



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KARAKTERISTIK FISIK PERMUKIMAN KUMUH DI  
PERKOTAAN BERDASARKAN TIPOLOGI PENATAAN**

**Studi Kasus : Menteng Atas dan Kampung Melayu**

**SKRIPSI**

**CITRA KUSUMAWARDHANI**

**0706269060**

**FAKULTAS TEKNIK  
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**DEPOK**

**JULI 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KARAKTERISTIK FISIK PERMUKIMAN KUMUH DI  
PERKOTAAN BERDASARKAN TIPOLOGI PENATAAN**

**Studi Kasus : Menteng Atas dan Kampung Melayu**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana  
Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia**

**CITRA KUSUMAWARDHANI**

**0706269060**

**FAKULTAS TEKNIK  
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**DEPOK**

**JULI 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Citra Kusumawardhani

NPM : 0706269060

Tanda Tangan :

Tanggal : 8 Juli 2011

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
Nama : Citra Kusumawardhani  
NPM : 0706269060  
Program Studi : Arsitektur  
Judul Skripsi : Karakteristik Fisik Permukiman Kumuh di  
Perkotaan Berdasarkan Tipologi Penataan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ir. Antony Sihombing MPD., Ph.D



Penguji : Prof. Dr. Ir. Abimanyu Takdir Alamsyah M.S



Penguji : Mohammad Nanda Widyarta B.Arch, M.A



Penguji : Ahmad Gamal S.Ars., MSc., MCP



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 8 Juli 2011

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan limpahan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi yang berjudul “Karakteristik Fisik Permukiman Kumuh di Perkotaan Berdasarkan Tipologi Penataan“ ini disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan akademis dalam meraih gelar Sarjana Arsitektur di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- 1) Bapak Ir. Antony Sihombing MPD., Ph.D, selaku dosen pembimbing yang menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini;
- 2) Dosen-dosen di Departemen Arsitektur Universitas Indonesia yang memberikan ilmu yang sangat berharga;
- 3) Bapak Prof. Dr. Ir. Abimanyu Takdir Alamsyah M.S, Bapak Mohammad Nanda Widyarta B.Arch, M.A, selaku dewan penguji skripsi yang memberikan saran dan kritikan yang membangun;
- 4) Mba Uci di bagian tata usaha yang memberikan bantuan selama perkuliahan hingga skripsi;
- 5) Pak Endang dan staf-staf di Departemen Arsitektur UI yang memberikan bantuan dalam perkuliahan;
- 6) Bapak Lurah Kampung Melayu dan Bapak Ahmad Sanusi Kasi Sarana dan Prasarana Umum yang memberikan bantuan;
- 7) Bapak Lurah Menteng Atas dan Bapak Supriyanto Kasi Sarana dan Prasaran Umum yang memberikan bantuan;
- 8) Bapak RT 004/03 Kampung Melayu yang memberikan bantuan;

- 9) Bapak RT 005/06 Menteng Atas yang memberikan bantuan;
- 10) Petugas foto kopi di Teknik yang memberikan bantuan dan pelayanan yang baik;
- 11) Orang tua dan saudara-saudara saya yang memberikan bantuan dukungan baik moral maupun material;
- 12) Sahabat-sahabat saya, Hasri, Meitha, Iis, Nina, Audita, Galih, Puspa, Rizka Mia, Salim, Lintar, dan Yoerli, yang membantu dan bersama-sama saya dalam perkuliahan dan penyusunan skripsi; dan
- 13) Teman-teman di Departemen Arsitektur angkatan 2007 yang bersama-sama menempuh perkuliahan di UI yang memberikan ilmu dan pengalaman.

Semoga Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang dengan baik hati memberikan bantuan moral maupun material. Akhirnya, saya berharap semoga skripsi ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 8 Juli 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS  
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Citra Kusumawardhani  
NPM : 0706269060  
Program Studi : Arsitektur  
Departemen : Arsitektur  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Non-exclusive Royalty Free Right)** atas karya saya yang berjudul :

**Karakteristik Fisik Permukiman Kumuh di Perkotaan Berdasarkan Tipologi  
Penataan**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencatumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 8 Juli 2011  
Yang menyatakan

(Citra Kusumawardhani)

## ABSTRAK

Nama : Citra Kusumawardhani  
Program Studi : Arsitektur  
Judul : Karakteristik Fisik Permukiman Kumuh di Perkotaan Berdasarkan Tipologi Penataan  
Studi Kasus : Menteng Atas dan Kampung Melayu

Kecepatan migrasi dari desa-kota dan pertumbuhan alami yang pesat menjadi penyebab peningkatan permukiman yang buruk di Jakarta. Permukiman ini dikategorikan ke dalam *slum* dan *squatter areas*. Bagaimanapun, kebanyakan permukiman tersebut masih kurang memadai dalam persyaratan kesehatan yang memunculkan masalah lingkungan dan risiko yang kritis. Hal ini berdampak tidak hanya pada penduduk di sana namun juga pada keseluruhan kota.

Untuk mengidentifikasi hal-hal yang berkontribusi dalam permukiman yang buruk adalah dengan mengamati dua tempat yang memiliki sejumlah kondisi yang berbeda. Kedua tempat ini terletak di tengah kota. Keduanya memiliki sarana-prasarana yang mencukupi tetapi kurang dalam pelayanan dasar. Hasil pengamatan menunjukkan bahwa kualitas permukiman yang buruk terutama dipengaruhi oleh lokasi permukiman. Akhirnya, lokasi ini menciptakan elemen-elemen fisik yang membentuk pola permukiman.

Kata kunci : permukiman kumuh, pola permukiman, permukiman sehat



## ***ABSTRACT***

Name : Citra Kusumawardhani  
Study Program : Architecture  
Title : Physical Characteristics of Urban Slums by the Layout  
Typology  
Case Studies : Menteng Atas and Kampung Melayu

The rapid rural-urban migration and high natural population growth rates are the causes of the increasing number of poor settlements in Jakarta. Those can be categorized into slum and squatter areas. However, most of them are still inadequate requirements for healthy human settlements which lead to critical environmental problems and risks. Those are seriously affected not only their inhabitants but also impacted the whole city.

To identify things that contribute in making poor settlements is by observing two places which have some different conditions. Both places are located in the center of cities. They have adequate facilities-infrastructures in neighborhood but lack basic services. The result shows that poor settlements are influenced especially by the location. Finally, the location creates physical elements which establish settlements patterns.

Keywords : slums, settlements patterns, healthy human settlements

## DAFTAR ISI

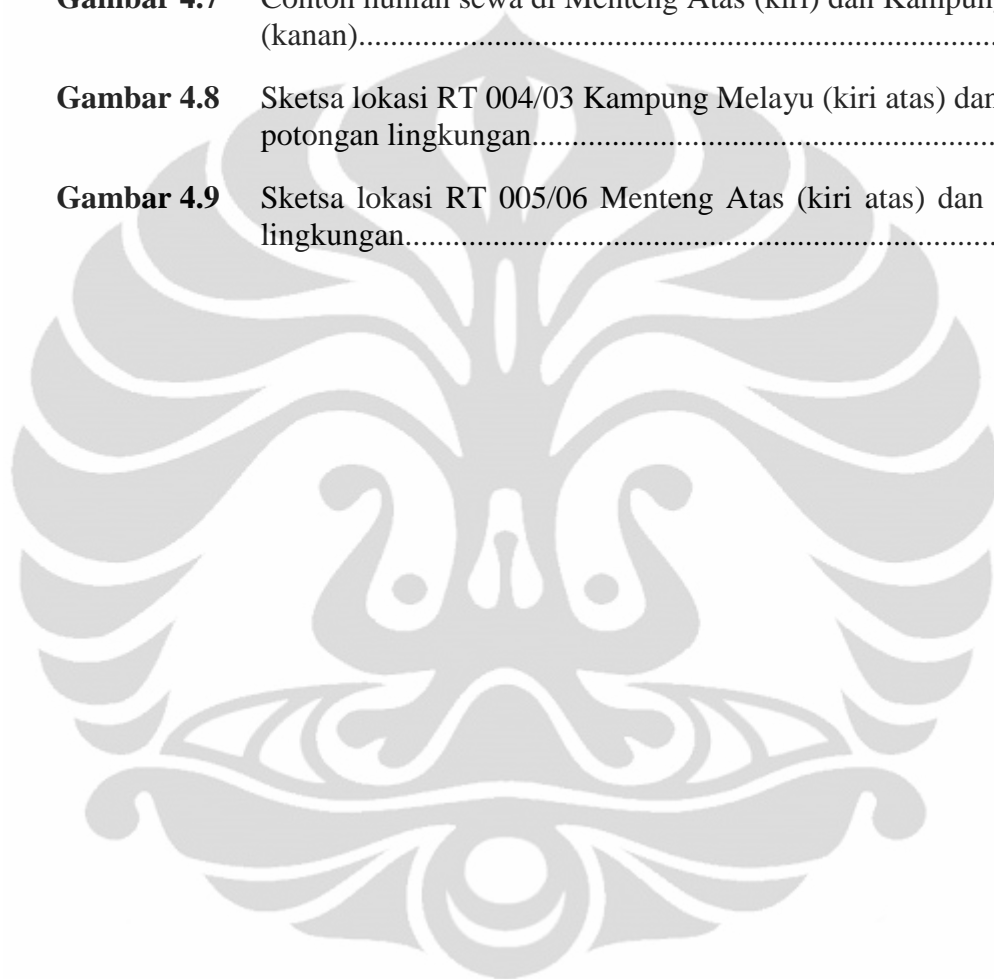
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vii
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i> .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
<b>BAB 1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penulisan.....	2
1.4 Ruang Lingkup Pembahasan.....	3
1.5 Metode Penulisan.....	3
1.6 Sistematika Penulisan.....	3
<b>BAB 2 PERMUKIMAN KUMUH, TIPOLOGI PERUMAHAN, DAN PERMUKIMAN SEHAT.....</b>	<b>5</b>
2.1 Permukiman Kumuh.....	5
2.1.1 Pengertian Permukiman Kumuh.....	5
2.1.2 Penggolongan Permukiman Kumuh.....	6
2.1.3 Penyebab Munculnya Permukiman Kumuh.....	8
2.1.4 Ciri Fisik Permukiman Kumuh.....	9
2.1.5 Permukiman Kumuh di Negara Dunia Ketiga.....	11
2.2 Tipologi Perumahan dan Permukiman Sehat.....	15
2.2.1 Definisi Tipologi.....	15
2.2.2 Tipologi Perumahan di Lingkungan Perkotaan.....	16
2.3 Permukiman Sehat.....	17
2.3.1 Pengertian Permukiman Sehat.....	17
2.3.2 Ciri Fisik Permukiman Sehat.....	18
2.3.3 Sistem Sewa Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	21
2.3.4 Tipologi Perumahan Sehat Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	23
<b>BAB 3 STUDI KASUS : PERMUKIMAN PADAT PENDUDUK DAN LINGKUNGANNYA.....</b>	<b>28</b>
3.1 Lokasi Survei.....	28
3.2 Metode Survei.....	28
3.3 Permukiman di Menteng Atas.....	29

3.3.1 Gambaran Permukiman RT 006/05 Kelurahan Menteng Atas.....	29
3.4 Permukiman di Kampung Melayu.....	32
3.4.1 Gambaran Permukiman RT 004/03 Kelurahan Kampung Melayu.....	32
3.5 Kondisi Sekitar Permukiman Menteng Atas.....	36
3.6 Kondisi Sekitar Permukiman Kampung Melayu.....	39
3.7 Data Permukiman RT 005/06 dan RT 004/03.....	42
<b>BAB 4 PEMBAHASAN DAN ANALISIS</b>	
4.1 Pendahuluan.....	46
4.2 Pengaruh Lokasi dan Hunian Terhadap Permukiman.....	47
4.3 Pengaruh Sarana dan Prasarana Terhadap Permukiman.....	49
4.4 Pengaruh Penghijauan Terhadap Permukiman.....	53
4.5 Hunian Sewa di Permukiman.....	54
4.6 Tipe Fisik Permukiman RT 005/06 dan RT 004/03.....	55
<b>BAB 5 PENUTUP.....</b>	<b>61</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>63</b>

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 2.1</b>	Sistem sewa hunian pada perumahan formal dan informal di perkotaan.....	22
<b>Gambar 2.2</b>	Komunitas Bang Bua, Thailand sebelum diperbaiki dan sesudah diperbaiki.....	23
<b>Gambar 2.3</b>	Denah dan <i>site plan</i> dari <i>low income housing</i> di Kuala Lumpur, Malaysia tahun 1992.....	25
<b>Gambar 2.4</b>	Denah dan <i>site plan</i> dari <i>squatter housing</i> di Bombay, India tahun 1973.....	26
<b>Gambar 3.1</b>	Peta Jakarta.....	29
<b>Gambar 3.2</b>	Peta Kelurahan Menteng Atas.....	31
<b>Gambar 3.3</b>	Peta RW 05 Menteng Atas.....	31
<b>Gambar 3.4</b>	Peta wilayah RT 006/05 Kelurahan Menteng Atas.....	31
<b>Gambar 3.5</b>	Peta Kelurahan Kampung Melayu.....	34
<b>Gambar 3.6</b>	Peta wilayah RT 004/03 Kelurahan Kampung Melayu.....	34
<b>Gambar 3.7</b>	Lokasi survei di Menteng Atas beserta lingkungannya.....	37
<b>Gambar 3.8</b>	Permukiman RT 005/06 beserta lingkungannya.....	38
<b>Gambar 3.9</b>	Lokasi survei di Kampung Melayu beserta lingkungannya.....	40
<b>Gambar 3.10</b>	Permukiman RT 004/03 beserta lingkungannya.....	41
<b>Gambar 4.1</b>	Hunian di RT 005/06, Menteng Atas (2 gambar dari kiri) dan hunian di RT 004/03, Kampung Melayu (2 gambar dari kanan).....	48
<b>Gambar 4.2</b>	Tempat anak-anak bermain, RT 005/06 Menteng Atas (kiri), RT 004/03 Kampung Melayu (kanan).....	49
<b>Gambar 4.3</b>	Kondisi Jalan pada Permukiman di Menteng Atas ( 2 gambar dari kiri) dan Kampung Melayu (2 gambar dari kanan).....	50
<b>Gambar 4.4</b>	Pola pembentukan hunian bertingkat di permukiman Kampung Melayu (lantai 2 dibuat menjorok ke luar untuk tempat menjemur pakaian).....	51

<b>Gambar 4.5</b>	MCK umum (kiri), kondisi tepi sungai Ciliwung di Permukiman Kampung Pulo, terlihat seorang warga sedang mencuci (kanan).....	52
<b>Gambar 4.6</b>	Perletakkan tanaman hias di RT 005/06, Menteng Atas (kiri) dan perletakkan pohon dan tanaman di tepi sungai Ciliwung (kanan).....	53
<b>Gambar 4.7</b>	Contoh hunian sewa di Menteng Atas (kiri) dan Kampung Melayu (kanan).....	54
<b>Gambar 4.8</b>	Sketsa lokasi RT 004/03 Kampung Melayu (kiri atas) dan potongan lingkungan.....	59
<b>Gambar 4.9</b>	Sketsa lokasi RT 005/06 Menteng Atas (kiri atas) dan potongan lingkungan.....	60



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2.1</b>	Ringkasan dari masalah-masalah lingkungan dan masyarakat berpenghasilan rendah di Hongkong.....	7
<b>Tabel 3.1</b>	Kondisi bangunan di RT 006/05 tahun 2011.....	30
<b>Tabel 3.2</b>	Peruntukkan bangunan di RT 006/05 tahun 2011.....	30
<b>Tabel 3.3</b>	Kondisi bangunan di RT 004/03 tahun 2011.....	33
<b>Tabel 3.4</b>	Peruntukkan bangunan di RT 004/03 tahun 2011.....	33
<b>Tabel 3.5</b>	Jumlah penduduk dan bangunan di DAS Ciliwung.....	35
<b>Tabel 3.6</b>	Tipe permukiman di Menteng Atas dan Kampung Melayu.....	42
<b>Tabel 3.7</b>	Bencana alam di Menteng Atas dan Kampung Melayu.....	43
<b>Tabel 3.8</b>	Pelayanan dasar di Menteng Atas dan Kampung Melayu.....	43
<b>Tabel 3.9</b>	Fasilitas pendukung di Menteng Atas dan Kampung Melayu...	44
<b>Tabel 3.10</b>	Kontribusi terhadap lingkungan di Menteng Atas dan Kampung Melayu.....	45
<b>Tabel 3.11</b>	Sistem kepemilikan hunian di Menteng Atas dan Kampung Melayu.....	45
<b>Tabel 4.1</b>	Fisik permukiman RT 005/06, RT 004/03, dan permukiman sehat.....	55

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Peningkatan arus urbanisasi dan pertumbuhan alami penduduk menjadi penyebab utama permukiman kumuh muncul di kota Jakarta. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.<sup>1</sup> Berdasarkan data dari BPS<sup>2</sup>, wilayah kumuh di Jakarta menempati lahan milik sendiri seluas 5060 Ha dan lahan milik negara 2940 Ha. Sehingga saat ini wilayah kumuh di DKI Jakarta adalah seluas 8000 Ha. Wilayah kumuh di kota Jakarta yang terbentuk di atas lahan negara antara lain berada di bantaran kali, pinggir rel kereta, pinggir waduk/situ, hutan kota, dan kolong jembatan. Kebanyakan penduduk permukiman kumuh membangun hunian di bantaran kali dan pinggir rel kereta. Kedua wilayah itu menjadi pilihan utama penduduk untuk membangun permukiman kumuh karena jaranganya tempat tersebut mengalami penggusuran paksa oleh Pemda.

Umumnya permukiman kumuh di perkotaan berada di tengah kota namun letaknya tersembunyi dari lingkungan yang biasa dilewati oleh masyarakat umum. Permukiman kumuh ini dapat berupa *slum* atau *squatter areas*. Perbedaannya adalah *squatter areas* menempati lahan negara dan tidak memiliki kepemilikan atas tanah dan bangunan. Selain itu, *squatter areas* cenderung didominasi oleh hunian semi permanen hingga non permanen. Persamaan dari keduanya adalah kurang memenuhi persyaratan permukiman sehat.

Berdasarkan UU No 1 Tahun 2011 Pasal 54 Ayat 1 yang mewajibkan pemerintah dan/atau pemda untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat

---

<sup>1</sup> UU No 1 Tahun 2011

<sup>2</sup> Biro Pusat Statistik tanggal 4 Maret 2011

Berdasarkan UU No 1 Tahun 2011 Pasal 54 Ayat 1 yang mewajibkan pemerintah dan/atau pemda untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Usaha-usaha pemerintah Indonesia dalam mengatasi permukiman kumuh antara lain dengan program rumah murah dan keringanan pajak perumahan. Program rumah murah sederhana oleh pemerintah yang berlokasi di kawasan kumuh berupaya membuat lingkungan permukiman kumuh menjadi sehat.

