

**ARAHAN PENANGANAN
KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH
DI KECAMATAN CICENDO KOTA BANDUNG**
*Guidelines for Handling Slum Residential Areas in Cicendo District,
Bandung City*

**Shinta Kusumawati¹, Devika Nadilla Susanto²,
Achmad Saeful Fasa³, Ina Revayanti⁴**
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik,
Perencanaan, dan Arsitektur Universitas Winaya Mukti
Email: ¹shintaarsayudha@gmail.com, ²devikanadila345@gmail.com,
³fasayu7@gmail.com, ⁴revayanti79@gmail.com

Abstrak

Kecamatan Cicendo merupakan wilayah strategis di Kota Bandung yang masih menghadapi permasalahan permukiman kumuh. Berdasarkan SK Walikota Bandung No. 648/Kep.1227-DPKP3/2020, beberapa kelurahan seperti Pajajaran, Arjuna, Husein Sastranegara, Pasirkaliki, dan Sukaraja ditetapkan sebagai kawasan permukiman kumuh. Permasalahan terbagi dalam aspek fisik, sosial, dan administratif. Secara fisik, kawasan ditandai oleh kepadatan hunian tinggi, bangunan tidak layak huni, serta keterbatasan, sanitasi, dan proteksi kebakaran, dari sisi sosial, terdapat kebakaran yang mengancam keselamatan warga. Secara administratif, variasi status kepemilikan lahan menjadi hambatan dalam penataan kawasan. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi tingkat kekumuhan, menganalisis faktor penyebab, serta merumuskan arahan penanganan kawasan kumuh. Metode yang digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif dan deskriptif dengan pendekatan data primer (observasi lapangan) dan data sekunder (studi literatur dan dokumen kebijakan). Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar rw tergolong kumuh ringan atau tidak kumuh, dengan permasalahan utama pada infrastruktur dasar, sanitasi, dan pengelolaan lingkungan. Arahan penanganan difokuskan pada peningkatan infrastruktur dasar, penataan bangunan, serta strategi pemugaran, peremajaan, dan pemukiman kembali. Penanganan kawasan kumuh di Kecamatan Cicendo harus dilakukan secara terpadu, berkelanjutan, dan melibatkan partisipasi aktif masyarakat untuk menciptakan permukiman yang layak dan sehat.

Kata kunci: *Permukiman Kumuh, Kecamatan Cicendo, Pemugaran, Peremajaan, Permukiman Kembali.*

Abstract

Cicendo District is a strategic area in Bandung City that still faces issues related to slum settlements. Based on the Mayor of Bandung's Decree No. 648/Kep.1227-DPKP3/2020, several urban villages such as Pajajaran, Arjuna, Husein Sastranegara, Pasirkaliki, and Sukaraja have been designated as priority areas for intervention. The problems are categorized into physical, social, and administrative aspects. Physically, the area is characterized by high residential density, substandard housing, as well as limited

sanitation and fire protection. Socially, there are fire hazards that threaten residents' safety. Administratively, variations in land ownership status pose obstacles to area management. This study aims to identify the level of slum conditions, analyze the causative factors, and formulate guidelines for handling slum areas. The methods used include quantitative descriptive analysis and qualitative descriptive analysis, utilizing primary data (field observations) and secondary data (literature review and policy documents). The research results indicate that most neighborhood units (RWs) fall under light slum or non-slum categories, with main issues centered on basic infrastructure, sanitation, and environmental management. The handling guidelines focus on improving basic infrastructure, building arrangement, and strategies for renovation, revitalization, and resettlement. Addressing slum areas in Cicendo must be conducted in an integrated, sustainable manner and involve active community participation to create decent and healthy settlements.

Keywords: *Slum Settlement, Cicendo District, Renovation, Revitalization*

1. PENDAHULUAN

Kota Bandung sebagai ibu kota Provinsi Jawa Barat merupakan kota metropolitan dengan pertumbuhan penduduk dan pembangunan yang pesat, namun diiringi permasalahan serius berupa munculnya kawasan permukiman kumuh. Berdasarkan SK Wali Kota Bandung Nomor 648/Kep.1227-DPKP3/2020, tercatat 251 RW di 63 kelurahan masuk kategori kumuh dengan luas $\pm 491,95$ hektare. Tingginya urbanisasi mendorong kebutuhan hunian, namun keterbatasan lahan dan fasilitas memicu tumbuhnya permukiman tidak layak. Kawasan kumuh ditandai oleh kepadatan bangunan tinggi, kualitas rumah yang buruk, keterbatasan prasarana dasar seperti air bersih, sanitasi, drainase, serta risiko banjir, kebakaran, dan penyakit menular. Lokasi studi yang dipilih berdasarkan SK Walikota Bandung adalah Kecamatan Cicendo Kota Bandung. Kecamatan Cicendo dengan total luas kumuh 65,5245 ha Hektar yang terdiri dari 5 Kelurahan (Kelurahan Sukaraja, Kelurahan Pasirkaliki, Kelurahan Arjuna, Kelurahan Husein Ssastranegara dan Kelurahan Pajajaran), Serta berdasarkan Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa hamparan Luasan kumuh di bawah 10 hektare menjadi tanggung jawab kabupaten/kota, luasan 10-15 hektare menjadi tanggung jawab provinsi, dan luasan di atas 15 hektare menjadi tanggung jawab pusat. Kelurahan yang menjadi lokasi penelitian luas yang dibawah 10 Ha berada di Kelurahan Pasirkaliki, Kelurahan Arjuna, Kelurahan Husein Sastranegara, kecuali Kelurahan Sukaraja dan Kelurahan Pajajaran karena memiliki luas kumuh diatas 15 ha menjadi tanggung jawab pusat. Maka Peneliti meneliti 3 kelurahan yang menjadi tanggung jawab kabupaten/kota yaitu Kelurahan Pasirkaliki, Kelurahan Arjuna dan Kelurahan Husein Sastranegara. Populasi penduduk sangat mempengaruhi terhadap daya dukung lahan permukiman, dimana semakin meningkat populasi penduduk maka semakin meningkat pula kebutuhan akan lahan permukiman sedangkan sifat lahan sendiri terbatas¹. Kecamatan Cicendo, meskipun strategis, masih memiliki kawasan kumuh, seperti di RW 003 Kelurahan Sukaraja yang pada awal 2025 terdampak banjir akibat jebolnya penahan saluran. Kondisi ini diperparah oleh keterbatasan sarana proteksi kebakaran, jalur evakuasi sempit, serta perbedaan status kepemilikan lahan yang mempersulit penanganan. Penelitian sebelumnya, seperti Salsabila. (2023)² telah

