

KINERJA ASET PERMUKIMAN DI KELURAHAN LEBAK GEDE KOTA BANDUNG

SETTLEMENT ASSETS PERFORMANCE IN KELURAHAN LEBAK GEDE BANDUNG

Henidah

Program Studi Administrasi Niaga Politeknik Negeri Bandung
henidah1962@yahoo.com

ABSTRAK

Berawal dari masalah banjir area permukiman di Kelurahan Lebak Gede sejak 2010 sampai 2016 perlu diketahui penyebabnya, penelusuran penyebab tersebut dimulai dari evaluasi kinerja aset permukiman. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kinerja aset permukiman di Kelurahan Lebak Gede. Penelitian ini merupakan studi kasus yang menggunakan metode deskriptif, teknik pengumpulan data dan informasi menggunakan observasi, dan wawancara. Kajian dilakukan terhadap empat aspek: fisik, fungsionalitas, utilitas, dan finansial. Hasil penelitian: 1. Aspek fisik: jumlah perumahan ada yang melebihi kapasitas di kelompok III meskipun sarana dan prasarana sudah lengkap. Beberapa masalah yaitu jaringan jalan sempit, ketentuan garis sempadan banyak yang dilanggar, ruang terbuka hijau (RTH) masih rendah, tidak ada resapan air di area permukiman, belum tersedia fasilitas penjangkauan keamanan dan evakuasi penanganan kebakaran, proses pengelolaan limbah dan saluran air hujan masih tradisional karena dialirkan ke *drainase* sehingga melebihi daya tampung (*over kapasitas*); 2. Aspek fungsional: lahan untuk perumahan sudah terpenuhi, peruntukan yang dilanggar yaitu lahan ruang terbuka hijau dan jaringan jalan digunakan bangunan rumah; 3. Aspek utilitas: rumah tinggal disewakan untuk ruko dan warung atau toko ritel; dan 4. Aspek keuangan: pembiayaan untuk pengelolaan aset-aset bersumber dari pihak pemerintah; rencana pembiayaan diajukan tertulis dan didiskusikan dalam musrembang, tetapi manfaat untuk masyarakat masih rendah karena lingkungan padat, kumuh, dan kotor terutama saat pascabanjir. Simpulan, jumlah perumahan berlebih, garis sempadan banyak yang kurang dari 30% bahkan banyak yang tidak memiliki garis sempadan, aset peruntukan jaringan jalan dan ruang terbuka hijau disalahgunakan menjadi rumah; fungsi sarana resapan air dan pengolahan limbah permukiman kurang optimal sehingga manfaat dari permukiman tidak maksimal. Saran: (1). mengevaluasi dan mengendalikan jumlah rumah dengan cara memeriksa aspek legal diikuti tindakan koreksi; (2) mengembalikan aturan RTH dan jaringan jalan; (3) menambah sumur resapan.

Kata kunci: Evaluasi Kinerja Aset, Area Permukiman, Ruang Terbuka Hijau, Prasarana, Sarana

ABSTRACT

Begins from flooding problem in kelurahan Lebak Gede since 2010 until 2016, the assessment of the settlement asset performance is required to identify the causes of flood. The purpose of this reserach is identify the settlement assets performance in Kelurahan Lebak Gede. This research is a case study using descriptive method; data and information were collected through observation and interview. The research was conducted to four aspects: physical, functional, utility, and financial. The results are: 1. physical aspect: the number of existing

housing exceeds the capacity in Group III although facilities and infrastructure are complete. Some problems are: narrow street network, borderline demarcation, limited urban open space (RTH), no water absorption in residential area, no security and evacuation of fire handling facilities, traditional waste and rain water management process which flowed to drainage so that it exceeds the capacity; 2. Functional aspects: land for housing has been fulfilled, the use of urban open space and street network has been converted to be residential homes; 3. Utility aspect: the residential homes are converted to be boarding-houses or retail stores; 4. financial aspect: financing for the asset management are from government; the financing plan should be proposed in written and then discussed in Musrenbang, the benefits to society are still low due to dense, slum, and dirty environments especially in the aftermath of the flood. In conclusion, the number of overpopulated housing, many equivalent lines of less than 30% and many without borders, the assets of the street network and urban open space are misused into homes; function of water absorption facility and settlement waste treatment are not optimal so that the benefit from the construction is also not maximal. The suggestions are (1) evaluate and control the number of houses by examining legal aspects followed by corrective action; (2) restore RTH and street network rules; (3) adding the number of infiltration wells.

Keywords: Asset Performance Assessment, Settlement Area, The Urban Open Space, Infrastructures, Facilities

PENDAHULUAN

Pemukiman adalah kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi. Masalahnya, pertambahan penduduk yang banyak secara otomatis menambah besar pula kebutuhan aset permukiman. Persoalan permukiman tidak sederhana karena banyak aspek yang saling berkaitan. Bila terjadi kesalahan penanganan satu aspek saja, persoalan dapat merembet ke aspek-aspek lain yang akan berdampak tidak baik pada kesejahteraan masyarakat penghuni bahkan pada akhirnya menyebabkan munculnya bermacam masalah sosial.

