

## **HAK KEPEMILIKAN ATAS PERUMAHAN YANG SEHAT DAN LAYAK HUNI BAGI MASYARAKAT MISKIN DI KOTA MANADO**

**Oleh : Rony Sepang<sup>1</sup>**

### **A. PENDAHULUAN**

Terbatasnya akses terhadap perumahan yang sehat dan layak huni, rendahnya mutu lingkungan pemukiman dan lemahnya perlindungan untuk mendapatkan dan menghuni perumahan yang layak dan sehat merupakan permasalahan utama yang dihadapi khususnya masyarakat miskin baik di pedesaan maupun di perkotaan. Masalah perumahan yang dihadapi masyarakat miskin di perkotaan berbeda dengan masyarakat miskin di pedesaan. Di perkotaan sebagian besar keluarga miskin tinggal di perkampungan yang berada di balik gedung perkantoran dan pertokoan dalam petak-petak yang kecil yang saling berhimpitan, tidak sehat dan seringkali dalam satu rumah tinggal lebih dari satu keluarga. Disamping itu sering ditemui di bawah jembatan tol, pinggir rel kereta api dan di atas tanah yang ditelantarkan. Sementara keluarga miskin di pedesaan termasuk kawasan nelayan dan pinggir hutan maupun pertanian lahan kering sangat mengeluhkan kesulitan memperoleh perumahan yang layak.

Upaya yang dilakukan dalam menanggulangi permasalahan penduduk miskin adalah pemenuhan hak dasar penduduk seperti pemenuhan atas pangan, layanan kesehatan, layanan pendidikan, pekerjaan dan berusaha, air bersih, dan sanitasi serta hak pemenuhan atas perumahan.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang sulit dijangkau oleh masyarakat miskin di Indonesia. Miskin secara leksikal merupakan kondisi yang tidak berharta benda, serba kekurangan (berpenghasilan sangat rendah). Melihat arti dari kata miskin itu, terlihat bahwa miskin lebih berkonotasi dan terkait dengan pendapatan semata. Cara pandang kemiskinan seperti itu dapat ditanggulangi hanya dengan meningkatkan penghasilan, maka kemiskinan itupun akan tertanggulangi.

Dalam konteks strategi penanggulangan kemiskinan, kemiskinan tidak berhenti hanya dalam ukuran pendapatan semata, akan tetapi juga terkait dengan pemenuhan hak sosial, budaya dan politik. Kemiskinan dipandang sebagai kondisi dimana seseorang atau sekelompok orang, laki-laki dan perempuan, tidak terpenuhi hak-hak dasarnya secara layak untuk menempuh dan mengembangkan kehidupan yang bermartabat. Cara pandang kemiskinan ini beranjak dari pendekatan berbasis hak yang mengakui bahwa masyarakat miskin, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai hak dasar yang sama dengan anggota masyarakat lainnya.

Kemiskinan tidak lagi dipandang hanya sebagai ketidakmampuan ekonomi, tetapi juga kegagalan pemenuhan hak-hak dasar (asasi) dan

---

<sup>1</sup> Dosen Pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado

perbedaan perlakuan bagi seseorang atau sekelompok orang, laki-laki dan perempuan, dalam menjalani kehidupan secara bermartabat. Hak dasar yang dimaksud di atas adalah hak yang dipahami masyarakat miskin sebagai hak mereka untuk dapat menikmati hidup yang bermartabat dan hak yang diakui dalam peraturan perundang-undangan. Hak-hak dasar yang diakui secara umum adalah terpenuhinya pangan, sandang, kesehatan, pendidikan, pekerjaan, perumahan, air bersih, pertanahan, sumber daya alam dan lingkungan hidup, rasa aman dari perlakuan atau ancaman tindak kekerasan, dan hak untuk berpartisipasi dalam kehidupan sosial ekonomi dan politik, baik bagi perempuan dan laki-laki. Hak-hak dasar ini berkaitan satu sama lainnya sehingga tidak terpenuhinya satu hak akan berpengaruh terhadap pemenuhan hak lainnya.