mengkaji permukiman kumuh namun belum merumuskan arahan penanganan khusus untuk Cicendo. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan merumuskan arahan penanganan permukiman kumuh di Kecamatan Cicendo melalui identifikasi kondisi eksisting, faktor penyebab, tingkat kekumuhan, dan penyusunan arahan penanganan sesuai kebutuhan masyarakat dan kebijakan pemerintah..

2. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, diperlukan sumber data yang akurat yang terbagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait, observasi lapangan untuk mengidentifikasi kondisi eksisting, serta ground check guna memastikan kesesuaian informasi di lapangan. Data sekunder diperoleh melalui survei instansional dari lembaga pemerintah maupun non-pemerintah, studi literatur yang relevan dengan topik penelitian, Penelitian Penanganan Permukiman Kumuh berdasarkan Tingkat Kekumuhannya bertujuan untuk mengetahui penanganan yang sesuai dengan kondisi eksisting sehingga diharapkan mampu untuk direalisasikan guna mengurangi tingkat kekumuhan. Dalam menentukan tingkat kekumuhan serta pola penanganan tentunya diperlukan kriteria – kriteria untuk diukur. Berikut ini merupakan kriteria – kriteria permukiman kumuh menurut Permen PUPR no. 14 tahun 2018 yang menjadi acuan pengukuran dalam penelitian ini. Dapat dilihat pada **Tabel 1. Kriteria Permukiman Kumuh**

Tabel 1. Kriteria Permukiman Kumuh

Aspek	Sub-Kriteria	Data Numerik
Kondisi Bangunan Gedung	a. Ketidak-teraturabangunan	Jumlah bangunan tidak teratur
	b. Tingkat kepadatan bangunan	Luas kawasan sesuai dengan persyaratan
	c. Ketidak-sesuaian dengan persyaratan teknis	Jumlah bangunan tidak sesuai persyaratan teknis
Kondisi Jalan Lingkungan	a. Cakupan pelayanan jalan lingkungan	Panjang jalan ideal- Panjang jalan eksisting
	b. Kualitas permukaan jalan lingkungan	Panjang Jalan Rusak
Kondisi Penyediaan air minum	a. Ketersediaan Akses Aman Air Minum	Jumlah KK tidak terakses air minum aman
	b. Tidak terpenuhinya kebutuhan air minum	Jumlah KK tidak terakses air minum cukup
Kondisi Drainase Lingkungan	a. Ketidak-mampuan mengalirkan limpasan air	Luas kawasan yang terkena genangan
	b. Ketidak-tersediaan drainase	Panjang drainase ideal- Panjang drainase eksisting
	c. Tidak terpeliharanya drainase	Panjang sistem drainase tidak terpelihara
	e. Kualitas konstruksi drainase	Panjang drainase yang

Aspek	Sub-Kriteria	Data Numerik
		buruk
Kondisi Pengelolaan Air Limbah	a. Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak sesuai standar teknis	Jumlah KK dengan sistem air limbah tidak sesuai standar teknis
	b. Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah tidak sesuai dengan persyaratan teknis	Jumlah KK dengan sapras air limbah tidak sesuai persyaratan teknis
Pengeloaan Persampahan	a. Sistem pengelolaan persampahan yang tidak sesuai standar teknis	Jumlah KK dengan sistem pengolahan sampah tidasesuai standar teknis
	b. Tidak terpeliharanya sarana dan prasarana pengelolaan persampahan	Jumlah KK dengan prasarana dan sarana pengolahan sampah tidak terpelihara
Kondisi Proteksi Kebakaran	a. Ketidak-tersediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	Jumlah bangunan tidak terlayani prasarana proteksi kebakaran
	b. Ketidak-tersediaan sarana proteksi kebakaran	Jumlah KK tidak terakses air minum cukup

Sumber: Permen PUPRR no. 14 tahun 2018 dan Buku Saku Kumuh Tahun 2022

untuk mengidentifikasi faktor penyebab terjadinya permukiman kumuh Melalui pendekatan proporsi, data sosial ekonomi seperti jenis mata pencaharian, tingkat pendidikan, dan kepadatan penduduk dianalisis untuk mengukur dominasi dan distribusinya secara numerik. Perhitungan proporsi dilakukan dengan membandingkan jumlah pada suatu kategori tertentu terhadap jumlah total keseluruhan kategori tersebut, kemudian dikalikan 100% untuk mendapatkan hasil dalam bentuk persentase.

