

TIPOLOGI KAWASAN PERUMAHAN DENGAN KEPADATAN PENDUDUK TINGGI DAN PENANGANANNYA

Heni Suhaeni

Pusat Litbang Permukiman
Jl. Panyaungan, Cileunyi Wetan-Kabupaten Bandung 40393
Email: heni.puskim@yahoo.co.id

Diterima: 04 Februari 2010; Disetujui: 23 Juni 2010

Abstrak

Kawasan perumahan kumuh memiliki kompleksitas masalah yang rumit, karena berbagai faktor fisik, sosial dan ekonomi ikut terkait didalamnya. Pada dasarnya setiap faktor yang terkait dengan kawasan perumahan kumuh membutuhkan perlakuan yang spesifik agar secara sistemik perbaikan dan pembangunan kawasan perumahan kumuh dapat berlangsung lebih efektif. Sementara itu, Pemerintah Indonesia telah menetapkan bahwa Indonesia akan mencapai target bebas dari kawasan perumahan kumuh pada tahun 2025. Penyusunan sebuah klasifikasi secara sistematis adalah merupakan suatu cara yang efektif untuk mempermudah dalam menemukan kondisi sebuah kawasan perumahan kumuh berdasarkan faktor penentu agar dapat ditangani sesuai dengan masalah yang dihadapi. Dalam penelitian ini dilakukan klasifikasi sistematis sehingga menghasilkan tipologi kawasan perumahan berdasarkan kondisi fisik, sosial dan ekonomi serta alternatif penanganannya. Tujuan penelitian ini adalah menemukan cara klasifikasi sistematis yang terukur, sehingga dapat mempermudah dan mempercepat dalam menentukan penanganan kawasan perumahan kumuh tepat sasaran dan efektif. Metodologi yang digunakan adalah data primer yang dikumpulkan dari lokasi penelitian di kawasan perumahan kumuh diolah melalui analisis statistik SPSS (Statistical Package for the Social Sciences). Faktor-faktor yang diklasifikasikan adalah karakteristik fisik perumahan dan infrastruktur dasar serta karakteristik sosial dan ekonomi penduduk. Hasilnya menunjukkan bahwa klasifikasi sistematis yang dilakukan melalui analisis SPSS dapat menghasilkan klasifikasi terukur, cepat dan mudah serta dapat menghasilkan beberapa klasifikasi atau tipologi berdasarkan faktor-faktor penentu yang dominan.

Kata Kunci: *Tipologi, klasifikasi, kepadatan penduduk, kumuh, perkotaan, perumahan*

Abstract

Human settlement in the urban slum areas generally have a complicated problem, because physical, social and economic factors are involved in such matters. Basically, each factor which is involved in such matters requires specific solution. The government of Indonesia has targeted to achieve free from slum in 2025. However, to gain the target that Indonesia is free from slum in 2025 is required to classify systematically. Classification is useful for the process of problem identification, it can make easier to determine which factor influences such problem accurately. This research is focused on the classification of the urban slum areas to gain typology of urban slum and its alternative solution. The objective of this research is to find out the method which can be used as a basis for handling and improving environmental housing quality. Method of study is primary data which are collected from urban slum area is analyzed by SPSS. The variables which are assessed are the characteristic of housing and its infrastructure, the social and economic characteristic of dwellers. The result of this research indicates that the classification of urban slum area can be classified quickly and accurately through cluster analysis SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) which are based on determinant factors.

Keywords: *Typology, classification, high density, slum, urban, housing*

PENDAHULUAN

Data dari UNFA menunjukkan bahwa tahun 2008 diperkirakan merupakan tahun dimana lebih dari 50% atau sekitar 3,3 triliun penduduk dunia tinggal di kawasan perkotaan. Tahun 2030, jumlah tersebut diproyeksikan meningkat menjadi 5 triliun, kawasan perkotaan diperkirakan akan mengalami peningkatan jumlah penduduk secara signifikan (UNFPA, 2007). Pada beberapa kawasan perkotaan telah mengalami kepadatan penduduk

tinggi karena pembangunan infrastruktur dasar yang tidak merata, kualitas lingkungan perkotaan mulai mengalami penurunan, sehingga daya dukung lingkungan pun mulai menurun. Kondisi ini terutama dialami oleh kota-kota yang berada di negara yang sedang berkembang. Hal ini terjadi karena penambahan penduduk yang relatif lebih pesat, tidak merata dan tidak disertai dengan pembangunan sarana dan prasarana perkotaan secara berimbang dari aspek fisik, ekonomi ataupun sosial.

Terkait dengan program Millenium Development Goal's Indonesia yang salah satu sarannya adalah memperbaiki dan mewujudkan kualitas lingkungan perumahan perkotaan yang aman dan sehat (Bappenas, 2007), Pemerintah telah melakukan berbagai upaya perbaikan untuk kawasan perumahan kumuh melalui berbagai program kegiatan, seperti *kampung improvement program* (KIP) dan peremajaan kawasan kumuh perkotaan (*urban renewal*). Akan tetapi sejauh ini masih tercatat pada sejumlah kawasan perumahan dengan kepadatan tinggi, kualitas lingkungannya mengalami penurunan (Pusdata, 2008). Disamping itu, penyelenggaraan *urban renewal* yang dilakukan pun seringkali kurang tepat sasaran (Darrundono, 2006).

