

RUKO SEBAGAI PERWUJUDAN PERMUKIMAN KAITANNYA DENGAN AGENDA 21 DAN KEBIJAKAN NASIONAL

Studi Kasus: Ruko Jalan Arjuno Surabaya

Pindo Tutuko

Abstrak : Meluasnya pasar urban nasional dan internasional untuk pertanian menimbulkan gejolak dalam perekonomian pedesaan. Area pertanian ditarik kedalam orbit perekonomian kota, mengubah penduduk desa menjadi petani uang kas. Tersedianya mesin pertanian modern yang dapat menghemat tenaga kerja mengakibatkan turunnya lapangan kerja di desa. Perubahan dinamika hubungan desa-kota ini memberi kontribusi bagi arus orang dengan impian untuk berhasil di kota. Semakin komplit suatu urbanisasi, maka semakin pasti pula kebebasannya dari pembatas alam, jika kota semakin berkembang sebagai entitas (kesatuan yang lahir) yang bebas, maka semakin fatal pula konsekuensi bagi teritori yang mendominasinya.

Kata-kata kunci : Ruko, Permukiman, Agenda 21

PENDAHULUAN

Suatu hunian atau tempat hidup yang kita tempati, pastilah terdiri dari berbagai macam karakter, sifat dan keinginan antara manusia yang satu dengan yang lain. Itu semua merupakan seni akan kehidupan yang harus dan pasti kita arungi secara berkelanjutan. Adanya tempat hidup yang kita huni atau tempati, terdiri dari beragam dan dari berbagai macam hiruk-pikuk individu manusia yang ingin melakukan perpindahan dalam kehidupannya. Sehingga kompleks hunian yang dulunya belum dan masih awam, dengan adanya aktifitas warga maka semakin bergejolak, menjamur dan berkembang peruntukkannya dalam suatu '*pemukiman*'.

* Dosen Tetap Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Unmer Malang

Keberadaan dari program pelaksanaan guna pengembangan perekonomian bagi warga masyarakat pedagang, yaitu adanya "**Rumah Toko (Ruko)**" yang mulai menjamur dan berkembang di wilayah perkotaan yang sedang berkembang. Dari sisi lain Rumah Susun yang berkembang saat ini mulai menimbulkan dilema yang muncul karena pemberdayaan sarana pengelola yang cukup mahal. Kian terisolir 'mereka' dan menjadikan pekerjaan rumah bagi warga penghuni Rumah Toko.

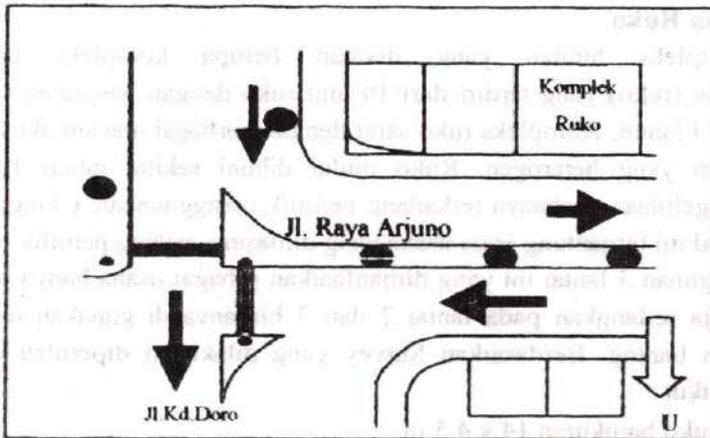
Tujuan

1. Merupakan suatu deskripsi yang perlu adanya kesadaran dari pihak aparat pemerintah dan warga masyarakat dalam penafsiran paradigma baru yang kiranya dapat disepakati dan dilakukan oleh kedua belah pihak.
2. Sebagai bahan pertimbangan dalam proses dan mekanisme dalam pengambilan keputusan dalam masalah pemukiman khususnya di kota.

GAMBARAN UMUM RUKO JALAN ARJUNO

1. Lokasi Ruko Jalan Arjuno

Lokasi pengamatan pada ruko Jl. Arjuno ini terletak di pusat kota Surabaya. Dimana letaknya tepat disisi Jl. Raya Arjuno dan bersebelahan dengan pemukiman padat penduduk tepatnya di kawasan Kedung Anyar tepat berada di belakang dan samping kompleks ruko. Kompleks Ruko jl.Arjuno termasuk dalam kelurahan Petemon, kecamatan Sawahan, Kota Surabaya.



Gambaran Fisik Ruko

Lingkungan Ruko "Arjuno" merupakan pemukiman padat penduduk meskipun demikian secara umum kondisi fisik (sarana dan prasarana) lingkungan telah tersedia, antara lain meliputi :

- Kondisi jalan lingkungan yang sekaligus menjadi akses utama menuju lokasi berupa jalan aspal.
- Tersedianya transportasi yang mudah ditempuh dari akses manapun
- Tepat di depan ruko (berada di kiri jalan) terdapat saluran pematasan dengan sistem tertutup yang berukuran kurang dari 1 meter dan sebagian lainnya di biarkan terbuka sebagai bak kontrol.
- Pelayanan air bersih oleh PDAM pada kompleks ruko.
- Tersedianya jaringan drainase dan pembuangan air kotor pada masing-masing unit.
- Tersedianya jaringan listrik berdaya ± 3000 A pada masing-masing hunian sedangkan untuk penerangan lingkungan di gunakan lampu jalan
- Tersedianya tempat pembuangan sampah.

