

## **BAB II. TINJAUAN UMUM PERMUKIMAN KUMUH**

### **2.1. Tinjauan Umum Permukiman**

#### **2.1.1. Definisi Permukiman**

Permukiman merupakan daerah tempat bermukim (KBBI). Permukiman yang menjadi wadah tempat tinggal manusia berupa hunian yang tergabung menjadi 1 (satu) kawasan. Kawasan permukiman didefinisikan sebagai bagian dari lingkungan hidup yang terdapat di perkotaan maupun pedesaan, yang memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian serta tempat melakukan kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman). Kawasan permukiman didominasi oleh hunian yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal. Selain hunian, kawasan permukiman didukung oleh sarana dan prasarana lingkungan, serta tempat bekerja yang memberi pelayan dan kesempatan kerja yang terbatas (Syarat dan Standar Permukiman Sehat, Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertahanan Kabupaten Buleleng, 2018). Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menjelaskan bahwa satuan permukiman berupa kawasan perumahan yang memiliki berbagai macam bentuk dan ukuran, yang memiliki komponen pntan tanah da rung, serta sarana dan prasarana lingkungan yang terstruktur.

#### **2.1.4. Elemen Permukiman**

Permukiman memiliki beberapa elemen pembentuk, yaitu alam, manusia, masyarakat, rumah, dan jaringan. Elemen tersebut dijabarkan oleh Doxiadis (1968:21-35) sebagai berikut:

- a. *Nature* (alam)

Alam merupakan tempat atau lahan yang dimanfaatkan sebagai tempat tinggal beserta fungsi-fungsi lainnya, seperti berinteraksi sosial, bekerja, dan lain-lain. Elemen alam dapat berupa iklim, kekayaan alam, topografi, ketersediaan air, serta tempat tanaman bertumbuh dan hewan hidup.

b. *Man* (manusia)

Manusia merupakan elemen yang cukup penting dalam suatu permukiman. Manusia baik pribadi maupun kelompok yang membangun atau bertempat tinggal, serta melakukan aktivitas lainnya. Elemen manusia dipengaruhi oleh faktor kebutuhan biologi: seperti udara, air, suhu, ruang dan lain sebagainya, kebutuhan emosi: seperti hubungan antar individu, perasaan aman, keindahan, dan lain sebagainya, serta nilai moral dan budaya.

c. *Society* (masyarakat),

Masyarakat merupakan sekumpulan individu yang berkumpul, dimana di dalamnya terdapat interaksi dan hubungan sosial antar individu yang kemudian membentuk ikatan tertentu sebagai kelompok masyarakat. Masyarakat dipengaruhi oleh faktor kepadatan penduduk, ekonomi, pendidikan, budaya, tingkat strata, hiburan, serta hukum.

d. *Shells* (bangunan)

Bangunan merupakan bagian dari permukiman yang memiliki fungsi bermacam-macam. Bangunannya dapat berupa hunian, fasilitas umum, perkantoran, tempat rekreasi, industri, dan transportasi.

e. *Networks* (jaringan)

Jaringan merupakan kata lain dari sarana dan prasarana yang berfungsi untuk mendukung fungsi lingkungan, baik berupa bentuk alami maupun buatan manusia. Jaringan dapat berupa sarana prasarana,

air bersih, listrik, jalan, telepon, televisi, sarana transportasi, drainase, sampah, MCK.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, permukiman merupakan lingkungan hunian yang tersusun dari satu satuan perumahan dengan fasilitas pendukung lainnya, seperti sarana dan prasarana, utilitas umum. Dan penunjang kegiatan fungsi lain. Masing-masing unsur pembentuk permukiman memiliki pengertian sebagai berikut

a. Perumahan

Perumahan merupakan bagian dari permukiman berupa kumpulan rumah, terletak di perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan perumahan yang layak huni.

b. Rumah

Rumah adalah bagian yang penting dalam suatu permukiman. Rumah berfungsi sebagai tempat tinggal dan harus memiliki kriteria yang layak untuk dihuni. Rumah juga sebagai sarana dalam pembinaan keluarga, serta merupakan aset bagi pemiliknya.

c. Prasarana

Prasarana adalah pelengkap dari kawasan permukiman. Prasarana harus memiliki kelengkapan yang memenuhi standar tertentu, dan dapat memenuhi kebutuhan untuk bertempat tinggal yang sehat, aman, nyaman, dan layak.

d. Sarana

Sarana merupakan fasilitas di dalam kawasan hunian yang memiliki fungsi untuk mendukung kelangsungan dan keberlanjutan kehidupan sosial masyarakat, kebudayaan, dan ekonomi. Sarana di dalam kawasan

permukiman contohnya adalah fasilitas pusat perbelanjaan, pendidikan, kesehatan, pelayanan umum, peribadatan, olahraga, rekreasi, taman, dan pemakaman.

e. Utilitas Umum

Utilitas umum merupakan fasilitas penunjang atau pelengkap dalam pelayanan lingkungan hunian. Utilitas umum dapat berupa jaringan air bersih, listrik, telepon, gas, transportasi, serta pemadam kebakaran.

