

**RINGKASAN EKSEKUTIF**  
**KAJIAN PENATAAN RUMAH KUMUH DI KOTA BANDUNG**  
(Kantor Litbang dengan PT. Mapalus Menggala Engineering)  
Tahun 2004

**A. Latar belakang**

Pemukiman kumuh merupakan masalah yang dihadapi oleh hampir semua kota-kota besar di Indonesia bahkan kota-kota besar di negara berkembang lainnya. Telaah tentang permukiman kumuh (slum), pada umumnya mencakup tiga segi, pertama kondisi fisiknya, kedua kondisi sosial ekonomi budaya komunitas yang bermukim di permukiman tersebut, dan ketiga dampak oleh kedua kondisi tersebut. Kondisi fisik tersebut antara lain tampak dari kondisi bangunannya yang sangat rapat dengan kualitas konstruksi rendah, jaringan jalan tidak berpola dan tidak diperkeras, sanitasi umum dan drainase tidak berfungsi serta sampah belum dikelola dengan baik.

Kondisi sosial ekonomi masyarakat yang berada di kawasan permukiman kumuh antara lain mencakup tingkat pendapatan rendah, norma sosial yang longgar, budaya kemiskinan yang mewarnai kehidupannya yang antara lain tampak dari sikap dan perilaku yang apatis. Kondisi tersebut sering juga mengakibatkan kondisi kesehatan yang buruk, sumber pencemaran, sumber penyebaran penyakit dan perilaku menyimpang, yang berdampak pada kehidupan kota keseluruhannya. Oleh karena itu kawasan permukiman kumuh dianggap sebagai penyakit kota yang harus diatasi.

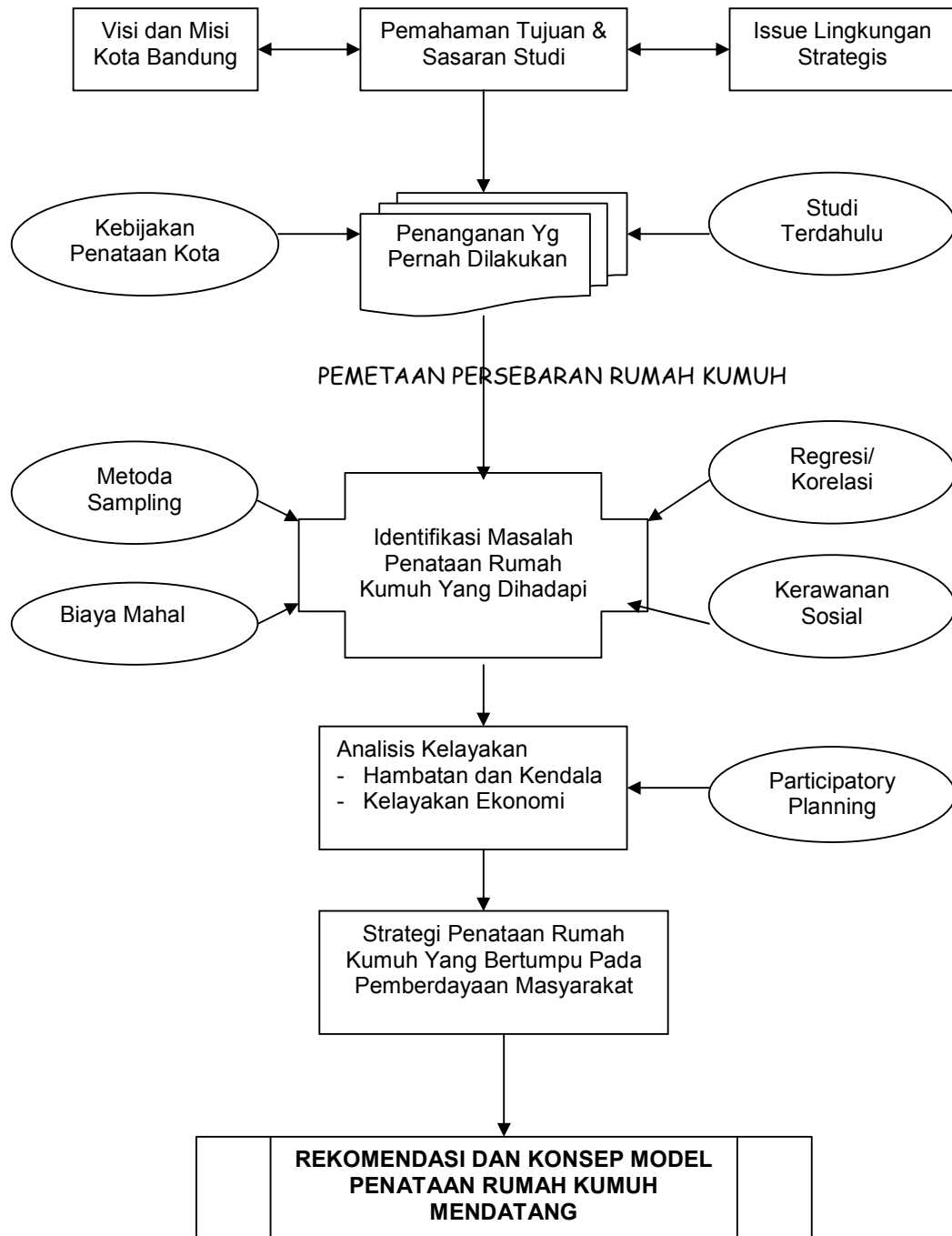
Pertumbuhan penduduk merupakan faktor utama yang mendorong pertumbuhan permukiman, sedang kondisi sosial ekonomi masyarakat dan kemampuan pengelola kota akan menentukan kualitas permukiman yang terwujud. Permukiman kumuh adalah produk pertumbuhan penduduk kemiskinan dan kurangnya pemerintah dalam mengendalikan pertumbuhan dan menyediakan pelayanan kota yang memadai.

