



SKRIPSI

**PEREMAJAAN LINGKUNGAN PADA KAWASAN PERMUKIMAN
KUMUH BERAT SECARA TERBATAS DI KALI ANYAR
TEMA : PEMBERDAYAAN MASYARAKAT**

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik Arsitektur*

**Disusun :
SYAIFUDDIN
NIM : 01297-057**

PERIODE SEPTEMBER 2003 – MARET 2004

**JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA 2003-2004**



PEMERINTAH KOTAMADYA JAKARTA - BARAT
Jln. Raya Kembangan - Telepon : 5823369
JAKARTA

Nº 000015

SURAT KETERANGAN

No. : 11 / III / IP / Pem / 20.03.

Walikotamadya Jakarta Barat menerangkan bahwa sesuai dengan permohonan dari Universitas Mercu Buana No. 07/119/F-SD/II/2003 Februari 2003 perihal Survey Data dan Nota Dinas Ka. Bakesbang Kodya JB No. 40/-01.851.8 tanggal 4 Maret 2003 Perihal Penelitian/Survey. ✓

Nama : SYAIFUDDIN
Pekerjaan : Mahasiswa
No. Mahasiswa : 01297-057
Alamat : Jl. Krendang Tengah Rt. 006/03, Krendang, Tambora Jak-Bar.

adalah Mahasiswa pada : Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Univ. Mercu Buana

mulai tanggal : 4 Maret s.d. 4 Mei 2003

akan mengadakan : Penelitian tentang Peremajaan Lingkungan pada Kawasan Permukiman Kumuh Berat secara Terbatas di Kali Anyar ✓

Lokasi : Wilayah Kotamadya Jakarta Barat ✓

Diterima Tgl. 9 Mei 2003

Agenda No. Ket. 03122

Dengan ketentuan :

1. Kepada para Camat dan Lurah serta Instansi/Lembaga/Badan dan RT/RW setempat, diharapkan agar memberikan bantuan yang diperlukan dengan catatan apabila menyangkut Data-data ke-Wilayah-an, Saudara tersebut diatas sebelum melaksanakan tugasnya harus memberitahukan terlebih dahulu kepada Camat dan Lurah yang bersangkutan.
2. Pemegang Surat keterangan tersebut diatas sesudah menyelesaikan tugasnya diminta untuk menyampaikan laporan tertulis hasil pelaksanaan Pengumpulan Data/Observasi/Praktek Kerja Nyata dimaksud kepada Walikotamadya Jakarta Barat c.q. Bagian Tata Pemerintahan Setkodya Jakarta Barat paling lambat tanggal4 Juni 2003.....

Jakarta, 4 Maret 2003

WALIKOTAMADYA JAKARTA BARAT

Wakil



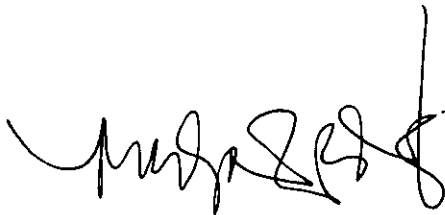
SYAIFUDDIN SANI LUBIS, S.H, M.Si.

NIP. 470035441

LEMBAR PENGESAHAN

NAMA : SYAIFUDDIN
NIM : 01297-057
JUDUL TUGAS AKHIR : PEREMAJAAN LINGKUNGAN PADA
KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH BERAT
SECARA TERBATAS DI KALI ANYAR
TEMA : PEMBERDAYAAN MASYARAKAT
FAKULTAS / JURUSAN : FTSP / ARSITEKTUR
PERIODE : SEPTEMBER 2003- MARET 2004

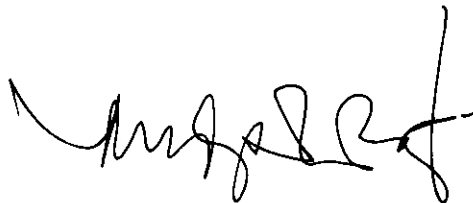
DISAHKAN OLEH



Ir. Andjar W. MTA
Ka. Jur. Arsitektur



Ir. Joni Hardi
Koordinator TA



Ir. Andjar W. MTA
Pembimbing Utama

LEMBAR PERNYATAAN

NAMA : SYAIFUDDIN
NIM : 01297-057
JUDUL TUGAS AKHIR : PEREMAJAAN LINGKUNGAN PADA
KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH BERAT
SECARA TERBATAS DI KALI ANYAR
TEMA : PEMBERDAYAAN MASYARAKAT
FAKULTAS / JURUSAN : FTSP / ARSITEKTUR
PERIODE : SEPTEMBER 2003- MARET 2004

Dengan ini menyatakan bahwa sesungguhnya skripsi ini bukan merupakan kutipan dari hasil karya orang lain, kecuali telah dicantumkan atau disesuaikan dengan referensinya.

