

***Potrait of Slums Condition in Pandan Kasturi Village, Ambon City in 2013***

**Yuni Andriyani Safitri<sup>1</sup>, Fahmi Fahrudin Fadirubun<sup>2</sup>, Misbah Madaul<sup>3</sup>**

Universitas Khairun<sup>1</sup>, Universitas Negeri Surabaya<sup>2</sup>, Universitas Pattimura<sup>3</sup>  
yuniandriyani@unkhair.ac.id

---

**Article History**

accepted 02/10/2022

approved 21/10/2022

published 25/11/2022

---

**Abstract**

*Increasing urbanization in Ambon City is an early symptom of the formation of new pockets of poverty in urban villages near the city center such as pandan kasturi. The proximity of access to transportation, business and other services triggers the birth of residential complexes that are unfit for habitation in terms of buildings and environmental quality. This research was conducted with the aim of describing the condition of slum settlements in that location using a qualitative descriptive method. Sampling was conducted purposively on 137 households through a field survey. As a result, symptoms were found in the form of poor sanitation and drainage conditions, inadequate MCK facilities, buildings/houses that did not have an IMB, illegal land ownership status and soaring land prices were the reasons for the construction of uninhabitable houses.*

**Keywords:** *Slums, Pandan Kasturi, Ambon City*

**Abstrak**

Urbanisasi yang kian meningkat di Kota Ambon menjadi gejala awal terbentuknya kantong-kantong kemiskinan baru pada kelurahan yang berada di dekat pusat kota seperti pandan kasturi. Kedekatan akses layanan transportasi, bisnis dan lainnya memicu lahirnya komplek pemukiman yang tidak layak huni dari segi bangunan maupun kualitas lingkungan. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menggambarkan kondisi pemukiman kumuh dilokasi tersebut dengan menggunakan metode dekskriptif kualitatif. Pengambilan sampel dilakukan pada 137 kk melalui survey lapangan. Hasilnya, ditemukan gejala berupa kondisi sanitasi dan drainase yang buruk, mayoritas penduduk menggunakan MCK umum yang tidak terawat, bangunan/rumah tidak memiliki IMB, status kepemilikan lahan tidak sah dan harga lahan yang melambung tinggi menjadi penyebab dibangunnya rumah tidak layak huni.

**Kata kunci:** *Pemukiman Kumuh, Pandan Kasturi, Kota Ambon*

---



## PENDAHULUAN

Kota Ambon merupakan kota yang berkembang di dataran sempit di wilayah pesisir. Hal ini disebabkan karakteristik topografi kota Ambon yang terdiri dari daerah perbukitan dan pegunungan yang cukup terjal. Keterbatasan fisiografi fisik inilah yang membuat arah pengembangan kota melebar ke area pesisir dan laut melalui reklamasi (Notanubun & Musadun, 2017). Seiring berjalannya waktu, pembangunan fasilitas dan sarana penunjang demi pembangunan kota akan meningkatkan laju urbanisasi yang dipicu dari *pull and push factor*. *Push factor* (Daya Dorong) adalah sempitnya lapangan pekerjaan di perdesaan sedangkan *Pull factor* (Daya Tarik), kota dianggap mampu untuk menyediakan lapangan pekerjaan sehingga memberikan kesempatan kerja yang lebih luas dan beragam (Lasaiba, 2012).