Secara umum kondisi masyarakat kita yang tergolong miskin berada dalam kondisi yang tidak berdaya dan seringkali tidak tahu dan tidak mampu untuk melakukan sesuatu untuk dapat memperbaiki kondisinya itu. Hal ini terjadi karena masyarakat miskin umumnya berada dalam suatu siklus yang mempengaruhi satu dengan lainnya dimana tingkat pendidikan dan kesehatan rendah, menyebabkan tingkat produktivitas rendah sehingga menyebabkan kondisi sosial dan ekonominya juga rendah.

Lingkaran /Siklus kemiskinan masyarakat ini perlu mendapatkan perhatian sehingga masyarakat dapat keluar dari siklus yang mereka hadapi karena ketidak berdayaan masyarakat miskin itu sendiri. Dalam hal ini pemerintah sebagai fasilitator perlu menggugah komponen masyarakat untuk turut berpartisipasi dalam upaya pengentasan kemiskinan ini.

Kepmen Kimpraswil No 403/KPTS/M/2002 tentang pedoman teknis pembangunan rumah sederhana sehat dan Kepmen Kimpraswil No 24 /KPTS/M/2003 tentang pengadaan rumah sehat sederhana dengan fasilitas subsidi perumahan merupakan beberapa upaya yang dilakukan pemerintah dalam memperluas akses layanan perumahan dan permukiman yang sehat dan layak huni bagi masyarakat miskin. Pendekatan yang dilakukan adalah dengan pendekatan tridaya yaitu pendayagunaan lingkungan, pemberdayaan sosial dan pemberdayaan ekonomi. Ketiga pendekatan ini diharapkan masyarakat miskin dapat meningkatkan kapasitasnya untuk memperbaiki secara mandiri kondisi perumahan dan permukiman mereka.

Disamping itu upaya lainnya yang juga dilakukan adalah dengan memberikan bantuan sarana dan prasarana dasar permukiman bagi masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah, penyediaan sarana air bersih pada permukiman rawan air, penataan dan rehabilitasi permukiman kumuh, dan pemberdayaan masyarakat dalam penanggulangan kemiskinan di perkotaan, kredit pemilikan rumah/ KPR bersubsidi, maupun pengembangan perumahan swadaya. (I Dewa Gede Agung, 2007)

Berbagai kebijakan tersebut belum menunjukkan hasil seperti yang diharapkan dalam mengatasi keterbatasan akses, mutu, dan kepemilikan

perumahan dan permukiman sehat bagi masyarakat miskin. Ketidakkonsistenan program yang dilaksanakan merupakan salah satu aspek yang menyebabkan program yang dilaksanakan belum mencapai hasil yang memuaskan. Selain itu belum adanya kebijakan yang melindungi kepemilikan masyarakat miskin terhadap perumahan sehat dan yang menjamin kelompok yang rentan atas permukiman sehat.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut Bagaimana pengendalian pertumbuhan rumah kumuh di Kota Manado?

## **C. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*), untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor hukum yang menjadi kendala pada tindakan-tindakan hukum dari suatu hukum administrasi, serta mengkaji ulang konsep yang menjadi penyebabnya. Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Kedua pendekatan ini digunakan untuk mengetahui kesesuaian antara aturan-aturan dan kenyataan-kenyataan yang terjadi.

Dalam penelitian ini sumber data hukum yang digunakan berupa data hukum primer dan data hukum sekunder. Data Hukum Primer terdiri atas : UUD 1945, peraturan pemerintah yang berkaitan dengan permasalahan. Data Hukum Sekunder adalah Data hukum yang memberikan penjelasan terhadap data hukum primer, yang berupa hasil-hasil karya ilmiah ahli hukum, buku-buku dan majalah-majalah yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti serta hasil-hasil penelitian hukum yang memberikan informasi tentang data hukum primer dan sekunder, yang berupa kasus-kasus.<sup>2</sup>

Analisa data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman).<sup>3</sup> Analisa data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya kedalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar.<sup>4</sup> Metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku

---

<sup>2</sup>. Burhan Bungin, *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofi dan Metodologis Kearifan Penguasaan Modal Apalikasi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.53.

