



RENCANA PEMBANGUNAN, PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KABUPATEN BULELENG

I Gede Astra Wesnawa¹⁾

Email: astra.wesnawa@undiksha.ac.id

I Ketut Sudiana²⁾

sudi.ana@undiksha.ac.id

Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja Bali

Abstrak. Artikel ini bertujuan untuk mengkaji tentang pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman dalam konteks penyusunan Naskah Akademik Rencana Pembangunan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) di Kabupaten Buleleng. Untuk mencapai tujuan tersebut dilakukan studi dengan menggunakan metode Penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif. Lokasi penelitian adalah Kabupaten Buleleng. Sampling ditentukan secara *purposive* dengan pertimbangan lokasi tersebut memiliki perkembangan yang pesat tentang perumahan dan permukiman. Jenis data yang dikumpulkan adalah data primer dan sekunder. Data primer dikumpulkan dari instrumen pengumpul data yang diberikan kepada tokoh masyarakat, aparat desa/kelurahan dan organisasi Perangkat daerah (OPD) Kabupaten Buleleng. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif. Hasilnya menunjukkan bahwa perumahan dan permukiman dilihat dari aspek lingkungan untuk ekukumahn dengan menggunakan 7 indikator menunjukkan kondisi semua indikator yang tidak sesuai dengan persyaratan teknis, dan satu indikator yaitu proteksi terhadap kebakaran tidak tersedia sama sekali. Karakteristik permukiman tradisional Masyarakat di lingkungan permukiman tradisional memegang teguh tradisi, adat dan kepercayaan yang dilakoninya secara turun temurun, sehingga gempuran modernisasi tidak menghilangkan tradisi yang diwarisinya, namun tetap adaptif dengan perkembangan kekinian. Pembangunan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman perlu mempertimbangkan karakteristik permukiman kumuh dan tradisional yang ada di masing-masing wilayah, sehingga pembangunan yang dilakukan bisa diterima masyarakat dan masyarakat bisa bersinergi dengan perangkat desa/lurah dan pemerintah daerah dalam mengawal pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Buleleng.

Kata-kata kunci : Pembangunan; Pengembangan; Permukiman; Kawasan Permukiman.

A. PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multi sektor dan berkaitan erat dengan kesejahteraan masyarakat. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi seluruh rakyat Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga masyarakat dapat bertempat tinggal secara layak di lingkungan yang aman, sehat, harmonis, dan berkelanjutan.

Terkait dengan hak bertempat tinggal, negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Saat ini kebutuhan masyarakat terhadap pemukiman dan perumahan di berbagai daerah

termasuk di Kabupaten Buleleng sangat tinggi, karena perumahan atau papan adalah kebutuhan primer yang tidak bisa ditawar-tawar lagi. Terhadap kebutuhan utama (primer) tersebut telah menimbulkan suatu lahan baru bagi pengusaha pengembang untuk membuat perumahan-perumahan yang terjangkau dan murah.

Kabupaten Buleleng merupakan kabupaten yang memiliki luas wilayah terluas dari 9 (sembilan) Kabupaten dan Kota di Bali dengan luas wilayah 1.365,88 Km² (24,25% dari Luas Pulau Bali). Secara geografis Kabupaten Buleleng terletak pada 8°3'40" 8°23'00" Lintang Selatan dan 114°25'55" - 115°27'28" Bujur Timur yang posisinya berada di bagian utara Pulau Bali. Secara administrasi, wilayah Kabupaten Buleleng mencakup 9 kecamatan, 129 desa definitif, 19 kelurahan, dan 169 Desa Pakraman. Ditinjau dari luas wilayah masing-masing kecamatan, Kecamatan Gerokgak merupakan kecamatan terluas, yaitu 356,57 km² atau 26,11% dari luas Kabupaten Buleleng. Sedangkan luas wilayah paling sempit adalah Kecamatan Buleleng, yaitu





46,95 km² atau 3,44% dari luas Kabupaten Buleleng.

Jumlah penduduk Kabupaten Buleleng Tahun 2020 sebanyak 791.813 jiwa dengan distribusi penduduk terbanyak terdapat di Kecamatan Buleleng (18,97%) dan paling kecil berada di Kecamatan Busungbiu (6,65%). Kepadatan penduduk di Kabupaten Buleleng pada Tahun 2020 sebesar 580 jiwa/km² dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 2,33%. Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk di Kabupaten Buleleng, kebutuhan akan penyediaan perumahan beserta sarana dan prasarannya juga meningkat pesat.

