

**TESIS**

**STRATEGI PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN  
KUMUH DI KAMPUNG NELAYAN KELURAHAN TALLO  
(KAWASAN AGAMPACAYYA)**

*The Strategy Of Handling The Settlements For Slum Fishermen's  
Of Tallo Vilage*

**AGUS ALIM PRAYA MAKNUN**

**D042201002**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR**

**DEPARTEMEN ARSITEKTUR**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**GOWA**

**2024**



Optimized using  
trial version  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)

**TESIS**

**STRATEGI PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN  
KUMUH DI KAMPUNG NELAYAN KELURAHAN TALLO  
(KAWASAN AGAMPACAYYA)**

*The Strategy Of Handling The Settlements For Slum Fishermen's  
Of Tallo Vilage*

**AGUS ALIM PRAYA MAKNUN**

**D042201002**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR**

**DEPARTEMEN ARSITEKTUR**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**GOWA**

**2024**



Optimized using  
trial version  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)

## **PENGAJUAN TESIS**

# **STRATEGI PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DI KAMPUNG NELAYAN KELURAHAN TALLO (KAWASAN AGAMPACAYYA)**

Tesis  
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Program Studi Magister Arsitektur

Disusun dan diajukan oleh

ttd

**AGUS ALIM PRAYA MAKUNUN**  
D042201002

Kepada

**FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
GOWA  
2024**



**TESIS**

**STRATEGI PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH  
DI KAMPUNG NELAYAN KELURAHAN TALLO  
( KAWASAN AGAMPACAYYA )**

**AGUS ALIM PRAYA MAKANUN**

**D042201002**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Tesis yang dibentuk dalam rangka penyelesaian studi pada Program Magister Arsitektur Fakultas Teknik

Universitas Hasanuddin

pada tanggal 15 Januari 2024

dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui

Pembimbing Utama



**Dr. Ir. Idawarni Asmal, MT.**  
NIP. 19650701 198601 2 001

Pembimbing Pendamping



**Dr. Ir. M. Yahya, ST., M.Eng**  
NIP. 19700404 199703 1 001

Dekan Fakultas Teknik  
Universitas Hasanuddin



**Prof. Dr. Eng. Ir. Muhammad Isran Ramli, ST., MT**  
NIP. 19730926 200012 1002

Ketua Program Studi  
Magister Teknik Arsitektur



**Dr. Eng. Ir. Hj. Asniawaty, ST., MT**  
NIP. 19710925 199903 2001



## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Agus Alim Praya Maknun

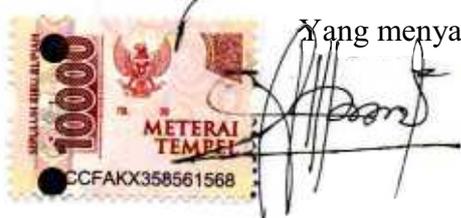
Nomor Mahasiswa : D042201002

Program Studi : S2 Arsitektur

Dengan ini menyatakan bahwa, tesis berjudul “ STRATEGI PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DI KAMPUNG NELAYAN KELURAHAN TALLO ( KAWASAN AGAMPACAYYA )” adalah benar karya saya dengan arahan dari komisi pembimbing Dr. Ir. Idawarni Asmal, MT. dan Dr. Ir. M. Yahya, ST., M.Eng. Karya ilmiah ini belum diajukan dan tidak sedang diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka tesis ini. Sebagian dari isi tesis ini telah dipublikasikan di Jurnal International Society For the Study of Vernacular Settlements (ISVS e-journal, Vol.10, issue 12, Halaman 313-321, dan [https://isvshome.com/pdf/ISVS\\_10-12/ISVSej\\_10.12.22.pdf](https://isvshome.com/pdf/ISVS_10-12/ISVSej_10.12.22.pdf) ). sebagai artikel dengan judul “STRATEGIES FOR CREATING SETTLEMENTS FOR THE SLUM FISHERMAN OF TALLO VILLAGE, INDONESIA”. Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya berupa tesis ini kepada Universitas Hasanuddin.

Gowa, 15 Januari 2024

Yang menyatakan,



Agus Alim Praya Maknun



## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT karena atas izin dan limpahan rahmat Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul “**Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Kampung Nelayan Kelurahan Tallo (Kawasan Agampacayya)**” sebagai salah satu tahapan persyaratan akademik untuk menyelesaikan studi dalam Program Magister Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.

Penulisan tesis ini dibuat untuk menjadi bahan kajian teori mengenai Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Kampung Nelayan Kelurahan Tallo (Kawasan Agampacayya) . Selama penyusunan tesis, tentunya terdapat berbagai hambatan atau kendala, namun berkat dukungan dari berbagai pihak penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itu, secara khusus mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Ayah saya H. Mustari Maknun, S.Pd., dan Ibu saya Hj. Hasna Sama yang tercinta, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala limpahan kasih sayang, doa dan pengorbanannya, terutama dalam bentuk materi dalam menyelesaikan kuliah, dan semoga Ayah Ibu sehat terus.
2. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST., MT., Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.
4. Dr. Eng. Ir. Asniawaty, ST., MT., Ketua Program Studi S2 Teknik Arsitektur Universitas Hasanuddin.
5. Penasihat Utama Dr. Ir. Idawarni J. Asmal., MT., dan Penasihat Anggota Dr. M.Yahya, S.T., M. Eng., yang telah ikhlas memberikan arahan dan bimbingan selama penyusunan penelitian ini.
6. Dr.Ir. Samsuddin Amin, MT., Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST., MT., Dr. Eng. Ir. Hj. Asniawaty, ST., MT., selaku penguji, penulis mengucapkan terima kasih atas bimbingan, koreksi dan arahan yang diberikan. Bapak dan Ibu dosen serta staff pegawai pada fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.

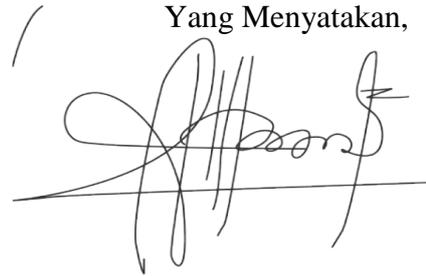


8. Sahabat-sahabat dan mahasiswa pascasarjana fakultas Teknik Arsitektur terkhusus Angkatan 2020 yang dengan keakraban dan persaudaraannya banyak membantu dalam menyelesaikan Tesis penelitian ini.

Semoga semua pihak tersebut di atas mendapat pahala yang berlipat ganda di sisi Allah SWT dan penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis, rekan-rekan, masyarakat serta bangsa dan negara. Aamiin.

Gowa, 15 Januari 2024

Yang Menyatakan,



Agus Alim Praya Maknun



## ABSTRAK

**AGUS ALIM PRAYA MAKUN.** Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Kampung Nelayan Kelurahan Tallo (Kawasan Agampacayya)  
(dibimbing oleh **Idarwani Asmal, M.Yahya**)

Permukiman kumuh merupakan salah satu permasalahan yang dihadapi dalam pembangunan kota Metropolitan khususnya kota Makassar, Sulawesi Selatan. Merekondisi proses pembangunan perkotaan secara tidak langsung dalam dinamika berkembangnya sesuai SK Gubernur 2018-2020 salah satu kawasan kumuh terdapat di Kecamatan Tallo, Kelurahan Tallo Kawasan Agampacayya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik pembangunan kawasan kumuh dan strategi penanganan yang berkelanjutan. Metode penelitian ini menggunakan metode kuantitatif deskriptif serta analisis SWOT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa karakteristik permukiman kumuh di Kecamatan Tallo, Kelurahan Tallo Kawasan Agampacayya termasuk karakteristik permukiman kumuh dengan nilai Sedang hingga Berat yang didominasi oleh masyarakat miskin dan minimnya ketersediaan infrastruktur yang memadai. Oleh karena itu, partisipasi Masyarakat diperlukan strategi penanganan yang berbasis pada penanganan permukiman kumuh secara tuntas pemberdayaan, partisipasi dalam peningkatan kualitas permukiman kumuh.

**Kata Kunci:** Kelurahan Tallo, Kampung Nelayan, Agampacayya, Analisis SWOT



## ABSTRACT

**AGUS ALIM PRAYA MAKUNUN.** Strategy for Handling Slum Settlements Areas in Fisherman Village, Tallo Subdistrict (Agampacayya Area)  
(supervised by **Idarwani Asmal, M.Yahya**)

Slum settlements are one of the problems faced in the development of Metropolitan cities, especially the city of Makassar, South Sulawesi. Reconditioning the urban development process indirectly in its development dynamics in accordance with the 2018-2020 Governor's Decree, one of the slum areas is in Tallo District, Tallo Village, Agampacayya Area. This research aims to determine the characteristics of slum area development and sustainable management strategies. This research method uses quantitative descriptive methods and SWOT analysis. The results of the research show that the characteristics of slum organizations in Tallo District, Tallo Village, Agampacayya Area include the characteristics of slum organizations with a Medium to Severe rating which are dominated by poor people and lack the availability of adequate infrastructure. Therefore, community participation requires a handling strategy based on overall management of slum organizations, empowerment, participation in improving the quality of slum organizations.

*Keywords:* Tallo Village, Fishermen's Village, Agampacayya, SWOT Analysis



# DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GRAFIK .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
I.1 Latar Belakang .....	1
I.2 Rumusan Masalah .....	7
I.3 Tujuan Penelitian .....	7
I.4 Ruang Lingkup Pembahasan .....	7
I.5 Sistematika Penulisan .....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	10
II. 1 Definisi Perkotaan .....	10
II. 2 Penggunaan Lahan .....	11
II. 3 Urbanisasi .....	15
II. 4 Permukiman Kumuh Perkotaan .....	18
II. 5 Karakteristik Permukiman Kumuh .....	21
II. 6 Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh .....	28
II. 7 Kriteria Permukiman Kumuh .....	35
II. 8. Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....	38
II. 9 Rekonstruksi Teori .....	61
0 Kerangka Pikir .....	62
METODE PENELITIAN .....	63
1 Jenis Penelitian .....	63



III. 2 Waktu dan Lokasi Penelitian .....	63
III. 3 Jenis dan Sumber Data .....	64
III. 4 Teknik Pengumpulan Data .....	65
III. 5 Variabel Penelitian .....	66
III. 6 Definisi Operasional .....	67
III. 7 Populasi Dan Sampel .....	70
III. 8 Teknik Analisa Data .....	71
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>75</b>
IV. 1 Sebaran Kawasan Kumuh Kota Makassar .....	75
IV. 2 Gambaran Umum Kelurahan Tallo .....	76
IV. 3 Karakteristik Prasarana Lingkungan Permukiman Kumuh .....	84
IV. 4 Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Tallo .....	106
IV. 5 Sintetis Karakteristik Perkembangan Kawasan Permukiman Kumuh Kampung Nelayan Kelurahan Tallo Kawasan Agampacaya .....	116
IV. 6 Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Kampung Nelayan Kelurahan Tallo Kawasan Agampacaya Berbasis Partisipasi Masyarakat .....	117
IV. 7 Sintetis Strategi Penanganan Permukiman Kumuh Kampung Nelayan Kelurahan Tallo Kawasan Agampacaya Bebasis Partisipasi Masyarakat .....	126
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>128</b>
V. 1 Kesimpulan .....	128
V. 2 Saran .....	129
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>131</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>135</b>



## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar II.1 Kerangka Pikir .....	62
Gambar IV.1 Peta Administrasi Kecamatan Tallo .....	77
Gambar IV.2 Kawasan Permukiman Kel.Tallo .....	78
Gambar IV.3 Kondisi Jalan Lingkung Kel.Tallo .....	79
Gambar IV.4 Jalan Lingkungan Yang Menggunakan Kayu .....	80
Gambar IV.5 Jalan Setapak tanpa drainase di wilayah darat .....	81
Gambar IV.6 Permukiman di Atas Perairan tanpa drainase .....	82
Gambar IV.7 Kondisi sampah dibelakang permukiman .....	83
Gambar IV.8 Sampah berserakan di samping rumah .....	84
Gambar IV.9 Keteraturan Bangunan .....	85
Gambar IV.10 Kondisi jalan lingkungan .....	89
Gambar IV.11 Akses Air Minum .....	92
Gambar IV.12 Drainase Lingkungan .....	94
Gambar IV.13 Sanitasi & Limbah Rumah Tangga .....	99
Gambar IV.14 Pengelolaan Persampahan .....	102
Gambar IV.15 Proteksi Bahaya Kebakaran .....	105
Gambar IV.16 Skema Umum Konsep dan Strategi Pencegahan dan peningkatan kualitas Permukiman Berdasarkan Undang- Undang Nomor 1 tahun 2011 dan peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2018 .....	119



## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel II.1 Penelitian Terdahulu .....	38
Tabel III.1 Klasifikasi Nilai Distribusi Presepsi Responden .....	72
Tabel III.2 Analisis Matriks SWOT.....	74
Tabel IV.1 Daftar Sebaran Kumuh Kota Makassar .....	76
Tabel IV.2 Presepsi responden terkait kondisi kepadatan bangunan .....	86
Tabel IV.3 Presepsi responden terkait kenyamanan bangunan .....	87
Tabel IV.4 Presepsi Responden Terkait Ketersediaan Jalan Lingkungan .....	88
Tabel IV.5 Presepsi Responden Terkait Kualitas Permukiman Jalan Lingkungan ....	89
Tabel IV.6 Presepsi Responden Terkait Kualitas Air Minum .....	91
Tabel IV.7 Presepsi Responden Terkait Pemenuhan Air Minum .....	92
Tabel IV.8 Presepsi Responden Terkait Kualitas Saluran Drainase .....	94
Tabel IV.9 Presepsi Responden Terkait Fungsi Drainase Mengalir Air Permukaan .	95
Tabel IV.10 Presepsi Responden terkait kualitas Konstruksi Drainase .....	96
Tabel IV.11 Presepsi Responden Terkait Ketersediaan Air Limbah Sesuai Standar ..	97
Tabel IV.12 Presepsi Responden Terkait sarana dan Prasarana Air Limbah Tidak Sesuai Persyaratn Teknis .....	98
Tabel IV.13 Presepsi Responden Terkait Standar Teknis Persampahan .....	100
Tabel IV.14 Presepsi Responden Terkait Pemeliharaan Sarana Prasarana Persampahan .....	101
Tabel IV.15 Presepsi Responden Terkait Ketersediaan Prasarana Proteksi Kebakaran .....	103
Tabel IV.16 Presepsi Responden Terkait Ketersediaan Sarana Proteksi Kebarakan	104
Tabel IV.17 Formula Penilaian Lokasi Berdasarkan Kriteria,Indikator dan r Kekumuhan Permukiman Kelurahan Tallo Kawasan ayya .....	107



Tabel IV.18 Formula Penilaian Dalam Skala Prioritas Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Perkotaan Makassar Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Tallo Kawasan Agampacayya .....	114
Tabel IV.19 Matriks Potensi, Permasalahan, Tantangn, dan Hambaran .....	117
Tabel IV.20 Matriks Swot ( <i>Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats</i> ) .....	120



## DAFTAR GRAFIK

### Halaman

Grafik IV.1 Persentase Tingkat kekumuhan .....	115
--	-----



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Pembangunan kota dan kawasan perkotaan, khususnya terkait dengan keberadaan kawasan permukiman kumuh perkotaan, diidentifikasi memerlukan penanganan dan pengendalian dari waktu ke waktu. Dalam dinamika pembangunan kawasan perkotaan 2 (dua) gejala yang berkembang secara bersamaan yaitu, (a) perkembangan kawasan permukiman kumuh baik *slum* maupun *squatter* dan (b) perkembangan kawasan permukiman yang terencana yang difasilitasi oleh pihak pengembang perumahan. Kedua hal tersebut terkait dengan penyiapan infrastruktur dasar dan berjalan sejajar dengan dinamika perkembangan dan penambahan jumlah penduduk. Kondisi ini umumnya terjadi pada kota-kota utama di Indonesia yang mengalami perkembangan sangat cepat dan signifikan, termasuk dalam hal ini adalah kawasan perkotaan Kota Makassar Kelurahan Tallo kawasan Agampacayya, Provinsi Sulawesi Selatan Pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi akibat urbanisasi pada akhirnya berdampak pada tingginya kebutuhan akan penyediaan lahan untuk pembangunan kawasan permukiman perkotaan dan pemenuhan kebutuhan infrastruktur beserta fasilitasnya. Dengan demikian diidentifikasi masalah permukiman perkotaan, semakin hari semakin kompleks, disebabkan oleh berbagai faktor, baik internal maupun eksternal, antara lain; perpindahan penduduk dari perdesaan ke daerah perkotaan, urbanisasi, dan

aruh ekonomi global. Faktor penyebab eksternal yang paling menonjol di  
aan adalah tingginya laju pertumbuhan penduduk yang di dominasi oleh



perpindahan penduduk dari perdesaan ke perkotaan (migrasi desa kota), dan urbanisasi sebagai akibat faktor daya tarik perkotaan. Doxiadis (1970), menyebutkan bahwa ada 5 elemen dasar permukiman yaitu alam, manusia, sosial, struktur bangunan, dan infrastruktur serta permukiman adalah tempat hidup dan berkehidupan.

Perkembangan suatu kota dan kawasan perkotaan, khususnya di Kota Makassar Sulawesi Selatan, Kecamatan Tallo, terkhusus Kelurahan Tallo Kawasan Agampacayya pada prinsipnya didasarkan pada tuntutan kebutuhan pembangunan dan kebutuhan masyarakat, terutama dalam hal pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana dasar dalam satu kesatuan kawasan permukiman perkotaan. Peningkatan jumlah penduduk di kawasan perkotaan Kota Makassar telah mengakibatkan tuntutan pemenuhan kebutuhan akan permukiman beserta sarana dan prasarana lingkungan, serta infrastruktur perkotaan yang lebih memadai, diidentifikasi akan mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Secara teoritis kawasan permukiman merupakan sekumpulan rumah yang tak terpisahkan dengan sarana dan prasarananya untuk mendukung kehidupan penghuninya. Dengan demikian pembangunan kawasan permukiman perkotaan, secara umum sering di permasalahan, dalam hal jumlah unit yang terbangun serta diindikasikan tidak sebanding dengan angka pertumbuhan jumlah penduduk, termasuk kualitas bangunan permukiman yang dianggap tidak memenuhi standar kualitas layak huni, syarat estetika serta memenuhi kelengkapan infrastruktur yang memadai, sebagai bagian dari

atau satu kesatuan kawasan perkotaan, termasuk dalam kategori ini permukiman kumuh yang berlokasi di kawasan perkotaan Kota



Makassar, Kec. Tallo, Kel. Tallo kawasan Agampacayya yang mengalami peningkatan tiap tahun, dan terkondisi akibat faktor pertambahan jumlah penduduk dan proses urbanisasi yang berlangsung. Srinivas (2012), menegaskan bahwa permukiman kumuh berkembang disebabkan oleh kondisi internal, yaitu; faktor budaya, agama, tempat bekerja, tempat lahir, lama tinggal, investasi rumah, jenis bangunan rumah, dan faktor eksternal, yaitu; kepemilikan tanah dan kebijakan pemerintah.

Dinamika pembangunan kawasan permukiman perkotaan dalam perspektif keruangan dan secara khusus jika dikaitkan dengan pola pemanfaatan ruang permukiman perkotaan, mengindikasikan bahwa dalam konteks pembangunan kawasan perkotaan tidak terlepas dengan keberadaan kawasan permukiman kumuh perkotaan. Permukiman kumuh diartikan sebagai permukiman yang tidak layak huni berdasarkan indikator; ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Artinya, penggunaan ruang pada kawasan permukiman kumuh perkotaan seringkali berada pada suatu ruang yang tidak sesuai dengan fungsi aslinya atau tidak sesuai dengan arahan pola ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW. Dengan demikian perubahan fungsi suatu kawasan perkotaan yang berubah menjadi fungsi permukiman diidentifikasi berasosiasi positif dengan berkembangannya kawasan permukiman kumuh, antara lain; keberadaan kantong-kantong permukiman kumuh pada daerah sempadan sungai dan pantai yang seharusnya diperuntukkan untuk



tan ruang terbuka hijau atau pada lahan-lahan yang tidak sesuai dengan ukukannya (squatters). Kondisi ini memberi gambaran bahwa keberadaan

masyarakat yang menghuni kawasan permukiman tersebut dikategorikan sebagai masyarakat berpenghasilan rendah (miskin secara ekonomi), sehingga tidak memiliki kemampuan untuk membeli dan menyewa rumah di kawasan perkotaan dengan harga lahan/bangunan yang tinggi, sehingga pilihan rasional yang dilakukan adalah menempati lahan kosong pada kawasan perkotaan yang wajib untuk dilindungi. Keberadaan kawasan permukiman kumuh tersebut kemudian berkembang dengan sarana dan prasarana yang kurang memadai, kondisi rumah yang tidak layak huni dan sehat, kepadatan cukup tinggi serta mengancam kondisi kesehatan penghuni. Dengan demikian keberadaan kawasan permukiman yang berkembang tersebut diidentifikasi tidak memenuhi kriteria dan standar hunian yang layak di kategorikan sebagai kawasan permukiman kumuh dan berkembang berdasarkan tipologi lokasi dan keberadaannya. Keberadaan kawasan permukiman yang dimaksud antara lain; permukiman yang berada di kawasan sempadan sungai, sempadan pantai dan permukiman yang berkembang secara sporadis pada fungsi-fungsi kegiatan ekonomi strategis perkotaan.

Permasalahan permukiman kumuh perkotaan sering kali menjadi salah satu isu utama yang cukup kompleks, baik dari sisi fisik/lingkungan, ekonomi, sosial, serta sarana dan prasarananya. Determinan Faktor dalam konteks penanganan kawasan permukiman kumuh sangat signifikan dipengaruhi oleh kondisi sosial, budaya, ekonomi, dan politik. Dalam prosesnya kemudian berdampak pada kondisi kawasan perkotaan secara umum dan diidentifikasi



memerlukan penanganan dari waktu ke waktu secara berkelanjutan. Khusus dampak perkembangan permukiman kumuh perkotaan

berimplikasi terhadap paradigma buruk terhadap penyelenggaraan pemerintahan, dengan memberikan citra negatif akan ketidakberdayaan dan ketidakmampuan pemerintah dalam pengaturan pelayanan kehidupan dan penghidupan warganya. Pada sisi yang lain khususnya terkait dengan tatanan sosial budaya masyarakat, dan komunitas yang bermukim pada lingkungan permukiman kumuh, mengindikasikan bahwa secara ekonomi termasuk kategori masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah, yang merekondisi penyebab terjadinya degradasi tatanan kehidupan masyarakat, baik pada tingkat struktur sosial, sistem sosial, dinamika sosial, pola kultural, konflik sosial dan fenomena urban crime.