<sup>3</sup>. Lexy J.Moleong, *Metode Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004), hlm.103.

<sup>4</sup>. *Ibid.*, hlm.3.

yang dapat diamati.<sup>5</sup> Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Berdasarkan pendapat Maria S.W. Sumardjono, bahwa analisis kualitatif dan analisis kuantitatif tidak harus dipisahkan sama sekali apabila digunakan dengan tepat, sepanjang hal itu mungkin keduanya dapat saling menunjang.<sup>6</sup> Analisis kualitatif itu juga dilakukan metode interpretasi.

Setelah diperoleh data sekunder yakni berupa badan hukum primer, sekunder dan tertier, kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yakni pemaparan kembali dengan kalimat yang sistematis secara induktif dan atau deduktif untuk dapat memberikan gambaran secara jelas jawaban atas permasalahan yang ada, pada akhirnya dinyatakan dalam bentuk deskriptif.

#### **D. PEMBAHASAN**

Kawasan kumuh berkaitan erat dengan lingkungan/kawasan miskin selalu saja menjadi elemen yang menghiasi wajah kota-kota besar di Indonesia, seperti Jakarta, Surabaya, Makassar dan bahkan Kota Manado ( yang kini sibuk dengan berbagai pembangunan fasilitas berskala kota). Kawasan ini umumnya dihuni oleh para penghuni desa atau dari kota yang lebih kecil yang sengaja berpindah/datang menetap di kota yang lebih besar untuk ikut bersama-sama di dalam kegiatan ekonomi kota. Biasanya ini merupakan dampak ikutan dari suatu perkembangan perekonomian yang begitu pesat dari suatu kota. Kawasan kumuh atau “*slump area*” terjadi akibat tidak seimbangny pertambahan jumlah perumahan yang disediakan di kota dengan pertumbuhan penduduknya. Seringkali kawasan ini dituding sebagai ancaman serius bagi sistem dan mekanisme kehidupan perkotaan, sebab terkadang kawasan yang terjadi secara spontanitas ini menjadi kawasan yang permanen dan sengaja menggunakan lahan-lahan yang seharusnya bukan untuk hunian. Terkadang pula kondisi kumuh yang bersahaja memang area yang betul-betul dihuni oleh warga yang nyaris tak berdaya akibat terlindas oleh perkembangan suatu kota yang tak memasukkan penghuninya sebagai bagian dari perencanaan kota.

Sejalan dengan pendapat Ir. Budi D. Sinulingga, M.Si (1999) dalam bukunya Pembangunan Kota (Tinjauan Regional dan Lokal) telah teridentifikasi ciri dari suatu lingkungan pemukiman yang kumuh, sebagai berikut:

1. Penduduk sangat padat antara 250-400 jiwa/ha.

---

<sup>5</sup>. Lexy J.Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), hlm.103.

<sup>6</sup>. Oloan Sitorus dan Darwinsyah Minin, *Cara Penyelesaian Karya Ilmiah Di Bidang Hukum (Panduan Dasar Menuntaskan Skripsi, Tesis dan Disertasi)*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2003. hlm.47.

2. Sebagian besar lokasinya berada dengan pusat kegiatan ekonomi kota. Pemikiran penghuni kawasan kumuh ini, bahwa lebih dekat dengan pasar atau pusat kegiatan ekonomi lebih baik, walaupun mereka harus berdesakan di petak-petak rumahnya.
3. Jalan-jalan sempit tidak dapat dilalui oleh kendaraan roda empat, karena sempitnya, kadang jalan ini sudah tersembunyi di balik atap-atap rumah yang bersinggungan satu sama lain. Selain sempit, jalan-jalan ini masih berupa jalan tanah.