Lebih lanjut, urbanisasi dapat memicu ledakan penduduk dan penggumpalan tenaga kerja di daerah tertentu. Pada gilirannya, daerah dengan vitalitas ekonomi tinggi dalam hal akses dan keterjangkauan ke pusat kota, bisnis, perkantoran, dan pemerintahan akan menjadi primadona untuk dijadikan tempat bermukim. Menurut Daljoeni (2003), pemusatan kegiatan perdagangan akan menyebabkan masalah bagi struktur perencanaan kota. Arus urbanisasi yang kian meningkat apabila tidak dibarengi dengan ketersediaan lahan, akibatnya terjadi penurunan kualitas lingkungan fisik kawasan. Perubahan ini ditandai dengan merosotnya estetika lingkungan seperti bangunan rumah permanen, semi permanen dan bangunan formal yang berhimpitan, tidak terdapat ruang terbuka hijau dan fasilitas umum sebagai sarana bermain anak, serta sempitnya ruas-ruas jalan. Umumnya pemanfaatan lahan berupa penggabungan tempat usaha dan bermukim dijadikan satu (*mix land-use*) seringkali dijumpai di kawasan tersebut. Disamping itu, kurang terpeliharanya kebersihan lingkungan membuat kawasan pemukiman terlihat kotor, kumuh, tidak sehat dan tidak nyaman untuk dijadikan tempat yang layak huni. Kemudian, lingkungan tersebut dapat menjadi kantong-kantong kemiskinan baru yang berpotensi menjadi sarang penyakit dan juga tindak kejahatan (Fitria & Setyawan, 2014).

Kondisi seperti ini juga terjadi di Kelurahan Pandan Kasturi kota Ambon. Sebagian besar kaum urbanis yang datang dan bermukim termasuk dalam golongan ekonomi menengah kebawah yang ingin berjualan di pasar, sehingga mereka mencari lokasi tempat tinggal yang dekat dengan pusat perdagangan. Kelurahan Pandan Kasturi hanya berjarak 1,2 km dan dapat ditempuh dengan moda transportasi umum selama 5 menit ke pusat kota (pasar Batu Merah dan Mardika). Permasalahan kelayakan tempat tinggal, para urbanis terbentur dengan tingginya harga lahan yang membuat sebagian besar dari mereka menggunakan badan jalan untuk dijadikan tempat tinggal meskipun harus mengabaikan aturan dasar pengadaan bangunan rumah.

Dalam rangka mengendalikan pemukiman dan kawasan kumuh di perkotaan sejak tahun 1974, pemerintah telah menginisiasi program pencegahan dan peningkatan kawasan kumuh di Indonesia melalui program KIP (*kampung Improvement program*). Pada perjalannya, program ini terus berkembang dalam berbagai skema meskipun orientasinya mulai berubah. Tahun 1999-2006, pasca krisis moneter 1998 tujuan program yaitu untuk mengatasi krisis ekonomi melalui peningkatan kapasitas masyarakat, sedangkan tahun 2007-2014 tujuannya membantu masyarakat miskin perkotaan mendapatkan manfaat dari peningkatan kualitas lingkungan. Kedua kurun waktu tahun tersebut, sama-sama berorientasi pada penanggulangan kemiskinan, kemudian di tahun 2015 terjadi transisi dan akhirnya di tahun 2016 hingga sekarang orientasi tujuan dan capaian program lebih pada penanganan kumuh yang dikenal dengan nama “Kota Tanpa Kumuh”/KOTAKU (perkim.id, 2020).

Merujuk pada SK Walikota No. 402 Tahun 2014 tentang Penetapan Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh di Kota Ambon, konsentrasi pemukiman kumuh tersebar pada dua kecamatan dan 15 kelurahan di kota Ambon, termasuk lokasi penelitian dengan total luasan 102,64 Ha. Namun hingga tahun 2022, kelurahan Pandan Kasturi belum menjadi prioritas penanganan kawasan kumuh, padahal Menurut UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengamanatkan bahwa negara bertanggungjawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak, terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Oleh karena itu, menjadi penting untuk melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui kondisi pemukiman kumuh di kelurahan Pandan Kasturi sebagai identifikasi awal dari program penanganan kawasan kumuh di tahun berikutnya.

