

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM WILAYAH KAJIAN**

#### **3.1 Arahan Kebijakan Tentang Kawasan Permukiman Kumuh Di Kota Bandung**

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung penjelasan mengenai permasalahan permukiman kumuh sudah menjadi salah satu isu setrategis yang menjadi prioritas penanganan. Sedangkan untuk kebijakan mengenai arahan pengembangan untuk kawasan perumahan termasuk fasilitas pendukung perumahan berupa fasilitas sosial dan fasilitas umum lingkungan perumahan di Kota Bandung adalah :

- 1) Membatasi proporsi kawasan perumahan maksimum 60% dari luas lahan Kota Bandung atau sebesar 10.037.790 Ha dan siapkan untuk menampung kurang lebih 2.944.860 jiwa. Sementara itu pada tahun 2000 luas lahan permukiman sudah mencapai  $\pm 53\%$  dari lahan keseluruhan yaitu seluas 8.866,72 Ha menampung 2.136.260 jiwa.
- 2) Mengembangkan perumahan secara vertical untuk wilayah kecamatan dan atau kawasan yang padat penduduk dengan memperhatikan ketersediaan prasarana yang ada. Perumahan vertical meliputi rumah susun dengan ketinggian maksimum 5 lantai, apartemen rendah dengan ketinggian sampai 8 lantai, dan apartemen tinggi dengan ketinggian lebih dari 8 lantai. Prasarana yang harus dipertimbangkan terutama ketersediaan kapasitas prasarana jalan dan air bersih.
- 3) Meremajakan dan merehabilitas lingkungan menurun kualitasnya, dan diupayakan dikembangkan menjadi rumah susun sederhana sewa lengkap dengan sarana dan prasarana lingkungan.
- 4) Melestarikan lingkungan perumahan lama yang mempunyai karakter khusus (kawasan lindung cagar budaya) dari alih fungsi dan perubahan fisik bangunan.

- 5) Membatasi luas lantai bangunan perumahan yang diperbolehkan untuk kegiatan usaha dengan menyediakan prasarana yang memadai terutama prasarana parkir.

Karena itu untuk mencapai tingkat pelayanan permukiman dan yang memenuhi pelayanan prasarana dasar selain pengembangan horizontal juga pengembangan vertical berupa rumah susun. Pengembangan vertical ini dilakukan kecuali di kawasan yang ditetapkan sebagai cagar budaya, atau kapasitas prasarananya terbatas, atau tingkat pelayanan jalannya rendah.

Pengembangan perumahan diklasifikasikan dengan perumahan kepadatan tinggi, kepadatan sedang dan kepadatan rendah. Perumahan kepadatan tinggi berbentuk rumah susun, flat, dan apartemen. *Urban renewal* dan *redevelopment* direncanakan pada beberapa kawasan kumuh di atas tanah milik pemerintah daerah. Untuk pengembangan baru di wilayah Bandung timur akan dilakukan *new development* yaitu pembangunan baru lengkap dengan ketersediaan sarana dan prasarana dengan konsep pengembangan kota baru yang memiliki daya tarik tersendiri bagi perkembangan wilayah. Pengembangan kota baru di Bandung Timur dapat dilakukan dengan pola kasiba dan lisiba yang berdiri sendiri.

#### **A. Gambaran Umum Kawasan Permukiman Kumuh di Kota Bandung**

Pemerintah Kota Bandung telah melakukan berbagai langkah terhadap permukiman kumuh, antara lain dengan Program Perbaikan Kampung (KIP), yang telah dilakukan sejak tahun 1978. Juga ada yang ditata dan dibangun kembali menjadi rumah susun seperti yang telah dilakukan terhadap permukiman kumuh di industri dalam. Ada pula yang dirangsang agar masyarakat memperbaikinya sendiri seperti yang dilakukan dengan program bantuan aspal, tetapi juga ada yang cenderung dibiarkan. Selain itu dalam proyek penataan permukiman kumuh telah dilakukan kajian untuk pengklasifikasi kampung kumuh di Kota Bandung.

Sebaran lokasi kawasan kumuh di kota Bandung pada tahun 2000 menunjukkan bahwa hampir disetiap kelurahan terdapat kawasan permukiman kumuh, baik yang bersetatus kampung kota maupun permukiman liar. Menurut data kawasan kumuh di Kota Bandung yang telah dikeluarkan Dinas Tata Ruang

dan Cipta Karya Kota Bandung, terlihat bahwa disetiap kecamatan terdapat kawasan kumuh. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel III.1**  
**Persebaran Kawasan Permukiman Kumuh di Kota Bandung**  
**Tahun 2010**

Wilayah Pengembangan	Kecamatan	Kelurahan
Wp Bojonagara	Andir	Campaka
		Maleber
		Ciroyom
	Cicendo	Sukaraja
		Arjuna
		Husain Sastranegara
		Pajajaran
	Sukajadi	Cipedes
		Sukabungah
	Sukasari	Isola
WP Cibeunying	Coblong	Dago
		Lebak Siliwangi
		Sekeloa
	Cidadap	Cimbuleuit
		Hegarmanah
	Bandung Wetan	Taman Sari
	Sumur Bandung	Braga
		Babakan Ciamis
	Cibeunying Kaler	Cigadung
		Sukaluyu
	Cibeunying Kidul	Cicadas
		Cikutra
Sukapada		
WP Tegallega	Babakan Ciparay	Babakan
		Bandung Kulon
		Cigondewah Kaler
		Cigondewah Kidul
	Bojongloa Kaler	Jamika
	Bojongloa Kidul	Cibaduyut Kidul
		Situ Aseur
Astana Anyar	Panjunan	
	Nyengseret	
WP Karees	Lengkong	Paledang
	Kiaracandong	Babakan Sari
	Regol	Ciseureuh

Wilayah Pengembangan	Kecamatan	Kelurahan
	Batununggal	Kebon Waru
	Buah Batu	Ciajura
WP Ujung Berung	Cibiru	Cipadung
	Ujungberung	Cigending
	Arcamanik	Cisantren
	Antapani	Antapani Wetan
	Mandala Jati	Karang Pamulang
	Cinambo	Cisantren Wetan
WP Gedebage	Gedebage	Rancanumpang
		Rancabolang
	Rancasari	Darwati
		Mekarjaya
	Bandung Kidul	Kujangsari

*DISTARCIP Kota Bandung*

Kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret merupakan termasuk dalam Sub Wilayah Kota Tegallega. Wilayah Pengembangan Tegallega berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung berfungsi sebagai kawasan perdaangan dan jasa serta perekonomian. Melihat dari fungsi kawasan tersebut dapat mampu menarik laju pertumbuhan penduduk yang datang ke SWK Tegallega dengan daya tampung lahan yang sedikit maka banyak masyarakat urbanisasi, sehingga sebagian masyarakat menempati bantaran sungai dan masyarakat lebih banyak hidup mengelompok tanpa memperhatikan kondisi yang ada di kawasan tersebut.

Gambar 3.1Peta Administrasi Kota Bandung..... 67

## **3.2 Gambaran Kecamatan Astanaanyar**

### **3.2.1 Karakteristik Fisik**

Kecamatan Astanaanyar terletak di wilayah Kota Bandung sebagai ibukota Propinsi Jawa Barat. Secara topografi Kecamatan Astanaanyar pada ketinggian  $\pm$  700 mdpl. Iklim Kota Bandung termasuk Astanaanyar dipengaruhi oleh pegunungan sekitarnya sehingga cuaca yang terbentuk sejuk dan lembab. Temperature rata-rata yaitu  $23,3^{\circ}\text{C}$  dan mencapai 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 Kota Bandung masih cukup tinggi yaitu rata-rata 23,8 hari per bulan.

Secara geografis wilayah Kecamatan Astanaanyar terletak dipusat Kota Bandung dengan luas 279,40 ha. Kecamatan Astanaanyar berbatasan dengan:

- Bagian Utara : Kecamatan Andir
- Bagian Selatan : Kecamatan Bandung Kidul
- Bagian Timur : Kecamatan Regol
- Bagian Barat : Kecamatan Bojongloa Kidul dan Bojongloa Kaler

Kecamatan Astanaanyar merupakan daerah yang sebagian besar adalah permukiman penduduk dan sebagian kecil terdapat perdagangan dan sector jasa. Secara administrative, Kecamatan Astanaanyar terbagi menjadi 6 (enam) kelurahan, setiap kelurahan terbagi menjadi beberapa rukun warga (RW) dan rukun warga terbagi menjadi beberapa rukun tetangga (RT).