Permukiman kumuh dilihat oleh kebanyakan masyarakat hanya sebatas masalah kemiskinan yang serupa di semua tempat, padahal tidak semuanya sejenis dan penduduk di permukiman kumuh pun memiliki tingkat ekonomi yang beragam<sup>3</sup>. Dalam satu kota yang sama terdapat permukiman kumuh dengan permasalahan lingkungan dan risiko yang berbeda-beda. Permasalahan lingkungan dan risiko dapat dilihat dari segi fisik permukiman kumuh tersebut. Latar belakang ini mendasari penulis untuk membuat skripsi dengan judul Karakteristik Fisik Permukiman Kumuh di Perkotaan Berdasarkan Tipologi Penataan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Apakah karakteristik pola fisik permukiman kumuh di kota Jakarta yang dikaitkan dengan penataan lingkungan permukiman sehat?

## **1.3 Tujuan Penulisan**

Tujuan dari penulisan adalah :

Mengidentifikasi karakteristik pola fisik permukiman kumuh di kota Jakarta yang dikaitkan dengan penataan lingkungan permukiman sehat.

---

<sup>3</sup> UN-HABITAT (2003)



#### **1.4 Ruang Lingkup Pembahasan**

Ruang lingkup pembahasan skripsi menyangkut karakteristik fisik permukiman kumuh di perkotaan. Penyusunan karakteristik fisik didasarkan pada aspek lokasi, sarana-prasarana, dan penghijauan. Ketiga aspek tersebut merupakan beberapa syarat fisik permukiman sehat. Oleh karena itu ruang lingkup pembahasan skripsi ini tidak hanya menyangkut pola fisik permukiman kumuh tapi juga penataan lingkungan permukiman yang sehat.

#### **1.5 Metode Penulisan**

Penulisan skripsi ini adalah perbandingan analisis studi kasus dan pembahasan studi teori. Studi teori menjelaskan permukiman kumuh dan penataan permukiman sehat yang disesuaikan dengan topik skripsi. Selanjutnya, penjelasan studi kasus dimulai dengan desain sampel dan metode survei yang digunakan dalam pengambilan data primer. Terakhir, pembahasan data dan analisis studi kasus disusun secara deskriptif.

#### **1.6 Sistematika Penulisan**

Tulisan ini terdiri dari 5 bab, yaitu :

BAB 1 menjelaskan latar belakang penulisan skripsi yang berjudul Karakteristik Fisik Permukiman Kumuh di Perkotaan Berdasarkan Tipologi Penataan dengan studi kasus di kota Jakarta. Setelah itu dirumuskan masalah berdasarkan latar belakang penulisan. Kemudian dilanjutkan dengan penyusunan tujuan penulisan, ruang lingkup pembahasan, metode survei, dan sistematika penulisan sesuai dengan topik skripsi yang telah ditetapkan.

BAB 2, subbab 2.1 menjelaskan pengertian, penggolongan, penyebab, ciri fisik permukiman kumuh dan contoh-contoh permukiman kumuh di negara dunia ketiga. Subbab 2.2 menjelaskan tipologi perumahan dan permukiman sehat,

subbabnya antara lain definisi tipologi dan tipologi perumahan di lingkungan perkotaan. Subbab 2.3 menjelaskan mengenai pengertian, ciri fisik permukiman sehat, sistem sewa hunian dan tipologi perumahan sehat bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

BAB 3 menjelaskan studi kasus permukiman kumuh, dengan subbab 3.1 adalah desain sampel. Bab 3.2 menjelaskan metode survei. Bab 3.3 menjelaskan permukiman di Menteng Atas dengan subbabnya menjelaskan permukiman RT 005/06. Bab 3.4 menjelaskan permukiman di Kampung Melayu dengan subbabnya menjelaskan permukiman RT 004/03. Bab 3.5 menjelaskan kondisi sekitar permukiman Menteng Atas. Bab 3.6 menjelaskan kondisi sekitar permukiman Kampung Melayu. Bab 3.7 menjelaskan data permukiman RT 005/06 dan RT 004/03. Pengambilan data maupun penyusunan studi kasus dilakukan secara kualitatif.

BAB 4 menjelaskan analisis dari hasil studi kasus yang dibandingkan studi teori. Bab 4.1 menjelaskan pendahuluan tentang hal yang dibahas dalam bab tersebut. Bab 4.2 menjelaskan pengaruh lokasi dan hunian terhadap permukiman. Bab 4.3 menjelaskan pengaruh sarana dan prasarana terhadap permukiman. Bab 4.4 menjelaskan pengaruh penghijauan terhadap permukiman. Bab 4.5 menjelaskan hunian sewa di permukiman. Bab 4.6 menjelaskan tipe fisik permukiman.

BAB 5 menjelaskan mengenai kesimpulan dari keseluruhan penulisan skripsi.

## BAB 2

### PERMUKIMAN KUMUH, TIPOLOGI PERUMAHAN, DAN PERMUKIMAN SEHAT

#### 2.1 PERMUKIMAN KUMUH

##### 2.1.1 Pengertian Permukiman Kumuh

Dalam wacana dasar teori ini akan dibahas tentang permukiman kumuh di perkotaan. Oleh karena itu, sebelum mendiskusikan topik skripsi mengenai pola fisik permukiman kumuh di perkotaan berdasarkan penataan permukiman sehat perlu diketahui perihal pengertian permukiman kumuh terlebih dahulu. KBBI<sup>4</sup> mendefinisikan permukiman sebagai ruang bermukim yang mengakomodasi kegiatan manusia. Doxiadis<sup>5</sup> mengemukakan bahwa permukiman terdiri dari dua unsur utama, yaitu isi/*content* dan wadah/*container*, yang kemudian diturunkan menjadi lima unsur, yaitu: *nature, man, society, shell* dan *network*.

Kumuh memiliki pengertian tidak beraturan, tidak terawat, dan kotor. Jadi permukiman kumuh adalah suatu tatanan ruang yang tidak beraturan, tidak terawat, dan kotor yang mengakomodasi ruang daur hidup manusia. Untuk pengertian lebih jauh, *slum* adalah suatu daerah yang diperbolehkan oleh penguasa setempat untuk dibangun hunian. Daerah tersebut menjadi kumuh karena kurangnya sarana dan prasarana yang mendukung dalam lingkungannya. Berbeda dengan pengertian *squatter areas* yang berarti suatu daerah umum atau milik pemerintah yang tidak diperbolehkan untuk dihuni. Sehingga *squatter areas* ini dikenal sebagai permukiman kumuh yang liar. UN HABITAT<sup>6</sup> (badan PBB) mengartikan permukiman kumuh sebagai sebuah perkumpulan dari individu yang

---

<sup>4</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia dalam kamusbahasaindonesia.org.

<sup>5</sup> Kōnstantinos Apostolou Doxiadēs mengemukakan istilah Ekistic (1942) yang diaplikasikan dalam ilmu permukiman.

<sup>6</sup> The United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT).

tinggal dalam satu atap di suatu perkotaan yang kekurangan satu atau lebih hal-hal sebagai berikut :

1. Permukiman yang dapat bertahan dalam kondisi iklim yang ekstrem,
2. Kecukupan ruang dalam hunian, yang berarti tidak lebih dari 3 orang membagi ruang yang sama,
3. Kemudahan akses untuk mendapatkan air bersih dengan harga terjangkau,
4. Adanya akses untuk sanitasi yang memadai dengan pengadaan toilet pribadi ataupun umum dengan pembatasan jumlah penggunaannya,
5. Rasa aman terhadap hak milik tanah maupun bangunan yang dapat mencegah penduduk dari pengusuran secara paksa.

Permukiman kumuh memiliki jenis yang berbeda-beda di tiap-tiap tempat dalam suatu perkotaan. Selain itu, penduduk di dalam permukiman kumuh juga memiliki tingkat ekonomi yang beragam.<sup>7</sup> Hal ini bergantung dari banyaknya poin-poin yang telah disebutkan diatas ditemukan dalam rumah tangga di suatu permukiman. Oleh karena itu, permukiman kumuh di perkotaan perlu ditangani dengan cara yang berbeda pula.

### **2.1.2 Penggolongan Permukiman Kumuh**

Permukiman kumuh dapat digolongkan menjadi dua, yaitu permukiman kumuh yang *legal* dan permukiman kumuh yang *illegal*. Permukiman kumuh yang *legal* berarti permukiman kumuh yang mempunyai kepemilikan yang jelas atas tanah dan bangunan. Permukiman kumuh jenis ini disebut juga *slums*. *Slums* merupakan daerah di perkotaan dengan kepadatan tinggi ditandai oleh bangunan yang kualitasnya tidak baik, tidak sehat, terdapat masalah kemiskinan dan kehidupan sosial yang tidak teratur di lingkungan itu.

---

<sup>7</sup> UN-HABITAT (2003)

*Slum* memiliki arti area dari suatu kumpulan rumah tinggal dengan keadaan:

1. Kondisi bangunan tua dan tidak terawat,
2. Sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi yang tidak memadai.

Permukiman kumuh yang *illegal/squatter areas* berarti permukiman kumuh yang tumbuh secara tidak terencana di atas lahan negara tanpa persetujuan pemerintah setempat. Permukiman ini terletak di lahan-lahan yang tidak memiliki izin untuk dibangun, antara lain di bantaran kali, pinggir rel, bawah jalan layang, dan taman kota.<sup>8</sup>

**Tabel 2.1 : Ringkasan dari masalah-masalah lingkungan dan masyarakat berpenghasilan rendah di Hongkong**

Masyarakat Berpenghasilan Rendah	Permasalahan Lingkungan dan Risiko
<i>Squatter Areas</i>	Risiko kebakaran, bahaya tanah longsor, higienitas yang buruk, kurangnya toilet umum, jalan yang licin, kurangnya fasilitas umum, panas yang berlebih
<i>Temporary Housing Areas</i>	Lokasi yang sulit dijangkau, struktur yang sudah rusak, risiko kebakaran, panas yang berlebih, kurangnya fasilitas umum dan akses yang tidak aman
<i>Urban Slums</i>	Konstruksi tidak sesuai aturan, penurunan balkon dan dinding luar, polusi dari bangunan industri dan fasilitas umum, kepadatan berlebih, dan buruknya penghawaan

Sumber : *Environment and Housing in Third World Cities*, 1994, hal : 138

Permukiman *squatter* disebut sebagai permukiman spontan ataupun permukiman yang tidak terkontrol dikarenakan permukiman tersebut tidak memiliki kepemilikan formal dan tidak terdapat dalam tata aturan pemerintah. *Shanty towns*

<sup>8</sup> UN-HABITAT, 1982; 1987 ; Devadas and Desai, 1990.

juga adalah penamaan untuk permukiman *squatter* karena rendahnya kualitas konstruksi dari bangunan di permukiman tersebut.

*Squatters* cenderung menguatkan posisinya dan menjadi penduduk tetap di dalam suatu kota tidak lama setelah mereka menempati suatu lahan sehingga istilah *transitional settlements* juga digunakan untuk menyebut *squatter settlements*.<sup>9</sup>

Belakangan, istilah *slums* dan *squatter areas* sering dirujuk pada istilah *informal settlements*. Makna dari *informal settlements* tersebut adalah permukiman yang tidak terencana karena memiliki pola-pola jalan yang tidak beraturan atau pola-pola *labyrinth*.<sup>10</sup>

### 2.1.3 Penyebab Munculnya Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh yang muncul di Negara Dunia Ketiga salah satunya terjadi karena adanya ketidakmerataan pembangunan dan ekonomi yang terpusat pada daerah perkotaan sehingga menyebabkan terjadinya peningkatan arus migrasi dari pedesaan ke perkotaan. Banyak masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan yang tidak mampu untuk memiliki rumah karena tingginya harga tanah maupun bangunan. Ini karena adanya pengalihan konsentrasi lahan yang semula dipergunakan untuk pemukiman kemudian dijadikan sebagai pemenuhan kebutuhan kota. Sehingga kawasan hunian terdesak menjadi terkonsentrasi di wilayah tertentu atau terpusat secara spasial. Akhirnya, mereka yang tidak mampu untuk membeli atau menyewa hunian yang tersedia di perkotaan mulai menempati area permukiman kumuh.

Kawasan permukiman kumuh yang *illegal/squatter areas* cenderung untuk terus tumbuh dan menyebabkan sejumlah dampak tidak hanya bagi penduduk di tempat itu sendiri tapi juga bagi lingkungan yang lebih luas. Dampak yang terjadi akibat tidak terkendalinya permukiman kumuh di perkotaan adalah permasalahan

<sup>9</sup> UN-HABITAT (1987) *Global Report n Human Settlements* 1986.

<sup>10</sup> Bath, V. and Rybczynski, W. "How the Other Half Build", dalam Watson, D (ed). *Time-Saver Standards for Urban Design*. Mc Graw-Hill.2003:1.3-1.

pencemaran air sungai, munculnya kegiatan-kegiatan yang melanggar hukum, maupun pembentukan tata kota yang semrawut.<sup>11</sup>

Munculnya permukiman kumuh di perkotaan dipicu oleh :

1. Migrasi dari desa ke kota,<sup>12</sup>
2. Pertumbuhan secara alami,<sup>13</sup>
3. Kombinasi dari perkembangan secara alami dan pindah musiman,<sup>14</sup>
4. Penempatan populasi misal karena konflik bersenjata, konflik internal, dan agresi militer.<sup>15</sup>

Penambahan penduduk di suatu wilayah menuntut adanya pemenuhan kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Proses pengkotaan (urbanisasi) baik secara fisik maupun karena adanya mobilitas penduduk dari luar perkotaan berakibat terhadap adanya krisis perumahan.<sup>16</sup>

#### **2.1.4 Ciri Fisik dan Non Fisik Permukiman Kumuh**

Ciri fisik permukiman kumuh di perkotaan dapat menjelaskan perihal pembenahan permukiman kumuh salah satunya dengan mengetahui kebutuhan sarana dan prasarana yang paling dasar dibutuhkan oleh masyarakat. Ciri fisik permukiman kumuh antara lain :<sup>17</sup>

1. Sanitasi, fasilitas MCK yang tidak layak dan kotor,
2. Utilitas, seperti akses jalan lingkungan yang tidak memadai,
3. Kondisi rumah tangga yang tidak sehat, berbau, dan pengap,
4. Tidak adanya kawasan hijau atau taman lingkungan,
5. Pengelolaan sampah yang tidak baik.

---

<sup>11</sup> Ambar Teguh Sulistiyani, *Problema & Kebijakan Perumahan di Perkotaan*. Jurnal Ilmu Sosial & Ilmu Politik, Vol. 5, No 3, Maret 2002.

<sup>12</sup> Ahmedabad, Barcelona, Bogota, Chengdu, Durban, Ibadan, Mexico City, Newark, Phnom Penh, Quito, Rabat-Sale, Sao Paulo, Sydney.

<sup>13</sup> Abidjan, Bangkok, Cairo, Naples.

<sup>14</sup> Havana, Jakarta, Karachi, Kolkata, LA, Lusaka, Manila, Nairobi, Rio de Janeiro.

<sup>15</sup> Beirut *and to a lesser extent*, Bogota.

The challenge of slums : global report on human settlements, 2003 oleh UN-HABITAT

<sup>16</sup> Drakakis-Smith, D. 1980 : *Urbanisation, Housing and the Development Process*.

<sup>17</sup> Biro Pusat Statistik dalam Media Indonesia 4-3-2011.

Ciri-ciri permukiman kumuh menurut Supardi Suparlan:<sup>18</sup>

1. Fasilitas umum yang kondisinya kurang atau tidak memadai,
2. Kondisi hunian rumah dan permukiman serta penggunaan ruang-ruangnya mencerminkan penghuninya yang kurang mampu atau miskin,
3. Adanya tingkat frekuensi dan kepadatan volume yang tinggi dalam penggunaan ruang-ruang yang ada di permukiman kumuh sehingga mencerminkan adanya kesemerawutan tata ruang,
4. Ketidakberdayaan ekonomi penghuninya.

Ciri-ciri kawasan kumuh menurut kriteria Departemen Pekerjaan Umum :

1. Lingkungan tidak terawat dan kotor,
2. Umur kawasan kadangkala telah mencapai lebih dari 50 tahun dan kondisinya semakin menurun,
3. Dibangun spontan sebagai hunian,
4. Tidak ada kejelasan hak milik (*liar/squatter*),
5. Bahan bangunan rumah diperoleh dari bahan-bahan seadanya,
6. Bangunan bersifat semi permanen,
7. Warganya merupakan migran urbanisasi,
8. Warga slum yang bekerja kebanyakan adalah pekerja pasar dan serabutan,
9. Banyak dihuni oleh pengangguran,
10. Tingkat kejahatan/kriminalitas tinggi,
13. Miskin dan berpendapatan rendah,
14. Sarana dan prasarana publik sangat tidak memadai.

Perbedaan ciri fisik permukiman kumuh yang *legal* dan *illegal* dapat dilihat pada struktur dan material dari lingkungan pemukiman kumuh tersebut. Permukiman kumuh dengan status tanah yang sah, pembangunan huniannya cenderung lebih permanen dibandingkan dengan permukiman kumuh yang status tanahnya tidak sah. Ketersediaan fasilitas-fasilitas yang menunjang dalam suatu lingkungan permukiman kumuh sering kurang memenuhi permintaan. Ini karena lingkungan permukiman kumuh yang sudah melebihi kapasitasnya dalam menyediakan ruang

---

<sup>18</sup> Guru Besar Antropologi UI dalam bukunya yang berjudul Kemiskinan di Perkotaan.



bagi penduduk (kepadatan tinggi). Akibatnya fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh pemerintah bagi penduduk yang bermukim di lingkungan permukiman tersebut tidak cukup untuk mewadahi semua kebutuhan penduduk di tempat itu.<sup>19</sup>

### 2.1.5 Permukiman Kumuh di Negara Dunia Ketiga

Permukiman kumuh muncul tidak hanya di negara berkembang tetapi juga di negara maju. Menurut catatan PBB tahun 2004, sekitar satu milyar masyarakat di seluruh dunia hidup di permukiman kumuh.<sup>20</sup> Pembahasan dalam skripsi ini memfokuskan pada permukiman di Negara Dunia Ketiga sebagai contoh yang sebanding dengan Indonesia.

Bencana yang terjadi di Negara Dunia Ketiga, seperti bencana alam dan bencana yang diakibatkan oleh perbuatan manusia mengakibatkan kerugian harta benda dan kehilangan jiwa. Seringkali bencana yang terjadi itu memiliki dampak yang lebih besar bagi masyarakat berpenghasilan rendah karena kebanyakan bencana terjadi di wilayah yang ditempati oleh golongan tersebut.