Perkembangan kawasan perkotaan kaitannya dengan pertumbuhan dan perkembangan kawasan permukiman pada dasarnya terjadi dalam 2 kategori yaitu; Pertama, kawasan permukiman yang direncanakan dan tertata dengan baik. Kawasan permukiman ini cenderung berkembang sebagai kawasan kota baru baik yang berkembang dalam kota maupun yang letak lokasinya berada pada kawasan pinggiran perkotaan. Kedua, kawasan permukiman yang berkembang dengan sendirinya, keberadaan kawasan permukiman ini biasanya sporadis dan cenderung berkembang ke arah kawasan permukiman kumuh perkotaan. Kedua, kategorisasi kawasan permukiman ini cenderung berkembang secara bersamaan dalam dinamika pembangunan perkotaan dan berkoeksistensi dalam satu artikulasi spasial perkotaan antara satu dengan lainnya. Akan tetapi kedua kawasan permukiman tersebut memiliki perbedaan

yang sangat mendasar dari sisi pelayanan infrastruktur dan ketersediaan sarana prasarana permukiman. Kondisi inilah yang memberikan pilihan dalam



konteks penetapan skala prioritas penanganan kawasan permukiman perkotaan. Artinya bahwa dalam perumusan pembangunan kawasan permukiman perkotaan Kota Makassar di fokuskan pada penanganan kawasan permukiman kumuh berbasis *community action plan* (CAP).

Kawasan permukiman kumuh adalah bahagian dari wilayah administrasi pemerintahan yang memiliki karakteristik dengan tingkat permasalahan secara khusus dan keberadaannya perlu untuk mendapatkan penanganan secara spesifik baik dari aspek fisik, sosial, ekonomi dan sistem infrastrukturnya. Pola penanganan terhadap kawasan permukiman kumuh memerlukan kajian secara mendalam dan spesifik dalam kerangka mengurangi dan mengatasi permasalahan kawasan permukiman perkotaan di Kota Makassar, Kel.Tallo Kawasan Agampacayya. Kesalahan di dalam penyelesaian kawasan permukiman kumuh tersebut akan memberi implikasi yang luas dalam konteks pembangunan kawasan perkotaan secara umum, sehingga pencapaian tujuan pembangunan sesuai visi dan misi Kota Makassar yang telah ditetapkan akan sulit tercapai secara maksimal dan berkelanjutan.

Program pembangunan kawasan permukiman nelayan di Kecamatan Tello, Kel.Tallo kawasan Agampacayya Kota Makassar mengalami penurunan kualitas lingkungan akibat kondisi hunian yang belum layak serta dominan masyarakat berpenghasilan rendah (miskin), merekondisikan kondisi lingkungan permukiman cenderung tidak memenuhi standar serta program pemerintah dalam meningkatkan kualitas permukiman nelayan belum berjalan



11.

Berdasarkan uraian diatas, maka dibutuhkan penanganan kawasan permukiman kumuh dalam mengantisipasi berbagai persoalan yang diakibatkan dengan menyebarnya kantung-kantung kumuh di Kota Makassar, Kec. Tallo, Kel. Tallo Kawasan Agampacayya oleh karena itu peneliti mengambil judul penelitian “*Strategi Penanganan Permukiman Kumuh Kampung Nelayan Kelurahan Tallo (Studi Kasus: Permukiman Kumuh Kampung Nelayan Kelurahan Tallo Kawasan Agampacayya)*”.

## **I.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana menganalisa tingkat kekumuhan di kawasan permukiman kampung nelayan kelurahan Tallo?
2. Bagaimana strategi penanganan kawasan kumuh di permukiman kampung nelayan kelurahan Tallo?

## **I.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis tingkat kekumuhan di kawasan permukiman kampung nelayan kelurahan Tallo
2. Untuk menerapkan strategi terkait penanganan kawasan kumuh di permukiman kampung nelayan kelurahan Tallo

## **I.4 Ruang Lingkup Pembahasan**

1. Dalam penelitian ini lingkup materi yang akan menjadi batas pembahasan berdasarkan fungsi kawasan permukiman. Pemetaan, penilain dan analisis kondisi sarana prasarana lingkungan-lingkungan kawasan permukiman berdasarkan kriteria permukiman kumuh. Untuk mengetahui tingkat kekumuhan kawasan di permukiman kelurahan, penetapan kawasan



kumuh dan mendapatkan lingkungan yang menjadi prioritas penanganan. dan merumuskan strategi penanganan kawasan kumuh di Kawasan Kampung Nelayan Kelurahan Tallo.

## 2. Ruang Lingkup Wilayah

Kawasan permukiman Kampung Nelayan Kelurahan Tallo, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, dalam penelitian ini merupakan lingkup wilayah kajian.

### **I.5 Sistematika Penulisan**

Adapun Penyusunan laporan ini akan dibahas sesuai dengan sistematis pembahasan yang disajikan sebagai berikut:

#### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bagian ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup pembahasan, dan sistematika penulisan.

#### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Bagian ini berisi tentang teori-teori yang digunakan berdasarkan studi literature yang sesuai dengan topik penelitian. Penjelasan ini bersumber dari buku-buku referensi, jurnal dan hasil penelitian terkait yang pernah dilakukan.

#### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Bagian ini berisi tentang lokasi penelitian, jenis penelitian yang digunakan,

data yang dibutuhkan, teknik pengumpulan data, variable, indikator akan menjawab rumusan masalah teknik analisa data.



#### **BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini menjabarkan kondisi umum kawasan permukiman Kampung Nelayan Kelurahan Tallo kawasan Agampacayya yang menjadi lokasi penelitian, membahas data dan pengolahan data

#### **BAB V: KESIMPULAN**

Pada Bab disini akan membahas mengenai kesimpulan hasil kajian dan analisis mengenai bagaimana tingkat kekumuhan di permukiman Kampung Nelayan Kelurahan Tallo. Kesimpulan bagaimana rekomendasi dari hasil penilaian tingkat kekumuhan di Kampung Nelayan Kelurahan Tallo kemudian strategi penanganannya. Dan saran dari peneliti mengenai rekomendasi berdasarkan hasil kajian.



## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### II.1 Definisi Perkotaan

Kata perkotaan adalah kata sifat yang mengacu kepadasuatu wilayah dalam lingkup kewenangan yurisdiksi dalam pemerintahan untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tata penyelenggaraan pemerintahan dengan segala aspeknya. Dalam hal ini yang menjadi batas-batasnya adalah batasan administratif yang telah ditentukan, disepakati dan diatur oleh undangundang atau peraturan yang berlaku (Yunus, 2005:49).

#### Karakteristik kawasan perkotaan

Perkotaan (urban) lebih luas lagi karena merupakan suatu wilayah geografis yang meliputi kota dengan wilayah sekitarnya, tidak dilihat berdasarkan batas administrasi tetapi berdasarkan sifat kekotaannya. Dalam hal ini perkotaan dapat didefinisikan sebagai kawasan permukiman yang meliputi kota induk dan daerah pengaruh diluar batas administrasinya yang berupa kawasan pinggiran sekitarnya/suburban.

Definisi kawasan perkotaan di Indonesia secara formal adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi (UU No.26 Tahun 2007 tentang penataan ruang).



Perkotaan menurut aspek fisik adalah kawasan terbangun (*built up*) yang terletak saling berdekatan/terkonsentrasi, yang meluas dari kota induk hingga kewilayah pinggiran, atau wilayah geografis yang didominasi

oleh struktur binaan (*man made structure*) (Pontoh N.K., & Kustiawan I., 2009).

## II.2 Penggunaan Lahan

Definisi lahan sendiri dapat ditinjau dari beberapa segi. Dari segi fisik geografi, lahan merupakan wadah bagi sebuah hunian yang mempunyai kualitas fisik yang penting dalam penggunaannya. Sedangkan ditinjau dari segi ekonomi lahan adalah sumber daya alam yang mempunyai peranan penting dalam suatu produksi (Lichfield dan Drabkin, 1980). Sedangkan definisi tata guna tanah/lahan adalah pengaturan dan penggunaan yang meliputi penggunaan di permukaan bumi di daratan dan permukaan bumi di lautan. Adapun definisi tata guna tanah perkotaan adalah pembagian dalam ruang dari peran kota; kawasan tempat tinggal, kawasan tempat bekerja dan rekreasi. (Jayadinata, 1999).

Tata Guna Lahan (*land utility*) merupakan salah satu elemen kunci dalam perancangan kota, untuk menentukan perancangan kota, untuk menentukan perencanaan dua dimensional, yang kemudian akan menentukan ruang tiga dimensional. Penentuan land use dapat menciptakan hubungan antara sirkulasi atau parker, mengatur kepadatan kegiatan/penggunaan di area lahan kota. Terdapat perbedaan kapasitas dalam penataan ruang kota, apakah dalam aspek pencapaian, parker, sistim transportasi yang ada, dan kebutuhan untuk penggunaan lahan secara individual. Pada prinsipnya pengertian land

adalah pengaturan penggunaan lahan untuk menentukan pilihan yang baik dalam mengalokasikan fungsi tertentu, sehingga secara umum dapat



memberikan gambaran keseluruhan bagaimana daerah pada suatu kawasan tersebut seharusnya berfungsi.

Beberapa keuntungan dan kelemahan dalam penataan penggunaan lahan menjadi kelompok-kelompok fungsional yaitu:

1. Menjamin keaman dan kenyamanan atas terjadinya dampak negative karena saling pengaruh antar zona, misalnya antar industry dan perumahan.
2. Adanya pengelompokan kegiatan, fungsi dan karakter tertentu pada setiap zona yang terpisah akan memudahkan dalam penataan, perencanaan dan penggunaan lahan secara mikro.
3. Memudahkan implementasi dalam pengawasan dan control pelaksanaannya.

Terdapat beberapa kelemahan antara lain:

1. Karena pembagian zona yang sudah sesuai fungsinya, pencapaian dari satu tempat ketempat lain menjadi jauh dan memerlukan waktu yang lama
2. Dibutuhkan sarana prasarana transportasi yang besar dan kemungkinan terjadi kepadatan lalu lintas pada jam pulang dan pergi kerja
3. Timbulnya kesenjangan keramaian dan sepi pada kegiatan dikawasan tertentu, sehingga terdapat kawasan mati pada jam-jam tertentu
4. Kepadatan zona yang tidak seimbang menyebabkan pemanfaatan lahan tidak optimal.

Pada masa lampau, terdapat dua masalah utama dalam kebijakan tata guna lahan:



urangnya pembedaan penggunaan lahan dalam kawasan kota, dalam arti pemilahan tiap bagian penggunaan lahan kota yang belum jelas.

2. Kegagalan mempertimbangkan faktor lingkungan dan faktor alam. Isu kunci untuk pengembangan tata guna lahan lebih kerah *Mixing Uses*, yang akan mengoptimalkan fungsi kota 24 jam penuh, dengan meningkatkan sirkulasi penyediaan fasilitas pejalan kaki, sistim infrastruktur, analisa lingkungan alam, dan peningkatan perencanaan serta operasional yang baik.

Perbedaan fungsi jalan akan berpengaruh terhadap karakter dan kegiatan pendukungnya sehingga akan tercipta lingkungan yang manusiawi, aman dan menyenangkan. Pada prinsipnya *land use* harus dipertimbangkan dari dua perpektif, umum dan tingkat klasifikasi jalan, yang berpengaruh terhadap kegiatan pendukung.