Penghunian Ruko

Kompleks hunian yang diamati berupa kompleks usaha perdagangan (ruko) yang terdiri dari 10 unit ruko dengan bangunan yang terdiri dari 3 lantai. Kompleks ruko sarat dengan berbagai macam aktivitas perdagangan yang heterogen. Ruko mulai dihuni sekitar tahun 1998. Dalam pengelolaan usahanya terkadang pemilik menggunakan 1 hingga 2 unit ruko hal ini tergantung jenis usaha yang dimasing-masing pemilik.

Bangunan 3 lantai ini yang dimanfaatkan sebagai usaha hanya pada lantai 1 saja sedangkan pada lantai 2 dan 3 biasanya di gunakan untuk menyimpan barang. Berdasarkan Survey yang dilakukan diperoleh data sebagai berikut :

- 1 unit ruko berukuran 14 x 4.5 m
- bangunan pada ruko berupa ruangan yang los/ tanpa diolah.
- terdapat 2 buah km/wc berukuran 2 x 1.5 m pada lantai 1 dan 2
- seluruh lantai dilapisi keramik dan menggunakan pintu dorong.
- sistem penghawaan pada ruko menggunakan penghawaan alami.

MASALAH-MASALAH LINGKUNGAN HIDUP PADA RUKO JALAN ARJUNO

Pembangunan ruko sebagaimana pembangunan perumahan dan permukiman pada umumnya, selalu memunculkan permasalahan, baik permasalahan fisik maupun permasalahan non fisik. Hanya saja tingkat permasalahannya terkadang berbeda satu dengan lainnya.

Permasalahan lingkungan hidup akan muncul apabila komponen prasarana pemukiman tidak dirancang dan dikelola secara benar. Akibatnya pemukiman itu menjadi sakit, dalam arti tidak nyaman, tidak aman dan tidak sehat untuk dihuni.

KONSEP PEMBANGUNAN YANG BERKELANJUTAN DAN SOLUSI

1. Sampah

Konsep Penanganan Sampah :

- Memperhatikan kriteria pewadahan sampah (karakter sampah, sistem terpisah/tercampur, jenis material wadah, volume wadah, dan tutup wadah)
- Memperhatikan kriteria pengangkutan sampah (lamanya pengangkutan, route, jenis kendaraan angkut, dan kapasitas angkut)
- Memperhatikan kriteria Pengolahan Sampah

Pengelolaan sampah hendaknya dilakukan secara terpadu antara masyarakat, dinas kebersihan Pemerintah Kota dan Petugas kebersihan yang berada di lokasi (pengangkut sampah). Yang dapat dilakukan oleh masyarakat (dalam hal ini penghuni ruko) adalah :

- Tetap menyediakan tempat sampah dilokasi masing-masing dengan dimensi yang disesuaikan dengan aktifitas di ruko tersebut.
- Memilah sampah organis dan sampah non organis.
- Tidak enggan untuk mengeluarkan biaya bagi petugas pengangkut sampah.

Yang dapat dilakukan oleh Dinas Kebersihan Pemkot adalah :

- Mengkoordinir pembuangan sampah dalam skala kota, yakni menyediakan TPS dan TPA.
- Mengkoordinir pasukan kuning agar lamanya pengangkutan, route pengangkutan dapat terkoordinir dengan baik.
- melengkapi petugas dengan sarana yang memadai (sapu, gerobak, dll)

Yang dapat dilakukan oleh Petugas pengangkut sampah adalah :

- Menjalankan tugas dengan sebaik-baiknya. Sadar bahwa manfaat kebersihan lingkungan itu tinggi sekali.
- Mempertimbangkan volume sampah terhadap alat angkut yang dipakai agar sampah tidak tercecer di jalan yang hanya akan menimbulkan masalah baru.

2. Air Bersih

Konsep Penanganan Air Bersih

- Kualitas dan kuantitas memenuhi standard dan tidak terjangkau air tanah.
- Memperhatikan jarak layanan, tekanan air dan jenis pipa

3. Air Kotor

Konsep Penanganan Pembuangan Air kotor :

- Memperhatikan kriteria penyaluran air buangan
- Memperhatikan kriteria pengolahan air buangan

Penyaluran air buangan pada ruko jalan Arjuno pada prinsipnya telah memenuhi standard, yakni dengan penyediaan septic tank dan resapan pada tiap ruko.