Pemerintah Kota Bandung telah melakukan berbagai langkah terhadap permukiman kumuh, antara lain dengan Program Perbaikan Kampung (KIP), yang telah dilakukan sejak tahun 1978. Juga ada yang ditata dan dibangun kembali menjadi rumah susun seperti yang telah dilakukan terhadap permukiman kumuh di industri dalam. Ada pula yang dirangsang agar masyarakat memperbaikinya sendiri seperti misalnya yang dilakukan dengan program bantuan aspal, tetapi juga ada yang cenderung dibiarkan. Selain itu dalam rangka proyek penataan Permukiman Kumuh di Bandung 1998 telah dilakukan kajian untuk mengklasifikasi kampung kumuh di Kota Bandung.

Sebaran lokasi kawasan kumuh di Kota Bandung pada tahun 2000 menunjukkan bahwa hampir di setiap kelurahan terdapat kawasan permukiman kumuh, baik yang berstatus kampung kota maupun permukiman liar. Berdasarkan penelitian yang dilakukan BKKBN kota Bandung, sejak krisis moneter tahun 1997 yang selanjutnya menjadi krisis ekonomi di Kota Bandung telah menyebabkan peningkatan jumlah keluarga pra-sejahtera, yaitu dari 5.558 KK pada bulan Agustus 1998 menjadi 9967 KK pada bulan September pada tahun yang sama.

Menurut data kawasan kumuh di Kota Bandung yang telah dikeluarkan oleh Puslitbang Permukiman, Dep Kimpraswil, terlihat bahwa hampir di setiap kecamatan terdapat kawasan kumuh, berdasarkan proporsi dan komposisi jumlah keluarga dalam peringkat pra sejahtera di wilayah kota Bandung, peringkat tertinggi adalah Kecamatan Cicadas (27%) kemudian disusul Kecamatan Regol (25%) dan Kecamatan Bandung Kulon (15%). Kalau melihat sebaran kawasan kumuh di Kota Bandung mulai menampilkan perambahan dipinggiran kota, hal ini dapat dimaklumi karena kecamatan-kecamatan di Bandung lama sudah sangat jenuh. Kecamatan yang meningkat kekumuhan adalah kawasan baru yang dibangun oleh pengembang seperti Rancasari, Batununggal, dan Margacinta.