Untuk menentukan *Building Coverage* (Hamid Shirvani, 1986), mengikuti tata guna lahan dengan cara yang sistematis yakni:

1. Tipe penggunaan lahan yang diijinkan di suatu kawasan.
2. Hubungan fungsional diantara kawasan pusat kota seharusnya dibedakan dengan jelas.
3. Jumlah maksimum lantai bangunan harus ditetapkan tiap-tiap izin penggunaan lahan.
4. Skala pengembangan baru.
5. Tipe insentif pembangunan yang diterapkan pada pengembangan pusat kota harus dirinci lebih spesifik.

Pengertian konversi lahan atau perubahan guna lahan adalah alih fungsi

mutasi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam alokasi sumber daya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lain



(Tjahjati, 1997). Namun sebagai terminologi dalam kajian-kajian *Land economics*, pengertiannya terutama difokuskan pada proses dialihgunakannya lahan dari lahan pertanian atau perdesaan ke penggunaan non-pertanian atau perkotaan yang diiringi dengan meningkatnya nilai lahan(Kustiwan I. 1997).

Mengutip penjelasan Bourne (1982), bahwa ada beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya penggunaan lahan, yaitu: perluasan batas kota; peremajaan di pusat kota; perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi; serta tumbuh dan hilangnya pemusatan aktifitas tertentu. Secara keseluruhan perkembangan dan perubahan pola tata guna lahan pada kawasan permukiman dan perkotaan berjalan dan berkembang secara dinamis dan natural terhadap alam, dan dipengaruhi oleh:

1. Faktor manusia, yang terdiri dari: kebutuhan manusia akan tempat tinggal, potensi manusia, finansial, sosial budaya serta teknologi.
2. Faktor fisik kota, meliputi pusat kegiatan sebagai pusat-pusat pertumbuhan kota dan jaringan transportasi sebagai aksesibilitas kemudahan pencapaian.
3. Faktor bentang alam yang berupa kemiringan lereng dan ketinggian lahan.

Menurut Zahnd (1999) dinamika perkembangan sebuah kawasan perkotaan tergantung dari tiga hal meliputi:

1. Perkembangan kota tidak terjadi secara abstrak. Artinya, setiap perkembangan kota berlangsung di dalam tiga dimensi, yaitu rupa, massa dan ruang yang berkaitan erat sebagai produknya.



2. Perkembangan kota tidak terjadi secara langsung, dimana setiap perkembangan kota berlangsung di dalam dimensi keempat, yaitu waktu sebagai prosesnya.
3. Perkembangan kota tidak terjadi secara otomatis, karena setiap perkembangan kota membutuhkan manusia yang bertindak. Keterlibatan manusia tersebut dapat diamati dalam dua skala atau perspektif, yaitu 'dari atas' serta 'dari bawah'. Skala 'dari atas' memperhatikan aktivitas ekonomi politis (sistem keuangan, permodalan, kekuasaan dan sejenisnya) yang bersifat abstrak.

### **II.3 Urbanisasi**

Menurut Kingsley Davis (1965) urbanisasi adalah jumlah penduduk yang memusat di daerah perkotaan atau meningkatnya proporsi tersebut. Menurut Bintarto (1986) urbanisasi dapat dipandang sebagai suatu proses dalam artian:

1. Meningkatnya jumlah dan kepadatan penduduk kota ; kota menjadi lebih padat sebagai akibat dari penambahan penduduk, baik oleh hasil kenaikan fertilitas penghuni kota maupun karena adanya tambahan penduduk dari desa yang bermukim dan berkembang di kota.
2. Bertambahnya jumlah kota dalam suatu Negara atau wilayah sebagai akibat dari perkembangan ekonomi, budaya dan teknologi. Berubahnya kehidupan desa atau suasana desa menjadi suasana kehidupan kota.

Urbanisasi biasanya dapat diukur dengan melihat proporsi jumlah penduduk yang tinggal di daerah perkotaan. Untuk mengukur tingkat urbanisasi di suatu daerah biasanya dengan menghitung perbandingan



jumlah penduduk yang tinggal di daerah perkotaan dengan jumlah penduduk seluruhnya dalam suatu wilayah.

Meningkatnya proses urbanisasi tersebut tidak terlepas dari kebijaksanaan perkotaan, khususnya ekonomi yang dikembangkan oleh pemerintah. Hubungan positif antara konsentrasi penduduk dengan aktivitas kegiatan ekonomi ini akan menyebabkan makin membesarnya area konsentrasi penduduk, sehingga menimbulkan apa yang dikenal dengan nama daerah perkotaan (Firman 2005).

### **II.3.1 Dampak Positif Urbanisasi**

Sebagai akibat dari cepatnya penambahan penduduk yang ditunjang dengan perkembangan ekonomi, transportasi dan pendidikan, frekuensi mobilitas yang semakin meningkat, urbanisasi memiliki implikasi terhadap berbagai sektor kehidupan (Bintoro, 1986) adalah:

- a. Sektor ekonomi, srtuktur ekonomi menjadi lebih bervariasi. Berbagai macam usaha atau kegiatan di bidang transportasi, perdagangan dan jasa timbul dari mereka yang bermodal kecil sampai bermodal besar.
- b. Perkembangan di bidang wiraswasta juga tampak meluas misalnya saja peternakan, kerajinan tangan dan lain – lain.
- c. Berkembangnya bidang pendidikan mulai tingkat sekolah dasar hingga perguruan tinggi.
- d. Meluasnya kota kearah pinggiran kota sehingga transportasi menjadi lebih lancar.
- e. Meningkatnya harga tanah, baik di kota maupun pinggiran kota.



- f. Berkembangnya industrialisasi sebab tenaga kerja murah dan melimpah, pasaran meluas industri cenderung lebih berkembang.

### **II.3.2 Dampak Negatif Lingkungan**

Akibat dari pengembangan dan pembangunan wilayah perkotaan dapat menimbulkan berbagai jenis dampak lingkungan baik yang positif maupun yang negatif. Dampak lingkungan kota yang bersifat negatif dapat timbul dari kota - kota besar di dunia dan terutama di Negara – Negara berkembang.

Gangguan terhadap kualitas hidup adalah adanya ketimpangan interaksi antara manusia dan lingkungannya. Adapun dampak lingkungan kota yang berkaitan dengan urbanisasi adalah antara lain:

- a. Pertambahan penduduk kota yang begitu cepat, sudah sulit diikuti dengan kemampuan daya dukung kotanya.
- b. Penambahan kendaraan bermotor roda dua dan roda empat yang membanjiri kota tidak henti - hentinya, menimbulkan berbagai polusi atau pencemaran seperti polusi udara dan kebisingan atau polusi suara bagi pendengaran manusia.
- c. Pengembangan industri di kota atau dekat kota menghasilkan bahan sisa industri yang harus dibuang dan berbagai limbah industri lainnya.



## **II.4 Permukiman Kumuh Perkotaan**

### **II.4.1 Pengertian Permukiman**

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 dijelaskan bahwa permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan pedesaan. Terlebih dahulu perlu dibedakan antara wilayah perkotaan dan pedesaan. Secara umum dapat dikatakan bahwa suatu wilayah dikategorisasikan sebagai kota dan yang belum memiliki ciri di bawah ini digolongkan sebagai wilayah pedesaan (Sastra & Marlina, 2006):

- a. Mempunyai luasan yang cukup
- b. Penggunaan lahan didominasi oleh bangunan maupun infrastruktur
- c. Memiliki kepadatan yang cukup tinggi.

### **II.4.2 Pengertian Permukiman Kumuh**

Kenaikan laju pertumbuhan penduduk memiliki dampak pada tingginya akses terhadap kebutuhan-kebutuhan primer salah satunya adalah kebutuhan akan rumah tinggal. Hal tersebut merupakan salah satu pemicu munculnya permukiman kumuh (Wimardana & Setiawan, 2016).

Pengertian permukiman kumuh dijelaskan dalam Permen PUPR No.14 Tahun 2018 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layakhuni karena ketidakteraturan bangunan,



tingkatkepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunanserta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.

Beberapa pakar memiliki definisi yang beragam mengenai permukiman kumuh, tergantung dari aspek sudut pandang pakar atau ahli dalam memandang penyebab permasalahan kekumuhan. Menurut Yudohusodo dalam Basri dkk.(2010), yang dimaksud permukiman kumuh adalah kawasan yang memiliki bentuk hunian tidak berstruktur, tidak berpola, memiliki bentuk fisik yang tidak layak misalnya secara regular tiap tahun banjir. Menurut Haryanto (2006) Permukiman kumuh adalah pemukiman kumuh tempat rumah dan kondisi hunian masyarakat di permukiman tersebut sangat buruk, rumah dan sarana dan prasarana yang ada tidak sesuai dengan standar yang berlaku, baik standar kebutuhan kepadatan bangunan, persyaratan rumah sehat, kebutuhan air bersih, sanitasi maupun persyaratan kelengkapan prasarana jalan, ruang terbuka, serta kelengkapan fasilitas sosial lainnya.

Sedangkan menurut Suparlan dalam Basri dkk (2010), permukiman dapat digolongkan permukiman kumuh, karena:

- a. Kondisi dari bangunan yang dibangun secara semrawut dan memadati hampir setiap sudut permukiman, dan setiap rumah tidak memiliki halaman.
- b. Kondisi jalanan seperti labirin, sempit dan berkelok-kelok, serta tergenang air limbah yang disebabkan karena tidak berfungsinya saluran drainase.
- c. Sampah berserakan dengan udara yang pengap dan berbau busuk.



- d. Fasilitas umum kurang atau tidak memadai.
- e. Kondisi fisik hunian secara umum memperlihatkan kemiskinan dan kekumuhan, yang disebabkan karena tidak terawat dengan baik.

Beberapa faktor penyebab timbulnya permukiman kumuh di perkotaan menurut Basri dkk.(2010), adalah:

- a. Arus urbanisasi penduduk
- b. Kondisi sosial ekonomi masyarakat
- c. Kondisi sosial budaya masyarakat
- d. Karakteristik fisik alami

#### II.4.3 Asumsi Kebutuhan Rumah (*Housing Need*)

Kebanyakan penduduknya bekerja di sektor sekunder maupun tersier. Permukiman harus direncanakan secara baik sehingga dapat mengantisipasi perkembangan ruang kota jangka panjang, sehingga perlu dilakukan asumsi perhitungan untuk mengetahui kebutuhan jumlah hunian bagi penduduk. Untuk mengetahui kebutuhan rumah (*housing need*), atau jumlah rumah yang perlu dibangun bagi penduduk yang belum mempunyai rumah, digunakan metode Aritmatik dengan menetapkan standar tertentu, yaitu (Sastra & Marlina, 2006):

- a. Menetapkan pernyataan sebagai berikut:

**Satu keluarga menempati satu unit rumah.**

**Rata-rata jumlah anggota keluarga (dianggap layak menempati suatu rumah adalah 5 orang).**



- o. Menetapkan standar minimum kuliatas rumah, misalnya:
  - 1) Minimum luas lantai : 36 m<sup>2</sup>

2) Minimum luas lahan : 90 m<sup>2</sup>

3) Minimum ketahanan konstruksi : 20 tahun

$$KR_o = \frac{I_o - I}{I} = R_o$$

$$I_o = \frac{P_o}{R_o}$$

Keterangan:

Kro = Kekurangan rumah

Po = jumlah penduduk pada tahun hitungan

Ro = jumlah rumah pada tahun hitungan

Io = angka rata-rata jumlah anggota keluarga atau penghuni sebenarnya pada tahun hitungan.

I = angka rata-rata jumlah anggota keluarga atau penghuni (*occupation rate*) yang diharapkan (ideal).