Penyediaan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Buleleng saat ini juga menimbulkan masalah tersendiri di antaranya masih adanya kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan masyarakat yang sering disebut dengan *Backlog*, masih adanya rumah tidak layak huni, prasarana sarana utilitas (PSU) perumahan yang tidak terawat karena ditinggalkan pengembang, belum optimalnya Pemerintah Daerah dalam mengawasi dan memelihara PSU perumahan karena bukan merupakan aset Pemda, alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan perumahan dan permasalahan permukiman kumuh menjadi tantangan daerah untuk segera diatasi.

Perkembangan wilayah berdampak pada pergeseran fungsi ruang, sehingga pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus sejalan dengan rencana pembangunan di sektor lain. Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dapat menimbulkan kesulitan bagi MBR dalam memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Agar penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dapat berjalan optimal dan terorganisasi dengan baik diperlukan suatu aturan terkait rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman. Sampai saat ini Kabupaten Buleleng belum mempunyai aturan yang mengatur tentang keberadaan perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Tanpa adanya regulasi terkait dengan pengembangan perumahan dan permukiman, maka berpotensi tumbuh berkembangnya perumahan dan permukiman yang dikembangkan oleh penduduk atau pengembang yang tidak memperhatikan standar bangunan dan lingkungannya, yang pada akhirnya

melahirkan permukiman kumuh. Terbentuknya permukiman kumuh, ujungnya akan muncul permasalahan yang kompleks dalam perumahan dan permukiman. Hornby and Jones (1991) menjelaskan bahwa permukiman kumuh akan mengalami kekurangan dalam mendapatkan pelayanan baik ketersediaan air bersih, drainase yang buruk, dan akses jalan dan pencemaran lingkungan. Kerentanan terhadap status kepemilikan tanah, dan kemiskinan yang semakin meningkat. Sehubungan dengan hal tersebut, maka diperlukan perencanaan yang matang dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Dalam perencanaan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, karakteristik permukiman sangat menentukan dalam tahapan implementasi pembangunan dan pengembangan permukiman. Sehubungan dengan hal tersebut artikel ini akan mengkaji tentang bagaimana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan di Kabupaten Buleleng.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Lokasi penelitian adalah Kabupaten Buleleng. Sampling ditentukan secara *purposive* dengan pertimbangan lokasi tersebut memiliki perkembangan yang pesat disektor perumahan dan permukiman. Pertumbuhan permukiman akan berdampak pada pemanfaatan ruang yang bukan peruntukan bagi permukiman dan terjadinya alih fungsi lahan.

Jenis data yang dikumpulkan adalah data primer dan sekunder. Data primer dikumpulkan dari instrumen pengumpul data yang diberikan kepada tokoh masyarakat, aparat desa/keurahan dan organisasi perangkat daerah (OPD) Kabupaten Buleleng, seperti: Bappeda Kabupaten Buleleng, Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Buleleng, Dinas Perkimta Kabupaten Buleleng, Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng, Dinas Pertanian, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Buleleng, Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Buleleng, Data sekunder yaitu data digunakan untuk mendukung dan melengkapi data primer yang berhubungan dengan masalah perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Buleleng.

Teknik pengumpulan data yang





digunakan meliputi studi kepustakaan, wawancara, *Focus Group Discussion*. Data dianalisis secara kualitatif dengan model analisis interaktif yaitu model analisis yang memerlukan tiga komponen berupa reduksi data, sajian data, serta penarikan kesimpulan/verifikasi dengan menggunakan proses siklus (Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman (1992).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembangunan, Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Permukiman merupakan totalitas lingkungan yang terbentuk dari 5 (Lima) unsur utama yaitu: (1) Alam (nature), dimana alam berperan sebagai lingkungan hidup maupun sebagai sumber daya seperti unsur fisik dasar yang akan menentukan keberlangsungan suatu permukiman, (2) Manusia (antropos), dinamika dan kinerja manusia memengaruhi permukiman, (3) Masyarakat, hakekatnya dibentuk karena adanya manusia sebagai kelompok masyarakat. Aspek-aspek dalam masyarakat yang mempengaruhi permukiman antara lain: kepadatan dan komposisi penduduk, stratifikasi sosial, struktur budaya, perkembangan ekonomi, tingkat pendidikan, kesejahteraan, kesehatan dan hukum, (4) Ruang kehidupan, terkait dengan berbagai unsur dimana manusia sebagai individu maupun sebagai kelompok masyarakat melaksanakan aktivitas dalam kehidupannya, dan 5) Jaringan, sesuatu yang berfungsi sebagai penunjang kehidupan, seperti: jaringan jalan, jaringan air bersih, jaringan drainase, telekomunikasi, listrik dan sebagainya (Doxiadis, 1974).

