

BAB IV

ANALISIS PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DI PUSAT KOTA BANDUNG KELURAHAN NYENGSERET

4.1 Analisis Deskriptif Beberapa Aspek Kawasan

Sebelum masuk kepada analisis relevansi konsep penanganan permukiman terlebih dahulu ada beberapa analisis secara deskriptif terhadap aspek atau komponen yang perlu diperhatikan pada suatu kawasan permukiman yaitu pola penggunaan ruang, karakteristik penghuni, status tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang berada pada Kelurahan Nyengseret. Aspek –aspek ini memberikan gambaran tentang kondisi suatu kawasan permukiman. Perlunya melihat aspek – aspek ini karena tidak semua kawasan permukiman memenuhi persyaratan, apalagi menyangkut permukiman kumuh yang biasanya banyak terdapat di perkotaan. Begitu juga dengan masalah permukiman yang ada di Kelurahan Nyengseret.



4.1.1 Analisis Kondisi Fisik Bangunan



Kondisi fisik bangunan di Kelurahan Nyengseret yang terbagi kedalam 7 (tujuh) kelurahan (8 blok) sangat beragam, namun di dominasi oleh bangunan dengan jenis permanen dan non permanen. Adapun indikator kondisi fisik bangunan menurut Keputusan Menteri (Kepmen) permukiman dan prasarana wilayah No. 403 / KPTS / M / 2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat / RS Sehat terdiri dari :



- Non Permanen
- Semi Permanen
- Permanen


Dilihat dari indikator diatas maka untuk melihat kondisi fisik bangunan dari setiap Rukun Warga (RW) di Kelurahan Nyengseret harus dilakukan *Superimpose* antara Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 403 / KPTS / M / 2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat / RS Sehat dengan kondisi eksisting yang dapat dilihat pada Tabel dibawah ini.


Tabel IV.1
Hasil Analisis Kondisi Fisik Bangunan (*Superimpose*) Antara Kepmen Dengan Kondisi Eksisting pada Setiap Blok

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan	Visualisasi
1	01	01-1	Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	Non Permanen	Permanen (kondisinya tidak layak)	Kondisi fisik bangunan yang ada di blok 01-1 dari jenis bangunannya kurang layak sebagai mana standar rumah sehat. penduduk di blok 01-1 tidak memperhatikan kondisi lingkungan yang ada. Dan kondisi sirkulasi atau pertukaran udara dan tidak adanya sinar matahari karena tertutup oleh bangunan-bangunan penduduk yang ada.	
					Semi Permanen			
					Permanen			
				Kepadatan Bangunan	> 80 unit/ha	86 unit/ha		
					40-80 unit/ha			
					< 40 unit/ha			
Jarak antar bangunan	< 1,5 meter	0,5 m						
	1,5 - 3,0 meter							
	> 3,0 meter							
2	02	02-1	Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	Non Permanen	Permanen (kondisinya tidak layak)	Kondisi fisik bangunan pada blok 02-1 merupakan jenis bangunan permanen dengan kepadatan yang tinggi sehingga menyebabkan kawasan menjadi lebih terlihat kumuh. Dan tata letak bangunan tidak teratur serta tidak memperhatikan estetika yang ada.	
					Semi Permanen			
					Permanen			
				Kepadatan Bangunan	> 80 unit/ha	98 unit/ha		
					40-80 unit/ha			
					< 40 unit/ha			

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan	Visualisasi
				Jarak antar bangunan	< 1,5 meter	0,5 m		
3	03	03-1	Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	Non Permanen	Permanen (kondisinya tidak layak)	Kondisi bangunan yang tidak teratur serta tidak memenuhi standar rumah yang sehat (sesuai Kep.Men. Permukiman dan Prasarana Wilayah nomor: 403/KPTS/M/2002 tentang pedoman teknis pembangunan rumah sederhana sehat/RS sehat. Jika dilihat secara keseluruhan, kepadatan bangunan di blok 03-1 termasuk dalam kategori tinggi, Jarak antar bangunan di kawasan kumuh yang terdapat di blok 03-1 hampir tidak ada jarak antar bangunan, bahkan akses jalan masuk ke rumah tidak lebih dari 0,8 m dan berupa lorong, sehingga tidak ada pencahayaan matahari dan sirkulasi udara.	
					Semi Permanen			
					Permanen			
				Kepadatan Bangunan	> 80 unit/ha	123 unit/ha		
					40-80 unit/ha			
					< 40 unit/ha			
Jarak antar bangunan	< 1,5 meter	0,8 m						
	1,5 - 3,0 meter							
	> 3,0 meter							
4	04	04-1	Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	Non Permanen	Permanen (kondisinya tidak layak)	Samahalnya dengan kondisi-kondisi pada blok-blok kawasan kumuh yang ada	
					Semi			

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan	Visualisasi
					Permanen	layak)	sebelumnya. Tata letak bangunan yang tidak teratur, kondisi fisik bangunan tidak memperhatikan estetika, sirkulasi udara dan sinar matahari tidak baik.	
					Permanen			
				Kepadatan Bangunan	> 80 unit/ha	84 unit/ha		
					40-80 unit/ha			
					< 40 unit/ha			
				Jarak antar bangunan	< 1,5 meter	0,8 m		
		1,5 - 3,0 meter						
		> 3,0 meter						
		04-2	Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	Non Permanen	Permanen (kondisinya tidak layak)	Pada blok 04-02 ini kepadatan bangunannya lebih padat sehingga jauh dari kata layak untuk kondisi lingkungan di blok 04-2.	
					Semi Permanen			
					Permanen			
				Kepadatan Bangunan	> 80 unit/ha	104 unit/ha		
40-80 unit/ha								
< 40 unit/ha								
Jarak antar bangunan	< 1,5 meter	0,5 m						
	1,5 - 3,0 meter							
	> 3,0 meter							
5	05	05-1	Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	Non Permanen	Permanen dan Semi	Sebagain besar di blok ini kondisi bangunan yang semi	

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan	Visualisasi
6	06	06-1	Kondisi Fisik Bangunan		Semi Permanen	Permanen	permanen sehingga dilihat secara estetika kurang menarik dan rentan terkena penyakit. Ada beberapa rumah ditempati oleh beberapa kepala keluarga. Sebagian besar penduduknya tidak memperhatikan kondisi bangunan disebabkan kemampuan ekonomi yang kurang dan pengetahuan mengenai akibat kondisi tersebut.	
					Permanen			
					Kepadatan Bangunan	> 80 unit/ha		
				40-80 unit/ha				
				< 40 unit/ha				
				Jarak antar bangunan	< 1,5 meter	0,8 m		
					1,5 - 3,0 meter			
					> 3,0 meter			
				6	06	06-1		
Semi Permanen								
Permanen								
Kepadatan Bangunan	> 80 unit/ha	93 unit/ha						
	40-80 unit/ha							
	< 40 unit/ha							
Jarak antar bangunan	< 1,5 meter	0,8 m						
	1,5 - 3,0 meter							
	> 3,0 meter							
7	07	07-1	Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	Non Permanen	Permanen (kondisinya)	Kondisi bangunan yang tidak teratur dan jenis	

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan	Visualisasi
					Semi Permanen	tidak layak)	<p>bangunan yang merupakan jenis permanen dan sebagian besar bangunan yang di kawasan kumuh tidak memenuhi standar rumah yang sehat (sesuai Kep.Men. Permukiman dan Prasarana Wilayah nomor: 403/KPTS/M/2002 tentang pedoman teknis pembangunan rumah sederhana sehat/RS sehat. Jika dilihat secara keseluruhan, kepadatan bangunan di blok 07-1 termasuk dalam kategori tinggi, dan hal ini mengakibatkan permasalahan lingkungan, kesehatan dan lain-lain. Jarak antar bangunan di kawasan kumuh yang terdapat di 07-1 hampir tidak ada jarak antar bangunan, bahkan akses jalan masuk ke rumah tidak lebih dari 0,8 m dan berupa lorong, sehingga tidak ada pencahayaan matahari dan sirkulasi udara.</p>	
				Permanen				
			Kepadatan Bangunan	> 80 unit/ha	121 unit/ha			
				40-80 unit/ha				
				< 40 unit/ha				
			Jarak antar bangunan	< 1,5 meter	0,8 m			
				1,5 - 3,0 meter				
				> 3,0 meter				

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013

Gambar 4.1 peta analisis kondisi fisik bangunan

4.1.2 Analisis Kondisi Sarana

Kondisi sarana di Kelurahan Nyengseret dapat dikatakan diseluruh Rukun Warga (RW) sudah terlayani. adapun indikator menurut Keputusan Menteri (Kepmen) permukiman dan prasarana wilayah No. 403 / KPTS / M / 2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat / RS Sehat terdiri dari :

a. Untuk sub variabel kondisi jalan lingkungan mempunyai indikator sebagai berikut:

- Buruk > 70%
- Sedang 50% - 70%
- Baik < 50%

Berdasarkan kriteria yang ada maka dapat diketahui kondisi jalan lingkungan di kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret. Pada blok – blok permukiman kumuh kondisi jalan yang paling tinggi terjadi kerusakan pada blok 04-2 yang berada pada RW 04 sebesar 93,83% yang rusak dari panjang jalan lingkungan yang ada di blok 04-2. Sedangkan untuk kondisi jalan lingkungan yang kondisinya masih cukup baik terdapat pada blok 02-1 yang terdapat di BLOK 02-1 yang mengalami kerusakan sebesar 32,12% dari total panjang jalan lingkungan yang ada di blok 02-1. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel IV.2
Kondisi Jalan Lingkungan Di Kawasan Permukiman Kumuh

No	Lokasi	Blok Kumuh	Panjang Jalan (m)	Panjang Kerusakan	Kondisi Kerusakan (%)	Kondisi
1	RW 01	01-1	92,00	32,2	36,09	Baik
2	RW 02	02-1	62,80	20,17	32,12	Baik
3	RW 03	03-1	107,14	73	68,14	Rusak Ringan
4	RW 04	04-1	205,60	184,72	89,84	Rusak Berat
		04-2	104,30	97,87	93,84	Rusak Berat
5	RW 05	05-1	98,80	69,23	70,07	Rusak Berat
6	RW 06	06-1	197,24	155,73	78,95	Rusak Berat
7	RW 07	07-1	135,22	65,94	48,76	Baik
Jumlah			1.003,10	699,86		

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013

b. Untuk sub variabel kondisi drainase mempunyai indikator sebagai berikut:

