

KATA PENGANTAR

Dalam menjalankan fungsi dan Tugas Pokok Direktorat Jenderal Cipta Karya, telah disusun suatu **Panduan Pelaksanaan Peremajaan Kawasan Permukiman Perkotaan**.

Panduan pelaksanaan ini disajikan dalam bahasa yang sederhana agar seluruh proses dapat diikuti dengan baik. Untuk hal-hal yang bersifat teknis dilampirkan spesifikasi teknis yang apabila perlu dapat dimodifikasi sesuai dengan kondisi setempat.

Panduan pelaksanaan ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai acuan bagi semua kalangan yang akan bergiat dalam penanganan peremajaan kawasan permukiman perkotaan.

Akhirnya kepada semua pihak yang terkait, diharapkan dapat memanfaatkan sebaik-baiknya buku panduan ini dan menyebarkan. Atas bantuan dan peran serta semua pihak disampaikan terima kasih.

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
I PENDAHULUAN	1
II PENGERTIAN	2
III MAKSUD, TUJUAN dan SASARAN	4
IV KRITERIA LOKASI	5
4.1. Kriteria Kota	5
4.2. Kriteria Kawasan Permukiman	5
4.3. Tingkatan Kekumuhan Kawasan Permukiman	6
V PRINSIP-PRINSIP DASAR PENANGANAN PEREMAJAAN	8
VI KOMPONEN UTAMA PROGRAM	11
VII TAHAPAN KEGIATAN	14
7.1. Tahapan Persiapan	14
7.2. Tahapan Pelaksanaan	20
7.3. Tahapan Pengelolaan dan Pemeliharaan	22
7.4. Tahapan Pengembangan	23
VIII PENUTUP	25
LAMPIRAN	26

PANDUAN PELAKSANAAN PEREMAJAAN KAWASAN PERMUKIMAN KOTA (URBAN RENEWAL)

I. PENDAHULUAN

Kondisi banyak kota di Indonesia yang umumnya berkembang pesat dan berfungsi sebagai pusat kegiatan serta menyediakan layanan primer dan sekunder, telah mengundang penduduk dari daerah perdesaan untuk mendapatkan kehidupan yang lebih baik serta berbagai kemudahan lain termasuk lapangan kerja. Kondisi tersebut di atas mengakibatkan hal sebagai berikut:

- Terjadinya penambahan penduduk yang lebih pesat dibanding kemampuan Pemerintah di dalam menyediakan hunian serta layanan primer lainnya.
- Tumbuhnya kawasan permukiman yang kurang layak huni, bahkan yang terjadi pada berbagai kota cenderung berkembang menjadi kumuh dan tidak sesuai lagi dengan standard lingkungan permukiman yang sehat.
- Pada kota-kota yang menunjukkan tingkat *primacy* (dominasi) yang tinggi, penguasaan lahan oleh sekelompok penduduk secara tidak legal juga cukup tinggi. Lahan mana berkembang cepat menjadi hunian sementara yang kumuh dan seringkali bukan pada peruntukan perumahan dalam RUTR.

UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Pasal 27 ayat (2) menyatakan bahwa **kegiatan yang dilakukan dalam rangka peningkatan kualitas permukiman meliputi upaya melalui perbaikan atau pemugaran, peremajaan serta pengelolaan dan pemeliharaan yang berkelanjutan.**

Peremajaan itu sendiri diartikan sebagai **upaya untuk meningkatkan kualitas melalui kegiatan perombakan dengan perubahan yang mendasar dan penataan yang menyeluruh terhadap kawasan hunian yang tidak layak huni tersebut.**

Upaya yang dilakukan dalam rangka peremajaan:

- Secara bertahap dan sering kali **mengakibatkan perubahan yang mendasar**,
- **Bersifat menyeluruh** dalam suatu kawasan permukiman yang sangat tidak layak huni, yang secara fisik sering tidak sesuai lagi dengan fungsi kawasan semula.
- Difokuskan pada **upaya penataan menyeluruh terhadap seluruh kawasan hunian kumuh**, rehabilitasi dan atau penyediaan prasarana dan sarana dasar, serta fasilitas pelayanan sosial ekonomi yang menunjang fungsi kawasan ini sebagai daerah hunian yang layak.
- Memerlukan partisipasi aktif masyarakat dalam seluruh rangkaian kegiatannya.

Dengan demikian, peremajaan merupakan salah satu bentuk bantuan program yang diberikan oleh Pemerintah untuk meningkatkan kualitas permukiman. Dalam perjalanan pelaksanaannya, program peremajaan telah mengalami berbagai perubahan dan penyempurnaan, baik dalam mekanisme pelaksanaan, cakupan program bahkan dalam pendekatan dasarnya.

Dalam kaitan tersebutlah panduan pelaksanaan program peremajaan kawasan permukiman perkotaan ini disusun dan dipersiapkan.

II. PENGERTIAN

Program peremajaan kawasan permukiman didefinisikan sebagai:

Kegiatan untuk meningkatkan kesejahteraan dan harkat masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dilakukan melalui penataan dan perbaikan kualitas yang lebih menyeluruh terhadap kawasan hunian yang sangat kumuh.

Melalui kegiatan tersebut masyarakat difasilitasi dan distimulasi untuk secara bersama memperbaiki kehidupan dan penghidupannya. Untuk itu penataan kembali keseluruhan kawasan hunian kumuh tersebut diberikan sebagai kegiatan fasilitasi dan stimulasi yang dilaksanakan berazaskan:

- **TRIBINA sebagai satu kesatuan upaya**, artinya setiap paket bantuan program kegiatannya mencakup 3 (tiga) fokus garapan manusia dengan memperhatikan tatanan sosial kemasyarakatan, penataan lingkungan fisik dan kualitas hunian serta pengembangan kegiatan usaha ekonominya.
- **PEMBERDAYAAN** artinya setiap kegiatan yang dilakukan **diarahkan pada suatu proses pemampuan, penggalian sumber daya lokal** serta pemberian peran yang lebih besar kepada masyarakat untuk berperan sebagai pelaku utama (*leading actors*)
- **Perhatian dan keberpihakan** dengan menempatkan aspirasi, kepentingan serta keputusan masyarakat sebagai acuan penyusunan program dan kegiatan. Salah satu kunci dalam upaya meremajakan kawasan permukiman perkotaan ini adalah penyediaan lahan yang dapat menjamin keberadaan masyarakat untuk tetap dekat dengan lingkungan/sumber pendapatannya.
- **Percepatan proses memukimkan** masyarakat yang memerlukan pada rumah yang lebih layak dan lingkungan yang lebih tertata dan prospektif dengan cara yang berkelanjutan. Proses mana ditempuh melalui cara yang terjangkau dengan memperhatikan kemampuan ekonomi masyarakat antara lain fasilitasi penyediaan rumah sewa, penyediaan bantuan dana bergulir untuk memugar rumah.
- Melalui KEPPRES No. 05 Tahun 1992 Pemerintah memfasilitasi proses pemukiman kembali masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh di atas tanah negara.
- **Sebaiknya dilaksanakan sebagai kegiatan 'multi years'** artinya kegiatan ini akan lebih sempurna apabila dilaksanakan secara sekuensial, diawali dengan persiapan sosial kemasyarakatan yang matang dipandu oleh adanya rencana tindak komunitas (Community Action Plan/CAP) berjangka menengah atau 5 tahun.

III. MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN

MAKSUD

1. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang tinggal di perkampungan di daerah perkotaan, melalui penataan kembali lingkungan perumahan.
2. Mendorong Pemerintah Kota untuk lebih memberikan perhatian terhadap upaya peningkatan kualitas permukiman, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yang tinggal di kawasan permukiman kumuh perkotaan.