Merujuk pada hasil kajian yang pernah dilakukan di negara lain tentang penanganan kawasan perumahan kumuh perkotaan, telah memberikan informasi baru bahwa menyusun sebuah tipologi untuk kawasan perumahan kumuh adalah cara yang efektif agar dapat memperbaiki perumahan kumuh secara tepat sejalan dengan faktor-faktor kunci yang mempengaruhinya (Naimeh, 2008). Brenda Scheer tahun 1998 juga pernah menjelaskan bahwa masalah perumahan yang menjadi kumuh karena mengalami penurunan kualitas lingkungan, akan lebih efektif ditangani apabila dilakukan dengan cara melakukan tipologi atau klasifikasi.

Dengan cara melakukan tipologi atau klasifikasi terhadap perumahan kumuh dapat ditemukan berbagai variabel yang berpengaruh terhadap terbentuknya kawasan perumahan menjadi kumuh. Hasil klasifikasi sistematis ini dapat ditampilkan dalam bentuk tipologi kawasan perumahan kumuh. Tipologi yang ditampilkan dapat ditunjukkan dalam berbagai pola atau tingkatan dan berbagai ukuran parameter sesuai dengan keperluannya guna mencapai efisiensi serta mempermudah pilihan-pilihan penanganan secara optimal dan tepat sasaran.

Secara umum kegiatan penelitian untuk kawasan perumahan kumuh dengan kepadatan penduduk yang tinggi di kota-kota Indonesia sudah pernah dilakukan. Contohnya hasil kajian yang pernah dilakukan oleh Zarmawis tahun 2000 dengan lokasi sampel penelitian Kota Yogyakarta. Hasilnya menunjukkan bahwa karakteristik sosial ekonomi penduduk ditandai dengan mayoritas penduduk yang berpenghasilan rendah, bekerja di sektor informal perkotaan dengan jenis aktivitas ekonomi yang beragam. Mereka tinggal dalam lingkungan permukiman dengan fasilitas dan prasarana yang berada dibawah standar minimal. Kepadatan penduduk mencapai >200 jiwa/ha dan kepadatan

bangunan >110 bangunan/ha (Zarmawis, 2000). Karakteristik lain yang disebutkannya adalah lokasi berada di lokasi yang sangat strategis sampai dengan lokasi yang sangat berbahaya (Zarmawis, 2000).

Dari gambaran tersebut sebenarnya klasifikasi kawasan perumahan dengan kepadatan tinggi pernah dilakukan beberapa tahun yang lalu pada kepadatan penduduk > 200 jiwa/ha. Dengan pertimbangan rentang waktu yang telah lama berlalu dimana kondisinya berbeda dengan kondisi saat ini, terutama terkait dengan tingkat kepadatan yang meningkat dan lokasi yang berbeda, maka penelitian yang dilakukan disini adalah menggunakan data primer di lokasi sampel penelitian Kota Bandung dengan kepadatan penduduk mencapai 500 jiwa/ha.

Disamping itu, data primer hasil survei diolah dengan menggunakan keunggulan analisis statistik diharapkan dapat memudahkan dalam proses pengolahan, analisis dan tampilan hasil penelitian (Klenieski, 2006).

FOKUS PENELITIAN

Penelitian ini difokuskan pada klasifikasi sistematis kawasan perumahan kumuh dengan kepadatan penduduk 500 jiwa/ha. Klasifikasi dilakukan berdasarkan karakteristik fisik rumah, karakteristik sosial dan ekonomi penduduknya, sehingga diperoleh tipologi kawasan perumahan kumuh dan alternatif penanganan yang dapat dilakukan secara bertahap sejalan dengan keperluannya.

TUJUAN PENELITIAN

Menyusun klasifikasi untuk mempermudah pengorganisasian, perbaikan dan pembangunan kawasan perumahan kumuh dengan kepadatan penduduk yang tergolong tinggi di perkotaan.

SASARAN

Menemukan konsep tipologi kawasan perumahan kumuh berdasarkan karakteristik fisik rumah, sosial dan ekonomi yang dapat dijadikan dasar acuan dalam menangani kawasan perumahan kumuh perkotaan.

METODOLOGI

Lokasi penelitian yang dijadikan sampel adalah Kelurahan Jamika dengan kepadatan penduduk \geq 500 jiwa/ha (BPS, 2005). Lokasi ini berada di Kecamatan Bojongloa Kaler dan merupakan kawasan perumahan perkotaan dengan kepadatan penduduk tertinggi di tingkat kelurahan Kota Bandung.

Kriteria kepala keluarga yang dipilih sebagai sampel penelitian adalah penduduk dengan lama tinggal di kawasan perumahan tersebut selama 3 tahun atau lebih dengan asumsi bahwa mereka mengenal kondisi kawasan perumahan tersebut sebagai tempat tinggal mereka. Cara pemilihan sampel digunakan stratifikasi yang proporsional untuk setiap kelompok sampel.