- Baik > 50%
- Sedang 25% - 50%
- Buruk < 25%

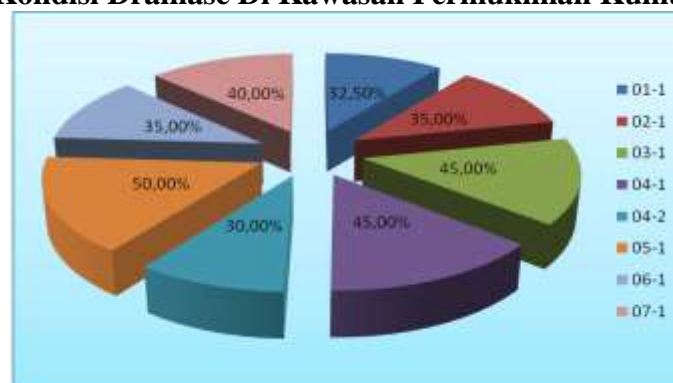
Dalam penentuan startegi penanganan permukiman kumuh terdapat beberapa sub variabel yang harus dipertimbangkan salah satunya sub variabel kondisi drainase yang ada di blok-blok kawasan kumuh. Untuk kondisi drainase di blok-blok kawas kumuh yang ada di Kelurahan Nyengseret rata-rata kondisi drainasenya dalam kondisi sedang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel IV.3
Kondisi Drainase Di Kawasan Permukiman Kumuh

No	Lokasi	Blok Kumuh	Panjang Drainase (m)	Panjang Kerusakan (m)	Kondisi Kerusakan (%)	Kondisi
1	RW 01	01-1	40,0	13	32,50	Sedang
2	BLOK 02-1	02-1	53,6	18,76	35,00	Sedang
3	RW 03	03-1	31,8	14,31	45,00	Sedang
4	RW 04	04-1	68,8	30,96	45,00	Sedang
		04-2	87,6	26,28	30,00	Sedang
5	RW 05	05-1	49,7	24,85	50,00	Sedang
6	RW 06	06-1	52,7	18,445	35,00	Sedang
7	RW 07	07-1	41,0	16,4	40,00	Sedang
Jumlah			425,26	163,01		

Sumber : Hasil Anlisis, Tahun 2013

Gambar 4.2
Kondisi Drainase Di Kawasan Permukiman Kumuh



Sumber : Hasil Anlisis, Tahun 2013

c. Untuk sub variabel kondisi air minum mempunyai indikator sebagai berikut:

- Pelayanan rendah < 30%
- Pelayanan sedang 30% - 60%
- Pelayanan tinggi > 60%

Untuk kondisi air minum di kawasan permukiman kumuh Nyengseret sebagian besar penduduknya masih menggunakan sumur bor. Dan ada beberapa blok yang hampir semuanya sudah terlayani oleh PDAM yaitu pada blok 04-2 sekitar 90% dari jumlah KK yang ada di Blok 04-2. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel IV.4
Tingkat Pelayanan Air Bersih Di Kawasan Permukiman Kumuh

No	Lokasi	Blok Kumuh	Jumlah KK	PDAM	Sumur Bor	Tingkat Pelayanan	Kondisi
1	RW 01	01-1	85	50	35	58,82	Sedang
2	RW 02	02-1	98	56	42	57,14	Sedang
3	RW 03	03-1	82	8	74	9,76	Buruk
4	RW 04	04-1	213	110	103	51,64	Sedang
		04-2	91	82	9	90,00	Baik
5	RW 05	05-1	112	52	66	46,43	Sedang
6	RW 06	06-1	196	49	147	25,00	Rendah
7	RW 07	07-1	121	76	45	63,00	Baik
Jumlah			998	483	521		


Sumber : Hasil Anlisis, Tahun 2013



d. Untuk sub variabel kondisi air limbah mempunyai indikator sebagai berikut:


- Pelayanan rendah < 30%
- Pelayanan sedang 30% - 60%
- Pelayanan tinggi > 60%

Dilihat dari indikator diatas maka untuk melihat kondisi sarana dari setiap Rukun Warga (RW) di Kelurahan Nyengseret harus dilakukan *Superimpose* antara Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah kondisi eksisting yang dapat dilihat pada Tabel dibawah ini.

Tabel IV.5
Hasil Analisis Kondisi Sarana (*Superimpose*) Antara Kepmen Dengan Kondisi Eksisting pada Setiap Blok



No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan	Visualisasi
1	1	01-1	Kondisi Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Rusak Berat > 70%	Baik	Kondisi jalan lingkungan di BLOK 01-1 dapat dikategorikan baik, dilihat dari jenis pengerasannya jalan lingkungan di BLOK 01-1 sudah di aspal, akan tetapi akses yang menuju ke beberapa rumah khususnya rumah kumuh, lebarnya kurang memadai. Lebarnya tidak lebih dari 1 m Kondisi drainase di BLOK 01-1 sudah cukup baik, hanya di beberapa titik yang genangnya masih tinggi. Kondisi air minum di BLOK 01-1 sudah terlayani PDAM, akan tetapi tidak semuanya merasakan PDAM karena kemampuan daya beli masyarakat yang tidak mampu. Sehingga masyarakat yang tidak mampu masih menggunakan MCK umum yang sumber airnya dari sumur. Jaringan air limbah di BLOK 01-1 sudah ada jaringannya. Akan tetapi sebagian besar permukiman yang berada di bantaran sungai membuang	
					Rusak Ringan 50% - 70%			
					Baik < 50%			
				Kondisi Drainase	Baik > 50%	Sedang		
					Sedang 25% - 50%			
					Buruk < 25%			
				Kondisi Air Minum	Pelayanan < 30%	Sedang		
					Pelayanan 30% - 60%			
					Pelayanan > 60%			
				Kondisi Air Limbah	Pelayanan < 30%	Saluran perpipaan dan sungai		
Pelayanan 30% - 60%								
Pelayanan > 60%								


No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan	Visualisasi
							limbah ke sungai, Itu akibat dari kesadaran masyarakat yang menempati permukiman kumuh kurang akan kesadaran lingkungan.	
2	2	02-1	Kondisi Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Rusak berat > 70%	baik	Kondisi jalan lingkungan di BLOK 02-1 dapat dikategorikan baik, dilihat dari jenis pengerasannya jalan lingkungan di BLOK 02-1 sudah di beton ringan, akan tetapi akses yang menuju ke beberapa rumah khususnya rumah kumuh, lebarnya kurang memadai. Lebarnya tidak lebih dari 1 m Kondisi drainase di BLOK 02-1 sudah cukup baik, hanya dibeberapa titik yang genangannya masih tinggi. Kondisi air minum di BLOK 02-1 sebagian sudah terlayani PDAM, karena kemampuan daya beli masyarakat yang tidak mampu. Sehingga masyarakat yang tidak mampu masih menggunakan MCK umum yang sumber airnya dari sumur. Jaringan air limbah di BLOK 02-1 sudah ada jaringannya. Akan tetapi di permukiman kumuh masyarakat lebih memilih air limbah ke sungai.	
					Rusak ringan 50% - 70%			
					Baik < 50%			
				Kondisi Drainase	Baik > 50%	Sedang		
					Sedang 25% - 50%			
					Buruk < 25%			
				Kondisi Air Minum	Pelayanan < 30%	Sedang		
					Pelayanan 30% - 60%			
					Pelayanan > 60%			
				Kondisi Air Limbah	Pelayanan < 30%	Saluran perpipaan dan sungai		
Pelayanan 30% - 60%								
Pelayanan > 60%								
								

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan	Visualisasi
3	3	03-1	Kondisi Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Rusak berat > 70%	Rusak Ringan	Kondisi jalan pada blok 03-1 kondisinya rusak ringan yang diakibatkan oleh kualitas pengerasan yang kurang baik serta pemeliharannya kurang. Selain itu jika kalau hujan sebagian drainase tidak berfungsi secara optimal karena tersumbat oleh sampah. Kondisi pelayanan air minum sudah terjangkau PDAM, dikarenakan kemampuan masyarakat rendah, sehingga masyarakat lebih memilih sumur pribadi atau MCK umum. Untuk kondisi air limbah pada blok 03-1 permukiman yang di bantaran sungai sepenuhnya membuang ke sungai.	
					Rusak Ringan 50% - 70%			
					Baik < 50%			
				Kondisi Drainase	baik > 50%	Sedang		
					sedang 25% - 50%			
					buruk < 25%			
				Kondisi Air Minum	Pelayanan < 30%	Buruk		
					Pelayanan 30% - 60%			
					Pelayanan > 60%			
				Kondisi Air Limbah	Pelayanan < 30%	Saluran perpipaan dan sungai		
					Pelayanan 30% - 60%			
					Pelayanan > 60%			
4	4	04-1	Kondisi Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Rusak berat > 70%	Rusak Berat	Kondisi jalan lingkungan dalam keadaan rusak. Penduduk membuang sampah ke sungai sehingga dapat mengganggu kesehatan lingkungan dan rawan penyakit, timbunan sampah di pinggir jalan dan drainase.	
					Rusak Ringan 50% - 70%			
					Baik < 50%			
				Kondisi Drainase	Baik > 50%	Sedang		
					Sedang 25% - 50%			
					Buruk < 25%			
				Kondisi Air Minum	Pelayanan < 30%	Sedang		
					Pelayanan 30% - 60%			
					Pelayanan > 60%			

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan	Visualisasi			
				Kondisi Air Limbah	Pelayanan > 60%	Sungai dan septiktang					
					Pelayanan < 30%						
					Pelayanan 30% - 60%						
					Pelayanan > 60%						
		04-2	Kondisi Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Rusak berat > 70%	Rusak Berat			Kondisi Drainase	Baik > 50%	Sedang
					Rusak Ringan 50% - 70%						
					Baik < 50%						
				Sedang 25% - 50%	Baik						
						Buruk < 25%					
				Kondisi Air Minum	Pelayanan < 30%	Baik					
					Pelayanan 30% - 60%						
				Kondisi Air Limbah	Pelayanan < 30%	Sungai dan septiktang					
Pelayanan 30% - 60%											
Pelayanan > 60%											
5	5	05-1	Kondisi Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Rusak berat > 70%	Rusak Berat	Kondisi jalan yang ada di blok 05-1 kondisinya rusak berat yang sebagian diakibatkan oleh kondisi drainase yang tidak berfungsi secara optimal karena pemeliharannya yang kurang di tambah dengan kesadaran				
					Rusak Ringan 50% - 70%						
					Baik < 50%						
				Kondisi Drainase	Baik > 50%	Sedang					
Sedang 25% - 50%											