## II.5 Karakteristik Permukiman Kumuh

Karakteristik permukiman kumuh adalah ciri dan fisik permukiman yang berada dalam satu lingkungan dengan kondisi yang kurang layak bagi kesehatan dan kesejahteraan permukimannya, menggunakan 7 indikator sesuai dengan Permen PUPR No.14 Tahun 2018. Menurut Rebecca (Koestoer dkk.,2001) karakteristik permukiman kumuh yang paling menonjol adalah kualitas bangunan dan kerapatan yang tinggi dan tidak teratur, prasarana jalan dan saluran drainase yang tidak memadai sehingga secara berkala mengalami banjir.

Dalam rangka program dan proyek peningkatan kualitas lingkungan, khususnya permukiman kumuh di perkotaan, memang perlu dilakukan telaah

assessment) dan penilaian atas kondisi permukiman. Ukuran atau penilaian yang dapat digunakan untuk menentukan kualitas permukiman antara lain:



kepadatan bangunan, kerapatan bangunan, kondisi jalan, sanitasi dan pasokan air bersih, dan kualitas konstruksi perumahan (Putro, 2011). Tahapan identifikasi karakteristik permukiman kumuh dengan cara identifikasi secara mendalam, langkah identifikasi ini sangat penting untuk dilakukan sebelum proses perumusan arahan dalam penelitian (Fitria & Setiawan, 2014).

Untuk menentukan karakteristik permukiman kumuh, digunakan kriteria untuk menentukan kondisi kekumuhan pada permukiman kumuh. Dalam Permen PUPR No.14 Tahun 2018, kriteria kekumuhan ditinjau dari 7 hal, yaitu:

### **II.5.1 Kriteria Kekumuhan Ditinjau dari Bangunan**

#### **a. Ketidakteraturan Bangunan**

Ketidakteraturan bangunan merupakan kondisi bangunan pada perumahan dan permukiman:

- 1) Tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dalam Rencana Detil Tata Ruang (RDTR), yang meliputi pengaturan bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona; dan/atau
- 2) Tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dan tata kualitas lingkungan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), yang meliputi pengaturan blok lingkungan, kapling, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai, konsep identitas lingkungan, konsep orientasi lingkungan, dan wajah jalan.

#### **b. Tingkat Kepadatan Bangunan Yang Tinggi Yang Tidak Sesuai dengan Ketentuan Rencana Tata Ruang**



Tingkat kepadatan bangunan yang tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata merupakan kondisi bangunan pada perumahan dan permukiman dengan :

- 1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang melebihi ketentuan RDTR, dan/atau RTBL; dan/atau
- 2) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang melebihi ketentuan dalam RDTR, dan/atau RTBL.

c. Ketidaksesuaian Terhadap Persyaratan Teknis Bangunan

Ketidaksesuaian terhadap persyaratan teknis bangunan merupakan kondisi bangunan pada perumahan dan permukiman yang bertentangan dengan persyaratan:

- 1) pengendalian dampak lingkungan;
- 2) pembangunan bangunan di atas dan/atau di bawah tanah, di atas dan/atau di bawah air, di atas dan/atau di bawah prasarana/sarana umum;
- 3) keselamatan bangunan;
- 4) kesehatan bangunan;
- 5) kenyamanan bangunan; dan
- 6) kemudahan bangunan.

Semua persyaratan di atas secara prinsip semestinya sudah tercantum dalam IMB atau persetujuan sementara mendirikan bangunan, oleh karena itu penilaian ketidaksesuaian persyaratan teknis bangunan dapat merujuk pada kedua dokumen perizinan tersebut.



### **II.5.2 Kriteria Kekumuhan Ditinjau dari Jalan Lingkungan**

- a. Jaringan Jalan Lingkungan Tidak Melayani Seluruh Lingkungan Perumahan atau Permukiman. Jaringan jalan lingkungan tidak melayani seluruh lingkungan perumahan atau permukiman merupakan kondisi sebagian lingkungan perumahan atau permukiman tidak terlayani dengan jalan lingkungan.
- b. Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan Buruk  
Kualitas permukaan jalan lingkungan buruk merupakan kondisi sebagian atau seluruh jalan lingkungan terjadi kerusakan permukaan jalan.

### **II.5.3 Kriteria Kekumuhan Ditinjau dari Penyediaan Air Minum**

- a. Ketidaktersediaan Akses Aman Air Minum  
Ketidaktersediaan akses aman air minum merupakan kondisi dimana masyarakat tidak dapat mengakses air minum yang memiliki kualitas tidak berwarna, tidak berbau, dan tidak berasa.
- b. Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum Setiap Individu Sesuai Standar Yang Berlaku.  
Tidak terpenuhinya kebutuhan air minum setiap individu merupakan kondisi dimana kebutuhan air minum masyarakat dalam lingkungan perumahan atau permukiman tidak mencapai minimal sebanyak 60 liter/orang/hari.

### **II.5.4 Kriteria Kekumuhan Ditinjau dari Drainase**



- . Drainase Lingkungan Tidak Mampu Mengalirkan Limpasan Air Hujan Sehingga Menimbulkan Genangan

Drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan merupakan kondisi dimana jaringan drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air sehingga menimbulkan genangan dengan tinggi lebih dari 30 cm selama lebih dari 2 jam dan terjadi lebih dari 2 kali setahun.

b. Ketidakterersediaan Drainase

Ketidakterersediaan drainase merupakan kondisi dimana saluran tersier dan/atau saluran lokal tidak tersedia.

c. Tidak Terhubung dengan Sistem Drainase Perkotaan

Tidak terhubung dengan sistem drainase perkotaan merupakan kondisi dimana saluran lokal tidak terhubung dengan saluran pada hierarki di atasnya sehingga menyebabkan air tidak dapat mengalir dan menimbulkan genangan.

d. Tidak Dipelihara Sehingga Terjadi Akumulasi Limbah Padat dan Cair di Dalamnya

Tidak dipelihara sehingga terjadi akumulasi limbah padat dan cair di dalamnya merupakan kondisi dimana pemeliharaan saluran drainase tidak dilaksanakan baik berupa:

- 1) pemeliharaan rutin; dan/atau
- 2) pemeliharaan berkala.

e. Kualitas Konstruksi Drainase Lingkungan Buruk.

Kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk merupakan kondisi dimana kualitas konstruksi drainase buruk, karena berupa galian tanah tanpa material pelapis atau penutup atau telah terjadi kerusakan.



### II.5.5 Kriteria Kekumuhan Ditinjau dari Pengelolaan Air Limbah

- a. Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Standar Teknis Yang Berlaku.

Sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan standar teknis yang berlaku merupakan kondisi dimana pengelolaan air limbah pada lingkungan perumahan atau permukiman tidak memiliki sistem yang memadai, yaitu terdiri dari kakus/ kloset yang terhubung dengan tangki septik baik secara individual/domestik, komunal maupun terpusat.

- b. Prasarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Memenuhi Persyaratan Teknis

Prasarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis merupakan kondisi prasarana pengelolaan air limbah pada perumahan atau permukiman dimana:

- 1) kloset leher angsa tidak terhubung dengan tangki septik; atau
- 2) tidak tersedianya sistem pengolahan limbah setempat atau terpusat.

### II.5.6 Kriteria Kekumuhan Ditinjau dari Pengelolaan Sampah

- a. Prasarana sampah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis

Prasarana sampah tidak sesuai dengan persyaratan teknis merupakan kondisi dimana prasarana sampah pada lingkungan perumahan atau permukiman tidak memadai sebagai berikut:

- 1) tempat sampah dengan pemilahan sampah pada skala domestik atau rumah tangga;
- 2) tempat pengumpulan sampah (TPS) atau TPS 3R (*reduce, reuse, recycle*) pada skala lingkungan;



- 3) gerobak sampah dan/atau truk sampah pada skala lingkungan; dan
- 4) tempat pengolahan sampah terpadu (TPST) pada skala lingkungan.

b. Sistem Pengelolaan Sampah Tidak Memenuhi Persyaratan Teknis

Sistem pengelolaan sampah tidak memenuhi persyaratan teknis merupakan kondisi dimana pengelolaan sampah pada lingkungan perumahan atau permukiman tidak memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) pewadahan dan pemilahan domestik;
- 2) pengumpulan lingkungan;
- 3) pengangkutan lingkungan; dan
- 4) pengolahan lingkungan.

c. Tidak Terpeliharanya Sarana dan Prasarana Pengelolaan Sampah Sehingga Terjadi Pencemaran Lingkungan Sekitar oleh Sampah, Baik Sumber Air Bersih, Tanah Maupun Jaringan Drainase.

Tidak terpeliharanya sarana dan prasarana pengelolaan sampah sehingga terjadi pencemaran lingkungan sekitar oleh sampah, baik sumber air bersih, tanah maupun jaringan drainase merupakan kondisi dimana pemeliharaan sarana dan prasarana pengelolaan sampah tidak dilaksanakan baik berupa:

- 1) pemeliharaan rutin; dan/atau
- 2) pemeliharaan berkala

### II.5.7 Kriteria Kekumuhan Ditinjau dari Proteksi Kebakaran

Ketidaktersediaan Prasarana Proteksi Kebakaran



Ketidakterediaan prasarana proteksi kebakaran yang memenuhi persyaratan teknis merupakan kondisi dimana tidak tersedianya:

- 1) pasokan air yang diperoleh dari sumber alam (kolam air, danau, sungai, sumur dalam) maupun buatan (tangki air, kolam renang, reservoir air, mobil tangki air dan hidran);
- 2) jalan lingkungan yang memudahkan masuk keluarnya kendaraan pemadam kebakaran, termasuk sirkulasi saat pemadaman kebakaran di lokasi;
- 3) sarana komunikasi yang terdiri dari alat -alat yang dapat dipakai untuk pemberitahuan terjadinya kebakaran baik kepada masyarakat maupun kepada Instansi Pemadam Kebakaran; dan/atau
- 4) data tentang sistem proteksi kebakaran lingkungan yang mudah diakses.

b. Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran

Ketidakterediaan sarana proteksi kebakaran yang memenuhi persyaratan teknis merupakan kondisi dimana tidak tersedianya sarana proteksi kebakaran yang meliputi:

- 1) Alat Pemadam Api Ringan (APAR);
- 2) Kendaraan pemadam kebakaran;
- 3) Mobil tangga sesuai kebutuhan; dan/atau
- 4) Peralatan pendukung lainnya.

## II.6 Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh



lam penanganan permukiman kumuh terlebih dahulu perlu diketahui  
han kawasan dan akar masalahnya, agar dapat dirumuskan arahan yang

tepat. Untuk dapat mengetahui pola penanganan yang tepat, terlebih dahulu perlu diketahui bagaimana tingkat kumuh berdasarkan beberapa kriteria peniaian, sehingga dapat diketahui kelas kawasan kumuh permukimannya (Anindy, 2015).

Dalam pembangunan permukiman hendaknya mengacu pada hal-hal sebagai berikut (Sastra & Marlina, 2006):

1. Perlu diciptakan iklim pengelolaan yang melibatkan masyarakat dan dunia usaha untuk berperan serta aktif.
2. Perlu perluasan pelayanan sarana dan prasarana perkotaan di kawasan padat penduduk miskin.

Beberapa program yang dapat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan permukiman di perkotaan antara lain (Sastra & Marlina, 2006):

1. Program pengadaan perumahan baru
2. Program perbaikan kampung
3. Program peremajaan kota
4. Program rumah sewa
5. Program rehabilitasi permukiman

Berdasarkan arahan kebijakan kumuh dan Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Perkotaan (RP2KPKP), Pola penanganan permukiman kumuh dengan peningkatan kualitas, yaitu:

1. Pemugaran

Perbaikan, pembangunan kembali menjadi permukiman layak huni.



peremajaan

Mewujudkan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan masyarakat sekitar dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat.

