

**IDENTIFIKASI FAKTOR UTAMA YANG BERPENGARUH TERHADAP  
PERTUMBUHAN PERMUKIMAN KUMUH DAN LIAR  
DI KELURAHAN SUMUR BATU KECAMATAN BANTARGEBAH**

**TUGAS AKHIR**

**DIONISIUS DEXON BINTANG PRATAMA**

**113.13.001**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK DAN DESAIN  
INSTITUT TEKNOLOGI DAN SAINS BANDUNG**

**2017**

**IDENTIFIKASI FAKTOR UTAMA YANG BERPENGARUH TERHADAP  
PERTUMBUHAN PERMUKIMAN KUMUH DAN LIAR  
DI KELURAHAN SUMUR BATU KECAMATAN BANTARGEBAH**

**TUGAS AKHIR**

**DIONISIUS DEXON BINTANG PRATAMA**

**113.13.001**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Teknik  
Pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK DAN DESAIN  
INSTITUT TEKNOLOGI DAN SAINS BANDUNG  
2017**

## **HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Dionisius Dexon Bintang Pratama**

**NIM : 113.13.001**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 24 Agustus 2017**

**IDENTIFIKASI FAKTOR UTAMA YANG BERPENGARUH  
TERHADAP PERTUMBUHAN PERMUKIMAN KUMUH DAN  
LIAR DI KELURAHAN SUMUR BATU KECAMATAN  
BANTARGEBAK**

**TUGAS AKHIR**

**DIONISIUS DEXON BINTANG PRATAMA  
113.13.001**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Teknik  
Pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Menyetujui,

Kota Deltamas, Agustus 2017

Pembimbing

**Ir. Nia Kurniasih Pontoh, MT**

Mengetahui

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

**Dr. Ir. Krishna Nur Pribadi, M.Sc., M.Phil., Ph.D**

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkah, rahmat, dan karunia yang diberikan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “*Identifikasi Faktor Utama yang Berpengaruh Terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar di Kelurahan Sumur Batu Kecamatan Bantargebang*”. Tugas akhir ini merupakan syarat wajib kelulusan dari Program Studi Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi dan Sains Bandung. Penulis menyadari bahwa terselesaikannya tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan beberapa pihak, sehingga dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih pada semua pihak yang telah memberikan doa, dukungan, dan membantu mendukung proses penyusunan tugas akhir ini. Untuk itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Ir. Nia Kurnasih Pontoh, MT, selaku dosen pembimbing atas segala ilmu, motivasi, kritik, saran, dan waktu yang telah disediakan dalam membimbing penulis dalam proses penyusunan tugas akhir ini. Terima kasih atas segala kesabaran Ibu selama membimbing dan mengarahkan penulis.
2. Bapak Ir. Khrisna Nur Pribadi, M.Sc., M.Phil., Ph.D, selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota. Terima kasih untuk segala bantuan yang telah diberikan selama proses perkuliahan hingga penyusunan tugas akhir ini.
3. Bapak Heru Widodo, ST., MT selaku Sekretaris Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota atas segala motivasi, saran, kritik, dan bantuan yang diberikan selama perkuliahan dan penyusunan tugas akhir ini.
4. Ibu Syahyudes Rina, ST., MT., selaku dosen penguji atas segala saran dan masukan yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan sebaik-baiknya.

5. Ibu Desire Marilyn Kipuw, ST., MT., selaku dosen penguji atas segala saran dan masukan yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan sebaik-baiknya.
6. Seluruh dosen pengajar Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota atas ilmu dan pengalaman yang telah diberikan selama penulis menjalankan perkuliahan.
7. BAPPEDA Kota Bekasi, Pemerintah Kecamatan Bantargebang, Pemerintah Kelurahan Sumur Batu, dan Ketua RW 01 Kelurahan Sumur Batu yang telah memberikan data dan membantu penulis dalam melakukan penelitian tugas akhir ini.