TUJUAN

1. Mewujudkan kawasan permukiman di perkotaan dan perdesaan yang lebih tertib, tertata dan terencana, sebagai bagian dari kawasan perkotaan atau perdesaan.
2. Mendorong percepatan peningkatan kemampuan perangkat pelaksana pembangunan serta kemampuan swadaya masyarakat.
3. Memberikan kepastian hukum dalam bermukim (*security of tenure*) melalui penataan dan penggunaan lahan permukiman secara lebih berdaya guna dan berhasil guna.

SASARAN

1. **SASARAN FUNGSIONAL** adalah tercapainya **masyarakat yang mandiri** memenuhi kebutuhannya, akan rumah layak dalam lingkungan sehat, tertib dan terencana dan **melembaganya pembangunan perumahan dan permukiman menjadi gerakan** yang mengakar pada karsa masyarakat.
2. **SASARAN OPERASIONAL** adalah:
 - Peningkatan kembali kondisi dan fungsi kawasan perkotaan yang menurun produktifitas maupun kualitas pemanfaatannya karena berbagai sebab.
 - Penghapusan atau pengurangan kawasan permukiman kumuh di perkotaan secara nasional dan konsepsional.

3. **SASARAN LOKASI** adalah lingkungan permukiman kumuh di perkotaan baik yang berlokasi pada peruntukan perumahan dalam RUTR pada tanah/lahan ilegal atau pada daerah bantaran banjir.

IV. KRITERIA LOKASI

Peremajaan lingkungan permukiman dapat dilakukan pada kawasan dengan kriteria berikut:

4.1. Kriteria Kota:

Peremajaan lingkungan permukiman ini dapat dilakukan pada kawasan dengan kriteria berikut:

1. Kota-kota di kawasan andalan.
2. Kota-kota yang berfungsi strategis (ibukota propinsi atau kabupaten atau kota-kota yang mempunyai fungsi khusus).
3. Kota-kota yang sedang melaksanakan program kali bersih atau penataan kembali daerah-daerah bantaran banjir yang telah berkembang menjadi hunian tidak resmi kelompok masyarakat berpenghasilan sangat rendah
4. Kota-kota dengan angka lingkungan permukiman kumuh yang relatif tinggi.
5. Diprioritaskan bagi kota-kota PPW (Pusat Pengembangan Wilayah) atau PKL (Pusat Pengembangan Lokal) juga bagi Kota yang mempunyai fungsi khusus (pusat pertumbuhan kecil, pusat permukiman nelayan/tepi air, dll.).
6. Bagi daerah perdesaan, program ini diprioritaskan untuk kawasan permukiman kumuh yang berada pada pusat-pusat kegiatan strategis seperti desa nelayan dengan intensitas kegiatan yang relatif tinggi, pusat-pusat permukiman pada daerah perbatasan dan atau pada kawasan andalan dll.

4.2. Kriteria Kawasan Permukiman:

1. Kawasan bisa berada atau tidak berada pada peruntukan perumahan dalam RUTR/RDTR Kota atau Kabupaten. Jika tidak pada peruntukan perumahan, perlu dilakukan review terhadap rencana tata ruang atau rencana turunannya.
2. Kondisi kawasan permukimannya sangat kumuh (langka prasarana/sarana dasar, sering kali tidak terdapat jaringan jalan lokal ataupun saluran pembuangan atau pematusan).
3. Kepadatan nyata di atas 500 jiwa/ha untuk kota besar dan sedang dan di atas 750 jiwa/ha untuk kota metro.
4. Lebih dari 60% rumah tidak/kurang layak huni dengan angka penyakit akibat buruknya lingkungan permukiman cukup tinggi (ISPA, diare, penyakit kulit, dll.)
5. Intensitas permasalahan sosial kemasyarakatan cukup tinggi (urban crime, keresahan serta kesenjangan yang tajam, dll.)

4.3. Tingkatan Kekumuhan Kawasan Permukiman

Berikut dijelaskan kondisi kekumuhan pada kawasan perkotaan yang sulit dipertahankan baik sebagai hunian maupun kawasan fungsional lain. Jenis kekumuhan yang perlu dihapuskan atau dikurangi dengan prinsip didayagunakan (direvitalisasi atau di-refungsionalkan) adalah sebagai berikut:

1. Kawasan Kumuh Di Atas Tanah Legal

Yang dimaksud dengan kawasan kumuh legal adalah permukiman kumuh (dengan segala ciri sebagaimana disampaikan dalam kriteria) yang berlokasi di atas lahan yang dalam RUTR diperuntukkan sebagai zona perumahan. Untuk model penanganannya dapat dilakukan dengan beberapa pendekatan, yaitu:

a. Model Land Sharing

Yaitu penataan ulang di atas tanah/lahan dengan tingkat kepemilikan masyarakat cukup tinggi. Dalam penataan kembali tersebut, masyarakat akan mendapatkan kembali lahannya dengan luasan yang sama sebagaimana yang selama ini dimiliki/dihuni secara sah, dengan memperhitungkan

kebutuhan untuk prasarana umum (jalan, saluran dll). Beberapa prasyarat untuk penanganan ini antara lain:

- Tingkat pemilikan/penghunian secara sah (mempunyai bukti pemilikan/penguasaan atas lahan yang ditempatinya) cukup tinggi dengan luasan yang terbatas.
- Tingkat kekumuhan tinggi dengan kesediaan lahan yang memadai untuk menempatkan prasarana dan sarana dasar.
- Tata letak permukiman tidak terpola.

b. Model Land Consolidation

Model ini juga menerapkan penataan ulang di atas tanah yang selama ini telah dihuni. Beberapa prasyarat untuk penanganan dengan model ini antara lain:

- Tingkat penguasaan lahan secara tidak sah (tidak memiliki bukti primer pemilikan/penghunian) oleh masyarakat cukup tinggi.
- Tata letak permukiman tidak/kurang berpola, dengan pemanfaatan yang beragam (tidak terbatas pada hunian).
- Berpotensi untuk dikembangkan menjadi kawasan fungsional yang lebih strategis dari sekedar hunian.

Melalui penataan ulang dimungkinkan adanya penggunaan campuran (*mix used*) hunian dengan penggunaan fungsional lain.

2. Kawasan Kumuh Di Atas Tanah Tidak Legal

Yang dimaksudkan dengan tanah tidak legal ini adalah kawasan permukiman kumuh yang dalam RUTR berada pada peruntukan yang bukan perumahan. Disamping itu penghuniannya dilakukan secara tidak sah pada bidang tanah; baik milik negara, milik perorangan atau Badan Hukum.

Contoh nyata dari kondisi ini antara lain: permukiman yang tumbuh di sekitar TPA (tempat pembuangan akhir persampahan), kantung-kantung kumuh sepanjang bantaran banjir, kantung kumuh yang

berasal di belakang bangunan umum dalam suatu kawasan fungsional, dll.

Penanganan kawasan permukiman kumuh ini antara lain melalui:

- a. Resettlement/pemindahan penduduk pada suatu kawasan yang khusus disediakan, yang biasanya memakan waktu dan biaya sosial yang cukup besar, termasuk kemungkinan tumbuhnya kerusuhan atau keresahan masyarakat. Pemindahan ini apabila permukiman berada pada kawasan fungsional yang akan/perlu direvitalisasikan sehingga memberikan nilai ekonomi bagi Pemerintah Kota/Kabupaten.
- b. Konsolidasi lahan apabila dalam kawasan tersebut akan dilakukan re-fungsionalisasi kawasan dengan catatan sebagian lahan disediakan bagi lahan hunian, guna menampung penduduk yang kehidupannya sangat bergantung pada kawasan sekitar ini, bagi penduduk yang masih ingin tinggal di kawasan ini dalam rumah sewa.
- c. Program ini diprioritaskan bagi permukiman kumuh yang menempati tanah-tanah negara dengan melakukan perubahan atau review terhadap RUTR.