4. Sistem Drainase

Konsep Penanganan Drainase :

- Memperhatikan topografi (kemiringan, arah aliran, saluran utama)
- Mengetahui curah hujan untuk menentukan kedalaman dan diameter saluran
- Memperhatikan fungsi/aktifitas yang dilayani
- Memperhatikan jalur hijau (*open space*)

5. Pencemaran Udara

Konsep Penanganan Pencemaran Udara :

- memperhatikan jarak sumber pencemaran ke tempat tinggal
- mengetahui arah angin
- membuat paru-paru kota dengan tanaman

Pada kasus ruko jalan Arjuno, pencemaran disebabkan oleh debu dan asap. Upaya yang dapat dilakukan adalah menerapkan green disain dengan memperbanyak tanaman sebagai ruang terbuka hijau (RTH), karena Ruang Terbuka Hijau (RTH) mempunyai fungsi ekologis sebagai :

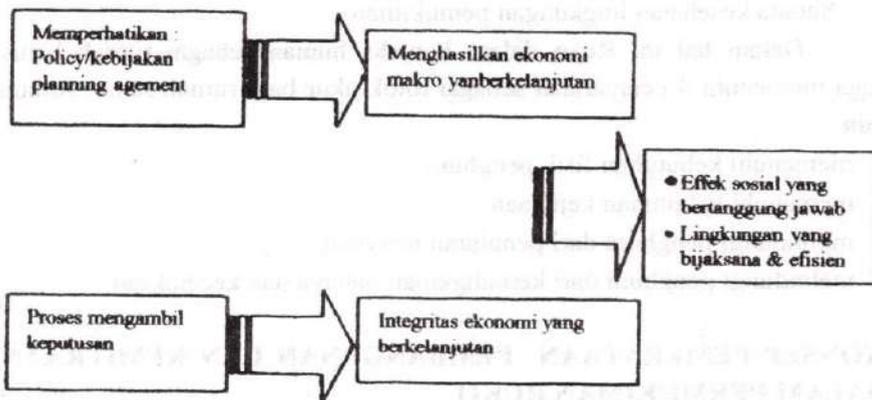
- penyegaran udara
- penyerapan air hujan
- pengendalian banjir

- memelihara ekosistem tertentu
- pelembut arsitektur bangunan.

KONSEP PEMBANGUNAN PEMUKIMAN BERKELANJUTAN

Konsep pembangunan yang berkelanjutan berwawasan lingkungan merupakan integrasi antara lingkungan dan pembangunan itu sendiri. Lingkungan dalam sebuah pemukiman merupakan hasil dari sebuah proses pertumbuhan pemukiman tersebut. Berdasarkan Agenda 21 yang membahas masalah tersebut mengemukakan bahwasannya lingkungan pemukiman adalah lingkungan yang mampu menjawab kebutuhan hidup manusia yang diwadahi dan lingkungan yang mempunyai harapan bagi perkembangan pemukiman selanjutnya, hal ini mencakup seluruh aspek baik itu lingkungan secara fisik (alam sekitarnya) maupun lingkungan dalam sudut pandang sosial kemasyarakatan.

Berikut diagram hubungan lingkungan dan pembangunan.



Dalam suatu wawasan pemertaan lingkungan yang sehat dan aman mencakup beberapa hal, antara lain :

- *Adequte shellter for all* (kebutuhan dari segi kualitas dan kuantitas bagi semua)
 1. Rumah Layak Huni
 2. Mengoptimalkan SDM

3. Pembangunan yang konsisten
 4. Pola pendanaan yang efektif dan efisien
 5. Tersedianya pelayanan infrastruktur yang merata
 6. Kualitas konstruksi rumah yang memenuhi syarat
 7. Pemukiman yang ekonomis
- **Rumah sehat dan aman**
 - **Equity**

Mengacu pada wawasan diatas pada kasus "Ruko" lebih ditekankan pada kalayakan dari hunian tersebut sebagai rumah tinggal. Sebagai sebuah kompleks pemukiman, persyaratan terhadap ruko tidak lah berbeda dengan rumah tinggal, hal ini lebih terkait dengan kondisi fisik bangunan tersebut. Fisik dalam hal ini terkait dengan :

- Ukuran rumah dan pengaruhnya terhadap kesehatan
- Lingkungan fisik perumahan
- Kualitas udara, pemukiman dan ventilasi
- Sarana kesehatan lingkungan pemukiman

Dalam hal ini Ruko dalam konteks hunian sebagai rumah harus juga memenuhi 4 persyaratan sebagai tolok ukur bagi rumah sehat. Antara lain:

- memenuhi kebutuhan fisik penghuni
- memenuhi kebutuhan kejiwaan
- melindungi penghuni dari penularan penyakit
- melindungi penghuni dari kemungkinan bahaya dan kecelakaan

KONSEP PEMERATAAN PEMBANGUNAN DAN KEMITRAAN DALAM PERMUKIMAN RUKO

Pada dasarnya konsep kemitraan yang baik dalam suatu pembangunan adalah kunci sukses dalam keberhasilan suatu pemerataan pembangunan. Keberadaan antara keduanya sangat terkait erat dan tidak dapat dipisahkan. Disini dapat kita lihat adanya peran penting dalam kemitraan yang menjadi substansi dasar untuk pemerataan pembangunan.