### **2.1.5. Jenis-Jenis Permukiman**

Wernasa (2015:32) menyatakan mengenai jenis-jenis permukiman, bahwa permukiman dibagi menjadi 2 jenis, yaitu permukiman berdasarkan waktu hunian dan permukiman fisik dan non fisik. Kedua jenis permukiman tersebut kemudian dijabarkan sebagai berikut:

a. Permukiman berdasarkan waktu hunian

Permukiman berdasarkan waktu hunian dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu permukiman sementara dan permukiman permanen. Permukiman sementara adalah tempat bermukim yang hanya bisa dihuni dalam jangka waktu harian, bulanan, maupun tahunan. Sedangkan permukiman permanen merupakan bangunan yang tujuannya dibangun untuk dihuni dalam jangka waktu yang tidak terbatas. Pada saat ini, jenis permukiman yang banyak digunakan adalah hunian permanen. Hunian permanen dibangun sedemikian rupa supaya bertujuan untuk penghuninya dapat menjalankan kegiatan kehidupannya dengan nyaman.

b. Permukiman berdasarkan karakteristik fisik dan nonfisik

Pada umumnya, permukiman memiliki ciri khas yaitu struktur yang dinamis, dimana strukturnya dapat berubah setiap saat, tergantung tanggapannya terhadap perubahan yang dialami oleh lingkungan.

Sebuah permukiman akan terus mengalami perubahan yang disertai oleh pertumbuhan, baik secara vertikal maupun horizontal, fungsi lama digantikan dengan fungsi baru. Namun demikian, meskipun fungsi dan bentuknya dapat berubah-ubah, peranan fungsi, sejarah, arsitektur, dan perencanaan jalan pada setiap permukiman memiliki keunikannya tersendiri.

Menurut Yunus (1987:20) tentang jenis-jenis permukiman, keberadaan permukiman secara kontinum dapat dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu:

- a. Permukiman perkotaan (*urban settlements*);
- b. Permukiman peralihan antara desa dengan kota (*rurban settlements*);
- c. Permukiman desa (*rural settlements*).

Suatu permukiman memiliki syarat-syarat dasar yang membuatnya menjadi ideal, karena permukiman menyangkut kepada kehidupan manusia, termasuk kebutuhan manusia di dalamnya. Syarat sederhana yang harus dipenuhi untuk mencapai permukiman yang ideal adalah sebagai berikut:

- a. Lokasinya jauh atau tidak terganggu oleh kegiatan pabrik/ industri yang dapat berdampak kepada polusi udara atau polusi lingkungan lainnya.
- b. Memiliki aksesibilitas yang mudah menuju pusat-pusat pelayanan, seperti pelayanan kesehatan, perdagangan, pendidikan, dan lain-lain.
- c. Memiliki sistem drainase yang mampu mengalirkan air hujan secara efisien sehingga tidak terdapat genangan air walaupun hujan yang tidak besar.
- d. Memiliki sistem penyediaan air bersih berupa jaringan distribusi yang optimal untuk disalurkan ke setiap bangunan hunian.

- e. Memiliki sistem air kotor/tinja yang dapat dibuat dengan sistem individual yaitu tangki septik dan lapangan rembesan, ataupun tangki septik komunal.
- f. Memiliki fasilitas pembuangan sampah dengan sistem yang teratur supaya lingkungan permukiman dapat mendapatkan suasana yang nyaman.
- g. Memiliki fasilitas penunjang umum seperti taman bermain untuk anak-anak, lapangan/ taman hijau, tempat ibadah, pendidikan dan kesehatan sesuai dengan skala besarnya permukiman yang bersangkutan.
- h. Memiliki kelengkapan jaringan listrik dan telepon.

#### **2.1.7. Standar Jarak Tempuh Permukiman Menuju Fasilitas Umum**

Demi mencukupi kebutuhan masyarakat, sebuah permukiman perlu didukung dengan adanya fasilitas-fasilitas. Fasilitas tersebut antara lain fasilitas kesehatan, pendidikan, dan niaga atau tempat kerja. Jarak tempuh dari permukiman menuju fasilitas tersebut memiliki standarnya masing-masing supaya dianggap efektif. Standar jarak permukiman menuju fasilitas tersebut yaitu:

##### **a. Fasilitas Kesehatan**

Waktu tempuh ideal dari permukiman penduduk menuju fasilitas kesehatan menurut dr. Hanibal (2014) adalah 30 menit. Hal tersebut dipertimbangkan karena dalam upaya mengurangi masalah kesehatan, jarak antara hunian dengan fasilitas kesehatan diperpendek. Beberapa upaya yang dapat dilakukan adalah meningkatkan akses jalanan menuju fasilitas kesehatan (dr. Hanibal, 2014).

##### **b. Fasilitas Pendidikan**

Berdasarkan keputusan Direktur Jenderal Pendidikan Dasar dan Menengah Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, standar jarak fasilitas pendidikan dibagi berdasarkan tingkatannya dari pra belajar sampai sekolah lanjutan tingkat atas. Standar jaraknya yaitu:

1) Pra Belajar

Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 500 m, dihitung dari unit terjauh.

2) Sekolah Dasar

Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 1000 m dihitung dari unit terjauh.

3) Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama

Radius maksimum 1000 m dari unit yang dilayani.