Permukiman di Kelurahan Lebak Gede memiliki berbagai masalah, antara lain banjir sejak 2010 sampai 2016 di RW 1, RW 4, RW 12, dan RW 13. Dari fakta tersebut, perlu dikaji lebih mendalam mengenai penataan aset permukiman tersebut sehingga ada kebutuhan mendesak untuk menelaah lebih detail tentang permasalahan aset dengan judul “Evaluasi Penggunaan dan Pemanfaatan Kondisi Aset Fisik Permukiman yang Berada di Kota Bandung Khususnya, Kelurahan Lebak Gede, Kota Bandung”. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui kinerja aset

permukiman dari aspek fisik, fungsionalitas, utilitas, dan finansial di Kelurahan Lebak Gede, Kota Bandung.

Kinerja Aset

Kinerja aset menggambarkan prestasi aset fisik untuk menunjang aktivitas entitas/pemilik/pengelola atau kemampuan aset-aset berkontribusi terhadap aktivitas pemilik/pengelola. Untuk mengetahui prestasi aset tersebut, kinerja aset perlu dievaluasi sekaligus dipantau untuk mengetahui seberapa besar kontribusi aset-aset tersebut. Dengan evaluasi aset, dapat diidentifikasi aset-aset yang melebihi kebutuhan, jumlah biaya pemeliharaan, dan kinerja aset yang buruk.

Pengukuran performa suatu aset, menurut Departemen Transportasi, Infrastruktur dan Energi Pemerintah Australia (2008), adalah rangkaian aktivitas yang saling berurutan mulai pengumpulan, pengolahan data sampai interpretasi informasi yang dihasilkannya sehingga dapat diketahui kinerja atau performa relatif dari suatu aset berdasarkan berbagai tolok ukur kinerja yang

berhubungan dengan pelaksanaan tupoksi dari pihak pengelola aset yang terkait. *Australian Asset Management Collaborative Group* (2008:12) mengajukan tiga aspek pengukur kinerja aset: Fungsionalitas untuk mengetahui kemampuan suatu aset dalam memenuhi tujuan yang diperlukan; Utilitas untuk mengukur aset dari pemanfaatannya terutama terkait pemanfaatan ruang; keadaan riil aset, yaitu fakta dari aset saat terakhir ditelaah. Dua pendapat serupa mengenai keempat aspek pengukuran dikemukakan Sugama (2013) dan *Australian National Audit Office, Asset Management Handbook* (1996): (1) kinerja fisik aset untuk mengukur apakah aset berada dalam keadaan yang memadai secara fisik meliputi standar keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; (2) kinerja fungsionalitas untuk mengukur apakah aset dipakai untuk merealisasi tugas pokok dan fungsi dari pemilik atau pengelola aset; (3) aspek utilisasi untuk mengukur tingkat penggunaan dan pemanfaatan aset untuk menunjang pemberian pelayanan ketika masih ada kapasitas lebih atau menganggur (*idle capacity*) sekalipun sudah digunakan untuk menunjang realisasi tupoksi; (4) aspek finansial untuk mengukur apakah suatu aset dapat memberikan pelayanan yang aktif secara ekonomis atau tidak dihubungkan dengan kalkulasi pendapatan dan biaya sehingga dapat dihitung profitnya (bila aset dimiliki/dikelola pihak swasta) dan nilai efisiensi dan benefit (bila aset dimiliki atau dikelola oleh pemerintah).

Pengertian, Fungsi, dan Komponen Aset Permukiman

Permukiman menggambarkan sebuah unit tempat tinggal atau hunian (Sastra, 2006:37, Budiharjo, 2009, UU Nomor 1 tahun 2011 pasal 1 ayat 5, dan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 tahun 2016 pasal 1 ayat 5). Secara ringkas, dapat dikatakan bahwa aset permukiman menggambarkan lingkungan hunian yang di dalamnya terdapat beberapa unit rumah, dilengkapi dengan beberapa prasarana, sarana, utilitas umum, serta yang semuanya menjadi wahana para penghuni untuk menjalankan berbagai aktivitas. Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 pasal 1 ayat 3 merupakan landasan normatif yang mengupas fungsi kawasan permukiman. Kawasan permukiman pada dasarnya bagian dari lingkungan hidup manusia baik dalam wujud penataan perkotaan maupun perdesaan yang difungsikan sebagai area tempat tinggal atau hunian dengan berbagai aktivitas kehidupan dan penghidupannya. Pada umumnya, kelengkapan lingkungan tempat tinggal harus dilihat dari beberapa faktor (Sastra, 2006:136-150 dan Adisasmita, 2010) meliputi perumahan, prasarana, sarana, utilitas umum.

Perumahan

Aset perumahan mencakup beberapa komponen, yaitu desain rumah, kepadatan, luas persil, lebar muka persil, garis sempadan bangunan, *building coverage*, tata letak.