Kuesioner yang digunakan adalah kuesioner terstruktur yang dirancang untuk dapat menjangkau karakteristik fisik perumahan serta karakteristik sosial dan ekonomi penduduk. Setiap kuesioner yang sudah diisi secara lengkap dikompilasi dengan format *excel* untuk mempermudah dalam mengolah data menjadi informasi dalam bentuk format *excel* ataupun SPSS. Hasil kompilasi data divalidasi dengan cara *crosscheck* melalui metode *focus group* yang dilakukan di kantor kelurahan yang dihadiri oleh "mantri" statistik, tenaga lapangan, beberapa orang penduduk setempat dan tokoh masyarakat. Pada tahap berikutnya, data diberikan *coding*, nominal angka atau pembobotan. Pengolahan untuk analisis data dilakukan dengan beberapa cara, *descriptive statistics frequency, two step cluster, dan K-mean cluster*. Pada dasarnya ketiga cara tersebut sama yaitu proses identifikasi data melalui klasifikasi sampel data atas dasar kesamaan karakteristik dan faktor dominan.

TINJAUAN PUSTAKA

Tipologi

Menurut Kamus Sosiologi yang disusun oleh Marshall tahun 1994 tipologi diartikan sebagai klasifikasi. Dalam ensiklopedia tipologi diterjemahkan sebagai klasifikasi sistematis. *The Great Soviet Encyclopedia* (1979) tipologi dapat didefinisikan sebagai klasifikasi sistematis berdasarkan karakteristik tertentu. Dalam konteks perkotaan istilah tipologi diartikan oleh Lozano (1990) sebagai pengenalan suatu objek atau elemen yang inti dasarnya mempunyai kemungkinan untuk dapat ditemukan di tempat lain yang sejenis. Istilah tipologi ini biasa digunakan dalam mengidentifikasi pola-pola ruang perkotaan (Lozano, 1990). Tipologi dapat terbentuk dari berbagai varian dengan berbagai kombinasi tanpa kehilangan ciri atau karakteristik utama dari objek tersebut dan dibentuk melalui proses selektif berdasarkan pada objek atau elemen dasar.

Dalam perkembangannya tipologi tidak hanya dapat terbentuk dari objek atau elemen fisik, tetapi juga kondisi-kondisi sosial, ekonomi dan budaya mempengaruhi terbentuknya tipologi. Sebagai contoh komponen teknologi berperan penting dalam membentuk tipologi perkotaan, karena teknologi merupakan salah satu dari komponen

budaya masyarakat dan penggerak utama yang membangun tipologi perkotaan. Teknologi adalah fasilitator yang mendorong seseorang atau kelompok masyarakat mengerjakan sesuatu, contohnya gedung-gedung bertingkat adalah produk teknologi dan *trend* budaya yang mendorong pola-pola perilaku masyarakat melakukan sesuatu secara terarah karena kepentingan atau kebutuhannya (Lozano, 1990).

Tipologi dapat dibedakan antara satu tipologi dengan tipologi lainnya berdasarkan masanya (waktunya). Dalam masa pembentukan, sebuah tipologi dibangun untuk memenuhi suatu standar serta beradaptasi dengan beragam kondisi dan persyaratan. Selama periode tersebut konsep tipologi yang ditampilkan akan diperjelas menjadi sebuah model yang dibangun berdasarkan ciri dan pola yang memenuhi persyaratan/standar yang diminta. Akan tetapi, pada masa transisi seringkali menuntut adanya perubahan dan aturan baru yang perlu dimodifikasi. Contohnya fenomena meningkatnya jumlah kendaraan pribadi menuju pusat kota merupakan sebuah proses perubahan sosial yang berimplikasi terhadap *community design*. Kondisi tersebut merupakan proses perubahan sosial yang perlu dipahami oleh para *designer* atau *planner*, bagaimana proses tersebut akan berlangsung dan berpengaruh terhadap komunitas, apakah tipologi yang diciptakan masih akan tetap sama seperti semula dengan konsekuensi menimbulkan konflik-konflik internal, ataukah harus mencari tipologi yang adaptif dengan perubahan baru (Lozano, 1990).

Kawasan Perumahan Perkotaan

Proses urbanisasi yang terjadi di negara-negara sedang berkembang bukan disebabkan oleh faktor revolusi industri seperti yang terjadi di negara-negara barat, akan tetapi proses urbanisasi yang terjadi karena migrasi penduduk (Kleniewski 2006).

Migrasi penduduk merupakan sebuah respon penduduk terhadap pembangunan yang tidak merata (Pacione, 2001). Ada dua faktor mengapa migrasi penduduk terjadi, yaitu faktor pendorong dan penarik (Drakakis-Smith, 2000). Faktor pendorong terjadi karena adanya tekanan yang memaksa penduduk untuk berpindah. Faktor penarik, yaitu dasar-dasar yang memberikan daya tarik tempat tujuan migrasi, contohnya, kehidupan perkotaan. Beberapa bukti menunjukkan bahwa migrasi penduduk ke kota banyak disebabkan oleh peluang penghasilan, pekerjaan, pendidikan dan kehidupan sosial yang lebih dinamis di perkotaan daripada di perdesaan yang cenderung statis.

Jumlah penduduk yang terus bertambah dan lahan perkotaan yang dimanfaatkan semakin penuh

sesak, sehingga kawasan perumahan dengan kepadatan tinggi di kawasan perkotaan terbentuk tanpa dapat dihindari. Kota-kota di negara sedang berkembang cenderung membentuk ukuran kota yang semakin besar melebar dan proporsi penduduk terkonsentrasi pada satu kota utama (Kleniewski, 2006).