No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan	Visualisasi
				Kondisi Air Minum	Buruk < 25%	Sedang	masyarakat yang membuang sampah sembarangan. Kondisi air minum sudah terlayani PDAM, karena kemampuan masyarakat yang terbatas jadi tidak seluruhnya menggunakan PDAM, sebagian masih menggunakan sumur dan MCK umum. Sedangkan untuk limbah masyarakat membuangnya ke sungai.	
					Pelayanan < 30%			
					Pelayanan 30% - 60%			
				Kondisi Air Limbah	Pelayanan < 30%	Sungai		
					Pelayanan 30% - 60%			
					Pelayanan > 60%			
6	6	06-1	Kondisi Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Rusak berat > 70%	Rusak Berat	Kondisi jalan lingkungan di BLOK 06-1 dapat dikategorikan dalam kondisi buruk, dilihat dari jenis pengerasannya jalan lingkungan di BLOK 06-1 sudah di beton ringan akan tetapi di beberapa titik terdapat kubangan dan masih dalam bentuk kerikil, Lebarnya tidak lebih dari 0,8 m – 1m Kondisi drainase di BLOK 06-1 sudah cukup baik, hanya di beberapa titik yang genangannya masih tinggi. Untuk air limbah masyarakat membuangnya ke sungai.	
					Rusak Ringan 50% - 70%			
					Baik < 50%			
				Kondisi Drainase	Baik > 50%	Sedang		
					Sedang 25% - 50%			
					Buruk < 25%			
				Kondisi Air Minum	Pelayanan < 30%	Rendah		
					Pelayanan 30% - 60%			
					Pelayanan > 60%			
				Kondisi Air Limbah	Pelayanan < 30%	Sungai		
					Pelayanan 30% - 60%			
					Pelayanan > 60%			
7	7	07-1	Kondisi Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Rusak berat > 70%	Baik	Kondisi jalan lingkungan di BLOK 07-1 dapat dikategorikan	
					Rusak Ringan 50% -			

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan	Visualisasi
					70%		dalam kondisi rusak ringan , dilihat dari jenis pengerasannya jalan lingkungan di BLOK 07-1 sudah di beton ringan.masyarakat membuang air limbah ke sungai itu akibat dari kesadaran masyarakat yang menempati permukiman kumuh kurang akaan kesadaran lingkungan. Untuk kondisi air minum sudah terlayani oleh PDAM dan hanya sebagian kecil yang masih menggunakan sumur.	
					Baik < 50%			
			Kondisi Drainase		Baik > 50%	Sedang		
					Sedang 25% - 50%			
					Buruk < 25%			
			Kondisi Air Minum		Pelayanan < 30%	Baik		
					Pelayanan 30% - 60%			
					Pelayanan > 60%			
			Kondisi Air Limbah		Pelayanan < 30%	Saluran Peripaan dan sungai		
					Pelayanan 30% - 60%			
					Pelayanan > 60%			

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013

Gambar 4.3 peta analisis kondisi sarana

4.1.3 Analisis Kepadatan Penduduk

Kondisi kependudukan di Kelurahan Nyengseret yang terbagi kedalam 8 (delapan) blok sangat beragam, namun didominasi oleh kepadatan penduduk tinggi. Akan tetapi persebaran penduduk disetiap RW tidak merata, sehingga menimbulkan kantong-kantong permukiman kumuh.

Tabel IV.6
Jumlah KK dan Jumlah Penduduk serta Kepadatan Penduduk
Di Kawasan Kumuh Kelurahan Nyengseret berdasarkan Blok
Tahun 2012

No	Lokasi	Blok Kumuh	Luas Kawasan Kumuh	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah KK	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Ha)	Keterangan
1	RW 01	01-1	0,81	340	85	420	Tinggi
2	RW 02	02-1	0,89	392	98	440	Tinggi
3	RW 03	03-1	0,52	328	82	631	Tinggi
4	RW 04	04-1	2,54	852	213	335	Tinggi
		04-2	0,80	364	91	455	Tinggi
5	RW 05	05-1	1,10	448	112	407	Tinggi
6	RW 06	06-1	2,10	784	196	373	Tinggi
7	RW 07	07-1	0,87	484	121	556	Tinggi
Jumlah			9,63	3992	998	415	

Sumber : Potensi Kelurahan Nyengseret, Tahun 2012

Adapun indikator kondisi fisik bangunan menurut Keputusan Menteri (Kepmen) permukiman dan prasarana wilayah No. 403 / KPTS / M / 2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat / RS Sehat terdiri dari :

- Kepadatan tinggi > 225 jiwa/ha
- Kepadatan sedang 151-224 jiwa/ha
- Kepadatan rendah 150 jiwa/ha

Dilihat dari indikator diatas maka untuk melihat kondisi kepadatan penduduk dari setiap Rukun Warga (RW) di Kelurahan Nyengseret harus dilakukan *Superimpose* antara Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah Ni. 403 / KPTS / M / 2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat / RS Sehat dengan kondisi eksisting yang dapat dilihat pada Tabel dibawah ini.

Tabel IV.7
Hasil Analisis Kondisi Penduduk (*Superimpose*) Antara Kepmen Dengan Kondisi Eksisting pada Setiap Blok

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan
1	1	01-1	Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	> 225 jiwa/ha	420 jiwa/ha	epadatan penduduk di blok 01-1 masuk dalam kategori tinggi, sehingga mengakibatkan kebutuhan akan permukiman menjadi tinggi dan hal ini mengakibatkan masyarakat memanfaatkan lahan yang ada seoptimal mungkin dan terbentuklah permukiman kumuh.K
					151-224 jiwa/ha		
					<150 jiwa/ha		
2	2	02-1	Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	> 225 jiwa/ha	440 jiwa/ha	Pertumbuhan penduduk yang tinggi serta tidak diikuti dengan penyediaan permukiman, mengakibatkan terbentuk kawasan kumuh. Hal ini terjadi pada blok 02-1
					151-224 jiwa/ha		
					<150 jiwa/ha		
3	3	03-1	Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	> 225 jiwa/ha	631 jiwa/ha	Kondisi blok 03-1 yang letaknya strategis mengakibatkan pertumbuhan penduduk yang tinggi, yang sebagian merupakan urbanisasi sehingga memaksa mereka untuk hidup di kondisi yang padat dan mengakibatkan pemanfaatan ruang yang over load dan mengakibatkan kawasan permukiman yang kumuh.
					151-224 jiwa/ha		
					<150 jiwa/ha		
4	4	04-1	Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	> 225 jiwa/ha	335 jiwa/ha	Blok 04-1 merupakan blok yang lokasinya bersebelahan dengan pasar tradisional anyar. Hal ini memicu tarikan orang dan mengakibatkan terbentuk kawasan permukiman yang kumuh.
					151-224 jiwa/ha		
					<150 jiwa/ha		
		04-2	Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	> 225 jiwa/ha	445 jiwa/ha	Pertumbuhan penduduk yang tinggi serta tidak diikuti dengan penyediaan

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan
					151-224 jiwa/ha		permukiman, mengakibatkan terbentuk kawasan kumuh. Hal ini terjadi pada blok 04-2
					<150 jiwa/ha		
5	5	05-1	Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	> 225 jiwa/ha	407 jiwa/ha	Jika dilihat dari luas wilayah, blok 05-1 berkepadatan penduduk tinggi, sehingga sebagian masyarakat khususnya yang berekonomi rendah membangun rumah tidak mempertimbangkan aspek kesehatan dan lingkungan. Sehingga terjadi kawasan kumuh.
				151-224 jiwa/ha			
				<150 jiwa/ha			
6	6	06-1	Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	> 225 jiwa/ha	373 jiwa/ha	Kondisi blok 06-1 yang letaknya strategis mengakibatkan pertumbuhan penduduk yang tinggi, yang sebagian merupakan urbanisasi sehingga memaksa mereka untuk hidup di kondisi yang padat dan mengakibatkan pemanfaatan ruang yang over load dan mengakibatkan kawasan permukiman yang kumuh.
				151-224 jiwa/ha			
				<150 jiwa/ha			
7	7	07-1	Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	> 225 jiwa/ha	556 jiwa/ha	Kepadatan penduduk di blok 07-1 masuk dalam kategori tinggi, sehingga mengakibatkan kebutuhan akan permukiman menjadi tinggi dan hal ini mengakibatkan masyarakat memanfaatkan lahan yang ada seoptimal mungkin dan terbentuklah permukiman kumuh.
				151-224 jiwa/ha			
				<150 jiwa/ha			

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013

Gambar 4.4 peta analisis kepadatan penduduk

4.1.4 Analisis Aspek Ekonomi

Kondisi perekonomian di Kelurahan Nyengseret tidak terlepas dari fungsi kawasan sekitar yang menunjang kegiatan matapencaharian masyarakat Kelurahan Nyengseret. dengan fungsi kawasan yang berpotensi, maka menimbulkan tarikan bagi masyarakat Nyengseret itu sendiri maupun masyarakat luar Kelurahan Nyengseret yang membutuhkan hunian di sekitaran fungsi kawasan berpotensi tersebut. . Adapun indikator kondisi fisik bangunan menurut Keputusan Menteri (Kepmen) permukiman dan prasarana wilayah No. 403 / KPTS / M / 2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat / RS Sehat terdiri dari :

- a. Untuk sub variabel fungsi kawasan sekitar mempunyai indikator sebagai berikut:
 - Pusat bisnis dan perkantoran
 - Pusat pemerintahan
 - Permukiman dan lainnya
- b. Untuk sub variabel jarak ke tempat mata pencaharian mempunyai indikator sebagai berikut:
 - > 10 km
 - 1 – 10 km
 - < 10 km

Dilihat dari indikator diatas maka untuk melihat kondisi perekonomian dari setiap blok kawasan kumuh di Kelurahan Nyengseret harus dilakukan *Superimpose* antara Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah Ni. 403 / KPTS / M / 2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat / RS Sehat dengan kondisi eksisting yang dapat dilihat pada Tabel dibawah ini.

