

## KARAKTERISTIK PERMUKIMAN KUMUH DI PESANGGARAN DENPASAR DITINJAU DARI FISIK BANGUNAN HUNIAN

Frysa Wiriantari

Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Dwijendra  
Jl. Kamboja No 17, Denpasar, Bali 80233  
Email : maheswarimolek@gmail.com

**Abstrak** - Permukiman kumuh Pesanggaran adalah salah satu dari sepuluh kawasan permukiman kumuh yang ada di Kota Denpasar. Permukiman ini terletak dekat dengan jalan arteri kota dan juga dekat dengan lokasi tempat pembuangan akhir (TPA) Suwung. Sebagian besar penguninya bergerak di sektor informal. Data dari BPN menunjukkan bahwa lahan dimana lokasi permukiman ini berada berstatus tanah tanpa kepemilikan dan penggunaan kosong. Penelitian ini bertujuan untuk memahami karakteristik permukiman kumuh Pesanggaran, dimana dalam penelitian ini akan dibahas hal hal yang berkaitan dengan bangunan fisik dari permukiman tersebut beserta sarana dan prasarana yang terdapat di dalamnya. Metode penelitian menggunakan metode kualitatif dan data yang diperoleh merupakan hasil observasi lapangan dan wawancara. Data sekunder berupa data literatur terkait dengan topik penelitian juga menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari penelitian ini.

Hasil penelitian bahwa permukiman didominasi oleh bangunan semi permanen dengan penggunaan bahan bekas sebagai bahan bangunan khususnya bangunan hunian. Kondisi sarana prasana yang minim dan akses jalan dan drainase memerlukan penataan lebih lanjut. Penghawaan dan pencahayaan yang minim perlu perhatian lebih lanjut untuk mencegah timbulnya penyakit bagi penghuni dan lingkungan. Diperlukannya peran serta seluruh lapisan masyarakat untuk meremajakan kembali kawasan ini dan menyediakan sarana prasarana minimal penunjang kehidupan penghuninya.

**Kata kunci** : Permukiman; Kumuh; Sarana Prasarana; Peranserta.

**Abstract** - Pesanggaran slum is one of ten slum areas in Denpasar. This settlement is located close to the city's arterial road and also close to the Suwung landfill site. Most of the populations work in the informal sector. Data from BPN shows that the land where the settlement is located has land without ownership and with vacant use. This study aims to understand the characteristics of Pesanggaran slum settlements in Denpasar, where in this study will discuss matters relating to the physical buildings of these settlements and the facilities and infrastructure contained in them. The research method uses qualitative methods and the data obtained are the results of field observations and interviews. Secondary data in the form of literature data related to the research topic is also an integral part of this research.

The results of the research are settlements are dominated by semi-permanent buildings with the use of used materials as building materials, especially residential buildings. The condition of minimal infrastructure and road access and drainage requires further structuring. Minimal ventilation and lighting need further attention to prevent disease for residents and the environment. The participation of all levels of society is needed to rejuvenate this area and provide minimal infrastructure to support the lives of its inhabitants.

**Keywords** : Settlement; Seedy; Infrastructure; Participation.

### PENDAHULUAN

Proses perkembangan suatu wilayah utamanya kota berkaitan erat dengan pertumbuhan penduduknya. Pertumbuhan penduduk

disebabkan oleh penambahan atau pengurangan jumlah penduduk akibat adanya kelahiran (*natalitas*), kematian (*mortalitas*), dan perpindahan penduduk (*migrasi*). Laju kenaikan pertumbuhan penduduk berakibat pada

meningkatnya kebutuhan akan pelayanan dan kemudahan akses bagi masyarakat. Peningkatan jumlah penduduk juga berakibat pada tingginya kebutuhan akan tempat tinggal. Tingginya kebutuhan akan ruang untuk menetap yang tidak linier dengan jumlah ketersediaan lahan merupakan faktor terbesar penyebab munculnya permukiman kumuh (Nursyahbani and Bitta, 2015).

