

## **BAB II KAJIAN TEORI**

### **2. 1. Tinjauan Pemukiman Kumuh**

#### **2. 1. 1 Pengertian Pemukiman Kumuh**

UU No.1 Tahun 2011 mengenai PKP permukiman kumuh merupakan permukiman yang tidak layak untuk dihuni dapat diketahui ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Sementara dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti dari kata kumuh merupakan cemar (tentang wilayah, kampung, dan sebagainya).

#### **2. 1. 2. Tingkatan Pemukiman Kumuh**

Karakteristik permukiman kumuh menurut Budiharjo (2011) digambarkan dengan tingkat pendapatan dan tingkat pendidikan masyarakat penghuninya yang rendah. Permukiman kumuh atau *slum* merupakan kondisi permukiman dengan kualitas buruk dan tidak sehat, tempat perlindungan bagi kegiatan marjinal serta sumber penyakit epidemik yang akhirnya akan menular ke wilayah perkotaan (UN Habitat, 2010).

Kawasan kumuh terbagi menjadi kawasan kumuh tingkat rendah, sedang, dan tinggi. Kawasan kumuh tingkat sedang memiliki kriteria pelayanan air bersih berkisar 30% hingga 60%, saluran drainase yang sedang, pelayanan air limbah kurang berkisar 30% hingga 60% dan jalan lingkungan buruk berkisar 50% hingga 70%. memiliki kepadatan penduduk berkisar 80 hingga 100 unit/ha, memiliki jarak antar bangunan 1,5 meter hingga 3 meter, koefisien dasar bangunan berkisar 50% hingga 70%, perkembangan bangunan yang tinggi serta usaha pemerintah setempat dalam mengatasi permukiman kumuh.

#### **2. 1. 3. Kriteria Pemukiman Kumuh**

Menurut Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian PUPR terdapat beberapa aspek kriteria untuk menetapkan lokasi kawasan termasuk permukiman kumuh, terdapat kriteria didalamnya antara lain:

##### **1. Vitalitas Non Ekonomi**

Kriteria vitalitas non ekonomi merupakan sebuah kriteria dengan mempertimbangkan indikasi terhadap penanganan peremajaan kawasan kumuh sehingga dapat meningkatkan dalam tingkat layak huni pada suatu kawasan permukiman sehingga dapat menjadi indikator pada kawasan permukiman atau sudah tidak sesuai lagi.

Kriteria ini terdiri atas beberapa variabel:

- a. Kesesuaian dalam memanfaatkan area kawasan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kota atau RDTK sebagai legalitas kawasan pada ruang kota.
- b. Wujud fisik bangunan yang tergabung dalam permukiman yang terdapat pada kawasan kumuh mempunyai indikasi-indikasi terhadap penyelesaian masalah kawasan permukiman kumuh. Dalam hal ini adalah kelayakan suatu hunian didasari pada intensitas bangunan.
- c. Kondisi masyarakat dalam kawasan permukiman kumuh tersebut, memiliki penilaian dengan kriteria penanganan kawasan permukiman kumuh yang didasari oleh kepadatan dan kerapatan penduduk.

## **2. Vitalitas Ekonomi Kawasan**

Kriteria vitalitas ekonomi didasari oleh arah sasaran program dalam menangani kawasan kumuh difokuskan pada kawasan kumuh sesuai dengan komitmen dalam Hari Habitat Internasional. Vitalitas ekonomi mempunyai penanganan kawasan permukiman kumuh yang cukup penting dalam berkaitan dengan pengelolaan kawasan hingga perubahan penilaian kriteria meliputi:

- Tingkat kawasan dalam kepentingan letak kedudukannya pada wilayah kota, suatu kawasan akan dinilai dengan kondisi startegis atau tidak dalam suatu wilayah kota.
- Fungsi suatu kawasan dalam peruntukan ruang kota, yang suatu wilayah dengan keterkaitan dengan aspek ekonomi akan menarik investor dalam penanganan kawasan kumuh. Kawasan yang tergolong pada kriteria ini adalah pusat aktivitas bisnis dan perdagangan semisalnya pasar, stasiun, terminal, pertokoan, dan lain-lain.
- Kawasan memiliki jarak jangkauan dengan tempat yang digunakan masyarakat setempat sebagai mata pencaharian.