### 3. Permukiman Kembali

Pemindahan masyarakat dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali/ tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/ atau rawan bencana serta menimbulkan bahaya bagi barang ataupun manusia (contoh: penyediaan Rusunawa).

Skema umum perumusan konsep dan strategi peningkatan kualitas permukiman kumuh merujuk kepada Undang-Undang No.1 Tahun 2011 dan Permen PUPR No. 14/PRT/M/2018. Menurut Basri dkk.(2010), model peremajaan adalah model yang dapat menjadi acuan untuk memperbaiki permukiman yang mengalami degradasi lingkungan. Program peremajaan kota biasanya dimaksudkan untuk mengubah daerah perkampungan kumuh dengan mengisi dan membangun prasarana dan sarana yang sesuai dengan peruntukan lahannya sehingga layak untuk dihuni penduduk maupun untuk menampung aktivitas lainnya dan sekaligus memperindah penampilan (wajah) kota (Hariyanto, 2010).

Untuk permukiman kumuh yang berlokasi di lahan tidak legal maka pola penanganan yang harus dilakukan adalah permukiman kembali. Menurut Johara T.J, dalam Basri dkk. (2010), *resetlement* atau pemukiman kembali pada umumnya dilakukan melalui program transmigrasi yaitu perpindahan

penduduk (migrasi) dari suatu daerah yang rapat penduduknya umumnya di Jawa menuju daerah yang masih jarang penduduknya biasanya terdapat



di luar Pulau Jawa dengan tujuan untuk mendapatkan kehidupan yang lebih baik dan diharapkan dapat meningkatkan integrasi nasional dalam ekonomi dan sosial. *Resettlement* masih merupakan pra-desa yaitu tingkat yang lebih rendah dari desa swadaya yaitu permukiman penduduk yang kecil-kecil dan tersebar, yang penduduknya belum menetap pada tempat yang disebut desa.

*Resettlement* atau pemindahan penduduk pada suatu kawasan yang khusus disediakan. Pemindahan penduduk biasanya memakan waktu dan biaya sosial yang cukup besar, termasuk kemungkinan tumbuhnya kerusakan atau keresahan masyarakat. Pemindahan ini apabila permukiman berada pada kawasan fungsional yang akan/ perlu direvitalisasi sehingga memberikan nilai ekonomi bagi pemerintah kabupaten/ kota.

Berdasarkan Panduan Penyelenggaraan Infrastruktur Permukiman, Penanganan Kawasan Permukiman (PUPR, 2018), komponen dan jenis kegiatan peningkatan kualitas terdiri dari jenis kegiatan pemugaran dan peremajaan.

Beberapa negara berkembang telah mencanangkan beberapa alternatif program penanganan permukiman kumuh. Sebagai contoh untuk *Best Practice* yang disadur dari *Book of CODI update* dengan tema *Community Upgrading Projects*, negara berkembang seperti Thailand telah mencanangkan *Slum Upgrading* sebagai berikut, (Nova, 2010):

1. *On-site Upgrading*

Model penanganan ini berupa penataan kembali atau peremajaan permukiman kumuh tanpa memindah lokasikan tempat tinggal yang terdapat di permukiman tersebut, seperti pembangunan dan perbaikan



tempat tinggal, lingkungan permukiman, jalan lingkungan dan ruang terbukanya. Dan proses ini melibatkan masyarakatnya secara langsung. Peremajaan permukiman kumuh ini telah dilaksanakan di permukiman di Trok Kanom Touay, dengan memasang paving di jalan lingkungan, mencat kembali rumah tinggal dan penghijauan kembali.

Beberapa contoh alternatif peremajaan untuk model penanganan *on site upgrading* adalah *Land Sharing* dan Program Perbaikan Kampung/*Kampung Improvement Program (KIP)*.

a. *Land Sharing*

*Land Sharing* adalah penataan ulang di atas lahan dengan tingkat kepemilikan masyarakat cukup tinggi. Dalam penataan tersebut, masyarakat akan mendapatkan kembali lahannya dengan luasan yang sama sebagaimana yang selama ini dimiliki secara sah, dengan memperhitungkan kebutuhan untuk prasarana umum (jalan, saluran). Beberapa syarat untuk penanganan yang akan dilakukan antara lain:

- 1) Tingkat pemilikan/ penghunian secara sah (mempunyai bukti pemilikan/ penguasaan atas lahan yang ditempatinya) cukup tinggi dengan luasan yang terbatas
- 2) Tingkat kumuh tinggi, dengan ketersediaan lahan yang memadai untuk menempatkan prasarana dasar.
- 3) Tata letak bangunan tidak berpola.

b. Program Perbaikan Kampung/ *Kampung Improvement Program (KIP)*

Program Perbaikan Kampung merupakan suatu pola pembangunan kampung yang didasarkan pada partisipasi masyarakat dalam



meningkatkan kualitas lingkungan dan pemenuhan kebutuhannya. Program ini mempunyai prinsip *universal* yang berlaku dimana-mana yakni memberdayakan dan menjadikan warga sebagai penentu dan pemanfaat sumberdaya kota guna memperbaiki taraf hidup dan kemampuan untuk maju. Prinsip dari program perbaikan kampung adalah perbaikan lingkungan kampung-kampung kumuh di pusat kota yang berada di atas tanah milik masyarakat yang mempunyai kepadatan tinggi.

Ciri-ciri kondisi kawasan yang dapat diterapkan Program Perbaikan Kampung:

- 1) Berada pada kawasan legal dan sesuai RTR.
- 2) Tingkat kepadatan tinggi, tetapi masih dalam batas kewajaran. 3) Kualitas prasarana dan sarana dasar langka dan terbatas.
- 4) Belum perlu tindakan penataan menyeluruh.
- 5) Dampak permasalahan bersifat lokal.

## 2. *On-site Reblocking*

Model penanganan ini adalah dengan penataan kembali atau peremajaan permukiman kumuh dengan mengubah pola permukiman dari tidak teratur menjadi teratur dengan block-block perumahan. Upaya ini untuk menata perumahan yang tidak teratur dan membangun jalan utama, jalan lingkungan, saluran drainase, jaringan listrik dan jaringan air bersih.

Namun dalam menata permukiman ini ada beberapa hunian yang harus

pugar dan dibangun kembali untuk membentuk suatu blok perumahan di kasi yang sama. Untuk itu dilakukan dengan persetujuan terhadap



masyarakat yang mengalami pemugaran rumah tinggal dan harus melakukan pembebasan lahan, ini berarti telah disetujui oleh masyarakat dan dipersiapkan dana pembebasan lahan tersebut. Peremajaan permukiman kumuh ini telah dilaksanakan di permukiman di Charoenchai, Nimitmai, Bangkok, dengan membangun jalan utama, jalan lingkungan dan membangun kembali rumah tinggal yang telah dipugar. Contoh alternatif peremajaan untuk model penanganan on site reblocking adalah 3.

Konsolidasi lahan merupakan suatu kegiatan terpadu menata (kembali) suatu wilayah yang tidak teratur menjadi teratur, lengkap dengan prasarana dan kemudahan yang diperlukan, agar tercapai penggunaan tanah/ lahan secara optimal yang pada prinsipnya dilaksanakan atas swadaya masyarakat sendiri.

### 3. *On-site Reconstruction*

Model penanganan yang mengubah total permukiman yang tidak teratur dengan membongkar dan membangun kembali permukiman yang sama di lokasi yang sama. Tahapan pertama adalah persetujuan masyarakat di permukiman kumuh tersebut untuk dilakukan pemugaran dan pembangunan kembali serta dana yang dialokasikan untuk pemugaran dan pembangunan tersebut sudah harus ada. Untuk kemudian dibangun permukiman yang tertata berikut sarana dan prasarana permukimannya. Peremajaan permukiman kumuh ini telah dilaksanakan di permukiman di Bonkai, Bangkok, yang merupakan permukiman kumuh terbesar di kota i dengan memugar keseluruhan permukiman dan dibangun kembali permukiman tersebut di lokasi yang sama berupa rumah-rumah susun.



Contoh alternatif perumahan untuk model penanganan *on site reconstruction* adalah Pembangunan Rumah Susun.

Pembangunan kembali pada kawasan permukiman kumuh secara vertikal maksimal 4 lantai dengan maksud sebagai berikut:

- a) Seluruh penghuni dapat ditampung.
- b) Harga tanah di pusat kota relatif tinggi.
- c) Sebagian tanah digunakan untuk kebutuhan sosial.
- d) Sebagian tanah dijual kepada pihak swasta atau pemerintah guna memperkecil biaya pembangunan untuk meringankan harga sewa atau cicilan.
- e) Sebagian tanah diserahkan pada pemerintah untuk membangun infrastruktur dan fasilitas sosial lainnya sebagai pendukung kawasan.

## II.7 Kriteria Permukiman Kumuh

Lingkungan permukiman yang berkualitas adalah terdiri atas kumpulan rumah-rumah yang sehat dalam lingkungan yang sehat dan teratur tata letaknya serta mempunyai prasarana lingkungan yang memadai seperti : jaringan jalan, saluran air limbah, MCK, sumber air bersih, tempat bermain berupa lapangan terbuka dan fasilitas lingkungan berupa pasar, sekolah, kantor kelurahan, pusat kesehatan masyarakat, tempat peribadatan dan sebagainya.

Direktorat Tata Kota dan Tata Daerah (dalam Anonim, 1990) telah menentukan kriteria lingkungan permukiman yang layak dan berkualitas serta lain sebagai berikut :



1. Lokasi daerah perumahan haruslah memenuhi beberapa syarat, antara lain :
  - a. Tidak terganggu oleh polusi
  - b. Tersedia akan air bersih
  - c. Member' kemungkinan untuk berkembang
  - d. Mempunyai stabilitas yang baik
  - e. Mudah dan aman mencapai tempat kerja.
2. Terdiri atas kelompok rumah-rumah sehat setiap rumah tersebut memiliki kondisi sebagai berikut :
  - a. Jarak rumah dengan lainnya tidak terialu berdampingan sehingga memungkinkan penyiaran matahari langsung, peredaran udara lancar dan menghindari bahaya kebakaran.
  - b. Mempunyai Ventilasi dan penghawaan cukup, sesuai persyaratan kesehatan (minimal 1/10 dari luas lantai).
  - c. Mempunyai ukuran standar minimal yang diizinkan sesuai dengan persyaratan kesehatan (minimal berukuran 6 m<sup>2</sup> untuk setiap orang penghuni). Luas lantai pelayanan adalah  $50\% \times m^2 = 3 m^2$ , jadi ukuran minimal dengan pelayanan adalah 9 m<sup>2</sup>.
  - d. Cukup penerangan baik penerangan alam maupan penerangan buatan.
  - e. Lantai tidak lembab, tersebut dari tegel, papan, plasteran sehingga air tidak merembes keatas dan lantai mudah cli bersihkan.
  - f. Adanya pemisahan ruang dalam rumah menurut fungsinya, misalnya ruang tamu, ruang makan, ruang tidur, dapur, KM/ WC.



Tersedia tempat mandi dan jamban yang memenuhi syarat kesehatan yaitu peletakan minimal 10 meter dari sumber air, mudah dibersihkan,

luas minimal 1xlm serta mempunyai rumah dan atap serta mempunyai sistem drainase.

h. Konstruksi cukup kuat terhadap angin dan gempa.

