



Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keberadaan Kawasan Pemukiman Kumuh di Kelurahan Tembung Kecamatan Medan Tembung

Sakira Putri Manurung^{1*}, Maria Dwi Sianipar², Nadratul Aini Lubis³, Tamim Hasyimi⁴, Egi Ateta Barus⁵, Elfayetti⁶

¹⁻⁶ Program Studi Pendidikan Geografi, FIS, Universitas Negeri Medan, Indonesia

Korepondensi penulis: mariasianipar2022@gmail.com

Abstract: The purpose of this study was to analyze the factors that influence the existence of slums in Tematta Dorf district, Medan. Slums are one of the serious problems in urban development that affect the quality of life of the community. The method used in this study is a quantitative method with a descriptive approach and multiple regression analysis. Respondents consisted of field surveys, interviews, data received through documents, and residents and relatives. The results of the study indicate that several main factors that influence the existence of slums in this area are income levels, population density, availability of basic infrastructure, and spatial politics. Limited infrastructure and low community income have the most important impacts of these factors. This study concludes that efforts to overcome regional slums require a multidimensional approach by improving infrastructure, spatial sustainability planning and strengthening the community economy.

Keywords: Infrastructure, Medan Tembung, Slums, Socio-economic factors, Spatial planning

Abstrak: Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keberadaan daerah kumuh di distrik Tematta Dorf Medan. Kumuh adalah salah satu masalah serius dalam pembangunan perkotaan yang mempengaruhi kualitas hidup masyarakat. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif dengan pendekatan deskriptif dan analisis regresi berganda. Responden terdiri dari survei lapangan, wawancara, data yang diterima melalui dokumen, dan penduduk dan kerabat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa beberapa faktor utama yang mempengaruhi keberadaan daerah kumuh di wilayah ini adalah tingkat pendapatan masyarakat, kepadatan populasi, ketersediaan infrastruktur dasar, dan politik spasial. Keterbatasan infrastruktur dan pendapatan masyarakat yang rendah memiliki dampak paling penting dari faktor-faktor ini. Studi ini menyimpulkan bahwa upaya untuk mengatasi daerah kumuh membutuhkan pendekatan multidimensi dengan meningkatkan infrastruktur, perencanaan spasial berkelanjutan dan penguatan ekonomi masyarakat.

Kata Kunci: Infrastruktur, Medan Tembung, Permukiman Kumuh, Faktor Sosial Ekonomi, Tata Ruang

1. PENDAHULUAN

Permukiman kumuh merupakan salah satu permasalahan utama yang dihadapi banyak kota besar di Indonesia, termasuk Kota Medan. Fenomena ini tidak hanya mencerminkan keterbatasan dalam perencanaan tata ruang kota, tetapi juga menjadi indikator rendahnya kualitas hidup masyarakat urban yang terpinggirkan secara sosial dan ekonomi. Pertumbuhan penduduk yang pesat—baik secara alami maupun akibat urbanisasi yang tidak terkendali—menyebabkan lonjakan kebutuhan akan lahan dan tempat tinggal. Keterbatasan lahan serta tingginya harga perumahan membuat masyarakat berpenghasilan rendah tidak mampu mengakses hunian yang layak. Akibatnya, mereka terpaksa membangun rumah di lahan tidak resmi atau kawasan yang tidak sesuai peruntukan, seperti bantaran sungai, tepi rel kereta api, dan ruang-ruang marginal lainnya.

Seiring waktu, wilayah-wilayah ini berkembang menjadi kawasan padat penduduk dengan kondisi lingkungan yang buruk. Bangunan-bangunan berdiri rapat tanpa perencanaan, minim akses infrastruktur dasar seperti air bersih, drainase, sanitasi, dan pengelolaan sampah. Kondisi ini menyebabkan berbagai masalah, seperti pencemaran lingkungan, meningkatnya risiko penyakit, dan rendahnya kenyamanan serta keamanan hidup.

