, dimaksudkan untuk mendorong partisipasi dan peran aktif masyarakat dan pemerintah local dalam menyusun rencana dan program pembangunan permukimannya.

Pada era saat ini bukan hanya peranan dari *Government Stakeholder* saja yang paling utama, tetapi peran dari Perguruan Tinggi, LSM atau NGS (*Non Government Stakeholder*) serta Pakar di bidang Perumahan menjadi sangat diperlukan dalam mendorong pemenuhan kebutuhan perumahan secara swadaya. Terutama di dalam perannya memfasilitasi, mendampingi masyarakat dan memberdayakan masyarakat untuk bisa memahami esensi perumahan dan lingkungan layak huni serta mampu mengaplikasikan di dalam perencanaan dan permbangunan rumah dan lingkungan mereka secara swadaya dan berkelanjutan.

Stakeholder berhak memberikan sanksi jika developer melanggar kesepakatan, *stakeholder* yang dimaksud adalah Pemerintah Kota. Dalam Undang-Undang N0 26 Tahun 2007 menyebutkan bahwa peneganaan sanksi tidak hanya diberikan kepada pemanfaat ruang yng tidak sesuai dengan ketentuan perizinan pemanfaatan ruang, tetapi dikenakan pula kepada pejabat pemerintah yang berwenang yang menertibkan izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Peran stakeholder juga sebagai pemberi peringatan dan solusi.

4.2.1.5 Dampak Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan.

Dalam setiap pelaksanaan pembangunan pasti akan ada dampak akhir yang akan terjadi yaitu sebuah perubahan. Dalam wawancara Bapak Ir. Iwan Rizali, MM kabid Tata Ruang Dinas Wasbangdaling Kota Malang pada tanggal 17 Desember 2008 pukul 08:48 WIB, menyatakan:

“Untuk mengatasi adanya perubahan suhu serta datangnya banjir pada saat musim penghujan datang di kawasan Perumahan Sawojajar menurut, Pemerintah Kota telah melakukan berbagai program yaitu pembangunan sumur resapan, Penanaman sejuta pohon, reboisasi. Pembangunan sumur resapan bertujuan untuk menjaga kondisi air tanah agar tetap

seimbang. Sumur resapan merupakan konservasi air tanah, yaitu kapasitas air di tanah tidak akan berkurang. Penanaman sejuta pohon di kota Malang dilakukan pula melalui program Malang Ijo Royo-royo (MIR).”

Menindak lanjuti hasil wawancara tersebut, salah satu masyarakat sawojajar Ibu Sukesi yang bertempat tinggal di Jl. Danau Maninjau Tengah IV B3/D18 menyatakan, bahwa:

“Banjir di wilayah sawojajar memang sering terjadi, tapi cuma di Jl. Danau Maninjau Raya yang terkena. Itu perlu perbaikan karena Jl. Danau Maninjau Raya belum pernah diperbaiki, kurang lebih sudah 18 tahun. sekarang sudah waktunya untuk memperbaiki jalan yang sering kena banjir.”

Selain banjir yang dirasakan pada saat pembangunan dan pengembangan adalah adanya perubahan suhu. Peningkatan suhu dapat di sebabkan oleh beberapa hal. Namun, bagi masyarakat Perumnas Sawojajar peningkatan suhu sangat berkaitan erat dengan faktor alam selain itu juga dikarenakan bertambahnya jumlah penduduk yang bermukim di wilayah sawojajar serta semakin banyaknya penambahan bangunan, seperti adanya pembangunan ruko (rumah took). Dalam wawancara dengan Bapak Jhody Apriyanto yang kurang lebih 20 tahun menempati perumahan sawojajar dan bertempat tinggal di Jl. Danau Limboto Barat A4-A10 menyatakan:

“Pada saat awal saya mendiami rumah di Perumnas Sawojajar sampai saat ini, saya mengalami perbedaan. Karena sawojajajr sekarang padat penduduknya sehingga tidak ada lahan kosong untuk tanaman, ditambah lagi pembangunan ruko yang merajalela di Sawojajar dan Sawojajar sekarang menjadi jalur alternatif untuk perjalanan kota.”

Terjadinya perubahan iklim mikro di sekitar kawasan Perumahan, sebagai akibat hadirnya bangunan baru di kawasan tersebut. Salah satu iklim mikro yang harus diperhatikan adalah arah dan kecepatan angin yang melalui kawasan. Sirkulasi udara yang baik dapat membawa *heat-gains* atau penambahan panas dan kelembaban pada diri manusia sehingga dapat secara efektif meningkatkan kenyamanan manusia dalam suatu ruang. Udara akan bersirkulasi bila ada *in-let* dan *out-let* tertentu bagi udara. Oleh karena itu sirkulasi udara adalah hal yang paling penting untuk diciptakan dalam suatu kawasan di sebuah negara beriklim tropis-lembab seperti Indonesia. Sirkulasi udara dapat diciptakan dengan cara memperhatikan sirkulasi eksisting dan selanjutnya memperkuat dan mengarahkan sirkulasi udara tersebut. Oleh karena itu, Penataan Bangunan dan Infrastruktur (PSD) hendaknya juga mengandung suatu aturan yang ditujukan untuk menjamin

agar sirkulasi udara aksisting tidak terhambat oleh letak dan orientasi dari bangunan-bangunan yang bakal tumbuh di kawasan tersebut.

Dampak lain dari pengembangan kawasan permukiman yang bisa dikatakan signifikan ialah bertambahnya limbah yang dihasilkan oleh penambahan jumlah penduduk dan pembangunan lingkungan. Selain itu berkurangnya lahan kosong untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) juga pastinya akan berkurang.

Secara umum dampak dari perencanaan pengembangan perumahan dan permukiman di Kota Malang antara lain :

- 1) Sebagian besar kualitas perumahan dan permukiman masih terbatas dan belum memenuhi standar pelayanan yang memadai sesuai skala kawasan yang ditetapkan, baik sebagai kawasan perumahan maupun sebagai kawasan permukiman yang berkelanjutan. Masih terdapat banyak kawasan yang tidak dilengkapi dengan berbagai prasarana dan sarana pendukung, seperti terbatasnya ruang terbuka hijau, lapangan olah raga, tempat usaha dan perdagangan secara terbatas, fasilitas sosial dan fasilitas umum, disamping masih adanya keterbatasan di bidang prasarana dasar perumahan dan permukiman, seperti air bersih, sanitasi, dan pengelolaan limbah. Sebagai dampaknya adalah munculnya perkembangan permukiman yang sporadis atau tidak teratur dan cenderung menjadi permukiman kumuh. Permukiman kumuh pada umumnya tumbuh terutama karena lemahnya pengendalian. Permukiman kumuh di satu pihak dianggap sebagai solusi untuk mengakomodasi masyarakat miskin, namun di lain pihak juga dianggap sebagai permasalahan kota.
- 2) Dengan adanya pengembangan perumahan dan permukiman, kualitas hidup masyarakat dapat diharapkan juga mengalami peningkatan. Karena kita tahu pengembangan perumahan dan permukiman berkelanjutan terdiri dari 3 aspek penting, yakni aspek ekonomi, sosial dan lingkungan. Itu artinya dalam suatu perumahan dan permukiman nantinya masyarakat bisa mendapatkan kebutuhannya pada segi ekonomi, sosial maupun lingkungan yang diinginkan.

4.2.1.6 Faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Wilayah Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan Kota Malang

Faktor yang mempengaruhi pengembangan wilayah perumahan dan permukiman berkelanjutan Kota Malang, yaitu:

1) Koordinasi

Suatu koordinasi antar instansi terkait sangat mutlak diperlukan, karena dalam rencana tata ruang terkait banyak kepentingan, baik instansi sektoral vertical maupun instansi daerah. Dalam hal ini koordinasi yang dimaksud meliputi koordinasi dalam perencanaan serta pelaksanaannya yang pada dasarnya menjadi kewenangan Pemerintah Daerah.

Dalam wawancara dengan Bapak Ir. Moch. Arif Hidayat, selaku Kasie Sub Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Bappeda Kota Malang pada tanggal 5 Januari 2009 jam 10:12 WIB, menyatakan bahwa:

“Koordinasi adalah salah satu kegiatan yang menentukan keberhasilan suatu perencanaan tata ruang. Keberhasilan didalamnya mengimplementasikan perencanaan pembangunan berkelanjutan yang telah ditetapkan merupakan kesuksesan dari pada koordinasi yang dilakukan oleh dinas terkait”

Dalam perencanaan pembangunan antara Bappeda dengan instansi vertikal akan terjadi permasalahan karena kurangnya koordinasi akibat kurangnya persamaan persepsi, pandangan dan tujuan. Hal ini dapat terjadi karena permasalahan bahwa dinas instansi di daerah mempunyai program atau perencanaan dari dinas atau instansi yang ada di atasnya, sehingga adanya program dari instansi ini tidak ada koordinasi dengan Bappeda sedangkan tugas dari Bappeda adalah untuk mengarahkan dan memberi pertimbangan, menjadikan apa yang dilaksanakan menjadi tidak sinkron.

Di satu pihak dinas atau instansi di daerah akan lebih menitikberatkan pada apa yang akan menjadi program dari dinas atau instansi di atasnya, sedangkan pihak lain Bappeda telah menentukan arahan bagi kepentingan pembangunan kota, sehingga seringkali terdapat ketidaksesuaian antara apa yang telah direncanakan dengan keadaan lapangan.

Adanya situasi komunikasi yang lancar dan efektif sangat besar arti dan perannya terhadap keberadaan Bappeda dalam melaksanakan misi dan fungsinya. Situasi yang komunikatif dan timbal-balik antar Bappeda dengan instansi vertikal atau horisontal akan menghasilkan suatu persamaan dalam maksud, tujuan dan persepsi dalam perencanaan pembangunan berkelanjutan.

2) Pendanaan

Pendanaan adalah masalah yang seringkali menghambat dalam pelaksanaan perencanaan di daerah. Hal ini menjadikan perencanaan sebagai suatu kegiatan

yang hanya sebatas rencana kerja. Kemampuan keuangan daerah dalam mengimplementasikan atas apa yang telah menjadi bahan perencanaan oleh Bappeda sangatlah terbatas. Dapat dilihat di dalam perencanaan pembangunan sarana dan prasarana permukiman dimana direncanakan pemenuhan kebutuhan penduduk yang tertuang dalam suatu Rencana Pengembangan Pembangunan Permukiman dan Perumahan Daerah (RP4D).

Masalah pendanaan sangat mempengaruhi keberhasilan perencanaan pengembangan pembangunan kawasan permukiman, dimana pemerintah berupaya mengadakan pembangunan, guna memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sedangkan untuk mengadakan pembangunan pelayanan tersebut faktor dominan. Baik untuk memperoleh lahan yang cocok bagi pembaguan tersebut, juga menyangkut biaya pembangunan yang diarahkan dalam perencanaan.

Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Ir. Moch. Arif Hidayat, selaku Kasie Sub Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Bappeda Kota Malang pada tanggal 5 Januari 2009 jam 10.14.00 WIB, menyebutkan:

“Masalah pendanaan tidak saja menjadi permasalahan di lingkup Bappeda sebagai instansi perencanaan pembaguan kota serta instansi pemberi pertimbangan, akan tetapi menjadi permasalahan yang bersifat umum dalam pembangunan di daerah, dimana keterbatasan dana membuat instansi yang ada di daerah harus memikirkan kemungkinan-kemungkinan yang terjadi dalam melaksanakan pembangunan, misalnya semakin mendesaknya kebutuhan pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman bagi masyarakat akan semakin meningkat pula kebutuhan dari segi kualitas perumahan dan permukiman”.

Bapak Sunarto, ST, selaku Kasi Sarana & Prasarana Bappeda Kota Malang dalam wawancara pada tanggal 7 Januari 2009 jam 08:45 WIB menyatakan bahwa:

“Masalah pendanaan memang merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi stakeholder dalam melakukan kegiatan, dalam hal ini perencanaan dan pengembangan. Penyaluran dari pusatlah yang dapat menentukan keberhasilan pelaksanaan perencanaan”

3) Personalia/SDM

Permasalahan yang paling mendasar dalam kegiatan perencanaan adalah para perencana itu sendiri. Karena kemampuan dari perencanaan akan sangat berpengaruh pada kualitas rencana yang dibuat, apakah rencana tersebut memang benar-benar sesuai dengan keadaan yang paling penting adalah kesesuaian dengan kebutuhan masyarakat.

Kualitas personalia sangat menentukan dalam penentuan hal-hal di dalam perencanaan yang nantinya akan menjadi pedoman dalam melaksanakan pembangunan, seperti halnya dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman, dimana harus benar-benar diperhatikan baik faktor lokasi yang benar-benar ideal maupun dalam hal perencanaan, mengenai pemenuhan kebutuhan fasilitas sarana dan prasarana pendukung perumahan dan permukiman, hal ini kembali lagi pada kemampuan perencana dalam membuat rencana, memikirkan kemungkinan-kemungkinan yang ada.

Jika kita membicarakan faktor SDM kita juga pasti akan membicarakan peran serta dari masyarakat. Peran serta yang baik dari masyarakat untuk ikut menjaga, merawat dan memperhatikan kawasan perumahan merupakan salah satu faktor yang utama. Percuma saja jika pemerintah telah membangun dan mengembangkan perumahan tetapi peran serta masyarakat masih rendah. Sehingga apa yang telah direncanakan belum dapat dilaksanakan dengan baik serta belum memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat.

4) Sistem Pengembangan perumahan dan Permukiman

Diperlukan upaya untuk mengintegrasikan perencanaan pembangunan permukiman serta perencanaan kawasan/ wilayah agar terjadi keserasian perkembangan dan pertumbuhan kawasan. Dengan demikian pemahaman terhadap hubungan antara penyelenggaraan permukiman dengan perencanaan kawasan/wilayah yang fungsional dan responsif terhadap perkembangan dan tantangan yang dihadapi diharapkan dapat melahirkan keseimbangan antara pembangunan di perkotaan dan kawasan sekitarnya/perdesaan. Keseimbangan yang selaras dan saling mendukung tersebut diharapkan dapat ikut mengendalikan terjadinya urbanisasi, sehingga mutu dan daya dukung kawasan/lingkungan perkotaan dapat lebih terjaga.