Fasilitas drainase tidak memadai, malahan biasanya terdapat jalan-jalan tanpa fasilitas drainase, sehingga apabila hujan kawasan ini dengan mudah akan tergenang oleh air dan bahkan mengakibatkan banjir. Kondisi kualitas udara yang tidak baik (kualitas udara menurun), karena tidak adanya ruang-ruang terbuka (*open space*). Juga akibat tidak adanya “open space” air hujan tak dapat terserap masuk ke dalam tanah sehingga mengakibatkan kekurangan air tanah dan mengakibatkan air-air hujan tersebut mengalir dengan debit yang melimpah ke saluran-saluran kota dan akhirnya mengakibatkan banjir. Pengkondisian udara di dalam rumah yang tidak baik, sehingga udara di dalam rumah tak dapat mengalir dengan baik, akibatnya akan mengganggu kesehatan penghuni rumah tersebut. Tidak adanya suasana “*privacy* (pribadi)” bagi pemilik rumah, karena jumlah ruang di rumah tinggalnya terbatas jika dibandingkan dengan jumlah penghuninya.

Fasilitas pembuangan air kotor/tinja sangat minim sekali. Ada diantaranya yang langsung membuang ke saluran yang dekat dengan rumah. Ada juga yang langsung membuang ke sungai terdekat. Sebagian dari penghuni membuat WC cubluk, tetapi karena lahan sangat sempit maka dibuatlah berdekatan dengan sumur dangkal yang dipergunakan sebagai air minum, sehingga terjadi pencemaran sumur dangkal sangat besar sekali. Fasilitas sumber air bersih sangat minim, sehingga memanfaatkan air sumur dangkal yang sudah tercemar atau menampung air hujan dan bahkan membeli air bersih kalengan. Ada juga yang terpaksa memanfaatkan air sungai yang terdekat yang sudah sangat kotor akibat buangan air kotor dari rumah-rumah penduduk. Tata bangunan yang sangat tidak teratur, umumnya bangunan-bangunan yang tidak permanen dan malahan terlihat banyak yang dalam kondisi bangunan darurat. Pemilikan hak terhadap lahan sering ilegal, artinya status tanahnya masih merupakan tanah negara dan para pemilik tak memiliki status apa-apa.

Dari hasil analisis yang dilakukan oleh *Hi-Way Indotek Konsultan* bekerjasama dengan *PT.Desakota Infra* dengan menggunakan data Kota Manado Dalam Angka 1999 dan berdasarkan standar kriteria kepadatan penduduk bagi kawasan pemukiman kumuh yaitu 250-400 jiwa/ha, diperoleh bahwa, pada tahun 1999 di 5 Kecamatan yang ada di Kota Manado terdapat 3 kecamatan yang mempunyai kawasan pemukiman yang kumuh (Tabel 1). Kelurahan Titiwungen memiliki kepadatan penduduk tertinggi (597 jiwa/ha)

di Kecamatan Sario, diikuti oleh Kelurahan Tanjung Batu dan Ranotanaweru masing-masing 327 jiwa/ha dan 321 jiwa/ha. Sedangkan Kelurahan Komo Luar (626 jiwa/ha) adalah kawasan hunian yang memiliki kepadatan tertinggi di Kecamatan Molas. Kelurahan Alung Banua (637 jiwa/ha) tertinggi di Kecamatan Molas, diikuti masing-masing oleh Kelurahan Ternate Baru (573 jiwa/ha), Kelurahan Karame (429 jiwa/ha), Kelurahan Sindulang I (360 jiwa/ha) , Manado Tua I (356 jiwa/ha) dan kelurahan Kampung Islam (280 jiwa/ha). Kondisi kepadatan penduduk pada tahun 1999 tentunya akan semakin meningkat seiring dengan meningkatnya Kota Manado menambah/membangun fasilitas-fasilitas kotanya. Kepadatan inipun meningkat karena Kota Manado semakin menjadi magnit bagi desa-desa atau bahkan kota lain yang ada disekitar Kota Manado

