

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1. PENGERTIAN KAMPUNG**

Kampung merupakan kawasan pemukiman kumuh dengan ketersediaan sarana umum buruk atau tidak ada sama sekali, kerap kawasan ini disebut slum (Budiharjo, 1992). Secara garis besar bahwa kampung adalah kawasan kumuh yang minim dengan sarana umum, dan menurut Budiharjo bahwa kampung sudah dipastikan tergolong slum atau wilayah kumuh.

Kampung merupakan lingkungan tradisional khas Indonesia, ditandai ciri kehidupan yang terjalin dalam ikatan kekeluargaan yang erat Kampung kotor yang merupakan bentuk pemukiman yang unik, tidak dapat disamakan dengan “slum” atau juga disamakan dengan pemukiman penduduk berpenghasilan rendah (Turner, 1972).

Kampung merupakan suatu kesatuan lingkungan tempat tinggal yang dihuni oleh sekelompok masyarakat yang terdiri dari kesatuan keluarga-keluarga. Kumpulan sejumlah kampung disebut desa. Kampung adalah satu-satunya jenis permukiman yang bisa menampung golongan penduduk Indonesia yang tingkat perekonomian dan tingkat pendidikan paling rendah meskipun tidak tertutup bagi penduduk berpenghasilan dan berpendidikan tinggi (Khudori, 2002).

#### **2.2. KARAKTERISTIK KAMPUNG**

Kampung memiliki beberapa karakteristik yang signifikan menurut buku Pengantar Sosiologi Pedesaan dan Pertanian karangan Raharjo yaitu :

- a. besarnya kelompok primer
- b. faktor geografik yang menentukan sebagai dasar pembentukan kelompok/asosiasi
- c. hubungan lebih bersifat intim dan awet
- d. homogen

- e. mobilitas sosial rendah
- f. keluarga lebih ditekankan fungsinya sebagai unit ekonomi
- g. populasi anak dalam proporsi yang lebih besar

## **2.3. KAMPUNG VERTIKAL**

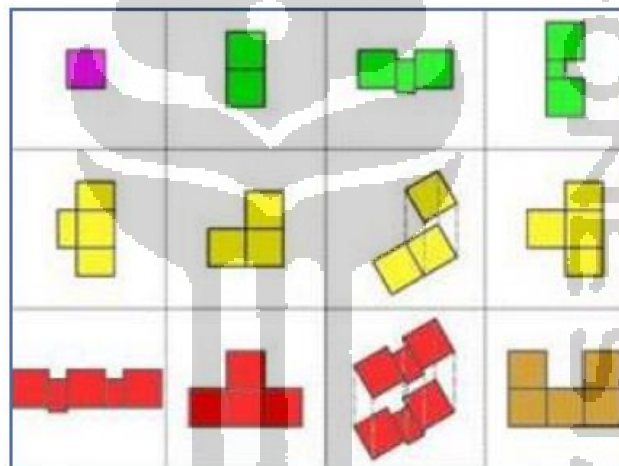
### **2.3.1. PENGERTIAN KAMPUNG VERTIKAL**

Menurut Yu Sing (2011), kampung vertikal merupakan transformasi dari kampung horizontal tanpa menghilangkan karakter lokal, kekayaan bentuk, warna, material, volume, garis langit (skyline), potensi ekonomi, kreativitas warga, dan lain sebagainya. Arsitektur kampung vertikal itu sendiri dipengaruhi oleh kearifan lokal dan kreativitas warganya. Merencanakan kampung menjadi kampung vertikal merupakan solusi untuk penambahan penduduk di masa yang akan datang. Dengan adanya kampung vertikal diharapkan ruang terbuka hijau lebih banyak agar hubungan alam dan lingkungan lebih bersahabat. Kampung vertikal dirancang dengan kapasitas minimal dua kali lipat jumlah rumah eksisting. Ukuran hunian kampung vertikal juga beragam, karena memang tingkat ekonomi dan kebutuhan masyarakat tidak seragam.

Kampung vertikal merupakan kampung pada umumnya yang dibangun secara vertikal untuk mengatasi isu pemakain lahan yang berlebihan yang akan mengakibatkan pemukiman menjadi kumuh. Kampung vertikal membutuhkan lahan yang lebih sedikit daripada kampung pada umumnya.

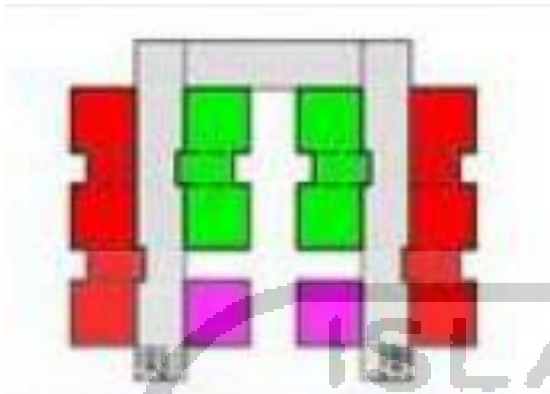
Kampung Vertikal merupakan wujud pelestarian keberadaan kampung rakyat yang kini kian tergerus oleh kebutuhan zaman modern. Kampung vertikal dapat menjadi salah satu alternatif bagi penambahan penduduk di masa mendatang dan kebutuhan akan tempat tinggal. Terlebih jika tempat tinggal ini dapat juga difungsikan sebagai penyangga perekonomian rakyat. Yu Sing juga memaparkan konsep kampung vertikal yang bhineka, yaitu lantai dasar (lantai 1) difungsikan sebagai (1) ruang

publik, (2) ruang komersial seperti fasilitas warga kota (a) warung, (b) rumah makan, (c) toko oleh-oleh, (d) kerajinan yang dapat meningkatkan ekonomi warga. Selain itu terdapat (3) ruang serba guna, (4) sekolah, (5) perpustakaan, (6) taman bermain anak, (7) tempat pemilahan sampah maupun pembuatan kompos. Kemudian lantai berikutnya difungsikan untuk (8) hunian yang beragam yaitu tiga tipe (kecil, menengah, besar). Kampung vertikal harus lebih aksesibel dibanding kampung sebelumnya. Bangunan berupa blok-blok massa yang terintegrasi dengan fungsi-fungsi kampung selain hunian dengan pengintegrasian sistem utilitas yang terpadu dan komunal (Yu Sing. 2011).



