

**PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERMUKIMAN DIBANTARAN KALI ANGKE KELURAHAN RAWA  
BUAYA KECAMATAN CENGKARENG JAKARTA BARAT**

**Anne Asvada**

*Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro  
Email: [anneasvada@gmail.com](mailto:anneasvada@gmail.com)*

**Abstrak**

Penyebab utama timbulnya permukiman di Bantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat merupakan kegagalan pemerintah DKI Jakarta dalam upaya penyediaan hunian yang layak bagi pendatang yang memiliki penghasilan rendah. Permukiman yang ada di bantaran Kali Angke merupakan penghambat program Pemerintah untuk menormalisasi Kali dalam mengatasi masalah banjir. Dengan adanya bangunan-bangunan di bantaran kali angke merupakan salah satu penyebab terjadinya banjir di wilayah tersebut, Bantaran kali merupakan kawasan lindung, artinya kawasan yang dilindungi pemerintah karena memiliki kemiringan tertentu dan merupakan daerah aliran kali (tempat penyerapan air hujan sebelum masuk ke badan air). Selain sebagai fungsi untuk menahan air, juga berfungsi sebagai konservasi dan pencegah erosi. Oleh karena itu area ini tidak untuk dibangun bangunan jenis apapun. namun masyarakat penghuni bantaran kali angke enggan berpindah ketempat yang sudah disediakan oleh pemerintah. Munculnya permukiman di bantaran kali angke merupakan kelemahan manajemen dalam pengelolaan tata ruang di Jakarta Barat. Untuk itu tujuan penelitian ini adalah mengkaji bentuk pengendalian pembangunan permukiman di bantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat. Sasarannya yaitu mengidentifikasi kondisi spasial terkait dengan keberadaan kawasan permukiman yang meliputi kondisi fisik dan non fisik permukiman, mengidentifikasi kebijakan pemerintah terkait dengan pengendalian pembangunan permukiman dibantaran kali serta peran serta pemerintah dalam pengendalian pembangunan permukiman di bantaran kali angke Jakarta Barat. Metode analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode sampling bertujuan (Purposive Sampling) yang dilakukan dengan mengambil orang-orang terpilih menurut sifat-sifat spesifik yang dimiliki oleh sample tersebut Hal ini berarti bahwa purpose sampling tidak akan dilakukan dari populasi yang belum kita kenal sifat-sifatnya, atau yang masih harus dikenal terlebih dahulu. Penelitian juga berusaha agar sampel yang dipilih meskipun jumlahnya kecil tetapi merupakan wakil-wakil dari segala lapisan populasi, dan dapat memenuhi informasi yang dibutuhkan oleh peneliti. selanjutnya dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif untuk mengetahui karakteristik sosial, karakteristik ekonomi, karakteristik spasial, analisis kebijakan terkait dengan peraturan pemerintah mengenai pengendalian pembangunan permukiman di bantaran kali angke. Analisis deskriptif menjelaskan mengenai pengendalian pembangunan permukiman di Bantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya Jakarta Barat. Berbagai tahapan analisis tersebut kemudian menghasilkan bentuk pengendalian permukiman di Bantaran Kali Angke yaitu kegiatan pengawasan dan penertiban. Bentuk penertiban yang dilakukan dalam pengendalian pembangunan permukiman di bantaran kali yaitu berupa pembongkaran, kemudian dilanjutkan dengan pengerukan kali.

**Kata kunci : permukiman dibantaran sungai, pengendalian pembangunan**

**Abstract**

The main cause of the settlement in riverbank angke kelurahan rawa buaya cengkareng sub-district west jakarta is a failure of government jakarta in the provision of dwelling that is appropriate for the foreigners who have income low. Settlement existing in riverbank angke is inhibitory government program to normalize the

*river in overcoming flood. With the buildings in riverbank angke is one cause of the flood areas, river bank is conservatory, it means area protected government because having the slant of particular and as city river flow ( a place absorption rain water before emptying into body of water ). Analysis method to be used in this research is method purposive sampling undertaken by taking people elected according to specific properties owned by sample. Research also trying for sample selected though is amount minimize but is representatives of all the population, and could meet information required by Research. selanjutnya analyzed by using analysis descriptive qualitative to know characteristic social, characteristic of economic characteristic spatial, analysis policy relating to government regulation concerning management development settlement in riverbank angke. Descriptive analysis clarify form management development settlement in Kali Angke kelurahan rawa buaya Jakarta Barat.*

*Descriptive analysis explaining the development control of settlements in Kali Angke, Kelurahan Rawa Buaya West Jakarta. Various stages of analysis are then produced a form of control of settlements on the banks of the Kali Angke of surveillance and control activities. The form control is done in the control of the construction of settlements on the river which is in the form of dismantling, followed by dredging times.*