Tabel 1. Kawasan Kumuh di 3 Kecamatan di Kota Manado

Kecamatan	Kelurahan	Kepadatan Penduduk Bersih tahun 1999 (jiwa/ha)
Sario	Ranotana Weru	321
	Pakowa	264
	Tanjung Batu	327
	Titiwungen	597
Wenang	Komo Luar	626
	Mahakeret Barat	274
	Lawangirung	254
Molas	Karame	419
	Ternate Baru	573
	Sindulang I	360
	Sindulang II	416
	Kampung Islam	280
	Alung Banua	637
	Manado Tua I	356

Sumber: dimodifikasi dari tabel 3.2 Pertumbuhan Penduduk, Jumlah KK dan Kepadatan Bersih di Kota Manado tahun 1993, 1999 (Ringkasan Eksekutif Pekerjaan Master Plan Paket Kajian Jaringan Jalan dan penyusunan Program di Kota Manado Tahun Anggaran 2000)

Keberadaan kawasan kumuh di beberapa wilayah kecamatan ini tidak saja mengganggu estetika wajah Kota Manado, tetapi juga memberikan dampak negatif yang berarti bagi kondisi lingkungan hidup Kota Manado (sumberdaya alam, kesehatan masyarakat itu sendiri dan sekitarnya, dan dampak terhadap lingkungan sosial serta kenyamanan dan keamanan masyarakat itu sendiri dan masyarakat kota umumnya). Kualitas sumber daya alam (udara, tanah dan air) menjadi masalah yang penting dan rentan akibat kehadiran kawasan kumuh. Akibat tidak adanya lahan untuk menempatkan sarana buangan sampah cair dan sampah padat (dari dapur, dan

lain-lain) serta tinja dan limbah cair lainnya, maka dibuanglah di sungai terdekat, atau di saluran-saluran kota yang ada di sekitarnya. Bahkan hanya diserapkan di dalam tanah begitu saja, tanpa ada pengolahan terlebih dahulu. Akibat buangan sampah dan limbah cair ke badan sungai akan sangat mengganggu keberadaan sungai/kali/kuala. Air sungai yang dapat menjadi cadangan air bersih, menjadi terganggu kualitasnya sebab sampah-sampah dan limbah cair masyarakat penghuni daerah sekitarnya masuk langsung ke dalam sungai, yang apabila dibiarkan demikian, air sungai yang memiliki kemampuan *recovery* (memperbaiki diri sendiri) menjadi tidak mampu lagi.

Air limbah (air kotor) yang langsung diserapkan ke dalam tanah, akan mengganggu atau menurunkan kualitas kondisi air tanah. Kondisi "*septic tank*" (tangki tempat membuang tinja) yang memiliki sumur serapan yang tidak dibuat dengan baik akan mengakibatkan air kotor tersebut meresap ke dalam air tanah dan mencemarkan air tanah yang digunakan sebagai air bersih melalui penggalian sumur (parigi).

Kualitas udara menjadi terganggu akibat padatnya kawasan ini, nyaris tak ada lagi ruang terbuka, sebab atap dengan atap dari masing-masing rumah saling tumpang-tindih (tutup menutupi satu dengan yang lain). Tak ada lagi ventilasi sebagai sarana aliran angin yang bermanfaat untuk melakukan proses pergantian udara secara alami sehingga tidak ada udara yang bersih yang layak dihirup oleh masyarakat penghuni kawasan ini. Tentunya semua kondisi ini akan mengganggu keberadaan makhluk hidup khususnya manusia yang ada di kawasan ini dan menimbulkan dampak negatif bagi Kota Manado secara keseluruhan.