4) Sekolah Lanjutan Tingkat Atas

Radius maksimum 3000 m dari unit yang dilayani.

c. Fasilitas Niaga atau Tempat Kerja

Terdapat 3 (tiga) jenis fasilitas yang masuk ke dalam kategori fasilitas niaga atau tempat kerja, yaitu warung, pertokoan P&D, serta pusat perbelanjaan lingkungan. Standar jarak ketiga fasilitas tersebut dari permukiman adalah:

1) Warung

Berdasarkan standarnya, warung terletak di pusat lingkungan, mudah dicapai, dan memiliki radius pencapaian maksimum 500 meter.

2) Pertokoan P&D

Pertokoan P&D atau pertokoan makanan dan minuman standarnya terletak di pusat lingkungan, dan memiliki radius pencapaian maksimum 1000 meter.

### 3) Pusat Perbelanjaan Lingkungan

Pusat Perbelanjaan lingkungan sesuai standarnya terletak pada jalan utama lingkungan dan terletak di pusat lingkungan, tidak tercantum standar jarak dari hunian.

## 2.2. Tinjauan Umum Permukiman Kumuh

### 2.2.2. Definisi Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat (Undang-Undang No. 1 Tahun 2011). Rumah tangga dalam permukiman kumuh (*slum household*) didefinisikan sebagai kelompok individu yang tinggal dibawah atap yang sama di daerah perkotaan yang tidak memenuhi salah satu dari indikator berikut (UN-HABITAT, 2007):

- a. Memiliki struktur rumah yang kokoh serta mampu melindungi penghuninya dari kondisi cuaca yang buruk, baik hujan, panas, maupun angin;
- b. Memiliki ruang huni yang besarnya cukup untuk dihuni berdasarkan jumlah pelakunya, dimana 1 (satu) ruang tidak dihuni oleh lebih dari 3 (tiga) orang secara bersamaan;
- c. Memiliki rasa kepastian/ aman dalam bermukim (*secure tenure*) yang secara langsung dapat menjadi pelindung bagi penghuninya dari penggusuran paksa.



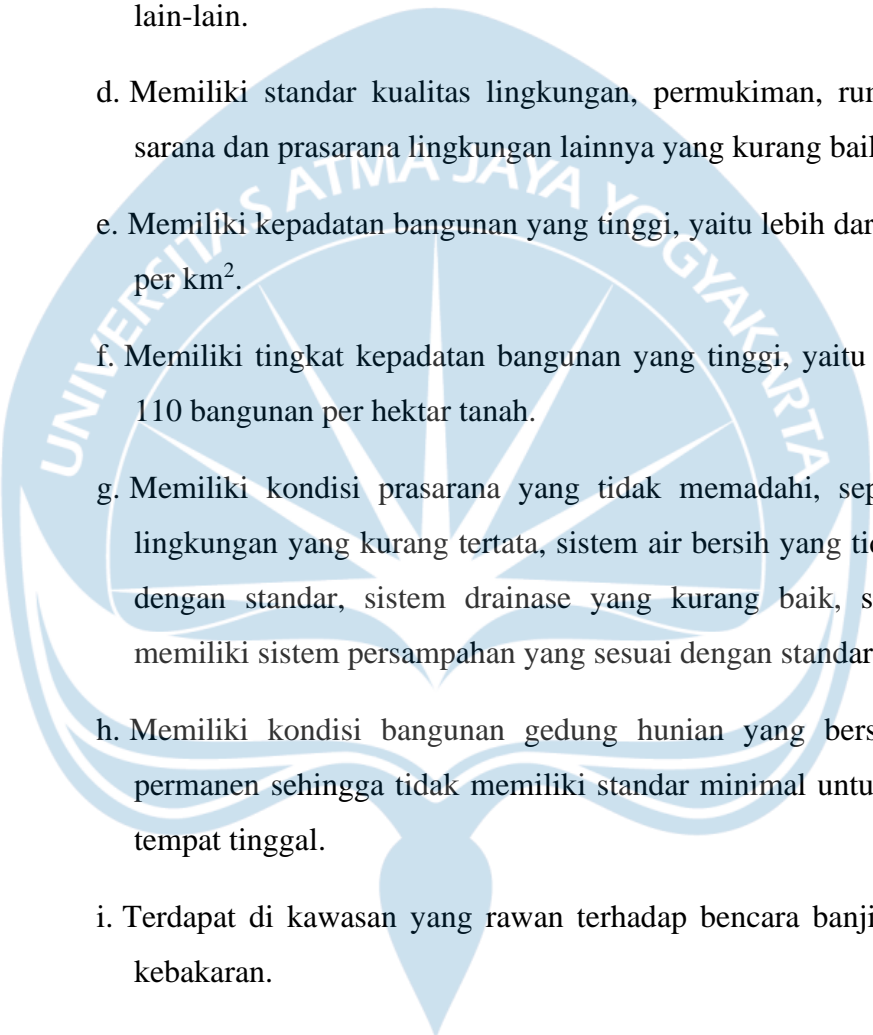
Menurut Beddu (2018), permukiman kumuh didefinisikan sebagai bagian dari lingkungan perkotaan yang terabaikan karena memiliki kondisi yang memprihatinkan, baik dari segi kehidupan dan penghidupan masyarakat. Kondisi memprihatinkan tersebut ditunjukkan dari tingkat kepadatan bangunan yang sangat tinggi, kondisi lingkungan hunian yang tidak layak untuk dihuni, kondisi sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat ataupun standar, serta tidak tersedia fasilitas penunjang permukiman yang sangat penting, yaitu berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, maupun fasilitas sosial dan budaya yang memenuhi kebutuhan masyarakat di dalam sebuah permukiman.

