

**TESIS**

**“STRATEGI PENANGANAN FISIK PERMUKIMAN KUMUH  
PERKOTAAN”**

**(Studi kasus: Kelurahan Sungguminasa, Kec. Somba Opu, Kab. Gowa)**

**Disusun dan diajukan oleh**

**Yusli Kukuh**

**P022202001**



**PROGRAM STUDI**

**PERENCANAAN DAN PENGEMBANGAN WILAYAH**

**SEKOLAH PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2022**

**“STRATEGI PENANGANAN FISIK PERMUKIMAN KUMUH  
PERKOTAAN”**

**(Studi kasus: Kelurahan Sungguminasa, Kec. Somba Opu, Kab. Gowa)**

TECHNIQUE FOR PHYSICALLY MANAGING URBAN SLUMS (Case Study:  
Sungguminasa Village, Somba Opu District, Gowa Regency)

**TESIS**

**Sebagai Salah Satu Syarat Mencapai Gelar Magister**

**Program Studi**

**Perencanaan dan Pengembangan Wilayah**

**Disusun dan Diajukan Oleh**

**Yusli Kukuh**

**Kepada**

**SEKOLAH PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2022**

**LEMBAR PENGESAHAN TESIS**

**STRATEGI PENANGANAN FISIK PERMUKIMAN KUMUH  
PERKOTAAN (STUDI KASUS KELURAHAN  
SUNGGUMINASA, KEC.SOMBA OPU, KAB.GOWA)**

**Disusun dan diajukan oleh**

**YUSLI KUKUH**

**P022202001**

Telah di pertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Studi Perencanaan dan Pengembangan Wilayah Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin

Pada tanggal 22 Agustus 2022  
dan dinyatakan telah memenuhi Syarat kelulusan

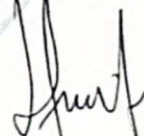
Menyetujui,

Pembimbing Utama



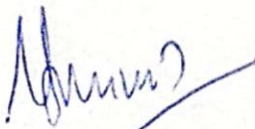
Prof. Dr. Ir. Sitti Bulkis, MS  
Nip. 196108291986012001

Pembimbing Pendamping



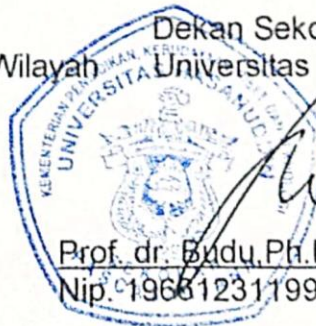
Dr. Kurniaty, SE  
Nip.198005012019044001

Ketua Program Studi.  
Perencanaan dan Pengembangan Wilayah



Prof. Dr. Ir. Ahmad Munir, M.Eng  
Nip.196207271989031003

Dekan Sekolah Pascasarjana  
Universitas Hasanuddin



Prof. dr. Budy, Ph.D., SP.M(K).M.MedED  
Nip.196612311995031009

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Yusli Kukuh**

Nomor Mahasiswa : P022202001

Program Studi : Perencanaan dan Pengembangan Wilayah

Jenjang : Magister (S2)

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul **Strategi Penanganan Fisik Permukiman Kumuh Perkotaan (Studi Kasus: Kelurahan Sungguminasa, Kec. Somba Opu, Kab. Gowa)** adalah karya tulisan saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 22 Agustus 2022

Yang menyatakan,



**YUSLI KUKUH**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas selesainya Penelitian Tesis yang berjudul “Strategi Penanganan Fisik Permukiman Kumuh Perkotaan (Studi Kasus: Kelurahan Sungguminasa, Kec. Somba Opu, Kabupaten Gowa)”. Atas dukungan moral dan materil yang diberikan dalam penyusunan Penelitian Tesis ini, maka penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Ir. Sitti Bulkis,MS., selaku pembimbing pertama yang telah memberikan bimbingan, saran, ide dan juga kesempatan menggunakan fasilitas kampus untuk menunjang pembuatan penelitian tesis
2. Ibu Dr..Kurniaty,SE.,M.Si, selaku pembimbing kedua yang telah memberikan bimbingan, saran, ide dan juga kesempatan menggunakan fasilitas kampus untuk menunjang pembuatan penelitian tesis.
3. Para dosen lainnya yang telah memberikan saran, ide dan juga kesempatan menggunakan fasilitas kampus untuk menunjang pembuatan penelitian tesis
4. Kedua orangtua dan sanak keluarga terutama sepupu penulis kakak nena dan kakak nina serta teman-teman seperjuangan yang telah banyak membantu dalam memberikan dorongan moril maupun materil
5. Masyarakat Kelurahan Sungguminasa yang telah memberikan kemudahan bagi penulis dalam pengambilan data serta semua pihak yang tidak dapat penulis rinci satu per satu yang telah membantu dalam proses penyusunan penelitian tesis ini.

Penulis berharap tesis ini dapat digunakan sebagai penunjang atau referensi untuk penelitian selanjutnya di Program Studi Perencanaan dan Pengembangan Wilayah Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin

Makassar, Agustus 2022

Penulis

**Yusli Kukuh**

## ABSTRAK

**Yusli Kukuh.** Strategi Penanganan Fisik Permukiman Kumuh Perkotaan (Studi Kasus: Kelurahan Sungguminasa, Kec.Somba Opu, Kabupaten Gowa (dibimbing oleh **Prof. Dr. Ir. Sitti Bulkis,MS**, dan **Dr. Kurniaty.,SE.,M.Si**)

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan karakteristik aspek sosial ekonomi dan fisik serta merancang strategi penanganannya sesuai dengan PERMEN PUPR No.2 Tahun 2016.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Sumber data diperoleh dari data primer yang merupakan hasil wawancara dari 100 responden sedangkan data sekunder diperoleh dari kajian dokumen sal dari instansi terkait. Metode analisis menggunakan analisis *scoring*, deskriptif kuantitatif dan Uji Korelasi.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa timbulnya kekumuhan di Kelurahan Sungguminasa disebabkan oleh Aspek Fisik yaitu Kondisi Eksisting Drainase Lingkungan memiliki kualitas yang buruk, dan Aspek Sosial Ekonomi yaitu Pendapatan Pribadi memiliki pengaruh dengan tingkat negatif lemah dengan tingkat kekumuhan atau dapat dikatakan jika semakin tinggi pendapatan pribadi yang didapatkan oleh masyarakat dari bekerja, semakin rendah tingkat kekumuhan pada Kelurahan Sungguminasa, kemudian peneliti mengaitkan dengan Teori yang digunakan ialah Yudohusodo (2011), dimana suatu permukiman kumuh memiliki karakteristik yaitu sebagian besar penduduknya berpenghasilan rendah, dan berpendidikan rendah serta sistem sosial yang rentan..

**Kata Kunci:** Strategi Penanganan, Permukiman Kumuh, PERMEN PU No.2 Tahun 2016.

## **ABSTRACT**

**Yusli Kukuh.** Technique for Physically Managing Urban Slums (Case Study: Sungguminasa Village, Somba Opu District, Gowa Regency) (supervised by **Prof. Dr. Ir. Sitti Bulkis, MS,** and **Dr. Kurniaty., SE., M.Si**)

This study aims to describe the characteristics of the socio-economic and physical aspects as well as to design a handling strategy in accordance with PERMEN PUPR No. 2 of 2016.

This study uses a descriptive qualitative approach. Sources of data were obtained from primary data which was the result of interviews with 100 respondents, while secondary data was obtained from review of sal documents from related agencies. The analytical method used is scoring analysis, quantitative descriptive and correlation test.

The results show that the emergence of slum settlements in Sungguminasa Village is caused by physical aspects, namely the Existing Condition of Environmental Drainage which is of poor quality, and Socio-Economic Aspects, namely personal income which has a weak negative effect on the level of slum settlements or it can be said that the higher personal income people get from The lower the level of slums in Sungguminasa Village, the researcher relates it to the theory used, namely Yudohusodo (2011), where slum settlements have characteristics, namely most of the population has low income, and has low education and a vulnerable social system.

**Keywords:** Handling Strategy, Slum Settlements, PERMEN PU No. 2 of 2016.

## DAFTAR ISI

Kata Pengantar .....	i
Abstrak .....	ii
Abstract .....	iii
Daftar Isi.....	iv
Daftar Gambar .....	viii
Daftar Tabel .....	ix
BAB I Pendahuluan .....	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Batasan Penelitian .....	7
BAB II Tinjauan Pustaka .....	
A. Kawasan Permukiman Kumuh.....	9
1. Definisi Kawasan Permukiman Kumuh.....	9
2. Faktor Penyebab Terbentuknya Kawasan Kumuh.....	10
3. Kriteria Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh .....	10
4. Tipologi Kawasan Kumuh .....	11
B. Identifikasi dan Indikator Permukiman Kumuh .....	12
1. Identifikasi Permasalahan Kekumuhan (Infrastruktur) .....	12
2. Identifikasi Pertimbangan Lain (Non Fisik) .....	15
3. Identifikasi Legalitas Lahan .....	16
4. Penetapan Lokasi .....	17
5. Identifikasi Lokasi .....	17
C. Pola Penanganan .....	32
1. Aspek Kondisi Bangunan Gedung (rumah dan saran perumahan dan/atau permukiman).....	30



a. Tata Bangunan.....	30
b. Tingkat Kepadatan Penduduk .....	32
c. Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.....	33
2. Aspek Kondisi Jalan Lingkungan Komponen Jalan Lingkungan.....	37
3. Aspek Kondisi Drainase Lingkungan .....	39
D. Penelitian Terdahulu yang relevan.....	42
E. Kerangka Pikir Penelitian .....	47
 BAB III Metode Penelitian .....	
A. Pendekatan Penelitian .....	49
B. Lokasi Penelitian .....	49
1. Lokasi penelitian.....	49
2. Waktu penelitian .....	50
C. Bahan dan Alat .....	52
D. Jenis dan Sumber Data .....	53
1. Jenis data .....	53
2. Sumber data .....	54
E. Populasi dan Sampel .....	55
F. Variabel Penelitian.....	56
G. Teknik Pengumpulan Data .....	57
H. Teknik Analisis Data .....	58
I. Definisi Operasional Penelitian .....	60
 BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan .....	
A. Gambaran Umum .....	63
a. Letak Geografis Lokasi Penelitian .....	63
B. Deskriptif Responden .....	64
a. Jenis Kelamin .....	65
b. Status Keluarga .....	66
c. Pekerjaan .....	67

d. Pendapatan Rumah Tangga .....	67
e. Tempat Tinggal .....	68
f. Bentuk Tataan Rumah .....	69
g. Status Hunian .....	70
h. Sosial Budaya (Kegiatan Masyarakat dalam Pembangunan/Penataan Lingkungan) .....	71
i. Sosial Budaya (Kegiatan Para Ibu) .....	72
j. Sosial Budaya (Sosialisasi Penjagaan Lingkungan) .....	73
C. Aspek Sosial Ekonomi .....	74
a. Aspek Sosial .....	74
b. Aspek Ekonomi .....	79
D. Analisis Aspek Sosial terhadap Tingkat Kekumuhan .....	81
a. Tingkat Kekumuhan .....	81
a) Analisis Tempat Tinggal & Tingkat Kekumuhan Crosstabulation .....	81
b) Analisis Bentuk Tataan Rumah & Tingkat Kekumuhan Crosstabulation .....	84
c) Analisis Status Hunian & Tingkat Kekumuhan Crosstabulation .....	84
d) Analisis Gotong Royong & Tingkat Kekumuhan Crosstabulation .....	85
e) Analisis Sosialisasi Penjagaan Lingkungan & Tingkat Kekumuhan Crosstabulation .....	86
f) Analisis Kegiatan Para Ibu & Tingkat Kekumuhan Crosstabulation .....	86
E. Analisis Aspek Ekonomi terhadap Tingkat Kekumuhan .....	87
F. Korelasi Variabel X terhadap Y .....	88
a. Aspek Sosial .....	88
b. Aspek Ekonomi .....	93
G. Analisis Aspek Fisik .....	92