Selanjutnya, penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Elizabeth Budi Astuti (Ibu) dan Bonifatius Wisukmono (Bapak) yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan selalu mendoakan penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan sebaik-baiknya. Terima kasih karena telah menjadi orang tua yang mengagumkan.
2. Nenek tersayang penulis, yang selalu memberikan dukungan dan mendoakan penulis selama penyusunan tugas akhir ini.
3. Adik-adik penulis, Christoper Dexon dan Birgitta Dexon yang selalu membuat penulis tertawa selama penyusunan tugas akhir ini. Terima kasih karena telah menjadi adik-adik yang selalu memahami penulis.
4. Sahabat sejak SMA, Muhammad Rouf dan Mauludy Septian Alif serta sahabat dari ITSB, Simko Putra dan Bagus Chandra, yang telah ikut menemani penulis dalam kegiatan survei tugas akhir ini. Terima kasih karena telah menyediakan waktu untuk membantu dan memberikan ide kepada penulis.
5. Devi Rinaldo, Billy Bhaskara, dan Moch. Fifin, pemimpin Himpunan Mahasiswa Perencanaan Wilayah dan Kota ITSB yang selalu menjadi teman penulis dalam berdiskusi, termasuk dalam mendiskusikan penyusunan tugas akhir ini.

6. Koni Arthur dan Feri Firdaus yang selalu memberi masukan dan menjadi teman seperjuangan penulis dalam penyusunan tugas akhir ini.
7. Steffi Odelia Setiawan dan Elva Wilhelmina Metekohy, dua perempuan mengagumkan yang membuat penyusunan tugas akhir ini menjadi tidak membosankan, serta menjadi alasan mengapa penulis harus menyelesaikan tugas akhir ini dengan sebaik-baiknya. Terima kasih untuk segala senyum dan tawa yang telah kalian ciptakan.
8. Teman-teman PWK 2013, terutama Anita Febianti, Ulfah Lulu, Bagus Chandra, dan Bagus Dimas yang telah membantu penulis dalam penyusunan tugas akhir ini.
9. Teman-teman PWK 2012, terutama Adam Sonjaya, Alif Vian, Eva Nurul, dan Ana Rizkia yang telah membantu, memberi semangat, dan menjadi teman diskusi penulis dalam penyusunan tugas akhir ini.
10. Teman-teman PWK 2014, terutama Suzi Fernansih, Nur Aini, Edo Fadhli, Fadhlam Nugeraha, Yehia Ayasha, dan Resti Dwi yang telah memberikan semangat sehingga penulis termotivasi untuk terus menyusun tugas akhir ini.
11. Teman-teman PWK 2015 yang selalu mengingatkan dan menawarkan diri untuk membantu survei penulis. Terima kasih untuk kesediaannya dalam membantu penulis.
12. Kepada semua pihak yang penulis kenal, yang telah membantu penulis, mendoakan, dan memberikan saran. Walaupun nama kalian tidak penulis sebutkan, namun nama kalian selalu terpatrit dalam hati penulis.

Demikian kata pengantar ini penulis sampaikan. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dalam pengembangan keilmuan perencanaan wilayah dan kota. Terima kasih.

Bekasi, 24 Agustus 2017

Dionisius Dexon Bintang Pratama

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Institut Teknologi dan Sains Bandung, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dionisius Dexon Bintang Pratama  
NIM : 113.13.001  
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik dan Desain  
Jenis karya : Tugas Akhir

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Teknologi dan Sains Bandung **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Identifikasi Faktor Utama yang Berpengaruh Terhadap Pertumbuhan  
Permukiman Kumuh dan Liar di Kelurahan Sumur Batu  
Kecamatan Bantargebang**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Institut Teknologi dan Sains Bandung berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Kota Bekasi

Pada tanggal : 24 Agustus 2017

Yang menyatakan,

(Dionisius Dexon Bintang Pratama)



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN ORISIONALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vii
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xiv

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran .....	3
1.4 Ruang Lingkup Penelitian .....	4
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah .....	4
1.4.2 Ruang Lingkup Materi .....	6
1.5 Manfaat Penelitian .....	7
1.5.1 Manfaat Akademis .....	7
1.5.2 Manfaat Praktis .....	7
1.6 Metodologi Penelitian .....	7
1.6.1 Metode Pendekatan dan Metode Penelitian Studi .....	8
1.6.2 Konseptualisasi dan Operasionalisasi Penelitian .....	10
1.6.3 Metode Pengumpulan Data .....	16
1.6.4 Metode Analisa Data .....	21
1.7 Sistematika Penulisan.....	23