Menurut Main dan Williams dalam *Environment and Housing in Third World Cities*, 1994 hal : 12

*“Squatters came to realize that their neighbourhoods were less likely to be demolished or threatened by the authorities if they were sited in areas that were undiserable for legal private or public development.”*

Selanjutnya, Hardoy et al (1992) hal : 107 mengemukakan

*”Poorer groups may even choose particular locations where they can find land for their housing close to sources of employment without fear of eviction.”*

Pembangunan suatu permukiman tidak hanya berarti membangun sekumpulan rumah di atas suatu lahan, lebih dari itu pembangunan permukiman memerlukan perencanaan jangka panjang. Membangun suatu permukiman dengan menggunakan perencanaan jangka panjang akan mencegah penduduk setempat

<sup>19</sup> Biro Pusat Statistik, Media Indonesia 4-3-2011.

<sup>20</sup> <http://www.unhabitat.org/>.

maupun pemerintah dari konflik yang mungkin terjadi di masa depan. Konflik dapat berupa penggusuran secara paksa oleh Pemda, permasalahan sengketa tanah, permasalahan limbah permukiman, dan sebagainya.

Diketahui bahwa kematian penduduk di perkotaan yang tertinggi adalah di daerah industri sebagaimana yang dikemukakan oleh Main dan Williams (1994) hal : 17  
*“It is hardly surprising that urban mortality was far higher in industrial cities than in other urban and rural areas or that cholera epidemics like those of the 1840s devastated the populations of such districts.”*

Contoh kasus terkait dengan pernyataan Main dan Williams (1994) yakni suatu kasus kebocoran gas beracun yang berlokasi di daerah industri Bhopal, India pada tahun 1984. Dekat dengan lokasi tersebut adalah permukiman penduduk yang kebanyakan dihuni oleh para pekerja sektor industri. Musibah menyebabkan korban jiwa terutama penduduk yang tinggal di sekitar lokasi industri itu.

Setelah ditelusuri, bencana-bencana yang terjadi pada sejumlah negara kebanyakan berdampak lebih besar terhadap penduduk yang tinggal di kawasan yang tidak diperbolehkan oleh penguasa setempat untuk dibangun. Beberapa permukiman yang dibangun bersifat sementara sehingga pembangunannya tidak memedulikan aspek keselamatan diri maupun lingkungan terhadap bencana alam di daerah yang dibangun oleh penduduk tersebut.

Contoh-contoh studi kasus mengenai permukiman kumuh di beberapa negara, antara lain:<sup>21</sup>

- Abidjan, Afrika

Studi kasus di daerah ini mengenal tiga tipe permukiman kumuh dengan karakteristik dari daerah tersebut, antara lain:

1. Daerah dibedakan dari daerah perumahan formal hanya dari formulir pengesahan penempatan lahan. Daerah ini umumnya memiliki bangunan dengan material yang permanen dan infrastruktur dasar yang memadai. Contoh : Zoe Bruno,

---

<sup>21</sup> *The Challenge of Slums : global report on human settlements, 2003 by United Nations Human Settlements Programme.*

2. Daerah dengan struktur bangunan yang kurang kuat. Daerah ini memiliki lebih banyak bangunan dengan material tidak permanen dan ketersediaan infrastruktur pada tingkat yang rendah. Contoh : Vridl Canal, Zimbabwe, dan Blingue,
3. Daerah yang tidak teratur dengan banyak struktur bangunan tidak permanen. Daerah ini hanya memiliki sedikit infrastruktur bahkan tidak ada. Contoh : Alliodan.

Penduduk permukiman kumuh di Abidjan didominasi oleh para penyewa lahan ataupun hunian (75%), hanya 18.7% adalah pemilik hunian.

- 2. Ahmedabad, India

Terbentuknya permukiman kumuh di daerah Ahmedabad berawal dari didirikannya *chawls*, yaitu perumahan untuk golongan ekonomi bawah. *Chawls* ini berupa perumahan dengan satu kamar yang dibangun untuk kaum pekerja industri. Akibat krisis industri tekstil dan penutupan pabrik, *chawls* yang telah tumbuh menjadi tidak terawat dan berkembang menjadi kumuh. Dua tipe perumahan untuk golongan ekonomi bawah yang mendominasi di daerah Ahmedabad, yaitu : *chawls* dan *slums*.

- 3. Bangkok, Thailand

Pertumbuhan permukiman kumuh di Bangkok lebih diasosiasikan karena pertumbuhan alami daripada migrasi dari desa-kota. Di kota ini dikenal dua jenis permukiman kumuh , yaitu : *slums* dan *squatter areas*. Pemerintah membuat program perumahan murah dan peraturan untuk permukiman kumuh yang dilakukan sepanjang 1948 hingga 1990-an. Sehingga permukiman kumuh dapat dikurangi di periode 90-an ini. Kini, hampir semua rumah tangga telah terhubung dengan jaringan air bersih dan listrik, tingkat pendidikan bagi penduduk juga telah dibiayai, dan hanya sedikit penduduk yang berada di bawah garis kemiskinan.

- 4. Havana, Kuba

Istilah '*slum*' (*tugurio*) jarang dipakai di Kuba. Perumahan di bawah standar digambarkan dengan tipe perumahan dan kondisinya, bahan penyusun bangunan, dan tipe permukiman. Kebanyakan unit permukiman kumuh terkonsentrasi di kota pemerintahan bagian dalam dari Old Havana dan Centro Habana dan sekitarnya seperti Atares, dimana *shanty towns* berada di batas luar kota atau di sepanjang

sungai dan pinggiran rel kereta api. Pemerintah Kuba mengenal tiga tipe perumahan yang digolongkan di bawah standar, antara lain :

1. *Tenements* : semacam rumah susun yang terdiri dari satu ruangan dengan kamar mandi dan fasilitas kesehatan yang dibagi antar penghuni lainnya,
2. *Bohios* : Pondok dengan atapnya terbuat dari tumbuhan, pertama kali muncul di daerah pedesaan, sekarang hampir tidak ada lagi di Havana,
3. *Improvised Housing* : Unit hunian yang dibuat dari bahan bekas serta bahan yang tersedia di sekitar lingkungan permukiman.
  - 5. Beirut, Lebanon

Awalnya pendirian kemah atau perumahan untuk golongan ekonomi bawah ditujukan untuk para pengungsi dari Armenia dan Syria di awal tahun 1950. Perkembangan selanjutnya, di abad ke-20, *slums* dikategorikan berdasarkan penyebab dan periode berdirinya. Ada tiga kategori, antara lain :

1. Daerah kemah dan golongan ekonomi bawah untuk pengungsi internasional (1920- 1955),
2. Daerah perumahan untuk kaum migran dari desa ke kota,
3. Permukiman *squatter* yang ditempatkan selama dan setelah Perang Sipil (1975-1990). Daerah permukiman kumuh berawal dari keadaan Lebanon yang menjadi tempat bagi para pengungsi di daerah sekitarnya di tahun 1950-an. Penduduk di tempat itu didominasi oleh penduduk *illegal* (tidak ikut pemilu). Kebanyakan dari *slums* dan *squatter settlements* berlokasi di sekitar daerah industri, di area hijau, dan tempat wisata pantai. Bertahun-tahun kemudian, tingkat kepadatan penduduk semakin tinggi dan bahan-bahan penyusun permukiman inipun menjadi permanen. Sekarang, proyek infrastruktur berskala besar mulai dilakukan oleh pemerintah maupun penguasa setempat karena dinilai sebagai upaya yang layak untuk menghambat atau bahkan menghilangkan permukiman kumuh. Proyek untuk perbaikan kualitas permukiman kumuh jarang ditemui.

Melalui contoh-contoh permukiman kumuh yang telah dibahas, diketahui hal yang menyebabkan munculnya permukiman kumuh, perkembangan permukiman kumuh di perkotaan, serta karakter fisik permukiman kumuh di tiap negara yang

berbeda karena dipengaruhi faktor ekonomi, sejarah, budaya, penjajahan, batas negara, dan lain sebagainya.

## 2.2 TIPOLOGI PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN SEHAT

### 2.2.1 Definisi Tipologi

Kata tipologi dalam ilmu arsitektur bermula dari definisi yang dikemukakan oleh Quatremère de Quincy.<sup>22</sup> Menurutnya kata *type* juga digunakan untuk artian yang mirip *model*, walaupun keduanya memiliki perbedaan pemahaman. *Type* menunjukkan tidak lebih dari gambaran benda untuk digandakan secara menyeluruh daripada ide dari suatu elemen yang berperan sebagai aturan dalam *model*. *Model* dipahami sebagai eksekusi praktis dari seni, merupakan suatu objek yang selayaknya diulang. Sebaliknya, *type* merupakan suatu objek dari seniman yang memiliki ide yang hasilnya tanpa kemiripan. Semuanya pasti dan terlihat dalam *model*. Semuanya lebih-kurang samar dalam *type*. *Type* tanpa diragukan dipahami sebagai suatu hasil tradisi yang lama (*“Everything must have an antecedent”*); *type* memiliki kemampuan untuk berubah. Tujuan utama pendefinisian oleh Quatremère de Quincy ini adalah untuk menyusun sistem analitis dari pengklasifikasian tapi juga dapat diterjemahkan sebagai *generative typology*.<sup>23</sup>

Dilihat dari asal-usul kata, *typology* berasal dari bahasa Yunani. *Typology* terbentuk dari dua kata, *typo* dan *logos*. *Typo* berarti pengelompokan dan *logos* berarti ilmu atau bidang keilmuan. Jadi *typology* adalah ilmu yang mempelajari pengelompokan objek dari jenis yang sama. Pengelompokan ini dapat didasarkan pada ciri khas struktur formal yang sama maupun dari kesamaan sifat dasar dari objek itu. Ada tiga tahapan untuk menentukan suatu tipologi, yaitu :<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Quatremère de Quincy (1755-1849) was a French armchair archaeologist and architectural theorist

<sup>23</sup> Design and Analysis by Bernard Leupen, 1997 hal : 133

<sup>24</sup> Sukada dalam Sulistijowati (1991) hal : 35

1. Menentukan bentuk-bentuk dasar yang ada dalam setiap objek arsitektural,
2. Menentukan sifat-sifat dasar yang dimiliki oleh setiap objek arsitektural berdasarkan bentuk dasar yang ada dan melekat pada objek arsitektural tersebut dan,
3. Mempelajari proses perkembangan bentuk dasar tersebut sampai pada perwujudannya saat ini.

### 2.2.2 Tipologi Perumahan di Lingkungan Perkotaan

Perumahan di perkotaan dapat dilihat dari bermacam-macam aspek. Setiap aspek ini memperlihatkan tipe-tipe perumahan yang umum ditemui di perkotaan besar seperti Jakarta.

Menurut Sulistiyani (2002), aspek-aspek tersebut antara lain :

1. Aspek kualitas fiskal
  - Tipe rumah mewah (berada di tengah kota) maupun kawasan *real estate*
  - Tipe rumah sederhana
  - Tipe rumah sangat sederhana
2. Aspek kesehatan rumah
  - Tipe rumah sehat
  - Tipe rumah kurang sehat
  - Tipe rumah tidak sehat
3. Aspek perizinan bangunan
  - Tipe rumah yang memiliki IMB
  - Tipe rumah spontan (tidak memiliki IMB)
4. Aspek kapasitas
  - Tipe *condominium* (tipe rumah susun mewah)
  - Tipe *flat* (tipe rumah susun sederhana)
5. Aspek kepemilikan rumah
  - Tipe rumah milik pribadi
  - Tipe Hak Guna Bangunan

---

Sulistijowati (1991). Tipologi Arsitektur Pada Rumah Kolonial Surabaya (Studi Kasus: Perumahan Plampitan dan sekitarnya).

- Tipe rumah sewa

Permukiman sehat di perkotaan dapat berupa tipe rumah mewah, sederhana ataupun sangat sederhana. Oleh karena umumnya pembangunan rumah jenis ini terencana sehingga telah mempertimbangkan aspek kesehatan, baik pengaturan pencahayaan maupun sirkulasi udara. Contoh rumah yang tidak sehat adalah permukiman liar /*squatter* di kawasan kumuh. Karena permukiman jenis ini tidak terencana (permukiman spontan). Dilihat dari kualitas bahan bangunan, penataan, maupun lokasi dan lingkungannya, perumahan ini sangat tidak memenuhi tuntutan kesehatan sebuah tempat tinggal.

Permukiman-permukiman tersebut di atas ada yang dibangun secara *legal* ataupun *illegal*, bahkan terkadang ditemukan permukiman yang menempati tanah negara. Bangunan yang tidak memiliki IMB sering disebut sebagai perumahan spontan. Perumahan spontan ini merupakan salah satu manifestasi dari mahalnnya harga tanah maupun pengurusan ijin mendirikan bangunan.<sup>25</sup>

Berdasarkan uraian di atas, diketahui mengenai tipologi penataan permukiman di lingkungan perkotaan yang berlandaskan pada beberapa aspek. Kesemua aspek ini menyangkut lokasi serta lingkungan dimana permukiman tersebut dibangun. Lokasi merupakan poin utama dalam menentukan apakah permukiman tersebut sehat atau tidak.<sup>26</sup>

## 2.3 PERMUKIMAN SEHAT

### 2.3.1 Pengertian Permukiman Sehat

Subbab ini mendiskusikan mengenai permukiman sehat yang diawali dengan bahasan tentang pengertian permukiman sehat. Permukiman memiliki arti seperti yang telah dijelaskan di dalam subbab 2.1.1. Menurut WHO (*World Health*

<sup>25</sup> Ambar Teguh Sulistiyani, Problema & Kebijakan Perumahan di Perkotaan. Jurnal Ilmu Sosial & Ilmu Politik, Vol. 5, No 3, Maret 2002 hal : 337

<sup>26</sup> (Kepmenkes) No. 829/Menkes/SK/VII/1999.

*Organization*), sehat berarti suatu keadaan yang lengkap dari fisik, mental, dan kesejahteraan sosial tidak hanya sekedar bebas dari sakit dan cacat, yang memungkinkan seseorang dapat bekerja secara produktif. Permukiman sehat adalah suatu lingkungan hunian yang terhindar dari penyakit karena terjaminnya kualitas kehidupan di dalamnya.

Hal ini terjadi apabila kebutuhan-kebutuhan dasar suatu masyarakat terpenuhi. Pemenuhan itu dapat berlangsung dengan ketersediaan dan keterjangkauan sarana dan prasarana bagi seluruh penduduk tanpa terkecuali.<sup>27</sup>

Menurut ACHR<sup>28</sup> (2008) dalam *Community Based Organizations : The poor as agents of development*

*“The problems of the poor are problems of the whole city*

*This is not only a matter of equity or rights, but of fundamental urban equations. All parts of a city are interconnected. If the city’s infrastructure, for example, allows soil and garbage from half the city’s population to flow into the river untreated, that’s not only bad news for the under-serviced poor, it’s bad news for the city as a whole. When you plan for poor people’s land, housing and basic services, it’s good for the whole city.”*

Dengan melakukan perencanaan untuk kebutuhan permukiman kaum miskin dalam hal tanah, bangunan, maupun sarana dan prasarana akan membuat permukiman itu menjadi sehat tidak hanya dirasakan oleh kelompok masyarakat itu sendiri tetapi juga kota secara keseluruhan.

### **2.3.2 Ciri Fisik Permukiman Sehat**

Pengetahuan mengenai ciri fisik permukiman sehat dapat dijadikan parameter dalam menata suatu permukiman yang layak. Dalam subbab ini dibahas mengenai ciri fisik permukiman sehat yang dapat menunjang kegiatan masyarakat secara berkelanjutan.

---

<sup>27</sup> Kemenpera

<sup>28</sup> ACHR : *Asian Centre for Human Rights*



Suatu kawasan permukiman didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Kelompok hunian ini membentuk perumahan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan permukiman berfungsi sebagaimana mestinya. Sarana lingkungan yaitu fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan serta pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya seperti fasilitas taman bermain, olahraga, pendidikan, pertokoan, sarana perhubungan, keamanan, serta fasilitas umum lainnya.<sup>29</sup>

Menurut APHA (*American Public Health Association*) rumah dikatakan sehat apabila terdapat hal-hal sebagai berikut :

1. Memenuhi kebutuhan fisik dasar seperti temperatur lebih rendah dari udara di luar rumah, penerangan yang memadai, ventilasi yang nyaman, dan kebisingan 45-55 dB,
2. Memenuhi kebutuhan kejiwaan,
3. Melindungi penghuninya dari penularan penyakit menular, yaitu memiliki penyediaan air bersih, sarana pembuangan sampah, dan saluran pembuangan air limbah yang saniter serta memenuhi syarat kesehatan,
4. Melindungi penghuninya dari kemungkinan terjadinya kecelakaan dan bahaya kebakaran, seperti pondasi rumah yang kokoh, tangga yang tidak curam, bahaya kebakaran karena arus pendek listrik, keracunan, bahkan dari ancaman kecelakaan lalu lintas.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Soedjadi Keman, Kesehatan Perumahan, *Jurnal Kesehatan Lingkungan*, Vol. 2, no. 1, Juli 2005 : 30.

<sup>30</sup> Sanropie D. (1992). *Pedoman Bidang Studi Perencanaan Penyehatan Lingkungan Permukiman*. Jakarta : Departemen Kesehatan R.I.

