

**POLA PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DI KELURAHAN
SINDANGJAYA KECAMATAN MANDALAJATI KOTA BANDUNG
(PATTERN OF HANDLING SLUM RESIDENTIAL AREAS IN SINDANGJAYA
VILLAGE, MANDALAJATI DISTRICT, BANDUNG CITY)**

Buntaram¹, Rizki Sunu Ibrahim Hagi², Achmad Saeful Fasa³, Ina Revayanti⁴

Universitas Winaya Mukti, Jl. Pahlawan No.69, Sukaluyu, Kec. Cibeunying Kaler, Kota
Bandung, Jawa Barat 64987

Email : rizkisunu5@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini mengkaji pola penanganan kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Sindangjaya, Kecamatan Mandalajati, Kota Bandung. Permukiman kumuh merupakan isu krusial dalam perencanaan tata kota, disebabkan oleh ketidakteraturan bangunan, kepadatan tinggi, dan kualitas sarana prasarana yang tidak memenuhi syarat, diperparah oleh bangunan hunian yang tidak sesuai dengan zona peruntukan sesuai rtr. Kelurahan Sindangjaya sendiri telah terdaftar sebagai lokasi permukiman kumuh dalam Surat Keputusan Wali Kota No. 648/Kep.1227-DPKP3/2020. Metode penelitian yang digunakan adalah metode campuran (kualitatif dan kuantitatif) dengan pendekatan deskriptif. Analisis tingkat kekumuhan dilakukan menggunakan metode skoring berdasarkan kriteria Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2018, yang akan mengklasifikasikan tingkat kekumuhan dan skala prioritas. Sedangkan analisis deskriptif untuk mengidentifikasi pola penanganan yang sesuai dengan permasalahan yang ditemukan. Hasil penelitian ini diketahui bahwa lokasi permukiman kumuh di Kelurahan Sindangjaya sudah tidak termasuk dalam klasifikasi permukiman kumuh, akan tetapi masih terdapat beberapa permasalahan seperti kepadatan bangunan, ketidaksesuaian rtr, kebutuhan air tidak terpenuhi, prasarana air limbah tidak terpenuhi dan prasarana maupun sistem persampahan yang tidak mampu melayani masyarakat. Maka dibuatkanlah pola penanganan yang langsung berorientasi terhadap masalah-masalah tersebut dalam bentuk tabel dan peta.

Kata Kunci : Permukiman Kumuh, Pola Penanganan, Sindangjaya

Abstract

This research examines strategies for handling slum settlements in Sindangjaya Village, Mandalajati District, Bandung City. Slum settlements are a crucial issue in urban planning, characterized by irregular buildings, high density, and substandard infrastructure, exacerbated by residential buildings that do not conform to the designated zoning according to the Spatial Plan (RTR). Sindangjaya Village itself has been registered as a slum settlement location in the Mayor's Decree No. 648/Kep.1227-DPKP3/2020. The research employed a mixed-methods approach (qualitative and quantitative) with a descriptive design. The level of slumminess was analyzed using a scoring method based on the criteria in Minister of Public Works and Housing Regulation No. 14 of 2018, which classifies the level of slumminess and priority scale. A descriptive analysis was also conducted to identify suitable handling patterns for the identified problems. The study found that the slum settlement location in Sindangjaya Village is no longer categorized as a slum settlement. However, several issues persist, including building density, non-

conformity with the Spatial Plan (RTR), unmet water needs, inadequate wastewater infrastructure, and solid waste management systems that are unable to adequately serve the community. Therefore, handling strategies directly oriented towards these problems have been developed and presented in tabular and map formats.

Keywords: *Slum Settlements, Handling Patterns, Sindangjaya*

1. PENDAHULUAN

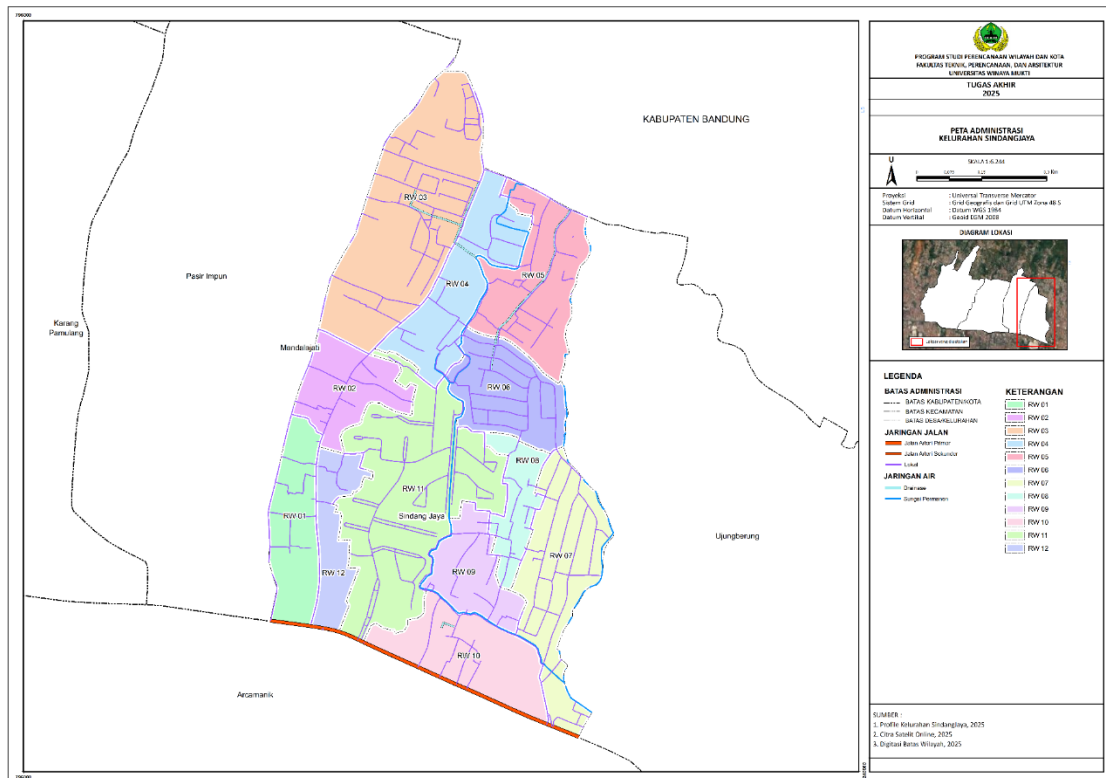
Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman adalah salah satu aspek penting dalam perencanaan tata kota dan wilayah, yang bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang layak huni, berkelanjutan, dan mendukung kesejahteraan masyarakat. Informasi terkait pembangunan perumahan dan kawasan permukiman meliputi berbagai aspek yang mencakup kebijakan, regulasi, tantangan, serta tren pembangunan di berbagai wilayah.

