

**Kebijakan Pemerintah Daerah Kota Depok  
Dalam Penataan Kawasan Permukiman Kumuh  
Luthfi Faisal Natsir  
FISIP-Universitas Wiralodra, Indramayu  
e-mail: [luthfi.lfn@unwir.ac.id](mailto:luthfi.lfn@unwir.ac.id)**

### **ABSTRAK**

Kajian ini membahas tentang kebijakan penataan kawasan permukiman kumuh di Kota Depok. Permasalahannya di antaranya bahwa Kota Depok merupakan kota penyangga dari Provinsi DKI yang menjadi sasaran individu maupun kelompok urbanisasi yang cukup tinggi yang menjadikannya untuk menetap dan bertempat tinggal, maka dengan demikian meluasnya lingkungan kawasan kumuh di Kota Depok.

**Kata Kunci: Kebijakan, Penataan, Kawasan Kumuh.**

### **PENDAHULUAN**

Kawasan permukiman kumuh merupakan permasalahan klasik yang sudah sejak lama "menghantui" kota-kota besar. Umumnya kawasan permukiman kumuh (slum area) terbentuk karena ketidakseimbangan antara penawaran dan permintaan pemanfaatan lahan untuk tempat tinggal, yang dikarenakan oleh beberapa faktor diantaranya adalah laju urbanisasi yang tinggi, harga tanah mahal, dan keterbatasan kemampuan pelayanan dasar suatu kota dan atau belum tersedianya regulasi pengelolaannya.

Meluasnya lingkungan kawasan permukiman kumuh di perkotaan telah menimbulkan dampak pada penurunan kualitas lingkungan, menurunnya tingkat kesehatan masyarakat, dan menurunnya kualitas pelayanan prasarana dan sarana permukiman. Untuk itu, masalah lingkungan kawasan permukiman kumuh perkotaan ini perlu segera ditangani. Kegiatan penelitian regulasi yang akan dilakukan di Wilayah Kota Depok untuk meningkatkan penanganan permukiman kawasan kumuh diperlukan instrument penganganannya yang komprehensif. Dengan adanya kebijakan tentang pengelolaan Penataan Permukiman Kumuh Perkotaan sebagai pengendalian yang berkelanjutan dapat memberikan manfaat yang seimbang dan adil.

Manfaat yang dimaksud adalah manfaat langsung yang harus dikompensasi terhadap masyarakat dan stakeholder lain yang melakukan aktivitas dan memiliki akses atas penataan permukiman kawasan kumuh. Instrumen yang dimaksud adalah Peraturan Walikota yang spesifik mengatur pengelolaan penataan permukiman kumuh perkotaan. Kaitannya dengan reformasi dan pelaksanaan otonomi daerah, yang diatur melalui Undang-undang No. 22 Tahun 1999 menjadi Undang-undang No 23 Tahun 2014, memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk pengelolaan sumber daya di daerahnya. Disamping memperoleh kewenangan yang baru, juga mempunyai kewajiban dan tanggung jawab dalam menggunakan kewenangannya. Salah satu tanggung jawab tersebut adalah memastikan bahwa berbagai peraturan dan kebijakan yang dibuat konsisten dengan undang-undang dan kebijakan yang dikeluarkan pemerintah pusat.

Dalam penyusunan peraturan walikota, Pemda bertanggung jawab atas terakomodirnya kepentingan masyarakat dan mengikut prinsip-prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*), merujuk kepada tiga pilar utama yaitu akses kepada informasi, partisipasi dan keadilan. Peraturan walikota yang akan dibuat harus bisa mengatasi kenyataankenyataan dilapangan baik kondisi normative maupun faktual.