### **3.2.2 Penduduk dan Perekonomian**

Jumlah penduduk Kecamatan Astanaanyar pada tahun 2010 tercatat sebanyak 66.658 jiwa dengan rincian jumlah penduduk laki – laki sebanyak 33.484 jiwa dan perempuan 33.174 jiwa. Pada tahun 2010 kepadatan penduduk Kecamatan Astanaanyar adalah 238 jiwa/Ha. Penduduk Kecamatan Astanaanyar terlihat sebagian besar penduduk berada pada kelompok umur 25-29 tahun. Banyaknya pada kelompok usia 25-29 tahun dikarenakan banyak buruh pabrik dan pegawai toko yang menetap di Kecamatan Astanaanyar.

Penduduk Kecamatan Astanaanyar yang berada dalam umur produktif (15-64 tahun) adalah sebanyak 47.162 jiwa atau sebesar 70,7% dari keseluruhan penduduk. Sedangkan kelompok umur tidak produktif berjumlah 19.496 jiwa atau sebesar 29,25% dari keseluruhan penduduk. Maka dari rasio kedua nilai tersebut dapat diperoleh angka beban ketergantungan sebesar 41%, artinya setiap 100 orang penduduk usia produktif menanggung sekitar 41 orang penduduk usia non produktif.

Sebagian besar mata pencaharian penduduk bergerak dibidang perdagangan dan sebagai pegawai swasta. Perkembangan industri dan perdagangan beberapa tahun ini menunjukkan pertumbuhan yang cukup tajam. Hal ini berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan penerimaan daerah. Mengenai mata pencaharian penduduk ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel III.2**  
**Mata Pencaharian Penduduk Kecamatan Astanaanyar dan Lokasi Kajian**  
**Tahun 2010**

No	Jenis Mata Pencaharian	Kecamatan Astanaanyar		Kelurahan Nyengseret	
		Jumlah (Jiwa)	%	Jumlah (Jiwa)	%
1	PNS	4970	20.63	619	19.39
2	ABRI/Polri	415	1.72	16	0.50
3	Pegawai Swasta	7697	31.95	1026	32.13
4	Pedagang	11007	45.69	1532	47.98
<b>Jumlah</b>		<b>24089</b>	<b>100.00</b>	<b>3193</b>	<b>100.00</b>

*Sumber : BPS Kota Bandung, Tahun 2012*

Berdasarkan tabel diatas, mata pencaharian penduduk Kecamatan Astanaanyar sebagian besar sebagai pedagang sebesar 45,69%. Hal ini sesuai dengan kondisi fisik kota terlihat semakin berkembangnya Kecamatan Astanaanyar sebagai kota perdagangan. Hal ini disebabkan karena Kecamatan Astanaanyar merupakan pusat perdagangan Kota Bandung, yang menghubungkan wilayah – wilayah *hinterland*, terutama yang menyangkut kota – kota perdagangan lainnya.

Penggunaan lahan di Kelurahan Astanaanyar terutama digunakan untuk perumahan, perdagangan dan perkantoran. Kedudukan Kecamatan Astanaanyar

dalam konstelasi yang lebih luas merupakan salah satu titik pertumbuhan yang diharapkan akan mampu menyangga perkembangan di wilayah perkembangannya, tetapi secara tidak langsung akan mempengaruhi kondisi Kecamatan Astanaanyar itu sendiri terutama dalam perkembangan kawasan permukiman.

Menurut Bappeda, Kecamatan Astanaanyar berdasarkan fungsinya sebagai berikut :

- Pusat kegiatan perdagangan
- Pusat kegiatan transportasi
- Pusat kegiatan permukiman

Tujuan yang akan dicapai dalam pengembangan kota tidak terlepas dari masalah pokok yang dihadapi baik dari segi fisik kota maupun fungsinya dalam skala lokal maupun regional, yaitu menciptakan keseimbangan penggunaan lahan melalui pengaturan tata ruang kota yang tercermin pada penentuan jenjang fungsi pelayanan kegiatan dan sistem jaringan transportasi.

### **3.2.3 Perkembangan Fisik Kota**

Berdasarkan penggunaan lahan di Kecamatan Astanaanyar diketahui bahwa secara fisik perkembangan Kecamatan Astanaanyar diawali dari kegiatan perdagangan dan jasa. Dengan kata lain sebagai pemicu perkembangan kota sangat besar.

Diawali dengan kegiatan perdagangan dan jasa perkembangan fisik terbangun membentuk pola konsentris sepanjang jalan. Perkembangan ini semakin pesat sebagai konsekuensi logis dan fungsi pusat kegiatan. Sebagai kota perdagangan dan jasa pertumbuhan fisik kota senantiasa berorientasi ke pusat kota, sehingga pola permukiman berbentuk konsentris. Keadaan ini juga berkembang menjadi permukiman – permukiman yang mengelompok di pinggir – pinggir sungai atau bantaran sungai.

Selanjutnya melalui perkembangan dan peningkatan jalan yang menghubungkan luar Kecamatan Astanaanyar maka bentuk fisik kota menjadi semi radial, sehingga perkembangan fisik terbangun berupa grid.



Untuk menata Kecamatan Astanaanyar menyangkut masalah permukiman, perlu diadakan semacam usaha revitalitas atas tepian ataupun bantaran sungai dengan didukung oleh sektor lainnya. Untuk melaksanakan revitalisasi semacam ini, yang diperlukan adalah dana yang cukup besar dan peran serta masyarakat, khususnya dari masyarakat yang sudah lama bermukim dikawasan tersebut.

### **3.2.4 Rencana Pengembangan Kawasan Berdasarkan RTRW**

Permasalahan perkotaan yang merupakan pusat pertumbuhan umumnya sangat kompleks seperti kemiskinan, pengangguran, permukiman kumuh, kejahatan dan lain sebagainya. Begitu juga dengan Kecamatan Astanaanyar permasalahan yang telah muncul terutama masalah permukiman kumuh akibat dari tingginya arus urbanisasi dari desa ke kota sehingga terjadi desakan tata ruang terutama pada wilayah atau kawasan yang dekat dengan pelayanan perkotaan seperti pasar, perdagangan dan perkantoran dan lain- lain.

Tingginya kepadatan penduduk pada pusat pelayanan perkotaan menyebabkan kesulitan pemerintah daerah untuk mengendalikan tata ruang kota karena masyarakat sulit diarahkan dan diatur agar tidak tinggal mengelompok pada kawasan tersebut akibat dari kondisi ekonominya yang memprihatinkan. Disamping itu pada kawasan tersebut sarana dan prasarana umum masih minimum.

Dalam upaya untuk mengatasi permasalahan permukiman kumuh maka pemerintah daerah telah membuat pola dasar yang isinya meliputi :

- Rumusan kebijakan tata ruang makro/strategis dalam bentuk Rencana Umum Tata Ruang Kota yang bersifat jangka panjang.
- Rumusan penjabaran kebijaksanaan tata ruang atau optimasi pemanfaatan ruang dalam bentuk Rencana Detai Tata Ruang Kota yang bersifat jangka menengah.

Kemudian arahan tersebut dinyatakan secara grafis ke dalam spasial tata ruang kota. Lebih lanjut ditetapkan pula sistem prioritas yang menetapkan beberapa kawasan yang perlu penanganan segera, misalnya kawasan permukiman kumuh, kawasan rawan kebakaran, kawasan pusat yang mempengaruhi keindahan

kota dan lain sebagainya. Kawasan tersebut dirumuskan sebagai kawasan prioritas.

Telah menjadi pengetahuan umum bahwa perkembangan Kecamatan Astanaanyar yang cepat sebagai konsekuensi logis dan peran multifungsi kota sehingga menimbulkan urbanisasi. Keadaan ini kemungkinan besar disebabkan karena kurangnya perhatian terhadap usaha – usaha untuk mengendalikan, mengarahkan dan menangani dengan sungguh – sungguh pergerakan penduduk dalam hubungannya dengan pengaturan pola urbanisasi ke Kecamatan Astanaanyar sebagai pusat – pusat permukiman potensial. Untuk mengatasi masalah urbanisasi atau mungkin lebih tepatnya mengatur urbanisasi maka diperlukan satu strategi pertumbuhan dan pengembangan kota – kota sebagai suatu sistem pengembangan wilayah yang terpadu (*integrated*).

Mengamati potensi dan permasalahan Kecamatan Astanaanyar maka kebijaksanaan pengembangan kota tidak dikonsentrasikan pusat kota saja, sebab cenderung mempertajam perbedaan tingkat perkembangan dan pertumbuhan permukiman. Dalam hal ini perlu perhatian atas kurang adanya hirarki fungsional di antara pusat – pusat permukiman Kecamatan Astanaanyar.

Mengacu pada diatas, maka kebijakan spasial yang dikembangkan harus memiliki dua hal, yaitu 1) penyediaan sarana dan prasarana, dan 2) fasilitas perkotaan sehingga memungkinkan munculnya wilayah – wilayah atau pusat – pusat permukiman yang memiliki potensi pertumbuhan dan meningkatkan kemampuan kawasan yang memiliki keuntungan kompetitif.