Kerangka Pemikiran  
Kajian Penataan Rumah Kumuh di Kota Bandung



## **B. Perumusan Masalah**

Identifikasi permasalahan kawasan kumuh secara eksplisit telah meningkatkan kompleksitas permasalahan Kota Bandung diantaranya meliputi :

1. Pertumbuhan kepadatan penduduk yang makin tinggi dapat menyebabkan kondisi fisik yang semakin menurun, sedangkan kemampuan masyarakat untuk memperbaiki kualitas lingkungan bila terjadi kerusakan adalah kecil sekali.
2. Status lahan yang digunakan bangunan perumahan merupakan lahan Pemerintah Kota Bandung dan akan dikembangkan oleh pihak pemerintah kearah penggunaan lahan yang lebih efisien.
3. Keadaan sosial ekonomi yang relatif rendah diduga merupakan penyebab timbulnya berbagai macam penyakit sosial yang berkembang di masyarakat.
4. Kecilnya pengawasan dari aparat pemerintah dalam hal menangani lingkungan permukiman kumuh yang sesuai dengan kondisi dan perubahan kota.

## **C. Maksud dan Tujuan**

Tujuan kajian ini adalah untuk menghasilkan rumusan kebijakan yang diharapkan dapat menjadi landasan penanganan kawasan permukiman rumah kumuh di Kota Bandung, untuk mewujudkan Kota Bandung sebagai kota yang nyaman dan layak untuk hidup (*Livable*).

Secara teknis tujuan kajian penataan rumah kumuh ini adalah sebagai berikut :

1. Memperoleh gambaran terstruktur tentang lahirnya rumah kumuh dan keberadaan kampung kota (Ghetto) di Kota Bandung.
2. Mengetahui persebaran rumah kumuh/kampung kota secara keruangan di kota Bandung.
3. Untuk mengetahui permasalahan keberadaan rumah kumuh.
4. Diperolehnya rekomendasi dan model penataan rumah kumuh mendatang di Kota Bandung.

Manfaat yang diharapkan dari kajian Penataan Rumah Kumuh di Kota Bandung ini adalah :

1. Bagi pemerintah Kota Bandung diharapkan hasil studi ini dapat merupakan masukan didalam menentukan kebijakan perkotaan, terutama dalam rangka mengatasi masalah penanganan dan penataan rumah kumuh, yang semakin meningkat jumlahnya, karena bila dibiarkan akan menambah permasalahan kota, sedangkan bagaimana cara pemecahan yang paling baik dan bijaksana sangat sulit dilakukan, karena ini menyangkut kelangsungan hidup masyarakat bawah, kerawanan sosial, dan tentunya memerlukan biaya yang sangat mahal.
2. Bagi masyarakat diharapkan akan tercipta suatu tempat bermukim yang bersih, sehat, teratur dan menciptakan suatu kelangsungan hidup yang aman, hijau dan bermartabat sesuai dengan visi Kota Bandung.

## **D. Ruang lingkup**

Ruang lingkup pekerjaan dari Kajian Penataan Rumah di Kota Bandung akan meliputi item-item sebagai berikut :

- ❖ Mengidentifikasi secara terstruktur lahirnya kampung kota/rumah kumuh di kota Bandung, kondisi sosial ekonomi masyarakatnya, serta upaya penanganan yang pernah dilakukan.
- ❖ Mengidentifikasi tentang pengertian rumah kumuh, serta mendelineasi kawasan-kawasan mana yang dikategorikan rumah kumuh.
- ❖ Survei dilakukan untuk memperoleh data primer dan sekunder tentang lingkungan kawasan rumah kumuh di Kota Bandung yang meliputi survei lapangan dan instansional.
- ❖ Melakukan pemetaan persebaran kampung kota/rumah kumuh di Kota Bandung.
- ❖ Melakukan analisis kendala dan hambatan dalam melakukan penataan rumah kumuh selama ini.

- ❖ Menyusun rekomendasi dan saran konsep penataan rumah kumuh Kota Bandung dimasa mendatang secara bertahap.

## **E. Metodologi**

Metode pendekatan studi yang akan digunakan dalam studi ini melalui beberapa tahapan sebagai berikut :

### **1. Studi Kepustakaan :**

Untuk mempelajari parameter-parameter dari suatu lingkungan permukiman sebagai faktor-faktor penentu dalam upaya penangan lingkungan permukiman kumuh yang menjadi tujuan studi serta melakukan tinjauan terhadap kebijaksanaan-kebijaksanaan yang berkaitan dengan materi studi.