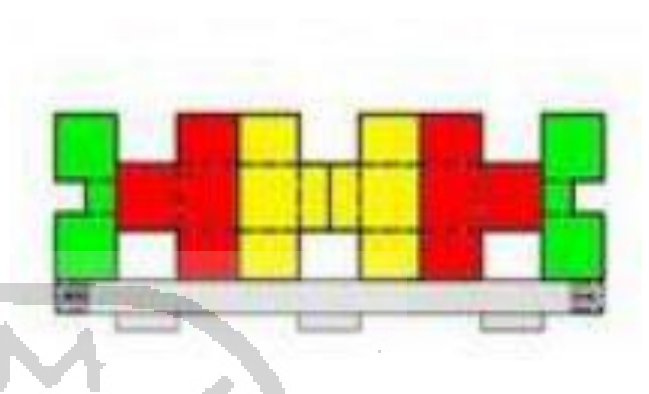
Gambar 2 1 Modul Hunian Kampung

Sumber : <http://rumah-yusing.blogspot.com/2011/01/keberagaman-kampung-vertikal.html>.



Gambar 2 3 Gabungan Modul Untuk Hunian

Sumber <http://rumah-yusing.blogspot.com/2011/01/keberagaman-kampung-vertikal.html>.



Gambar 2 2 Gabungan Modul Hunian

Sumber : <http://rumah-yusing.blogspot.com/2011/01/keberagaman-kampung-vertikal.html>.

Koentjaraningrat (1990), kampung sebagai kesatuan manusia yang memiliki empat ciri yaitu interaksi antar warganya, adat istiadat, norma-norma hukum dan aturan khas yang mengatur seluruh pola tingkah lakunya. Kampung berada di kota maupun desa dengan arah pembangunan horizontal. Kampung kota sangat berbeda dengan desa dimana lahan untuk dibangun masih tersedia luas dan setiap rumah dapat mempunyai perkarangan (lahan hijau) yang cukup luas, sedangkan kampung di kota biasanya berada di daerah permukiman padat yang cenderung kumuh.

### 2.3.2. FASILITAS DAN KETENTUAN KAMPUNG VERTIKAL

Menurut SNI tentang Tata cara Perencanaan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Sederhana menyatakan bahwa rumah susun atau juga dikenal sebagai kampung vertikal memiliki beberapa fasilitas yang diperlukan antara lain:

- **Fasilitas Lingkungan**
  - Fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan

ekonomi, sosial dan budaya, yang antara lain dapat berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan (aspek ekonomi), lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum.

- **Fasilitas Niaga**

- Sarana penunjang yang memungkinkan penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi yang berupa bangunan atau pelataran usaha untuk pelayanan perbelanjaan dan niaga serta tempat kerja.
- Fasilitas yang harus disediakan adalah warung, toko perdagangan, dan pusat perbelanjaan.

- **Fasilitas Pendidikan**

- Fasilitas yang memungkinkan siswa mengembangkan pengetahuan keterampilan dan sikap secara optimal, sesuai dengan strategi belajar-mengajar berdasarkan kurikulum yang berlaku.
- Fasilitas yang dibutuhkan antara lain ruang belajar

- **Fasilitas Kesehatan**

- Fasilitas yang dimaksud untuk menunjang kesehatan penduduk dan berfungsi pula untuk mengendalikan perkembangan atau pertumbuhan penduduk.
- Fasilitas yang diperlukan antara lain posyandu, balai pengobatan, puskesmas, praktik dokter dan apotek.

- **Fasilitas Peribadatan**

- Fasilitas yang dipergunakan untuk menampung segala aktivitas peribadatan dan aktivitas penunjang.
- Fasilitas yang diperlukan musola dan ruang peribadatan lain.

- **Fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum**

- Fasilitas yang dapat dipergunakan untuk kepentingan pelayanan umum, yaitu pos hansip, balai pertemuan, kantor RT dan RW, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor pos pembantu, gedung serba guna, kantor kelurahan.
- Fasilitas yang diperlukan antara lain kantor RT, Balai RW, Pos hansip, Gedung serbaguna.

- **Fasilitas di Ruang Terbuka**

- Setiap macam ruang dan penggunaan ruang di luar bangunan, seperti taman, jalan, pedestrian, jalur hijau, lapangan bermain, lapangan olah raga dan parkir.
- Fasilitas yang diperlukan antara lain taman, sirkulasi, tempat bermain dan parkir.
- 

#### **2.4. FAKTOR DIBUTUHKANNYA HUNIAN / KAMPUNG VERTIKAL**

Ada beberapa faktor yang mendasari dibutuhkannya sebuah hunian vertikal. Sesuai dengan fungsinya yaitu sebagai hunian dengan menggunakan lahan yang terbatas namun dapat menampung banyak kepala keluarga. Faktor dibutuhkannya kampung vertikal antara lain:

##### **a. Terbatasnya lahan untuk hunian**

Untuk lahan hunian di kawasan padat penduduk seperti di Kaliwaru sudah tergolong sangat padat. Sedangkan kondisi kawasan Kaliwaru tiap rumahnya sudah saling berdempetan sehingga menimbulkan beberapa isu seperti akan terjadinya kawasan kumuh dan sirkulasi manusia maupun kendaraan akan terhambat.

##### **b. Kawasan sudah menjadi padat dan tidak tertata dengan baik**

Kawasan hunian yang padat penduduk secara tidak langsung akan mengalami permintaan hunian yang tinggi. Di saat kebutuhan hunian tersebut dipenuhi namun tidak ditata seperti seharusnya maka Kawasan tersebut akan memiliki penampilan yang berantakan serta akan dapat

terindikasi sebagai Kawasan yang kumuh. Maka pembentukan Kawasan hunian vertikal dengan konsolidasi tanah vertikal dapat dilakukan.

### **c. Faktor Kesehatan**

Kesehatan merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Maka dari itu apabila kesehatan masyarakat memburuk dikarenakan kualitas lingkungan daerah tersebut sudah saatnya ditanggulangi, salah satu metode yang digunakan adalah membangun sebuah hunian/kampung vertikal yang sesuai persyaratan.

## **2.5. PERSYARATAN PEMBANGUNAN KAMPUNG VERTIKAL**

Menurut Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menyatakan ada 3 persyaratan yaitu :

### **a. Persyaratan Administratif**

Persyaratan administratif merupakan perizinan yang diperlukan sebagai persyaratan pembangunan rumah susun (kampung vertikal). Terdapat 2 syarat administratif yaitu status hak atas tanah dan izin mendirikan bangunan (IMB). Permohonan izin tersebut harus melampirkan beberapa syarat juga yaitu:

1. Sertifikat hak atas tanah
2. Surat keterangan rencana kota
3. Gambar rencana tapak
4. Gambar rencana arsitektur (denah, tampak, potongan)
5. Gambar rencana struktur dan perhitungannya
6. Gambar rencana yang menunjukkan bagian hunian yang milik bersama
7. Gambar rencana utilitas umum dan instalasi
8. Untuk rumah susun/kampung vertikal yang dibangun di atas tanah sewa juga melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah

### **b. Persyaratan Teknis**

Persyaratan teknis adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan. Persyaratan teknis pembangunan rumah susun/kampung vertikal menurut ketentuan Pasal 35 UU Rumah Susun yaitu:

1. Tata bangunan yang meliputi:

- i. Persyaratan untuk lokasi, yaitu ketentuan tentang jenis fungsi atau kombinasi fungsi bangunan rumah susun/kampung vertikal yang boleh dibangun pada lokasi tertentu.
- ii. Intensitas bangunan adalah ketentuan teknis mengenai kepadatan dan ketinggian bangunan rumah susun/kampung vertikal yang dipersyaratkan pada kawasan tertentu meliputi Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, dan jumlah lantai bangunan.
- iii. Arsitektur bangunan

2. Keandalan bangunan yang meliputi:

- i. Persyaratan keselamatan yaitu persyaratan bangunan yang mendukung dan menanggulangi bahaya yang ada pada bangunan seperti kebakaran.
- ii. Persyaratan kesehatan yaitu meliputi pencahayaan, penghawaan, sanitasi dan bahan bangunan.
- iii. Persyaratan kenyamanan yaitu kenyamanan ruang gerak serta hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta pengaruh tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- iv. Persyaratan kemudahan yaitu meliputi kemudahan hubungan dari dan ke dalam



bangunan rumah susun/kampung vertikal serta sarana dan prasarana bangunan rumah susun/kampung vertikal.

**c. Persyaratan Ekologis**

Persyaratan ekologis adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun/kampung vertikal. Persyaratan ekologis menurut ketentuan Pasal 37 UU Rumah Susun mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan, yaitu keserasian antara lingkungan buatan, lingkungan alam dan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa.

**2.6. KONSEP BACKLOG**

Menurut Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan, Backlog Rumah adalah salah satu indikator yang digunakan oleh Pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. Backlog rumah dapat diukur dari dua perspektif yaitu dari sisi kepenghunian maupun dari sisi kepemilikan.

**a) Backlog Kepenghunian Rumah**

Backlog kepenghunian rumah mengacu pada konsep perhitungan ideal 1 keluarga menghuni 1 rumah. Konsep menghuni dalam perhitungan backlog ini menyatakan bahwa setiap keluarga tidak harus atau diwajibkan memiliki rumah, namun Pemerintah memfasilitasi agar setiap keluarga, terutama keluarga yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) bisa menghuni rumah yang layak, baik dengan metode kontrak, membeli rumah sendiri, ataupun tinggal di rumah keluarganya selama terjamin kepastian bermukimnya.

**b) Backlog Kepemilikan Rumah**

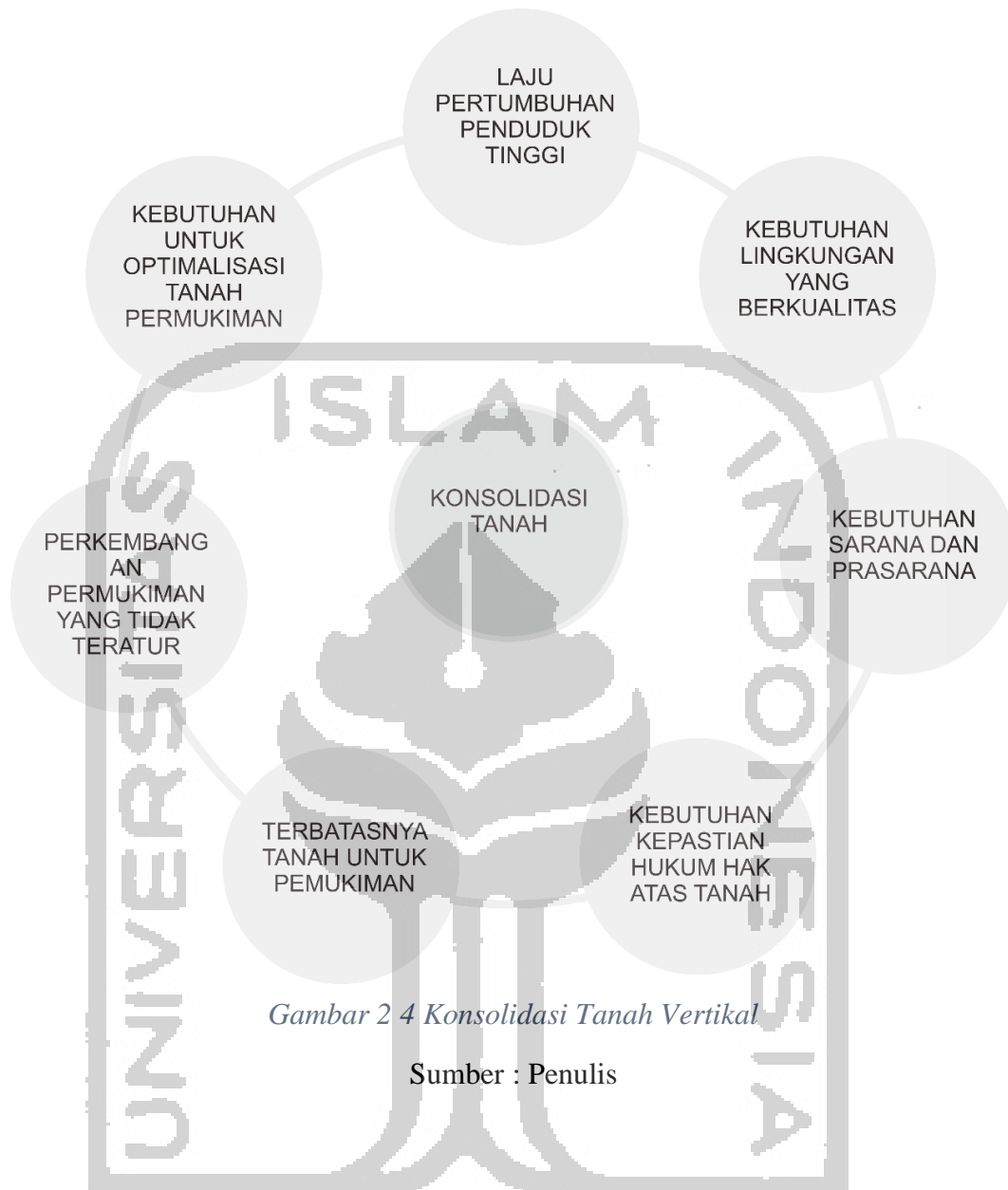
Backlog Kepemilikan dihitung berdasarkan angka home ownership rate /persentase rumah tangga (ruta) yang menempati

rumah milik sendiri. Sumber data dasar yang digunakan dalam perhitungan ini adalah bersumber dari data BPS. Di Kawasan Kaliwaru sendiri semua warga memiliki kepemilikan tanah menurut pemaparan ketua RW 33 (Sukino). Masyarakat asli kaliwaru memang memiliki tanah dan rumah masing-masing, namun semenjak banyak pendatang yang menghuni Kaliwaru maka masyarakat atau pendatang ingin menambah hunian di Kawasan Kaliwaru tetapi terbatasnya lahan membuat hunian baru tidak dapat dibangun. Warga Kaliwaru semua memiliki rumah dan sertifikat maka konsep backlog yang diterapkan adalah backlog kepemilikan tanah.