V. PRINSIP-PRINSIP DASAR PENANGANAN PEREMAJAAN

Dari batasan serta pemahaman tentang dasar penanganan peremajaan permukiman tersebut di atas, diperoleh prinsip-prinsip peremajaan yang harus mendasari seluruh konsepsi peremajaan permukiman kumuh, adalah:

1. Penanganan terpadu Multi-sektor

Penanganan peremajaan permukiman kumuh dilandasi unsur keterpaduan antar sektor terkait secara komprehensif. Proses pembangunannya bersifat multi year dan menyeluruh, sesuai tanggung jawab dan peran masing-masing yang terlibat (Pemerintah, swasta, masyarakat).

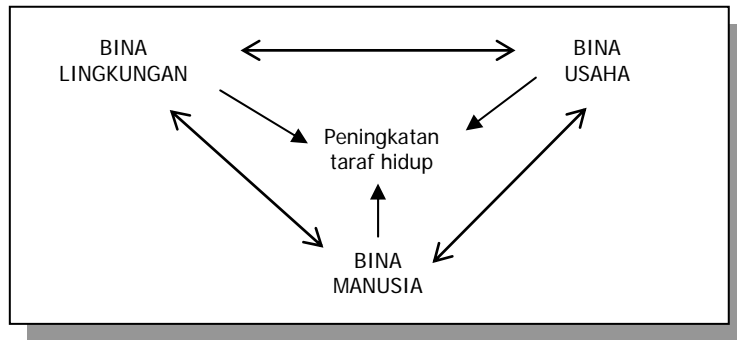
2. Bertumpu pada masyarakat

Menempatkan masyarakat sebagai subyek pembangunan, sehingga terdapat keterlibatan masyarakat dalam proses pembangunan, meliputi:

- a. aspek perencanaan
- b. aspek pelaksanaan
- c. aspek pemanfaatan dan pemeliharaan

Peremajaan harus dilaksanakan dengan pola Tridaya yang dalam prosesnya saling mendukung satu dengan yang lain.

- a. Bina Peningkatan Usaha Ekonomi
- b. Bina Peningkatan Sosial Kemasyarakatan
- c. Bina Pengembangan Fisik Lingkungan



3. Asas keterjangkauan/ Affordability

Rasionalisasi dari biaya sosial dan ekonomi dari lingkungan kehidupan kumuh membuat subsidi silang bagi masyarakat berpenghasilan rendah terjustifikasi. Dengan demikian akan ada pemisahan antara komponen-komponen peremajaan yang *cost recovery* dan *non cost recovery*. Komponen *cost recovery* dihitung dalam kelayakan proyek dan dibebankan kepada masyarakat.

Komponen *non cost recovery* diarahkan dalam bentuk-bentuk *public investment* yang dapat ditawarkan pada sektor-sektor lain, sehingga tidak dibebankan kepada masyarakat. Melalui mekanisme subsidi silang maka tiap bagian proyek yang *cost recovery* menjadi mungkin terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

4. Pembangunan berkelanjutan (sustainability)

Peremajaan permukiman kumuh harus dapat berkelanjutan. Beberapa prasyarat untuk pembangunan berkelanjutan antara lain: harus di dasarkan atas kebutuhan (*needs assesment*); Penetapan keadaan awal yang harus dimiliki, keadaan akhir yang akan dicapai serta dampak sosial budaya; Dampak lingkungan (alamiah); Kesepakatan institusional untuk melaksanakan program pembangunan; bagaimana mengatasi beban O&M jangka panjang; Penggunaan teknologi tepat guna; Kemudahan replikasi.

Agar program peremajaan yang dilakukan dapat dilaksanakan sendiri oleh Kota dengan kekuatan sendiri, dibutuhkan prasyarat berikut:

- Pelaksanaan program merupakan kesepakatan Kota.
- Didukung oleh sistem inventory yang mampu memberikan informasi keadaan awal setiap Kota serta permasalahannya (sosial, ekonomi, fisik) dan potensi yang dimiliki.
- Dampak sosial ekonomi program
- Kemampuan kelembagaan termasuk sumber daya manusia.
- Kemampuan Pemda untuk membiayaa (*affordability*) pelaksanaan program berkelanjutan Operational & Maintenance (O&M) serta re investasi.
- Penerapan sistem pengelolaan peremajaan kawasan kumuh yang berdasarkan sistem pengelolaan sumber daya terpadu.

5. Membangun tanpa Mengusur dengan Preservasi sosio-ekonomi

Proses peremajaan diharapkan tidak mengusur masyarakat baik secara langsung (*displacement*) maupun secara tidak langsung atau bertahap (*gentrification process*) . preservasi sosial ekonomi dimaksudkan untuk membantu masyarakat menggali dan mengenali bakat, potensi, kemampuan, kelebihan yang sudah atau mungkin belum terlihat secara jelas, lalu mengakomodasikan ke dalam bentuk-bentuk bina usaha dan bina manusia yang didukung oleh bina fisik.

6. Efisiensi dalam Redistribusi lahan

Peremajaan dapat menjadi mekanisme redistribusi lahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta memungkinkan pencadangan lahan bagi kepentingan penggalian sumber pembiayaan pembangunan.

Peremajaan berarti suatu upaya mengintervensi kegagalan mekanisme pasar lahan perkotaan. Apabila hak atas lahan berhasil diakses masyarakat, maka konsep-konsep besar seperti *self help* (swadaya), *enabling* (memampukan), dalam pembangunan masyarakat miskin akan terakselerasi dengan sendirinya.

7. Public-Private Partnership (Kemitraan)

Interaksi antar pelaku pembangunan yang terjadi adalah interaksi antara pihak yang setara, meskipun berbeda fungsi, sehingga terbentuk kerabat kerja pembangunan. Tujuannya adalah penggalangan semaksimal mungkin peran dan fungsi para pelaku yang terlibat.

VI. KOMPONEN UTAMA PROGRAM

Untuk setiap paket program akan ditetapkan sejumlah dana sesuai dengan ketentuan pada tahun anggaran bersangkutan, guna membiayai pelaksanaan dan atau pengadaan komponen utama (termasuk biaya operasional proyek) sebagai berikut:

- 6.1. Penyiapan masyarakat yang selama ini dikenal sebagai BINA MANUSIA, dan saat ini diperkenalkan dengan sebutan baru **PEMBERDAYAN SOSIAL KEMASYARAKATAN**.
- 6.2. Rehabilitasi, peningkatan atau penyediaan prasarana dan sarana primer (berskala lokal/permukiman), yang diperkenalkan dengan sebutan **PENDAYA GUNAAN PRASARANA DAN SARANA** yang dilaksanakan berdasarkan suatu Community Action lan (CAP) berjangka 5 tahunan.
- 6.3. Bantuan bergulir yang bersifat stimulatif untuk memugar rumah yang tidak/kurang layak huni.

6.4. Bantuan bergulir dan atau penyediaan sarana usaha untuk pengembangan kegiatan usaha ekonomi lokal. Diperkenalkan dengan sebutan **PEMBERDAYAAN KEGIATAN USAHA EKONOMI (dulu Bina Usaha)**.