**Keywords:** *settlements on the river, development control*

## PENDAHULUAN

Munculnya permukiman dibantaran kali merupakan kelemahan manajemen dalam pengelolaan tata ruang kota. Disamping itu kemunculan kawasan permukiman kumuh (*slum*) yaitu disebabkan oleh pertambahan jumlah penduduk yang lebih cepat dibandingkan kemampuan pemerintah dalam menyiapkan hunian dan pelayanan. Perumahan dan permukiman kumuh dan liar yang muncul secara sporadis merupakan suatu fenomena yang sering terjadi dikawasan perkotaan yang disebabkan karena keterbatasan lahan yang dimiliki kota tersebut. Seiring dengan perkembangan kota yang begitu pesat, kawasan permukiman liar cenderung menimbulkan permasalahan baru bagi kawasan disekitarnya. Kompleksitas masalah permukiman yang ditimbulkan akibat rendahnya tingkat pendidikan serta tingkat sosial ekonomi, mengakibatkan kualitas hunian maupun lingkungan menjadi sangat kumuh, disamping itu umumnya memiliki kerawanan terhadap wabah penyakit, tindak kriminal, bencana kebakaran, serta kerawanan sosial lainnya.

Penyebab utama timbulnya permukiman di bantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat disebabkan karena terjadinya migrasi yang tinggi terutama bagi sekelompok masyarakat tertentu dan berpenghasilan rendah, yang biasanya berada di dekat tempat kerjanya menyebabkan tidak adanya usaha penduduk

setempat untuk meningkatkan kondisi permukiman dan lingkungannya ataupun pindah ke lokasi yang lebih baik. Mereka biasanya sudah nyaman tinggal dan menyesuaikan dengan lingkungan hunian yang ditempati terutama karena jaraknya yang dekat dengan tempat tinggal kerjanya. Penghuni wilayah pemukiman ini sebagian besar bekerja sebagai buruh dan wiraswasta. Disamping itu kurang siapnya pemerintah dalam menyediakan perumahan dan permukiman. Tujuan penelitian ini adalah mengkaji bentuk pengendalian pembangunan permukiman di bantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat. Adapun sasaran yang dicapai dalam penelitian ini yaitu:

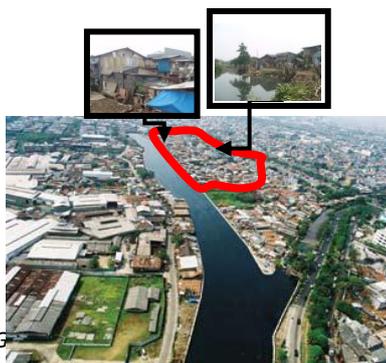
1. Mengidentifikasi kondisi fisik dan non fisik permukiman dibantaran kali angke Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat yang meliputi kondisi ekonomi (tingkat pendapatan dan jenis pekerjaan), kondisi sosial (tingkat pendidikan, lama tinggal), jarak antar bangunan, kondisi dan ketersediaan sarana dan prasarana, jalan lingkungan, persampahan serta sistem drainase dan sanitasinya serta karakteristik masyarakat yang tinggal di bantaran Kali Angke.
2. identifikasi kondisi spasial terkait dengan keberadaan kawasan permukiman, serta kesesuaian lahan melalui kondisi fisik dan non fisik permukiman.

3. mengidentifikasi wilayah studi dan kebijakan pemerintah provinsi DKI Jakarta terkait dengan pengendalian pembangunan permukiman di bantaran kali.
4. menganalisis kebijakan terkait dengan peraturan pemerintah tentang pengendalian pembangunan permukiman di Bantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya
5. Mengetahui pengendalian pembangunan permukiman di bantaran Kali Angke Kecamatan Cengkareng Kelurahan Rawa Buaya Jakarta Barat.

**Ruang Lingkup Wilayah**

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah kawasan permukiman yang berada di bantaran Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, tepatnya di Kelurahan Rawa Buaya Jakarta Barat di RW 02. kawasan permukiman tersebut berada pada jarak 10 meter dari pinggir Kali Angke yang rata-rata penduduknya berpenghasilan rendah dan tidak memiliki pekerjaan yang menetap dengan batas wilayah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Kali Mookervart  
 Sebelah Selatan :berbatasan dengan Kali Cengkareng Drain  
 Sebelah Timur : berbatasan dengan Kali Angke  
 Sebelah Barat :berbatasan dengan Jl. Ring Road.



Sumber: G

**GAMBAR 1**  
**KONDISI EKSTING PERMUKIMAN DI BANTARAN KALI ANGKE KELURAHAN RAWA BUAYA JAKARTA BARAT**

**Definisi Operasional**

Beberapa istilah di dalam penelitian ini diperlukan penegasan untuk menyamakan persepsi atau pendapat mengenai istilah yang berkaitan dengan penelitian perumahan dan permukiman serta pengendalian pembangunannya. Peneliti mendefinisikan sesuai dengan penulisnya, sehingga memudahkan untuk proses pengerjaan penelitian selanjutnya dan memudahkan bagi pembaca untuk memahami istilah-istilah yang berkaitan dengan proses penelitian ini.