### **3.3 Gambaran Lokasi Kawasan Studi**

#### **3.3.1 Kawasan dan Kedudukan Lokasi Kajian**

Konsentrasi permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret, terutama di pusat kota disebabkan karena selain perkembangan jumlah penduduk yang tidak diimbangi dengan peningkatan sosial ekonomi, juga menyangkut kebiasaan penduduk yang suka hidup mengelompok dan membangun rumah seadanya tanpa memperhatikan syarat – syarat kesehatan dan lingkungan. Dominasi penggunaan lahan di masa yang akan datang pada kawasan studi, bisa saja berubah kawasan

Gambar 3.2Peta Administrasi Kecamatan Astanaanyar .....	73
---	----

permukiman menjadi kawasan konservasi atau lainnya, karena kawasan tersebut merupakan daerah bantaran sungai yang menurut peraturan merupakan kawasan larangan untuk setiap kegiatan pembangunan ataupun budidaya. Tetapi ini tergantung kebijakan pemerintah daerah apakah membiarkan kawasan tersebut tetap pada penggunaan untuk perumahan atau permukiman kota ataupun melakukan relokasi terhadap penduduk yang sudah berpuluh-puluh tahun menempati kawasan tersebut sebagai akibat sejarah permukiman itu sendiri dan juga kebijakan perkembangan dalam penataan kota. Jika kebijakan dengan pengusuran/relokasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah tentunya menimbulkan konsekuensi yang besar terutama terhadap dana yang dibutuhkan.

Di Kelurahan Nyengseret dari studi ini yang telah dilakukan, kawasan permukiman kumuh tersebar di seluruh RW. Ciri utama lingkungan ini diantaranya adalah :

- a) Kebiasaan masyarakat yang suka hidup mengelompok dan melakukan pembangunan rumah tanpa aturan sehingga tata letak bangunan tidak teratur dan halamannya sempit, selain itu tanpa mempertimbangkan cahaya matahari, sirkulasi udara, lokasi MCK dan lain-lain.
- b) Jalan lingkungan banyak yang rusak.
- c) Kepadatan bangunan tinggi dengan kondisi buruk, rawan terhadap kebakaran dan pola penggunaan lahan yang tidak teratur.
- d) Kurangnya prasarana dan fasilitas lingkungan.
- e) Kesadaran sebagian masyarakat terhadap pemeliharaan lingkungan sangat kurang terutama yang kegiatan usahanya di sektor non formal yang jam kerjanya tidak menentu.

Lokasi kawasan permukiman kumuh yang dipilih sebagai kawasan studi adalah kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret. Mengenai jumlah penduduk dan perumahan di kawasan kumuh Kelurahan Nyengseret dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel III.3**  
**Lokasi Permukiman Kumuh di Kelurahan Nyengseret**

No	Lokasi	Blok Kumuh	Jumlah Rumah Kumuh
1	RW 01	01-1	70
2	RW 02	02-1	87
3	RW 03	03-1	64
4	RW 04	04-1	213
		04-2	83
5	RW 05	05-1	92
6	RW 06	06-1	196
7	RW 07	07-1	105
<b>Total</b>			<b>910</b>

*Sumber : Kelurahan Nyengseret dan divalidasi, Tahun 2013*

Dari data yang diperoleh untuk jumlah rumah kumuh yang berada di Kelurahan Nyengseret cukup banyak. Dari tabel di atas sebagian permukiman kumuh berada pada RW 04 yang memiliki rumah kumuh yang cukup tinggi yaitu 296 unit. Untuk setiap rumah tidak hanya ditempati oleh satu kepala keluarga akan tetapi diisi oleh beberapa kepala keluarga. Pada hakekatnya permasalahan lingkungan permukiman tersebut sangat terkait dengan kebiasaan penduduk yang memilih tempat tinggal di daerah bantaran sungai dan suka hidup mengelompok dan membangun rumah tanpa memperhitungkan ruang – ruang untuk fasilitas penunjang kawasan permukiman yang mereka tempati.

### 3.3.2 Batas Fisik Lokasi Kajian

Kawasan permukiman kumuh yang berada dalam wilayah Kota Bandung yang menjadi kawasan kajian adalah yang berada pada kelurahan Nyengseret. Lokasi kawasan permukiman kumuh tersebut dekat dengan jantung kota dan termasuk dalam wilayah kota. Secara geografis Kelurahan Nyengseret memiliki batas administrasi sebagai berikut :

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

Batas fisik tersebut merupakan batas daerah studi di Kelurahan Nyengseret, yaitu kawasan yang menjadi objek penelitian kawasan permukiman kumuh. Kawasan ini merupakan kawasan padat dan mempunyai aksesibilitas yang tertinggi terhadap pusat kota dan mempunyai tingkat kritis yang lebih tinggi dibandingkan dengan kawasan kumuh yang lainnya. Selain itu kawasan ini merupakan kawasan bantaran sungai yang telah lama menjadi daerah permukiman penduduk, tetapi masih sedikit program pemerintah yang menyentuh dalam upaya penanganan lingkungan.

### **3.3.3 Keadaan Fisik Lokasi Kajian**

#### **A. Karakteristik Wilayah Studi**

Kawasan kajian meliputi sebagian wilayah Kelurahan Nyengseret yang berada di Kota Bandung, kawasan ini merupakan daerah bantaran sungai yang telah lama menjadi kawasan permukiman. Areal terbangun hampir seluruh kawasan kajian hingga merambah ke pinggiran sungai. Dari bagian utara, pemandangan ke arah sungai akan terhalang dengan adanya permukiman kumuh tersebut yang sangat tidak beraturan sampai ke pinggir sungai. Apabila keadaan tidak beraturan ini dibiarkan tanpa adanya upaya untuk menata, hal ini akan memperburuk Kota Bandung dan kemungkinan perumahan tersebut akan tumbuh lagi secara organik, mengingat masyarakat tidak mengalami kesulitan untuk menggunakan lahan yang ada secara liar. Perkembangan tersebut akan membahayakan perkembangan daerah pinggiran sungai maupun bagi masyarakat yang menghuni kawasan tersebut.

Berdasarkan ketemtuan, seharusnya wilayah sempadan sungai merupakan daerah yang bebas dari bangunan. Melihat kondisi fisik dasar kawasan, alternative yang dapat dilakukan adalah memanfaatkan sempadan sungai sebagai jalur hijau. Hal ini dimungkinkan karena tingkat kesuburan lahan relative baik sehingga sangat memungkinkan untuk melakukan penghijauan di sepanjang pinggir sungai. Penentuan jumlah dan jenis tanaman untuk dapat mengangkat citra alamiah kawasan studi yang berada di pinggir sungai.

Gambar 3.3Peta Administrasi Kelurahan Nyengseret.....	77
---	----

Penataan lingkungan hunian perlu diikuti pula oleh gerakan masyarakat hidup sehat dengan memperhatikan kebersihan lingkungannya, mengingat kurangnya kesadaran akan kebersihan serta kebiasaan masyarakat setempat, yang umumnya masih menggunakan daerah pinggiran sungai sebagai tempat pembuangan kotoran (limbah padat rumah tangga). Dengan demikian sasaran penataan sebagai peningkatan kualitas permukiman kota terutama permukiman kumuh dapat terwujud.

### **B. Keadaan Lingkungan Permukiman Kawasan Studi**

Kondisi fisik sebagian besar bangunan di daerah studi yang kurang memadai dengan tata letak bangunan yang tidak teratur, dan merupakan permukiman yang padat. Karena kepadatan bangunan yang cukup tinggi, maka sulit ditemukan adanya ruang terbuka yang merupakan taman lingkungan ataupun tempat bermain. Bangunan sudah berdempet antara satu dengan yang lainnya, sehingga memberikan gambaran visual lingkungan yang tidak menyenangkan. Selain itu untuk pembangunan jalan sebagian besar dibangun dengan semen dan sebagian merupakan jalan jembatan.

Kondisi fisik bangunan sebagian besar tidak layak secara teknis, semi permanen dan permanen terutama masyarakat menambah lantai dengan kondisi semi permanen. Sebagian besar rumah memiliki kamar mandi dan WC, tetapi merupakan WC cemplung. Beberapa rumah yang tidak memiliki kamar mandi dan WC sendiri menggunakan kamar mandi dan WC yang dibangun dengan swadaya masyarakat. Sedangkan untuk lantai rumah yang berada di kawasan bantaran sungai terbuat dari kayu, dan ada yang sebagian sudah terbuat dari batu atau semen. Dilihat dari kondisi fisik permukiman, karena kepadatan bangunan yang sangat padat maka jarak antar bangunan hampir tidak ada, bahkan jarak antar bangunan dengan bantaran sungai tidak ada. Rumah yang tidak memiliki kamar mandi dan WC ataupun kamar mandi yang memenuhi syarat – syarat kesehatan meliputi sebagian besar dari rumah yang ada pada kawasan tersebut. Hal ini menunjukkan belum terpenuhinya syarat – syarat kesehatan bagi masyarakat di Kelurahan Nyengseret. Sedangkan untuk status tanah yang berada di Kelurahan Nyengseret sebagian besar merupakan tanah masyarakat. Dan untuk jarak ke



tempat mata pencaharian masyarakat kurang dari 1-10 km karena sebagian besar masyarakat berkerja pada sektor informal.

