

**PEREMAJAAN PERMUKIMAN
MELALUI KESWADAYAAN MASYARAKAT
(Membangun dengan potensi masyarakat di Cigugur Tengah, Cimahi,
Jawa Barat)**

Oleh : Gundhi Marwati

Pusat Litbang Permukiman
E-mail: suwan@elga.net.id

Abstrak

Tumbuhnya permukiman kumuh di daerah perkotaan pada umumnya akibat dari kebutuhan perumahan yang belum terpenuhi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penerapan penataan kembali kawasan kumuh di Cigugur Tengah-Cimahi diharapkan sebagai model yang bisa diterapkan di berbagai daerah yang kondisinya sama. Cigugur Tengah adalah salah satu kawasan di kota Cimahi yang letaknya sangat strategis, terletak dekat perbatasan kota Bandung dan kota Cimahi. Karena kawasan tersebut berdampingan dengan kawasan industri, maka keberadaan kaum buruh yang jumlahnya cukup tinggi menyebabkan banyak yang menyewa atau mendirikan pondok-pondok secara ilegal. Tidak terkendalinya pembangunan perumahan Cigugur Tengah, menyebabkan kawasan tersebut mengalami penurunan kualitas lingkungan secara keseluruhan. Adanya program peremajaan kawasan kumuh pemerintah kota Cimahi, akan memberi peluang untuk peremajaan permukiman kawasan Cigugur Tengah. Dalam konsep ini, selain menerapkan konsep membangun tidak menggusur, juga diterapkan konsep membangun keswadayaan masyarakat berkelanjutan.

Kata Kunci : peremajaan permukiman, tanpa menggusur, membangun keswadayaan masyarakat berkelanjutan.

Abstract

The growth of slum housing in the urban areas is mostly influenced by the housing demand of the low income group. The rearrangement of slum area in Cigugur-Tengah, Cimahi, is expected to be a model, which can be applied in other areas having similar condition. Cigugur-Tengah is one of the strategic location of slum area in Cimahi city, because it is close to the boundary of Bandung and Cimahi city. As the location is very near from industrial area, this condition attracts a big number of industrial workers to live in slum areas, and it makes the condition become worse. Many illegal uncontrolled shelters have been built, that make discomfort settlements. Uncontrolled housing construction in Cigugur-Tengah, has caused the area to become totally degraded in its quality. The planning program of urban renewal slum area of the government Cimahi city, therefore, will open an opportunity for an urban renewal in Cigugur-Tengah area. In this concept, "to build without dragging away the dweller", will also " build sustainable community where self-help participation" will also be applied.

Keyword: Urban renewal slum area, without dragging away, build sustainable community

PENDAHULUAN

Kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sangat terasa sekali di daerah perkotaan, terutama di kota-kota besar dan metropolitan.

Akibat kebutuhan perumahan ini, tumbuh permukiman kumuh di lokasi yang strategis, berdekatan dengan daerah komersial, menduduki tanah negara atau tanah milik masyarakat. Sesuai dengan kebijakan pada Pelita VI yang lalu, untuk menata kembali kawasan kumuh ini, tidak dilakukan penggusuran. Karena itu, lahan yang ada dimanfaatkan seefektif dan seefisien mungkin dapat menampung penduduk setempat yang ada, dilengkapi dengan sarana dan prasarana, dan cukup ruang-ruang terbuka dan taman, sehingga memenuhi lingkungan yang sehat.

Konsep skala lapangan Kawasan Cigugur Tengah-Cimahi sebagai model, diharapkan dapat diterapkan di daerah-daerah yang kondisinya serupa.

Kawasan Cigugur Tengah adalah salah satu kawasan kumuh di kota Cimahi yang masuk dalam program peremajaan kota. Karena lokasi kawasan tersebut berdampingan dengan kawasan industri, maka desakan kebutuhan akan permukiman terutama kaum pendatang yang bekerja sebagai buruh, mengakibatkan penduduk dan bangunan menjadi padat. Lokasi kawasan Cigugur Tengah merupakan suatu potensi kawasan, karena berdekatan dengan daerah industri, daerah bisnis dan perkantoran, serta jalur angkutan umum. Bagi penduduk kawasan Cigugur Tengah, keberadaan industri dan daerah bisnis mendatangkan tambahan pendapatan, karena karyawan industri kebanyakan menyewa kamar atau rumah di kawasan tersebut. Penambahan penduduk dan penambahan bangunan-bangunan rumah

yang pada umumnya liar tidak terkendali, menyebabkan penurunan kualitas kawasan, akibat dari jalan-jalan setapak semakin sempit, minimnya air bersih dan sanitasi lingkungan.