**TABEL I.**  
**DEFINISI OPERASIONAL**

Istilah	Definisi Operasional
Permukiman	Permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal ataupun lingkungan hunian dan tempat tinggal yang mendukung perikehidupan dan penghidupan
Bantaran sungai	Lahan pada kedua sisi sepanjang palung sungai dihitung dari tepi sungai sampai dengan kaki tanggul sebelah dalam.
Pengendalian	pengendalian merupakan suatu kegiatan yang berusaha untuk mengendalikan agar pelaksanaan dapat berjalan sesuai dengan rencana dan memastikan apakah tujuan organisasi tercapai atau tidak.
Pengendalian pembangunan	Merupakan kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban terhadap implementasi rencana sebagai tindak lanjut dari penyusunan rencana atau adanya produk rencana agar sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Sumber :Hasil Analisis, 2013

**KAJIAN LITERATUR**

Pengertian pengendalian menurut Usry Hammer (2001;4) dapat diartikan bahwa pengendalian merupakan suatu aktivitas yang bertujuan agar perencanaan dilaksanakan berdasarkan standar, di mana pengendalian menyangkut pengukuran pekerjaan, membandingkan hasil yang direncanakan dan pengambilan tindakan koreksi yang diperlukan. Jadi dalam pengendalian, *controller* tidak hanya berusaha mencari penyimpangan-penyimpangan, tetapi juga berusaha untuk mengondisikan terjadinya penyimpangan-penyimpangan.

Earl P.Strong

*Controllig is the process of regulating the various factors in an enterprise according*

to the requirement of its plans. Artinya : pengendalian adalah proses pengaturan berbagai faktor dalam suatu perusahaan agar pelaksanaan sesuai dengan ketetapan-ketetapan dalam rencana.

Harold Koontz

*Control is the measurement and correction of the performance of subordinates in order to make sure that enterprise objectives and the plans devised to attain them are accomplished.* Artinya pengendalian adalah pengukuran dan koreksi kinerja bawahannya, agar rencana-rencana yang telah dibuat untuk mencampai tujuan-tujuan perusahaan dapat terselenggara.

Menurut peraturan pemerintah no.39 tahun 2006 tentang tata cara pengendalian dan evaluasi pelaksanaan rencana pembangunan, pengendalian adalah serangkaian kegiatan manajemen yang dimaksudkan untuk menjamin agar suatu program atau kegiatan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana yang ditetapkan.

Sementara itu, Mocker Robert sebagaimana disampaikan oleh Handoko hani (1995) mengemukakan definisi pengawasan yang di dalamnya memuat unsur esensial proses pengawasan, bahwa :” pengawasan manajemen adalah suatu usaha sistematis untuk menetapkan standar pelaksanaan dengan tujuan-tujuan perencanaan, merancang yang telah ditetapkan sebelumnya, menentukan dan mengkur sistem informasi umpan balik, membandingkan kegiatan nyata dengan standar yang telah ditetapkan sebelumnya, menentukan dan mengukur penyimpangan-penyimpangan, serta mengambil tindakan koreksi yang diperlukan untuk menjamin bahwa semua sumber daya perusahaan dipergunakan dengan cara paling efektif dan efisiensi dalam pencapaian tujuan.

Dengan demikian, pengendalian merupakan suatu kegiatan yang berusaha untuk mengendalikan agar pelaksanaan dapat berjalan sesuai dengan rencana dan memastikan apakah tujuan organisasi tercapai. Apabila terjadi dimana letak penyimpangan itu dan bagaimana pula tindakan yang diperlukan untuk mengatasinya.

Selanjutnya dikemukakan pula oleh Handoko Hani bahwa proses pengawasan memiliki lima tahapan, yaitu:

- a. Menetapkan standar pelaksanaan;
- b. Penentuan pengukuran pelaksanaan kegiatan;
- c. Pengukuran pelaksanaan kegiatan nyata;
- d. Perbandingan pelaksanaan kegiatan dengan standar dan penganalisaan penyimpangan-penyimpangan; dan
- e. Pengambilan tindakan koreksi, bila diperlukan.

Tujuan pengendalian :

1. Supaya proses pelaksanaan dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dari rencana.
2. Melakukan tindakan perbaikan (corrective), jika terdapat penyimpangan-penyimpangan (deviasi).
3. Supaya tujuan yang dihasilkan sesuai dengan rencana. Dengan demikian pengendalian bukan hanya untuk mencari berbagai keasalahan, tetapi berusaha untuk menghindari terjadinya kesalahan serta dapat memperbaiki keasalahan. Pengendalian diharapkan juga agar pemanfaatan semua unsur manajemen, efektif dan efisien.

Di dalam pengendalian terdapat dua sifat yaitu *preventif* dan *kuratif*. Sifat *preventif* dan *kuratif* mengarah pada pelaksanaan pembangunan (*Direct Development*) yang menghasilkan *zoning*, *development permit*, *siteplan control*, disinsentif, dll. Sedangkan sifat *kuratif* lebih mendorong fisik pembangunan RTRWK, RDTRK, dan insentif.

#### **Landasan Teori Insentif dan Disinsentif**

Untuk mengantisipasi perkembangan yang tidak terendali dalam pembangunan perkotaan yang mengambil lahan RTH perlu dilakukan pengembangan perangkat disinsentif, yaitu untuk mengurangi dan menghambat perkembangan kegiatan yang bertentangan dengan rencana tata ruang dalam bentuk tidak diberi ijin lokasi dan ijin mendirikan bangunan, serta ijin usaha pengenaan pajak yang tinggi, tidak dibangun fasilitas umum berupa jalan, jaringan listrik, air minum, telephon, dan fasilitas kota lainnya (Aliusin,1996).