Dalam UU No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh disebutkan, bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana - prasarana yang tidak memenuhi syarat. Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah dapat mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Permukiman Kumuh memang selalu menjadi masalah utama yang sering kali timbul di kawasan permukiman perkotaan, tingginya arus urbanisasi yang terjadi karena masyarakat luar yang berbondong-bondong datang pada pusat kota untuk mencari pekerjaan menjadi salah satu alasan utama terjadinya permukiman kumuh, dimana ketidakseimbangan pertumbuhan urbanisasi dengan daya tampung lahan yang ada pada wilayah tertentu dapat memicu para imigran untuk tinggal dimana saja terutama pada lahan-lahan ilegal. Hal tersebut diperjelas menurut (Fasa, 2018) bahwa populasi penduduk sangat mempengaruhi terhadap daya dukung lahan permukiman. Sehingga untuk dapat menghindari permasalahan tersebut perlu adanya kerja sama berbagai pemangku kepentingan seperti pemerintah, pihak swasta, dan masyarakat sekitar, dimana pemerintah setempat memiliki tanggung jawab penuh dalam kegiatan - kegiatan yang nantinya perlu dilakukan. Dalam upaya penanganan permukiman kumuh perlu diawali dengan identifikasi lokasi dimana letak permukiman kumuh tersebut ditetapkan, hal ini dilakukan dengan maksud untuk dapat mengetahui karakteristik wilayah sehingga memudahkan penulis dalam membuat pola penanganan yang telah disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat dan karakteristik tingkat kekumuhan di wilayah tersebut.

Dalam hal ini Kelurahan Sindangjaya juga tak luput dari permasalahan permukiman kumuh tersebut dan telah terdaftar dalam **Surat Keputusan Wali Kota No. 648/Kep.1227-DPKP3/2020 tentang Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Bandung**, kondisi ini muncul dikarenakan perkembangan permukiman dan tidak diimbangi dengan pemenuhan sarana prasarana maupun lahan permukiman yang memadai, sehingga menimbulkan kerapatan bangunan yang tinggi dan terbentuknya permukiman kumuh pada beberapa kawasan di Kelurahan Sindangjaya. Maka dari itu

pada penelitian kali ini saya akan berfokus pada Kelurahan Sindangjaya dalam usaha penanganan permukiman kumuh.

Kelurahan Sindangjaya merupakan salah satu kelurahan yang terletak di wilayah Kecamatan Mandalajati, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat. Kelurahan ini berada di bagian timur Kota Bandung dan memiliki karakteristik wilayah yang didominasi oleh permukiman penduduk dengan tingkat kepadatan yang cukup tinggi. Secara geografis, Sindangjaya berada di kawasan dataran tinggi dengan kontur lahan yang bervariasi, dan suhu udara yang relatif sejuk seperti umumnya wilayah Bandung bagian timur.



Gambar 1.1 Peta Administrasi
Sumber : Profile Kelurahan

Luas wilayah Kelurahan Sindangjaya 78 ha yang terbagi menjadi 11 RW dan 57 RT. Sebagian besar penduduknya bermata pencaharian di sektor informal, perdagangan kecil, serta jasa, dengan kehadiran UMKM yang cukup aktif sebagai ekonomi lokal. Selain itu, Kelurahan Sindangjaya juga memiliki fasilitas umum seperti sekolah, tempat ibadah, dan sarana kesehatan dasar yang mendukung kebutuhan warganya.

Lokasi penelitian yang diambil disesuaikan dengan SK permukiman kumuh yang ada di ruang lingkup wilayah, dimana pada penelitian ini akan berada di Kelurahan Sindangjaya dimana pada lokasi tersebut memiliki kawasan kumuh pada RT/RW tertentu. Alasan mengambil lokasi tersebut karena

1. Lokasi tersebut sesuai dengan tema penelitian yang diambil yaitu Pola Penangan Kawasan Permukiman Kumuh di Kelurahan Sindangjaya.
2. Lokasi tersebut telah ditandai dalam SK Kumuh sehingga memudahkan peneliti dalam melakukan penelitian karena wilayah permukiman kumuh secara spesifik telah ditetapkan.

3. Lokasi dipilih memiliki fokus wilayah yang lebih kecil sehingga dapat lebih memfokuskan peneliti dalam merumuskan / memvisualisasikan pola penanganan yang tepat sesuai dengan batas kemampuan peneliti.

Melalui surat Keputusan yang telah di keluarkan oleh walikota, Kecamatan Mandalajati memiliki 2 lokasi Kawasan permukiman kumuh yang telah teridentifikasi dan berlokasi di Kelurahan Sindangjaya dimana kawasan permukiman tersebut memiliki total luasan 1.93 ha, sebagai berikut :

Tabel 1.1 Lokasi Permukiman Kumuh di Kelurahan Sindangjaya

No	Kecamatan	Kelurahan	RW	RT	Sumber	Luas Kumuh (ha)	Luas Kumuh (m2)
1	Mandalajati	Sindangjaya	1	1	SK	0.37	3.700
2				2	SK	0.70	7.040
3			5	2	SK	0.41	4.100
4				3	SK	0.45	4.460
Total						1.93	19.300

Sumber : SK Kumuh dan Rekomendasi Hasil Survei

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis tingkat kekumuhan (skoring) dan metode analisis deskriptif, skoring adalah metode untuk mengonversi data kualitatif ke dalam data kuantitatif. Skor digunakan untuk menilai atau mengklasifikasi objek penelitian berdasarkan kriteria yang telah ditentukan.

Dalam menganalisis tingkat kekumuhan di Kecamatan Mandalajati menggunakan analisis yang mengukur tingkat kekumuhan melalui analisis skoring yang digunakan untuk memberikan nilai atau skor pada variable penelitian berdasarkan kriteria dan parameter permukiman kumuh yang telah dipilih di PERMEN PUPR Nomor 14 Tahun 2018.

Tabel 2.1 Tabel Analisis Tingkat Kekumuhan (Skoring)

Tabel Analisis Tingkat Kekumuhan				
No	Kriteria	Sub-Kriteria	Parameter	Nilai
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	76 % - 100 % bangunan pada lokasi tidak memiliki keteraturan	5
			51 % - 75 % bangunan pada lokasi tidak memiliki keteraturan	3
			25 % - 50 % bangunan pada lokasi tidak memiliki keteraturan	1
		Kepadatan Bangunan	76 % - 100 % bangunan memiliki kepadatan tidak sesuai ketentuan	5
			51 % - 75 % bangunan memiliki kepadatan tidak sesuai ketentuan	3
			25 % - 50 % bangunan memiliki kepadatan tidak sesuai ketentuan	1
			76 % - 100 % bangunan pada lokasi tidak memenuhi persyaratan teknis	5

Tabel Analisis Tingkat Kekumuhan				
No	Kriteria	Sub-Kriteria	Parameter	Nilai
2	Jalan Lingkungan	Ketidaksesuaian Dengan Persyaratan Teknis Bangunan	51 % - 75 % bangunan pada lokasi tidak memenuhi persyaratan teknis	3
			25 % - 50 % bangunan pada lokasi tidak memenuhi persyaratan teknis	1
		Jaringan Jalan Lingkungan Tidak Melayani Seluruh Lingkungan	76 % - 100 % area tidak terlayani oleh jaringan jalan lingkungan	5
			51 % - 75 % area tidak terlayani oleh jaringan jalan lingkungan	3
			25 % - 50 % area tidak terlayani oleh jaringan jalan lingkungan	1
		Kualitas Permukaan Jalan	76 % - 100 % area memiliki kualitas permukaan jalan yang buruk	5
			51 % - 75 % area memiliki kualitas permukaan jalan yang buruk	3
			25 % - 50 % area memiliki kualitas permukaan jalan yang \buruk	1
		Akses Aman Air Minum Tidak Tersedia	76 % - 100 % populasi tidak dapat mengakses air minum yang aman	5
			51 % - 75 % populasi tidak dapat mengakses air minum yang aman	3
			25 % - 50 % populasi tidak dapat mengakses air minum yang aman	1
3	Penyediaan Air Minum	Kebutuhan air minum minimal setiap individu tidak terpenuhi	76 % - 100 % populasi tidak terpenuhi kebutuhan air minum minimalnya	5
			51 % - 75 % populasi tidak terpenuhi kebutuhan air minum minimalnya	3
			25 % - 50 % populasi tidak terpenuhi kebutuhan air minum minimalnya	1
		Drainase Tidak Tersedia	76 % - 100 % area tidak tersedia drainase lingkungan dan/atau tidak terhubung dengan hirarki di atasnya	5
			51 % - 75 % area tidak tersedia drainase lingkungan dan/atau tidak terhubung dengan hirarki di atasnya	3
			25 % - 50 % area tidak tersedia drainase lingkungan dan/atau tidak terhubung dengan hirarki di atasnya	1
4	Drainase Lingkungan	Drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan	76 % - 100 % area terjadi genangan >30cm, > 2 jam dan >2 x setahun	5
			51 % - 75 % area terjadi genangan >30cm, > 2 jam dan >2 x setahun	3
			25 % - 50 % area terjadi genangan >30cm, > 2 jam dan >2 x setahun	1
		Drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan	76 % - 100 % area memiliki kualitas kontruksi drainase lingkungan buruk	5
			51 % - 75 % area memiliki kualitas kontruksi drainase lingkungan buruk	3
			25 % - 50 % area memiliki kualitas kontruksi drainase lingkungan buruk	1
5	Pengelolaan Air Limbah	Sistem pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis	76 % - 100 % area memiliki sistem air limbah yang tidak sesuai standar teknis	5
			51 % - 75 % area memiliki sistem air limbah yang tidak sesuai standar teknis	3
			25 % - 50 % area memiliki sistem air limbah yang tidak sesuai standar teknis	1
		Prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak	76 % - 100 % area memiliki prasarana air limbah tidak sesuai persyaratan teknis	5
			51 % - 75 % area memiliki prasarana air limbah tidak sesuai persyaratan teknis	3

Tabel Analisis Tingkat Kekumuhan				
No	Kriteria	Sub-Kriteria	Parameter	Nilai
		memenuhi persyaratan teknis	25 % - 50 % area memiliki prasarana air limbah tidak sesuai persyaratan teknis	1
6	Pengelolaan Persampahan	Prasarana dan sarana pengelolaan Persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis	76 % - 100 % area memiliki prasarana pengelolaan persampahan yang tidak memenuhi persyaratan teknis	5
			51 % - 75 % area memiliki prasarana pengelolaan persampahan yang tidak memenuhi persyaratan teknis	3
			25 % - 50 % area memiliki prasarana pengelolaan persampahan yang tidak memenuhi persyaratan teknis	1
		Sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis	76 % - 100 % area memiliki sistem persampahan tidak sesuai standar	5
			51 % - 75 % area memiliki sistem persampahan tidak sesuai standar	3
			25 % - 50 % area memiliki sistem persampahan tidak sesuai standar	1
7	Proteksi Kebakaran	Prasarana Proteksi Kebakaran Tidak Tersedia	76 % - 100 % area tidak memiliki prasarana proteksi kebakaran	5
			51 % - 75 % area tidak memiliki prasarana proteksi kebakaran	3
			25 % - 50 % area tidak memiliki prasarana proteksi kebakaran	1
		Sarana Proteksi Kabakaran Tidak Tersedia	76 % - 100 % area tidak memiliki sarana proteksi kebakaran	5
			51 % - 75 % area tidak memiliki sarana proteksi kebakaran	3
			25 % - 50 % area tidak memiliki sarana proteksi kebakaran	1

Sumber : : PERMEN PUPR No. 14 Tahun 2018 Tentang Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

Sedangkan, untuk merumuskan pola penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Sindangjaya, Analisis yang digunakan berupa analisis deskriptif Dalam konteks pola penanganan kawasan permukiman kumuh, analisis deskriptif memegang peranan krusial untuk memahami secara mendalam akar permasalahan dan dinamika sosial yang terjadi di dalamnya. Metode ini tidak hanya terpaku pada data statistik mengenai jumlah rumah tidak layak huni, melainkan berupaya menggali perspektif dan pengalaman hidup langsung para penghuni. Melalui pendekatan kualitatif, peneliti dapat melakukan wawancara mendalam dengan warga, tokoh masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya untuk mengidentifikasi alasan di balik kondisi kumuh, seperti faktor ekonomi, sosial, budaya, bahkan sejarah perkembangan permukiman tersebut.

Analisis ini juga memungkinkan untuk memetakan jaringan sosial informal yang ada, pola adaptasi masyarakat terhadap keterbatasan infrastruktur, serta aspirasi dan harapan mereka terhadap program penanganan. Dengan kata lain, analisis deskriptif membantu pemerintah dan pihak terkait untuk tidak hanya melihat "apa" yang kumuh, tetapi juga "mengapa" itu terjadi dan "bagaimana" masyarakat hidup di dalamnya. Pemahaman mendalam ini sangat esensial untuk merumuskan pola penanganan yang tepat sasaran, partisipatif, dan berkelanjutan, yang tidak hanya berfokus pada pembangunan fisik, tetapi juga pada pemberdayaan masyarakat dan peningkatan kualitas hidup secara holistik.

Salah satu kelebihan analisis deskriptif ialah untuk memudahkan dalam merangkum data yang kompleks menjadi bentuk yang lebih ringkas dan mudah dipahami, sehingga temuan dapat dikomunikasikan secara efektif kepada audiens yang lebih luas.

Dengan menggunakan kombinasi kedua metode ini memungkinkan peneliti untuk menentukan wilayah skala prioritas dan pola pengelolaan yang tepat sesuai permasalahan masih ada di Kelurahan Sindangjaya, dimana untuk melakukan analisis tersebut perlu dilakukannya pengambilan data eksisting sesuai dengan kriteria permukiman kumuh.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam menganalisis tingkat kekumuhan di Kelurahan Sindangjaya Kecamatan Mandalajati ini terlebih dahulu dilakukan penilaian lokasi dalam skala RT/RW yang telah terindikasi sebagai permukiman kumuh, karena dalam satu Kelurahan Sindangjaya tidak semua lokasi di indikasikan sebagai kawasan permukiman kumuh.

Tabel 3.1 Lokasi Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Sindangjaya

No	RW	RT	Luas RT (ha)	Luas RW (ha)
1	1	1	0,37	1,07
2		2	0,70	
3	5	2	0,41	0,86
4		3	0,45	
Jumlah	2	4	1,93	1,93

Sumber: SK Kumuh dan Rekomendasi Hasil Survei

Tabel diatas merupakan lokasi kajian yang di indikasikan sebagai kawasan permukiman kumuh, sehingga perlu dianalisis untuk dapat mengetahui tingkat kekumuhan tinggi, sedang, dan rendah berdasarkan hasil skor akhir. Analisis skoring ini pun berguna untuk menentukan skala prioritas penanganan berdasarkan tingkatan tertinggi ke terendah. Akan tetapi untuk kawasan RT03/RW05 tidak akan dilakukan analisis karena setelah dilakukan survei kini lokasi kawasan permukiman kumuh tersebut telah berubah menjadi perumahan yang sudah teratur.

Analisis Tingkat Kekumuhan (Skoring)

Tabel 3.2 Pembobotan Analisis Tingkat Kekumuhan (Skoring)

No	Kriteria	Sub-Kriteria	RT01/RW01		RT02/RW01		RT02/RW05	
			Data	Nilai	Data	Nilai	Data	Nilai
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	4%	0	0	0	0	0
		Kepadatan Bangunan	60%	3	31	3	15%	0
		Ketidaksesuaian Dengan Persyaratan	44%	1	34%	1	25%	1

No	Kriteria	Sub-Kriteria	RT01/RW01		RT02/RW01		RT02/RW05	
			Data	Nilai	Data	Nilai	Data	Nilai
		Teknis Bangunan						
2	Jalan Lingkungan	Jaringan Jalan Lingkungan Tidak Melayani Seluruh Lingkungan	0	0	0	0	0	0
		Kualitas Permukaan Jalan	0	0	0	0	0	0
3	Penyediaan Air Minum	Akses Aman Air Minum Tidak Tersedia	8%	0	28%	0	15%	0
		Kebutuhan air minum minimal setiap individu tidak terpenuhi	0	0	7%	0	5%	0
4	Drainase Lingkungan	Drainase Tidak Tersedia	0	0	0	0	0	0
		Drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan	0	0	0	0	0	0
		Drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan	0	0	0	0	25%	1
5	Pengelolaan Air Limbah	Sistem pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis	0	0	0	0	0	0
		Prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis	20%	0	14%	0	0	0
6	Pengelolaan Persampahan	Prasarana dan sarana	100%	5	100%	5	100%	5

No	Kriteria	Sub-Kriteria	RT01/RW01		RT02/RW01		RT02/RW05	
			Data	Nilai	Data	Nilai	Data	Nilai
		pengelolaan Persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis						
		Sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis	8%	0	31%	1	80%	5
7	Proteksi Kebakaran	Prasarana Proteksi Kebakaran Tidak Tersedia	0	0	0	0	0	0
		Sarana Proteksi Kabakaran Tidak Tersedia	0	0	0	0	0	0
Total			9		10		12	
Klasifikasi			TIDAK KUMUH		TIDAK KUMUH		TIDAK KUMUH	

Sumber: Hasil Analisis 2025

Adapun klasifikasi tingkat kekumuhan telah disesuaikan dengan penetapan klasifikasi yang telah dicantumkan pada lembar ke2 permen pupr no 14 tahun 2018 sebagai berikut:

Tabel 3.3 Klasifikasi Kekumuhan

Nilai	Keterangan
60-80	Kumuh Berat
38-59	Kumuh Sedang
16-37	Kumuh Ringan

Sumber : PERMEN PUPR No. 14 Tahun 2018 Tentang Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

Dalam klasifikasi tersebut disebutkan bahwa klasifikasi kategori kumuh hanya berlaku pada nilai 16 hingga 80, sehingga nilai dibawah 16 dapat dikatakan sebagai kawasan permukiman yang sudah tidak dikategorikan sebagai kawasan permukiman kumuh, diketahui dari hasil analisis skoring telah ketahui bahwa ke 3 lokasi tidak tergolong pada tingkat kekumuhan manapun atau dapat dikatakan kawasan permukiman dengan klasifikasi “tidak kumuh” dimana klasifikasi tersebut tidak termasuk dalam pola penanganan yang terdapat pada permen seperti pemugaran, peremajaan ataupun permukiman kembali.

Sehingga untuk mempermudah dalam perumusan pola penanganan perlu dijabarkan kembali permasalahan yang ada pada setiap lokasi kawasan permukiman kumuh menggunakan analisis deskriptif dimana pola penanganan langsung berorientasi pada sub kriteria yang masih bermasalah.

Analisis Deskriptif

Metode analisis ini menjadi jembatan krusial dalam menerjemahkan data mentah dan hasil skoring tingkat kekumuhan menjadi pemahaman komprehensif tentang permasalahan yang ada pada setiap sub-kriteria. Secara umum analisis deskriptif ini berguna untuk mengidentifikasi permasalahan kondisi eksisting sesuai 7 kriteria yang ada di analisis tingkat kekumuhan sehingga mudah dalam menentukan pola penanganan sesuai dengan permasalahan yang telah ditemukan pada analisis tingkat kekumuhan (skoring), berikut merupakan tabel pola penanganan berdasarkan hasil permasalahan yang ditemukan:

Tabel 3.4 Penanganan Fisik Infrastruktur Sesuai Permasalahan Kondisi Eksisting

RW	Luas Kawasan Kumuh Menurut SK	Luas Kawasan Kumuh Hasil Kajian	Total Skor	Sub Kriteria Tidak Memenuhi	Arahan Penanganan
01	1,07	1,07	Tidak Kumuh	Tingkat Kepadatan Bangunan	Penertiban Bangunan berupa pengaturan ulang Koefisien Dasar Bangunan (KDB) agar sesuai dengan kapasitas lahan dan infrastruktur (dengan cara menurunkan KDB dan meningkatkan KLB).
				Ketidaksesuaian Dengan Persyaratan Teknis Bangunan	Perbaikan konstruksi bangunan agar memenuhi standar teknis.
				Akses aman air minum tidak tersedia	Pembangunan kembali limbah tinja dengan jarak antara sumber air bersih diatas 10 meter.
				Kebutuhan air minum minimal setiap individu tidak terpenuhi	Peningkatan jangkauan pelayanan dari unit penyediaan air minum (seperti sumur bor)
				Prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis	Pembangunan sistem IPAL yang beresonansi pada septic tank pribadi maupun komunal untuk 4-5 KK
				Prasarana dan sarana persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis	Pembangunan TPS pada sekitaran lokasi RT/RW
				Sistem pengelolaan	Peningkatan Pelayanan Pengangkutan sampah yang

RW	Luas Kawasan Kumuh Menurut SK	Luas Kawasan Kumuh Hasil Kajian	Total Skor	Sub Kriteria Tidak Memenuhi	Arahan Penanganan
05	0,85	0,41	Tidak Kumuh	persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis	dilakukan > 2x dalam 1 minggu
				Sarana proteksi kebakaran tidak tersedia	Pembangunan prasarana berupa groundtank untuk memenuhi kebutuhan air darurat terjadinya kebakaran
				Tingkat Kepadatan Bangunan	Penertiban Bangunan berupa pengaturan ulang Koefisien Dasar Bangunan (KDB) agar sesuai dengan kapasitas lahan dan infrastruktur (dengan cara menurunkan KDB dan meningkatkan KLB).
				Ketidaksesuaian Dengan Persyaratan Teknis Bangunan	Perbaikan kontruksi bangunan agar memenuhi standar teknis.
				Kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk	Perbaikan kontruksi drainase sepanjang 73 meter menggunakan material diperkeras
				Akses aman air minum tidak tersedia	Pembangunan kembali limbah tinja dengan jarak antara sumber air bersih diatas 10 meter.
				Kebutuhan air minum minimal setiap individu tidak terpenuhi	Peningkatan jangkauan pelayanan dari unit penyediaan air minum (seperti sumur bor)
				Prasarana dan sarana persampahan tidak memenuhi dengan persyaratan teknis	Pembangunan TPS pada sekitaran lokasi RT/RW
				Sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis	Peningkatan Pelayanan Pengangkutan sampah yang dilakukan > 2x dalam 1 minggu

Sumber : Hasil Analisis 2025

4. KESIMPULAN

Kondisi Fisik Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Sindangjaya

1. Bangunan Gedung

Sesuai dengan hasil analisis tingkat kekumuhan dan observasi lapangan diketahui bahwa kondisi bangunan gedung di kawasan permukiman kumuh Kelurahan Sindangjaya memiliki beragam permasalahan :

- Kepadatan bangunan netto (KDB) yang tinggi pada beberapa unit bangunan. (60%:RT01/RW01, 31,03%:RT02/RW01, dan 15%: RT02/RW05).
- Masih adanya bangunan yang tidak sesuai dengan standar teknis kapasitas lahan/jiwa dan konstruksi bangunan pada beberapa titik. (44%:RT01/RW01, 34%:RT02/RW01, 25%:RT02/RW01).

2. Jalan Lingkungan

Menurut hasil observasi diketahui bahwa kondisi jalan lingkungan di kawasan permukiman kumuh Kelurahan Sindangjaya sudah dapat melayani seluruh kawasan. Kualitas jalan juga ditinjau melalui konstruksi jalan dimana untuk jalan eksisting seluruhnya telah diperkeras menggunakan aspal, beton, dan semenisasi. Sehingga baiknya masyarakat dan pihak kelurahan dapat menjaga kondisi tersebut agar tetap baik.

3. Penyediaan Air Minum

Kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Sindangjaya secara garis besar telah terpenuhi kebutuhan air minum/bersih untuk masyarakat dikarenakan hampir seluruh masyarakat memiliki 1-3 sumber air minum/bersih melalui sumber mata air, sumur bor, dan SPAM akan tetapi masih terdapat belum seluruh akses air minum sesuai dengan standar kualitas tidak berwarna, tidak berbau, dan tidak berasa berupa : 8% pada RT01/RW01, 28% pada RT02/RW01, dan 15% pada RT02/RW05.

Selain dari pada itu masih ada masyarakat yang kebutuhan air minum/bersihnya tidak memenuhi standar 60liter/orang/hari berupa : 7% pada RT02/RW01, dan 5% pada RT02/RW05.

4. Drainase Lingkungan

Kebutuhan drainase lingkungan di Kelurahan Sindangjaya sudah cukup terpenuhi dari segi ketersediaan, kemampuan dalam melimpaskan air hujan, dan konstruksi saluran drainase yang baik pada RT1,RT02/RW01 akan tetapi perlu dilakukan perbaikan saluran drainase sepanjang 78 meter (25%) pada RT02/RW05 yang rusak akibat mampet dan limpasan air dari daerah luar.

5. Pengelolaan Air Limbah

Sistem pengelolaan air limbah di kawasan permukiman kumuh Kelurahan Sindangjaya secara garis besar sudah sesuai dengan teknis pengelolaan air limbah berupa setiap KK memiliki sistem jamban pribadi untuk maksimal pengguna 5 orang, untuk sarana seluruh masyarakat sudah beralih menggunakan jenis sarana kloset leher angsa yang sesuai, akan tetapi masih terdapat beberapa KK yang masih belum terlayani prasarana IPAL/septic tank berupa : 20% pada RT01/RW01 dan 14% pada RT02/RW01.

6. Pengelolaan Persampahan

Kondisi pengelolaan persampahan di kawasan permukiman kumuh Kelurahan Sindangjaya sangat buruk yang diakibatkan oleh tidak tersedianya prasarana tempat pembuangan TPS/TPS-3R (Reduce, Reuse, Recycle) sehingga menimbulkan penumpukan sampah di rumah masyarakat dengan total 74 KK. Untuk sistem pengangkutan sampah sudah terdapat sarana pengangkutan berupa motor beroda 3 yang mengangkut setiap minggunya, akan tetapi masih terdapat KK yang tidak terlayani sesuai ketentuan pengangkutan sampah >2x/seminggu berupa : 2 KK pada RT01/RW01, 9 KK pada RT02/RW01, dan 16 KK pada RT02/RW05.

7. Proteksi Kebakaran

Proteksi kebakaran di kawasan permukiman kumuh Kelurahan Sindangjaya dari segi prasarana berupa jalan, sumber air sudah tersedia hanya saja belum tersedia sumber air yang memang diperuntukan untuk proteksi kebakaran seperti hidran air/tandon air sehingga diperlukan penambahan hidran air/tandon air untuk RT01/RW01 dan RT02/RW01, sedangkan untuk kebutuhan sarana proteksi kebakaran sudah memenuhi dikarenakan untuk setiap RT di Kelurahan Sindangjaya telah disediakan 1 APAR untuk kebutuhan proteksi kebakaran melalui program pemerintah.

Tingkat Kekumuhan

1. Hasil perhitungan tingkat kekumuhan kawasan di RT01/RW01 ini dengan total nilai skoring sebesar 9 sesuai permen berada di tingkat kekumuhan “tidak kumuh”, sedangkan dari aspek legalitas tanah yaitu negatif (-) dengan status tanah legal akan tetapi 33% (13unit bangunan hunian) tidak sesuai dengan penempatan zona permukiman sesuai dengan RTRW Kota Bandung dan hasil dari aspek pertimbangan lain sebesar 9 dengan pertimbangan lain sedang.
2. Hasil perhitungan tingkat kekumuhan kawasan di RT02/RW01 ini dengan total nilai skoring sebesar 10 sesuai permen berada di tingkat kekumuhan “tidak kumuh”, sedangkan dari aspek legalitas tanah yaitu positif (+) dengan status tanah legal juga sesuai dengan penempatan zona permukiman sesuai dengan RTRW Kota Bandung dan hasil dari aspek pertimbangan lain sebesar 9 dengan pertimbangan lain sedang.
3. Hasil perhitungan tingkat kekumuhan kawasan di RT02/RW05 ini dengan total nilai skoring sebesar 12 sesuai permen berada di tingkat kekumuhan “tidak kumuh”, sedangkan dari aspek legalitas tanah yaitu positif (+) dengan status tanah legal juga sesuai dengan penempatan zona permukiman sesuai dengan RTRW Kota Bandung dan hasil dari aspek pertimbangan lain sebesar 7 dengan pertimbangan lain sedang.
4. Untuk lokasi RT03/RW05 tidak dilakukan perhitungan tingkat kekumuhan karena melalui survei lapangan diketahui bahwa kini lokasi tersebut telah beralih dari permukiman ke perumahan, dimana untuk perumahan sendiri sudah lebih terstruktur dan kecil kemungkinan dikategorikan sebagai kumuh.

Pola Penanganan

Hasil sasaran 1 dan 2 melalui pedoman penanganan kawasan permukiman kumuh yang bersumber dari PERMEN PUPR No.14 Tahun 2018 Tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, maka pola penanganan harus memperhatikan karakteristik kawasan permukiman kumuh sesuai dengan 7 kriteria yang telah ditetapkan pada pedoman. Sedangkan berdasarkan tingkat kekumuhan ketiga lokasi berada di klasifikasi “tidak kumuh” dimana klasifikasi tersebut tidak termasuk dalam pola penanganan yang terdapat pada permen seperti pemugaran, peremajaan ataupun permukiman kembali.

Sehingga pola penanganan akan langsung berorientasi pada permasalahan yang ada di kawasan permukiman kumuh melalui analisis deskriptif.

5. REKOMENDASI

Dalam Upaya penanganan kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Sindangjaya Kecamatan Mandlajati Kota Bandung terdapat rekomendasi kepada pemerintah sebagai berikut :

1. Pemerintah diharapkan dapat merevisi SK Permukiman Kumuh Kelurahan Sindangjaya dimana lokasi permukiman kumuh yang ditetapkan kini sudah tidak termasuk dalam kategori kumuh, walau masih terdapat permasalahan.
2. Sosialisasi masyarakat dalam melakukan pemeliharaan dan pengawasan pada sarana-prasarana fisik yang sudah dalam kondisi baik.
3. Pemerintah dapat memberikan respon terhadap kawasan permukiman yang tidak sesuai dengan zona permukiman menurut RTRW/RDTR Kota Bandung Tahun 2015-2035, berupa transisi fungsi bangunan hunian ke bangunan perdagangan, disinsentif pajak (meningkatkan pajak bangunan hunian sesuai zona perdagangan) atau melakukan revisi RDTR.
4. Penambahan TPS di beberapa lokasi kawasan permukiman kumuh bersifat TPS mobile atau tidak tetap agar lebih mudah dalam pengumpulan/pembuangan dan tidak merusak lingkungan permukiman.
5. Pembangunan septictank dilakukan menggunakan sistem komunal/bersama untuk dapat menghemat biaya dan penggunaan lahan eksisting.
6. Pemerintah dapat membantu dalam perbaikan konstruksi bangunan yang kondisi bangunannya sudah buruk dalam segi dinding, atap ataupun lantai.
7. Penyediaan tandon air untuk kebutuhan proteksi kebakaran dilakukan menggunakan sistem groundtank atau dibawah tanah agar mudah dalam penempatannya pada lokasi yang strategis mencakup seluruh bangunan hunian jikalau terjadi kebakaran.
8. Pemerintah dapat membantu dalam perbaikan konstruksi drainase sepanjang 78 meter di RT02/RW05 untuk dapat mempercepat proses perbaikan.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Surat Keterangan Kumuh No. 648/Kep.1227-DPKP3/2020 tentang Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Bandung.

Sofyan Thamrin (2022), *Partisipasi Masyarakat Terhadap Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Di Kabupaten Luwu*, Universitas Bosowa Makassar.

- Donata Edsadova, Ir. Haryani, M.T, Ezra Aditia, S.T, M.Sc (2017) *Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Di Nagari Painan Selatan Kecamatan Iv Jurai*, Volume 1, Nomor 3.
- Bambang Pujiyono, Arfian, Rudi Subiyakto (2021) *Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Di Kabupaten Bogor*, Volume 1, Nomor 1, Hal: 11-17.
- S.Sunarti, Landung Esariti, Mardwi Rahdriawan, Dyah Putri Makhmudi (2021) *Kajian Strategi Penanganan Kawasan Kumuh di Kabupaten Bangka Tengah* Volume 5, Nomor 2, Hal: 110-122.
- Andiyan Andiyan, Husna Izzati, Tita Cardiah, Adriadi, Ariostar (2021) *Kebijakan Dan Strategi Pencegahan Peningkatan Pemukiman Kumuh*, Widina Bhakti Persada Bandung.
- Risnawati (2022) *Analisis Konsep Pencegahan Permukiman Kumuh Di Kabupaten Soppeng*, Volume 2, Nomor 2, Hal: 28-52.
- Kholisna Putri, Mohammad, Agung Ridlo (2023) *Studi Literatur: Strategi Penanganan Permukiman Kumuh Di Perkotaan*, Volume 3, Nomor 1, Hal: 104-144.
- Rehabeam Lumban Gaol (2025) *Pendekatan Strategis dalam Mengatasi Permasalahan Perumahan Kumuh di Kabupaten*, Volume 7, Nomor 2, Hal : 1185-1197.
- Wahyu Saputra,Sukmaniar,Muhammad Hapiz Hermansyah (2022) *Permukiman Kumuh Perkotaan: Penyebab, Dampak Dan Solusi*, Volume 1, Nomor 1, Hal: 12-17.
- Kiki Endah (2024) *Analisis Penanganan Permukiman Kumuh Melalui Pendekatan Jaringan Aktor Di Kabupaten Ciamis*, Volume 11, Nomor 2, Hal 530-538.
- Fasa, A. S. (2018). *Identifikasi Kebutuhan Perumahan Terhadap Daya Dukung Lahan Di Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang. GEOPLANART*, 2(1), 1–10.
- Turner, J. (1968). *Uncontrolled Urban Settlement: Problems and Policies*. In G. Breese (Ed.)
- R. Bintarto (1989) *Interaksi Desa-Kota Dan Permasalahannya* (Ghalia Indonesia, 1989).
- Siswono Yudohusodo (1991) *Rumah Untuk Seluruh Rakyat* (INKOPPOL,1991)
- Alexander, C. (1977). *A pattern language: towns, buildings, construction*. Oxford university press
- Panudju, B. (1999).*Pengadaan Rumah Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah* (Alumni, 1999)
- UN Habitat (2003) *The Challenge of Slums - Global Report on Human Settlements 2003*
- Payne and Majale (2004) *The Urban Housing Manual Making Regulatory Frameworks Work for the Poor*
- Nia, K. P., & Setiawan, I. (2008). *Pengantar Perencanaan Kota*. Bandung (ITB, 2008)
- Soetomo (2009) *Urbanisasi & Morfologi Proses Perkembangan Peradaban & Wadah Ruang Fisiknya : Menuju Ruang Hidup Yang Manusiawi* (Graha Ilmu, 2009).
- Hadi Sabari Yunus (2008) *Dinamika Wilayah Peri-Urban* (Pustaka Pelajar, 2008).
- Eko Budiharjo, *Lingkungan Binaan Dan Tata Ruang Kota* (Andi,Yogyakarta, 1997).
- Prof. Dr. Sugiyono (2018) *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Alfabeta, 2018).