Dalam hal kemitraan ini melibatkan berbagai banyak pihak untuk berperan secara aktif dalam mensosialisasikan pemerataan pembangunan kesegenap pelosok masyarakat.

1. Konsep Pemerataan Pembangunan & Kemitraan

Banyak peraturan perkotaan yang dibuat tetapi boleh dikata tak pernah dijatuhkan sanksi bagi yang melanggar dan pemerintah hanya melakukan imbauan saja. Sudah barang tentu tidak akan ada penanam modal yang secara sukarela mau mematuhiya apalagi bila porsi keuntungan akan menjadi berkurang karenanya. Sehingga pada kasus yang sama pada Ruko sebagai sebuah hunian usaha, hendaknya pemerintah lebih menekankan pada pola-pola yang tepat sebagai langkah dalam pemerataan pembangunan, yaitu

- Pemerintah hendaknya menjadi fasilitator bagi kompleks hunian baru dalam membina system kelembagaan agar hubungan sosialisasi antar penghuni dengan masyarakat lingkungan sekitar menjadi lebih harmonis
- Pemerintah hendaknya lebih menekankan pada para pengembang untuk ikut bertanggungjawab menciptakan jiwa sosialisme pada kompleks ruko bukan sebaliknya selalu mencetak jiwa-jiwa individualistis antar penghuni.
- Pemerintah hendaknya mengadakan tinjauan kembali pada kelayakan pengembang bukan hanya dari segi kualitas dan kuantitasnya saja akan tetapi lebih menekankan bagaimana RUKO sebagai hunian usaha mampu membangun lingkungan yang lebih baik dari sebelumnya serta menghindari permasalahan lingkungan.

Sehingga dalam hal ini diperlukan konsep kemitraan agar pemerataan dapat berjalan dengan baik, antara lain :

- **Kemitraan Kreatif**
Pemerintah wajib mengatur dengan lugas prinsip *kemitraan yang Kreatif* yang artinya dalam menjalin kemitraan antara pemerintah dan sector swasta jangan sampai merugikan kepentingan masyarakat luas dan kelestarian keseimbangan lingkungan

- **Kemitraan Mutualisme**
Antara pihak swasta dengan masyarakat yang mana harus saling memberikan kontribusi dan mengedepankan keuntungan dalam berbagai aspek (social, ekonomi, dll)
- **Kemitraan "Payung"**
Pemerintah bersama masyarakat harus selalu berpijak pada kepentingan umum, melindungi dan mengayomi hak-hak masyarakat tanpa terkecuali
- **Kemitraan Cinta Lingkungan**
Melibatkan seluruh kalangan (swasta, pemerintah maupun masyarakat) untuk selalu mengedepankan dan menjaga mutu lingkungan hidup agar dapat tetap berkelanjutan.

PERAN SAINS DAN TEKNOLOGI

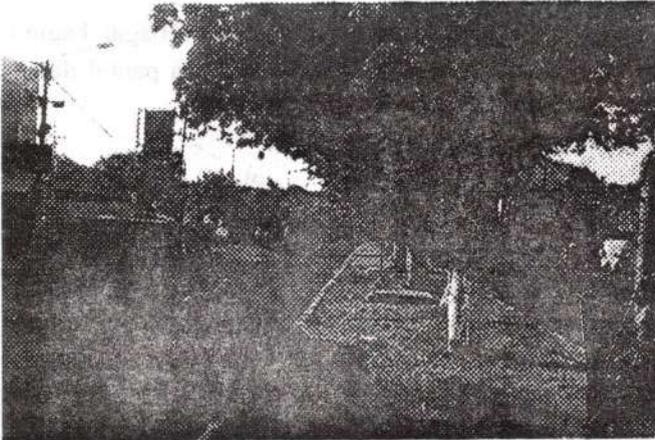
1. Peran Sains dan Teknologi dalam kehidupan manusia

Hakikat manusia sebenarnya senantiasa ingin hidup lebih baik dari hari kemarin dan hari ini, ingin hidup lebih sejahtera. Namun bila tidak diimbangi dengan "upaya" tidak mungkin ada perubahan-perubahan yang berarti. Dalam upaya merubah kehidupan agar menjadi lebih baik diperlukan ilmu pengetahuan atau sains dan teknologi. Penting sekali bagi setiap orang dalam status sosial apapun untuk memahami peranan ilmu pengetahuan atau sains dan teknologi, demi mencapai perlindungan dan perkembangan manusia.