Kebaradaan perumahan dan kawasan permukiman yang terkatagori kumuh sangat mengganggu pengembangan sektor lainnya, termasuk aktivitas masyarakat pemukim dan aksesibilitasnya. Permukiman kumuh diartikan sebagai permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Permukiman kumuh memiliki kesan terkait dengan ketidaknyamanan, seperti: terhadap lingkungan misalnya kebersihan, kesehatan lingkungan, terhadap udara, misalnya: sirkulasi udara, polusi, ketidaknyamanan terhadap bangunan hunian, misalnya: kondisi material

bangunan, jarak antar bangunan, dan ketidaknyamanan terhadap infrastruktur, seperti infrastruktur: air bersih, listrik, sanitasi, drainase. Pada dasarnya kata kumuh selalu digambarkan dengan suatu hal yang bersifat negatif dan kurang baik. Berikut diuraikan karakteristik kekumuhan sesuai dengan indikator kekumuhan permukiman.

Karakteristik Kekumuhan dari Kondisi Bangunan

Kondisi bangunan yang disurvei meliputi ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan dan ketidaksesuaian dengan persyaratan teknis. Di semua sampel menunjukkan 51%-75% bangunan pada lokasi tidak memiliki keteraturan dengan arahan RDTR, tingkat kepadatan bangunan 51%-75% kepadatan bangunan pada lokasi tidak memiliki keteraturan. Ketidaksesuaian dengan persyaratan teknis bangunan 25%-50% bangunan pada lokasi tidak memenuhi persyaratan teknis. Hal ini sejalan dengan penelitian Wesnawa (2010) yang menunjukkan kualitas lingkungan permukiman dilihat dari parameter bangunan rumah, fasilitas rumah, lingkungan rumah, kesehatan lingkungan, dan keindahan arsitektural menunjukkan kondisi yang serupa.



Gambar 1: Kondisi Bangunan yang substandar (Sumber: Dokumen Tim Survei Balitbang Buleleng 2021)

Karakteristik Kekumuhan dari Kondisi Jalan Lingkungan

Kondisi jalan lingkungan yang disurvei meliputi cakupan jaringan pelayanan dan kualitas jaringan jalan. Pada cakupan jalan lingkungan yang berada di kawasan permukiman kumuh semua sudah terlayani akses jalan lingkungan. Jalan lingkungan yang berada pada kawasan berupa jalan aspal, jalan beton, dan jalan paving. Dilihat dari kualitas permukaan jalan, sebagian jalan lingkungan terjadi kerusakan permukaan jalan pada lokasi perumahan atau permukiman. Pada kualitas permukaan jalan di kawasan permukiman kumuh





Desa Pengastulan Kelurahan Seririt semua jalan sudah di paving beton. Namun, di lokasi sampel perkotaan Kampung Baru menurut hasil survey menunjukkan 51%-75% area memiliki kualitas permukaan buruk. Analisis di beberapa tempat pada jalan lokal mengalami kerusakan yang membuat jalan tersebut menjadi rusak dan berlubang, disebabkan oleh air yang tergenang pada saat musim penghujan karena drainase buruk.



Gambar 2: Jalan Lingkungan yang sudah di paving dan dibeton (Sumber: Dokumen Tim Survei Balitbang Buleleng, 2021).

Karakteristik Kekumuhan dari Kondisi Penyediaan Air Minum

Kondisi penyediaan air minum yang disurvei meliputi ketersediaan akses aman air minum dan tidak terpenuhinya kebutuhan air minum. Akses aman terhadap air minum (memiliki kualitas tidak berwarna, tidak berbau dan tidak berasa) 25%-50% populasi tidak dapat mengakses air minum yang aman. Kapasitas pemenuhan kebutuhan meliputi 25%-50%

populasi tidak memenuhi kebutuhan air minum minimalnya.

Karakteristik Kekumuhan dari Kondisi Drainase Lingkungan

Kondisi drainase lingkungan yang disurvei meliputi ketidakterersediaan drainase, ketidakmampuan mengalirkan limpasan, dan kualitas konstruksi drainase. Ketidakterersediaan drainase berupa saluran tersier dan/atau saluran lokal pada lokasi menunjukkan 51%-75% area tidak tersedia drainase lingkungan dan/atau tidak terhubung dengan hirarki di atasnya. Ketidakmampuan mengalirkan limpasan berupa genangan yang terjadi 2 kali setahun dengan luas genangan 25%-50% area terjadi genangan. Konstruksi drainase berupa saluran pasang batu, kualitas konstruksi 25%-50% area memiliki kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk (Gambar 3).