Kondisi-kondisi tersebut pada akhirnya dapat memperburuk kualitas lingkungan internal pada skala unit *neighbourhood* kawasan perumahan perkotaan. Hal ini dapat dilihat dari kondisi pasokan air bersih yang tidak memadai dan kurang memenuhi standar kesehatan (Pacione, 2001). Keberadaan polutan karena saluran air kotor, sampah dan drainase yang tidak mendapatkan perlakuan yang tepat. Kondisi tempat berkehidupan yang penuh sesak mengganggu sirkulasi dan kualitas udara serta kesehatan penduduk yang berpengaruh terhadap kondisi kesehatan dan keselamatan penduduk. Beberapa penyakit yang mudah menular dalam kondisi tersebut seperti *Tuberculose* (TBC), influenza, diare yang merupakan penyakit menular melalui ruang udara yang sempit, atau menular melalui air yang tidak mencukupi. Standar unit hunian sehat untuk satu keluarga yang dihuni oleh 4 orang mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI) selayaknya berukuran 36 m² dengan ukuran kapling 60 m². Akan tetapi, pada banyak kasus, seringkali penduduk terpaksa harus tinggal dengan menempati ruang-ruang yang sempit. Satu unit rumah dihuni oleh lebih dari 5 orang anggota keluarga. Apabila kondisi tersebut tidak ditunjang oleh asupan makanan yang memadai berakibat pada daya tahan tubuh yang lemah dan rentan sakit (Pacione, 2001).

Kondisi tersebut di atas dapat dilihat sebagai masalah yang kompleks, karena berbagai faktor saling terkait dan sulit teruraikan "benang merahnya", sehingga akhirnya penanganannya dinilai tidak tepat sasaran. Oleh sebab itu diperlukan proses identifikasi yang seksama dan klasifikasi atas beberapa faktor yang sangat berpengaruh terhadap kondisi kawasan perumahan, terutama pada kawasan perumahan yang memiliki kemudahan akses yang tinggi terhadap pusat kegiatan ekonomi, karena lokasi tersebut secara sosial seringkali menjadi tempat yang disukai sebagai tempat berkehidupan dan secara ekonomi sebagai tempat mencari nafkah keluarga.

Secara umum terdapat 4 (empat) sumber utama penyediaan perumahan sebagai tempat hunian keluarga (Hartshorn, 1992 dan Pacione, 2001), yaitu:

Public housing dibangun secara konvensional oleh pemerintah atau oleh swasta, bersifat formal dan merupakan adopsi dari bentuk penyediaan perumahan yang mengacu pada berbagai standar negara maju.

Squatter settlements yaitu rumah-rumah yang terbangun tanpa perencanaan dengan status *illegal*, karena dibangun tanpa prosedur dasar hukum yang berlaku dan seringkali melahirkan rasa tidak aman bagi para penghuninya.

Private housing yaitu perumahan yang dibangun oleh swasta dan umumnya berorientasi pada harga pasar. Di negara-negara sedang berkembang umumnya *private housing* ini tidak populer karena harga unit yang ditawarkan tidak terjangkau oleh kebanyakan penduduknya.

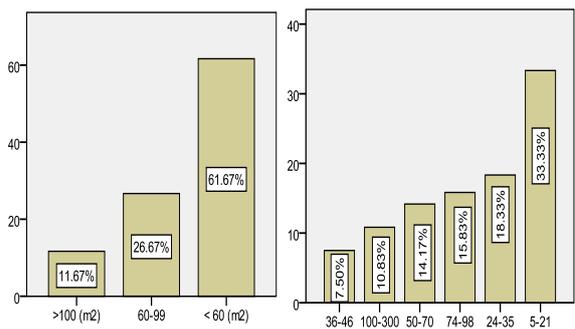
Slum settlements atau permukiman kumuh pada umumnya merupakan perumahan permanen dengan status kepemilikan yang legal, akan tetapi menjadi kumuh karena kurangnya pemeliharaan, perbaikan dan usia bangunan yang sudah tua, sehingga menjadi kumuh. Biasanya jenis permukiman kumuh ini tersebar luas dan mudah ditemukan di negara-negara sedang berkembang. Permukiman kumuh ini sering menjadi tempat favorit sebagai tempat pertama untuk bertahan dan berkehidupan di perkotaan oleh orang-orang yang bermigrasi atau pindah ke kota terutama untuk mencari penghasilan tetapi tidak memiliki keahlian, pengetahuan atau keterampilan dalam bekerja.

HASIL ANALISIS DATA PENELITIAN

Hasil analisis data yang dilakukan dengan cara yang paling sederhana yaitu dengan analisis data SPSS melalui *descriptive statistic*, cara ini adalah yang paling mudah untuk membuat klasifikasi atau pengelompokan serta menghitung besarnya sesuai dengan kepentingan penanganan. Sebagai contoh atas dasar asumsi bahwa standar unit hunian rumah sehat dapat dilihat melalui ukuran unit kapling atau unit rumah, maka klasifikasi dilakukan berdasarkan pada ukuran standar unit kapling dan rumah.