1. Desain rumah; rumah yang dibangun dibedakan menjadi tiga kelompok. 1). Daerah kemudahan I dengan jumlah rumah kurang dari 50 unit boleh dikembangkan sesuai standar kepadatan; 2). Daerah kemudahan II yang dibangun 50 unit boleh dikembangkan sesuai standar kepadatan; 3). Daerah

- kemudahan III yang dapat mencapai 115 unit.
2. Kepadatan penghuni; pada daerah kategori kemudahan III, jumlah rumah 72 - 115 unit/hektar; kemudian antara 50 sampai 72 unit, rumah boleh dibangun di daerah kemudahan II, dan untuk daerah kemudahan III dalam 1 hektar, hanya berjumlah 27 sampai 50 unit.
 3. Luas Persil; 1). Daerah kemudahan I: 60 m^2 - 90 m^2 ; 2) Daerah kemudahan II: 90 m^2 - 120 m^2 ; 3). Daerah kemudahan III: 120 m^2 - 200 m^2 .
 4. Lebar muka persil; lebar muka persil ada dua macam: minimum 3 m^2 bila bentuk persil teratur dan jika tidak teratur, lebar muka persil minimum $4,5 \text{ m}^2$.
 5. Garis sempadan; garis sempadan bangunan rumah kurang dari 90 m^2 , minimal berjarak 1,5 m dan bila lebih besar atau sama dengan 90 m^2 , garis sempadan bangunan minimal 3 m.
 6. Koefisien dasar bangunan (KDB); KDB maksimal 60%. Aturan KDB berkaitan dengan upaya menjaga kestabilan volume pasokan air bersih yang dibutuhkan warga. Makin kecil KDB, makin luas lahan kosong sehingga makin tinggi kemampuan penyerapan air.
 7. Letak unit hunian; letak unit hunian kriterianya adalah kenyamanan, kesehatan, dan kelayakan untuk melakukan aktivitas rutin. Pola perencanaan letak rumah: 1). pola rumah tunggal, bangunan induk tidak berhimpitan dengan bangunan tetangga/bangunan lain, bila perlu

berhimpitan harus bangunan turutannya; 2). pola rumah kopel/gandeng dua, salah satu sisi bangunan pada rumah induk. berhimpitan dengan rumah tetangga.

Prasarana

Kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian bertujuan agar tempat tinggal layak, sehat, aman, dan nyaman. Peraturan yang dijadikan acuan adalah Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 pasal 1 (21). Pada umumnya, prasarana permukiman terdiri atas hal-hal berikut.

1. Jaringan jalan menurut Mirsa (2012) mencakup tiga hal berikut.
 - 1) Jalan Penghubung Lingkungan Perumahan yaitu jalan yang menghubungkan antarlingkungan perumahan dengan fasilitas layanan di luar lingkungan perumahan.
 - 2) Jalan Poros Lingkungan yaitu jalan utama dalam lingkungan perumahan tertentu.
 - 3). Jalan Lingkungan merupakan yaitu jalan pembagi dalam suatu lingkungan perumahan. Proporsi jalan pada lingkungan perumahan adalah
 - daerah kemudahan I: jalan lingkungan II dan III 80%, jalan lingkungan I 15%, jalan poros lingkungan 5%;
 - daerah kemudahan II: jalan lingkungan II dan III 60%, jalan lingkungan I 30%, jalan poros lingkungan 10%;
 - daerah kemudahan III: jalan lingkungan II dan III 40%, jalan lingkungan I 40%, jalan poros lingkungan 20%;
2. Saluran pembuangan air limbah, air limbah berasal dari konsumsi rumah

- tangga. Menurut Sastra (2006) dan Mediastika (2013), pengelolaan limbah menggunakan *septic tank* dan sumur resapan.
3. Wadah penampungan sampah harus disediakan oleh pemilik bangunan. Alur penanganan sampah diangkut ke TPS, terus ke TPA. Pengelolaan sampah bersifat mandiri, tetapi tetap berkoordinasi dengan pemerintah setempat. Sampah dipisahkan antara kelompok organik dan anorganik.
 4. Saluran air hujan memerlukan perhatian khusus terutama bila RTH sempit. Pembuatan sumur resapan yang difungsikan sebagai penampung air hujan sehingga dapat menambah cadangan air.
 5. Jaringan air bersih merupakan penyediaan pasokan dan sumber air bersih bagi masyarakat. Manajemen air bersih berdampak pada kesehatan warga.

Sarana

Bagian aset fisik dalam lingkungan perumahan yang membantu memperlancar aktivitas warga dalam pembangunan dan pengembangan ekonomi. Sarana meliputi komponen berikut.

1. Sarana perniagaan atau perbelanjaan dibangun dengan ketentuan
 - 1). bila penghuni 250 jiwa, perlu warung penyedia sembako yang berlokasi di tengah perumahan, berjarak maksimum 300 m;
 - 2). jika 2.500 jiwa, berbentuk toko-toko di tengah area perumahan dengan radius paling jauh 500 m jika
 - 3). bila 30.000 jiwa, perlu pusat perbelanjaan lingkungan (pertokoan dan pasar), yang terletak di tengah area perumahan.
2. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan meliputi ketentuan berikut.
 - 1) Jika jumlah penghuni 2.500 orang (sekitar 500 kk), diperlukan satu balai pertemuan, lahan parkir umum, kamar mandi, dan pos keamanan.
 - 2) Jika jumlah KK 6.000, warganya 30.000 jiwa; dibutuhkan satu kantor kelurahan, pos keamanan, pos pemadam kebakaran, kantor pos pembantu, lahan parkir umum, dan kamar mandi umum, serta gedung serbaguna.
 - 3) Jika 24.000 kk (warga 120.000 jiwa), perlu disediakan satu kantor kecamatan, polisi, pos, telepon, pemadam kebakaran, parkir umum, kamar mandi umum, gardu listrik, dan gedung serbaguna.
3. Sarana berupa sekolah dan kesehatan berdasarkan ketentuan berikut.
 - 1) Bagi 1.000 penghuni, perlu taman Kanak-Kanak.
 - 2) Bagi setiap 1.600 penduduk, perlu sekolah dasar.
 - 3) Bila ada 6.000 penghuni, perlu SLTP.
4. Penyediaan fasilitas kesehatan dengan ketentuan
 - 1) jumlah warga 6.000 jiwa, puskesmas pembantu dan tempat praktik dokter diposisikan di tengah permukiman, radius maksimal 1.500 m;
 - 2) bila 30.000 jiwa, perlu puskesmas induk dengan lima puskesmas pembantu, jarak antara puskesmas pembantu ke puskesmas induk sama rata, maksimal 3.000 m;
 - 3) bila 10.000 jiwa, perlu rumah bersalin diposisikan di tengah area, radius maksimum 2.000 m; apotik juga ditempatkan dengan radius 1.500m.