H. Strategi Penanganan Fisik Permukiman Kumuh .....	98
I. Temuan Penelitian .....	105
BAB V Penutup .....	
A. Kesimpulan .....	115
B. Saran .....	116
DAFTAR PUSTAKA .....	
LAMPIRAN .....	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Penetapan Lokasi .....	17
Gambar 2.2 Ilustrasi Perumahan dan Permukiman Formal Serta Perumahan dan Permukiman Swadaya .....	18
Gambar 2.3 Ilustrasi Keteraturan Bangunan .....	32
Gambar 2.4 Ilustrasi KDB dan KLB .....	33
Gambar 2.5 Ilustrasi Aspek Keselamatan Bangunan .....	35
Gambar 2.6 Ilustrasi Sanitasi dalam Kaveling Rumah .....	36
Gambar 2.7 Ilustrasi Aspek Kemudahan Bangunan .....	37
Gambar 2.8 Ilustrasi Jaringan Jalan Lingkungan .....	38
Gambar 2.9 Ilustrasi Jalan Tanah .....	39
Gambar 2.10 Ilustrasi Jalan Aspal dan Beton/Penmac .....	39
Gambar 2.11 Sistem Drainase .....	40
Gambar 2.12 Ilustrasi Saluran Pasangan Batu .....	41
Gambar 2.13 Ilustrasi Saluran Batu .....	41
Gambar 2.14 Kerangka Pikir Penelitian .....	47
Gambar 3.1 Lokasi Penelitian .....	50
Gambar 3.2 GPS Geodetik .....	51
Gambar 3.3 Pesawat Terbang <i>Drone UAV</i> .....	52
Gambar 3.4 Perencanaan Terbang/ <i>Flight Plan</i> .....	58
Gambar 4.1 Peta Lokasi Penelitian .....	64
Gambar 4.2 Kepadatan Penduduk di Kelurahan Sungguminasa .....	74

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Tipologi Kawasan Kumuh.....	11
Tabel 2.2	Kriteria Penilaian Permasalahan Kumuh.....	12
Tabel 2.3	Formulasi penilaian Lokasi.....	19
Tabel 2.4	Formulasi Hasil Penilaian Penentuan Klasifikasi dan Skala Prioritas Penanganan .....	28
Tabel 2.5	Penelitian Terdahulu .....	42
Tabel 3.1	Tingkat Hubungan Antar Variabel .....	59
Tabel 3.2	Variabel Penelitian .....	60
Tabel 3.3	Data Numerik dan Rumus Perhitungan .....	62
Tabel 4.1	Jenis Kelamin .....	65
Tabel 4.2	Status dalam Keluarga .....	66
Tabel 4.3	Pekerjaan .....	67
Tabel 4.4	Pendapatan Rumah Tangga.....	67
Tabel 4.5	Rumah Tinggal .....	68
Tabel 4.6	Bentuk Tatanan Rumah .....	69
Tabel 4.7	Status Hunian .....	70
Tabel 4.8	Sosial Budaya (Kegiatan Masyarakat dalam Pembangunan/Penataan Lingkungan) .....	71
Tabel 4.9	Gotong Royong berdasarkan tempat tinggal .....	71
Tabel 4.10	Kegiatan Para Ibu .....	73
Tabel 4.11	Sosialisasi Penjagaan Lingkungan .....	73
Tabel 4.12	Gotong Royong .....	75
Tabel 4.13	Gotong Royong berdasarkan tempat tinggal .....	75
Tabel 4.14	KIB .....	76
Tabel 4.15	SPL .....	77
Tabel 4.16	Status Hunian .....	77
Tabel 4.17	Bentuk Tatanan Rumah .....	78
Tabel 4.18	Pekerjaan .....	79
Tabel 4.19	Tempat Tinggal * Pekerjaan Crosstabulation .....	80

Tabel 4.20 Tingkat Kekumuhan .....	81
Tabel 4.21 Tempat Tinggal & Tingkat Kekumuhan Crosstabulation .....	81
Tabel 4.22 Hasil Perbandingan antarpendapat .....	82
Tabel 4.23 Perhitungan ulang atas pendapat mayoritas .....	83
Tabel 4.24 Bentuk Tatanan Rumah & Tingkat Kekumuhan Crosstabulation ..	84
Tabel 4.25 Status Hunian & Tingkat Kekumuhan Crosstabulation .....	84
Tabel 4.26 Tingkat kekumuhan * Gotong Royong Crosstabulation .....	85
Tabel 4.27 Tingkat kekumuhan * Sosialisasi Penjagaan Lingkungan Crosstabulation .....	86
Tabel 4.28 Tingkat Kekumuhan * Kegiatan Para Ibu Crosstabulation .....	86
Tabel 4.29 Pekerjaan .....	87
Tabel 4.30 Pendapatan Rumah Tangga .....	87
Tabel 4.31 Gotong Royong dengan Tingkat kekumuhan correlations .....	88
Tabel 4.32 Sosialisasi Penjagaan Lingkungan dengan Tingkat kekumuhan correlations .....	89
Tabel 4.33 Kegiatan Para Ibu dengan Tingkat kekumuhan correlations .....	89
Tabel 4.34 Bentuk Tatanan Rumah dengan Tingkat kekumuhan correlations .....	90
Tabel 4.35 Status Hunian dengan Tingkat kekumuhan correlations .....	91
Tabel 4.36 Hasil tabel silang aspek sosial dan tingkat kekumuhan .....	91
Tabel 4.37 Hasil tabel silang aspek sosial dan tingkat kekumuhan .....	92
Tabel 4.38 Hasil Analisis Korelasi .....	93
Tabel 4.39 Pekerjaan dengan tingkat kekumuhan correlations .....	93
Tabel 4.40 Pendapatan Rumah Tangga dengan tingkat kekumuhan correlations .....	94
Tabel 4.41 Hasil tabel silang aspek ekonomi dan tingkat kekumuhan .....	94
Tabel 4.42 Hasil tabel silang aspek ekonomi dan tingkat kekumuhan .....	95
Tabel 4.43 Hasil Analisis Korelasi .....	96
Tabel 4.44 Formulasi Penilaian Lokasi .....	99

Tabel 4.45 Ketersediaan Sarana dan Prasarana (Drainase) beserta kondisinya .....	101
Tabel 4.46 Tempat Tinggal & Tingkat Kekumuhan Crosstabulation .....	101
Tabel 4.47 Hasil Perbandingan antarpendapat .....	102
Tabel 4.48 Perhitungan ulang atas pendapat mayoritas .....	103
Tabel 4.49 Penilaian Kriteria, Indikator, dan Parameter Kekumuhan .....	105
Tabel 4.50 Tingkat Kekumuhan berdasarkan nilai penilaian kriteria, indikator dan parameter kekumuhan .....	107
Tabel 4.51 Indikator Aspek Kekumuhan .....	107
Tabel 4.52 Strategi Penanganan Fisik dan Sosial Ekonomi Kumuh Perkotaan Kelurahan Sungguminasa .....	110

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Arus urbanisasi menimbulkan peningkatan jumlah penduduk di kota yang berdampak pada kesediaan lahan untuk bermukim. Banyaknya permintaan untuk bermukim di perkotaan membuat jumlah lahan untuk bermukim terbatas yang menyebabkan berkembangnya permukiman kumuh di sekitar pinggiran kota seperti daerah pesisir, sempadan sungai, dan pinggir kanal hingga beberapa diantaranya menempati lahan ilegal milik pemerintah.

Berdasarkan Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan. Salah satu target SDGs yaitu poin 11 ditetapkan bahwa pada tahun 2030, tersedianya akses terhadap perumahan dan pelayanan dasar yang layak, aman, dan terjangkau bagi semua orang serta peningkatan mutu permukiman kumuh. Hal tersebut sejalan dengan arahan RPJP Nasional yang diuraikan dalam RPJM Nasional tahun 2015-2019 bidang permukiman dimana dalam memenuhi kebutuhan hunian perlu untuk dilengkapi dengan prasarana dan sarana pendukung.

Kebijakan desentralisasi dan otonomi daerah memberikan kewenangan lebih besar kepada pemerintah daerah dalam pengelolaan pembangunan di daerahnya, dengan tetap menuntut adanya sinergitas peran dengan pemerintah pusat, termasuk bidang pengembangan permukiman. Perumahan dan kawasan permukiman



adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat (UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman).

Dinamika pembangunan kawasan permukiman perkotaan dalam perspektif keruangan, jika dikaitkan dengan pola pemanfaatan ruang permukiman perkotaan sesuai arahan RTRW, 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 kurang memadai dan tidak memenuhi syarat. Artinya, penggunaan ruang pada kawasan permukiman kumuh perkotaan seringkali berada pada suatu ruang yang tidak sesuai dengan fungsinya atau tidak sesuai dengan arahan pola ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW.

Fungsi suatu kawasan yang berubah menjadi fungsi permukiman diidentifikasi berasosiasi positif dengan berkembangannya kawasan permukiman kumuh yang ditandai dengan keberadaan kantong-kantong permukiman pada daerah sempadan sungai dan pantai yang seharusnya diperuntukkan untuk kebutuhan ruang terbuka hijau atau pada lahan-lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya (*squatters*). Kondisi tersebut memberi gambaran bahwa keberadaan masyarakat yang menghuni kawasan permukiman kumuh dikategorikan sebagai masyarakat berpenghasilan rendah (miskin secara ekonomi), sehingga tidak memiliki kemampuan untuk membeli dan menyewa rumah pada

kawasan perkotaan dengan harga lahan/bangunan yang tinggi, sehingga pilihan rasional yang dilakukan adalah menempati lahan kosong pada kawasan perkotaan yang wajib untuk dilindungi.

Penanganan kumuh merupakan **urusan pemerintahan konkuren antara Pemerintah Pusat dan pemerintah daerah** (Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah), sehingga pelaksanaannya perlu dilakukan secara terkoordinasi dan terpadu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Operasionalisasi pelaksanaan dilakukan di tingkat kabupaten/ kota (Perda Kumuh, SK Lokasi, Perbup/ Perwal Rencana Penanganan), dibutuhkan koordinasi dan kolaborasi dalam pelaksanaan tersebut sehingga kewenangan masing-masing level pemerintah dapat terlaksana. Pemerintah provinsi memiliki peran strategis dalam pembinaan kepada kabupaten/kota dalam rangka mendorong tersedianya instrumen di daerah khususnya kabupaten/kota melakukan koordinasi, melaksanakan pencegahan dan peningkatan untuk kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh sesuai kewenangan pemerintah kabupaten/kota setempat.

Beberapa program pemerintah kabupaten gowa dalam upaya penanganan permukiman kumuh telah dilakukan, salah satunya programnya adalah Program Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Perkotaan atau yang biasa di sebut (RP2KPKP), dan Program Menuju Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) yang dilakukan pada Tahun 2019. RP2KPKP ini dibutuhkan agar pemerintah setempat mampu menyusun dokumen perencanaan yang matang sebagai acuan agar terciptanya penanganan permukiman yang bersih, dan dapat terciptanya sinkronisasi program dan pembiayaan bagi pemangku kepentingan sesuai dengan kewenangan (PUPR, 2016). Tujuan utama program dari KOTAKU, yang ingin dicapai ialah ditingkatkannya akses terhadap infrastruktur serta pelayanan dasar untuk permukiman kumuh perkotaan sehingga

mendukung tercapainya permukiman perkotaan yang layak huni, produktif serta berkelanjutan. Sebagai penerapan dalam percepatan penanganan kumuh, pemerintah dalam hal upaya peningkatan kualitas, pengelolaan serta pencegahan timbulnya permukiman kumuh baru memberikan kegiatan berupa pemberian materi bagi desa/kelurahan, kawasan dan kabupaten/kota. Kegiatan tersebut adalah dibangunnya infrastruktur, pemberian pemdappingan sosial ekonomi agar terciptanya kehidupan masyarakat yang lebih di lokasi permukiman mereka. Pemerintah Kabupaten Gowa dalam upaya penanganan Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) memberikan suatu program yang bernama Infrastruktur Berbasis Masyarakat (IBM) untuk mempercepat penanganan kumuh perkotaan. Program KOTAKU Kabupaten Gowa diawali dengan penanganan sampah melalui suatu program yaitu Kota Tanpa Sampah dimana dalam program ini memiliki anggota 25 orang yang merupakan Satuan Petugas Peduli Lingkungan di setiap kelurahan yang memiliki tugas memberikan sosialisasi kepada masyarakat pentingnya penataan lingkungan hidup sebelum mengatasi permukiman kumuh sebaiknya terlebih dahulu di cari tahu karakteristik sarana prasarana yang ada pada permukiman kumuh, dan kesesuaian penggunaan lahan dalam aturan RTRW kabupaten/kota agar dapat dirumuskan strategi penanganan yang tepat.