*Slums* (daerah kumuh) ditandai dengan munculnya permukiman di kawasan *urban* tanpa perencanaan sebelumnya. *Slums* juga banyak dikenal dengan istilah *illegal settlement* atau permukiman ilegal. Kemunculan *slums* yang menempati lahan-lahan kawasan *urban* yang dibangun secara mandiri tanpa memperhatikan aspek-aspek lingkungan dengan segala keterbatasan yang ada. Hal-hal yang demikian kemudian menimbulkan kesan kumuh dilingkungan tempat tinggal.

Persoalan permukiman kumuh dan kemiskinan kawasan *urban* di Indonesia menjadi tantangan dalam mewujudkan kota yang inklusif, layak huni, dan berkelanjutan. Kondisi ini akan memperkecil kesempatan semua penduduk untuk mendapatkan kehidupan yang layak, baik mereka yang tinggal di permukiman formal maupun permukiman informal. Permukiman yang padat juga melahirkan berbagai masalah yang berkaitan dengan lingkungan fisik dan kondisi sosial, budaya, dan ekonomi penduduk.

Denpasar seperti halnya kota besar di Indonesia, cukup pelik dengan permasalahan permukiman kumuh. Berdasarkan Keputusan Walikota Denpasar nomor 188.45/932/HK/2020 tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh terdapat 10 titik lokasi perumahan dan permukiman kumuh di kota Denpasar yakni Jematang, Catur Panca, Kerandan, Pesanggaran, Batan Poh, Tohpati, Panti Gede, Marga Pati, Belong Menak dan Kawasan Karya Makmur dengan total luasan kumuh mencapai 50.520 Ha (Dinas Perumahan, 2020). Salah satu factor pemicunya adalah karena Denpasar sebagai bagian dari Pulau Bali memiliki daya tarik tersendiri karena

adanya pengaruh pariwisata yang menyerap banyak pendatang dari luar daerah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji karakteristik dari salah satu permukiman kumuh yang ada di kota Denpasar yakni Pesanggaran yang berlokasi di lingkungan Pemogan Denpasar Selatan. Tepatnya Jln Bypass Ngurah Rai, Gang Suwung TPA Suwung, Denpasar Selatan. Dipilihnya lokasi ini sebagai lokus penelitian dikarenakan dari sepuluh lokasi perumahan kumuh di Denpasar, hanya Pesanggaran yang memiliki tingkat kekumuhan sedang, sedangkan sembilan lainnya berstatus ringan. Status kekumuhan ini berdasarkan pada pedoman identifikasi permukiman kumuh daerah penyangga kota metropolitan yakni kesesuaian peruntukan dengan RUTR/RDTRK, status (pemilikan) lahan, letak/kependudukan penduduk, jumlah penduduk miskin (pra sejahtera), kegiatan usaha ekonomi penduduk di sekitar informal, kepadatan rumah/ bangunan, kondisi rumah/bangunan (tidak layak huni), kondisi tata letak bangunan, kondisi prasarana dan sarana lingkungan dan kesehatan lingkungan (Direktorat Pengembangan Permukiman Direktorat Jenderal Cipta Karya, 2006)

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Pemilihan metode ini bertujuan untuk menggali secara mendalam mengenai karakteristik bangunan hunian pada lokus penelitian. Pencarian data menggunakan teknik wawancara dan observasi. Wawancara dilakukan dengan masyarakat yang bermukim di lokasi amatan dan juga dilakukan wawancara dengan instansi terkait.

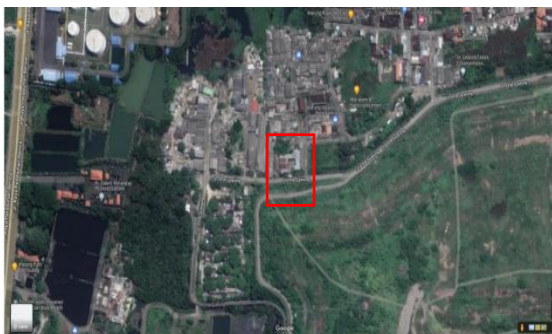
#### **TINJAUAN PESANGGARAN SEBAGAI SLUM AREA DI KOTA DENPASAR**

Lokus penelitian terletak di perumahan kumuh berstatus sedang yang berlokasi di Jalan Bypass Ngurah Rai, di seputaran Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Suwung. Pesanggaran merupakan bagian dari Desa Pedungan Denpasar Selatan. Permukiman ini tepatnya berada di sebelah barat TPA. Luas area mencapai 1918.14 m<sup>2</sup>. Berdasarkan

<https://bhumi.atrbpn.go.id/> diperoleh status tanah tempat perumahan ini didirikan adalah belum terdaftar. Ini artinya tanah lokasi permukiman ini tidak memiliki surat hak kepemilikan tanah dan dalam aplikasi yang sama tersebut juga bahwa penggunaan tanah yang tercantum adalah kosong.