**Tabel III.4**  
**Kondisi Fisik dan Status Tanah Permukiman Kumuh**  
**Di Kelurahan Nyengseret**  
**Tahun 2012**

No	Lokasi	Blok Kumuh	Kondisi Fisik			Status Kepemilikan Tanah	Jarak Ke Tempat Mata Pencaharian
			Jenis Bangunan	Kepadatan Bangunan (Unit/ha)	Jarak Antar Bangunan (M)		
1	RW 01	01-1	Permanen	86	0,5	Tanah Masyarakat	1 - 10 Km
2	RW 02	02-1	permanen	98	1,0	Tanah Masyarakat	1 - 10 Km
3	RW 03	03-1	Permanen	123	0,8	Tanah Masyarakat	1 - 10 Km
4	RW 04	04-1	Permanen	84	0,8	Tanah Masyarakat dan Negara	1 - 10 Km
		04-2	Permanen	104	0,5	Tanah Masyarakat dan Negara	1 - 10 Km
5	RW 05	05-1	Semi Permanen	84	0,8	Tanah Masyarakat dan Negara	1 - 10 Km
6	RW 06	06-1	Semi Permanen	93	0,8	Tanah Masyarakat	1 - 10 Km
7	RW 07	07-1	Permanen	121	0,8	Tanah Masyarakat	1 - 10 Km

*Sumber : data Kelurahan Nyengseret Tahun 2010 dan Observasi Lapangan, Tahun 2013*

**Gambar 3.4**  
**Salah Satu Keadaan Lingkungan Yang Berada di Kelurahan Nyengseret**



*Sumber : Hasil Visualisasi, Tahun 2013*

### 3.3.4 Sosial Ekonomi Masyarakat

Pada umumnya warga masyarakat di permukiman kumuh tersebut, sebagian pendatang diantaranya, melayu, padang, Palembang, ambon, jawa, dan

lain-lain. Menurut sejarahnya bahwa masyarakat di permukiman tersebut merupakan penduduk asli yang pertama kali menempati lokasi tersebut. Pada umumnya warga masyarakat di permukiman kumuh tersebut adalah pecahan keluarga yang telah lama turun – temurun di kawasan tersebut.

Hubungan sosial anatar warga menunjukkan tingkat solidaritas yang sangat kuat yang ditandai dengan adanya kegiatan ikatan warga. Pada umumnya tokoh – tokoh masyarakat seperti ketua RT dan RW setempat direkrut dari warga local sehingga memudahkan untuk melakukan perubahan.

Dari sisi ekonomi jenis mata pencaharian warga masyarakat pada umumnya adalah karyawan swasta, buruh, dan pedagang. Untuk pekerjaan sebagai karyawan swasta merupakan jumlah terbesar. Mereka umumnya masyarakat yang tidak bekerja hanya sebagian kecil. Adanya potensi lokasi yang dimiliki kawasan studi dan ditunjang oleh latar belakang sejarah bahwa kawasan ini digunakan sebagai tempat perdagangan, terutama yang berhadapan langsung dengan jalan utama memiliki basis kegiatan ekonomi yang potensial karena dekat dengan pusat kota, pasar dan jumlah penduduk yang relative padat, sehingga tempat tersebut menjadi sasaran pasar bagi penghuni kawasan Nyengseret.

Adanya usaha rumah tangga yang memiliki keragaman jenis saat ini semakin berkembang didukung oleh akses berupa jalan raya yang kondisinya mengalami perubahan yaitu dengan adanya perbaikan jalan. Perubahan jalan yang kualitasnya menjadi lebih baik terutama bagian yang berhadapan langsung dengan jalan utama mendorong terjadinya perubahan – perubahan tampilan rumah/bangunan di sepanjang jalan.

Seiring dengan perkembangan hunian di daerah ini, terjadi pula peningkatan sarana utilitas yang ada, khususnya jaringan listrik. Dengan demikian keberadaan permukiman ini semakin diakui walaupun dari segi penampilan terutama daerah – daerah dibelakangnya masih banyak yang kurang memenuhi syarat. Sedangkan ditinjau dari penggunaan lahannya, pada saat ini lahan yang berada pada kawasan Nyengseret, sebagian berfungsi sebagai rumah yang sekaligus tempat usaha bagi penghuninya. Usaha yang berada di kawasan

Nyengseret antara lain konveksi, warung makan, bengkel sepeda motor, kios, dan toko yang menjual kebutuhan sehari – hari.

**Gambar 3.5**  
**Salah Satu Kegiatan Sosial Ekonomi Masyarakat**  
**Kelurahan Nyengseret**



*Sumber : Hasil Visualisasi, Tahun 2013*

### 3.3.5 Kondisi Kependudukan

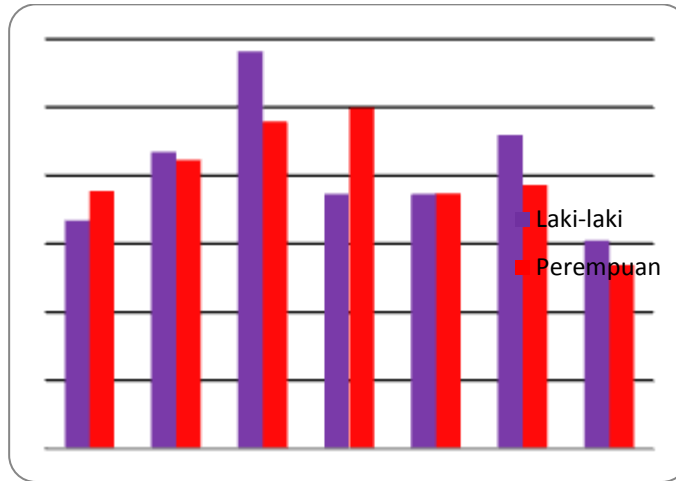
Jumlah penduduk Kelurahan Nyengseret pada tahun 2012 tercatat berjumlah 11.338 jiwa yang terdiri dari laki-laki 5.723 jiwa dan perempuan 5.615 jiwa. Jumlah penduduk terbesar ada di RW 03 dan terkecil ada di RW 07. Kepadatan penduduk rata-rata cukup tinggi yaitu sebesar 298 jiwa/Ha. Kepadatan penduduk yang tinggi dengan pola permukiman yang tersebar sementara luas lahan yang ada di Kelurahan Nyengseret sangat terbatas menjadi kendala dalam pengembangan perkotaan. Jumlah dan kepadatan penduduk di Kelurahan Nyengseret pada tahun 2012 dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel III.5**  
**Jumlah Penduduk Kelurahan Nyengseret**  
**Tahun 2012**

No	Lokasi	Jumlah Penduduk		Jumlah
		Laki-laki	Perempuan	
1	RW 01	669	755	1.424
2	RW 02	869	846	1.715
3	RW 03	1.164	958	2.122
4	RW 04	746	998	1.744
5	RW 05	746	747	1.493
6	RW 06	919	773	1.692
7	RW 07	610	538	1.148
<b>Jumlah</b>		<b>5.723</b>	<b>5.615</b>	<b>11.338</b>

*Sumber : Laporan Perkembangan Penduduk Kelurahan Nyengseret, Tahun 2012*

**Gambar 3.6**  
**Jumlah Penduduk Kelurahan Nyenseret**  
**Tahun 2012**



Sumber : Laporan Perkembangan Penduduk Kelurahan Nyenseret, Tahun 2012

Dari gambar diatas dapat dilihat bahwa pada RW 03 jumlah penduduk laki-laknya lebih tinggi di dibandingkan dengan jumlah penduduk perempuan yaitu 1.164 jiwa sedangkan jumlah penduduk perempuan adalah 958 jiwa. Untuk Kelurahan Nyenseret memiliki sex rasio rendah.

### 3.3.6 Kondisi Sarana Prasarana

Jalan setapak atau gang – gang yang berada di Kelurahan Nyenseret memiliki lebar rata – rata 1 meter dan memiliki perkerasan jalan yang cukup baik. Untuk kondisi drainase Kelurahan Nyenseret menggunakan drainase tertutup dan terbuka dan dialirkan ke sungai Citepus dengan lama kondisi air apabila setelah hujan rata – rata 0,5 sampai 1 jam. Di Kelurahan Nyenseret terdapat kawasan yang terjadi banjir yang berada di bantaran sungai Citepus, banjir terjadi apabila disaat sungai Citepus meluap ke atas, dan banyak rumah yang tergenang air.