Menurut definisi United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), permukiman kumuh (slum) adalah kawasan dengan kondisi bangunan tidak layak, kepadatan tinggi, sanitasi buruk, dan layanan dasar yang terbatas. Karakteristik yang lazim dijumpai antara lain:

- a. Kepadatan penduduk dan bangunan yang tinggi.
- b. Penduduk berpenghasilan rendah atau hidup di bawah garis kemiskinan.
- c. Kualitas bangunan rendah (substandard housing).
- d. Minimnya pelayanan publik seperti air bersih, MCK, sistem pembuangan sampah, dan akses jalan.
- e. Lokasi yang sering kali ilegal dan terletak di wilayah berisiko tinggi (rawan banjir, longsor, dll).
- f. Terisolasi secara sosial dari permukiman formal.

Di Kota Medan, salah satu kawasan yang mengalami permasalahan tersebut adalah Kelurahan Tembung, Kecamatan Medan Tembung, khususnya di sekitar Jl. Baru. Wilayah ini dihuni oleh penduduk migran yang sebagian besar bekerja di sektor informal dengan pendapatan rendah. Tidak sedikit dari mereka yang tinggal di rumah-rumah sempit dan berdempetan tanpa fasilitas dasar yang memadai. Minimnya pengawasan dan dukungan infrastruktur turut memperparah kondisi tersebut, sehingga kawasan ini dapat dikategorikan sebagai permukiman kumuh. Masalah permukiman kumuh tidak hanya berdampak pada aspek fisik dan lingkungan, tetapi juga menyentuh ranah sosial, ekonomi, dan budaya. Tingkat pendidikan yang rendah, pengangguran, keterbatasan akses terhadap layanan publik, serta sistem kekeluargaan yang kompleks (seperti extended family system) memperkuat kondisi kekumuhan dan membuatnya sulit untuk diatasi. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian yang mendalam mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi keberadaan permukiman kumuh. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam merumuskan strategi penanganan yang tepat dan berkelanjutan, baik dari sisi perencanaan tata ruang maupun kebijakan sosial-ekonomi.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif yang menekankan pada kualitas hasil dan makna dari penelitian yang dilaksanakan. Menurut Moleong, penelitian kualitatif merupakan penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah (Syifaul Adhimah, 2020). Penelitian ini dilaksanakan di Permukiman di Kelurahan Tembung, Kecamatan Medan Tembung Pada Sabtu 10 Mei 2025 penelitian ini dilakukan. Adapun populasi yang kami ambil, populasi penelitian adalah seluruh kepala keluarga yang tinggal di kawasan permukiman kumuh di Jl. Baru, Kelurahan Tembung, Kecamatan Medan Tembung. Di ikuti dengan sampel penelitian diambil secara purposive, yaitu, jumlah populasi diperkirakan mencapai sekitar 150 kepala keluarga .Adapun pengambilan data yang kami lakukan yaitu dengan 2 cara yaitu:

Observasi

Ini adalah pengamatan studi langsung yang dilakukan untuk proyek penelitian ini. dimana peneliti mengunjungi lapangan secara langsung. Kunjungan lapangan digunakan untuk observasi dalam penelitian ini, serta kesempatan untuk mengumpulkan bukti tambahan (wawancara), dan melihat langsung bagaimana kawasan permukiman kumuh di kec medan tembung.

Wawancara

Penelitian ini dilakukan guna untuk memperoleh, mengidentifikasi serta bertujuan mendapat persepsi subjek penelitian dan responden tentang Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberadaan Kawasan Pemukiman Kumuh Di Kelurahan Tembung Kecamatan Medan Tembung

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor-faktor fisik penyebab pemukiman kumuh

a. Kondisi Kepadatan bangunan

Kepadatan bangunan merupakan salah satu indikator utama dalam menilai kekumuhan suatu wilayah. Berdasarkan hasil observasi, kawasan permukiman di Kelurahan Tembung menunjukkan tingkat kepadatan yang sangat tinggi. Rata-rata rumah memiliki luas sekitar 40 m², dengan jarak antarrumah yang sangat sempit dan nyaris

tanpa ruang terbuka.