## **2.7. KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL**

Konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang, sekaaligus menyediakan tanah untuk pembangunan, untuk menjaga kelestarian lingkungan hidup dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. (Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional). Sedangkan konsolidasi tanah vertikal memiliki arti yang sama dengan konsolidasi tanah namun konsolidasi ini dilakukan secara vertikal. Menurut Rancangan Peraturan Menteri 2018 Kementerian Agraria dan Tata Ruang definisi Konsolidasi tanah vertikal adalah konsolidasi tanah untuk pembangunan Kawasan permukiman yang berorientasi secara vertikal dengan memanfaatkan ruang atas dan ruang bawah tanah/bumi. Sedangkan secara tipologi menyatakan bahwa konsolidasi tanah dilaksanakan pada tanah pertanian dan non pertanian dan mengatur pelaksanaan konsolidasi tanah dapat dilakukan secara horizontal dan vertikal.

Berikut yang melatar belakangi adanya konsolidasi tanah vertikal :



*Gambar 2 4 Konsolidasi Tanah Vertikal*

Sumber : Penulis

**a. LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK TINGGI**

Kaliwaru merupakan wilayah yang padat penduduk terhitung sejak 2016 – 2019. Hanya RW 33 saja yang mengalami peningkatan populasi penduduk dari 245 jiwa meningkat hingga 314 jiwa. Sedangkan RW 34 meningkat sedikit dari 114 jiwa menjadi 169 jiwa. Dan RW 35 mengalami penurunan populasi penduduk dari 228 jiwa menurun hingga 192 jiwa. Ini membuktikan bahwa RW 33 mengalami peningkatan penduduk yang signifikan.

## **b. KEBUTUHAN LINGKUNGAN YANG BERKUALITAS**

Hidup di dalam lingkungan yang berkualitas, berarti hidup dalam lingkungan yang memberikan jaminan keamanan, ketenteraman dan kesejahteraan dalam arti seluas-luasnya. Lingkungan yang baik adalah lingkungan yang memiliki ciri-ciri :

1. Lingkungan yang bebas dari penyakit.
2. Lingkungan yang memberikan kesempatan kerja.
3. Lingkungan yang aman,
4. Lingkungan yang memberikan kesempatan rekreasi atau hiburan
5. Lingkungan yang layak bagi perumahan.atau pemukiman.
6. Lingkungan yang memberikan kesempatan pendidikan.
7. Lingkungan yang mendukung hidup sehat.

## **c. KEBUTUHAN SARANA DAN PRASARANA**

Berdasarkan UU RI No. 4/1992 (tentang Perumahan dan Permukiman) dapat diketahui berbagai jenis prasarana permukiman seperti yang tercantum dalam Pasal 5 - 7, meliputi:

1. Sarana dasar yang utama bagi berfungsinya suatu lingkungan permukiman adalah (Pasal 5):
  - a. Jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, pencegahan perambatan kebakaran, serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur;
  - b. Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan; dan

- c. Jaringan saluran air hujan untuk pengatusan/drainase, dan pencegahan banjir setempat.

Dalam keadaan tidak terdapat air tanah sebagai sumber air bersih, jaringan air bersih merupakan sarana dasar.

2. Fasilitas penunjang dimaksud dapat meliputi aspek ekonomi yang antara lain berupa bangunan perniagaan/perbelanjaan yang tidak mencemari lingkungan. Sedangkan fasilitas penunjang yang meliputi aspek sosial-budaya, antara lain berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olah raga, pemakaman dan pertamanan (Pasal 6).

3. Utilitas umum meliputi antara lain: jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, dan pemadam kebakaran. Fasilitas umum membutuhkan pengelolaan secara berkelanjutan dan profesional oleh badan usaha agar dapat memberikan pelayanan yang memadai kepada masyarakat (Pasal 7).

Conyers, D. dan P. Hills (1984) merinci sarana/fasilitas permukiman dapat meliputi diantaranya:

1. Fasilitas pelayanan ekonomi dan perdagangan, meliputi:
  - a. Warung/kios, merupakan unit usaha ekonomi skala terkecil;
  - b. Pertokoan, merupakan unit usaha ekonomi skala sedang - besar;
  - c. Pusat perbelanjaan skala lingkungan (toko dan pasar); dan
  - d. Pusat perbelanjaan dan niaga (toko + pasar + bank + kantor-kantor + industri kecil).

2. Fasilitas pelayanan sosial, meliputi:

- a. Fasilitas pendidikan, terdiri dari:
  - b. Taman Kanak-Kanak (TK);
  - c. Sekolah Dasar (SD);
  - d. Sekolah Lanjutan Pertama (SLP); dan
  - e. Sekolah Lanjutan Atas (SLA).
- f. Fasilitas kesehatan, terdiri dari:
  - g. Balai pengobatan;
  - h. BKIA + Rumah bersalin;
  - i. Puskesmas dan Balai pengobatan;
  - j. Rumah sakit daerah/wilayah;
  - k. Tempat praktek dokter;
  - l. Dokter; dan
  - m. Apotek/toko obat.
3. Fasilitas pelayanan kesejahteraan sosial, meliputi:
  - a. Tempat ibadah;
  - b. Balai pertemuan; dan
  - c. Tempat hiburan.

4. Fasilitas pelayanan pendukung lainnya, meliputi:

- a. Taman/tempat bermain (*park/play ground*);
- b. Jalur hijau; dan
- c. Tempat pejalan kaki/pedestrian.

#### **d. KEBUTUHAN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH**

Menurut Bronto Susanto dalam jurnal ilmu hukum **KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997**, kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah, meliputi: Kepastian hukum status hak atas tanah yang didaftar, Kepastian hukum subyek hak atas tanah, Kepastian hukum obyek hak atas tanah. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif: Bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak.

Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam PP No. 40 Tahun 1996 dan PP No. 24 Tahun 1997, yaitu: Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, Hak Pakai, Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertipikat Hak Tanggungan. Setelah terbit, pihak yang menerima penyerahan sertipikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, atau yang diberikan kuasa oleh pemilik sertipikat.

Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah: 1) Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Sertipikat merupakan Alat Bukti dan merupakan dokumen formal); Sertipikat hak atas tanah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Manfaat Sertipikat Hak Atas Tanah: 1) Manfaat bagi pemegang hak: (Memberikan rasa aman, Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya, Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak, Harga tanah menjadi lebih tinggi, Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru; 2) Manfaat bagi Pemerintah: Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan, Dapat memperlancar kegiatan Pemerintah yang

berkaitan dengan tanah dalam pembangunan, Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah liar. 3) Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur, dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukum mengenai tanah.