Sejarah desa Pedungan banyak diketahui oleh masyarakat, dimana disampaikan oleh tokoh adat bahwa pada masa kerajaan Majapahit terdapat seorang *Maharsi* yang bernama Danghyang Dwijendra sedang melakukan perjalanan suci tiba di wilayah Bali. Saat itu Bali berada dibawah pemerintahan Raja Waturenggong. Ketika tiba di wilayah Pedungan, Maharsi Danghyang Dwijendra merasakan kekuatan magis pada daerah yang bertanah lembek tersebut. Daerah tersebut kemudian disucikan, sehingga menjadi padat dan bisa untuk ditempati.

Sebagai wujud terimakasih, masyarakat lalu membuat sebuah tempat penyungsungan/pemujaan sebagai tanda hormat kepada Danghyang Dwijendra. Wilayah yang dulu bertanah lembek dikenal dengan nama Kentel Bumi yang saat ini lebih dikenal dengan nama Banjar Sebelanga. Saat pelaksanaan upacara banyak masyarakat dari luar yang ikut ambil bagian dalam pelaksanaannya, termasuk memberikan persembahan berupa boga. Dan sampai saat ini daerah tersebut dikenal dengan nama Pemogan. Wilayah penelitian dapat dilihat pada gambar berikut :

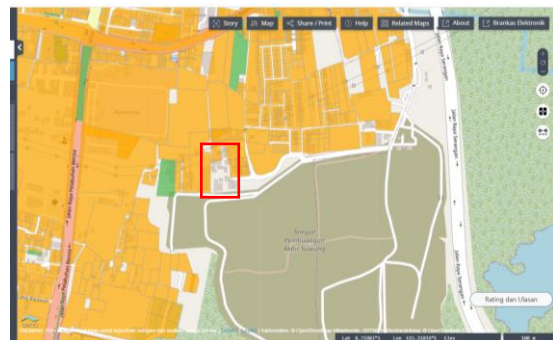


**Gambar 1.** Wilayah penelitian di lingkungan padat penduduk

**Sumber :** Google earth diunduh 24 Juni 2022

Pada gambar diatas nampak bahwa permukiman terletak di kawasan yang padat penduduk. Sebagai kawasan yang berlokasi di pusat kota, permukiman ini berkembang menjadi permukiman yang padat dan terus mengalami perubahan dari waktu ke waktu. Kemudahan dalam pencapaian akses ke berbagai pusat kota dan fasilitas kesehatan dan ekonomi turut menunjang perkembangan permukiman ini. Matapencaharian penduduk yang mayoritas bergerak di sektor informal seperti pedagang kecil, pemulung, tukang bangunan dan tenaga bengkel memberikan warna pada perkembangan permukiman khususnya pada bagian fasade bangunan.

Perumahan kumuh pesanggaran ini memiliki karakteristik perumahan campuran (mix use) dimana pada daerah tempat tinggal (hunian) juga terdapat area yang berfungsi sebagai tempat kegiatan ekonomi perdagangan barang dan jasa. Permukiman yang ada mayoritas tersebar sepanjang jalan yang terdapat di tengah permukiman.



**Gambar 2.** Perumahan terletak di lahan tanpa status kepemilikan

**Sumber :** <https://bhumi.atrbpn.go.id/>, 24 Juni 2022

Kondisi jalan berbahan tanah liat dan becek saat musim hujan. Kondisi ini lebih diperparah karena masing masing rumah tidak memiliki saluran pembuangan limbah baik berupa limbah dari rumah tangga maupun limbah dari air hujan. Limbah tersebut teralir ke jalan di depan rumah dan menimbulkan berbagai masalah terkait kesehatan dan mobilitas.