Keputusan Menteri Kesehatan (Kepmenkes) No. 829/Menkes/SK/VII/1999 menyatakan bahwa persyaratan kesehatan perumahan dan lingkungan permukiman meliputi :

1. Lokasi

Tidak terletak pada daerah rawan bencana alam seperti bantaran sungai, aliran lahar, tanah longsor, gelombang tsunami, daerah gempa, daerah bekas tempat pembuangan akhir sampah, bekas tambang, dan daerah rawan kecelakaan serta kebakaran,

2. Kualitas udara

Kualitas udara di lingkungan perumahan harus bebas dari gangguan gas beracun dan memenuhi syarat baku mutu lingkungan, yaitu :

gas  $H_2S$  dan  $NH_3$  secara biologis tidak terdeteksi, debu dengan diameter kurang dari  $10\mu$  g maksimum  $150\mu$  g/m<sup>3</sup>, gas  $SO_2$  maksimum 0,10 ppm, debu maksimum  $350$  mm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per hari,

3. Kebisingan dan getaran

Kebisingan dianjurkan 45 dB.A, maksimum 55 dB.A dan tingkat getaran maksimum 10 mm/detik,

4. Kualitas tanah di daerah perumahan dan pemukiman

Syarat-syaratnya yaitu :

kandungan Timah hitam (Pb) maksimum 300 mg/kg, kandungan Arsenik (As) total maksimum 100 mg/kg, kandungan Cadmium (Cd) maksimum 20 mg/kg, kandungan Benzo (a) pyrene maksimum 1 mg/kg,

5. Prasarana dan sarana lingkungan

Dikatakan memenuhi lingkungan sehat apabila memiliki taman bermain untuk anak, sarana rekreasi keluarga dengan konstruksi yang aman dari kecelakaan, adanya sarana drainase yang tidak menjadi tempat perindukan vektor penyakit, dilengkapi dengan sarana jalan lingkungan dengan ketentuan konstruksi jalan tidak mengganggu kesehatan, konstruksi trotoar tidak membahayakan pejalan kaki dan penyandang cacat, jembatan harus memiliki pagar pengaman, lampu penerangan jalan tidak menyilaukan mata, tersedia cukup air bersih sepanjang waktu dengan kualitas air yang memenuhi persyaratan kesehatan, pengelolaan pembuangan tinja dan limbah rumah tangga, sampah harus memenuhi

persyaratan kesehatan, kemudahan akses terhadap sarana pelayanan kesehatan, komunikasi, tempat kerja, tempat hiburan, tempat pendidikan, kesenian, dan lain sebagainya, serta tersedianya pengaturan instalasi listrik yang menjamin keamanan penghuninya,

#### 6. Vektor penyakit

Penyebaran penyakit dapat terjadi karena perantara vektor. Dalam lingkungan yang sehat syarat-syarat adanya vektor penyakit yaitu : indeks lalat harus memenuhi syarat dan indeks jentik nyamuk di bawah 5%,

#### 7. Penghijauan

Pepohonan untuk penghijauan lingkungan permukiman merupakan pelindung dan juga berfungsi untuk kesejukan, keindahan, dan kelestarian alam.<sup>31</sup>

### 2.3.3 Sistem Sewa Hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Setiap negara memiliki caranya masing-masing dalam menangani isu permukiman kumuh di kotanya. Upaya tersebut adalah dengan menciptakan permukiman yang sehat dan berkelanjutan bagi setiap penduduk. Salah satu cara yakni menawarkan hunian sewa dengan harga terjangkau. Hal ini dilakukan karena tidak semua penduduk memiliki kemampuan yang memadai untuk memiliki hunian sendiri.

Ada dua jenis kepemilikan perumahan, antara lain:

1. Penghuni yang memiliki surat kepemilikan sah atas huniannya,
2. Penghuni yang menyewa huniannya dari pemilik hunian sah.

Kedua jenis kepemilikan perumahan ini sesuai dengan UU No 1 Tahun 2011 Pasal 50 Ayat 2.

Menurut UN-HABITAT (2003) dalam Rental Housing: A much neglected housing option for the poor

*“Almost half the urban population in most developing countries is made up of tenants. That is hundreds of millions of people.”*

---

<sup>31</sup> Pembahasan dan analisis di dalam bab 4 hanya menjelaskan poin-poin no 1, 5, dan 7. Hal ini dilakukan untuk menyesuaikan dengan topik skripsi yang berkenaan dengan karakter fisik permukiman kumuh.

Kenyataannya menyewa rumah sebagai hunian bukan merupakan pilihan utama dari penduduk di negara berkembang. Padahal ini dapat menjadi suatu cara yang baik untuk mengurangi munculnya permukiman kumuh. Bagaimanapun, dengan sistem penyewaan hunian, kualitas yang didapatkan masyarakat dalam menghuni harusnya sebaik apabila masyarakat tersebut memakai sistem kepemilikan sendiri atas tanah dan hunian. Hal ini dilakukan untuk menarik lebih banyak orang dalam memilih sistem penyewaan hunian.

Housing tenure in countries				Housing tenure in cities			
	Owners	Renters	Other		Owners	Renters	Other
<b>Germany</b>	40%	60%	—	<b>Berlin</b>	11%	89%	—
<b>Netherlands</b>	53%	47%	—	<b>Cairo</b>	37%	63%	—
<b>USA</b>	66%	34%	—	<b>Bangalore</b>	43%	55%	2%
<b>U.K.</b>	69%	31%	—	<b>New York</b>	45%	55%	—
<b>South Africa</b>	69%	31%	—	<b>Rotterdam</b>	26%	49%	25%
<b>Brazil</b>	74%	25%	11%	<b>Johannesburg</b>	55%	42%	3%
<b>Egypt</b>	77%	22%	2%	<b>Bangkok</b>	54%	41%	5%
<b>Bolivia</b>	60%	18%	22%	<b>London</b>	58%	41%	—
<b>Thailand</b>	87%	13%	—	<b>Santa Cruz</b>	48%	27%	25%
<b>India</b>	87%	11%	3%	<b>Sao Paolo</b>	70%	20%	10%

**Gambar 2.1 : Sistem sewa hunian pada perumahan formal dan informal di perkotaan**

Sumber : UN-HABITAT, 2003 dan Kumar, 2001

Dari gambar di atas diketahui mengenai sistem kepemilikan hunian pada beberapa negara dan kota besar. Rata-rata negara dalam daftar tersebut lebih memilih untuk menghuni dengan kepemilikan sah atas huniannya. Sedangkan apabila dilihat dari kota-kota besarnya, pilihan untuk menyewa hunian di perkotaan rata-rata lebih besar dibandingkan dengan memiliki hunian sendiri.

Faktor-faktor yang mempengaruhi perbedaan jenis penyewa hunian sebagai berikut :

1. Kualitas perumahan sewa,
2. Akses pekerjaan dan layanan umum,
3. Akses terhadap infrastruktur dasar,
4. Lokasi dan sistem dukungan sosial,
5. Kemudahan gerak penyewa,
6. Tingkat penghasilan penyewa,

7. Posisi penyewa dalam siklus hidupnya (misal : anak-anak, dewasa, atau manula).

Thailand dan India adalah contoh negara yang melakukan sistem penyewaan hunian guna menangani permukiman kumuh. Sistem sewa hunian yang dijalankan disesuaikan dengan tipe masyarakat di negara setempat, misalnya Thailand dengan sistem *seng* (kontrak sewa jangka panjang). Bagaimanapun, sistem penyewaan hunian yang dilakukan pada beberapa negara digunakan sebagai salah satu cara untuk membantu penduduk golongan menengah ke bawah dalam mendapatkan hunian yang sehat dan terjangkau.<sup>32</sup>

#### **2.3.4 Tipologi Perumahan Sehat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Dinyatakan oleh The universal declaration of human rights :

*'Everyone has the right to a standard of living adequate for the health and well being of himself and of his family, including food, clothing, housing and medical care'.*

Selayaknya, siapapun memiliki hak menghuni permukiman sehat. Mendapatkan permukiman yang sehat di perkotaan mungkin merupakan hal yang tidak mudah. Oleh karena itu, pemerintah yang juga bekerja sama dengan pihak swasta maupun masyarakat berusaha mewujudkan permukiman sehat terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan. Subbab ini membahas mengenai kebutuhan permukiman sehat, baik dengan cara meningkatkan kualitas permukiman kumuh maupun dengan cara pengadaan hunian sehat bagi masyarakat miskin perkotaan.

---

<sup>32</sup> *Quick Guides For Policy Makers 7, Rental Housing* hal : 24.  
*United Nations Human Settlements Programme and  
United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific, 2008.*



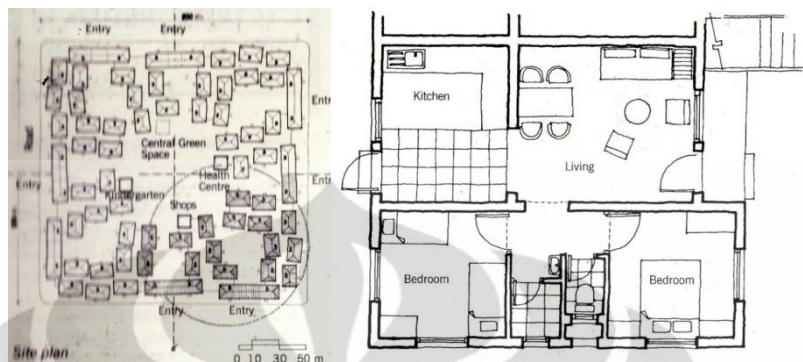
**Gambar 2.2 : Komunitas Bang Bua, Thailand sebelum diperbaiki dan sesudah diperbaiki**

Sumber : *Community Organizations Development Institute (www.codi.or.th)*

Suatu contoh yang baik dari perbaikan permukiman kumuh seperti pada komunitas Bang Bua di Bangkok, Thailand. Sekitar 3800 rumah tangga miskin hidup di dalam 12 permukiman kumuh di sepanjang Kanal/Terusan Air Bangkok Bang Bua. Komunitas Bang Bua sebelumnya bertempat tinggal dalam kondisi permukiman dengan risiko tinggi bahaya kebakaran karena didominasi penggunaan bahan-bahan seperti kayu dan jarak antar bangunan yang sangat dekat. Selain ancaman kebakaran, permukiman tersebut juga berisiko untuk digusur dan dituduh dalam masalah pencemaran limbah Terusan Air. Akhirnya, komunitas Bang Bua yang bekerja sama dengan Program Baan Mankong berusaha memperbaiki permukiman dan menyelamatkan kepemilikan atas tanah mereka.

Selain melakukan perbaikan rumah dan infrastruktur pada 12 komunitas, Terusan Air diperbaiki, diberi pembatas berupa pohon-pohon di tepinya dan diberi jarak 5 meter dari jalan sehingga memudahkan akses ke permukiman. Mereka juga menyediakan ruang untuk anak-anak bermain, orang-orang yang berkunjung, dan gerobak jualan. Komunitas Bang Bua menyelenggarakan festival pembersihan Terusan Air secara berkala, menggunakan pupuk organik dan tanaman air untuk mengembalikan kehidupan biota di Terusan Air serta melakukan negosiasi dengan pihak yang mencemari Terusan Air di bagian hulu untuk mengolah pembuangan

limbah beracun. Sebuah komunitas yang mengelola pasar terapung juga sedang direncanakan oleh mereka.<sup>33</sup>



**Gambar 2.3 : Denah dan *site plan* dari *low income housing* di Kuala Lumpur, Malaysia tahun 1992**

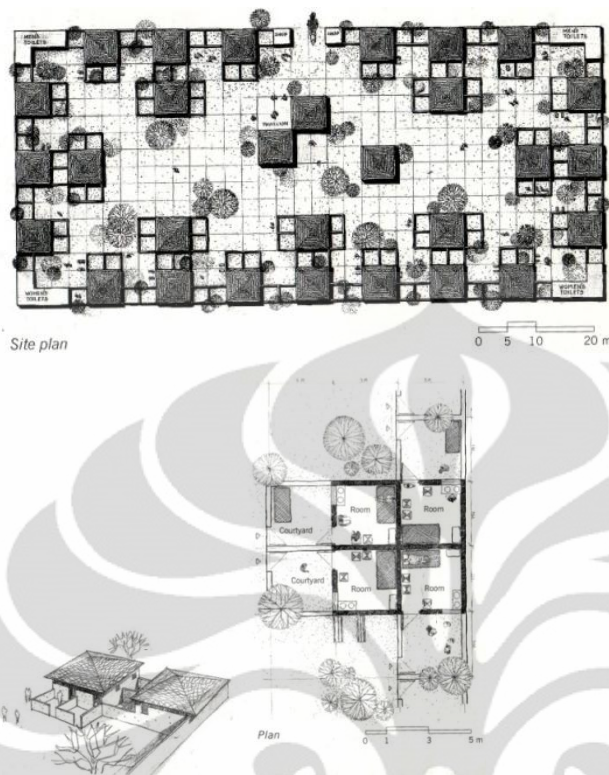
Sumber : *Housing and Urbanisation* by Charles Correa

Untuk mengatasi masalah permukiman kumuh di Malaysia, pemerintah membangun perumahan dengan harga terjangkau. Unit dasarnya berukuran 68 meter persegi, terdiri dari 1 ruang keluarga, 2 kamar tidur, 1 dapur, dan 1 kamar mandi.

Pada gambar *site plan* dari *low income housing* di Kuala Lumpur, Malaysia tersebut terlihat permukiman bagi masyarakat miskin yang dilengkapi dengan fasilitas : *central garden space*, *shops*, *kindergarten*, *health centre*. Kesemua fasilitas diletakkan di tengah-tengah permukiman tersebut untuk memudahkan penduduk dalam mengakses fasilitas. Selain itu, ketersediaan tujuh pintu masuk juga memberikan keleluasaan penduduk untuk mengakses permukiman.<sup>34</sup>

<sup>33</sup> *Community-Based Organizations: The poor as agents of development* hal : 15  
*United Nations Human Settlements Programme and United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific, 2008*

<sup>34</sup> *Housing and Urbanisation* by Charles Correa hal : 66-67



**Gambar 2.4 : Denah dan *site plan* dari *squatter housing* di Bombay, India tahun 1973**

Sumber : *Housing and Urbanisation* by Charles Correa

Gambar di atas adalah *Squatter Housing*, proyek pemerintah India di kota Bombay tahun 1973 untuk masyarakat miskin perkotaan. Ada 4 unit hunian yang berada dalam satu atap berbentuk *pyramid* yang dimaksudkan untuk menghemat biaya konstruksi. Setiap ruang dapat dimasuki melalui *courtyard* yang memberikan ruang terbuka bagi tiap keluarga. Dalam cuaca yang panas dapat berfungsi sebagai ruang tambahan. Setiap penghuni memiliki *courtyard* masing-masing. Unit-unitnya disusun dalam suatu pola berkelompok sehingga terbentuk hirarki ruang terbuka. Dapat dilihat pola *Squatter Housing* di Bombay melalui gambar *site plan* di atas.<sup>35</sup> Terdapat sebuah pintu masuk untuk akses ke permukiman yang letaknya berada di antara *shops*. Selain itu juga disediakan paviliun yang berada di tengah-tengah permukiman serta toilet umum untuk pria

<sup>35</sup> *Housing and Urbanisation* by Charles Correa hal : 47



dan wanita diletakkan di ujung-ujung dari permukiman yang bentuknya persegi panjang. Melalui gambar site plan itu, diketahui juga bahwa antar hunian (4 hunian/atap) penduduk memiliki jarak yang cukup jauh satu sama lainnya sehingga ruang gerak penduduk cukup nyaman.

Contoh-contoh permukiman sehat bagi masyarakat berpenghasilan rendah di negara yang berbeda, sebagaimana yang telah dibahas memberikan pandangan tentang cara meningkatkan kualitas berhuni bagi masyarakat miskin di perkotaan yang disesuaikan dengan kondisi wilayah maupun masyarakat setempat.

Dari pembahasan studi teori tersebut, disimpulkan bahwa permukiman kumuh yang ada di perkotaan merupakan isu yang menyangkut perkotaan secara luas. Perbedaan dari segi fisik permukiman kumuh bergantung dari lokasi dan tipe masyarakat yang menghuni. Bagaimanapun, permukiman kumuh yang biasanya dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah juga ikut membantu dalam perkembangan ekonomi suatu negara. Oleh karena itu, sedapatnya perlu ada peningkatan permukiman kumuh menjadi lebih sehat karena setiap orang berhak untuk bertempat tinggal dengan penghidupan yang layak. Hal ini sesuai dengan UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 50 Ayat 1 yang mengatur mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman di Indonesia.

### **BAB 3**

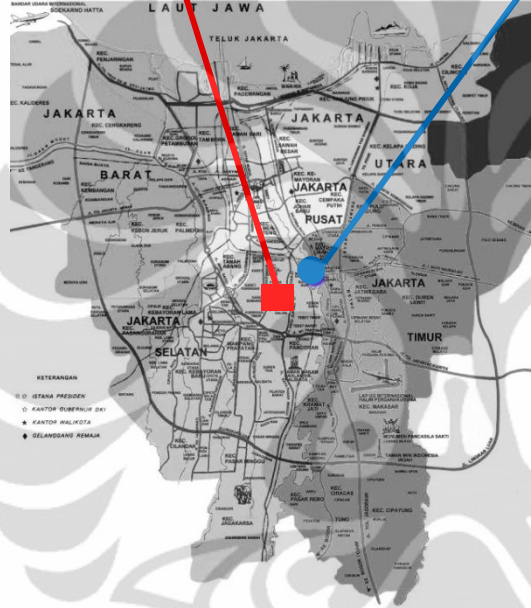
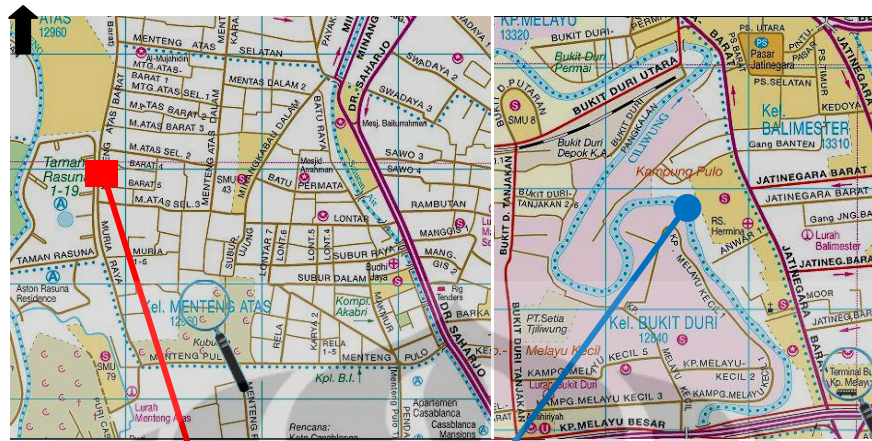
## **STUDI KASUS : PERMUKIMAN PADAT PENDUDUK DAN LINGKUNGANNYA**

### **3.1 LOKASI SURVEI**

Studi kasus dalam skripsi ini mengambil dua lokasi, permukiman kumuh di Menteng Atas dan Kampung Melayu. Pemilihan lokasi di Menteng Atas pada RT 006 RW 05 Kelurahan Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan. Sedangkan, pemilihan lokasi di Kampung Melayu pada RT 004 RW 03 Kelurahan Kampung Melayu, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur. Pengambilan data primer pada pengamatan menggunakan sampel dua RT dalam dua lokasi studi kasus untuk memperoleh gambaran pola fisik permukiman kumuh beserta lingkungannya. Kedua lokasi ini dipilih berdasarkan pada pembahasan studi teori (lihat di Subbab 2.1.4). Alasan kepadatan penduduk yang tinggi dan kondisi permukiman yang didominasi hunian semi permanen (ditemui pada permukiman di bantaran kali) mengindikasikan suatu kawasan kumuh.

### **3.2 METODE SURVEI**

Survei dilakukan dengan cara pengamatan terhadap kondisi fisik permukiman dan wawancara. Data yang didapatkan berupa dokumen arsip (dari Kelurahan dan RT), fotografi, dan sketsa. Kondisi fisik yang diamati dibatasi pada faktor lokasi, hunian, sarana-prasarana dan penghijauan yang ada di permukiman tersebut. Waktu pengamatan pukul 10, 13, dan 15. Variabel hari tidak berpengaruh dalam pengamatan. Pengamatan dilakukan pada pagi, siang, dan sore hari untuk mendapatkan gambaran karakteristik fisik permukiman dengan jelas juga mengetahui kondisi fisik lingkungan sekitar saat masyarakat berkegiatan. Karena penulis tidak mengaitkan topik dengan waktu pengamatan maka hal ini tidak dibahas dalam skripsi.