Jakarta, 28 Desember 2003

(SYAIFUDDIN)

KATA PENGANTAR

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Segala puji dan syukur hanya pantas penulis persembahkan kepada Allah *Azza wajalla*. Shalawat serta salam semoga senantiasa Allah limpahkan kepada Nabi dan Rasul akhir zaman Nabi Muhammad saw pembawa rahmat untuk seluruh alam.

Berkat rahmat Allah, Taufiq dan Hidayah-Nya akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang berjudul **"PEREMAJAAN LINGKUNGAN PADA KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH BERAT SECARA TERBATAS DI KALI ANYAR"**, yang mengacu pada tema *"Pemberdayaan Masyarakat"* ini tepat pada waktunya.

Adapun penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan guna memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Mercu Buana.

Sehubungan dengan penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa bantuan yang diberikan berbagai pihak terhadap proses penyelesaian skripsi sangatlah berharga, karenanya dari hati yang paling dalam, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, terutama penulis ingin sampaikan kepada :

1. Ayahanda dan ibunda yang tercinta yang telah memberikan do'a dan ridhonya serta pengorbanan yang setulus - tulusnya, terutama dalam bidang pendidikan dari buaian sampai sekarang.
2. Bapak Drs. H. Sarimun Hadisaputra, Msi, Walikotaamadya Jakarta-Barat.
3. Bapak Drs. H. Djiman M. Sarosa, Wakil Walikotaamadya Jakarta-Barat.

4. Bapak H. Amirudin Sani Lubis, SH, Msi, Mantan Wakil Walikotamadya Jakarta-Barat.
5. Ibu Ir. Andjar Widajanti, MTA, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Universitas Mercu Buana juga selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi dan Tugas Akhir.
6. Bapak Ir. Joni Hardi, selaku koordinator Tugas Akhir.
7. Bapak Sriyanto, selaku Lurah Kali Anyar, Kec. Tambora, Jakarta-Barat.
8. Bapak Drs. Dirhamul Nugraha, selaku Lurah Krendang, Kec. Tambora, Jakarta-Barat.
9. Bapak Ngatino dan Bapak Wahyu, selaku Staf Bapekkodya Jakarta-Barat.
10. Bapak Riyadi, Seksi Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Walikotamadya Jakarta-Barat.
11. Bapak Mustofa, selaku Ka Seksi Pendataan Kantor Pajak Bumi dan Bagunan Walikotamadya Jakarta-Barat.
12. Ketua dan anggota Dewan Kelurahan Kali Anyar.
13. Segenap anggota Dewan Kelurahan Krendang.
14. Aries Langgeng, atas kursus singkatnya tentang konsolidasi tanah.
15. Bagus, Diki, Joko, Kartiaka dan rekan satu Angkatan '97 yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
16. Yang tercinta istriku Tatu Siti Rohmah, S.Pd.I, yang telah memberikan motivasi dan semua yang telah dilakukan dan diberikan kepada saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
17. Segenap lapisan masyarakat Kel. Kali Anyar yang telah membantu di lapangan.
18. Mereka yang tidak bisa disebutkan satu persatu, atas perhatian yang telah diberikan.

Akhirnya kepada Allah jualah, penulis serahkan semuanya, semoga dengan jasa-jasa dan kebaikan mereka yang telah membantu dalam segala kegiatan yang telah dilaksanakan diterima di sisi ALLah SWT, dan mendapat balasan yang berlipat ganda.

Penyusun menyadari bahawa Skiripsi ini masih belum dikatakan sempurna, mengingat waktu dan kemampuan yang terbat. Maka dengan segala kerendahan hati penyusun mengucapkan mohon maaf dan terima kasih atas kritik dan saran yang diberikan. Semoga Skiripsi ini dapat memberi manfaat bagi kita semua.