Untuk mengidentifikasikan tingkat kekumuhan maka dilakukan penilaian terhadap masing – masing variabel kekumuhan sesuai dengan indikator kekumuhan yang tercantum dalam Permen PUPR Nomor 14 tahun 2018. Penilaian dilakukan dengan metode pembobotan pada setiap variabel. Berikut ini merupakan sistem pembobotan menurut Permen PUPR No 14 tahun 2018. Nilai dibagi menjadi tiga tingkatan:

1. 76% - 100% yang artinya tinggi mendapatkan bobot nilai 5
2. 51%-75% yang artinya sedang mendapatkan bobot nilai 3
3. 25%-50% yang artinya rendah mendapatkan bobot nilai 1
4. 0%-24% yang artinya rendah mendapatkan bobot nilai 0

Kategori kekumuhan dalam penelitian ini menggunakan pedoman dari Permen PUPR No 14 tahun 2018, yang dimana terdiri dari tiga kategori yaitu kumuh berat, kumuh sedang, dan kumuh ringan. Untuk menentukan kategori kekumuhan, maka dilakukan penentuan rentang masing – masing kategori dengan metode skoring. Bobot setiap variabel akan dijumlahkan sehingga didapatkan klasifikasi tingkat kekumuhannya. Berikut ini merupakan rentang klasifikasinya tingkat kekumuhan dalam penelitian ini.

- a. Kumuh berat dengan nilai 70 – 95
- b. Kumuh sedang dengan nilai 45 – 70
- c. Kumuh ringan bila memiliki nilai 19 – 44
- d. Tidak kumuh apabila memiliki nilai <19

Setelah diketahui tingkat kekumuhannya, maka akan ditentukan pola penanganannya, dalam menentukan pola penanganan permukiman kumuh dilakukan dengan membuat matriks antara hasil tingkat permukiman kumuh dengan legalitas lahan. Matriks dalam penentuan pola penanganan permukiman kumuh berdasarkan dari Permen PUPR nomor 14 tahun 2018. Diketahui juga bahwa terdapat 3 pola penanganan dalam permukiman kumuh seperti peremajaan, pemugaran, dan permukiman kembali. Berikut merupakan matriks penentuan pola permukiman kumuh.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kondisi Eksisting berdasarkan Kriteria

Kondisi Hunian Bangunan

Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa Kecamatan Cicendo memiliki kepadatan bangunan yang rendah hingga tinggi dengan nilai kepadatan 6% - 100%. Kondisi ini dikarenakan luas wilayah pada setiap RW yang terhitung luas sementara lahan terbangun tidak terlalu banyak. Meski begitu masih banyak terdapat rumah yang berdempetan seperti rumah deret yang umumnya rumah dengan fungsi kontrakan atau rumah kos.

Kondisi Jaringan Jalan

Jalan di Kecamatan Cicendo didominasi oleh jalan lingkungan yang memiliki lebar kurang dari 2,5 meter. Dapat dilihat dari persentase cakupan pelayanan jalan minimum yang tergolong baik adanya cakupan pelayanan yaitu 0% pada setiap RW. Serta setiap jaringan jalan memiliki kualitas permukaan jalan yang rusak masih menunjukkan adanya permasalahan dimana perlu adanya perbaikan.

Kondisi Penyediaan Air Bersih/Minum

Masyarakat kerap mendapatkan air bersih dikarenakan air di wilayah Kecamatan Cicendo sangat tercukupi dan memenuhi untuk dipergunakan dalam kegiatan rumah tangga seperti mencuci. Masyarakat Kecamatan Cicendo mampu memenuhi kebutuhan air bersihnya yang dimana satu orang mendapatkan air bersih minimal 60L per orang.

Kondisi Saluran Drainase

Banjir biasanya terjadi 1 kali dalam setahun tepatnya pada musim penghujan yaitu Januari – Maret. Diketahui bahwa genangan yang terjadi pada Kelurahan Sukaraja tersebut disebabkan oleh penutupan aliran drainase yang disebabkan oleh sampah ataupun telah tertimbun oleh tanah sehingga menyebabkan drainase menjadi buntu dan tidak mampu untuk mengalirkan air hujan. Serta tiap kelurahan sudah memiliki saluran drainase tertutup maupun terbuka yang dapat mengalirkan limpasan air.

Kondisi Saluran Air Limbah

Seluruh Unit rumah yang ada di 5 Kelurahan sudah memiliki wc kakus atau kloset . Bangunan yang tidak memiliki septictank didominasi pada rumah yang terdapat di 5

kelurahan. Kondisi ini terjadi dikarenakan masyarakat tidak membuat septictank untuk mengalirkan black water-nya melainkan langsung mengarahkannya pada sungai, sehingga ini menyebabkan sungai menjadi tercemar.