6.5. **Pengembangan Kelembagaan**

a. **Pelaku Pembangunan**

- **PEMERINTAH**, yang memegang peranan selaku katalisator dan fasilitator untuk terjadinya hubungan antar dan antara pelaku pembangunan, dalam rangka membuka akses ke arah sumber daya dan peluang pembangunan.

Kelompok ini berperan dalam perumusan dan penentuan kebijaksanaan, memberikan bimbingan teknik dan manajemen, menciptakan berbagai kemudahan, membina kelembagaan kelompok swadaya masyarakat serta membantu terwujudnya mobilisasi sumber daya masyarakat.

- **SWASTA**, yang terdiri dari unsur usaha swasta seperti pengembang perumahan / developer, konsultan pendamping, konsultan pembangunan, asuransi serta lembaga keuangan dan perbankan.

Kelompok ini berperan dalam penyediaan lahan murah, mitra pembangunan, pemupukan modal, upaya penggerakan dan pendampingan, dan lain sebagainya.

- **KELOMPOK MASYARAKAT**, yang merupakan kumpulan individu yang senasib sepenanggungan terikat oleh tujuan yang sama.

b. **Fungsi Koordinasi**

- **Koordinasi Monitoring dan Pengendalian** Fungsi ini dikembangkan pada setiap tingkatan Kota. Hasil kegiatan monitoring serta berbagai temuan yang terjadi di lapangan kiranya akan merupakan masukan berharga

baik bagi pemerintah pusat maupun pemerintah kota untuk merumuskan kebijaksanaan dan langkah yang diperlukan.

□ **Pengembangan Peluang dan Akses Ke Arah Sumber Daya**

- Termasuk dalam fungsi ini antara lain:
- Pembentukan lembaga yang membantu terbentuknya KSM, yang dapat membuka akses ke arah berbagai sumber dana murah dan dana antara (bridging fund).
- Mengkoordinasikan peluang dan sumber daya pembangunan di tingkat propinsi.

□ **Kegiatan Pendampingan**, yang diselenggarakan di tingkat II, berunsurkan lembaga pengembang perumahan serta Pemerintah Kota yang tugasnya mencakup:

- Melakukan penilaian terhadap kegiatan dan program yang diajukan maupun yang memerlukan penanganan segera.
- Mengembangkan gagasan inovatif yang terkoordinasi guna memacu tumbuh dan berkembangnya kegiatan serupa.
- Menjadi pusat informasi dan komunikasi pembangunan perumahan yang bertumpu pada kelompok.

□ **Kegiatan Penggerakan**, yang didasarkan pada pola kerja partisipatif, antar pelaku Pembangunan (pemerintah swasta dan masyarakat) dalam pola kemitraan. Kegiatan ini sangat tergantung pada berlangsungnya 3 (tiga) fungsi penggerakan:

- **Fungsi katalis**, yang dikendalikan dan dilaksanakan oleh pemerintah
- **Fungsi konsultasi pembangunan**, yang harus selalu bisa menciptakan inovasi memperkaya nuansa

pembangunan serta mengangkat harkat kelompok peserta. Fungsi ini diperankan oleh sektor swasta yang bergerak di bidang pelayanan jasa konsultasi pembangunan.

- **Fungsi kaderisasi pembangunan**, dalam rangka menumbuhkan pembaharuan di tingkat yang terbawah (dalam masyarakat); diperankan oleh para pemimpin informal, kader-kader pembangunan setempat, dan lainnya.

VII. TAHAPAN KEGIATAN

7.1. Tahapan Persiapan

Tahapan yang selama ini dikenal dengan BINA MANUSIA, terdiri atas beberapa kegiatan pokok, yang berintikan kegiatan penyiapan lokasi dan penyiapan masyarakat (*social pre-conditioning*). Besaran dana yang perlu disediakan untuk kegiatan ini berkisar 40% dari total dana per paket yang dapat digunakan untuk membiayai:

a. Penyusunan Rencana Pembangunan

1. Identifikasi lokasi kawasan kumuh yang perlu diremajakan. Dilakukan oleh Pemerintah Kota, berdasarkan kriteria lokasi yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya. Hasil identifikasi ini dituangkan dalam suatu daftar yang selanjutnya akan dipergunakan oleh Pemerintah Kota dalam menyusun program tahunan untuk perbaikan lingkungan permukiman kota. Bagi Pemerintah Kota yang telah menyusun RP4D, hasilnya dapat dituangkan ke dalam rencana perbaikan lingkungan perumahan.
2. Rencana umum penanganannya (*apakah land-sharing, konsolidasi atau model lain*)
3. Urutan prioritas penanganan kawasan berdasarkan rencana tahunan
4. Peta orientasi lokasi
5. Informasi yang memuat gambaran umum setiap lokasi yang perlu diperbaiki

6. Cakupan luasan rata-rata untuk penanganan peremajaan ini diatur sebagai berikut:

- Kota Metro atau kota besar seluas 50 ha
- Kota sedang 25 ha
- Kota kecil atau kawasan permukiman kumuh yang berfungsi strategis 10 ha

b. **Penyiapan masyarakat** sebagai perwujudan kegiatan pemberdayaan sosial kemasyarakatan yang terdiri atas:

- 1) **Review terhadap RUTR**, yang dilakukan dalam rangka penetapan lokasi definitif kawasan kumuh yang perlu diremajakan. Dilaksanakan sebagai proses tahunan oleh Pemerintah Kota/Kabupaten.
- 2) Pelaksanaan **rembug warga** di tingkat kelurahan yang penyelenggaraannya diprakarsai proyek, dipimpin Pemerintah setempat (Lurah/Camat), dihadiri tokoh masyarakat dari setiap dusun/RW yang ada. Forum ini untuk mengkomunikasikan rencana untuk meremajakan kawasan tersebut.

Penyuluhan dan Pelatihan dalam Rangka Kegiatan Peremajaan Kawasan Permukiman yang Bertumpu pada Peran Serta dan Swadaya Masyarakat.

- Penyuluhan / publikasi**
Sebelum pelaksanaan kegiatan suatu lokasi binaan masyarakat yang diwakili oleh para tokoh masyarakat, tokoh agama, kelompok guru, PKK, dan lain-lain (RT/RW) perlu diberikan penyuluhan awal. Penyuluhan awal tersebut akan berfungsi untuk menyadarkan masyarakat dan setelah sadar agar mereka mau berbuat dalam mendukung terlaksananya pembangunan perumahan dan permukiman di wilayahnya. Penyuluhan untuk membuat orang menjadi sadar dan mau, maka para

tokoh tersebut di atas perlu disuluh dan dimotivasi dengan baik.

- Tahapan Penyuluhan
 - Rembug I (pertama) dengan warga. Menyampaikan informasi tentang akan dilaksanakannya kegiatan pembangunan.
 - Menetapkan masalah-masalah hambatan yang dihadapi dan kemudian dipecahkan bersama.
 - Dialog dan musyawarah warga
 - Diberikan pandangan-pandangan tentang pembangunan peremajaan kawasan
 - Kesepakatan warga untuk mendukung pembangunan dan pemanfaatan serta pemeliharaan (masyarakat termotivasi sehingga mau)
 - Rembug II (kedua) dengan warga: kegiatan sama dan seterusnya, dengan materi penyuluhan:
 - Pembangunan partisipatif
 - Pengalaman lapangan, penyuluhan
 - Booklet/leaflet/poster terutama mengenai kegiatan dan hasil pembangunan perumahan dan permukiman
 - Slide tentang Peremajaan Kawasan Permukiman
 - Manfaat dan keberhasilan tentang proyek-proyek air bersih dan PLP dalam mendukung lingkungan yang sehat.
 - Cara dan organisasi pemanfaatan, pemeliharaan serta pengembangan kegiatan prasarana
- Pelatihan Tenaga Penyuluh Masyarakat (TPM)
 - Koordinasi dengan Pemerintah kota. Melakukan koordinasi dengan pihak pemda/lurah/RW/RT

dalam menentukan calon Tenaga penyuluh Masyarakat (TPM) yang akan dilatih, yang berasal dari lokasi proyek binaan.