Insentif dan disinsetif merupakan salah satu mekanisme pengendalian yang dapat diterapkan dalam pembangunan.

Ketentuan umum pedoman pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan tidak jauh berbeda dengan ketentuan peraturan lainnya, yaitu diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang. Pengawasan diselenggarakan melalui kegiatan sebagai berikut:

- Pelaporan yang menyangkut segala hal tentang pemanfaatan ruang;
- Pemantauan terhadap perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan;
- Evaluasi sebagai upaya menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan tata ruang.

Kegiatan pengendalian adalah merupakan salah satu piranti manajemen

**Strategi pengendalian**

Di samping diterapkan pengelolaan kebijakan publik, diperlukan pula strategi pengendalian bagi pemanfaatan ruang publik. Pengendalian berguna untuk menjadikan ruang publik sebagai tempat negosiasi berbagai pihak, sehingga tidak satu kelompok masyarakat atau pun pemerintah yang dapat menguasai secara dominan ruang publik. Strategi pengendalian dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- Pendekatan menyeluruh, adalah dengan memperhatikan berbagai aspek pengelolaan keterkaitan, peruntukkan lahan, bentukan elemen fisik ruang publik yang diharapkan serta adanya cetak biru pengembangan kota. Sebuah *master plan* yang visioner, holistik, dan menjangkau ke depan sangat diperlukan;
- Pendekatan insentif, adalah strategi pendekatan yang memberi peluang terjadinya negosiasi antara sektor pribadi dan wilayah publik. Kebijakan ini mengandalkan kekuatan pada rangsangan insentif, dengan mendorong para *developer* ataupun individu bersedia menyumbangkan bangunan, tanah, ataupun proyeknya untuk kepentingan umum (plasa, arkade, taman, ruang pertunjukan terbuka).

Pemberian insentif kepada pemanfaat ruang dimaksudkan untuk mendorong

pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang. Sebaliknya, penerapan perangkat disinsetif dimaksudkan untuk mencegah pemanfaatan ruang sarana lingkungan yang sesuai dengan karakteristik kegiatan yang diarahkan untuk berkembang di suatu lokasi. Sedangkan disinsetif untuk mengurangi pertumbuhan kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi atau ketidaktersediaan prasarana dan sarana.

**METODE PENELITIAN**

Teknik sampel yang digunakan adalah (*Purposive Sampling*), sampling bertujuan untuk melakukan wawancara dengan mengambil orang-orang terpilih menurut sifat spesifik yang dimiliki oleh sampel tersebut. Hal ini berarti bahwa *purposive sampling* tidak akan dilakukan dari populasi yang belum kita kenal sifat-sifatnya, atau yang masih harus dikenali terlebih dahulu. Penelitian juga berusaha agar sampel yang dipilih meskipun jumlahnya kecil tetapi merupakan wakil-wakil dari segala lapisan populasi, dan dapat memenuhi informasi yang dibutuhkan peneliti.

Untuk teknik penelitian kuesioner, tidak ada besaran pasti dalam pengambilan jumlah sampel. Untuk mempermudah dalam menentukan jumlah sample maka digunakan rumus:

$n = N / Nd^2 + 1$ <p>Keterangan:                  N= jumlah sample                  N= jumlah populasi                  D=derajat kecermatan (level of significance)</p>
---

Dalam penelitian ini, nilai derajat kecermatan yang diambil adalah sebesar 10%. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat kepercayaan studi sebesar 90%. Berdasarkan data yang diperoleh, jumlah total penduduk di bantaran Kali Angke RW 02 adalah sebesar 2.518 jiwa, dengan 1.227 kepala keluarga. Dengan jumlah penduduk tersebut maka sampel yang diambil adalah:

$$\begin{aligned}
 n &= N / Nd^2 + 1 \\
 &= 1.227 / 1.227 \times 0.1^2 + 1 \\
 &= 92
 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil perhitungan tersebut didapat bahwa jumlah sampel pengambilan adalah sebesar 92 sampel yang ada di Bantaran Kali Angke.

Pada analisis ini digunakan metode analisis deskriptif kuantitatif karena merupakan penggambaran terhadap kebijakan dan peraturan pemerintah Provinsi DKI Jakarta berupa peraturan mengenai pemanfaatan lahan Negara terutama pada lahan Negara yang tidak terbangun.

- a. Analisis kebijakan pemerintah mengenai kawasan permukiman yang ada di Bantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat .

Pada analisis ini menggunakan analisis deskriptif yang merupakan gambaran terhadap kebijakan dan peraturan pemerintah berupa peraturan-peraturan mengenai aspek kelegalitasan serta kesesuaian lahan antara peruntukan lahan Negara dengan kebijakan pemerintah. Kebijakan pemerintah merupakan pedoman dan landasan dalam konsep strategi pengendalian sesuai dengan peraturan dan rencana yang dikeluarkan oleh instansi-instansi terkait seperti Bappeda, Dinas Tata Kota dan Dinas Perumahan.