## **3. Status Kepemilikan Tanah**

Kriteria status kepemilikan tanah yang terdapat pada Inpres No. 5 tahun 1990 mengenai Peremajaan Permukiman Kumuh merupakan hal penting dalam kemudahan serta kelancaran bagi para pengelola. Kemudahan dalam mengurus status tanah dapat digunakan

sebagai jaminan untuk menarik investasi pada kawasan perkotaan tersebut. Perubahan dalam penilaian dari kriteria ini meliputi:

1. Status pemilikan lahan kawasan perumahan permukiman.
2. Status sertifikat tanah yang ada.

#### **4. Keadaan Prasarana dan Sarana**

Kriteria dalam prasarana dan sarana yang berpengaruh dalam kawasan permukiman kumuh, terdiri atas :

1. Drainase
2. Kondisi jaringan jalan
3. Saluran air bersih
4. Saluran air limbah

#### **5. Komitmen Pemerintah Kabupaten/Kota**

Komitmen pemerintah dalam tingkat provinsi, kabupaten, maupun kota memiliki peran yang sangat besar dalam penyelenggaraan penanganan permasalahan kawasan permukiman kumuh. Terindikasi melalui pemerintah tingkat daerah dengan adanya keinginan dalam keteraturan pembangunan.

Perubahan penilaian tersebut meliputi:

1. Pemerintah memiliki keinginan untuk terselenggaranya penanganan kawasan kumuh dengan indikator tersedianya dana dan struktur lembaga untuk membantu penanganannya.
2. Terdapat perangkat untuk penanganan, dengan adanya strategi penanganan kawasan, rencana induk kawasan dan lainnya.

#### **6. Prioritas Penanganan Kegiatan**

Kawasan permukiman kumuh dinilai dengan adanya pembobotan terhadap kriteria diatas. Biasanya kriteria mempunyai bobot pengaruh yang berbeda. Penentuan penentuan

kriteria memiliki sifat relatif dan bergantung pada preferensi individu atau kelompok masyarakat dalam melihat pengaruh masing-masing kriteria.

## **2.2 Pola Penanganan**

Mengangkat pola penanganan kawasan pemukiman kumuh dalam aspek peningkatan kuliatas dimana dilakukannya pola penanganan perbaikan. Pola penanganan ini dilakukan dengan meningkatkan kualitas lingkungan sekitar kawasan kumuh dengan cara perbaikan yang tidak mendasar dan tidak menyeluruh untuk penataan bangunan pemukiman sehingga lebih layak huni

Perbaikan permukiman kumuh dilakukan dengan memperbaiki lingkungan fisik dan prasana dan sarana publik dalam komunitas dengan memperhitungkan lokasi, karakter, dan struktur sosial masyarakat setempat. Penataan kawasan ini memiliki bentuk berupa pembangunan hunian, penataan jalur pedestrian, penataan jaringan jalan lingkungan, dan perbaikan ruang publik dapat dilakukan dengan penataan tata letak. Proses ini secara menyeluruh memiliki tujuan dalam peningkatan mutu kualitas hidup masyarakat sekitar sehingga dapat mendorong dalam kegiatan pembangunan-pembangunan berikutnya seperti dalam sektor usaha.

## **2.3 Metode Pembobotan Kriteria Kawasan Pemukiman Kumuh**

### **2.3.1 Pembobotan Kriteria Vitalitas Non Ekonomi**

#### **1. Pembobotan Tingkat Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang**

Dalam penggunaan ruang kawasan perumahan permukiman menggunakan dasar Rencana Tata Ruang seperti berikut ini:

- a) Nilai 50 bagi kawasan dimana penggunaan kawasannya sudah tidak sesuai atau yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang kurang dari 25%.
- b) Nilai 30 (tiga puluh) bagi penggunaan kawasannya masih sesuai dimana lebih dari 25% dan lebih kebil dari 50%.
- c) Nilai 20 (dua puluh) bagi kawasan yang penggunaan kawasannya sudah sesuai lebih dari 50%.