Gambar 1. Kondisi Kepadatan Penduduk di kec Medan Tembung

Hal ini menunjukkan bahwa wilayah tersebut memiliki kepadatan lebih dari 250 unit/ha, yang termasuk dalam kategori kawasan sangat padat dan memenuhi kriteria kawasan kumuh menurut Permen PUPR No. 02/PRT/M/2016

b. Kondisi Drainase

Di Kelurahan Tembung, fungsi vital drainase sebagai "pembuluh darah" kota justru mengalami kegagalan sistemik. Saluran-saluran air di sini lebih mirip kubangan sampah dan lumpur daripada infrastruktur pengendali banjir - banyak yang tersumbat, putus-putus, atau bahkan tidak ada sama sekali. Akibatnya, setiap hujan datang, permukiman ini berubah menjadi kolam raksasa yang tidak hanya mengganggu aktivitas warga, tetapi juga menjadi sarang penyakit seperti diare, demam berdarah, dan infeksi kulit. Kondisi ini persis seperti gambaran dalam Permen PUPR No. 14/2018 tentang ciri kawasan kumuh, di mana drainase buruk menjadi masalah utama.

Masalah semakin kompleks dengan krisis air bersih yang akut. Sebagian besar warga terpaksa menjadi "pelanggan gelap" - bergantung pada sumur bor atau membeli air tetangga dengan harga Rp6.000 per jam, jauh dari standar SNI 03-1733-2004 yang mewajibkan satu keran umum untuk setiap 250 orang dengan pasokan minimal 30 liter per hari. Dua masalah ini saling memperparah: drainase buruk mencemari sumber air tanah, sementara ketiadaan air bersih memperburuk sanitasi yang sudah buruk. Lingkaran setan inilah yang membuat warga Tembung terus terjebak dalam kondisi permukiman kumuh.

c. Jaringan air bersih

Sebagian besar warga tidak memiliki akses ke air bersih dari PDAM. Mereka mengandalkan sumur bor atau membeli air dari tetangga dengan biaya Rp6.000 per jam. Hal ini menunjukkan ketergantungan warga terhadap penyediaan air non-resmi dan

meningkatkan kerentanan terhadap air tidak higienis. Menurut SNI 03-1733-2004, setiap 250 orang minimal dilayani satu keran air umum dengan kebutuhan minimum 30 liter/orang/hari. Kondisi ini tidak terpenuhi di Kelurahan Tembung.

d. Jaringan Air Bersih

Limbah dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu limbah cair dan limbah padat. Limbah Cair Limbah cair berasal dari sisa air buangan rumah tangga, seperti air bekas cucian atau mandi, serta limpahan air hujan yang tidak terserap oleh tanah. Agar tidak mencemari sumber air bersih, limbah ini seharusnya dialirkan melalui sumur resapan dengan sistem pengelolaan yang tepat. Limbah Padat Limbah padat umumnya berasal dari kakus (tinja) dan seharusnya dibuang ke dalam septic tank untuk pengolahan yang aman. Namun, berdasarkan penelitian lapangan di permukiman kumuh Kelurahan Tembung (Crysta & Budisusanto, 2017:392), sebagian besar wilayah ini masih memiliki sistem pengelolaan limbah yang buruk. Penyebab utamanya adalah: Tidak adanya septic tank, baik secara individu maupun komunal, untuk menampung limbah padat. Fasilitas MCK (Mandi, Cuci, Kakus), baik yang pribadi maupun umum, berada dalam kondisi rusak dan tidak memenuhi standar kebersihan. Kondisi ini memperburuk sanitasi lingkungan dan berpotensi menimbulkan masalah kesehatan bagi warga