- 3) Pelatihan dalam rangka **penyediaan TPM (Tenaga Penggerak Masyarakat)**. Mereka adalah anggota masyarakat terpilih yang akan menjadi inti penggerak pelaksanaan pembangunan. Sebagai anggota komunitas diharapkan mereka akan tetap berada dalam masyarakat setelah proyek/kegiatan stimulasi berakhir, sehingga kegiatan dapat berkelanjutan
- 4) **Pelaksanaan SKS (Survey kampung Sendiri)** yang dilaksanakan oleh masyarakat, menghasilkan permasalahan mendesak menurut versi masyarakat dan usulan program dan kegiatan pemecahannya.
- 5) **Penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM)** berjangka 5 (lima) tahun, yang difasilitasi oleh Proyek, diselenggarakan secara partisipatif di tingkat kelurahan, menghasilkan usulan program dan proyek serta sumber pembiayaannya. RPJM ini harus merupakan penjabaran dari RUTR Kota/Kabupaten untuk Kelurahan yang bersangkutan, disahkan oleh Bupati atau Walikota.

Rencana Program Jangka Menengah (RPJM) merupakan acuan pelaksanaan kegiatan pembangunan bagi setiap pihak yang terkait, disusun dalam periode lima tahunan dengan kebutuhan akan review yang dilakukan secara tahunan.

a. Langkah Penyusunan RPJM

- Penyamaan persepsi melalui forum informatif apabila dilibatkan konsultan pembangunan.
- Koordinasi antar institusi lembaga terkait
 - Unsur Pemerintah Pusat (Departemen PU)
 - Unsur Pemerintah Propinsi
 - Unsur Pemerintah Kota

- Dinas teknis terkait
- Unsur swasta

Menghasilkan usulan program-program antar sektor berskala makro, meliputi:

- Rencana Tata Ruang
 - Komponen Kegiatan Fisik/ Non-Fisik
 - Rencana Tindak/Jadwal Pelaksanaan
 - Pentahapan Penanganan
 - Rencana investasi
 - Penanggung jawab pelaksanaan.
- Melakukan kegiatan penggalan aspirasi masyarakat melalui rebug warga guna menyampaikan:
- Gagasan pengentasan kemiskinan
 - Alternatif penanganan
 - Peran, kedudukan dan hak warga
 - Usulan pemecahan masalah dari visi masyarakat.
- Aspirasi dan dukungan masyarakat yang dapat diharapkan, kemudian masyarakat dibantu konsultan pembangunan menyusun rencana tindak penanganan yang disebut *community action plan* yang memuat rencana-rencana kegiatan/ komponen fisik dan non-fisik berskala makro/ khususnya pada kawasan inti.

b. Muatan RPJM

Dari penyusunan program yang dihasilkan melalui forum koordinasi antar sektor (skala makro) dipadukan dengan program yang dihasilkan oleh *community action plan/ skala mikro*, akan memuat program jangka menengah / 5 tahun sebagai berikut:

- Rencana tata Ruang (zoning) kawasan yang akan diremajakan

- Detail Rencana Tapak pada kawasan fungsional (non-Perumahan) dan kawasan perumahannya.
- Rencana investasi prasarana, sarana dan fasilitas pelayanan umum
- Matriks antar program antar sektor
- Rencana detail pembangunan komponen (DED)

c. Pemantapan Rencana Tindak

- Kesepakatan materi yang harus mengakomodasikan aspirasi dan usulan masyarakat.
- Pengesahan RPJM dengan ketentuan review tahunan
- Penetapan tahapan pelaksanaan sesuai skala prioritas

6) **Penyusunan CAP** (Community action plan) atau rencana tindak komunitas berjangka 5 (lima) tahun, yang difasilitasi oleh proyek, diselenggarakan secara partisipatif di tingkat kecamatan, menghasilkan usulan program dan proyek serta sumber pembiayaannya.

7) **Pembuatan rencana teknis atau Detailed Engineering Design (DED)** oleh perangkat proyek mengacu pada usulan masyarakat yang tertuang dalam CAP dilanjutkan dengan pengukuran.

8) **Fasilitasi penyiapan kelembagaan masyarakat** yang akan bertugas menyelenggarakan pembangunan yang berkelanjutan. Hasil dari proses penyusunan kesepakatan awal tersebut antara lain memuat rencana pelaksanaan CAP yang menghasilkan:

- Jumlah dan nama anggota masyarakat yang diusulkan yaitu mereka yang patut menerima bantuan pemugaran rumah
- Kegiatan usaha yang dikembangkan

- Jumlah kelompok usaha yang secara bergilir akan menerima bantuan modal atau manfaat dari sarana usaha
- Mekanisme penyaluran dan pengguliran bantuan pemugaran rumah
- Kesepakatan lembaga keuangan lokal (BPR, Koperasi atau lainnya) yang akan membantu menangani proses pengguliran.

9) **Peran Konsultan
Pendamping/Pembangunan/Fasilitator**

Konsultan pembangunan adalah konsultan yang menjadi mitra pendamping masyarakat atau kelompok masyarakat dalam penanganan masalah teknis dan manajemen perumahan termasuk kegiatan pengembangan usaha. Bidang aktivitas yang harus dikuasai sebuah konsultan pembangunan mencakup:

- Pengorganisasian masyarakat
- Aspek hukum dan peraturan
- Manajemen konstruksi
- Pengembangan usaha kecil
- Perencanaan partisipasi
- Manajemen pendanaan
- Manajemen permukiman
- Manajemen pengelolaan
- Fungsi keperantaraan

Peran konsultan pembangunan pada prinsipnya merupakan kegiatan pendampingan masyarakat termasuk menjembatani kepentingan antara pemerintah dan masyarakat.

7.2. Tahapan Pelaksanaan

Tahapan ini disebut pendayagunaan prasarana dan sarana, yang semula dikenal dengan bina lingkungan. Pada tahapan ini akan diisi dengan kegiatan pelaksanaan pembangunan prasarana dan sarana.

1. **Penyusunan rencana teknik atau Detailed Engineering Design (DED)** yang dilakukan oleh proyek dengan mengacu pada CAP. Penyusunan rencana detail pelaksanaan dan pembiayaannya dibahas kembali dengan masyarakat dengan mempertimbangkan:

- Besaran dan jenis kontribusi masyarakat (tenaga maupun bahan bangunan lokal)
- Kesepakatan pemanfaatan dana bantuan proyek
- Pemantapan lokasi definitif untuk komponen yang akan dibangun dengan dana proyek maupun dana masyarakat
- Penetapan cara pelaksanaan (KSO atau dikontrakan)

Apabila pekerjaan dikontrakan, proses pelelangan dilakukan dalam tahapan ini.