#### **2. Pembobotan Tingkat Kondisi Bangunan**

Dalam kondisi bangunan yang berada di kawasan permukiman terdapat beberapa kriteria:

##### **a) Tingkat Pertambahan Bangunan Liar**

- Nilai 50 bagi kawasan dengan tingkat pertumbuhan bangunan liarnya setiap tahun tinggi.
- Nilai 30 bagi kawasan dengan tingkat pertumbuhan bangunan liarnya setiap tahun sedang
- Nilai 20 bagi kawasan dengan tingkat pertumbuhan bangunan liarnya setiap tahun rendah

**b) Kepadatan Bangunan**

- Nilai 50 terhadap kawasan dengan tingkat kepadatan bangunan melebihi 100 rumah / hektar.
- Nilai 30 terhadap kawasan dengan tingkat kepadatan bangunan berada antara 60 rumah hingga 100 rumah / hektar.
- Nilai 20 (terhadap kawasan dengan tingkat kepadatan bangunan kurang dari 60 rumah / hektar.

**c) Kondisi Bangunan Temporer**

- Nilai 50 bagi kawasan dengan tingkat bangunan temporeranya lebih dari 50%
- Nilai 30 bagi kawasan dengan tingkat bangunan temporeranya antara 25% hingga 50% atau tingkat sedang.
- Nilai 20 bagi kawasan dengan tingkat bangunan temporeranya kurang dari 25% atau tingkat rendah

**d) Tapak Bangunan**

- Nilai 50 bagi kawasan dengan tingkat kawasan tapak bangunan melebihi 70%
- Nilai 30 bagi kawasan dengan tingkat kawasan tapak bangunan berada diantara 50% hingga 70%
- Nilai 20 bagi kawasan dengan tingkat kawasan tapak bangunan kurang dari 50%

**e) Jarak Antar Bangunan**

- Nilai 50 bagi kawasan dengan tingkat jarak antar bangunan kurang dari 1.5m
- Nilai 30 bagi kawasan dengan tingkat jarak antar bangunan berada diantara 1.5 m hingga 3m
- Nilai 20 bagi kawasan dengan tingkat jarak antar bangunan melebihi 3m

**3. Pembobotan Kondisi Kependudukan**

**a) Tingkat Kepadatan Penduduk**

- Nilai 50 bagi kawasan dengan tingkat kepadatan penduduk melebihi 500jiwa/ha
- Nilai 30 bagi kawasan dengan tingkat kepadatan penduduk 400-500 jiwa/ha
- Nilai 20 bagi kawasan dengan tingkat kepadatan penduduk kurang dari 400 jiwa/ha

#### **b) Tingkat Pertumbuhan Penduduk**

- Nilai 50 bagi kawasan dengan tingkat pertumbuhan penduduk melebihi 2.1%/tahun
- Nilai 30 bagi kawasan dengan tingkat pertumbuhan penduduk berada diantara 1.7% - 2.1% / tahun
- Nilai 20 bagi kawasan dengan tingkat pertumbuhan penduduk kurang dari 1.7%/tahun

### **2.3.2 Pembobotan Kriteria Vitalitas Ekonomi**

#### **1) Tingkat Kepentingan Kawasan Terhadap Wilayah Sekitarnya**

Penilaian kawasan sumber ekonomi produktif seperti dibawah:

- Nilai 50 bagi kawasan dengan lokasi kawasan yang strategis terhadap wilayah kota
- Nilai 30 bagi kawasan dengan lokasi kawasan yang cukup strategis terhadap wilayah kota
- Nilai 20 bagi kawasan dengan lokasi kawasan kurang strategis terhadap wilayah kota

#### **2) Jarak Jangkau Ke Tempat Bekerja**

Penilaian jarak jangkau perumahan terhadap sumber mata pencaharian dibawah ini:

- Nilai 50 terhadap kawasan dengan jarak antara mata pencaharian masyarakatnya kurang dari 1km
- Nilai 30 terhadap kawasan dengan jarak antara mata pencaharian masyarakatnya berada antara 1km – 10km
- Nilai 20 terhadap kawasan dengan jarak antara mata pencaharian masyarakatnya melebihi 10km

#### **3) Fungsi Sekitar Kawasan**

Penilaian fungsi sekitar kawasan dengan bobot dibawah ini:

- Nilai 50 bila kawasan terletak pada pusat bisnis wilayah kota tersebut
- Nilai 30 bila kawasan terletak pada sekitar pusat perkantoran serta pemerintahan wilayah kota tersebut.
- Nilai 20 bila kawasan terletak pada zona permukiman ataupun kegiatan selain bisnis dan pemerinatahn

### 2.3.3 Pembobotan Kriteria Status Tanah

#### a) Dominasi Status Sertifikat Lahan

- Nilai 50 terhadap kawasan status masyarakat tidak memiliki sertifikat melebihi 50%.
- Nilai 30 terhadap kawasan status masyarakat tidak memiliki sertifikat HGB melebihi 50%
- Nilai 20 terhadap kawasan status masyarakat tidak memiliki sertifikat Hak Milik melebihi 50%

#### b) Dominasi Status Kepemilikan

- Nilai 50 kepada kawasan lebih dari 50% jumlah dominasi kepemilikan tanah negara.
- Nilai 30 kepada kawasan adat melebihi 50% dengan jumlah dominasi kepemilikan tanah.
- Nilai 20 kepada kawasan melebihi 50% dengan jumlah dominasi kepemilikan tanah milik masyarakatnya.

### 2.3.4. Pembobotan Kriteria Kondisi Prasarana Sarana

#### a. Kondisi Jalan Sasaran pembobotan kondisi jalan adalah kondisi jalan lingkungan permukiman.

- Nilai 50 kondisi tidak baik melebihi 70%.
- Nilai 30 kondisi jalan tidak baik berada 50% sampai 70%.
- Nilai 20 kondisi jalan baik berada dibawah 50%.

#### b. Kondisi Drainase Sasaran pembobotan kondisi drainase adalah drainase di kawasan permukiman.

- Nilai 50 untuk kawasan yang memiliki genangan air melebihi 50%.
- Nilai 30 untuk kawasan yang memiliki genangan air berada diantara 25% - 50%.
- Nilai 20 untuk kawasan yang memiliki genangan air berada dibawah 25%.

#### c. Kondisi Air Bersih

- Nilai 50 terhadap kawasan dengan sistem perpipaan berada dibawah 30%.
- Nilai 30 terhadap kawasan dengan sistem perpipaan berada diantara 30% - 60%.
- Nilai 20 terhadap kawasan dengan sistem perpipaan melebihi 60%.

#### d. Kondisi Air Limbah

- Nilai 50 terhadap kawasan yang pelayanan air limbah berada dibawah 30%.
- Nilai 30 terhadap kawasan yang pelayanan air limbah berada dibawah 30%- 60%.

- Nilai 20 terhadap kawasan yang pelayanan air limbah berada melebihi 60%.

**e. Kondisi Persampahan**

- Nilai 50 terhadap kawasan yang pelayanan air limbah berada dibawah 50%.
- Nilai 30 terhadap kawasan yang pelayanan air limbah berada dibawah 50%- 70%.
- Nilai 20 terhadap kawasan yang pelayanan air limbah berada melebihi 70%.

**2.3.5. Pembobotan Kriteria Komitmen Pemerintah**

**1) Pembobotan Indikasi Keinginan Pemerintah Kota/Kabupaten**

**a. Pembiayaan**

- Nilai 50 bagi kawasan yang sudah memiliki pembiayaan.
- Nilai 30 bagi kawasan dengan pembiayaan sedang diproses.
- Nilai 20 bagi kawasan tanpa pembiayaan.

**b. Kelembagaan**

Adanya kesediaan lembaga masyarakat dan pemerintah daerah sebagai media kegiatan untuk menangani permukiman kawasan kumuh

- Nilai 50 sudah memiliki kelembagaan.
- Nilai 30 kelembagaan sedang diproses.
- Nilai 20 kelembagaan belum terbentuk

**2) Pembobotan Upaya Penanganan Pemerintah Kota/Kabupaten**

**a. Rencana Penanganan (master plan penanganan kawasan kumuh**

- Nilai 50 sudah adanya perencanaan
- Nilai 30 perencanaan dalam proses
- Nilai 20 perencanaan belum ada