5. Sarana peribadatan. Diasumsikan 80% penghuni beragama Islam, perlu sebuah langgar (bila 500 kk/2.500 jiwa); bila ada 600 kk (sekitar 3.00 jiwa), perlu langgar maupun masjid; jika ada 24.000 kk (sekitar 120.000 orang), perlu mesjid selain sarana ibadah lain.
6. Sarana rekreasi, olah raga mengikuti ketentuan: 1) gedung serba guna bila penghuni 6.000 kk/30.000 jiwa; 2) gedung serbaguna dan gelanggang remaja di kecamatan yang berpenduduk 24.000 kk/120.000 jiwa. Ketentuan penyediaan fasilitas olah raga dan lapangan terbuka 1) di setiap RT (50 kk/ 250 jiwa) perlu tempat bermain anak;. 2) di setiap RW, perlu taman yang berfungsi sebagai sarana olah raga, tempat bermain anak; 3) di setiap kelurahan, diperlukan area terbuka selain lapangan olah raga; 4) di tingkat kecamatan, perlu disediakan tempat bermain anak, lapangan terbuka, gedung olah raga yang di dalamnya ada tempat ganti pakaian dan *rest area*.
7. Pemakaman dan pertamanan umumnya berupa *green space area* yang meliputi RTH publik dan privat seperti pekarangan, hutan kota, jalur hijau pinggir jalan (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 2008).

Utilitas Umum

Kelengkapan penunjang mencakup a. jaringan listrik, pasokan sesuai standar 450 VA untuk tiap keluarga atau tiap individu sebesar 90 VA; b. jaringan telepon yang meliputi sistem dan *delivery* layanan sambungan yang terintegrasi dengan jaringan instalasi listrik. c. jaringan gas, fasilitas ini untuk rumah tangga atau gas kota yang distribusinya menggunakan pipa-pipa; d. transportasi yang terdiri jaringan transportasi darat, air, dan udara berupa orang, barang, kendaraan, jalan, organisasi

(pengelola); e. jaringan penanganan kebakaran dan evakuasi yaitu jaringan untuk mengantisipasi penjarangan kebakaran, pemadaman kebakaran, penyediaan jalur penyelamatan; evakuasi merupakan sistem jaringan jalur penyelamatan mencakup jalan ke luar, koridor/selasar umum.

Pemanfaatan Aset Permukiman

Ketentuan Penataan Ruang diatur dalam UU RI No 26/ 2007, khususnya Bab I Pasal 1 dalam hal perencanaan, pemanfaatan, maupun pengendalian pemanfaatan ruang. Rujukan untuk penyelenggaraan penataan ruang adalah Peraturan Pemerintah No. 15/ 2010. Ponto (2008) dan Mistra (2012) membahas ketentuan dalam tata ruang berupa komposisi luas area: bangunan 60%, terbuka 40%, hunian 40%, nonhunian 20%, jalan 20%, taman 12,5%, r nonhijau 7,5%; RTH privat 10% dan RTH publik 20%.

Ketentuan pemanfaatan tata ruang di kawasan permukiman adalah 1) sesuai peruntukan; 2) jenis pemanfaatan mulai pengembangan lingkungan hunian yang eksis, baru, sampai pembangunan kembali hunian; 3) bentuk pemanfaatan penyediaan lingkungan permukiman: tempat tinggal, infrastruktur, dan utilitas; lokasi pelayanan jasa pemerintahan, kegiatan sosial, dan aktivitas perekonomian; 4) pihak pemerintah daerah selaku penanggung jawab hasil pemanfaatan.

METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan di permukiman. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan memaparkan seluruh data dan informasi mengenai evaluasi kinerja aset yang berwujud permukiman yang berlokasi di Kelurahan Lebak Gede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung dengan luas lahan 101,3 Ha. Data diperoleh dengan cara observasi untuk mendapat data

fisik, sedangkan penggunaan, pemanfaatan maupun aspek finansial diperoleh melalui wawancara kepada aparat di Kelurahan Lebak Gede, Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya, Dinas Bina Marga dan Pengairan, Dinas Pemakaman dan Pertamanan, *interview guide* disiapkan untuk wawancara Data dianalisis dengan menggunakan

tabulasi dan membandingkan data dengan peraturan/normatif yang berlaku.

Operasionalisasi Variabel

Terdapat empat variabel: kinerja fisik, fungsionalitas, utilitas, dan keuangan yang diteliti. Operasionalisasi variabel terlihat pada Tabel 1.