**Gambar 3.** Permukiman tanpa drainase lingkungan  
**Sumber :** observasi 2022

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Kota untuk semua lapisan masyarakat memungkinkan dapat diwujudkan dengan menyiapkan bagaimana orang hidup layak dan bermartabat di perkotaan, termasuk mereka yang tinggal di permukiman kumuh dan informal. Persoalan permukiman kumuh merupakan isu yang kompleks dan multidimensi sehingga tidak mudah untuk diselesaikan. Persoalan tersebut perlu ditangani secara komprehensif, terpadu dengan dimensi sosial, ekonomi, budaya dan politik di kota. Namun nyatanya, pengakuan terhadap permukiman informal di Indonesia masih amat terbatas, justru seakan-akan ditelantarkan. Bukannya meningkatkan dan mentransformasi kualitas hidup penduduk permukiman informal secara bertahap, pemerintah seringkali menggusur mereka secara sewenang-wenang dan diskriminatif, yang berujung pada kekerasan (Naradhipa Hudyana, 2019).

Permukiman kumuh sering dianggap sebagai masalah kota dan perlu dihilangkan. Padahal, penanganan kumuh perkotaan seyogianya dilakukan secara komprehensif dan dibutuhkan reorientasi penanganan kawasan kumuh.

Disamping memiliki masalah terutama dalam hal kualitas lingkungan yang buruk, permukiman kumuh sesungguhnya memiliki potensi untuk dikembangkan dan mempunyai kontribusi yang memadai terhadap pemecahan masalah perumahan dan perekonomian kota (Sueca, 2004).

Beberapa prinsip *New Urban Area* (NUA) yang telah menjadi kesepakatan beberapa negara terkait dengan kawasan kumuh adalah :

1. Tidak menelantarkan seorang pun
2. Ekonomi perkotaan yang inklusif dan berkelanjutan
3. Keberlanjutan lingkungan hidup
4. Pengembangan perkotaan dan wilayah
5. Tata Kelola pemerintahan dan kemitraan multi aktor
6. Berorientasi kepada manusia dan responsive terhadap usia dan gender

Berdasarkan observasi di lapangan kondisi bangunan yang ada pada lokasi penelitian didominasi oleh bangunan semi permanen. Fasade bangunan mayoritas mempergunakan bahan bekas seperti kardus, triplek, terpal dan seng. Bahan hunian sepanjang jalan nampak tidak terawat dan dibuat dari bahan yang sekedarnya. Tidak terdapat fasilitas penunjang kehidupan seperti tempat kesehatan, fasilitas sosial serta fasilitas umum. Pendirian bangunannya tidak memperhatikan garis sempadan jalan maupun sungai. Selain itu tidak terdapat vegetasi hijau yang terlihat dilingkungan sekitar maupun ruang terbuka baik hijau maupun non hijau yang dapat digunakan sebagai ruang berkumpul bagi masyarakatnya (Setiawan and Rachmina, 2020).

Secara umum, kawasan permukiman ini termasuk dalam bangunan kurang layak huni. Dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat). Standar rumah sederhana yang sehat minimal memiliki tiga ruangan inti yaitu kamar tidur, ruang multi fungsi (serbaguna) serta kamar mandi. Kurang layak huni yang dimaksud adalah bangunan



semi permanen, luas lantai yang minim dan persentasi pencahayaan dan penghawaan yang minim (Wimardana, 2016)

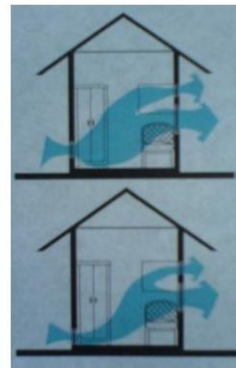
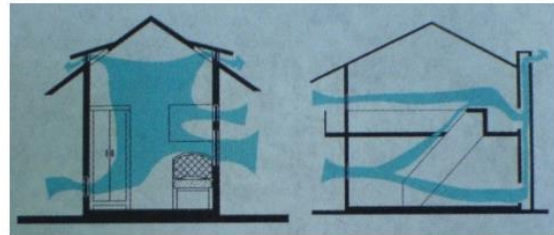


**Gambar 4.** Fasade bangunan hunian pada salah satu sisi permukiman  
**Sumber :** Observasi, 2022

Dari segi konstruksi permukiman ini didominasi oleh material dari conblok, kayu setengah badan. Pada penutup bangunan dan dinding bagian atas dipergunakan bahan seng yang memungkinkan air hujan untuk masuk jika hujan yang turun cukup deras.