2. **Rehabilitasi Prasarana dan Sarana**

Beberapa catatan perlu diperhatikan antara lain:

- Penetapan jenis komponen dilakukan oleh masyarakat mengacu pada CAP
- Pilihannya adalah pembuatan prasarana dan sarana dasar, fasilitas penunjang kegiatan usaha dan rehabilitasi prasarana dan sarana dasar yang telah ada. Untuk hasil yang lebih optimal disarankan untuk memadukan dan mengintegrasikan program-program prasarana dan sarana perkotaan lain ke kawasan ini.
Dimungkinkan untuk dilaksanakan secara KSO. Proyek menyediakan layanan jasa SE (Site Engineer) selama masa pelaksanaan. Sedang proses pelatihan teknis diselenggarakan sebelum pekerjaan dimulai (hanya dilakukan bila pekerjaan di-KSO-kan pada lembaga kemasyarakatan setempat).
- Penyediaan prasarana dan sarana serta dukungan rehabilitasi fasilitas pelayanan sosial-ekonomi, dilaksanakan dengan mempertimbangkan keberadaan fasilitas serupa di sekitar lokasi yang diremajakan.
- Untuk mendukung kelancaran kegiatan tersebut, perlu disediakan dana bagi kegiatan supervisi teknis pelatihan

ketrampilan teknis serta kegiatan persiapan pengadaan pekerjaan (biaya lelang dsb.)

3. Pelaksanaan fasilitasi kegiatan pengembangan kegiatan usaha ekonomi (BINA USAHA), akan mencakup antara lain:
 - Bersama instansi teknis terkait **menetapkan kelompok usaha bersama** yang akan mendapatkan pelatihan dan pemberian bantuan.
 - Menyiapkan dan melakukan penyediaan sarana usaha yang mendukung (kios, bengkel kerja, saluran pembuang/pengolah limbah, dll) bila diperlukan.
 - Memfasilitasi penyelenggaraan pelatihan ketrampilan produksi dan ketrampilan usaha yang dilakukan oleh instansi teknis di tingkat kota/kabupaten.
 - Memfasilitasi berlangsungnya pengembangan kegiatan usaha melalui pinjaman bergulir dengan melibatkan instansi yang berwenang di tingkat lokal.

Pendanaan untuk kegiatan ini disesuaikan dengan kebutuhan untuk penunjang fasilitas fisik dimasukkan dalam pos Bina Lingkungan, sedangkan yang bersifat non fisik (pelatihan, dll.) dimasukkan dalam Bina Manusia.

4. **Melakukan Pemantauan dan Supervisi Untuk Kepentingan Penyelesaian Administrasi Proyek**
 - Pembinaan dan pemantauan terhadap kegiatan non fisik dilakukan oleh jajaran Pemerintah Kota melalui instansi teknis yang berwenang. Proyek sangat diharapkan dapat mengkonsultasikan segala sesuatunya kepada Pemerintah Kota sehingga tercipta iklim yang mendorong meningkatnya dukungan pendanaan Pemda terhadap pembangunan infrastruktur permukiman.

7.3. Tahapan Pengelolaan dan Pemeliharaan

Tahapan ini diawali pada saat berakhirnya kegiatan proyek agar kegiatan pengelolaan dan pemeliharaan dapat dilaksanakan secara berkelanjutan. Langkah yang harus dilakukan adalah:

1. Melakukan verifikasi bersama instansi terkait di tingkat Pemerintah Kota, sebagai persiapan serah terima hasil kegiatan peningkatan kualitas. Hal yang perlu diverifikasi antara lain:
 - Kualitas pekerjaan fisik (siapa pun yang melakukan, Rekanan Fihak Ke-III ataupun pekerjaan oleh masyarakat).
 - Catatan bagian pekerjaan yang memerlukan pemeliharaan sebelum diserahkan dan oleh siapa akan atau harus dilakukan.
 - Catatan tentang bagian bagian pekerjaan yang akan diserahkan pengaturan pengelolaan dan pemeliharaannya oleh masyarakat dengan difasilitasi oleh Pemerintah Kota.
 - Pembahasan kepada siapa dan bagaimana proses serah terima dilaksanakan.

2. **Melakukan proses serah terima**, yang minimal akan terdiri dari:
 - Laporan Proyek Selesai Kepada Atasan Langsung, yang antara lain memuat seluruh rincian komponen yang telah diperbaiki, hasil fasilitasi pemantapan dan atau pengembangan kelembagaan pengelola hasil pembangunan di tingkat masyarakat.
 - Serah terima hasil pekerjaan perbaikan kepada Pemerintah Kota yang selanjutnya diharapkan dapat menyerahkan kepada kelompok masyarakat.
 - Serah terima urusan pengelolaan dan pemeliharaan hasil perbaikan terhadap komponen lingkungan dan urusan pengguliran pemugaran rumah. Pembinaan teknis selanjutnya akan dilakukan oleh instansi setempat yang berwenang yang melakukannya atas nama Pemerintah Kota.

7.4. Tahapan Pengembangan

Kegiatan dalam tahapan pengembangan ini dimotori oleh kelompok masyarakat serta pelaku pembangunan lain. Titik berat dalam penjelasan ini difokuskan pada kegiatan-kegiatan yang perlu difasilitasi oleh perangkat proyek selaku kepanjangan tangan Pemerintah Pusat. Pada tahapan ini tanggung jawab berada pada kelompok masyarakat penerima manfaat dengan dukungan dan pembinaan dari Pemerintah Kota. Yang termasuk dalam kegiatan pengembangan ini antara lain:

1. Mobilisasi sumberdaya dan sumberdana pembangunan yang tidak mengikat melalui suatu mekanisme kerjasama operasional atau kemitraan seperti misalnya:
 - Badan usaha yang bergerak di bidang permukiman
 - Badan-badan perkreditan yang dapat dan berminat untuk ikut serta dalam program mensejahterakan masyarakat berpenghasilan rendah

2. Dalam hal kawasan yang diremajakan sepenuhnya difungsikan sebagai hunian, upaya pengembangan bersifat melanjutkan apa yang tercantum dalam CAP. Dukungan Pemerintah Kota diberikan dalam bentuk:
 - Pemberian layanan, kejelasan dan kemudahan dalam mengurus perijinan.
 - Percepatan pemberian status hukum yang jelas terhadap kawasan yang diperbaiki
 - Pembinaan terhadap lembaga sosial kemasyarakatan yang berada pada lokasi yang telah diremajakan.

3. Dalam hal kawasan permukiman yang diremajakan berubah menjadi kawasan dengan fungsi campuran, proses pengembangan dapat dilakukan dengan mekanisme subsidi silang atau sistem '**Bapak Angkat**' diantara penerima manfaat. Dukungan Pemerintah dapat diberikan dalam bentuk:
 - Fasilitasi untuk mempertemukan berbagai pihak yang berkepentingan (masyarakat serta pemanfaat lain dalam kawasan yang diremajakan.
 - Fasilitasi pembentukan forum lintas pemanfaat sebagai wahana pertukaran informasi dan pemecahan masalah yang mungkin terjadi.
 - Dukungan peraturan perundangan Kota yang dapat menjamin keseimbangan berkegiatan dalam lingkungan yang telah diremajakan.

VIII. PENUTUP

Apa yang disajikan dalam buku panduan umum ini bersifat sangat umum yang dalam penjabarannya di lapangan akan mengacu pada:

1. Masih dimungkinkan untuk mendapatkan penyesuaian dan atau penyempurnaan sesuai dengan kondisi di Kota.
2. Masih memerlukan penjabaran lanjut, terutama tentang pelibatan dan keterlibatan pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan. Pemerintah Kota (kota/kabupaten) diharapkan dapat berprakarsa untuk menyempurnakan ketentuan ini sehingga lebih dapat diterapkan.