Dengan demikian pembangunan permukiman memerlukan koordinasi yang baik agar semua pelaku dan sektor yang terkait sehingga dapat terjalin kerja sama secara optimal untuk mewujudkan lingkungan yang serasi, harmonis dan produktif. Dalam pengertian tersebut juga terindikasi pentingnya peran dan fungsi pemerintah, baik pusat maupun daerah dalam pengaturan, pembinaan, pelayanan,

serta pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman.

4.2.1.7 Prinsip-Prinsip Pembangunan Berkelanjutan Pada Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Kota Malang

Konsep pembangunan berkelanjutan, ada 3 dasar. Yaitu pembangunan ekonomi, pembangunan sosial, dan pembangunan lingkungan. Dalam wawancara dengan Bapak Arnold selaku Asmen Penjualan dan JNT (Jasa Nilai Tambah) Perum Perumnas Sawojajar pada tanggal 12 Januari 2009 pukul 16:22 WIB, memberikan contoh pembangunan fisik di bidang ekonomi, sosial, dan lingkungan, yaitu:

“Pada bidang sosial ekonomi menyangkut dengan bisnis. yaitu pada wilayah Madyopuro dan kampung di sekitar wilayah sawojajar merupakan sentra bisnis. Contoh di bidang sosial, kita lihat bahwa perumnas sawojajar berdiri tidak ada sekat, secara sosial menggambarkan bahwa perumnas sawojajar ini secara sosial terbuka untuk umum. Sedangkan contoh di bidang lingkungan, Awal mula wilayah perumnas sawojajar ini adalah sawah. kemudian dibangun perumahan, namun sistem perairannya tidak dimatikan, tetap dialirkan ke sungai. Tidak ada perubahan secara frontal dengan adanya pembangunan hanya pemanfaatan lahan yang menjadi lahan perumahan.”

Ir. Heri Wahyudi selaku Kasi Pencegahan di Dinas Wasbangdaling Kota Malang pada 17 Desember 2008 pukul 10:17 WIB menyatakan bahwa:

“makna sebenarnya dari pembangunan berkelanjutan berwawasan lingkungan yaitu harus adanya penghijauan, sumur resapan, pepohonan, drainase.”

Pihak developer Perumnas Sawojajar selalu berperan aktif dalam program-program pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan. Hal ini dinyatakan pula oleh Bapak Arnold selaku Asmen Penjualan dan JNT (Jasa Nilai Tambah) Perum Perumnas Sawojajar pada tanggal 12 Januari 2009 jam 16.20 WIB, yaitu:

“Perumnas Sawojajar adalah milik pemerintah dan otomatis dalam melakukan pembangunan pastinya melihat jangka panjangnya. contohnya yaitu adanya pembangunan perumahan sawojajar 2”.

Mengetahui hasil wawancara tersebut dapat dikatakan bahwa semakin banyaknya jumlah penduduk di wilayah Kota Malang ini, maka tingkat kebutuhan masyarakat akan hunian juga meningkat. Dan pihak developer Perumnas Sawojajar telah memperhatikan hal tersebut.

Terdapat beberapa prinsip dasar dan pandangan umum yang mendukung keberlanjutan antara lain:

- 1) Prinsip Humanisme; manusia mampu mengubah lingkungan sesuai kehendaknya, bahkan terkadang sampai pada tahap di mana perubahan tersebut melampaui kemampuan alam untuk menanggungnya.
- 2) Prinsip *Government Power*; setiap individu merasa bahwa perlindungan dan perbaikan lingkungan merupakan masalah yang dirasa penting khususnya masyarakat yang sedang melaksanakan pembangunan ekonomi, pemerintah sebagai penguasa dituntut tanggung jawabnya dalam perlindungan tersebut.
- 3) Prinsip Kebijaksanaan; apabila kemampuan manusia mengubah lingkungan dijalankan secara bijaksana, maka pembangunan hanya akan menghasilkan kebajikan dan harapan untuk meningkatkan kualitas hidup. Berbagai pertimbangan matang dibutuhkan dalam pengelolaan lingkungan. Sebaliknya, yang sekarang sering terjadi ialah kesalahan dan kekeliruan dalam perhitungan manusia yang dampaknya berupa pencemaran pada air, tingkat polusi udara dan tanah yang sangat parah. Kesalahan-kesalahan dan kekeliruan-kekeliruan tersebut semakin hari semakin memburuk dan pada akhirnya merusak biosfer keseimbangan ekologis.
- 4) Prinsip Kepedulian; negara-negara yang sedang berkembang sebagian besar persoalan lingkungan disebabkan oleh adanya kemiskinan, contohnya permukiman kumuh yang disertai berbagai permasalahan lingkungan. Sedangkan di negara-negara industri yang sudah maju pada umumnya masalah lingkungan berkaitan erat dengan industrialisasi dan kemajuan teknologi. Oleh karena itu, meskipun berbeda namun pada dasarnya seluruh negara memiliki kontribusi masing-masing terhadap perubahan lingkungan di bumi ini, oleh karena itu adalah lebih baik apabila setiap negara menggalang kepedulian lingkungan.
- 5) Prinsip Dinamika yang Relevan; tingkat pertumbuhan penduduk alami, yang berlangsung secara terus-menerus pada akhirnya melahirkan masalah lingkungan yang juga mengalami perubahan mengikuti pertumbuhan tersebut dan oleh karena itu sejumlah kebijakan yang sesuai harus diambil dan dilaksanakan dalam mengatasi masalah tersebut.
- 6) Prinsip Kebersamaan; pemahaman yang arif dan bijaksana seharusnya disertai dengan pelaksanaan upaya-upaya penyelamatan terhadap bumi dari berbagai

kerusakan sebagai tindak lanjut yang merupakan perbuatan terpuji. Diperlukan pengembangan cakrawala pandang yang luas untuk meningkatkan derajat kualitas lingkungan dan menciptakan kehidupan yang lebih baik.

- 7) Prinsip Tanggung Jawab; tanggung jawab warga negara, masyarakat, perusahaan dan berbagai level institusi yang terdapat di masyarakat. Terhadap individu-individu perlu ditekankan adanya pertahanan nilai-nilai kehidupan tentang kebutuhan generasi manusia masa depan terhadap lingkungan hidup beserta elemen-elemennya, sebagaimana manusia masa sekarang, yang dalam tingkatannya masing-masing, memiliki kebergantungan terhadap alam lingkungan hidup.
 - 8) Prinsip Nilai Ekonomis; segala sesuatu yang dianggap sebagai sumber daya seharusnya dapat dikonversikan ke dalam bentuk nilai uang. Lingkungan hidup yang merupakan sumber daya alam dieksploitasi dan diberikan nilai kemanfaatan yang lebih tinggi melalui kegiatan produksi.
 - 9) Prinsip Pemerataan; pembangunan berkelanjutan menjamin pemerataan dan keadilan sosial yang seharusnya diwujudkan nyata dalam berbagai aspek.
 - 10) Prinsip Partisipasi; pembangunan berkelanjutan membutuhkan pelaksanaan pembangunan partisipatif, bahwa terdapat peran serta masyarakat dalam penataan ruang dalam hal perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian terhadap pemanfaatan serta terdapat transparansi dalam ketiga tahapan proses tersebut.
 - 11) Prinsip Keanekaragaman; pembangunan berkelanjutan menghargai keanekaragaman dalam penyediaan dan pemenuhan kebutuhan serta dalam berbagai perbedaan kompleksitas kegiatan didasarkan kepada visi serta tujuan akhir yang sama.
 - 12) Prinsip Integrasi; pembangunan berkelanjutan menggunakan pendekatan integratif dan holistik, bahwa suatu kegiatan tertentu dapat mengakibatkan kerugian yang lebih besar daripada kemanfaatannya serta mempengaruhi kegiatan-kegiatan lainnya karena mengganggu keseimbangan lingkungan.
- (http://www.bktrn.org/public/Panduan_Kawasan.pdf:17-18)

Dari Prinsip-prinsip diatas dengan melihat realita dari wilayah Permukiman Sawojajar telah termasuk dalam prinsip: Prinsip *Government Power*, Prinsip

Kebijaksanaan, Prinsip Kepedulian, Prinsip Dinamika yang Relevan, Prinsip Kebersamaan, Prinsip Kebersamaan, Prinsip Tanggung Jawab, Prinsip Nilai Ekonomis, Prinsip Partisipasi, Prinsip Keanekaragaman. Diketahui bersama bahwa dalam konsep pembangunan berkelanjutan, selalu menekankan pada aspek lingkungan. Dalam wawancara dengan bpk. Ir. Heri Wahyudi selaku Kasi Pencegahan di Dinas Wasbangdaling Kota Malang pada tanggal 17 Desember 2008 pukul 10:22 WIB menyatakan:

“Dalam AP ada pengharusan pembuatan sumur resapan. Dimana setiap rumah yang memiliki luas bangunan diatas 100 m² harus membuat sumur resapan. Sumur resapan dikenal sebagai konservasi air, hal ini dilakukan sebagai cadangan air di masa depan serta sebagai penstabilan air.”

Dalam wawancara dengan Bapak Arnold selaku Asmen Penjualan dan JNT (Jasa Nilai Tambah) Perumnas pada tanggal 12 Januari 2009 jam 16.27 WIB, menyatakan:

“Pembangunan sumur resapan di wilayah Perumnas Sawojajar saat ini belum terealisasi. Dulu pihak Bappeda pernah menelfon pihak developer Sawojajar yaitu Perumnas untuk pengadaan sumur resapan. Namun hal itu sampai saat ini belum terealisasi.”

Namun, selain pengadaan sumur resapan yang termasuk prinsip kebijaksanaan di Perumnas Sawojajar Ruang Terbuka Hijau di wilayah Perumnas Sawojajar telah terpenuhi. Selain tersedianya Fasum yang disediakan oleh pihak developer, masyarakat setempat telah melakukan penanaman pohon di sekitar perumahannya. Sedangkan, di wilayah RT (rukun tangga) dan RW (rukun warga) telah dilakukan penanaman toga.. Hal-hal seperti inilah yang dapat dikatakan sebagi prinsip kebijaksanaan. Dalam wawancara dengan Bapak Ir. Iwan Rizali, MM kabid Tata Ruang Dinas Wasbangdaling pada tanggal 17 Desember 2009 pukul 08.45 WIB, menyatakan:

“Wasbangdaling telah melakukan berbagai program untuk mewujudkan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan yang berwawasan lingkungan. Program yang dilakukan adalah program kawasan berimbang, MIR, Perlombaan tingkat kelurahan tentang lingkungan, Perlombaan tingkat kecamatan tentang lingkungan, Penanaman Toga yang dilakukan oleh ibu-ibu RT.”

Prinsip partisipasi juga merupakan bagian dari prinsip kebijaksanaan, dimana dalam setiap melakukan suatu kegiatan dibutuhkan partisipasi dari masyarakat setempat. Partisipasi yang merupakan bagian dari pembangunan berkelanjutan membutuhkan pelaksanaan pembangunan partisipatif, peran serta

masyarakat dalam penataan ruang dalam hal perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian terhadap pemanfaatan serta terdapat transparansi dalam ketiga tahapan proses tersebut sangat diperlukan.

Pembangunan berkelanjutan adalah proses pembangunan (lahan, kota, bisnis, masyarakat, dan sebagainya) yang berprinsip "memenuhi kebutuhan sekarang tanpa mengorbankan pemenuhan kebutuhan generasi masa depan" (Brundtland Report dari PBB, 1987)

Dalam wawancara dengan bapak Ir. Heri Wahyudi selaku Kasi Pencegahan Dinas Wasbangdaling pada tanggal 17 Desember 2008 pukul 10:05 WIB, menyatakan:

“Makna sebenarnya dari pembangunan berkelanjutan berwawasan lingkungan yaitu harus adanya penghijauan, sumur resapan, pepohonan, drainase. Diketahui bersama bahwa dalam konsep pembangunan berkelanjutan, selalu menekankan pada aspek lingkungan, di dalam AP ada pengharusan pembuatan sumur resapan. Dimana setiap rumah yang memiliki luas bangunan diatas 100 m² harus membuat sumur resapan. Sumur resapan dikenal sebagai konservasi air, hal ini dilakukan sebagai cadangan air di masa depan serta sebagai penstabilan air.”

Kebutuhan di masa depan bergantung dengan penggunaan sumber daya pada masa sekarang. Berkelanjutan sangat berhubungan erat dengan masa depan. Banyaknya kegiatan pembangunan saat ini di wilayah perkotaan sebaiknya lebih memperhatikan aspek lingkungan, hal ini bergantung kepada masyarakat sekitar.

Menurut bapak Ir. Heri Wahyudi selaku Kasi Pencegahan Dinas Wasbangdaling Kota Malang pada tanggal 17 Desember 2008 pukul 10:10 WIB, hal itu penting, karena:

“Yang berperan besar adalah masyarakat setempat. Masyarakat setempat jauh lebih mengetahui keadaan wilayahnya dari pada orang lain. Perlu juga dilakukan sosialisasi dan penyuluhan tentang lingkungan agar masyarakat sekitar jauh lebih mengerti dan memperhatikan lingkungan sekitarnya. Selanjutnya yang diperlukan adalah kesadaran dari masyarakat itu sendiri.”

4.2.2 Analisa Data

4.2.2.1 Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Pemukiman di Daerah (RP4D) Kota Malang Tahun 2004

Masalah-masalah perumahan dan permukiman di perkotaan dan perdesaaan merupakan masalah yang sangat kompleks. Hal tersebut berkaitan dengan keterbatasan sumberdaya yang dimiliki (dana, lahan permukiman, dll) namun di salah satu sisi, tingkat permintaan/kebutuhan akan permukiman. Permasalahan

yang dihadapi dalam proses pembangunan baik yang dilaksanakan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah adalah bagaimana menciptakan model dan metode yang tepat untuk keberhasilan pembangunan. Dalam setiap proses pembangunan dengan menggunakan model dan metode apapun telah dibuktikan bahwa kemakmuran yang merupakan indikator dari keberhasilan pembangunan tidak seluruhnya bias dinikmati oleh masyarakat. Secara relative masih ada saja sekelompok orang yang kurang beruntung sehingga ketimpangan tetap menjadi persoalan dalam pembangunan.

