

# PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DALAM MENDUKUNG AKTIVITAS EKONOMI PERKOTAAN (Studi Kasus Kota Bandung)

Oleh : **Heni Suhaeni**

Pusat Litbang Permukiman, Jl. Panyaungan, Cileunyi Wetan Kab. Bandung 40393

E-mail : heni.puskim@yahoo.co.id

Tanggal masuk naskah: 01 Desember 2008, Tanggal disetujui: 04 September 2009

## **Abstrak**

*Konsep dasar pembangunan rumah susun perkotaan adalah penataan ruang yang menghasilkan kualitas lingkungan perkotaan yang sehat dengan penggunaan lahan yang efisien. Masalahnya adalah pembangunan rumah susun tidak pernah memperhitungkan kelompok-kelompok sasaran secara jelas. Padahal aktivitas ekonomi di kawasan perkotaan di kota-kota besar Indonesia pada umumnya didukung dan digerakkan oleh berbagai kelompok dan strata sosial ekonomi masyarakat yang beragam. Kajian ini mengidentifikasi struktur aktivitas ekonomi penduduk mayoritas dan kecenderungannya dalam membentuk & membangun pola-pola aktivitas ekonomi perkotaan, serta pembangunan rumah susun yang seperti apa yang dapat mendukung aktivitas ekonomi perkotaan tersebut. Kajian ini menggunakan data statistik, dan metoda yang digunakan adalah metoda penelitian induktif. Hasil dari kajian ini menunjukkan bahwa ternyata aktivitas yang dominan penduduk Kota Bandung bergerak di sektor perdagangan dan industri pengolahan, terutama industri pengolahan skala rumah tangga sektor non formal. Oleh sebab itu pembangunan rumah susun sebaiknya diarahkan secara terintegrasi untuk mendukung dan mengakomodasi kebutuhan ruang sebagai unit hunian dan sebagai ruang ekonomi produktif perkotaan di Kota Bandung.*

**Kata kunci** : Penataan ruang, aktivitas ekonomi, perkotaan

## **Abstract**

*The basic concept of multistorey development in urban area is the proper spatial order that result in the quality of healthy environment and the land used efficiency in urban area. Unfortunately, the multistorey development has never considered the target groups clearly. Meanwhile urban areas in Indonesia mostly are supported and propelled by different groups of people with multi levels of socio-economic status and activities. This paper identifies the structure of urban economy activities, the pattern of the majority of inhabitants that shape and develop economy activities of urban area, and the development of multistorey that can support economy activities of the urban life's. This reseach uses statistic data and inductive method. The result of the research indicates that the major economy activities of the people in Bandung are engaged in trading sector and industrial manufatories, especially small industries or home industries. Therefore, the multistorey development should be led to support and accommodate the spatial need for dweling units and economic productive in Bandung city.*

**Keywords** : Spatial planning, economy activity, urban

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Pembangunan rumah susun di Indonesia dapat ditelusuri melalui Undang-undang nomor 16

tahun 1985 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, Instruksi Presiden (Inpres) nomor 5 tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh yang Berada di atas Tanah Negara, dan

Keputusan Presiden (Kepres) nomor 22 tahun 2006 mengenai Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun.

Kepres nomor 22 tahun 2006 intinya adalah membentuk tim koordinasi pembangunan dengan prioritas pembangunan adalah :

- kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk diatas 1,5 juta jiwa,
- memiliki lahan di lokasi strategis untuk membangun rumah susun
- peruntukan lahannya untuk permukiman dan memiliki nilai ekonomi tinggi
- disetujui oleh walikota atau bupati sebagai lokasi rusun, dan Pemda juga mempunyai komitmen membangun dengan memberikan aneka insentif,
- terlayani oleh infrastruktur dan suprastruktur perkotaan.