Lingkungan hunian merupakan tempat berlangsungnya proses hidup manusia akan sangat menentukan kualitas penghuninya. Didalamnya ada anak-anak dan remaja-remaja yang bakal menjadi generasi muda yang menentukan nasib kemajuan suatu negara atau daerah. Kawasan hunian ini bukan hanya sebagai tempat berteduh, tetapi juga sebagai tempat berkembangnya manusia secara baik dan berkualitas dan sebagai tempat membentuk perilaku pribadi bahkan secara kelompok. Dengan demikian akan mempengaruhi perilakunya di dalam bermasyarakat secara skala kota. Sebab lingkungan hunian ini pula yang menjadi titik yang penting dalam perubahan kondisi sosial suatu kota.

Lewis Mumford dalam buku otobiografinya (terbitan pertama pada tahun 1982 dan saat itu beliau berumur 87 tahun) yang dirangkum oleh Peter Hall dalam bukunya *Cities of Tomorrow* menuliskan kembali pengalaman Mumford di kotanya "New York City". Dalam bukunya digambarkan suatu ke"ngeri"an masa kecil (masa menjadi anak muda) hidup di satu kawasan pemukiman kumuh dengan batas-batas pribadi yang tak boleh dilewati oleh penghuni di kawasan lain. Area itu dapat digambarkan layaknya seperti "bisul" yang meradang, infeksi dan siap pecah setiap saat. Perang antar

“gank” yang siap berkobar setiap saat. Tapi hal penting yang diceritakan oleh Mumford, bahwa kondisi ini telah mempengaruhi kehidupan kota yang tidak memungkinkan bagi laki-laki, perempuan dan anak-anak saat itu, untuk setiap saat/hari berjalan melewati Cental Park/Taman atau menyusuri tepi danau tanpa rasa takut terhadap penganiayaan atau penyerangan yang bakal dialaminya. Betapa menakutkan situasi itu.

Di kota-kota besar di Indonesiapun seperti kota Jakarta, banyak sekali titik-titik lokasi pemukiman kumuh, ada yang bermukim di bantaran sungai Ciliwung, bermukim di bawah kolong jembatan dan mereka tinggal disitu dengan beratapkan gardus-gardus bekas. Banyak pula yang bermukim di dekat stasiun kereta api (seperti di stasiun Gambir, stasiun Manggarai), di dekat terminal-terminal, di pusat perdagangan seperti Pertokoan Senen Jakarta Pusat. Masyarakat pendatang mencari kehidupan di kota Jakarta dengan membuat rumah-rumah liar yang tak layak tinggal dan menempati kawasan-kawasan yang tidak seharusnya ditinggali. Semakin sempitnya lahan, namun semakin banyak pendatang yang akan menghuni kota Jakarta. Contoh lain lagi, di kota ini, dimana perubahan permukiman sederhana yang berlokasi dekat pasar, menjadi tempat usaha, sehingga seringkali lokasi pasar sudah berpindah masuk ke lokasi perumahan membentuk pasar kilat.

Situasi semakin merangsang penghuni perumahan sederhana untuk merubah pemanfaatan rumah tinggal menjadi rumah tempat usaha, yang akhirnya model rumah menjadi berubah. Bertumpuk-tumpuk atapnya menjadi tak karuan, sampah dan bangunan tak ada lagi, ruang terbuka tak ada lagi, semuanya dibangun ruang sebagai tempat usaha. Jumlah penghuni yang menempati rumah tinggal semakin bertambah karena saudara-saudara di kampung diajak datang, berusaha dan tinggal di kompleks permukiman ini. Jadilah kawasan ini berpenduduk yang memiliki kepadatan tinggi dan tentunya situasi ini membawa pada kesan suatu kawasan yang kumuh. Contoh lain lagi, terjadi di kota administratif Depok (pinggiran Kota Jakarta). Kota yang memiliki Kampus Universitas Indonesia, Kampus Universitas Gunadharma, memiliki stasiun kereta api Jabotabek, memiliki kompleks perumahan bagi masyarakat “level” menengah kebawah. Sepuluh tahun yang lalu suasana desa masih sangat terasa disini. Banyak perumahan pegawai negeri (bekas gusuran akibat pembangunan Kota Jakarta) berada disini. Namun kini tak demikian lagi, kota Depok kini sangat cepat perkembangannya.