Usaha pemerintah untuk melaksanakan kegiatan pembangunan dan perumahan di Kota Malang agar kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman dapat berjalan dengan optimal, tertib dan terorganisir dengan baik. Untuk itulah disusun Rencana Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) di Kota Malang. RP4D juga merupakan implementasi pengisian Rencana Tata Ruang Wilayah, khususnya masalah perumahan dan permukimannya. Penyusunannya sebagai pemantapan pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia No. 22 Tahun 1999 dalam menangani pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Malang.

Seperti diketahui bahwa kondisi permasalahan dan potensi perumahan dan permukiman di wilayah Kota Malang sangat beragam. Keberagaman permasalahan tersebut membutuhkan berbagai cara penanganan yang spesifik, disesuaikan dengan karakter kawasan. Jadi, sebenarnya dibutuhkan satu tahap lagi untuk mengimplementasikan rencana-rencana tata ruang tersebut.

RP4D yang pada esensinya merupakan penjabaran dari rencana tata ruang yang ada menjadi suatu skenario yang utuh yang diharapkan dapat memberi gambaran tentang bagaimana teknis mewujudkan rencana tata ruang. Dengan adanya RP4D, skenario mewujudkan program pembangunan dan pengembangan Perumahan dan permukiman di Kota Malang menjadi jelas. Sehingga hasil-hasil yang telah dibuat dalam rencana tata ruang menjadi aplikatif dan implementatif. Dengan demikian maka RP4D dapat digunakan sebagai acuan perencanaan pengembangan wilayah perumahan dan permukiman di Kota Malang.

Dalam perencanaan pembangunan, waktu merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan baik sebagai pertimbangan utama dalam perencanaan strategi,

keuangan maupun tujuan yang ingin dicapai. Manfaat dari perencanaan adalah sebagai berikut:

- 1) Perencanaan haruslah mampu menggambarkan proyeksi dari berbagai kegiatan di masa yang akan datang.
- 4) Dapat membantu atau memandu para pelaku ekonomi untuk memilih kegiatan apa yang perlu dikembangkan di masa yang akan datang.
- 5) Sebagai bahan acuan bagi pemerintah untuk mengendalikan atau mengawasi arah pertumbuhan ekonomi.
- 6) Sebagai landasan bagi rencana-rencana lainnya yang lebih sempit tetapi lebih detail.
- 7) Pencapaian suatu manfaat optimal dari berbagai kegiatan. (Tarigan 2008:10-11)

Melihat manfaat perencanaan diatas dapat dikatakan bahwa adanya perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada Perumahan Sawojajar, Kota Malang. Jika melihat Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2001 mengenai tata Ruang Wilayah Kota Malang, dapat disimpulkan bahwa RP4D Kota Malang sebagai dokumen penataan ruang yang dirancang untuk pranata pembangunan permukiman dan perumahan dan manajemen investasi yang merupakan perencanaan yang bersifat *long range*.

Unsur-unsur pokok yang termasuk dalam perencanaan pembangunan sebagai berikut:

- 1) Kebijakan dasar atau strategi dasar rencana pembangunan. Sering pula disebut sebagai tujuan, arah dan prioritas pembangunan. Pada unsur ini perlu ditetapkan tujuan-tujuan rencana (*development objective/plan objective*)
- 2) Adanya kerangka rencana yang menunjukkan hubungan variable-variabel pembangunan dan implikasinya.
- 3) Perkiraan sumber-sumber pembangunan terutama pembiayaan.
- 4) Adanya kebijakan yang konsisten dan serasi seperti kebijakan fiskal, moneter, anggaran, harga, sektoral dan pembangunan daerah.
- 5) Adanya program investasi yang dilakukan secara sektoral seperti pertanian, industri, pendidikan, kesehatan dan lain-lain.

- 6) Adanya administrasi pembangunan yang mendukung perencanaan dan pelaksanaan pembangunan.

(http://tumoutou.net/702_07134/i_iIskandar_mahi.htm)

Mengetahui unsur-unsur diatas, Keberadaan RP4D dapat dikatakan sebagai salah satu unsur perencanaan pembangunan yang dimiliki oleh Kota Malang. RP4D bersifat sangat teknis, implementatif dan strategis, khususnya dalam perencanaan dan pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman, RP4D memiliki pula tujuan-tujuan rencana (*development objective/plan objective* serta adanya administrasi pembangunan yang mendukung perencanaan dan pelaksanaan pembangunan. Kedudukan RP4D berada di bawah RTRW. Dibandingkan dengan produk-produk perencanaan tata ruang lainnya, seperti RDTRK atau RTRK.)

4.2.2.2 Mekanisme Perencanaan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kota Malang

Perencanaan memegang peranan yang sangat penting karena merupakan fungsi yang fundamental. Dalam perencanaan pengadaan perumahan dan permukiman, kewenangan untuk mengkoordinasikan pembangunan di wilayah Kota Malang berada pada Bappeda Kota Malang kemudian dipertanggungjawabkan kepada Walikota Kota Malang selaku Kepala Daerah Kota Malang. Dengan kata lain tugas Bappeda adalah membantu Walikota dalam menentukan kebijaksanaan di bidang perencanaan pemabngunan di wilayahnya serta melakukan penilaian atas pelaksanaannya.

Secara umum mekanisme atau proses Perencanaan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kota Malang dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Pengajuan dokumen rencana pengembangan perumahan dan permukiman yang disusun oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah kota bersama dengan pihak Perumnas. Dokumen tersebut berisi:
 - a) Latar belakang (berdasarkan hasil studi kelayakan)
 - b) Tujuan dan sasaran
 - c) Lokasi pengembangan
 - d) Metodologi pengembangan
 - e) Pengorganisasian rencana pengembangan

- f) Jadwal pelaksanaan pengembangan
 - g) Pendanaan
- 2) Rencana pengembangan perumahan dan permukiman bisa segera disosialisasikan bersama dengan pihak Perumnas kepada *developer*, dan masyarakat sekitar lokasi dan setelah disepakati bersama, Walikota menetapkannya dalam Peraturan Walikota.

Dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman dan perumahan sebaiknya diumumkan secara terbuka artinya diketahui oleh masyarakat dan juga pihak *developer*. Sehingga berbagai pihak yang akan mengusulkan suatu program pembangunan dan pengembangan yang berkaitan dengan perumahan dan permukiman yang sudah dapat melakukan perkiraan pada lokasi mana sebaiknya dilakukan pengembangan.

Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman dan Perumahan Kota Malang didasarkan pada RTRW yang telah dijabarkan dalam RP4D. Kawasan perumahan di Kota Malang terbagi menjadi tiga tipologi, yaitu: kampung, Perumahan atau Kavling siap bangun (Kasiba) dan Non perumahan. Untuk kawasan Perumnas Sawojajar termasuk dalam tipologi Perumahan atau Kavling siap bangun (Kasiba).

Berdasarkan hasil pengamatan, kawasan ini banyak memiliki lahan yang cukup luas dengan kondisi sebagian besar lahannya adalah lahan kering, sehingga pemilihan lokasi untuk pengembangan wilayah perumahan dan permukiman di wilayah ini sangat cocok, bahwa:

“Penetapan lokasi perumahan yang baik ditinjau dari segi tata guna tanah adalah tanah yang tidak lagi produktif”. (Budihardjo 2005:109)

Sesuai arahan RTRW Kota Malang pengembangan wilayah perumahan dan permukiman di Kota Malang memanfaatkan lahan berupa lahan kering/tegalan maupun lahan pertanian/sawah. Namun untuk pemanfaatan lahan pertanian berupa sawah perlu diantisipasi agar pengembangan wilayah perumahan dan permukiman khususnya, tidak berdampak buruk bagi masyarakat secara umum, khususnya mengenai keterbatasan penyediaan bahan makanan bagi masyarakat lokal Kota Malang. Oleh karena itu dalam mengalihfungsikan lahan pertanian menjadi wilayah perumahan dan permukiman hendaknya dilakukan secara bertahap sesuai

dengan penambahan dan kebutuhan penduduk kota. Pihak pemerintah dengan pengembang juga harus memberikan insentif ganti rugi atas lahan kosong milik masyarakat sekitar yang akan dipakai untuk pengembangan perumahan dan pemukiman. Sehingga dapat dibuatkan suatu skenario, kawasan mana saja yang menjadi skala prioritas untuk dikembangkan terlebih dahulu, dan kawasan mana yang menjadi prioritas terakhir.

4.2.2.3 Kebutuhan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Sarana dan Prasarana Didalamnya

Perumahan juga harus dilengkapi dengan fasilitas penunjang, baik yang meliputi aspek ekonomi (antara lain: bangunan perniagaan atau perbelanjaan yang tidak mencemari lingkungan), maupun aspek sosial budaya (antara lain: bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olahraga, pemakaman dan pertamanan). Untuk mencapai ini semua, maka sasaran dan arah kebijakan pembangunan perumahan permukiman meliputi kegiatan pokok melalui 2 (dua) program, yaitu: program pengembangan perumahan dan permukiman serta program pemberdayaan komunitas perumahan.

Prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang ada saat ini di Perumnas Sawojajar belum semua terpenuhi, namun sebagian besar telah terpenuhi. Dalam perhitungan presentase dapat dikatakan 70% terpenuhi dan 30% belum terpenuhi. Ketentuan yang harus dijalankan bagi pengembang pembangunan perumahan dan permukiman sampai saat ini belum sepenuhnya diimplementasikan. Khususnya untuk fasilitas sosial berupa pemakaman/kuburan jarang disediakan oleh pengembang. Sehingga sebagian besar penduduk di permukiman baru memanfaatkan fasilitas pemakaman/kuburan milik penduduk kampung sekitar yang sudah tersedia. Ditinjau dari SPM area pemakaman belum terdapat di Perumnas Sawojajar, area olah raga, dan pemadam kebakaran.

Prasarana dan sarana perumahan dan permukiman berfungsi untuk melayani pusat-pusat permukiman dan jasa untuk kebutuhan dasar seperti air dan untuk menjaga kelestarian lingkungan serta untuk mendukung arus barang dan orang antar kawasan/pusat-pusat dalam kota maupun dengan wilayah kota sekitarnya. Pembangunan prasarana dan sarana perumahan dan permukiman kota perlu dilakukan secara sinergis satu dengan yang lain sehingga dapat secara optimal

mendukung kegiatan sosial ekonomi dan kelestarian lingkungan. Jaringan jalan dan jaringan drainase harus sinergis secara fisik agar aliran air dari permukiman dapat cepat mengalir ke sungai. Disamping itu, pengelolaan sampah dan air limbah harus baik agar tidak menyumbat saluran dan merusak kualitas air permukaan dan air tanah. Dengan demikian sistem jaringan masing-masing prasarana dan program penanganannya harus mengacu kepada rencana tata ruang kota dan daya dukung lingkungan yang ada.

Berdasarkan hasil pengamatan, area pemakaman tidak terdapat di wilayah Perumnas Sawojajar, namun area pemakaman itu terdapat di wilayah Jabon Kecamatan Mangliawan Kabupaten Malang. Wilayah tersebut sangat berdekatan dengan area Perumnas Sawojajar, sebagian masyarakat telah memanfaatkan fasilitas tersebut. Sedangkan, area olah raga yang ada di Perumnas Sawojajar hanya berupa lapangan voly yang terletak di Jl.Danau Sentani Utara. Adapula Velodrome yang berada di wilayah Sawojajar II, dahulu wilayah itu merupakan wilayah persawahan, lalu dilakukan pembangunan velodrome,yang merupakan area balapan sepeda. Saat ini sebagian masyarakat memanfaatkan area velodrome tiap hari minggu pagi sebagai area *bazaar*,senam pagi dan *jogging track*. Sebenarnya area velodrome merupakan area yang berpotensi tinggi untuk digunakan sebagai area olah raga.

Analisa diatas sesuai dalam penjelasan Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, sarana dasar yang utama bagi berfungsinya lingkungan permukiman, yakni:

- 1)Jaringan jalan untuk mobilitas penduduk dan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur
- 2)Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan
- 3)Jaringan saluran air hujan untuk pematusan (*drainase*) dan pencegahan banjir setempat. Selain sarana dasar kawasan permukiman juga diperlukan fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi (bangunan perniagaan/perbelanjaan yang tidak mencemari lingkungan), sosial budaya (antara lain berupa bangunan pelayanan umum dan

pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olah raga, pemakaman dan pertamanan).

Dari 3 (tiga) kemungkinan pengembangan di atas, wilayah Perumahan Nasional Sawojajar termasuk dalam kemungkinan yang ke-2 (dua). Sebagaimana dalam perhitungan proyeksi kependudukan sampai tahun 2014 maka pada tahun-tahun mendatang kebutuhan perumahan dan permukiman di Kota Malang tetap meningkat. Perumahan Sawojajar yang memahami kebutuhan perumahan dan permukiman telah melakukan pengembangan pembangunan.

Perumnas Sawojajar dapat dikatakan sebagai kawasan permukiman yang baik salah satunya dengan melihat keadaan lingkungannya. Keadaan lingkungan yang dapat diperhatikan adalah keadaan jalan yang ada hingga fasilitasnya. Keadaan jalan di Perumnas Sawojajar saat ini sebagian masih banyak yang mengalami kerusakan dan perlu dilakukan perbaikan.

Realita yang ada memang benar adanya bahwa masih banyaknya kerusakan jalan di Perumnas Sawojajar. Namun sejauh ini jala-jalan tersebut masih dapat dipergunakan sebagai salah satu fasilitas penunjang masyarakat untuk melakukan kegiatan sehari-harinya. Dengan melihat kondisi jalan yang ada di wilayah Perumnas Sawojajar memang belum dapat dikatakan sebagai permukiman yang baik. Namun apabila kita melihat melalui prasarana dan sarana yang disediakan oleh pihak developer Perumnas Sawojajar dapat dikatakan sebagai permukiman yang baik.

Berdasarkan hasil pengamatan di lapangan Perumnas Sawojajar termasuk pembangunan perumahan yang memanfaatkan lahan pertanian. Untuk, itulah sebaiknya dalam pengembangan dan pembangunannya dilakukan secara bertahap karena berdasarkan hasil pengamatan kondisi tanah pada daerah tersebut sangat subur dan masih produktif untuk dikembangkan sebagai wilayah pertanian yang akan dapat menyediakan banyak kebutuhan pangan bagi masyarakat Kota Malang.