Tabel 1 Operasionalisasi Variabel

Variabel	Dimensi	Indikator	Panduan wawancara	Responden
Evaluasi Kinerja Aset	Kinerja Fisik	Perumahan	Tipe dan luas bangunan; kepadatan; luas persil; lebar muka persil; garis sempadan bangunan.	Lurah, BPS, warga
		Prasarana	jalan; penanganan persampahan, air limbah, pembuangan air hujan; air bersih	Lurah, BPS, warga
		Sarana	Fasilitas pembelanjaan; pemerintah & layanan umum; pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi & kebudayaan.	Lurah, BPS, warga
		Utilitas umum	Jaringan listrik; telepon; gas; transportasi; pengamanan, jalur evakuasi kebakaran	Lurah, BPS, warga
	Kinerja Fungsionalitas	Permukiman	Perumahan; prasarana; sarana; layanan/utilitas umum	Lurah, BPS, warga
	Kinerja Utilitas	Pemanfaatan tambahan	Jenis pemanfaatan untuk tempat tinggal ; jenis pemanfaatan untuk perdagangan	Lurah, BPS, warga
	Kinerja Finansial	Penerimaan	Sumber dana; persyaratan penerimaan	Lurah dan staf
		Pengeluaran	Jenis penggunaan dana; Tata cara penggunaan dana	Lurah dan staf

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Aset Fisik

Lebak Gede adalah satu kelurahan di Kota Bandung, tepatnya di Bandung Utara

(KBU). Pada awalnya, terdapat 15 RW namun RW 5 dan 6 diubah menjadi Monumen Perjuangan Rakyat Jabar sehingga saat ini terdiri atas 13 RW dan 64

RT. Jenis aset hunian, komersial, pemerintah, dan RTH.

Evaluasi Kinerja Fisik

Jenis fisik aset meliputi kawasan perumahan, sarpras, dan utilitas umum.

Kawasan Perumahan

Perumahan:

1. Tiga desain rumah: rumah daerah kemudahan I: RW 7, 8, 9, 10, dan 11: kondisi rumah luas dan bertingkat (Gambar 1).



Gambar 1. Desain rumah di kelompok kemudahan I

Kelompok kemudahan II: RW 2, berukuran menengah di antara kelompok I dan II (Gambar 2).



Gambar 2. Desain rumah di kelompok kemudahan II

Kelompok kemudahan III: RW 1, 3, 4, 12, 13, dan 14, 15, ukuran kecil, berdempetan, padat, kurang ruang udara



dan gerak (Gambar 3).

Gambar 3. Desain rumah di kelompok kemudahan III

Syarat pemenuhan rumah telah dilakukan di rumah kemudahan I.

2. Kepadatan (**Gross Density**); kepadatan tertinggi 329 hunian/Ha di RW 15 dan terendah sembilan hunian di RW 9. Jumlah bangunan terbanyak 412 di RW 14 dan paling sedikit 82 di RW 08.
3. Luas Persil terkecil ($31 \text{ m}^2/\text{hunian}$) pada RW 15 dan terbesar RW 9 dengan rata-rata $1.136 \text{ m}^2/\text{hunian}$. Luas persil belum memenuhi kebutuhan ideal, dengan kondisi kumuh dan illegal.
4. Lebar Muka Persil, kemudahan I yaitu bentuk sesuai masing-masing desain, ada garasi dan RTH, lebar persil sesuai aturan lebih dari 4,5 meter. Kemudahan II: Bentuk tidak teratur, ada bangunan yang memiliki garasi atau Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang luas, tetapi mayoritas dengan luas terbatas bahkan ada yang tidak memiliki RTH. Kemudahan III: bangunan berbentuk sangat tidak teratur mengikuti jalan bahkan memakai lahan yang tidak diperbolehkan, hanya sedikit rumah memiliki lebar muka persil lebih dari 4,5 meter bahkan banyak yang kurang dari 3 m dan berdempetan.
5. Garis Sempadan: Kelompok I sudah 3 meter/lebih dijadikan garasi, halaman atau taman, sudah mengikuti aturan (GSB lebih dari 3 m. Kelompok II belum memiliki GSB bangunan maupun pagar yang benar, hanya 1-2 meter dipakai keluar masuk sepeda motor. Kelompok rumah III memiliki GSB maksimal 1 meter, mayoritas tidak memiliki jarak dengan jalan, yang ada berupa gang, lahan hanya cukup untuk bangunan induk.

6. *Building Coverage* lebih dari 60% sehingga kumuh dan sumpek. RTH dan ruang terbuka belum mencapai 30%.
7. Perletakan Unit Hunian di kelompok I berjenis rumah tunggal dengan berbagai model/bentuk seperti gambar berikut.



Gambar 4. Bentuk persil rumah kelompok kemudahan I

Kelompok II berjenis kopel seperti gambar berikut.

Gambar 5. Bentuk persil rumah kelompok



kemudahan II

Kelompok III berjenis kopel seperti gambar berikut.



Gambar 6. Bentuk persil rumah kelompok kemudahan III

8. Aspek persyaratan keandalan bangunan gedung. 1) Persyaratan Keselamatan yaitu gedung besar memiliki jalur evakuasi di dalam bangunan, penangkal petir bagi bangunan bertingkat; 2) Persyaratan Kesehatan yaitu Kelompok 1: tiap bangunan memiliki pengaturan ventilasi; kelompok II: ventilasi untuk pertukaran udara dan cahaya cukup melalui ruang antar-kapling; kelompok III: ventilasi dan pencahayaan kurang karena tidak ada jarak antar-bangunan.