Suasana kota Depok merangsang peningkatan pembangunan kompleks hunian untuk tingkat masyarakat “the have”, sementara hunian level menengah ke bawah berubah menjadi kawasan hunian yang memiliki kesan “image” kumuh di kota Depok ini, yang dinyatakan dengan berubahnya bentuk bangunan dan penggunaan bangunannya. Bangunan-bangunan hunian sederhana berubah bentuk dan fungsi menjadi tempat-tempat usaha sehingga dengan cepat menjadi semakin padat dan terciptalah kawasan-kawasan

kumuh baru. Hal ini sangat mengganggu kenyamanan berjalan di kota, dimana banyak terjadi kemacetan, banyak terjadi penyempitan jalan-jalan raya akibat penggunaan badan jalan sebagai lahan usaha.

Beberapa program yang sudah dijalankan pemerintah DKI Jakarta, dengan cara membuat permukiman baru yang dapat menampung jumlah orang yang banyak pada lahan yang kecil, membersihkan daerah bantaran sungai dan bawah jembatan dari rumah-rumah liar. Namun, ini semua tidak serta merta menghilangkan kawasan hunian kumuh di kota ini. Gemerlap kota Jakarta, dan predikatnya sebagai ibukota Indonesia, merupakan hambatan bagi penghilangan kawasan kumuh. Yang akhirnya menjadikan kawasan ini sebagai salah satu ciri suatu kota yang maju. Itulah kota Jakarta sebagai ibukota Indonesia yang bukan saja memiliki bentuk-bentuk yang bisa dicontoh, tapi ada juga yang tak mesti di contoh seperti terciptanya kawasan kumuh. Tentunya kita tak mau kondisi ini ada di Kota Manado yang hanya menjadi ibukota Propinsi yang memiliki luas lahan yang tidak semuanya "flat" atau rata. Memiliki topografi berbukit-bukit, sehingga model lingkungan fisik seperti ini merupakan faktor kesulitan di dalam menata permukiman dan fasilitasnya sehingga persoalan lahan menjadi topik utama di kota ini.

Perkembangan kawasan hunian di Kota Manado semakin pesat, dengan terlihat banyaknya kawasan-kawasan hunian yang baru yang dibangun oleh pada "developer" di Kota Manado, yang jika tidak dirancang dengan baik atau hanya berorientasikan pada "money" bukan pada "humanity" akan menghasilkan kawasan-kawasan kumuh yang baru. Perkembangan pusat perdagangan baru memacu kecepatan bertumbuhnya kawasan kumuh di kota ini. Perkembangan hunian baru dan kawasan kumuh tak mesti kita "terima" begitu saja, melainkan kita mesti mencari jalan keluar untuk mencegah dan mengobati sebelum semua itu mempengaruhi jalannya kehidupan kota ini atau menjadi bak "bisul" yang sakitnya meradang masuk pada seujur tubuh.

Pembangunan kawasan hunian baru yang saat ini berlangsung di Kota Manado, yang jika diperhatikan masih pada memikirkan keuntungan dari pada fungsi kawasan sebagai tempat berlangsungnya proses kehidupan. tidak adanya ruang terbuka sebagai sarana tempat bersosialisasi, jalan yang begitu sempit yang tidak dapat dilalui oleh 2 kendaraan ditambah dengan pejalan kaki. Katanya, itulah jalan untuk kawasan hunian sangat sederhana, yang seharusnya fungsinya hanya sebagai jalan setapak. Cara ini bukan saja dibangun bagi hunian sangat sederhana tetapi juga di kawasan hunian yang sederhana sampai pada hunian yang "tidak lagi sederhana".