Yudohusodo dalam Ridlo (2001:22) menyebutkan beberapa kriteria yang merupakan standard sebuah permukiman dinyatakan sebagai permukiman kumuh. Kriteria-kriteria tersebut yaitu:

- a. Memiliki bentuk bangunan gedung hunian yang memiliki struktur yang kurang layak;
- b. Memiliki bentuk bangunan hunian yang tidak berpola dan peletakan rumah serta jalan lingkungan yang tidak sesuai dengan aturan.
- c. Tidak memiliki ketersediaan fasilitas umum yang menunjang kelangsungan kehidupan di dalam permukiman, seperti sarana dan prasana penunjang yang baik.
- d. Tidak terdapat sarana dan prasarana penunjang yang sesuai dengan standar permukiman, seperti saluran buangan, fasilitas air bersih, dan jalan lingkungan yang sesuai dengan standard.

Adapun kajian mengenai karakteristik permukiman kumuh yang disebut oleh Ditjen Bangda Kemendagri, yaitu meliputi:

- a. Penduduknya sebagian besar memiliki penghasilan dan tingkat pendidikan yang rendah.

- 
- b. Penduduknya memiliki sistem sosial yang rentan, sehingga kondisi sosial di dalamnya kurang baik.
  - c. Sebagian besar penduduknya bekerja pada bidang sektor informal, seperti supir angkutan, pedagang kaki lima, industri pengolahan, dan lain-lain.
  - d. Memiliki standar kualitas lingkungan, permukiman, rumah, serta sarana dan prasarana lingkungan lainnya yang kurang baik.
  - e. Memiliki kepadatan bangunan yang tinggi, yaitu lebih dari 200 jiwa per km<sup>2</sup>.
  - f. Memiliki tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, yaitu lebih dari 110 bangunan per hektar tanah.
  - g. Memiliki kondisi prasarana yang tidak memadai, seperti jalan lingkungan yang kurang tertata, sistem air bersih yang tidak sesuai dengan standar, sistem drainase yang kurang baik, serta tidak memiliki sistem persampahan yang sesuai dengan standar.
  - h. Memiliki kondisi bangunan gedung hunian yang bersifat tidak permanen sehingga tidak memiliki standar minimal untuk menjadi tempat tinggal.
  - i. Terdapat di kawasan yang rawan terhadap bencana banjir maupun kebakaran.
  - j. Terdapat di kawasan yang rawan terhadap penyakit.
  - k. Terdapat di kawasan yang memiliki keamanan yang kurang, serta berpotensi menimbulkan ancaman baik ancaman fisik maupun non fisik bagi penghuni serta lingkungannya.

### **2.2.3. Dimensi Permukiman Kumuh**

Permukiman kumuh tersusun pada suatu sistem sosial, ekonomi, dan budaya, baik dalam cakupan wilayah permukiman tersebut sendiri atau dalam cakupan wilayah kota. Permukiman kumuh pada dasarnya tersusun dari beberapa aspek yang penting, yaitu tanah/lahan, rumah/perumahan, komunitas, serta sarana dan prasarana dasar. Dimensi permasalahan pada permukiman kumuh yang harus mendapat perhatian serius yaitu; permasalahan lahan di perkotaan, permasalahan sarana dan prasarana dasar, permasalahan sosial ekonomi, permasalahan sosial budaya, permasalahan tata ruang kota, serta permasalahan aksesibilitas (Suparno, 2006).

### **2.2.4. Tipologi Permukiman Kumuh**

Berdasarkan observasi lapangan disertai dengan kajian, lingkungan permukiman kumuh dapat dibagi menjadi 7 (tujuh) tipologi, yaitu; permukiman kumuh nelayan, permukiman kumuh dekat pusat kegiatan sosial ekonomi, permukiman kumuh di pusat kota, permukiman kumuh di pinggiran kota, permukiman kumuh di daerah pasang surut, permukiman kumuh di daerah rawan bencana, permukiman kumuh di tepi sungai (Ditjen Perumahan dan Permukiman, 2002).

### **2.2.5. Indikator Permukiman Kumuh**

Secara fisik, sebuah kawasan permukiman dianggap kumuh atau tidak didasarkan atas beberapa indikator penting. Penjabaran oleh Program Kotaku (Kota Tanpa Kumuh), terdapat 7 + 1 indikator permukiman kumuh, yaitu:

**Tabel 2. 1.** 7+1 Indikator Permukiman Kumuh Menurut Kotaku

No.	Indikator	Kriteria
1	Bangunan Gedung	Ketidakteraturan dalam hal dimensi, orientasi, dan bentuk
		Kepadatan tinggi tidak sesuai dengan ketentuan dalam rencana tata ruang
		Ketidaksesuaian dengan persyaratan teknis sisten struktur, pengamanan petir, penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan bahan bangunan
2	Jalan Lingkungan	Kondisi permukaan jalan yang tidak dapat dilalui kendaraan dengan aman dan nyaman
		Lebar jalan yang tidak memadai
		Kelengkapan jalan yang tidak memadai
3	Penyediaan Air Minum	Ketidaktersediaan akses air minum
		Tidak terpenuhinya kebutuhan air minum setiap individu
		Tidak terpenuhinya kualitas air minum sesuai standar kesehatan
4	Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan mengalirkan limpasan air hujan
		Ketidaktersediaan kualitas buangan sesuai standar yang berlaku
		Tidak terhubung dengan sistem drainase perkotaan
5	Pengelolaan Air Limbah	Ketidaktersediaan sistem pengelolaan air limbah
		Ketidaktersediaan kualitas buangan sesuai standar yang berlaku
		Tercemarnya lingkungan sekitar
6	Pengelolaan Persampahan	Ketidaktersediaan sistem pengelolaan persampahan
		Ketidaktersediaan sarana dan prasarana pengelolaan persampahan
		Kondisi pengamanan (proteksi) kebakaran
		Tercemarnya lingkungan sekitar oleh sampah
7	Pengamanan Kebakaran	Ketidaktersediaan sistem pengamanan secara aktif dan pasif
		Ketidaktersediaan pasokan air untuk pemadaman yang memadai
		Ketidaktersediaan akses untuk mobil pemadam kebakaran
8	Ruang Terbuka Publik	Ketidaktersediaan lahan untuk ruang terbuka hijau (RTH)
		Ketidaktersediaan lahan untuk ruang terbuka non-hijau/ruang terbuka publik (RTP)

Sumber: Kota Tanpa Kumuh (Kotaku)

### 2.2.6. Kriteria Penilaian Kawasan Kumuh

Klasifikasi kawasan kumuh berdasarkan tingkat kekumuhannya dibagi menjadi 5 (lima) kelas, yaitu:

K0 = Tidak Kumuh

K1 = Kurang Kumuh

K2 = Cukup Kumuh

K3 = Kumuh

K4 = Sangat Kumuh

Kelas kekumuhan tersebut diidentifikasi berdasarkan kriteria penilaian kawasan kumuh menurut Ir. Budi D. Sinulangga M. Si., 2006 sebagai berikut: (Tabel 2.1.) .

**Tabel 2. 2.** Penetapan Kriteria Kawasan Kumuh

NO	KOMPONEN PENILAIAN	KELAS KAWAASN KUMUH				
		Tidak Kumuh (K0)	Kurang Kumuh (K1)	Cukup Kumuh (K2)	Kumuh (K3)	Sangat Kumuh (K4)
<b>I</b> <b>Komponen Fisik</b>						
1	Kondisi Rumah	Baik	Hampir Baik	Cukup	Buruk	Sangat Buruk
2	Jenis Rumah	Permanen	Semi Permanen	Temporer	Temporer	Temporer
3	Kepadatan bangunan	Rendah	Sedang	Hampir tinggi	Tinggi	Sangat Tinggi
4	KDB	< 50 %	60 %	70 %	80 %	> 90 %
5	Jumlah Penghuni	5 Org	6 – 7 Org	8 – 9 org	10 Org	> 10 Org
6	Sirkulasi Udara	Baik	Cukup	Hampir Cukup	Kurang	Sangat Kurang
7	Pencahayaan Matahari	Baik	Cukup	Hampir Cukup	Kurang	Sangat Kurang
<b>II</b> <b>Komponen Sosial</b>						
1	Pendidikan	> 75 % SMA	50 – 75 % SMA	25 – 50 % SMA	5 – 25 % SMA	< 5 % SMA
2	Kesehatan	Baik	Hampir Baik	Cukup	Buruk	Sangat Buruk
<b>III</b> <b>Komponen Budaya</b>						
1	Kebiasaan Penduduk	Ramah Lingk.	Sedang	Cukup	Kurang	Sangat Kurang
2	Adat Istiadat	Baik	Hampir Baik	Cukup	Buruk	Sangat Buruk
<b>IV</b> <b>Komponen Ekonomi</b>						
1	Pendapatan Perkapita per bulan	> 1.000.000	1.000.000 – 750.000	750.000 – 500.000	500.000 – 250.000	< 250.000
2	Status Pekerjaan	Bekerja dan mencukupi	Bekerja Hampir Mencukupi	Bekerja kurang mencukupi	Bekerja tidak mencukupi	Bekerja sangat tidak mencukupi
<b>V</b> <b>Komponen Sanitasi Lingkungan</b>						
1	Air Bersih (dari Sungai)	< 5 %	5 – 25 %	25 – 50 %	50 – 75 %	> 75 %
2	MCK (septik Tank)	> 75 %	50 – 75 %	25 – 50 %	5 – 25 %	< 5 %
3	Sampah	Sedikit dan Dikelola	Sedikit tapi tidak dikelola	Sedang dan dikelola	Sedang tapi tidak dikelola	Banyak dan tidak dikelola
4	Air Limbah ( Ke pekarangan)	< 5 %	5 – 25 %	25 – 50 %	50 – 75 %	> 75 %
5	Drainase	Baik	Sedang	Cukup	Buruk	Sangat buruk
6	Jalan lingkungan	Baik	Sedang	Cukup	Buruk	Sangat buruk
7	Frekuensi Banjir	0 kali/th	1– 2 kali/th	3–4 kali/th	5-6 kali/th	> 7 kali/th
8	Penerangan dan komunikasi	Baik	Sedang	Cukup	Kurang	Sangat kurang

Sumber: dimodifikasi dari Kriteria Kawasan Kumuh, Ir. Budi D. Sinulangga M. Si., 2006)

### 2.2.7. Faktor Penyebab Timbulnya Permukiman Kumuh

Faktor penyebab timbulnya permukiman kumuh seperti misalnya di Kenjeran Surabaya berdasarkan kajian oleh Suud, B., Navitas, P., tahun 2015

adalah laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, keterbatasan ruang terbuka, rendahnya pendapatan sektor informal, keterbatasan lahan permukiman, ketegasan pemerintah dalam menangani permukiman kumuh, serta kesadaran masyarakat dalam memelihara lingkungan relatif rendah.