Dalam wawancara dengan Bapak Arnold selaku Asmen Penjualan dan JNT (Jasa Nilai Tambah) Perum Perumnas Sawojajar pada tanggal 12 Januari 2009 jam 16.15 WIB mengenai fasilitas yang dimiliki oleh Perumahan Nasional Sawojajar bahwa:

”Fasilitas yang dimiliki oleh Perumnas Sawojajar ini sangatlah lengkap. Dengan kata lain Perumnas ini adalah Negara. Dimana kebutuhan masyarakat semuanya ada dan dapat terpenuhi.”

Masyarakat Perumnas Sawojajar selalu mendukung adanya perkembangan di wilayahnya. Dalam wawancara dengan masyarakat berbagai macam dikemukakan terkait dengan perkembangan wilayah Perumnas ini, menurut sdri, Annisa Nuranintyas yang bekerja sebagai karyawan swasta dan bertempat tinggal di JL. Danau Ranau IX G7B No. 10 menyatakan bahwa:

”Fasilitas yang diberikan oleh Perumnas Sawojajar sudah cukup memadai karena tiap tahun ada saja yang bertambah fasilitasnya. Contohnya tahun ini ada pembangunan SPBU dan salah satu Bank”.

Melihat Standar Pelayanan Minimal (SPM) Untuk Kawasan Perumahan Dan Permukiman serta jumlah penduduk penduduk di Perumnas Sawojajar yang berjumlah 29640 jiwa. Tingkat kebutuhan yang diperlukan oleh masyarakat setempat sangatlah kompleks.

Ketersediaan fasilitas berupa sarana perdagangan dan jasa, pendidikan, peribadatan, kesehatan, dan olah raga di Perumahan Nasional Sawojajar berdasarkan segi kuantitasnya yang didasarkan pada standar permukiman perkotaan untuk mencukupi kebutuhan penduduknya.

Sesuai dengan Perda Kota Malang nomor 7 tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang yang dalam pasal 18 ayat 3 disebutkan bahwa: “pengembang harus menyediakan sarana dan prasarana yang ada di kawasan permukiman yang meliputi:

- 1) Fasilitas umum di kawasan permukiman minimal terdapat lapangan olahraga, taman dan makam/kuburan.
- 2) Prasarana jalan, baik jalan yang menghubungkan antar rumah di dalam kawasan perumahan itu sendiri maupun jalan yang menghubungkan dengan kampung-kampung sekitarnya, serta jalan yang menghubungkan dengan jalan-jalan utama yang ada di Kota Malang yang dibuat dengan *design* jalan *boulevard* untuk jalan utama masuk perumahan.
- 3) Pelayanan dan jaringan utilitas terutama pada pelayanan listrik, telepon, air bersih/minum, drainase, dan persampahan.
- 4) Menyediakan ruang untuk perdagangan jasa maupun perkantoran dalam satu kawasan, apabila perumahan yang dikembangkan dalam skala besar.

- 5) Pengembang tidak boleh meniadakan saluran irigasi maupun saluran-saluran drainase atau sungai-sungai kecil yang ada.
- 6) Pengembang tidak boleh meniadakan lahan konservasi yang terbentuk.

Dengan melihat realita yang ada, memang yang dinyatakan oleh Bapak Arnold selaku Asmen Penjualan dan JNT (Jasa Nilai Tambah) Perumnas benar adanya. Fasilitas yang ada di Perumnas Sawojajar sangat memadai, dari fasilitas umum misalnya tempat pembayaran rekening telepon, air dan listrik, fasilitas pendidikan, dimana terdapat banyak sarana pendidikan dari tingkat playgroup hingga universitas. Fasilitas peribadatan, fasilitas perbelanjaan berupa swalayan, ruko dan pasar tradisional, tempat pembuangan sampah, sarana olahraga namun sarana ini belum sepenuhnya terpenuhi karena fasilitas yang ada saat ini hanya lapangan voli saja.

Fasilitas perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok atau dasar bagi manusia dimana merupakan suatu hunian tempat tinggal serta tempat untuk melakukan aktivitasnya. Dalam melakukan aktifitas haruslah didukung dengan adanya fasilitas yang memadai. Berbagai fasilitas yang telah diberikan oleh Perumnas Sawojajar telah sesuai dengan 3 (tiga) pilar pembangunan perumahan dan permukiman. Tiga pilar pembangunan perumahan dan permukiman yaitu:

- 1) Pembangunan ekonomi lokal dalam rangka meningkatkan daya beli masyarakat secara berkelanjutan
- 2) Peningkatan kesalingterkaitan dalam pembangunan kawasan perkotaan dan perdesaan
- 3) Pembangunan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.

Bukan hanya masyarakat yang diuntungkan, namun pelaku usaha ekonomi juga dapat diuntungkan. Wilayah Perumahan Sawojajar saat ini telah terbangun banyak bangunan, selain rumah masyarakat setempat memanfaatkan beberapa lahan sebagai tempat berwirausaha yaitu dengan membangun Rumah Toko (Ruko). Jumlah ruko di wilayah Perumahan Sawojajar telah banyak terbangun. Apa yang telah terjadi di wilayah Perumahan Sawojajar, telah sesuai dengan asas penataan ruang berupa pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara

terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum.

Penentuan kebutuhan rumah dan perumahan di wilayah Kota Malang dilakukan dengan menyesuaikan antar jumlah penduduk yang diprediksi hingga tahun 2014 dengan Berdasar Standart SKB Tiga Menteri 16 Nopember 1992 (sumber: Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 648-384/1992, Nomor 739/KPTS/1992 dan Nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman Dengan Lingkungan Hunian Yang Berimbang), dan juga disesuaikan dengan variabel dibawah ini:

- 1) Kepadatan penduduk yang direncanakan
- 2) Kepadatan bangunan yang diperlukan
- 3) *Building coverage* (BC)

Luasan kapling rumah sesuai dengan Pasal 7 Peraturan Daerah Kota Malang No.1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan bangunan:

- 1) Bentuk rumah besar/mewah 500 m² (lima ratus meter persegi) s/d 2000 m² (dua ribu meter persegi) garis sempadan bangunan lebih besar atau sama dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter
- 2) Bentuk rumah sedang /menengah 200 m² (dua ratus meter persegi) s/d 600 m² (enam ratus meter persegi) garis sempadan bangunan 5 (lima) meter sampai dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter
- 3) Bentuk rumah kecil /sederhana 80 m² (delapan puluh meter persegi) s/d 200 m² (tiga ratus meter persegi) garis sempadan bangunan 3 (tiga) sampai 4 (empat) meter

Pembangunan di wilayah Perumahan Sawojajar saat in lebih terpusat pada wilayah sawojajar 2. Dalam wawancara dengan Bapak Arnold selaku Asmen Penjualan dan JNT (Jasa Nilai Tambah) Perumnas pada tanggal 12 Januari 2009 jam 16.20 WIB mengenai pembangunan perumahan di wilayah sawojajar, bahwa:

“Semua Lahan kosong di wilayah Sawojajar I telah laku terjual, masih banyaknya lahan-lahan kosong yang masih tersisa bukanlah milik pihak Perumnas, melainkan masyarakat yang telah membelinya. Namun, saat ini pihak Perumnas hanya melakukan pengembangan di wilayah Sawojajar II saja.”

Berdasarkan wawancara di atas dan realita yang ada di Perumnas Sawojajar, memang benar adanya bahwa pengembangan-pengembangan yang dilakukan oleh pihak Perumnas saat ini hanya berpusat di wilayah Sawojajar II. Wilayah Sawojajar I juga masih sering dilakukan pembangunan rumah. Namun, pembangunan itu dilkakukan oleh pemilik lahan dan bukan oleh pihak *developer*. Pembangunan yang dibangun sendiri oleh pemilik lahan tetap dibawah pengawasan Dinas Wasbangdaling, pembangunannya juga harus disertai dengan IMB.

Dalam wawancara dengan Bapak Ir. Iwan Rizali, MM kapid Tata Ruang Dinas Wasbangdaling Kota Malang pada tanggal 17 Desember 2008 pukul 08.30 WIB, beliau mengemukakan bahwa:

“Terdapat peraturan bagi *developer* permukiman untuk menyediakan ruang terbuka hijau yaitu pada Peraturan daerah no.1 tahun 2004. Seluruh aturan-aturan tentang penyelenggaraan bangunan terdapat pada Peraturan Daerah (Perda) tersebut. Ada pula sanksi tegas yang dilakukan kepada pihak *developer* apabila kawasan permukiman yang dikerjakan tidak memperhatikan aspek lingkungan yang mengakibatkan lingkungan menjadi rusak, yaitu dengan melakukan pembongkaran pada bangunan yang tidak menyediakan Ruang Terbuka Hijau (RTH), IMB tidak akan diterbitkan. Pembongkaran yang dilakukan sesuai dengan Peraturan Daerah no. 1 tahun 2004.”

Dari hasil wawancara tersebut, cukup jelaslah bahwa disetiap pembangunan dan pengembangannya pihak *developer* haruslah mematuhi aturan yang ada. Dalam pembangunan perumahan dan permukiman di wilayah Perumnas Sawojajar pihak *developer* telah memperoleh kemanfaatan yang maksimal karena pihak *developer* telah memperhatikan faktor-faktor agar dapat. Ada lima faktor utama yang saling berkaitan dan harus dijadikan pokok perhatian bagi tertib pembangunan permukiman, yaitu:

- 1) Alam, antara lain menyangkut tentang:
 - a) Pola tata guna tanah
 - b) Pemanfaatan dan pelestarian sumberdaya alam
 - c) Daya dukung lingkungan dan taman
 - d) Area rekreasi atau olahraga.
- 2) Manusia, antara lain menyangkut tentang:
 - a) Pemenuhan kebutuhan fisik/fisiologis
 - b) Penciptaan rasa aman dan terlindung

- c) Rasa memiliki lingkungan
 - d) Tata nilai dan estetika.
- 3) Masyarakat, antara lain menyangkut tentang:
- a) Berperan sertanya (partisipasi penduduk)
 - b) Aspek hukum
 - c) Pola kebudayaan
 - d) Aspek sosial ekonomi
 - e) dan kependudukan.
- 4) Wadah/sarana kegiatan, antara lain menyangkut tentang:
- a) Perumahan, pelayanan umum: puskesmas, sekolah
 - b) Fasilitas umum: toko, pasar, gedung pertemuan
- 5) Jaringan prasarana, antara lain menyangkut tentang:
- a) Utilitas: air, gas, listrik
 - b) Transportasi: darat, laut, udara
 - c) Komunikasi. (Budihardjo 2006:64-65)

Perumnas Sawojajar yang merupakan kawasan permukiman telah menyediakan ruang terbuka hijau sebesar 60% dari luasan kawasan yang dimilikinya. Hal itu dapat dilihat dengan adanya berbagai fasilitas. Fasilitas merupakan salah satu komponen yang menunjang dalam hal pembangunan suatu area permukiman. Ketersediaan fasilitas dari segi jumlah serta skala pelayanan menjadi salah satu pertimbangan dalam menentukan fungsi permukiman atau perumahan. Begitu pula dengan perumahan Nasional Sawojajar, yang menjadi salah satu perumahan terbesar yang dimiliki oleh Kota Malang, fasilitas yang dimiliki harus memadai.

Strategi perkembangan sistem transportasi Perumnas Sawojajar harus terintegrasi dengan sistem struktur tata ruang di Kota Malang. Saat ini jalur angkutan kota yang melintas di wilayah Perumnas Sawojajar adalah jalur MM (Mulyorejo-Madyopuro), CKL (Cemorokandang -Landungsari). Angkutan umum sudah menjadi sarana transportasi umum yang penting disamping sarana transportasi yang lain bagi masyarakat di wilayah Perumnas Sawojajar. Selain Angkutan umum di wilayah Perumnas Sawojajar juga masih tersedia sarana transportasi lain, seperti becak dan ojek. Adanya berbagai sarana yang terdapat di

wilayah Perumnas Sawojajar, sangat memudahkan masyarakat setempat beraktifitas.

Hal ini sesuai dengan Perda Kota Malang nomor 7 tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang yang dalam pasal 18 ayat 3 disebutkan bahwa: “Pengembang harus menyediakan sarana dan prasarana yang ada di kawasan permukiman”. Banyaknya sarana transportasi di wilayah Perumnas Sawojajar akan mempermudah pula aksesibilitas masyarakat luar yang ingin memasuki wilayah Perumnas Sawojajar. Sarana transportasi merupakan salah satu utilitas umum, yaitu sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

4.2.2.4 Stakeholder/Pihak-Pihak Terkait Dalam Proses Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan

Pembangunan yang berkelanjutan, pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang menerus/berkelanjutan. Karenanya diperlukan dukungan sumber daya pendukungnya baik ruang dan lingkungannya, alam, kelembagaan dan finansial maupun sumber daya lainnya secara memadai. Untuk itu pembangunan yang dilakukan perlu mempertimbangkan kelestarian dan keserasian lingkungan dan keseimbangan pemanfaatan sumberdaya yang ada maupun daya dukungnya sejak tahap perencanaan, pengelolaan dan pengembangannya. Hal ini demikian agar arah perkembangannya tumbuh selaras dan serasi sesuai prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan, baik secara ekonomi, lingkungan maupun sosial dan budaya.

Secara umum, peran serta dari *Government stakeholder* (pemerintah daerah kota) memiliki peran sebagai berikut:

1) Pengendali Perkembangan Permukiman

Pemerintah Kabupaten/Kota di bidang permukiman dikonsepsikan mempunyai fungsi:

- a) Mengarahkan dan mengendalikan perkembangan permukiman sesuai dengan perkembangan kota, sehingga dapat diwujudkan pelayanan kota yang efisien;
- b) Menciptakan suasana kehidupan sosial yang kohesif dan mencegah terjadinya eksklusivitas;
- c) Memberikan pelayanan prasarana dan sarana dasar permukiman dan perkotaan;

- d) Menjamin terselenggaranya hak dan keamanan masyarakatnya dalam bermukim.

Kebijakan pemerintah pusat pada akhirnya akan lebih pada upaya pengaturan, pembinaan, serta fasilitasi nasional dalam berbagai program yang mendorong berfungsinya sistem dan proses penyelenggaraan permukiman di tingkat daerah kabupaten maupun kota. Di samping itu, fasilitasi dari pemerintah pusat dalam bidang permukiman, dimaksudkan untuk mendorong partisipasi dan peran aktif masyarakat dan pemerintah local dalam menyusun rencana dan program pembangunan permukimannya.