Tidak adanya tempat sampah di setiap rumah, hanya ada tempat sampah umum dengan posisi yang tidak tepat/tidak baik sehingga mengganggu udara yang ada di kompleks hunian. Kompleks hunian yang hanya sekedar dibuat petak-petak, dan tidak memiliki fasilitas sosial yang memadai yang dapat menunjang proses kehidupan manusia-manusia penghuni kawasan ini

yang sudah pasti pula kita tak ingin melihat kawasan-kawasan hunian ini berkembang menjadi kawasan kumuh yang baru.

Tentunya kita ingin melihat kawasan hunian di Kota Manado terlihat asri dan manusiawi. Asri bukan berarti hanya dapat dicapai dengan cara membayar harga material yang mahal. Asri berarti memikirkan fungsi lingkungan hidup dimana hunian itu berada, seperti memperhitungkan kondisi topografi (tinggi rendah lahannya), sistem drainase alami, memperlakukan sungai-sungai yang mengalir di dekat kawasan hunian dengan baik, bukan sebagai tempat buang sampah, memperhatikan sistem pengisian kembali air bersih dan sirkulasi udara dengan adanya ruang-ruang terbuka. Manusiawi, berarti memikirkan proses kehidupan seperti, bersosialisasi antar penghuni baik dari anak-anak sampai pada orang dewasa, adanya sarana tempat bermain (playground) bagi anak-anak.

Sesuai dengan Bab I Pasal 1, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang Permukiman dan Perumahan, dikatakan bahwa permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

## **E. PENUTUP**

Proses kehidupan di rumah dan lingkungan tempat tinggal sangat penting di dalam melanjutkan kehidupan yang normal, mendapatkan hubungan sosial yang baik antar sesama di dalam rumah maupun di luar rumah, mendapatkan sirkulasi udara yang baik, sarana dan prasarana (air bersih) yang baik tak di dapati dalam lingkungan pemukiman kumuh sehingga kawasan ini perlu dipulihkan atau diatur kembali sesuai dengan standard yang telah ditentukan. Manusiawi dan asri tidak mesti identik dengan material yang mahal. Bentuk-bentuk hunian dengan material yang efisien dengan kaidah-kaidah rancangan dapat ditinggali sebagai hunian yang layak bagi manusia.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Anonim, 2000, Laporan Akhir "Pilot Project" Community-based Development Kampung Improvement Project Funding by World bank Yayasan Cinta Cipta Nusantara, Manado
- Anonim, 2000, Ringkasan Eksekutif Pekerjaan Master Plan paket kajian jaringan Jalan dan Penyusunan Program di Kota Manado Tahun Anggaran 2000, Manado
- Hall.P, 1988, Cities of Tomorrow, Blackwell Publishers, Cambridge-USA

I Dewa Gede Agung, 2007, Pemenuhan atas Perumahan Salah satu Upaya Penanggulangan Kemiskinan, Jurnal Pemukiman Vol. 5 Nomor 2. Universitas Udayana-Denpasar.

Kepmen Kimpraswil No 403/KPTS/M/2002 tentang pedoman teknis pembangunan rumah sederhana sehat dan Kepmen Kimpraswil No 24 /KPTS/M/2003 tentang pengadaan rumah sehat sederhana dengan fasilitas subsidi perumahan

Sinulingga. D.B, 1999, Pembangunan Kota Tinjauan Regional dan Lokal, Sinar Harapan, Jakarta

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang Permukiman dan Perumahan

<http://hileud.com/rei-ragu-akan-kebijakan-pembebasan-ppn-rumah-sederhana.html> diakses Jumat tanggal 01 Juli 2011 pukul 13:17

<http://humashss.blogspot.com/2011/01/penetapan-perda-bea-perolehan-hak-atas.html> diakses Jumat tanggal 01 Juli 2011 pukul 13:17