Gambar 2. Kondisi Jaringan Air Bersih di Kec Medan Tembung

Sebagian besar rumah tidak memiliki sistem pengolahan air limbah yang memadai. Air limbah rumah tangga langsung dibuang ke parit terbuka tanpa pengolahan. Banyak warga tidak memiliki septic tank pribadi ataupun komunal. Dampaknya adalah pencemaran tanah dan air tanah yang mengancam kesehatan masyarakat. Ini bertentangan dengan standar pengelolaan limbah domestik yang tercantum dalam Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan No. P.68/Menlhk/Setjen/Kum.1/8/2016.

e. **Pengelolaan Sampah**

Sampah, yang seharusnya dikelola dengan baik, justru menjadi masalah serius di Kelurahan Tembung. Setiap hari, warga menghasilkan berbagai jenis sampah - mulai dari sisa makanan dan daun-daunan (organik) hingga plastik dan kaleng (non-organik). Idealnya, sampah ini melalui proses pengelolaan bertahap: dari tong sampah rumah tangga, dibawa ke TPS, lalu ke TPA. Namun kenyataannya, minimnya fasilitas TPS membuat warga terpaksa membuang sampah sembarangan - ke selokan, parit, atau lahan kosong. Dampaknya jelas terlihat: tumpukan sampah yang menggunung, bau tidak sedap, dan yang paling parah - penyumbatan drainase yang memicu genangan air kotor. Ironisnya, masalah ini diperburuk oleh kurangnya pemahaman warga tentang pengelolaan sampah mandiri. Prinsip 3R (Reduce, Reuse, Recycle) yang seharusnya menjadi solusi, justru tidak diterapkan dalam kehidupan sehari-hari. Inilah lingkaran setan yang perlu diputus: tanpa TPS yang memadai dan kesadaran warga yang baik, sampah akan terus menjadi ancaman bagi kesehatan dan lingkungan di Tembung. Butuh solusi menyeluruh yang tidak hanya menyediakan infrastruktur, tetapi juga membangun pemahaman masyarakat tentang pentingnya mengelola sampah sejak dari rumah.

f. **Jaringan Jalan**

Prasarana jalan mempunyai peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Jalan memiliki fungsi utama agar memudahkan mobilitas kendaraan dan manusia. Fungsi penting jalan adalah jalur untuk evakuasi darurat. Sistem tingkatan jalan dikelompokkan menjadi enam macam, yakni jalan lokal primer, jalan lokal sekunder, jalan kolektor primer, jalan kolektor sekunder, jalan arteri primer, jalan arteri sekunder. Hasil penelitian lapangan terkait jaringan jalan di Kelurahan Tembung jalannya terindikasi kualitasnya jelek, fenomena ini dikarenakan Sebagian besar jalan berupa gang-gang sempit, tidak beraspal, dan rusak. Jalan hanya bisa dilalui sepeda motor atau pejalan kaki. Akses kendaraan seperti ambulans, pemadam kebakaran, dan mobil pengangkut sampah sangat terbatas. Minimnya kualitas jalan juga menghambat aktivitas ekonomi warga, mengurangi kenyamanan mobilitas, dan membatasi akses terhadap pelayanan publik.

Faktor Sosial, Ekonomi Dan Budaya

a. Tingkat Pendidikan

Mayoritas warga di permukiman kumuh memiliki tingkat pendidikan dan keterampilan yang rendah. Hal ini juga terlihat dari hasil penelitian di Kelurahan Tembung, di mana sebagian besar penduduknya hanya menempuh pendidikan dasar. Data menunjukkan bahwa 60,24% responden hanya lulusan SD hingga SMP, menunjukkan betapa terbatasnya akses pendidikan di wilayah tersebut. Kurangnya fasilitas sekolah dan kualitas layanan pendidikan yang buruk turut memperparah kondisi ini. Rendahnya tingkat pendidikan ini kemudian memengaruhi cara berpikir dan tindakan warga dalam mengelola lingkungan tempat tinggal mereka. Tanpa pemahaman yang memadai, sulit bagi mereka untuk memperbaiki kondisi permukiman atau mencari peluang kerja yang lebih baik.