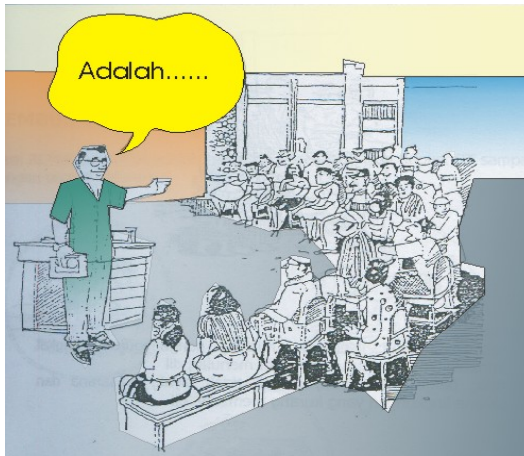
Jakarta, Desember 2006

Direktorat Jenderal Cipta Karya

LAMPIRAN

SOSIALISASI PROGRAM (REMBUG WARGA)

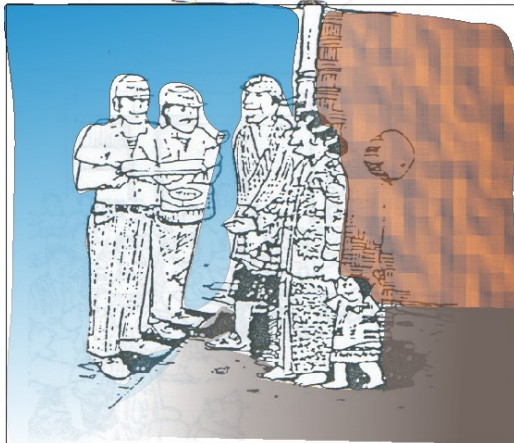
Sosialisasi program-program peningkatan kualitas lingkungan permukiman hendaknya disampaikan kepada masyarakat secara rutin sebagai bentuk tanggung jawab masyarakat terhadap lingkungannya.



Paket program peningkatan kualitas permukiman selalu berlandaskan konsep Tridaya; artinya penanganannya mencakup pemberdayaan masyarakat bidang usaha, sosial dan lingkungan.

SURVEY KAMPUNG SENDIRI (SKS)

Setiap penduduk hendaknya mengerti permasalahan dan sumber daya di lingkungan tempat dia tinggal.



Permasalahan:

- Sosial ekonomi: Keluarga miskin, pengangguran, tingkat kriminalitas, buta huruf, penyakit menular, dan lain sebagainya.
- Fisik; banjir, kebakaran, rumah tidak layak, prasarana dan sarana lingkungan yang kurang memadai, dan lain sebagainya.

Sumber daya:

- Adanya embrio kegiatan usaha, atau kegiatan industri rumahan yang sudah berkembang.
- Masyarakat yang punya keahlian tertentu.
- Kelembagaan yang sudah berjalan, dan lain-lain.

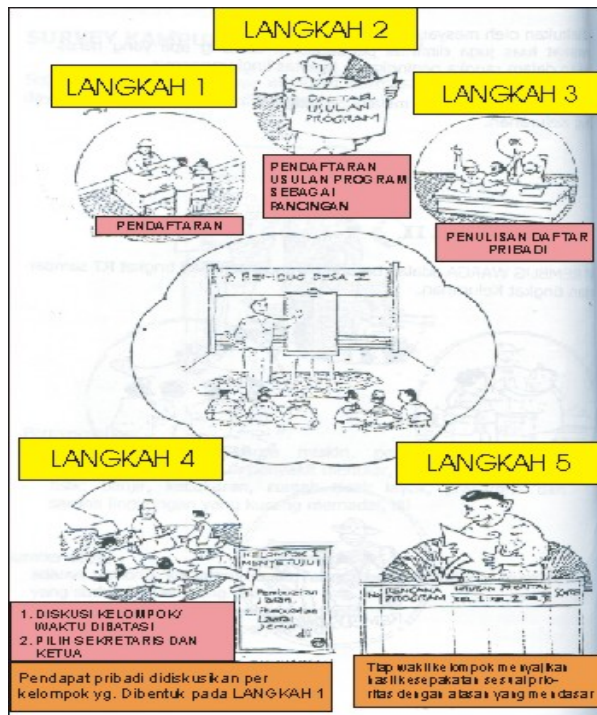
akan rumah layak dalam lingkungan sehat, tertib dan SKS dilakukan oleh masyarakat sendiri. Masyarakat luas juga dimintai pendapatnya

tentang apa yang harus dilakukan dalam rangka peningkatan kualitas lingkungannya.

Hasil dari SKS dimatangkan melalui rembug RT, rembug RW, kemudian rembug Kelurahan.

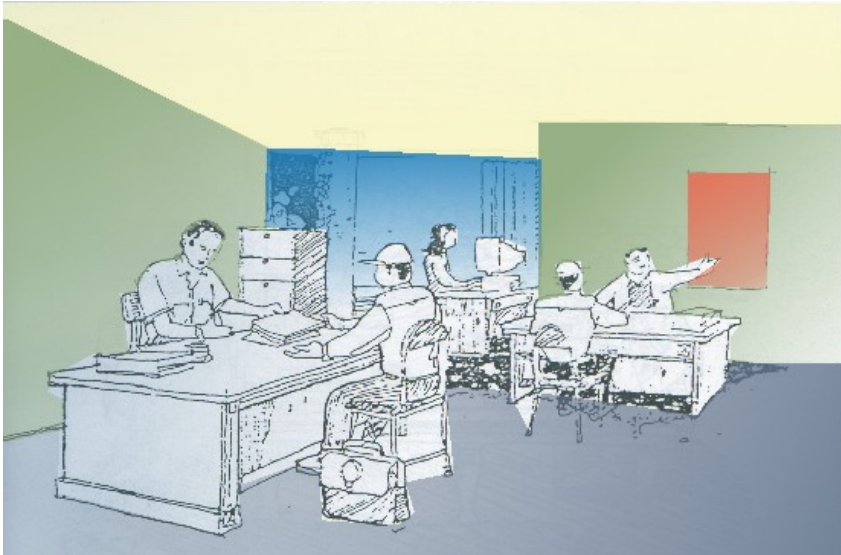
REMBUG WARGA II

Hasil REMBUG WARGA adalah berupa perencanaan dari tingkat RT sampai dengan tingkat Kelurahan.



SURVEY INSTANSIONAL

Survey instansional dilakukan untuk mengetahui program-program sektoral yang direncanakan akan dilakukan pada kampung bersangkutan, baik oleh pemerintah maupun non pemerintah. Hal ini dilakukan untuk mensinkronkan rencana.

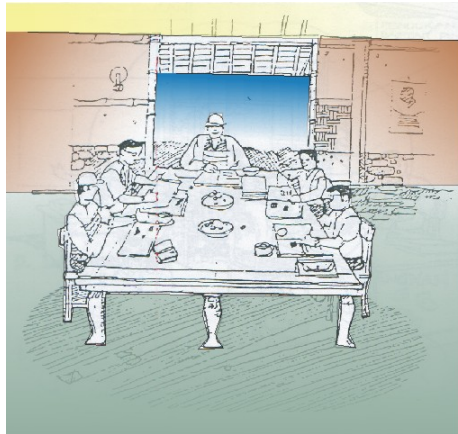


PERENCANAAN MELIPUTI:

Fisik: perbaikan dan atau pembangunan prasarana dan sarana lingkungan, pemugaran rumah, dan lain-lain.

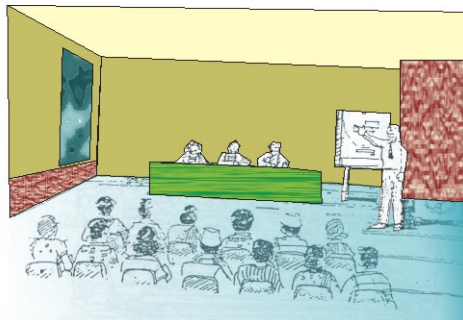
Sosial: pencegahan penyakit, pemberantasan buta huruf, penciptaan lapangan kerja, kerja bakti, siskamling, dan lain-lain.