Gambar 3: Kondisi Drainase yang buruk di lingkungan permukiman kumuh (Sumber: Dokumen Tim Survei Balitbang Buleleng, 2021)

Karakteristik Kekumuhan dari Kondisi Pengelolaan Air Limbah

Kondisi pengelolaan air limbah meliputi sistem pengelolaan air limbah yang tidak sesuai dengan





persyaratan teknis dan sarana/prasarana pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan persyaratan teknis. Sistem pengelolaan limbah tidak memadai adalah 25%-50% area memiliki sistem pengelolaan air limbah yang tidak sesuai dengan persyaratan teknis. Tidak tersedia pengelolaan limbah setempat atau terpusat. 51%-75% area memiliki sarana dan prasarana pengelolaan air limbah yang tidak memenuhi persyaratan teknis.

Kondisi pengelolaan air limbah yang ada di lokasi sampel memperkuat pernyataan bahwa pada saat berkembangnya penyakit demam berdarah, maka banyak masyarakat yang terkena demam berdarah. Hal ini memang karena kondisi lingkungan dengan pembuangan air limbah domestik yang dibuang ke badan lingkungan yang tidak memenuhi persyaratan teknis menyebabkan jentik-jentik demam berdarah berkembang dengan cepat. Sehubungan dengan itu, maka pengelolaan lingkungan permukiman kumuh sangat mendesak untuk dilakukan penataan, peremajaan dan bahkan jika perlu dilakukan pemugaran pada kawasan yang tidak memenuhi persyaratan pembangunan permukiman.



Gambar 4: Kondisi Pengelolaan Air Limbah (Sumber: Dokumen Tim Survei Balitbang Buleleng, 2021)

Karakteristik Kekumuhan dari Kondisi Pengelolaan Persampahan

Kondisi pengelolaan persampahan yang disurvei meliputi prasarana dan sarana persampahan tidak sesuai persyaratan teknis dan sistem pengelolaan persampahan tidak sesuai standar teknis. Prasarana dan sarana persampahan pada lokasi perumahan atau permukiman tidak sesuai dengan persyaratan teknis, yaitu: tempat sampah dengan pemilahan sampah pada skala domestik atau rumah tangga, pada kawasan tidak memiliki tempat sampah dengan pemilahan sampah pada skala domestik atau rumah tangga. Tempat pengumpulan sampah (TPS) atau TPS 3R (*reduce, reuse, recycle*) pada skala lingkungan, pada kawasan sudah memiliki TPS tetapi belum memiliki TPS 3R, masyarakat yang ada membuang sampah dengan cara ditumpuk lalu dibakar pada masing-masing rumah, dibuang pada TPS yang berada di kawasannya masing-masing atau di buang pada TPS yang berada pada kawasan lainnya. Pada permukiman padat penduduk yang TPSnya cukup jauh mereka lebih memilih membuang sampah sembarangan dan dibuang ke laut.





Gambar 5: Kondisi Pengelolaan Sampah (Sumber: Dokumen Tim Survei Balitbang Buleleng, 2021)

Karakteristik Kumuh dari Kondisi Proteksi Kebakaran

Kondisi proteksi kebakaran yang disurvei meliputi Ketidaktersediaan sistem aktif dan pasif, Ketidaktersediaan sarana proteksi kebakaran. Di lokasi sampel tidak tersedia sarana proteksi kebakaran, sehingga jika terjadi kasus kabakaran maka sulit untuk dilakukan pemadaman dan akan merembet ke bangunan sekitarnya.

Selanjutnya hasil survei yang diperoleh, juga ditunjukkan adanya kondisi yang sama dengan data Kementerian Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Cipta Kaya, Satker Direktorat Pengembangan Permukiman, seperti Gambar 6, yaitu Profil Permukiman Kumuh Desa Pengastulan Kecamatan Seririt dan Kelurahan Kampung Baru Kecamatan Buleleng.



Gambar 6 : Profil Kawasan Permukiman Kumuh di lokasi Sampel (Desa Pengastulan Seririt dan Kelurahan Kampung Baru Buleleng).