b. Migrasi Masuk

Perpindahan penduduk dari satu daerah ke daerah lain dengan tujuan menetap ataupun tinggal sementara di daerah yang baru disebut migrasi. Masyarakat migran yang baru datang tanpa bekal dalam hal pengetahuan, keterampilan dan modal akan menempati ruangruang terbuka yang ilegal yang secara umum dalam kondisi yang kumuh. Hasil penelitian terdahulu terkait migrasi masuk di permukiman kumuh mengatakan bahwa besaran tingkat perpindahan penduduk dari daerah lain menuju daerah permukiman kumuh Belitung Selatan Kota Banjarmasin dipengaruhi oleh tempat kerja penduduk yang berada di kota tersebut sehingga masyarakat banyak yang memilih pindah (Wimardana & Setiawan, 2016:170).

c. Pendapatan

Pendapatan merupakan jumlah uang yang diperoleh seseorang, baik dari pekerjaan formal maupun informal, untuk memenuhi kebutuhan hidup keluarga. Sayangnya, sebagian besar warga yang tinggal di permukiman kumuh biasanya memiliki penghasilan yang sangat terbatas. Hal ini terjadi karena akses mereka terhadap lapangan pekerjaan yang layak sangat minim. Rendahnya pendapatan turut berkontribusi pada terbentuknya permukiman kumuh karena warga tidak mampu memperbaiki kondisi rumah dan lingkungan tempat tinggal mereka. Mereka yang berpenghasilan rendah sering kali hanya bisa membangun rumah seadanya, dengan bahan seadanya pula. Di sisi lain, lonjakan pendatang baru membuat pemerintah kesulitan menyediakan hunian yang layak. Akibatnya, masyarakat dengan modal terbatas terpaksa tinggal di tempat-tempat tidak layak, bahkan ilegal—seperti bantaran rel kereta api, tepian sungai, atau

lokasi lain yang sebenarnya tidak memenuhi standar kehidupan yang baik. Berdasarkan penelitian di Kelurahan Tembung, pendapatan warga permukiman kumuh di sana sangat tidak stabil, berkisar antara Rp 20.000 hingga Rp 150.000 per hari. Kondisi ini semakin memperjelas betapa sulitnya mereka memenuhi kebutuhan dasar, apalagi meningkatkan kualitas tempat tinggal mereka

d. Jenis Pekerjaan

Di permukiman kumuh, bekerja adalah upaya bertahan hidup - entah sebagai pedagang kecil, pemulung, atau tukang becak yang masuk sektor informal tanpa jaminan hukum, berbeda dengan pekerja formal seperti guru atau dokter yang punya kontrak jelas. Di Kelurahan Tembung, sebagian besar warga memang menggantungkan hidup pada pekerjaan serabutan ini. Kehidupan mereka diwarnai sistem kekeluargaan yang khas: satu rumah petak bisa dihuni beberapa keluarga, dengan ruang sempit yang dipaksa menampung banyak orang melalui sekat-sekat darurat. Tanpa kamar mandi pribadi, mereka bergantung pada MCK umum, bahkan berbagi dapur bersama. Justru dalam keterbatasan ini, tumbuh solidaritas kuat layaknya di desa - pendatang baru selalu diterima, ruang selalu disesaki, dan hampir seluruh aktivitas harian berlangsung di luar rumah. Seperti diungkapkan Rindarjono (2012) dan Ridlo (2001), inilah karakteristik unik permukiman kumuh: di balik kondisi fisik yang memprihatinkan, tersimpan nilai kebersamaan dan gotong royong yang mengakar kuat.