Ekonomi: pinjaman modal, pelatihan ketrampilan, pembentukan koperasi simpan pinjam, dan lain-lain.



PELATIHAN KETRAMPILAN

Dilakukan bagi masyarakat yang membutuhkan, diutamakan ketrampilan yang dapat menunjang kegiatan peningkatan pendapatan keluarga maupun kelompok.



RENCANA PEMBANGUNAN JANGKA MENENGAH

Dapat di'review' setiap saat tergantung keperluan. Berisi antara lain:

- **DATA EKSISTING**

Gambaran keadaan sesungguhnya sebelum dilakukan perencanaan.

Dikumpulkan dalam satu dokumen yang bisa diedit misalnya jumlah penduduk, dll.



DATA EKSISTING

- **MATRIKS PROGRAM**

Berbentuk tabel yang berisi daftar kegiatan yang akan dilakukan selama 5 tahun, jadwal, jumlah dana, dan asal dana, dll.



MATRIKS PROGRAM

- **PETA RENCANA**

Berisi tata letak, bagian yang dikembangkan



PETA RENCANA

BERBAGI KEGIATAN TINGKAT PUSAT, KOTA DAN MASYARAKAT

TAHAP	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROPINSI	PEMERINTAH KOTA/KABUPATEN	TK. MASYARAKAT
A. PERSIAPAN	<ul style="list-style-type: none"> • Penyiapan dan mematangkan konsepsi program peremajaan • Penyiapan fungsi koordinasi pelaksanaan program • Penyiapan kerangka kebijakan dan kepranataan yang memfasilitasi proses pelaksanaan program • Perangkat kebijakan legal / peraturan / perundangan 	<ul style="list-style-type: none"> • Inventarisasi program pembangunan propinsi yang dapat diintegrasikan dengan kegiatan peremajaan • Penyiapan kerangka koordinasi lintas kabupaten / kota di wilayahnya • Penyiapan rencana lokakarya orientasi program • Penyiapan biaya operasional bagi pelaksanaan peremajaan di wilayahnya. 	<ul style="list-style-type: none"> • Penyiapan tim koordinasi kota yang merupakan bentuk pola kemitraan antar sektor pemerintah, swasta dan masyarakat-efek sinergis. • Perangkat kebijakan legal yang melandasi kinerja tim koordinasi • Penyusunan rencana inventarisasi program pembangunan kota yang dapat diintegrasikan dengan kegiatan peremajaan. • Penyiapan rencana lokakarya orientasi program • Penyiapan rencana kampanye (public campaign) di tingkat kota sampai dengan tingkat komunitas secara menerus. 	<ul style="list-style-type: none"> • Menyiapkan dan mengirim tenaga penggerak masyarakat (TPM) dalam pelatihan training of trainer • Penyiapan rencana sosialisasi dan pembentukan pusat informasi setempat (community information center). • Penyusunan rencana recruitment dan pelatihan TPM. • Penyusunan rencana survey kampung sendiri • Penyiapan rencana Community Action Plan (CAP)
B. PELAKSANAAN	<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan fasilitasi bantuan teknis kepada pemkot • Lokakarya orientasi program • Pembentukan dan perkuatan jejaring antar sektor pemerintah, swasta dan masyarakat tk. Nasional dan internasional • Bersama pemkot secara kontinu melaksanakan public campaign 	<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan lokakarya orientasi program • Pelaksanaan fasilitasi koordinasi antar pemerintah kota di wilayahnya. • Pembentukan forum komunikasi program • Pelaksanaan pengendalian pelaksanaan program 	<ul style="list-style-type: none"> • Identifikasi kawasan kumuh di wilayahnya • Sosialisasi program-perangkat (kecamatan, kelurahan dan masyarakat). • Koordinasi antar kecamatan, kelurahan dalam penyelenggaraan program peremajaan • Menunjuk dan menetapkan konsultan pembangunan / pendampingan • Fasilitasi pembentukan lembaga-lembaga komunitas di tingkat kelurahan – penyusunan CAP • Melaksanakan pengendalian dan pengawasan pelaksanaan program 	<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan sosialisasi program • Pelaksanaan pelatihan bagi TPM • Pelaksanaan recruitment TPM • Pembentukan lembaga-lembaga lokal untuk mendukung program • Penyelenggaraan Pusat Informasi masyarakat • Penyusunan rencana SKS dan CAP • Penguatan partisipasi masyarakat dengan sasaran implementasi DAED

<p>C. PEMANFAATAN / PEMELIHARAAN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pemantauan terhadap berlangsungnya kegiatan agar tidak menyimpang dari tujuan dan proses rencana. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dapat diprakarsai oleh BAPEDA Propinsi • Pelaksanaan monitoring/evaluasi program dengan membuat laporan yang didasarkan pada sistem informasi manajemen (SIM) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan monitoring program dilaksanakan dengan membuat laporan, sistem informasi dan manajemen (SIM). • Penerapan sistem penanganan keluhan (complaint resolution). • Pelaksanaan kegiatan pengendalian pengawasan operasional pemanfaatan 	<ul style="list-style-type: none"> • Memelihara dan memanfaatkan serta mengembangkan fisik lingkungan (sarana dan prasarana) • Memantapkan kelembagaan komunitas dalam upaya penguatan partisipasi masyarakat
--	---	--	--	---

KONDISI UMUM DAN PENANGANAN-NYA SERTA KRITERIA PENILAIAN

No.	Kriteria	KAWASAN A	KAWASAN B	KAWASAN C	KETERANGAN
1	Kesesuaian peruntukkan lahan dan bangunan dengan RUTRK, RDTRK, RTRK				Peruntukkan untuk pengembangan permukiman
2	Kriteria peremajaan: 2.1 Kondisi bangunan <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kepadatan bangunan ▪ Kondisi kelayakan hunian rumah ▪ Jenis struktur bangunan ▪ Luas lingkungan yang bertata letak tak teratur 2.2 Kondisi sarana dan prasarana <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jumlah sarana dan prasarana 2.3 Kondisi ekonomi kawasan 2.4 Kondisi sosial-budaya kawasan <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jumlah penduduk (jiwa) ▪ Kepadatan penduduk /(ha) ▪ Jumlah KK ▪ Pola kekerabatan 				Semakin padat, semakin tinggi prosentase bangunan temporer, semakin mendesak untuk ditangani Sarana-prasarana yang kurang, mendesak utk. Ditangani. Homogenitas penduduk mempermudah sosialisasi
3	Analisis potensi dan kemungkinan pengembangan: 3.1 Analisis eksternal <ul style="list-style-type: none"> ▪ Luas kawasan (ha) ▪ Analisis aksesibilitas ▪ Analisis nilai dan potensi lahan 3.2 Analisis internal <ul style="list-style-type: none"> ▪ Analisis fisik kawasan ▪ Analisis kondisi sosial-budaya masyarakat ▪ Analisis masalah permukiman ▪ Analisis pergerakan internal 3.3 Potensi pengembangan <ul style="list-style-type: none"> ▪ Letak kawasan ▪ Posisi kawasan dalam menunjang kawasan strategis 				Kedekatan dengan pusat kota dengan potensi yang baik mendesak utk. Peremajaan
4	Kebijakan Pemerintah (Pemda, PU, dll): 4.1 Kebijakan atau arahan penanganan kawasan 4.2 Pemerataan penanganan <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jumlah penanganan yang pernah dilaksanakan ▪ Jenis penanganan yang pernah dilakukan 				Kawasan yang telah banyak menerima program tidak diprioritaskan