### METODE

Secara umum luas areal kelurahan Pandan Kasturi adalah 4,0 km<sup>2</sup> (BPS, 2011) sedangkan yang masuk dalam wilayah kumuh 12,81 Ha (Larap Wainitu, 2021). Oleh karena itu, lokasi penelitian ini dipersempit sehingga terkonsentrasi pada daerah “kapaha”. Adapun pengumpulan data dilakukan melalui teknik *purposive sampling* pada 134 KK (10% dari total penduduk wilayah *sampling*). Penjaringan kriteria pemukiman yang menjadi indikator pemukiman kumuh dalam penelitian ini disajikan dalam bentuk kuisioner sebagai data primer. Indikator dalam penelitian ini merujuk pada kriteria yang diajukan oleh Rukmana (2008) antara lain meliputi kondisi sanitasi pemukiman, kondisi drainase, kondisi MCK, status kepemilikan tanah, dan harga lahan, lebih lanjut perhatikan tabel 1. Adapun data sekunder diperoleh dari data monografi desa dan tinjauan literatur lainnya melalui, buku, laporan, web maupun artikel. Analisis data dilakukan dengan menjumlahkan skor masing-masing sub kriteria, kemudian untuk mengetahui tingkat kekumuhan dilakukan interpretasi berdasarkan interval skor seperti rendah (0-33,33%), sedang (34-66,66%) dan tinggi (67-100%). Analisis lanjutan disajikan dalam bentuk deksriptif kualitatif terkait kondisi permukiman kumuh di kelurahan Pandan Kasturi.

**Tabel 1. Indikator Pemukiman Kumuh**

<b>Indikator</b>	<b>Sub-Kriteria</b>
Sanitasi Pemukiman	Jendela/ventilasi Jarak antar rumah Saluran limbah TPS
Drainase	Kondisi saluran Fungsi saluran Sumbatan saluran Pengolahan limbah
MCK	Ketersediaan Kepemilikan Kebutuhan
Status Kepemilikan Lahan	Surat izin IMB Status kepemilikan
Harga Lahan	Keberadaan Biaya pemukiman Biaya lain-lain

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Latarbelakang perkembangan urbanisasi di kawan Asia Tenggara secara umum dipengaruhi akibat kondisi sosiokultural, ekonomi dan proses perpolitikan. Diproyeksikan pada tahun 2030-2040, Indonesia akan menghadapi bonus demografi serta percepatan migrasi penduduk ke perkotaan. Hal ini tentu saja mendorong pemerintah lokal maupun nasional untuk melahirkan kebijakan urbanisasi yang berkelanjutan sebagai langkah awal untuk mengantisipasi gelombang migrasi tersebut. Tantangannya berupa ketimpangan perkotaan dan fenomena kemiskinan yang secara spasial dapat ditemukan pada kawasan-kawasan pemukiman kumuh (perkim.id, 2021).

Kondisi ini tentu saja terjadi di semua kota besar tidak terkecuali di kota Ambon. Kawasan permukiman kumuh tersebar di sebelas lokasi dan terkonsentrasi pada kecamatan Nusaniwe dan Sirimau. Isu utama kawasan tersebut adalah kekumuhan, pembangunan tempat tinggal di wilayah bantaran dan sempadan sungai maupun pesisir, perilaku membuang sampah sembarangan, pencemaran laut akibat rendahnya pengelolaan sanitasi, akses damkar yang sulit serta rendahnya kualitas air minum.

**Sanitasi Pemukiman.** Sanitasi pemukiman dapat dipengaruhi oleh kondisi bangunan, jarak bangunan dan kepemilikan jendela/ventilasi, tempat pembuangan sampah dan limbah. Kondisi bangunan diwilayah penelitian umumnya terdiri dari bangunan permanen dan bangunan semi permanen yang saling berhimpitan. Sebagian bangunan permanen dalam kondisi tidak terawat, bahkan ada yang menetap dan tinggal di bekas gedung yang terbakar. Jarak rumah yang berhimpitan dan tidak teratur sehingga sebagian besar (72%) rumah memiliki jendela yang terbatas akibatnya sirkulasi udara juga terbatas. Dari segi ukuran, 40% responden memiliki ukuran rumah yang kecil dan sempit bahkan 49% menempati rumah tidak layak huni. Alhasil, 78% responden tidak memiliki saluran pembuangan limbah yang memadai.



