

KENYAMANAN DAN KELAYAKAN HUNI BAGI MASYARAKAT PERMUKIMAN PADAT DI TANAH TINGGI JAKARTA PUSAT

Laksmi Widyawati ¹

Jurusan Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Universitas Borobudur

ABSTRAKSI

Sebuah permukiman dinyatakan layak huni (livable) jika mampu mengakomodasikan kebutuhan warganya dalam hidup dan berkehidupan, tinggal dengan nyaman dan berinteraksi sosial dengan baik. Permasalahan permukiman merupakan permasalahan umum di kota besar, apalagi di Jakarta sebagai ibukota Indonesia. Salah satu contoh permukiman padat yang ada di Jakarta adalah permukiman padat di Tanah Tinggi, yang cukup terkenal karena adanya kampung deret yang selesai dibangun oleh pemerintah DKI pada tahun 2013. Pengamatan dilakukan di RW1 Kelurahan Tanah Tinggi, karena masih terdapat permukiman padat baik yang masih kumuh maupun yang sudah dibangun menjadi kampung deret. Kampung Deret ini awalnya adalah permukiman kumuh yang berada di pinggiran rel kereta api. Karena kebakaran kemudian oleh Pemerintah Kota DKI dibangun menjadi kampung deret. Bagaimana sebuah permukiman padat bisa memberikan rasa nyaman dan memiliki bagi penghuninya? Faktor apa saja yang menjadi indikasi kelayakan huni terkait dengan masalah kenyamanan dan kesehatan lingkungan? Kajian ini mencoba menilai secara visual dan menggali aspirasi warga dalam menilai permukimannya, dikaitkan dengan konsep Good City Form yang dilontarkan oleh Kevin Lynch.

Kata kunci: permukiman padat, layak huni, kampung deret, good city form

ABSTRACT

A settlement declared habitable (livable) if it is able to accommodate the needs of its citizens in the life, and live comfortably and interact socially with others in a good neighbourhood. Settlement issues are a common problem in large cities, especially in Jakarta as the capital of Indonesia. One example of the densely Jakarta is dense settlements in Tanah Tinggi, which is quite famous for the hometown series, named "kampong deret" that built by the city government in 2012. Observations were made in RW1 Tanah Tinggi, because there are still a good solid settlements and slum villages that have been built into the series. Kampung deret was originally a village slum on the outskirts of the railroad tracks. Because fires later by the City Capital built into village series. How a settlement could provide a sense of comfort and belonging for residents? What are the factors that indicate livability and comfort issues associated with environmental health? This study attempted to assess visually and explore the aspirations of citizens in assessing the settlement, associated with the concept of Good City Form by Kevin Lynch leveled.

Key words: dense housing, livable, kampong deret, good city form

¹ Dosen Fakultas Teknik Universitas Borobudur, Jakarta

1. PENDAHULUAN

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU NO 1 tahun 2011). Permukiman pada dasarnya merupakan suatu bagian wilayah tempat di mana penduduk/pemukim tinggal, berkiprah dalam kegiatan kerja dan kegiatan usaha, berhubungan dengan sesama pemukim sebagai suatu masyarakat serta memenuhi berbagai kegiatan kehidupan. Menurut Doxiadis (1974), permukiman merupakan totalitas lingkungan yang terbentuk oleh 5 (lima) unsur utama yaitu alam, manusia, masyarakat, ruang dan jaringan. Kelima komponen tersebut saling terkait menjadi sebuah ekosistem.

Menurut Peter Evans dalam *Livable Cities*, masalah utama dalam kota layak huni adalah keberlanjutan suatu kehidupan kota. Hal ini menyangkut komunitas, bagaimana usaha mereka untuk membuat kotanya layak huni dalam menghadapi ekonomi global. Mengamati permukiman bukan hanya menyangkut aspek fisik rumah, tetapi termasuk sarana prasarana beserta kehidupan di dalamnya. Kelurahan Tanah Tinggi berada di wilayah administrasi kota Jakarta Pusat. Kelurahan ini merupakan salah satu di antara 4 kelurahan di wilayah kecamatan Johar Baru dengan luas 62.29 Ha. Jumlah penduduk 44.081 jiwa; terdiri atas Laki-laki: 22.084 jiwa, dan perempuan 21.277 jiwa dan kepadatan penduduk 644 jiwa/KM².