- b. Analisis fisik dan non fisik kawasan permukiman di Bantaran kali Angke Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat

Analisis ini memberikan gambaran secara sistematis, mengenai kawasan permukiman di Bantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng terkait dengan deskripsi mengenai kondisi lingkungan yang meliputi status hunian, sanitasi (MCK), sistem drainase, sarana prasarana dan jaringan air bersih dan listrik serta aspek ekonomi yaitu mata pencaharian dan penghasilan rata-rata penghuni. Analisis terhadap kondisi fisik dan non fisik kawasan permukiman di Kelurahan Rawa Buaya. Selain itu, dilakukan penggambaran mengenai kondisi lingkungan permukiman di Kelurahan Rawa Buaya yang meliputi kondisi fisik bangunan, kualitas prasarana lingkungan. Analisis terhadap kondisi fisik dan non fisik kawasan permukiman Kelurahan Rawa Buaya guna menentukan jenis

pengendalian yang dapat diterapkan sesuai dengan kondisi fisik kawasan permukiman.

- c. Analisis pengendalian pembangunan permukiman di Bantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat

Setelah dilakukan analisis terhadap kebijakan pemerintah mengenai penggunaan lahan milik Negara oleh aktivitas permukiman dan rencana peruntukan lahan di wilayah tersebut, kondisi fisik dan non fisik permukiman di Kelurahan Rawa Buaya serta kondisi spasial keberadaan kawasan permukiman diperoleh potensi dan permasalahan yang kemudian digunakan dalam analisis pengendalian pembangunan permukiman yang ada di Bantaran Kali Angke.

Potensi dan permasalahan yang ada dalam kawasan permukiman di Kelurahan Rawa Buaya Jakarta Barat digunakan sebagai bahan acuan menentukan pengendalian pembangunan di Kelurahan rawa Buaya . potensi dan permasalahan yang ada di analisis menggunakan analisis deskripsi kualitatif. Potensi disini berkaitan dengan kebijakan pemerintah mengenai rencana normative peruntukan lahan. Keberadaan kawasan meliputi lokasi, daerah sekitar kawasan serta kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana pemerintah. Sedangkan permasalahan yang dimaksud berhubungan dengan kualitas lingkungan permukiman yaitu kondisi fisik lingkungan dan bangunan serta kualitas prasarana lingkungan.

- d. Bentuk pengendalian pembangunan permukiman di Bantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya Jakarta Barat

Bentuk pengendalian pembangunan permukiman di Kelurahan Rawa Buaya merupakan penggabungan antara identifikasi wilayah studi dan analisis kebijakan pemerintah mengenai kawasan permukiman di bantaran Kali Angke, analisis fisik dan non fisik permukiman di Kelurahan Rawa Buaya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada analisis ini digunakan metode analisis deskriptif kuantitatif karena merupakan penggambaran terhadap kebijakan dan peraturan pemerintah Provinsi DKI Jakarta

berupa peraturan mengenai pemanfaatan lahan

- Analisis terhadap kondisi fisik dan non fisik kawasan permukiman di Kelurahan Rawa Buaya.

Dilihat bahwa kondisi sosial ekonomi masyarakat di permukiman di bantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya Jakarta Barat relatif rendah dengan penghasilan dibawah 1 juta perbulan. Berdasarkan hasil pengamatan kondisi permukiman masih dibawah standar kenyamanan, rumah tidak memiliki fasilitas yang memadai mulai dari bentuk rumah, sanitasi yang baik, ukuran ruang dan material. Untuk standar kenyamanan rumah seharusnya didukung oleh tingkat kualitas fisik yang bagus, tetapi bagi masyarakat permukiman di bantaran kal angke, kualitas fisik hunian dan lingkungan tidak penting, sepanjang mereka masih nyaman dengan seperti itu.

Kualitas fisik lingkungan dan hunian merupakan hal yang tidak penting bagi masyarakat ekonomi berpenghasilan rendah yang ada di bantaran sungai. Hal ini tentu saja tidak bisa di diabaikan, karena pada kurun waktu 10-15 tahun mendatang kondisi permukiman akan bertambah buruk dan semakin kumuh, lingkungan semakin kotor akibat genangan sampah dan sanitasi yang buruk akan berdampak buruk ketika musim penghujan tiba. Akibatnya adalah menjadi sumber penyakit dan kondisi tepian yang semakin kumuh. Proses seperti ini perlu adanya perubahan untuk menciptakan kualitas permukiman yang sehat, melalui proses pemberdayaan dan pendekatan partisipatif kepada masyarakat yang tepat sasaran.

- Analisis kebijakan pemerintah mengenai kawasan permukiman yang ada diBantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat .

Pada analisis ini menggunakan analisis deskriptif yang merupakan gambaran terhadap kebijakan dan peraturan pemerintah Permasalahan yang terjadi dalam kawasan permukiman yang dihuni oleh masyarakat yang tinggal di bantaran kali pada umumnya yaitu tingkat perekonomian yang rendah, lingkungan

permukiman yang tidak sehat, dan cenderung kumuh dan liar serta prasarana lingkungan yang tidak memadai. Lemahnya kebijakan dalam pengendalian pembangunan dapat dilihat dari kebijakan pemerintah yang masih bersifat Top-down hal ini dapat dilihat dari hasil wawancara Firdaus Ali yang bekerja di Bappeda.