Karakteristik Fisik Perumahan

Hasil klasifikasi atau tipologi yang ditampilkan ternyata ditemukan luas unit kapling yang kurang dari 60 m² mencapai jumlah 61,67% (lihat grafik 1), apabila standar minimal unit kapling terkecil sebesar 60 m², maka ukuran kapling yang kurang dari 60 m² dapat dinyatakan sebagai ukuran kapling yang tidak memenuhi standar untuk sebuah unit hunian keluarga. Untuk ukuran kapling antara 60-99 m² teridentifikasi sebesar 26,67% dan kapling dengan ukuran > 100 m² hanya mencapai 10%.

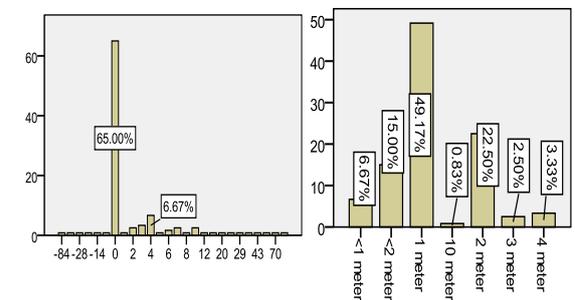


Grafik 1 Kapling Tanah **Grafik 2** Luas Lantai Rumah

Hasil analisis data berikutnya dengan cara yang sama seperti cara pertama dilakukan terhadap variabel data untuk ukuran unit hunian atau rumah tinggal. Hasil klasifikasi atau tipologi ditemukan bahwa ukuran unit rumah terkecil mulai dari 5 m² sampai dengan 21 m² (lihat grafik 2) dengan jumlah mencapai 33,33% dan dihuni oleh 3-6 orang. Untuk ukuran unit hunian 24-35 m² mencapai jumlah 18,33%.

Dari hasil analisis data diatas menunjukkan bahwa 51,66% unit hunian di kawasan perumahan kumuh dan padat penduduk ini merupakan rumah-rumah yang sempit yang berfungsi sebagai unit hunian keluarga. Dengan mengacu pada ukuran standar minimal sebesar sebesar 36 m², maka secara fisik sebagai unit hunian keluarga tidak memenuhi standar minimal dan jumlahnya sudah mencapai lebih dari 50%, sehingga secara fisik perumahan tersebut perlu perbaikan.

Dari hasil analisis berikutnya ditemukan juga bahwa lebih dari 65% rumah tidak memiliki halaman (ruang terbuka) dan jalan lingkungan menuju rumahnya mempunyai lebar jalan 1 meter, bahkan 10% rumah berada pada gang-gang yang sempit yang lebarnya kurang dari 1 meter (lihat grafik 3 dan grafik 4).



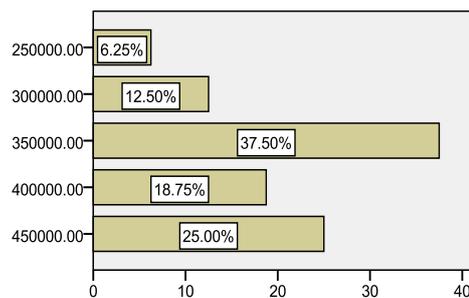
Grafik 3 Halaman Rumah **Grafik 4** Jaringan Jalan

Kondisi rumah-rumah tersebut dapat disebut sebagai kawasan perumahan yang kurang sehat karena lebih dari 60% bangunan rumahnya tidak memiliki halaman (grafik 3), artinya area untuk ruang terbuka dan ruang untuk resapan air hujan tidak tersedia, bahkan saluran drainase tidak

terbangun secara merata. Sementara jalan-jalan lingkungan yang terbangun pada sebagian area adalah jalan-jalan yang sempit dengan lebar ≤ 1 m dalam keadaan darurat jalan-jalan tersebut tidak dapat dilalui kendaraan. Ruang terbuka untuk area bermain anak-anak dan berinteraksi antar penduduk tidak terfasilitasi. Hasil observasi pun terlihat bahwa penduduk dapat saling berkomunikasi dari pintu rumahnya masing-masing karena ukuran rumah atau kapling yang kecil dan jarak diantara satu pintu rumah ke rumah lainnya saling berdekatan.

Karakteristik Sosial dan Ekonomi

Hasil pengolahan data berikutnya dilakukan terhadap variabel sosial-ekonomi, yaitu kemampuan dalam membiayai pengeluaran untuk angsuran atau cicilan rumah perbulan. Hasil pengolahan data mengindikasikan bahwa kemampuan untuk dapat mengangsur unit hunian relatif rendah. Rata-rata hanya sekitar Rp. 350.000,- perbulan (grafik 5).



Grafik 5 Kemampuan Membayar Angsuran Rumah Per Bulan

Hasil analisis data cara lainnya adalah dengan melalui klasifikasi *K-mean cluster* dengan SPSS. Klasifikasi dilakukan menjadi dua kelompok, yaitu kelompok pertama (I) dan kedua (II) seperti dapat dilihat dari tabel 1 dibawah ini.