Tabel IV.8
Hasil Analisis Kondisi Perekonomian (*Superimpose*) Antara Kepmen Dengan Kondisi Eksisting pada Setiap Blok

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan	
1	1	01-1	Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Pusat Bisnis dan Kantor	Perdagangan, jasa dan permukiman	Karena BLOK 01-1 merupakan kawasan perdagangan dan jasa begitu juga dengan kawasan sekitarnya, maka BLOK 01-1 mempunyai magnet untuk menarik masyarakat baik dalam kota Bandung maupun luar kota Bandung	
					Pusat Pemerintah			
					Permukiman dan lainnya			
				Jarak ke Tempat Mata Pencaharian	> 10 km	500 m		Masyarakat BLOK 01-1 rata-rata bermalapencarian sebagai buruh dan pedagang, sehingga pusat kegiatannya tidak jauh dari tempat tinggal mereka sekitar 500 m
					1 km -10 km			
					< 1km			
2	2	02-1	Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Pusat Bisnis dan Kantor	Perdagangan, jasa dan permukiman	Karrena BLOK 02-1 merupakan kawasan perdagangan dan jasa begitu juga dengan kawasan sekitarnya, maka BLOK 02-1 mempunyai magnet untuk menarik masyarakat baik dalam kota Bandung maupun luar kota Bandung	
					Pusat Pemerintah			
					Permukiman dan lainnya			
				Jarak ke Tempat Mata Pencaharian	> 10 km	500 m		Masyarakat BLOK 02-1 rata-rata bermalapencarian sebagai buruh dan pedagang, sehingga pusat kegiatannya tidak jauh dari tempat tinggal mereka sekitar 500 m
					1 km -10 km			
					< 1km			
3	3	03-1	Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Pusat Bisnis dan Kantor	Perdagangan, jasa dan permukiman	Karena BLOK 03-1 merupakan kawasan perdagangan dan jasa begitu juga dengan kawasan sekitarnya, maka BLOK 03-1 mempunyai magnet untuk menarik masyarakat	
					Pusat Pemerintah			
					Permukiman dan lainnya			

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan
							baik dalam kota Bandung maupun luar kota Bandung
				Jarak ke Tempat Mata Pencaharian	> 10 km 2 km -10 km < 1km	500m-650m	Masyarakat BLOK 03-1 rata-rata bermata pencaharian sebagai buruh dan pedagang, sehingga pusat kegiatannya tidak jauh dari tempat tinggal mereka sekitar 500 m-650m
4	4	04-1	Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Pusat Bisnis dan Kantor	Perdagangan, jasa dan permukiman	Blok 04-1 merupakan blok yang bersebelahan langsung dengan Pasar Anyar. Keberadaan pasar menjadi magnet yang sangat kuat dalam menarik penduduk dan memicu kebutuhan ruang untuk bertempat tinggal demi efisiensi jarak dan waktu ke tempat mata pencaharian.
					Pusat Pemerintah		
					Permukiman dan lainnya		
		Jarak ke Tempat Mata Pencaharian		> 10 km	1-1,5km	Masyarakat yang ada di blok 04-1 bermata pencaharian sebagai pedagang dan buruh. Dengan posisi pasar yang bersebelahan maka jarak ke mata pencaharian tidak lebih dari 500 m, akan tetapi sebagian penduduk yang bermata pencaharian sebagai buruh, jaraknya antara 1 – 1,5 km	
				3 km -10 km			
				< 1km			
04-2	Fungsi Kawasan Sekitar	Pusat Bisnis dan Kantor	Perdagangan, jasa dan permukiman	Karrena blok 04-2 merupakan kawasan perdagangan dan jasa begitu juga dengan kawasan sekitarnya, maka RW 04-2 mempunyai magnet untuk menarik masyarakat baik dalam kota Bandung maupun luar kota Bandung			
		Pusat Pemerintah					
		Permukiman dan lainnya					

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan
				Jarak ke Tempat Mata Pencaharian	> 10 km	1-1,5km	Masyarakat 04-2 rata-rata bermatapencaharian sebagai buruh dan pedagang, sehingga pusat kegiatannya tidak jauh dari tempat tinggal mereka sekitar 1-1,5 sehingga masyarakat mencari tempat yang strategis agar dagangannya terjual.
					3 km -10 km		
					< 1km		
5	5		Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Pusat Bisnis dan Kantor	Perdagangan, jasa dan permukiman	Karena BLOK 05-1 merupakan kawasan perdagangan dan jasa begitu juga dengan kawasan sekitarnya, maka BLOK 05-1 mempunyai magnet untuk menarik masyarakat baik dalam kota bandung maupun luar kota Bandung
					Pusat Pemerintah		
					Permukiman dan lainnya		
				Jarak ke Tempat Mata Pencaharian	> 10 km	10 km	Masyarakat BLOK 05-1 rata-rata bermatapencaharian sebagai buruh dan pedagang, sehingga pusat kegiatannya tidak jauh dari tempat tinggal mereka sekitar 10 sehingga masyarakat mencari tempat yang strategis agar dagangannya terjual. Dn sebagian ada yang sebagai pegaaai swasta.
					4 km -10 km		
					< 1km		
6	6		Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Pusat Bisnis dan Kantor	Perdagangan, jasa dan permukiman	Karena BLOK 06-1 merupakan kawasan perdagangan dan jasa begitu juga dengan kawasan sekitarnya, maka BLOK 06-1 mempunyai magnet untuk menarik masyarakat baik dalam kota bandung maupun luar kota Bandung
					Pusat Pemerintah		
					Permukiman dan lainnya		
				Jarak ke Tempat Mata	> 10 km	5 km-8km	Masyarakat BLOK 06-1 rata-rata

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan
				Pencaharian	5 km -10 km		bermatapencaharian sebagai buruh dan pedagang, sehingga pusat kegiatannya tidak jauh dari tempat tinggal mereka sekitar 5-8 km sehingga masyarakat mencari tempat yang strategis agar dagangannya terjual. Dn sebagian ada yang sebagai pegaaai swasta.
					< 1km		
7	7		Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Pusat Bisnis dan Kantor	Perdagangan, jasa dan permukiman	Karena BLOK 07-1 merupakan kawasan perdagangan dan jasa begitu juga dengan kawasan sekitarnya, maka BLOK 07-1 mempunyai magnet untuk menarik masyarakat baik dalam kota bandung maupun luar kota Bandung
					Pusat Pemerintah		
					Permukiman dan lainnya		
				Jarak ke Tempat Mata Pencaharian	> 10 km	1km-10km	Masyarakat BLOK 07-1 rata-rata bermatapencaharian sebagai buruh dan pedagang, sehingga pusat kegiatannya tidak jauh dari tempat tinggal mereka sekitar 1-10km sehingga masyarakat mencari tempat yang strategis agar dagangannya terjual. Dn sebagian ada yang sebagai pegaaai swasta.
6 km -10 km							
< 1km							

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013

Gambar 4.5 peta analisis ekonomi

4.1.5 Analisis Status Tanah

Kondisi status tanah di Kelurahan Nyengseret yang terbagi kedalam 7 (tujuh) kelurahan (8 blok) sangat beragam, namun di dominasi oleh status tanah dengan hak milik dan status negara. Pada kawasan studi status tanah dan bangunan dapat dikategorikan hak milik (bersertifikat dan surat camat) dan tanah negara (tanpa surat). Ini berarti bahwa sebagian besar tanah yang ditempati penduduk dimiliki secara resmi, dan sebagian lagi yang memiliki tidak resmi atau tanah negara. Tanah – tanah itu mereka peroleh ada yang dengan membeli dari pemilik yang terdahulu dan sebagian besar berupa harta warisan.

Tabel IV.9
Status Tanah Blok Kawasan Kumuh Di Kelurahan Nyengseret
Tahun 2012

No	Lokasi	Blok Kumuh	Jumlah Rumah Kumuh (Unit)	Hak Milik		Tanah Negara	
				Jumlah	%	Jumlah	%
1	RW 01	01-1	70	70	100,00	0	0,00
2	RW 02	02-1	87	87	100,00	0	0,00
3	RW 03	03-1	64	64	100,00	0	0,00
4	RW 04	04-1	213	166	77,93	47	22,07
		04-2	83	43	51,81	40	48,19
5	RW 05	05-1	92	59	64,13	33	35,87
6	RW 06	06-1	196	196	100,00	0	0,00
7	RW 07	07-1	105	105	100,00	0	0,00
Jumlah			910	790		120	

Sumber : Kelurahan Nyengseret dan divalidasi, Tahun 2013

Dari tabel diatas bahwa sebagian besar tanah pada kawasan permukiman tersebut telah secara sah dimiliki begitu juga dengan bangunan rumah yang ditempati hal ini dapat dilihat dari tabel tersebut.

Tabel diatas menunjukkan bahwa pada kawasan studi 94,41% para pemilik lahan dan rumah telah memiliki surat resmi sebagai tanda hak milik, dan 5,59% kepemilikan lahan tanpa surat (tanah negara) terutama pada kawasan bantaran sungai citepus. Ini berarti sebagian kecil dari tanah perumahan pada kawasan permukiman tersebut merupakan milik negara yang mereka pakai tanpa ijin atau hak kuat. Artinya pada suatu waktu Pemerintah Daerah dapat mengambil atau memanfaatkan tanah yang tidak memiliki surat, yang ditempati oleh penghuni

rumah tersebut. Ini memberikan gambaran bahwa mereka yang menempati tanah tersebut bisa saja dilakukan penggusuran atau kegiatan lain dari program pemerintah daerah untuk menata kawasan permukiman tersebut.

Berdasarkan wawancara terhadap ketua RW dan penduduk di kawasan Nyengseret, deiketahui bahwa penghuni rumah pada kawasan Nyengseret terdiri dari dua kelompok yaitu milik sendiri dan sewa/kontrak. Untuk yang menempati rumah milik sendiri sebesar 75% sedangkan yang menyewa atau mengontrak 25%. Sebagian penduduk masih ada yang menyewa ini merupakan indikasi adanya arus urbanisasi yang masuk ke Kota Bandung, khususnya yang kemudian tinggal di kawasan Nyengseret.

Adapun indikator kondisi status tanah menurut Keputusan Menteri (Kepmen) permukiman dan prasarana wilayah No. 403 / KPTS / M / 2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat / RS Sehat terdiri dari :

- Tanah negara
- Tanah masyarakat
- Tanah sengketa

Dilihat dari indikator diatas maka untuk melihat kondisi status tanah dari setiap blok kawasan kumuh di Kelurahan Nyengseret harus dilakukan *Superimpose* antara Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah Ni. 403 / KPTS / M / 2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat / RS Sehat dengan kondisi eksisting yang dapat dilihat pada Tabel dibawah ini.