Menurut Putnam (1993) adanya *social capital* sebagai kehidupan sosial akan mendorong terwujudnya bentuk keputusan dan tindakan bersama para stakeholders yang lebih efektif di dalam mencapai tujuan bersama. Selama ini, lembaga pemerintah formal selalu identik dengan penguasaan atas sumberdaya, khususnya dana, kekuatan (*power*) dan keahlian (*expertise*).

Pendekatan *bottom-up* yang seharusnya dilaksanakan oleh pemerintah adalah pendekatan yang lebih mengutamakan pada peningkatan kualitas SDM, peningkatan produktivitas tenaga kerja, pencegahan kejahatan kriminal serta pengembangan masyarakat lokal. Menurut Hjern dan Hull (1982), metode *bottom-up* ini dapat diimplementasikan dengan cara:

- Mengidentifikasi jaringan stakeholder yang ada
- Memahami tujuan, strategi, kegiatan dan hubungan-hubungan antar stakeholder yang ada, dan
- berdasarkan informasi yang diperoleh, kemudian dibangun kesepahaman dan kesepakatan baik ditingkat lokal, regional, maupun nasional. Kesepakatan-kesepakatan tersebut meliputi bidang perencanaan, keuangan dan pelaksanaan program-program, baik yang berhubungan dengan program pemerintah atau non pemerintah.

Pemerintah seharusnya mengubah pendekatan secara *Top down* karena tidak akan pernah bisa menyelesaikan permasalahan yang ada. Seharusnya pemerintah melakukan pendekatan secara *bottom-up* dengan memaksimalkan pengembangan modal sosial yang lebih mengutamakan peningkatan kualitas SDM, peningkatan produktivitas

tenaga kerja, pencegahan kejahatan kriminal serta pengembangan masyarakat lokal sehingga dapat terbangun *political capacity* yang memadai.

Analisis pengendalian pembangunan permukiman di Bantaran Kali Angke Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat

Setelah dilakukan analisis terhadap kebijakan pemerintah mengenai penggunaan lahan milik Negara oleh aktivitas permukiman dan rencana peruntukan lahan di wilayah tersebut, kondisi fisik dan non fisik permukiman di Kelurahan Rawa Buaya serta kondisi spasial keberadaan kawasan permukiman diperoleh potensi dan permasalahan yang kemudian digunakan dalam analisis pengendalian pembangunan permukiman yang ada di Bantaran Kali Angke.

Potensi dan permasalahan yang ada dalam kawasan permukiman di Kelurahan Rawa Buaya Jakarta Barat digunakan sebagai bahan acuan menentukan pengendalian pembangunan di Kelurahan rawa Buaya . potensi dan permasalahan yang ada di analisis menggunakan analisis deskripsi kualitatif. Potensi disini berkaitan dengan kebijakan pemerintah mengenai rencana normative peruntukan lahan. Keberadaan kawasan meliputi lokasi, daerah sekitar kawasan serta kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana pemerintah. Sedangkan permasalahan yang dimaksud berhubungan dengan kualitas lingkungan permukiman yaitu kondisi fisik lingkungan dan bangunan serta kualitas prasarana lingkungan.

Dari strategi-strategi di atas, maka prioritas kebijakan untuk mengendalikan pembangunan di bantaran kali angke sesuai dengan peruntukannya serta berkelanjutan adalah sebagai berikut:

1. Bentuk penertiban yang dilakukan dalam pengendalian pembangunan permukiman di bantaran kali yaitu berupa pembongkaran, kemudian dilanjutkan dengan pengerukan kali. Upaya ini dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan di bantaran kali Angke

serta menimalisir bencana banjir yang kerap terjadi dimusim penghujan tiba. Setelah berhasil membongkar ratusan bangunan liar yang berdiri di atas bantaran Kali Angke, warga yang menempati kawasan di bantaran kali angke dipindahkan/ direlokasi ke Rusun Cengkareng yang jaraknya tidak jauh dari tempat mereka bekerja.

2. Pemeliharaan vegetasi alami sepanjang tanggul, saluran dan sistem drainase untuk pengendalian aliran air yang berlebihan serta erosi tanah.
3. Meningkatkan pengetahuan dan partisipasi masyarakat dalam pengendalian pembangunan di bantaran kali. Peningkatan pengetahuan masyarakat dalam mengendalikan pembangunan di bantaran kali dilakukan dengan melakukan sosialisasi dan pelatihan. Kesadaran masyarakat untuk menjaga kebersihan dan kesehatan juga perlu ditingkatkan. Hal ini perlu untuk mencegah masyarakat melakukan pembangunan permukiman di bantaran sungai atau memanfaatkan bantaran sungai sebagai tempat pembuangan sampah.

Bentuk sosialisasi dilakukan kepada masyarakat yang menempati kawasan bantaran kali. Hal ini untuk memberikan pengetahuan tentang fungsi dan kegunaan bantaran kali. Pemerintah seharusnya memberikan pemahaman kepada masyarakat dalam meningkatkan pengendalian pembangunan permukiman di bantaran kali. Hal tersebut mengingat secara umum tingkat pendidikan masyarakat yang masih rendah.

