

Analisis Tingkat Kekumuhan dan Faktor Penyebab Kawasan Permukiman Kumuh di Kelurahan Kebonsari Kabupaten Jember

Alifan Cahyana^a, Loety Wahyuningtiyas^b, Christopher Alvandio^c

^{a,b,c}Universitas Jember, Jember

*Corresponding author, email address: alifan.cahyana@unej.ac.id

ARTICLE INFO

Article history:

Received: 15 Juni 2025

Revised: 28 Agustus 2025

Accepted: 12 September 2025

Available Online: 25 November 2025

Kata Kunci:

Analisis Tingkat Kekumuhan, Permukiman Kumuh, Faktor Penyebab Kekumuhan, Kabupaten Jember

Keywords:

Analysis of Slum Levels, Slum Settlements, Factors Causing Slums, Jember Regency

ABSTRAK

Permukiman kumuh menjadi tantangan utama dalam pembangunan perkotaan yang secara signifikan mempengaruhi kualitas hidup penduduknya. Fenomena tersebut memiliki kerentanan dalam menjamin kesehatan penduduk perkotaan, memunculkan permasalahan sosial baru, serta memperburuk kualitas lingkungan alam pada kawasan perkotaan. Selain itu, permukiman kumuh juga memberikan citra dan stigma yang buruk bagi kawasan perkotaan yang secara garis besar merupakan kawasan yang terbangun, tertata, modern, dan mengartikan sebuah kemajuan peradaban manusia. Provinsi Jawa Timur memiliki berbagai permukiman kumuh, salah satunya adalah Kelurahan Kebonsari di Kabupaten Jember. Kelurahan Kebonsari merupakan kawasan perkotaan yang tergabung dalam Kecamatan Sumbersari yang mengalami fenomena urbanisasi dan saat ini masih memiliki kawasan kumuh berdasarkan Surat Keputusan Bupati Jember Nomor 188.45/158/1.12/2024 Tentang Lokasi Permukiman Kumuh di Kabupaten Jember. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis tingkat kondisi permukiman kumuh dan mengidentifikasi faktor-faktor penyebab permukiman kumuh pada RT.003 RW.018, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember. Metode penelitian campuran dipilih dengan menggabungkan metode kuantitatif dan kualitatif melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Penilaian tingkat permukiman kumuh mengacu pada tujuh aspek utama sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 14/PRT/M/2018. Hasil penelitian menggambarkan bahwa tingkat permukiman kumuh di RT.003 RW.018 tergolong ringan, dengan skor rata-rata 45,93%, meskipun terdapat masalah yang signifikan dalam kondisi bangunan dan pengelolaan sampah. Infrastruktur dasar seperti jalan lingkungan, drainase, dan akses air minum relatif memadai, tetapi pengelolaan air limbah dan partisipasi masyarakat dalam menjaga lingkungan masih perlu ditingkatkan. Faktor utama penyebab kondisi permukiman kumuh adalah ketidakteraturan bangunan, keterbatasan lahan, dan rendahnya kesadaran dan partisipasi masyarakat. Studi ini menyoroti pentingnya pendekatan terpadu yang menggabungkan perbaikan fisik dan pemberdayaan sosial untuk menciptakan lingkungan perumahan yang berkelanjutan.

ABSTRACT

Slums are a major challenge in urban development that significantly affects the quality of life of its residents. This phenomenon has vulnerabilities in ensuring the health of the residents, giving rise to new social problems, and worsening the quality of the natural environment. In addition, slums also give a negative image to urban areas that are generally organized and modern. One of the developing urban areas in East Java Province is Kebonsari Village in Jember Regency. Kebonsari Village is an urban area incorporated in Sumbersari District which is experiencing the phenomenon of slum areas based on the Decree of the Regent of Jember Number 188.45/158/1.12/2024 Concerning the Location of Slum Settlements in Jember Regency. Therefore, this study aims to analyze the level of slum conditions and identify the factors causing it in RT.003 RW.018, Sumbersari District, Jember Regency. This study uses a mixed methods approach, combining qualitative and

quantitative methods through observation, interviews, and documentation. The assessment of the level of slum refers to seven main aspects in accordance with the Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing No. 14/PRT/M/2018. The results of this study indicate that the level of slum conditions in RT.003 RW.018 is classified as light, with an average score of 45.93%, although there are significant problems in building conditions and waste management. Basic infrastructure such as neighborhood roads, drainage, and access to drinking water is relatively adequate, but wastewater management and community participation in maintaining the environment still need to be improved. The main factors causing slum conditions are building irregularities, limited land, and low public awareness and participation. This study highlights the importance of an integrated approach that combines physical improvements and social empowerment to create sustainable residential environments.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

1. PENDAHULUAN

Kedinamisan pembangunan perkotaan memiliki konsekuensi dampak yang dapat mempengaruhi kondisi lingkungan kota itu sendiri, salah satu dampaknya adalah peningkatan kebutuhan akan rumah. Jika kemampuan merencanakan pembangunan tempat tinggal yang layak tidak diperhitungkan secara seksama, terutama dalam menghadapi keterbatasan lahan di perkotaan, hasilnya adalah pembentukan permukiman yang tidak layak atau kumuh [1]. Ciri-ciri utama dari permukiman kumuh adalah kondisi hunian yang jauh dari layak, dimana berbagai masalah muncul seperti kepadatan bangunan yang ekstrem, kekurangan pasokan air bersih terstandar, sistem sanitasi dan kondisi jalan yang buruk, ketersediaan ruang terbuka yang minim, serta dukungan sarana sosial yang tidak lengkap yang saling berkontribusi [2]. Selain itu karakteristik utama dari permukiman kumuh adalah ditinggali oleh populasi miskin yang mencari nafkah di sektor non formal. Kawasan ini ditandai dengan tingkat kepadatan penduduk yang sangat tinggi dan tidak didukung oleh fasilitas infrastruktur yang cukup [3]. Salah satu faktor yang memicu munculnya permukiman kumuh adalah urbanisasi, [4]. Urbanisasi sendiri merupakan kontributor tertinggi bagi peningkatan jumlah penduduk yang menempati kawasan kumuh [5].