Berdasarkan Surat Keputusan Walikota Depok No.591/250/Kpts/Bapp/Huk/2015, ditetapkan Kawasan Kumuh 132,72 Ha, tersebar di 11 kawasan pada 7 kecamatan. Pada tahun 2016 Satuan Kerja Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Kota Depok telah melakukan verifikasi luasan kumuh yang telah ditetapkan dalam SK tersebut. Berdasarkan verifikasi tersebut terdapat RW baru yang teridentifikasi sebagai kawasan kumuh dan terdapat satu kelurahan (Depok Jaya) yang tidak termasuk kawasan kumuh. Untuk lebih lengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut ini, sedangkan peta verifikasi kumuh dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 1 Verifikasi Luasan Kumuh Kota Depok

No.	Kecamatan	Kelurahan	Wilayah (RW)	Luasan SK		Luasan Verifikasi	
				Luas (Ha)	Total Luas (Ha)	Luas (Ha)	Total Luas (Ha)
1	Sukmajaya	Abdi Jaya	19	4,00	25,08	5,51	31,86
			21	6,64		8,36	
			28	9,29		11,28	
			29	5,16		6,71	
2	Pancoran Mas	Depok	3	4,59	42,83	4,49	47,13
			13	6,99		14,3	
			14	4,98		8,69	
			19	13,06		12,5	
			20	13,21		7,15	
3	Pancoran Mas	Depok Jaya	14	2,83	2,83	-	-
4	Beji	Kemiri Muka	3	1,38	1,38	2,6	2,6
5	Beji	Pondok Cina	1	2,02	3,35	2,7	7,1
			5	1,33		2,1	
		Pondok Cina (Tambahan)	2	-	-	2,4	
6	Cinere	Cinere	1	4,96	12,13	4,76	14,55
			2	4,60		5,11	
			8	2,57		4,68	
7	Cinere	Gandul	3	1,59	3,55	2,03	3,99
			6	1,96		1,96	
8	Cipayung	Bojong Pondok Terong	9	2,02	8,53	2,07	7,89
			10	3,28		2,58	
			11	1,66		1,67	
			12	1,57		1,57	
9	Cipayung	Cipayung Jaya	6	5,46	8,45	7,67	14,84
			8	2,99		7,17	
10	Cimanggis	Cisalak Pasar	6	3,08	3,08	5,75	5,75
11	Tapos	Sukamaju Baru	2	3,48	21,51	3,2	21,24
			3	8,66		8,52	
			4	9,38		9,22	

Sumber : Kotaku, Tahun 2016

**Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, adapun dalam pengumpulan data, yaitu dengan cara observasi, wawancara mendalam (*in-depth interview*) dan *Focus Group Discussion* (FGD). Dalam kegiatan ini tidak banyak menghabiskan waktu lama, dikarenakan dilakukan interview secara berkelompok bukan secara individu. Dengan melakukan interview secara berkelompok maka pengumpulan data tersebut akan lebih mudah dan cepat dilakukan (OECD, n.d). Kelompok tersebut terdiri pihak-pihak kunci yang mengetahui dan memanfaatkan suatu program atau kegiatan. Dalam kebijakan Pemerintah Daerah Kota

Depok dalam penataan kawasan kumuh melalui pengumpulan data-data dari tahap *ex-ante*. Dengan demikian, dibutuhkan tujuan dan cakupan kebijakan atau program yang jelas. Pengumpulan data dapat berasal dari seluruh stakeholder dan pemanfaat yang dipengaruhi oleh kebijakan yang akan dilakukan.

### **Pembahasan Hasil Kajian**

Tujuan dan kebijakan penanganan kawasan permukiman kumuh Kota Depok dirumuskan dengan melihat arah kebijakan pembangunan dan penataan ruang terkait dengan penanganan kawasan permukiman kumuh, kondisi eksisting kawasan permukiman kumuh, isu strategis kawasan permukiman kumuh, dan kebutuhan penanganan kawasan permukiman kumuh.

Tujuan dan kebijakan penanganan kawasan permukiman kumuh yang telah dirumuskan, akan dijabarkan ke dalam strategi penanganan kawasan permukiman kumuh, yang kemudian akan dirumuskan dalam bentuk program penanganan kawasan permukiman kumuh.

#### **a. Tujuan Penanganan Permukiman Kumuh**

Visi Kota Depok Tahun 2016-2032 adalah Kota Depok yang Unggul, Nyaman, dan Religius. Misi yang terkait dengan permukiman kumuh terdapat pada Misi IV yaitu “Membangun infrastruktur dan ruang publik yang merata, berkawasan lingkungan dan ramah keluarga”. Misi tersebut diterjemahkan dalam tujuan 4 “meningkatkan kualitas sarana dan prasarana permukiman” dengan sasaran “tertatanya permukiman dan kawasan permukiman kumuh perkotaan”. Berdasarkan kebijakan tersebut, maka tujuan penanganan permukiman kumuh di Kota Depok adalah: “Mewujudkan Kota Depok bebas kumuh untuk mendukung terwujudnya kota pendidikan, niaga dan jasa yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan”.

