

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori – Teori Tata Ruang

1. Teori Konsentris (Concentric Theory)

Teori konsentris dari Ernest W. Burgess, seorang sosiolog beraliran human ecology, merupakan hasil penelitian Kota Chicago pada tahun 1923. Menurut pengamatan Burgess, Kota Chicago ternyata telah berkembang sedemikian rupa dan menunjukkan pola penggunaan lahan yang konsentris yang mencerminkan penggunaan lahan yang berbeda-beda. Burgess berpendapat bahwa kota-kota mengalami perkembangan atau pemekaran dimulai dari pusatnya, kemudian seiring penambahan penduduk kota meluas ke daerah pinggiran atau menjauhi pusat. Zona-zona baru yang timbul berbentuk konsentris dengan struktur bergelang atau melingkar.

Berdasarkan teori konsentris, wilayah kota dibagi menjadi lima zona sebagai berikut.

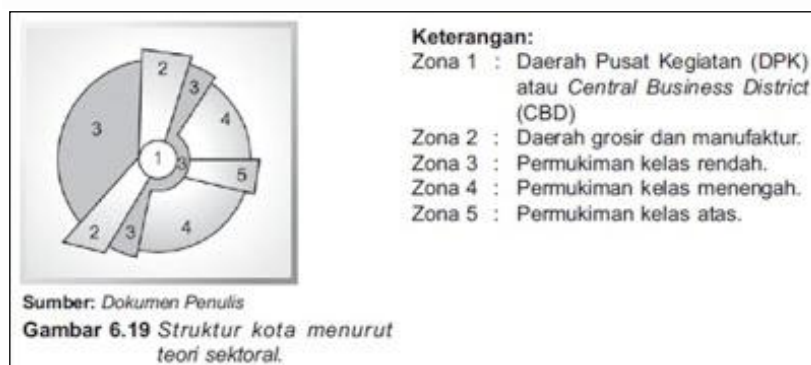


Gambar 2.1. Struktur kota menurut teori konsentris

Teori Burgess sesuai dengan keadaan negara-negara Barat (Eropa) yang telah maju penduduknya. Teori ini mensyaratkan kondisi topografi lokal yang memudahkan rute transportasi dan komunikasi.

2. Teori Sektoral (*Sector Theory*)

Teori sektoral dikemukakan oleh Homer Hoyt. Teori ini muncul berdasarkan penelitiannya pada tahun 1930-an. Hoyt berkesimpulan bahwa proses pertumbuhan kota lebih berdasarkan sektorsektor daripada sistem gelang atau melingkar sebagaimana yang dikemukakan dalam teori Burgess. Hoyt juga meneliti Kota Chicago untuk mendalami Daerah Pusat Kegiatan (*Central Business District*) yang terletak di pusat kota. Ia berpendapat bahwa pengelompokan penggunaan lahan kota menjulur seperti irisan kue tar. Mengapa struktur kota menurut teori sektoral dapat terbentuk? Para geograf menghubungkannya dengan kondisi geografis kota dan rute transportasinya. Pada daerah datar memungkinkan pembuatan jalan, rel kereta api, dan kanal yang murah, sehingga penggunaan lahan tertentu, misalnya perindustrian meluas secara memanjang. Kota yang berlereng menyebabkan pembangunan perumahan cenderung meluas sesuai bujur an lereng.



Gambar.2.2. Struktur kota menurut teori sektoral

3. Teori Inti Ganda (*Multiple Nucleus Theory*)

Teori ini dikemukakan oleh Harris dan Ullman pada tahun 1945. Kedua geografer ini berpendapat, meskipun pola konsentris dan sektoral terdapat dalam wilayah kota, kenyataannya lebih kompleks dari apa yang dikemukakan dalam teori Burgess dan Hoyt.



Gambar 2.3. Struktur kota menurut teori inti ganda

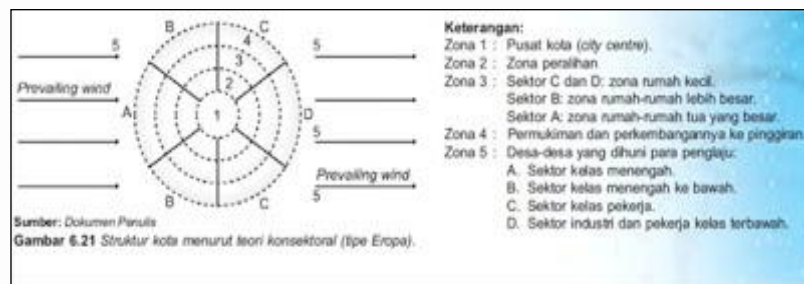
Pertumbuhan kota yang berawal dari suatu pusat menjadi bentuk yang kompleks. Bentuk yang kompleks ini disebabkan oleh munculnya nukleus-nukleus baru yang berfungsi sebagai kutub pertumbuhan. Nukleus-nukleus baru akan berkembang sesuai dengan penggunaan lahannya yang fungsional dan membentuk struktur kota yang memiliki sel-sel pertumbuhan.

Nukleus kota dapat berupa kampus perguruan tinggi, Bandar udara, kompleks industri, pelabuhan laut, dan terminal bus. Keuntungan ekonomi menjadi dasar pertimbangan dalam penggunaan lahan secara mengelompok sehingga berbentuk nukleus. Misalnya, kompleks industri mencari lokasi yang berdekatan dengan sarana transportasi. Perumahan baru mencari lokasi yang berdekatan dengan pusat perbelanjaan dan tempat pendidikan.

Harris dan Ullman berpendapat bahwa karakteristik persebaran penggunaan lahan ditentukan oleh faktor-faktor yang unik seperti situs kota dan sejarahnya yang khas, sehingga tidak ada urutan yang teratur dari zona-zona kota seperti pada teori konsentris dan sektoral. Teori dari Burgess dan Hoyt dianggap hanya menunjukkan contoh-contoh dari kenampakan nyata suatu kota.

4. Teori Konsektoral (Tipe Eropa)

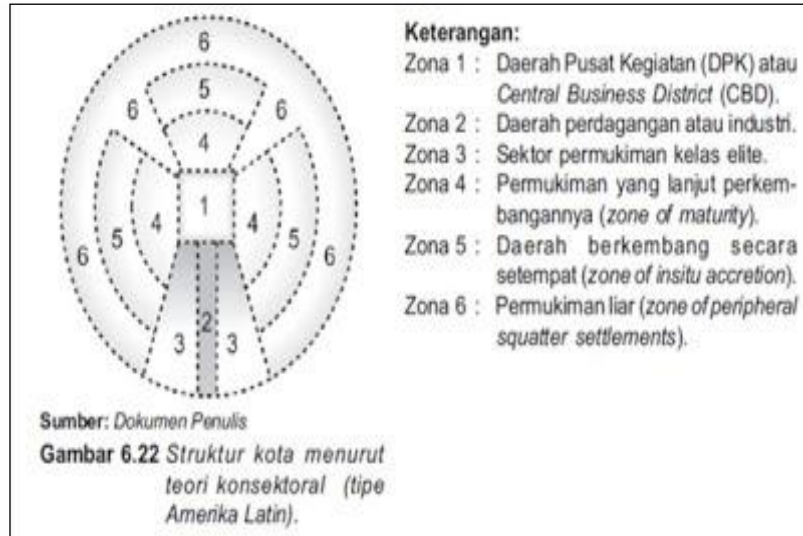
Teori konsektoral tipe Eropa dikemukakan oleh Peter Mann pada tahun 1965 dengan mengambil lokasi penelitian di Inggris. Teori ini mencoba menggabungkan teori konsentris dan sektoral, namun penekanan konsentris lebih ditonjolkan.



Gambar 2.4. Struktur kota menurut teori konsektoral (tipe Eropa)

5. Teori Konsektoral (Tipe Amerika Latin)

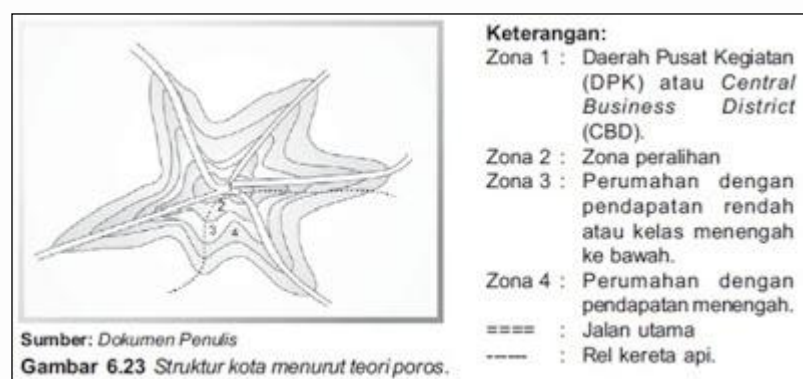
Teori konsektoral tipe Amerika Latin dikemukakan oleh Ernest Griffin dan Larry Ford pada tahun 1980 berdasarkan penelitian di Amerika Latin. Teori ini dapat digambarkan sebagai berikut.



Gambar 2.5. Struktur kota menurut teori konsektoral (tipe Amerika Latin)

6. Teori Poros

Teori poros dikemukakan oleh Babcock (1932), yang menekankan pada peranan transportasi dalam memengaruhi struktur keruangan kota. Teori poros ditunjukkan pada gambar sebagai berikut.

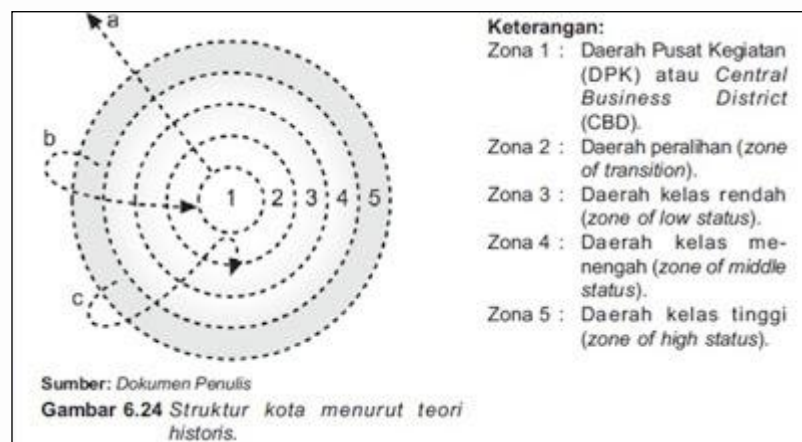


Gambar 2.6. Struktur kota menurut teori poros

7. Teori Historis

Dalam teori historis, Alonso mendasarkan analisisnya pada kenyataan historis yang berkaitan dengan perubahan tempat tinggal penduduk di dalam kota.

Teori historis dari Alonso dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2.7. Struktur kota menurut teori historis

Dari model gambar di depan menunjukkan bahwa dengan meningkatnya standar hidup masyarakat yang semula tinggal di dekat CBD disertai penurunan kualitas lingkungan, mendorong penduduk untuk pindah ke daerah pinggiran (a). Perbaikan daerah CBD menjadi menarik karena dekat dengan pusat segala fasilitas kota (b). Program perbaikan yang semula hanya difokuskan di zona 1 dan 2, melebar ke zona 3 yang menarik para pendatang baru khususnya dari zona 2(c).

8. Teori Ketinggian Bangunan (Bergel, 1955).

Teori ini menyatakan bahwa perkembangan struktur kota dapat dilihat dari variabel ketinggian bangunan. DPK atau CBD secara garis besar merupakan daerah dengan harga lahan yang tinggi, aksesibilitas sangat tinggi dan ada kecenderungan membangun struktur perkotaan secara vertikal. Dalam hal ini, maka di DPK atau CBD paling sesuai dengan kegiatan perdagangan (retail

activities), karena semakin tinggi aksesibilitas suatu ruang maka ruang tersebut akan ditempati oleh fungsi yang paling kuat ekonominya.

B. Pengertian rumah dan Permukiman

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman terdapat pengertian-pengertian sebagai berikut :

- Pengertian rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal/hunian dan sarana pembinaan keluarga
- Yang dimaksud dengan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan
- Sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung (kota dan desa) yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Rumah merupakan bagian yang tidak dapat dilihat sebagai hasil fisik semata, melainkan merupakan proses yang berkembang dan berkaitan dengan mobilitas sosial-ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu.

Seperti kebanyakan wajah permukiman di Indonesia banyak kita jumpai permukiman penduduk yang sering di sebut kampung. Adapun pengertian kampung identik dengan suatu wilayah yang terdapat di pedesaan dan berada pada kondisi yang terpenuhi kebutuhan masyarakatnya dengan sarana dan prasana yang layak. Kampung merupakan lingkungan suatu masyarakat yang sudah mapan,

yang terdiri dari golongan berpenghasilan rendah dan mencegah dan pada umumnya tidak memiliki prasarana, utilitas dan dan fasilitas sosial yang cukup baik jumlah maupun kualitasnya dan di bangun di atas tanah yang telah dimiliki,disewa atau dipinjam pemiliknya (Yudosono,dkk dalam Komarudin, 1997).

Pengertian kampung dapat didefinisikan sebagai:

- a. Kampung merupakan kawasan hunian masyarakat berpendapatan rendah dengan kondisi fisik kurang baik (Rutz, 1987:76).
- b. Kampung merupakan kawasan permukiman kumuh dengan ketersediaan sarana umum buruk atau tidak sama sekali. Kerap kawasan ini disebut *slum* atau *squatter* (Turner, 1972:96).
- c. Kampung merupakan lingkungan tradisional khas Indonesia,ditandai ciri kehidupan yang terjalin dalam ikatan keluarga yang erat(Herbasuki, 1984: 112).
- d. Kampung kotor yang merupakan bentuk permukiman yang unik, tidak dapat disamakan dengan *slum* atau *squatter* atau juga disamakan dengan permukiman penduduk berpenghasilan rendah.

Dari beberapa definisi tersebut dapat disimpulkan, bahwa kampung kota adalah Suatu bentuk permukiman di wilayah perkotaan yang khas Indonesia dengan ciri:

- a. Penduduk masih membawa sifat dan perilaku kehidupan pedesaan yang terjalin dalam ikatan keluargaan yang erat.
- b. Kondisi fisik bangunan dan lingkungan kurang baik dan tidak beraturan.

- c. Kerapatan bangunan dan penduduk tinggi.
- d. Sarana pelayaran dasar serba kuran, seperti air bersih, saluran air limbah dan air hujan, pembuangan sampah dan lainnya.

C. Dasar-dasar Perencanaan Perumahan Permukiman.

Menurut Direktur Jendral Cipta Karya (1999), lokasi kawasan perumahan yang layak adalah:

- a. Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara)
- b. Tersedia air bersih
- c. Memiliki kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya
- d. Mempunyai aksesibilitas yang baik
- e. Mudah dan aman mencapai tempat kerja
- f. Tidak berada dibawah permukaan air setempat
- g. Mempunyai kemiringan rata-rata

Adapun dasar-dasar perencanaan perumahan harus memperhatikan standart prasarana lingkungan perumahan. Standart prasarana lingkungan permukiman adalah:

a. Jenis Prasarana Lingkungan

Secara umum prasarana lingkungan dikenal sebagai *utilities* dan amenities atau disebut juga wisma, marga, suka dan penyempurna. Lebih spesifik lagi, jenis-jenis tersebut adalah fasilitas, sistim jaringan sirkulasi, drainasi dan kesehatan lingkungan. Rumah harus memenuhi persyaratan rumah sehat. Dalam UU Nomor 23 tahun 1992 tentang “Kesehatan” ditegaskan, bahwa kesehatan lingkungan untuk

mewujudkan drajat kesehatan masyarakat yang optimal, dilakukan antara lain melalui peningkatan sanitasi lingkungan pada tempat tinggal maupun terhadap bentuk atau wujud substantifnya berupa fisik, kimia atau biologis termasuk perubahan perilaku yang diselenggarakan untuk mewujudkan kualitas lingkungan yang sehat, yaitu keadaan lingkungan yang bebas dari risiko yang membahayakan kesehatan dan keselamatan hidup manusia

b. Ketentuan Besaran

Ketentuan besaran fasilitas secara umum diturunkan dari kebutuhan penduduk atas fasilitas tersebut. Secara normative standart kebutuhan diukur per satuan jumlah penduduk tertentu sesuai dengan kebutuhannya.

- 1 TK untuk tiap 200 KK
- 1 SD untuk tiap 400 KK
- 1 Puskesmas Pembantu untuk tiap 3000 KK
- 1 Puskesmas untuk tiap 6000 KK.

Di samping besaran jumlah penduduk, dapat pula diturunkan dari jumlah unit rumah yang dilayani, satu satuan luas atau satuan wilayah administrasi yang di layani. Misalnya 1 puskesmas per Kecamatan. Standar minimal komponen fisik prasarana lingkungan adalah sebagai berikut:

a. Jaringan jalan :

- jarak minimum setiap rumah 100 m dari jalan kendaraan satu arah dan 300 m dari jalan 2 arah
- lebar perkerasan minimum untuk jalan 2 arah 4 m

- kepadatan jalan minimal 50 – 100 m/ ha untuk jalan 2 arah

2. Air bersih (kran umum) :

- kapasitas layanan minimum 20 lt /org/hari
- kapasitas jaringan minimum 60 lt/ org/hari
- cakupan layanan 20 – 50 KK/ unit
- fire hydrant dalam radius 60 m – 120 m

3. Sanitasi :

- tangki septict individu, resapan individu
- tangki septic bersama, resapan bersama mini IPAL

4. Persampahan :

- minimal jarak TPS/ transfer
- Depo 15 menit perjalanan gerobag sampah
- setiap gerbong melayani 30 sampai 50 unit rumah
- pengelolaan sampah lingkungan ditangani masyarakat setempat

5. Drainase :

- jaringan drainase dibangun memanfaatkan jaringan jalan dan badan air yang ada
- dimensi saluran diperhitungkan atas dasar layanan (coverage area) blok/ lingkungan bersangkutan
- penempatan saluran memperhitungkan ketersediaan lahan (dapat disamping atau di bawah jalan)
- jika tidak tersambung dengan sistem kota harus disiapkan resapan setempat atau kolam retensi.

Adapun elemen dasar lingkungan perumahan menurut Dirjen Cipta karya yaitu:

- a. Jalan lingkungan
- b. Jalan setapak
- c. Sistem drainase
- d. Penyediaan air bersih
- e. Pengumpulan dan pembuangan sampah
- f. Fasilitas penyehatan lingkungan (MCK)

D. Permukiman Padat di Pusat kota

Pusat kota pada umumnya merupakan pusat kegiatan ekonomi (perdagangan dan industri) pusat pemerintahan maupun pusat kegiatan budaya dan pariwisata. Dengan adanya peningkatan ekonomi saat ini mengakibatkan pusat-pusat kota tersebut menjadi sasaran investasi atau penanaman modal masyarakat baik dalam skala besar maupun kecil (sektor informal). Dengan didukung oleh kebijakan ekonomi suatu daerah akan mendorong pertumbuhan ekonomi suatu daerah. Hal ini menyebabkan perkembangan kegiatan di pusat kota berjalan sangat pesat.

Pertumbuhan pusat kota ini akan menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk mencari uang di pusat kota tersebut. Baik untuk masyarakat pencari kerja maupun yang ingin membuka usaha. Masyarakat yang bekerja di pusat kota akan mencari tempat tinggal tidak jauh dari dia bekerja. Maka dipilihlah permukiman di pusat kota.

Adapun kelebihan permukiman di pusat-pusat kota ini adalah ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap dan memadai disamping aksesibilitas yang mudah. Nilai dari suatu kualitas permukiman sangat ditentukan oleh fasilitas dan kondisi lingkungannya. Kelengkapan fasilitas di lingkungan sekitar permukiman sangat mempengaruhi kualitas permukiman itu sendiri. Menurut Patrick I Wakely, menyebutkan bahwa ada beberapa indikator yang mempengaruhi nilai suatu perumahan antara lain :

- Kondisi dari bangunan-bangunannya
- Ketersediaan suplai air, sistem drainase yang baik, tersedianya pembuangan sampah yang memadai
- Kemudahan akses ke fasilitas perdagangan, fasilitas kesehatan, ketersediaan sekolah dan mudah dicapai dengan angkutan umum
- Ketersediaan fasilitas umum seperti tempat ibadah dan rekreasi
- Kepadatan penduduk yang tidak terlalu tinggi
- Keamanan dan kesehatan yang terjamin

Secara singkat, faktor yang dapat menjadi daya tarik pusat kota bagi masyarakat untuk memilih tinggal di pusat kota tersebut yang dapat menyebabkan permukiman tumbuh dan berkembang sebagai hunian dan tempat usaha adalah :

- a. Lokasi, maksudnya adalah posisi daerah tersebut dalam tata ruang kota, makin memungkinkan daerah tersebut untuk berkembang
- b. Aksesibilitas, maksudnya adalah pencapaian terhadap daerah tersebut. Makin aksesibel, makin mungkin untuk berkembang.
- c. Pelayanan, maksudnya adalah kebutuhan hidup bagi penghuninya. Untuk permukiman, pelayanan itu meliputi sarana dan prasarana. Sedangkan untuk

tempat usaha, pelayanan itu meliputi kemudahan mendapatkan bahan baku, tenaga kerja dan pemasaran atau konsumen dari hasil produksi, baik jasa maupun barang. Khusus untuk permukiman akan lebih banyak dibahas dalam “proses bermukim” sedangkan dalam faktor pertama ini hanya akan dibahas tentang faktor pendukung tumbuhnya kawasan permukiman sebagai tempat usaha.

Menurut Clay, ada beberapa pengaruh yang mendorong masyarakat untuk bermukim di pusat kota, yaitu :

- a. Pusat kota adalah pusat semua kegiatan. Masyarakat usia muda tertarik untuk mencari kesempatan kerja maupun mencari hiburan serta berkomunikasi dan berinteraksi dengan sesama di pusat kota. Dan mereka ingin bermukim di kawasan pusat kota untuk kemudahan mencapai tempat kerja
- b. Pusat kota adalah tempat nyaman untuk mencari kerja
- c. Tinggal di pusat kota adalah *life-style*. Tinggal di permukiman pusat kota lebih berkelas daripada tinggal di daerah pinggiran kota
- d. Memiliki rumah di pusat kota adalah investasi yang bernilai tinggi

Dengan adanya daya tarik pusat kota ini akan menyebabkan tingginya arus urbanisasi yang berakibat pada penambahan jumlah penduduk kota. Menurut Bintarto, percepatan urbanisasi di Indonesia tergantung dari beberapa faktor, yaitu:

- a. Tingkat pendidikan penduduk yang terlibat
- b. Tingkat kesehatan masyarakat
- c. Persentase penduduk miskin
- d. Latar belakang pertanian di daerah pedesaan

- e. Kondisi geografis
- f. Fungsi serta peranan kota-kota sebagai faktor penarik dan masih ada faktor-faktor lain.

Dalam perkembangannya perumahan permukiman di pusat kota ini disebabkan oleh beberapa faktor. Menurut Constantinos A. Doxiadis disebutkan bahwa perkembangan perumahan permukiman (*development of human settlement*) dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu :

- *Growth of density* (Pertambahan jumlah penduduk), dengan adanya pertambahan jumlah penduduk yaitu dari kelahiran dan adanya pertambahan jumlah keluarga, maka akan membawa masalah baru. Secara manusiawi mereka ingin menempati rumah milik sendiri. Dengan demikian semakin bertambah jumlah hunian yang ada di kawasan permukiman tersebut yang menyebabkan pertumbuhan perumahan permukiman
- *Urbanization* (Urbanisasi), dengan adanya daya tarik pusat kota maka akan menyebabkan arus migrasi desa ke kota maupun dari luar kota ke pusat kota. Kaum urbanis yang bekerja di pusat kota ataupun masyarakat yang membuka usaha di pusat kota, tentu saja memilih untuk tinggal di permukiman di sekitar kawasan pusat kota (*down town*). Hal ini juga akan menyebabkan pertumbuhan perumahan permukiman di kawasan pusat kota. Menurut Danisworo dalam Khomarudin, kita harus akui bahwa tumbuhnya permukiman-permukiman spontan dan permukiman kumuh adalah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses urbanisasi.

E. Kajian Permukiman Pesisir

Kawasan pesisir merupakan daerah pantai/ tepi laut, yaitu kawasan dimana daratan dan air laut bertemu, kawasan tersebut merupakan kawasan dinamis dan unik dari suatu kota, di samping itu juga sangat strategis karena mudah dicapai dari daratan dan laut. Kawasan ini digunakan untuk berbagai fungsi antara lain perdagangan, rekreasi, perkantoran, pergudangan, pelabuhan, perumahan, dan lain-lain. Pengembangan perumahan dan permukiman di kawasan pesisir merupakan bagian penting dalam menunjang kawasan pesisir yang berkelanjutan, dan meningkatkan kesejahteraan bangsa Indonesia, serta masyarakat pesisir pada khususnya.

Penataan ruang seharusnya bukan hanya dilakukan pada kawasan – kawasan pusat kota dan pemerintahan saja. Pada kawasan-kawasan pesisir yang terabaikan, justru lebih membutuhkan sistem perencanaan penataan ruang yang baik dan kondusif. Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat mengakibatkan permintaan kebutuhan akan rumah juga semakin meningkat. Masyarakat yang tinggal di sekitar kawasan pesisir atau biasa disebut masyarakat pesisir, sebagian besar menggantungkan hidupnya pada laut. Lokasi yang strategis dan dekat dengan mata pencaharian menjadi faktor utama masyarakat pesisir untuk bermukim di sepanjang kawasan pesisir. Selama ini, permukiman pesisir identik dengan kawasan permukiman yang kumuh dan jauh dari kelayakan. Permukiman kawasan pesisir biasanya belum memiliki infrastruktur dan fasilitas yang cukup memadai, karena merupakan kawasan yang tidak terencana. Selain itu, sebagian besar permukiman pesisir juga dihuni oleh masyarakat dengan latar belakang ekonomi dan sosial budaya yang relatif rendah (Supriharyono, 1992 :4).

Menurut hasil penelitian Marina Ayu dan Sunarti, 2012, Tipologi kerentanan permukiman kawasan pesisir adalah :

1. Permukiman kumuh kawasan pesisir lebih rentan daripada permukiman tidak kumuh, dikarenakan kurang dan minimnya akses terhadap infrastruktur, seperti jalan, air bersih, sanitasi dan persampahan, sehingga kondisi fisik infrastrukturnya akan beresiko mengalami kerusakan atau pencemaran ketika terjadi bahaya.
2. Latar belakang sosial dan ekonomi masyarakat, dimana masyarakat golongan ekonomi lemah akan lebih rentan daripada masyarakat ekonomi kuat, karena kapasitas atau kemampuan mereka menghadapi bahaya juga minim.
3. Hubungan sosial atau kekerabatan antar masyarakat, dimana kelompok masyarakat yang sudah lama/ asli tinggal di dalam kawasan akan memiliki tingkat kepedulian yang lebih tinggi dan masih memiliki budaya gotong royong antar warga dalam menghadapi bahaya , dibanding dengan kelompok pendatang baru yang tinggal di kawasan tersebut.

F. Permukiman Kumuh

Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), kriteria kawasan permukiman kumuh adalah lingkungan hunian dan usaha yang ditandai dengan banyaknya rumah yang tidak layak huni, banyaknya saluran pembuangan limbah yang macet, penduduk/bangunan yang sangat padat, banyak penduduk buang air besar tidak di jamban, dan biasanya berada di area marjinal. Rumah yang tidak layak huni adalah rumah yang terbuat dari bahan bekas yang dipertimbangkan tidak cocok

untuk bertempat tinggal atau terletak pada areal yang diperuntukan bukan untuk permukiman. Sedangkan areal marjinal biasanya terletak di bantaran sungai, pinggir rel kereta api, di bawah jaringan listrik tegangan tinggi. Bantaran sungai adalah lahan pada kedua sisi sepanjang palung sungai dihitung dari tepi sampai dengan kaki tanggul sebelah dalam (PP No. 35 tahun 1991 tentang sungai).

Menurut Khomarudin (1997), lingkungan permukiman kumuh dapat didefinisikan sebagai berikut:

- a. Lingkungan yang berpenghuni padat (melebihi 500 orang per ha.)
- b. Kondisi sosial ekonomi masyarakat rendah
- c. Jumlah rumahnya sangat padat dan ukurannya di bawah standar
- d. Sarana prasarana tidak ada atau tidak memenuhi syarat teknis dan kesehatan
- e. Hunian dibangun di atas tanah milik Negara atau orang lain dan di luar perundang-undangan yang berlaku.

Penyebab utama tumbuhnya lingkungan kumuh antara lain adalah:

1. Urbanisasi dan migrasi yang tinggi terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah;
2. Sulit mencari pekerjaan;
3. Sulitnya mencicil atau menyewa rumah;
4. Kurang tegasnya pelaksanaan perundang-undangan;
5. Perbaikan lingkungan yang dinikmati oleh para pemilik rumah;
6. Disiplin warga yang rendah;
7. Kota sebagai pusat perdagangan yang menarik bagi para pengusaha;
8. Semakin sempitnya lahan permukiman dan tingginya harga tanah.

Pengertian permukiman kumuh adalah:

1. Karakter fisik, yang dimaksud adalah karakter dari sarana dan prasarana fisiknya seperti suplai air bersih, sanitasi, listrik, dan jalan lingkungan.
2. Karakter sosial, pada umumnya masyarakat yang berada di permukiman kumuh adalah penduduk dengan pendapatan yang rendah, sebagai pekerja/buruh, informal sector.
3. Kepemilikan Tanah, biasanya masyarakat menempati tanah-tanah illegal, misalnya mereka membangun rumahnya bukan diatas tanah miliknya tetapi tanah milik pemerintah atau milik swasta yang biasanya tidak digunakan karena dianggap tidak produktif dan mereka tidak memiliki sertifikat tanda kepemilikan tanah.

Adapun timbulnya kawasan kumuh menurut Hari Srinivas dapat dikelompokan sebagai berikut:

1. Faktor internal: Faktor budaya, agama, tempat bekerja, tempat lahir, lama tinggal, investasi rumah, jenis bangunan rumah.
2. Faktor eksternal: Kepemilikan tanah, kebijakan pemerintah

Sedangkan menurut Arawina Nawagamuwa dan Nils Viking (2003) penyebab adanya permukiman kumuh adalah:

1. Karakter bangunan : umur bangunan yang sudah terlalu tua, tidak terorganisasi, ventilasi, pencahayaan dan sanitasi yang tidak memenuhi syarat.
2. Karakter lingkungan: tidak ada *open space* (ruang terbuka hijau) dan tidak tersedia fasilitas untuk rekreasi keluarga, kepadatan penduduk yang tinggi, sarana prasarana yang tidak terencana dengan baik.

Menurut mereka keadaan kumuh tersebut dapat mencerminkan keadaan ekonomi, sosial budaya para penghuni permukiman tersebut. Adapun ciri-ciri kawasan kumuh dapat tercermin dari :

1. Penampilan fisik bangunannya yang miskin konstruksi, yaitu banyaknya bangunan-bangunan temporer yang berdiri serta Nampak tak terurus maupun tanpa perawatan.
2. Pendapatan yang rendah mencerminkan status ekonomi mereka, biasanya masyarakat kawasan kumuh berpenghasilan rendah.
3. Kepadatan bangunan yang tinggi, dapat terlihat tidak ada jarak antar bangunan maupun siteplan yang tidak terencana.
4. Kepadatan penduduk yang tinggi dan masyarakatnya yang heterogen.
5. Sistem sanitasi yang miskin atau tidak dalam kondisi yang baik.
6. Kondisi sosial yang tidak baik dapat dilihat dengan banyaknya tindakan kejahatan dan kriminal.
7. Banyaknya jumlah masyarakat pendatang yang bertempat tinggal dengan menyewa rumah.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakaturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.

Sedangkan Menurut Direktorat Pengembangan Permukiman Departemen Pekerjaan Umum (2012), penentuan kriteria kawasan kumuh dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai aspek atau dimensi seperti kesesuaian peruntukan lokasi dengan rencana tata ruang, status (kepemilikan) tanah, letak/kedudukan

lokasi, tingkat kepadatan penduduk, tingkat kepadatan bangunan, kondisi fisik, sosial, ekonomi dan budaya masyarakat lokal. Selain itu digunakan kriteria sebagai kawasan penyangga kota metropolitan seperti kawasan permukiman kumuh teridentifikasi yang berdekatan atau berbatasan langsung dengan kawasan yang menjadi bagian dari kota metropolitan. Berdasarkan uraian di atas maka untuk menentukan lokasi kawasan permukiman kumuh digunakan kriteria-kriteria yang dikelompokkan ke dalam kriteria :

- (1) Vitalitas Non Ekonomi
- (2) Vitalitas Ekonomi Kawasan
- (3) Status Kepemilikan Tanah
- (4) Keadaan Sarana Prasarana
- (5) Komitmen Pemerintah Kabupaten/Kota
- (6) Prioritas Penanganan

G. Kerangka Pikir Penelitian

Perkembangan wilayah kota yang dinamis membawa berbagai macam dampak bagi pola kehidupan masyarakat kota itu sendiri. Perkembangan pusat kota yang merupakan sentra dari kegiatan ekonomi membawa pengaruh bagi tingginya arus tenaga kerja maupun para pengusaha atau pedagang baik dari dalam kota itu sendiri maupun dari luar wilayah kota, sehingga menyebabkan pula tingginya arus urbanisasi yang berdampak pada penambahan jumlah penduduk.

Dengan bertambahnya jumlah penduduk tersebut berarti pula bertambahnya jumlah tempat untuk bermukim. Karena pertumbuhan tempat bermukim yang sangat pesat sedang luasan lahan yang terbatas maka

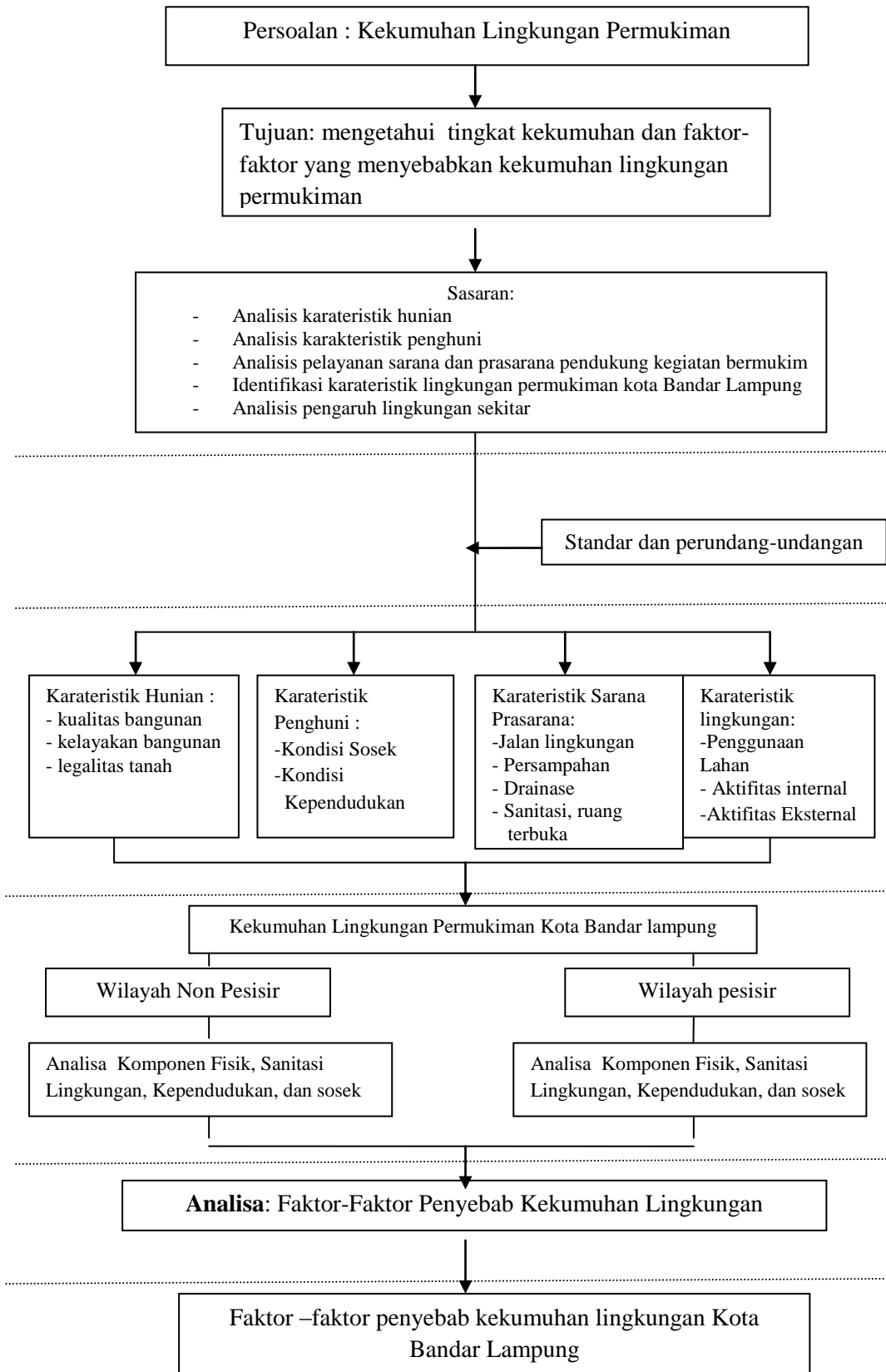
menyebabkan tumbuhnya permukiman padat di pusat kota. Disamping itu kurangnya ketersediaan ruang tersebut berakibat pada pertumbuhan kawasan permukiman yang tidak tertata dan tidak terkendali yang mengakibatkan terjadinya kondisi kumuh pada kawasan permukiman itu sendiri.

Berdasarkan permasalahan di atas, dibutuhkan suatu penelitian untuk mencari faktor yang kiranya menjadi penyebab kekumuhan kawasan permukiman di wilayah pusat kota. Sementara itu karena Kota Bandar Lampung juga memiliki wilayah pesisir, maka perlu diungkapkan juga bagaimana permukiman yang ada di wilayah pesisir tersebut. Dalam pencapaian hasil yang diinginkan, maka perlu dilakukan beberapa identifikasi tentang karakteristik penghuni kawasan permukiman itu sendiri dan karakteristik fisik lingkungannya. Dalam mengidentifikasi penghuni kawasan permukiman tersebut faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan yaitu antara lain : faktor sosial dan ekonomi masyarakat. Sedangkan faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam mengidentifikasi karakteristik fisik hunian yaitu masalah tempat tinggal, tampilan bangunan serta kepemilikan rumah. Selain itu juga harus diidentifikasi tentang sarana dan prasarannya baik kondisi maupun fungsi dan pengelolaannya. Karakter yang juga berpengaruh dalam keadaan kumuh lingkungan permukiman adalah tentang karakteristik lingkungannya baik yang di dalam lingkungan permukiman itu sendiri maupun yang ada di sekitar kawasan yang terkait juga dengan kecenderungan penggunaan lahannya.

Beberapa identifikasi di atas merupakan suatu pedoman dan landasan bagi kajian analisis tingkat kekumuhan lingkungan permukiman di wilayah Kota

Bandar Lampung, yang kemudian berlanjut pada analisis faktor yang menyebabkan kekumuhan di Kota Bandar Lampung.

Berdasarkan hasil kajian analisis faktor inilah nantinya akan diketahui faktor- faktor yang menyebabkan kekumuhan di wilayah Kota Bandar Lampung ini. Faktor pengaruh ini diharapkan mampu memberikan arahan terhadap penataan fisik kawasan permukiman Kota Bandar Lampung . Untuk alur kerangka pikir penulisan dapat dilihat pada Gambar 2.8.



Gambar 2.8. Kerangka Pikir Penelitian

H. Hipotesis

Berdasarkan pada perumusan masalah dan tujuan yang telah dikemukakan, maka diajukan hipotesis sebagai berikut:

- (1) Ada Perbedaan tingkat kekumuhan antara wilayah di daerah Penelitian.
- (2) Ada variasi persebaran tingkat kekumuhan di wilayah pesisir dan non pesisir di daerah penelitian.
- (3) Kondisi Fisik, Kondisi Sarana Prasarana, Kondisi Sosial-ekonomi, dan Kependudukan mempengaruhi secara nyata terhadap tingkat kekumuhan.