Tingkat urbanisasi di Indonesia pada tahun 2023 telah mencapai 58.57%, hal tersebut menandakan masifnya penduduk Indonesia yang tinggal di wilayah perkotaan [6]. Semakin meningkatnya jumlah penduduk migran maka semakin rentan pula terhadap munculnya penduduk permukiman kumuh [7]. Hal tersebut juga sejalan dengan referensi lainnya yang menjelaskan bahwa keberadaan permukiman kumuh dipengaruhi juga oleh beberapa hal seperti fenomena urbanisasi, keterbatasan sarana prasarana, kompleksitas sosial ekonomi, penataan ruang, dan lahan perkotaan yang tersedia [8]. Sedangkan menurut Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permukiman kumuh juga muncul akibat kompleksitas kondisi sosial budaya, keterbatasan lahan perkotaan, urbanisasi, daya tarik kehidupan perkotaan dan kondisi ekonomi [9]. Permukiman kumuh sendiri memang muncul dari berbagai sebab dan faktor. Munculnya permukiman kumuh bisa dipicu oleh kondisi fisik seperti bangunan, drainase, dan air. Khususnya pada bangunan, material yang tidak berkualitas dan umur bangunan yang relatif tua secara kolektif menurunkan mutu hunian, menjadi faktor utama yang menyebabkan kekumuhan [10]. Selain itu, tingkat kualitas sumber daya manusia terutama pendidikan di permukiman kumuh yang didominasi oleh kelompok berpendidikan rendah juga mempengaruhi pola pikir masyarakat tersebut terkait kepedulian kebersihan lingkungan yang pada akhirnya juga berkontribusi pada kekumuhan lingkungan [10]. Pada berbagai referensi, adanya permukiman kumuh pada perkotaan dapat mengakibatkan permasalahan baru seperti infrastruktur tidak memadai yang mengakibatkan penurunan kualitas lingkungan hidup yang tidak sehat, permasalahan sampah, kerentanan terjadi bencana kebakaran, banjir, serta masalah fenomena sosial baru seperti tindakan kriminalitas akibat kebutuhan ekonomi [2][11][12][13]. Di wilayah perkotaan, permukiman kumuh dapat ditemukan berlokasi pada area pusat kota maupun yang tidak dekat dari pusat kota [14]. Salah satu permukiman kumuh yang juga terjadi di pusat kota adalah di Kabupaten Jember.

Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Jember Nomor 188.45/158/1.12/2024 Tentang Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Jember Tahun 2024 [15], terdapat 32 (tiga puluh dua) Kawasan, 5 (lima) kecamatan, dan luas area permukiman yang kumuh sebesar 577,7 ha. Salah satu permukiman kumuh yang telah ditetapkan dalam surat keputusan tersebut yaitu di RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari. Dibandingkan dengan lokasi permukiman kumuh lainnya di Jember, lokasi permukiman kumuh RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari tersebut merupakan lokasi yang paling dekat pada area pusat kota atau *central business district* (CBD) yang didalamnya terdapat alun-alun, masjid agung, pasar induk, pusat perdagangan, pusat perkantoran, pusat pemerintahan, dan pusat pendidikan. Oleh karena itu, lokasi tersebut menjadi penting untuk bisa diteliti tingkat kekumuhannya dan faktor penyebabnya karena keberadaannya yang berada di pusat kota. Tanda-tanda permukiman kumuh di RT.003 RW.018 sangat terlihat dari segi bangunan, akses jalan, hingga kebutuhan akan penunjang kehidupan masyarakat yang kurang memadai.

Beberapa penelitian yang telah dikaji sebelumnya terdapat dua jenis penelitian dimana meneliti faktor penyebab permukiman kumuh dan meneliti tingkat kekumuhan. Penelitian sebelumnya pada referensi [4] lebih membahas faktor pengaruh terciptanya kawasan kumuh di Surakarta. Keterbatasan dalam penelitian tersebut adalah peneliti tidak melakukan penilaian atau skoring permukiman kumuh sehingga peneliti tidak dapat membuktikan tingkat kumuh di lokasi penelitian. Di sisi lain, dalam penelitian pada referensi [16] lebih menekankan pada penilaian tingkat kekumuhan, namun dalam penelitian tersebut tidak dijelaskan faktor penyebabnya. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan fokus dan pendekatan penelitian terkait permukiman kumuh.

Sebagai hasil dari studi literatur dan permasalahan yang ditemukan di RT.003 RW.018, penelitian ini perlu diinisiasi untuk mengetahui tingkat kekumuhan, faktor penyebab tumbuhnya kawasan kumuh, serta solusi yang dapat diaplikasikan dalam mengatasi masalah tersebut. Studi ini bertujuan untuk menyelidiki tingkat kekumuhan dan menemukan faktor-faktor penentu yang menyebabkan adanya permukiman kumuh di Kelurahan Kebonsari. Dengan demikian, diharapkan dapat dirumuskan strategi penanganan yang tepat dan efektif bagi kawasan dan permukiman kumuh di wilayah tersebut.