Gambar 1. Kondisi Sanitasi Pemukiman

**Drainase.** Kawasan permukiman yang dibangun tanpa perencanaan serta bertumbuh vertikal seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk akibat urbanisasi membuat saluran drainase tidak terhubung antar rumah/bangunan/pemukiman. Minimnya lahan di sekitar kawasan permukiman membuat kondisi drainase tidak memadai (61%) bahkan tidak tersedia. Adapun kualitas konstruksi drainase jalan utama secara teknis sangat baik namun saluran pembuangan rumah tangga umumnya tidak layak.



Gambar 2. Drainase yang Tersumbat oleh Sampah

Berdasarkan hasil pemantauan lapangan umumnya drainase tertutupi oleh sampah plastik (61%) sehingga fungsinya menurun. ketidakmampuan mengalirkan limpasan air disebabkan adanya penyumbatan baik oleh sampah plastik maupun limbah rumah tangga yang langsung dibuang tanpa dikelola terlebih dahulu.

**MCK.** Ketersediaan sarana MCK masih sangat minim, 36% responden tidak memiliki sarana MCK sedangkan 30% lainnya menggunakan sarana MCK milik keluarga/tetangga. Menurut pengakuan responden 70% kondisi prasarana MCK tidak layak digunakan, baik karena kondisi bangunan, kebersihan maupun ketersediaan dan kelancaran air bersih.



Gambar 3. Tempat MCK Umum

**Status Kepemilikan Lahan.** Corak perkembangan pemukiman secara spasial dan visual berkaitan dengan erat dengan status kepemilikan lahan. Hasil survey lapangan di kelurahan pandan kasturi menunjukkan bahwa 72% lahan adalah milik pemerintah dan hanya 6% milik keluarga. Adapun kepemilikan izin secara fisik berupa surat ijin lokasi dari pemerintah tidak ada bahkan 71% responden menjawab tidak memiliki atau mengurus IMB saat membangun rumah.



Gambar 4. Pembangunan Rumah tanpa IMB

**Harga Lahan.** Harga lahan sangat fluktuatif dan berkaitan erat dengan tingginya permintaan untuk kebutuhan hunian atau tempat tinggal. Masyarakat yang terbatas secara ekonomi tidak akan mampu memiliki tanah maupun rumah sehingga untuk bertahan hidup, mereka akan menghuni tempat/bangunan yang terbelong atau membuat bangunan semi permanen dengan biaya murah. Berdasarkan hasil survey lapangan, ditemukan bahwa penduduk akan mengeluarkan biaya minimum untuk pemukiman diatas Rp.5 juta pertahun. Pengeluaran ini berupa harga sewa kontrakan ukuran 3x4 meter ataupun sewa lahan untuk dibangun rumah petak. Harga tanah menyentuh angka Rp. 350-500 ribu per meter sedangkan biaya kontrak rumah berkisar antara Rp. 25-60 Juta pertahun.



Gambar 5. Perumahan yang bertumbuh dan semi permanen akibat harga lahan yang tinggi.

Menurut Prayojana, et.al (2020), penghuni kawasan kumuh yang padat penduduk umumnya berasal dari kalangan yang tidak memiliki keahlian karena berasal dari desa dengan jenjang pendidikan yang rendah. Hal ini sejalan dengan temuan dilokasi penelitian, 88% responden hanya mengenyam pendidikan dasar. Pendidikan yang rendah ini membuat akses untuk memperoleh pekerjaan yang layak menjadi sulit. terlihat dari 57% responden diantaranya memiliki pekerjaan tidak tetap seperti nelayan, montir dan pengrajin. Padahal mereka dihadapi dengan kenyataan biaya hidup yang tinggi. Kondisi ekonomi yang lemah inilah membuat masyarakat kurang memiliki motivasi untuk memiliki rumah layak dan sehat (Nursyahbani & Pigawati, 2015).

Selain faktor ekonomi, ada faktor lain yang turut mempengaruhi keberadaan kawasan permukiman kumuh padat perkotaan antara lain lahan perkotaan dan tata ruang (Krisandriyana, et.al, 2019). Penambahan jumlah penduduk tidak sebanding dengan ketersediaan lahan, alhasil rumah/bangunan untuk permukiman dibangun berhimpitan dan mengesampingkan tata ruang kota. Dari segi kualitas, bangunan di lokasi penelitian juga terdiri dari berbagai struktur, beton, baja, kayu hingga triplek atau perpaduan antar struktur. Ketidakseragaman ini membuat estetika menjadi rendah dan terlihat kumuh. Berikut disajikan hasil analisis per-indikator untuk mengetahui kekumuhan kelurahan pandan kasturi kota Ambon.