Kelurahan Nyenseret sekitar 60% dari jumlah bangunan rumah menggunakan sarana air minum yang di salurkan oleh PDAM dan sekirar 40% warga menggunakan sumur gali dan sumur bor. Untuk limbah *gray water* dan *black water* 65% warga menggunakan sungai Citepus sebagai tempat pembuangannya. Untuk kondisi persampahan Kelurahan Nyenseret tidak memiliki TPS, untuk pembuangan warga menyediakan tempat sampah di depan

rumah atau membuang sampah pada bak – bak sampah yang disediakan oleh Dinas Kebersihan yang di angkut setiap 2 hari sekali dan pengolahan sampah juga di Kelurahan Nyengseret ini langsung di bakar sendiri oleh warga. Namun tidak sedikit juga warga yang membuang sampah ke aliran sungai Citepus.

Di Kelurahan Nyengseret sedikit memiliki ruang bermain untuk anak – anak di sekitar permukiman namun lahan kosong tersebut sering digunakan untuk tempat parkir. Sedangkan untuk ruang terbuka hijau masih bisa mencapai 10% dari luas wilayah.

Untuk kondisi sarana kesehatan, Kelurahan Nyengseret memiliki 1 unit rumah sakit bersalin dan 1 unit puskesmas yang digunakan untuk melayani penduduk sekitar sehingga dalam memenuhi tingkat pelayanan di Kelurahan Nyengseret ini tidak bermasalah dalam kesehatan karena jarak yang dekat.

**Tabel III.6**  
**Kondisi Sarana dan Prasarana Permukiman Kumuh**  
**Di Kelurahan Nyengseret**  
**Tahun 2012**

No	Lokasi	Blok Kumuh	Kondisi Sarana Dan Prasarana			
			Kondisi Jalan Lingkungan	Kondisi Kerusakan Drainase (%)	Pelayanan Air Bersih	Kondisi Air Limbah
1	RW 01	01-1	Baik	32,50	PDAM dan Sumur	Saluran perpipaan dan sungai
2	RW 02	02-1	Baik	35,00	PDAM dan Sumur	Saluran perpipaan dan sungai
3	RW 03	03-1	Sedang	45,00	PDAM dan sumur	Sungai
4	RW 04	04-1	Buruk	45,00	PDAM dan sumur	Sungai dan Septiktank
		04-2	Buruk	30,00	PDAM dan sumur	Sungai dan septiktank
5	RW 05	05-1	Buruk	50,00	PDAM dan Sumur	sungai
6	RW 06	06-1	Buruk	35,00	PDAM dan sumur	sungai
7	RW 07	07-1	Baik	40,00	PDAM dan sumur	Saluran perpipaan dan sungai

*Sumber : Observasi Lapangan, Tahun 2013*

Dari hasil observasi lapangan yang telah dilakukan dapat diketahui dengan kondisi sarana dan prasarana di Kelurahan Nyengseret. untuk kondisi sarana yang ada di Kelurahan Nyengseret ada beberapa bagian yaitu dilihat berdasarkan kondisi jalan lingkungan, kondisi drainase, pelayanan air bersih dan kondisi air limbah. Kelurahan nyengseret merupakan kawasan yang berada di pusat kota sehingga banyak mengalami pertumbuhan yang cukup pesat dapat dilihat dari jaringan jalan yang ada di Kelurahan Nyengseret dilalui oleh jalan pasir koja, dan jalan Otto Iskandardinata serta beberapa jalan lingkungan. Dari hasil pengamatan yang telah dilakukan untuk kondisi jalan lingkungan yang ada di Kelurahan

Nyengseret ada beberapa yang dalam kondisi baik dan buruk. Untuk kondisi jalan lingkungan yang berada di RW 03 rusak ringan dan di RW 01, 02, 07 secara umum dalam kondisi baik dengan perkerasan aspal dan ada beberapa atas swadaya masyarakat dengan perkerasan dari semen. Sedangkan pada beberapa RW terutama pada RW 04 hingga RW 06 dalam kondisi rusak berat. Kondisi jalan yang buruk yang terjadi pada beberapa RW akibat dari genangan air yang berlebihan akibat curah hujan yang tinggi sehingga merusakkan perkerasan jalan yang ada di beberapa RW di Kelurahan Nyengseret, selain akibat kondisi air karena jalan tersebut sudah lama dan tidak pernah ada perbaikan yang dilakukan sehingga terjadi kerusakan.

Untuk kondisi drainase yang ada di Kelurahan Nyengseret pada umumnya cukup berfungsi dengan baik, akan tetapi di beberapa RW ada yang bermasalah akibat dari pola hidup masyarakat yang tidak menjaga kebersihan, sehingga drainase menjadi tersumbat. Dan pada kondisi hujan deras dan Sungai Citepus meluap permukiman yang berada di bantaran sungai kebanjiran.

Adapun pelayanan air bersih di Kelurahan Nyengseret bermacam-macam, ada yang sudah menggunakan PDAM dan ada juga yang masih menggunakan WC bersama yang sumber airnya berasal dari sumur. Untuk permukiman yang berada di jalan – jalan utama menggunakan PDAM sedangkan untuk permukiman yang berada di pinggir masih menggunakan sumur galian atau sumur bor.

Selain pelayanan air bersih, kondisi air limbah pun yang ada di Kelurahan Nyengseret cukup beragam. Penduduk membuang air limbah ada yang membuangnya pada saluran perpipaan kota dan ada juga yang masih membuangnya ke sungai. Sebagian masyarakat yang tinggal di pinggir sungai atau bantaran sungai masih membuang limbah rumah tangganya ke sungai. Sedangkan masyarakat yang tinggal di pinggir jalan utama menggunakan saluran perpipaan kota yang pusatnya di Bojongsoang.

**Gambar 3.7**  
**Salah Satu Kondisi Jalan**  
**Kelurahan Nyengseret**



**Gambar 3.8**  
**Salah Satu Kondisi Drainase**  
**Kelurahan Nyengseret**



*Sumber : Hasil Visualisasi, Tahun 2013*

### **1. Kondisi Kawasan Permukiman RW 01 Blok 1 (01-1)**

Rukun warga 01 merupakan salah satu bagian dari 7 rukun warga yang ada di Kelurahan Nyengseret yang berada pada Kecamatan Astananyar. Yang menjadi persoalan kawasan permukiman di blok 01-1 disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah lingkungan berupa kondisi sanitasi yang buruk, pola ruang yang tidak teratur, masyarakat sekitar secara sosial dan budaya, faktor ekonomi dan kepadatan bangunan. Dominasi permasalahan permukiman pada blok 01-1 ini berada disekitar sungai.

- **Kondisi Fisik Bangunan**

Kepadatan yang berada di blok 01-1 tergolong pada kepadatan yang tinggi, yaitu mencapai 86 unit/Ha. Dengan jenis bangunan permanen namun kondisinya kurang layak. Jarak antar bangunan di blok 01-1 kurang dari 0,5 meter.

- **Kondisi kependudukan**

RW 01 memiliki jumlah penduduk 1.424 jiwa terdiri dari 669 jiwa laki-laki dan 755 jiwa perempuan. Jumlah kepala keluarga (KK) di RW 01 saat ini mencapai 244 KK.. dimana 85 KK menempati kawasan permukiman yang padat dan bermasalah (blok 01-1).

- **Kegiatan ekonomi**

Mata pencaharian penduduk bloki 01-1 sebagian besar merupakan buruh swasta dan pedangan, dimana jarak mata pencaharian mereka dari tempat tinggal kurang dari 1 Km, dengan rata-rata pendapatan  $\pm$  Rp 1.200.000.

- **Kondisi sarana dan prasarana**

RW 01 merupakan RW yang berbatasan langsung dengan dua jalan utama yaitu Jalan Terusan Pasir Koja dan Jalan Otto Iskandar Dinata, sehingga memicu kegiatan perekonomian yang cukup tinggi, yaitu sarana perdagangan dan perkantoran. Untuk kondisi jalan yang berada di blok 01-1 memiliki lebar rata-rata hanya 1 meter dengan jalan lingkungan utama Jalan Siti Munigar yang lebar jalannya sebesar 2,5 meter.

Blok 01-1 memiliki kondisi drainase cukup baik dengan 32,5% yang termasuk kedalam golongan sedang. Penduduk blok 01-1 sebagian besar penggunaan sumber air bersih berasal dari sumur bor dengan jumlah KK pengguna sumur bor 35 KK dan 50 KK menggunakan PDAM.

Pembuangan air limbah untuk blok 01-1 menggunakan saluran perpipaan dan sungai. Blok 01-1 tidak memiliki lahan kosong yang dipergunakan sebagai taman, sehingga lahan bermain hanya mempergunakan lahan seadanya.