2. KAJIAN PUSTAKA

Variabel dalam penelitian ini mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 14/PRT/M/2018 [17], yang terdiri dari 7 variabel permukiman kumuh yakni kondisi bangunan atau gedung, penyediaan akses air minum, kondisi jalan pada lingkungan, kondisi drainase pada lingkungan, pengelolaan dan pengolahan persampahan, pengolahan air limbah, dan kondisi proteksi permukiman terhadap kebakaran. Setiap variabel tersebut memiliki kriteria, parameter, serta nilai bobot. Nilai tersebut diperoleh dengan mempertimbangkan kondisi sebagai berikut:

- a. persentase kondisi eksisting 0% - 24% diberi bobot 0
- b. persentase kondisi eksisting 25% - 50% diberi bobot 1
- c. persentase kondisi eksisting 51% - 75% diberi bobot 3
- d. persentase kondisi eksisting 76% - 100% diberi bobot 5

Nilai bobot tersebut selanjutnya dijumlahkan agar menghasilkan nilai tingkat kondisi kekumuhan yang terbagi ke dalam 4 kategori sebagai berikut:

- a. Tingkat berat dengan nilai total 60 – 80
- b. Tingkat sedang dengan nilai total 38 – 59
- c. Tingkat ringan dengan nilai total 16 – 37
- d. Tingkat tidak kumuh dengan nilai total 0 – 15

3. METODE PENELITIAN

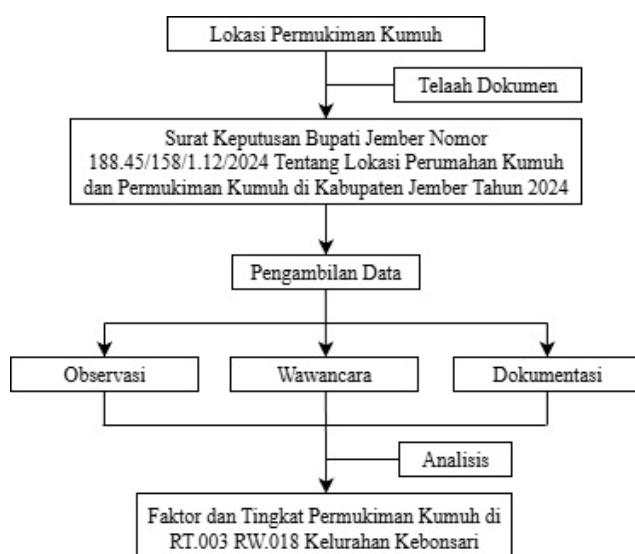
Penelitian ini menggunakan metode campuran yang menggabungkan metode kuantitatif dan kualitatif. Metode kuantitatif dilakukan dalam menilai tingkat kekumuhan sedangkan kualitatif digunakan untuk mengeksplorasi faktor penyebab kumuh. Metode pengumpulan data adalah serangkaian langkah yang ditempuh untuk menghimpun informasi yang dibutuhkan dalam penelitian. Khususnya pada riset ini, peneliti menerapkan tiga jenis teknik pengumpulan data, yakni:

- a. Observasi adalah metode pengumpulan data yang akurat dan spesifik, bertujuan untuk menghimpun informasi mengenai seluruh kegiatan yang menjadi objek kajian. Teknik ini dilakukan melalui pengamatan langsung terhadap fenomena atau kejadian di lokasi studi. Dalam penelitian ini, observasi berfokus pada pengamatan langsung terhadap kondisi bangunan, jaringan jalan, drainase, sistem air minum, pengelolaan sampah, pengelolaan air limbah, dan proteksi kebakaran.
- b. Wawancara merupakan metode tanya jawab yang dilakukan untuk memperoleh keterangan atau opini dari seseorang mengenai suatu fenomena. Dalam penelitian ini, wawancara dilaksanakan

dengan melibatkan pemangku kepentingan, yaitu tokoh masyarakat dan warga setempat.

- c. Dokumentasi merupakan cara untuk menghimpun data dan informasi pendukung penelitian dalam beragam format, meliputi buku, arsip, dokumen tertulis, statistik, dan visual. Secara spesifik dalam penelitian ini, metode dokumentasi difokuskan pada pengumpulan foto atau gambar yang berkaitan langsung dengan variabel tingkat kekumuhan.

Sebelum melakukan pengumpulan data, peneliti menentukan lokasi kawasan permukiman kumuh berdasarkan telaah berbagai dokumen, penelitian sebelumnya, serta kesesuaian dengan surat keputusan Bupati Jember. Setelah data dikumpulkan pada lokasi terpilih, peneliti kemudian menganalisis hasil temuan dengan mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14/PRT/M/2018 agar dapat menentukan tingkat kekumuhan dan faktor penyebabnya. Berikut adalah kerangka pemikiran pada penelitian ini.



Gambar 1 . Kerangka Pemikiran Penelitian

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum

Ruang lingkup penelitian merupakan batasan wilayah yang ditetapkan untuk membingkai suatu penelitian. Pembatasan bertujuan agar penelitian tidak meluas dan dapat lebih terarah dalam objek yang telah ditentukan. Penelitian ini berlokasi di RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember. Secara geografis, Kelurahan Kebonsari berada dalam posisi strategis yang mendukung pertumbuhan ekonomi dan sosial masyarakatnya. Luas wilayah Kelurahan Kebonsari mencapai sekitar 1.200 hektar, yang terdiri dari area permukiman, lahan pertanian, dan fasilitas umum. Kelurahan Kebonsari memiliki batasan-batasan wilayah yang jelas, yaitu sebagai berikut:

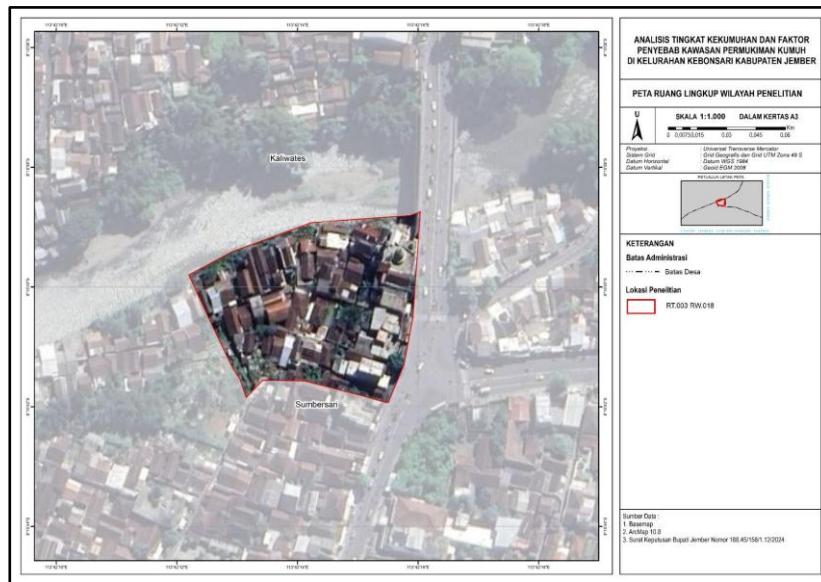
Sebelah Utara : Kelurahan Sumbersari

Sebelah Selatan : Kelurahan Kranjungan

Sebelah Timur : Kelurahan Karangrejo

Sebelah Barat : Kelurahan Kaliwates

Kelurahan Kebonsari memiliki beberapa Rukun Tetangga (RT) dengan karakteristik yang beragam. Salah satunya adalah RT.003 RW.018, yang telah dikenal sebagai area dengan intensitas populasi yang relatif tinggi. Wilayah RT.003 ini memiliki luas 0,78 hektar dan didominasi oleh fungsi permukiman.



Gambar 2 . Peta Wilayah Penelitian

4.2 Analisis Tingkat Kekumuhan

A. Kondisi Bangunan Gedung

Hasil survei di RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari menunjukkan bahwa kondisi permukiman di sana tidak teratur, memiliki kepadatan yang tinggi, dan tidak memenuhi standar teknis konstruksi. Ketidakteraturan ini terlihat jelas dari banyaknya bangunan yang melanggar persyaratan yang ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL). Perlu diketahui bahwa RDTR merupakan panduan perencanaan rinci untuk suatu wilayah yang mengatur pemanfaatan ruang, zonasi, serta Koefisien Dasar Bangunan (KDB) guna memastikan pembangunan berjalan terkendali sesuai kebijakan tata ruang lokal. Sedangkan RTBL mengatur aspek teknis tata bangunan dan lingkungan, termasuk struktur, estetika, dan kenyamanan bangunan agar mendukung kualitas permukiman yang layak dan berkelanjutan. Ketidaksesuaian dengan ketentuan ini berpotensi menimbulkan masalah keselamatan, kesehatan lingkungan, dan menurunnya kualitas hidup masyarakat. Tingkat kepadatan bangunan di wilayah ini sangat tinggi dengan KDB lebih dari 80%, sehingga jarak antar bangunan sangat sempit dan ruang terbuka hampir tidak ada. Selain itu, ketidaksesuaian teknis bangunan terlihat pada ruang gerak yang terbatas, sirkulasi udara buruk, dan kurangnya kenyamanan penghuni, yang menunjukkan bahwa standar kesehatan dan kenyamanan bangunan belum terpenuhi di wilayah ini.



Gambar 3 . Kondisi Pada Bangunan Eksisting

B. Kondisi Jalan Lingkungan

Berdasarkan hasil survei lapangan, jaringan jalan lingkungan di wilayah ini telah terlayani dengan baik, dengan panjang total jalan lingkungan mencapai 111 meter yang menghubungkan berbagai rumah secara efektif. Namun, lebar jalan lingkungan di RT.003 RW.018 hanya sekitar 1,5 meter. Kondisi tersebut hanya memungkinkan dilalui oleh kendaraan dengan roda dua serta tidak memungkinkan untuk akses kendaraan dengan roda empat. Kondisi tersebut membatasi mobilitas kendaraan besar dan berdampak pada aksesibilitas logistik dan layanan darurat di kawasan tersebut. Selain cakupan pelayanan, kualitas permukaan jalan lingkungan juga menjadi aspek penting dalam mendukung kenyamanan dan fungsi jalan tersebut. Observasi menunjukkan bahwa kualitas jalan lingkungan di RT.003 RW.018 sudah tergolong baik, dengan penggunaan material paving blok sebagai perkerasan jalan. Material ini memiliki sejumlah keunggulan, yakni ketahanan yang kuat terhadap beban kendaraan, kemampuan meloloskan air melalui celah-celah antar paving sehingga mendukung proses peresapan air ke dalam tanah, serta memberikan tampilan visual yang rapi dan aestetik pada lingkungan permukiman. Kondisi paving blok secara umum masih baik, tanpa kerusakan signifikan seperti pecah atau amblas, serta permukaannya relatif rata, sehingga menjamin kenyamanan dan keamanan pengguna jalan di kawasan tersebut.



Gambar 4 . Kondisi Pada Jalan Lingkungan Eksisting

C. Kondisi Penyediaan Air Minum

Berdasarkan observasi, meskipun seluruh warga telah memperoleh air minum dengan kualitas yang sesuai standar, pemenuhan kuantitas minimal 60 liter per orang per hari masih belum maksimal. Kebutuhan ini idealnya dipenuhi melalui Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) perpipaan atau non-perpipaan (SPAM BJP). Mayoritas warga menggunakan air PDAM untuk kegiatan mandi dan mencuci. Sementara itu, untuk konsumsi air minum, masyarakat memiliki cara beragam; sebagian membeli air galon, dan sebagian lainnya merebus air sumur atau air PDAM. Hal ini menunjukkan keragaman pemenuhan kebutuhan air minum di RT.013 RW.018 Kelurahan Kebonsari.