2. Analisis Vegetasi pada Jalan di Depan Ruko Arjuno

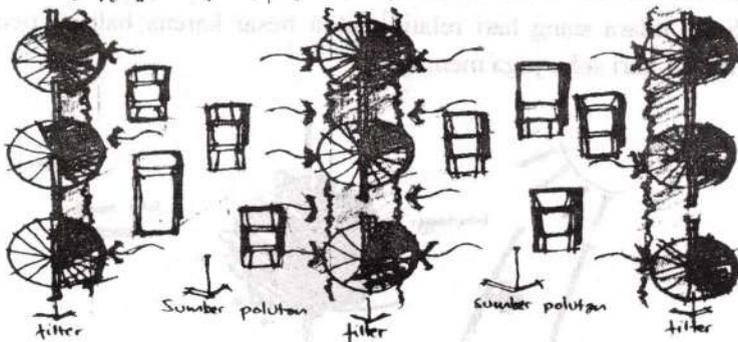
Jika melihat dari fungsi Vegetasi pada daerah perkotaan, maka vegetasi di jalan Arjuno berfungsi :

- Konservasi tanah
- Konservasi air



Pulau jalan di Depan Ruko Arjuno

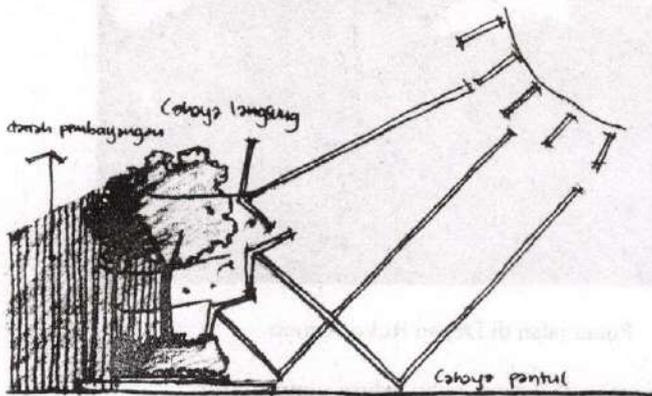
- Menjaga fluktuasi suhu udara yang tinggi
- Penyaring bagi bahan pencemar (*pollutan*) dan aerosol



- Indikator hidup (*bio-indicator*)
- Membersihkan udara
- Mengurangi kebisingan

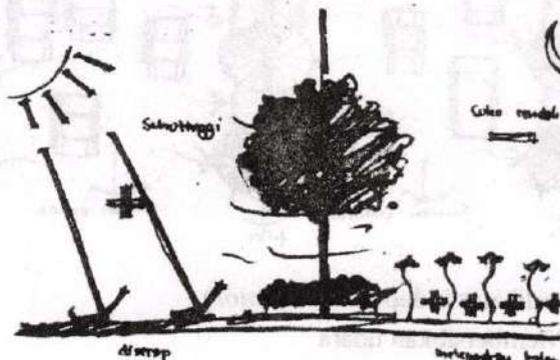
3. Radiasi matahari

Vegetasi dapat mengurangi pantulan cahaya sebagai bagian dari spektrum radiasi, baik cahaya langsung maupun cahaya pantul dari obyek di sekitarnya.



4. Suhu dan Kelembaban Udara

Suhu udara siang hari relatif makin besar karena bahang pemanas besar, malam hari suhu juga meningkat.



MANAJEMEN DAN PEMBIAYAAN PERMUKIMAN

1. Manajemen Pembangunan Permukiman Perkotaan¹

Sebagai ekosistem buatan, kota tidak sama dengan daerah di sekitarnya dalam hal kebutuhan dan kemampuannya, sehingga kota mempunyai kondisi sarana dan prasarana yang sangat berbeda dengan daerah sekitarnya. Perbedaan kondisi ini secara langsung merupakan akibat dari pembangunan kota dalam hal ini infrastrukturnya serta komponen pengisi lainnya seperti permukiman dan sebagainya. Oleh sebab itu dalam perencanaan pembangunannya perlu dilakukan suatu studi evaluasi terhadap dampak dari kegiatan yang terjadi dalam pembangunan tersebut terhadap lingkungan. Secara umum kegiatan analisis ini dikenal sebagai Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (*Environmental Impact Analysis*) yang meliputi 4 (empat) hal pokok, yaitu:

- Proses Kajian
- Identifikasi
- Prediksi, dan
- Evaluasi.

2. Bidang Program pada AGENDA 21²

Berdasarkan karakteristik dan kecenderungan perkembangan kemiskinan di Indonesia maka program pengentasan kemiskinan itu terdiri dari tiga program, yaitu:

- a. Peningkatan Kualitas Manusia dan Penghasilan yang Berkelanjutan;
- b. Peningkatan Pelayanan Kesehatan Air Minum dan Sanitasi Lingkungan; dan
- c. Pelestarian Fungsi Sumberdaya Alam dan Pengentasan Kemiskinan.

3. Kegiatan yang Berkaitan dengan Manajemen

- a. Meningkatkan kerja sama dengan organisasi-organisasi yang relevan dalam upaya pengembangan pola produksi dan konsumsi energi yang

¹ A. Tutut Subadyo ; Telaah Pendekatan Pembangunan Permukiman dan Infrastruktur Kota

² Agenda 21 Indonesia, Bag.I,Bab.5 Pengembangan Perumahan dan Permukiman, hal. 121

- berkelanjutan dan berwawasan lingkungan baik ditingkat nasional, regional maupun internasional.
- b. Mendorong peningkatan fungsi kelembagaan dalam peningkatan upaya efisiensi dan produksi serta mutu pelayanan dalam pengelolaan energi secara menyeluruh dan terpadu.
 - c. Mengembangkan instrumen kebijakan yang bertujuan agar program hemat energi dan energi ramah lingkungan dapat dilaksanakan secara menyeluruh dan terpadu.
 - d. Mendorong pengembangan instrumen kebijakan tentang harga energi yang merupakan alat efektif untuk mendorong pemanfaatan energi yang lebih efisien.