## **BAB 2 KAJIAN LITERATUR**

2.1 Pengertian, Ciri-ciri, dan Faktor Permukiman Kumuh dan Liar .....	25
2.1.1 Pengertian Permukiman Kumuh dan Liar .....	25
2.1.2 Faktor-faktor Penyebab Permukiman Kumuh dan Liar .....	26
2.2 Kriteria Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) .....	27
2.3 Program dan Kebijakan Penataan Lingkungan Permukiman Kumuh .....	29
2.3.1 Program KOTAKU .....	29
2.3.2 Sistem Penyediaan Rumah (Housing Delivery System) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....	31
2.4 Kebijakan DKI Jakarta dan Kota Bekasi terkait TPA di Bantargebang .....	35
2.4.1 Keputusan Bersama Antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Pemerintah Kota Bekasi tentang Penggunaan TPA Bantargebang .....	35
2.4.2 Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Memberikan Kompensasi .....	39
2.5 Persyaratan Minimal dalam Kesehatan Perumahan .....	40
2.5.1 Persyaratan Lingkungan Permukiman Sehat .....	40
2.5.2 Parameter dan Indikator Rumah Sehat Minimal .....	42
2.6 Rangkuman Literatur .....	46

## **BAB 3 GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI**

3.1 Titik Lokasi Permukiman Kumuh dan Liar di Kota Bekasi .....	59
3.2 Gambaran Umum Kelurahan Sumur Batu .....	62
3.2.1 Luas Wilayah dan Batas-batas Kelurahan Sumur Batu .....	62
3.2.2 Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan Sumur Batu .....	63
3.2.3 Guna Lahan di Kelurahan Sumur Batu .....	64
3.2.4 Dampak Keberadaan TPA di Kelurahan Sumur Batu .....	65
3.2.5 Permukiman Kumuh di Kelurahan Sumur Batu .....	66
3.2.6 Sejarah Singkat Permukiman Kumuh di Kelurahan Sumur Batu .....	68
3.3 Profil Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu .....	71
3.3.1 Profil Fisik Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu .....	71

3.4.2 Profil Sosial Ekonomi Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu .....	94
---	----

**BAB 4 FAKTOR UTAMA YANG BERPENGARUH TERHADAP  
PERTUMBUHAN PERMUKIMAN KUMUH DAN LIAR DI RW 01  
KELURAHAN SUMUR BATU**

4.1 Analisis Faktor Internal yang Berpengaruh terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu .....	101
4.1.1 Analisis Pengaruh Lokasi Kerja terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu.....	101
4.1.2 Analisis Pengaruh <i>Security of Tenure</i> terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu .....	103
4.1.3 Analisis Pengaruh Pendapatan Masyarakat terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu .....	105
4.1.4 Analisis Pengaruh Sosial terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu .....	109
4.2 Analisis Faktor Eksternal yang Berpengaruh terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu .....	113
4.2.1 Analisis Pengaruh Kebijakan terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu.....	113
4.3 Analisis Preferensi Masyarakat Permukiman Kumuh dan Liar .....	121

**BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Temuan Studi.....	129
5.2 Kesimpulan.....	131
5.3 Rekomendasi.....	131
5.4 Kelemahan Studi.....	133
5.5 Saran Studi Lanjutan .....	133

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>135</b>
-----------------------------	------------

<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>139</b>
-----------------------	------------

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Operasionalisasi Penelitian .....	12
Tabel 1.2 Kriteria Informan Kunci Berdasarkan Teknik <i>Propulsive Sampling</i> ..	18
Tabel 1.3 Kebutuhan Data Sekunder .....	21
Tabel 2.1 Batasan Harga Rumah Sederhana yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai .....	34
Tabel 2.2 Hak dan Kewajiban Pemerintah DKI Jakarta terhadap Pemerintah Kota Bekasi dalam Kerjasama Penggunaan TPA Bantargebang .....	35
Tabel 2.3 Hak dan Kewajiban Pemerintah Kota Bekasi terhadap Pemerintah DKI Jakarta dalam Kerjasama Penggunaan TPA Bantargebang.....	38
Tabel 2.4 Persyaratan Lingkungan Permukiman Sehat .....	40
Tabel 2.5 Syarat-syarat Komponen Rumah Sehat .....	43
Tabel 2.6 Syarat-syarat Sarana Sanitasi Sehat .....	45
Tabel 2.7 Syarat Minimal Lingkungan Permukiman Sehat .....	47
Tabel 2.8 Syarat Komponen Fisik Rumah Sehat.....	49
Tabel 2.9 Faktor-Faktor Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar .....	51
Tabel 2.10 Pengelompokkan Faktor-Faktor Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar .....	53
Tabel 2.11 Pengelompokkan Faktor-Faktor Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar berdasarkan Jenis Faktor Internal dan Eksternal .....	55
Tabel 3.1 Persebaran Permukiman Kumuh di Kota Bekasi.....	59
Tabel 3.2 Persebaran Luas Permukiman Kumuh berdasarkan Kelurahan di Kecamatan Bantargebang.....	62
Tabel 3.3 Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin di Kelurahan Sumur Batu.....	63
Tabel 3.4 Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan Sumur Batu .....	64
Tabel 3.5 Distribusi Luas Wilayah Kelurahan Sumur Batu menurut Penggunaan Lahan Tahun 2016.....	65
Tabel 3.6 Persebaran Luas Permukiman Kumuh di Kelurahan Sumur Batu berdasarkan RT dan RW .....	68
Tabel 3.7 Perbandingan Kondisi Lingkungan Lokasi Studi dengan Syarat-Syarat Lingkungan Permukiman Sehat.....	77