Tabel IV.10
Hasil Analisis Status Tanah (*Superimpose*) Antara Kepmen Dengan Kondisi Eksisting pada Setiap Blok

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan
1	1	01-1	Status Tanah	Status Kepemilikan Tanah	Tanah negara	Hak milik	Status kepemilikan tanah seluruhnya merupakan hak milik pribadi
					Tanah masyarakat		
					Tanah sengketa		
2	2	02-1	Status Tanah	Status Kepemilikan Tanah	Tanah negara	Hak milik	Status kepemilikan tanah seluruhnya merupakan hak milik pribadi
					Tanah masyarakat		
					Tanah sengketa		
3	3	03-1	Status Tanah	Status Kepemilikan Tanah	Tanah negara	Hak milik	Status kepemilikan tanah seluruhnya merupakan hak milik pribadi
					Tanah masyarakat		
					Tanah sengketa		
4	4	04-1	Status Tanah	Status Kepemilikan Tanah	Tanah negara	77,93% merupakan tanah milik sedangkan sisanya merupakan tanah negara sebesar 22,07%	Status kepemilikan tanah yang berada di blok 04-1 merupakan tanah hak milik dan tanah milik negara. Tanah milik negara merupakan masyarakat yang tinggal dibantaran sungai citepus. Sedangkan menurut peraturan yang berlaku saat ini bantaran sungai merupakan kawasan lindung bawahannya yaitu bantaran sungai yang seharusnya merupakan jalur hijau.
					Tanah masyarakat		
					Tanah sengketa		
		04-2	Status Tanah	Status Kepemilikan Tanah	Tanah negara	51,81% merupakan tanah milik sedangkan sisanya merupakan tanah negara sebesar 48,19%	Status kepemilikan tanah yang berada di blok 04-2 merupakan tanah hak milik dan tanah milik negara. Tanah milik negara merupakan masyarakat yang tinggal dibantaran sungai citepus. Sedangkan menurut peraturan yang berlaku saat ini bantaran sungai
					Tanah masyarakat		
					Tanah sengketa		

No	RW	Blok Kumuh	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Kondisi Eksisting	Permasalahan
							merupakan kawasan lindung bawahannya yaitu bantaran sungai yang seharusnya merupakan jalur hijau.
5	5	05-1	Status Tanah	Status Kepemilikan Tanah	Tanah negara Tanah masyarakat Tanah sengketa	64,13% merupakan tanah milik sedangkan sisanya merupakan tanah negara sebesar 35,87%	Status kepemilikan tanah yang berada di BLOK 05-1 merupakan tanah hak milik dan tanah milik negara. Tanah milik negara merupakan masyarakat yang tinggal dibantaran sungai citepus. Sedangkan menurut peraturan yang berlaku saat ini bantaran sungai merupakan kawasan lindung bawahannya yaitu bantaran sungai yang seharusnya merupakan jalur hijau.
6	6	06-1	Status Tanah	Status Kepemilikan Tanah	Tanah negara Tanah masyarakat Tanah sengketa	Hak milik	Status kepemilikan tanah yang berada di BLOK 06-1 seluruhnya merupakan hak milik pribadi
7	7	07-1	Status Tanah	Status Kepemilikan Tanah	Tanah negara Tanah masyarakat Tanah sengketa	hak milik	Status kepemilikan tanah seluruhnya merupakan hak milik pribadi

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013

Gambar 4.6 peta status kepemilikan tanah

4.2 Rumusan Potensi dan Permasalahan

Sebagai kelanjutan dari deskripsi yang sudah dilakukan, selanjutnya adalah analisis tentang model penanganan kawasan kumuh dan relevansi penerapan pada kasus permukiman kumuh kota Bandung tepatnya pada Kelurahan Nyengseret. Kemudian model yang diterapkan pada kawasan permukiman kumuh tersebut sesuai dengan analisis yang dilakukan. Model atau konsep yang akan ditinjau relevansinya adalah konsep pengadaan rumah baru, konsep Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman, konsep peremajaan kota, dan konsep rumah sewa.

Dalam menentukan penanganan kawasan kumuh terlebih dahulu diidentifikasi faktor kemungkinan yang dilandaskan berdasarkan beberapa kriteria yang terpilih diantaranya dari kepemilikan tanah, kepadatan bangunan, kepadatan penduduk, kondisi sarana dan prasarana. Konsep penanganan konsep pengadaan rumah baru, konsep Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman, konsep peremajaan kota dan konsep rumah sewa, terhadap faktor kepentingan, sehingga dapat menentukan konsep model penanganan yang sesuai diterapkan pada kawasan studi. Untuk itu perlu faktor-faktor kemungkinan yang ada dari kepadatan bangunan, status kepemilikan lahan, kepadatan penduduk.

Wilayah Kelurahan Nyengseret Kecamatan Astanaanyar Kota Bandung dengan kepadatan penduduk dan bangunan yang cukup tinggi sehingga menimbulkan masalah dalam pengaturan pola permukiman yaitu, cenderung menimbulkan wilayah kumuh dan lingkungan yang tidak terpelihara. Keberadaan kawasan ini ditengah kota karenanya sangat strategis untuk tempat tinggal bagi penduduk yang ingin mendekati tempat kerja dan usaha mereka.

Tabel IV.11

Analisis Potensi dan Permasalahan Ditinjau dari Berbagai Aspek Pada Blok Kawasan Permukiman Kumuh

Blok Kumuh	Permasalahan	Potensi
01-1	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi fisik bangunan kekumuhannya sangat tinggi kepadatan bangunan 86 unit/ha • Kondisi sarana relatif baik, namun dibberapa titik sudah mulai ada kerusakan • Kepadatan penduduk sangat tinggi yaitu 	<ul style="list-style-type: none"> • Di blok ini sudah terdapat jaringan air limbah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat . • Kondisi yang ada

Blok Kumuh	Permasalahan	Potensi
	340 jiwa	di blok ini sudah terdapat MCK yang dapat dimanfaatkan oleh warga untuk memenuhi kebutuhan air bersih.
02-1	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi fisik bangunan kekumuhannya sangat tinggi kepadatan bangunan 98 unit/ha, dengan jumlah penduduk 392 jiwa dan jarak antar bangunan 0,5 m • Kondisi sarana dapat dikatakan cukup terlayani namun harus di tingkatkan, karena belum sepenuhnya dapat terlayani, ada beberapa rumah khususnya rumah yang ada di bantaran sungai membuang limbah ke sungai dan pelayanan air bersih belum seluruhnya menggunakan PDAM karena paktor kemampuan ekonomi • Ruang terbuka sangat terbatas sekalipun ada lahan terbuka dimanfaatkan oleh penduduk sebagai lahan parkir. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dilihat dari kedudukan lokasi, blok 02-1 merupakan lokasi yang sangat strategis dengan ditunjang kawasan sekitar sebagai pusat perdagangan dan jasa. • Selain kawasannya yang steategis untuk kebutuhan sarana dan prasarana dasar yang ada di blok 02-1 khususnya untuk air bersih terdapat dibeberapa titik yang tersebar di kawasan ini.
03-1	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi fisik bangunan kekumuhannya sangat tinggi kepadatan bangunan 123 unit/ha, dengan jumlah penduduk 328 jiwa dan jarak antar bangunan 0,8 m • Kondisi sarana yang ada di blok 03-1 seperti jalan lingkungan sudah ada namun kondisinya sudah mulai rusak, begitupun dengan kondisi drainase yang sudah mulai rusak dan kondisi air limbah rumah yang di bantaran sungai sepenuhnya membuang ke sungai 	<ul style="list-style-type: none"> • Dilihat dari kedudukan lokasi, blok 03-1 merupakan lokasi yang sangat strategis dengan ditunjang kawasan sekitar sebagai pusat perdagangan dan jasa
04-1	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi fisik bangunan tingkat kekumuhannya sangat tinggi karena blok 04-1 merupakan blok yang bersebelahan dengan pasar anyar dengan kepadatan bangunan 84 unit/ha dan jarak antar bangunan 0,8 m • Kondisi sarana dapat dikatakan sudah cukup baik akan tetapi belum sepenuhnya dapat terlayani • Status kepemilikan tanah pada blok ini terdiri dari tanah hak milik dan tanah Negara. Tanah Negara pada umumnya berlokasi pada sepanjang bantaran sungai 	<ul style="list-style-type: none"> • Blok 04-1 merupakan blok yang ada pada kawasan sarana perdagangan yaitu pasar anyar, sehingga pergerakan barang dan orang sangat tinggi, oleh karena itu blok 04-1 berpotensi untuk dikembangkan sebagai pusat perekonomian tradisional dengan

Blok Kumuh	Permasalahan	Potensi
04-2	<ul style="list-style-type: none"> Kondisi fisik bangunan tingkat kekumuhannya tinggi dengan kepadatan 104 unit/ha yang ditempati oleh 364 jiwa dengan jarak antar bangunan 0,8 m Kondisi sarana sangat buruk, seperti jalan sebagian besar sudah rusak. Untuk drainase sebagian sudah tidak berfungsi secara optimal. Dan untuk kondisi air limbah, masyarakat membuangnya langsung ke sungai. Status kepemilikan tanah pada blok ini terdiri dari tanah hak milik dan tanah Negara. Tanah Negara pada umumnya berlokasi pada sepanjang bantaran sungai 	<p>sekala lokal</p> <ul style="list-style-type: none"> Kondisi air bersih hampir 90% sudah terlayani PDAM Pada kawasan blok 04-2 ini terdapat rumah sakit ibu dan anak, sehingga untuk pelayanan kesehatan sudah sangat baik
05-1	<ul style="list-style-type: none"> Kondisi fisik bangunan terdiri dari bangunan permanen dan semi permanen yang tingkat kekumuhannya tinggi dengan kepadatan bangunan 84 unit/ha yang ditempati oleh 448 jiwa dengan jarak antar bangunan 0,8 m Kondisi jalan rusak berat dengan tingkat kerusakan 70,07%. Status kepemilikan tanah pada blok 05-1 terdiri dari dua kepemilikan, yaitu tanah hak milik dan tanah Negara Tanah Negara pada umumnya berlokasi pada sepanjang bantaran sungai 	<ul style="list-style-type: none"> Pada blok 05-1 pelayanan sarana seperti drainase, air minum sudah terlayani dan masuk kedalam kategori sedang, namun untuk kedepannya perlu peningkatan agar dapat terlayani secara keseluruhan.
06-1	<ul style="list-style-type: none"> Kondisi fisik bangunan terdiri dari bangunan permanen dan semi permanen yang tingkat kekumuhannya tinggi dengan kepadatan bangunan 93 unit/ha yang ditempati oleh 784 jiwa dengan jarak antar bangunan 0,8 m Kondisi jalan dalam keadaan rusak berat dengan tingkat kerusakan 78,95%, selain itu juga kondisi air limbah, masyarakat sebagian besar membuang limbah ke sungai 	<ul style="list-style-type: none"> Dilihat dari kedudukan lokasi, blok 06-1 merupakan lokasi yang sangat strategis dengan ditunjang kawasan sekitar sebagai pusat perdagangan dan jasa
07-1	<ul style="list-style-type: none"> Kondisi fisik bangunan terdiri dari bangunan permanen yang tingkat kekumuhannya tinggi dengan kepadatan bangunan 121 unit/ha yang ditempati oleh 484 jiwa dengan jarak antar bangunan 0,8 m Kondisi air limbah, masyarakat masih menggunakan sungai khususnya masyarakat yang tinggal di bantaran sungai 	<ul style="list-style-type: none"> Kondisi sarana relative sudah terlayani, akan tetapi harus ada peningkatan yang lebih lanjut Dilihat dari kedudukan lokasi, blok 06-1 merupakan lokasi yang sangat strategis dengan

Blok Kumuh	Permasalahan	Potensi
		ditunjang kawasan sekitar sebagai pusat perdagangan dan jasa

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013

4.3 Konsep Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh

Strategi diharapkan dapat menjadi patokan oleh Pemerintah Kota Bandung dalam program penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret khususnya dan permukiman kumuh lainnya pada umumnya. Dalam menetapkan langkah-langkah dari strategi yang akan digunakan matriks superimpose.