Tabel 2. Kualitas Kawasan Pemukiman

Indikator	Presentase Kondisi		
	Baik	Kurang Baik	Tidak Baik
Sanitasi Pemukiman	0	30	70
Drainase	39	61	0
MCK	30	34	36
Status Kepemilikan Lahan	22	6	72
Harga Lahan			100
Total	18.2	26.2	55.6

Berdasarkan hasil analisis data melalui penskoran akhir sebagaimana disajikan pada tabel 2 diatas, diketahui tingkat pemukiman kumuh di lokasi penelitian termasuk dalam kategori kumuh sedang yaitu 55.6%. Hasil ini sejalan dengan pengkategorian oleh Dinas PRKP Kota Ambon dalam dokumen Larap Wainitu tahun 2021. Menurut Uar (2021), penanganan kawasan kumuh dimulai dari pembangunan infrastruktur berupa penyediaan air bersih dan instalasi pengolahan limbah terpadu (IPLT). Di lokasi penelitian hal yang perlu diperhatikan adalah kelancaran dan distribusi air di masing-masing rumah penduduk. Untuk permasalahan pengolahan limbah terpadu belum ada sama sekali sehingga infrastruktur fisik pendukung perlu dibangun terutama drainase penghubung antar rumah.

Lebih lanjut menurut Sari, (2020) penerapan “*Smart Environment*” merupakan strategi penanganan kawasan kumuh yang efeasien dan efektif. Hal ini diyakini karena dapat merubah wajah permukiman kumuh yang padat penduduk menjadi lebih estetik serta dapat memberikan kenyamanan secara psikologis kepada penduduk. Dibeberapa kelurahan kumuh di perkotaan besar telah diterapkan metode ini, dan berhasil merubah *image* serta mendatangkan *income*. Upaya akhir dalam menangani kawasan ini tentunya butuh melibatkan segenap potensi sumberdaya manusia seperti melakukan koordinasi dan sinkronisasi program, koordinasi dan sinergitas pemanfaatan ruang, pelibatan masyarakat dan sosialisasi serta upaya peluang

kerjasama lintas sektor dalam kaitannya dengan pemenuhan kualitas infrastruktur pemukiman kumuh (Wijaya, 2016).

### SIMPULAN

Potret pemukiman kumuh di wilayah kajian meliputi kondisi sanitasi pemukiman yang kurang baik, fungsi drainase yang belum optimal, rata-rata penduduk masih menggunakan fasilitas umum maupun sistem *family-share* untuk MCK, serta status kepemilikan lahan untuk rumah/tempat tinggal sebagian besar masih milik pemerintah akibat harga lahan yang cukup tinggi. Struktur bangunan yang tidak seragam, berhimpitan serta mengabaikan tata ruang kota turut menyumbang dan memperparah wajah permukiman kelurahan pandan kasturi. Implikasi dari temuan ini secara tidak langsung menambah daftar kawasan pemukiman kota ambon dan tentunya menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah daerah. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, tentunya dibutuhkan partisipasi masyarakat dalam mendukung program pemasaran sosial untuk mengatasi rendahnya kesehatan lingkungan ini. Disisi lain, kemandirian masyarakat dalam menanggulangi kekumuhan kawasan melalui pengusulan bantuan dengan skema pendanaan yang jelas dan resmi menjadi *core value* yang terus didorong dan dibentuk. Kedepannya, penelitian terkait dengan tingkat pengetahuan dan kepedulian masyarakat menjadi hal yang sangat mendesak sebagai langkah awal untuk mengukur sejauh mana masyarakat setempat ingin keluar dan memperbaiki lingkungan tempat tinggalnya. Evaluasi keberhasilan program pemerintah terkait kawasan kumuh yang telah di terapkan di lokasi lain juga perlu dilakukan kajian lebih lanjut, sebagai bahan referensi untuk memproyeksikan efektifitas penerapannya di lokasi penelitian.