2) Penyelenggara Pembangunan Permukiman

Sesuai dengan kewenangan yang ada dalam UU Nomor 22 Tahun 1999 dan PP Nomor 25 Tahun 2000, seharusnya pemerintah daerah kabupaten/kota berperan secara aktif mengendalikan pertumbuhan permukiman di daerahnya. Peran tersebut diselenggarakan melalui pengaturan tata ruang, pengembangan jaringan prasarana dan sarana dasar dan pengendalian dampak lingkungan termasuk sistem pengelolaan pertanahan dan manajemen pembangunan permukiman yang berbasis kawasan. Peran dan fungsi pemerintah kota/kabupaten tersebut sangat penting karena merupakan institusi pengendali yang paling dekat dengan aktivitas pembangunan perumahan dan permukiman. Pembangunan permukiman perlu diarahkan pada permukiman skala besar. Untuk itu perlu dilakukan dengan penentuan lokasi, membangun prasarana kota, prasarana permukiman dan berbagai fasilitas umum sesuai dengan perkembangan kota. Oleh karena itu, pemerintah kabupaten/ kota perlu mempunyai perencanaan yang baik yang didukung dengan kajian kelayakan yang memadai.

3) Peningkatan Kualitas Permukiman

Secara fungsional, sebagian besar kualitas perumahan dan permukiman masih terbatas dan belum memenuhi standar pelayanan yang memadai sesuai skala kawasan yang ditetapkan, baik sebagai kawasan perumahan maupun sebagai kawasan permukiman yang berkelanjutan. Masih terdapat banyak kawasan yang tidak dilengkapi dengan berbagai prasarana dan sarana pendukung, seperti terbatasnya ruang terbuka hijau, lapangan olahraga, tempat usaha dan perdagangan secara terbatas, fasilitas sosial dan fasilitas umum, disamping masih

adanya keterbatasan di bidang prasarana dasar perumahan dan permukiman, seperti air bersih, sanitasi, dan pengelolaan limbah.

Sebagai dampaknya adalah munculnya perkembangan permukiman yang sporadis atau tidak teratur dan cenderung menjadi permukiman kumuh. Permukiman kumuh pada umumnya tumbuh terutama karena lemahnya pengendalian. Permukiman kumuh di satu pihak dianggap sebagai solusi untuk mengakomodasi masyarakat miskin, namun di lain pihak juga dianggap sebagai permasalahan kota. Kondisi permukiman tersebut upaya peningkatan kualitas permukiman kumuh dan tidak teratur ini harus menjadi perhatian pemerintah daerah otonom. Oleh karena itu pemerintah daerah otonom perlu mempunyai kebijakan penanganannya. Dalam hal ini pemerintah pusat dapat memberikan dukungan insentif dan bantuan teknis sesuai kondisi permasalahannya.

4) Peningkatan Keterpaduan dan Keserasian Kota

Salah satu sasaran dalam pembangunan nasional di bidang permukiman adalah terdorongnya pertumbuhan wilayah dan keserasian lingkungan antar wilayah melalui penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang berkelanjutan, saling mendukung dan terpadu secara sosial, ekonomi, dan lingkungan baik di perkotaan maupun di perdesaan, serta kesalingterkaitan antar kawasan. Penyelenggaraan yang berkelanjutan juga agar dicapai dengan pendayagunaan yang optimal dari sumberdaya pendukung perumahan dan permukiman. Oleh karena itu arah perkembangan permukiman perlu dikendalikan secara terpadu agar tidak terjadi eksklusivitas baik pada kasus permukiman kumuh, permukiman mewah, maupun permukiman tidak teratur lainnya. Pemerintah kabupaten/ kota perlu menanganinya agar perkembangan permukiman yang ada dapat menjadi aset dan tidak menjadi beban kota

Peran serta dari Perguruan Tinggi, LSM atau NGS (*Non Government Stakeholder*) serta Pakar di bidang Perumahan menjadi sangat diperlukan dalam mendorong pemenuhan kebutuhan perumahan secara swadaya. Terutama di dalam perannya memfasilitasi, mendampingi masyarakat dan memberdayakan masyarakat untuk bisa memahami esensi perumahan dan lingkungan layak huni serta mampu mengaplikasikan di dalam perencanaan dan permbangunan rumah dan lingkungan mereka secara swadaya dan berkelanjutan.

Selain hal itu, tentunya peran dari masyarakat dalam kegiatan pembangunan telah tercantum secara konstitusional dalam peraturan perundangan. Peran serta masyarakat ini merupakan kemitraan diantara para *stakeholder* khususnya pemerintah, swasta dan masyarakat dalam proses pembangunan.

4.2.5.5 Dampak Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan

Pengertian dampak secara umum, dalam hal ini adalah segala sesuatu yang ditimbulkan akibat adanya 'sesuatu'. Dampak itu sendiri juga bisa berarti, konsekwensi sebelum dan sesudah adanya 'sesuatu'. Pada dasarnya setiap kegiatan akan selalu menimbulkan dampak terhadap lingkungan. Dampak tersebut bisa berupa dampak positif atau negatif, demikian pula bisa berdampak besar atau kecil. Untuk itu setiap kegiatan/usaha atau pembangunan yang diprakirakan memberikan dampak penting terhadap lingkungan hidup. Pengertian dampak lingkungan, yaitu terjadinya perubahan mendasar pada kondisi kualitas lingkungan oleh akibat adanya suatu kegiatan tertentu sesuai ruang dan waktu. Perencanaan awal suatu usaha atau kegiatan pembangunan sudah harus membuat perkiraan dampak yang akan terjadi pada lingkungan hidup, baik fisik, nonfisik, dan masalah-masalah sosial budaya untuk dijadikan bahan pertimbangan agar dalam melakukan suatu pengembangan nantinya tidak akan terjadi lagi dampak yang merugikan bagi kehidupan masa yang akan datang.

Kemajuan dan perkembangan fisik kota di satu sisi merupakan daya tarik bagi penduduk untuk bertempat tinggal di perkotaan. Namun, kapasitas infrastruktur dan fasilitas di perkotaan belum sepenuhnya dapat melayani jumlah penduduk yang ada. Hal ini membawa implikasi antara lain semakin berkurangnya Ruang Terbuka Hijau (RTH), masalah penanggulangan limbah sampah karena semakin padatnya jumlah penduduk pada segi lingkungan. Dampak positifnya adalah kualitas hidup masyarakat dapat diharapkan juga mengalami peningkatan. Hal ini dikarenakan oleh adanya pengembangan perumahan dan permukiman yang berlandaskan prinsip pembangunan berkelanjutan. Bukan sekedar melihat dari sudut pandang ekonomi, social atau lingkungan saja tetapi ketiga aspek tersebut sekaligus.

Pada wilayah Perumnas Sawojajar dalam menanggulangi beberapa dampak yang ditimbulkan dari pengembangan permukiman, ada beberapa hal yang harus diperhatikan. yaitu adanya pengendalian pembangunan yaitu dengan: Rencana Zoning&Kebijakan, Flexibilitas&Zoning, Menentukan Permintaan, Perubahan Peruntukan, Pengkaplingan, Denda Perencanaan, Mendefinisikan pembangunan. hal-hal tersebut merupakan beberapa system dalam pengendalian pembangunan<http://ncamud.blog.friendster.com/2008/11/pengelolaan-permukiman/>.

Penggunaan pola kasiba dan lisiba pada pembangunan berskala besar yang dilaksanakan secara terpadu dan terkoordinasi dengan program pembangunan daerah guna pengendalian terhadap bencana banjir sapat pula dilakukan .

Beberapa hal tersebut diatas sangat penting adanya, mengingat kebutuhan lahan untuk keperluan perumahan dan permukiman, serta adanya efisiensi penggunaan lahan serta pengawasan pembangunan dalam rangka pengembangan permukiman dapat berjalan. Sehingga tidak terjadi lagi ketimpangan dan bencana lingkungan nantinya. Perumnas Sawojajar yang saat ini dalam rangka melakukan pengembangan juga haruslah memperhatikan pola-pola pembangunan, agar dampak yang buruk tidak terjadi di wilayah permukiman sawojajar. Perumnas Sawojajar memang sering mengalami banjir, namun hanya dibeberapa wilayah saja, hal itu dikarenakan oleh berbagai macam persoalan.

Perkembangan perumahan dan permukiman yang sangat pesat sering kurang terkendali dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan konsep pembangunan yang berkelanjutan, mengakibatkan banyak kawasan-kawasan rendah yang semula berfungsi sebagai tempat parkir air (*retarding pond*) dan bantaran sungai telah berubah menjadi daerah permukiman yang dihuni penduduk. Kondisi ini akhirnya meningkatkan volume air permukaan yang masuk ke saluran drainase dan sungai. Hal-hal tersebut diatas membawa dampak di satu pihak mengurangi kemampuan daya serap lahan atas air hujan yang turun, di lain pihak berdampak rendahnya kemampuan drainase mengeringkan kawasan terbangun dan rendahnya kapasitas seluruh prasarana pengendali banjir (sungai, polder-polder, pompa-pompa, pintu-pintu pengatur) untuk mengalirkan air ke laut.

Dalam upaya mewujudkan lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan maka arah kebijakan penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang terkait dengan penanganan strategis bencana banjir adalah dengan melakukan penerapan tata lingkungan permukiman yang memperhatikan:

- a) Arahan rencana tata ruang;
- b) Aspek daya dukung dan keserasian lingkungan; dan
- c) Pelembagaan Rencana induk Pengembangan Pembangunan Perumahan dan permukiman di Daerah (RP4D) sebagai acuan penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

4.2.2.6 Faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Wilayah Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan di Perumahan Nasional Sawojajar Kota Malang

Faktor yang berperan dalam pengembangan wilayah perumahan dan permukiman yang berkelanjutan di wilayah Perumnas Sawojajar adalah:

1) Jumlah penduduk

Penduduk dalam suatu wilayah atau kawasan merupakan obyek sekaligus subyek dalam perencanaan. Kondisi penduduk menjadi tolak ukur penyediaan ruang untuk kegiatan di suatu wilayah, kawasan maupun daerah. Elemen-elemen kependudukan merupakan indikator yang harus dimengerti dalam mengetahui tingkat perkembangan suatu wilayah, oleh sebab itu kebijaksanaan-kebijaksanaan pengembangan suatu wilayah tergantung dari perkembangan penduduknya.

Begitu pula di Perumnas Sawojajar Kota Malang kebijaksanaan pengembangan wilayah perumahan dan permukiman yang dilakukan oleh pemerintah Kota Malang adalah untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan dan permukiman karena adanya kondisi penduduk yang jumlahnya semakin meningkat. Selain itu adanya permasalahan penduduk yang penyebarannya tidak merata. Dengan adanya kebijakan pengembangan wilayah perumahan dan permukiman yang alokasi ruang dan penataannya mengikuti arahan dalam RTRW maka kedua permasalahan tersebut dapat di atasi yaitu kebutuhan penduduk akan perumahan dan permukiman dapat terpenuhi dan kepadatan penduduk di pusat kota dapat dikurangi. Hal ini sesuai dengan UUPR pasal 4 yang menyebutkan bahwa:

“Tujuan penataan perumahan dan permukiman adalah memberi arah pada persebaran penduduk yang rasional”.

2) Ketersediaan Lahan

Lahan merupakan modal dasar yang harus disediakan dalam setiap kegiatan pembangunan, terutama dalam hal pengembangan wilayah yang dalam hal ini adalah pengembangan wilayah perumahan dan permukiman. Wilayah Perumnas Sawojajar memiliki ketersediaan lahan yang masih cukup banyak. Hal itu dapat dilihat dengan adanya pengembangan pembangunan, yaitu dengan melakukan pembangunan Sawojajar II. Saat ini pembangunan Sawojajar II terus dilakukan, namun fasilitas yang diberikan belum lengkap layaknya pembangunan Sawojajar I, hal ini dikarenakan pembangunan Sawojajar II dilakukan pada tahun 1996. Jika dihitung pembangunannya baru berlangsung selama 14 Tahun.

Untuk mewujudkan lingkungan yang sehat dan berkelanjutan, pengembang harus memberi kompensasi atas hilangnya daerah resapan karena digunakan membangun perumahan. Untuk wilayah yang memungkinkan, dalam satu permukiman yang relatif luas harus ada embung untuk menampung air hujan, juga dengan membangun sumur resapan di setiap rumah.

3) Koordinasi

Koordinasi merupakan faktor yang paling penting dalam menentukan keberhasilan suatu kegiatan, yang dalam hal ini adalah pengembangan wilayah perumahan dan permukiman. Adanya kendala masih terbatasnya kapasitas pemerintah daerah sebagai koordinator pembangunan di daerahnya, terutama dalam mengorganisir semua potensi pembangunan permukiman di daerahnya. Untuk itu dipandang penting untuk segera dilakukan peningkatan kapasitas daerah melalui dukungan fasilitasi nasional dari pemerintah pusat untuk mendorong berfungsinya sistem dan proses penyelenggaraan permukiman di tingkat daerah kabupaten maupun kota.

Dengan adanya kordinasi yang baik antara pemerintah, swasta dan masyarakat sebagai pelaksana pembangunan akan meminimalisir konflik antar kepentingan dalam pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan. Sejauh ini koordinasi antara pemerintah, developer, dan masyarakat sudah cukup baik dalam hal

pengembangan wilayah perumahan dan permukiman di Perumnas Sawojajar Kota Malang.