Gambar 5 . Kondisi Pada Penyediaan Air Minum Eksisting

D. Kondisi Drainase Lingkungan

Sistem drainase di kawasan permukiman RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari telah terbangun dengan standar teknis yang memadai dan mampu mengalirkan limpasan air secara efektif. Dimensi saluran drainase telah disesuaikan dengan kebutuhan area layanan, memungkinkannya menampung dan mengalirkan air secara efektif, terutama saat hujan deras. Hal ini terbukti dari minimnya genangan air signifikan di sekitar permukiman. Ketersediaan infrastruktur drainase sudah menyeluruh di setiap ruas jalan lingkungan, menunjukkan cakupan yang hampir merata dan komprehensif di seluruh wilayah. Selain itu, sistem drainase di lingkungan ini sudah terintegrasi dengan baik ke dalam sistem drainase perkotaan yang bermuara ke sungai dekat permukiman, memastikan aliran air limbah dan limpasan dapat tersalur dengan lancar. Kondisi drainase juga terpelihara dengan baik berkat program perbaikan yang meliputi rehabilitasi fisik saluran, penggerukan sedimen, dan perbaikan struktur yang rusak, sehingga jaringan drainase tetap berfungsi optimal.



Gambar 6 . Kondisi Pada Drainase Lingkungan Eksisting

E. Kondisi Pengelolaan Air Limbah

Sistem pengelolaan air limbah di RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari saat ini belum memenuhi standar teknis yang berlaku. Meskipun sebagian besar *black water* (limbah toilet) sudah disalurkan ke *septic tank*, pengolahan *grey water* (limbah rumah tangga) masih menjadi masalah. Banyak limbah dapur, cuci, dan kamar mandi langsung dibuang ke sungai tanpa pengolahan, yang meningkatkan risiko pencemaran perairan dan berdampak negatif terhadap kualitas air serta kesehatan publik. Kurangnya fasilitas pengolahan lokal, diperparah dengan banyaknya rumah yang klosetnya (terutama kloset leher angsa) tidak

terhubung ke *septic tank*, menandakan perlunya perbaikan dan peningkatan segera pada sistem pengelolaan air limbah di wilayah ini.



Gambar 7 . Kondisi Pada Pengelolaan Air Limbah Eksisting

F. Kondisi Pengelolaan Persampahan

Prasarana dan sarana persampahan di RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari secara signifikan belum memenuhi persyaratan teknis pengelolaan sampah. Di tingkat rumah tangga, tidak ada pemilahan sampah organik dan anorganik, dan setiap RT hanya memiliki satu tempat sampah. Infrastruktur pendukung seperti TPS atau TPS 3R tidak tersedia, dan armada pengangkut terbatas pada gerobak dan truk sederhana. Tidak adanya TPST menunjukkan pengelolaan sampah yang masih konvensional dan belum terintegrasi. Observasi menunjukkan kegagalan pemilahan domestik, yang menyebabkan sebagian warga membuang sampah langsung ke sungai dan membuat permukiman terlihat kumuh. Praktik 3R (*reduce, reuse, recycle*) tidak ditemukan, dan kondisi ini diperparah oleh tidak adanya pemeliharaan rutin maupun berkala terhadap fasilitas persampahan. Secara keseluruhan, sistem ini tidak memenuhi standar teknis terintegrasi yang mencakup pemilahan, pengumpulan, pengangkutan, pengolahan, hingga pemrosesan akhir, sehingga berpotensi menurunkan kualitas lingkungan dan hidup masyarakat.



Gambar 8 . Kondisi Pada Pengelolaan Persampahan Eksisting

G. Kondisi Proteksi Kebakaran

Berdasarkan observasi lapangan pada RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari menunjukkan bahwa kawasan permukiman ini belum dilengkapi dengan prasarana proteksi kebakaran yang memadai. Tidak ditemukan keberadaan pos pemadam kebakaran, pasokan air cadangan yang cukup, serta akses jalan lingkungan yang memungkinkan mobil pemadam kebakaran melintas. Selain itu, data mengenai sistem proteksi kebakaran

di lingkungan tersebut juga tidak tersedia sebagai acuan penanganan kebakaran. Dari sisi sarana, kawasan tersebut tidak memiliki fasilitas perlindungan kebakaran yang memadai, seperti alat pemadam api, mobil pemompa air, mobil pembawa tangga, atau peralatan perlindungan kebakaran lainnya. Kondisi ini secara langsung meningkatkan risiko terjadinya kebakaran dan potensi kerugian yang dapat dialami oleh masyarakat.

4.3 Faktor Penyebab Permukiman Kumuh

Analisis wawancara pada permukiman RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari mengungkap bahwa pertumbuhan kawasan kumuh dipengaruhi oleh kombinasi faktor struktural dan perilaku sosial-ekonomi. Urbanisasi yang didorong oleh kebutuhan ekonomi menyebabkan migrasi masyarakat berpenghasilan rendah ke wilayah perkotaan tanpa dukungan modal yang memadai. Kondisi yang terjadi ini sesuai dengan temuan umum di Kabupaten Jember, di mana pertumbuhan permukiman kumuh didorong oleh laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, terbatasnya akses ke rumah layak huni, dan prasarana permukiman yang kurang memadai. Di Kebonsari, masyarakat yang bermigrasi membangun rumah secara parsial dan fungsional semata—hanya sebagai tempat tidur—tanpa memperhatikan aspek lingkungan dan tata ruang, sehingga memperkuat karakter permukiman kumuh. Hal ini memperlihatkan bahwa aspek non-fisik seperti perilaku dan kebiasaan masyarakat turut berkontribusi signifikan terhadap kondisi kumuh, melengkapi faktor fisik yang selama ini lebih banyak menjadi fokus penanganan.