#### **b. Kebijakan Penanganan Permukiman Kumuh**

Berdasarkan tujuan penataan permukiman kumuh di Kota Depok diatas, kebijakan penanganan kawasan permukiman kumuh di Kota Depok adalah sebagai berikut :

1. Peningkatan dan pengembangan sistem pengawasan kawasan permukiman untuk penanganan kumuh.
2. Pengendalian pembangunan permukiman pada kawasan yang tidak sesuai peruntukannya.
3. Peningkatan kapasitas dan kerjasama kelembagaan dalam penanganan permukiman kumuh
4. Peningkatan sarana dan prasarana permukiman kumuh yang didukung dengan upaya mitigasi bencana di daerah rawan bencana.
5. Menggali dan mengembangkan sumber-sumber pembiayaan dalam penanganan permukiman kumuh.

#### **c. Strategi Penanganan Permukiman Kumuh**

Strategi penanganan permukiman kumuh dirumuskan berdasarkan tujuan penanganan, kebijakan serta isu strategis permukiman kumuh. Secara umum, kawasan kumuh Kota Depok terbagi menjadi :

1. Kawasan kumuh legal, akan ditangani melalui :
  - a. Pemugaran, yaitu perbaikan rumah tidak layak huni menjadi layak huni, rehabilitasi infrastruktur, dan preservasi serta pengendalian
  - b. Peremajaan kawasan, yaitu penataan kembali kawasan dan konsolidasi lahan
2. Kawasan kumuh ilegal yaitu yang tidak sesuai dengan peruntukannya, akan ditangani melalui:
  - a. Relokasi atau permukiman kembali ke lokasi lain atau ke rusunawa/ rusunawi
  - b. Peremajaan kawasan yaitu penataan kembali kawasan *ex-relokasi* sesuai dengan fungsinya

Skema perumusan konsep dan strategi penanganan permukiman kumuh, secara umum mengacu pada skema peningkatan kualitas permukiman kumuh berdasarkan UU No.1 Tahun 2011 dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.2 Tahun 2016, dapat digambar pada gambar di bawah ini.

Gambar 1  
Skema Umum Perumusan Konsep dan Strategi Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh

PENINGKATAN KUALITAS	• Ringan • Legal	PEMUGARAN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyiapan lahan</li> <li>• Rehabilitasi/perbaikan bangunan hunian</li> <li>• Rehabilitasi/perbaikan infrastruktur permukiman</li> <li>• Rehabilitasi/perbaikan proteksi kebakaran</li> </ul>
	• Ringan • Tidak legal	PEMUKIMAN KEMBALI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyiapan lahan</li> <li>• Pembangunan kembali bangunan hunian</li> <li>• Pembangunan/penyediaan infrastruktur permukiman</li> <li>• Pembangunan/penyediaan proteksi kebakaran</li> </ul>
	• Sedang • Legal	PEREMAJAAN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyiapan lahan</li> <li>• Peningkatan kapasitas bangunan hunian</li> <li>• Peningkatan kapasitas infrastruktur permukiman</li> <li>• Peningkatan kapasitas proteksi kebakaran</li> </ul>
	• Sedang • Tidak legal	PEMUKIMAN KEMBALI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyiapan lahan</li> <li>• Pembangunan kembali bangunan hunian</li> <li>• Pembangunan/penyediaan infrastruktur permukiman</li> <li>• Pembangunan/penyediaan proteksi kebakaran</li> </ul>
	• Berat • Legal	PEREMAJAAN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyiapan lahan</li> <li>• Peningkatan kapasitas bangunan hunian</li> <li>• Peningkatan kapasitas infrastruktur permukiman</li> <li>• Peningkatan kapasitas proteksi kebakaran</li> </ul>
	• Berat • Tidak legal	PEMUKIMAN KEMBALI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyiapan lahan</li> <li>• Pembangunan kembali bangunan hunian</li> <li>• Pembangunan/penyediaan infrastruktur permukiman</li> <li>• Pembangunan/penyediaan proteksi kebakaran</li> </ul>