### **2. Survei lapangan**

Dilakukan untuk memperoleh data primer dan sekunder tentang keadaan lingkungan kawasan kumuh di daerah studi, melalui wawancara awal, survei visual dengan menggunakan foto untuk memperoleh gambaran keadaan lingkungan dan kegiatan penghuni di lingkungan kawaskumuh tersebut, kuesioner yang dilakukan untuk mendapatkan gambaran secara lengkap dan detail tentang daerah studi.

### **3. Survei Instansional**

Survei instansional dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder dari instansi yang terkait.

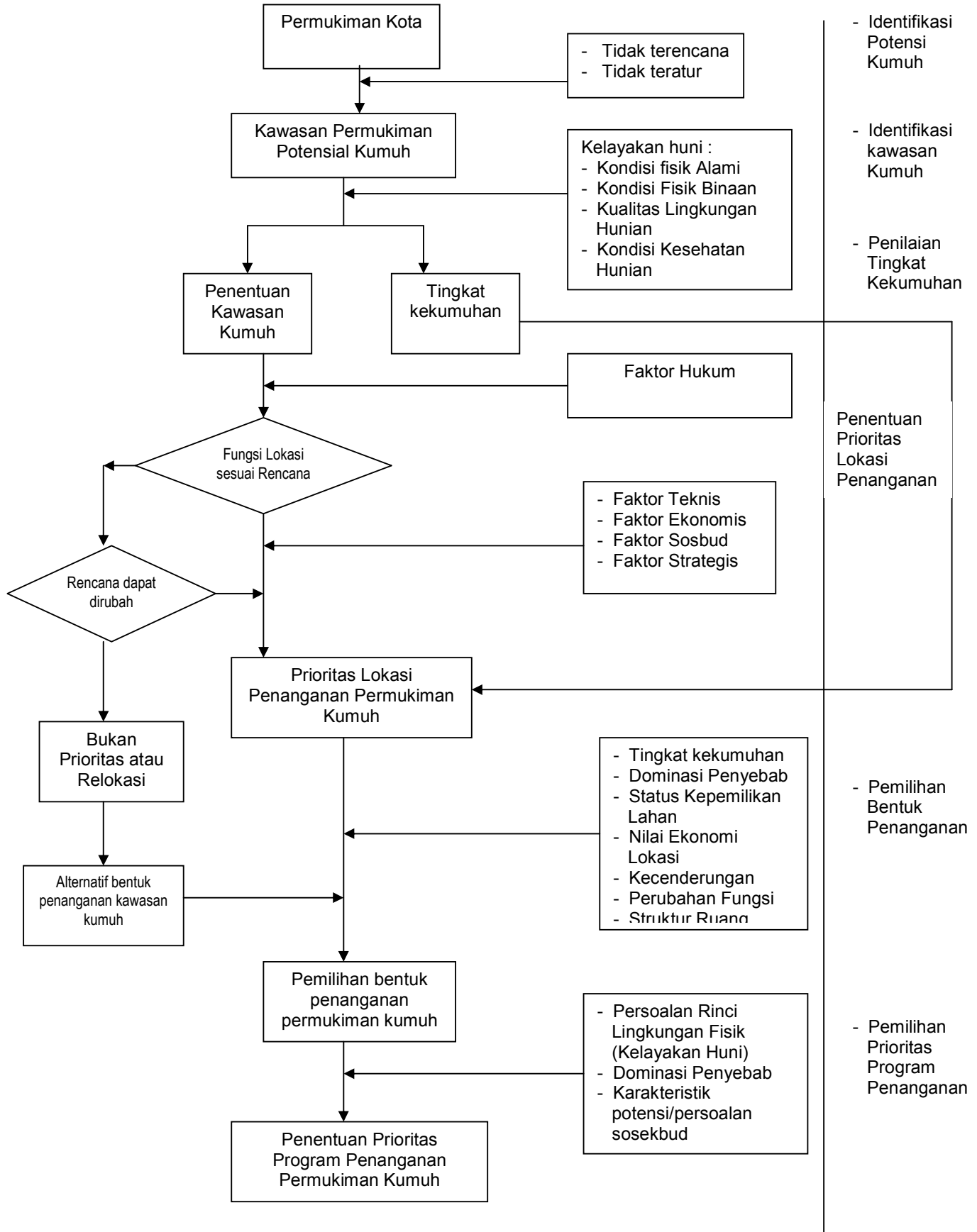
### **4. Data dan analisis**

Data yang diperoleh dari hasil studi literatur lapangan dan observasi instansional setelah diidentifikasi kemudian dianalisis sesuai dengan parameter yang telah ditentukan.