Model penanganan permukiman kumuh dapat dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi; status tanah, kepadatan bangunan, tingkat kekumuhan, kesesuaian dengan RTRW, sehingga model penanganan yang ada adalah sebagai berikut :

A. Peremajaan kota

Peremajaan itu sendiri diartikan sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas melalui kegiatan perombakan dengan perubahan yang mendasar dan penataan yang menyeluruh terhadap kawasan hunian yang tidak layak huni tersebut.

1. Upaya yang dilakukan dalam rangka peremajaan:

2. Secara bertahap dan sering kali **mengakibatkan perubahan yang mendasar,**
3. **Bersifat menyeluruh** dalam suatu kawasan permukiman yang sangat tidak layak huni, yang secara fisik sering tidak sesuai lagi dengan fungsi kawasan semula.
4. Difokuskan pada **upaya penataan menyeluruh terhadap seluruh kawasan hunian kumuh,** rehabilitasi dan atau penyediaan prasarana dan sarana dasar, serta fasilitas pelayanan sosial ekonomi yang menunjang fungsi kawasan ini sebagai daerah hunian yang layak.
5. **Sasaran lokasi** adalah lingkungan permukiman kumuh di perkotaan baik yang berlokasi pada peruntukan perumahan dalam RUTR pada tanah/lahan ilegal atau pada daerah bantaran banjir.

6. Memerlukan partisipasi aktif masyarakat dalam seluruh rangkaian kegiatannya.

2. Kriteria Kawasan Permukiman:

1. Kawasan bisa berada atau tidak berada pada peruntukan perumahan dalam RUTR/RDTR Kota atau Kabupaten. Jika tidak pada peruntukan perumahan, perlu dilakukan review terhadap rencana tata ruang atau rencana turunannya.
2. Kondisi kawasan permukimannya sangat kumuh (langka prasarana/sarana dasar, sering kali tidak terdapat jaringan jalan lokal ataupun saluran pembuangan atau pematusan).
3. Kepadatan nyata di atas 500 jiwa/ha untuk kota besar dan sedang dan di atas 750 jiwa/ha untuk kota metro.
4. Lebih dari 60% rumah tidak/kurang layak huni dengan angka penyakit akibat buruknya lingkungan permukiman cukup tinggi (ISPA, diare, penyakit kulit, dll.)
5. Intensitas permasalahan sosial kemasyarakatan cukup tinggi (urban crime, keresahan serta kesenjangan yang tajam, dll.)

3. Tingkatan Kekumuhan Kawasan Permukiman

Berikut dijelaskan kondisi kekumuhan pada kawasan perkotaan yang sulit dipertahankan baik sebagai hunian maupun kawasan fungsional lain. Jenis kekumuhan yang perlu dihapuskan atau dikurangi dengan prinsip didayagunakan (direvitalisasi atau di-refungsionalkan) adalah sebagai berikut:

a. Kawasan Kumuh Di Atas Tanah Legal

Yang dimaksud dengan kawasan kumuh legal adalah permukiman kumuh (dengan segala ciri sebagaimana disampaikan dalam kriteria) yang berlokasi di atas lahan yang dalam RUTR diperuntukkan sebagai zona perumahan. Untuk model penanganannya dapat dilakukan dengan beberapa pendekatan, yaitu:

❖ Model Land Sharing

Yaitu penataan ulang di atas tanah/lahan dengan tingkat kepemilikan masyarakat cukup tinggi. Dalam penataan kembali tersebut, masyarakat akan mendapatkan kembali lahannya dengan luasan yang sama

sebagaimana yang selama ini dimiliki/dihuni secara sah, dengan memperhitungkan kebutuhan untuk prasarana umum (jalan, saluran dll).

Beberapa prasyarat untuk penanganan ini antara lain:

- Tingkat kepemilikan/penghunian secara sah (mempunyai bukti kepemilikan/penguasaan atas lahan yang ditempatinya) cukup tinggi dengan luasan yang terbatas.
- Tingkat kekumuhan tinggi dengan kesediaan lahan yang memadai untuk menempatkan prasarana dan sarana dasar.
- Tata letak permukiman tidak terpola.

❖ **Model Land Consolidation**

Model ini juga menerapkan penataan ulang di atas tanah yang selama ini telah dihuni. Beberapa prasyarat untuk penanganan dengan model ini antara lain:

- Tingkat penguasaan lahan secara tidak sah (tidak memiliki bukti primer kepemilikan/penghunian) oleh masyarakat cukup tinggi.
- Tata letak permukiman tidak/kurang berpola, dengan pemanfaatan yang beragam (tidak terbatas pada hunian).
- Berpotensi untuk dikembangkan menjadi kawasan fungsional yang lebih strategis dari sekedar hunian.

Melalui penataan ulang dimungkinkan adanya penggunaan campuran (mix used) hunian dengan penggunaan fungsional lain.

b. Kawasan Kumuh Di Atas Tanah Tidak Legal

Yang dimaksudkan dengan tanah tidak legal ini adalah kawasan permukiman kumuh yang dalam RUTR berada pada peruntukan yang bukan perumahan. Disamping itu penghuniannya dilakukan secara tidak sah pada bidang tanah; baik milik negara, milik perorangan atau Badan Hukum.

Penanganan kawasan permukiman kumuh ini antara lain melalui:

- ❖ Resettlement/pemindahan penduduk pada suatu kawasan yang khusus disediakan, yang biasanya memakan waktu dan biaya sosial yang cukup besar, termasuk kemungkinan tumbuhnya kerusakan atau keresahan masyarakat. Pemindahan ini apabila permukiman berada pada kawasan

fungsional yang akan/perlu direvitalisasikan sehingga memberikan nilai ekonomi bagi Pemerintah Kota/Kabupaten.

- ❖ Konsolidasi lahan apabila dalam kawasan tersebut akan dilakukan re-fungsionalisasi kawasan dengan catatan sebagian lahan disediakan bagi lahan hunian, guna menampung penduduk yang kehidupannya sangat bergantung pada kawasan sekitar ini, bagi penduduk yang masih ingin tinggal di kawasan ini dalam rumah sewa.
- ❖ Program ini diprioritaskan bagi permukiman kumuh yang menempati tanah-tanah negara dengan melakukan perubahan atau review terhadap RUTR.

B. Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman

Tujuan dari Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman adalah menyediakan jalan akses, jalan setapak, saluran drainase, saluran pembuangan limbah, air bersih, dan fasilitas – fasilitas sosial seperti sekolah dan puskesmas, untuk melayani penduduk berpendapatan rendah dan menengah.

Menurut Direktorat Cipta Karya, Program Pembangunan Perumahan dan Permukiman,(1998). Ciri-ciri kondisi kawasan yang dapat diterapkan Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman:

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

Setelah mengumpulkan informasi yang berpengaruh, tahap selanjutnya adalah memanfaatkan semua informasi tersebut dalam model matriks Superimpose. Tujuan matriks Superimpose ini dapat menggambarkan secara jelas bagaimana kondisi eksisting dan permasalahan. Matriks ini dapat menghasilkan beberapa alternatif strategi untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel IV.12
Matriks Pemilihan Konsep Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh
Di Kelurahan Nyengseret

No	Blok	Variabel	Sub Variabel	Kondisi eksisting	Penilaian	Skor
1	01-1	lahan	Status Kepemilikan Tanah	Seluruhnya milik masyarakat	pribadi	1
		Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	Permanen	kondisinya sangat tidak layak	2
			Kepadatan Bangunan	86 unit/ha	Kepadatan tinggi	3
			Jarak antar bangunan	0,5 m	Sangat rapat jarak dari bangunan satu ke bangunan yang lainnya	3
		Kondisi Prasarana Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Kondisi kerusakan 36,09 %	baik	1
			Kondisi Drainase	Kondisi kerusakan 32,50 %	baik	1
			Kondisi Air Minum	Menggunakan PAM dan sumur dengan tingkat pelayanan PAM 58,82 %	sedang	2
			Kondisi Air Limbah	Masyarakat menggunakan perpipaan dan sungai.	sedang	2
		Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	420 jiwa/ha	Kepadatan penduduknya sangat tinggi	3
		Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Sebagai permukiman, perekonomian dan jasa	campur	3
Total Skor						21
2	02-1	lahan	Status kepemilikan tanah	Seluruhnya milik masyarakat	Pribadi	1
		Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	permanen	Kondisinya sangat tidak layak	2
			Kepadatan Bangunan	98 unit/ha	Kepadatannya tinggi	3
			Jarak antar bangunan	0,5 m	Jarak antar bangunan yang satu dengan yang lainnya sangat	3

No	Blok	Variabel	Sub Variabel	Kondisi eksisting	Penilaian	Skor
					rapat	
		Kondisi Prasarana Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Kondisi kerusakan 32,12 %	baik	1
			Kondisi Drainase	Kondisi kerusakan 35,00 %	baik	1
			Kondisi Air Minum	Menggunakan PAM dan sumur dengan tingkat pelayanan PAM 57,14 %	sedang	2
			Kondisi Air Limbah	Masyarakat menggunakan perpipaan dan sungai.	sedang	2
		Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	440 jiwa/ha	Kepadatannya sangat tinggi	3
		Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Berfungsi sebagai permukiman, perekonomian dan jasa	campuran	3
Jumlah Skor						21
3	03-1	lahan	Status kepemilikan tanah	Seluruhnya milik masyarakat	pribadi	1
		Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	permanen	Namun kondisinya tidak layak	2
			Kepadatan Bangunan	123 unit/ha	Kepadatannya sangat tinggi	3
			Jarak antar bangunan	0,8 m	Jarak antar bangunan sangat berdempetan dan hampir menyatu	3
		Kondisi Prasarana Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Tingkat kerusakannya 68,14 %	Rusak ringan	2
			Kondisi Drainase	Kondisi kerusakan drainase 45 %	sedang	2
			Kondisi Air Minum	Menggunakan PAM dan sumur dengan tingkat pelayanan PAM 9,76 %	Pelayanan PAM sangat rendah	2
			Kondisi Air Limbah	Masyarakat menggunakan perpipaan dan sungai, namun sebagian besar menggunakan sungai untuk membuang air limbah	Kesadaran masyarakat sangat rendah	3
		Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	631 jiwa/ha	Kepadatannya sangat tinggi	3