Menurut Sadyhutomo dalam (Sadana, 2014), faktor-faktor utama yang menyebabkan timbulnya permukiman kumuh adalah:

- a. Tingkat pertumbuhan penduduk yang bertempat tinggal di perkotaan cukup tinggi, yang kemudian tidak diimbangi oleh faktor lain seperti tingkat pendapatan yang cukup untuk memenuhi kebutuhannya.
- b. Tidak terdapat perhatian yang khusus dari pemerintah yang menyebabkan terlambatnya pemerintah dalam merencanakan serta membangun prasarana di kota, terutama infrastruktur seperti jalan lingkungan pada daerah permukiman yang baru berkembang.

Menurut Arawinda Nawagumuwa dan Nils Viking (Hutapea, 2012) penyebab adanya permukiman kumuh adalah:

- a. Memiliki karakter bangunan yang sudah berumur tua, sehingga bangunannya sudah tidak terorganisir dengan benar, memiliki ventilasi pencahayaan, serta sanitasi yang belum memenuhi syarat minimal.
- b. Memiliki karakter lingkungan sekitar yang tidak memiliki *open space* (ruang terbuka) baik ruang terbuka hijau maupun ruang terbuka publik.
- c. Tidak memiliki fasilitas yang difungsikan sebagai tempat rekreasi keluarga.
- d. Memiliki kepadatan penduduk yang cukup tinggi.
- e. Memiliki sarana dan prasarana yang tidak sesuai dengan standard yang disebabkan oleh perencanaan yang kurang baik.

## **2.3. Penanganan Permukiman Kumuh**

### **2.3.1. Upaya Penanganan Permukiman Kumuh**

Upaya penanganan permukiman kumuh telah diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, yang memenuhi persyaratan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keandalan bangunan, suatu lingkungan permukiman yang tidak sesuai tata ruang, kepadatan bangunan sangat tinggi, kualitas bangunan sangat rendah, prasarana lingkungan tidak memenuhi syarat dan rawan, yang dapat membahayakan kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni, dapat ditetapkan oleh pemerintah kota yang bersangkutan sebagai lingkungan permukiman kumuh yang tidak layak huni dan perlu diremajakan.

Yudohusodo (1991) mengatakan bahwa upaya peremajaan permukiman kumuh merupakan bagian yang cukup esensial dalam peremajaan kota. Peremajaan permukiman kumuh merupakan sebuah upaya yang dilakukan dalam rangka memperbaharui sebuah kawasan kota sehingga dapat memiliki mutu kehidupan yang lebih baik. Peningkatan mutu kehidupan pada lingkungan perkotaan dimaksudkan sebagai upaya untuk memperbaiki tatanan sosial ekonomi, sehingga tercipta tatanan yang baru. Peningkatan mutu kehidupan diharapkan dapat lebih mampu menunjang pengembangan wilayah kota lainnya karena diimbangi dengan naiknya efektivitas, efisiensi, serta profuktifitas kawasan tersebut setelah dilakukan peremajaan. Peremajaan kota bukan hanya diperlihatkan melalui bentuk fisiknya, namun juga berdasarkan perbaikan tatanan sosial ekonomi. Peremajaan permukiman kumuh tidak dapat dipisahkan dari usaha untuk memberikan pelayanan perumahan yang layak kepada masyarakat.

### **2.3.2. Tujuan Penanganan Permukiman Kumuh**

Tujuan penanganan permukiman kumuh telah diatur dalam Inpres No. 5 Tahun 1990 tentang pedoman pelaksanaan peremajaan permukiman kumuh

di atas tanah negara, yang menyatakan bahwa tujuannya adalah dalam rangka mempercepat peningkatan mutu kehidupan masyarakat, terutama masyarakat yang termasuk ke dalam golongan masyarakat berpenghasilan rendah, dan memiliki tempat tinggal di kawasan permukiman kumuh yang berada di atas tanah negara.