Metode yang digunakan adalah :

- Untuk data dipergunakan Metoda AHP (Analisis Hirarki Proses), untuk menentukan pembobotan dan prioritas dari setiap kawasan maupun program strategis yang harus dilakukan pada saat menangani kawasan kumuh.
- Untuk aspek keterhubungan dan permodelan dipergunakan statistik deskriptif (korelasi, frekuensi) dan parametrik (anova).

## Alur Metode Pendekatan



## **F. Kesimpulan**

Dari berbagai program penanganan permukiman kumuh yang telah dilaksanakan di Bandung sejak awal tahun delapan puluhan tersebut, memperjelas apa yang telah disampaikan, yaitu bahwa hanya dua faktor yang bisa diatasi yaitu konstruksi jalan dan persampahan. Hal ini diperkirakan penanganan permukiman kumuh adalah program pemerintah tingkat nasional (topdown). Pemerintah kota hanya sebagai pelaksana, atau paling jauh menanggapi prakarsa pemerintah nasional. Begitu pun warga tidak partisipatif dilibatkan, sehingga keberlangsungan program tidak terjadi.

## **G. Saran**

Permasalahan yang terjadi di lapangan ternyata cukup kompleks. Banyak hal-hal yang mempengaruhi timbul dan prosesnya kawasan menjadi suatu permukiman kumuh dengan berbagai macam karakteristik persoalan. Berbagai usaha telah dilakukan pemerintah dalam menangani hal ini namun masih banyak kita jumpai kawasan-kawasan kumuh seperti ini di Kota Bandung sekarang ini.

### **1. Aspek Lokasi.**

Melihat kondisi permukiman kumuh yang ada suatu tempat akan berbeda pula karakteristik permasalahannya dengan di tempat lainnya. Ini dapat disebabkan oleh banyak hal yang cukup kompleks. Dari hasil kajian yang telah ada sebelumnya, beberapa karakter non fisik yang muncul pada kawasan permukiman kumuh ini antara lain adalah bahwa suatu lokasi tersebut berada pada tanah milik atau tanah negara, adanya kesesuaian atau ketidaksesuaian terhadap rencana tata ruang yang telah ditetapkan, nilai strategis lahan yang dilihat secara ekonomis, dan juga adanya kerawanan terhadap kemiskinan.

### **2. Aspek Bangunan.**

Penataan pembangunan permukiman di Kota Bandung

- Penyediaan rumah murah bagi kaum urban. Salah satu alternatifnya adalah Rumah Susun (Rusun) yang dalam hal ini bisa disediakan oleh Pemerintah Kota Bandung dan swasta. Untuk swasta perlu adanya pemberlakuan insentif dan disinsentif.
- Penyediaan Rumah Murah di pinggir kota yang memungkinkan penghuni dapat memanfaatkan transportasi massal yang ada (adanya insentif dan disinsentif bagi pengembang swasta).
- Menyiapkan hidran air dan MCK yang memadai sehingga dapat dimanfaatkan untuk keamanan lingkungan. Dengan padatnya bangunan, resiko kebakaran

sangat tinggi maka akan sulit pemadaman kebakaran untuk menjangkau kawasan kumuh ini, sehingga perlu sumber air yang siap dimanfaatkan setiap saat.

- Pemberlakuan peraturan secara lebih ketat pada daerah yang sudah dilakukan perencanaan tata ruangnya. Adanya upaya penegakan hukum dan instrumen pengendalian pembangunan.

### **3. Aspek Ekonomi.**

Memberikan pelatihan kepada masyarakat yang memang ingin meningkatkan pekerjaan sambilan. Dengan meningkatnya ekonomi maka dengan sendirinya mereka mampu meningkatkan kualitas lingkungan tempat tinggalnya.

Lapangan pekerjaan yang dapat dikaitkan dengan kondisi kualitas lingkungan adalah aspek pariwisata. Komponen-komponen pariwisata adalah seperti arung jeram sepanjang sungai Cikapundung, tour kota, dan yang berhubungan dengan sungai tersebut.

Untuk mendukung pariwisata itu tentu sungai Cikapundung harus bersih dari sampah dan kotoran-kotoran rumah tangga. Untuk itu maka harus melibatkan rumah tangga yang ada sekitar sungai.