Tabel 1 Klasifikasi Kawasan Perumahan Kumuh

Parameter	Kelompok	
	I	II
Anggota rumah tangga	7	5
Luas kapling (m ²)	105	25
Luas rumah (m ²)	99	24
Jalan akses (m)	2	1
Halaman rumah (m)	6	0
Terwadahi	ya	tidak
Bersedia tinggal di flats	ragu	ragu
Bersedia pindah rumah	tidak	tidak

Sumber : Hasil Analisis Data

Hasilnya terlihat pada tabel 1. yang menunjukkan bahwa kelompok pertama merupakan kelompok dengan luas rumah dan kapling yang relatif luas,

rata-rata antara 99-105 m², sehingga walaupun jumlah anggota keluarga lebih banyak unit huniannya masih dapat mewadahi kebutuhan ruang keluarga. Kelompok kedua dengan luas unit rumah dan kapling yang sempit, rata-rata antara 24 - 25 m², sehingga kebutuhan ruang keluarga tidak terwadahi. Walaupun demikian, kedua kelompok menunjukkan sikap yang sama bahwa kedua kelompok tersebut tidak mau untuk pindah ke tempat lain dan kedua kelompok tersebut ragu-ragu untuk tinggal di rumah vertikal, karena alasan kemampuan finansial yang tidak mau menjadi beban baru atau tambahan yang harus menjadi tanggungannya. Pada awalnya, kawasan perumahan kumuh ini merupakan kampung lama yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat setempat. Dalam perkembangan selanjutnya, kawasan perumahan ini dengan kepadatan penduduk yang terus meningkat belum mampu ditata, dimanfaatkan dan dikembangkan ke arah pemanfaatan ruang vertikal yang mampu menambah dan mengakomodasi kebutuhan ruang yang terus bertambah.

Hasil analisis data terhadap karakteristik sosial dan ekonomi masyarakat ditemukan bahwa mayoritas penduduk berpenghasilan rendah, tingkat pendidikan tamat Sekolah Dasar, bekerja di sektor informal sebagai pedagang atau buruh, tidak memiliki keterampilan yang dapat dijadikan andalan untuk bersaing mendapatkan penghasilan dalam kehidupan kota yang perlu biaya tinggi.

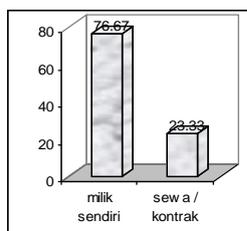
Terkait dengan rencana Pemerintah Daerah untuk melakukan peningkatan nilai kawasan dengan pembangunan perumahan secara vertikal, hasil analisis data menunjukkan bahwa terdapat kelompok masyarakat yang setuju dan bersedia tinggal di perumahan vertikal dan kelompok masyarakat yang tidak setuju dan tidak bersedia tinggal diperumahan vertikal. Karakteristik yang ditampilkan dari hasil tipologi tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

Masyarakat yang setuju dan bersedia tinggal di perumahan vertikal adalah :

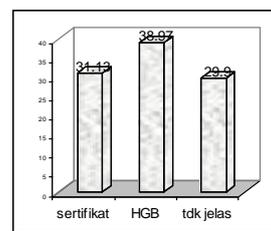
- Kelompok masyarakat yang belum memiliki rumah dan membutuhkan rumah tinggal di lokasi yang strategis.
- Kelompok masyarakat yang memiliki anggota keluarga lebih dari 5 orang dan tinggal di unit hunian yang ukuran rumahnya sempit atau terbatas, sehingga kurang mengakomodasi kebutuhan ruang keluarga.
- Kelompok karyawan yang menginginkan tempat tinggal yang lokasinya strategis; memiliki aksesibilitas tinggi terhadap pusat kegiatan.

Sedangkan masyarakat yang tidak setuju dan tidak bersedia tinggal di perumahan vertikal adalah

kelompok masyarakat yang unit huniannya tergolong sempit yaitu kaplingnya kurang dari 60 m² dengan unit rumah kurang dari 21 m² serta sudah terbiasa tinggal di kawasan perumahan kumuh. Bagi kelompok ini umumnya yang menjadi prioritas dalam hidupnya adalah pemberdayaan ekonomi keluarga. Oleh sebab itu pula, apabila tempat huniannya direncanakan untuk dibangun, maka mereka akan merasa terganggu karena mereka tidak memiliki pilihan akan tinggal dimana lagi. Kondisi ini diperkuat dengan status hunian rumah ternyata sekitar 76% merupakan rumah milik sendiri dan hanya 23% rumah yang dihuni merupakan rumah dengan status kontrak atau sewa (grafik 6). Sedangkan status tanah yang ditempati menunjukkan hanya 31% merupakan tanah sertifikat hak milik, 39% merupakan tanah hak guna bangunan, sisanya sebesar 30% penduduk tidak tahu persis apa status tanah yang ditempatinya (grafik 7).



Grafik 6 Status Hunian



Grafik 7 Status Tanah

Hal ini dapat diartikan bahwa mereka umumnya bertempat tinggal pada tanah yang kurang aman secara hukum.

Penanganan Kawasan Perumahan Kumuh dengan Kepadatan Penduduk Tinggi

Kawasan perumahan ini berada di lokasi yang sangat strategis, berada pada radius 2 km di kawasan pusat kota dan pusat kegiatan ekonomi Kota Bandung. Akses lokasi yang dilalui oleh moda transportasi dari dan menuju berbagai tujuan perjalanan sangat menguntungkan baik bagi penghuni ataupun pengguna kawasan pusat kota tersebut. Oleh sebab itu pula penduduk memanfaatkan kawasan ini bukan hanya sebatas sebagai tempat hunian keluarga, tetapi juga sebagai tempat mencari nafkah untuk kehidupan keluarganya. Secara finansial, penduduk setempat sangat diuntungkan, karena seluruh aktivitas kehidupan berada dalam jarak yang dapat ditempuh dengan berjalan kaki.