Upaya pemerintah Kabupaten Jember dalam penanganan kumuh, seperti pengelolaan sampah terpadu, belum berhasil menciptakan keberlanjutan karena minimnya partisipasi masyarakat dan lemahnya mekanisme pengelolaan kolektif. Kondisi ini mengindikasikan bahwa intervensi yang hanya berfokus pada aspek fisik tanpa mengintegrasikan pendekatan sosial-ekonomi cenderung kurang efektif. Oleh karena itu, strategi penanganan permukiman kumuh harus mengadopsi pendekatan multidimensional yang melibatkan pemberdayaan masyarakat, perbaikan prasarana, serta perencanaan lingkungan yang berkelanjutan. Pendekatan ini selaras dengan kebijakan Kabupaten Jember yang memprioritaskan peningkatan kualitas lingkungan permukiman. Kebijakan tersebut berfokus pada pemenuhan fasilitas dasar serta peningkatan kesejahteraan bagi masyarakat dengan pendapatan rendah.

Secara spesifik, temuan pada RT.003 RW.018 menegaskan bahwa tanpa dukungan modal dan edukasi yang memadai, urbanisasi justru memperburuk kondisi kekumuhan. Hal ini disebabkan oleh pembangunan rumah yang tidak terencana dan mengabaikan fungsi lingkungan. Kondisi ini memicu kebutuhan mendesak akan intervensi yang tidak hanya berfokus pada aspek fisik, tetapi juga sosial, melalui pelibatan aktif masyarakat dalam pengelolaan lingkungan dan peningkatan kualitas hidup. Dengan demikian, hasil penelitian ini berkontribusi penting dalam memperkaya pemahaman tentang penyebab permukiman kumuh dan menggarisbawahi perlunya strategi penanganan yang holistik dan berkelanjutan di kawasan perkotaan, termasuk di Kabupaten Jember.

4.4 Penilaian Permukiman Kumuh

Hasil pengamatan di lokasi studi yang diduga sebagai permukiman kumuh yang berlokasi pada RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari kemudian dianalisis dengan melakukan evaluasi tingkat kekumuhan berdasarkan sejumlah kriteria yang tercantum pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh. Berikut adalah hasil penilaian skor tingkat kekumuhan di RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari.

Tabel 1. Hasil Penilaian Tingkat Permukiman Kumuh

Perhitungan Tingkat Kekumuhan Permukiman Kumuh		RT.003 RW.018			
Aspek	Kriteria	Kondisi			
		Volume	Satuan	Persen (%)	Nilai
Kondisi Bangunan Gedung	Bangunan tidak teratur	37	Unit	94,87 %	5
	Kapadatan Bangunan	0,42	Ha	88,63 %	5
	Ketidaksesuaian pada Persyaratan Teknis Bangunan	19	Unit	48,72 %	1
Rata-rata Kondisi Pada Bangunan Gedung		77,41 %			
Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan Pelayanan Jalan Lingkungan	0	Meter	0,00 %	0
	Kualitas Tutupan Jalan Pada Lingkungan	0	Meter	0,00 %	0
	Rata-rata Kondisi Pada Jalan Lingkungan		0,00 %		
Kondisi Penyediaan Air Minum	Akses Ketersediaan Air Minum yang Aman	0	KK	0,00 %	0
	Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	0	KK	0,00 %	0
	Rata-rata Kondisi Pada Penyediaan Air Minum		0,00 %		
Kondisi Drainase Lingkungan	Drainase yang Tidak Berfungsi Optimal	0	Ha	0,00 %	0
	Ketidaktersediaan Infrastruktur Drainase	0	Meter	0,00 %	0
	Kualitas Konstruksi pada Drainase	0	Meter	0,00 %	0
Rata-rata Kondisi Pada Drainase Lingkungan		0,00 %			
Kondisi Pengelolaan Pada Air Limbah	Sistem Air Limbah yang Tidak Memenuhi Baku Mutu	46	KK	100 %	5
	Fasilitas Pengelolaan Air Limbah di Bawah Standar Teknis	46	KK	100 %	5
	Rata-rata Kondisi Pengelolaan Pada Air Limbah		100 %		
Kondisi Pengelolaan Pada Aspek Persampahan	Fasilitas Pengelolaan Sampah di Bawah Standar Teknis	20	KK	43,48 %	1
	Sistem Persampahan Tidak Memenuhi Persyaratan Teknis	20	KK	43,48 %	1
	Rata-rata Kondisi Pada Pengelolaan Persampahan		43,48 %		
Kondisi Pada Proteksi Kebakaran	Ketidaktersediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	39	Unit	100 %	5
	Ketidaaan Infrastruktur Penanggulangan Bencana Kebakaran	39	Unit	100 %	5
	Rata-rata Kondisi Pada Proteksi Kebakaran		100 %		
Aspek	Kriteria	Kondisi			
		Volume	Satuan	Persen (%)	Nilai
Rata-rata Kondisi Pada Proteksi Kebakaran		100 %			
Hasil		Total Nilai			
		Tingkat Kekumuhan			
		Kumuh Tingkat Ringan			
		Rata-rata Kekumuhan			
		45,53 %			