**e. TERBATASNYA TANAH UNTUK PEMUKIMAN**

Kaliwaru RW 33 memiliki luasan kurang lebih 8000m<sup>2</sup> yang sudah digunakan sebagai hunian dan berbagai fasilitas umum lainnya. Dengan terbatasnya lahan yang tersedia menyulitkan warga Kaliwaru untuk membangun hunian atau fasilitas kampung lainnya, pada akhirnya warga Kaliwaru menggunakan lahan seadanya untuk membangun rumah mereka walaupun itu terletak sangat dekat dan sangat berhimpitan dengan warga lainnya. Hal ini menyebabkan lingkungan Kaliwaru menjadi kumuh dan tidak tertata.

**f. PERKEMBANGAN PERMUKIMAN YANG TIDAK TERATUR**

Faktor perkembangan permukiman pinggiran kota yakni:

- a) pertumbuhan penduduk
- b) persaingan memperoleh lahan
- c) hak-hak pemilikan lahan
- d) kegiatan developer
- e) perencanaan
- f) perkembangan teknologi
- g) lingkungan fisik.

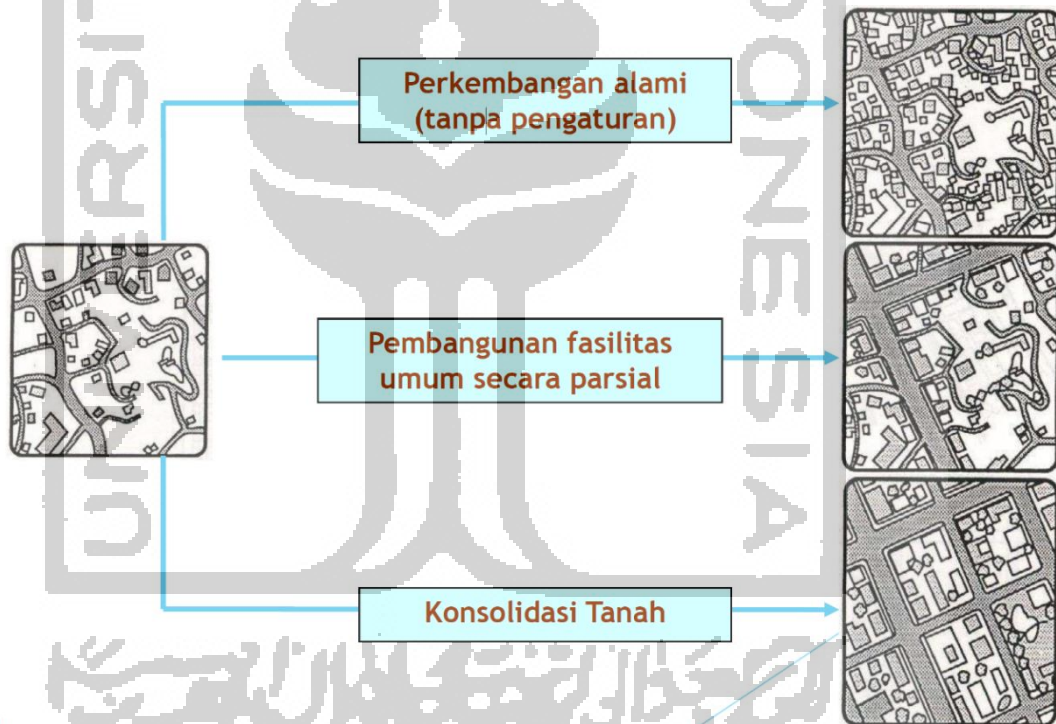
**g. KEBUTUHAN UNTUK OPTIMALISASI TANAH PERMUKIMAN**

Optimalisasi tanah permukiman merupakan peningkatan kualitas tanah di permukiman. Atau bias diartikan peningkatan kualitas kehidupan warga sekitar. Dan dapat mengadaptasi kebijakan umum pembangunan perumahan yang optimal antara lain :



- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan
- b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan
- c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna

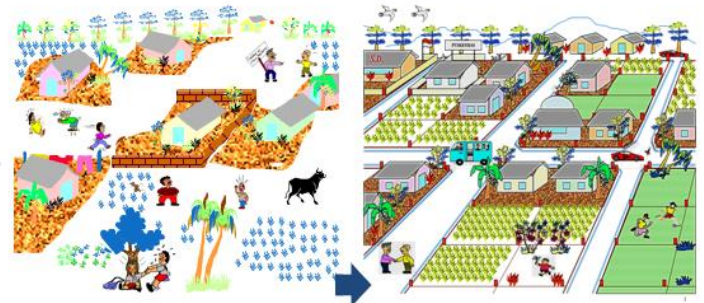
Adapun contoh penerapan konsolidasi tanah dan konsolidasi tanah vertikal.



Gambar 2 5 Contoh Konsolidasi Tanah

Sumber : Rancangan Peraturan Menteri 2018 kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

**KONSOLIDASI TANAH HORIZONTAL**  
adalah Konsolidasi Tanah untuk pembangunan kawasan yang menata kepemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada permukaan tanah/bumi.  
*(Rancangan Permen ttg Konsolidasi Tanah Pasal 1)*



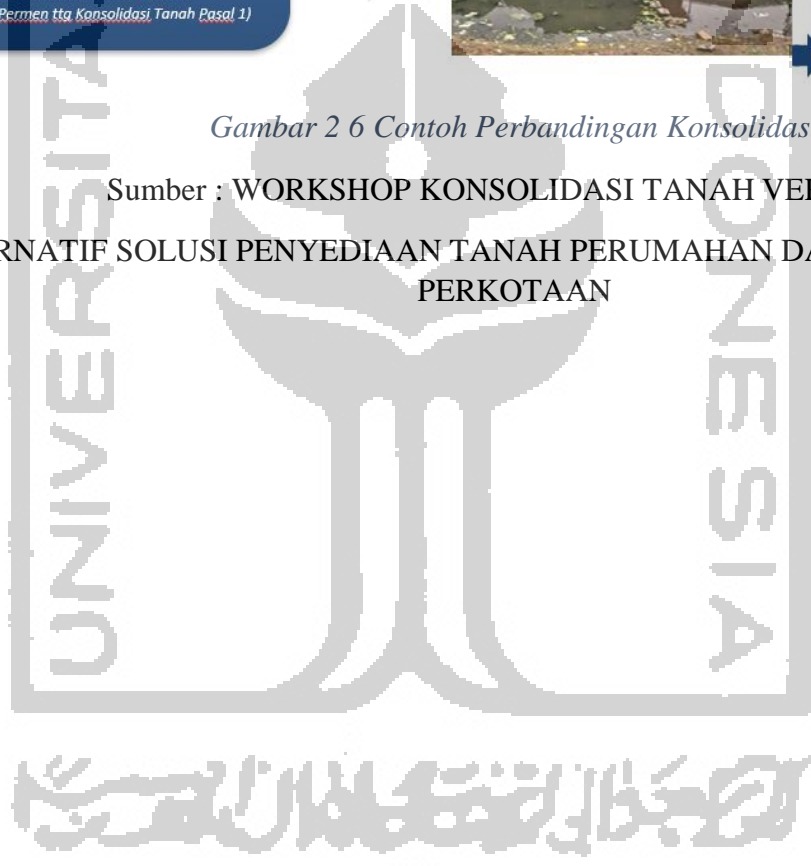
**KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL**  
Konsolidasi Tanah untuk pembangunan kawasan yang menata kepemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada ruang atas dan ruang bawah tanah/bumi.  
*(Rancangan Permen ttg Konsolidasi Tanah Pasal 1)*