Dalam kasus ini, berdasarkan hasil tipologi atau klasifikasi sistematis, perbaikan kawasan perumahan kumuh dapat dilakukan berdasarkan karakteristik - karakteristik, yaitu:

Secara fisik perumahan dengan luas kapling dan luas dasar bangunan tidak seragam, tidak terorganisasi secara teratur serta penggunaan

lahan tidak efisien dan tidak produktif, maka untuk mencapai efisiensi penggunaan lahan serta tata ruang yang aman dan sehat perlu penataan ulang dengan cara *urban renewal* dibangun rumah susun sederhana. Alasan utamanya jelas bahwa perumahan tersebut tidak memenuhi standar dasar minimal sebagai tempat hunian keluarga yang sehat dan aman. Pembebasan tanah dapat mengikuti Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 36/2005, yaitu pembangunan untuk kepentingan umum. Akan tetapi, Pemerintah dan Pemerintah Daerah perlu mengeluarkan subsidi yang besar. Tanpa subsidi besar dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah akan sulit dicapai tujuan agar penduduk awal dapat bermukim kembali di lokasi semula, karena secara finansial tidak mampu membayar biaya angsuran untuk perumahan.

Revitalisasi ataupun *urban renewal* untuk mengoptimalkan fungsi dan nilai lahan perkotaan dapat bekerjasama dengan investor. Penggantian harga lahan dapat mengikuti harga pasar, akan tetapi penduduk awal diperkirakan akan mengalami kesulitan untuk mendapatkan akses dan bekerja di kawasan semula, karena alasan keterjangkauan. Penduduk yang berasal dari kawasan tersebut pun akan menderita kehilangan peluang kerja dan kesulitan untuk melanjutkan kehidupannya. Kondisi ini pun akan tetap menjadi beban bagi Pemerintah atau Pemerintah Daerah apabila dikaitkan dengan target MDG's tahun 2025 Indonesia bebas kumuh. Oleh sebab itu, masalah kawasan perumahan kumuh bukan semata-mata masalah fisik, tetapi juga harus mempertimbangkan kondisi sosial dan ekonomi penduduknya.

Secara ekonomi dan sosial, ada dua alternatif yang perlu ditangani, yaitu kelompok kepala keluarga lulusan SD dengan penghasilan rendah dan tidak memiliki keterampilan. Penanganan yang perlu diberikan adalah pendidikan dan pelatihan untuk dapat meningkatkan keterampilan dan penghasilan, bukan hanya untuk para kepala keluarganya saja tetapi juga memperhatikan anak-anak generasi berikutnya. Walaupun kebijakan wajib belajar mulai diberlakukan sampai sembilan tahun, sebagai upaya pencegahan bertambahnya penduduk yang tidak terdidik, maka pengendalian dan evaluasi terkait dengan hal tersebut tetap harus diperhatikan apabila sasaran MDG's tahun 2025 bebas kumuh ingin diraih.

Demikian juga dengan lulusan SMA walaupun penghasilan bisa lebih baik daripada lulusan SD, tetapi standar hidup di kota perlu biaya hidup yang lebih tinggi agar mampu hidup lebih layak. Sektor sosial dan ekonomi sebaiknya ditangani secara terpadu oleh dinas atau sub-dinas terkait dengan

bidang pendidikan, tenaga kerja, kesehatan, perdagangan, industri atau yang lebih spesifik dengan UKM (Usaha Kecil dan Menengah). Penanganan ini sepantasnya dilaksanakan sebagai program jangka pendek, menengah dan panjang dan berkelanjutan tanpa terputus disertai evaluasi yang terukur pada kasus-kasus tersebut.

Kawasan perumahan dengan kepadatan tinggi umumnya menimbulkan masalah bukan hanya bagi Pemerintah, tetapi juga bagi penduduknya, karena sepanjang waktu aktivitas terbanyak yang dikerjakan oleh masyarakat dilakukan di lingkungan rumah. Secara teoritis, seringkali pada kawasan kepadatan penduduk tinggi tidak dapat dihindarkan untuk selalu bertemu orang, merespon atau bereaksi, dan selama itu pula tubuh dan mental seseorang terus bekerja. Tanpa sadar seseorang secara psikologis bisa mengalami kelelahan. Untuk mengurangi kondisi tersebut seseorang dapat mengurangi interaksi, respons atau mencari ruang lain untuk beristirahat atau bisa juga dengan cara menurunkan sensitivitasnya dengan sedikit acuh, sehingga tubuh tidak perlu memberikan respon. Akan tetapi konsekuensinya adalah sensitivitasnya menjadi imun dan tidak peka terhadap lingkungan sekitarnya. Oleh sebab itu pula sebagian masyarakat terlihat seolah mereka kurang perhatian terhadap lingkungannya.