4. Pembiayaan permukiman

Sebagai tindak lanjut untuk melaksanakan pembangunan yang simultan dan terpadu disusun pula perencanaan pembiayaan untuk program pembangunan prasarana (infrastruktur) permukiman, yang pada umumnya berupa:

- Pembiayaan Pembangunan Prasarana Air Bersih
- Pembiayaan Pembangunan Prasarana Drainase
- Pembiayaan Pembangunan Prasarana Sanitasi
- Pembiayaan Pembangunan Prasarana Persampahan
- Pembiayaan Pembangunan Prasarana Jalan Lingkungan permukiman
- Pembiayaan Pembangunan Prasarana KIP

5. Perbandingan Antara Manajemen Pembangunan Umum, Manajemen Pembangunan Permukiman Perkotaan, Manajemen Menurut Agenda 21, Dan Manajemen Di Ruko Arjuno

Bahasan	Manajemen Pembangunan Umum	Manajemen Pembangunan Permukiman Perkotaan	Manajemen menurut Agenda 21	Manajemen di Ruko Arjuno
Pelaku	Orang-orang atau lembaga yang terkait dalam pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Kelompok Perencana, • Kelompok Pemerintah, • Kelompok Masyarakat luas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemerintah ▪ Swasta 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Developer ▪ Pemilik Ruko Arjuno

Proses Manajemen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perencanaan 2. Pengaturan & Penyediaan Staff 3. Pengarahan 4. Pengkoordinasian 5. Pengontrolan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tahap Pra-Konstruksi 2. Tahap Konstruksi 3. Tahap Pasca konstruksi 	<p>Usulan Pelaksanaan Pembangunan Bottom-up</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Developer • Pemilik
Fungsi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menciptakan dorongan/semangat untuk memotivasi orang supaya bekerja dengan baik. 2. Pengarahkan sumber daya manusia dan sumber daya lain 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Melakukan kajian atas kendala-kendala dari aspek 2. Menyusun dasar perencanaan program 3. Membuat rumusan secara makro 	<ol style="list-style-type: none"> a. Meningkatkan kerja sama dengan organisasi-organisasi yang relevan. b. Mendorong peningkatan fungsi kelembagaan Mengembangkan instrumen kebijakan c. Mendorong pengembangan instrumen kebijakan 	<ul style="list-style-type: none"> • Manajemen dengan orientasi pada profit. • Banyak pertimbangan-pertimbangan ekonomi dalam pengambilan keputusan.
Aspek-aspek Materi Studi Kelayakan	<ol style="list-style-type: none"> a. Lingkup dan tujuan proyek b. Aspek ekonomi c. Analisa keuangan d. Aspek teknis dan teknologi e. Aspek pasar dan pemasaran f. Latihan personal g. Aspek sosial dan lingkungan hidup 	<ol style="list-style-type: none"> a. Kependudukan b. Ekonomi c. Pelayanan Sosial d. Kebudayaan dan Pranata e. Struktur Sosial Ekonomi dan Organisasi sosial f. Pola Tata Guna Lahan g. Faktor Transportasi dan Traffic h. Faktor Pencemaran Lingkungan 	<ol style="list-style-type: none"> a. Kerangka Acuan (KA) ANDAL Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL). b. Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) c. Rencana Pemertanuan Lingkungan (RPL) 	<p>Berdasar Survey di lapangan ada beberapa Aspek kelayakan al:</p> <ul style="list-style-type: none"> = Saluran Drainase yang cukup memadai = Tersedianya lahan untuk parkir. = Tidak adanya limbah yang membahayakan pada tiap unit Ruko. = Untuk aspek sosial sebagian Ruko menggunakan tenaga kerja dari kampung dibelakang Ruko Yang

				<p>Kurang Tergarap</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buangan untuk air dari AC Unit • Sistem pengaturan pembuangan sampah • Penggunaan energi yang boros disebabkan desain Ruko yang kurang tepat.
Program	<ul style="list-style-type: none"> • Tergantung dari tap-tap proyek yang akan dilakukan • Biasanya bersifat pembangunan Fisik 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pembangunan Prasarana Air Bersih 2. Pembangunan Prasarana Drainase 3. Pembangunan Prasarana Sanitasi 4. Pembangunan Prasarana Persampahan 5. Pembangunan Prasarana Jalan Kota 6. Pembangunan Prasarana KIP 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Peningkatan Kualitas Manusia dan Penghasilan yang Berkelanjutan; ♦ Peningkatan Pelayanan Kesehatan Air Minum dan Sanitasi Lingkungan; dan ♦ Pelestarian Fungsi Sumberdaya Alam dan Pengentasan Kemiskinan 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Perhitungan BEP (Break Event Point) untuk menentukan nilai investasi Ruko dijadikan dasar untuk membuat program Usaha di Ruko Arjuno. ♦ Hanya sebagai investasi, dengan pertimbangan harga tanah dan Ruko akan tinggi.
Pembiayaan	Dilihat dari Volume proyek	Disesuaikan dengan bidang pembangunan yang direncanakan.	Disesuaikan dengan bidang pembangunan yang direncanakan.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Biaya Operasional; 2. Maintenance; 3. Sosial
Sumber dana	<ul style="list-style-type: none"> • Pemerintah • Swasta 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemerintah • Swasta • Bantuan Bank • Bantuan Yayasan 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemerintah • Swasta • Bantuan Bank • Bantuan yayasan 	Pemilik Ruko
Skala	<ul style="list-style-type: none"> • Mikro • Per-Proyek Pembangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Mikro dan Makro • Proyek dengan memperhatikan 	<ul style="list-style-type: none"> • Mikro dan Makro • Proyek dengan 	Sekitar lingkup kegiatan yang ada di dalam