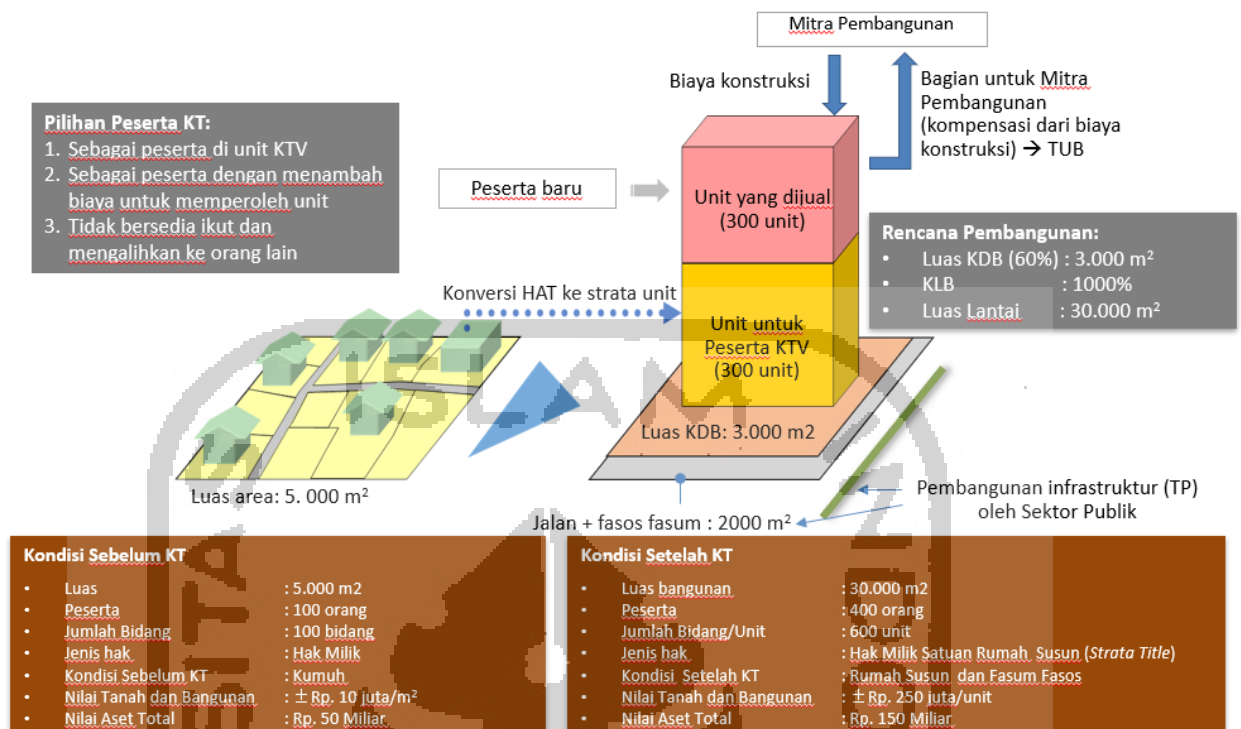


Gambar 2 6 Contoh Perbandingan Konsolidasi

Sumber : WORKSHOP KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL

ALTERNATIF SOLUSI PENYEDIAAN TANAH PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI PERKOTAAN





Gambar 2 7 Contoh Konsolidasi Tanah Vertikal

Sumber : WORKSHOP KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL

## ALTERNATIF SOLUSI PENYEDIAAN TANAH PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI PERKOTAAN

### 2.8. MANFAAT KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL

Menurut Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Konsolidasi memiliki manfaat untuk masyarakat dan untuk pemerintah apabila diterapkan yaitu:

#### a. Manfaat Konsolidasi Tanah Bagi Masyarakat

- Masyarakat tidak tergusur, ikut berperan serta dalam pembangunan sekaligus menikmati hasil pembangunan.
- Meningkatkan kualitas lingkungan menjadi teratur dan tertata serta meningkatkan nilai tanah.
- Menata Kawasan permukiman kumuh.
- Jaminan kepastian hukum atas pemilikan tanah dengan bukti sertifikat tanah.

b. Manfaat Konsolidasi Tanah Bagi Pemerintah

- Mendukung Rencana Tata Ruang Wilayah.
- Mempercepat pemerataan pembangunan.
- Mengurangi pengeluaran/ anggaran pemerintah untuk pembebasan tanah.
- Tersedianya tanah untuk infrastruktur lingkungan seperti jalan, drainase, taman, dan fasos/fasum lainnya.

**2.9. KRITERIA OBJEK KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL**

Menurut Rancangan Peraturan Menteri 2018 Kementerian Agraria dan Tata Ruang objek konsolidasi tanah dapat berasal dari:

- Tanah yang sudah terdaftar.
- Tanah hak yang belum terdaftar.
- Tanah negara yang sudah dikuasai/digarap.
- Tanah negara belum dikuasai.