Seluruh Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Inpres ataupun Kepres terkait dengan pembangunan rumah susun intinya merupakan ketentuan – ketentuan pokok dan peraturan pelaksanaan yang bertujuan untuk mempercepat dalam memenuhi kebutuhan perumahan melalui pembangunan rumah susun. Penggunaan lahan pun bisa lebih efisien, terutama dalam penyediaan prasarana dan sarana pendukungnya. Kelompok sasaran penghuni rumah susun lebih ditunjukkan kepada kelompok-kelompok masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah ke bawah. Akan tetapi, sejauh ini ketentuan-ketentuan pokok dan peraturan pelaksanaan yang telah diterbitkan tidak menjelaskan secara rinci batasan kelompok-kelompok sasaran untuk pembangunan rumah susun tersebut. Padahal aktivitas ekonomi perkotaan di kota-kota Indonesia umumnya didukung dan digerakkan oleh berbagai kelompok dan strata sosial ekonomi masyarakat yang beragam sebagai sebuah ciri khas kehidupan perkotaan di Indonesia.

### **Identifikasi Masalah**

Dalam perspektif pembangunan ekonomi perkotaan di Indonesia, kehadiran rumah susun dapat dijadikan sebagai faktor pendukung bergeraknya aktivitas ekonomi perkotaan,

karena pemilihan dan penempatan lokasi rumah-rumah susun yang tepat diantara berbagai pusat–pusat kegiatan ekonomi perkotaan dapat meningkatkan nilai-nilai efisiensi terhadap nilai lahan, jaringan transportasi dan infrastruktur perkotaan, juga terhadap biaya pembangunan ekonomi dan sosial.

Selain itu, sifat rumah susun yang mampu mawadahi dan mengakomodasi kebutuhan ruang untuk tempat tinggal masyarakat perkotaan secara lebih terkendali, terencana, padat dan terkonsentrasi pada lokasi-lokasi yang tepat.

Kondisi seperti tersebut di atas dengan penataan ruang yang tepat dapat menciptakan kualitas lingkungan perkotaan lebih sehat. Oleh sebab itu kajian ini lebih difokuskan pada:

1. identifikasi struktur aktivitas-aktivitas ekonomi perkotaan yang dominan yang dilakukan oleh mayoritas penduduk perkotaan Kota Bandung dan kecenderungan penduduknya dalam membentuk dan membangun pola-pola aktivitas ekonomi dan ruang perkotaan,
2. pembangunan rumah susun seperti apa yang dapat mendukung aktivitas ekonomi perkotaan Kota Bandung.

### **Metodologi**

Kajian ini menggunakan metoda induktif, yaitu metoda yang digunakan bertitik tolak dari data yang sifatnya spesifik untuk ditarik suatu kesimpulan yang sifatnya umum dengan menggunakan data statistik Kota Bandung tahun 2005. Kota Bandung dipilih sebagai studi kasus, karena Bandung merupakan salah satu kota yang diusulkan dapat membangun rumah susun di wilayahnya berkaitan dengan jumlah penduduk yang terus meningkat.

### **Tujuan**

Menyusun konsep pembangunan rumah susun yang dapat mendukung aktivitas ekonomi penduduk mayoritas perkotaan.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Aktivitas Penduduk Perkotaan

Pacione (2001) menyebutkan bahwa aktivitas ekonomi perkotaan di negara yang sedang berkembang umumnya berlangsung dalam dua katagori, yaitu :

Pertama, sektor formal yang merupakan aktivitas ekonomi perkotaan yang memerlukan modal tinggi untuk dapat berproduksi, dimana setiap kegiatan produksi, distribusi, dan konsumsi atas barang-barang dan jasa dilaksanakan dalam skala yang besar yang merupakan aktivitas sektor formal. Contohnya aktivitas perbankan, perdagangan ekspor-impor, industri modern perkotaan dan transportasi.

Aktivitas ekonomi seperti ini sering disebut dengan aktivitas sektor formal (Macharia, 2007). Aktivitas-aktivitas ekonomi seperti ini terwujud karena menguasai dan memanfaatkan kemajuan teknologi oleh para pelaku industri dan mampu menyelenggarakan akses terhadap perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, sementara sebagian lainnya tidak dapat memanfaatkan kemajuan teknologi tersebut karena berbagai keterbatasan.

Menurut Macharia (2007) aktivitas pada sektor formal ini sudah sejak lama dikenal oleh pemerintah dan terus berlangsung menjadi pilihan, karena dianggap lebih menguntungkan dan nyata.

Kedua, sektor informal, yaitu aktivitas ekonomi yang tidak memerlukan modal yang tinggi, tidak menggunakan pelayanan jasa yang modern. Secara umum berada pada level retail dalam skala perdagangan kecil serta merupakan aktivitas-aktivitas sektor informal. Aktivitas sektor informal ini mempunyai karakteristik antara lain aktivitasnya dalam skala kecil dilakukan di rumah, menggunakan anggota keluarga, kerabat atau tetangga sekitarnya sebagai tenaga kerja. Objek yang dipasarkan jumlahnya terbatas, bekerja sendiri dan atas inisiatif naluri sendiri.

Aktivitas sektor informal pada umumnya tumbuh subur di negara yang sedang berkembang.

Aktivitas sektor informal ini menurut Macharia (2007) masih harus terus diperjuangkan agar memperoleh pengakuan dan perhatian dari pemerintah atas keberadaannya.

Dalam banyak hal, aktivitas ekonomi sektor informal dapat memberikan kontribusi terhadap PDRB kota, dapat menyediakan kesempatan kerja yang lebih luas, serta dapat memberikan *income* bagi keluarga (Macharia, 2007). Sektor informal ini pun dapat menjadi inspirasi dalam menjalani kehidupan kawasan perkotaan dengan kemampuan yang terbatas. Bahkan menurut Rukmana (2004), perencana perkotaan seharusnya dapat mengakomodasi aktivitas sektor informal ini sebagai bagian dari ekonomi perkotaan, karena sebesar 64% dari total ketenagakerjaan di Indonesia bergerak dalam sektor informal perkotaan.

### Pembangunan Rumah Susun Indonesia

Di Indonesia, kehadiran rumah susun sudah sejak lama ada, tetapi hanya terbatas di kota-kota besar dengan jumlah satuan rumah susun yang terbatas, sehingga belum dikenal secara merata oleh seluruh masyarakat. Sementara itu, masyarakat selama ini sudah sejak lama terbiasa membangun unit hunian secara individual dan mandiri. Hampir 70% penduduk membangun sendiri rumah yang ditempatinya dengan pola hunian 80% merupakan rumah tunggal tidak bertingkat (Statistik Perumahan dan Permukiman, 2004).

Tahun 1990, ketika pembangunan rumah susun untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dikenalkan melalui program *urban renewal*, hasilnya menunjukkan bahwa pembangunan rumah susun menghadapi banyak kendala.

Kendala-kendala tersebut mulai dari proses sosialisasi, *land re-adjustment*, pematangan lahan, biaya konstruksi sampai pengelolaan dan pemeliharaan bangunan rumah susun paska konstruksi serta cara penghuniannya menghadapi kesulitan dan hambatan (Pusat Litbang Permukiman, 1999). Status kepemilikan unit hunian pun yang merupakan

komponen paling penting untuk dapat memberikan kepastian hukum masih merupakan hal yang sulit teratasi, karena waktu itu belum memiliki ketentuan-ketentuan dasar hukum, sehingga seringkali hal tersebut tidak dapat dirumuskan dan diantisipasi sejak awal perencanaan, sehingga menjadi masalah dikemudian hari.

Pada sisi calon penghuni, secara finansial unit hunian rumah susun memerlukan biaya lebih tinggi jika dibandingkan dengan rumah yang selama ini biasa dibangun oleh penduduk secara individual karena perbedaan standar yang dipakai. Selain itu, biaya konstruksi, operasional dan pemeliharaan rumah susun pada dasarnya lebih tinggi daripada rumah biasa. Padahal rata-rata upah pekerja wilayah perkotaan yang penghasilannya mencapai Rp 2 juta atau lebih hanya 4,3% (Pusdata, 2008)

Hambatan lainnya dalam pembangunan rumah susun adalah masalah kebiasaan, budaya, atau gaya hidup masyarakat untuk beradaptasi dengan ruang vertikal yang ruang geraknya serba terbatas.

Akan tetapi sejak kebijakan percepatan pembangunan perumahan seribu *tower* yang dituangkan dalam Kepres nomor 22 tahun 2006 mengenai Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun dan disertai dengan lahirnya model konsolidasi lahan perkotaan horizontal menjadi vertikal berserifikat, maka pembangunan rumah susun perkotaan dapat diharapkan bukan hanya mampu menciptakan penataan ruang yang menghasilkan kualitas lingkungan yang aman dan sehat, tetapi juga mampu mendukung aktivitas-aktivitas ekonomi perkotaan secara optimal dan terutama menguntungkan bagi semua pihak.

### **Housing Adjustment Factors**

Hartshorn (1992) dan Pacione (2001) menyebutkan 3 (tiga) faktor yang dapat mempengaruhi seseorang mampu beradaptasi dengan unit huniannya, yaitu faktor pertama yang didasarkan pada karakteristik unit hunian

yang mampu memenuhi kebutuhan akan fungsi ruang bagi yang bersangkutan. Contohnya, sebuah keluarga yang terdiri dari ayah, ibu dan anak (anak-anak) memilih unit hunian 2 (dua) kamar tidur agar dapat mewadahi dan menjalankan aktivitas sesuai dengan fungsi dan perannya masing-masing. Faktor kedua adalah status kepemilikan, terutama dari status unit hunian sewa atau hak milik, karena secara psikologis dan legalitas dapat memberikan rasa aman dan kepastian hukum untuk menempatnya. Faktor ketiga, lokasi unit hunian yang memiliki nilai aksesibilitas tinggi terhadap pusat kegiatan, seperti akses terhadap tempat kerja, sekolah, pasar atau pusat kegiatan lainnya yang membantu mempermudah beradaptasi dengan tempat hunian.

Hartshorn (1992) dan Pacione (2001) menjelaskan bahwa perubahan siklus kehidupan dan alasan pekerjaan juga dapat mempengaruhi seseorang untuk pindah dan memilih tempat tinggal baru. Contohnya kaum muda yang masih lajang pada umumnya merupakan kelompok yang memiliki mobilisasi tinggi yang bersedia untuk memilih unit hunian rumah sewa dengan *single bed room*, atau pasangan suami istri yang belum memiliki anak. Akan tetapi berbeda dengan pasangan suami istri yang mempunyai anak (anak-anak), dimana apabila anak-anaknya masih berusia balita akan berbeda dengan orang tua yang mempunyai anak-anak berusia remaja, karena anak-anak yang beranjak remaja membutuhkan ruang yang lebih luas dibandingkan dengan anak-anak balita. Kondisi tersebut sangat berpengaruh terhadap keputusan orang tua dalam memilih unit hunian yang akan ditempatinya.

Di Jakarta pembangunan rumah susun sudah menjadi kebutuhan, karena ketersediaan lahan perkotaan yang semakin sulit dan mahal. Pembangunan rumah susun atau apartemen sudah dilakukan sejalan dengan perkembangan Kota Jakarta sebagai *mega city*. Aktivitas ekonomi pada sektor jasa sudah menjadi faktor dominan bagi Jakarta. Segala bentuk sistem

pelayanan jasa dituntut untuk berjalan lebih cepat dan efisien.

Pembangunan rumah susun atau apartemen dapat menjadikan beberapa kawasan di Kota Jakarta sebagai *compact city*, dimana struktur dan pola ruang kota pada beberapa kawasan dapat mengalir lebih optimal, sistemik dan membantu penduduk bergerak lebih cepat.

*Compact city* adalah kawasan inti yang padat yang mampu memwadahi lebih banyak penduduk, sehingga penduduk lebih berdaya dalam menjalankan aktivitasnya karena sistem jaringan yang tercipta adalah sistem jaringan yang aksesibel (Jenks, et. al. 2002). Akan tetapi, belum semua kawasan perkotaan di wilayah DKI Jakarta dapat berkembang seperti yang diharapkan. Hal tersebut bergantung pada profil kotanya masing-masing, karena faktor-faktor seperti keragaman budaya, strata sosial masyarakat yang sangat lebar dan struktur aktivitas ekonomi yang variatif sangat berpengaruh dalam membentuk struktur dan pola ruang kota.

### Data dan Pembahasan

Bandung sebagai ibu kota propinsi Jawa Barat beriklim sejuk, dan berlokasi pada ketinggian 791 – 1050 m di atas permukaan laut, berjarak sekitar 180 Km dari Kota Jakarta (Badan Pusat Statistik, 2005). Kemudahan akses menuju Kota Bandung, serta daya tarik yang dimiliki Kota Bandung telah mampu mendorong meningkatkan kunjungan wisata domestik ataupun manca negara ke Kota Bandung sebagai kota tujuan wisata *fashion* dan kuliner. Hal tersebut dapat dilihat dari data kunjungan wisata yang meningkat tajam setelah dibukanya jalan tol Cipularang (Badan Pusat Statistik, 2005).

Disisi lain, sejalan dengan perkembangan kota, aktivitas ekonomi yang dominan dan berkembang di Kota Bandung adalah sektor perdagangan 33,85%, sektor industri pengolahan 25,34%, dan pelayanan jasa 19,75% (lihat Tabel 1).

**Tabel 1.**  
**Lapangan Usaha**  
**Penduduk Kota Bandung 2005**

Lapangan Usaha Penduduk	Orang	%
Pertanian	22.645	2.5
Industri Pengolahan	229.038	25.34
Listrik, Gas dan air	2.588	0.28
Konstruksi	50.466	5.58
Perdagangan	306.031	33.85
Transportasi & Komunikasi	58.230	6.44
Keuangan	49.819	5.51
Pelayanan Jasa	185.042	19.75

Sumber : Badan Pusat Statistik, 2005

Kondisi-kondisi tersebut saling mendukung dan memperkuat berkembangnya aktivitas ekonomi perkotaan Kota Bandung pada sektor-sektor tersebut di atas.

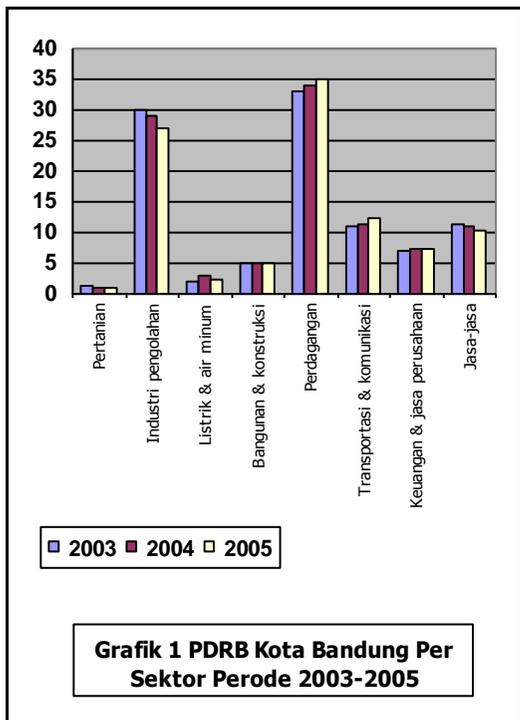
Sektor industri pengolahan sendiri menunjukkan bahwa 98% dari sektor industri pengolahan merupakan kegiatan industri kecil non formal atau sebesar 24,16% dari lapangan usaha penduduk Kota Bandung (lihat Tabel 2). Kegiatan industri kecil non formal ini merupakan kegiatan industri rumah tangga (*home industry*) yang memberikan penghasilan bagi keluarga, kerabat atau tetangga terhadap 24,16% penduduk yang berusaha di Kota Bandung.

**Tabel 2.**  
**Sektor Industri Pengolahan**  
**Kota Bandung**

Sektor Industri Pengolahan	Unit	%
Industri besar	15	0.17
Industri menengah	15	0.17
Industri kecil formal	138	1.56
Industri kecil non formal	8832	98.09

Sumber : Badan Pusat Statistik, 2005

PDRB terbesar Kota Bandung pun dihasilkan dari sektor perdagangan yang cenderung terus meningkat, serta sektor industri pengolahan dan sektor pelayanan jasa (lihat Grafik 1).



Sumber : Badan Pusat Statistik, 2005

Jenis-jenis industri yang menyerap ribuan tenaga kerja kota Bandung dari data statistik dapat terlihat penyebarannya yang menyebar di beberapa kecamatan yang berada di wilayah Bandung timur, seperti Cicadas, Ujung Berung, Arcamanik, dan Kiaracondong. Sedangkan industri pengolahan makanan tersebar di 18 kecamatan lainnya dalam skala besar dan kecil, serta pusat kegiatan perdagangan yang tersebar di 16 kecamatan di Kota Bandung.

## HASIL ANALISIS

Berdasarkan pada data yang telah diolah dan dianalisis secara statistik, maka hasil kajian menunjukkan hasil-hasil sebagai berikut :

1. Aktivitas ekonomi Kota Bandung yang dominan dan mendasar adalah sektor industri pengolahan sebesar 25,34%. Sektor industri pengolahan ini ternyata menghasilkan aktivitas ekonomi yang spesifik kota atau

negara yang sedang berkembang. Hal ini ditandai dengan 98% dari industri pengolahan merupakan aktivitas industri kecil non formal atau jenis industri pengolahan skala rumah tangga yang menyerap ratusan ribu tenaga kerja keluarga, kerabat dan tetangga sekitarnya dengan kebutuhan dan biaya modal yang murah (atau sebesar 24,16% penduduk Kota Bandung). Sedangkan 2% dari sektor industri pengolahan adalah aktivitas-aktivitas industri pengolahan skala besar dan menengah. Walaupun angka persentasenya hanya 2% saja, tetapi ternyata menyerap ratusan ribu tenaga kerja setingkat buruh juga.

Sektor perdagangan sebesar 33,85% merupakan turunan dari sektor industri pengolahan dan telah melahirkan aktivitas ekonomi lainnya yang bersifat formal maupun non formal.

Sektor pelayanan jasa sekitar 20% yang berkembang di Kota Bandung merupakan aktivitas-aktivitas penunjang sektor perdagangan dan industri pengolahan. Di negara-negara maju, sektor pelayanan jasa umumnya merupakan aktivitas utama ekonomi perkotaan, karena bentuk pelayanan jasa yang berlangsung lebih banyak memanfaatkan penguasaan teknologi dan keahlian, sedangkan di negara sedang berkembang aktivitas pelayanan jasa lebih banyak memanfaatkan tenaga kerja (fisik) dan keterampilan manusia untuk menunjang berlangsungnya aktivitas ekonomi yang sedang berjalan, sehingga kebutuhan ruang ekonomi produktifnya pun berbeda.

Implikasi dari aktivitas-aktivitas sektor tersebut di atas terhadap struktur dan pola ruang perkotaan Kota Bandung adalah :

- munculnya kebutuhan ruang sebagai ruang produksi sektor non formal yang juga dapat merangkap sebagai ruang hunian keluarga dalam jumlah yang besar.
- munculnya kebutuhan ruang sebagai kawasan perdagangan non formal yang

jumlahnya bisa lebih besar daripada perdagangan formal.

- dimungkinkannya terjadi pergerakan manusia dari tempat tinggal (kawasan perumahan) ke tempat kerja kawasan industri dan perdagangan dalam jumlah besar. Hal ini dimungkinkan, karena adanya penyebaran aktivitas ekonomi pada beberapa sektor di beberapa kecamatan, akan tetapi pembangunan kawasan perumahan malah menyebar terlepas secara horizontal ke pinggiran kota.

Seperti telah dinyatakan sebelumnya bahwa secara teoritis *compact city* adalah kawasan inti yang padat dan mampu mawadahi lebih banyak penduduk, agar penduduk lebih berdaya dalam menjalankan aktivitas-aktivitasnya, karena didukung oleh sistem jaringan yang aksesibel. Struktur dan pola ruang kota yang dibangun dalam *compact city* adalah sistem jaringan dimana setiap titik mampu akses terhadap titik-titik lainnya, dan pada setiap titik yang dibangun adalah merupakan kawasan atau bangunan-bangunan vertikal yang mempunyai nilai efisiensi dan fungsi ruang tinggi terhadap penggunaan lahan dan aktivitas ekonomi perkotaan.

Aktivitas sektor formal dan non formal pada sektor perdagangan, industri pengolahan dan pelayanan jasa memiliki jumlah yang besar dan memiliki signifikansi yang positif dalam menyerap atau menyediakan kesempatan kerja serta dapat dinyatakan sebagai penggerak ekonomi Kota Bandung.

Keterkaitan aktivitas ekonomi perkotaan dengan pembangunan perumahan susun adalah dalam hal penataan ruang untuk skala bangunan dan kawasan sepantasnya dirancang untuk dapat mengakomodasi kebutuhan unit hunian dan unit ekonomi produktif pada simpul-simpul yang melahirkan sistem pergerakan yang lebih efisien dalam skala kawasan.

Hal tersebut sangat penting untuk dijadikan pertimbangan, karena selama ini pembangunan

perumahan susun yang terbangun lebih terfokus hanya untuk merumahkan orang pada satu titik lokasi yang tersedia tanpa mempertimbangkan kaitannya dengan aktivitas ekonomi sehari-hari yang dijalankannya, sehingga kurang mendukung aktivitas ekonomi bagi penduduk yang selama ini bergerak dan tinggal di kawasan perkotaan.

2. Pembangunan rumah susun sebagai faktor pendukung aktivitas ekonomi perkotaan sangat signifikan apabila pembangunannya memperhatikan penduduk mayoritas seperti tersebut diatas, karena dominasi penduduk Kota Bandung kebanyakan bekerja pada sektor-sektor tersebut di atas, dan selayaknya tempat tinggal dan tempat ekonomi produktif bagi penduduk mayoritas diakomodasi oleh kota dengan mempertimbangkan sistem pergerakan ekonomi perkotaan. Hal tersebut dimaksudkan untuk mencegah terjadinya pergerakan yang tidak efisien, tidak optimal dalam jumlah yang besar setiap harinya, serta untuk mengurangi biaya ekonomi tinggi.

Rumah susun yang dibangun sepantasnya dirancang dengan mempertimbangkan faktor-faktor *adjustment* yaitu disesuaikan dengan kebutuhan ruang penduduk, sehingga rumah susun yang dibangun tidak terbatas hanya rumah susun dengan hanya satu kamar saja. Hal ini penting dipertimbangkan, karena visi dasar pembangunan rumah susun seharusnya ditujukan untuk seluruh penduduk kota yang jumlahnya terus meningkat.