**Gambar 3.1 : Peta Jakarta**

Sumber : DKI Jakarta 2010

- Lokasi Permukiman di Menteng Atas
- Lokasi Permukiman di Kampung Melayu

### 3.3 PERMUKIMAN DI MENTENG ATAS

#### 3.3.1 Gambaran Permukiman RT 006/05 Kelurahan Menteng Atas

Permukiman di Menteng Atas, termasuk RT 006 sudah ada sejak tahun 1950-an, yang berarti usia permukiman sudah lebih dari 50 tahun. Awalnya yang menghuni permukiman ini adalah suku Betawi, kemudian secara berangsur-angsur di tahun 1970-an mulai berdatangan suku-suku di luar Betawi. Sensus terakhir (2010) tercatat penduduk asli Betawi di RT 006 berjumlah sekitar 40% dari keseluruhan penduduk di RT tersebut.<sup>36</sup>

<sup>36</sup> Pak Abdul, Ketua RT 006/05

RT 006/05 memiliki batas-batas wilayah, sebagai berikut :

Utara : RT 005/05, Selatan : RT 015/05,

Barat : PAUD (Pendidikan Anak Usia Dini), Timur : RT 007/05.

**Tabel 3.1 : Kondisi bangunan di RT 006/05 tahun 2011**

	Jumlah	%
Rumah permanen	51	84
Rumah semi permanen	10	16
Gubuk	-	-

Sumber : Ketua RT 006

**Tabel 3.2 : Peruntukkan bangunan di RT 006/05 tahun 2011**

	Jumlah	%
Bangunan untuk kosan	5	8
Bangunan untuk kontrakan	23	38
Bangunan untuk hunian sendiri	33	54

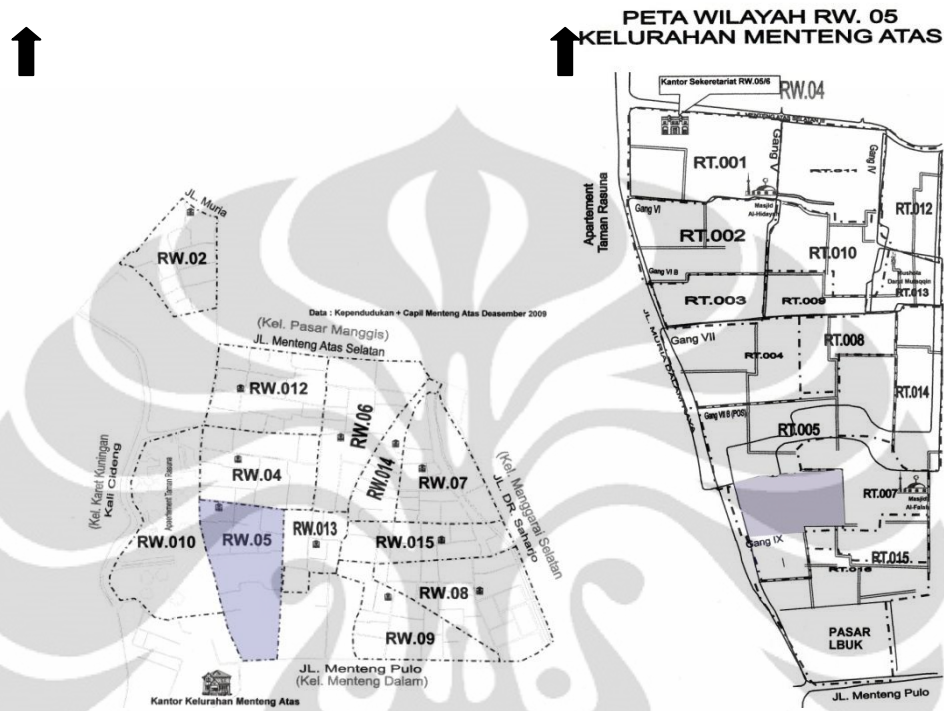
Sumber : Ketua RT 006

Kedua tabel di atas menunjukkan bahwa permukiman di RT 006/05 memiliki hunian permanen yang lebih banyak dibandingkan dengan hunian semi permanen, perbandingannya 5 : 1. Karena daerah RT 006/05 terletak dekat dengan daerah perkantoran dan perdagangan yakni daerah Casablanca, sekitar 46 % huniannya digunakan warga sebagai kosan dan kontrakan.

Kebanyakan penduduk bekerja sebagai karyawan swasta. Beberapa rumah ada yang digunakan untuk tempat tinggal sekaligus berjualan (difungsikan bagian depan rumah untuk warung). Jumlah penduduk dalam RT ini adalah 99 KK (warga tetap, diluar dan musiman) dengan jumlah 359 jiwa.

Dilihat dari infrastrukturnya, jalan di RT 006/05 berupa gang dengan lebar jalannya berukuran antara 1.2 m-2 m. Gang-gang di RT 006 tidak dilengkapi dengan lampu jalan sehingga penerangan untuk malam hari didapatkan dari lampu di teras tiap-tiap rumah warga. Jalan utamanya, Jl Menteng Atas Barat berukuran sekitar 5 meter. Sebagian besar jalan dan saluran air di permukiman ditutupi

dengan perkerasan semen. Fasilitas yang dapat ditemukan di lingkungan ini seperti masjid, pasar, sekolah, dan lapangan kecil. Status kepemilikan tanahnya adalah legal sebagai suatu permukiman yang diperbolehkan dibangun oleh Pemda



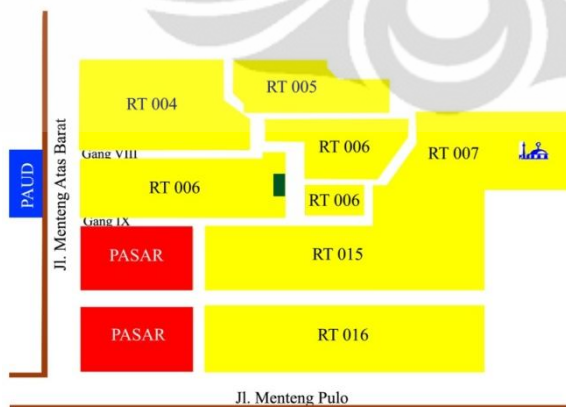
Gambar 3.2 : Peta Kelurahan Menteng Atas

Gambar 3.3 : Peta RW 05 Menteng Atas

Sumber : Kelurahan Menteng Atas

Sumber : RT 006

Lokasi Penelitian RT 006, RW 05 Kelurahan Menteng Atas



Gambar 3.4 : Peta wilayah RT 006/05 Kelurahan Menteng Atas

Sumber : Ketua RT 006 (telah diolah kembali)

-  Masjid
-  Lapangan

Kelurahan Menteng Atas memiliki 3 RW dengan kepadatan tinggi yaitu RW 05, 09, dan 14. RT 006 merupakan bagian dari RW 05. Peta wilayah memperlihatkan RT 006 berada diantara permukiman penduduk (RT) lainnya dan juga pasar. Di seberang jalan Menteng Atas Barat terdapat PAUD Cempaka (Pendidikan Anak Usia Dini)/ semacam *play group* yang merupakan bagian dari RW 05. Di bagian selatan RT 006 berbatasan dengan RT 015 sekaligus pasar tradisional. Pasar Muria Dalam merupakan pasar tradisional yang mulai terlihat ramai sekitar pukul 5 pagi hingga sore hari sekitar pukul 6. Sarana ibadah, masjid, berlokasi di RT 007. RT 006 sendiri tidak memiliki tempat ibadah, jadi warga muslim RT ini biasanya beribadah di masjid tersebut. Selain masjid Al Falah di RT 007, terdapat masjid Al Bakrie (yang berada dalam kompleks Apartemen Taman Rasuna) di depan jalan utama, Jl. Menteng Atas Barat yang juga dikenal sebagai jalan Muria Dalam Raya. Sarana bermain anak-anak berupa lapangan kecil, terletak di RT 006 yang ramai sekitar pukul 3 sore. Di tempat ini biasanya anak-anak berusia sekitar 5-10 tahun bermain.

### **3.4 PERMUKIMAN DI KAMPUNG MELAYU**

#### **3.4.1 Gambaran Permukiman RT 004/03 Kelurahan Kampung Melayu**

Permukiman di Kampung Pulo telah ada lebih dari 60 tahun yang lalu. Dilihat dalam lingkup yang lebih luas, wilayah Kampung Melayu sendiri sudah dikenal sebagai suatu daerah permukiman sejak zaman pendudukan Hindia Belanda. Permulaan pendirian permukiman di daerah ini dahulunya memiliki jarak lebih dari 5 m dari tepi kali. Di tahun 1970-an bermunculan penduduk pendatang yang akhirnya menempati wilayah yang lebih dekat dengan tepi kali. Alasan para pendatang membuka lahan dan menghuni daerah tepi sungai adalah karena kepraktisan dalam hal mandi, cuci, kakus (MCK) yang kesemuanya dapat dilakukan bila hunian berada dekat sungai.<sup>37</sup> Hal ini menjadi penyebab penyempitan sungai, khususnya karena pengurukan tanah tepian sungai untuk hunian. Sekarang diketahui lebar kali Ciliwung sekitar 10-15 meter. Kebanyakan

---

<sup>37</sup> Hasil Wawancara salah seorang warga RT 004

penduduk yang mendiami permukiman adalah penduduk asli. Hingga saat ini tercatat sekitar 60% adalah penduduk asli sedangkan sisanya adalah penduduk pendatang yang menetap dan penduduk musiman (tidak memiliki KTP daerah yang dihuni pada saat itu).<sup>38</sup>

RT 004/03 memiliki batas-batas wilayah, sebagai berikut :

Utara : Sungai Ciliwung, Selatan : RT 005/03,

Barat : RT 001/03, Timur : Jl. Jatinegara Barat.

**Tabel 3.3 : Kondisi bangunan di RT 004/03 tahun 2011**

	Jumlah	%
Rumah permanen	10	20
Rumah semi permanen	40	80
Gubuk	-	-

Sumber : Ketua RT 004

**Tabel 3.4 : Peruntukkan bangunan di RT 004/03 tahun 2011**

	Jumlah	%
Bangunan untuk kontrakan	3	6
Bangunan untuk ruko	15	30
Bangunan untuk hunian sendiri	32	64

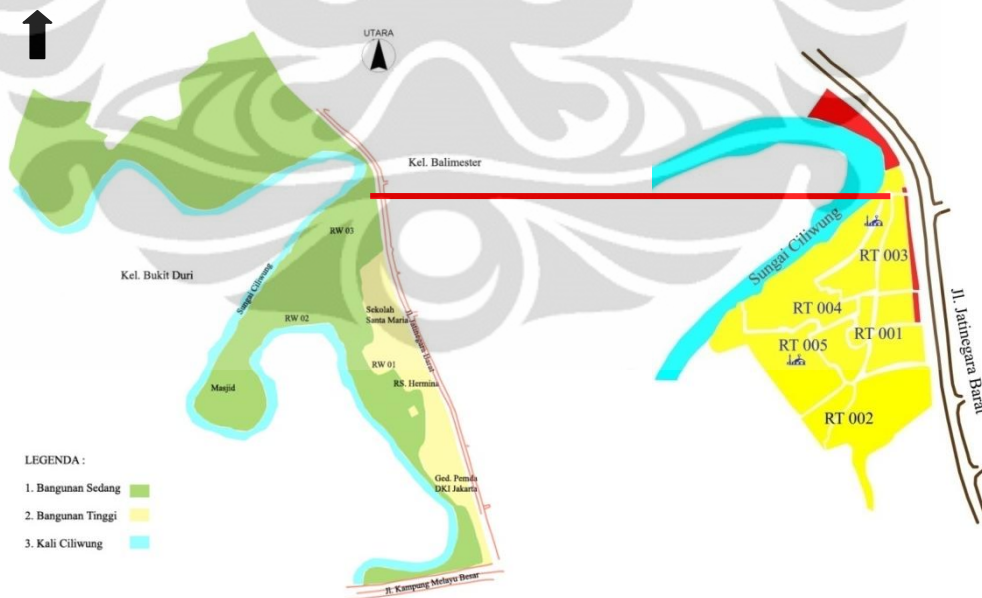
Sumber : Ketua RT 004

Kedua tabel di atas menunjukkan permukiman di RT 004/03 keseluruhannya (selain ruko) adalah hunian semi permanen. Material semi permanen yang digunakan umumnya pada lantai dua rumah penduduk. Jadi, hunian warga dibuat dengan material batu bata pada lantai satu dan pada lantai duanya menggunakan material semi permanen berupa lembaran seng dan balok kayu. Kebanyakan pekerjaan warga RT 004/03 adalah pedagang, penjaga toko, dan buruh/kuli. Beberapa hunian warga ada yang sekaligus digunakan untuk berdagang, dengan

<sup>38</sup> Pak Tata, Ketua RT 004/03

cara membuka warung. Jumlah warga yang tinggal di RT 004/03 terdiri dari 84 KK (warga tetap, diluar dan musiman) dengan jumlah 350 jiwa.

Jalan di RT ini adalah berupa gang-gang (dapat dilewati oleh satu motor), alurnya tidak beraturan dan hanya gang utama saja yang dilakukan perkerasan semen. Gang yang menuju ke arah sungai berupa tanah keras. Jalan berukuran sekitar 0.8 m-2 m. Semua jalan di RT ini, baik yang gang utama maupun gang-gang percabangan kearah sungai tidak dilengkapi dengan lampu jalan. Jalan utama di permukiman RT 004/03 terletak di sebelah timur yakni jalan raya (Jl. Jatinegara Barat). Jalan ini selalu ramai kendaraan dan orang yang menyebrang (terutama siang hari, di hari kerja maupun akhir pekan). Hal ini disebabkan adanya kegiatan ekonomi yang sangat aktif (kegiatan perdagangan di ruko-ruko dan pasar). Sebagian kecil jalan dan saluran air di dalam permukiman dilakukan perkerasan dengan semen. Sarana yang dapat ditemukan di lingkungan RT 004/03 seperti masjid, gereja, musholla, pasar, sekolah, rumah sakit, dan terminal. Kesemuanya dapat diakses dengan mudah karena lokasi permukiman yang strategis.



**Gambar 3.5 : Peta Kelurahan Kampung Melayu**

Sumber : Kelurahan Kampung Melayu  
(telah diolah kembali)

**Gambar 3.6 : Peta wilayah RT 004/03**

**Kelurahan Kampung Melayu**  
Sumber : Survei oleh penulis (2011)



**Tabel 3.5 : Jumlah penduduk dan bangunan di DAS Ciliwung**

No	RW	jumlah penduduk		jumlah bangunan			status tanah	
		kk	jiwa	permanen	semi permanen	gubuk	milik	lain-lain
1	01	38	122	-	35	-	tanah negara	
2	02	241	749	-	232	-	tanah negara	
3	03	291	889	-	283	-	tanah negara	
4	04	40	122	-	39	-	tanah negara	
5	05	33	101	-	32	-	tanah negara	
6	06	30	93	-	30	-	tanah negara	
7	07	209	637	-	206	-	tanah negara	
8	08	128	397	-	126	-	tanah negara	
Jumlah		1010	3110	-	983	-		

Sumber : Kelurahan Kampung Melayu

Tabel 3.5 memperlihatkan jumlah bangunan di DAS Ciliwung masih banyak yang tergolong semi permanen. RW 03 yang merupakan RW dari RT 004 memiliki penduduk dan hunian semi permanen terbanyak. Semua hunian yang berada di DAS adalah semi permanen karena daerah ini berisiko tinggi terkena dampak banjir. Keseluruhan hunian warga dibuat bertingkat dua, difungsikan untuk menyelamatkan diri dan harta benda saat banjir mencapai ketinggian lebih dari 2 m. Status kepemilikan tanah di RT 004/03 adalah tanah milik negara sehingga penduduk dapat dikatakan hanya sebagai pengguna tanah bukan pemilik tanah. Karena statusnya itu, pemerintah dapat sewaktu-waktu mengambil alih tanah dan memberikan ganti rugi bangunan saja. RT 004/03 dan permukiman yang berada di sekitar Daerah Aliran Air Sungai (DAS) sebenarnya tidak boleh dijadikan permukiman penduduk. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 26 tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, lingkungan permukiman tepian sungai harus terletak sekurang-kurangnya 5 (lima) meter sepanjang kaki tanggul sedangkan untuk sungai yang tidak bertanggul, letak permukiman yang dimaksud berada diluar sempadan sungai yang lebarnya ditetapkan oleh pemerintah setempat.

### **3.5 KONDISI SEKITAR PERMUKIMAN MENTENG ATAS**

RT 006/05 berlokasi bersebelahan dengan daerah perkantoran ( Jl HR. Rasuna Said) sehingga beberapa penghuni adalah para pekerja kantoran yang menyewa hunian sementara di daerah itu. Daerah ini juga dekat dengan beberapa kedutaan asing sehingga banyak dijumpai tempat perbelanjaan dan apartemen-apartemen yang ditujukan untuk para ekspatriat dan pekerja kantor. Diketahui ada 3 RW di wilayah Menteng Atas yakni RW 01, 03, 11 yang telah digusur untuk proyek Menara Bakrie. Akibat penggusuran, daerah RT ini dan sekitarnya menjadi lebih dekat dengan area komersil. Hal inilah yang menyebabkan, banyak hunian warga yang disewakan sebagai hunian sementara para pekerja di kawasan tersebut. Jalan raya terdekat dari lokasi adalah Jl. Casablanca yang merupakan jalan utama yang harus dilalui untuk mencapai lokasi dari arah Tebet maupun Tanah Abang. Selanjutnya lokasi dapat dicapai melalui jalan kecil berukuran sekitar 2 meter dimana bagian kanan dan kiri jalan adalah kuburan Menteng Pulo. Lokasi RT 006/05 terletak sekitar 600 meter dari Kelurahan Menteng Atas dan berada di depan Jl. Menteng Atas Barat.