		kebijakan dan lingkungan yang ada di kota	memperhatikan kebijakan dan lingkungan yang ada di kota	usaha Ruko
AMDAL	<ul style="list-style-type: none"> • Masuk dalam Program Studi Kelayakan • Masuk dalam aspek Sosial dan Lingkungan Hidup 	<ul style="list-style-type: none"> • Pendekatan Ekonomi • Pendekatan Teknologi • Pendekatan Ekologi, • Pendekatan Institusional 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) ○ Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak ada pengertian tentang AMDAL • Pemasangan sosoran untuk menghindari hujan dan panas yang diluar perencanaan, • Penutupan kaca dengan tira/korden untuk menghindari panas yang berlebihan dalam ruangan. • Pengecekan bak kontrol pada saluran drainase kurang tertangani • Pemasangan AC yang kurang bagus, terutama sistem pembuangannya.

6. Perbandingan Antara Pembiayaan Di Ruko Arjuno Sebagai Perwujudan Permukiman Dan Pembiayaan Permukiman

Bahasan	Pembiayaan di Ruko Arjuno sebagai Perwujudan Permukiman	Pembiayaan Permukiman
Asal Biaya	Orang-orang atau lembaga yang terkait dalam pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Kelompok Pemrakarsa, • Kelompok Pemerintah, dan • Kelompok Masyarakat luas. • Pihak Bank

Jenis Biaya	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bahan / Material 2. Upah Buruh (<i>Labor man Power</i>) 3. Biaya peralatan (<i>equipments</i>) 4. Overhead 5. Biaya tak terduga (<i>Contigencies</i>) 6. Keuntungan (<i>Profit</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pembiayaan Pembangunan Prasarana Air Bersih • Pembiayaan Pembangunan Prasarana Drainase • Pembiayaan Pembangunan Prasarana Sanitasi • Pembiayaan Pembangunan Prasarana Persampahan • Pembiayaan Pembangunan Prasarana Jalan Lingkungan permukiman • Pembiayaan Pembangunan Prasarana KIP <p>Berdasarkan atas faktor-faktor:</p> <p>A. Kependudukan</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Faktor Ekonomi 2. Faktor Pelayanan Sosial 3. Faktor Kebudayaan dan Pranata 4. Struktur Sosial Ekonomi dan Organisasi Sosial <p>B. Komponen Fisik dan Tata Ruang</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pola tata Guna Lahan 2. Faktor Transportasi dan Traffic 3. Faktor Pencemaran Lingkungan
Pembayaran	Sistem Termin dan uang muka	<ul style="list-style-type: none"> • Sistem Termin (untuk sebagian besar Proyek Fisik) • Dana Bergulir (untuk Sosial ekonomi)
Pembiayaan Pasca Pembangunan (<i>main-tenance</i>)	Tergantung Pemilik	<ul style="list-style-type: none"> • Swadaya, Swakarsa, dan Swadana Warga • KIP Komprehensif
Pembiayaan Kebersihan (<i>sampah</i>)	Adanya perjanjian antar sebaris ruko dengan tukang sampah.	Tarikan sampah bulanan antar RT/RW bulanan
Keamanan	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya perjanjian antar sebaris ruko dengan bagian keamanan. <p>Sudah ada biaya untuk Satpam sendiri-sendiri</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sistem Keamanan Lingkungan • Biaya keamanan bulanan antar RT/RW

7. KAJIAN STRATEGI, PRIORITAS PERLINDUNGAN MUTU LINGKUNGAN PERMUKIMAN DAN KAITAN DENGAN AGENDA 21 PADA RUKO JALAN ARJUNO

Strategi Dan Prioritas Kebijakan Permukiman

Strategi dan prioritas dalam pembangunan permukiman sangat diperlukan sebagai pedoman dalam menuntun dan mengarahkan perkembangan dan perubahan yang terjadi pada perumahan dan permukiman akibat adanya perubahan sosial ekonomi yang cukup pesat dan beragam. Strategi dan prioritas akan berjalan sesuai harapan apabila dalam implementasinya mempertimbangkan latar belakang budaya dan kekhususan serta dinamika masyarakat setempat. Pola sentralisasi sebenarnya sudah tidak cocok lagi diterapkan di masyarakat secara langsung. Namun tetap diperlukan sebagai pedoman umum.