**Gambar 3.9**  
**Visualisasi Kondisi Permukiman Di RW 01 Blok 01-1**



*Sumber : Hasil Visualisasi, Tahun 2013*

## **2. Kondisi Kawasan Permukiman RW 02 Blok 1 (02-1)**

Rukun warga 02 merupakan salah satu bagian dari 7 rukun warga yang ada di Kelurahan Nyengseret yang berada pada Kecamatan Astanaanyar. Yang menjadi persoalan kawasan permukiman di RW ini disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah lingkungan berupa kondisi sanitasi yang buruk, pola ruang yang



tidak teratur, masyarakat sekitar secara sosial dan budaya, faktor ekonomi dan kepadatan bangunan. Dominasi masalah permukiman di RW 02 ini berada disekitar sungai atau berada pada blok 02-1.

- **Kondisi Fisik Bangunan**

Kepadatan yang berada di blok 02-1 tergolong pada kepadatan yang tinggi, yaitu 98 unit/Ha. Dengan jenis bangunan permanen namun kondisinya sangat tidak sehat. Jarak antar bangunan di blok 02-1 kurang dari 0,5 meter.

- **Kondisi kependudukan**

RW 02 memiliki jumlah penduduk 1.715 jiwa terdiri dari 869 jiwa laki-laki dan 846 jiwa perempuan. Jumlah kepala keluarga (KK) di RW 02 saat ini mencapai 306 KK. Sedangkan jumlah KK yang menempati blok 01-1 berjumlah 98 KK.

- **Kegiatan ekonomi**

Mata pencaharian penduduk pada blok 02-1 sebagian besar merupakan buruh swasta dan pedagang, dimana jarak mata pencaharian mereka dari tempat tinggal kurang dari 1 Km, dengan rata-rata pendapatan  $\pm$  Rp 1.200.000.

- **Kondisi sarana dan prasarana**

RW 02 merupakan RW yang berbatasan langsung dengan tiga jalan utama yaitu Jalan Astanaanyar, Jalan Ibu Inggit Ganarsih dan Jalan Oto Iskandar Dinata, selain itu juga RW 02 yang berbatasan dengan Jalan Astanaanyar, dimana sebrangnya merupakan Pasar Tradisional Anyar sehingga memicu kegiatan perekonomian yang tinggi. kondisi jalan setapak yang berada di blok 02-1 memiliki lebar rata-rata hanya 1 meter dengan jalan lingkungan utama Jalan Siti Munigar yang lebar jalannya sebesar 2,5 meter, hal ini sangat tidak memungkinkan untuk masuknya mobil pemadam kebakaran untuk masuk ke lokasi yang sewaktu-waktu terjadi bencana kebakaran.

Blok 02-1 memiliki kondisi drainase cukup baik dengan kondisi 35% yang termasuk kedalam golongan sedang. Penduduk blok 02-1 sebagian besar penggunaan sumber air bersih berasal dari PDAM dengan jumlah 56 KK atau 57,14% sedangkan untuk pengguna sumur bor 42 KK atau 42,86%.

Pembuangan air limbah sebagian besar untuk blok 02-1 adalah menggunakan sistem perpipaan perkotaan. Dan daerah yang berada dipinggiran sungai sepenuhnya pembuangan air limbah langsung ke sungai. blok 02-1 tidak memiliki lahan kosong yang dipergunakan sebagai taman, sehingga lahan bermain hanya mempergunakan lahan seadanya.

**Gambar 3.10**  
**Visualisasi Kondisi Permukiman Di RW 02**



*Sumber : Hasil Visualisasi, Tahun 2013*

### **3. Kondisi Kawasan Permukiman RW 03 Blok 1 (03-1)**

Rukun warga 03 Blok 1 (03-1) merupakan salah satu bagian dari 7 rukun warga yang ada di Kelurahan Nyengseret yang berada pada Kecamatan Astananyar. Yang menjadi persoalan kawasan permukiman di RW 03 Blok 1 (03-1) ini disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah lingkungan berupa kondisi sanitasi yang buruk, pola ruang yang tidak teratur, masyarakat sekitar secara sosial dan budaya, faktor ekonomi dan kepadatan bangunan. Dominasi masalah permukiman di RW 03 Blok 1 (03-1) ini berada disekitar sungai yang menjadi kantong-kantong kawasan kumuh.

- **Kondisi Fisik Bangunan**

Kepadatan yang berada di RW 03 Blok 1 (03-1) tergolong pada kepadatan yang tinggi, yaitu mencapai 123 unit/Ha. Dengan jenis bangunan permanen. Jarak antar bangunan di blok 03-1 sekitar 0,8 meter.

- **Kondisi kependudukan**

RW 03 memiliki jumlah penduduk 2.122 jiwa terdiri dari 1.164 jiwa laki-laki dan 958 jiwa perempuan. Jumlah kepala keluarga (KK) di RW 03 saat ini mencapai 304 KK. Dengan persebaran jumlah kk yang berada di blok 03-1 sebanyak 82 KK atau 26,97%.

Gambar 3.11 Peta Kondisi Eksisting Permukiman Di RW 01 Blok 01-1 ..... 89

Gambar 3.12 Peta Kondisi Eksisting Permukiman Di RW 02 Blok 02-1 ..... 90

- **Kegiatan ekonomi**

Mata pencaharian penduduk Blok 03-1 sebagian besar merupakan buruh swasta dan pedangan, dimana jarak mata pencaharian mereka dari tempat tinggal kurang dari 1 Km, dengan rata-rata pendapatan  $\pm$  Rp 1.200.000.

- **Kondisi sarana dan prasarana**

RW 03 Blok 1 (03-1) merupakan RW yang berbatasan langsung dengan tiga jalan utama yaitu Jalan Astanaanyar, Jalan Terusan Pasir Koja dan Jalan Pajagalan, selain itu juga RW 03 Blok 1 (03-1) yang berbatasan dengan Jalan Panjagalan sebrangnya merupakan bayak pertokoan dan PKL sehingga memicu kegiatan perekonomian yang tinggi. Kondisi jalan setapak yang berada di RW 03 Blok 1 (03-1) memiliki lebar rata-rata hanya 1 meter, dan tidak ada jalan utama lingkungan, sehingga sangat rawan jika terjadi bencana kebakaran. RW 03 Blok 1 (03-1) memiliki kondisi drainase cukup baik dengan kondisi 45% yang termasuk kedalam golongan sedang. Penduduk RW 03 Blok 1 (03-1) sebagian besar penggunaan sumber air bersih berasal dari sumur bor yang mencapai 90% dan sisanya menggunakan PDAM.

Pembuangan air limbah sebagian besar untuk RW 03 Blok 1 (03-1) yang berada dipinggiran sungai sepenuhnya pembuangan air limbah langsung ke sungai. RW 03 Blok 1 (03-1) tidak memiliki lahan kosong yang dipergunakan sebagai taman, sehingga lahan bermain hanya mempergunakan lahan seadanya.

**Gambar 3.13**  
**Visualisasi Kondisi Permukiman Di RW 03**



*Sumber : Hasil Visualisasi, Tahun 2013*

Gambar 3.14 Peta Kondisi Eksisting Permukiman Di RW 3 Blok 03-1 ..... 92

#### **4. Kondisi Kawasan Permukiman RW 04 Blok (04-1 dan 04-2)**

##### **1) Kondisi Kawasan Permukiman RW 04 Blok 1 (04-1)**

Rukun warga 04 merupakan salah satu bagian dari 7 rukun warga yang ada di Kelurahan Nyengseret yang berada pada Kecamatan Astanaanyar. Yang menjadi persoalan kawasan permukiman di RW 04 Blok 1 (04-1) ini disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah lingkungan berupa kondisi sanitasi yang buruk, pola ruang yang tidak teratur, masyarakat sekitar secara sosial dan budaya, faktor ekonomi dan kepadatan bangunan. Dominasi masalah permukiman di RW 04 Blok 1 (04-1) ini berada disekitar sungai yang melewati RW 04 Blok 1 (04-1).

- **Kondisi Fisik Bangunan**

Kepadatan yang berada di RW 04 Blok 1 (04-1) tergolong pada kepadatan yang tinggi, yaitu mencapai 84 unit/Ha. Dengan jenis bangunan permanen. Jarak antar bangunan di RW 04 Blok 1 (04-1) kurang dari 0,8 meter.

- **Kondisi kependudukan**

RW 04 Blok 1 (04-1) memiliki jumlah penduduk 852 jiwa terdiri dari 436 jiwa laki-laki dan 420 jiwa perempuan. Jumlah kepala keluarga (KK) di RW 04 saat ini mencapai 380 KK. Dengan persebaran penduduk yang berada pada blok 04-1 sebanyak 232 KK. Atau 56,05%

- **Kegiatan ekonomi**

Mata pencaharian penduduk RW 04 Blok 1 (04-1) sebagian besar merupakan pegawai swasta dan pedangan, dimana jarak mata pencaharian mereka dari tempat tinggal kurang dari 1 Km, dengan rata-rata pendapatan  $\pm$  Rp 1.200.000.