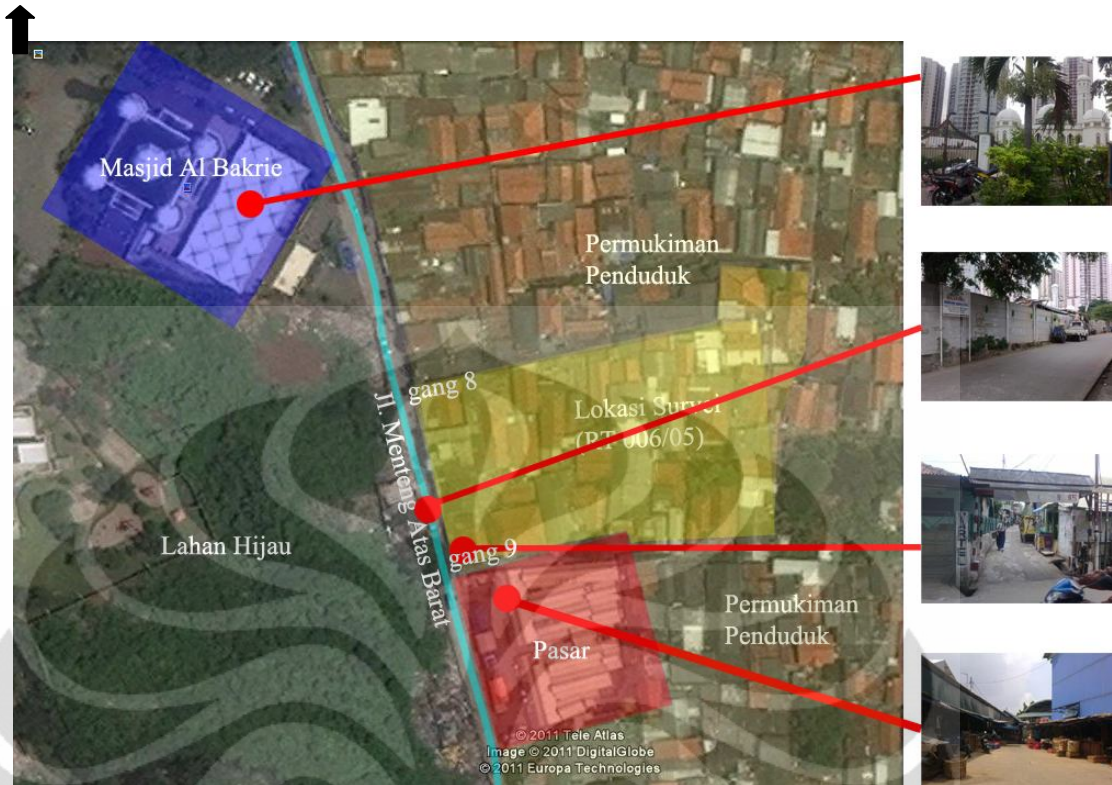
**Gambar 3.7 : Lokasi survei di Menteng Atas beserta lingkungannya**

Sumber : *google earth* (telah diolah kembali)

-  Alur yang dapat dilalui menuju ke lokasi
-  Permukiman di Menteng Atas (RT 006/05)

Keterangan Gambar :

1. Masjid Al Bakrie
2. Kelurahan Menteng Atas
3. Kompleks Apartemen Taman Rasuna
4. Pasar Muria
5. SMAN 79



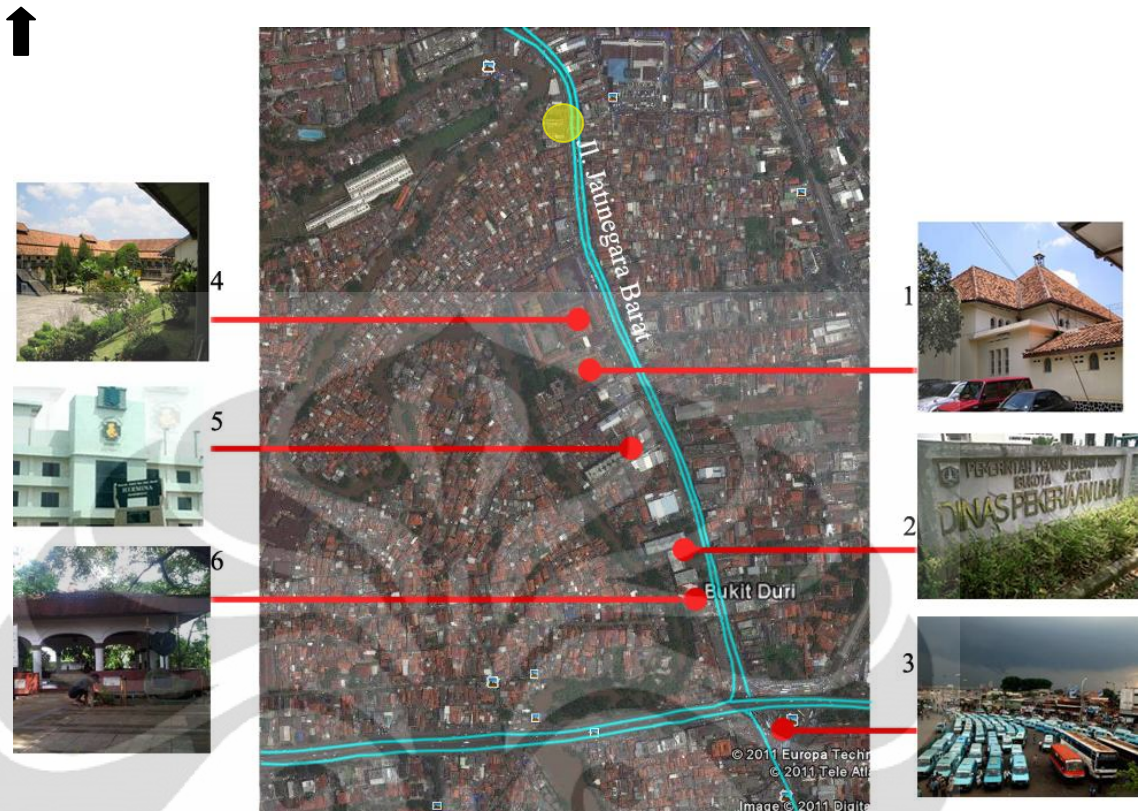
**Gambar 3.8 : Permukiman RT 005/06 beserta lingkungannya**

Sumber : *google earth* (telah diolah kembali)

RT 006 terletak di lingkungan permukiman penduduk, lahan hijau serta sejumlah sarana dan prasarana. Sarana ibadah yang ditemui, yaitu masjid Al Bakrie yang berjarak sekitar 100 m dari RT 006/05. Lahan hijau yang juga terdapat kuburan, terletak bersebrangan dengan RT 006. Pasar Muria (pasar tradisional) dapat ditemukan berada di Jl. Menteng Atas Barat. Letaknya bersebelahan dengan RT 006. Jalan Menteng Atas Barat merupakan jalan lokal (lebar 5 meter), termasuk jalan 2 arah. Jalan ini juga digunakan untuk parkir kendaraan oleh penduduk sekitar. Lokasi survei dibatasi oleh 2 gang, yaitu gang 8 dan gang 9. Tidak ditemui adanya kendaraan angkot yang melewati Jl. Menteng Atas Barat sehingga warga biasanya menggunakan kendaraan sendiri, taksi, bajaj, ataupun ojek untuk menjangkau wilayah luar dari permukiman mereka.



### 3.6 KONDISI SEKITAR PERMUKIMAN KAMPUNG MELAYU

Kampung Melayu, Jatinegara merupakan kawasan sentra perdagangan yang berdiri sekitar tahun 70-an. Di daerah ini banyak ditemui bangunan-bangunan tua dua lantai yang berfungsi sebagai ruko di sepanjang jalan Jatinegara Barat. Perdagangan yang sering ditemui adalah penjualan karpet, alat-alat bangunan, maupun perlengkapan rumah tangga. Kebanyakan pemilik ruko adalah etnis Tionghoa. Selain ruko-ruko yang menggerakkan perekonomian, juga terdapat pasar Jatinegara yang sangat aktif kegiatannya setiap hari. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya truk-truk bongkar muat yang memadati kawasan pasar Jatinegara setiap pagi sekitar pukul 6. Kawasan Jatinegara sangat ramai dengan adanya kegiatan ekonomi tersebut. Karena lokasi yang strategis dan transportasi yang mudah dijangkau (dekat dengan terminal Kampung Melayu), menjadikan daerah ini penuh dengan para pedagang dan pembeli setiap hari tidak terkecuali di hari libur. Sarana ibadah yang tersedia di RT 004 dan sekitarnya adalah masjid, gereja Santa Maria (dibangun pada masa pendudukan Hindia Belanda). Di daerah Jatinegara terdapat beberapa gereja dan sekolah Kristen seperti sekolah Santa Maria Fatima karena banyak penduduk beragama Kristen, terutama para etnis Tionghoa. Sarana kesehatan di sekitar daerah ini adalah RSIA Hermina. Kesemua sarana sangat mudah untuk diakses karena berlokasi di depan jalan raya, jalan Jatinegara Barat.



**Gambar 3.9 : Lokasi survei di Kampung Melayu beserta lingkungannya**

Sumber : *google earth* (telah diolah kembali)

-  Alur yang dapat dilalui menuju ke lokasi
-  Permukiman di Kampung Melayu (RT 004/03)

Keterangan Gambar :

1. Gereja Santa Maria
2. Gedung Dinas Pekerjaan Umum
3. Terminal Kampung Melayu
4. Sekolah Santa Maria Fatima
5. RSIA Hermina
6. Masjid



**Gambar 3.10 : Permukiman RT 004/03 beserta lingkungannya**

Sumber : *google earth* (telah diolah kembali)

RT 004/03 berlokasi di pinggir kali Ciliwung. Daerah ini selalu ramai oleh aktifitas karena berada pada pusat perdagangan di daerah Jatinegara. Karena lokasinya sangat dekat dengan jalan Jatinegara Barat (merupakan jalan utama yang sangat ramai), RT 004 sering terkena polusi udara dan suara setiap hari. Permukiman penduduk di kawasan Kampung Melayu kebanyakan ditemui berdekatan dengan ruko-ruko pinggir jalan. Kebanyakan penduduk yang menghuni daerah sekitar ruko adalah pedagang, penjaga toko, atau pemilik kios di pasar Jatinegara. Kedekatan dalam akses ke tempat kerja mereka menjadikan daerah ini tidak pernah sepi.

### 3.7 DATA PERMUKIMAN RT 006/05 dan RT 004/03

**Tabel 3.6 : Tipe Permukiman di Menteng Atas<sup>39</sup> dan Kampung Melayu<sup>40</sup>**

	Tipe 1 (Menteng Atas)	Tipe 2 (Kampung Melayu)
Lokasi	RT 006/RW 05, Kel. Menteng Atas, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan	RT 004/RW 03, Kel. Kampung Melayu, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur
Umur permukiman	> 50 tahun	> 60 tahun
Tipe penduduk	50% penduduk musiman 50% penduduk tetap	40% penduduk musiman 60% penduduk tetap
Tipe konstruksi permukiman	Penggunaan batu bata pada sebagian besar rumah	Penggunaan batu bata pada sebagian besar rumah (terutama untuk lantai satu hunian)
Jenis material bangunan	Material bangunan bersifat permanen, sedikit sekali yang bersifat semi permanen	Material bangunan bersifat permanen hingga semi permanen. Material semi permanen yang digunakan : seng, lembaran kayu, balok kayu
Kegiatan ekonomi	Pekerjaan penduduk 70% adalah karyawan swasta, sisanya adalah PNS, buruh, dan wiraswasta	Pekerjaan penduduk 70% adalah pedagang, sisanya adalah penjaga toko dan buruh
Kepadatan penduduk	Padat penduduk	Padat penduduk
Jumlah	Untuk RT 006/RW 05 jumlah	Untuk RT 004/RW 03

<sup>39</sup> Permukiman di Menteng Atas dimaksudkan adalah Permukiman RT 006/06 Menteng Atas (Lokasi 1).

<sup>40</sup> Permukiman di Kampung Melayu dimaksudkan adalah Permukiman RT 004/03 Kampung Melayu (Lokasi 2).



penduduk	penduduknya adalah 359 jiwa	jumlah penduduknya adalah 350 jiwa
Aspek hukum	Diperbolehkan untuk dibangun permukiman	Diperbolehkan untuk dibangun permukiman

Sumber : Survei oleh penulis (2011)

**Tabel 3.7 : Bencana alam di Menteng Atas dan Kampung Melayu**

Tahun	Bencana Alam di Menteng Atas	Bencana Alam di Kampung Melayu
1979	Tidak ada catatan	Banjir
1996		Banjir
2002		Banjir
2005		Banjir
2007		Banjir

Sumber : Survei oleh penulis (2011)

Tabel 3.6 dan 3.7 menunjukkan data tipe permukiman dan bencana alam yang pernah terjadi di kedua lokasi. Tipe 1 berlokasi di Menteng Atas terletak di antara bangunan-bangunan besar yang merupakan bangunan apartemen, perkantoran, maupun komersial. Daerahnya merupakan dataran tinggi, sehingga tidak pernah mengalami banjir. Lokasi 1 tidak pernah mengalami kebakaran, walaupun lokasinya tergolong padat bangunan dan jaraknya berdekatan. Tipe 2 yang berlokasi di Kampung Melayu terletak dekat dengan terminal Kampung Melayu, pasar Jatinegara, dan ruko-ruko. Lokasi 2 adalah daerah berdataran rendah dan terletak di DAS yang menjadi penyebab banjir musiman. Apabila banjir besar datang, warga biasanya mengungsi ke Kelurahan Kampung Melayu, sekolah, rumah sakit, atau kantor pemerintah yang berada di jalan Jatinegara Barat.

**Tabel 3.8 : Pelayanan dasar di Menteng Atas dan Kampung Melayu**

Kriteria	Permukiman	
	Menteng Atas	Kp.Melayu
Kondisi Jalan	Keseluruhan jalan sudah dilakukan perkerasan dengan semen dan aspal	Dilakukan perkerasan dengan semen pada jalan-jalan utama saja
Sarana Air Bersih	Cukup memadai, penggunaan air tanah dan	Kurang memadai, air tanah kurang layak untuk

	air dari PAM baik	dikonsumsi. Penggunaan PAM pada beberapa hunian cukup memadai
Kakus	Keseluruhan hunian sudah memiliki <i>septic tank</i> dan pipa pembuangan	Beberapa sudah memiliki <i>septic tank</i> dan pipa pembuangan
Parit Pembuangan Air	Cukup baik mengalirkan limbah rumah tangga	Kurang baik mengalirkan limbah rumah tangga
Sarana Listrik	Memadai tiap harinya	Memadai tiap harinya. Sarana listrik membutuhkan waktu 2-3 hari untuk beroperasi pasca banjir
Pengelolaan Sampah	Memadai. Tidak ditemui tumpukan sampah	Kurang memadai. Ditemui tumpukan sampah di beberapa tempat

Sumber : Survei oleh penulis (2011)

**Tabel 3.9 : Fasilitas pendukung di Menteng Atas dan Kampung Melayu**

Fasilitas	Permukiman	
	Kp. Melayu	Menteng Atas
Rumah Ibadah	Tersedia	Tersedia
Sekolah	Tersedia	Tersedia
Lapangan/Taman	Tidak Tersedia	Tersedia( kurang memadai)
Pasar	Tersedia	Tersedia
Rumah Sakit/Klinik/Posyandu	Tersedia	Tersedia (jaraknya jauh)

Sumber : Survei oleh penulis (2011)

Tabel 3.8 dan 3.9 memuat data pelayanan dasar dan fasilitas pendukung kedua lokasi. Lokasi 1 memiliki pelayanan dasar yang lebih memadai dibandingkan lokasi 2. Pelayanan dasar yang didapatkan oleh tiap lokasi bergantung pada lokasi permukiman itu berada. Secara umum keduanya mendapatkan fasilitas pendukung yang memadai. Kekurangannya adalah tidak ada sarana ruang publik berupa lapangan/taman. Beberapa fasilitas pendukung yang bersifat komersil juga mudah untuk diakses oleh penduduk. Namun kebanyakan penduduk lebih memilih fasilitas pendukung yang terjangkau dari segi ekonomi walaupun jaraknya lebih jauh.

**Tabel 3.10 : Kontribusi terhadap lingkungan di Menteng Atas dan Kampung Melayu**

Kontribusi Terhadap Lingkungan	
Menteng Atas	Kampung Melayu
Kerja bakti bulanan, penghijauan dengan tanaman hias	Kerja bakti bulanan, pernah melakukan penghijauan di daerah pinggir kali

Sumber : Survei oleh penulis (2011)

**Tabel 3.11: Sistem kepemilikan hunian di Menteng Atas dan Kampung Melayu**

	Permukiman	
	Kp. Melayu	Menteng Atas
Sistem sewa/kontrak	40%	50%
Memiliki hunian sendiri	60%	50%

Sumber : Survei oleh penulis (2011)

Tabel 3.10 dan 3.11 menjelaskan kontribusi penduduk terhadap lingkungan dan sistem kepemilikan hunian pada kedua lokasi. Penghijauan di dalam permukiman adalah salah satu cara untuk memperoleh manfaat berupa perlindungan sekaligus menyejukkan yang dirasakan langsung oleh penduduk. Sistem sewa/kontrak adalah pilihan yang diminati oleh sebagian penduduk. Karena kondisi lingkungan di sekitar lokasi 1 berkembang menjadi daerah perkantoran dan komersil, kebanyakan penduduk asli berpindah dan menyewakan hunian untuk karyawan dan pelajar. Melalui pembahasan studi kasus pada permukiman kumuh di kota Jakarta disimpulkan bahwa perbedaan yang ditemukan pada kedua permukiman didasari oleh faktor letak geografis, tipe penduduk, sejarah permukiman, dan perubahan kondisi perkotaan.

## BAB 4

### PEMBAHASAN DAN ANALISIS

#### 4.1 PENDAHULUAN

Bagian ini adalah pembahasan dan analisis pola fisik permukiman kumuh di perkotaan berdasarkan penataan permukiman sehat. Studi kasus yang dipilih di kota Jakarta yaitu Menteng Atas dan Kampung Melayu. Dalam pembahasan teori, terdapat Kepmenkes yang berisi tentang persyaratan kesehatan perumahan dan lingkungan permukiman (lihat di bab 2 hal : 20-21). Poin-poin utamanya adalah nomor 1, 5, dan 7 yang akan didiskusikan karena sesuai dengan topik skripsi.