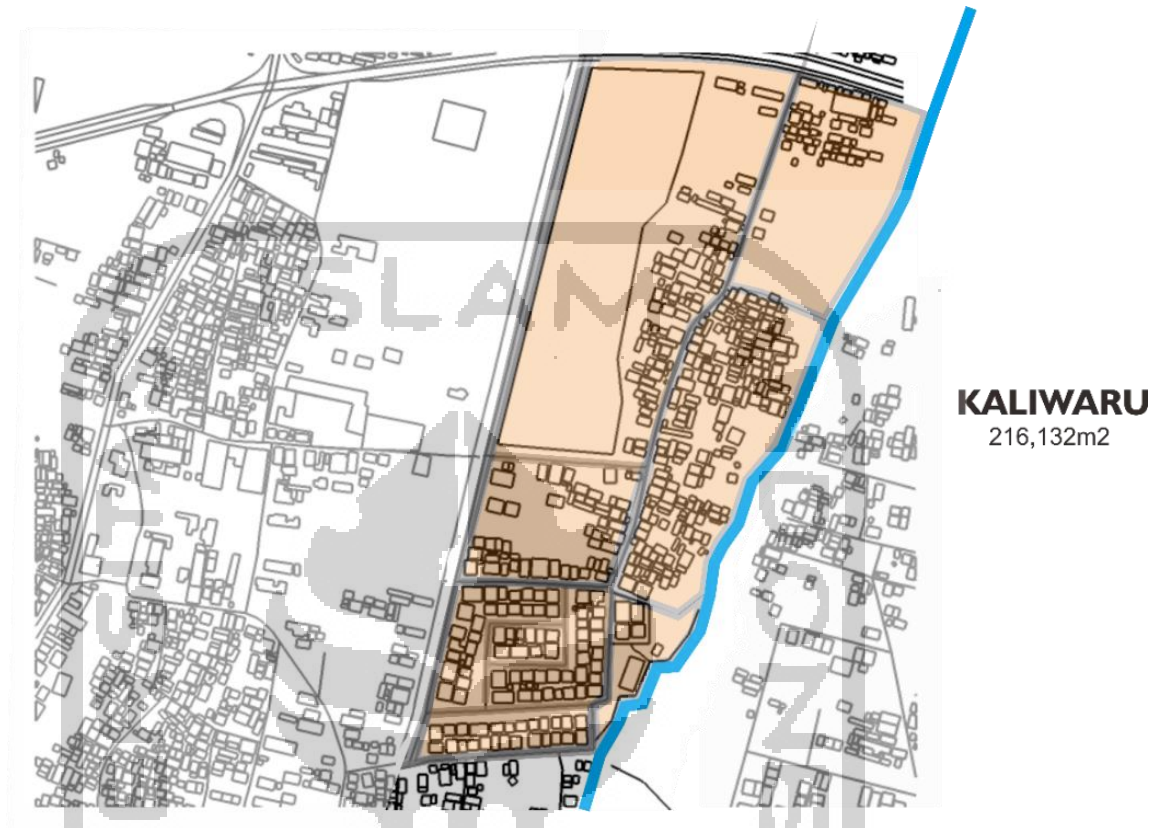
Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan pada areal paling sedikit 5 bidang tanah yang dikuasai oleh 5 peserta dengan luas yang mencukupi dalam satu hamparan.

Kecukupan luas mempertimbangkan peraturan perundangan dengan syarat minimal penyediaan sarana serta kesepakatan peserta.

Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan pada bidang tanah yang belum dikuasai atau digarap ditata sesuai calon penerima tanah (paling sedikit 5 peserta) serta rencana prasarana dan sarana.

## 2.10. KAJIAN LOKASI PERANCANGAN

### 2.10.1. KAWASAN KALIWARU



Gambar 2 8 Peta Kaliwaru

Sumber : Penulis

Kawasan Kaliwaru terletak di Condong Catur, Depok, Sleman, Yogyakarta. Kaliwaru memiliki 3 RW yaitu RW 33, RW 34 dan RW 35. Kaliwaru juga berada di pusat kota yang memiliki akses mudah dan Kawasan yang strategis. Kaliwaru terletak dekat dengan ringroad utara Yogyakarta. Batas batas Kawasan Kaliwaru :

- a. Batas Utara : Ringroad Utara Yogyakarta
- b. Batas Timur : Jembatan Kaliwaru
- c. Batas Barat : Gapura Kaliwaru (Deresan)
- d. Batas Selatan : Puri Gejayan

Potensi Kawasan Kaliwaru dalam berbagai macam bidang :

### 1. Bidang Pendidikan

Di Kawasan Kaliwaru terdapat beberapa tempat pembelajaran yang di jalankan oleh beberapa masyarakat di Kaliwaru.

### 2. Bidang Sarana dan Prasarana

Kaliwaru memiliki beberapa sarana hiburan, Pendidikan agama, dan lainnya. Ada juga ruang serbaguna yang terdapat di Kaliwaru khususnya di Kawasan Kaliwaru RW 33.

### 3. Bidang Ekonomi

Potensi ekonomi juga terdapat di Kaliwaru sebagai penunjang penghasilan masyarakat setempat. Banyak dari warga Kaliwaru yang melakukan aktifitas berdagang makanan khas Yogyakarta dan makanan tradisional lainnya, namun karena terbatasnya lahan yang tersedia menjadikan warga Kaliwaru yang berdagang melakukan aktifitas berdagang di luar wilayah Kaliwaru walaupun ada juga beberapa yang masih berjualan di wilayah Kaliwaru.

## 2.11. KAJIAN PRESEDEN

### 2.11.1. Container Skyscraper

Architects	:	GA Design Consultants
Location	:	Dharavi
Category	:	Skyscrapers
Architects in Charge	:	Shekar Ganti, Gauri Shitole
3d Visualizer	:	Nikhil Champanerkar
Intern	:	Rashmi Rajpal
Project	:	Year 2015





*Gambar 2 9 Container Skyscraper*

Sumber : Archdaily.com

Container Skyscraper terletak di India, Mumbai, Dharavi. Selain menjadi tempat tinggal, tempat ini juga merupakan pusat kerja dan pusat daur ulang dan industri skala kecil, tempat orang hidup dan bekerja bersama, menjadikannya komunitas yang solid. Container Skyscraper di bangun untuk menanggulangi masalah padat penduduk, Kawasan hunian kumuh dan Kawasan hunian yang berantakan. Container Skyscraper dibuat secara vertikal dan bisa disebut sebagai kampung vertikal karena menampung penghuni Dharavi dan membuat Container Skyscraper menjadi pusat kerja dan daur ulang yang dapat dijadikan pekerjaan bagi penghuninya. Desain

struktur bangunan tinggi setinggi 100 M (sekitar 32 lantai) membutuhkan pemasangan portal yang terhubung dengan balok baja yang ditempatkan setiap 8 lantai. Setiap tumpukan mandiri 8 lantai bertumpu pada balok-balok ini dan modul berulang secara vertikal. Dan modul Container tersebut didapat dari pelabuhan Mumbai untuk didaur ulang jadi Ruang hunian untuk Container Skyscraper.

Pada Container Skyscraper yang saya ambil dan pelajari sebagai dasar merancang kampung vertical Kaliwaru adalah melakukan konsolidasi hunian yang kumuh dan tidak tertata serta menambahkan sentra industri pada Container Skyscraper.