Lokasi Tanah Tinggi berdampingan dengan rel kereta api dan dekat dengan Stasiun Senen (hanya dibatasi Jl Letjend Suprpto) menjadikan kawasan ini strategis dan khas, dan menjadikan salah satu alasan mengapa warga betah tinggal disitu. Peruntukan lahan di Kelurahan Tanah Tinggi mayoritas untuk permukiman (39,64 Ha), dilengkapi sedikit peruntukan perdagangan (5,35 Ha), Fasos fasum 3,04 Ha, dan area terbuka non lindung sangat kecil (0,51 Ha). Dengan kondisi ini jelas terlihat wilayah ini merupakan wilayah permukiman. Seperti umumnya permukiman di pusat kota yang relatif padat, permukiman disini pun cukup padat, yang terdiri dari rumah sangat kecil 26,82 Ha, rumah kecil 7,18 ha dan rumah sedang 5,65 Ha. Kampung deret merupakan permukiman yang dibangun oleh pemerintah sebagai revitalisasi permukiman kumuh, dengan wujud bangunan deret. Luas kavling asli harus dikurangi 0,5 m di depan dan samping untuk memperluas gang agar pencahayaan dan penghawaan bisa menjangkau semua rumah dan memudahkan mitigasi terhadap kebakaran.

Good City Form merupakan teori yang dikemukakan Kevin Lynch untuk menguji kinerja sebuah kota ditinjau dari persepsi masyarakatnya. Sebuah kota dinyatakan layak huni (*livable*) jika mampu mengakomodasikan kebutuhan warganya dalam hidup dan berkehidupan, meliputi *vitality*, *sense*, *fit*, *access* dan *control*. Kelimanya harus sejalan dengan *efficiency* dan *justice*. Permukiman sebagai bagian utama dari wilayah perkotaan yang dihuni warganya akan layak huni jika bisa mengakomodasikan kebutuhan warga dalam bertempat tinggal dan berinteraksi sosial.

2. METODOLOGI

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif agar lebih mudah mengamati dan memaparkan temuan di lapangan untuk dianalisis. Penelitian kualitatif lebih mementingkan proses dibandingkan hasil. Oleh karena itu, pengamatan dan proses wawancara dengan responden di lapangan sangat berperan dalam menentukan kualitas data. Pencarian data dilakukan dengan dua cara, yaitu pencarian data sekunder dari RDTK Kecamatan Johar Baru, Laporan Penyelenggaraan Pemerintah Wilayah Kelurahan Tanah Tinggi th 2013, maupun Laporan RW 1. Data sekunder yang diperoleh berupa data

geografis, demografi, tata guna lahan, sarana prasarana dan kondisi sosial masyarakat secara umum. Selain pencarian data sekunder juga di lakukan survey lokasi untuk melakukan pengamatan terhadap fisik permukiman dan menggali aspirasi warga terhadap kehidupan mereka di permukiman padat Tanah Tinggi Jakarta Pusat. Observasi dilakukan sejak tanggal 17 April 2014 sampai 26 Mei 2014. Pengambilan sample responden dilakukan secara acak pada tiga titik pengamatan yaitu:

- Titik pertama kampung deret (RT 14) sebagai permukiman bantaran rel kereta api yang telah ditata
- Titik ke dua adalah RT 13 yang merupakan contoh asli permukiman bantaran rel kereta api sebelum ditata menjadi kampung deret
- Titik ke tiga permukiman padat di tengah wilayah RW 01

Setiap RT diwakili 4-5 warga (beda rumah) diharapkan bisa mewakili seluruh warga. Penggalan aspirasi warga dilakukan dengan wawancara dan kuesioner.

Analisis yang dilakukan adalah deskriptif kualitatif dan interpretatif sejak awal pengumpulan data dimulai. Analisis membandingkan kondisi yang ada di Tanah Tinggi baik fisik maupun persepsi warga terhadap konsep Good City Form (Kevin Lynch) untuk mengkaji kelayakan huni wilayah permukiman padat tersebut. Analisis juga melihat keberlanjutan suatu kehidupan permukiman menyangkut komuniti, bagaimana usaha mereka untuk membuat permukimannya layak huni, sesuai teori Peter Evans dalam Livable Cities.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Geografi dan Demografi

Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Johar Baru berlokasi di wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat. Lokasi geografis kelurahan Tanah Tinggi antara 06010'50" - 6011'31" LS dan 106050'41" - 106051'12" BT. (Sumber RDTK Kecamatan Johar Baru).

Daerah pengamatan RW 1 kelurahan Tanah Tinggi memiliki luas wilayah 30.830 m² jumlah penduduk 2.319 jiwa 530 KK. Wilayah ini terdiri atas 14 RT, dengan permukiman padat di RT 8,9,10,11,12, 13 dan 14. Peruntukan lahan di wilayah ini terlihat sebagai berikut: (sumber data laporan pertanggungjawaban RW 01).