Sumber: Observasi Peneliti, 2025

Berdasarkan perhitungan tingkat kekumuhan melalui observasi lapangan oleh peneliti di RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari, wilayah seluas 0,48 hektar dengan 46 kepala keluarga tersebut menunjukkan karakteristik kekumuhan yang bervariasi antar aspek. Pada aspek bangunan gedung, menghasilkan rata-rata kekumuhan sebesar 77,41%. Nilai persentase yang tinggi ini menunjukkan kondisi fisik bangunan yang semakin buruk dan belum memenuhi persyaratan teknis yang berlaku, sesuai dengan tujuan penelitian untuk mengidentifikasi faktor penyebab kekumuhan fisik. Sebaliknya, aspek jalan lingkungan, akses air minum, dan drainase menunjukkan ketidaksesuaian total (0%), yang berarti kondisi pada aspek tersebut masih sangat baik dan infrastruktur dasar cukup memadai. Hal ini mengindikasikan bahwa intervensi pada aspek-aspek tersebut mungkin belum menjadi prioritas utama dibandingkan aspek lain yang menunjukkan nilai kekumuhan tinggi. Skor pengelolaan air limbah tinggi, dengan 97,93% karena setiap rumah menggunakan sistem pembuangan tidak sesuai standar, yang mengindikasikan kesadaran masyarakat dalam mengelola sanitasi, meskipun sangat perlu ditingkatkan. Pengelolaan persampahan menunjukkan tingkat kekumuhan sebesar 45,48%, mencerminkan bahwa sistem pengelolaan sampah masih belum optimal dan menjadi masalah lingkungan yang signifikan. Proteksi kebakaran dinilai sudah memadai dengan skor 100%, yang disebabkan oleh tidak adanya prasarana dan sarana proteksi minimal atau kondisi fisik yang memungkinkan mitigasi risiko kebakaran. Secara keseluruhan, tingkat kekumuhan wilayah ini termasuk kategori ringan dengan rata-rata kekumuhan 45,93%.

Hasil ini sejalan dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang menjelaskan bahwa permukiman kumuh di wilayah perkotaan sering mengalami permasalahan utama pada aspek infrastruktur dasar dan pengelolaan lingkungan, seperti penyediaan air bersih, drainase, dan pengelolaan sampah yang belum optimal. Selain itu, faktor ekonomi dan sosial masyarakat, seperti rendahnya penghasilan, tingkat edukasi, dan minimnya kesadaran lingkungan, turut berkontribusi dalam memperparah kondisi kekumuhan. Dalam salah satu jurnal menyebutkan faktor penyebab permukiman kumuh yaitu tingkat pendidikan dan pendapatan [18]. Tingkat pendidikan yang minim menyebabkan masyarakat kurang memiliki pengetahuan dan pemahaman mengenai pentingnya menjaga lingkungan yang sehat. Selain itu, faktor pendapatan juga berperan karena adanya keterbatasan finansial yang menghambat upaya perbaikan kondisi bangunan dan lingkungan sekitar.

Solusi penanganan permukiman kumuh di RT.003 RW.018 perlu mengedepankan pemberdayaan masyarakat secara aktif dengan melibatkan warga dalam setiap tahap perencanaan dan pelaksanaan program. Temuan ini sejalan dengan referensi [19], yang menegaskan bahwa penanganan masalah permukiman kumuh mensyaratkan adanya kerja sama multisektor yang menyertakan pemerintah, akademisi, komunitas, dan media secara kolektif. Pelibatan ini dapat diwujudkan melalui pembentukan kelompok kerja lingkungan dan forum warga, serta pelatihan tentang pengelolaan lingkungan dan pemeliharaan infrastruktur agar masyarakat memiliki kapasitas dan kesadaran untuk menjaga hasil perbaikan. Pada referensi [20] juga menjelaskan bahwa pemerintah juga perlu melakukan edukasi berkelanjutan guna meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai kebersihan dan pengelolaan lingkungan. Secara teknis, untuk mewujudkan permukiman yang layak dan tidak kumuh perlu dilakukan penataan lingkungan yang berorientasi pada perubahan fisik, kondisi ekonomi, dan kekuatan komunitas [21]. Semua poin yang telah disebutkan tersebut mengarahkan pada pengkategorian solusi penanganan kumuh menjadi dua pendekatan mendasar yakni perbaikan aspek fisik dengan melakukan penataan ulang bangunan dan penguatan kualitas sosial-ekonomi masyarakat melalui peningkatan akses pendidikan dan pendapatan [22]. Secara lebih detil, solusi pengentasan permukiman kumuh di RT.003 RW.018 perlu difokuskan pada perbaikan infrastruktur seperti akses jalan, penyediaan air bersih, jalur drainase, dan pembuangan limbah juga harus dilakukan dengan standar yang sesuai dan terintegrasi, termasuk pengembangan ruang terbuka hijau untuk meningkatkan kualitas lingkungan. Selain itu, pendekatan sosial dan ekonomi juga penting, misalnya dengan memberikan pelatihan keterampilan dan pengembangan usaha mikro agar warga dapat meningkatkan kesejahteraan secara mandiri, serta memperkuat solidaritas sosial untuk menciptakan lingkungan yang harmonis. Kolaborasi antara pemerintah, LSM, akademisi, dan sektor

