

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan penduduk kota – kota di Indonesia baik sebagai akibat pertumbuhan penduduk maupun akibat urbanisasi telah memberikan indikasi adanya masalah perkotaan yang serius, diantaranya tumbuh kawasan permukiman kumuh. Permukiman kumuh adalah merupakan suatu kondisi kawasan permukiman yang tata letak bangunannya tidak teratur, halamannya yang sempit dan bahkan langsung berbatasan dengan jalan, bangunan yang berdempet serta sarana dan prasarana yang kurang memadai. Berdasarkan aspek sosial, permukiman kumuh ditandai dengan penambahan penduduk yang tinggi, tingkat pendapatan dan kesehatan yang rendah.

Pada dasarnya kemunculan kawasan permukiman kumuh diakibatkan karena adanya daya tarik daerah perkotaan yang memiliki tingkat pelayanan fasilitas kota yang tinggi, banyaknya lowongan pekerjaan dan kemudahan jangkauan. Daya tarik tersebut semakin diperkuat oleh adanya pengaruh dari wilayah desa (*non urban*) yaitu rendahnya fasilitas tingkat pelayanan, sempitnya lapangan pekerjaan, sulitnya pengembangan perekonomian dan makin berkurangnya lahan produktif. Kedua faktor tersebut mempengaruhi keinginan penduduk desa untuk berpindah ke kota yang menyebabkan timbulnya berbagai macam masalah, yang berawal dari rendahnya pengetahuan, keterampilan, modal dan kesadaran yang mereka miliki. Kondisi ini mendorong timbulnya kawasan permukiman di daerah perkotaan.

Keberadaan kawasan permukiman kumuh di kota – kota besar dan berkembang telah menjadi masalah serius bagi masyarakat maupun pemerintah baik ditinjau dari aspek tata ruang, estetika, lingkungan, dan sosial. Kondisi ini disebabkan oleh adanya budaya masyarakat yang suka hidup mengelompok dan kurang memperhitungkan ruang – ruang untuk fasilitas penunjang kawasan permukiman dalam melakukan pembangunan rumah. Akibatnya kawasan yang

terbangun tidak memperhatikan aspek keruangan, lingkungan dan sosial yang berimplikasi memberikan gambaran suatu kawasan permukiman yang kumuh.

Pada umumnya daerah – daerah kumuh terbentuk sejalan dengan proses perkembangan dan pemadatan lingkungan kota. Lingkungan kumuh tidak hanya memberikan efek visual yang buruk, juga memberikan kontribusi yang tidak baik bagi perkembangan fisik kota secara umum serta hanya membantu penduduk untuk sekedar tinggal tanpa memberikan dampak sosial maupun ekonomi yang positif.

Masalah permukiman kumuh dialami juga oleh Kota Bandung, sebagai ibukota propinsi Jawa Barat khususnya di Kelurahan Nyengseret. Perkembangan permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret sangat pesat sehingga perlu diantisipasi, apalagi kota ini merupakan pusat perdagangan dan jasa diharapkan dapat memberikan citra kota yang ideal bagi masyarakat Kota Bandung pada umumnya dan khususnya masyarakat Nyengseret.

Dalam upaya mengantisipasi kebutuhan masyarakat yang terus meningkat terutama fasilitas sarana dan prasarana masyarakat seperti perumahan, pelayanan sosial, transportasi, air bersih dan lain – lain. Pemerintah daerah telah melakukan langkah awal dengan melaksanakan penataan kawasan permukiman kumuh yang terdapat di beberapa tempat di Kota Bandung. Pemerintah Kota Bandung telah memutuskan dan menetapkan untuk melaksanakan upaya pengembangan ruang fisik kota dan peningkatan kualitas prasarana fisik Kota Bandung secara bertahap.