- Wilayah untuk Pemukiman : 65% atau seluas 18.070 m²
- Wilayah untuk Pertokoan / usaha : 25% atau seluas 6.950 m²
- Fasilitas umum dan Fasilitas Sosial : 10% atau seluas 2.170 m²

Komunitas masyarakat Rukun Warga 01 Kelurahan Tanah Tinggi plural dan heterogen, Warga permukiman kebanyakan tinggal turun temurun sehingga kekerabatan cukup tinggi.

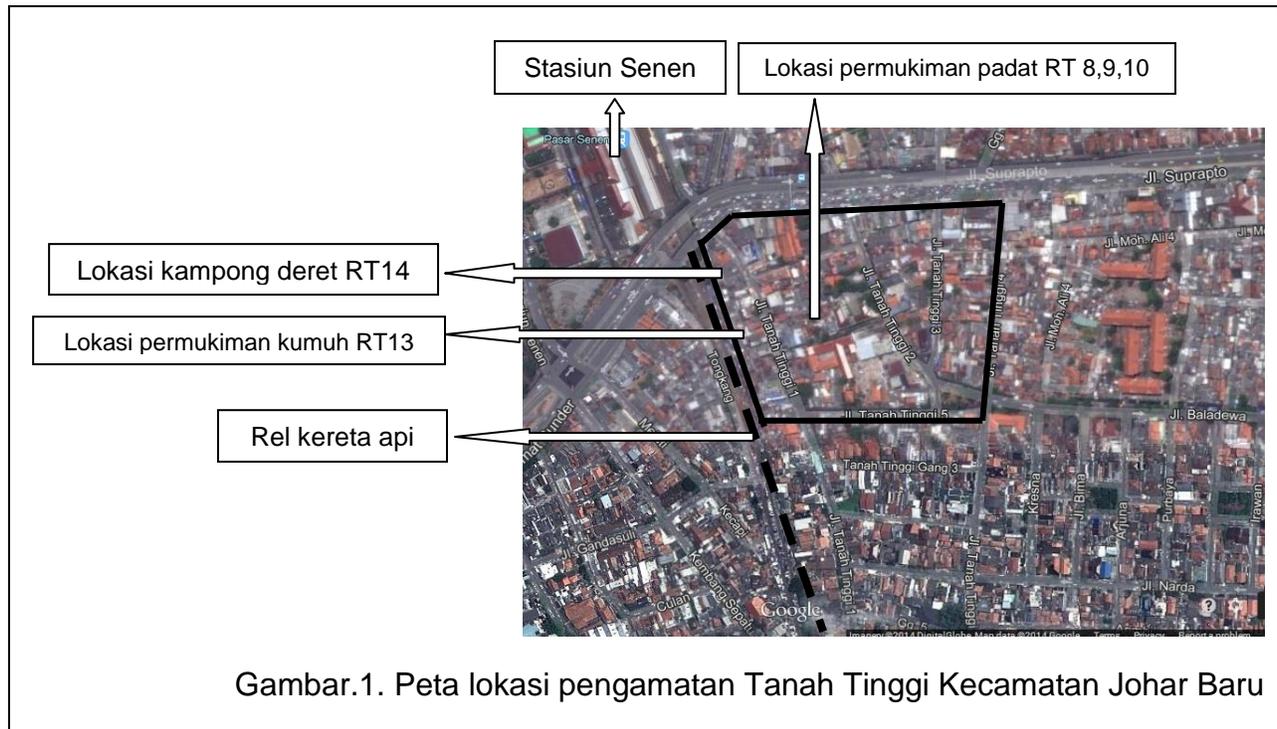
Lokasi kelurahan Tanah Tinggi terhadap kecamatan Johar Baru terletak di sisi Barat, berbatasan dengan rel kereta api. Peruntukan lahan mayoritas untuk permukiman, dan merupakan permukiman padat. Kriteria kepadatan mengacu pada Permen 22 tahun 2008 dimana luas area hunian lebih kecil dari 7,2 m²/orang. Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada gambar 1.

b. Kondisi Sosial

Hasil pengamatan menunjukkan bahwa penduduk baik warga kampung deret, RT 13 maupun RT 8,9,10 merupakan masyarakat turun temurun, dan mereka tinggal satu rumah terdiri dari tiga generasi. Mayoritas bermata pencaharian sebagai pekerja kasar di Stasiun

Senen, sebagian pedagang dan pengusaha makanan. Dengan latar belakang pendidikan rendah mereka kesulitan mendapatkan pekerjaan yang lebih baik.