KESIMPULAN

Hasil pengolahan dan analisis data dapat disimpulkan bahwa kawasan perumahan dengan kepadatan penduduk tinggi memiliki tipologi sebagai berikut :

- Klasifikasi ukuran unit rumah yang paling kecil adalah 5-21 m² dan 24-35 m². Ukuran unit rumah ini dengan luas kapling kurang dari 60 m² dan jumlahnya mencapai 61%. Secara fisik perumahan ini kurang atau tidak memenuhi standar minimal sebagai unit hunian keluarga, karena kebutuhan ruang keluarga tidak terwadahi sepenuhnya. Perumahan inipun menjadi kumuh tanpa organisasi tata ruang perumahan yang sehat dan aman, penggunaan lahan menjadi tidak optimal dan kurang produktif, karena tidak memanfaatkan ruang produktif vertikal, seperti halnya rumah susun yang mampu menciptakan ruang secara vertikal untuk memenuhi dan mewedahi kebutuhan ruang masyarakat.
- Klasifikasi secara sosial dan ekonomi terhadap penduduk di perumahan kumuh dapat diklasifikasikan ke dalam kelompok penghasilan rendah sampai dengan menengah ke bawah, dengan karakteristik bekerja pada sektor informal dan secara ekonomi bergantung pada

keberuntungan lokasi sebagai pusat kegiatan ekonomi, contohnya bekerja sebagai pedagang kaki lima, tukang parkir, buruh, kuli, pendidikan kebanyakan hanya lulus SD dan tidak memiliki keterampilan.

Penanganan perumahan dengan kondisi tersebut perlu dilakukan dalam program jangka pendek, menengah dan panjang. Hal ini berkaitan dengan target waktu dan juga masalah sosial dan ekonomi penduduk yang tidak dapat ditangani dalam waktu singkat. Penanganan dilakukan secara terpadu antar sektor dan sub-sektor melalui kerjasama antar dinas dan sub-dinas terkait. Penyediaan alokasi biaya atau dana yang proporsional, *base data* yang akurat, serta program yang berkelanjutan akan mampu menghasilkan penanganan yang terukur, efektif dan tepat sasaran serta diharapkan mampu mencapai target Indonesia bebas kumuh tahun 2025.

SARAN

- Penelitian ini disarankan untuk dilakukan di kota lain selain Kota Bandung untuk dapat menemukan tipologi kawasan kepadatan tinggi dengan jenis, pola atau bentuk yang mungkin berbeda dengan hasil yang ditemukan di kota Bandung, sehingga dapat memperkaya temuan tipologi lainnya.
- Untuk mencapai sasaran MDG's 2025 dimana setiap individu atau kelompok dapat tinggal di lingkungan perumahan yang sehat dan aman, maka setiap kota atau kabupaten perlu memiliki *base data* untuk keperluan penanganan tersebut, agar setiap rencana pembangunan dapat mencapai sasaran yang terukur dan tepat sasaran.

DAFTAR PUSTAKA

BPS. 2005. *Bandung Dalam Angka 2005*. Badan Pusat Statistik Bandung (BPS).

Darrundono. 2006. Kawasan Kumuh Kota dan Pembangunan Berkelanjutan. Seminar & Workshop Pusat Litbang Permukiman Bandung.

Drakakis-Smith. 2000. *Third World Cities*. London: Routledge, 11 New Fetter Lane.

The Great Soviet Encyclopedia. 1979. <http://encyclopedia2.thefreedictionary.com/typology> diunduh tgl 27 Januari 2010.

Hartshorn. TA. 1992. *Interpreting the City, an Urban Geography*. New York: John Wiley & Sons.

Kleniewski, N. 2006. *Cities, Change and Conflict: A Political Economy of Urban Life*. USA: 3rd Thomson Wadworth Belmont, CA.

Lozano, E.E. 1990. *Community Design and the Culture of Cities, the Crossroad and the Wall*. New York: Cambridge University Press.

Marshall, G. 1994. *The Concise Oxford of Sociology*. New York: Oxford University Press.

Naimeh, R. Alireza, E. and Zienab, R. 2008. *The Principle of Housing Typology in Renewal of Deteriorated Fabrics*. Faculty of Architecture University College of Fine Arts. University of Teheran. 2nd International Conference on Built Environment in Developing countries (ICBEDC 2008).

Pacione, M. 2001. *Urban Geography a Global Perspective*. London: Routledge.

Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 36/2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pusdata. 2008. *Buku Induk Statistik Pekerjaan Umum (BIS PU)*. Pusat Pengolahan Data Sekretariat Jenderal Departemen Pekerjaan Umum.

Scheer, B.C. 1998. *Typology and Urban Design Guidelines: Preserving the City Without Dictating Design* dalam buku *Rethinking XIX Century City*. Petruccioli., A (eds). Cambridge, Massachusettes: Aga Khan Programme for Islamic Architecture.

Tim Bappenas. 2007. *Summary Report Millennium Development Goals Indonesia Bappenas*. Jakarta: Ministry for National Development Planning / National Development Planning Agency.

UNFA. 2007. *Peering into the Dawn of an Urban Millenium*. United Nations Population Fund, Online Report, State of World Population (UNFA), www.unfpa.org/swp/2007/ diunduh tanggal 17 Desember 2009.

Zarmawis Ismail. 2006. *Penanggulangan Kemiskinan Masyarakat Perkampungan Kumuh di Yogyakarta: Kasus Kelurahan Keparakan*. Jakarta: Puslitbang Ekonomi dan Pembangunan Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia.