
Rusun Tamansari dan Dampak Sosial: Upaya Rekayasa Sosial Menghilangkan Kampung Kumuh

Tamansari Flats and Social Impact: Social Engineering Efforts to Eliminate Slum Villages

Willya Achmad

Program Studi Ilmu
Kesejahteraan Sosial, Fakultas
Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,
Universitas Pasundan, Bandung,
Indonesia

Email:

willyaachmad@unpas.ac.id

Abstrak

Permukiman kumuh diartikan sebagai tempat dimana itu tidak layak untuk ditinggali oleh seseorang dengan segala kekurangannya. Pada dasarnya rumah atau hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi untuk mendukung terselenggaranya aktivitas kehidupan manusia sehari-hari. Salah satu permasalahan utama yang dihadapi kota besar adalah keterbatasan lahan dalam menghadapi tingginya kebutuhan perumahan bagi penduduk perkotaan. Penelitian ini menggunakan metode studi kasus dengan pendekatan kualitatif, adapun hasil dan kesimpulannya menjelaskan bahwa, pertumbuhan dan perkembangan suatu kota membawa pengaruh terhadap struktur maupun kegiatan yang ada didalamnya. Terpusatnya beragam aktivitas pada kota mempengaruhi laju urbanisasi menuju kota tersebut, yang mana proses ini dapat memberikan dampak positif maupun negatif serta menyebabkan pesatnya pertumbuhan permukiman kumuh diberbagai pelosok daerah, tidak terkecuali di wilayah Kota Bandung. Berdasarkan hasil kajian yang ada, Pemerintah Kota Bandung telah menetapkan lokasi permukiman kumuh melalui SK Walikota Nomor 648/Kep.286-distarcip/2015 tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman kumuh di Kota Bandung. Pemerintah Kota Bandung telah melaksanakan program-program terkait dalam usaha perbaikan permukiman kumuh, diantaranya adalah program peningkatan sarana dan prasarana permukiman, penataan bangunan dan pembangunan rumah susun (Rumah deret). Dengan ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap serta transportasi yang mudah dijangkau dan terintegrasi, diharapkan penyediaan rusun Tamansari di Kota Bandung dapat menghemat pengeluaran sehari-hari, sehingga masyarakat akan mempunyai kesempatan menabung untuk mampu mendapatkan hunian sendiri secara legal. Peningkatan kualitas hunian melalui pembangunan rumah susun juga diharapkan dapat menekan luasan perkembangan kawasan kumuh terutama di beberapa kota-kota besar di Indonesia.

Kata Kunci:

Rumah Susun,
Rekayasa Sosial,
Kampung Kumuh.

Keywords:

Flats,
Social Engineering,
Slum Village.

Abstract

Slums are defined as places where it is not suitable for someone to live with all their shortcomings. Basically a house or shelter is one of the basic human needs that functions to support the implementation of daily human life activities. One of the main problems faced by big cities is limited land in dealing with the high demand for housing for urban residents. This study uses a case study method with a qualitative approach, while the results and conclusions explain that the growth and development of a city has an influence on the structure and activities in it. The concentration of various activities in the city affects the pace of urbanization towards the city, in which this process can have both positive and negative impacts and cause the rapid growth of slum settlements in various corners of the region, including the city of Bandung. Based on the results of existing studies, the Bandung City Government has determined the location of slum settlements through the Mayor's Decree Number 648/Kep.286-distarcip/2015 concerning Determining the Location of Housing and Slum Housing Environments in the City of Bandung. The Government of the City of Bandung has carried out related programs in efforts to improve slum settlements, including programs to improve settlement facilities and infrastructure, structuring buildings and building flats (row houses). With the availability of complete facilities and infrastructure as well as easily accessible and integrated transportation, it is hoped that the provision of Tamansari flats in the city of Bandung can save on daily expenses, so that people will have the opportunity to save to be able to get their own housing legally. Improving the quality of housing through the construction of flats is also expected to reduce the area of slum development, especially in several big cities in Indonesia.



PENDAHULUAN

Urbanisasi yang pesat memberikan implikasi terhadap pembangunan permukiman, dimana pertumbuhan penduduk perkotaan yang semakin meningkat, baik yang berasal dari pertumbuhan alami maupun dari pertumbuhan migrasi, mengakibatkan meningkatnya kepadatan penduduk dan permukiman serta peningkatan kebutuhan perumahan di perkotaan (Eni, 2015). Dalam banyak kasus, pertumbuhan penduduk perkotaan ini sejatinya tidak diiringi dengan penyediaan infrastruktur dan fasilitas perkotaan yang memadai, sehingga pertumbuhan penduduk perkotaan ini juga mengarah pada kemerosotan kualitas lingkungan permukiman, tidak efisiennya penggunaan tanah di kawasan perkotaan, serta perkembangan kawasan kumuh yang semakin hari semakin meluas (Ary et al., 2018).

Dalam penelitian Dedi (2020) menjelaskan bahwasannya pertumbuhan dan perkembangan suatu kota membawa pengaruh terhadap struktur maupun kegiatan yang ada didalamnya. Terpusatnya beragam aktivitas pada kota mempengaruhi laju urbanisasi menuju kota tersebut, yang mana proses ini dapat memberikan dampak positif maupun negatif serta menyebabkan pesatnya pertumbuhan permukiman kumuh diberbagai pelosok daerah. Sedangkan hasil penelitian Fitriah (2018) berbicara bahwa sejatinya pertumbuhan penduduk dapat meningkatkan permintaan akan ruang perumahan dan menyebabkan penduduk tinggal dengan kondisi lingkungan tidak memadai di pinggiran kota. Hal ini kemudian menjadikan suatu permukiman menjadi kumuh diperparah dengan kurangnya kesadaran masyarakat akan faktor kebersihan.

Hapsari & Tyas (2017) berbicara bahwa permukiman kumuh dapat bercirikan lingkungan yang kurang teratur, kotor, tidak sedap dipandang, dan tentunya tidak sehat bagi masyarakat sekitar, kondisi tersebut sejatinya tidak sejalan dengan perkembangan perkotaan dan sering mengarah pada aspek kemiskinan. Karena itu setiap pemerintah pusat maupun daerah dituntut untuk mampu melaksanakan beragam kegiatan utamanya yang berkaitan dengan pembangunan dan perencanaan tata ruang melalui koordinasi yang terencana, terarah, bertahap, menyeluruh dan berkelanjutan (Hariyanto, 2010).

Selain itu sudah seharusnya setiap unsur penyelenggara Pusat dan Daerah melaksanakan perencanaan pembangunan dalam jangka panjang, menengah, dan tahunan, khususnya mengenai pengelolaan pembangunan penataan ruang yang lebih dinamis di wilayah perkotaan, karena jika melihat fakta yang ada saat ini beberapa permukiman yang kurang tertata di wilayah perkotaan salahsatunya banyak disebabkan oleh masalah kependudukan, lahan, dan masyarakat yang menempati suatu wilayah tidak memerhatikan faktor-faktor kebersihan dengan baik (Lestari & Sugiri, 2013). Perkembangan penduduk di beberapa kota di Indonesia baik sebagai akibat pertumbuhan penduduk maupun akibat urbanisasi telah memberikan indikasi adanya

masalah perkotaan yang sangat serius. Sejalan dengan permasalahan tersebut Letfiani (2017) menerangkan bahwa kebutuhan akan perumahan, penyediaan sarana dan prasarana permukiman menjadi meningkat pula, baik melalui penyewaan maupun permintaan pembangunan baru.

Dalam jurnal Napitupulu (2021) perumahan kumuh membawa berbagai macam dampak buruk terhadap kehidupan kota tidak saja dari sisi fisik kota namun juga mengakibatkan menurunnya kualitas sumber daya manusia khususnya yang tinggal di lingkungan tersebut. Sejalan dengan perkembangan kota, perumahan kumuh ini tentu harus ditata menjadi lingkungan yang layak huni, asri, dan selalu mengutamakan aspek-aspek kebersihan pada penghuninya, salah satunya melalui pembangunan rumah susun. Dalam kaitannya dengan pembangunan satuan rumah susun, yang harus selalu diperhatikan dan dipenuhi adalah persyaratan teknis dimana menurut penjelasan UndangUndang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS) adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Pembangunan rumah susun merupakan alternative pemecahan masalah kebutuhan akan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena rumah susun yang dibangun pada sebidang tanah dapat dimanfaatkan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang mampu menampung sekian dan sebanyak mungkin orang dibandingkan pemanfaatan tanah dengan pembangunan yang bersifat horizontal (Octavionesti & Mardiansjah, 2019). Hasil penelitian Rahmawati (2018) juga mengutarakan bahwa pembangunan rumah susun diharapkan dapat mendorong pengembangan daerah perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman, dan yang paling utama dari pembangunan rumah susun adalah dapat digunakan oleh masyarakat golongan ekonomi lemah, sedang maupun kuat, sedangkan pada prosesnya pembangunan rumah susun dapat dilakukan oleh pemerintah (BUMN atau BUMD) maupun pihak pengembang (BUMS) dan kedepannya bisa dikuasai dengan cara dimiliki ataupun disewakan.

Adapun Setyawan & Lestari (2018) berpendapat bahwa keterbatasan lahan di perkotaan dan diikuti dengan kepadatan penduduk yang semakin meningkat mengharuskan pemerintah memilih alternatif penataan lingkungan dengan mengadakan pembangunan rumah susun sederhana, baik yang bersifat menyewa ataupun hak milik. Pada masyarakat yang mampu menjangkau harga tinggi tentunya bukanlah menjadi masalah yang cukup besar memiliki rumah susun sederhana, namun bagi masyarakat yang sulit menjangkau, pemerintah memberikan pilihan rumah susun sederhana sewa. Undang-undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa pembangunan rumah susun memiliki beberapa tujuan penting seperti untuk memenuhi kebutuhan rakyat terutama yang berpenghasilan rendah, meningkatkan daya guna lahan

dan hasil guna tanah dengan memperhatikan lingkungan, dan yang terakhir memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya bagi kehidupan masyarakat. Pembangunan rumah susun sederhana sewa dipersepsikan bahwa masyarakat hanya menyewa rumah dan tidak perlu membeli tanah, sehingga dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat kelas bawah untuk memperbaiki kualitas hidupnya (Rinaldi et al., 2021).

Persoalan permukiman dan keterbatasan lahan memang menjadi persoalan yang harus segera diperbaiki begitupula yang terjadi di wilayah Kota Bandung. Berdasarkan data yang diperoleh dari Dokumen Strategi Kawasan Hunian Kumuh Perkotaan (Penyusunan Program Penataan Kawasan Hunian Kumuh Perkotaan), teridentifikasi kawasan permukiman kumuh di Kota Bandung berada di 442 rukun warga yang tersebar di 33 kecamatan. Berdasarkan hasil kajian yang ada, Pemerintah Kota Bandung telah menetapkan lokasi permukiman kumuh melalui SK Walikota Nomor 648/Kep.286-distarcip/2015 tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman kumuh di Kota Bandung. Pemerintah Kota Bandung telah melaksanakan program-program terkait dalam usaha perbaikan permukiman kumuh, diantaranya adalah program peningkatan sarana dan prasarana permukiman, penataan bangunan dan pembangunan rumah susun (Rumah deret).

Proyek rumah deret (rumah susun) dari pemerintah kota Bandung mendapat tanggapan yang beragam dari warga Taman Sari. Beberapa pihak keberatan terhadap kebijakan skema baru yang ditawarkan dengan menyewa unit hunian rumah deret, ketidakadilan atas kompensasi yang tidak setimpal, serta kapasitas hunian yang tidak sebanding dengan kondisi hunian yang lama (Rizqiawan, 2017). Dalam pelaksanaannya pula masalah ini menjadi semakin rumit, karena berhubungan dengan banyak aspek, seperti hilangnya potensi ekonomi dan budaya yang akan berubah sejalan dengan progres pembangunan rumah susun tersebut. Maka berdasarkan uraian dan penjabaran latar belakang yang telah disampaikan sebelumnya, peneliti tertarik untuk meneliti lebih jauh bagaimana proses pembangunan Rusun Tamansari sebagai solusi alternatif dalam menghilangkan kampung kumuh di Kota Bandung.

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Adapun yang dimaksud dengan kualitatif adalah suatu metode penelitian yang berusaha memahami dengan menggambarkan atau melukiskan fenomena yang diteliti secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta yang diamati (Creswell, 2014). Sementara itu menurut Yin, yang dikutip oleh Kusmarni (2012) menjelaskan bahwa metode studi kasus merupakan penyelidikan empiris yang menyelidiki fenomena kontemporer dalam konteks kehidupan nyata baik pada tingkat perorangan, sekelompok orang, lembaga, atau organisasi untuk memperoleh pengetahuan mendalam tentang peristiwa tersebut. Biasanya, peristiwa yang dipilih yang selanjutnya disebut kasus adalah hal yang aktual (real-life events), yang

sedang berlangsung, bukan sesuatu yang sudah lewat. Strategi kualitatif dipilih dengan pengertian bahwa penelitian ini dimaksudkan untuk mengumpulkan data yang sebenarnya dan untuk mendalami masalah penelitian guna memperoleh hasil yang diharapkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Rusunawa

Rumah atau hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi untuk mendukung terselenggaranya aktivitas kehidupan manusia sehari-hari (Santosa, 2012). Sedangkan menurut Sarjono, (2018) disebutkan bahwa tempat tinggal adalah tempat dimana seseorang bertumbuh dan berkembang karena rumah akan ditempati oleh sebuah keluarga dan normalnya, lingkungan pertama tempat orang behubungan adalah orang tua dalam hal ini keluarga. Hak atas tempat tinggal tersebut di Indonesia diatur dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 pada Pasal 28 H ayat 1 yang isinya adalah "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan".

Salah satu permasalahan utama yang dihadapi kota besar adalah keterbatasan lahan dalam menghadapi tingginya kebutuhan perumahan bagi penduduk perkotaan. Pembangunan rumah susun sewa adalah salah satu gagasan strategis dalam penyediaan permukiman layak huni, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sekaligus solusi praktis dalam mengatasi penanggulangan permukiman padat perkotaan. Kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian adalah salah satu kebutuhan utama/primer manusia selain kebutuhan pangan dan sandang. Wilayah perkotaan dengan berbagai peluang kegiatan ekonomi dan dukungan sarana prasarana yang memadai telah menjadi magnet bagi masyarakat desa untuk datang mencari penghidupan yang lebih baik. Di sisi lain, jumlah penduduk kota itu sendiri juga terus mengalami pertumbuhan sehingga beban kota dalam mendukung seluruh aktivitas masyarakatnya menjadi semakin berat, termasuk didalamnya mengenai keterbatasan lahan dan hunian (Vialita & Rahmawati, 2020).

Dengan ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap serta transportasi yang mudah dijangkau dan terintegrasi, diharapkan penyediaan rusunawa dapat menghemat pengeluaran sehari-hari, sehingga masyarakat akan mempunyai kesempatan menabung untuk mampu mendapatkan hunian sendiri secara legal. Peningkatan kualitas hunian melalui pembangunan rusunawa juga diharapkan dapat menekan luasan perkembangan kawasan kumuh. Di sisi lain pembangunan rusunawa juga diharapkan dapat meningkatkan kualitas hunian masyarakat sekaligus memberikan perbaikan lingkungan kawasan permukiman setempat.

Rusunawa (Rumah Susun Sederhana) merupakan rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah (Permen PU No. 5/PRT/2007). Rusunawa atau rumah susun sederhana sewa, memiliki

pengelolaan yang mana para penghuninya tidak memiliki unit rusun, sedangkan apabila kita bandingkan dengan rusunami atau rumah susun sederhana milik, penghuni dapat memiliki unit rusun tersebut. Pentingnya rumah susun sederhana sebagai solusi perumahan di lingkungan perkotaan semakin mendesak pemerintah untuk dapat memfasilitasi pembangunan rumah susun yang tidak hanya memiliki kualitas bangunan fisik yang baik, tetapi juga mampu mengakomodasi kebutuhan penghuni ataupun calon penghuninya, karena pada dasarnya para penghuni rumah susun yang berasal dari berbagai latar belakang ekonomi-sosial-budaya yang berbeda akan sangat rentan menghadapi permasalahan teknis dan sosial.

Adapun sifat kepemilikan oleh pemilik rumah susun sederhana ini berbeda dengan Pelaku Pembangunan (developer). Kepemilikan atas satuan rumah susun sederhana hanya bersifat kondominium sebagaimana diatur dalam UURS, yaitu kepemilikan atas satuan rumah susun tidak termasuk atas seluruh bangunan apartemen di luar unit, tidak termasuk pula tanah di dalam lingkungan apartemen dan apa yang di bawah serta apa yang di atasnya. Sifat dari pembangunan rumah susun mirip dengan asas pemisahan tanah secara horizontal yang bersumber dari hukum adat. Pada dasarnya ada pemisahan antara tanah dan bangunan yang berlaku atas hak kepemilikan dari pada rumah susun, karena hak atas tanah dalam rumah susun dimiliki atau dikuasai secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun tersebut.

Pemerintah sebagai instansi penyelenggara pembangunan rumah susun sederhana, harus menyediakan kualitas bangunan yang standar, sarana dan prasarana yang seimbang dengan kebutuhan, pengelolaan yang memadai, serta memfasilitasi kebutuhan dan keinginan masyarakat yang berbeda, dinamis, dan terus berkembang dalam rangka meningkatkan kualitas hidupnya. Dalam hal ini, keberhasilan rumah susun tidak dapat hanya mengandalkan kemampuan penghuni untuk dapat beradaptasi terhadap bangunan dan lingkungannya saja, tetapi juga bagaimana rumah susun sebagai public housing mampu mengakomodasi kebutuhan para penghuninya.

Perubahan karakteristik hunian dari horisontal menjadi vertikal juga turut mempengaruhi sosial ekonomi para penghuni rumah susun. Dengan kondisi rumah bersusun, mengakibatkan keleluasaan masyarakat luar untuk mengakses hunian di dalam Rusunawa menjadi berkurang, sehingga apabila rumah difungsikan juga sebagai lokasi tempat usaha, relatif lebih sulit berkembang. Bahkan di dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa pasal 21 jelas melarang menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang. Oleh karena itu, kepindahan MBR harus didukung dengan ketersediaan peluang kerja yang ada di lingkungan sekitar Rusunawa, karena umumnya mereka memiliki pekerjaan tidak tetap di sektor informal yang menggantungkan hidup dari peluang pekerjaan di sekitarnya.

Selain itu pembangunan rusunawa juga bisa dimanfaatkan sebagai strategi penataan permukiman kumuh, karena sejatinya permukiman kumuh bisa diatasi dengan perencanaan kawasan dan implementasi yang terintegrasi dengan hunian vertikal sebagai salah satu solusinya. Kelangkaan lahan serta tingginya harga lahan di perkotaan telah mengisyaratkan pemangku kepentingan khususnya pemerintah, masyarakat dan swasta untuk mulai mempertimbangkan konsepsi hunian vertikal sebagai upaya efisiensi dan intensifikasi lahan perkotaan yang juga akan berdampak pada penurunan biaya hidup masyarakat serta penghematan energi terutama dikaitkan dengan peningkatan kepadatan penduduk dan pembelanjaan di bidang transportasi. Banyak kawasan kumuh juga terbangun di atas tanah yang bukan dimiliki oleh mereka yang membangun di dalamnya. Lahan tersebut biasanya lahan milik negara atau lahan milik pribadi yang ditinggalkan dan tidak diurus oleh pemiliknya.

Rumah susun sederhana sewa memiliki karakteristik yang berbeda dengan perumahan tidak bersusun (landed house). Beberapa aspek kebutuhan manusia harus dipenuhi guna meminimalisasi pengaruh negatif bagi masyarakat yang tinggal di rumah susun. Permasalahan yang mungkin muncul dalam suatu usaha pemenuhan kebutuhan akan hunian adalah prioritas tujuan pembangunan yang hanya mencakup capaian target fisik dan mengesampingkan aspek sosial dari sebuah lingkup perumahan (Warsilah, 2015).

Aspek-aspek sosial, budaya, kesejahteraan ekonomi, tata nilai, dan perilaku manusia juga harus diperhatikan dan dipenuhi. Jika kebutuhan sosial tersebut tidak dipenuhi maka akan berujung pada semakin berkurangnya karakter dan identitas daerah setempat, bahkan berimbas pula pada semakin tipisnya rasa saling berhubungan satu sama lain baik itu antar manusia maupun dengan lingkungannya. Selain itu tinggal di rusunawa akan memberikan identitas sosial pada warga huninya. Identitas sosial ini akan melekat pada individu berupa rasa memiliki pada lingkungan tinggal, keterlibatan emosi serta terdapat nilai signifikan pada warga huni terhadap lingkungan tinggalnya sehingga dapat memunculkan harga diri (self esteem) warga huni sebagai komunitas rusunawa.

Rusun Tamansari

Di pusat kota metropolitan seperti Kota Bandung, terdapat banyak kampung kota yang belum menunjukkan potensi sebagai wadah yang baik, namun kerap kali dicap sebagai sarang penyakit masyarakat urban. Keterbatasan kapasitas sosial masyarakat kampung kota seperti pendidikan dan keahlian, serta kualitas lingkungan yang tidak teratur dan buruk seolah terpisahkan dari konteks perkotaan di sekitarnya, menyebabkan warga kampung kota tidak bisa bersinergi dalam mengikuti perkembangan perkotaan yang ada disekitarnya. Akibatnya, munculah kerentanan sosial di dalam warga kampung kota seperti deskriminasi, kriminalitas, dan konflik antar warga. Hal ini pun didukung pula oleh kondisi kelembagaan dan pembiayaan pada kawasan kampung kota yang terbatas menyebabkan sulitnya kawasan kampung kota untuk

tumbuh dan berkembang. Selain itu, pembiayaan yang terbatas untuk perbaikan kampung kota oleh pihak pemerintah kota, seringkali hanya menjadi program yang bersifat sementara dan terkadang kurang tepat guna seperti, gagasan dari pemkot Bandung untuk membangun rumah deret di Kampung Tamansari yang terkesan akan mengurangi dinamika perkotaan, munculnya isu pelanggaran HAM terhadap warga, sekaligus ketimpangan sosial.

Warga Kota Bandung mungkin sudah tidak asing lagi dengan keberadaan permukiman padat penduduk di wilayah Kelurahan Tamansari. Permukiman yang tumbuh di atas lahan pemerintah kota tersebut terletak di kawasan premium, dekat dengan pusat perbelanjaan dan berbagai perguruan tinggi. Letaknya yang strategis menjadikannya tujuan banyak orang untuk mencari rumah sewa murah dan kos-kosan. Tak heran, setelah puluhan tahun kawasan tersebut berkembang menjadi area permukiman yang padat, melihat fenomena tersebut, Pemerintah Kota Bandung berkeinginan untuk mulai menata kawasan melalui pembangunan hunian vertikal yang kemudian disebut dengan Rumah Deret, "Tujuannya untuk memastikan setiap warga memperoleh rumah yang layak huni sekaligus menata kota. Rumah susun dipilih karena untuk kondisi Kota Bandung yang sudah sangat padat dengan laju urbanisasi yang pesat, pembangunan rumah tapak harus mulai ditinggalkan", tegas Ibu Nunun, Kepala Bidang Perumahan, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung dalam kegiatan Audiensi Strategi Perumahan dan Permukiman Kota Bandung Mencapai Kota Tanpa Kumuh bersama Kementerian PPN/Bappenas tanggal 23 April 2021.

Kelurahan Tamansari masuk dalam kategori kawasan slum area di Kota Bandung. Kepadatan perumahannya dapat dilihat dengan jelas dari atas jembatan Pasupati, padat dan 4 tidak tertata. Sebagai daerah yang dekat dengan kawasan perbelanjaan dan pendidikan tersohor di kota Bandung, tak heran bila beberapa spot di Kelurahan Tamansari sangat padat, guna menunjang aktivitas perekonomian pada wilayah tersebut. Proyek rumah deret dari pemerintah kota Bandung mendapat tanggapan yang beragam dari warga Taman Sari. Beberapa pihak keberatan terhadap kebijakan skema baru yang ditawarkan dengan menyewa unit hunian rumah deret, ketidakadilan atas kompensasi yang tidak setimpal, serta kapasitas hunian yang tidak sebanding dengan kondisi hunian yang lama (Gumansing, 2015).

Dalam pelaksanaannya pula masalah ini menjadi semakin rumit, karena berhubungan dengan banyak aspek, seperti hilangnya potensi ekonomi dan budaya mengkampung yang akan hilang jika menghuni secara vertikal. Dalam imajinasi warga, Rumah Deret ialah rumah berderet rapi, desain yang serupa, desain yang serupa dengan ketinggian maksimal 3 lantai, bukan layaknya rumah susun yang berlantai tinggi. Namun, nyatanya rumah deret yang akan dibangun terdiri dari dua blok, blok pertama terdiri dari 6 lantai yang diperuntukkan untuk 160 KK yang terdampak area penggusuran, lalu blok kedua terdiri dari 10 lantai yang akan menampung ±300 KK baru. Hal inilah yang dipersalahkan oleh warga RW 11 Tamansari karena tidak

terdapat dalam RTRW Bandung 2011-2031 dan RPJMD 2013-2018.

Upaya pemerintah kota merelokasi alias menggusur dan membangun rumah deret di Tamansari semakin gencar. Alat berat (mesin eskavator) telah diturunkan per 6 Desember 2017 dan mulai meratakan sebagian hunian dan akses jalan setapak warga di area Tamansari. Bentrokan terjadi antara warga yang bertahan bersama segenap LSM dengan para preman yang sengaja di mobilisasi untuk melancarkan jalannya proyek rumah deret. Malah, pada tanggal 1 Agustus 2018 pihak Satpol PP memberikan surat SP 2 kepada warga Tamansari 5 yang masih bertahan. Artinya program rumah deret ini tetap dipaksakan berjalan meski menyalahi dan melanggar banyak aturan dan norma. Atas dasar pertimbangan inilah gagasan untuk membangun Kampung Vertikal di Tamansari, harapannya dapat berupaya menjembatani antara kepentingan warga dan pemerintah kota. Kampung Vertikal merupakan upaya menjawab tuntutan ruang kota dengan membangun parameter ekologis, hayati dan humanis.

Isradjuningtias (2017) berbicara bahwa sebagai salah satu kampung terbesar di Kota Bandung serta memiliki nilai sejarah dan lokasi yang strategis, menjadikan Kampung Tamansari sebagai pusat aktivitas maupun pendukung kegiatan urban kota. Lokasinya yang berdekatan dengan perguruan tinggi di daerah Bandung Utara, dibelakangi oleh mall dan apartemen menjadikan Kampung ini mampu menarik kalangan masyarakat menengah untuk tinggal di kawasan ini. Program ruang yang ditawarkan pada Kampung Vertikal akan lebih beragam, dengan memaksimalkan ruang terbuka hijau, pasar rakyat, perpustakaan, fasilitas kesehatan serta ruang biru disekitar sungai yang dapat menjadi generator aktivitas bagi kawasan sekitarnya.

Perancangan Kampung Vertikal Tamansari ini tidak dapat terlepas dari revitalisasi sungai Cikapundung, dikarenakan keduanya merupakan satu kesatuan dalam Kawasan Tamansari. Di dalam proses perancangannya, konsep diselaraskan dengan nilai-nilai historis dan adaptif terhadap konteks masa kini, agar antara kampung vertikal dan Sungai Cikapundung mampu saling bersinergi dan sebagai katalisator aktivitas bagi kota Bandung. Sehingga, diharapkan dengan adanya Kampung Vertikal Tamansari, dapat mengembalikan 'sense of belonging' dari Kawasan Tamansari dengan penekanan ekologis lingkungan yang akan dinaturalisasi yang harapannya juga mampu meningkatkan kesejahteraan warga kampung Tamansari sehingga gagasan Kampung Vertikal dapat menjadi sebuah inisiatif positif yang bermanfaat membentuk kota Bandung yang layak huni.

Rekayasa Sosial dalam Upaya Menghilangkan Kampung Kumuh

Pertumbuhan dan perkembangan penduduk yang cukup pesat mempunyai dampak terhadap berbagai bidang antara lain di bidang fisik lingkungan, sosial, maupun ekonomi yang memerlukan ketersediaan prasarana dan sarana dasar yang secara umum akan bersifat susul menyusul dengan laju pertumbuhan penduduk. Kurang tersedianya sarana dasar ini akan mengakibatkan tumbuhnya beberapa bagian wilayah perkotaan menjadi

kawasan kumuh. Kawasan yang kumuh sering diidentikkan dengan kawasan yang jorok dengan masalah atau kemiskinan kota. Kawasan kumuh adalah sebuah kawasan dengan tingkat kepadatan populasi tinggi di sebuah kota yang umumnya dihuni oleh masyarakat miskin. Kawasan kumuh dapat ditemui di berbagai kota besar di Indonesia. Kawasan kumuh umumnya dihubungkan dengan tingkat kemiskinan dan pengangguran tinggi. Kawasan kumuh dapat pula menjadi sumber masalah sosial seperti kejahatan, obat-obat terlarang dan minuman keras. Di berbagai wilayah, kawasan kumuh juga menjadi pusat masalah kesehatan karena kondisinya yang tidak higienis. Permukiman kumuh adalah permukiman informal di daerah perkotaan, di mana orang mendapatkan layanan minimum karena mereka memiliki identitas informal, keamanan kepemilikan informal, dan tidak ada pengakuan formal oleh sektor publik. Permukiman kumuh atau slum area umumnya adalah perumahan dengan kondisi kurang layak, kualitas hidup rendah, serta berlokasi pada area yang tidak pada peruntukannya. Kecenderungan slum area yang berada di pusat kota berdampak bagi minimnya kualitas pengembangan masyarakat di area tersebut (Raharjo & Nuraeni, 2021). Kebijakan pengembangan kota perlu memperhatikan penanganan perumahan penduduk kota, disamping secara bersamaan meningkatkan fungsinya sebagai area penyelenggara perdagangan dan jasa. Pembaharuan perkotaan dapat dipahami sebagai pendekatan dalam peruntukan kembali land use untuk meningkatkan kualitas lingkungan, melalui kebijakan dalam perbaikan isu-isu perkotaan khususnya dalam sosial, ekonomi dan lingkungan, serta meningkatkan jaringan sosial yang ada untuk mewujudkan pengembangan masyarakat.

Pada wilayah kota khususnya kebutuhan permukiman layak huni tidak sebanding dengan ketersediaan lahan dan kemampuan kota dalam menyediakan infrastruktur permukiman yang terintegrasi dengan akses pelayanan publik, hal ini juga di dukung dengan laju urbanisasi yang begitu pesat di wilayah perkotaan sebagai pusat pemerintahan, ekonomi dan distribusi. Komposisi penduduk perkotaan yang terus meningkat dan menciptakan masyarakat yang berpenghasilan rendah menyebabkan adanya gap ekonomi, dimana faktor-faktor tersebutlah yang kemudian menciptakan kawasan permukiman kumuh dan jauh dari sentuhan modernisasi yang ada di Kawasan perkotaan.

Jika merujuk kepada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 1 ayat (1), permukiman kumuh adalah 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 menciptakan poor ecosystem yang mengancam kualitas kehidupan baik lingkungan fisik ataupun non-fisik serta mampu merusak tatanan estetika kota. Tata Kelola permukiman kumuh sendiri sudah ada dalam peraturan perundang-undangan dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Untuk menyelesaikan permasalahan

permukiman kumuh ini, metode perspektif smart city dan sustainable urban neighborhood bisa menjadi acuan pembangunan dan penyediaan fasilitas permukiman yang layak, sehat, dan berkelanjutan.

Permukiman kumuh terintegrasi juga telah menjadi prioritas pemerintah untuk mendukung program Sustainable Development Goals poin, dan untuk mendukung hal tersebut Kementerian PUPR sudah menargetkan peningkatan jumlah permukiman layak dan sehat terutama untuk 30 Kota/Kabupaten prioritas di wilayah Sumatera, Jawa, Kalimantan, Maluku, Sulawesi, Nusa Tenggara, dan Papua. Adapun motor penggerak dalam penataan permukiman kumuh terintegrasi adalah koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah beserta non state actors.

Fenomena permukiman kumuh terjadi akibat perluasan fungsi lahan pada area nonpermukiman karena berbagai faktor pendorong, utamanya adalah kemiskinan, dan jika mengacu pada peraturan Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian PUPR dalam menangani masalah permukiman kumuh di perkotaan dapat di atasi dengan beberapa cara diantaranya seperti Model Land Sharing, dimana model ini merupakan bentuk penataan ulang di lahan yang tingkat kepemilikan masyarakatnya yang masih tinggi. Kemudian Model Land Sharing II, model ini menggunakan sistem pembagian lahan yang terjadi dengan beberapa kondisi yaitu (1) lahan dimiliki oleh satu orang/instansi, (2) lahan sebelumnya dalam keadaan kosong diokupasi/dihuni secara liar oleh sekelompok orang, (3) lahan direncanakan untuk digunakan kembali oleh pemilik dengan konsekuensi membagi lahan menjadi dua sebagian besar untuk pemilik lahan dan sisanya untuk pemukim liar.

Kawasan kumuh meskipun tidak dikendaki namun harus diakui bahwa keberadaannya dalam perkembangan wilayah dan kota tidak dapat dihindari. Oleh karena itu, dalam rangka meminimalisir munculnya kawasan kumuh, maka perlu dilakukan upaya-upaya secara komprehensif yang menyangkut berbagai aspek yang mampu menghambat timbulnya kawasan kumuh tersebut. Program penanganan permukiman kumuh yang telah ditetapkan oleh kementerian perumahan pada tahun 2010 merupakan penanganan perumahan dan permukiman kumuh berbasis kawasan. Program PLP2PK-BK yang dilaksanakan pada tahun 2010 bertujuan untuk mewujudkan lingkungan perumahan dan permukiman yang layak melalui efektivitas dan efisiensi perencanaan dan penanganan serta menyinergikan tindakan antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, masyarakat dan stakeholder lainnya. Pemerintah berupaya untuk mengurangi kemiskinan dan kawasan kumuh melalui perencanaan dan pembangunan kota yang berpihak pada masyarakat berpenghasilan rendah. Adapun pola penanganan permukiman kumuh di Indonesia mulai diperkenalkan sejak akhir tahun 1960-an melalui Program Perbaikan Kampung atau Kampung Improvement Program (KIP). Pola penanganan ini merupakan model penanganan dengan biaya yang lebih rendah untuk penduduk berpenghasilan rendah pada kampung-kampung perkotaan. Dalam mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah turut menyediakan hunian layak yang dapat dijangkau oleh

masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dimana salah satunya adalah dengan menyediakan rusunawa (rumah susun sewa). Dengan ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap serta transportasi yang mudah dijangkau dan terintegrasi, diharapkan penyediaan rusunawa dapat menghemat pengeluaran sehari-hari, sehingga masyarakat akan mempunyai kesempatan menabung untuk mampu mendapatkan hunian sendiri secara legal. Peningkatan kualitas hunian melalui pembangunan rusunawa juga diharapkan dapat menekan luasan perkembangan kawasan kumuh (Nugraha, 2020). Masalah permukiman kumuh biasanya sering terjadi pada wilayah yang kurang perhatian dari pemerintah dan masyarakat, entah itu dari sisi lingkungan serta sikap warga masyarakat itu sendiri yang tidak sadar akan pentingnya lingkungan bagi suatu permukiman. Perihal permasalahan permukiman kumuh juga sering terjadi pada suatu wilayah yang sedang mengalami kepadatan penduduk yang cukup tinggi dengan dipengarungi adanya urbanisasi serta keterbatasan lahan yang tersedia bagi pembangunan permukiman itu sendiri. Karena adanya hal tersebut membuat pemerintah mengeluarkan sebuah PP Nomor 88 Tahun 2014 terkait Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Menteri Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagai upaya pemerintah dalam terwujudnya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang memiliki nilai fungsi agar dapat mengurangi tingkat permukiman kumuh yang ada di Negara Indonesia tentunya.

KESIMPULAN

Pertumbuhan dan perkembangan suatu kota membawa pengaruh terhadap struktur maupun kegiatan yang ada didalamnya. Terpusatnya beragam aktivitas pada kota mempengaruhi laju urbanisasi menuju kota tersebut, yang mana proses ini dapat memberikan dampak positif maupun negatif serta menyebabkan pesatnya pertumbuhan permukiman kumuh diberbagai pelosok daerah. Perumahan dan permukiman merupakan salah satu bagian terpenting yang harus tetap dikembangkan serta ditingkatkan kembali secara lebih terarah, terencana, terpadu, dan masih memiliki kesinambungan yang terstruktur. Pemerintah berupaya untuk mengurangi kemiskinan dan kawasan kumuh melalui perencanaan dan pembangunan kota, selain itu pemerintah juga turut menyediakan hunian layak yang dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dimana salah satunya adalah dengan menyediakan rusunawa (rumah susun sewa). Sebagai contoh pembangunan rusun tamansari yang berlokasi di Kota Bandung memang ditargetkan dari awal untuk usaha perbaikan permukiman kumuh. Dengan ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap serta transportasi yang mudah dijangkau dan terintegrasi, diharapkan penyediaan rusunawa dapat menghemat pengeluaran sehari-hari, sehingga masyarakat akan mempunyai kesempatan menabung untuk mampu mendapatkan hunian sendiri secara legal. Peningkatan kualitas hunian melalui pembangunan rusunawa juga

diharapkan dapat menekan luasan perkembangan kawasan kumuh.

REFERENSI

- Ary, M. F. A. A., Rondonuwu, D. M., & Warouw, F. (2018). *Kampung Susun Di Manado. Social Design* (Doctoral dissertation, Sam Ratulangi University).
- Dedi, d. s. (2020). *rumah susun sederhana sewa kelurahan tamansari kota bandung* (doctoral dissertation, universitas kebangsaan republik indonesia).
- Eni, S. P. (2015). *Upaya-upaya pemerintah daerah provinsi DKI Jakarta dalam mengatasi masalah permukiman kumuh di perkotaan. SCALE, 2(2), 243-252.*
- Fitrah, M. (2018). *Metodologi penelitian: penelitian kualitatif, tindakan kelas & studi kasus. CV Jejak* (Jejak Publisher).
- Gumansing, C. D. (2015). *Kompleksitas Penerapan Peraturan Tata Kelola Rumah Susun Menurut Sistem Strata Title. Lex Et Societatis, 3(8).*
- Hapsari, a. f., & Tyas, W. P. (2017). *kajian keterkaitan karakteristik rusunawa kebondalem kendal dengan perubahan kondisi sosial ekonomi penghuni* (doctoral dissertation, universitas diponegoro).
- Hariyanto, A. (2010). *Strategi penanganan kawasan kumuh sebagai upaya menciptakan lingkungan perumahan dan permukiman yang sehat* (contoh kasus: kota Pangkalpinang). *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota UNISBA, 7(2), pp-11.*
- Ilham Maulana Ihsan Nugraha, M. (2020). *Kajian Penanganan Permukiman Sempadan Sungai Cikapundung Studi Kasus: Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Tamansari* (Doctoral dissertation, Universitas PASundan).
- Isradjuningtias, A. C. (2017). *Faktor Penyebab Penyimpangan Tata Ruang (Studi Pembangunan Condominium) Di Kota Bandung. Veritas et Justitia, 3(2), 437-467.*
- Kusmarni, Y. (2012). *Studi kasus. UGM Jurnal Edu UGM Press, 2.*
- Lestari, I. D., & Sugiri, A. (2013). *Peran Badan Keswadayaan Masyarakat dalam Penanganan Permukiman Kumuh di Podosugih, Kota Pekalongan. Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota), 2(1), 30-41.*

- Letfiani, E. (2017). Konsep dan Strategi Program Urban Housing Renewal Berbasis Pembangunan Berkelanjutan Studi Kasus: Rusunawa Urip Sumoharjo dan Sombo, Surabaya (Doctoral dissertation, Institut Teknologi Sepuluh Nopember).
- Napitupulu, D. (2021). Perencanaan Rumah Susun pada Masa Pandemi Covid-19 dengan Meningkatkan Fasilitas dan Pola Aktivitas Masyarakat Rumah Susun. *Jurnal Sosial Teknologi*, 1(7), 697-706.
- Octavionesti, A. A., & Mardiansjah, F. H. (2019). Penanganan permukiman kumuh melalui pembangunan rusunawa: studi kasus rusunawa kaligawe, kota semarang. *Jurnal Riptek*, 11(1), 41-56.
- Raharjo, M. F. T., & Nuraeni, R. (2021). Communication Strategy Of Bandung Legal Aid Istitute (Ibh) To Resolve Case Of Human Right Violation In Tamansari Bandung. *eProceedings of Management*, 8(6).
- Rahmawati, I. (2018). Identitas sosial warga huni rusunawa. *Mediapsi*, 4(2), 76-82.
- Rerifki, A. R., Setyawan, D., & Lestari, A. W. (2018). Evaluasi Kebijakan Rusunawa Dalam Mengatasi Permukiman Kumuh Di Kota Malang. *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik (JISIP)*, 6(2).
- Rinaldi, R. G., Muqoffa, M., & Triratma, B. (2021). konsep kampung oriented development pada strategi desain rumah susun sederhana sewa (social housing) di manggarai, jakarta. *Senthong*, 4(1).
- Rizqiawan, g. (2017). assesment of slum area improvement through vertical public housing development (Case Study: Bandung City) (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada).
- Santosa, B. (2012). Kesiapan Dan Kesiediaan Pemangku Kepentingan Untuk Peremajaan Kawasan Kumuh Melalui Pembangunan Rumah Susun: Studi Kasus Di Kota Semarang. *Jurnal Perkotaan*, 4(2), 210367.
- Sarjono, C. A. (2018). Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan rumah susun pada bantaran sungai winongo di kota yogyakarta yang bersuasana kampung dengan pendekatan arsitektur vernakular (Doctoral dissertation, UAJY).
- Somantri, G. R. (2005). Memahami metode kualitatif. *Makara Human Behavior Studies in Asia*, 9(2), 57-65.
- Vialita, E., & Rahmawati, D. (2020). Upaya peningkatan kualitas bermukim melalui pendekatan konsep liveability pada Rusunawa Sombo Surabaya. *Jurnal Teknik ITS*, 8(2), C182-C188.
- Warsilah, H. (2015). Pembangunan inklusif sebagai upaya mereduksi eksklusi sosial perkotaan: Kasus kelompok marjinal di Kampung Semanggi, Solo, Jawa Tengah. *Jurnal Masyarakat Dan Budaya*, 17(2).