Prasarana

Komponen prasarana mempunyai kondisi berikut.

1. Jaringan jalan yang terdiri atas
 - 1) jalan penghubung: a). hierarki jalan kolektor yaitu Jln.. Ir Haji Juanda, Jln. Surapati; b). hierarki jalan lokal sekunder I yaitu Jln.. Dipatiukur, Jln.. Wirayudha Timur, Jalan Wirayudha Barat;
 - 2) jalan poros lingkungan: a). hierarki jalan lokal sekunder II meliputi Jalan Raden Patah, Teuku Umar, Hasanudin, Haur Pancuh, Panatayudha, Multatuli, Sekeloa, Surya Kencana, Teungku Angkasa, Imam Bonjol, Jalan Kyai Luhur, Pagar Gunung, Kyai Gede Utama; hierarki jalan lokal sekunder III mencakup Jalan Sekeloa dan Tubagus Ismail Dalam, Jalan Sekeloa, dan Tubagus Ismail Dalam;
 - 3) jalan lingkungan: a). hierarki jalan lingkungan I yaitu Jalan Sekeloa Tengah, Kubang Selatan.
2. Hierarki jalan lingkungan II dan III berupa gang dalam permukiman. Jalan lingkungan tertutup oleh bangunan, komposisi jalan tidak ada yang memenuhi syarat: jalan poros 5%,

- lingkungan I 15% dan lingkungan II, dan III 80%. Jalan lingkungan tidak mencerminkan 80%. Sistem persampahan diatur RW dengan urutan pekerjaan berikut: Peralatan mengangkut sampah berupa motor sampah di sembilan RW, gerobak sampah oleh empat RW; Pemilahan sampah dilakukan di tingkat RW dan sampah diangkut 2-3 kali/minggu (kesepakatan antar-RW) ke TPS. Sampah diangkut 2 hari sekali ke TPA; yang belum memiliki tempat pengumpulan sampah RW 1, 12, dan 13.
3. Jaringan air limbah; mayoritas rumah kelompok II dan III membuang air limbah tanpa menggunakan *septic tank*, tanpa memisahkan kotoran dan air sabun, di kelompok I sudah memakai *pipa septic tank*, buangan tidak langsung ke aliran kali. Drainase mengalami kelebihan kapasitas.
 4. Jaringan pembuangan air hujan; setiap rumah memiliki pipa untuk mengalirkan air menuju selokan/drainase. Air hujan bercampur air limbah dialirkan ke drainase sehingga kelebihan kapasitas. Sumur resapan hanya ada 3 buah di Kantor Kelurahan dan 3 buah di Puskesmas Sekeloa.
 5. Jaringan air bersih berupa air tanah dan air pasokan PDAM. Pengguna terbanyak RW 13. Secara keseluruhan tidak ada kekurangan air bersih.
- kelompok perkotaan (1), mini market (7).
2. Fasilitas pemerintahan dan layanan umum. Pemerintahan dilakukan di kantor Kelurahan Lebak Gede, Jalan Tubagus Ismail Bawah yang memiliki balai pertemuan. Jenis fasilitas layanan umum berupa parkir umum di kelompok rumah I, WC umum di perumahan kelompok III, pos keamanan/hansip di setiap RW, kantor pos (cabang) di Jalan Dipatiukur, PLN Rayon Bandung Utara, Stasiun radio 1 buah, warnet ada 7 buah. Tidak terdapat pos polisi maupun pos pemadam kebakaran.
 3. Fasilitas pendidikan yang sudah tersedia adalah TKA/TPA (swasta), SMP (swasta), SMA (swasta) masing-masing satu unit; perguruan tinggi negeri satu unit dan dua unit swasta.
 4. Sarana kesehatan; sarana kesehatan (Coblong dalam angka, 2016) terdiri atas rumah sakit (1), puskesmas (1), posyandu (14), dokter umum (64), praktik bidan (1), poliklinik (1), apotik (6).
 5. Sarana peribadatan terdiri atas mesjid sebelas unit, langgar tiga unit, dan gereja tiga unit.

Fasilitas rekreasi dan kebudayaan berupa tempat rekreasi utama adalah Monumen Perjuangan Rakyat Jabar. Sarana rekreasi dan kebudayaan terdiri atas warung makan (64), rumah makan (20), restoran (14), sanggar seni tari (2), hotel bintang dua (3), hotel melati (1), taman (6), sarana olah raga (4). Sarana yang belum memenuhi kondisi ideal ditunjukkan pada tabel 2 (Zhafirah, 2017).

Sarana

Kondisi sarana di kelurahan Lebak Gede mencakup kondisi berikut.

1. Fasilitas pembelanjaan dan niaga yaitu industri sedang, (1), IKKR (18), pasar tradisional (1), pasar modern

Tabel 2 Jenis dan jumlah sarana yang belum ideal

Jenis Fasilitas	Nama Fasilitas	Jumlah Saat ini (unit)	Jumlah Ideal (unit)
Pendidikan	TK/RA	1	17
	SD/MI	0	11
	SMP/MTs	1	3
	SMA/MA	1	3
Kesehatan	Puskesmas	1	3
Pemerintah dan Layanan Umum	Balai Pertemuan RW	0	13
	Pos Polisi	0	1
	Kantor Pos Pemadam	0	1
	Parkir Umum	0	1
Peribadatan	Langgar	3	7
Rekreasi, Kebudayaan	Gedung Serba Guna	0	1

Utilitas Umum

Kelurahan Lebak Gede memiliki beberpa utilitas umum sebagai berikut.