No	Blok	Variabel	Sub Variabel	Kondisi eksisting	Penilaian	Skor
		Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Berfungsi sebagai permukiman, perdagangan dan jasa	campuran	3
Jumlah Skor						24
4	04-1	lahan	Status kepemilikan tanah	Terdiri dari dua kepemilikan yaitu 77,93 % hak milik pribadi dan 22,07 % tanah Negara	campuran	2
		Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	permanen	Kondisinya tidak layak	2
			Kepadatan Bangunan	84 unit/ha	Kepadatannya tinggi	3
			Jarak antar bangunan	0,8 m	Jarak antar bangunan sangat rapat	3
		Kondisi Prasarana Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Kondisi kerusakan 89,84 %	Rusak berat	3
			Kondisi Drainase	Kondisi kerusakan 45 %	sedang	2
			Kondisi Air Minum	Menggunakan PAM dan sumur dengan tingkat pelayanan PAM 51,64 %	sedang	2
			Kondisi Air Limbah	Sungai dan septik tank, namun sebagian besar masyarakat menggunakan sungai	Kesadaran masyarakat sangat rendah	3
		Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	335 Jiwa/ha	Kepadatan tinggi	3
		Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Sebagai permukiman, perdagangan dan jasa	campuran	3
Jumlah Skor						26
5	04-2	lahan	Status kepemilikan tanah	Terdiri dari dua kepemilikan yaitu 51,81 % hak milik pribadi dan 48,19 % tanah Negara	campuran	2
		Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	permanen	Kondisi bangunannya tidak layak	2
			Kepadatan Bangunan	104 unit/ha	Kepadatannya tinggi	3
			Jarak antar bangunan	0,5 m	Jarak antar bangunan sangat berdempetan	3

No	Blok	Variabel	Sub Variabel	Kondisi eksisting	Penilaian	Skor
		Kondisi Prasarana Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Kondisi kerusakan 93,84 %	Rusak berat	3
			Kondisi Drainase	Kondisi tingkat kerusakan 30 %	sedang	2
			Kondisi Air Minum	Menggunakan PAM dan sumur dengan tingkat pelayanan PAM 90 %	baik	1
			Kondisi Air Limbah	Sungai dan septik tank	Kesadaran masyarakat sangat rendah	3
		Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	455 jiwa/ha	Kepadatannya tinggi	3
		Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Sebagai permukiman, perdagangan dan jasa	Campuran	3
Jumlah Skor						25
6	05-1	Lahan	Status kepemilikan tanah	Terdiri dari dua kepemilikan yaitu 64,13 % hak milik pribadi dan 35,87 % tanah Negara	campuran	2
		Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	Semi permanen	Kondisi bangunan sangat buruk rawan terhadap penyakit dan kebakaran	2
			Kepadatan Bangunan	84 unit/ha	Kepadatannya tinggi	3
			Jarak antar bangunan	0,8 m	Jarak antar bangunan sangat berdekatan	3
		Kondisi Prasarana Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Kondisi kerusakan 70,07 %	Rusak berat	3
			Kondisi Drainase	Kondisi kerusakan 50 %	Tingkat kerusakan sedang	2
			Kondisi Air Minum	Menggunakan PAM dan sumur dengan tingkat pelayanan PAM 46,43 %	Tingkat pelayanan PAM sedang	2
			Kondisi Air Limbah	Disalurkan ke sungai	Pembuangan buruk	3
		Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	407 jiwa/ha	Kepadatannya tinggi	3

No	Blok	Variabel	Sub Variabel	Kondisi eksisting	Penilaian	Skor
		Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Permukiman, perdagangan dan jasa	campuran	3
Jumlah Skor						23
7	06-1	lahan	Status kepemilikan tanah	Seluruhnya milik masyarakat	pribadi	1
		Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	Semi permanen	Kondisinya sangat buruk	3
			Kepadatan Bangunan	93 unit/ha	Kepadatannya tinggi	3
			Jarak antar bangunan	0,8 m	Jarak antar bangunan hampir menyatu	3
		Kondisi Prasarana Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Tingkat kerusakan 78,95 %	Rusak berat	3
			Kondisi Drainase	Tingkat kerusakan 35,00 %	sedang	2
			Kondisi Air Minum	Menggunakan PAM dan sumur dengan tingkat pelayanan PAM 25,00 %	Tingkat pelayanan PAM rendah	2
			Kondisi Air Limbah	Pembuangan hampir seluruhnya ke sungai	Tingkat kesadaran terhadap lingkungan sangat rendah	3
		Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	373 jiwa/ha	Kepadatan tinggi	3
		Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Berfungsi sebagai permukiman, perdagangan dan jasa	campuran	3
Jumlah Skor						25
8	07-1	lahan	Status kepemilikan tanah	Seluruhnya merupakan hak milik	pribadi	1
		Kondisi Fisik Bangunan	Jenis Bangunan	permanen	Kondisinya tidak layak	2
			Kepadatan Bangunan	121 unit/ha	Kepadatan tinggi	3
			Jarak antar bangunan	0,8 m	Jarak antar bangunan sangat	3

No	Blok	Variabel	Sub Variabel	Kondisi eksisting	Penilaian	Skor
					rapat	
		Kondisi Prasarana Sarana	Kondisi Jalan Lingkungan	Kondisi kerusakan 48,76 %	Kondisi baik	1
			Kondisi Drainase	Kondisi kerusakan 40,00%	Kondisi sedang	2
			Kondisi Air Minum	Menggunakan PAM dan sumur dengan tingkat pelayanan PAM 63,00 %	Pelayanan baik	1
			Kondisi Air Limbah	Disalurkan melalui jaringan perpipaan dan sungai	Kesadaran masyarakat sangat rendah terutama di bantaran sungai	2
		Kepadatan penduduk	Tingkat Kepadatan Penduduk	556 jiwa/ha	Kepadatannya tinggi	3
		Aspek Ekonomi	Fungsi Kawasan Sekitar	Berfungsi sebagai permukiman, perdagangan dan jasa	campuran	3
Jumlah Skor						20

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013

Penilaian akhir identifikasi kawasan permukiman kumuh dilakukan sebagai akumulasi dari hasil perhitungan terhadap kriteria. Dari penjumlahan berbagai peubah akan diperoleh total nilai maksimum dan minimum setiap variabel kriteria.

Proses penilaian menggunakan batas ambang yang dikategorikan kedalam:

- Kawasan kumuh tinggi
- Kawasan kumuh sedang
- Kawasan kumuh rendah

Untuk mengklasifikasikan hasil kegiatan penilaian berdasarkan kategori tersebut diatas maka dilakukan penghitungan terhadap akumulasi skor yang telah dilakukan dengan formula sederhana sturgess yaitu:

- Dihitung koefisien ambang interval (rentang) dengan cara mengurangkan Nilai Tertinggi (hasil penilaian tertinggi) dari hasil skor dengan Nilai Terendah (hasil penilaian terendah) dari jumlah penilaian dibagi 3 (tiga).
- Koefisien ambang rentang sebagai pengurang dari Nilai Tertinggi akan menghasilkan batas nilai paling bawah dari tertinggi.
- Untuk kategori selanjutnya dilakukan pengurangan 1 angka terhadap batas terendah dari akan menghasilkan batas tertinggi untuk Kategori Sedang, dan seterusnya.

$$\text{Nilai Rentang (NR)} = \frac{(\sum \text{Nilai Tertinggi} - \sum \text{Nilai Terendah})}{3}$$

Dari penjelasan diatas maka didapatkan nilai sebagai berikut:

- Kawasan kumuh tinggi : > 26
- Kawasan kumuh sedang : 23-25
- Kawasan kumuh rendah : < 22

Tabel IV.13

Kesesuaian Konsep Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman Dengan Kondisi Blok

Blok	Variable Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman	Kondisi Blok	Kesesuaian
01-1	1. Berada pada kawasan legal dan sesuai dengan RTR.	Seluruhnya tanah milik pribadi	Sesuai
	2. Tingkat kepadatan tinggi, tetapi masih dalam batas kewajaran	Kepadatan tinggi 86 unit/ha	Sesuai
	3. Kualitas PSDPU langka dan terbatas.	Kondisi air minum, air limbah, jalan lingkungan dan drainase kurang baik	Sesuai