Sedangkan Penataan Perumahan dan Permukiman menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 bertujuan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
- b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- c. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional;
- d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

#### **2.3.4. Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh**

Strategi penanganan kekumuhan tiap permukiman berbeda-beda tergantung faktor di luar kondisi fisik permukiman tersebut. Selain komponen fisik, strategi penanganannya dipengaruhi komponen lain, yaitu; komponen sosial, komponen budaya, komponen ekonomi, serta komponen sanitasi lingkungan. Strategi penanganan kawasan permukiman kumuh tersebut diperoleh dari studi kasus beberapa kawasan permukiman kumuh di Indonesia, seperti di Kelurahan Morokrembangan, Kota Surabaya, dan di Kelurahan Bantarsari, Kecamatan Bungursari, Kota Tasikmalaya. Strategi-strategi tersebut yaitu:



a. Studi kasus kawasan permukiman kumuh Kelurahan Morokrengan Kota Surabaya

Morokrengan merupakan salah satu kelurahan yang diidentifikasi sebagai kawasan permukiman kumuh di Kota Surabaya. Pada Kelurahan Morokrengan, terdapat total 2 RW yang dianalisis tingkat kekumuhannya yaitu RW 6 dan RW 7:

- 1) Kondisi bangunan: pada RW 6, 76% unit bangunan tidak sesuai dengan standar teknis serta memiliki tingkat kepadatan yang tidak sesuai dengan standar teknis (Gambar 2.14). Sedangkan pada RW 7, sebesar 52% bangunan yang tidak sesuai dengan standar teknis, serta memiliki kepadatan yang sesuai dengan standar teknis (Gambar 2.15)



**Gambar 2. 1.** Peta Persebaran Kondisi Bangunan RW 6 Kel. Morokrengan

Sumber: Widyastuty, Ramadhan, 2019



**Gambar 2. 2.** Peta Persebaran Kondisi Bangunan RW 7 Kel.  
Morokrengan

Sumber: Widyastuty, Ramadhan, 2019

- 2) Kondisi jalan lingkungan: kondisi jalan lingkungan di RW 6 Kelurahan Morokrengan 42% memiliki kondisi perkerasan jalan yang rusak dan tidak sesuai dengan standar kondisi perkerasan yang baik. Sementara kondisi jalan di RW 7 19% dari total keseluruhan panjang memiliki perkerasan yang tidak sesuai dengan standar atau mengalami kerusakan, sehingga menimbulkan ketidaknyamanan warga yang melintasi jalan tersebut.
- 3) Kondisi penyediaan air minum: RW 6 dan RW 7 telah melayani penyediaan air minum 100%.
- 4) Kondisi drainase lingkungan: pada RW 6, 265 meter (6% dari total panjang) drainase tidak mampu mengalirkan limpasan air, 352 meter (8% dari total panjang) tidak terdapat drainase, terdapat drainase yang tidak terpelihara sepanjang 759 meter atau 18% dari total panjang drainase keseluruhan. Pada RW 7, terdapat drainase yang tidak mampu mengalirkan limpasan air sepanjang 124 meter atau 6% dari total panjang drainase, 293 meter atau 13% drainase tidak tersedia.

- 5) Kondisi pengelolaan air limbah: sebanyak 293 KK atau 19% jumlah KK di RW 6 tidak memiliki prasarana pengolahan air limbah yang sesuai dengan standar teknis. Pada RW 7 terdapat 69 KK atau 4% tidak memiliki sistem pengolahan limbah yang sesuai dengan standar teknis.
- 6) Pengelolaan sampah: pengelolaan sampah di Kelurahan Morokrengan belum terlayani 100%.
- 7) Kondisi proteksi kebakaran: sarana dan prasarana proteksi kebakaran di Kelurahan Morokrengan belum terlayani 100%.
- 8) Kondisi dapur rumah tangga: sebanyak 18% dari jumlah KK di RW 6 tidak memiliki dapur sehat sesuai dengan Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 1077/Menkes/Per/V/2011, pedoman penyehatan udara dalam ruang rumah. Pada RW 7, terdapat 28% dari jumlah KK tidak memiliki dapur sehat sesuai standar.

Setelah dilakukan analisis di Kelurahan Morokrengan menggunakan indikator permukiman kumuh, ditemukan strategi penanganannya yang berupa:

- 1) Penanganan kondisi bangunan
  - a) Dengan melakukan zoning terhadap regulasi bangunan di permukiman tersebut, meliputi KDB, KLB, KDH, dan jumlah lantai.
  - b) Memberlakukan konsep rumah sehat untuk kawasan permukiman RW 6 Kelurahan Morokrengan
  - c) Mengontrol kepadatan bangunan di kawasan tersebut supaya menjadi lebih teratur.

2) Penanganan kondisi jalan lingkungan: melakukan perbaikan kualitas perkerasan dan pelebaran jalan.

3) Penanganan drainase lingkungan: memperbaiki kondisi drainase yang tidak dapat mengalirkan air limpasan, kemudian membangun drainase baru pada bagian yang tidak terdapat drainase. Melakukan pemeliharaan terhadap drainase yang tidak terpelihara.

4) Penanganan sistem persampahan:

a) Melakukan perbaikan pada sarana dan prasarana seperti tong sampah dengan menerapkan pemilahan sampah sesuai dengan kemampuannya untuk didaur ulang.

b) Merencanakan sistem pembuangan sampah mulai dari pengangkutan sampai pengumpulan akhir.