1. Jaringan listrik; terdapat 14 gardu pascabayar, tidak terlintasi saluran udara tegangan tinggi (SUTT) maupun gardu induk, gardu ukuran 4x5 m yaitu 250 kva disesuaikan dengan RTH pengawasan oleh PLN.
2. Jaringan Telepon; menara telekomunikasi termasuk dalam kriteria kawasan I; jaringan telepon panggilan lokal maupun *roaming*, internet dipergunakan oleh pribadi ataupun perusahaan, tv, *wireles/free wifi* taman kota; telepon untuk perusahaan atau pemerintah sebagai nomor *hotline* yang bisa dihubungi oleh masyarakat; provider jaringan 4G LT; aset infrastruktur (telepon, listrik, air, dan drainase) belum terintegrasi dalam penggunaan dan pemanfaatannya.
3. Distribusi gas untuk rumah tangga dan industri kecil.
4. Jaringan transportasi berupa angkutan darat 100% meliputi bus, angkutan kota, dan ojeg, terdapat halte.
5. Jaringan pengamanan dan evakuasi kebakaran; tidak ada sarana, hanya

sosialisasi mengenai penanganan bencana, penggunaan bahan yang aman bagi konstruksi gedung oleh Dinas Penanggulangan dan Pemadaman Kebakaran (Damkar); jalur evakuasi diarahkan ke Monumen PRJ (*assembly point*) dan lapang; tiap gedung diwajibkan memiliki jalur evakuasi sendiri.

Evaluasi Kinerja Fungsional

Kondisi eksisting penggunaan lahan adalah perumahan di kelompok rumah I kurang dari 60%, sudah ada RTH. Kelompok II melebihi 60%, kelompok III mayoritas bisa mencapai 90-100%. Pemakaian lahan pada peruntukan perdagangan dan jasa berupa bangunan untuk berjualan di kelompok rumah I sekitar 75%, parkir terbatas, banyak badan jalan digunakan untuk parkir. KDB di kelompok rumah II dan III adalah 80-90% untuk kegiatan ekonomi, pasar menggunakan 95%-100% lahan, tersisa gang-gang kecil untuk menyusuri pasar. Hampir keseluruhan lahan di RW 1, 4, 12,13, dan 14 dipergunakan untuk perumahan bukan perdagangan. Fungsional lain adalah subzona RTH Publik berada di sekitar monumen, Universitas Padjajaran.

Zona Campuran berupa pasar tradisional dan perumahan dengan kepadatan tinggi, tak teratur yaitu RW 12. Zona Kantor Pemerintahan (KT) dipergunakan untuk kantor kelurahan Lebak Gede. Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU) terdiri atas beberapa subzona yang sudah dipergunakan sesuai peruntukan, yaitu SPU Pendidikan (SPU 1) yang terdiri atas Unpad, Universitas Komputer, ITHB, ITB, STMIK LIKMI, STIK, St. Borromeus, dan FKG Unpad. SPU Kesehatan (SPU 2) mencakup Puskesmas Sekeloa, RSKGM Unpad, dan RS Santo Borromeus. SPU 3 untuk peribadatan berupa mesjid, langgar, dan gereja dan SPU olah raga (SPU 4) yaitu Monumen PRJ dan taman kota yang dipergunakan masyarakat. Zona Cagar Budaya tepatnya berada di kawasan Monumen PRJ dan bangunan *heritage*. Dengan demikian, terdapat penggunaan berlebih untuk perumahan sehingga menyebabkan wilayah tidak dapat menopang kebutuhan. Penggunaan lahan banyak yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Kinerja Utilitas dan Finansial

Utilitas dilakukan oleh para pemilik/penyewa aset dalam bentuk rumah hunian yang dijadikan tempat kos dan *guest house* yang mendapatkan *income* bagi pemilik. Rumah tinggal juga difungsikan sebagai tempat berjualan.

Di kelurahan ini, terdapat banyak aset publik. Pemerintah daerah menargetkan manfaat (*benefit*) yang diberikan bagi warganya bukan *profit*. Dari segi pendanaan, pihak Pemda Kota Bandung menyalurkan dana untuk setiap kelurahan maupun bantuan infrastruktur bernilai Rp15,45 miliar untuk 33 kelurahan dengan nominal Rp100 Juta per RW. Pengeluaran biaya dibahas dan direncanakan setiap Januari pada program Musrenbang (Musyawarah Perencanaan

dan Pembangunan) meliputi anggaran pengadaan aset yang tidak dikerjakan oleh Dinas Bina Marga dan Pengairan, operasional aset dan pendukung, sumber daya manusia yang diperlukan, dan pemeliharaan aset aset publik.

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan tersebut, dapat disimpulkan mengenai kinerja aset dan aspek fungsional Permukiman di Kelurahan Lebak Gede, Kota Bandung sebagai berikut.

Kinerja Aset.