Perkotaan yang merupakan pusat perekonomian memiliki peran penting bagi negara tersebut. Berbagai isu yang ada di perkotaan salah satunya adalah kepadatan penduduk yang perlu ditangani tidak hanya oleh masyarakat secara mandiri tapi juga pihak lain seperti pemerintah. Selain menguntungkan negara dalam memajukan perekonomian karena meningkatkan sumber daya manusia, kepadatan tinggi di suatu kota juga ikut memunculkan permukiman kumuh yang cenderung kurang sehat. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman khususnya Pasal 50 Ayat (1) berbunyi “(1) Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah”. Lebih lanjut, pengaturan mengenai hunian di Indonesia sebagai tanggapan mengenai permukiman kumuh, Pasal 54 Ayat (1) yang mewajibkan pemerintah dan/atau pemda untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

#### 4.2 PENGARUH LOKASI DAN HUNIAN TERHADAP PERMUKIMAN

Menteng Atas<sup>41</sup> dengan mayoritas penduduknya adalah suku Betawi (pada tahun 1950-an), merupakan permukiman yang terletak di tengah kota Jakarta. Didasarkan dari kondisi lingkungannya, daerah ini adalah kawasan permukiman yang terencana untuk dibangun. Lokasi 1 tergolong cukup aman untuk dijadikan permukiman karena lokasinya jauh dari tempat-tempat yang dapat menimbulkan polusi maupun bahaya bagi penduduk yang menghuni tempat itu. Risiko bahaya yang mungkin terjadi adalah kebakaran karena jarak hunian yang berdekatan dan material hunian yang sebagian besar adalah kayu. Kampung Melayu<sup>42</sup> merupakan kawasan permukiman yang telah berdiri lebih lama dari lokasi 1. Permukiman yang berlokasi di bantaran kali Ciliwung ini menjadi semakin padat karena pertumbuhan secara alami dan migrasi penduduk ke kota. Lokasi 2 terletak di daerah yang berdataran rendah dan DAS sehingga berisiko tinggi terkena banjir. Selain itu juga berisiko terjadi kebakaran karena alasan yang sama.

Menurut UN HABITAT<sup>43</sup>, lokasi 2 dikategorikan sebagai kawasan kumuh karena memenuhi seluruh kriteria, sedangkan lokasi 1 dikategorikan kumuh karena memenuhi kriteria pada poin no 2. Kebanyakan hunian yang terdapat di lokasi 1 bersifat permanen. Sedangkan lokasi 2 kebanyakan huniannya bersifat semi permanen.<sup>44</sup> Bangunan semi permanen lebih banyak pada lokasi 2 karena adanya banjir musiman yang mengakibatkan penduduk memberi ruang tambahan di lantai dua dengan menggunakan material semi permanen sebagai penghematan. Melihat dari kondisi lokasi dan aspek kepemilikan atas tanah dan hunian, lokasi 2 tergolong *squatter area*. Biasanya *squatter area* berada dalam daerah yang berbahaya. Kondisi ini umum ditemui di negara berkembang akibat kepadatan tinggi dalam suatu kota. Sedangkan lokasi 1 tidak dapat digolongkan dalam *squatter area* ataupun *slum area*, walaupun kondisi bangunannya tua. Hal ini

---

<sup>41</sup> Menteng Atas (permukiman RT 006/05) dalam bab ini akan disebut sebagai lokasi 1 untuk bahasan selanjutnya.

<sup>42</sup> Kampung Melayu (permukiman RT 004/03) dalam bab ini akan disebut sebagai lokasi 2 untuk bahasan selanjutnya.

<sup>43</sup> Lihat di bab 2 hal : 6

<sup>44</sup> Lihat di bab 3 hal : 30 dan 33

karena sebagian besar area di dalam permukiman ini mendapatkan sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi yang memadai.<sup>45</sup>

Peruntukkan bangunan di lokasi 1 mengindikasikan permukiman dihuni oleh penduduk tetap dan penduduk musiman yang hampir sebanding banyaknya. Jadi, kebanyakan penduduk di lokasi 1 saat ini bukan penduduk tetap daerah itu. Hal ini yang menyebabkan jumlah jiwa tercatat padat karena banyaknya penduduk musiman yang menghuni RT 006. Sedangkan lokasi 2, masih didominasi oleh penduduk tetap.

Pola di dalam permukiman dipengaruhi oleh perbedaan dari bentuk hunian. Perbedaan ini utamanya didasari oleh material penyusun hunian yang diklasifikasikan ke dalam permanen dan semi permanen. Hunian di lokasi 1 yang menggunakan material permanen berada di bagian terdepan dari pintu masuk permukiman. Sedangkan hunian yang menggunakan material semi permanen terletak tersembunyi dari pintu masuk permukiman. Pada lokasi 2, hunian permanen terletak berada di bagian belakang dari pintu masuk permukiman. Sedangkan hunian semi permanen terletak di bagian tepi DAS Ciliwung. Bagian hunian cenderung lebih kumuh adalah yang menghadap kali. Penyebabnya adalah hunian yang menghadap kali terkena dampak lebih besar ketika banjir daripada hunian yang tidak menghadap kali. Hal ini menjelaskan bahwa terbentuk jenis hunian yang berbeda dalam satu kawasan permukiman yang sama.



**Gambar 4.1 : Hunian di RT 005/06, Menteng Atas (2 gambar dari kiri) dan hunian di RT 004/03, Kampung Melayu (2 gambar dari kanan)**

Sumber : Fotografi oleh penulis (2011)

<sup>45</sup> Lihat di bab 2 hal :7

Berdasarkan tipologi perumahan di lingkungan perkotaan, terdapat beberapa tipe yang mengklasifikasikan perumahan/permukiman dilihat dari sejumlah aspek.<sup>46</sup>Aspek-aspek ini memiliki hubungan dengan letak permukiman dalam kota. Lokasi 1 adalah tipe permukiman sederhana, sehat, hunian yang memiliki IMB, dan aspek kepemilikan rumahnya terbagi hampir sama besar antara kepemilikan hunian pribadi dan sewa. Sedangkan lokasi 2 adalah tipe permukiman sederhana, kurang sehat, hunian yang tidak memiliki IMB, dan kepemilikan hunian pribadi yang mendominasi dalam permukiman.

#### 4.3 PENGARUH SARANA DAN PRASARANA TERHADAP PERMUKIMAN

Terdapat beberapa kriteria dalam hal sarana dan prasarana di permukiman sehat.<sup>47</sup> Tabel 3.9 hal 44 menjelaskan fasilitas pendukung yang tergolong lengkap pada kedua permukiman karena berlokasi di tengah kota. Fasilitas pendukung berupa gereja dan rumah sakit ditemukan di lokasi 2 dalam jarak yang dekat, sedangkan pada lokasi 1 kedua fasilitas tersebut berada dekat dengan permukiman. Lokasi 2 memiliki transportasi umum yang lebih memadai dibandingkan lokasi 1. Kedekatan dengan terminal Kampung Melayu dan jalan raya (Jl. Jatinegara Barat) menyebabkan penduduk di lokasi 2 lebih leluasa untuk menjangkau fasilitas.



**Gambar 4.2 : Tempat anak-anak bermain, RT 005/06 Menteng Atas (kiri), RT 004/03 Kampung Melayu (kanan)**

Sumber : Fotografi oleh penulis (2011)

<sup>46</sup> Lihat di bab 2 hal : 16-17

<sup>47</sup> Lihat di bab 2 hal : 20

Karena tidak adanya ruang publik berupa lapangan/taman, penduduk dewasa di lokasi 1 dan 2 menggunakan teras dan warung depan rumah sebagai tempat berkumpul. Penduduk anak-anak memanfaatkan ruang kecil untuk bermain bersama teman-temannya. Anak-anak di lokasi 1 memanfaatkan lapangan (tempat untuk menjemur pakaian) milik penduduk, sedangkan anak-anak di lokasi 2 memanfaatkan lorong-lorong dan ruang di tepi kali untuk bermain. Fasilitas pendukung kecuali lapangan/taman di kedua lokasi cukup memadai. Hal ini tidak terjadi pada pelayanan dasar, terutama di lokasi 2.<sup>48</sup> Ditemui pelayanan dasar yang masih kurang memadai, yaitu jalan, sarana air bersih, kakus, dan saluran pembuangan air, serta pengelolaan sampah.



**Gambar 4.3 : Kondisi jalan pada permukiman di Menteng Atas ( 2 gambar dari kiri) dan Kampung Melayu ( 2 gambar dari kanan)**

Sumber : Fotografi oleh penulis (2011)

Pelayanan dasar yang didapatkan di lokasi 1 lebih baik daripada di lokasi 2. Lokasi 1 memiliki kondisi jalan berupa gang-gang dengan perkerasan semen. Jalan berukuran sekitar 1.2 m-2 m. Sedangkan lokasi 2 memiliki kondisi jalan berupa gang-gang dengan perkerasan semen dan beberapa bagian jalan masih berupa tanah keras. Jalan berukuran sekitar 0.8 m-2 m. Pola jalan di lokasi 1 cenderung semakin mengecil pada percabangan jalan di dalam permukiman. Lokasi 2 memiliki jalan yang umumnya berukuran serupa. Hanya ditemui perbedaan pada jalan yang menuju kali ukurannya mengecil (hanya cukup dilewati satu orang). Kedua lokasi memiliki kesamaan pola jalan, yaitu ukuran jalan cenderung dipengaruhi oleh intensitas penduduk dalam melintasi jalan

<sup>48</sup> Lihat tabel 3.8 di bab 3 hal :48



tersebut. Jalan-jalan yang jarang dilalui penduduk akan semakin mengecil ukurannya.

Jalan mempengaruhi pergerakan penduduk dan pencahayaan yang didapatkan masing-masing permukiman. Lokasi 1 mempunyai jalan-jalan yang cenderung lebih lebar dibandingkan lokasi 2. Jalan yang berukuran lebih lebar membuat jarak antar hunian lebih luas sehingga pencahayaan di lokasi 1 terlihat lebih memadai. Jalan yang paling sempit di lokasi 2 (berukuran sekitar 0.8 m) seperti lorong gelap bahkan di siang hari.

Pencahayaan juga dipengaruhi oleh tinggi bangunan. Kebanyakan hunian di lokasi 1 ketinggiannya sama sehingga tidak ada yang saling menutupi. Pada lokasi 2, hunian berdekatan dengan ruko-ruko besar maka terlihat hampir keseluruhan hunian penduduk tertutupi oleh cahaya matahari. Selain itu, pola pembentukan lantai dua rumah penduduk yang menjorok ke luar (sebagai tempat menjemur pakaian) juga menjadi penyebab lokasi 2 mendapatkan pencahayaan yang kurang memadai.



**Gambar 4.4 : Pola pembentukan hunian bertingkat di permukiman Kampung Melayu (lantai 2 dibuat menjorok ke luar untuk tempat menjemur pakaian)**

Sumber : Fotografi oleh penulis (2011)

Sebagian besar hunian di lokasi 1 mendapatkan sirkulasi udara yang memadai. Ini karena permukiman tidak tertutupi oleh bangunan besar dalam jarak yang dekat. Sedangkan lokasi 2 kurang mendapatkan sirkulasi udara. Oleh karena itu lokasi 2

lingkungannya terasa lembab hal ini juga dikarenakan letaknya dekat dengan DAS.

Sarana air bersih di lokasi 2 kurang memadai. Air yang berasal dari tanah di lokasi 2 kurang bersih karena berada dekat dengan kali yang tercemar. Walaupun begitu, beberapa penduduk masih menggunakan air tanah untuk keperluan sehari-hari. Selain air tanah, kebanyakan penduduk menggunakan air PAM. Sedangkan di lokasi 2, air tanah ditemui dalam kondisi bersih sehingga hampir keseluruhan penduduk menggunakan air tanah. Pasokan listrik di kedua lokasi memadai sehari-harinya, hanya pada lokasi 2 terjadi pemutusan selama 2-3 hari pasca banjir. Kegiatan penduduk menjadi tidak efektif pada saat banjir maupun beberapa hari pasca banjir.

Dilihat dari sanitasi lingkungan, lokasi 1 lebih memadai daripada lokasi 2. Lokasi 2 ditemui banyak tumpukan sampah dan tidak ada septic tank pada hunian di tepi kali. Pengelolaan sampah tidak berjalan baik di lokasi 2, sehingga terjadi tumpukan sampah di kali, jalan-jalan, dan saluran air di dalam permukiman ini. Akibat tidak adanya *septic tank*, penduduk mengalirkan limbah langsung ke sungai. Perbuatan seperti ini menyebabkan sungai bertambah kotor dan menurunkan sanitasi pada hunian dan lingkungan. Selain itu kegiatan mencuci dan buang air masih sering dilakukan di pinggir kali. Hal ini dimungkinkan karena kepraktisan, kurang tersedianya atau kurang terjangkau harga air bersih.



**Gambar 4.5 : MCK umum (kiri), kondisi tepi sungai Ciliwung di Permukiman Kampung Pulo, terlihat warga sedang mencuci (kanan)**

Sumber : Fotografi oleh penulis (2011)

MCK umum tersedia di lokasi 2 dan tidak pada lokasi 1. Penyebabnya adalah keseluruhan lokasi 1 memiliki MCK pribadi, sedangkan lokasi 2 memiliki MCK umum karena beberapa hunian (terutama hunian sewa) tidak memiliki MCK pribadi. Pada MCK umum di lokasi 2 tidak dilengkapi dengan *septic tank*. Oleh karena itu, sanitasinya juga kurang memadai. Kebersihan MCK umum ini menjadi tanggung jawab bersama pemakai.

#### 4.4 PENGARUH PENGHIJAUAN TERHADAP PERMUKIMAN

Penghijauan adalah salah satu syarat permukiman sehat.<sup>49</sup> Penghijauan merupakan upaya untuk mencegah lingkungan dari kerusakan yang terjadi karena perubahan alam selain juga memberikan dampak yang menyehatkan bagi siapapun. Dalam suatu permukiman sehat, penghijauan dapat berupa ruang-ruang hijau yang disengaja dibuat untuk memberikan keuntungan bagi permukiman tersebut.



Gambar 4.6 : Perletakkan tanaman hias di RT 005/06, Menteng Atas (kiri) dan perletakkan pohon dan tanaman di tepi sungai Ciliwung (kanan)

Sumber : Fotografi oleh penulis (2011)

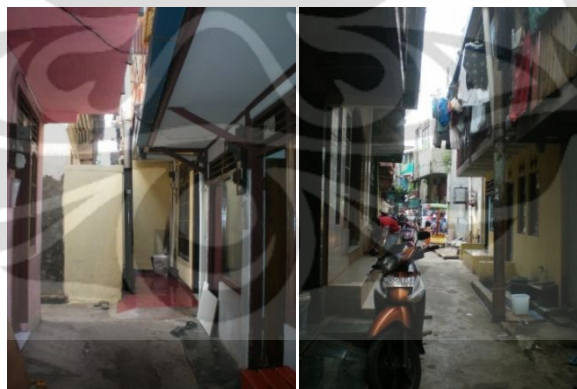
Kedua lokasi memberikan kontribusi positif bagi lingkungan salah satunya dengan cara penghijauan. Lokasi 1 melakukan penghijauan lingkungan berupa penanaman tanaman hias yang diletakkan di tepi jalan dan hunian penduduk. Sedangkan pada lokasi 2, penghijauan dilakukan dengan menanam pohon-pohon pada lahan di tepi kali. Lokasi 1 melakukan kegiatan penghijauan lingkungan juga di dalam hunian mereka karena ditemui rumah-rumah penduduk yang memiliki tanaman hias di

<sup>49</sup> Lihat di bab 2 hal : 21

tanah maupun pot di teras. Sedangkan pada lokasi 2 tidak ditemui hal serupa. Ini dikarenakan lokasi 2 memiliki jalan dan teras hunian penduduk yang kurang memadai untuk diletakkan tanaman. Banjir di lokasi 2 juga menjadi penyebab penduduk di lokasi 2 tidak melakukan penghijauan.

#### 4.5 HUNIAN SEWA DI PERMUKIMAN

Hunian sewa menjadi pilihan sebagian besar penduduk di kedua lokasi.<sup>50</sup> Kebanyakan yang menyewa hunian pada lokasi 1 adalah karyawan atau pelajar, dan pada lokasi 2 adalah pedagang, buruh/kuli. Sistem sewa hunian berupa pembayaran bulanan. Lokasi 1 memiliki hunian sewa/kontrakan berupa ruang-ruang petak (sekitar 3mx4m) yang menyatu dengan hunian pemilik. Ruangan dilengkapi masing-masing dengan kamar mandi. Oleh karena ketersediaan kamar mandi pribadi pada hunian sendiri dan hunian sewa, lingkungan lokasi 1 tidak menyediakan MCK umum. Dalam satu ruang hunian sewa biasanya ditempati 1-4 orang.



**Gambar 4.7 Contoh hunian sewa di Menteng Atas (kiri) dan Kampung Melayu (kanan)**

Sumber : Fotografi oleh penulis (2011)

Sistem sewa hunian di lokasi 2 juga dengan pembayaran bulanan. Hunian yang disewakan adalah ruang-ruang petak (sekitar kisaran 2.5mx2.5m). Karena ukuran ruang kecil maka tidak disediakan kamar mandi di dalamnya. Oleh karena itu,

---

<sup>50</sup> Lihat di bab 3 hal : 46

disediakan MCK umum. Dalam satu ruang hunian sewa biasanya ditempati 3-10 orang. Dilihat dari jumlah penghuni rumah sewa di lokasi 2, keadaannya lebih padat dibandingkan dengan lokasi 1. Seharusnya ruang-ruang tersebut dihuni oleh maksimal 3 orang saja. Kondisi padat penghuni dalam satu ruang menyebabkan setiap penghuni tidak dapat beraktifitas secara leluasa dan lingkungan menjadi cenderung tidak sehat. Penyebab kedua lokasi ini menjadi sangat padat adalah karena jumlah penduduk penyewa hunian yang melebihi kapasitas ruang yang ada.

#### 4.6 TIPE FISIK PERMUKIMAN

Kedua lokasi memiliki pola pembentukan permukiman yang berbeda. Didasarkan pada bab 2 tentang ciri permukiman kumuh, tidak sepenuhnya ditemukan dalam kedua permukiman. Walaupun begitu kedua lokasi tetap memerlukan peningkatan kualitas dari segi fisik. Persyaratan permukiman sehat di Indonesia<sup>51</sup> adalah pedoman untuk meningkatkan lingkungan permukiman menjadi lebih sehat.