Blok	Variable Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman	Kondisi Blok	Kesesuaian
	4. Belum perlu tindakan penataan menyeluruh dan resettlement.	Perlu peningkatan sarana umum dan lingkungan	Sesuai
	5. Dampak permasalahan bersifat lokal.	Kawasan kumuh dan dampak yang ditimbulkan masih sekitaran blok tertentu	Sesuai
02-1	1. Berada pada kawasan legal dan sesuai dengan RTR.	Seluruhnya tanah milik pribadi	Sesuai
	2. Tingkat kepadatan tinggi, tetapi masih dalam batas kewajaran	Kepadatan tinggi 86 unit/ha	Sesuai
	3. Kualitas PSDPU langka dan terbatas.	Kondisi air minum, air limbah, jalan lingkungan dan drainase kurang baik	Sesuai
	4. Belum perlu tindakan penataan menyeluruh dan resettlement.	Perlu peningkatan sarana umum dan lingkungan	Sesuai
	5. Dampak permasalahan bersifat lokal.	Kawasan kumuh dan dampak yang ditimbulkan masih sekitaran blok tertentu	Sesuai
03-1	1. Berada pada kawasan legal dan sesuai dengan RTR.	Seluruhnya tanah milik pribadi	Sesuai
	2. Tingkat kepadatan tinggi, tetapi masih dalam batas kewajaran	Kepadatan tinggi 86 unit/ha	Sesuai
	3. Kualitas PSDPU langka dan terbatas.	Kondisi air minum, air limbah, jalan lingkungan dan drainase kurang baik	Sesuai
	4. Belum perlu tindakan penataan menyeluruh dan resettlement.	Perlu peningkatan sarana umum dan lingkungan	Sesuai
	5. Dampak permasalahan bersifat lokal.	Kawasan kumuh dan dampak yang ditimbulkan masih sekitaran blok tertentu	Sesuai
06-1	1. Berada pada kawasan legal dan sesuai dengan RTR.	Seluruhnya tanah milik pribadi	Sesuai
	2. Tingkat kepadatan tinggi, tetapi masih dalam batas kewajaran	Kepadatan tinggi 86 unit/ha	Sesuai
	3. Kualitas PSDPU langka dan terbatas.	Kondisi air minum, air limbah, jalan lingkungan dan drainase kurang baik	Sesuai
	4. Belum perlu tindakan penataan menyeluruh dan resettlement.	Perlu peningkatan sarana umum dan lingkungan	Sesuai
	5. Dampak permasalahan bersifat lokal.	Kawasan kumuh dan dampak yang ditimbulkan masih sekitaran blok tertentu	Sesuai
07-1	1. Berada pada kawasan legal dan sesuai dengan RTR.	Seluruhnya tanah milik pribadi	Sesuai
	2. Tingkat kepadatan tinggi, tetapi masih dalam batas kewajaran	Kepadatan tinggi 86 unit/ha	Sesuai
	3. Kualitas PSDPU langka dan terbatas.	Kondisi air minum, air limbah, jalan lingkungan dan drainase kurang baik	Sesuai
	4. Belum perlu tindakan penataan menyeluruh dan resettlement.	Perlu peningkatan sarana umum dan lingkungan	Sesuai
	5. Dampak permasalahan bersifat	Kawasan kumuh dan dampak	Sesuai

Blok	Variable Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman	Kondisi Blok	Kesesuaian
	lokal.	yang ditimbulkan masih sekitaran blok tertentu	

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2013

Tabel IV.14
Kesesuaian Konsep Peremajaan Kota Dengan Kondisi Blok

Blok	Variable Peremajaan Kota	Kesesuaian
04-1	1. Tingkat pemilikan/penghunian secara sah (mempunyai bukti pemilikan/penguasaan atas lahan yang ditempatinya) cukup tinggi dengan luasan yang terbatas.	Sesuai
	2. Tingkat kekumuhan tinggi dengan kesediaan lahan yang memadai untuk menempatkan prasarana dan sarana dasar.	Sesuai
	3. Tata letak permukiman tidak terpola.	Sesuai
04-2	1. Tingkat pemilikan/penghunian secara sah (mempunyai bukti pemilikan/penguasaan atas lahan yang ditempatinya) cukup tinggi dengan luasan yang terbatas.	Sesuai
	2. Tingkat kekumuhan tinggi dengan kesediaan lahan yang memadai untuk menempatkan prasarana dan sarana dasar.	Sesuai
	3. Tata letak permukiman tidak terpola.	Sesuai
05-1	1. Tingkat pemilikan/penghunian secara sah (mempunyai bukti pemilikan/penguasaan atas lahan yang ditempatinya) cukup tinggi dengan luasan yang terbatas.	Sesuai
	2. Tingkat kekumuhan tinggi dengan kesediaan lahan yang memadai untuk menempatkan prasarana dan sarana dasar.	Sesuai
	3. Tata letak permukiman tidak terpola.	Sesuai

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2013

Gambar 4.7 peta persebaran permukiman kumuh

Tabel IV.15
Tingkat Kekumuhan dan Model Penanganannya
Per Blok di Kelurahan Nyengseret

No	RW	Blok	Total Bobot	Tingkat Kekumuhan	Model Penanganan
1	01	01-1	21	Rendah	Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman
2	02	02-1	21	Rendah	Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman
3	03	03-1	24	Sedang	Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman
4	04	04-1	26	Tinggi	Peremajaan Kota (land sharing dan land consolidation)
5	04	04-2	25	Sedang	Peremajaan Kota (land sharing dan land consolidation)
6	05	05-1	23	Sedang	Peremajaan Kota (land sharing dan land consolidation)
7	06	06-1	25	sedang	Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman
8	07	07-1	20	rendah	Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2013

Tabel IV.16
Analisis Kesesuaian Strategi dengan Model Penanganan

No Blok	Pilihan Model		Model Terpilih
	Peremajaan	Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman	
01-1			Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman
02-1			Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman
03-1			Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman
04-1			Peremajaan (land sharing dan land consolidation)
04-2			Peremajaan (land sharing dan land consolidation)
05-1			Peremajaan (land sharing dan land consolidation)
06-1			Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman
07-1			Program Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman
Jumlah	3	5	

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013

Berdasarkan diatas, dapat diketahui sebagai berikut; bahwa kesesuaian strategi dengan model adalah terpilih Peremajaan sebanyak 3 blok dan model terpilih Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman sebanyak 5 blok. Artinya model yang dapat dipergunakan dalam penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret ada dua strategi. Dimana strategi ini dipilih dengan kesesuaian antara kondisi eksisting dan kriteria atau parameter berlaku.

Untuk peremajaan kota, program ini dipilih dengan dua turunan yaitu land sharing untuk kawasan dengan status lahan pribadi dan land consoladition untuk kawasan dengan status lahan negara.

Dalam pelaksanaan atau eksekusi program yang terpilih diatas diperlukan peran serta beberapa stekholder, seperti peran pemerintah, swasta dan peran masyarakat itu sendiri.

Adapun program yang bisa dilaksanakan atau prioritas untuk menangani permasalahan permukiman kumuh di Kelurahan Nyengseret. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel IV.17.

Gambar 4.8 peta konsep penanganan

Tabel IV.17
Program Penanganan Kawasan Kumuh di Kelurahan Nyengseret

No	RW	Blok	Program
1	01	01-1	<ul style="list-style-type: none"> • Penyuluhan kepada masyarakat tentang IMB • Pembangunan rumah susun atau rumah deret • Peningkatan pelayanan PAM • Peningkatan pelayanan dan jaringan air limbah serta penyuluhan tentang lingkungan hidup • Penyediaan tempat pembuangan sampah pada tiap RT/RW serta rambu PERDA K3 pada pinggir sungai khususnya pada daerah permukiman padat di bantaran sungai • Penekanan arus urbanisasi dan program KB
2	02	02-1	<ul style="list-style-type: none"> • Penyuluhan kepada masyarakat tentang IMB • Pembangunan rumah susun atau rumah deret • Peningkatan pelayanan PAM • Peningkatan pelayanan dan jaringan air limbah serta penyuluhan tentang lingkungan hidup • Penyediaan tempat pembuangan sampah pada tiap RT/RW serta rambu PERDA K3 pada pinggir sungai khususnya pada daerah permukiman padat di bantaran sungai • Penekanan arus urbanisasi dan program KB
3	03	03-1	<ul style="list-style-type: none"> • Penyuluhan kepada masyarakat tentang IMB • Pembangunan rumah susun atau rumah deret • Perbaikan jalan lingkungan • Perbaikan drainase • Peningkatan pelayanan PAM • Peningkatan pelayanan dan jaringan air limbah serta penyuluhan tentang lingkungan hidup • Penyediaan tempat pembuangan sampah pada tiap RT/RW serta rambu PERDA K3 pada pinggir sungai khususnya pada daerah permukiman padat di bantaran sungai • Penekanan arus urbanisasi dan program KB
4	04	04-1	<ul style="list-style-type: none"> • Dilakukan program land sharing dan land consolidasi untul lahan negara • Penyuluhan kepada masyarakat tentang IMB • Untuk tanah Negara bisa dilakukan pembangunan rumah susun sewa atau rumah deret • Perbaikan jalan lingkungan • Perbaikan drainase • Peningkatan pelayanan dan jaringan air limbah serta penyuluhan tentang lingkungan hidup • Penyediaan tempat pembuangan sampah pada tiap RT/RW serta rambu PERDA K3 pada pinggir sungai khususnya pada daerah permukiman padat di bantaran sungai • Penekanan arus urbanisasi dan program KB
5	04	04-2	<ul style="list-style-type: none"> • Dilakukan program land sharing dan land consolidasi untul lahan negara • Penyuluhan kepada masyarakat tentang IMB • Untuk tanah Negara bisa dilakukan pembangunan rumah susun sewa pembangunan rumah susun atau rumah deret • Perbaikan jalan lingkungan • Perbaikan drainase

No	RW	Blok	Program
			<ul style="list-style-type: none"> • Peningkatan pelayanan PAM • Peningkatan pelayanan dan jaringan air limbah serta penyuluhan tentang lingkungan hidup • Penyediaan tempat pembuangan sampah pada tiap RT/RW serta rambu PERDA K3 pada pinggir sungai khususnya pada daerah permukiman padat di bantaran sungai • Penekanan arus urbanisasi dan program KB
6	05	05-1	<ul style="list-style-type: none"> • Dilakukan program land sharing dan land consolidasi untul lahan negara • Penyuluhan kepada masyarakat tentang IMB • Untuk tanah Negara bisa dilakukan pembangunan rumah susun sewa pembangunan rumah susun atau rumah deret • Perbaikan jalan lingkungan • Perbaikan drainase • Peningkatan pelayanan PAM • Peningkatan pelayanan dan jaringan air limbah serta penyuluhan tentang lingkungan hidup • Penyediaan tempat pembuangan sampah pada tiap RT/RW serta rambu PERDA K3 pada pinggir sungai khususnya pada daerah permukiman padat di bantaran sungai • Penekanan arus urbanisasi dan program KB
7	06	06-1	<ul style="list-style-type: none"> • Penyuluhan kepada masyarakat tentang IMB • Pembangunan rumah susun atau rumah deret • Perbaikan jalan lingkungan • Perbaikan drainase • Peningkatan pelayanan PAM • Peningkatan pelayanan dan jaringan air limbah serta penyuluhan tentang lingkungan hidup • Penyediaan tempat pembuangan sampah pada tiap RT/RW serta rambu PERDA K3 pada pinggir sungai khususnya pada daerah permukiman padat di bantaran sungai • Penekanan arus urbanisasi dan program KB
8	08	07-1	<ul style="list-style-type: none"> • Penyuluhan kepada masyarakat tentang IMB • Pembangunan rumah susun atau rumah deret • Perbaikan drainase • Peningkatan pelayanan dan jaringan air limbah serta penyuluhan tentang lingkungan hidup • Penyediaan tempat pembuangan sampah pada tiap RT/RW serta rambu PERDA K3 pada pinggir sungai khususnya pada daerah permukiman padat di bantaran sungai • Penekanan arus urbanisasi dan program KB

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2013