(Sumber: Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2016)

Penanganan kawasan permukiman kumuh Kota Depok dilaksanakan dengan menggunakan strategi yang telah dirumuskan untuk mencapai tujuan dan kebijakan penanganan kawasan permukiman kumuh. Adapun strategi penanganan kawasan permukiman kumuh Kota Depok adalah sebagai berikut :

1. Strategi untuk mencapai peningkatan dan pengembangan sistem pengawasan kawasan permukiman untuk penanganan kumuh adalah:
  - a. Meningkatkan Pengaturan Ijin pembangunan permukiman sesuai dengan aturan yang sudah ditetapkan
  - b. Merestrukturisasi dan penataan permukiman yang tidak memiliki sarana prasarana
2. Peningkatan Kualitas pengawasan Permukiman Kumuh Strategi untuk pengendalian pembangunan permukiman pada kawasan yang tidak sesuai peruntukannya, adalah:
  - a. Meningkatkan Pengaturan Pemanfaatan Lahan dan Pengendalian Ruang sesuai peruntukan.
  - b. Mengembangkan pola hunian sesuai peruntukan.
  - c. Penyusunan Peraturan Daerah tentang kawasan sesuai dengan peruntukannya.
3. Strategi untuk meningkatkan kapasitas dan kerjasama kelembagaan dalam penanganan

- permukiman kumuh, yaitu:
- a. Sosialisasi dan Peningkatan Kesadaran Masyarakat tentang Prilaku Hidup Bersih dan Sehat
  - b. Meningkatkan kemampuan lembaga masyarakat secara formal/informal seperti kerjasama lintas sektor, kemitraan dengan pemerintah / swasta.
  - c. Mendorong Pusat informasi terkait dengan permukiman layak huni dan berkelanjutan.
4. Strategi untuk peningkatan sarana dan prasarana permukiman kumuh, yaitu:
- a. Peningkatan sarana dan prasarana penunjang penanggulangan bahaya kebakaran.
  - b. *Land Acquisition And Resettlemet Action Plan* atau Rencana Kerja Pengadaan Tanah.
5. Strategi untuk menggali dan mengembangkan sumber-sumber pembiayaan dalam penanganan permukiman kumuh.
- a. Membangun kolaborasi stackholder terkait
  - b. Mendorong efektifitas sumber pembiayaan dan pendanaan pemerintah / swasta.
6. Strategi untuk pengembangan sistem Pengelolaan Pemeliharaan untuk keberlanjutan.
- a. Membangun sistem pengawasan dan pemeliharaan terhadap sarana dan prasarana yang telah dibangun.
  - b. Membangun sarana prasarana sesuai dengan standar teknis.
  - c. Membangun organisasi operasional dan pemeliharaan tingkat kelurahan
  - d. Mengalokasikan anggaran yang bersumber dari pemerintah / swasta.

## Simpulan

Dalam melaksanakan kebijakan penanganan kawasan kumuh pemerintah daerah Kota Depok melakukan upaya mengatasi persolan tersebut dengan membagi 3 (tiga) skema dengan cara, yaitu :

1. Pemugaran (penyiapan lahan, rehabilitas/perbaikan hunian, rehabilitas/perbaikan permukiman, rehabilitas/proteksi kebakaran).
2. Pemukiman Kembali (pembangunan/penyediaan lahan, pembangunan/penyediaan permukiman, pembangunan/penyediaan proteksi kebakaran)
3. Peremajaan (penyiapan lahan, peningkatan kapasitas bangunan hunian, peningkatan kapasitas infrasturktur permukiman, peningkatan kapasitas proteksi kebakaran).

## REFERENSI

- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah  
 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 2 Tahun 2016 tentang Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh  
 Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015 tentang RTRW Kota Depok Tahun 2012-2032  
 Peraturan Walikota Depok Nomor 12 Tahun 2015 tentang Persyaratan dan Tata Cara Perizinan Pembangunan dan Pemanfaatan Bangunan  
 Surat Keputusan Walikota Depok No.591/250/Kpts/Bapp/Huk/2015 tentang penetapan kawasan perumahan dan permukiman kumuh perkotaan