**Tabel 4.1 Fisik permukiman RT 005/06, RT 004/03, dan permukiman sehat**

	<b>Tipe 1 Menteng Atas</b>	<b>Tipe 2 Kampung Melayu</b>	<b>Tipe 3 Permukiman Sehat (menurut Kepmenkes)</b>
<b>Kondisi Lokasi</b>	Dekat dengan pasar. Tidak berada dalam daerah berisiko terkena bencana	Dekat dengan pasar. Berada di daerah bantaran kali. Berisiko terkena banjir setiap tahun	Lihat di bab 2 hal : 20
<b>Fasilitas Umum</b>	Fasilitas umum yang tersedia :	Fasilitas umum yang tersedia :	Fasilitas umum yang tersedia :

<sup>51</sup> Lihat di bab 2 hal : 20-21

	fasilitas keagamaan, kesehatan, pendidikan, pasar	fasilitas keagamaan, kesehatan, pendidikan, pasar	fasilitas keagamaan, kesehatan, pendidikan, hiburan
<b>Akses ke Fasilitas Umum</b>	Fasilitas tersedia lengkap dalam radius kurang dari 5 km. Transportasi umum kurang memadai	Fasilitas tersedia lengkap dalam radius kurang dari 5 km. Transportasi umum memadai	Fasilitas umum lengkap dan mudah untuk diakses
<b>Ruang Publik</b>	Ruang publik berupa lapangan ditemukan merupakan bagian dari RW yang berbeda, berjarak 500 m. Sedangkan lapangan kecil ditemukan berada di RT ini.	Tidak ditemui ruang publik. Warga berkumpul di depan warung, anak-anak bermain di sekitar kali	Memiliki ruang publik, taman bermain dengan konstruksi yang aman
<b>Akses ke Permukiman</b>	Terdapat 2 jalur masuk dari jalan utama ke permukiman	Terdapat 1 jalur masuk dari jalan utama ke permukiman	Permukiman dapat diakses oleh siapapun dengan mudah. Akses tidak menyulitkan penduduk maupun petugas apabila terjadi bencana
<b>Jenis Jalan</b>	Jalan berupa gang	Jalan berupa gang	Konstruksi jalan

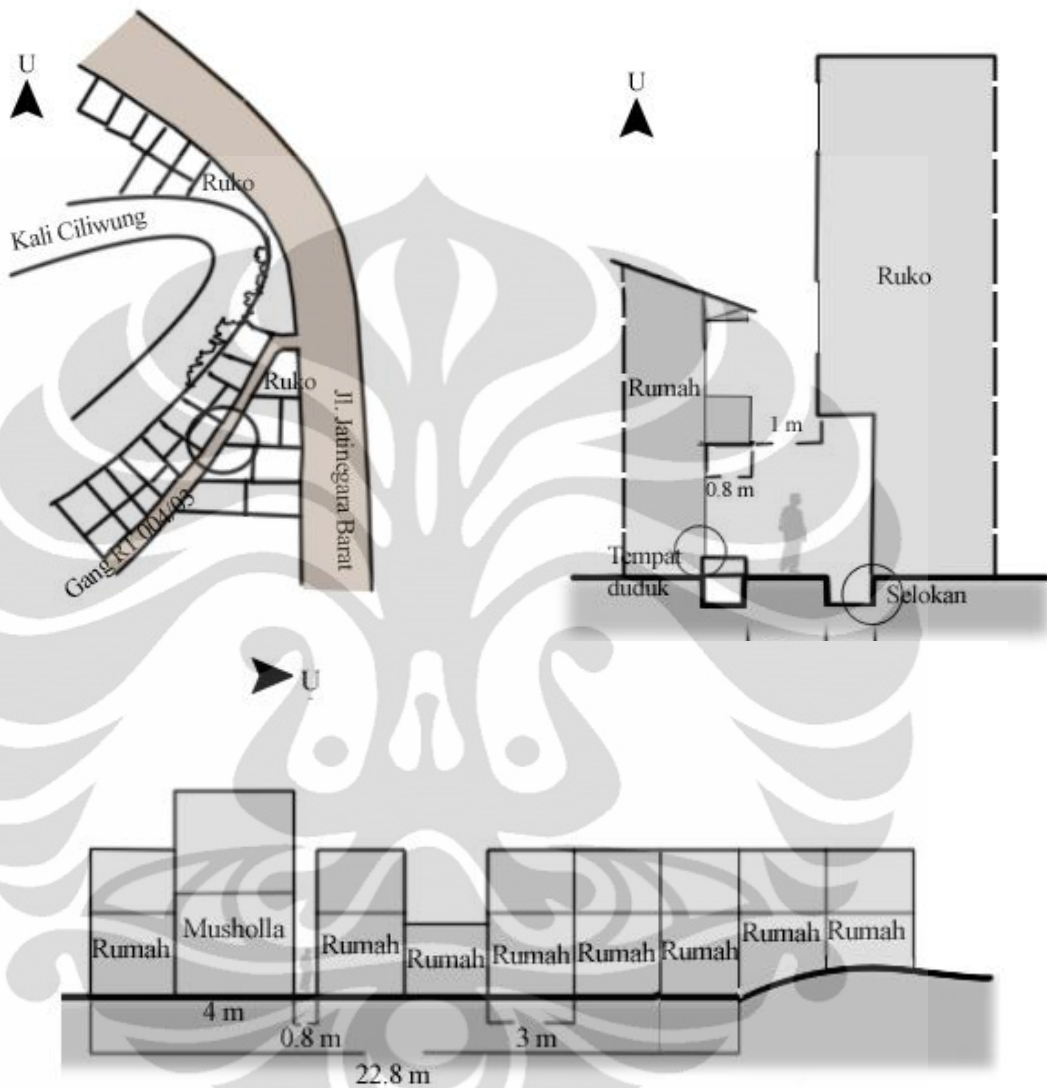
	yang diperkeras dengan semen. Berukuran 1.2m-2m	yang diperkeras dengan semen dan masih ada yang berupa tanah keras. Berukuran 0.8m-2m	tidak mengganggu kesehatan dan dapat dilalui dari dua arah tanpa bersentuhan
<b>Penerangan Jalan</b>	Tidak ada penerangan jalan di permukiman	Tidak ada penerangan jalan di permukiman	Tersedia lampu penerangan jalan yang tidak menyilaukan mata
<b>Sanitasi Lingkungan</b>	Cukup bersih, jarang ditemui sampah atau saluran air yang tidak lancar. Tersedia tempat sampah di luar hunian	Kurang bersih, sering ditemui sampah dan saluran air yang tidak lancar. Tidak tersedia tempat sampah di luar hunian	Sanitasi yang memadai. Saluran air lancar, tidak ditemui tumpukan sampah
<b>Material Penyusun Hunian</b>	Material permanen 84% sisanya semi permanen	Material permanen 20% sisanya semi permanen	Keseluruhan hunian dari material permanen untuk keamanan menghuni
<b>Konstruksi Hunian</b>	Penggunaan batu bata	Penggunaan batu bata	Konstruksi yang aman digunakan untuk mencegah bahaya akibat bencana (gempa bumi, tornado, kebakaran), disesuaikan

			dengan lokasi permukiman
<b>Bentuk Hunian</b>	Penggunaan atap genteng tanah liat, seng. Dinding batu bata plester. Ketinggian bangunan 2.5m-6m	Penggunaan atap genteng tanah liat,seng. Dinding batu bata plester. Ketinggian bangunan 2.5m-8m (lebih banyak di atas 3m)	Penggunaan atap dan dinding yang tidak membahayakan dari segi konstruksi maupun material. Ketinggian bangunan memadai untuk sirkulasi udara dan membuat penghuninya tidak tertekan
<b>Sanitasi Hunian</b>	<i>Septic tank</i> tersedia pada keseluruhan toilet di hunian	Pada toilet hunian maupun umum yang berdekatan langsung dengan kali tidak menggunakan <i>septic tank</i>	<i>Septic tank</i> dengan aturan yang benar, tersedia pada toilet pribadi dan umum
<b>Penghijauan</b>	Tidak ada penanaman pohon. Kontribusi lingkungan adalah berupa penanaman tanaman hias di pot dan tanah di teras rumah	Tidak terlihat adanya penghijauan yang dilakukan penduduk kecuali adanya pohon-pohon di tepi kali	Lihat di bab 2 hal : 21

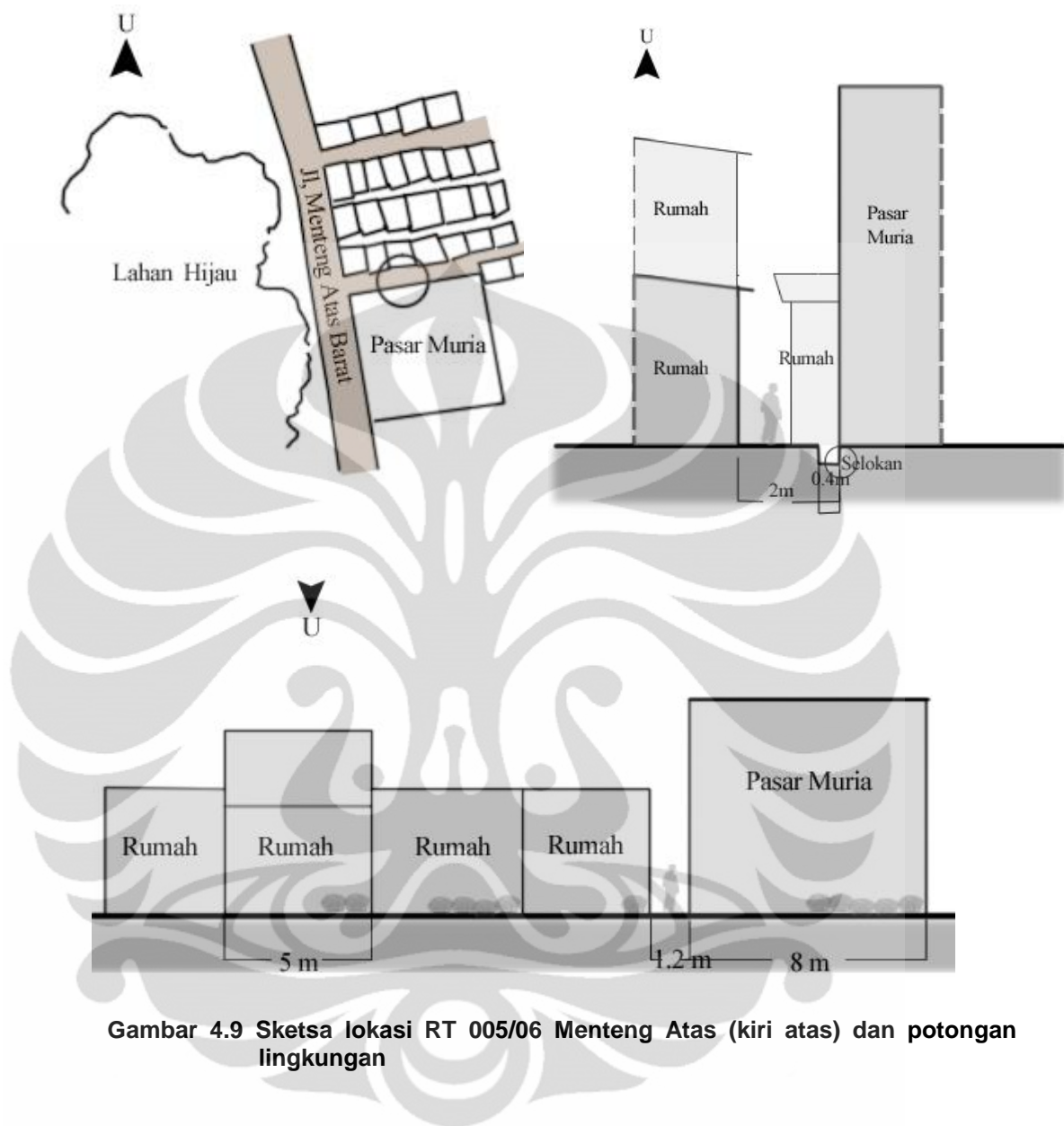
Sumber : Survei oleh penulis (2011)



Gambar di bawah menjelaskan pembahasan dan tabel pada bab ini.



Gambar 4.8 Sketsa lokasi RT 004/03 Kampung Melayu (kiri atas) dan potongan lingkungan



Gambar 4.9 Sketsa lokasi RT 005/06 Menteng Atas (kiri atas) dan potongan lingkungan

Pada daerah Kampung Melayu, terlihat permukiman lokasi 2 yang terletak diantara Kali Ciliwung dan ruko-ruko. Pintu masuk permukiman terletak di depan jalan raya. Di dalam permukiman tersebut, terlihat rumah-rumah penduduk berhadapan dengan ruko-ruko (rata-rata ketinggian ruko lebih dari rumah penduduk). Ketinggian hunian penduduk cenderung sama, hanya bangunan musholla dan ruko yang memiliki ketinggian di atas 6 m. Pada daerah Menteng Atas, terlihat permukiman lokasi 1 yang terletak diantara lahan hijau dan pasar Muria. Pintu masuk permukiman terletak di depan jalan lokal. Keseluruhan bangunan adalah hunian penduduk.

## BAB 5

### PENUTUP

Wilayah permukiman kumuh di kota Jakarta diketahui berdiri pada lahan milik sendiri atau milik negara. Letaknya berada di tengah kota maupun pinggir kota dan berlokasi di tempat-tempat yang terkena polusi, tingkat bahaya yang tinggi, atau bencana alam yang rutin seperti banjir. Daerah tersebut biasanya milik negara dan tidak direncanakan untuk dibangun hunian (*squatter area*/permukiman liar). Permasalahan lingkungan dan risiko dalam permukiman kumuh dapat dilihat dari kondisi fisik permukiman tersebut. Studi teori menjelaskan kekurangan dalam hal ruang, fasilitas, akses sanitasi yang memadai, dan kepemilikan atas tanah dan hunian menyebabkan suatu daerah menjadi kumuh.

Melalui pengamatan, didapatkan hasil bahwa permukiman kumuh berada di dalam lingkungan dengan fasilitas yang mencukupi. Penyebab suatu wilayah menjadi kumuh di kota Jakarta adalah karena kurangnya ruang, akses sanitasi yang tidak memadai, dan tidak adanya kepemilikan atas tanah dan hunian. Karakteristik pola fisik permukiman kumuh di kota Jakarta dapat dilihat dari tiga aspek yaitu lokasi, sarana-prasarana, dan penghijauan. Ketiga aspek ini merupakan beberapa syarat dalam pembentukan lingkungan permukiman sehat. Dari hasil pengamatan, disimpulkan bahwa lokasi permukiman kumuh tidak selalu berada di tempat yang terkena polusi atau tingkat bahaya tinggi.

Pembangunan permukiman tersebut tergolong *legal* namun sifatnya kumuh (*slum area*). Alasan permukiman kumuh tersebut kurang sehat adalah karena faktor dari dalam permukiman itu sendiri. Faktornya antara lain sanitasi, material, konstruksi dan bentuk hunian, kondisi dan penerangan jalan, serta penghijauan dalam permukiman. Pembentukan jalan dan hunian dalam permukiman kumuh cenderung tidak teratur. Hunian dalam permukiman kumuh membentuk ukuran jalan yang berubah-ubah. Hunian sering pula mengambil badan jalan, terutama

jalan-jalan yang jarang dilewati. Jalan masuk permukiman (dapat dilewati oleh 2 orang) menghadap langsung jalan raya/jalan lokal. Karena berada di tengah kota, sarana-prasarana yang disediakan di sekitar lingkungan permukiman kumuh memadai bagi penduduk. Namun, sarana-prasarana di dalam permukiman kumuh sering ditemui kurang memadai terutama yang berlokasi di daerah dengan bencana alam rutin.

Penghijauan pada permukiman kumuh umumnya terkendala oleh lahan. Luas lahan yang tidak mencukupi untuk dilakukan penanaman pohon digantikan dengan kegiatan penanaman tanaman hias di pot maupun tanah di teras rumah. Permukiman kumuh yang tidak memiliki kondisi stabil karena menghadapi permasalahan lingkungan atau risiko yang rutin biasanya tidak mengutamakan penghijauan sebagai bagian dari pembentukan lingkungan permukiman sehat. Padahal penghijauan dapat memberikan perlindungan alam, kesejukan lingkungan, dan mengurangi kepadatan dalam permukiman tersebut. Pola fisik permukiman kumuh di kota Jakarta antara permukiman di Menteng Atas dan Kampung Melayu dilihat dari penjabaran ketiga aspek di atas menjadi beberapa bagian antara lain : kondisi lokasi, ketersediaan fasilitas umum, akses ke fasilitas umum, ruang publik, akses ke permukiman, jenis jalan, penerangan jalan, sanitasi lingkungan, material penyusun hunian, bentuk hunian, sanitasi hunian, dan penghijauan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

American Public Health Association. (1960). *Basic Principle of Healthful Housing*. New York.

Bath, V and Rybczynski, W. (1984). *Time-Saver Standards for Urban Design*. Montreal: Mc Graw-Hill.

C.A, Doxiadis. (1977) *Ecology and Ekistic*. Australia : University of Queensland Press.

Correa, Charles. (2000). *Housing and Urbanisation*. New York : Thames and Hudson Ltd.

Drakakis-Smith, D. (1980). *Urbanisation, Housing and the Development Process*. London : Croom Helm.

Leupen, Bernard. (1997). *Design and Analysis*. Netherland : 010 Publishers.

Main, Hamish and Williams, Wyn, Stephen. (1994). *Environment and Housing in Third World Cities*. England : John Wiley and Sons Ltd.

Sanropie D. (1992). *Pedoman Bidang Studi Perencanaan Penyehatan Lingkungan Pemukiman*. Jakarta : Departemen Kesehatan R.I.

Sulistijowati (1991). *Tipologi Arsitektur Pada Rumah Kolonial Surabaya (Studi Kasus: Perumahan Plampitan dan sekitarnya)*. Laporan Penelitian. Surabaya: Fakultas Teknik dan Perencanaan ITS.

Suparlan, Supardi. (1995). *Kemiskinan di Perkotaan*. Sinar Harapan dan Yayasan Obor, Jakarta.

UN-Habitat. (1987). *Global Report on Human Settlements 1986*. Oxford : Oxford University Press.

UN-Habitat. (2003). *The UN-Habitat Strategic Vision*. Nairobi, Kenya.

UN-Habitat. (1982). *Survey of Slums and Squatter Settlements*. Dublin: Tycooly International Publishing Ltd.

*United Nations Human Settlements Programme and United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific*. (2008). *Quick Guides For Policy Makers 6, Community-Based Organizations: The poor as agents of development*. Thailand : United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP).

*United Nations Human Settlements Programme and United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific*. (2008). *Quick Guides For Policy*

*Makers 7, Rental Housing : A much neglected housing option for the poor.* Thailand : United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP).

*United Nations Human Settlements Programme. (2003). The Challenge of Slums : global report on human settlements.* London : Earthscan Publications Ltd.

### **Journal**

Keman, Soedjadi. (2005). *Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman.* Vol. 2, No 1 : 29-42.

Sulistiyani, Ambar Teguh. (2002). *Problema & Kebijakan Perumahan di Perkotaan.* Vol. 5, No 3 : 327-339.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Republik Indonesia. (2011). *Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.* Tambahan Lembaran Negara RI No 5188 Sekretariat Negara. Jakarta.

Republik Indonesia. (2002). *(Kepmenkes) No. 829/Menkes/SK/VII/1999 tentang Persyaratan Kesehatan Perumahan.* Jakarta : Departemen Kesehatan R.I.

Republik Indonesia. (2008). *Undang-Undang No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.* Jakarta.

### **Artikel Koran dan Internet**

<http://www.unhabitat.org/>.

<http://kemenpera.go.id>.

<http://bappenas.go.id>.

<http://www.who.org>.

<http://www.ristek.go.id/index.php?module=News%20News&id=8500>.

Media Indonesia. 4 Maret, 2011. *Penduduk Miskin DKI Jakarta.*