Kondisi Sarana dan Prasarana Persampahan

Prasarana dan sarana persampahan diukur melalui pewadahan yang terdapat pada setiap rumah. Dikarenakan pewadahan ini merupakan sarana untuk pengumpulan sampah di setiap rumah. Kesesuaian sistem pengelolaan sampah dengan persyaratan teknis diukur melalui adanya sistem pewadahan, pemilahan, pengangkutan, dan pemrosesan akhir sampah pada setiap RW di 5 Kelurahan. Diketahui bahwa rumah yang berada pada jalan lingkungan seperti gang yang dapat diakses pengangkutan sampah. Hal ini dikarenakan mobil pengangkut sampah ataupun gerobak sampah dapat masuk kedalam gang tersebut.

Kondisi Proteksi Kebakaran

Kondisi proteksi kebakaran di 5 Kelurahan masih sangat terbatas dan belum memadai. Ketersediaan alat pemadam api ringan (APAR) di lingkungan warga hampir tidak ada, dan tidak terdapat hidran umum di kawasan permukiman padat. Akses jalan sempit di sebagian besar gang menghambat masuknya mobil pemadam kebakaran saat terjadi kejadian darurat. Selain itu, kesadaran warga terhadap pencegahan kebakaran masih rendah, dan belum pernah dilakukan pelatihan penanganan kebakaran di tingkat RW atau RT.

B. Faktor Penyebab Terjadinya Permukiman Kumuh

Faktor Sosial

Berdasarkan hasil Analisis dinyatakan bahwa kepadatan penduduk paling tinggi terdapat pada Kelurahan Arjuna dan Kelurahan Pajajaran. Kepadatan penduduk paling rendah terdapat di Kelurahan Husein Sasatranegara dengan total 66 Jiwa/ha, Kelurahan Pasirkaliki 79 Jiwa/Ha, kepadatan Penduduk paling tinggi berada di kelurahan Pajajaran dengan kepadatan 362 Jiwa/Ha. Dalam Skala Kecamatan termasuk kepadatan penduduk rendah 141 Jiwa/Ha.

Berdasarkan hasil analisis bahwa pendidikan yang tidak/belum sekolah dan belum tamat sd sekitar 23.541 Jiwa. Sementara penduduk yang telah menyelesaikan SLTP dan SLTA berjumlah sekitar 47.409 jiwa. Penduduk 15.917 jiwa yang menempuh pendidikan tinggi (D-I hingga S3). Tingkat pendidikan yang rendah cenderung berbanding lurus dengan minimnya kesadaran lingkungan. Warga dengan pendidikan dasar atau tidak bersekolah sering kali:

- Tidak memiliki pemahaman cukup tentang pentingnya sanitasi, pengelolaan limbah, dan air bersih.
- Cenderung membuang sampah sembarangan atau membangun di lahan-lahan tidak layak (misalnya bantaran sungai atau pinggir rel).

Jika dikaitkan dengan kelompok usia produktif, yaitu penduduk berusia 15–64 tahun, yang totalnya mencapai sekitar 67.729 jiwa (69,65% dari total penduduk), maka dapat disimpulkan bahwa sebagian besar penduduk usia kerja sudah memiliki latar belakang pendidikan menengah ke atas. Hal ini menjadi perhatian penting karena pendidikan yang rendah dalam kelompok usia produktif dapat berimplikasi langsung terhadap minimnya

daya saing di dunia kerja, tingginya ketergantungan pada sektor informal, dan keterbatasan akses terhadap hunian yang layak.

Berdasarkan faktor status legalitas lahan menjadi salah satu indikator penting dalam menilai tingkat kekumuhan suatu kawasan permukiman. Status legalitas lahan mengacu pada kepemilikan dan kejelasan hukum atas tanah yang ditempati warga, yang mencakup Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), surat girik, hingga kepemilikan tanpa dokumen resmi. Dalam konteks penanganan kawasan kumuh, legalitas lahan memengaruhi kemampuan masyarakat untuk mendapatkan akses terhadap layanan dasar, perbaikan infrastruktur, serta program-program pemerintah. Hasil dari analisis ini akan menjadi dasar untuk merumuskan strategi penanganan yang mempertimbangkan aspek hukum dan sosial, terutama dalam konteks peningkatan kualitas hunian tanpa menimbulkan konflik agraria maupun penggusuran.

Faktor Ekonomi

Analisis mata pencaharian bertujuan untuk melihat kondisi ekonomi masyarakat yang memengaruhi terbentuknya permukiman kumuh. Jenis pekerjaan mencerminkan kestabilan pendapatan dan kemampuan memenuhi kebutuhan dasar. Dominasi pekerjaan informal yang tidak tetap dan berpenghasilan rendah menjadi faktor utama penyebab kekumuhan. Dapat dilihat pada **Tabel 2**. Tingkat Pendapatan masyarakat berdasarkan mata pencharaian di Kecamatan Cicendo

Tabel 2 Tingkat Pendapatan Masyarakat di Kecamatan Cicendo

Mata pencaharian	Tingkat Pendapatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Proporosi (%)	Keterangan
TNI/POLRI	Rp. 3.500.00 – Rp. 6.000.000	9.149	25,82%	Gaji Tetap + tunjangan TNI/POLRI
Aparatur Sipil Negara	Rp. 2.500.000 – 3.500.000	2.428	6,85%	Gaji Pokok + tunjangan ASN
Pegawai Swasta	Rp. 1.500.000 – 3.000.000	7.070	19,95%	Sesuai jabatan
Pedagang Kaki Lima	Rp. 600.000 - Rp. 1.500.000	16.793	47,38%	Gaji tidak menetap
Buruh /Harian Lepas	< Rp. 600.000			