Dimana peran developer dalam memberikan ide telah dilakukan dalam usaha pengembangan wilayah meskipun ada beberapa ketentuan dalam pelaksanaannya belum dipenuhi, seperti penyediaan fasilitas pemakaman di wilayah permukiman baru. Selanjutnya mengenai koordinasi dengan masyarakat, masyarakat telah mendukung terealisasinya pengembangan wilayah perumahan dan permukiman, yaitu berupa kesediaan mereka untuk menjual tanahnya yang termasuk dalam rencana alokasi ruang bagi pengembangan wilayah perumahan dan permukiman, walaupun ada beberapa yang menolak itu karena mereka ingin membangun perumahan di wilayah tersebut dan ingin menikmati fasilitas yang disediakan pengembang. Dan hal tersebut bukan suatu permasalahan yang akan dapat menghambat jalannya proses pengembangan wilayah perumahan dan permukiman

4) Pendanaan

Pendanaan merupakan faktor yang berperan dalam kegiatan pengembangan wilayah perumahan dan permukiman, dimana pendanaan juga merupakan permasalahan yang bersifat umum dalam setiap pembangunan daerah, tidak terkecuali di Perumnas Sawojajar Kota Malang. Ternyata dalam hal pembiayaan pembangunan perumahan dan permukiman di Perumnas Sawojajar Kota Malang, pemerintah masih sangat tergantung pada investasi swasta dan pinjaman Bank (BTN), yaitu melalui kredit kepemilikan rumah (KPR-BTN), hal ini mengingat kemampuan penyediaan dana oleh pemerintah sangat terbatas. Langkah ini diambil pemerintah sebagai suatu kebijakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman bagi masyarakat Kota Malang karena sampai saat ini masih belum adanya mobilisasi dana dan daya daya dunia usaha oleh masyarakat secara maksimal.

Kebijakan umum pengadaan perumahan di perkotaan yaitu pembangunan perumahan diselenggarakan dengan bantuan fasilitas pemerintah melalui perumnas dan BTN. (Budihardjo 2005:103)

5) Fasilitas pelayanan

Ketersediaan fasilitas pelayanan ini dapat mempengaruhi minat para investor maupun konsumen dalam pemilihan lokasi untuk membangun perumahan dan

permukiman di wilayah Perumnas Sawojajar. Hal ini tidak lepas dari tingkat aksesibilitas dari lokasi ini pada kawasan-kawasan dengan tingkat intensitas kegiatan tinggi yaitu kawasan perdagangan dan jasa yang juga kebanyakan terakumulasi di kawasan ini sehingga pihak pengembang tersebut bisa menjual perumahan dengan harga yang cukup tinggi.

Begitu pula dengan sebagian masyarakat, mereka lebih memilih tinggal dan membangun perumahan di wilayah yang mempunyai fasilitas pelayanan yang lengkap demi memperoleh kemudahan dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Berarti disini penyebaran atau keberadaan fasilitas pelayanan sangat menentukan lokasi pengembangan wilayah perumahan dan permukiman.

6) Sistem Pengembangan Permukiman

Diperlukan upaya untuk mengintegrasikan perencanaan pembangunan permukiman serta perencanaan kawasan/ wilayah agar terjadi keserasian perkembangan dan pertumbuhan kawasan. Dengan demikian pemahaman terhadap hubungan antara penyelenggaraan permukiman dengan perencanaan kawasan/ wilayah yang fungsional dan responsif terhadap perkembangan dan tantangan yang dihadapi diharapkan dapat melahirkan keseimbangan antara pembangunan di perkotaan dan kawasan sekitarnya/ perdesaan. Keseimbangan yang selaras dan saling mendukung tersebut diharapkan dapat ikut mengendalikan terjadinya urbanisasi, sehingga mutu dan daya dukung kawasan/ lingkungan perkotaan dapat lebih terjaga.

Dengan demikian pembangunan permukiman memerlukan koordinasi yang baik agar semua pelaku dan sektor yang terkait sehingga dapat terjalin kerja sama secara optimal untuk mewujudkan lingkungan yang serasi, harmonis dan produktif. Dalam pengertian tersebut juga terindikasi pentingnya peran dan fungsi pemerintah, baik pusat maupun daerah dalam pengaturan, pembinaan, pelayanan, serta pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman.

7) Kualitas SDM (Sumber Daya Manusia)

Masih kurangnya kualitas SDM/personalia dalam pengembangan perumahan dan permukiman juga merupakan faktor yang tidak bisa dianggap sepele. Peran dan dukungan dari masyarakat, tingkat kesadaran masyarakat untuk menjaga, merawat

serta tingkat kemampuan masyarakat merupakan faktor yang diharapkan oleh pemerintah maupun pihak pengembang. Oleh karena itu peranan dari pihak *non government stakeholder* yang terdiri dari pihak Perguruan Tinggi, pihak LSM, pihak Pakar Perumahan harus berperan aktif dalam mengawasi, memfasilitasi dan membantu masyarakat di perumahan dan permukiman. Karena kita tahu, *skill* setiap manusia itu sangat berbeda, jadi sangat dibutuhkannya peran dari pihak ke 3 yang dapat membantu masyarakat.

4.2.2.7 Prinsip-Prinsip Pembangunan Berkelanjutan Pada Pengembangan Kawasan Perumahan Nasional Sawojajar, Kota Malang

Prinsip keberlanjutan adalah bahwa dalam setiap pengambilan keputusan atau tindakan pembangunan mulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan, pengendalian dan pemeliharaan kegiatan harus telah mempertimbangkan sistem pelestariannya Prinsip-prinsip berkelanjutan berkelanjutan sebagai pendekatan baru berdasarkan pertimbangan keterkaitan dan kesalingtergantungan pembangunan ekonomi, pembangunan sosial dan pembangunan lingkungan. Pengertian Pembangunan berkesinambungan (*sustainable development*) sebagai suatu proses perubahan yang di dalamnya eksploitasi sumberdaya, arah investasi, orientasi pengembangan teknologi, dan perubahan kelembagaan semuanya dalam keadaan yang selaras serta meningkatkan potensi masa kini dan masa depan untuk memenuhi kebutuhan dan aspirasi manusia.

Pembangunan berkelanjutan di sektor permukiman diartikan sebagai pembangunan permukiman termasuk di dalamnya pembangunan kota secara berkelanjutan sebagai upaya yang berkelanjutan untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi dan kualitas lingkungan sebagai tempat hidup dan bekerja semua orang. Intinya pembangunan permukiman yang berkelanjutan merupakan upaya untuk meningkatkan kualitas hidup secara berkelanjutan.

Pola pembangunan berkelanjutan mengharuskan pengelolaan sumber daya alam harus dilakukan secara rasional dan bijaksana. Dalam pengembangan kawasan permukiman yang berkelanjutan, pola pengembangan dan pembangunannya juga harus dilakukan secara rasional dan bijaksana. Kawasan Perumnas Sawojajar yang merupakan salah satu area permukiman yang padat

penduduk, dalam upaya pengelolaannya haruslah meningkatkan kemakmuran masyarakatnya yang tinggal dan bermukim di wilayah tersebut.

Perumahan dan prasarana lingkungan merupakan kebutuhan dasar setiap keluarga, yang diciptakan dan merupakan factor yang sangat penting dalam stabilitas social, dinamika dan produktivitas masyarakat. Di samping itu pembangunannya sendiri dapat memberikan sumbangan bagi pertumbuhan ekonomi dan perluasan lapangan kerja.

Prinsip dasar dan pandangan umum yang mendukung keberlanjutan antara lain:

- 1) Prinsip Humanisme
- 2) Prinsip *Government Power*
- 3) Prinsip Kebijaksanaan
- 4) Prinsip Kepedulian
- 5) Prinsip Dinamika yang Relevan
- 6) Prinsip Kebersamaan
- 7) Prinsip Tanggung Jawab
- 8) Prinsip Nilai Ekonomis
- 9) Prinsip Pemerataan
- 10) Prinsip Partisipasi
- 11) Prinsip Keanekaragaman
- 12) Prinsip Integrasi. (http://www.bktrn.org/public/Panduan_Kawasan.pdf:17-18)

Dari beberapa prinsip keberlanjutan di atas, wilayah Perum Perumnas termasuk dalam beberapa prinsip, yaitu: Prinsip *Government Power*, Prinsip Kebijaksanaan, Prinsip Kepedulian, Prinsip Dinamika yang Relevan, Prinsip Kebersamaan, Prinsip Tanggung Jawab, Prinsip Pemerataan, Prinsip Partisipasi, Prinsip Keanekaragaman, Prinsip Integrasi. Prinsip-prinsip keberlanjutan tersebut juga merupakan hubungan antara masyarakat di wilayah perumnas Sawojajar. Secara mekanisme keberadaan prinsip-prinsip tersebut lebih cenderung kepada fasilitas serta sarana yang. Pembangunan Berkelanjutan yang merupakan pemenuhan kebutuhan masa sekaang tanpa mengurangi dan merugikan kebutuhan masa yang akan datang. Prinsip-prinsip tersebut menyangkut akan fasilitas/sarana kebersihan lingkungan, penyediaan air minum, tempat buang air dan tempat buang sampah. Prinsip dasar inilah yang nantinya akan menjadi panduan untuk

melakukan pembangunan yang berkelanjutan. Keseluruhan prinsip-prinsip di atas harus dipahami benar oleh seluruh lapisan, mulai dari Pemerintah Daerah kota, pihak pengembang, dan tentunya seluruh masyarakat Perumnas Sawojajar, Malang.

Pembangunan dan pengembangan di Perumnas Sawojajar menitikberatkan pada perbaikan dan pengadaan rumah untuk mengimbangi pertumbuhan penduduk, optimalisasi penggunaan tanah-tanah potensial serta menampung mobilitas penduduk/tenaga kerja yang potensial.



BAB 5

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada pembahasan sebelumnya mengenai pelaksanaan Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan dengan studi kasus pada Perumahan Nasional Sawojajar, Kota Malang. Maka pada bagian penutup berikut ini akan diberikan kesimpulan dan beberapa saran yang diharapkan bermanfaat bagi semua lapisan masyarakat. Berikut adalah kesimpulandan uraian pada pembahasan sebelumnya yaitu:

- 1) Perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada Perumahan Sawojajar, Kota Malang yaitu sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2009-2029:
 - a) Pembangunan rumah tidak boleh merusak kondisi lingkungan yang ada.
 - b) Dalam penataan rumah harus memperhatikan lingkungan dan harus berpegang pada ketentuan KDB dan KLB yang telah ditetapkan.
 - c) Pada kawasan-kawasan atau lokasi-lokasi yang berfungsi sebagai ruang terbuka hijau dan bersifat khusus sebaiknya tidak dialihfungsikan untuk permukiman atau kegiatan lain yang diperkirakan dapat menurunkan kualitas lingkungan seperti Taman Malabar, Hutan Kota Lowokwaru, Lapangan Rampil, dan lokasi lainnya.
 - d) Mendorong partisipasi masyarakat untuk mengadakan rumah sendiri tetapi penataannya harus mengikuti rencana tata ruang dan advisplanning yang dikeluarkan oleh Dinas Permukiman dan Prasarana Wailayah.
 - e) Konsep untuk menangani lingkungan permukiman harus dilakukan dengan pemasyarakatan konsolidasi tanah.
 - f) Untuk pengembangan perumahan yang dilakukan oleh developer harus disertai juga dengan pembangunan fasilitas umum dan sosial terutama pada RTH dan lapangan olahraga, tempat ibadah, makam, perbelajaan, serta jalan yang menghubungkan dengan jalan yang ada disekitarnya dan jalan utama kota.
 - g) Pada kawasan terbangun kota, harus disediakan ruang terbuka hijau yang cukup yaitu:

- 1..Untuk kawasan padat, minimum disediakan area 10% dari luas total kawasan.
 2. Untuk kawasan yang berkepadatan bangunannya sedang harus disediakan ruang terbuka hijau minimum 20% dari luas kawasan.
 3. Untuk kawasan berkepadatan bangunan rendah harus disediakan ruang terbuka hijau minimum 30% terhadap luas kawasan secara keseluruhan.
 4. Untuk kawasan permukiman taman harus disediakan ruang terbuka hijau 60% terhadap luas kawasan secara keseluruhan.
- 2) Dinas Wasbangdaling, Badan urusan tanah dan rumah, dinas perijinan kota Malang, Kepala wilayah setempat, di setujui Walikota Malang, merupakan *stakeholders* yang terkait dan ikut terlibat dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman di kota Malang.selain dari Bappeda Kota Malang.
- 3) Faktor-faktor yang berperan dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan pada Perumahan Sawojajar, Kota Malang yaitu:
- a) Jumlah penduduk
 - b) Ketersediaan Lahan
 - c) Koordinasi
 - d) Fasilitas pelayanan
 - e) Pendanaan
- 4) Pengembangan kawasan Perumahan Sawojajar, Kota Malang telah sesuai dengan prinsip-prinsip Pembangunan Berkelanjutan, yaitu dengan terciptanya prinsip Kebijakanaksanaan dan prinsip partisipasi.

5.2 Saran

Dari uraian mengenai Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan dengan studi kasus pada Perumahan Nasional Sawojajar Kota Malanyang telah diuraikan pada pembahasan sebelumnya maka saran-saran yang dapat diberikan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D) Kota Malang Tahun 2004, terdapat Standar Pelayanan Minimal (SPM) Untuk Kawasan Perumahan dan Permukiman. Sebainya Perumnas Sawojajar dapat memberikan pelayanan sesuai dengan SPM tersebut. Dimana tersedianya lahan untuk area pemakaman serta area olahraga.