5) Penanganan sistem proteksi kebakaran:

a) Merencanakan sarana dan prasarana yang mendukung sistem proteksi berupa hidran, apar, dan lain sebagainya.

b) Memperbaiki kualitas jalan yang dapat dilalui oleh mobil pemadam.

c) Menjadikan air waduk sebagai sumber air yang digunakan untuk pemadaman.

b. Studi kasus kawasan kumuh Kelurahan Bantarsari, Kecamatan Bungursari Kota, Tasikmalaya

Kelurahan Bantarsari merupakan salah satu permukiman kumuh yang terdapat di Kota Tasikmalaya, sebagian besar huniannya berbentuk semi permanen dan berkualitas rendah, serta memiliki kepadatan yang cukup tinggi. Oleh karena itu, dilakukan identifikasi

permukiman kumuh di Kelurahan Bantarsari, dan memperoleh hasil sebagai berikut (Tabel 2.2):

**Tabel 2. 3.** Profil Kawasan Kumuh Kelurahan Bantarsari

NO	ASPEK	KRITERIA	PENJELASAN
A	Permasalahan Kekumuhan	1.Kondisi Bangunan	80% bangunan tidak memiliki keteraturan
			Kepadatan bangunan sebesar 201-349 Unit/Ha
			80% bangunan tidak memenuhi persyaratan teknis
		2. Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan layanan jalan lingkungan tidak memadai, 80% rawan
			Kualitas jalan buruk pada 80% kawasan
		3.Kondisi Drainase Lingkungan	Drainase lingkungan tidak mampu mengatasi genangan minimal 80% kawasan
			80% kawasan tidak terlayani drainase lingkungan
	4.Kondisi Penyediaan Air Minum	SPAM tidak memenuhi persyaratan teknis di 80% kawasan	
		Cakupan layanan SPAM tidak memadai terhadap 80% populasi	
	5.Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis di 80% kawasan	
		Cakupan pengolahan air limbah tidak memadai terhadap 80% populasi	
	6.Kondisi Pengelolaan Persampahan	Pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis di 80% kawasan	
		Cakupan pengolahan persampahan tidak memadai terhadap 80% populasi	
	7.Kondisi Pengamanan Bahaya Kebakaran	Pasokan air damkar tidak memadai di 80% kawasan	
		Jalan lingkungan untuk mobil damkar tidak memadai di 80% kawasan	
		<b>TINGKAT KEKUMUHAN</b>	<b>RINGAN</b>
B	Pertimbangan Lain	1.Nilai Strategis Lokasi/Kawasan	Lokasi tidak terletak pada fungsi strategis kawasan / wilayah
		2.Kepadatan Penduduk	Kepadatan penduduk pada lokasi sebesar 201-480 Jiwa/Ha
		3.Potensi Sosial Ekonomi	Lokasi memiliki potensi sosial ekonomi tinggi yang potensial dikembangkan
		4.Dukungan Masyarakat	Dukungan masyarakat terhadap proses penanganan kekumuhan tinggi
		5.Komitmen Pemda	Komitmen penanganan oleh Pemda tinggi
		<b>PERTIMBANGAN LAIN</b>	<b>TINGGI</b>
C	Legalitas Lahan	1.Status Tanah	Status tanah legal
		2.Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang	Sesuai
		3.Persyaratan Administrasi Bangunan / IMB	Sebagian atau keseluruhan bangunan pada lokasi belum memiliki IMB
			<b>LEGALITAS LAHAN</b>
		<b>REKOMENDASI PENANGANAN KAWASAN</b>	<b>PEMUGARAN</b>

Sumber: Hasil Penelitian Tahun 2015, As'ari, et al. 2015.

Berdasarkan hasil analisis lapangan, ditemukan konsep penataan permukiman kumuh di Kelurahan Bantarsari yang berbasis lingkungan. Pengembangan tersebut dicapai dengan beberapa strategi pengembangan kawasan, yaitu:

- 1) Mengembangkan kawasan menjadi Kawasan Pusat Lingkungan

- 2) Meningkatkan potensi yang sudah dimiliki oleh pedagang kecil melalui UMKM dan jasa penunjang kegiatan perdagangan lainnya.
- 3) Mengembangkan konsep kawasan melalui Kelembagaan Usaha dengan konsep utamanya sebagai Kawasan Minapolitan, dengan cara memberdayakan masyarakat dan meningkatkan fungsi pusat kegiatan masyarakat.
- 4) Menyelesaikan isu utara di Kelurahan Bantarsari secara strategis, dengan cara mengembangkan kawasan permukiman kumuhnya, serta menata kawasan sedemikian rupa supaya tidak terjadi kepadatan bangunan.
- 5) Menyelesaikan permasalahan kekumuhan pada permukimannya melalui konsep permukiman yang berwawasan lingkungan.
- 6) Melakukan reklamasi lahan.
- 7) Melakukan penyelesaian permasalahan kepadatan penduduk dengan cara menerapkan keseimbangan penduduk dengan daya dukung lingkungan setempat.
- 8) Menerapkan konsep penanganan permasalahan kekumuhan di Kelurahan Bantarsari dengan menggunakan model *land sharing*, yaitu dengan menata ulang bangunan di atas lahan dengan tingkat kepemilikan masyarakat yang tinggi.
- 9) Masyarakat mendapatkan luasan tanah yang sama sebagaimana yang selama ini dihuni secara sah, serta memperhitungkan kebutuhan untuk sarana dan prasarana umum (jalan, saluran, dan lain sebagainya).

10) Tema Penataan Lingkungan Kecamatan Bungursari adalah  
“Mewujudkan Lingkungan Kecamatan Bungursati yang  
Kreatif, Produktif, dan Berwawasan Lingkungan.