Sumber : Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan hasil analisis bahwa tingkat pendapatan pada kawasan permukiman kumuh rata-rata berpenghasilan rendah <Rp.600.000 dan Rp.600.000 - Rp 1.500.000 dimana bahwa mata pencaharian sektor informal (Buruh, Pekerja Harian Lepas dan Pedagang Kaki Lima) dengan tingkat proporsi 47,38% dengan jumlah penduduk 16.793 bahwa pendapatan cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari namun tidak ada sisa untuk ditabung hal ini sangat tergantung pada kesempatan kerja harian serta kondisi ekonomi dalam daya beli masyarakat terhadap kebutuhan layak huni, sanitasi memadai serta tidak mendapatkan jaminan sosial, sehingga semakin adanya, sehingga semakin adanya kerentanan ekonomi keluarga. Mayoritas pedagang kaki lima sebagian besar berjualan menggunakan gerobak, tenda darurat dan lapak sederhana dan tidak jarang menghadapi penggusuran oleh aparat karena dianggap mengganggu ketertiban umum.

C. Penilaian Parameter Kelurahan Arjuna

Penentuan nilai parameter kondisi bangunan di Kelurahan Arjuna menggunakan data dari beberapa RW dan RT, seperti terlihat pada tabel. Contohnya, di RW 004 RT 003 tercatat ketidakteraturan bangunan sebesar 23% maka nilainya 0 dengan kepadatan 67% maka nilainya 3, sedangkan RT 006 memiliki ketidakteraturan 24% maka nilainya 0 dan kepadatan 75% maka nilainya 5. Parameter kondisi bangunan dihitung berdasarkan rata-rata persentase ketidakteraturan dan kepadatan bangunan di RW tersebut, menghasilkan nilai 0 untuk RW 004. Pendekatan serupa diterapkan pada RW 005, 007, dan 012, dengan nilai parameter dihitung dari persentase ketidakteraturan dan kepadatan yang merepresentasikan kondisi fisik bangunan dan tingkat kekumuhan permukiman secara lebih rinci. Dapat dilihat pada tabel 3. Perhitungan Kondisi Bangunan di Kelurahan Arjuna

Tabel 3. Perhitungan Kondisi Bangunan di Kelurahan Arjuna

RW	RT	Ketidakteraturan Bangunan Hunian (%)	Kepadatan Bangunan (%)	Ketidaksesuaian Bangunan tidak memiliki atap, dining, lantai (%)
004	003	23	67	0
	006	24	75	0
Parameter (%)		23	71	0
Nilai		0	5	0
005	003	22	100	0
	004	26	100	0
	005	21	54	0
	006	17	100	0
	007	20	60	0
	008	16	77	0
	009	20	100	0
Parameter (%)		20	84	0
Nilai		0	5	0
007	001	19	90	0
	002	14	71	0
	003	17	93	0
	004	20	100	0
Parameter (%)		17	88	0
Nilai		0	5	0
012	004	10	77	0
	007	7	67	0
Parameter (%)		8	72	0
Nilai		0	5	0

Sumber : Hasil Analisis, 2025

D. Tingkat Permukiman Kumuh

Pendekatan yang digunakan dalam penyusunan arahan penanganan kawasan permukiman kumuh di Kecamatan Cicendo adalah pendekatan deskriptif kuantitatif. Pendekatan ini digunakan untuk menggambarkan kondisi eksisting permukiman berdasarkan data yang diperoleh dari lapangan, kemudian dianalisis secara sistematis menggunakan teknik kuantitatif. Lalu di analisis dilakukan dengan metode skoring dan pembobotan untuk setiap indikator kekumuhan. Skor tiap indikator dikalikan bobotnya, kemudian dijumlahkan untuk menentukan klasifikasi tingkat kekumuhan menjadi kategori tidak kumuh, kumuh ringan, kumuh sedang, dan kumuh berat. terhadap standar ideal berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2018 tentang Pencegahan dan

Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh. Dapat dilihat pada **Tabel 4** Penentuan Nilai Parameter di Kelurahan Arjuna

Tabel 4. Penentuan Nilai Parameter di Kelurahan Arjuna

Keterangan	RW			
	002	006	007	008
Ketidakteraturan Bangunan Hunian (%)	0	0	0	0
Kepadatan Bangunan (%)	3	5	1	1
Ketidaksesuaian Bangunan (%)	0	0	0	0
Cakupan Pelayanan(%)	0	0	0	0
Kualitas permukaan jalan yang rusak (%)	0	0	0	0
Ketersediaan Akses Aman Air Minum (%)	0	0	0	0
Tidak terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	0	0	0	0
Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air (%)	0	0	0	0
Ketidak-tersediaan Drainase (%)	0	0	0	0
Tidak-terpeliharanya Drainase (%)	0	0	0	0
Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis (%)	5	5	5	5
Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis (%)	5	5	5	5
jumlah Sampah domestik rumah tangga di kawasan permukiman tidak terangkut ke TPS/TPA min. dua kali seminggu	0	0	0	0
Pengelolaan sampah tidak terpelihara	0	0	0	0
Umlah yang tidak memiliki sarana proteksi kebakaran	5	5	5	5
Umlah yang tidak memiliki sarana proteksi kebakaran	5	5	5	5
Total Nilai	23	25	21	21
	Kumuh ringan			

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan Hasil Rekapitulasi Kekumuhan di Kelurahan Arjuna bahwa di RW 002, RW 006, RW 007 dan RW 008 dengan nilai 21 – 25 maka termasuk kategori Kumuh Ringan. Kategori Kumuh Ringan diperlukan penanganan dari beberapa indikator yang perlu ditangani.