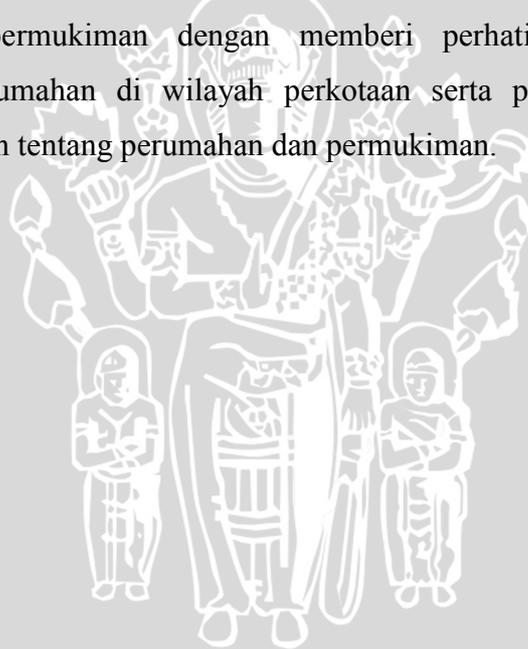
- 2) Dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2001 - 2011 telah direncanakan alokasi lahan yang dapat dikembangkan sebagai areal perumahan dan permukiman, namun nampaknya alokasi yang termuat tersebut dalam RTRW belum mampu menjabarkan secara teknis. Sedangkan RP4D bersifat sangat teknis, implementatif dan strategis, khususnya dalam perencanaan dan pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman. Dengan adanya RP4D, skenario mewujudkan program pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman di kota Malang akan semakin jelas. Pedoman penyusunan RP4D adalah dalam rangka ikut memantapkan pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. Oleh karena itu agar pelaksanaan program RP4D ini bisa berjalan dengan optimal, tertib dan terorganisir dengan baik diperlukan suatu kebijakan dari pemerintah daerah untuk memberi kejelasan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman di kota Malang.
- 3) Program RP4D bisa berjalan lancar dan optimal jika didukung oleh peraturan perundangan lainnya. Misalnya peraturan tentang perijinan dan perluasan sumber pembiayaan pembangunan. Selain itu harus tetap dilakukan monitoring dan supervisi terhadap pelaksanaan RP4D oleh berbagai pihak sesuai dengan tugas dan kewenangannya, jika diperlukan bisa dilakukan kaji ulang berkala terhadap perkembangan kandungan RP4D.
- 4) Pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan swasta tampak tidak terjalin dalam suatu kegiatan yang terpadu. Sebaiknya adanya keterpaduan atau koordinasi antara keduanya demi berlangsungnya pembangunan yang ditujukan untuk masyarakat. Sehingga diharapkan nantinya terwujud operasionalisasi kelembagaan perumahan dan permukiman yang sesuai dengan semangat otonomi daerah dan dapat mendorong terwujudnya kemitraan pemerintah dan swasta.
- 5) Pelaksanaan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman melalui program pemanfaatan ruang, perlu adanya pengendalian agar tetap

sesuai dan selaras dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan telah disahkan. Adanya kecenderungan pengembangan perumahan dan permukiman yang tidak teratur dan kurang serasi dengan lingkungannya kan memberikan dampak negative bagi lingkungan yang ada disekitarnya. Karena itu kebijakan pengembangan perumahan dan permukiman harus diarahkan pada pengembangan permukiman berbasis kawasan. Upaya pengendalian pembangunan dan Pengembangan perumahan dan permukiman terdiri atas kegiatan pengawasan dan penertiban. Kegiatan pengawasan dilakukan dalam bentuk pelaporan, pemantauan, dan evaluasi, sedangkan untuk kegiatan penertiban dilakukan dalam bentuk peneanaan sanksi langsung dan tidak langsung, sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

- 6) Pembangunan terus-menerus terjadi di wilayah Perumnas Sawojajar, terutama dengan adanya perluasan wilayah dan penambahan bangunan. Sebaiknya pemerhatian untuk terjadinya pemanasan global (*global warming*) yang saat ini sedang terjadi lebih diperhatikan yaitu lebih ditekankan pada aspek lingkungannya. Dengan melakukan penanaman pohon dan memperbanyak ruang terbuka hijau. Perbaikan jalan di wilayah Perumnas Sawojajar juga lebih diperhatikan hal ini terkait dengan kenyamanan masyarakat setempat selaku pengguna jalan.
- 7) Pembangunan Perumnas Sawojajar termasuk pembangunan perumahan yang memanfaatkan lahan pertanian. Untuk, itulah sebaiknya dalam pengembangan dan pembangunannya dilakukan secara bertahap karena berdasarkan hasil pengamatan kondisi tanah pada daerah tersebut sangat subur dan masih produktif untuk dikembangkan sebagai wilayah pertanian yang akan dapat menyediakan banyak kebutuhan pangan bagi masyarakat Kota Malang..
- 8) Untuk mewujudkan lingkungan yang sehat dan berkelanjutan, pengembang harus memberi kompensasi atas hilangnya daerah resapan karena penggunaan lahan untuk pengembangan perumahan. Untuk wilayah yang memungkinkan, dalam satu permukiman yaqng relative luas harus ada embung untuk menampung air hujan, juga dengan membangun sumur resapan di setiap rumah. Pengadaan sumur resapan di wilayah Perumnas Sawojajar ini juga sangat

diperlukan karena kebutuhan akan sumur resapan akan dirasakan manfaatnya pada masa yang akan datang. Perbaikan gorong-gorong juga sangat diperlukan hal ini akan mengurangi terjadinya banjir di wilayah Perumnas Sawojajar.

- 9) Dalam rangka mewujudkan keserasian pendayagunaan ruang dan lahan , maka perlu terus ditingkatkan fasilitasi pelaksanaan penataan ruang kawasan permukiman yang transparan dan partisipatif.
- 10) Pelaksanaan pengembangan perumahan dan permukiman berkelanjutan perlu didukung oleh sistem pembiayaan yang berasal dari berbagai sumber pendanaan (*blended financial*).
- 11) Perlu adanya reformasi di bidang pertanahan dan pengendalian tata ruang guna mengatasi berbagai kendala dalam pengembangan perumahan dan permukiman. Dan peningkatan pengelolaan keterpaduan pembangunan perumahan dan permukiman dengan memberi perhatian khusus pada pengembangan perumahan di wilayah perkotaan serta penyelesaian revisi perundang-undangan tentang perumahan dan permukiman.



DAFTAR PUSTAKA

- Aji, Firman B, et.al. 1990. *Perencanaan dan Evaluasi: Suatu system untuk proyek pembangunan*. Bina Aksara, Jakarta.
- Arthur B, Gallion, et.al. 1994. *Pengantar Perancangan Kota*. Airlangga, Jakarta.
- Blaang, C. Djemabut. 1986. *Perumahan dan permukiman sebagai kebutuhan pokok*. Yayasan obor Indonesia, Jakarta.
- Budiharjo, Eko. 2005. *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung
_____. 2006. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: ALUMNI
- Hadiati, Hermin K. 1993. *Implementasi UU No. 24/1992*. Unair, Surabaya.
- Jayadinata, T, Johara. 1986. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan wilayah*. ITB, Bandung.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi ketiga. 2007. Balai Pustaka, Jakarta.
- Keputusan Walikota Malang Nomor 338 Tahun 2004 Tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pengawasan Bangunan dan Pengendalian Lingkungan Kota Malang.
- Keputusan Walikota Malang Nomor 349 Tahun 2004 Tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang
- Miles dan Huberman. 1992. *Analisa Data Kualitatif*. Jakarta: UI-Press.
- Moleong, Lexy J. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan.
- Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2001-2011.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional.
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2009-2029.
- Rencana Pemabangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah Kota Malang Tahun 2004
- Soekarwi. 1990. *Prinsip Dasar Perencanaan Pembangunan (Dengan Pokok Bahasan Khusus Perencanaan Pembangunan Daerah)*. CV. Rajawali, Jakarta.
- S. Pamuji. 1985. *Pembinaan Perkotaan di Indonesia*. Bina Aksara, Jakarta.

- Sudriamunawar, Haryono. 2002. *Pengantar Study Administrasi Pembangunan*. Mandar Maju, Bandung.
- Syafrudin, Ateng. 1993. *Perencanaan Administrasi Pembangunan Daerah*. Mandar Maju, Bandung.
- Tarigan, Robinson. 2008. *Perencanaan pembangunan Wilayah*. Bumi Aksara, Jakarta.
- Tjokromidjojo, Bintoro. *Pengantar Administrasi Pembangunan*.s LP3ES, Jakarta, 1994 dan 1996.
- Undang-undang Nomor 24 tahun 1992 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah.

Internet

- Akil, Sjarifuddin. 2003. “*Kebijakan Pemerintah Dalam Mendukung Pelaksanaan Kewenangan Kabupaten/ Kota Bidang Permukiman Di Era Otonomi Daerah*”, diakses pada tanggal 6 November 2008 dari http://www.pu.go.id/Ditjen_mukim/ensiklopedia/perumahan/rakernas91203.pdf
- Asian Development Bank. 2000. “*Pembangunan Perkotaan dan Perumahan*”, diakses pada tanggal 25 Oktober 2008 dari <http://www.adb.org/Documents/Translations/Indonesian/Urban-Dev-ID.pdf>
- Badan Koordinasi Tata Ruang Nasional (BKTRN). 2001. “*Panduan Penataan Ruang & Pengembangan Kawasan*”, diakses pada tanggal 25 Oktober 2008 dari http://www.bktrn.org/public/Panduan_Kawasan.pdf
- Direktorat Pengembangan Kawasan Khusus Dan Tertinggal Bappenas. 2004. “*Tata Cara Perencanaan Pengembangan Kawasan Untuk Percepatan Pembangunan Daerah*”, diakses pada tanggal 24 Oktober 2008 dari http://kawasan.bappenas.go.id/images/HasilKajian/tata_cara.pdf
- “*Era Global, Peran Litbang Harus Optimal*”, diakses pada 20 November 2008 dari <http://www.d-infokom-jatim.go.id/news.php?id=15374>
- Iskandar Mahi, Ivon. 2003. “*Perencanaan Pembangunan Perikanan Budidaya Laut (Marine Culture Development Planning)*”, diakses pada tanggal 24 Oktober 2008 dari http://tumoutou.net/702_07134/i_iIskandar_mahi.htm.
- ITB Central Library. 2008. “*Evaluasi Lokasi Kawasan Permukiman Kota Cimahi Menggunakan Analisis Sistem Informasi Geografis*”, diakses pada tanggal 6 November 2008 dari <http://72.14.235.104/search?q=cache:Kx8q7uqVeaYJ:digilib.itb.ac.id/gdl.php%3Fmod%3Dbrowse%26op%3Dread%26id%3Djbtitbpbp-gdl-siskaameli-28385%26q%3DArea+%22Kawasan+Permukiman%22&hl=id&ct=clnk&cd=3&gl=id>.

Kecenk's Blog. 2008. "*Pengelolaan Permukiman*", diakses pada tanggal 21 November 2008 dari <http://ncamud.blog.friendster.com/2008/11/pengelolaan-permukiman/>

Kurniasih, Sri. "*Usaha Perbaikan Pemukiman Kumuh Di Petukangan Utara-Jakarta Selatan*", diakses pada tanggal 24 oktober 2008 dari <http://peneliti.bl.ac.id/wp-content/uploads/2007/06/srikurniasihсна2007.pdf>.

Kwanda, Timoticin. 2003. "*Pembangunan Permukiman Yang Berkelanjutan Untuk Mengurangi Polusi Udara*", diakses pada tanggal 24 Oktober 2008 dari <http://puslit2.petra.ac.id/ejournal/index.php/ars/article/viewPDFInterstitial/15783/15775>.

"*Pembangunan Perkotaan Dan Perdesaan, Perumahan Dan Permukiman*", diakses pada tanggal 25 Oktober 2008 dari <http://www.bappenas.go.id/index.php?module=Filemanager&func=download&pathext=ContentExpress/&view=pj98/Bab-10-PJ%201998%20cek.doc>.

"*Perencanaan Pembangunan(Development Planning)*", diakses pada tanggal 25 Oktober 2008 dari http://tsharto.staff.gunadarma.ac.id/Downloads/files/2362/DevPlanning-Session_01.pdf.

Rahmadi, Andi. 2002. "*Air Sebagai Indikator Pembangunan Berkelanjutan*", diakses pada 21 November 2008 dari http://tumoutou.net/702_04212/andi_rahmadi.htm

Wikipedia. 2007. "*Pembangunan Berkelanjutan*", diakses pada tanggal 24 Oktober 2008 dari http://id.wikipedia.org/wiki/Pembangunan_berkelanjutan



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
FACULTY OF ADMINISTRATIVE SCIENCE

Jl. Mayjen Haryono No.163 Malang 65145
Telp. (0341) 553737, 568914, 556703, dan 551611 pes. 205 Fax (0341) 553737
E- mail: fia@brawijaya.ac.id

Program Studi: S1 Adm. Publik* S1 Adm Bisnis* DIII Kesekretarian* DIII Pariwisata* Magister Ilmu Administrasi Publik & Bisnis. dan* S3 Ilmu Administrasi

PERMOHONAN WAWANCARA

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Nama : Adisa Maulita
2. Judul Skripsi : Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan (Studi Kasus pada Perumnas Sawojajar, Malang)

Ingin mengajukan permohonan wawancara, sehubungan dengan penelitian yang sedang saya kerjakan guna memenuhi kelengkapan data penelitian.

Berikut ini akan saya lampirkan beberapa pertanyaan sebagai berikut :

- 1) Bagaimanakah perencanaan pengembangan kawasan permukiman di kota Malang?
- 2) Siapakah *stakeholders* yang terkait dan ikut terlibat dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman di kota Malang?
- 3) Bagaimanakah proses perencanaan itu?
- 4) Bagaimanakah *sustainable development* (pembangunan berkelanjutan) di kota Malang?
- 5) Bagaimanakah penerapannya dan pelaksanaannya?
- 6) Apakah perencanaan pengembangan kawasan permukiman sudah memperhatikan indikator pembangunan berkelanjutan?



- 7) Bagaimanakah indikator *suistanable development* (pembangunan berkelanjutan) diintegrasikan dalam perencanaan pembangunan kawasan permukiman?
- 8) Apakah proses perencanaan juga melibatkan masyarakat umum?
- 9) Melalui cara bagaimana?
- 10) Apakah ada sosialisasi terlebih dahulu kepada masyarakat umum?
- 11) Apakah pernah dalam perencanaan pembangunan kawasan permukiman menimbulkan konflik?
- 12) Bila ada, kapan dan bagaimana proses penyelesaiannya?
- 13) Apakah ada konsultan asing dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman sampai saat ini?
- 14) Apakah perencanaan pengembangan kawasan permukiman di kota Malang sudah sesuai dengan prinsip pembangunan berkelanjutan?
- 15) Bagaimanakah hubungan kerja antara Bappeko dengan Wasbangdaling dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman?



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
FACULTY OF ADMINISTRATIVE SCIENCE

Jl. Mayjen Haryono No.163 Malang 65145

Telp. (0341) 553737, 568914, 556703, dan 551611 pes. 205 Fax (0341) 553737

E- mail: fia@brawijaya.ac.id

Program Studi: S1 Adm. Publik* S1 Adm. Bisnis* DIII Kesekretarian* DIII Pariwisata* Magister Ilmu Administrasi Publik & Bisnis, dan* S3 Ilmu Administrasi

PERMOHONAN WAWANCARA

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Nama : Adisa Maulita
2. Judul Skripsi : Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan
(Studi Kasus pada Perumnas Sawojajar, Malang)

Ingin mengajukan permohonan wawancara, sehubungan dengan penelitian yang sedang saya kerjakan guna memenuhi kelengkapan data penelitian.