Adanya rencana pemerintah kota Cimahi untuk meremajakan kawasan Cigugur Tengah, peluang penataan kembali kawasan ini belum dapat diterima oleh masyarakat, karena masyarakat akan merasa kehilangan pendapatan dari menyewakan kamar atau rumahnya, atau bahkan penghuni kawasan akan tergusur dan akan kehilangan ruang-ruang untuk berdagang atau membuat industri rumahan.

Telaah peremajaan kawasan permukiman direncanakan menggalang semua potensi masyarakat menjadi kekuatan bersama yang lebih besar dan menguntungkan untuk bersama. Konsep peremajaan dalam studi ini tidak akan menggusur penduduk. Cara ini dipilih dengan pertimbangan – pertimbangan pemerintah kota tidak perlu menyiapkan lahan bagi penduduk tersebut, dan penduduk tidak banyak terganggu dalam mencapai tempat kerja atau aktivitas lainnya. Konsep peremajaan kota di Cigugur Tengah akan mendorong pembangunan bukan saja untuk penataan fisik kawasan, tetapi lebih luas akan meningkatkan kualitas kota Cimahi, serta mendorong ekonomi masyarakat, dengan cara penataan dengan pola ekonomi kawasan, yaitu membangun hunian beserta fasilitas sosial, fasilitas umum dan fasilitas usaha untuk menunjang kehidupan ekonomi. Tujuan pembangunan seperti ini adalah mendorong peningkatan ekonomi masyarakat, dengancara memberdayakan masyarakat, mengikutsertakan masyarakat secara aktif berperan serta, pemerintah dan swasta bertindak sebagai pendorong atau katalisator,

turut membina dan memberikan berbagai kemudahan untuk kelancaran pembangunan.

Konsep-konsep perbaikan kota telah dicoba diterapkan di beberapa kota pada sekitar tahun tujuh puluhan, antara lain di Jakarta, Bandung dan Surabaya, diperuntukkan bagi masyarakat miskin. Salah satu sasaran pemerintah adalah penyediaan dan perbaikan papan serta lingkungannya bagi masyarakat menengah ke bawah. Tetapi, ternyata konsep-konsep *Kampung Improvement Program (KIP)* yang diterapkan di Indonesia tidak dapat berjalan sesuai yang diharapkan. Strategi pemerintah yang diterapkan untuk penyediaan papan dan *KIP* dijalankan dengan cara *top down*, masyarakat tidak diikuti sertakan dalam penentuan kebutuhan sarana maupun prasarannya, juga tidak dilibatkan dalam perencanaan dan pelaksanaan. Perbaikan kampung kota ini justru cenderung mendorong pihak-pihak bermodal besar membeli rumah penduduk di lingkungan yang sudah tertata, selanjutnya karena tekanan ekonomi, penghuni asli melepaskan rumahnya, tergusur secara alami pindah lagi menciptakan daerah kumuh baru. Konsep peremajaan permukiman dengan pola keswadayaan masyarakat, membangun dengan potensi masyarakat, diartikan bahwa peremajaan permukiman ini diharapkan dapat memecahkan permasalahan secara mendasar. Konsep ini mengutamakan semua penduduk lama diusahakan dapat ditampung kembali dalam rumah yang dibangun di lokasi yang sama, dengan tujuan agar masyarakat dapat manfaat dalam penatan kembali kawasannya, antara lain perumahan mereka menjadi lebih baik dan sehat, mereka tidak kehilangan segi-segi yang positif dari lokasi yang lama, yang sebelumnya telah mereka

nikmati, karena masih tetap bertetangga, dekat dengan tempat kerja, tempat sekolah, dan fasilitas umum lainnya. Dengan peningkatan kualitas yang lebih baik, penggantian tanah/rumah milik, ataupun rumah/tanah sewa sesuai dengan peraturan yang jelas dan adil, diharapkan masyarakat penghuni akan termotivasi untuk lebih meningkatkan taraf hidup mereka. Tersedianya ruang-ruang usaha komersial yang bisa dimiliki maupun disewakan, dapat mendorong menaikkan taraf ekonomi mereka.

KAJIAN PUSTAKA

Peremajaan Permukiman

Sesuai dengan Undang-Undang RI No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman ditentukan bahwa, peremajaan merupakan kegiatan dengan perombakan mendasar bersifat menyeluruh dan memerlukan peran serta masyarakat secara menyeluruh pula (UU RI No. 4 tahun 1992:55). Sejak Pelita VI yang lalu, telah diterapkan strategi, bahwa peremajaan lingkungan /kawasan permukiman diarahkan tidak menggusur penduduk. Menurut Joko Sujarto, peremajaan kota dapat dilihat dalam tiga lingkup, yaitu sebagai proses, fungsi dan program.