Selain itu Badan Kebijakan Nasional Perumahan Nasional (BKPN) pada tahun 1991 telah berhasil menyusun Kebijakan Nasional dan Strategi Nasional Perumahan (KSNP) yang berisi perkembangan dan permasalahan, kebijakan jangka panjang dan menengah, kebijakan dan strategi pembangunan Pelita V dan koordinasi penyelenggaraan kebijakan. Dalam jangka menengah, sasaran yang hendak dicapai adalah :

- a. Setiap keluarga menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur.
- b. Kawasan permukiman dapat berkembang sebagai pusat pertumbuhan wilayah di sekitarnya
- c. Proses dan dampak pembangunan perumahan dan permukiman membuka peluang memperluas kesempatan kerja dan menggerakkan kegiatan ekonomi.

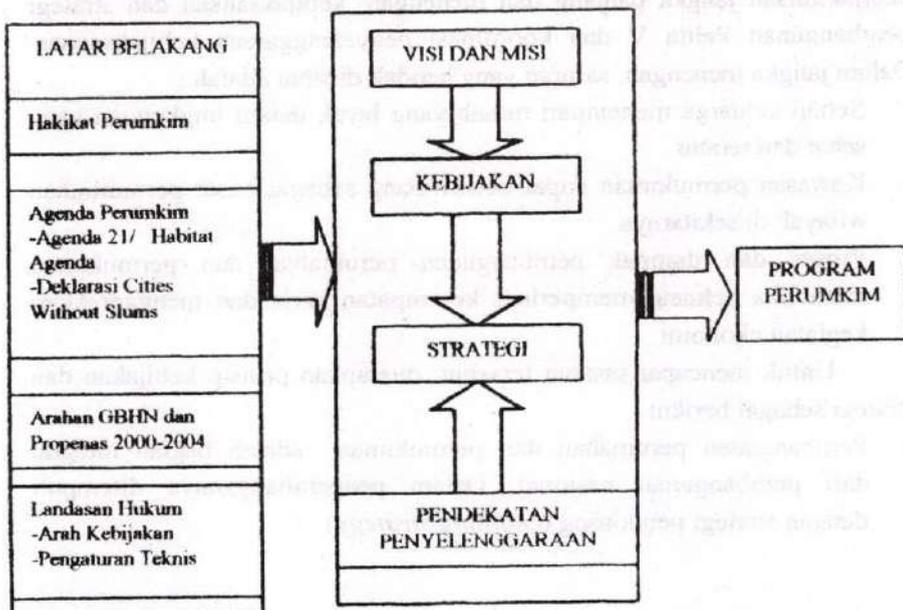
Untuk mencapai sasaran tersebut, ditetapkan prinsip kebijakan dan strategi sebagai berikut :

- a. Pembangunan perumahan dan permukiman adalah bagian integral dari pembangunan nasional. Dalam pengembangannya ditempuh dengan strategi pendorong (*enabling strategy*)

- b. Upaya pembangunan dilaksanakan berdasarkan asas-asas keadilan, pemerataan dan keterjangkauan, berwawasan lingkungan serta memperhatikan kondisi sosial budaya setempat.
- c. Pembangunan perumahan dan permukiman bersifat multisektoral yang perlu ditunjang oleh berbagai kebijaksanaan yang meliputi aspek-aspek tata ruang, pertanahan, prasarana dan fasilitas lingkungan, teknologi dan industri bahan bangunan dan konstruksi, pembiayaan dan kelembagaan, pengembangan sumber daya manusia, penelitian dan pengembangan, dan peraturan perundang-undangan.

Jika pada Pelita V standard rumah sehat adalah 12 meter persegi per orang (18 meter persegi untuk 2 orang, 27 meter persegi untuk 3 orang), maka dalam Repelita VI yang masuk dalam PJP II standard rumah sehat dapat ditingkatkan menjadi 14 meter persegi per orang.

Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah merumuskan Kebijakan dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman Tahun 2000-2004 yang didasarkan atas fenomena yang berkembang dalam masyarakat dalam hubungannya dengan perumahan dan permukiman. Secara skematik dapat dilihat pada skema dibawah ini :



DAFTAR PUSTAKA

- Agenda 21. 1997, *Indonesia Strategi Nasional Untuk Pembangunan Berkelanjutan*; Bagian.1; Bab.5. Pengembangan Perumahan dan Permukiman, Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup
- A.Tutut Subadyo; 2000, *Tata Ruang dan Lingkungan, Penataan Ruang Sebagai Pengelolaan Sumberdaya*
- A.Tutut Subadyo; *Telaah Pendekatan Pembangunan Permukiman dan Infrastruktur Kota*; Sebuah artikel yang terpisah
- Paulus Nugraha, Ishak Natan, R. Sutjpto; 1986, *Manajemen Proyek Konstruksi; Penerbit Kartika Yuda*; Surabaya