### DAFTAR PUSTAKA

- Ambon, P. K. (2021). *Dokumen Larap Kawasan Wainitu Kota Ambon*. Ambon: Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.
- BPS. (2012). *Kecamatan Sirimau dalam Angka*. Ambon.
- Fitria, N., & Setiawan, R. P. (2014). Identifikasi Karakteristik Lingkungan Permukiman Kumuh di Kelurahan Kapuk, Jakarta Barat. *Jurnal TEKNIK POMITS*, 3(2), 240-244.
- “Kawasan Permukiman Kumuh Menjadi Tantangan *Sustainable Urbanization*”. Perkim.id: Perumahan dan Kawasan Permukiman, 24 September 2021. Web. 23 Oktober 2022, diambil dari [perkim.id/kumuh/kawasan-permukiman-kumuh-menjadi-tantangan-sustainable-urbanization/](http://perkim.id/kumuh/kawasan-permukiman-kumuh-menjadi-tantangan-sustainable-urbanization/)
- Krisandiyana, M., Astuti, W., & Fitriarini, E. (2019). Faktor yang Mempengaruhi Keberadaan Kawasan Permukiman Kumuh di Surakarta. *Desa-Kota*, 1(1), 24-33.
- Notanubun, R., & Mussadun. (2017). Kajian Pengembangan Konsep Waterfront City di Kawasan Pesisir Kota Ambon. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 243-256.
- Nusyabani, R., & Pigawati, B. (2015). Kajian Karakteristik Kawasan Pemukiman Kumuh di Kampung Kota (Studi Kasus: Kampung Gandekan. *Jurnal Teknik PWK*, 4(2), 267-281.
- Peraturan Walikota Ambon (2014). Penetapan Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh di Kota Ambon. SK Wailkota Nomor 402 Tahun 2014. Walikota Ambon. Maluku

- Prayojana, T. W., Mardhatil, Fazri, A. N., & Saputra, B. (2020). Dampak Urbanisasi Terhadap Pemukiman Kumuh. *Jurnal Kependudukan dan Pembangunan Lingkungan*, 13-22.
- “Program-Program dalam Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Kawasan Kumuh”. Perkim.id: Perumahan dan Kawasan Permukiman, 22 Oktober 2020. Web. 15 Oktober 2022, diambil dari [perkim.id/kawasan-kumuh/program-program-dalam-pencegahan-dan-peningkatan-kualitas-kawasan-kumuh/](http://perkim.id/kawasan-kumuh/program-program-dalam-pencegahan-dan-peningkatan-kualitas-kawasan-kumuh/)
- Rahmani, R. M., Arifin, J., & Rijali, S. (2020). Implementasi Program KOTAKU (Kota Tanpa Kumuh) dalam Mengatasi Pemukiman Kumuh di Kelurahan Agung Kecamatan Tanjung Kabupaten Tabalong. *JAPB*, 3(1), 196-212.
- RI (Republik Indonesia). (2011). Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara RI Tahun 2011, No.7. Sekretariat Negara.
- Ruli, A., & Fadjarani, S. (2018). Penataan Pemukiman Kumuh Berbasis Lingkungan. *Jurnal Geografi: Media Pengembangan Ilmu dan Profesi Kegeografian*, 15(1), 56-67.
- Sari, D. N. (2020). Penerapan Smart Environment pada Pemukiman Kumuh di Bantaran Kali Code Kota Yogyakarta. *Government: Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 13(1), 34-42.
- Uar, E. D. (2016). Strategi dan Tantangan Penanganan Kawasan Kumuh di Kota Ambon. *Jurnal Fikratuna*, 8(2), 127-144.
- Wijaya, D. W. (2016). Perencanaan Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh (Studi Penentuan Kawasan Prioritas untuk Peningkatan Kualitas Infrastruktur pada Kawasan Permukiman Kumuh di Kota Malang). *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik (JIAP)*, 2(1), 1-10.