Dari 7 indikator karakteristik permukiman kumuh seperti: bangunan rumah, kondisi jalan lingkungan, kondisi penyediaan air minum, kondisi drainase lingkungan, kondisi pengelolaan air limbah, kondisi pengelolaan

persampahan, dan kondisi proteksi kebakaran. Ketujuh indikator tersebut dilokasi sampel permukiman menunjukkan kondisi yang rata-rata tidak sesuai dengan persyaratan teknis. Bahkan khusus indikator proteksi kebakaran tidak tersedia sama sekali. Ketidaktersediaan proteksi kebakaran, kawasan dengan bangunan yang tidak teratur, jalan yang sempit dan padat, maka jika terjadi kebakaran, kendaraan pemadam tidak akan mampu menjangkau wilayah permukiman padat, tentu hal ini berdampak pada kebakaran yang akan merembet ke bangunan di sekitarnya.

Dalam hubungan ini mengentaskan masalah permukiman kumuh, tidak bisa hanya dengan bantuan teknis semata, tetapi penting untuk merubah pola pikir pemukim yang ada di kawasan permukiman kumuh, melalui upaya penyadaran, peningkatan kapasistas, pemberdayaan masyarakat, dan pelembagaan. Upaya ini perlu disinergikan dengan perangkat desa/lurah dan pemerintah daerah yang memiliki kawasan kumuh, sehingga dengan sentuhan kearifan lokal yang dimiliki akan mampu memberdayakan masyarakat dan mengentaskannya dari lingkungan permukiman kumuh.

Dengan melihat karakteristik, seperti tersebut di atas, maka dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baik oleh perorangan maupun oleh pengembangan harus mempertimbangkan aspek-aspek pembangunan dan pengembangan, sehingga pembangunan lingkungan hunian baru tidak justru dikemudian hari menambah kekumuhan dan membawa dampak yang lebih kompleks lagi pada pemukimnya. Namun, yang lebih diharapkan adalah menggali aktivitas ekonomi masyarakat pemukim, khususnya ekonomi kreatif yang dikembangkan oleh penghuninya dalam mendongkrak pendapatan asli daerah.

Pembangunan, Pengembangan Permukiman Tradisional

Salah satu permukiman tradisional Bali yang dijadikan sampel adalah Desa Julah. Dilihat dari topografinya Desa Julah berada pada ketinggian 350 meter di atas permukaan air laut, yang terdiri dari wilayah perbukitan dan pedataran. Pedataran dengan luas 118 Ha dan





perbukitan seluas 352 Ha, secara keseluruhan luas Desa Julah adalah 470 Ha (Monografi Desa, 2021). Permukiman Desa Julah tersebar di Bukit Batu Gambir yang dihuni oleh masyarakat Muslim dan berlokasi di pedataran, terdiri atas dua dusun, yaitu Dusun Kawanan dan Dusun Kanginan yang dihuni oleh masyarakat KramaTegak. Rumah tinggal masyarakat Julah memiliki keunikan, satu rumah tinggal dihuni oleh satu kepala keluarga dengan bangunan yang terdiri dari 3 jenis yaitu bangunan sanggah atau tempat pemujaan, bale meten atau tempat tidur, dan paon atau dapur (Suastika, 2021). Dalam perkembangan kekinian tempat hunian bertambah satu bangunan kamar mandi dan WC yang terpisah dengan bangunan lainnya. Seiring modernisasi dan perkembangan teknologi, masyarakat yang awalnya buta dengan informasi dan teknologi, saat ini sudah mulai memanfaatkan media televisi, radio dan media komunikasi. Namun, semua itu tidak melunturkan tradisi yang telah mereka anut secara turun temurun, terutama tradisi yang berkaitan dengan pembentukan struktur ruang dalam rumah tinggal maupun unsur relegi masyarakat Desa Julah. Aturan adat yang tercantum dalam awig-awig Desa Julah merupakan sarana utama yang secara tidak langsung menekan pengaruh modernisasi di Desa Julah. Masyarakat sangat taat terhadap awig-awig yang berlaku (Nurjani, 2016).

Di dalam sebuah pekarangan rumah inti, tinggal 2-3 kepala keluarga yang mempunyai hubungan kerabat dekat (sepupu/misan atau saudara kandung). Urutan paling atas dalam krama tegak dalam sebuah keluarga inti mendapat posisi paling dekat dengan jalan. Tata letak bale meten (tempat tidur) sangat memperhatikan linieritas dalam keluarga inti ini. Tidak pernah terjadi konflik sosial dalam hal perolehan posisi bale meten ataupun rumah tinggal, karena masyarakat Julah sangat mentaati tradisi yang telah mereka warisi secara turun temurun. Mereka dengan penuh kesadaran akan pindah ke area krama sampingan apabila sudah menikah dan berada dalam urutan terbawah dalam susunan masyarakat krama tegak. Kondisi ini masih terpelihara dengan baik sampai saat ini.