- **Kondisi sarana dan prasarana**

RW 04 Blok 1 (04-1) merupakan yang berbatasan langsung dengan empat jalan utama yaitu Jalan Terusan Pasir Koja, Jalan Panjungan dan Jalan Pajagalan, selain itu juga RW 04 Blok 1 (04-1) yang berbatasan dengan Jalan Terusan Pasir Koja dan Jalan Panjungan sebrangnya merupakan pertokoan sehingga memicu kegiatan perekonomian yang tinggi. kondisi jalan setapak yang berada di RW 04 Blok 1 (04-1) memiliki lebar rata-rata hanya 1 meter, dengan jalan lingkungan yang lebar jalannya sebesar 2 meter, hal ini sangat tidak memungkinkan untuk masuknya mobil pemadam kebakaran untuk masuk ke lokasi yang sewaktu-waktu

terjadi bencana kebakaran. RW 04 Blok 1 (04-1) memiliki kondisi drainase cukup baik dengan kondisi 45% yang termasuk kedalam golongan sedang. Penduduk RW 04 Blok 1 (04-1) sebagian besar penggunaan sumber air bersih berasal dari sumur bor yang mencapai 103 KK atau 47,89% dan sisanya menggunakan PDAM.

Pembuangan air limbah sebagian besar untuk RW 04 Blok 1 (04-1) daerah yang berada dipinggiran sungai sepenuhnya pembuangan air limbah langsung ke sungai. RW 04 Blok 1 (04-1) tidak memiliki RTH dan tempat bermain. Sedangkan untuk pembuangan limbah sampah rumah tangga terdapat 2 macam sistem yang dilakukan masyarakat yang berada pada RW 04 Blok 1 (04-1) diantaranya ada yang langsung membuang sampah pada sungai dan warga menyediakan bak-bak sampah di depan rumah yang diangkut setiap 2 (dua) hari sekali.

**Gambar 3.15**  
**Visualisasi Kondisi Permukiman Di RW 04 Blok 1 (04-1)**



*Sumber : Hasil Visualisasi, Tahun 2013*

## **2) Kondisi Kawasan Permukiman RW 04 Blok 2 (04-2)**

Rukun warga 04 blok 2 (04-2) merupakan salah satu bagian dari RW 04 yang ada di Kelurahan Nyengseret yang berada pada Kecamatan Astanaanyar. Yang menjadi persoalan kawasan permukiman di blok ini disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah lingkungan berupa kondisi sanitasi yang buruk, pola ruang yang tidak teratur, masyarakat sekitar secara sosial dan budaya, faktor ekonomi dan kepadatan bangunan. Dominasi masalah permukiman di RW 04 blok



2 ini berada disekitar sungai dan pada blok ini merupakan kantong-kantong kawasan kumuh yaitu di Pinggir sungai dan trotoar pada Jalan Astanaanyar, Jalan Terusan Pasir Koja, Jalan Panjunan dan Jalan Pajagalan dimana pada badan jalan digunakan oleh pedangang kaki lima (PKL) sehingga menyebabkan arus lalulintas terhambat.

- **Kondisi Fisik Bangunan**

Kepadatan yang berada di RW 04 blok 2 (04-2) tergolong pada kepadatan yang sangat tinggi, yaitu mencapai 104 unit/Ha. Dengan jenis bangunan permanen. Jarak antar bangunan di RW 04 blok 2 (04-2) kurang dari 0,5 meter.

- **Kondisi kependudukan**

RW 04 memiliki jumlah penduduk 1.744 jiwa terdiri dari 746 jiwa laki-laki dan 998 jiwa perempuan. Jumlah kepala keluarga (KK) di RW 04 saat ini mencapai 380 KK. Sedangkan penduduk yang menempati blok 04-2 adalah 23,95%.

- **Kegiatan ekonomi**

Mata pencaharian penduduk RW 04 blok 2 (04-2) sebagian besar merupakan pegawai swasta dan pedagang, dimana jarak mata pencaharian mereka dari tempat tinggal kurang dari 1 Km, dengan rata-rata pendapatan  $\pm$  Rp 1.200.000.

- **Kondisi sarana dan prasarana**

RW 04 blok 2 (04-2) merupakan RW yang berbatasan langsung dengan empat jalan utama yaitu, Jalan Terusan Pasir Koja, Jalan Panjunan dan Jalan Pajagalan, selain itu juga RW 04 blok 2 (04-2) yang berbatasan dengan Jalan terusan pasir koja dan Jalan Panjunan sebrangnya merupakan Pasar Tradisional yaitu Pasar Anyar sehingga memicu kegiatan perekonomian yang tinggi. kondisi jalan setapak yang berada di RW 04 blok 2 (04-2) memiliki lebar rata-rata hanya 1 meter, dengan jalan lingkungan utama Jalan Entit dan Jalan Alwani yang lebar jalannya sebesar 2,5 meter. RW 04 blok 2 (04-2) memiliki kondisi drainase cukup baik dengan kondisi 30% yang termasuk kedalam golongan sedang. Penduduk blok 04-2 sebagian besar penggunaan sumber air bersih berasal dari PDAM yang mencapai 90% dan sisanya menggunakan sumur.

Pembuangan air limbah sebagian besar untuk RW 04 blok 2 (04-2) yang berada dipinggiran sungai sepenuhnya pembuangan air limbah langsung ke sungai. RW 04 blok 2 (04-2) memiliki taman yang berada Jalan Pajagalan, akan tetapi keberadaan taman ini sudah beralih fungsi menjadi pusat penjualan barang-barang bekas yang digunakan oleh PKL, sehingga lahan bermain hanya mempergunakan lahan seadanya. Untuk sarana kesehatan di RW 04 terdapat Rumah Sakit Ibu dan Anak.

**Gambar 3.16**  
**Visualisasi Kondisi Permukiman Di RW 04 Blok 2 (04-2)**



*Sumber : Hasil Visualisasi, Tahun 2013*

Gambar 3.17	Peta Kondisi Eksisting Permukiman Di RW 04	
	Blok 04 -1 dan Blok 4 - 2.....	97

## **5. Kondisi Kawasan Permukiman RW 05 Blok 1 (05-1)**

Rukun warga 05 Blok 1 (05-1) merupakan salah satu bagian dari RW 05 yang ada di Kelurahan Nyengseret yang berada pada Kecamatan Astanaanyar. Yang menjadi persoalan kawasan permukiman di RW 05 Blok 1 (05-1) ini disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah lingkungan berupa kondisi sanitasi yang buruk, pola ruang yang tidak teratur, masyarakat sekitar secara sosial dan budaya, faktor ekonomi dan kepadatan bangunan. Dominasi masalah permukiman di RW 05 Blok 1 (05-1) ini berada disekitar sungai.

- **Kondisi Fisik Bangunan**

Kepadatan yang berada di RW 05 Blok 1 (05-1) tergolong pada kepadatan yang tinggi, yaitu mencapai 84 unit/Ha. Dengan jenis bangunan permanen dan semi permanen. Jarak antar bangunan di RW 05 Blok 1 (05-1) kurang dari 0,8meter.

- **Kondisi kependudukan**

RW 05 memiliki jumlah penduduk 1.493 jiwa terdiri dari 746 jiwa laki-laki dan 747 jiwa perempuan. Jumlah kepala keluarga (KK) di RW 05 saat ini mencapai 313 KK. Untuk persebaran penduduk yang berada pada blok 05-1 yaitu 112 KK atau 35,78 %.

- **Kegiatan ekonomi**

Mata pencaharian penduduk RW 05 Blok 1 (05-1) sebagian besar merupakan pegawai swasta dan pedangan, dimana jarak mata pencaharian mereka dari tempat tinggal kurang dari 1 Km, dengan rata-rata pendapatan  $\pm$  Rp 1.200.000.

- **Kondisi sarana dan prasarana**

RW 05 Blok 1 (05-1) merupakan RW yang berbatasan langsung dengan sungai, yaitu Sungai Citepus, dimana sepanjang sungai tersebut merupakan kawasan yang paling kumuh di RW 05. kondisi jalan setapak yang berada di RW 05 Blok 1 (05-1) memiliki lebar rata-rata hanya 1 meter, dengan jalan lingkungan utama Jalan Bapa Suhaya dan Jalan Liogenteng yang lebar jalannya sebesar 2 meter. RW 05 Blok 1 (05-1) memiliki kondisi drainase cukup baik dengan kondisi 50% yang termasuk kedalam golongan sedang. Penduduk RW 05 Blok 1

(05-1) sebagian besar penggunaan sumber air bersih berasal dari sumur bor dengan jumlah pengguna 60 KK atau 53,57%, sedangkan sisanya 52 KK atau 46,43% menggunakan PDAM.