Kinerja aset permukiman di Kelurahan Lebak Gede dari aspek fisik yang sudah memenuhi persyaratan permukiman adalah perumahan di kelomok kemudahan 1, sedangkan kelompok kemudahan III paling melanggar dalam hal pemakaian lahan karena dijadikan jalan dan ruang terbuka hijau yang ditutup oleh bangunan rumah. Perletakan rumah berjenis kopel yang berdempetan menyebabkan ruang gerak dan akses udara terbatas. Pengelolaan air limbah yang menggunakan *septic tank* hanya terdapat di kelompok I dan kelompok yang lain langsung dialirkan ke drainase sehingga drainase kelebihan beban. Pengelolaan air hujan mayoritas masih disatukan dengan air limbah, warga belum menggunakan sumur resapan. Sarana (infrastruktur) permukiman sudah tersedia, tetapi jumlah fasilitas pendidikan TK, SD, SMP, SM masih rendah. Fasilitas yang belum tersedia, yaitu balai pertemuan, pos polisi, parkir umum, pos pemadam kebakaran. Masalah utama adalah aset infrastruktur (telepon, listrik, air, dan drainase) belum disediakan secara terintegrasi sehingga terjadi tumpang tindih penggunaan dan pemanfaatannya.

Aspek Fungsional.

Aspek fungsional, jenis penggunaan lahan, sudah sesuai peruntukan berupa

perumahan dilengkapi prasarana dan sarana serta utilitas publik. Masalah utama adalah terjadi penyalah-gunaan peruntukan ruang terbuka hijau (RTH) dan badan jalan yang dipakai bangunan di kelompok rumah II dan III. Pada aspek utilitas, dilakukan oleh para pemilik/penyewa aset rumah dengan cara dikontrakkan untuk dijadikan toko, rumah makan, kos-kosan, dan *guest house* yang menghasilkan pemasukan bagi pemilik. Pada aspek finansial, sebagian besar merupakan aset negara sehingga semua biaya operasional, pemeliharaan, dan pengembangan ditanggung Pemkot Bandung dengan nilai Rp 15,45 miliar untuk 33 kelurahan. Pihak kelurahan memperoleh dana dari Program Inovasi Pembangunan dan Pemberdayaan Kewilayahan (PIPPK) Kota Bandung dengan nominal Rp100 Juta per RW. Setiap rencana kegiatan yang membutuhkan pembiayaan diusulkan dan dibahas dalam musyawarah perencanaan dan pembangunan (musrembang).

Berdasarkan permasalahan yang masih ada, dari aspek fisik perlu diupayakan supaya jumlah rumah sesuai dengan ketentuan dengan cara dilakukan pendataan ulang menggunakan dokumen legalitas tinggal. Dari aspek fungsional, lahan peruntukan ruang terbuka hijau (RTH) harus dikembalikan. Harus dilakukan penataan kembali badan jalan dan garis sempadan bangunan, dan penambahan sumur resapan, jalur evakuasi dan pos pemadam kebakaran harus ada karena kondisi permukiman yang masuk kategori padat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 2010. *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Australian Asset Management Collaborative Group. 2012. *Guide to Integrated Strategic Asset Management*. Brisbane: AAMCoG.
- Australian Asset Management Collaborative Group. 2008. *Public Sector Asset Performance Measurement and Reporting*. Brisbane.
- BPS. 2015. “Coblong dalam Angka Tahun 2011-2015”. Bandung: Badan Pusat Statistika Kota Bandung.
- Budihardjo, Eko. 2009. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: Alumi.
- Campbell, Djohn. 2011. *Asset Management Excellent*. London: Taylor and Francis Group.
- Direktorat Jenderal Minyak dan Gas Bumi. TT. “Pembangunan Jaringan Gas untuk Rumah Tangga” (www.migas.esdm.go.id), <https://harvar.maps.arcgis.com>.
- Hastings, N.A.J. 2010. *Physical Asset Management*. London: Springer Verlag.
- Kadir, Abdul. 2006. “Transportasi: Peran dan Dampaknya dalam Pertumbuhan Ekonomi Nasional”, *Jurnal Perencanaan & Pengembangan Wilayah* Vol 1 No 3 April. <https://www.kemenkeu.go.id>

- Media kekayaan negara edisi 6 Thn II/2011.
- Maps. 2016. Diambil 07 November 2016, sumber dari www.google.maps.com
- Mistra. 2007. *Antisipasi Rumah di Daerah Rawan Banjir*. Jakarta: PT Penebar Swadaya.
- Mirsa, Rinaldi. 2012. *Elemen Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Pontoh, Nia K. 2008. *Pengantar Perencanaan Perkotaan*. Bandung: Penerbit ITB.
- Queensland Department of Public Works. 2011. *Building Asset Performance Framework*. Queensland: Queensland Government.
- Ruchyat, Djakapermana. 2013. *Pengembangan Wilayah melalui Pendekatan Kesisteman*. Bogor: IPB Press Bogor.
- Sastra, Suparno. 2006. *Perencanaan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: ANDI.
- Sugiama, A Gima. 2013. *Manajemen Aset Pariwisata*. Bandung: Guardaya Intimarta.
- SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.
- Peraturan Pemerintah RI No. 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU RI No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan.
- PERMEN PU. No. 05 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peta BPN. 2017. Diambil 11 Januari 2017, sumber dari www.peta.BPN.go.id, Profil dan Topologi Kelurahan Lebak Gede 2009.
- Undang –Undang RI No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.