Desa Julah sendiri memiliki banyak tradisi yang memengaruhi perilaku maupun susunan hunian masyarakatnya. Seperti yang telah dijelaskan di atas, bahwa orientasi yang

mendasari struktur ruang rumah tinggal di Desa Julah adalah sumbu natural kaja-kelod (gunung-laut). Bertolak dari konsepsi inilah kemudian ditentukan tata nilai ruang. Aspek orientasi ini akan memengaruhi perletakan bangunan dan fungsi masing-masing ruang yang ada di dalam masing-masing unit hunian. Berbeda dengan masyarakat Bali dataran yang mengenal konsep Tri Mandala, masyarakat Julah hanya mengenal dua sistem tata nilai ruang yaitu utama nista (sakral profan). Area Utama merupakan area yang difungsikan untuk meletakkan bangunan yang memiliki nilai sakral (tempat suci) dan area nista digunakan untuk meletakkan bangunan yang memiliki nilai profan, seperti: kandang ternak, KM/WC, dan dapur.

Sejalan dengan berkembangnya peradaban manusia, bentuk bangunan masyarakat Julah juga mengalami perkembangan. Namun secara hirarki, konsep orientasi, tata nilai ruang dan fungsi bangunan yang ada dalam masing-masing unit hunian masih tetap dipertahankan sampai saat ini.

Desa Julah sebagai salah satu Bali asli, sangat taat memegang tradisi sampai saat ini. Fungsi ritual dan budaya patrilineal merupakan komponen utama yang mendasari pembentukan struktur ruang rumah tinggal masyarakat Desa Julah. Selain itu, aspek orientasi, tata nilai dan fungsi bangunan juga merupakan indikator yang dijadikan dasar pertimbangan di dalam menentukan perletakan bangunan di dalam sebuah unit hunian. Secara orientasi, masyarakat Julah menggunakan sumbu natural *Kaja-Kelod* (gunung-laut) yang kemudian melahirkan konsepsi *hulu-teben* sebagai acuan dalam penempatan bangunan di dalam masing-masing unit hunian.

Budaya patrilineal dan linieritas keluarga sangat menentukan posisi rumah tinggal seorang anak/sebuah kepala keluarga di dalam sebuah pekarangan dalam satu unit hunian. Anak laki-laki terkecil mempunyai kedudukan yang paling istimewa, dimana unit tempat tinggalnya diposisikan dekat dengan jalan raya. Masyarakat Julah memiliki pantangan untuk membangun rumah lantai dua dan juga terdapat aturan tidak tertulis yang melarang tempat tidur dibuat satu atap dengan KM/WC (Suastika, 2021). Hal tersebut masih ditaati sampai saat ini.





Wawancara dengan bapak I Wayan Suastika (Kades Julah, 2021), diketahui bahwa bangunan inti dalam satu areal pekarangan umah tua di Desa Julah terdiri atas bangunan: 1) Angkul-angkul, berfungsi sebagai akses keluar-masuk areal pekarangan umah; 2) Paon, berfungsi sebagai tempat tidur, memasak dan melahirkan dengan ketentuan jumlah saka (tiang) antara 8 sampai 12 dan jumlah tiang ini tidak boleh lebih dari yang dimiliki oleh orang tua/leluhur sebelumnya; 3) Sanggah Kemulan, berfungsi sebagai tempat suci/pemujaan kepada leluhur dengan ketentuan setiap anak yang sudah menikah wajib memiliki sebuah Sanggah Kemulan dan dibangun berjejer di samping Sanggah Kemulan yang sudah ada; dan 4) Bale Sakanem/Bale Jajar atau Bale Sakaroras/Bale Jahit/Bale Gede, berfungsi untuk kegiatan kematian dan upacara keagamaan. Jenis bale yang terdapat di dalam satu areal pekarangan umah tergantung kemampuan keluarga yang bersangkutan.

Hasil observasi menunjukkan hanya beberapa aspek fisik bangunan yang masih bisa dijumpai kondisi aslinya seperti aspek bentuk, tata ukuran, struktur dan konstruksi serta ragam hias. Kondisi asli ini pun tidak bisa dijumpai secara utuh dalam satu bangunan.