## KESIMPULAN

Pengendalian pembangunan permukiman dibantaran sungai Kali Angke tidak terpisahkan dari proses penataan ruang. Pemanfaatan ruang dalam pelaksanaannya tidak selalu sejalan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Ketidaksihinggaan atau pelanggaran tersebut disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya belum jelasnya mekanisme pengendalian dan lemahnya

penegakan hukum. Kondisi ini mengisyaratkan bahwa untuk mewujudkan pembangunan yang tertib diperlukan tindakan

pengendalian pembangunan permukiman diBantaran sungai Kali Angke.

**TABEL III**  
**SINTESA KAJIAN PENGENDALIAN PEMBANGUNAN DI BANTARAN KALI ANGKE KELURAHAN RAWA BUAYA**  
**JAKARTA BARAT**

Hasil pengamatan	Analisis Pengendalian Pembangunan Permukiman di Bantaran Kali	Bentuk Pengendalian Pembangunan Permukiman di Bantaran Kali Angke yang sudah dilaksanakan pemerintah
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendahnya pendidikan, penghasilan yang pas-pasan serta kurangnya kesadaran masyarakat terhadap lingkungannya.</li> <li>• Pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan arahan peruntukan yang telah ditetapkan, yaitu perubahan koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), dan garis sempadan bangunan (GSB).</li> <li>• Perubahan tata guna lahan yang drastis dibagian hulu daerah aliran sungai. Daerah yang tadinya hanya dipergunakan untuk sawah maupun kebun, sekarang telah berubah fungsi menjadi kawasan permukiman.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah seharusnya melakukan Pendekatan secara bottom-up.</li> <li>• Pengelolaan kawasan bantaran berupa penguatan peraturan pemanfaatan daerah bantaran/sempadan sebagai daerah konservasi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah masih melakukan pendekatan secara top-down</li> <li>• Pembongkaran bangunan – bangunan yang sudah menyalahi fungsi bantaran Kali dan memindahkan/merelokasi warga yang menempati bangunan tersebut ke Rusun Cengkareng.</li> <li>• Penertiban bangunan-bangunan yang ada di bantaran Kali dan memberikan peringatan kepada warga yang sudah menempati kawasan tersebut selama bertahun-tahun, jika tidak ada respon maka aparat akan turun tangan untuk membongkar dan menggusur bangunan tersebut.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegiatan normalisasi terhambat karena adanya permukiman. Semakin banyak rumah yang dibangun di bantaran sungai akan semakin sempit sungai tersebut dan semakin rendah kemampuannya untuk menampung air dan semakin tinggi kemungkinan untuk menimbulkan banjir serta genangan air disekitar permukiman yang letaknya dekat dengan sungai.</li> <li>• Masyarakat enggan menempati rumah susun karena mereka sudah merasa nyaman dengan hunian yang mereka tempati saat ini.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penduduk kali angke yang telah lama tinggal di gubuk-gubuk ilegal di bantaran kali angke dipindahkan ke rumah susun di Muara Angke dan Cengkareng.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menormalisasi bantaran sungai itu sendiri dan melakukan pengerukan sungai agar tidak terjadi banjir.</li> </ul>
Kesimpulan Temuan Hasil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah masih melakukan pendekatan secara Top-down, berdasarkan teori-teori saja. Seharusnya pemerintah mengubah pendekatan secara battom-up dengan pendekatan yang lebih mengutamakan pada kualitas SDM dan sebagainya.</li> <li>• Rendahnya pendidikan dan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang daerah bantaran Kali serta fungsi dan manfaat kali itu mengakibatkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembongkaran bangunan – bangunan yang sudah menyalahi fungsi bantaran Kali dan memindahkan/merelokasi warga yang menempati bangunan tersebut ke Rusun Cengkareng.</li> <li>• Penertiban bangunan-bangunan yang ada di bantaran Kali dan memberikan peringatan kepada warga yang sudah menempati kawasan tersebut selama bertahun-tahun, jika tidak ada respon maka aparat akan turun tangan untuk membongkar dan menggusur bangunan tersebut.</li> <li>• Menormalisasi bantaran sungai itu</li> </ul>

Hasil pengamatan	Analisis Pengendalian Pembangunan Permukiman di Bantaran Kali	Bentuk Pengendalian Pembangunan Permukiman di Bantaran Kali Angke yang sudah dilaksanakan pemerintah
	masyaraakat bersifat masa bodo dengan hunian yang mereka tempati saat ini.	sendiri dan melakukan pengerukan sungai agar tidak terjadi banjir.

Sumber: Hasil Analisis 2013

## KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

### KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang didapat Permasalahan yang terjadi dalam kawasan permukiman yang dihuni oleh masyarakat yang tinggal di bantaran kali pada umumnya yaitu tingkat perekonomian yang rendah, lingkungan permukiman yang tidak sehat, dan cenderung kumuh dan liar serta prasarana lingkungan yang tidak memadai. Lemahnya kebijakan dalam pengendalian pembangunan dapat dilihat dari kebijakan pemerintah yang masih bersifat Top-down.