Selain itu, efisiensi penggunaan lahan dan penciptaan tata ruang yang aman dan sehat dapat terwujud bila didukung oleh seluruh penduduk kota. Penduduk pun akan dapat merasakan arti dari *city for all*, karena perlakuan kesetaraan ataupun hak-hak sebagai warga negara untuk dapat tetap tinggal di kawasan perkotaan.

Lebih dari itu, pembangunan rumah susun untuk wilayah Kota Bandung perlu memperhitungkan karakteristik aktivitas-aktivitas ekonomi penduduk perkotaan khas kota yang sedang berkembang, agar proses pembangunan rumah susun tidak menghilangkan, ataupun meminggirkan secara

sistematis penduduk yang selama ini ikut berperan serta dalam aktivitas pembangunan ekonomi perkotaan.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Dari hasil kajian diperoleh kesimpulan dan fakta bahwa :

1. Struktur aktivitas ekonomi penduduk perkotaan Kota Bandung lebih didominasi oleh sektor-sektor perdagangan, industri pengolahan, terutama industri pengolahan skala rumah tangga atau sektor informal serta sektor pelayanan jasa.

Aktivitas-aktivitas ekonomi tersebut melahirkan ribuan tenaga kerja formal dan informal yang perlu diwadahi atau diakomodasi kebutuhan ruangnya dalam skala bangunan dan kawasan, agar kelangsungan aktivitas ekonomi masyarakat dan kota berjalan optimal.

2. Pembangunan rumah susun sebagai faktor pendukung aktivitas ekonomi perkotaan sangat signifikan apabila pembangunan rumah susun tersebut disesuaikan dengan karakteristik kebutuhan ruang untuk unit hunian ataupun ruang sebagai ruang produktif masyarakat perkotaan dalam skala bangunan ataupun kawasan.

### Saran

Konsep dasar pembangunan rumah susun perkotaan adalah penataan ruang kota yang menghasilkan kualitas lingkungan perkotaan yang sehat dengan penggunaan lahan yang efisien. Oleh sebab itu, pembangunan rumah susun adalah satu-satunya pilihan, dan dalam pembangunannya sangat perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- Rumah susun yang dibangun dapat memberikan beberapa pilihan ruang kepada semua keluarga / masyarakat perkotaan

calon penghuni, contohnya satu, dua, atau tiga kamar tidur. Hal ini dimaksudkan agar unit hunian rumah susun mampu mewedahi kebutuhan seluruh masyarakat kota (*city for all*).

- Perlu kajian lebih lanjut pada skala kecamatan pada lokasi yang strategis dan padat penduduk dikaitkan dengan tingkat keswadayaan, keterjangkauan, atau kepemilikan modal ekonomi dan sosial masyarakat, agar dapat diprediksi dan diperhitungkan bahwa penduduk awal masih tetap dapat dipertahankan dan tidak terpinggirkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- \_\_\_\_\_, (2005), *Bandung Dalam Angka 2005*, Badan Pusat Statistik Bandung.
- \_\_\_\_\_, (2004), *Statistik Perumahan dan Permukiman 2004*, Badan Pusat Statistik, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, (2008), *Buku Induk Statistik Pekerjaan Umum (BIS PU)*, Sekretariat Jenderal Pusat Pengolahan Data (Pusdata).
- Jenks, M., Burton, E., dan Williams, K. (2002), *The Compact City, A Sustainable Urban Form*, Spon Press, London.
- Keputusan Presiden (Kepres) nomor 22 tahun 2006 mengenai *Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun*.
- Macharia, K. (2007). *Tension Created by the Formal and Informal Use of Urban Space. The Case Of Nairobi, Kenya*, Journal of Third World Studies. <http://findarticle.s.com>
- Pacione, M. (2001), *Urban Geography a Global Perspective*, Routledge, London
- Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang *Rumah Susun*,
- Pusat Litbang Permukiman (1999), Laporan Akhir: *Kemitraan Dalam Peremajaan Kawasan Kumuh Perkotaan*, Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman, Bandung.