**b. Pembenahan fisik**

- Nilai 50 kawasan telah dilakukan perbenahan secara fisik
- Nilai 30 pembenahan fisik sedang diproses
- Nilai 20 pemebanahan fisik belum dilakukan

**c. Penanganan kawasan**

Penilaian mengenai upaya dalam menangani kawasan seperti dibawah:

- Nilai 50 penanganan kawasan sudah ada dan terlaksana
- Nilai 30 penanganan sedang diproses
- Nilai 20 penanganan kawasan belum ada



### **2.3.6. Pembobotan Kriteria Prioritas Penanganan**

Dalam penentuan lokasi permukiman kumuh dilakukan identifikasi prioritas penanganan dengan kriteria sebagai berikut:

#### **a. Kedekatan dengan Pusat Kota**

Kriteria ini mempunyai bobot nilai sebesar 30, dengan beberapa tingkatan:

- Nilai 50 bagi kawasan dengan jarak tempuh berada dibawah 30 menit.
- Nilai 30 bagi kawasan dengan jarak tempuh berada 30menit - 60 menit.
- Nilai 20 bagi kawasan dengan jarak tempuh melebihi 60 menit.

#### **b. Kedekatan dengan Letak Ibukota Kota/Kabupaten**

Kriteria ini mempunyai bobot nilai sebesar 20, dengan beberapa tingkatan:

- Nilai 50 bagi kawasan dengan jarak tempuh berada dibawah 30 menit.
- Nilai 30 bagi kawasan dengan jarak tempuh berada 30menit - 60 menit.
- Nilai 20 bagi kawasan dengan jarak tempuh melebihi 60 menit.

Selanjutnya berdasarkan uraian-uraian diatas maka diketahui bahwa variabel-variabel pada kriteria-kriteria vitalitas non ekonomi, vitalitas ekonomi, status tanah, kondisi prasarana dan sarana, serta komitmen pemerintah (daerah) masing-masing memiliki bobot 1 (satu) satuan. Dengan satuan yang sama maka setiap variabel kriteria memiliki bobot yang sama atau setara. Sedangkan variabel pada kriteria prioritas penanganan memiliki bobot secara berurutan masing-masing 3 (tiga), 3 (tiga), 2 (dua), dan 2 (dua) satuan. Bobot yang berbeda akan menghasilkan lokasi-lokasi kumuh yang prioritas untuk ditangani.

## **2.4 Studi Preseden**

### **2.4.1 Studi Peresen Proyek**

Mengambil Best Practice melalui “Strategi Penanganan Permukiman Kumuh Kawasan DAS Metro Kota Malang Berdasarkan Prinsip Sustainable Development Goals” dimana Daerah Aliran Sungai (DAS) Metro yang terdapat di Kota Malang merupakan salah satu kawasan yang memiliki permasalahan permukiman kumuh.

Menggunakan metode penelitian :

- Variabel yang didapat untuk mendapatkan strategi penanganan yang terdapat kawasan kumuh DAS Metro Kota Malang.
- Metode pengumpulan data yang digunakan survey sekunder dan survey primer.

- Menganalisis kebijakan tata ruang akan perumahan dan permukiman DAS Metro dengan content analysis.
- Objek penelitian terdapat pada masyarakat yang tinggal didaerah kumuh DAS Metro.

| No | Aspek                    | Strategi Penanganan  |
|----|--------------------------|--|
| 1  | Kondisi Bangunan         | Adanya rehabilitasi dengan perbaikan hunian yang kurang layak bagi penduduk berpenghasilan rendah, Sosialisasi akan pentingnya hunian yang layak dan aman.   |
| 2  | Kepadatan Bangunan       | Penataan ulang permukiman menggunakan Land Sharing / land Consolidation terhadap kawasan padat penduduk, penyediaan rumah susun dengan harga terjangkau, pengendalian dan pertahanan mengenai kawasan permukiman yang telah padat sehingga tidak mengalami peningkatan maka diadakan pengawasan lebih dalam pembangunan hunian baru dengan mempertimbangkan IMB  |
| 3  | Keteraturan Bangunan     | Dilakukan pengawasan pembangunan hunian baru dengan mempertimbangkan IMB, hunian yang telah didirikan diusahakan sesuai standar peraturan zonasi, dilakukan sosialisasi mengenai dampak dari penataan bangunan yang tidak sesuai dengan standar yang sudah ditentukan, diberikan disinsentif kepada masyarakat bila adanya pelanggaran mengenai ketentuan zonasi dan insentif.   |
| 4  | Kondisi Jalan Lingkungan | Adanya peningkatan kualitas jalan lingkungan dengan penggunaan material ramah lingkungan contohnya paving karena tingkat penyerapan air secara langsung dan tidak menimbulkan genangan saat hujan serta penambahan fasilitas jalan seperti lampu jalan, pelebaran jalan yang dilakukan pada kawasan permukiman dengan lebar kurang dari 1 meter sehingga memudahkan akses kendaraan pemadam kebakaran, dilakukan pemeliharaan secara berkala terhadap jalan dengan |

|   |             |   |
|---|-------------|---|
|   |             | kriteria kondisi yang baik dan perbaikan pada jaringan jalan dengan kerusakan, Sosialisasi mengenai pembangunan jalan dan diadakan kegiatan untuk masyarakat dengan tujuan pemeliharaan jaringan jalan seperti kerja bakti.   |
| 5 | Drainase    | Pembangunan jaringan drainase baru dengan sluran yang terpisah dari air limbah rumah tangga yang terdapat pada permukiman yang belum terjangkau jaringan drainase lingkungan, diutamakan terhadap permukiman kepadatan tinggi, Pemeliharaan secara berkala terhadap jaringan drainase dengan diadakan pembersihan bersama masyarakat, Sosialisasi mengenai PHBS dan ajakan untuk memelihara drainase untuk menciptakan lingkungan yang sehat dan bersih, diadakan gotong royong untuk menjaga saluran drainase yang dilakukan secara berkala dengan minimal sebulan sekali sehingga terbentuknya masyarakat yang menjaga kebersihan lingkungan terutama akan drainase disekitar mereka. |
| 6 | Air Minum   | Pemenuhan jaringan air minum yang terdapat pada pemukiman ilegal dengan penggunaan air sumur yang telah tersedia dan memperhatikan kualitas air yang ada. Pengadaan air minum swadaya yang berasal pembuatan instalasi air bersih yang didirikan oleh pemerintah dan swasta, Sosialisasi akan kebutuhan air bersih yang layak dengan bekerja sama dengan BKM/KSM.   |
| 7 | Persampahan | Penambahan dan diberikannya sarana persampahan contohnya bak sampah pada setiap rumah, gerobak sampah yang digunakan mengangkut sampah harian dalam tingkat RT, penambahan petugas sehingga dapat mengoptimalkan pengelolaan sampah dalam tingkat RT dan menghindari adanya penumpukan, Pengembangan dan peningkatan sistem pengelolaan sampah dengan adanya lokasi awal, sistem pengangkutan, lokasi dikumpulkannya sampah, dan memilah  |

|   |                                 |   |
|---|---------------------------------|---|
|   |                                 | <p>pembuangan akhir oleh masing-masing RT, Sosialisasi dan kerjasama dengan BKM/KSM akan keuntungan dari terjaganya kebersihan rumah dan lingkungan permukiman, dan penerapan kebiasaan membuang sampah pada tempatnya, dilaksanakannya program bank sampah dan melatih dalam mengolah sampah pada seluruh masyarakat sehingga sampah yang dihasilkan dapat memiliki nilai tambah sehingga dapat meningkatkan pendapatan warga setempat, pengoptimalan peran dalam mengelola sampah</p> |
| 8 | <p>Jumlah Masyarakat Miskin</p> | <p>Masyarakat kawasan kumuh DAS Metro dalam mengatasi permasalahan jumlah masyarakat MBR diberikan bantuan untuk perbaikan rumah seperti dana, tenaga, bahan alam melengkapi kebutuhan untuk membangun hunian yang layak. Meningkatkan pelayanan pendidikan, pelatihan, dan ketrampilan sehingga adanya peningkatan dalam masyarakat MBR.</p>   |

Tabel 2.1 Strategi Penanganan Pada Studi Preseden Proyek

(Sumber : JURNAL TEKNIK ITS Vol. 9, No. 1, (2020) ISSN: 2337-3539 )