Strategi Penanganan Permukiman Kumuh

Berbagai upaya telah dilakukan untuk memperbaiki permukiman kumuh, dimulai dari pemugaran rumah yang bertujuan memperbaiki kondisi fisik bangunan tanpa mengubah bentuk aslinya. Pemerintah juga meluncurkan Program Perbaikan Kampung (KIP) yang fokus pada perbaikan infrastruktur dasar seperti jalan, drainase, dan MCK sekaligus meningkatkan kualitas hidup warga melalui partisipasi masyarakat. Di kawasan pasar, dilakukan perbaikan lingkungan (MIP) untuk mengatasi masalah seperti drainase buruk dan tata letak los pasar yang tidak teratur. Solusi lain termasuk pembangunan perumahan baru sebagai langkah cepat memperbaiki kawasan kumuh, konsolidasi lahan untuk menata ulang kepemilikan tanah yang tidak teratur, serta pengembangan lahan terkendali yang melibatkan partisipasi masyarakat dan swasta. Alternatif efektif lainnya adalah pembangunan rumah susun (rusun) yang tidak hanya menghemat lahan tapi juga menawarkan solusi hunian layak dengan nilai ekonomis. Semua program ini menunjukkan komitmen holistik dalam menangani permukiman kumuh melalui pendekatan teknis dan

sosial yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan.

4. KESIMPULAN

Penelitian di Kelurahan Tembung mengungkap bahwa permukiman kumuh muncul akibat gabungan masalah fisik dan sosial-ekonomi yang saling berkaitan. Di satu sisi, kondisi fisik wilayah ini memprihatinkan - bangunan-bangunan berdempetan, drainase yang sering mampet, pasokan air bersih yang terbatas, pembuangan limbah yang tidak tertata, sampah menumpuk, dan jalan-jalan sempit. Di sisi lain, kehidupan warganya yang serba kekurangan semakin memperparah keadaan: pendidikan rendah membuat sulit dapat pekerjaan layak, pendapatan harian yang tak menentu, banyaknya pendatang baru, serta budaya hidup berdesakan dalam satu rumah dengan banyak anggota keluarga. Inilah lingkaran setan kemiskinan permukiman - ketika masalah lingkungan dan masalah manusia saling memperberat, menciptakan kondisi hidup yang semakin sulit untuk diperbaiki.

DAFTAR PUSTAKA

- Afiani, V. (2021). *Persepsi masyarakat terkait kenyamanan tinggal di permukiman kumuh (Studi kasus: Permukiman kumuh Kelurahan Keputih Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya)*. Ilmu Sosial dan Hukum. Universitas Negeri Surabaya.
- Asa, D. M. (2022). *Penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Panggungrejo Kota Pasuruan*. Teknik Sipil dan Perencanaan. Institut Teknologi Nasional Malang.
- Crysta, E. A., & Budisusanto, Y. (2023). Identifikasi permukiman kumuh berdasarkan tingkat RT di Kelurahan Keputih Kota Surabaya. *Teknik ITS*, 6(2), 2337–3520. Retrieved September 4, 2019, from <http://ejurnal.its.ac.id/>
- Krisnajayanti, F. (2022). *Kajian pemukiman kumuh di kawasan pesisir Desa Jatirejo Kecamatan Lekok Kabupaten Pasuruan*. Ilmu Sosial dan Hukum. Universitas Negeri Surabaya.
- Maresty, K., Astuti, W., & Rini, E. F. (2022). Faktor yang mempengaruhi keberadaan kawasan permukiman kumuh di Surakarta. *Jurnal UNS*, 1(1), 24–33.
- Nazir, M. (2024). *Metode penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Nursyahbani, R., & Pigawati, B. (2025). Kajian karakteristik kawasan permukiman kumuh di kampung kota (Studi kasus: Kampung Gandekan Semarang). *Jurnal Teknik PWK*, 4(2), 267–281.
- Prayitno, B. (2021). *Skema inovatif penanganan permukiman kumuh*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Putra, K. E., & Andriana, M. (2020). Faktor penyebab permukiman kumuh di Kelurahan Bagan Deli Belawan Kota Medan. *Jurnal Koridor*, 8(2), 97–104. Diakses pada 4 Mei.

Ridlo, A. M. (2001). *Kemiskinan di perkotaan Semarang*. Semarang: Unissula Press.

Rindarjono, M. G. (2020). *Slum: Kajian permukiman kumuh dalam perspektif spasial*. Yogyakarta: Media Perkasa.