swasta juga sangat dibutuhkan untuk mendukung pendanaan dan pelaksanaan program secara berkelanjutan. Terakhir, monitoring dan evaluasi secara rutin bersama masyarakat harus dilakukan untuk memastikan keberlanjutan dan efektivitas program, sehingga perbaikan kondisi permukiman tidak bersifat fisik saja namun juga dapat mengembangkan kualitas hidup warga secara menyeluruh.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini berhasil memetakan tingkat kekumuhan serta berbagai faktor yang berpengaruh dalam menciptakan permukiman kumuh di RT.003 RW.018 Kelurahan Kebonsari, Kabupaten Jember. Berdasarkan hasil temuan, wilayah penelitian tergolong ke dalam kategori kekumuhan ringan, meskipun terdapat perbedaan tingkat kekumuhan pada tiap aspek. Aspek bangunan gedung, pengelolaan air limbah, dan pengelolaan sampah menjadi komponen paling bermasalah. Kajian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan peningkatan permukiman yang layak huni dengan menekankan pentingnya evaluasi multi-aspek yang berpedoman pada ketentuan nasional untuk menghasilkan pemahaman menyeluruh mengenai kondisi kawasan kumuh. Selain itu, hasil penelitian ini menegaskan bahwa faktor sosial dan ekonomi merupakan determinan utama yang masih kurang diakomodasi dalam strategi penanganan permukiman kumuh di tingkat daerah. Temuan ini memperlihatkan urgensi pendekatan yang menyinergikan perbaikan fisik dengan pemberdayaan masyarakat sebagai langkah penanggulangan kawasan kumuh yang berkelanjutan. Lebih lanjut, penelitian ini membuka peluang penerapan model penilaian serupa di kawasan perkotaan lain. Penelitian berikutnya direkomendasikan untuk memperluas analisis dengan menambahkan variabel sosial dan ekonomi yang lebih beragam, serta mengembangkan model intervensi partisipatif yang dapat diuji efektivitasnya dalam jangka panjang.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Nursyahbani, R., Pigawati, B.2015. "Kajian Karakteristik Kawasan Pemukiman Kumuh Di Kampung Kota (Studi Kasus: Kampung Gandekan Semarang)". Jurnal Teknik PWK. Vol. 4, No. 2. Program Studi S1 Perencanaan Wilayah, Universitas Diponegoro. Semarang.
- [2] Kalimpung GJ, Tilaar S, Waani JO. 2023. Faktor-Faktor Penyebab Kekumuhan Kawasan Permukiman Kumuh di Kota Manado Factors of Causing Slums in Slum Areas in Manado City. Sabua 2023;12.
- [3] Parsudi, S. 1984. "Kebudayaan Kemiskinan, dalam Kemiskinan di Perkotaan". Jakarta: Yayasan Obor Indonesia – Sinar Harapan
- [4] Krisandriyana M, Astuti W, Fitriarini E. 2019. Faktor Yang Mempengaruhi Keberadaan Kawasan Permukiman Kumuh Di Surakarta. Desa-Kota 2019;1:24–33.
- [5] Sukmaniar., Pitoyo, A. J., & Kurniawan, A. 2020. Urbanization philosophical perspective of slum settings in The City Of Palembang. In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 451, No. 1, p. 012105). IOP Publishing
- [6] O'Neill A. Indonesia: Urbanisasi dari tahun 2013 hingga 2023. Statista 2025. <https://www.statista.com/statistics/455835/urbanization-in-indonesia/> (accessed June 13, 2025).
- [7] Sadyohutomo, M. 2008. Manajemen Kota dan Wilayah Realita dan Tantangan. Jakarta: Bumi Aksara
- [8] Rindarjono, Mohammad Gamal. 2013. Kajian Permukiman Kumuh Dalam Perspektif Spasial. Yogyakarta: Media Perkasa
- [9] Direktorat Pengembangan Permukiman. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2014. "Paduan Kegiatan Quick Count Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh".
- [10] Wimardana, A. S., & Setiawan, R. P. 2016. Faktor Prioritas Penyebab Kumuh Kawasan Permukiman Kumuh Di Kelurahan Belitung Selatan Kota Banjarmasin Jurnal Teknik ITS. 5(2).
- [11] Sukmaniar., Pitoyo, A. J., & Kurniawan, A. 2020. Vulnerability of economic resilience of slum settlements in the City of Palembang. In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 451, No. 1, p. 012106). IOP Publishing.

- [12] Sukmaniar., Kurniawan, A., & Pitoyo, A. J. 2021. Hazard Level of Slum Areas in Palembang City. In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 884, No. 1, p. 012055). IOP Publishing
- [13] Silvia, C. S. 2017. Identifikasi Karakteristik Dan Pemetaan Tingkat Kekumuhan Kawasan Permukiman Kumuh Gampong Panggong Kecamatan Johan Pahlawan. teknik sipil, 3(4), 1-12.
- [14] Sukmaniar., Kurniawan, A., & Pitoyo, A. J. 2020. Population characteristics and distribution patterns of slum areas in Palembang City: Getis ord gi* analysis. In E3S Web of Conferences (Vol. 200, p. 04005). EDP Sciences.
- [15] Pemerintah Kabupaten Jember. Surat Keputusan Bupati Jember Nomor 188.45/158/1.12/2024 tentang Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Jember Tahun 2024.
- [16] Wiarni S, Mononimbar W, Superdjo S. 2018. Analisis Tingkat Kekumuhan Kawasan Permukiman di Kecamatan Kotamobagu Timur. Jurnal Spasial 2018;5: 61–70.
- [17] Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14/PRT/M/2018 Tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- [18] Fitri DA. 2021. Faktor-Faktor Penyebab Munculnya Permukiman Kumuh Daerah Perkotaan di Indonesia (Sebuah Studi Literatur). Jurnal Swara Bhumi 2021;1
- [19] Saputra, W 1, Sukmaniar, & Hermansyah, H.P. 2022. Permukiman Kumuh Perkotaan: Penyebab, Dampak, dan Solusi. Environmental Science Journal (ESJo) : Jurnal Ilmu Lingkungan, Volume 1 No. 1 Desember 2022. <http://journal.univpgri-palembang.ac.id/index.php/esjo>
- [20] Sari, A. R. S., & Ridlo, M. A. 2022. Studi Literature: Identifikasi Faktor Penyebab Terjadinya Permukiman Kumuh Di Kawasan Perkotaan. Jurnal Kajian Ruang, 1(2), 160-176.
- [21] Gultom, L. H., & Sunarti. 2017. Pengaruh Penataan Permukiman Kumuh Untuk Mencapai Livable Settlement Di Kelurahan Tambakrejo Kota Semarang. Jurnal Pengembangan Kota, 5, 140-148.
- [22] Putra, K. E., & Andriana, M. 2017. Faktor Penyebab Permukiman Kumuh di Kelurahan Bagan Deli Belawan Kota Medan. Jurnal Koridor, 8(2), 97-104.