Berikut ini akan saya lampirkan beberapa pertanyaan sebagai berikut :

- 1) Apakah pengertian sebenarnya dari pembangunan berkelanjutan berwawasan lingkungan?
- 2) Dalam konsep pembangunan berkelanjutan, selalu menekankan pada aspek lingkungan, sejauh manakah fungsi Wasbangdaling itu sendiri?
- 3) Sudah sejauh manakah peran serta Wasbangdaling dalam pengawasan pembangunan pada aspek lingkungan?
- 4) Dalam konsep pembangunan berkelanjutan, telah dijelaskan bahwa setiap kegiatan pembangunan harus tetap memperhatikan aspek lingkungan. Tetapi kenyataannya sampai saat ini, banyak sekali kegiatan pembangunan tersebut kurang memperhatikan aspek lingkungan. Bagaimanakah menurut bapak?



- 5) Bagaimanakah dengan pembangunan di bidang permukiman yang kurang memperhatikan aspek lingkungan?
- 6) Apakah ada peraturan bagi pihak developer permukiman untuk menyediakan ruang terbuka hijau?
- 7) Apakah ada sanksi tegas kepada pihak developer kawasan permukiman yang tidak memperhatikan aspek lingkungan sehingga lingkungan menjadi rusak? Bisa dijelaskan?
- 8) Apakah selama ini masyarakat ikut dilibatkan secara langsung dalam pengawasan pembangunan khususnya di bidang lingkungan?
- 9) Apakah pernah terjadi konflik antara pihak developer permukiman dengan masyarakat umum? Bila pernah terjadi bagaimana penanganannya?
- 10) Sekarang ini di perumahan Sawojajar sedang dibangun kawasan pertokoan terpanjang seJawa Timur. Apakah nantinya, setelah pembangunan tersebut rampung tidak semakin membuat suhu di kawasan Sawojajar menjadi meningkat? Dan juga akan membuat saluran gorong-gorong menjadi tersumbat yang akan menyebabkan datang terjadinya banjir pada saat musim penghujan datang? Bisa dijelaskan?
- 11) Kriteria-kriteria apa sajakah yang menjadi landasan pokok agar suatu kawasan permukiman dapat dikatakan menjadi kawasan permukiman yang baik? Dilihat dari aspek lingkungannya.
- 12) Apakah perumahan Sawojajar sudah tergolong dalam kriteria permukiman yang baik? Bisa dijelaskan?
- 13) Program-program apa sajakah yang sudah dilaksanakan oleh Wasbangdaling untuk mewujudkan pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan yang berwawasan lingkungan? Bisa disebutkan contoh program-programnya?



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
FACULTY OF ADMINISTRATIVE SCIENCE

Jl. Mayjen Haryono No.163 Malang 65145
Telp. (0341) 553737, 568914, 556703, dan 551611 pes. 205 Fax (0341) 553737
E- mail: fia@brawijaya.ac.id

Program Studi: S1 Adm. Publik* S1 Adm. Bisnis* DIII Kesekretarian* DIII Pariwisata* Magister Ilmu Administrasi Publik & Bisnis. dan* S3 Ilmu Administrasi

PERMOHONAN WAWANCARA

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Nama : Adisa Maulita
2. Judul Skripsi : Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan
(Studi Kasus pada Perumnas Sawojajar, Malang)

Ingin mengajukan permohonan wawancara, sehubungan dengan penelitian yang sedang saya kerjakan guna memenuhi kelengkapan data penelitian.

Berikut ini akan saya lampirkan beberapa pertanyaan sebagai berikut :

- 1) Bagaimanakah konsep awal pembangunan Perumahan Nasional Sawojajar pada saat pembangunannya?
- 2) Sampai saat ini, pengembangan-pengembangan apa sajakah yang sudah dilakukan oleh pihak developer di Perumahan Nasional Sawojajar?
- 3) Kita ketahui bahwa dalam konsep pembangunan berkelanjutan, ada 3 dasar. Yaitu pembangunan ekonomi, pembangunan sosial, dan pembangunan lingkungan. Bisakah anda memberikan contoh pembangunan fisik di bidang ekonomi, sosial, dan lingkungan?
- 4) Apakah pihak developer selalu berperan aktif dalam program-program pengembangan kawasan permukiman berkelanjutan?



- 5) Selama ini, apakah pernah terjadi komplain dari masyarakat penghuni Perumahan Nasional Sawojajar mengenai pembangunan sarana dan prasarana fisik?
- 6) Apabila pernah terjadi, bagaimanakah pihak developer mengatasinya?
- 7) Kita melihat dan kita juga tahu, bahwa seringkali pembangunan sarana dan prasarana fisik di bidang ekonomi itu selalu saja membawa dampak negatif bagi lingkungan, misalnya pembangunan ruko membuat banjir. Terkadang setiap pembangunan fisik di sektor ekonomi tidak disertai dengan penanaman pohon atau tumbuh-tumbuhan. Bagaimanakah pihak developer mengatasi hal ini?
- 8) Selama ini fungsi developer itu seperti apa sajakah dalam kaitannya dengan pengembangan kawasan pemukiman?
- 9) Apakah pihak developer selalu mengalami “benturan” dengan pihak Pemerintah Kota selaku pengawas pembangunan? Misalnya: Pihak developer ingin membangun bangunan fisik baru, tetapi pihak Pemerintah Kota tidak menyetujuinya dengan alasan lingkungan atau alasan lainnya.
- 10) Jika Pernah terjadi ”benturan” seperti di atas, bagaimanakah jalan tengahnya?
- 11) Kesimpulannya, apakah pembangunan yang sudah berjalan di Perumahan Nasional Sawojajar sudah sesuai dengan konsep pembangunan permukiman berkelanjutan?



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
FACULTY OF ADMINISTRATIVE SCIENCE

Jl. Mayjen Haryono No.163 Malang 65145

Telp. (0341) 553737, 568914, 556703, dan 551611 pes. 205 Fax (0341)553737

E- mail: fia@brawijaya.ac.id

Program Studi: S1 Adm. Publik* S1 Adm. Bisnis* DIII Kesekretarian* DIII Pariwisata* Magister Ilmu Administrasi Publik & Bisnis, dan* S3 Ilmu Administrasi

PERMOHONAN WAWANCARA

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Nama : Adisa Maulita
2. Judul Skripsi : Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan
(Studi Kasus pada Perumnas Sawojajar, Malang)

Ingin mengajukan permohonan wawancara, sehubungan dengan penelitian yang sedang saya kerjakan guna memenuhi kelengkapan data penelitian.

Nama :
Usia :
Jenis Kelamin :
Pekerjaan :
Alamat :

- 1) Sudah berapa lamakah bapak/ibu/saudara berdomisili di Perumahan Nasional (Perumnas) Sawojajar?

Jawab:.....

- 2) Menurut bapak/ibu/saudara, apakah Perumnas Sawojajar sudah memberikan fasilitas yang memadai?

Jawab:.....

- 5) Menurut bapak/ibu/saudara, hendaknya pihak Perumnas Sawojajar menekankan perbaikan/pembangunan dalam segi ekonomi, sosial, atau lingkungan?

Jawab:.....

.....

.....

.....

- 6) Dilihat dari 3 (tiga) segi di atas, segi manakah yang menurut bapak/ibu/saudara mengalami perkembangan yang sangat pesat dari awal bapak/ibu/saudara mendiami Perumnas Sawojajar sampai dengan saat ini?

Jawab:.....

.....

.....

.....

- 7) Kita ketahui, sampai saat ini banjir sering terjadi di Perumnas Sawojajar, Apakah pihak Perumnas dan pemerintah Kota telah berupaya menanggulangi banjir yang selalu terjadi?

Jawab:.....

.....

.....

.....



- 8) Apakah pernah terjadi komplain dan himbauan dari masyarakat Perumnas Sawojajar kepada pihak Pemerintah Kota dan Developer Perumnas Sawojajar tentang masalah banjir yang sering melanda kawasan Perumnas Sawojajar?

Jawab:.....

- 9) Jika pernah, apakah ada tanggapan dari pemerintah kota dan pihak developer Perumnas sawojajar? Tanggapan seperti apakah yang diberikan?

Jawab:.....

- 10) Mengenai sumur resapan yang bisa dikatakan sebagai salah satu upaya untuk mencegah banjir di Perumnas Sawojajar, apakah selama ini bapak/ibu/saudara pernah mendapat penjelasan dari pihak developer?

Jawab:.....

- 11) Apakah ada perbedaan suhu pada saat bapak/ibu/saudara rasakan pada saat awal mendiami Perumnas sawojajar sampai dengan saat ini?

Apabila ada, menurut anda faktor-faktor apa sajakah yang menyebabkan terjadinya perbedaan suhu udara?

Jawab:.....

- 12) Kesimpulannya, menurut bapak/ibu/saudara, Apakah Perumnas Sawojajar sudah dapat dikatakan sebagai permukiman yang baik dilihat dari segi ekonomi, sosial dan lingkungan?

Jawab:.....

- 13) Apakah ada saran-saran atau kritikan bapak/ibu/saudara kepada pihak Pemerintah Kota dan pihak Developer untuk kemajuan dan perbaikan di Perumnas Sawojajar?

Jawab:.....



TERIMA KASIH



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
FACULTY OF ADMINISTRATIVE SCIENCE

Jl Mayjen Haryono No.163 Malang 65145
Telp. (0341) 553737, 568914, 556703 dan 551611 pes. 205 Fax.(0341) 553737
E-mail: fia@brawijaya.ac.id

Program Studi: S1 Adm. Publik, S1 Adm. Bisnis, DIII Kesekretariatan, DIII Pariwisata, Magister Ilmu Administrasi Publik & Bisnis, dan S3 Ilmu Administrasi

Nomor : 070 /J.10/T.147/PC/2008
Lampiran : -
Hal : Riset

Kepada : Yth. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat
di Malang

Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Brawijaya Malang mohon dengan hormat bantuan Bapak/Ibu/Saudara untuk memberikan kesempatan melakukan riset/survey bagi mahasiswa :

Nama : Adisa Maulita
Alamat : Jl. Danau Bratan Raya No. 21 Malang
Nim : 0510313003
Jurusan : Administrasi Publik
Konsentrasi : Administrasi Pembangunan
Tema : Perencanaan Pengembangan Kawasan Permukiman Berkelanjutan.
(Studi Kasus Pada Perumahan Nasional Sawojajar, Kota Malang)
Lamanya : Desember 2008 – Januari 2009
Peserta : 1 (satu) orang

Demikian atas bantuan dan kesediaan Bapak/Ibu/Saudara, kami ucapkan terima kasih.

Malang, 2 Desember 2008

a.n. Dekan

Ketua Jurusan Administrasi Publik



Prof. Drs. Solichin Abdul Wahab, M.A. Ph.D.

NIP. 130 704 332



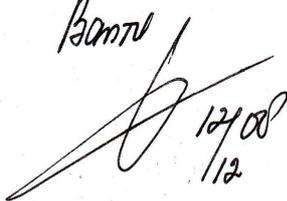
PEMERINTAH KOTA MALANG
DINAS PENGAWASAN BANGUNAN DAN PENGENDALIAN LINGKUNGAN

Jl. Simpang Mojopahit No. 1 Telp. (0341) 366385 - 331600 MALANG

LEMBAR DISPOSISI

Surat dari : <i>BAKESBANS</i>	Diterima tanggal <i>12-12-08</i>
Tanggal : <i>4-12-08</i>	Indeks <i>1053</i>
Nomor : <i>072/1038/SC.73.405/08</i>	Kode :
Sifat :	Diteruskan kepada :
Lampiran :	1. Yth. Ka. Bagian TU (<input checked="" type="checkbox"/>)
Perihal : <i>Survei/Revisi</i>	2. Yth. Ka. Bid. Tata Ruang ()
	3. Yth. Ka. Bid. Pengawasan Bangunan ()
	4. Yth. Ka. Bid. Pengendalian Lingkungan (<input checked="" type="checkbox"/>)
	5. Yth. Ka. Bid. Penyuluhan dan Pengaduan ()

ISI DISPOSISI

Bantu

12/12/08

Yth. G. Swam/R. Adi. W.

tolong content dilayani





PEMERINTAH KOTA MALANG
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
(**BAPPEDA**)

Jalan Tugu No. 1 Phone (0341) 366922 Fax. (0341) 328771 Malang 65119

SURAT KETERANGAN

Nomor : 072/ 85 /35.73.402/2009

Berdasarkan surat dari Ketua Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang tanggal 2 Desember 2008 nomor : 8730/J.10/1.14/PG/2008 perihal Permohonan mencari data/penelitian, maka bersama ini kami beritahukan bahwa mahasiswa tersebut dibawah ini :

N a m a : ADISA MAULITA
N P K. : 0510313003
Semester : VIII - FIA
Jurusan : Ilmu Administrasi Publik
Perguruan Tinggi : Universitas Brawijaya Malang

Telah melaksanakan penelitian/survey mencari data di kantor BAPPEDA Kota Malang sejak bulan Desember 2008 s/d. 20 Januari 2009.

Malang, 2 Pebruari 2009

An. KEPALA BAPPEDA KOTA MALANG

Sekretaris

Dra. SUNSTJAWATI, MSi.

Pembina Tingkat I
NIP. 010 165 500





PERUM PERUMNAS
(NATIONAL URBAN DEVELOPMENT CORPORATION)
KANTOR REGIONAL VI CABANG MALANG

SURAT KETERANGAN

Nomor : Reg.VI/Cab.ML/435/04/2009

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Syaiful Hiadayat
Jabatan : Manager Cabang Malang
Alamat : Terusan Danau Kerinci Blok I E 13 - 16 , Malang

Menerangkan bahwa :

Nama : Adisa Maulita
Nim : 0510313003
Alamat : Jl. Danau Bratan Raya No. 21 Malang .

Telah mengadakan penelitian sebagai bahan pembuatan skripsi di Kantor Perum - Perumnas Cabang Malang dengan Judul : Perencanaan, Pengembangan Kawasan Pemukiman Berkelanjutan mulai Desember 2008 sampai dengan Januari 2009.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 8 April 2009

Manager Cabang



Syaiful Hidayat