Berdasarkan hasil kajian mengenai kawasan kumuh yang teridentifikasi di Kabupaten Gowa dengan menggunakan pedoman identifikasi dan indikator kawasan kumuh, teridentifikasi bahwa terdapat beberapa lokasi kawasan kumuh di Kabupaten Gowa yang dari segi urgensi penanganan perlu diprioritaskan. Permukiman Kumuh dapat timbul dari permasalahan kekumuhan atau infrastruktur yang kurang memadai contohnya drainase lingkungan.

pada tabel PERMEN PUPR No. 2 Tahun 2016 tentang Kriteria Penilaian Permasalahan Kumuh terkait Drainase Lingkungan ada 5

point yang dibahas untuk drainase lingkungan ialah ketidakmampuan mengalirkan limpasan air hujan, ketidakterediaan drainase, ketidakterhubungan dengan sistem drainase perkotaan, tidak terpeliharanya drainase dan kualitas konstruksi drainase.

Namun pada Kelurahan Sungguminasa Kondisi Eksisting Drainase Lingkungan cukup buruk dimana banyaknya sampah di drainase, terjadinya pendangkalan akibat sedimentasi. berdasarkan **SK Bupati Gowa Tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kelurahan Sungguminasa Tahun 2020** dengan total luasan 17,7 Ha dengan tingkat kekumuhan Kelurahan Sungguminasa sedang. dengan jumlah penduduk di Kecamatan Somba Opu sebanyak 177.802 jiwa sedangkan untuk Kelurahan Sungguminasa memiliki penduduk sebanyak 9.571 jiwa, sedangkan jumlah rumah tangga sebanyak 1.771 atau dalam rata-rata jumlah anggota rumah tangga sebanyak 5 orang.

Berdasarkan hasil permasalahan diatas, isu pokok kerja pemerintah pusat nasional, urgensi penanganan kawasan kumuh, maka disusunlah judul **Strategi Penanganan Fisik Permukiman Kumuh Perkotaan Kelurahan Sungguminasa, Kec. Somba Opu, Kabupaten Gowa** yang merupakan bagian dari Kawasan Kumuh Sungguminasa. Kehadiran tesis diharapkan akan membantu Pemerintah Kabupaten Gowa dalam memenuhi perencanaan yang efektif, efisien, terintegrasi dan sesuai dengan rencana tata ruang sebagai acuan dalam pencapaian penanganan permukiman yang bebas kumuh agar terwujudnya lingkungan permukiman yang memenuhi standar keamanan, standar kesehatan, standar kenyamanan, dan lingkungan baik.

## **B. Rumusan Masalah**

Permasalahan Kelurahan Sungguminasa yang cukup menonjol, khususnya yang berkaitan dengan kebiasaan penduduk adalah ketidakpedulian terhadap lingkungan yang mengakibatkan terjadinya

permukiman kumuh. Fenomena ini jelas sekali terlihat, yang selanjutnya berimplikasi terhadap tidak terpelihara sarana dan prasarana lingkungan, salah satunya yaitu Drainase Lingkungan. Akibat dampak dari terjadinya permasalahan pada drainase lingkungan khususnya di Kelurahan Sungguminasa yaitu. Drainase tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan, terjadi sedimentasi. Kenyataan ini perlu diatasi dengan melakukan upaya penataan perbaikan lingkungan permukiman kumuh yang selama ini belum optimal dilakukan. Untuk itu sangat diperlukan adanya kajian untuk mencari strategi yang sesuai dalam penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Sungguminasa.

Sesuai latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana karakteristik sosial ekonomi dan hubungannya dengan tingkat kekumuhan ?
2. Bagaimana strategi dalam penanganan fisik permukiman kumuh pada Kelurahan Sungguminasa dengan menggunakan metode 7 indikator menurut PERMEN PUPR No.2 Tahun 2016 terkait drainase lingkungan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu:

1. Menganalisis Karakteristik aspek sosial ekonomi dan hubungannya dengan tingkat kekumuhan
2. Merancang strategi penanganan fisik dan sosial ekonomi permukiman kumuh menggunakan suatu konsep perancangan yang sesuai dengan PERMEN PUPR No. 2 Tahun 2016

### **D. Manfaat Penelitian**

#### **D.1 Aspek Keilmuan**

Penelitian ini terkait dengan bagaimana strategi penanganan kawasan permukiman kumuh perkotaan khususnya di kelurahan Sungguminasa dari segi akademis diharapkan dapat memberikan

kontribusi bagi kepastakaan ilmu program Pascasarjana Perencanaan dan Pengembangan Wilayah Universitas Hasanuddin

## **D.2 Aspek Guna Laksana**

Aspek guna laksana dari penelitian ini yaitu :

- a. Menjadi salah satu masukan terhadap pemerintah Kabupaten Gowa dalam Upaya Penanganan Permukiman Kumuh
- b. Menjadi bahan masukan untuk peneliti-peneliti selanjutnya dalam kajian program Pascasarjana tentang penanganan permukiman kumuh

## **E. Batasan Penelitian**

### **E.1 Batasan Substansi**

penelitian ini dibatasi pada bagaimana karakteristik permukiman kumuh yang ada di Kelurahan Sungguminasa dengan menggunakan pendekatan Teori yaitu:

Menurut Yudohusodo (1991), permukiman kumuh adalah suatu kawasan dengan bentuk hunian yang tidak berstruktur, tidak berpola misalnya letak rumah dan jalannya tidak beraturan, tidak tersedianya fasilitas umum, prasarana dan sarana air bersih, MCK bentuk fisiknya yang tidak layak misalnya secara reguler tiap tahun banjir. Adapun beberapa karakteristik kawasan kumuh yang dipaparkan dalam Ditjen Bangda Kemendagri yakni;

- a. sebagian besar penduduknya berpenghasilan dan berpendidikan rendah, serta memiliki sistem sosial yang rentan;
- b. sebagian besar penduduknya berusaha atau bekerja di sektor informal;
- c. lingkungan permukiman, rumah, fasilitas dan prasarananya di bawah standar minimal sebagai tempat bermukim, misalnya memiliki: kepadatan penduduk yang tinggi  $> 200$  jiwa/km<sup>2</sup>; kepadatan bangunan  $> 110$  bangunan/Ha;

- d. kondisi prasarana buruk (jalan, air bersih, sanitasi, drainase, dan persampahan); kondisi fasilitas lingkungan terbatas dan buruk, terbangun <20% dari luas persampahan;
- e. kondisi bangunan rumah tidak permanen dan tidak memenuhi syarat minimal untuk tempat tinggal;
- f. Permukiman rawan terhadap banjir, kebakaran, penyakit dan keamanan serta kawasan permukiman

Dengan pendekatan teori ini peneliti ingin melihat bagaimana karakteristik permukiman kumuh di Kelurahan Sungguminasa. Dan juga merumuskan strategi penanganan kawasan kumuh dengan menggunakan analisis baseline (numerik) dan perhitungan cepat capaian peningkatan kualitas permukiman.

## **E.2 Batasan Wilayah**

Permukiman kumuh pada Kelurahan Sungguminasa umumnya mencakup beberapa indikator yang merupakan ciri-ciri permukiman kumuh, pertama yaitu kondisi fisiknya, Kondisi fisik tersebut antara lain tampak dari kondisinya yang sangat rapat dengan kualitas konstruksi rendah, jaringan jalan tidak berpola dan sempit, sanitasi umum dan drainase tidak berfungsi serta sampah belum dikelola dengan baik, namun fokus utama yang akan dibahas pada penelitian ini ialah terkait drainase lingkungan. Hal ini sangat berpengaruh terhadap terjadinya degradasi lingkungan permukiman. Kondisi ini membuat perlunya perhatian khusus dari pemerintah dalam penanganan kawasan permukiman kumuh Kabupaten Gowa khususnya di Kelurahan Sungguminasa.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH**

##### **1. Definisi Kawasan Permukiman Kumuh**

Sesuai dengan Undang-undang No.1 Tahun 2011 Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 1 Nomor 13 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, **permukiman kumuh** adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Sedangkan di poin 14-nya mendefinisikan tentang Perumahan kumuh, yaitu perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

Menurut Yudohusodo (1991), permukiman kumuh adalah suatu kawasan dengan bentuk hunian yang tidak berstruktur, tidak berpola misalnya letak rumah dan jalannya tidak beraturan, tidak tersedianya fasilitas umum, prasarana dan sarana air bersih, MCK bentuk fisiknya yang tidak layak misalnya secara reguler tiap tahun banjir. Adapun beberapa karakteristik kawasan kumuh yang dipaparkan dalam Ditjen Bangda Kemendagri yakni;

- a. sebagian besar penduduknya berpenghasilan dan berpendidikan rendah, serta memiliki sistem sosial yang rentan;
- b. sebagian besar penduduknya berusaha atau bekerja di sektor informal;
- c. lingkungan permukiman, rumah, fasilitas dan prasarananya di bawah standar minimal sebagai tempat bermukim, misalnya memiliki: kepadatan penduduk yang tinggi > 200 jiwa/km<sup>2</sup>; kepadatan bangunan > 110 bangunan/Ha;



- d. kondisi prasarana buruk (jalan, air bersih, sanitasi, drainase, dan persampahan); kondisi fasilitas lingkungan terbatas dan buruk, terbangun <20% dari luas persampahan;
- e. kondisi bangunan rumah tidak permanen dan tidak memenuhi syarat minimal untuk tempat tinggal;
- f. Permukiman rawan terhadap banjir, kebakaran, penyakit dan keamanan serta kawasan permukiman

## **2. Faktor Penyebab Terbentuknya Kawasan Kumuh**

Terdapat beberapa faktor yang dapat memicu terbentuknya kawasan kumuh, Menurut Constantinos A. Doxiadis terdapat dua faktor utama pembentuk kawasan kumuh yakni pertambahan jumlah penduduk dan urbanisasi. Penambahan jumlah penduduk meningkatkan pula kebutuhan terhadap perumahan dan permukiman di lahan yang terbatas sehingga dapat menurunkan kualitas hidup pada suatu kawasan. Hal yang sama terjadi pada urbanisasi sebagai penyebab terbentuknya kawasan kumuh. Arus urbanisasi akibat daya tarik perkotaan menyebabkan berbagai masalah sosial di perkotaan salah satu ialah timbulnya permukiman kumuh. Menurut Nurwino Wajib (2016) faktor pendorong timbulnya permukiman kumuh di perkotaan adalah arus urbanisasi penduduk, kondisi sosial ekonomi masyarakat, kondisi sosial budaya masyarakat, karakteristik fisik alami.

## **3. Kriteria Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh**

Syaiful. A (2002) bahwa permukiman dapat digolongkan sebagai permukiman kumuh karena, pertama, kondisi dari permukiman tersebut ditandai oleh bangunan rumah-rumah hunian yang dibangun secara semrawut dan memadati hampir setiap sudut permukiman, dimana setiap rumah dibangun diatas tanah tanpa halaman. Kedua, jalan-jalan yang ada diantara rumah-rumah seperti

labirin, sempit dan berkelok-kelok, serta becek karena tergenang air limbah yang ada disaluran yang tidak berfungsi sebagaimana mestinya. Ketiga, sampah berserakan dimana-mana, dengan udara yang pengap dan berbau busuk. Keempat, fasilitas umum kurang atau tidak memadai. Kelima, kondisi fisik hunian atau rumah pada umumnya mengungkapkan kemiskinan dan kekumuhan, karena tidak terawat dengan baik.

#### 4. Tipologi Kawasan Kumuh

Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016 tentang peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada pasal 13 tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh terbagi menjadi 5 tipe yakni:

**Tabel 2.1** Tipologi Kawasan Kumuh

<b>Tipologi</b>	<b>Batasan</b>
perumahan kumuh dan permukiman kumuh di atas air	rumah/permukiman yang dibangun diatas sungai, laut maupun rawa
Perumahan kumuh dan permukiman kumuh di tepi air	Perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada tepi badan air (sungai, pantai, danau, waduk dan sebagainya), namun berada di luar Garis Sempadan Badan Air.
Perumahan kumuh dan permukiman kumuh di dataran rendah	Perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada di daerah dataran rendah dengan kemiringan lereng < 10%.
Perumahan kumuh dan permukiman kumuh di perbukitan	Perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada di daerah dataran tinggi dengan kemiringan lereng > 10 % dan < 40%.

Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016

## B. IDENTIFIKASI DAN INDIKATOR PERMUKIMAN KUMUH

Identifikasi permasalahan kekumuhan dilakukan berdasarkan pertimbangan pengertian perumahan kumuh dan permukiman kumuh, persyaratan teknis sesuai ketentuan yang berlaku, serta standar pelayanan minimal yang dipersyaratkan secara nasional.

### 1. Identifikasi Permasalahan Kekumuhan (Infrastruktur)

Sebagaimana yang ditetapkan pada Peraturan Menteri PUPR No 2 Tahun 2016 pada pasal 4-14 kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dinilai melalui fisik infrastruktur kawasan permukiman yakni bangunan gedung, jalan lingkungan, penyediaan air minum, drainase lingkungan, pengelolaan limbah, pengelolaan persampahan, dan proteksi kebakaran.

**Tabel 2.2** Kriteria Penilaian Permasalahan Kumuh

Bangunan gedung	Ketidakteraturan bangunan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kesesuaian bentuk, besaran, perletakan dan tampilan bangunan dengan arahan RDTR/RTBL</li><li>• Kesesuaian tata bangunan dan tata kualitas lingkungan dengan arahan RTBL.</li></ul>
	Tingkat kepadatan bangunan	Kesesuaian tingkat kepadatan bangunan (KDB, KLB, dan kepadatan bangunan) dengan arahan RDTR dan RTBL
	Kualitas bangunan	Kesesuaian dengan persyaratan teknis terkait; <ul style="list-style-type: none"><li>• Pengendalian dampak lingkungan;</li><li>• Pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, di atas dan/atau di bawah air, di atas dan/atau di bawah prasarana/sarana umum;</li><li>• Keselamatan bangunan gedung;</li><li>• Kesehatan bangunan gedung;</li><li>• Kenyamanan bangunan gedung;</li><li>• Kemudahan bangunan gedung.</li></ul>

Jalan lingkungan	Jaringan jalan lingkungan	Sebagian lingkungan perumahan atau permukiman tidak terlayani dengan jalan lingkungan
	Kualitas permukaan jalan lingkungan	Sebagian atau seluruh jalan lingkungan terjadi kerusakan permukaan jalan
Penyediaan air minum	Ketersediaan akses aman air minum	Masyarakat tidak dapat mengakses air minum yang memenuhi syarat kesehatan
	Keterpenuhan kebutuhan air minum setiap individu sesuai standar berlaku.	Kebutuhan air minum masyarakat dalam lingkungan perumahan atau permukiman tidak mencapai minimal sebanyak 60 liter/orang/hari
Drainase lingkungan	Drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan air hujan sehingga menimbulkan genangan	menimbulkan genangan dengan tinggi lebih dari 30 cm selama lebih dari 2 jam dan terjadi lebih dari 2 kali setahun.
	Ketidakterediaan drainase	saluran tersier, dan/atau saluran lokal tidak tersedia.
	Keterhubungan sistem drainase perkotaan	saluran lokal tidak terhubung dengan saluran pada hirarki di atasnya sehingga menyebabkan air tidak dapat mengalir dan menimbulkan genangan.
	Pemeliharaan limbah padat dan cair	pemeliharaan saluran drainase tidak dilaksanakan, baik pemeliharaan rutin dan/atau pemeliharaan berkala.
	Kualitas konstruksi drainase yang buruk	kualitas konstruksi drainase buruk, karena berupa galian tanah tanpa material pelapis atau penutup atau telah terjadi kerusakan.
Pengelolaan Air Limbah	Sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan	Tidak memiliki sistem: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengelolaan limbah domestik;</li> <li>• Pengelolaan limbah komunal;</li> </ul>

	standar yang berlaku	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengelolaan limbah terpusat.</li> </ul>
	Prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kloset leher angsa tidak terhubung dengan tangki septik;</li> <li>• Tidak tersedianya sistem pengolahan limbah setempat atau terpusat</li> </ul>
Pengelolaan Persampahan	Sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan standar teknis yang berlaku	<p>Tidak tersedianya:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tempat sampah dengan pemilahan sampah pada skala domestik atau rumah tangga;</li> <li>• Tempat pengumpulan sampah (TPS) atau TPS 3R (reduce, reuse, recycle) pada skala lingkungan;</li> <li>• Gerobak sampah dan/atau truk sampah pada skala lingkungan;</li> <li>• Tempat pengolahan sampah terpadu (TPST) pada skala lingkungan.</li> </ul>
	Prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis.	<p>Tidak tersedianya:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistem pewadahan dan pemilahan domestik;</li> <li>• Sistem pengumpulan skala lingkungan;</li> <li>• Sistem angkutan skala lingkungan;</li> <li>• Sistem pengolahan skala lingkungan</li> </ul>
	Pemeliharaan sarana dan prasarana pengelolaan persampahan agar tidak terjadi pencemaran lingkungan	Pemeliharaan sarana dan prasarana pengelolaan persampahan tidak dilaksanakan, baik pemeliharaan rutin dan/atau pemeliharaan berkala.
Proteksi Kebakaran	Prasarana proteksi kebakaran	<p>Tidak tersedianya:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pasokan air yang diperoleh dari sumber alam maupun buatan;</li> <li>• Jalan lingkungan yang memudahkan masuk keluarnya kendaraan pemadam kebakaran;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sarana komunikasi untuk pemberitahuan terjadinya kebakaran kepada Instansi Pemadam Kebakaran;</li> <li>• Data tentang sistem proteksi kebakaran lingkungan yang mudah diakses.</li> </ul>
	Sarana proteksi kebakaran	<p>Tidak tersedianya:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alat Pemadam Kebakaran Ringan (APAR);</li> <li>• Kendaraan pemadam kebakaran;</li> <li>• Mobil tangga sesuai kebutuhan;</li> <li>• Peralatan pendukung lainnya</li> </ul>

*Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016*

## 2. Identifikasi Pertimbangan Lain (Non Fisik)

Identifikasi pertimbangan lain dilakukan oleh pemerintah daerah berdasarkan pertimbangan non fisik yang relevan. Identifikasi pertimbangan lain dapat dilakukan dengan menggunakan beberapa indikator sebagai berikut:

- a. Lokasi: Lokasi terletak pada fungsi strategis kawasan/wilayah, konstelasi kawasan/wilayah, seperti fungsi pemerintahan, industri, perdagangan dan jasa, dan fungsi lainnya.
- b. Kepadatan penduduk: kepadatan penduduk yang tinggi, artinya jumlah penduduk per hektar pada lokasi relatif tinggi sesuai klasifikasi kota yang bersangkutan.
- c. sosial ekonomi: sosial ekonomi tinggi yang potensial dikembangkan, artinya pada lokasi terdapat potensi kegiatan ekonomi seperti budidaya industri, perdagangan maupun jasa, maupun potensi kegiatan sosial budaya seperti kesenian, kerajinan dan lain sebagainya.
- d. Partisipasi masyarakat: Partisipasi masyarakat terhadap proses penanganan kekumuhan tinggi, artinya masyarakat mendukung program penanganan bahkan berperan aktif sehingga tercipta situasi yang kondusif dalam pelaksanaan fisik.

### **3. Identifikasi Legalitas Lahan**

Identifikasi legalnya suatu lahan perumahan kumuh maupun permukiman kumuh dalam penentuan pola penanganan. Dalam mengidentifikasi legalnya suatu lahan maka terdapat dua poin utama yang perlu ditinjau yakni kejelasan status penguasaan tanah dan kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang (RTR).

#### **a. Kejelasan status penguasaan tanah**

Indikator kejelasan terhadap status penguasaan tanah berupa:

- 1) Kepemilikan sendiri, dengan bukti dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- 2) Kepemilikan pihak lain (termasuk milik adat/ulayat), dengan bukti izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah.

Adapun parameter dalam menilai legalitas lahan ialah:

- 1) Luas area lokasi memiliki status tanah yang jelas berupa sertifikat Hak milik sendiri maupun Sertifikat milik orang lain.
- 2) Sebagian atau keseluruhan lokasi tidak memiliki kejelasan status penguasaan tanah, baik milik sendiri atau milik pihak lain.

#### **a. Kesesuaian Rencana Tata Ruang**

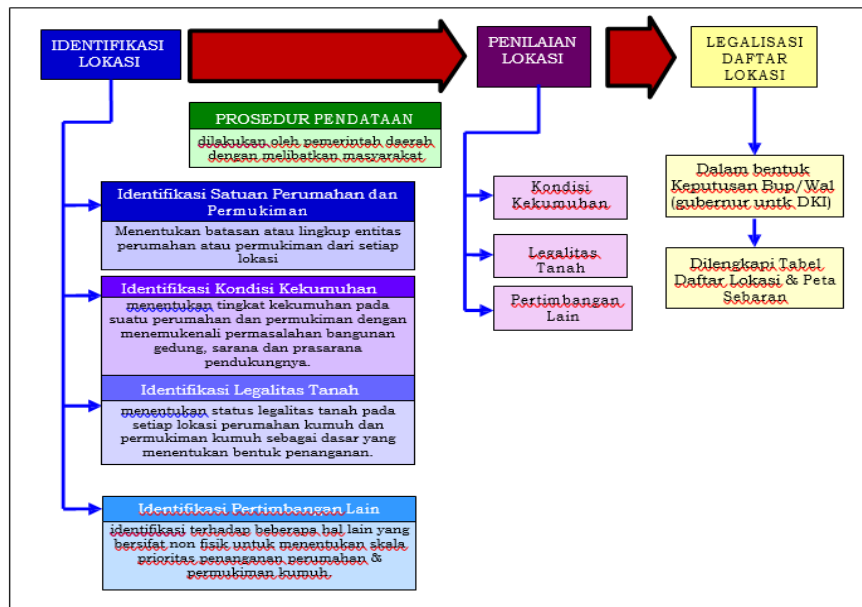
Kesesuaian terhadap peruntukan lahan dalam rencana tata ruang (RTR) dinilai dengan bukti Izin Mendirikan Bangunan atau Surat Keterangan Rencana Kabupaten/Kota (SKRK).

Adapun parameter dalam menilai legalitas lahan ialah:

- 1) Keseluruhan lokasi berada pada zona peruntukan perumahan/permukiman sesuai RTR.
- 2) Sebagian atau keseluruhan lokasi berada bukan pada zona peruntukan perumahan/permukiman sesuai RTR.

#### 4. Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi dilakukan sesuai dengan tahap pada skema penentuan lokasi yang dikeluarkan Peraturan Menteri PUPR No. 2 tahun 2016 sebagaimana berikut ini:



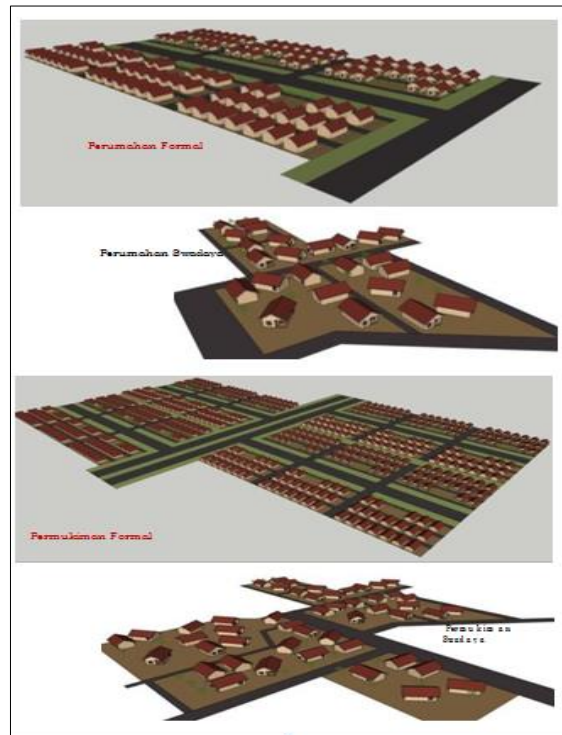
**Gambar 2.1** Skema Penetapan Lokasi

*Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016*

#### 5. Identifikasi Lokasi

Proses identifikasi lokasi diawali dengan mengidentifikasi lingkup perumahan dan permukiman dengan menentukan Satuan Perumahan dan Permukiman. Penentuan satuan perumahan dan permukiman formal dan penentuan satuan perumahan dan permukiman swadaya dapat dilihat pada gambar sebagai berikut;





**Gambar 2.2** Penggambaran Perumahan dan Permukiman Formal Serta Perumahan dan Permukiman Swadaya  
*Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016*

**Tabel 2.3** Perumusan nilai untuk Lokasi

	Tolak Ukur	Karakteristik	Patokan	Nilai	Sumber
<b>A. PENETAPAN OLEH KEADAAN KUMUH</b>					
KEADAAN BANGUNAN	Tidak teraturnya Bangunan	<p>1. Tidak memenuhi standar tata bangunan dalam dokumen perencanaan RDTR, yang terdiri dari pengaturan bentuk, besar, letak, dan tampilan bangunan yang berada pada suatu zona.</p> <p>2. Tidak memenuhi kelayakan tata bangunan dan kualitas lingkungan dalam dokumen perencanaan RTBL, yang terdiri dari pengaturan blok lingkungan, tanah kavling bangunan, tinggi dan elevasi lantai, memiliki konsep identitas lingkungan, orientasi lingkungan, dan wajah jalan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 76% - 100% lokasi memiliki tata bangunan yang tidak teratur</li> </ul>	5	Bersumber dari Dokumen Perencanaan RTBL & RDTR, Format Isian dan Survey Lapangan
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 51% - 75% lokasi memiliki tata bangunan yang tidak teratur</li> </ul>	3	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25% - 50% lokasi memiliki tata bangunan yang tidak teratur</li> </ul>	1	

Tingkat Kepadatan Bangunan	<p>1. Koefisien Dasar Bangunan melebihi ketentuan RDTR, dan/atau RTBL;</p> <p>2. Koefisien Lantai Bangunan melewati standar yang telah ditetapkan dalam RDTR, dan/atau RTBL; dan/atau</p> <p>3. Standar tingkat kepadatan bangunan pada lokasi:</p> <p>a) untuk kota metropolitan dan kota besar lebih dari 250 unit/Ha</p> <p>b) untuk kota sedang dan kota kecil lebih dari 200 unit/Ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 76% - 100% lokasi memiliki bangunan dengan tingkat kepadatan tidak sesuai</li> </ul>	5	Dokumen RDTR & RTBL, Dokumen IMB, Format Isian, Peta Lokasi
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 51% - 75% bangunan memiliki lepadatan tidak sesuai ketentuan</li> </ul>	3	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25% - 50% bangunan memiliki lepadatan tidak sesuai ketentuan</li> </ul>	1	
Tidak sesuai dengan standar teknis bangunan	<p>Keadaan bangunan dilokasi dapat dikatakan tidak memenuhi persyaratan:</p> <p>1. pengendalian dampak lingkungan</p> <p>2. Pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum</p> <p>3. Keselamatan bangunan gedung</p> <p>4. Kesehatan bangunan gedung</p> <p>5. Kenyamanan bangunan gedung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 76% - 100% bangunan pada lokasi tidak memenuhi persyaratan teknis</li> </ul>	5	Wawancara, Format Isian, Dokumen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 51% - 75% bangunan pada lokasi tidak memenuhi persyaratan teknis</li> </ul>	3	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25% - 50% bangunan pada lokasi tidak memenuhi</li> </ul>	1	

		6. Kemudahan bangunan gedung			
KONDISI DRAINASE LINGKUNGAN	Ketersediaan deainase lingkungan	Saluran tersier dan lokal tidak tersedia, dan/atau tidak terhubung dengan saluran pada hierarki di atasnya sehingga menyebabkan air tidak dapat mengalir dan menimbulkan genangan	• 76%-100% area tidak tersedia drainase lingkungan dan/atau tidak terhubung dengan hierarki di atasnya	5	Wawancara, format isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% area tidak tersedia drainase lingkungan dan/atau tidak terhubung dengan hirarki di atasnya	3	
			• 25% - 50% area tidak tersedia drainase lingkungan dan/atau tidak terhubung dengan hirarki di atasnya	1	
	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpanan Air	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	• 76% - 100% genangan>30cm, > 2 jam dan > 2 x setahun	5	Wawancara, format isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% genangan>30cm, > 2 jam dan > 2 x setahun	3	
			• 25% - 50% area terjadi genangan>30cm, > 2 jam dan > 2 x setahun	1	

	Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	Saluran drainase lingkungan tidak terhubung dengan saluran pada hirarki di atasnya sehingga menyebabkan air tidak dapat mengalir dan menimbulkan genangan	• 76% - 100% drainase lingkungan tidak terhubung dengan hirarki di atasnya	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% drainase lingkungan tidak terhubung dengan hirarki di atasnya	3	
			25% - 50% drainase lingkungan tidak terhubung dengan hirarki di atasnya	1	
	Tidak Terpeliharanya Drainase	Tidak dilaksanakannyapemelih araan saluran drainase lingkungan pada lokasi perumahan atau permukiman, baik: 1. pemeliharaan rutin; dan/ataU 2. pemeliharaan berkala	• 76% - 100% area memiliki drainase lingkungan yang kotor dan berbau	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% area memiliki drainase lingkungan yang kotor dan berbau	3	
			• 25% - 50% area memiliki drainase lingkungan yang kotor dan berbau	1	
Kualitas Konstruksi	Kualitas konstruksi drainase buruk, karena berupa galian tanah tanpa material pelapis atau penutup maupun	• 76% - 100% area memiliki drainase lingkungan yang kotor dan berbau	5	Wawancara, Format Isian, Peta	

	Drainase	karena telah terjadi kerusakan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 51% - 75% area memiliki drainase lingkungan yang kotor dan berbau</li> </ul>	3	RIS, Observasi
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25% - 50% area memiliki drainase lingkungan yang kotor dan berbau</li> </ul>	1	
KONDISI PENGELOLAAN AIR LIMBAH	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	Pengelolaan air limbah pada lokasi perumahan atau permukiman tidak memiliki sistem yang memadai, yaitu kakus/kloset yang tidak terhubung dengan tangki septik baik secara individual/domestik, komunal maupun terpusat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 76% - 100% area memiliki sistem air limbah yang tidak sesuai standar teknis</li> </ul>	3	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 51% - 75% area memiliki sistem air limbah yang tidak sesuai standar teknis</li> </ul>	1	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25% - 50% area memiliki sistem air limbah yang tidak sesuai standar teknis</li> </ul>	1	
	Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan	Kondisi prasarana dan sarana pengelolaan air limbah pada lokasi perumahan atau permukiman dimana:	1. kloset leher angsa tidak terhubung dengan tangki septik;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 76% - 100% area memiliki sarpras air limbah tidak sesuai persyaratan teknis</li> </ul>	5
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 51% - 75% area memiliki sarpras air limbah tidak sesuai persyaratan teknis</li> </ul>	3	

	Persyaratan Teknis	2. tidak tersedianya sistem pengolahan limbah setempat atau terpusat	• 25% - 50% area memiliki sarpras air limbah tidak sesuai persyaratan teknis	1	
KONDISI PENGELOLAAN PERSAMPAHAN	Prasarana dan Sarana Persampahan Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	Prasarana dan sarana persampahan pada lokasi tidak sesuai dengan persyaratan teknis, yaitu: 1. tempat sampah dengan pemilahan sampah pada skala domestik atau rumah tangga; 2. tempat pengumpulan sampah (TPS) atau TPS 3R ( <i>reduce, reuse, recycle</i> ) pada skala lingkungan; 3. gerobak sampah dan/atau truk sampah pada skala lingkungan; dan 4. tempat pengumpulan sampah pada skala permukiman atau bank sampah.	• 76% - 100% lokasi memiliki pengelolaan sampah yang tidak memenuhi persyaratan teknis	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% lokasi memiliki pengelolaan sampah yang tidak memenuhi persyaratan teknis	3	
			• 25% - 50% lokasi memiliki pengelolaan sampah yang tidak memenuhi persyaratan teknis	1	
	Sistem Pengelolaan	Pengelolaan persampahan pada lingkungan perumahan atau permukiman tidak memenuhi	• 76% - 100% area memiliki sistem persampahan tidak Sesuai standar	5	Wawancara, Format Isian,

	persampahan	persyaratan sebagai berikut: 1. pewadahan dan pemilahan domestik; 2. Pengumpulan lingkungan; 3. pengangkutan lingkungan; 4. Pengolahan lingkungan	• 51% - 75% area memiliki sistem persampahan tidak sesuai standar	3		
			• 25% - 50% area memiliki sistem persampahan tidak sesuai standar	1		
	Tidak terpeliharanya Sarana dan Prasarana Pengelolaan Persampahan	Tidak dilakukannya pemeliharaan sarana dan prasarana pengelolaan persampahan pada lokasi perumahan atau permukiman, baik: 1. pemeliharaan rutin; dan/atau 2. pemeliharaan berkala	• 76% - 100% area memiliki sarpras persampahan yang tidak terpelihara	5		Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% area memiliki sarpras persampahan yang tidak terpelihara	3		
			• 25% - 50% area memiliki sarpras persampahan yang tidak terpelihara	1		
	KONDISI PROTEKSI KEBAKARAN	Ketidakterseediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	Tidak tersedianya prasarana proteksi kebakaran pada lokasi, yaitu: 1. pasokan air; 2. jalan lingkungan; 3. sarana komunikasi; 4. data sistem proteksi kebakaran lingkungan; dan	• 76% - 100% area tidak memiliki prasarana proteksi kebakaran		5
• 51% - 75% area tidak memiliki prasarana proteksi kebakaran				3		
• 25% - 50% area tidak memiliki prasarana proteksi kebakaran				1		



		5. bangunan pos kebakaran			
	Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	Tidak tersedianya sarana proteksi kebakaran pada lokasi, yaitu: 1. Alat Pemadam Api Ringan (APAR); 2. mobil pompa; 3. mobil tangga sesuai kebutuhan; 4. peralatan pendukung lainnya	• 76% - 100% area memiliki sarpras persampahan yang tidak terpelihara	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% area memiliki sarpras persampahan yang tidak terpelihara	3	
			• 25% - 50% area memiliki sarpras persampahan yang tidak terpelihara.	1	
B. PENETAPAN OLEH PERTIMBANGAN LAIN					
PERTIMBANGAN LAIN	Lokasi	Pertimbangan letak lokasi perumahan atau permukiman pada fungsi strategis kabupaten/kota; atau bukan fungsi strategis kabupaten/kota	• Lokasi terletak pada fungsi strategis Kabupaten/kota	5	Wawancara, Format Isian, RTRW, RDTR, Observasi
			• Lokasi tidak terletak pada fungsi strategis kabupaten/kota	1	
	Kependudukan .	Pertimbangan kepadatan penduduk pada lokasi perumahan atau permukiman dengan klasifikasi: 1. rendah yaitu kepadatan	<u>Untuk Metropolitan &amp; Kota Besar</u> • Kepadatan Penduduk pada Lokasi sebesar >400 Jiwa/Ha <u>Untuk Kota Sedang &amp; Kota Kecil</u>	5	Wawancara, Format Isian, Statistik, Observasi

		penduduk di bawah 150 jiwa/ha;	• Kepadatan Penduduk pada Lokasi sebesar >200 Jiwa/Ha		
		2. sedang yaitu kepadatan penduduk antara 151 – 200 jiwa/ha;	• Kepadatan Penduduk pada Lokasi sebesar 151 - 200 Jiwa/Ha	3	
		3. tinggi yaitu kepadatan penduduk antara 201 – 400 jiwa/ha;	• Kepadatan Penduduk pada Lokasi sebesar <150 Jiwa/Ha	1	
		4. sangat padat yaitu kepadatan penduduk di atas 400 jiwa/ha;			
Kondisi Sosial, Ekonomi, dan	Pertimbangan potensi yang dimiliki lokasi perumahan atau permukiman berupa:	1. potensi sosial yaitu tingkat partisipasi masyarakat dalam mendukung pembangunan;	• Lokasi memiliki potensi sosial, ekonomi dan budaya untuk dikembangkan atau dipelihara	5	Wawancara, Format Isian, Observasi
			• Lokasi tidak memiliki potensi sosial, ekonomi dan budaya tinggi untuk dikembangkan atau dipelihara	1	

**Tabel 2.4** Formulasi Hasil Penilaian Penentuan Klasifikasi dan Skala Prioritas Penanganan

NILAI	KETERANGAN	BERBAGAI KEMUNGKINAN KLASIFIKASI																	
		A1	A2	A3	A4	A5	A6	B1	B2	B3	B4	B5	B6	C1	C2	C3	C4	C5	C6
<b>Kondisi Kekumuhan</b>																			
71 – 95	Kumuh Berat	X	X	X	X	X	X												
45 – 70	Kumuh Sedang							X	X	X	X	X	X						
19 – 44	Kumuh Ringan													X	X	X	X	X	X
<b>Legalitas tanah</b>																			
(+)	Status Tanah Legal	X		X		X		X		X		X		X		X		X	
(-)	Status Tanah Tidak Legal		X		X		X		X		X		X		X		X		X
<b>Pertimbangan Lain</b>																			
11 – 15	Pertimbangan Lain Tinggi	X	X					X	X					X	X				
6 – 10	Pertimbangan Lain Sedang			X	X					X	X					X	X		
1 – 5	Pertimbangan Lain Rendah					X	X					X	X					X	X
<b>SKALA PRIORITAS PENANGANAN =</b>		1	1	4	4	7	7	2	2	5	5	8	8	3	3	6	6	9	9

Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa:

- a. Berdasarkan kondisi kekumuhan, suatu lokasi merupakan:
  - 1) kumuh berat bila memiliki nilai 71-95;
  - 2) kumuh sedang bila memiliki nilai 45 - 70;
  - 3) kumuh ringan bila memiliki nilai 19 - 44;
- b. Berdasarkan pertimbangan lain, suatu lokasi memiliki:
  - 1) pertimbangan lain tinggi bila memiliki nilai 11-15;
  - 2) pertimbangan lain sedang bila memiliki nilai 6-10;
  - 3) pertimbangan lain rendah bila memiliki nilai 1-5;
- c. Berdasarkan kondisi kekumuhan, suatu lokasi memiliki:
  - 1) status tanah legal bila memiliki nilai positif (+);
  - 2) status tanah tidak legal bila memiliki nilai negatif (-).

Berdasarkan penilaian tersebut, maka dapat terdapat 18 kemungkinan klasifikasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh, yaitu:

- a. A1 merupakan lokasi kumuh berat, dengan pertimbangan lain tinggi, dan status tanah legal;
- b. A2 merupakan lokasi kumuh berat, dengan pertimbangan lain tinggi, dan status tanah tidak legal;

- c. A3 merupakan lokasi kumuh berat, dengan pertimbangan lain sedang, dan status tanah legal;
- d. A4 merupakan lokasi kumuh berat, dengan pertimbangan lain sedang, dan status tanah tidak legal;
- e. A5 merupakan lokasi kumuh berat, dengan pertimbangan lain rendah, dan status tanah legal;
- f. A6 merupakan lokasi kumuh berat, dengan pertimbangan lain rendah, dan status tanah tidak legal;
- g. B1 merupakan lokasi kumuh sedang, dengan pertimbangan lain tinggi, dan status tanah legal;
- h. B2 merupakan lokasi kumuh sedang, dengan pertimbangan lain tinggi, dan status tanah tidak legal;
- i. B3 merupakan lokasi kumuh sedang, dengan pertimbangan lain sedang, dan status tanah legal;
- j. B4 merupakan lokasi kumuh sedang, dengan pertimbangan lain sedang, dan status tanah tidak legal;
- k. B5 merupakan lokasi kumuh sedang, dengan pertimbangan lain rendah, dan status tanah legal;
- l. B6 merupakan lokasi kumuh sedang, dengan pertimbangan lain rendah, dan status tanah tidak legal;
- m. C1 merupakan lokasi kumuh rendah, dengan pertimbangan lain tinggi, dan status tanah legal;
- n. C2 merupakan lokasi kumuh rendah, dengan pertimbangan lain tinggi, dan status tanah tidak legal;
- o. C3 merupakan lokasi kumuh rendah, dengan pertimbangan lain sedang, dan status tanah legal;
- p. C4 merupakan lokasi kumuh rendah, dengan pertimbangan lain sedang, dan status tanah tidak legal;
- q. C5 merupakan lokasi kumuh rendah, dengan pertimbangan lain rendah, dan status tanah legal;
- r. C6 merupakan lokasi kumuh rendah, dengan pertimbangan lain rendah, dan status tanah tidak legal.

Berdasarkan berbagai klasifikasi tersebut, maka dapat ditentukan skala prioritas penanganan, sebagai berikut:

- a. Prioritas 1 yaitu untuk klasifikasi A1 dan A2;
- b. Prioritas 2 yaitu untuk klasifikasi B1 dan B2;
- c. Prioritas 3 yaitu untuk klasifikasi C1 dan C2;
- d. Prioritas 4 yaitu untuk klasifikasi A3 dan A4;
- e. Prioritas 5 yaitu untuk klasifikasi B3 dan B4;
- f. Prioritas 6 yaitu untuk klasifikasi C3 dan C4;
- g. Prioritas 7 yaitu untuk klasifikasi A5 dan A6;
- h. Prioritas 8 yaitu untuk klasifikasi B5 dan B6;
- i. Prioritas 9 yaitu untuk klasifikasi C5 dan C6.

### **C. Pola Penanganan**

Pola penanganan pemerintah dalam upaya mengentaskan kekumuhan maka pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat menentukan pola penanganan yang sesuai dengan kondisi nyata. Pola penanganan terbagi menjadi 3 upaya yakni: pemugaran, Peremajaan, permukiman kembali yang disesuaikan dengan kondisi kekumuhan dan legalitas lahan.

#### **1. Faktor yang mendukung Keadaan bangunan/Gedung (rumah, sarana perumahan dan permukiman**

##### **a. Tata bangunan**

##### **1) Garis Sempadan Bangunan (GSB) Minimal**

GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan; dihitung dari batas terluar saluran air kotor (*riol*) sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dan sebagainya (*building line*).

##### **2) Tinggi Bangunan**

Tinggi bangunan adalah tinggi suatu bangunan atau bagian bangunan, yang diukur dari rata-rata permukaan tanah sampai setengah ketinggian atap miring atau sampai puncak dinding atau parapet, dipilih yang tertinggi.

### 3) Jarak Bebas Antar bangunan

Jarak bebas antarbangunan adalah jarak yang terkecil, diukur di antara permukaan-permukaan denah dari bangunan-bangunan atau jarak antara dinding terluar yang berhadapan antara dua bangunan.

### 4) Tampilan Bangunan

Tampilan bangunan adalah ketentuan rancangan bangunan yang ditetapkan dengan mempertimbangkan ketentuan arsitektur yang berlaku, keindahan dan keserasian bangunan dengan lingkungan sekitarnya.

### 5) Penataan Bangunan

a) pengaturan blok, yaitu perencanaan pembagian lahan dalam kawasan menjadi blok dan jalan, di mana blok terdiri atas petak lahan/kaveling dengan konfigurasi tertentu.

b) pengaturan kaveling dalam blok, yaitu perencanaan pembagian lahan dalam blok menjadi sejumlah kaveling/petak lahan dengan ukuran, bentuk, pengelompokan dan konfigurasi tertentu.

c) pengaturan bangunan dalam kaveling, yaitu perencanaan pengaturan massa bangunan dalam blok/kaveling.

### 6) Identitas Lingkungan

a) karakter bangunan, yaitu pengolahan elemen–elemen fisik bangunan untuk mengarahkan atau memberi tanda pengenal suatu lingkungan/bangunan, sehingga pengguna dapat mengenali karakter lingkungan yang dikunjunginya.

b) penanda identitas bangunan, yaitu pengolahan elemen– elemen fisik bangunan/lingkungan untuk mempertegas identitas atau penamaan suatu bangunan sehingga pengguna dapat mengenali bangunan yang menjadi tujuannya.

c) tata kegiatan, yaitu pengolahan secara terintegrasi seluruh aktivitas informal sebagai pendukung dari aktivitas formal yang

diwadahi dalam ruang/bangunan untuk menghidupkan interaksi sosial dan para pemakainya.

#### 7) Orientasi Lingkungan

a) tata informasi, yaitu pengolahan elemen fisik di lingkungan untuk menjelaskan berbagai informasi/petunjuk mengenai tempat tersebut, sehingga memudahkan pemakai mengenal lokasi dirinya terhadap lingkungannya.

b) tata rambu pengarah, yaitu pengolahan elemen fisik di lingkungan untuk mengarahkan pemakai bersirkulasi dan berorientasi baik menuju maupun dari bangunan atau pun area tujuannya.

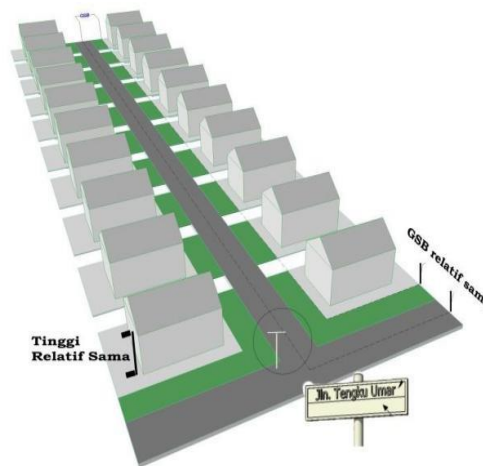
#### 8) Wajah Jalan

a) penampang jalan dan bangunan

b) perabot jalan

c) jalur dan ruang bagi pejalan kaki

d) elemen papan reklame



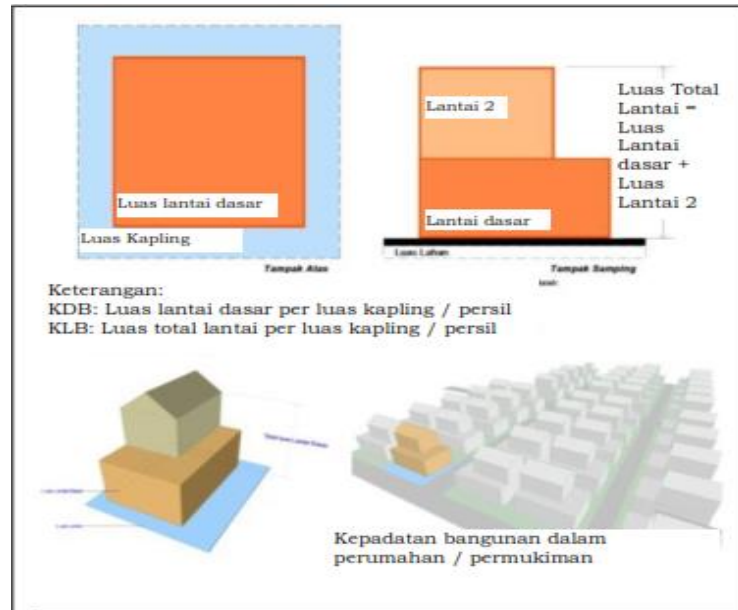
**Gambar 2.3** Penggambaran Keteraturan Bangunan

*Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016*

#### b. Tingkat Kepadatan Penduduk

Komponen kepadatan bangunan meliputi:

- 1) KDB, yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dengan luas lahan yang dikuasai.
- 2) KLB, yaitu angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh lantai bangunan gedung yang dapat dibangun dengan luas lahan yang dikuasai.



**Gambar 2.4** Penggambaran KDB dan KLB

*Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016*

### c. Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

- 1) Pengendalian Dampak Lingkungan Untuk bangunan gedung Tertentu bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, termasuk di dalamnya di luar bangunan rumah tinggal tunggal dan deret. Elemen pengendalian dampak lingkungan adalah Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), dan Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL).
  - a) AMDAL merupakan kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.



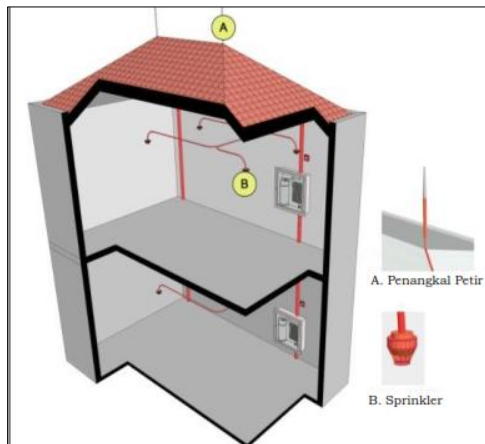
- b) UKL/UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap Usaha dan/atau Kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
- 2) Pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum yang dibangun dengan memperhatikan kesesuaian lokasi, dampak bangunan terhadap lingkungan, mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan, dan memiliki perizinan.
  - 3) Persyaratan Keselamatan terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif (di luar rumah tinggal tunggal dan rumah deret), sistem proteksi pasif (di luar rumah tinggal tunggal dan rumah deret), persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
  - 4) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.



**Gambar 2.5** Penggambaran Aspek Keselamatan Bangunan

*Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016*

- 5) Daya dukung struktur bangunan menahan beban muatan antara lain struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan
- 6) Persyaratan Kesehatan
  - a) sistem penghawaan berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
  - b) pencahayaan berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai fungsinya
  - c) sanitasi dan penggunaan sistem air minum dalam bangunan gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik (untuk sarana medik), persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah)

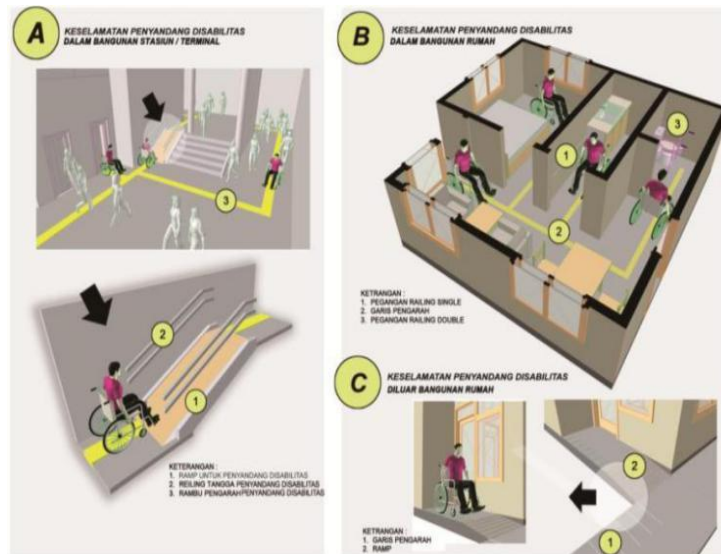


**Gambar 2.6** Penggambaran Sanitasi dalam Kaveling Rumah

*Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016*

7) Persyaratan Kemudahan

- a) kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang disabilitas anak-anak, ibu hamil dan lanjut usia.
- b) kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung yaitu sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lift, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (*travelator*).



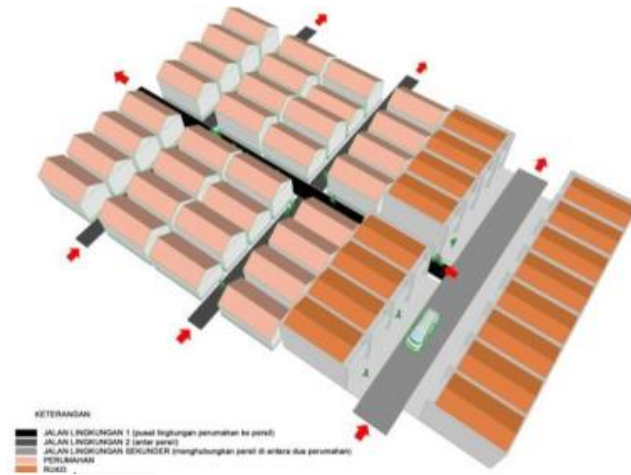
**Gambar 2.7** Penggambaran Aspek Kemudahan Bangunan  
*Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016*

## 2. Faktor Yang Mendukung Kondisi Jalan Lingkungan dan Komponen Jalan Lingkungan

### a. Cakupan Pelayanan

- 1) Perlunya keterhubungan antar perumahan dalam lingkup permukiman skala wilayah
  - a) Jalan lingkungan sekunder bagi kendaraan bermotor beroda 3 (tiga) atau lebih.
  - b) Jalan lingkungan sekunder yang tidak diperuntukkan bagi kendaraan bermotor beroda 3 (tiga) atau lebih.
- 2) Perlunya keterhubungan antar persil dalam perumahan dalam skala kawasan
  - a) Jalan Lingkungan I, merupakan penghubung antara pusat perumahan dengan pusat lingkungan I, atau pusat lingkungan I dengan pusat lingkungan I dan akses menuju jalan Lokal Sekunder III.
  - b) Jalan lingkungan II, merupakan penghubung antara pusat lingkungan I dengan pusat lingkungan II, atau pusat lingkungan II

dengan pusat lingkungan II dan akses menuju jalan lingkungan I yang lebih tinggi tingkat hirarkinya.



**Gambar 2.8** Penggambaran Jaringan Jalan Lingkungan

Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016

b. Kualitas Permukaan Jalan, mengacu dan menyesuaikan dengan Standar Pelayanan Minimal Jalan

1) Kualitas jalan aspal

a) Baik:  $IRI \leq 4$

b) Sedang:  $IRI > 4$  dan  $IRI \leq 8$

2) Kualitas jalan penmac (penetrasi macadam)

a) Baik:  $IRI \leq 8$

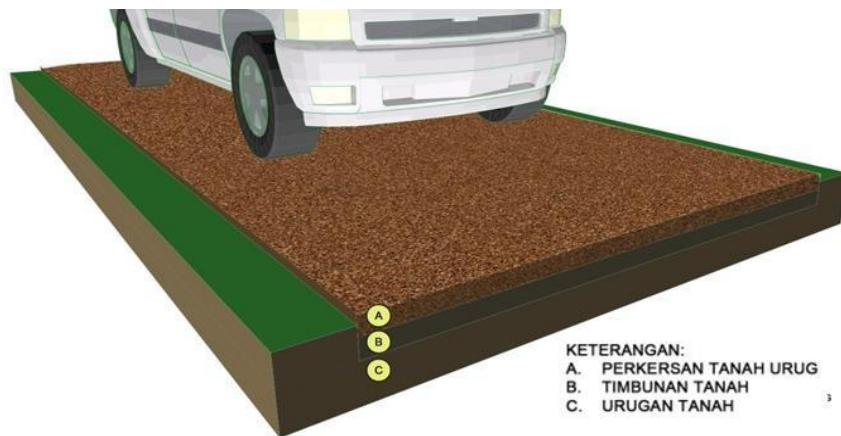
b) Sedang:  $IRI > 8$  dan  $IRI \leq 10$

3) Jalan tanah/diluar perkerasan

a) Baik:  $IRI \leq 10$

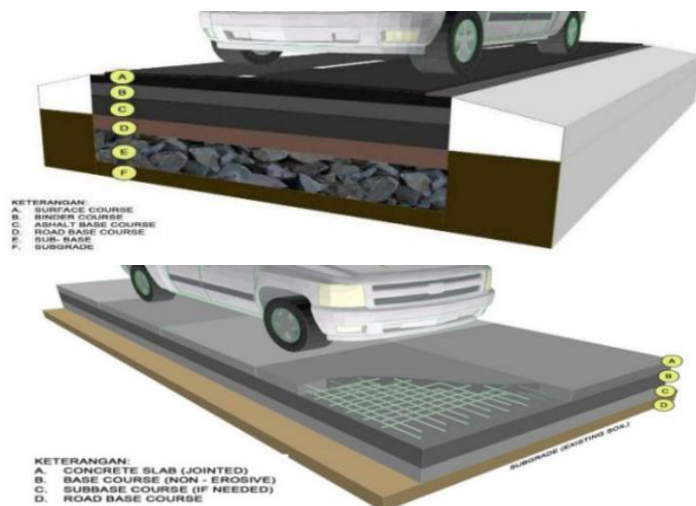
b) Sedang:  $IRI > 10$  dan  $IRI \leq 12$

IRI (International Roughness Index) jalan adalah parameter kekerasan permukaan jalan yang dihitung dari jumlah kumulatif naik turunnya permukaan arah profil memanjang dibagi dengan jarak/panjang permukaan.



**Gambar 2.9** Penggambaran Jalan Tanah

Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016



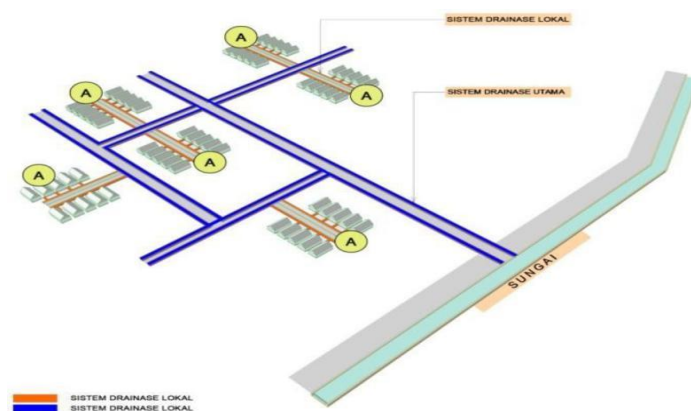
**Gambar 2.10** Penggambaran Jalan Aspal Dan Beton/Penmac

Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016

### 3. Faktor yang mendukung Drainase

Tujuan drainase ialah untuk mengelola atau mengendalikan air di permukaan berupa limpasan air hujan sehingga tidak menimbulkan masalah genangan, banjir dan kekeringan bagi masyarakat serta bermanfaat bagi kelestarian lingkungan hidup. Yang disebut genangan adalah terendahnya suatu kawasan lebih dari 30 cm selama lebih dari 2 jam dan lebih dari 2 kali setahun). Komponen Drainase Lingkungan meliputi:

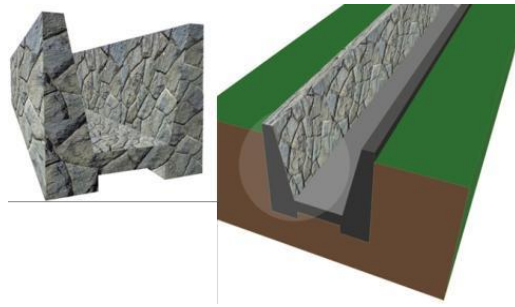
1. **Sistem Saluran drainase primer** adalah jaringan saluran drainase primer yang melayani kepentingan sebagian besar masyarakat dalam hal pengelolaan/pengendalian banjir, dimana merupakan tugas dan tanggung jawab dari pemerintah kabupaten/kota.
2. **Sistem Saluran drainase lokal** adalah jaringan saluran awal yang melayani suatu kawasan seperti kompleks, areal pasar, perkantoran, areal industri dan komersial dalam hal pengelolaan/pengendalian banjir.



**Gambar 2.11** Sistem Drainase

*Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016*

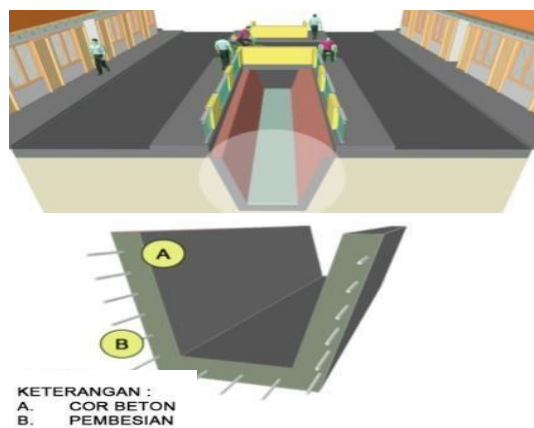
- a. Drainase adalah bangunan pelengkap yang merupakan bangunan yang ikut mengatur dan mengendalikan sistem aliran air hujan agar aman dan mudah melewati jalan, belokan daerah curam, bangunan tersebut.
- b. Bahan drainase:
  - 1) Terbuat dari pasangan batu: umumnya digunakan pada daerah yang mempunyai tekstur tanah yang relatif lepas, dan mempunyai kemiringan yang curam.



**Gambar 2.12** Penggambaran Saluran Pasangan Batu

*Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016*

- 2) Terbuat dari beton: umumnya digunakan pada daerah yang mempunyai topografi, yang terlalu miring atauterlalu datar, serta mempunyai tekstur tanah yang relatif lepas.



**Gambar 2.13** Penggambaran Saluran Batu

*Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 2 Tahun 2016*



#### D. Penelitian Terdahulu yang relevan

**Tabel 2.5** Penelitian Terdahulu

<b>Nama Peneliti, Tahun Publikasi</b>	<b>Judul</b>	<b>Tujuan</b>	<b>Metode Analisis</b>	<b>Hasil</b>
Syam Muhajir, 2017	Identifikasi Kawasan Kumuh dan Strategi Penanganannya Pada Permukiman di Kelurahan Rangas Kecamatan Banggae Kabupaten Majene	mengetahui tingkat kumuh di Kelurahan Rangas, Kecamatan Banggae dan penanganannya	Uraian Deskriptif dan analisis SWOT	Hasil Penelitian menunjukkan bahwa tingkat kumuh di Kelurahan Rangas,dan Kecamatan Banggae adalah kumuh sedang. Berdasarkan pertimbangan termasuk tingkat kekumuhan , pertimbangan lain dan legalitas lahan maka konsep penataan yang diterapkan di Kelurahan Rangas, Kecamatan Banggae adalah peremajaan.
Firmansyah,2016	Analisis Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Di Pusat Kota Bandung Kelurahan Nyengseret	Menyusun Alternatif Pola Penanganan Permukiman Kumuh Melalui Analisis Model/Konsep Yang Sesuai Dengan Kondisi	Uraian Deskriptif kuantitatif	Hasil Penelitian menunjukkan bahwa kesesuaian strategi dengan model adalah terpilih peremajaan sebanyak 3 blok dan model terpilih Peningkatan Kualitas Lingkungan

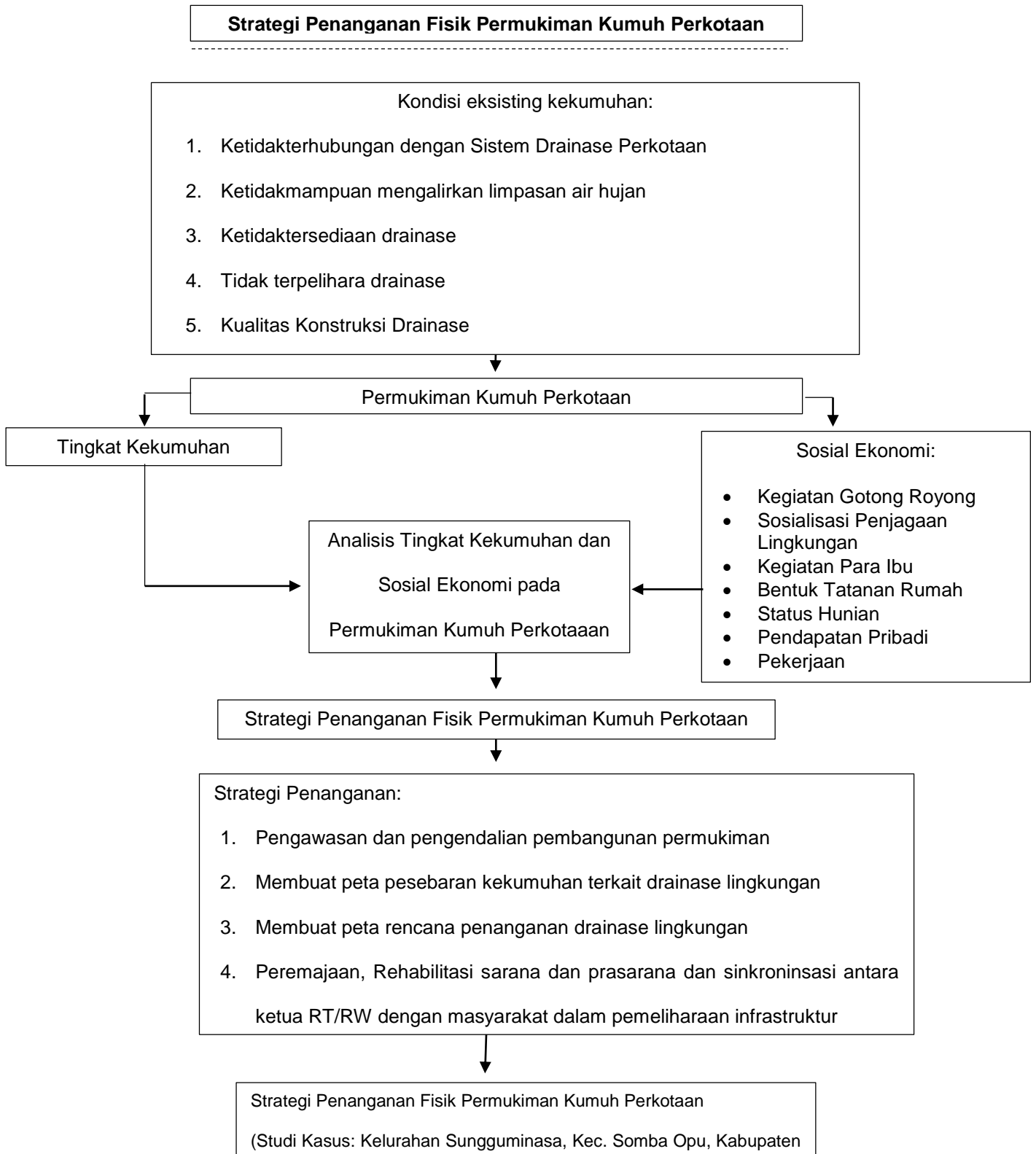
		Lingkungan Setempat		Permukiman sebanyak 5 blok. Artinya model yang dapat dipergunakan dalam penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret ada dua strategi
Dzulqarnain,2018	Strategi Penanganan Permukiman Kumuh Nelayan (Studi Kasus:Permukiman Kumuh Nelayan di Kecamatan Galesong Kabupaten Takalar)	Mengidentifikasi dan menganalisis karakteristik permukiman kumuh nelayan di Kecamatan Galesong.	Uraian Deskriptif kualitatif, analisis SWOT	Hasil Penelitian menunjukkan bahwa melahirkan beberapa strategi penanganan berbasis pemberdayaan masyarakat. Strategi dilakukan melalui: pengembangan potensi kawasan perkotaan berbasis keberlanjutan lingkungan hidup, pengembangan kawasan permukiman perkotaan yang diikuti dengan pengelolaan kawasan pesisir secara berkelanjutan, pembangunan permukiman dan infrastruktur perkotaan yang terintegrasi dengan sistem pengelolaan lingkungan hidup pembangunan

				<p>kawasan perkotaan yang diikuti dengan pengendalian pemanfaatan lahan-lahan produktif, penataan dan pengelolaan kawasan pesisir secara berkelanjutan, pengembangan permukiman baru yang diikuti dengan penataan kawasan pesisir optimalisasi pengawasan dan pengendalian pemerintah terhadap pelanggaran pembangunan kawasan permukiman di sepanjang sempadan pantai, implementasi aturan terkait standar pembangunan kawasan permukiman mendorong kesadaran masyarakat terhadap kebersihan lingkungan masyarakat, serta peningkatan kondisi ekonomi masyarakat melalui penguatan sistem usaha</p>
--	--	--	--	--

				produktif masyarakat nelayan.
(Surtiani Endang Eny, 2006)	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terciptanya Kawasan Permukiman Kumuh Di Kawasan Pusat Kota (Studi Kasus: Kawasan Pancuran, Salatiga)	Mengetahui faktor yang menjadi penyebab kekumuhan lingkungan Kawasan Permukiman Pancuran yang ada di Kawasan Pusat Kota Salatiga	Analisis Kuantitatif dengan metode Analisis Regresi	Hasil penelitian menunjukkan faktor yang mempunyai pengaruh kuat penyebab Kawasan Permukiman Pancuran menjadi Kumuh adalah tingkat penghasilan, status kepemilikan hunian, dan lama tinggal.
Musa Abdul Haris, 2018	Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Perkotaan (Studi Kasus: Kelurahan Mangasa, Kec. Tamalate, Kota Makassar)	Mengkaji dan menganalisis perilaku masyarakat terhadap penurunan kualitas lingkungan permukiman dan strategi penanganan Kawasan permukiman kumuh perkotaan di Kelurahan Mangasa, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar	Statistika deskriptif dan statistika correlation dengan pendekatan kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan perilaku masyarakat terhadap penurunan kualitas lingkungan permukiman ialah kondisi ekonomi masyarakat dan ketersediaan sarana dan prasarana lingkungan, dan hasil correlation berupa hasil scoring analysis menghasilkan 2 konsep peningkatan kualitas lingkungan permukiman kumuh di Kelurahan Mangasa yaitu 1. pemberdayaan masyarakat

				dengan penambahan dua kegiatan yaitu peningkatan SDM dan peningkatan ekonomi kemudian 2. Peningkatan kualitas lingkungan permukiman serta peningkatan sarana dan prasarana
--	--	--	--	--

## E. Kerangka Pikir Penelitian



**Gambar 2.14** Kerangka Pikir Penelitian

*Sumber: Analisis Penulis*

Di Kelurahan Sungguminasa Kecamatan Somba Opu terdapat kondisi eksisting kekumuhan yaitu ketidakterhubungan dengan sistem drainase perkotaan, ketidakmampuan mengalirkan limpasan air hujan, ketidaktersediaan drainase, tidak terpeliharanya drainase dan kualitas konstruksi drainase dari lima kondisi eksisting kekumuhan menimbulkan permukiman kumuh perkotaan. di dalam Permukiman Kumuh Perkotaan ada dua poin yang dibahas yaitu terkait tingkat kekumuhan dan sosial ekonomi, setelah di ketahui tingkat kekumuhan dan sosial ekonomi permukiman Kumuh Perkotaan dilakukan analisis, dari hasil analisis muncul strategi penanganan fisik permukiman berupa strategi yang sesuai dengan 7 Indikator PERMEN PU terkait Drainase Lingkungan dimana strateginya itu ada pengawasan, pengendalian pembangunan permukiman, membuat peta persebaran kekumuhan beserta konsep penanganannya, membuat peta rencana penanganan drainase lingkungan dan peremajaan, rehabilitasi sarana dan prasarana serta sinkronisasi ketua RT/RW dengan masyarakat dalam pemeliharaan infrastruktur.