Jakarta , 28 Desember 2003
Penyusun

SYAIFUDDIN

DAFTAR ISI

Surat Keterangan	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Pernyataan	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	vii
Skema Pemikiran	xi

BAB I PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang	1
I.2. Tujuan	4
I.3. Manfaat	4
I.3.1. Secara Subjektif	4
I.3.2. Secara Objektif	4
I.4. Ruang Lingkup	5
I.4.1. Ruang Lingkup Subtansial	5
I.4.2. Ruang Lingkup Spasial	6
I.5. Metode Penelitian	7
I.5.1. Observasi	7
I.5.2. Studi Banding	7
I.5.3. Studi Literatur	7
I.5.4. Wawancara	7
I.5.5. Kuisisioner	7
I.6. Sistematika Penulisan	7

BAB II. TINJAUAN UMUM

II.1. Gambaran Umum Proyek	10
II.2. Studi Mengenai Judul Proyek	11
II.2.1. Studi Peremajaan Lingkungan	11
a. Peremajaan	11
b. Lingkungan	20
II.2.2. Studi Kawasan Permukiman Kumuh	21
a. Kawasan	21
b. Permukiman	24
c. Kumuh	25
II.2.3. Studi Berat secara terbatas	27
a. Berat	27
b. Secara Terbatas	27

II.3. Studi Mengenai Kasus Proyek.....	27
a. Kondisi Fisik Kawasan Studi	27
b. Kondisi Non Fisik Kawasan Studi	33

BAB III. TINJAUAN KHUSUS

III.1. Pemberdayaan Masyarakat.....	37
III.1.1. Pengertian	37
III.2. Tinjauan Teoritis Arsitektur yang Terkait Dengan Tema.....	38
III.2.1. Konsolidasi Tanah	38
III.2.2. Tahapan dalam Proses Pemberdayaan Masyarakat.....	39
III.3. Tinjauan Empiris.....	40
III.3.1. Studi Banding Pada Kawasan Balubur	40
III.3.2. Studi Banding Pada Peremajaan Kampung Beting Sebagai Wahana Pengembangan Wisata	42
III.3.3. Studi Banding Pada Peremajaan Kumuh di Kelurahan Gunung Sari Ilir - Balik Papan	46

BAB IV. ANALISA PERENCANAAN

IV.1. Lokasi Tapak.....	51
IV.1.1 Skala Propinsi.....	51
IV.1.2. Skala Kecamatan Tambora	51
IV.1.3. Pencapaian ke Tapak	51
IV.2. Lingkungan.....	52
IV.2.1. Bangunan Industri	52
IV.2.2. Bangunan Komersial	52
IV.2.3. Fasilitas Pendidikan & RTH.....	52
IV.2.4. Bangunan Pemerintah.....	53
IV.2.5. Sarana Ibadah.....	53
IV.2.6. Dipo Sampah / Gubuk Liar	53
IV.3. Ukuran & Tata Wilayah	54
IV.3.1. Ukuran Tapak	54
IV.3.2. Batas-batas Tapak.....	54
IV.3.3. Lokasi dan dimensi Jalan	54
IV.3.4. Batas Ketinggian Bangunan	55
IV.3.5. Garis Sempadan Bangunan.....	55
IV.3.6. Tata Guna Tanah	55
IV.4. Undang-undang	56
IV.4.1. Status Tanah.....	56
IV.4.2. Sertifikasi Tanah.....	56