Tabel 3.8 Perbandingan Kondisi Komponen Rumah Sehat di Lokasi Studi dengan Syarat-Syarat Komponen Rumah Sehat.....	86
Tabel 3.9 Perbandingan Kondisi Sarana Sanitasi di Lokasi Studi dengan Syarat Sanitasi Sehat.....	92
Tabel 4.1 Analisis Faktor yang Berpengaruh terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu.....	117
Tabel 4.2 Analisis Preferensi Masyarakat Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu.....	123
Tabel 4.3 Analisis Faktor Utama yang Berpengaruh terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh dan Liar di RW 01 Kelurahan Sumur Batu.....	125

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.1 Peta Ruang Lingkup Wilayah Studi .....	5
Gambar 1.2 Konseptualisasi Penelitian .....	11
Gambar 1.3 Snowball Sampling di Lokasi Studi .....	19
Gambar 1.5 Snowball Sampling di Pemerintah Kelurahan .....	19
Gambar 3.1 Peta Titik Lokasi Permukiman Kumuh di Kota Bekasi.....	60
Gambar 3.2 Peta Titik Lokasi Permukiman Kumuh dan Liar di Kecamatan Bantargebang .....	61
Gambar 3.3 Peta Titik Lokasi Permukiman Kumuh dan Liar di Kelurahan Sumur Batu .....	67
Gambar 3.4 Pintu Masuk TPA Sumur Batu.....	69
Gambar 3.5 Permukiman Kumuh dan Liar di Kelurahan Sumur Batu.....	70
Gambar 3.6 Gunung Sampah TPA Sumur Batu.....	71
Gambar 3.7 Kondisi Drainase di Lokasi Studi.....	73
Gambar 3.8 Jalan di Lokasi Studi.....	74
Gambar 3.9 Pepohonan di Lokasi Studi.....	76
Gambar 3.10 Kondisi Langit-Langit Rumah.....	81
Gambar 3.11 Kondisi Dinding Rumah .....	82
Gambar 3.12 Kondisi Lantai Rumah .....	82
Gambar 3.13 Kondisi Pembagian Ruangan Rumah .....	83

Gambar 3.14 Kondisi Ventilasi Rumah .....	84
Gambar 3.15 Kondisi Pencahayaan Alami Rumah .....	84
Gambar 3.16 Kondisi Pencahayaan Buatan .....	85
Gambar 3.17 Kondisi Sarana Air Bersih.....	88
Gambar 3.18 Sarana Pembuangan Kotoran .....	89
Gambar 3.19 Sarana Pembuangan Air Limbah .....	90
Gambar 3.20 Titik Lokasi Pembuangan Sampah .....	91
Gambar 3.21 Persentase Jenis Pekerjaan di Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu .....	94
Gambar 3.22 Persentase Tingkat Pendidikan Masyarakat Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu .....	95
Gambar 3.23 Persentase Penghasilan Rata-Rata Masyarakat Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 Kelurahan Sumur Batu .....	96
Gambar 4.1 Diagram Alur Analisis .....	100
Gambar 4.2 Persentase Cara Masyarakat Permukiman Kumuh dan Liar RW 01 dalam Mencapai Tempat Kerja .....	102
Gambar 4.3 Persentase Rasa Aman Masyarakat terhadap Tidak Adanya Program Penanganan Permukiman Kumuh dan Liar .....	104
Gambar 4.4 Persentase Modal Masyarakat dalam Membangun Rumah .....	106
Gambar 4.5 Persentase Tabungan Masyarakat Setiap Bulan .....	108
Gambar 4.6 Persentase Pilihan Masyarakat dalam Melakukan Investasi Rumah.....	109
Gambar 4.7 Persentase Lama Menetap Masyarakat .....	111