Kelurahan Nyengseret mempunyai luas wilayah sebesar 38 Ha dengan jumlah penduduk 11.586 jiwa. Berdasarkan luas wilayah dan jumlah penduduk tersebut, maka tingkat kepadatan penduduk Kelurahan Nyengseret rata – rata adalah 304 jiwa/ha (Monografi Kelurahan Nyengseret, 2011), dimana jika dibandingkan dengan Kecamatan Astanaanyar dengan luas wilayah 279,40 Ha dan jumlah penduduknya 66.658 jiwa serta kepadatan penduduknya 238 jiwa/Ha (Monografi Kecamatan, 2011), maka dapat disimpulkan bahwa penduduk Kelurahan Nyengseret cukup tinggi.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Kota dan Rencana Detail Tata Ruang Kota yang telah disusun sebelumnya telah mengarahkan bahwa pengembangan

fisik ruang Kota Bandung untuk masa mendatang diarahkan perluasan fisiknya secara vertical dan horizontal. Hal ini bertujuan untuk lebih mengarahkan perkembangan fisik kota ke arah belakang, sehingga perkembangan yang terjadi tidak hanya pada kawasan pusat kota dan kawasan tepian sungai Citepus saja melainkan juga terjadi ke daerah dalam.

Menurut data yang ada, Kelurahan Nyengseret terdapat 998 KK yang menempati kawasan perumahan kumuh. Padatnya lingkungan perumahan kumuh yang tumbuh di sepanjang tepi sungai, menimbulkan dampak lingkungan dengan kondisi yang sangat buruk dan sisi lain menyebabkan timbulnya bahaya yang sangat rawan terhadap kebakaran.

Jika dilihat perumahan dan permukiman di sepanjang bantaran sungai Citepus, khususnya di Kelurahan Nyengseret pada umumnya penduduk menempati rumah yang kondisinya sangat memprihatinkan, bangunan rumah rawan terhadap kebakaran, tidak berjarak satu dengan yang lain, tidak ada sarana pembuangan sampah (langsung di buang ke sungai), MCK darurat yang dapat digunakan beberapa KK.

Menurut UU No. 1 Tahun 2011 bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Peran pemerintah dalam hal ini adalah menciptakan iklim yang kondusif agar penduduk lebih cepat dapat menempati rumah yang layak huni.

Pada saat ini Pemerintah Daerah belum mampu untuk mengidentifikasi dan mengukur kemampuan memperbaiki atau membangun rumah dari penduduk kota. Ketidakmampuan ini menyebabkan pemerintah daerah tidak dapat berbuat banyak untuk membantu penduduk memperbaiki atau membangun rumah. Masih sangat sedikit program pemerintah daerah yang dilakukan untuk membantu memperbaiki atau memugar rumah penduduk pada kawasan permukiman kumuh perkotaan khususnya di Kelurahan Nyengseret. Usaha pemugaran perumahan di kawasan permukiman kumuh sangat diperlukan karena tidak semua penduduk

mampu membeli atau memiliki rumah yang dibangun oleh Perumnas atau pengembang. Kalaupun ada yang mampu, mereka lebih senang mendiami rumah di kawasan permukiman tersebut (kumuh) karena kedekatan dengan pusat – pusat pelayanan ataupun ke tempat penting.

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas perlu dilakukan suatu kajian mengenai “Konsep Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Pusat Kota” sebagai solusi penanganan permukiman.

1.2 Perumusan Masalah

Permasalahan Kelurahan Nyengseret yang cukup menonjol, khususnya yang berkaitan dengan kebiasaan penduduk adalah tingginya harga lahan sehingga mendorong mereka untuk mengoptimalkan pemanfaatan perumahan dan permukiman yang ada terutama yang berada di sekitar pusat kota dan di bantaran sungai Citepus. Fenomena ini jelas sekali terlihat, yang selanjutnya berimplikasi terhadap kurangnya sarana dan prasarana lingkungan. Akibat lebih lanjut dari itu terjadi tekanan terhadap daya dukung permukiman yang ditunjukkan dengan berkembangnya kantong – kantong permukiman kumuh di sekitar kawasan pusat kota, khususnya di Kelurahan Nyengseret yang beberapa diantaranya memiliki nilai ekonomi lokasi yang tinggi ataupun merupakan kawasan yang seharusnya menjadi kawasan konservasi.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka dapat diuraikan permasalahan yang ada pada kawasan studi sebagai berikut :

1. Kebiasaan masyarakat melakukan pembangunan rumah tanpa aturan sehingga tata letak bangunan tidak teratur dan halamannya sempit serta kurang mempertimbangkan aspek kesehatan dan lingkungan, seperti cahaya matahari, sirkulasi udara, sanitasi, dan lain-lain. Dan kesadaran sebagian masyarakat terhadap pemeliharaan lingkungan sangat rendah terutama yang kegiatan usahanya di sektor informal yang jam kerjanya tidak tentu.
2. Kepadatan perumahan relatif tinggi dengan kondisi bangunan buruk, rawan terhadap kebakaran dan pola penggunaan lahannya tidak teratur serta kurangnya sarana dan prasarana lingkungan permukiman..