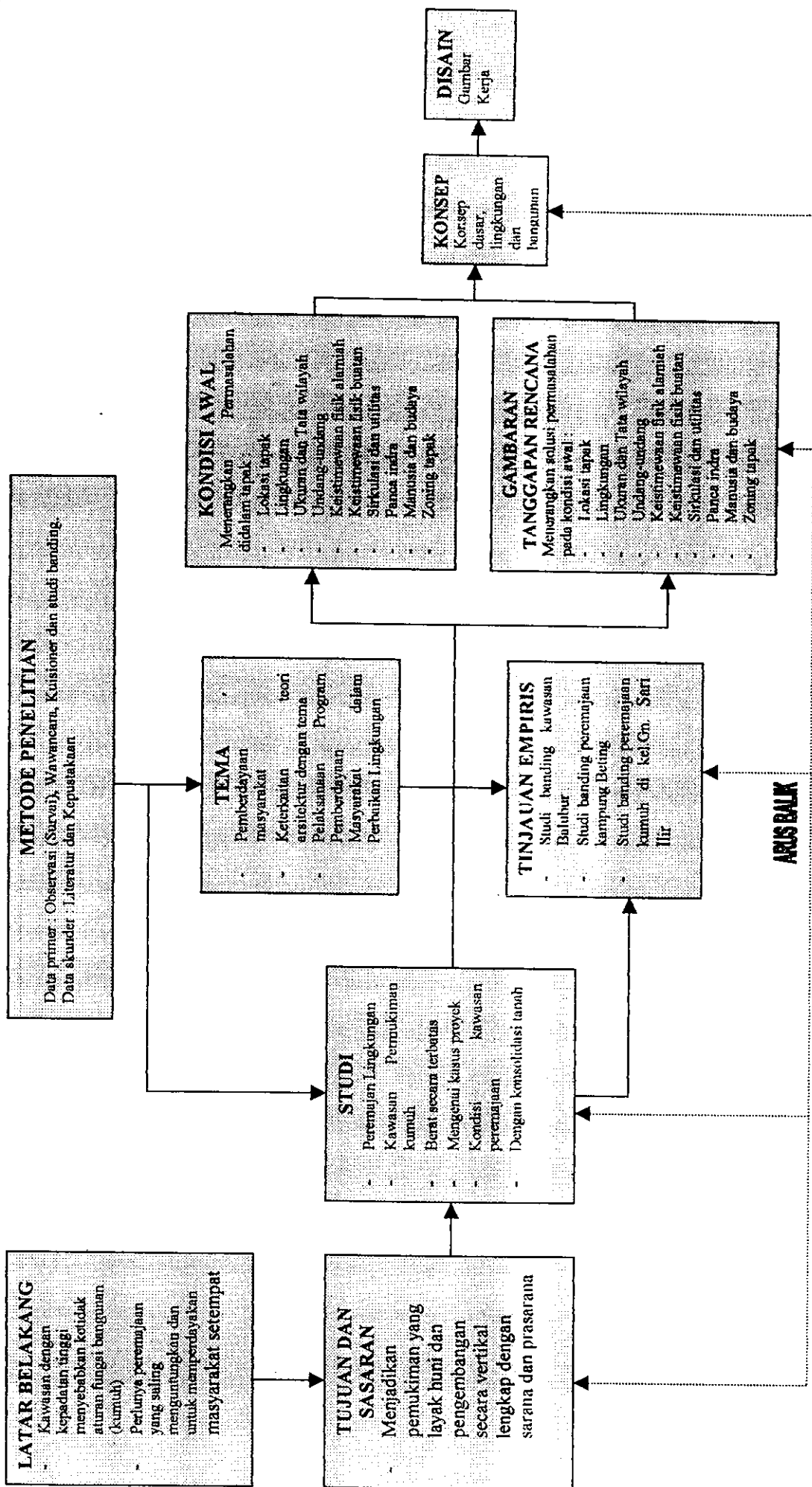
IV.4.3. Mekanisme Pemilikan.....	56
IV.5. Keistimewaan Fisik Alamiah.....	57
IV.5.1. Kontur Lahan.....	57
IV.5.2. Pola Drainase.....	57
IV.5.3. Tipe Tanah.....	57
IV.5.4. Pepohonan.....	58
IV.5.5. Sungai / Kali.....	58
IV.5.6. Gorong-gorong.....	58
IV.6. Keistimewaan Fisik Buatan.....	59
IV.6.1. Bangunan Hunian.....	59
IV.6.2. Bangunan Fasum / Fasos.....	59
IV.6.3. Bangunan Fasum / Fasos.....	59
IV.6.4. Tipe Permanen.....	60
IV.6.5. Tipe Semi Permanen.....	60
IV.6.6. Tipe Non Permanen.....	60
IV.6.7. Jalan Utama.....	61
IV.6.8. Jalan Lingkungan & MHT.....	61
IV.6.9. Jalan Lingkungan & Gang.....	61
IV.7. Sirkulasi dan Panca Indra.....	62
IV.8. Manusia dan Budaya.....	63
IV.9. Analisa Tapak.....	65

BAB V. KONSEP PERENCANAAN

V.1. Konsep Perencanaan Umum.....	66
V.1.1. Perbaikan Kualitas Lingkungan.....	66
V.1.2. Perbaikan Sarana Jalan.....	68
V.1.3. Pengelompokan Bangunan Menurut Fungsinya.....	68
V.1.4. Pencapaian dan Sirkulasi.....	70
V.1.5. Tautan dengan Lingkungan.....	70
V.1.6. Fasilitas Hunian untuk Golongan Berpenghasilan Menengah ke Bawah dan Menengah ke Atas.....	71
V.1.7. Bentuk Massa dan Orientasi Bangunan.....	73
V.1.8. Skema Hubungan Antar Ruang.....	73
V.1.9. Zoning.....	74
V.2. Konsep Konsolidasi Tanah.....	74
V.2.1. Pengelompokan Awal.....	74
V.2.2. Rencana Pengelompokan Baru.....	76
V.2.3. Luasan dan Sistem Penempatan Unit yang Baru.....	77

V.2.4. Perhitungan Konsolidasi Tanah	77
V.2.5. Konsep Peremajaan	81
REVISI SKRIPSI / LAPORAN PERANCANGAN	
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR LAMPIRAN	

SKEMA PEMIKIRAN



PENDAHULUAN	TINJAUAN UMUM	TINJAUAN KHUSUS	ANALISA PERENCANAAN	KONSEP	DISAIN
INPUT				OUT	PUT
PROSES					