Pembuangan air limbah sebagian besar untuk RW 05 Blok 1 (05-1) daerah yang berada dipinggiran sungai sepenuhnya pembuangan air limbah langsung ke Sungai. Masyarakat membuang sampahnya yaitu dengan di angkut menggunakan roda sampah setiap 2 (dua) hari sekali.

**Gambar 3.18**  
**Visualisasi Kondisi Permukiman Di RW 05 Blok 1**



*Sumber : Hasil Visualisasi, Tahun 2013*

Gambar 3.19 Peta Kondisi Eksisting Permukiman Di RW 05 Blok 05 -1 ..... 100

## **6. Kondisi Kawasan Permukiman RW 06 Blok 1 (06-1)**

Blok 1 dalam Rukun warga 06 merupakan salah satu bagian dari 7 rukun warga yang ada di Kelurahan Nyengseret yang berada pada Kecamatan Astanaanyar. Yang menjadi persoalan kawasan permukiman di RW 06 Blok 1 (06-1) ini disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah lingkungan berupa kondisi sanitasi yang buruk, pola ruang yang tidak teratur, masyarakat sekitar secara sosial dan budaya, faktor ekonomi dan kepadatan bangunan. Dominasi masalah permukiman di RW 06 Blok 1 (06-1) ini berada disekitar sungai.

- **Kondisi Fisik Bangunan**

Kepadatan yang berada di RW 06 blok 1 (06-1) tergolong pada kepadatan yang tinggi, yaitu mencapai 93 unit/Ha. Dengan jenis bangunan permanen dan semi permanen. Jarak antar bangunan di RW 06 Blok 1 (06-1) sekitar 0,8-1 meter.

- **Kondisi kependudukan**

RW 06 memiliki jumlah penduduk 1.692 jiwa terdiri dari 919 jiwa laki-laki dan 773 jiwa perempuan. Jumlah kepala keluarga (KK) di RW 06 saat ini mencapai 308 KK. Dengan persebaran penduduk yang berada pada blok 06-1 berjumlah 196 KK atau 63,64%.

- **Kegiatan ekonomi**

Mata pencaharian penduduk RW 06 Blok 1 (06-1) sebagian besar merupakan pegawai swasta dan pedangan, dimana jarak mata pencaharian mereka dari tempat tinggal kurang dari 1 Km, dengan rata-rata pendapatan ± Rp 1.200.000.

- **Kondisi sarana dan prasarana**

RW 06 Blok 1 (06-1) merupakan blok yang berbatasan langsung dengan sungai, yaitu Sungai Citepus, dimana sepanjang sungai tersebut merupakan kawasan yang paling kumuh di RW 06. kondisi jalan setapak yang berada di RW 06 Blok 1 (06-1) memiliki lebar rata-rata hanya 1 meter, dengan jalan lingkungan utama Jalan Bapa Suhaya dan Jalan Nyengseret yang lebar jalannya sebesar 2-3 meter. RW 06 Blok 1 (06-1) memiliki kondisi drainase cukup baik dengan kondisi 35% yang termasuk kedalam golongan sedang. Penduduk RW 06 Blok 1 (06-1) sebagian besar penggunaan sumber air bersih berasal dari sumur bor yang mencapai 75% dan sisanya menggunakan PDAM.

Pembuangan air limbah sebagian besar untuk RW 06 Blok 1 (06-1) langsung diarahkan ke sungai citepus. Disisi lain sangat berbahaya untuk keamanan bangunan terutama yang berada pada bantaran sungaim karena pondasi bangunan tempat tinggal tersebut sewaktu-waktu bisa meruntuhkan tanggul sungai sehingga akan menimbulkan korban jiwa.

**Gambar 3.20**  
**Visualisasi Kondisi Permukiman Di RW 06**



*Sumber : Hasil Visualisasi, Tahun 2013*

## **7. Kondisi Kawasan Permukiman RW 07 Blok 1 (07-1)**

Rukun warga 07 Blok 1 (07-1) merupakan salah satu bagian dari 7 rukun warga yang ada di Kelurahan Nyengseret yang berada pada Kecamatan Astanaanyar. Yang menjadi persoalan kawasan permukiman di RW 07 Blok 1 (07-1) ini disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah lingkungan berupa kondisi sanitasi yang buruk, pola ruang yang tidak teratur, masyarakat sekitar secara sosial dan budaya, faktor ekonomi dan kepadatan bangunan. Dominasi



masalah permukiman di RW 07 Blok 1 (07-1) ini berada disekitar bantaran sungai.

- **Kondisi Fisik Bangunan**

Kepadatan yang berada di RW 07 Blok 1 (07-1) tergolong pada kepadatan yang tinggi, yaitu mencapai 121 unit/Ha. Dengan jenis bangunan permanen. Jarak antar bangunan di RW 07 Blok 1 (07-1) kurang dari 0,8 meter.

- **Kondisi kependudukan**

RW 07 memiliki jumlah penduduk 1.148 jiwa terdiri dari 610 jiwa laki-laki dan 538 jiwa perempuan. Jumlah kepala keluarga (KK) di RW 07 saat ini mencapai 264 KK. Dengan persebaran penduduk yg berada pada blok 07-1 yaitu 121 KK,

- **Kegiatan ekonomi**

Mata pencaharian penduduk RW 07 Blok 1 (07-1) sebagian besar merupakan pegawai swasta dan pedagang, dimana jarak mata pencaharian mereka dari tempat tinggal kurang dari 1 Km, dengan rata-rata pendapatan  $\pm$  Rp 1.200.000.

- **Kondisi sarana dan prasarana**

RW 07 Blok 1 (07-1) merupakan RW yang berbatasan langsung dengan Jalan Otista, Jalan Ibu Inggit Ganarsih Dan terdapat jalan yang membelah RW 07 ini yaitu Jalan Astanaanyar. kondisi jalan setapak yang berada di RW 07 Blok 1 (07-1) memiliki lebar rata-rata hanya 1 meter, dengan jalan lingkungan utama Jalan Pelana dan Jalan Liogenteng yang lebar jalannya sebesar 2 meter. RW 07 Blok 1 (07-1) memiliki kondisi drainase cukup baik dengan kondisi 40% yang termasuk kedalam golongan sedang. Penduduk RW 07 Blok 1 (07-1) sebagian besar penggunaan sumber air bersih berasal dari PDAM yang mencapai 63% dan sisanya 37% menggunakan sumur.

Pembuangan air limbah sebagian besar untuk RW 07 Blok 1 (07-1) daerah yang berada dipinggiran sungai sepenuhnya pembuangan air limbah langsung ke Sungai. Sedangkan masyarakat untuk membuang sampah terdapat 2 yang dilakuakn yaitu pertama membuang langsung pada sungai atau dibakar dan keduadibuang ke TPS dengan bantuan roda samapah dari Dinas Kebersihan yang kemudian disalurkan ke TPA.

**Gambar 3.21**  
**Visualisasi Kondisi Permukiman Di RW 07**



*Sumber : Hasil Visualisasi, Tahun 2013*

Gambar 3.22 Peta Kondisi Eksisting Permukiman Di RW 06 Blok 06 -1 ..... 105

Gambar 3.23 Peta Kondisi Eksisting Permukiman Di RW 07 Blok 07 -1 ..... 106

### **3.4 Harapan – Harapan Masyarakat**

Berdasarkan kondisi eksisting kawasan permukiman yang ada di Kelurahan Nyengseret yang dimulai dari minimnya sarana dan prasarana lingkungan, tata letak bangunan yang kurang teratur, padatnya bangunan permukiman, tingginya kepadatan penduduk serta banyaknya penduduk yang kurang mampu dan rendahnya kesehatan masyarakat, maka harapan masyarakat ke depan adalah sebagai berikut :

- Kiranya Pemerintah Kota Bandung dalam jangka pendek mengkonsentrasikan pembenahan sarana dan prasarana lingkungan permukiman yang saat ini kondisinya sangat memperhatikan sehingga sarana dan prasarana yang dapat ditingkatkan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Harapan ini hendaknya dilakukan dengan suatu penataan bangunan yang secara terpadu dengan mengikutsertakan seluruh komponen masyarakat dengan suatu program – program khusus, seperti pengelolaan lingkungan permukiman yang bertumpu pada pendekatan pemberdayaan masyarakat secara berkelanjutan.
- Kondisi ekonomi yang rendah dan kecilnya kesempatan memperoleh pekerjaan untuk jangka panjang, maka masyarakat mengharapkan kepada Pemerintah Kota Bandung dan swasta kiranya dapat menciptakan peluang – peluang lapangan pekerjaan dalam rangka peningkatan pendapatan masyarakat.
- Hal lain yang perlu mendapatkan perhatian pemerintah dalam konteks penataan kawasan lingkungan permukiman adalah konsistensi pengaturan mendirikan bangunan yang disesuaikan dengan peruntukan dalam tata ruang kota.