Gambar 2 10 Denah dan Potongan Container Skyscraper

Sumber : Archdaily.com

### 2.11.2. Bordeaux Social Housing

Architect : Christophe Hutin Architecture  
 Location : Bordeaux, France



Category : Social Housing  
Architect in Charge : Lacaton & Vassal, Frederic Druot, Hutin  
Design Team : Julien Callot, Marion Cadran, Vincent Puyoo  
Area : 23.500 m<sup>2</sup>  
Project Year : 2016



*Gambar 2 11 Bordeaux Social Housing*

Sumber : Archdaily

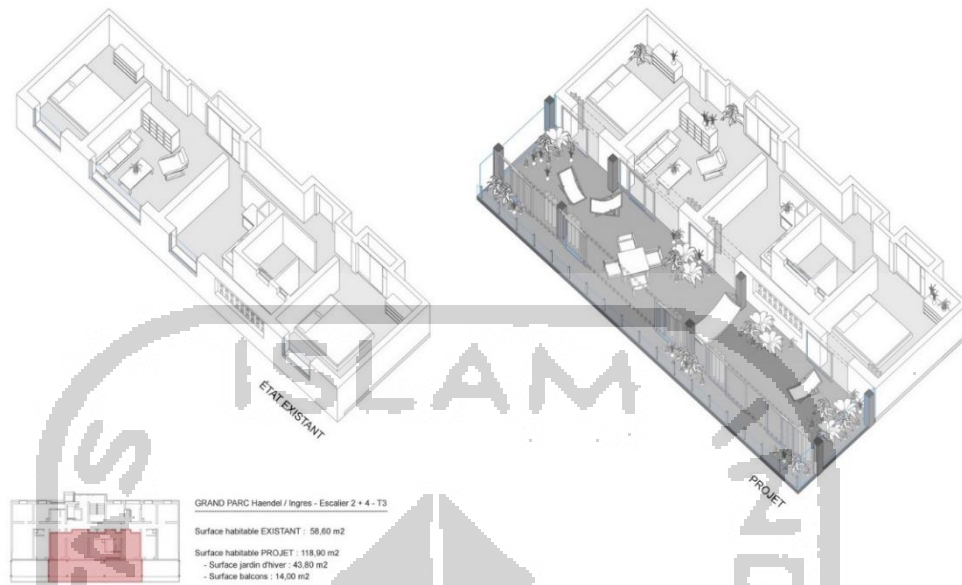
Bordeaux Social Housing merupakan bentuk renovasi dari bangunan ‘Cite du Grand Parc’ di Bordeaux, Perancis. “Cite du Grand Parc ini dibangun sejak tahun 1960 dan di renovasi menjadi Bordeaux Social Housing mulai tahun 2016. Pada distrik ini terhitung ada 4000 tempat tinggal. Bordeaux Social Housing memiliki 10 sampai 15 lantai dan menampung 530 tempat tinggal secara vertikal dari 4000 tempat tinggal di distrik Bordeaux yang ada. 530 tempat tinggal yang sekarang tergabung di dalam Bordeaux Social Housing ini awalnya membutuhkan renovasi

dan konsolidasi, dan Bordeaux Social Housing menjadi solusi dari permasalahan tersebut.



*Gambar 2 12 Interior Bordeaux Social Housing*

Sumber : Archdaily.com



*Gambar 2 13 Denah Bordeaux Social Housing*

Sumber : Archdaily.com

Ini merupakan contoh gambar di dalam Bordeaux Social Housing yang telah terkonsolidasi secara vertikal.

Pada Bordeaux Social Housing ini hal diambil serta pelajari sebagai dasar merancang kampung vertical Kaliwaru adalah bentuk konsolidasi tanah vertikal dari 530 tempat tinggal di Bordeaux Social Housing.

### 2.11.3. Kampung Susun Bukit Duri Jakarta

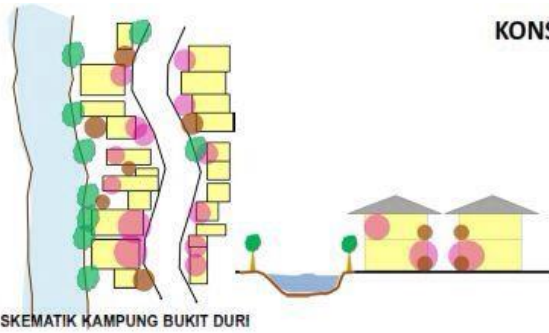


*Gambar 2 14 Kampung Susun Bukit Duri Jakarta*

Sumber : Ciliwungmerdeka.org

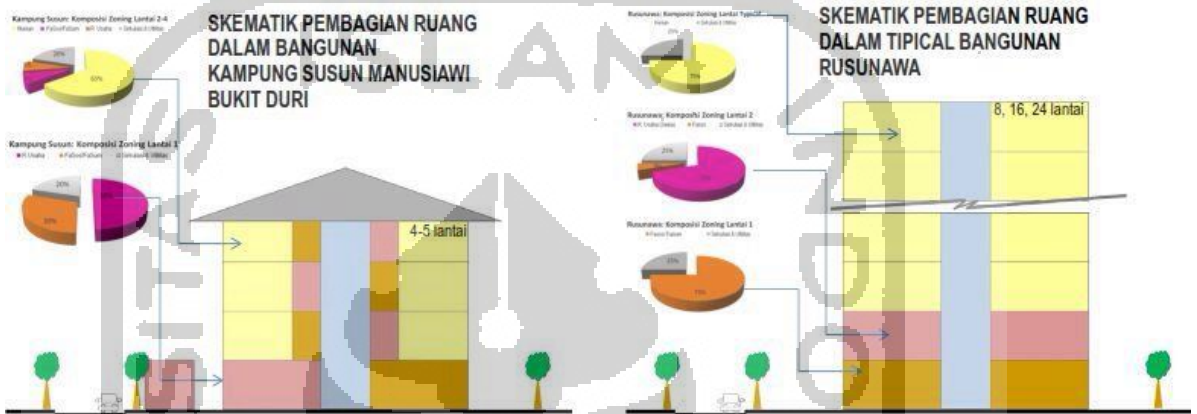
Konsep desain Kampung Susun Bukit Duri adalah kampung vertikal yang mengedepankan aspek dan nilai-nilai kampung sebagai acuan desain. Dan Kampung Susun Bukit Duri Jakarta ini disebut juga kampung tumbuh yang dibangun secara partisipatif bersama warga kampung tersebut. Dengan desain seperti ini maka akan menunjang perekonomian warga setempat dan memenuhi kebutuhan hunian di kawasan tersebut. Kampung Susun Bukit Duri ini menekankan kegiatan komunitas dan menjaga aspek-aspek kampung.





**KONSEP KAMPUNG SUSUN MANUSIAWI BUKIT DURI**

Konsep pembangunan Kampung Susun mengadopsi konsep keseharian kampung dimana aktivitas sosial-ekonomi berada di ruang jalan. Ruang hunian juga sebagai ruang usaha. Dua konsep inilah yang membedakan konsep Kampung Susun dan Rusunawa pada umumnya.



Gambar 2 15 Konsep Kampung Susun Bukit Duri Jakarta

Sumber : Ciliwungmerdeka.org

Pada Kampung Susun Bukit Duri hal yang dipelajari dan di ambil sebagai dasar merancang kampung vertikal Kaliwaru adalah mempertahankan unsur dan budaya kampung yang diterapkan di kampung susun.