3. Alokasi pemanfaatan lahan yang rasional.

a. Persil = 60 — 70%

b. Fasilitas = 20%

c. Sirkulasi = 20 — 30%



## II.8 Penelitian Terdahulu yang Relevan

**Tabel II.1** Penelitian Terdahulu

No	Nama / Tahun	Judul	Metode	Variabel	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Dina margaretha asa, 2015	Penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Panggungrejo Kota Pasuruan	Deskriptif Kuantitatif	1. Karakter fisik 2. Tingkat kekumuhan Permukiman 3. Penanganan yang mampu mengatasi masalah permukiman kumuh.	Mengetahui tingkat kekumuhan	Hasil analisa prospektif partisipatif	Karakteristik permukiman kumuh setiap RW yang ada di Kelurahan Panggungrejo, tingkat pendidikan masyarakat yang rendah, Air bersih masih menjadi permasalahan yang serius, Tingkat pendapatan yang tidak menentu, memerlukan peningkatan ekonomi melalui pemberdayaan UKM-UKM, Masih terdapat rumah-rumah yang dibangun di sempadan pantai.



---

Penilaian tingkat  
kekumuhan di lokasi  
penelitian berdasarkan  
aspek fisik bangunan  
Hasil analisa prospektif  
partisipatif menunjukkan  
lima variabel penggerak  
yang paling  
mempengaruhi  
kekumuhan di Kelurahan  
Panggungrejo yaitu  
variabel tingkat  
pendidikan, tingkat  
kepadatan penduduk,  
tingkat kepadatan  
bangunan, pendapatan  
dan tingkat kemiskinan,  
peningkatan kualitas  
SDM, pemberdayaan  
ekonomi masyarakat,  
peningkatan infrastruktur  
publik, dan pengelolaan

---



---

kawasan sempadan  
pantai (ASA, 2015).

---

2.	Murtanti Jani Rahayu (2007)	Strategi Perencanaan Pembangunan Permukiman Kumuh Kasus Pemukiman Bantaran Sungai Bengawan Solo, Kelurahan Pucangsawit, Surakarta	Deskriptif Kuantitatif	1. Aspek lingkungan, fisik, sosial, dan ekonomi 2. Strategi dalam perencanaan	Perencanaan program	Analisa data berdasarkan <i>interpretive interactioni- sm</i>	Ciri fisik yang tampak adalah lingkungan padat, ketersediaan lahan dan kebutuhan akan perumahan tidak seimbang; luasan tiap rumah rata-rata 20 m2, didominasi oleh rumah non permanen. Jumlah penghuni pemukiman bantaran Sungai Bengawan Solo ini sebanyak 347 KK.
----	--------------------------------	---	---------------------------	--	------------------------	---	---

---



---

Sebagian besar penduduk (90 %) bekerja sebagai buruh bangunan dan buruh industri, dan sebagian besar perempuan tidak bekerja. Di lingkungan ini terdapat beberapa industri rumah tangga (roti dan plastik) yang belum berkembang. Jenis pekerjaan sebagian besar masyarakat sebagai buruh, baik itu. Buruh bangunan maupun industri. Usaha lain untuk menunjang perekonomian keluarga adalah memelihara hewan ternak berupa kambing. Menentukan strategi

---



yang nantinya diharapkan menjadi bagian dari agenda perencanaan pembangunan tahunan kota dan perencanaan pembangunan jangka menengah ataupun perencanaan pembangunan jangka panjang kota (Pucangsawit et al., 2007).

3	Iwan Kustiwan (2019)	Strategi Peningkatan Kualitas Lingkungan Kampung-Kota dalam Rangka Pembangunan Kota yang Inklusif	Pendekatan Spasial (Teknik overlay data spasial, Pendekatan Kuantitatif (statistik deksriptif,	1. Identifikasi pola sebaran kampung dan sebaran permukiman kumuh di wilayah studi 2. Identifikasi karakteristik	Analisis SWOT	Teknik Overlay Data Spasial	Kampung di Indonesia telah memegang peran penting dalam proses pembangunan kota. Sebagai salah satu bentuk dari permukiman informal, saat ini kawasan kampung masih menjadi tumpuan
---	----------------------	---	--	---	---------------	-----------------------------	---



---

dan	teknik	fisiklingkungan	khususnya	bagi
Berkelanjutan:	skoring),	erta	masyarakat	
Pembelajaran	Pendekatan	karakteristik	berpendapatan	rendah
dari Kasus Kota	Kualitatif	sosial-ekonomi	dalam	pemenuhan
Bandung	Analisis Isi	3. Perumusan	kebutuhan	hunian.
	Analisis SWO	strategi	Pemerintah	perlu
		peningkatan	menempatkan	kampung
		kualitas	kota	sebagai
		lingkungan	integral	dari
		kampung kota	system,	
		dalam rangka	perencanaan	kota.
		mewujudkan	Legalitas	dan
		kota yang	hukum	terhadap
		inklusif dan	eksistensi	kampung
		berkelanjutan	kota	perlu
			juga	perlu
			dijamin	melalui
			perencanaan	yang
			terintegrasi	tanpa
			memarjinalkan	kawasan
			kampung	dalam
			penataan	ruang
			kota.	Atas
			dasar	urgensi
			keberadaan	
			kampung	kota
			sebagai	

---



elemen kota, serta melihat masih terbatasnya studi-studi terdahulu terkait. Kampong kota, penelitian ini telah merumuskan beberapa rekomendasi dan alternatif berupa strategi peningkatan (Kustiwan & Ramadhan, 2019).

4.	Fifi Damayanti (2018)	Identifikasi Kawasan <i>Slum Area</i> di Kota Malang	Deskriptif kualitatif.	1. Vitalitas Non Ekonomi 2. Vitalitas Ekonomi Kawasan 3. Status Kepemilikan Tanah 4. Keadaan Prasaran dan Sarana 5. Komitmen	Permukiman Kawasan Kumuh	Deskriptif Kualitatif	Dari hasil penelitian terlihat bahwa slum area atau area kumuh banyak terdapat di Kecamatan Lowokwaru. Hal ini dikarenakan jumlah penduduk yang padat dengan kelajuan/pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. Dari kondisi elemen-elemen
----	-----------------------	--	------------------------	--	--------------------------	-----------------------	--



				Pemerintah Kab/Kota			informal pada setiap kecamatan dapat disimpulkan bahwa kecamatan di kota Malang memiliki kawasan kumuh. Hal ini terlihat jelas pada kondisi permukiman, akses jalan serta kondisi sarana-prasarana umum yang kurang layak. Selain itu penggunaan lahan lebih banyak digunakan untuk perumahan, dan hanya sebagian kecil lahan yang digunakan sesuai fungsinya (Damayanti & Rahma, 2018).
6.	Prioritas Penanganan						
5.	Ade Masya Resa (2017)	Strategi Penataan Kawasan Permukiman	<b>Penelitian Deskriptif</b>	1. <b>Faktor-faktor penyebab kekumuhan</b> 2. <b>Strategi</b>	<b>Strategi Penataan</b>	<b>Metode AHP</b>	Kawasan permukiman Kampung Bandar merupakan kawasan permukiman yang padat



---

Kumuh  
Perkotaan  
Kampung  
Bandar Kota  
Pekanbaru

**Penataan**

penduduk dengan kondisi bangunan yang tidak teratur akibat perkembangan kawasan yang sporadis dan tidak terencana. Kondisi bangunan pada kawasan ini didominasi oleh bangunan permanen, sedangkan permukiman yang berbatas langsung dengan Sungai Siak sebagian lagi masih berbentuk semi permanen dan bahkan rumah panggung. Kecenderungan permukiman yang semakin padat menyebabkan sisa lahan terbuka yang ada di tiap rumah menjadi sedikit

---



							jumlahnya, ini dapat dilihat dari jumlah rumah yang memiliki lahan terbuka dari total lahan yang ada (Resa et al., 2017).
6.	Wulfram I. Ervianto (2019)	Pengelolaan Permukiman Kumuh Berkelanjutan di Perkotaan	Kajian Komprehensif	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tata Guna Lahan</li> <li>2. Pembangunan Sosial</li> <li>3. Pergerakan Penduduk</li> <li>4. Lingkungan Permukiman Yang Sehat</li> <li>5. Penggunaan Energi Berkelanjutan</li> <li>6. Sistem Komunikasi Dan Transportasi</li> </ol>	Pengelolaan permukiman kumuh	Kajian Komprehensif	Karakteristik perumahan kumuh dan permukiman kumuh dari aspek fisik adalah sebagai berikut: (a) Merupakan satuan entitas perumahan dan permukiman. (b) Kondisi bangunan tidak memenuhi syarat, tidak teratur dan memiliki kepadatan tinggi. (c) Kondisi sarana dan prasarana tidak memenuhi syarat. Khusus untuk bidang keciptakaryaan, batasan



---

7. Peningkatan  
Ekonomi  
Perkotaan

sarana dan prasarana adalah sebagai berikut :

- (1) Keteraturan bangunan,
- (2) Jalan Lingkungan,
- (3) Drainase Lingkungan,
- (4) Penyediaan Air Bersih/Minum,
- (5) Pengelolaan Persampahan,
- (6) Pengelolaan Air Limbah,
- (7) Pengamanan Kebakaran, dan
- (8) Ruang Terbuka Publik.

Karakteristik fisik tersebut selanjutnya menjadi dasar perumusan kriteria dan indikator dari gejala kumuh dalam proses identifikasi lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

---



							Selain karakteristik fisik, karakteristik non fisik pun perlu diidentifikasi guna melengkapi penyebab kumuh dari aspek non fisik seperti perilaku masyarakat, kepastian bermukim, kepastian berusaha, dsb (Felasari, 2019).
7.	Muhajir Syam (2017)	Identifikasi Kawasan Kumuh dan Strategi Penanganannya pada Permukiman di Kelurahan Rangas Kecamatan Banggae Kabupaten	Metode Deskriptif Kualitatif dan Kuantitatif	1. Tingkat Kekumuhan Permukiman 2. Strategi Penanganan	Analisis SWOT	Analisis Pembobotan	Tingkat kekumuhan di wilayah studi adalah kumuh sedang yang penyebab utama kekumuhan yaitu kondisi kualitas drainase yang tidak mampu menampung aliran air limbah dari rumah warga. Sebagian besar drainase yang ada rusak



---

Majene

ringan hingga sedang. Hal ini juga menyebabkan terjadinya genangan air di sebagian besar wilayah dengan drainase rusak tersebut. Selanjutnya, lingkungan Rangas Pabesoang juga terkategori sebagai kumuh sedang karena ketidaksesuaian lebar jalan yang ada untuk mobilitas mobil pemadam kebakaran. Berdasarkan beberapa pertimbangan termasuk tingkat kekumuhan, pertimbangan lain dan legalitas lahan maka

---



konsep penataan yang diterapkan pada wilayah studi adalah peremajan. Program-program penataan di wilayah studi berupa program penataan fisik dan program non fisik. Gabungan kedua pendekatan tersebut diperlukan untuk mewujudkan harapan meningkatkan kualitas kawasan permukiman kumuh yang lebih efektif dan efisien (Syam, 2017).