Aspek fisik bangunan yang paling dominan mengalami perubahan adalah pada aspek penggunaan bahan terutama bahan lantai dan penutup atap untuk seluruh bangunan, serta bahan dinding untuk bangunan Angkul-angkul, Sanggah Kemulan, Bale Sakanem, dan Bale Sakaroras. Sedangkan bangunan Paon masih tetap bertahan dengan bahan dinding anyaman bambu. Untuk aspek warna dan tekstur tentunya mengikuti perubahan penggunaan bahan. Aspek fisik bangunan berupa bentuk, tata ukuran, struktur dan konstruksi serta ragam hias masih bertahan sesuai kondisi awal/asli. Hal ini bisa bertahan disebabkan oleh:

- a. Saka (tiang) untuk bangunan Paon ditentukan berjumlah 8 atau 12 sesuai dengan jumlah saka (tiang) Paon milik orang tua/leluhur sebelumnya.
- b. Jenis bangunan untuk kegiatan upacara adalah Bale Sakanem/Bale Jajar atau Bale Sakaroras/Bale Gede/Bale Jahit dibangun sesuai kemampuan. Penggunaan kayu ditentukan untuk Sanggah Kemulan adalah kayu intaran sedangkan Angkul-angkul, Paon, Bale Sakanem, dan Bale Sakaroras boleh

menggunakan kayu wangkal, kayu nangka, atau seseh (batang kelapa).



Gambar 7: Rumah Tradisional Desa Julah (Sumber: Dokumen Tim Survei Balitbang Buleleng, 2021)

Dalam kaitannya dengan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, permukiman tradisional memiliki karakteristik yang berbeda, walaupun sama-sama merupakan





permukiman tradisional Bali Aga. Ini berarti pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman tradisional harus berbasis pada kearifan lokal yang dimiliki, karena masyarakat akan tetap memegang teguh kearifan lokal yang dimiliki meskipun gempuran modernisasi selalu mengancam. Hal ini juga ditunjukkan dari penelitian Wesnawa (2000, 2010) yang menemukan bahwa permukiman tradisional Bali mampu bertahan dari gempuran modernisasi karena kemampuan adaptasi dari kearifan lokal Bali, sehingga mampu mewujudkan keberlanjutan lingkungan perumahan dan permukiman tradisional.

Dari uraian tersebut di atas, pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman tradisional perlu dilakukan perencanaan yang matang, menyeluruh, terpadu dan komprehensif dengan berbagai pihak, baik pemerintah daerah, masyarakat desa, pengembang agar kualitas lingkungan perumahan dan permukiman menjadi baik, taraf hidup masyarakat dapat ditingkatkan dan tidak menjadi bumerang dengan kebijakan yang dilaksanakan oleh pemerintah daerah.

Pengembangan permukiman tradisional menjadi sangat penting karena kecenderungan pengembangan pariwisata perdesaan yang aktivitas desa wisata, seperti perumahan dan permukiman yang dikembangkan akomodasi pariwisata perdesaan, kuliner, dan industri kreatif yang dikembangkan diparadesaan, sehingga hal ini menarik jika permukiman tradisional dikembangkan menjadi desa wisata.. Hal ini tentu harus diakomodir juga dalam RP3KP Kabupaten Buleleng.

Selanjutnya dalam RP3KP, dikemukakan rencana yang dikembangkan meliputi: Rencana kawasan permukiman yang terdiri atas perencanaan lingkungan hunian serta perencanaan tempat kegiatan pendukung yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan; Rencana pembangunan lingkungan hunian baru meliputi perencanaan lingkungan hunian baru skala besar dengan Kasiba dan perencanaan lingkungan hunian baru bukan skala besar dengan PSU umum; Rencana penyediaan perumahan dan kawasan permukiman untuk mendukung pembangunan kawasan fungsi lain; Rencana penyediaan tanah untuk pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan

permukiman; Rencana pencegahan tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; Rencana pembangunan dan pengembangan permukiman tradisional; Rencana penyediaan dan rencana investasi PSU umum termasuk pemakaman umum, dalam rangka integrasi dan sinergi antara kawasan permukiman dengan sektor terkait; Rencana lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Rencana-rencana tersebut di atas, akan didetailkan dalam muatan materi yang dirumuskan oleh Organisasi Perangkat Dinas terkait tentang Pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng tentang Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dengan terlebih dahulu koordinasi dengan instansi lain terkait dengan tata ruang wilayah, maupun kajian lingkungan hidup strategis Kabupaten Buleleng untuk harmonisasi rancangan peraturan yang disiapkan.

D. PENUTUP

Karakteristi permukiman kumuh dilihat dari indikator bangunan rumah, kondisi jalan lingkungan, kondisi penyediaan air minum, kondisi drainase lingkungan, kondisi pengelolaan air limbah, kondisi pengelolaan persampahan, dan kondisi proteksi kebakaran. Ketujuh indikator karakteristik permukiman kumuh dilokasi sampel permukiman menunjukkan kondisi yang rata-rata tidak sesuai dengan persyaratan teknis dan indikator proteksi kebakaran tidak tersedia sama sekali. Ketidakterdediaan proteksi kebakaran, dengan bangunan yang tidak teratur, jalan yang sempit dan padat, maka jika terjadi kebakaran, kendaraan pemadam tidak akan mampu menjangkau wilayah permukiman padat.

Pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman tradisional perlu dilakukan perencanaan yang matang, menyeluruh, terpadu dan komprehensif dengan berbagai pihak, baik pemerintah daerah, masyarakat desa, pengembang agar kualitas lingkungan perumahan dan permukiman menjadi baik, taraf hidup masyarakat dapat ditingkatkan dan tidak menjadi bumerang dengan kebijakan yang dilaksanakan oleh pemerintah daerah.





Masyarakat di lingkungan permukiman tradisional memegang teguh tradisi, adat dan kepercayaan yang dilakoninya secara turun temurun, sehingga gempuran modernisasi tidak menghilangkan tradisi yang diwarisinya, namun tetap adaptif dengan perkembangan kekinian, sehingga permukiman tradisional menjadi aset yang menarik untuk dikemas sebagai desa wisata dengan dukungan masyarakat adatnya.

Rekomendasi yang dapat digunakan untuk mengembangkan RP3KP adalah: (1) Efek berganda Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman (tersedia rumah, tercipta kerukunan, aktivitas ekonomi kreatif, sosial, budaya masyarakat), mendorong untuk menyiapkan regulasi tentang pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, (2) Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus sejalan dengan Tata Ruang Bali (skala mikro-meso dan makro) dalam rangka menjamin pelestarian kearifan lokal untuk mendukung pengembangan pariwisata berbasis budaya, (3) Bentuk bangunan rumah yang dikembangkan minimal mencirikan ornamen Bali, shg rumah tradisional Bali lestari dan menjamin keberlanjutan, (4) Perumahan dan Permukiman Kumuh, perlu sinergisme pemukim, pengembang dan pemerintah daerah, dan (5) Pemantauan, Pengawasan dan pengendalian dilakukan secara intensif (PBG, pemeliharaan dan perbaikan dikawal oleh OPD terkait atau tim independen untuk tidak terjadi penyimpangan di lapangan, BMD dilakukan oleh Badan Hukum.

DAFTAR PUSTAKA

1. (2021). Monografi Desa Julah Kecamatan Tejakula, Kabupaten Buleleng.
2. Doxiadis.C.A. (1974). Action for A Better Scientific Approach to The Subject of Human Settlements. *The Journal of Ekisties*. Vol. 38:229.
3. Hornby, William F and Melvyn Jones. (1991). *An Introduction to Settlement Geography*. New York : Cambridge University Press.
4. Kementerian Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Satker Direktorat Pengembangan Permukiman. (tt). Profil Kawasan Permukiman Kumuh Wilayah Kabupaten Buleleng.
5. Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman (1992). *Analisis data Kualitatif*. (diterjemahkan Oleh: Tjetjep Rohedi Rosidi). Jakarta: Universitas Indonesia
6. Nurjani. (2016). Struktur Rumah Tinggal Masyarakat Julah: Wujud Pewarisan Tradisi Arsitektur Berkelanjutan di Bali Utara. *Jurnal Arsitektur, Bangunan, & Lingkungan vol.5 No.2 Februari 2016* : 59 – 104.
7. Rindarjono, Mohammad Gamal. (2017). “SLUM”Kajian Permukiman Kumuh dalam Perspektif Spasial. Yogyakarta : Media Perkasa.
8. Suastika, Wayan (2021). Wawancara dengan Tim Survei RP3KP di Desa Julah.
9. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
10. Wesnawa, I Gede Astra (2010). Penerapan Konsep Tri Hita Karana dalam Lingkungan Permukiman Perdesaan Bali. *Jurnal Bumi Lestari Volume 10 No 2, Agustus 2010 (Hal 295-301)*.
11. Wesnawa, I Gede Astra (2015). *Kelestarian Adat dan Budaya Bali dalam lingkungan Permukiman Perdesaan*. Graha Ilmu: Yogyakarta
12. Wesnawa, I Gede Astra, (2015). *Geografi Permukiman*, Graha Ilmu: Yogyakarta.
13. Wesnawa, I Gede Astra. (2010). Perubahan Lingkungan Permukiman Mikro Daerah Perkotaan Berbasis Tri Hita Karana di Kabuoaten Buleleng Bai. *Jurnal Forum Geografi UMS Surakarta Vol 24, Noor 2, Desember 2010. (Hal 111-118)*.