Sebagai proses peremajaan, diartikan pengembangan kembali bagian wilayah terbangun kota untuk meningkatkan produktivitas dan kegunaan bagian kota tersebut. Sebagai fungsi peremajaan, berarti kegiatan untuk menguasai, menata kembali dan merehabilitasi suatu kawasan yang dinilai telah rusak atau menurun kualitasnya untuk dapat menampung kegiatan-kegiatan yang sesuai dengan rencana kota. Sebagai suatu program, peremajaan kota harus dilakukan secara terkoordinir dan terpadu.

Pelibatan Masyarakat dalam Pembangunan Kawasan

Neal dan Carol, pada awal tahun 1986, telah mengamati suatu proyek pembangunan yang diselenggarakan oleh Lembaga Masyarakat atas dukungan *Ford Foundation*. Disamping membangun perumahan, juga membangun ekonomi masyarakatnya dengan menggali potensi-potensi yang telah ada di masyarakat tersebut. Dalam kegiatan pembangunan ini, dapat ditarik kesimpulan, bahwa untuk meningkatkan kualitas permukiman dibarengi dengan meningkatkan kualitas ekonomi masyarakat dengan pola pembangunan bertumpu pada potensi masyarakat, ternyata merupakan kekuatan utama dalam pembangunan.

Di Bangladesh, Profesor Muhamad Yunus, guru besar ekonomi di universitas Chittagong, telah mendirikan Grameen bank pada tahun 1976, sebagai protes atas sistem perbankan dan perkreditan yang berlaku di negaranya, yang tidak dapat berpihak untuk bisa menyalurkan modal kepada masyarakat miskin. Tujuan Muhamad Yunus mendirikan Bank ini adalah : (1) memperluas fasilitas perbankan bagi orang-orang miskin baik pria ataupun wanita. (2) menghapus eksploitasi dari pelepas uang. (3) menciptakan kesempatan membuka lapangan kerja. (4) menghimpun anggota masyarakat yang kurang beruntung di dalam organisasi, sehingga mereka mendapatkan kekuatan sosial ekonomi dengan cara bekerjasama. (5) memotong lingkaran setan kemiskinan.

Perencanaan Fisik Kawasan Permukiman

Kunci keberhasilan perencanaan dan perancangan kawasan permukiman adalah bukan terletak pada hasil

rancangannya, melainkan terutama pada landasan sosial ekonomi dari pembangunannya, serta wawasan terhadap sosial masyarakatnya. *Howard, pencetus Garden City* (1989), dalam merancang kawasan permukiman mempunyai tujuan, mengkombinasikan cara hidup kota dengan lingkungan pedesaan yang berciri banyaknya penghijauan. Kawasan permukiman dibagi-bagi menjadi kelompok-kelompok, satu kelompok (*cluster*) berpopulasi kurang lebih 1000 orang, dengan pusat lingkungan fasilitas pendidikan. Antara pusat kota dengan kawasan permukiman dipisahkan oleh taman, dan dilengkapi dengan sarana jalan kaki. Apabila terdapat bantaran sungai, bantaran rel kereta api atau tanah di bawah jalan layang, dimanfaatkan sebagai jalur hijau atau taman. Untuk lahan yang tidak kena sinar matahari, dipilih tanaman yang sesuai, tidak banyak terkena paparan sinar matahari.

Menurut arsitek *John Orinsbe*, tujuan perencanaan kawasan permukiman adalah untuk mendapatkan keseimbangan faktor-faktor alam dan faktor buatan, sehingga dapat memberikan kenyamanan bagi masyarakat penghuni. Kriteria perencanaan menurut *J.Orinsbe* : (1) adanya rasa aman di dalam kompleks kawasan; (2) terciptanya masyarakat yang rukun, dengan membuat node-node aktivitas terutama bagi para remaja dan kaum muda, agar terhindar dari aktivitas negatif; (3) terciptanya perasaan betah, dibantu dengan bentuk rumah, pagar, material, texture, warna dan cahaya; (4) untuk pergerakan lingkungan mengutamakan jaringan jalan setapak; (5) lingkungan mempunyai karakter tertentu, misalnya adanya elemen identitas, *signage*, dan tanaman; (6) adanya pengikat lingkungan berupa organisasi yang mengatur

dan memiliki kekuatan; (7) jenis dan lokasi aktivitas sebaiknya disetujui oleh masyarakat pemakai; (8) tersedianya jalan penghubung yang nyaman dan aman, misalnya bisa dipakai untuk jogging, berkendara sepeda dan gerobag.

Dalam merencanakan kawasan permukiman, *Clarence Perry* lebih mementingkan jaringan jalan kaki. Jalur jalan kendaraan roda empat diusahakan tidak menembus kawasan perumahan. Jalan juga dimanfaatkan sebagai pembatas lingkungan dalam kawasan. Untuk membatasi pergerakan kendaraan bermotor, jalan dibuat pola *cul de sac* dan *pola curva*. Bagi kelompok penduduk berjumlah sekitar 5000 jiwa, dilengkapi pusat lingkungan berupa Sekolah Dasar, fasilitas pertokoan dan perpustakaan. Konsep perencanaan kawasan permukiman *Clarence Stein* hampir sama dengan konsep *Perry*, pusat lingkungan permukiman sebaiknya berupa fasilitas Sekolah Dasar, dan pertokoan dengan radius pencapaian perumahan maksimum 900 meter. Tiga lingkungan permukiman dengan fasilitas Sekolah Dasar, diikat dengan pusat fasilitas Sekolah Menengah Pertama.

The New Urbanism menurut *Peter Kartz* (1992), bertujuan untuk menciptakan konsep perencanaan lingkungan yang mempunyai visi ke masa depan dengan mengkombinasikan keadaan masa lampau, sekarang dan masa yang akan datang. Memiliki kecenderungan memelihara dan melestarikan lingkungan yang berkelanjutan. Komponen pembentuk lingkungan berupa taman, lapangan terbuka difungsikan sebagai pusat lingkungan. Komponen pertokoan, sebagai pembatas lingkungan / kawasan, atau batas-batas lingkungan / kawasan berupa unsur-unsur alami, yaitu sungai atau jalan.

METODE PENELITIAN

- Mengkaji data sekunder yang didapat dari Dinas Perumahan dan Tata Kota Cimahi, kelurahan Cigugur Tengah, berupa peta wilayah studi, kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan. Dari peta wilayah dan data kelurahan, didapat kejelasan perihal tanah milik dan tanah negara yang telah dipakai mendirikan bangunan oleh penduduk.
- Observasi lapangan dan teknik pengumpulan data : wawancara dengan tokoh-tokoh masyarakat dan penduduk asli yang memiliki tanah warisan turun temurun, menyewa rumah/tanah ataupun mendirikan rumah di atasnya. Melakukan wawancara dengan : pimpinan pesantren At Taqwa dan para santri yang menjadi ustadz di pesantren tersebut, para RW dan RT, Lurah Cigugur Tengah, Ketua Bappeda, Kepala Dinas Perumahan dan Tata Ruang, pengelola rumah susun di Ciputri Cigugur Tengah, Guru SD dan SMP, dan masyarakat lainnya di kawasan tersebut.
- Bersama masyarakat melakukan survei kampung sendiri. Data yang dikumpulkan berupa potensi dan permasalahan yang ada, baik fisik maupun sosial ekonomi.
- Telaah data : informasi yang didapat di lapangan ditelaah berdasarkan metode eksploratif dan teori penataan kawasan permukiman, dibantu dengan teknik-teknik pengukuran lapangan dan simulasi. Telaah mengaitkan latar belakang masyarakat penghuni, sosial ekonomi, kondisi lokasi, keinginan /usulantokoh-okohmasyarakat,serta perhitungan ekonomi kawasan terbangun dengan cara simulasi.

TELAAH DATA

Lokasi penelitian terletak di kelurahan Cigugur Tengah kota Cimahi, seluas 12,60 Ha, dengan kondisi permukiman yang sangat kumuh. Permasalahan yang dihadapi adalah jumlah penduduk dan bangunan yang sangat padat, sarana dan sanitasi lingkungan yang tidak memenuhi kesehatan. Apabila musim hujan, perumahan yang didirikan di bantaran sungai terancam banjir, tetapi sangat kekurangan air bersih. Tumbuh dan berkembang rumah-rumah bedeng yang dibangun ilegal oleh para pendatang yang umumnya buruh industri atau dibangun penduduk setempat untuk dikontrakan. Dari jumlah bangunan yang ada, 80% berdiri tanpa izin. Bangunan yang memiliki izin terletak di pinggir jalan raya. Berdasarkan analisa sosial ekonomi, dari 7.648 keluarga yang tercatat di Cigugur Tengah, hanya 4.599 (60%) yang tercatat mempunyai pekerjaan / penghasilan teratur, sehingga 40% diperkirakan belum memiliki pekerjaan. Kelompok dominan sebesar 28% keluarga bergantung kepada sektor lain-lain, berdasarkan pengamatan lapangan masuk kedalam kelompok buruh industri dan penyewaan kamar/rumah. Sektor perdagangan 11%, sektor PNS/TNI/POLRI dan 6% jasa dan pensiunan dan 4% di sektor angkutan (termasuk pengemudi ojek). Pemerintah kotasudah memprogramkan untuk dilakukan penataan kembali melalui peremajaan kota.

Dari hasil penelitian dengan cara pendekatan masyarakat di beberapa lokasi penelitian, yaitu di lokasi kawasan kumuh kota Jakarta, Yogyakarta, Semarang dan Cimahi, karakteristik masyarakat adalah seperti berikut: a) pada dasarnya masyarakat menginginkan adanya perubahan kehidupan sosial

ekonominya, yaitu terpenuhinya tiga dasar kebutuhan hidup : pangan, papan, dan sandang. b) masyarakat mengharapkan adanya kemudahan-kemudahan akses ke arah perubahan, ke berbagai sistem sumber daya dan potensi yang diperlukan. c) masyarakat belum menyadari sepenuhnya terhadap kondisi potensi dan kemungkinan peluang yang lebih besar dalam meningkatkan kualitas kawasannya, terutama penyatuan lahan sebagai modal awal pembangunan.

Disamping permukiman kumuh, masih ada sektor-sektor ekonomi masyarakat berupa jasa dan perdagangan skala rumahan. Sektor-sektor ini merupakan potensi dan memiliki peluang untuk ditumbuhkembangkan dengan fasilitasi pemerintah daerah, ditingkatkan menjadi kawasan komersial bagi masyarakat setempat yang tertata.

Untuk mengubah pemikiran masyarakat (*mindset*) bahwa apabila permukimannya ditata, maka lingkungan huniannya akan lebih sehat, sudah dapat dicerna dan diterima dengan baik. Tetapi untuk mengubah pemikiran bahwa apabila permukimannya ditata kembali, ekonomi masyarakat akan naik, diperlukan pembuktian nyata. Karena hal ini belum pernah ada contohnya di Indonesia, maka dalam penelitian ini dilakukan simulasi analisis daya dukung kawasan dan konsep perencanaan serta analisis investasi pembangunan, sebagai alat untuk sosialisasi kepada masyarakat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Daya Dukung Kawasan

Kawasan Cigugur Tengah seluas 12,60 Ha dengan penduduk sejumlah 7.648 jiwa, terdiri dari 1530 KK serta jumlah rumah 1071 unit. Untuk memenuhi kebutuhan rumah, dibutuhkan 43% dari

jumlah rumah yang ada. Dalam menganalisis kawasan, diperhitungkan kebutuhan rumah untuk 10 tahun yang akan datang dihitung sejak tahun 2006, dengan pertumbuhan penduduk setiap tahun rata-rata 2,63%. Analisis data lapangan perihal laju pertumbuhan penduduk sampai dengan tahun 2016, seperti pada Tabel 1.

Model penataan kawasan dengan konsep pola ekonomi kawasan, menciptakan peluang usaha, dengan menerapkan penatan bangunan *mixed use*, diutamakan perumahan rumah susun beserta bangunan fasilitas umumnya, dan selebihnya dibangun bangunan komersial, yang direncanakan

dikelola oleh masyarakat, digunakan sendiri atau disewakan. Perhitungan Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), jumlah lantai tingkat yang dapat dibangun, kepadatan bangunan dan kepadatan orang/jiwa yang dapat ditampung, dihitung sesuai ketentuan SNI 03-2846-1992, tentang Tata Cara Perencanaan Kepadatan Bangunan Lingkungan Perumahan Rumah Susun. Karena kawasan dilalui jalur pesawat terbang dengan ketinggian 38 meter, maka bangunan tertinggi diperbolehkan hanya sampai 8 lantai. Konsep perencanaan seperti pada Tabel 2.

Tabel 1.

Perkiraan Jumlah Penduduk Kawasan Cigugur Tengah Tahun 2016 dengan laju pertumbuhan 2,63%/Tahun

Jumlah penduduk tahun 2006 (jiwa)	Laju pertumbuhan/tahun (%)	Pertumbuhan selama 10 tahun (jiwa)	Tahun 2016 (jiwa)	Jumlah KK	Asumsi Jiwa/KK
7.648,00	2,63	2.011	9.659	2.415	4

Sumber : Analisis simulasi (2007), GM.

Jumlah penduduk saat ini (2006) adalah 7.648 jiwa, dengan luas lahan 12,60 Ha. Jadi jumlah penduduk per hektar 606,98 jiwa, dibulatkan menjadi 607 jiwa/Ha.

Dari standar perencanaan kepadatan bangunan, ditentukan bahwa penduduk lebih dari 500 jiwa/Ha harus dibangun rumah kearah vertikal.

Tabel 2.

Konsep Program Pembangunan Kawasan Cigugur Tengah berdasarkan Daya Dukung Kawasan

No	Tipe (m2)	Lokasi (Blok)	Jml Unit	Jml Blok	Luas Seluruh Lantai (m2)	Luas Lantai Dasar (m2)	KDB (%)	KLB	Luas Persil (m2)	Jml Org /Unit	Jml Orang
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	F36 MBR	C1	384	4	21.384	2.376	22	1,94	10.800	4	1.536
		D3	864	9	48.114	5.346	18,26	1,40	29.277	4	3.456
		D4	288	3	16.038	1.782	26,70	1,48	6.674	4	1.152
2	F54 MBM	B	400	5	29968	3.662	21	1,93	17431	4	1.600
		C1	160	2	11.988	1.332	22	1,94	6.055	4	640
		C2	240	3	17.982	1.998	33	1,91	6.055	4	960
3	F78 MBA	B	48	1	10.404	578	21	1,93	2751	4	192
4	F108 MBA	B	36	1	6.912	768	21	1,93	3654	4	144

No	Tipe (m2)	Lokasi (Blok)	Jml Unit	Jml Blok	Luas Seluruh Lantai (m2)	Luas Lantai Dasar (m2)	KDB (%)	KLB	Luas Persil (m2)	Jml Org /Unit	Jml Orang
5	Asrama santri	D1	104	1	3.774	936	45	0,49	2.701	4	416
6	Infrastruktur	0	0	0	0	0	0	0	19.078		
7	Bg. Sekolah	D1		1	1.704	568	15,05	0,49	2.774		
8	Bg. Masjid	D2		1	600	300	20	0,49	1.500		
9	Poliklinik	D1		1	400	200	40	0,49	500		
10	Bg.Komersil	A	15900 (m2)	1	16800	2800	48,00	2,31	3.247		
	Ruko 56	D4	32	4	7.200	2.400	26,70	1,48	5.988	3	96
	Ruko 75	C2	32	4	7.200	2.400	33,00	1,91	5.273	4	128
11	RT Hijau total di luar kavling bangunan								1.055		
12	Rg.Parkir/ruang terbuka-Di luar kavling								1.187		
	Jml.orang										10.608
	Luas kawasan								126000		

MBA : MBM : MBR = 10% : 32% : 58% , mendekati pedoman, yaitu 1:3:6

Rencana jumlah yang dapat ditampung 9.659 jiwa. Dengan perencanaan ini, masih memberikan angka keamanan, yaitu kawasan masih bisa menampung lagi 10.608 jiwa-9.659 jiwa = 949 jiwa.

Sumber : Analisis simulasi (2007), GM.



Gambar 1. Blok Plan Kawasan Cigugur Tengah Cimahi

Sumber Gambar : Sindu



Gambar 2. Hunian MBR dan Fasilitas Umum Dua blok Rusuna 5 lantai Puslitbang Permukiman sudah terbangun

Peran Perancang dan Perencana dalam Peremajaan Lingkungan Kumuh

Permasalahan permukiman kumuh baik di negara maju maupun di negara berkembang hampir sama, yaitu akibat degradasi lingkungan. Dari berbagai pengalaman yang telah berhasil di negara-negara tersebut, sebaiknya program peremajaan dilakukan dengan konsep tanpa menggeser, dilakukan sekaligus pemberdayaan masyarakat, dibentuk kelompok dan diajak berperan aktif sejak prakarsa, dan diberlakukan sebagai pemeran utama.

Koperasi atau paguyuban yang sudah ada di masyarakat ditingkatkan dengan menambahkan kegiatannya yaitu dalam lingkup perumahan. Dengan diberi peran lebih, dan difasilitasi oleh pemerintah daerah setempat, koperasi ataupun paguyuban tersebut ditingkatkan menjadi lembaga penyelenggara

pembangunan perumahan. Dengan demikian, lembaga ini dapat menjadi perantara dalam pencarian dana, yang bisa didapat dari berbagai sumber, misalnya infrastruktur dari Pemerintah Daerah, dari Departemen Pekerjaan Umum, melalui jalur APBN berupa prasarana dan sarana dasar (PSD-PU), bahkan memungkinkan pendanaan untuk membangun rumah susun. Lembaga ini bekerjasama dengan lembaga pemerintah yang khususnya menangani perumahan, yaitu yang tergabung dalam Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D), yang anggotanya antara lain dari Dinas Tata Ruang Kota dan Perumahan, Dinas Sarana dan Prasarana Kota, Badan Pertanahan Nasional, PDAM, PLN, dan Lembaga Keuangan.

Pada waktu pelaksanaan pembangunan, membutuhkan tempat sementara untuk

menampung warga yang rumahnya telah dibongkar. Untuk itu, dalam kegiatan ini, telah dibangun dua blok rumah susun Puskim sebanyak 64 unit hunian untuk menampung penghuni yang perumahannya sedang dibongkar. Maka, master plan keseluruhan harus dirancang dan direncanakan secara matang bersama masyarakat, sedangkan pembangunan bertahap sesuai rencana tersebut, atau per lisiba.

Perencanaan Fisik lingkungan

Rancangan rumah susun yang dibangun adalah tipe F36 untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), tipe F54 untuk Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM), dan F78 serta F108 untuk Masyarakat Berpenghasilan Atas (MBA). Pesantren yang telah ada diperbaiki dengan membangun asrama santri dan mesjid. Fasilitas umum yang lain adalah bangunan sekolah dan poliklinik.

Setiap bangunan ditata berbentuk cluster, dilengkapi dengan penghijauan dan tempat bermain. Sesuai dengan teori Ornsbe, faktor alami dan buatan harus seimbang. Dibuat node-node aktivitas untuk menciptakan lingkungan yang nyaman. Dalam perencanaan, lebih mementingkan jalur jalan kaki, untuk menciptakan lingkungan yang tenang (*Ornsbe, Perry*). Jalan jalan penghubung aman buat pejalan kaki, kendaraan sepeda dan gerobag dorong. Jalur jalan direncanakan tidak menembus kawasan. Untuk membatasi pergerakan kendaraan, direncanakan pola jalan *cul de sac* dan *curva*. Bangunan pendidikan atau fasilitas umum lainnya, dijadikan sebagai pusat lingkungan dengan penduduk 5000 jiwa.

Analisis Investasi Pembangunan

Analisis investasi pembangunan ini untuk memberikan sosialisasi kepada masyarakat,

agar masyarakat diharapkan bisa mengubah *mindset* bahwa adanya penataan dengan pola ekonomi kawasan dapat menguntungkan masyarakat penghuni. Dengan menerapkan pola ekonomi kawasan, rencana kawasan akan dibangun : blok hunian berupa rumah susun MBR, MBM, dan MBA yang dapat menampung 9.659 jiwa, bangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial, dan bangunan komersial (lihat Gambar 1 dan 2; jumlah blok dan unit, lihat Tabel).

Setiap keluarga akan didata dalam hal kepemilikan / sewa tanah/rumah, luas tanah / rumah, dan ditaksir harganya. untuk dikonversikan dengan harga unit rumah susun. Sesuai PP No. 80/1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri, pada pasal 20 dinyatakan "*konsolidasi lahan masyarakat untuk selanjutnya diganti dengan lahan baru, atau unit rusun*". Dalam hal ini penggantian diganti dengan surat berharga berupa *lembaran saham*. Bagi yang tidak memiliki tanah, hanya memiliki bangunan rumah di atasnya, ataupun hanya menyewa rumah, akan ditempatkan kembali di rumah susun.

Delapan puluh persen (80%) lahan kawasan ini adalah milik masyarakat. Bangunan akan didirikan diatas lahan bersama tersebut. Dengan bantuan Pemerintah daerah dan investor, bangunan ini diasumsikan dalam tenggang waktu tertentu, akan menjadi milik bersama dan dikelola bersama, dengan analisis investasi seperti tertera pada Tabel 3 dan Tabel 4.

Perhitungan pembiayaan dengan bunga sliding rate, bunga bank 8% per tahun, atau 0,67% per bulan, dalam jangka waktu 15 tahun atau 180 bulan.

Darihasil analisis investasi pembangunan,

dengan simulasi seperti rencana gambar diatas, pengembalian investasi dalam jangka waktu 15 bulan. Setelah lima belas bulan mereka tidak menyewa lagi, bahkan kelebihan unit rusun dan unit komersial atau bangunan komersial, yang dapat disewakan ke perorangan / perusahaan yang membutuhkan. Selanjutnya, dengan dibentuknya Badan Pengelola, kawasan ini dapat dikelola untuk kepentingan bersama, terutama

dalam hal tambahan *income* bersama, diperhitungkan sesuai dengan besarnya saham mereka (sebagai pengganti tanah yang dimiliki) dalam pembangunan kawasan. Dengan demikian, masyarakat diharapkan dapat mengubah pikirannya, bahwa kawasan kumuh yang ditata kembali dengan pola ekonomi kawasan, dapat memberikan nilai positif bagi penghuninya.

Tabel 3.
Biaya Konstruksi dan Pengembalian Modal

No	A. INVESTASI BANGUNAN	LUAS (m2)	HARGA SATUAN (Rp) /m2/blok/m'	TOTAL HARGA (Rp)
1	Hunian	162.790,00	1800000/ m2	293.022.000.000
2	Sekolah	1.704	1000000 /m2	1.704.000.000
3	Komersial Ruko	14.400,00	1800000 /m2	25.920.000.000
4	Komersial (Retail)	16800	1800000 /m2	30.240.000.000
5	Tempat parkir	1187	150000 /m2	178.050.000
6	Mesjid	600	1000000 /m2	600.000.000
7	Pesantren	3.774	1000000 /m2	3.774.000.000
8	Poliklinik	400	1200000 /m2	480.000.000
9	Ruang terbuka hijau	1.055	150000 /m2	158.250.000
10	Pembongkaran	126000	5000 /m2	630.000.000
11	Instalasi lingkungan	46,00	3000000/blok	138.000.000
12	Penyambungan listrik	46,00	1000000/blok	46.000.000
13	Infrastruktur jalan, drainase, dan jaringan listrik	2.921,50	2000000/m'	5.843.000.000
14	Perizinan	46,0	1000000/blok	46.000.000
	Jumlah Harga A			362.733.300.000

No	B. BIAYA PENUNJANG	PROSENTASE (%)	HARGA TOTAL A (Rp)	HARGA (Rp)
1	Konsultasi	7	362.733.300.000	25.391.331.000
2	Manajemen konstruksi	7	362.733.300.000	25.391.331.000
3	Pengelola teknis	0,50	362.733.300.000	3.627.333.000
4	Administrasi umum	0,30	362.733.300.000	3.627.333.000
	Jumlah harga B			58.037.328.000

	C. HARGA LAHAN	LUAS (m2)	HARGA/m2 (tahun 2006)	HARGA
	Kasiba	126000	700000	88.200.000.000,00
	Harga C (investasi lahan)			88.200.000.000,00
Investasi total (A + B + C) = 508.970.628.000				

D. ASUMSI PEMASUKAN SEWA HUNIANDAN USAHA PER BULAN ^{No}	TIPE BANGUNAN	JUMLAH UNIT	HARGA SEWA/UNIT (Rp)	HARGA (Rp)	PENGHASILAN/BULAN (Rp)
1	Tipe 36	1.536	125000	192.000.000	$500000 \leq P \leq 900000$
2	Tipe 54	800	200000	160.000.000	$900000 \leq P \leq 1500000$
3	Tipe 78	48	350000	16.800.000	$P \geq 1500000$
4	Tipe 108	36	650000	23.400.000	$P \geq 1500000$
5	Asrama santri	104	60000	6.240.000	
	Pemasukan dari hunian (a)			398.440.000	
6	Ruang usaha bangunan komersial				
	Ruko 56	32	2000000	64.000.000	
	Ruko 75	32	2000000	64.000.000	
	Retail (m ²)	16800	150000	2.520.000.000	
	Pemasukan dari sewa ruang usaha (b)			2.648.000.000	
	Jumlah (a dan b)			3.046.440.000	

Tabel 4.
Nilai Asumsi Jenis Bangunan Yang Mendapat Subsidi

NO	ASUMSI JENIS BANGUNAN YANG MENDAPAT SUBSIDI	NILAI /HARGA SUBSIDI (Rp)
1	Sekolah	1.704.000.000
2	Mesjid	600.000.000
3	Pesantren	3.774.000.000
4	Poliklinik	480.000.000
5	Ruang terbuka hijau	158.250.000
6	Pembongkaran	630.000.000
7	Infrastruktur	5.843.000.000
8	Perizinan	46.000.000
9	Penunjang (Konstruksi, MK, dll)	58.037.328.000
	Jumlah	71.272.578.000

KESIMPULAN DAN SARAN

- Kawasan Cigugur Tengah memungkinkan untuk ditata kembali tanpa menggeser penduduknya, dengan menerapkan kriteria-kriteria perencanaan pola ekonomi kawasan atau pola *mixed use*.
- Penerapan pola bangunan *mixed use* akan menguntungkan penghuni dalam memberikan peluang untuk mengembangkan usahanya, yaitu usaha jasa dan perdagangan.

- Keberadaan Koperasi dan Paguyuban Warga, dapat menjadi embrio untuk menjadi lembaga yang menangani penyelenggaraan pembangunan perumahan/ kawasan, sampai dengan pengelolaannya.

DAFTAR PUSTAKA

1. Abbot, J., 1996, *"Sharing The City-Community Participation in Urban Management"* London : Earthscan Publication.
2. Howard, 1984, *"The Garden City", Time Saver Standards for Residential Development*, USA : McGraw Hill, Inc.
3. John, O, 1984, *"Time Saver Standards for Residential Development"*, USA : McGraw Hill, Inc.
4. Neil, Carol, 1986, *"Process and Participation"*, A World Bank Publication.
5. PP RI No. 69 tahun 1996, tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang.

6. Perry, Stein, & Sett, J., 1984, *"Physical Elements In The Organization Of The Neighbourhood, Time Saver Standards For Residential Development"*, USA : McGraw-Hill, Inc
7. SNI 03-2846-1992, tentang Tata Cara Perencanaan Kepadatan Bangunan Lingkungan Perumahan Rumah Susun.
8. Tim Puslitbang Permukiman, (2006), *"Penerapan Penataan Kembali Kawasan Kumuh Melalui Keswadayaan Masyarakat"*, Puslitbang Permukiman, Bandung.