Mobilitas penduduk relatif rendah, dengan angka kelahiran tahun 2013 tercatat 2 orang, kedatangan 1 orang, kepindahan 6 orang dan kematian 4 orang. Kepindahan merupakan anak warga yang sudah berkeluarga dan pindah ke lokasi lain, sedangkan kedatangan merupakan menantu, jadi bisa terlihat kepadatan disini relatif tidak berubah.



Gambar.1. Peta lokasi pengamatan Tanah Tinggi Kecamatan Johar Baru

c. Kondisi Fisik Permukiman Secara Umum

Wilayah Tanah Tinggi terdiri atas 14 RT, dengan kondisi permukiman padat pada RT 8,9,10,11,12,13 dan RT 14. RT 13 dan 14 merupakan area yang berbatasan dengan rel kereta api. Kawasan ini awalnya merupakan permukiman liar bantaran rel yang ditertibkan dan dibatasi dengan tembok sepanjang rel, sehingga terlihat rapi. Jalan utama selebar 5 meter membuat area permukiman mendapatkan pencahayaan dan penghawaan yang memadai.

Berbeda dengan kondisi permukiman RT 8,9, dan 10, jalan menuju lokasi berupa gang utama lebar 1,2 meter, dan gang kecil lebar 0,8 meter yang tertutup atap bangunan sehingga area itu kurang mendapatkan pencahayaan dan penghawaan yang memadai.

d. Analisis Vitality Permukiman

Vitality dalam konsep “good city form” merupakan kebutuhan dasar manusia untuk bisa hidup dan berkehidupan. Dalam konteks permukiman layak huni, vitality berkaitan dengan kebutuhan dasar manusia untuk bisa bertempat tinggal dan berkehidupan sosial mencakup ketersediaan air bersih dan lingkungan rumah yang sehat. Berdasarkan Peraturan Kementrian Perumahan Rakyat nomor 22 tahun 2008 perumahan layak huni harus:

- Memenuhi persyaratan keselamatan bangunan (struktur bangunan)
- Menjamin kesehatan meliputi pencahayaan, penghawaan dan sanitasi

- Memenuhi kecukupan luas minimum 7,2 m²/orang

Jadi bisa disimpulkan aspek pendukung vitality permukiman layak huni sebagai pemenuhan kebutuhan untuk tidur, MCK, memasak meliputi :

- Kapasitas hunian
- Kekuatan hunian terhadap kebakaran dan struktur.
- Pencahayaan dan penghawaan lingkungan dan hunian
- Ketersediaan air bersih.
- MCK dan sanitasi

Kampung Deret

Penelitian pada kampung deret RT 14 menunjukkan bawah kondisi kekuatan hunian cukup baik.



Gambar 2. Kondisi kampung deret yang rapi dan kualitas bangunan baik

Struktur bangunan beton cukup kuat, bahan bangunan aman terhadap kebakaran, dan lebar gang 1,5 m dan 1 m cukup memadai untuk evakuasi maupun pemadaman jika terjadi kebakaran. Kondisi pencahayaan dan penghawaan kampung deret cukup bagus, sehingga lingkungan terlihat terang dan bersih bebas genangan. Pengadaan air bersih berupa sumur pompa yang terdapat pada tiap unit rumah, begitu pula dengan MCK di setiap rumah. Permasalahan disini adalah tidak adanya ruang jemur karena keterbatasan lahan, sehingga kebiasaan menjemur di gang dilakukan lagi di kampung deret. Septic tank di kampung deret berupa septic tank komunal, hal ini merupakan usaha agar jarak septic tank terhadap sumur cukup jauh, meskipun tidak bisa memenuhi standar jarak 12 meter. Dengan kondisi ini kualitas air sumur setempat sangat mungkin tercemar. Kondisi ini tidak masalah bagi warga karena sudah jauh lebih baik dibanding sebelum dibuat menjadi kampung deret.



Gambar 3 Kondisi gang di kampung deret cukup baik pencahayaan dan penghawaan, hanya masalah jemuran karena keterbatasan lahan

dan sanitasi sudah cukup baik. Permasalahan di kampung deret adalah kapasitas hunian yang terlalu padat. Meskipun belum terlalu merubah kebiasaan warga dalam mengelola kebersihan, namun fisik permukiman mendukung lingkungan terlihat bersih.

Bedasarkan wawancara dengan 5 warga kampung deret yang diambil secara acak, bisa disimpulkan bahwa salah satu permasalahan di kampung deret adalah kapasitas hunian yang terlalu padat. Rata rata tiap warga menempati 4m²/orang (berdasarkan luas hunian terhadap jumlah penghuni), jauh di bawah standar 7,2 m²/orang. Namun hal ini sudah terbiasa mereka lakukan belasan tahun, sehingga pemecahan mereka lakukan dengan tidur bergiliran, atau sebagian tidur di gang depan rumah karena bersih dan tidak gerah. Hal ini menunjukkan usaha mereka menyangkut keberlanjutan permukimannya meskipun bisa dikatakan jauh dari layak huni.

Permukiman padat RT 8,9,10

Penelitian pada permukiman RT 8,9,10 menunjukkan bawah kondisinya berbeda dengan kampung deret. Kampung padat di RT 8,9,10 sepiintas terlihat pengap, karena kondisi gang yang terlalu sempit (1 m) dikelilingi hunian padat 2 lantai dengan struktur lantai 2 semi permanen .



Gambar. 4 Kondisi rumah kumuh di RT 8,9,10

Permasalahan hampir sama mengenai masalah kepadatan, berdasarkan hasil pengamatan semua rumah 2 lantai, lantai 1 dipakai untuk orang tua dan ruang bersama, lantai 2 untuk anak dan keluarganya. Kepadatan rumah dibawah standar, antara 3-5m²/orang. Sebagai contoh rumah ibu Hamlah luas 2x12m² dengan 7 penghuni. Pengamatan terhadap kualitas hunian memperhatikan. Hampir semua bangunan 2 lantai tetapi dengan struktur asal asalan dan material yang rawan kebakaran.



Gambar 5. Rumah di RT 8, 2 lantai dengan struktur dan material yang rawan kebakaran.

Perbedaan pada pemenuhan kebutuhan dasar seperti memasak dan MCK. Dari hasil wawancara terhadap 15 warga (masing masing RT 5 warga secara acak) dapat dilihat bahwa:

- Sebagian memiliki dapur, sebagian menggunakan gang sebagai dapur
- Sebagian besar tidak memiliki MCK pribadi, hanya memiliki kamar mandi tanpa WC bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali.
- Terdapat MCK publik yang terdiri atas 2 WC, 2 kamar mandi dan satu area mencuci di dekat sumur pompa.



Gb 6. MCK publik untuk RT 8,9,10

- Sebagian memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, tetapi sebagian tidak (lantai atas rusak, rawan roboh)

Permukiman kumuh RT 13

Kondisi rumah kumuh RT 13 yang bersebelahan dengan kampung deret lebih memprihatinkan. Secara fisik terlihat bangunan tidak permanen, kotor, padat dan rawan kebakaran.



Gambar 7. Rumah kumuh RT 13 bagian depan

Wajah permukiman disini sama dengan wajah khas permukiman kumuh bantaran kereta api. Hunian yang menempati bagian depan permukiman mendapatkan pencahayaan dan penghawaan cukup baik karena jalan depan lebar 5 meter. Namun hunian yang menempati bagian belakang kondisi pencahayaan dan penghawaan kurang memadai.

Kapasitas hunian disini hampir sama dengan kampung deret, karena sebelumnya kondisi kampung deret sama dengan rumah kumuh di sini. Kepadatan rumah sekitar 4m²/orang. Namun karena keterbatasan dan kebiasaan, aturan tidur hampir sama dengan kampung deret yaitu bergiliran. Berdasarkan pengamatan fisik dan wawancara terhadap 5 warga secara acak, dapat dilihat bahwa sebagian besar rumah memiliki MCK, namun tidak memiliki septic tank.

Jika dikaitkan dengan konsep vitality untuk permukiman yang mencakup aspek keselamatan bangunan, kesehatan serta kecukupan luas ketiganya tidak terpenuhi dikawasan ini.

e. Analisis “Fit” Permukiman

Fit dalam konsep ‘good city form’ merupakan kesesuaian ruang kota terhadap peruntukan kegiatan di dalamnya. Dalam konteks permukiman layak huni, ukuran yang dapat dipakai untuk menentukan “fit” atau tidaknya suatu kondisi tergantung pada tingkat kesesuaian dan keserasian antara perilaku / aktivitas sehari-hari, baik yang spontan maupun yang terencana, dengan situasi dan kondisi ruang yang mewadahi aktivitas tersebut. Menganalisis fit permukiman disini berkaitan dengan:

- Kesesuaian fungsi hunian
- Kesesuaian ruang terhadap kegiatan pribadi sehari hari (tinggal, memasak, MCK)
- Kesesuaian ruang sebagai ruang interaksi sosial

FIT di Kampung Deret

Penelitian pada kampung deret RT 14 menunjukkan bawah kesesuaian fungsi peruntukan permukiman untuk hunian sudah sesuai. Beberapa warga menggunakan rumahnya untuk usaha warung kelontong, namun berskala lingkungan dan masih dominan sebagai tempat tinggal.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan terhadap 5 warga secara acak dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa pengalih fungsian ruang sehingga tidak sesuai dengan konsep dasarnya, disebabkan karena keterbatasan lahan, hal itu terlihat seperti contoh:

- Penggunaan jalan sebagai pengganti ruang tidur karena sempit dan gerah
- Penggunaan gang sebagai ruang jemur
- Penggunaan gang sebagai ruang interaksi sosial ibu ibu dan anak anak

Secara umum interaksi sosial yang berlangsung tidak ada perbedaan dengan kondisi sebelum dijadikan kampung deret, hanya mereka lebih menjaga kebersihan.



Gambar. 8 jalan utama sebagai ruang favorit untuk kegiatan anak anak

FIT di Permukiman Padat RT 8,9,10 dan Permukiman Kumuh RT 13

Penelitian aspek fit pada permukiman padat RT 8,9,10 maupun permukiman kumuh RT 13 hampir menunjukkan kesamaan. Kesesuaian fungsi peruntukan permukiman untuk hunian sudah sesuai, meskipun sebagian warga tidak sekedar tinggal bermukim tetapi juga melakukan usaha bagi warga tidak mengurangi kenyamanan tinggal. Kondisi di RT 8,9,10 lebih banyak rumah yang dimanfaatkan untuk tempat usaha berjualan kelontong berskala lingkungan.

Pemanfaatan area untuk berdagang tidak hanya di dalam hunian tetapi juga di jalan sehingga jalan semakin sempit.



Gambar 9. Gang yang relatif lebar (1,2m) menjadi sama sempitnya karena diakuisisi untuk berjualan

- Sebagian warga seperti ibu Sartinah (RT8) menggunakan rumah untuk warung kelontong dan ibu Sri Rahayu (RT10) selain warung kelontong juga berjualan makanan di gang.
- Kegiatan mencuci dilakukan di depan rumah sehingga gang kadang becek. Hal ini mereka lakukan meskipun sudah disediakan MCK public, dengan alasan praktis, sambil mencuci bisa mengawasi kegiatan anak dirumah.



Gambar 10. got tertutup depan rumah untuk mencuci baju karena tidak memiliki MCK dan enggan melakukan di MCK publik.

- Tikungan gang dimanfaatkan untuk ruang sosialisasi ibu ibu sekaligus ruang jemur, karena kondisi tikungan gang itu yang memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik.
- Sebagian rumah mengakuisisi gang sebagai dapur sehingga terasa semakin panas dan pengap.



Gambar 11. Gang yang diakuisisi untuk dapur, gelap panas dan pengap.

f. Analisis “Sense” Permukiman

Menurut Kevin Lynch tentang dimensi sense, tempat yang baik adalah tempat yang nyaman bagi orang itu dan budayanya yang membuat orang itu sadar akan komunitasnya, masa lalunya, khayalan hidupnya dan dunia dalam waktu dan ruang orang itu berada. Dalam konteks permukiman layak huni, sense berkaitan dengan faktor yang membuat warga merasa nyaman di lingkungannya dan yang menjadi ciri khusus agar orang mengenali daerahnya. Hal ini mencakup:

- Faktor alasan tinggal
- Ruang fisik yang menjadi identitas kenyamanan
- Faktor kebersihan pendukung kenyamanan
- Faktor fisik yang mereka rasakan sebagai citra.

Penelitian pada kampung deret RT 14, permukiman padat RT 8,9,10 dan permukiman kumuh RT 13 tidak menunjukkan perbedaan yang signifikan mengenai aspek sense. Hampir semua warga mengatakan bahwa mereka merasakan nyaman tinggal di lingkungan permukiman itu karena faktor turun temurun, sehingga kekerabatan sangat tinggi. Hanya ada 2 jawaban yang mengatakan terpaksa tinggal disitu. Alasan kedua adalah lokasi yang strategis.

Sebagian besar warga menyatakan ruang yang nyaman untuk kegiatan bersama adalah gang. Perbedaan terjadi di RT 8,9,10, mereka membuat nyaman ruang sosialnya dengan membuat tempat duduk di tikungan gang maupun di mulut gang. Hal ini menunjukkan kualitas interaksi antar warga lebih kuat dibanding RT 14 dan 13.

Karakteristik pola hunian yang pipih di bantaran rel (RT 13 dan 14) seakan lebih terbuka terhadap publik dibanding pola hunian RT 8,9,10 yang dalam (dengan gang panjang dan sempit) yang lebih tertutup.



Gambar 12. Penulis sedang wawancara di ruang favorit mereka, tikungan gang.

Faktor kebersihan sebagai pendukung kenyamanan dan kesehatan juga bersifat relatif, karena warga RT 8,9,10 merasa tidak bermasalah dengan genangan yang terjadi akibat MCK. Kebersihan bagi mereka adalah pengelolaan sampah yang sudah dikelola dengan baik oleh RW. Warga kampung deret bisa merasakan identitas tempat tinggalnya mudah dikenali sebagai bangunan berwarna hijau yang bersih dan berderet. Sedangkan warga permukiman kumuh meskipun tidak bisa menjelaskan elemen fisik identitas lokasinya, bisa ditandai dengan ciri gang sempit penuh jemuran, ember cucian dan dikelilingi bangunan 2 lantai yang padat.

g. Analisis “Akses” Permukiman

Dalam konteks permukiman layak huni, akses berkaitan dengan:

- Akses atau pencapaian ke lokasi permukiman
- Akses masyarakat terhadap fasilitas umum terutama kesehatan.

Akses menuju lokasi kampung deret dan permukiman kumuh cukup mudah, dengan kendaraan umum maupun kereta api (stasiun senen). Perbedaan terdapat pada akses menuju tiap unit hunian

- Akses ke tiap hunian kampung deret mudah karena kondisi gang cukup memadai untuk lewat kendaraan motor (1,2 meter)
- Akses ke hunian permukiman kumuh RT 8,9,10 lebih sulit karena kondisi gang berbelok belok, sempit (0,8meter-1,2 meter) dan bagian pinggirnya dipergunakan untuk mencuci dan menjemur pakaian.
- Akses ke hunian permukiman kumuh RT 13 lebih mudah dibanding RT 8,9,10 karena jalan utama cukup lebar (5 meter) gang menuju rumah lapis belakang relatif pendek.



Gb 14. Gang menuju permukiman RT 10

Akses warga terhadap fasilitas kesehatan: Dari kuesioner bisa disimpulkan bahwa warga RT 8,9,10 sebagian memilih berobat ke klinik depan gereja jika keluhan sakit tidak sembuh dengan “obat warung”. Mereka memilih klinik dengan alasan dekat dan nyaman. Sebagian memilih ke Puskesmas, terutama warga yang membutuhkan obat tetap seperti diabetes dan jantung. Warga RT 13 dan RT 14 memilih ke puskesmas. Rata rata responden jarang sakit (tidak setiap bulan).

Kegiatan pendukung kesehatan berupa senam, posyandu dan jumatik.



Gambar 15. Senam di halaman STM Poncol

Senam yang diselenggarakan di halaman STM Poncol dan di depan masjid diminati warga RT 8,9,10 karena lokasinya dekat, sedangkan RT 13 dan 14 tidak.

h. Analisis “Kontrol” Permukiman

Kontrol diibaratkan sebagai alat untuk menata, menjaga dan mengawasi warga dan lingkungannya. Dalam konteks permukiman layak huni, kontrol disini meliputi

- kontrol aparat (pengurus RW) terhadap masalah kebersihan lingkungan
- kontrol warga dalam menjaga kenyamanan lingkungannya

Kontrol aparat sangat tergantung bagaimana pendekatan pengurus RW terhadap warganya, dan disini terlihat jelas tingkat kepercayaan warga terhadap ketua RW sangat tinggi.

Kontrol aparat terhadap masalah kelayakan huni permukiman di Tanah Tinggi berupa:

- penggerakan kerja bakti setiap bulan
- penggerakan jumatik setiap Jumat untuk mencegah DBD
- pengelolaan sampah setiap hari dengan mengerahkan 3 petugas yang berkeliling setiap jam 04.00 WIB

Kontrol masyarakat untuk mendukung kelayakan huni permukimannya masih belum merata, terlihat dari jawaban kuesioner hanya beberapa yang membersihkan got tanpa keharusan kerja bakti. Selain itu tidak apresiatif terhadap MCK umum dan memiih mencuci di gang, memanfaatkan gang untuk memasak, dan lain sebagainya. Semua itu kembali pada masalah keterbatasan lahan dan rendahnya tingkat pendidikan.

i. Analisis Efisiensi dan Keadilan

Efisiensi dalam konteks permukiman layak huni berkaitan dengan pemanfaatan ruang dan fasilitasnya secara efisien untuk mendukung kehidupan masyarakat sehari hari. Keadilan berkaitan dengan fasilitas pendukung kenyamanan yang bisa dirasakan seluruh warga permukiman. Terkait masalah efisiensi, penggunaan gang sebagai ruang interaksi merupakan wujud efisiensi ruang, meskipun hal ini bertentangan dengan konsep “fit” (kesesuaian).

Efisiensi ruang juga terlihat pada pengaturan giliran tidur di RT 14 dan pemanfaatan gang sebagai pengganti ruang tidur jika cuaca tidak hujan. Keadilan sebagai aspek yang harus dipenuhi menyangkut pengadaan sarana prasarana pendukung permukiman layak huni. Ketidakadilan paling dirasakan oleh warga RT 13 yang bersebelahan dengan kampung deret, terutama berkaitan dengan kualitas rumah. Sedangkan di RT 8,9,10 kebanyakan menyatakan bahwa keberadaan MCK umum, puskesmas, sesungguhnya sudah menjadi usaha pemerataan fasilitas, hanya masyarakat yang tidak semuanya menggunakan dengan baik.

4. KESIMPULAN

Dalam pemahaman kelayakan huni sebuah permukiman padat di pusat kota, terkait dengan konsep *Good City Form*, dimensi *vitality* dan *sense* memegang peranan utama. Dimensi *vitality* berkaitan dengan masalah pemenuhan kebutuhan hidup sehari hari seperti air bersih, MCK, memasak, dan besosialisasi dalam lingkungan yang sehat, dan *sense* berkaitan dengan kenyamanan serta citra yang bisa dirasakan warga.

Permasalahan permukiman padat di tiga titik pengamatan menunjukkan kapasitas hunian yang jauh di bawah standar, pengalihan fungsi gang menjadi ruang interaksi sosial bahkan tidak jarang diakuisisi menjadi ruang pribadi untuk kegiatan berdagang atau mencuci bahkan memasak. Hal ini jelas semakin menjauhkan kriteria layak huni sebuah permukiman.

Faktor yang menjadi indikasi kelayakan huni bagi warga permukiman padat di Tanah Tinggi terkait dengan masalah kenyamanan dan kesehatan meliputi

- Faktor utama kenyamanan tinggal (sense) yang mereka rasakan terutama berkaitan dengan lokasi dan kekerabatan, mengalahkan faktor fisik hunian dan lingkungannya yang di bawah standar.
- Faktor kesehatan lingkungan berkaitan dengan kebersihan, pencahayaan dan penghawaan masih belum bisa dikatakan layak, kecuali di kampung deret.

Solusi yang diberikan pemerintah kota DKI Jakarta berupa pembangunan kampung deret memang menjawab sebagian besar masalah ketidak layakan huni permukiman kumuh. Bahkan masalah kepadatan hunian yang masih dibawah standar pun akhirnya dipecahkan warga dengan mengakuisisi gang yang bersih dan nyaman sebagai pengganti ruang tidur.

Permasalahan baru yang muncul adalah kecemburuan warga yang masih menghuni permukiman kumuh, Selain itu juga masalah kebiasaan warga yang diharapkan berubah menjadi semakin bergaya hidup bersih dan sehat. Apakah semua itu akan tercapai? Waktu yang akan menjawab.

5. DAFTAR PUSTAKA

1. Lynch (1984) "*Good City Form*", Cambridge : MIT Press
2. Doxiadis, C.A. 1968. *Ekistic: Introduction to the Science of Human Settlement*. London: Hutchinson.
3. Evans, Peter (2002) "*Livable Cities?*", California
4. Laporan Penyelenggaraan Pemerintah Wilayah Kelurahan Tanah Tinggi th 2013
5. Laporan Pertanggungjawaban Pengu rus RW 01 Kel Tanah Tinggi Keca matan Johar Baru 2013
6. Peraturan Kementrian Perumahan Rakyat nomor 22 tahun 2008
7. RDTR Kecamatan Johar Baru 2020-2030
8. UU NO 1 tahun 2011).

6. DAFTAR RESPONDEN

Pengurus RW: Bp Anto, Ibu Maya

RT 14: Bp Rian, Ibu Neni, Ibu Mila, Ibu Holifah, Bp Aburudin

RT 13: Ibu Upik, ibu Mardnya, Bp Yanto, Bp Edi, Ibu Rina

RT 8: Ibu Surinah, Ibu Dosma, Ibu Al Rohma, ibu Ida

RT 9: Ibu Sri Rahayu, ibu Suhena, ibu Tini, ibu Hasam, Ibu Tugira, ibu Sartinah

RT 10: Ibu Sukanti, ibu Darti, ibu H Suyat, ibu Munah, ibu Hamlah