Bentuk penertiban yang dilakukan dalam pengendalian pembangunan permukiman di bantaran kali yaitu berupa pembongkaran, kemudian dilanjutkan dengan pengerukan kali. Upaya ini dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan di bantaran kali Angke serta meminimalisir bencana banjir yang kerap terjadi dimusim penghujan tiba. Setelah berhasil membongkar ratusan bangunan liar yang berdiri di atas bantaran Kali Angke, warga yang menempati kawasan di bantaran kali angke dipindahkan/ direlokasi ke Rusun Cengkareng yang jaraknya tidak jauh dari tempat mereka bekerja.

### REKOMENDASI

Adapun Rekomendasi dalam penelitian pengendalian pembangunan permukiman liar di Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat yang merupakan suatu arahan atau masukan atas permasalahan yang muncul diantaranya yaitu:

- a. Rekomendasi Bagi Pemerintah:
  - Mengikut sertakan masyarakat dalam program pengendalian bangunan permukiman dibantaran sungai yang telah menyalahi aturan.
  - Upaya pengendalian pembangunan permukiman di Bantaran Kali identik

dengan kawasan kumuh dan illegal membutuhkan suatu upaya yang bersifat bottom-up, tidak hanya bersifat top-down saja sehingga upaya pengendalian yang akan dilakukan dapat sesuai dengan kondisi sosial-ekonomi penghuni. pemerintah melakukan pendekatan secara *bottom-up* dengan memaksimalkan pengembangan modal sosial yang lebih mengutamakan peningkatan kualitas SDM, peningkatan produktivitas tenaga kerja, pencegahan kejahatan kriminal serta pengembangan masyarakat lokal sehingga dapat terbangun *political capacity* yang memadai

- Memberikan sanksi administratif dapat berupa peringatan tertulis, pencabutan izin mendirikan bangunan di daerah bantaran sungai, yang menyalahi aturan. Sedagkan sanksi denda sesuai dengan jenis dan tingkat pelanggaran. Pemberian sanksi sebaiknya tidak hanya denda secara materi, tapi dapat berupa kerja sosial seperti membersihkan sampah di sungai atau saluran air.

- b. Rekomendasi bagi Akademik
 

Diprlukan penelitian lanjutan yang serupa yang lebih komperhensif dan holistik untuk memperluas jumlah faktor-faktor yang dominan di dalam permukiman di kawasan bantaran sungai. Mengingat bahwa masalah perumahan dan permukiman penduduk yang mempunyai karakteristik sosial, fisik bangunan dan lingkungan yang terus berkembang sesuai dengan perkembangan sosial, budaya, ekonomi dan penduduk yang ada.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Adisasmita, Rahardjo. 2010. *pembangunan kawasan dan tata ruang*. Yogyakarta: Graha ilmu
- Bintoro Tjokroamidjojo. 1993. *Perencanaan pembangunan*. Jakarta: PT. gunung Agung
- Budihardjo, Eko. 2006. *sejumlah masalah permukiman kota bandung*: penerbit PT alumni.
- Budihardjo, Eko. dan Djoko Sujarto. 1998. *Kota Yang Berkelanjutan*.  
*Buletin Cipta Karya, Oktober 2006: Menuju Kota Yang Layak Huni*
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Dirjen Cipta Karya, Departemen PU. 2007. *Buku Panduan Kelembagaan Daerah*. DPU
- Dunkerley, Harold, B. 1983. *Introduction and Overview Urban Land use Policy*. Washington: Oxford University Press.
- Green, Ernest H. 1981. *building, planning and development*. London: The Macmillan Ltd
- Hadi, Sudharto P. 2001. *Dimensi Lingkungan Perencanaan Pembangunan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Hjern, B & Hull, C. 1982. Implementation research asemprical constitutionalism. *European Journal of Political Research*, 10(2), 105-116.
- Kuswartojo, Tjuk et al. 2005. *perumahan dan pemukiman di Indonesia, Bandung*: Penerbit ITB.
- Moleong, Lexy, 1988. *Metode Peneliti an Kuantitatif, Colombus Ohio* : PT Remaja Rosdakarya Bandung.
- Nana Rukmana. *Manajemen Pembangunan Prasarana Perkotaan, LP3ES*, 1993.
- Nazir Moh, Ph.D. *Metode penelitian, Jakarta Ghalla Indonesia*, 1988.
- Politik Kota dan Hak warga kota masalah keseharian kota kita*, 2006, Kompas, Jakarta : penerbit Buku Kompas.
- Santoso, Jo et al. 2002. *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*. Jakarta : Center for Urban Studies.
- Setyowati widyaningsih, nikken dkk. 2001. *Relevansi Preverensi penduduk terhadap fasilitas kota yang mempengaruhi faktor perkembangan kota*. *Jurnal Plannit Tahun 1 no 2 juli-agustus 2001*.
- Turner, John F.C and Robert Fichter. 1972. *Freedom To Build: Dweller Control of The Housing Process*. New York: The Macmillan Company.
- [www.infosocieta.com](http://www.infosocieta.com) Segi social dan ekonomi permukiman kumuh. (Diakses pada November 2009)
- [www.sitrjatim.org/rtrw/arahan-pengendalian-ruang/insentif-dan-disinsentif](http://www.sitrjatim.org/rtrw/arahan-pengendalian-ruang/insentif-dan-disinsentif)