Dalam menganalisis tingkat kekumuhan permukiman kumuh di Kecamatan Cicendo dilakukan terlebih dahulu penilaian lokasi perblok atau lokasi RT/RW pada lokasi studi yang terindikasikan menjadi permukiman kumuh, karena dalam satu kecamatan dari 5 Kelurahan tidak semua menjadi permukiman kumuh. Dapat dilihat pada **Tabel 5**. Rekapitulasi Tingkat Kekumuhan Per RW di Tiap Kelurahan.

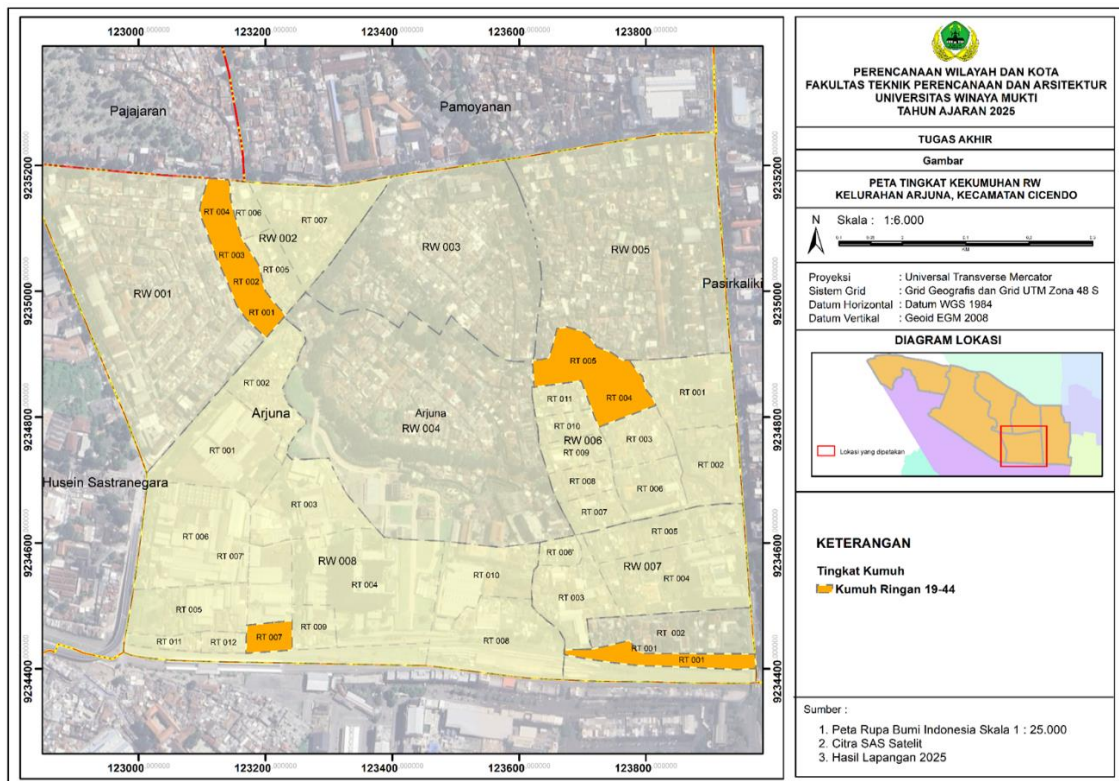
Tabel 5. Rekapitulasi Tingkat Kekumuhan Per RW di Tiap Kelurahan

Kelurahan	RW	Bobot	Tingkat kekumuhan
Pasirkaliki	005	18	Tidak Kumuh
	006	11	Tidak Kumuh
	009	11	Tidak Kumuh
Arjuna	002	23	Kumuh Ringan

Kelurahan		RW	Bobot	Tingkat kekumuhan
		006	25	Kumuh Ringan
		007	21	Kumuh Ringan
		008	21	Kumuh Ringan
Husein Sasatranegra		004	25	Kumuh Ringan
		005	25	Kumuh Ringan
		007	25	Kumuh Ringan
		012	25	Kumuh Ringan
		010	25	Kumuh Ringan
Cicendo	24	529	22	Kumuh Ringan

Sumber : Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan hasil rekapitulasi, mayoritas RW di tiga kelurahan yang dianalisis masuk dalam kategori Kumuh Ringan dengan nilai bobot antara 21 hingga 25. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun tidak berada pada tingkat kekumuhan berat, wilayah tersebut tetap memerlukan perhatian dan perbaikan, khususnya pada aspek infrastruktur dasar, sanitasi, drainase, dan pengelolaan lingkungan. Hanya Kelurahan Pasirkaliki yang tercatat dalam kategori Tidak Kumuh, masing-masing dengan bobot 11 -18. Temuan ini mengindikasikan adanya disparitas kondisi lingkungan antarwilayah dalam satu kelurahan, sehingga arahan penanganan perlu disesuaikan dengan tingkat kekumuhan masing-masing. RW dengan kategori Kumuh Ringan memerlukan intervensi preventif dan perbaikan skala ringan agar tidak berkembang menjadi kekumuhan sedang atau berat. Pendekatan terarah dan partisipatif menjadi kunci dalam mengoptimalkan hasil perbaikan lingkungan secara berkelanjutan.



Gambar 1. Peta Tingkat Kekumuhan Kelurahan Arjuna
Sumber: Hasil Analisis, 2025

a. Arahan Penanganan Permukiman Kumuh

Berdasarkan hasil analisis pola penanganan permukiman kumuh di Kecamatan Cicendo, berdasarkan Permen PUPR No. 14 tahun 2018. Diketahui bahwa bentuk pola penanganan permukiman kumuh di Kecamatan Cicendo, yaitu pemugaran dan Permukiman Kembali. Yang dimana pemugaran di Kelurahan Pasirkaliki dengan status legalitas lahan milik pribadi serta dikategorikan Tidak Kumuh maka dilakukan dengan memperbaiki rumah, prasarana, dan utilitas umum untuk mengembalikan fungsinya. Untuk Permukiman Kembali di Kelurahan Arjun dan Kelurahan Husein Sastranegara dengan status legalitas lahan milik Pemerintah dilakukan dengan merobak rumah tanpa besar besaran.

Tabel 6. Pola Penangan Permukiman Kumuh

Kelurahan	Tingkat Kekumuhan	Statuts Legalitas Lahan	Pola Penangann Permukiman Kumuh
Pasiekaliki	Tidak Kumuh	Milik Pribadi	Pemugaran
Arjuna	Kumuh Ringan	Milik Pemerintah	Permukiman Kembali
Husein Ssatranegara			

Sumber : Hasil Analisis, 2025

E. Lahan Milik Sendiri (SHM) dan Memiliki IMB

Jika lahan merupakan milik sendiri (memiliki SHM) dan bangunan sudah memiliki IMB, maka penanganan kawasan kumuh dapat dilakukan secara lebih optimal karena tidak ada hambatan legalitas dalam pelaksanaan perbaikan fisik maupun peningkatan infrastruktur. Warga memiliki hak penuh untuk bermukim, memperbaiki, bahkan membangun ulang bangunan yang tidak layak. Oleh karena itu, penanganannya dapat disesuaikan dengan tingkat kekumuhan sebagai berikut:

- Kumuh Ringan: Penanganan dilakukan melalui pemugaran, yaitu perbaikan rumah dan lingkungan tanpa mengganti struktur utama. Warga dapat didorong melakukan renovasi secara swadaya atau melalui bantuan pemerintah.
- Kumuh Sedang: Peremajaan menjadi opsi yang tepat, dengan pendekatan penataan ulang lingkungan, pelebaran jalan lingkungan, normalisasi drainase, dan penyusunan kembali struktur bangunan agar lebih tertib.
- Kumuh Berat: Jika kondisi lingkungan dan bangunan sangat padat dan tidak memungkinkan penataan ulang secara in-situ, maka tetap dapat dilakukan peremajaan menyeluruh dengan skema rumah deret, rusun, atau pengaturan ulang kavling, karena status tanah mendukung pelaksanaan tanpa risiko konflik hukum.

Tanah Milik Pemerintah, Tidak Memiliki IMB, dan Hanya Memiliki Bukti PBB

Jika lahan yang ditempati merupakan milik pemerintah dan warga tidak memiliki IMB serta hanya memiliki bukti pembayaran PBB, maka kondisi ini menunjukkan bahwa status bermukim bersifat tidak legal secara penuh dan rawan terhadap konflik atau penggusuran. Arahan penanganan perlu lebih hati-hati dan mempertimbangkan keberlanjutan sosial-ekonomi warga.

- **Kumuh Ringan:** Penanganan dilakukan melalui peremajaan terbatas, dengan fokus pada perbaikan lingkungan dan infrastruktur dasar seperti drainase, persampahan, dan air bersih. Dalam tahap ini, pendekatan kolaboratif diperlukan antara pemerintah dan warga, termasuk advokasi untuk legalisasi lahan atau pengakuan terbatas (misalnya melalui surat sewa, SK Gubernur, dll).
- **Kumuh Sedang:** Jika lahan tidak dapat dilegalkan namun kondisi kawasan masih memungkinkan untuk ditata ulang, maka tetap dapat dilakukan peremajaan terbatas, dengan pembangunan fasilitas umum, sistem sanitasi, dan jalur evakuasi, sambil menyiapkan rencana relokasi bertahap apabila status hukum tetap menjadi kendala.
- **Kumuh Berat:** Untuk kondisi sangat padat, tidak tertata, dan berada di atas tanah negara tanpa hak yang sah, maka penanganan terbaik adalah melalui permukiman kembali (relokasi). Relokasi harus dilakukan secara manusiawi dan terencana, dengan penyediaan hunian pengganti yang layak dan akses terhadap sumber penghidupan agar tidak menimbulkan dampak sosial yang lebih besar.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil analisis yang telah dilakukan, dapat dirumuskan kesimpulan terkait rumusan masalah penelitian yang berjudul Arahan Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Kecamatan Cicendo Kota Bandung. Kesimpulan dari hasil penelitian dan analisis pada penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut

- a. Berdasarkan hasil kondisi fisik permukiman di Kecamatan Cicendo menunjukkan permasalahan serius, seperti bangunan tidak layak huni, jalan lingkungan sempit, drainase tersumbat, limbah domestik tidak terkelola, dan ketiadaan sarana proteksi kebakaran.
- b. Berdasarkan hasil analisis Faktor penyebab kekumuhan meliputi:
 - a. Ekonomi – dominasi pekerjaan sektor informal (pedagang kaki lima, buruh, pekerja lepas) dengan pendapatan tidak stabil.
 - b. Sosial – kepadatan penduduk tinggi (lebih dari 300 jiwa/Ha) dan rendahnya tingkat pendidikan.
 - c. Legalitas Lahan – ketidakjelasan status lahan yang membatasi perbaikan dan berisiko penggusuran.
- c. Berdasarkan hasil analisis tingkat kekumuhan di 3 kelurahan menunjukkan Kelurahan Pasirkaliki relatif lebih baik, sementara di Husein Sastranegara dan Kelurahan Arjuna masih tergolong Kumuh Ringan. Indikator paling dominan mempengaruhi tingkat kekumuhan adalah sistem pengelolaan air limbah yang tidak memenuhi standar teknis dan ketiadaan sarana proteksi kebakaran.
- d. Berdasarkan hasil analisis bahwa upaya penanganan perlu difokuskan pada perbaikan sanitasi, penyediaan fasilitas keselamatan lingkungan, pengendalian kepadatan

bangunan, serta penataan kawasan secara berkelanjutan dengan melibatkan masyarakat dan dukungan pemerintah

5. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai karakteristik permukiman kumuh di lima kelurahan, yaitu Pasirkaliki, Arjuna, Husein Sastranegara, maka penulis memberikan beberapa rekomendasi sebagai berikut:

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar pemerintah daerah memprioritaskan perbaikan sistem sanitasi, terutama pengelolaan air limbah yang belum sesuai standar, melalui pembangunan septic tank komunal dan pemisahan saluran limbah. Selain itu, ketersediaan sarana proteksi kebakaran seperti hidran dan APAR sangat penting untuk segera disediakan, mengingat seluruh RW yang diteliti belum memilikinya. Pengendalian kepadatan bangunan juga perlu dilakukan melalui penataan ulang kawasan padat dan penguatan regulasi tata ruang. Pemeliharaan drainase secara berkala serta pembangunan saluran tambahan di titik yang belum terlayani menjadi hal penting untuk mencegah genangan. Masyarakat juga perlu dilibatkan secara aktif dalam menjaga kebersihan lingkungan melalui program bank sampah dan forum warga. Terakhir, penanganan kawasan kumuh sebaiknya dilakukan secara terpadu dan berkelanjutan dengan melibatkan berbagai pihak, baik pemerintah, swasta, maupun komunitas lokal.

DAFTAR PUSTAKA

- Pemerintah Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011, No. 7. Tambahan Lembaran Negara No. 5188. Sekretariat Negara. Jakarta
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh. Jakarta.
- Erwin. 2013. “Konsep Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Pusat Kota Bandung Kelurahan Nyengseret”. Skripsi. Universitas Pasundan
- Fajar Eko Pramono.(2021). Pemanfaatan Foto Udara Untuk Pemetaan Permukiman Kumuh Di Kecamatan Bojongloa Kaler Kota Bandung. Universitas Pendidikan Indonesia.
- Fasa, A. S. Identifikasi Kebutuhan Perumahan Terhadap Daya Dukung Lahan Di Kecamatan Jatinangor , Kabupaten Sumedang Identification of Housing Needs from Land Supporting Capacity in Jatinangor Sub-district , Sumedang Regency. *Geoplanart* 2, (2018).
- Firdaus, F. M., & Nurini. (2015). Arahan Penataan Kampung Nelayan Kejawan Lor Dengan Konsep Livable Settlement Pantai Kenjeran, Surabaya. *Ruang*, 1(4),191. <https://doi.org/10.14710/ruang.1.4.191-200>
- Hariyanto, A. (2008). Strategi Penanganan Kawasan Kumuh Sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan Dan Permukiman Yang Sehat (Contoh

Kasus : Kota Pangkalpinang). Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota UNISBA, 7(2), 11-37–37

Sari, A. R. S., & Ridlo, M. A. (2022). Studi Literature : Identifikasi Faktor Penyebab Terjadinya Permukiman Kumuh Di Kawasan Perkotaan. Jurnal Kajian Ruang, 1(2), 160. <https://doi.org/10.30659/jkr.v1i2.20022>

SILMI SALSABILA A, Dr. Iswari Nur Hidayati, S.Si., M. S. Analisis Permukiman Kumuh Di Kecamatan Cicendo, Kota Bandung Menggunakan Citra Resolusi Tinggi. (2023).

Sinulingga, 2005: 97, Elemen-elemen Pembentuk Struktur Kota, Pustaka Pelajar, Yogyakarta Sugiono (1989), Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif Dan R&B, PT. Remaja Rosdakarya. Bandung

Badan Pusat Statistik Kota Bandung Tahun 2024

Kecamatan Dalam Angka Cicendo Tahun 2024

Monografi Kelurahan Sukaraja Tahun 2025

Monografi Kelurahan Pasirkaliki Tahun 2025

Monografi Kelurahan Arjuna Tahun 2025

Monografi Kelurahan Husein Sastranegara Tahun 2025

Monografi Kelurahan Pajajaran Tahun 2025