Bangunan juga belum memenuhi standar sehat dan layak jika dilihat dari sudut pencahayaan dan penghawaannya. Cukup banyak bangunan yang hampir tidak terdapat bukaan sama sekali. Sesuai dengan standar pencahayaan dan penghawaan yang memenuhi syarat sebuah ruang yang baik bagi pencahayaan alami kira-kira antara  $\frac{1}{6}$  –  $\frac{1}{8}$  dari luas lantai ruangan tersebut. Suhu ideal di dalam bangunan khususnya rumah adalah 24-26 °C dengan kelembaban 50%-60%. Suhu dan kelembaban yang lebih tinggi atau lebih rendah dari ambang batas tersebut akan mengurangi tingkat

kenyamanan rumah untuk dihuni (Suryo and KemenPUPR, 2017)



**Gambar 5.** Aliran udara yang diharapkan pada bangunan  
**Sumber :** observasi 2022

Pada lokasi penelitian juga terlihat tembok bangunan/dinding bangunan berada tepat pada tepi jalan untuk mobilitas penduduk. Hal ini berarti bahwa bangunan tersebut tidak mematuhi aturan terkait sempadan bangunan yang erat kaitannya dengan keselamatan dan kenyamanan penghuni tidak hanya dalam skala rumah tangga namun juga pada skala yang lebih luas.



**Gambar 6.** Posisi bangunan terhadap jalan  
**Sumber :** observasi 2022

Dari hasil wawancara diperoleh bahwa penghuni perumahan tersebut tidak mengetahui adanya peraturan terkait dengan sempadan bangunan. Sehingga penghuni berusaha memaksimalkan luas yang bisa dipergunakan untuk hunian. Hampir seluruh bangunan yang berada di lokasi ini belum memenuhi

persyaratan terkait dengan teknis bangunan. Hal ini nampak tidak adanya upaya untuk pengendalian terhadap dampak lingkungan, pengendalian terhadap bencana kebakaran dan keselamatan bangunan itu sendiri.

Lokasi perumahan yang berjarak sangat dekat dengan TPA ternyata tidak menjamin bahwa lokasi penelitian memiliki sistem pengelolaan sampah yang baik. Sesuai dengan peraturan terkait dengan pengelolaan sampah khususnya sampah rumah tangga Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah menyebutkan bahwa pengelolaan persampahan perlu dilakukan secara komperhensif dan terpadu mulai dari hulu ke hilir. Hal ini dimaksudkan agar tidak merusak lingkungan dan juga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya kepada masyarakat.

Pada gambar di bawah ini penghuni yang bekerja sebagai pemulung menimbun sampah hasil memulungnya di lokasi sekitar rumah. Kondisi tersebut menjadikan bangunan dampak kotor dan bertambah kumuh. Dilihat dari sistem pembuangan sampah pada kawasan ini, masyarakat penghuni perumahan membuang sampahnya secara mandiri ke TPA. Hal ini dapat dimaklumi karena lokasi perumahan yang tidak jauh dari permukiman.



**Gambar 7.** Timbunan hasil memulung penghuni  
**Sumber :** observasi, 2022

## KESIMPULAN

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer manusia untuk dapat melindungi diri dari berbagai ancaman baik

ancaman dari alami maupun non alami. Tempat tinggal membentuk satu kesatuan yang disebut permukiman. Permukiman mengalami perkembangan yang berakibat pada perubahan karakteristik wilayah sebagai akibat dari adanya aktivitas manusia. Masalah yang timbul sebagai akibat keberadaan permukiman kumuh yaitu wajah kota yang carut marut, meningkatnya tingkat kemiskinan dan berbagai bencana seperti bencana banjir maupun kebakaran.

Terdapat beberapa titik perumahan kumuh di Kota Denpasar saat ini, salah satunya adalah perumahan yang terletak di Pesanggaran Pemogan. Dilihat dari fisik bangunan, perumahan ini didominasi oleh bangunan semi permanen dimana bahan bangunan menggunakan conblock di bagian bawah, kardus, terpal bekas dan seng di bagian atas. Kondisi jalan yang terbuat dari tanah liat tanpa saluran drainase menjadikan kondisi jalan becek saat hujan dan berdebu saat musim kemarau. Posisi bangunan yang berhimpitan dengan tepi jalan sangat membahayakan khususnya jika dikaitkan dengan faktor keamanan dan kenyamanan dari penghuninya. Terbatasnya pencahayaan dan penghawaan berdampak pada meningkatnya kemungkinan penghuni untuk terjangkit penyakit dan menambah buruknya kualitas lingkungan.

Pentingnya peran serta dan keterlibatan seluruh lapisan masyarakat untuk mencegah terbentuknya permukiman kumuh baru. Perlu diperhatikannya hal hal yang menjadi penyebab kekumuhan dan membangun *enabling environment* (lingkungan yang memungkinkan) untuk menghindari kota menjadi kumuh dimasa depan.

Perlu dilakukannya kesesuaian terhadap beberapa faktor diantaranya: 1) perizinan pada tahap perencanaan dan pembangunan; 2) pemenuhan standar teknis : pembangunan, jalan lingkungan, penyediaan air bersih, drainase lingkungan, pengelolaan limbah dan sampah serta proteksi kebakaran dan 3) kelaikan fungsi pada tahap pemanfaatan berdasarkan perizinan yang dilakukan terhadap

pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Upaya upaya terpadu yang dilaksanakan antara pemerintah dan masyarakat untuk meremajakan kembali kawasan permukiman kumuh diharapkan mampu memberikan kesempatan kepada masyarakat penghuni hidup layak dan sehat.

Penyebab Kumuh Kawasan Permukiman Kumuh Di Kelurahan Belitung Selatan Kota Banjarmasin', *Jurnal Teknik ITS*, 5(2), pp. 3–8. Available at: <https://doi.org/10.12962/j23373539.v5i2.18386>.

## DAFTAR PUSTAKA

- Dinas Perumahan, kawasan P. dan P. kota D. (2020) *Laporan Kinerja Instansi Pemerintah Tahun 2020*. 1st edn, *Laporan Kinerja*. 1st edn. Edited by Dinas. Denpasar.
- Direktorat Pengembangan Pemukiman Direktorat Jenderal Cipta Karya (2006) 'Identifikasi Kawasan Pemukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan', *Direktorat Pengembangan Pemukiman Direktorat Jenderal Cipta Karya*, pp. 1–49.
- Muvidayanti, S. (2019) *Karakteristik dan Faktor Penyebab Permukiman Kumuh di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang*. Universitas Negeri Semarang.
- Naradhipa Hudyana, I.D. gede (2019) 'Kajian Infrastruktur Di Permukiman Kumuh (Studi Kasus: Jalan Resimuka Barat VII, Kota Denpasar)', *Syntax LiterateJurnal Ilmiah Indonesia*, 7(1), pp. 1279–1289.
- Nursyahbani, R. and Bitta, P. (2015) 'KAJIAN KARAKTERISTIK KAWASAN PEMUKIMAN KUMUH DI KAMPUNG KOTA ( Studi Kasus : Kampung Gandekan Semarang )', *Jurnal Teknik PWK*, 4(2), pp. 267–281.
- Setiawan, E. and Rachmina, I. (2020) 'Identifikasi karakteristik kawasan pemukiman kumuh di pusat kota', *Prodi Arsitektur - Institut Sains dan Teknologi Nasional*, pp. 1–13.
- Sueca, N.P. (2004) 'Permukiman kumuh masalah atau solusi?', *Jurnal Permukiman Natak*, 2(Agustus 2004), pp. 92–95.
- Suryo, M.S. and KemenPUPR, P. (2017) 'ANALISA KEBUTUHAN LUAS MINIMAL PADA RUMAH SEDERHANA TAPAK DI INDONESIA Analysis of Minimum Space for Low Cost Landed House in indonesia', *Jurnal Permukiman*, 12(2), pp. 116–123.
- Wimardana, A.S. (2016) 'Faktor Prioritas