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 konsep yang sesuai dalam penanganan permukiman kumuh di pusat kota Kelurahan Nyengseret.

Berdasarkan perumusan masalah tersebut diatas, maka permasalahan yang berkaitan dengan kajian ini adalah “*Bagaimana Model Penanganan Permukiman Kumuh yang Sesuai dengan Kondisi Setempat?*”.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dalam kajian ini yaitu untuk merancang alternatif penanganan permukiman kumuh melalui analisis model/konsep yang sesuai dengan kondisi lingkungan setempat.

1.3.2 Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dalam kajian ini adalah :

- 1 Teridentifikasinya persebaran kawasan permukiman kumuh di pusat kota Kelurahan Nyengseret dan teridentifikasinya potensi dan permasalahan permukiman kumuh yang ada di Kelurahan Nyengseret .
- 2 Teridentifikasinya konsep penanganan permukiman kumuh yang sesuai dengan kondisi lingkungan Kelurahan Nyengseret.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Kelurahan Nyengseret terletak di wilayah Kecamatan Astanaanyar. Secara topografi Kelurahan Nyengseret terletak pada ketinggian ± 700 mdpl. Iklim Nyengseret dipengaruhi oleh pegunungan di sekitarnya sehingga cuaca yang terbentuk sejuk dan lembab. Temperature rata – rata yaitu $23,3^{\circ}\text{C}$ dan sampai suhu tertinggi pada bulan april, yaitu $30,2^{\circ}\text{C}$. Hal tersebut diduga sebagai dampak polusi udara kendaraan bermotor dan dampak dari pemanasan global. Walaupun

demikian curah hujan di Nyengseret masih cukup tinggi, yaitu rata – rata 23,8 hari per bulan.

Secara geografis wilayah Kelurahan Nyengseret terletak di pusat Kota Bandung dengan luas wilayah 38 Ha. Secara administrative Kelurahan Nyengseret berbatasan dengan :

- Sebelah utara : berbatasan dengan Kelurahan Karanganyar
- Sebelah selatan : berbatasan dengan Kelurahan Pelindung Hewan
- Sebelah timur : berbatasan dengan Kelurahan Panjunan
- Sebelah barat : berbatasan dengan Kelurahan Panjunan

Kelurahan Nyengseret merupakan daerah yang sebagian besar adalah permukiman penduduk dan sebagian kecil terdapat kawasan perdagangan dan sektor jasa.

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Sedangkan untuk mencapai tujuan dan sasaran diatas, maka dalam mengidentifikasi konsep penanganan kawasan permukiman kumuh di pusat kota (Kelurahan Nyengseret) diperlukan upaya – upaya untuk mengatasi masalah – masalah permukiman kumuh tersebut serta ruang lingkup materi kajian terbatas pada pembahasan studi ini adalah sebagai berikut :

1. Lingkup pembahasan penelitian adalah tatanan fisik lingkungan yang meliputi prasarana dan sarana dan infrastruktur.
2. Konsep yang menjadi acuan untuk diterapkan pada kawasan kajian tersebut dipilih salah satu dari tiga konsep penanganan permukiman kumuh yang akan menjadi konsep untuk diterapkan pada kawasan kajian yaitu :
 - Pembangunan perumahan baru harus dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa hal, yaitu :
 - 1) Penyediaan infrastruktur, seperti jaringan jalan, saluran sanitasi dan drainase, jaringan air bersih, jaringan listrik.
 - 2) Penyediaan fasilitas pendukung, seperti fasilitas kesehatan, pendidikan, sosial masyarakat, serta fasilitas umum lainnya.

- 3) Ketersediaan ruang terbuka sebagai fasilitas pendukung bagi kegiatan informal penghuninya, serta sebagai strategi mempertahankan ketersediaan air bersih dalam jangka panjang
- Konsep Perbaikan Kampung (KIP) yaitu suatu metode yang dilaksanakan untuk meningkatkan kualitas fisik lingkungan bersama dengan meningkatnya derajat kesehatan masyarakat di kawasan permukiman kumuh.
 - Konsep Peremajaan Kota sebagai usaha perbaikan kualitas lingkungan. Pada program ini dilakukan pengaturan kembali struktur kota yang tidak sesuai. Tujuan program ini adalah untuk memperbaiki meningkatkan potensi yang sudah ada dan menimbulkan potensi yang baru, khususnya yang terkait dengan aspek fisik.

1.5 Metode Penelitian

Penelitian mengenai konsep penanganan permukiman kumuh di pusat kota (Kelurahan Nyengseret) pada dasarnya adalah merupakan studi kasus pada suatu kawasan dengan melakukan analisa data sekunder dan primer. Data sekunder meliputi data – data mengenai kawasan studi yang telah ada pada instansi yang terkait. Data primer merupakan data yang diperoleh melalui survey langsung ke lokasi kajian. Berdasarkan ciri atau masalah yang akan dipecahkan maka kajian ini menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif. Metode kualitatif dengan pendekatan analisis deskriptif seperti penggunaan lahan, profil sosial ekonomi masyarakat, status kepemilikan lahan dan bangunan, kepadatan permukiman serta kebijakan pemerintah daerah yang dilaksanakan selama ini. Analisis kualitatif dilakukan dengan melakukan pembobotan terhadap masing – masing konsep penanganan permukiman kumuh yang didasarkan atas status lahan, kepadatan bangunan, kepadatan penduduk, kondisi ketersediaan sarana dan prasarana seta jenis bangunan perumahan.

Langkah – langkah yang dilakukan dalam kajian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Perumusan konsep dan definisi permukiman kumuh

- 2) Perumusan variable, parameter dan data
- 3) Pengumpulan data sekunder dan primer yang relevan
- 4) Membuat analisis deskriptif dan kuantitatif tentang data yang diperoleh
- 5) Membuat komparasi dan interpretasi data yang didapat dengan konsep penanganan permukiman kumuh yang ada.
- 6) Menentukan konsep penanganan permukiman kumuh di wilayah studi.

1.5.1 Pemilihan Wilayah Kajian

Kajian konsep penanganan permukiman kumuh dilakukan di Kota Bandung, tepatnya pada lokasi kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret. Lokasi tersebut merupakan bagian pusat kota Bandung yang posisinya strategis bagi pengembangan ataupun penataan kota, karena merupakan kawasan bantaran sungai.

Kondisi fisik sebagian besar bangunan di daerah penelitian, kurang memadai dengan tata letak bangunan yang tidak teratur, dan merupakan permukiman padat. Pola bangunan yang terdapat antara satu dengan yang lainnya memberikan gambaran visual lingkungan yang tidak menyenangkan.

1.5.2 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

Studi ini dilakukan ke dalam beberapa tahap yaitu pengumpulan data, pengolahan data awal, analisis dan pembuatan kesimpulan. Pengumpulan data dilakukan dengan cara:

1. Studi kepustakaan, mempelajari bahan-bahan bacaan berupa data-data tentang wilayah kajian, perizinan, Undang-undang, artikel dari internet yang ditinjau dari penanganan kawasan kumuh dipusat kota..
2. Survey sekunder dengan mencari data dari instansi-instansi yang ada, yang berhubungan dengan hal yang dikaji.
3. Survey primer, data yang dapat langsung diperoleh dari sumber-sumber data yang ada. Cara untuk mendapatkan data primer adalah sebagai berikut:
 - Observasi Lapangan dan Dokumentasi

Observasi lapangan dilakukan dalam rangka pengamatan wilayah yang dipandang dari berbagai segi kegiatan. hal ini dimaksudkan untuk membandingkan antara output yang dihasilkan oleh rencana tata ruang dengan keadaan sebenarnya dilapangan. Sedangkan dokumentasi dilakukan dengan cara pemotretan dengan maksud untuk memperlihatkan kondisi eksisting di wilayah tersebut.

- Wawancara/tanya jawab
Wawancara/tanya jawab dilakukan terhadap responden yang dianggap dapat mewakili kelompoknya baik formal maupun informal, yang diarahkan untuk mengetahui lebih dalam mengenai informasi yang tidak terdapat dalam literatur yang terdapat pada instansi.

1.5.3 Metode Analisis

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu untuk mengukur secara cermat terhadap fenomena sosial tertentu dengan melakukan penghimpunan fakta tetapi tidak melakukan hipotesa. Selanjutnya secara harfiah, bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian yang bermaksud untuk membuat pencandraan (deskripsi) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian.

Analisis dilakukan berkaitan dengan tujuan penelitian antara lain :

1. Melakukan analisis dan interpretasi dari deskripsi data tentang kondisi fisik, (pola penggunaan ruang, keadaan prasarana dan sarana, sosial ekonomi serta budaya). Analisis dikaitkan dengan kriteria permukiman kumuh. Analisis dan interpretasi dari deskripsi data yang diperoleh di lapangan dan kajian pustaka, kemudian dikaitkan dengan model penanganan kawasan permukiman kumuh dan merumuskan model penanganan yang sesuai untuk diterapkan pada kawasan studi.
2. Melakukan analisis dengan menggunakan teknik analisis manajemen strategi. Analisis diawali dengan melakukan analisis faktor eksternal maupun internal. Selanjutnya memasukkan faktor eksternal maupun internal ke dalam matriks overlay, strategi yang dihasilkan dari matriks overlay dicocokkan dengan

kriteria model penanganan permukiman kumuh. Dari pencocokan ini akan diperoleh urutan model penanganan yang sesuai untuk diterapkan pada lokasi penelitian. Model yang terpilih adalah model yang skornya besar.

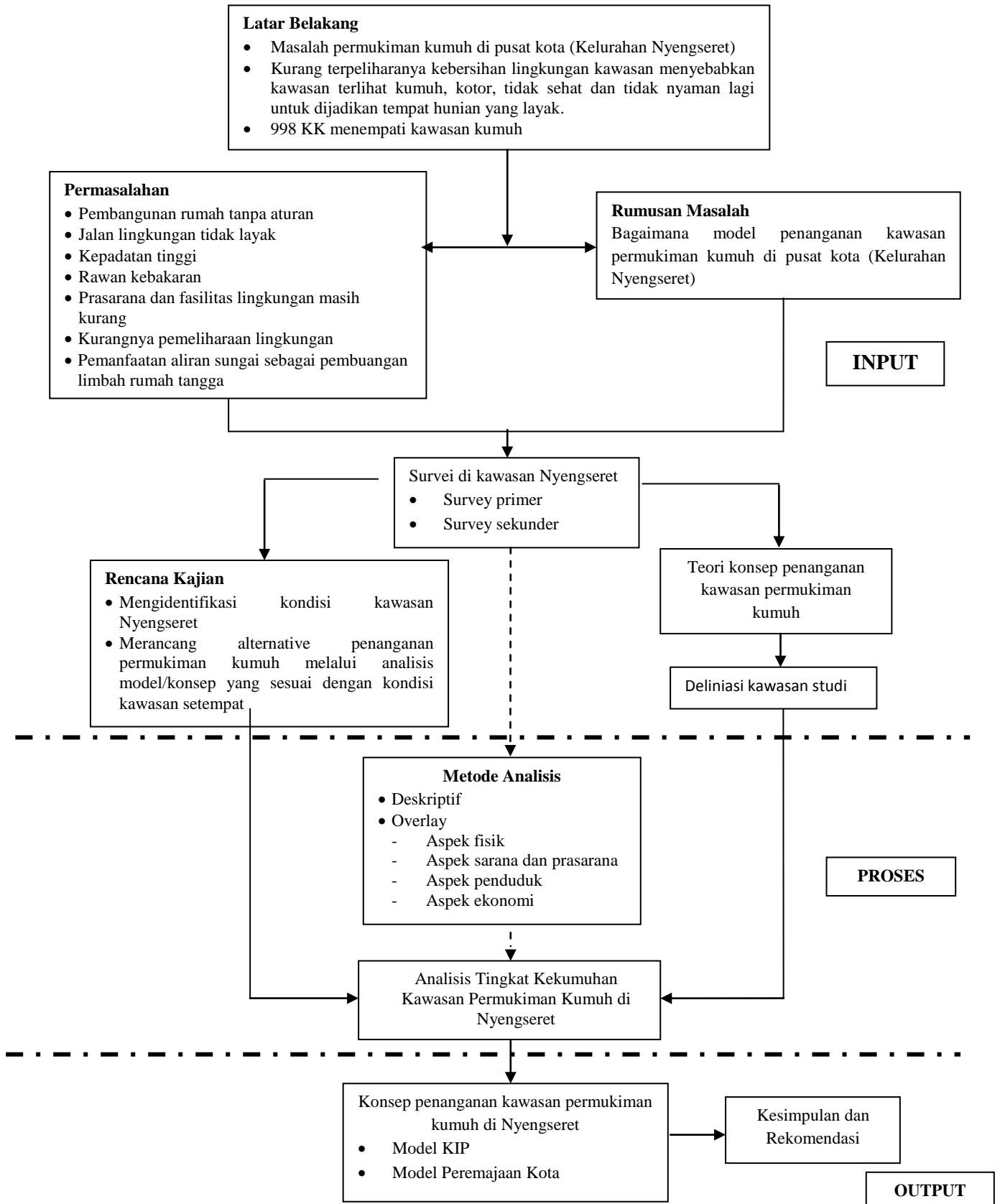
1.6 Kerangka Berpikir

Keberadaan permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret merupakan masalah yang serius bagi Pemerintah Daerah dalam penataan di kota di masa mendatang. Sebanyak 998 KK menempati permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret. Permasalahan yang timbul dari keberadaan permukiman kumuh tersebut adalah pembangunan rumah tanpa aturan, kepadatan perumahan yang tinggi, rawan kebakaran, kurangnya prasarana dan fasilitas lingkungan, kurangnya pemeliharaan lingkungan. Dari permasalahan tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah belum teridentifikasinya potensi kawasan dan penanganan aspek kawasan permukiman kumuh dan belum adanya konsep penanganan permukiman kumuh yang sesuai dengan kondisi kawasan setempat.

Berdasarkan permasalahan dan rumusan masalah maka dalam kajian ini dilakukan survey ke lokasi studi untuk mengidentifikasi potensi kawasan permukiman kumuh. Di samping itu dalam kajian ini dilakukan suatu rancangan alternative penanganan permukiman kumuh yang sesuai untuk diterapkan di lokasi kajian. Untuk mendapatkan alternative konsep penanganan maka dilakukan studi pustaka.

Berdasarkan rencana kajian dan studi literatur maka dilakukan analisis konsep yang sesuai untuk diterapkan di lokasi kajian. konsep yang dianalisis meliputi program pembangunan rumah baru, konsep penanganan kampung (KIP), konsep peremajaan kota. Berdasarkan hasil analisis konsep maka dapat disusun suatu rancangan program yang sesuai untuk menangani permasalahan permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret.

Gambar 1.1
Kerangka Berpikir



Gambar 1.2 peta admin kelurahan nyengseret

1.7 Sistematika Pembahasan

Gambaran tentang sistematika pembahasan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang penjelasan latar belakang, permasalahan studi, tujuan dan sasaran studi, ruang lingkup materi dan wilayah serta sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang kumpulan teori yang berkaitan dengan studi penelitian yaitu tentang permukiman di pusat kota, pertumbuhan perumahan dan permukiman di pusat kota serta karakteristik kekumuhan lingkungan permukiman.

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH KAJIAN

Meliputi kajian umum kota Bandung, kajian umum pusat kota Bandung, serta kajian kawasan permukiman Kelurahan Nyengseret Kota Bandung.

BAB IV ANALISIS PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DI PUSAT KOTA BANDUNG KELURAHAN NYENGSERET

Menganalisis variabel – variabel dan indikator yang menyebabkan kekumuhan lingkungan permukiman yang diperoleh pada tahap pendekatan dengan pengamatan langsung atau observasi lapangan dan berdasarkan kuesioner yang kemudian disesuaikan dengan teori – teori yang diperoleh dan standar perencanaan permukiman yang ada.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Dalam bab ini menjelaskan mengenai kesimpulan dan rekomendasi dari Model Penanganan Permukiman Kumuh Di Pusat Kota (Kelurahan Nyengseret).