8.	Abi Syarwan Wimardana (2016)	Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Kelurahan	Penelitian terapan ( <i>action research</i> ) dengan jenis	1. Karakteristik Kawasan Permukiman Penyebab	2. Faktor Prioritas Kumuh	Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh	Analisis AHP	Berdasarkan hasil identifikasi yang telah dilakukan terhadap kawasan penelitian. Maka dari itu kawasan
----	------------------------------------	--	---	---	------------------------------	--	--------------	--



Belitung Selatan	penelitian	Kumuh	permukiman kumuh
Kota	kualitatif	3. Arahkan	Kelurahan Belitung
Banjarmasin		Penanganan	Selatan memiliki
		Kawasan	karakteristik sebagai
		Permukiman	berikut : 1) Kualitas
		Kumuh	bangunan yang kurang
			baik dengan rentan
			waktu masa bangunan
			lebih dari 20 tahun.
			Dengan satatus
			kepemilikan berupa hak
			millik dan girik. 2)
			Kepadatan bangunan
			tinggi dengan rata-rata
			material bangunan kayu
			serta jaringan drainase
			yang belum tersedia. 3)
			Masyarakat kawasan
			permukiman kumuh
			Kelurahan Belitung
			Selatan memiliki tingkat
			pendapatan cukup rendah



---

sehingga masih di bawah UMR Kota Banjarmasin.

4) Dari segi pelayanan fasilitas sarana dan prasarana masih sangat buruk. Diakibatkan kualitas bangunan serta sistem pelayanan sarana dan prasarana yang masih kurang.

5) Masih belum terdapatnya program mitigasi bencana terkait evakuasi. Dilihat dari tingginya angka bencana kebakaran di Kota Banjarmasin. Terdapat 4 indikator penyebab prioritas penyebab kumuh. Dari analisa didapat faktor prioritas penyebab kumuh sebagai

---



							berikut berdasarkan bobot nilai terbesar yaitu (1) Kondisi Fisik Bangunan (2) Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat (3) Kondisi Sarana dan Prasarana (4) Pengendalian Hukum (Abi Syarwan, 2016).
9.	<b>Usman (2021)</b>	Strategi Penanganan Kawasan Kumuh di Permukiman Kelurahan Pancor Kecamatan Selong	Penelitian Deskriptif Kuantitatif dan Deskriptif Kualitatif	1. Tingkat kekumuhan kawasan 2. Strategi Penanganan Kawasan	Penelitian Kuantitati; Analisis SWOT	Penelitian Kualitatif	Variable dan indikator yang digunakan berdasarkan kriteria permukiman kumuh ditinjau dari sisi fisik, dan kriteria permukiman kumuh di tinjau dari sisi non fisik, dengan menggunakan analisis kuantitatif dan pembobotan untuk mengetahui tingkat kekumuhan kawasan di



---

lokasi penelitian selanjutnya untuk mengetahui strategi penanganannya menggunakan analisis Strengths, Weakness, Opportunities, Threats (SWOT). Tingkat kekumuhan kawasan di lokasi penelitian dengan pembagian kawasan berdasarkan jumlah lingkungan dengan hasil analisisnya adalah tingkat kumuh sedang berada lingkungan Jorong dengan rekomendasi penangan peremajaan lingkungan skala kawasan (Usman, 2021).

---



10.	Alfiandi Wirawan Putra (2020)	Implementasi Program Pengentasan Wilayah Kumuh di Kelurahan Letta Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng	Penelitian Kualitatif	Implementasi Program Pengentasan Wilayah Kumuh	Pengentasan Wilayah Kumuh	Penelitian Kualitatif	Implementasi pengentasan Kumuh Di Kelurahan Letta Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng, yang di laksanakan melalui Program (Kotaku) oleh Dinas Perumahan, Permukiman Dan Pertanahan Kabupaten Bantaeng belum dilaksanakan secara baik, sesuai dengan standar opersaional prosedur. Hal ini berdasarkan pada penyediaan infrastruktur seperti: sanitasi, pasakoan air layak komsusmsi, dan penataan lingkungan
-----	-------------------------------------	--	--------------------------	---	---------------------------------	--------------------------	--



---

dengan tujuan meningkatkan keberdayaan masyarakat peisisir Letta. Tetapi masih ada yang menjadi beberapa masalah dalam pelaksanaanya dimana dari segi penyediaan infrastruktur yaitu penyediaan jamban keluarga, serta penyediaan tempat sampah umum untuk masyarakat itu belum terelealisasikan secara maksimal mengakibatkan masih ada masyarakat yang jamban di pinggir pantai sehingga menambah kekumuhan yang sudah ada, namun

---



							masalah yang terbilang cukup itu
							Pemerintah Kabupaten Bantaeng khususnya Dinas perumahan, Permukiman dan Pertanahan harus mengusulkan kepada kementrian jendral ciptakarya untuk mencari jalan keluarnya (Putra, 2020)
11.	Agus Alim Praya Maknun, 2023	Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Kampung Nelayan Kelurahan Tallo	Deskriptif Kuantitatif	1. Kondisi Hunian Permukiman 2. Jaringan Jalan 3. Jaringan Drainase 4. Jaringan Air Minum 5. Sistem Persampahan 6. Kondisi Air	Penentuan karakter kekumuhan akan dilakukan dengan menilai 9 indikator variabel penelitian.	Metode kuantitatif deskriptif dan analisis SWOT	Hasil penelitian menunjukkan tipologi permukiman nelayan kelurahan Tallo kawasan Agampacayya menunjukkan tipologi kumuh berat yang ditandai dengan pelayanan infrastrukturnya yang memadai, didominasi masyarakat miskin, serta lemahnya peran serta masyarakat dalam memelihara lingkungan permukiman, sehingga



	Limbah	Analisis	dibutuhkan strategi
7.	Sistem Proteksi	tingkat	penanganan permukiman
	Kebakaran	kekumuhan	kumuh melalui program
8.	Sosial Ekonomi	akan	pemberdayaan dan
9.	Legalitas lahan	menggunakan	partisipasi dalam
		pedoman	peningkatan kualitas
		Permen PUPR	permukiman kumuh
		Nomor	nelayan Kelurahan Tallo
		14/PRT/M/20	yang dilakukan dengan
		18. Penentuan	cara; pengembangan
		Strategi	potensi kawasan
		penanganan	permukiman kumuh
		kekumuhan	berbasis keberlanjutan
		akan	lingkungan hidup,
		menggunakan	pengembangan kawasan
		analisis	permukiman kumuh
		SWOT.	perkotaan yang diikuti
			dengan pengelolaan
			kawasan pesisir secara
			berkelanjutan,
			pembangunan
			permukiman dan
			infrastruktur
			permukiman yang
			terintegrasi dengan
			sistem perkotaan kota
			Makassar, penataan dan
			pengelolaan kawasan
			pesisir secara
			berkelanjutan,
			pengembangan
			permukiman baru yang
			diikuti dengan penataan
			kawasan pesisir, serta



---

optimalisasi pengawasan  
dan pengendalian  
pemerintah Kota  
Makassar.

---



Optimized using  
trial version  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)

## II.9 Rekonstruksi Teori

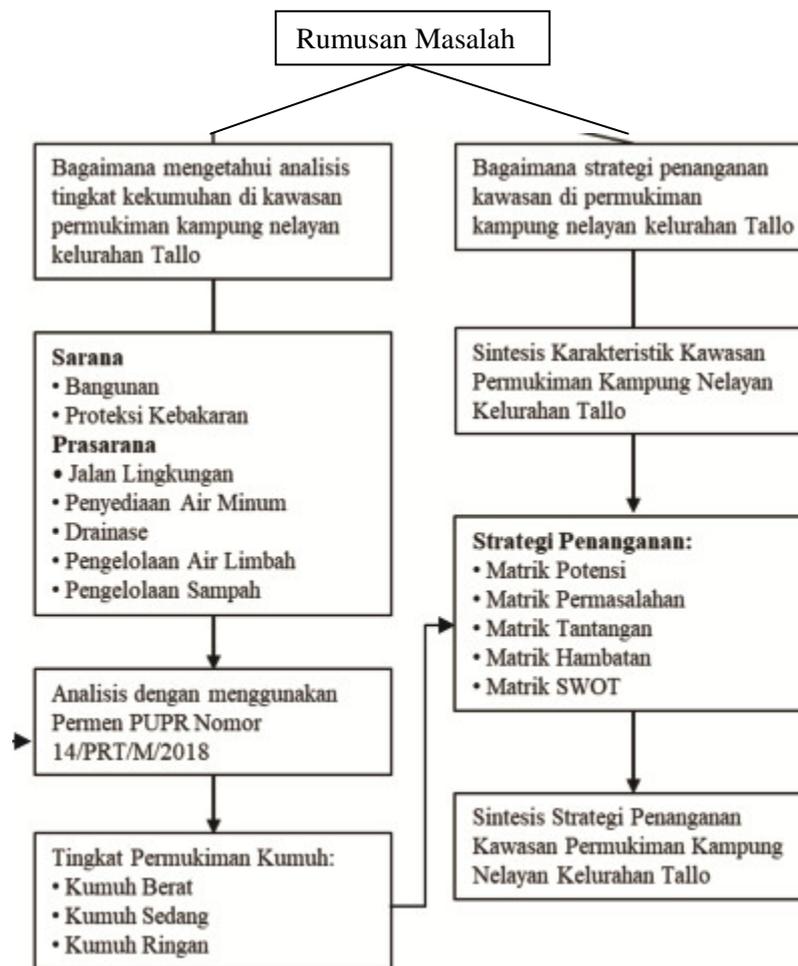
Menurut Kuswartojo (2005) menjelaskan bahwa permukiman kumuh merupakan permukiman yang padat, memiliki kualitas konstruksi rendah serta memiliki prasarana dan pelayanan permukiman yang minim. Kawasan permukiman kumuh dicirikan dengan keberadaan masyarakat berpenghasilan rendah (miskin secara ekonomi) dan faktor ketidakmampuan masyarakat untuk membangun sarana hunian pada lahan yang berstatus legal, akibat penajaman segregasi fisik, ekonomi dan sosial (Sintusigha dan Mirgholami, 2013). Faktor penyebab timbulnya permukiman kumuh adalah laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, keterbatasan ruang terbuka, rendahnya pendapatan sektor informal, keterbatasan lahan permukiman, ketegasan pemerintah dalam menangani permukiman kumuh, dan kesadaran masyarakat dalam memelihara lingkungan relatif rendah (Felasari, 2019).

Suparlan (1997), menegaskan bahwa penyebab kekumuhan terbagi atas 2 yaitu faktor ekonomi dan faktor lingkungan. Faktor ekonomi seperti kemiskinan dan krisis ekonomi mendorong pendatang untuk mendapatkan kehidupan yang lebih baik di kota. Akan tetapi dengan keterbatasan pengetahuan, keterampilan, dan modal serta adanya persaingan yang sangat ketat diantara sesama pendatang menyebabkan pendatang tersebut hanya dapat tinggal dan membangun rumah di kota dengan kondisi yang sangat minim. Sedangkan faktor lingkungan yang dimaksud ialah kebencanaan, baik bencana alam maupun bencana lain seperti perang atau pertikaian antar suku turut menyebabkan berkembangnya permukiman kumuh dengan cepat.



Soetomo (2010), menegaskan bahwa meningkatnya kapasitas individu dan swadaya masyarakat melalui proses partisipasi dalam penanganan kawasan permukiman kumuh akan mendorong proses perubahan yang dikehendaki, dalam hal sikap, perilaku dan tanggungjawab masyarakat terhadap pelaksanaan pembangunan dan pasca pelaksanaan pembangunan sebagai bentuk tanggungjawab sosial masyarakat (keberlanjutan secara sosial). Dall’Orso, R.G dan Barsallo, (2017), menegaskan bahwa faktor penentu dalam keberhasilan atau kegagalan program pengendalian permukiman informal adalah karena strategi implementasi dalam bentuk mediasi publik.

## II.10 Kerangka Pikir



Gambar II.1 Kerangka Pikir

