

# **PENATAAN PEMUKIMAN KUMUH BERBASIS LINGKUNGAN DI KECAMATAN BUNGURSARI KOTA TASIKMALAYA**

**Siti Fadjarajani dan Ruli As'ari**

*Jurusan Pendidikan Geografi FKIP Universitas Siliwangi Tasikmalaya*

*E-mail: [sfadarajani2000@yahoo.com](mailto:sfadarajani2000@yahoo.com); [ruliasari@unsil.ac.id](mailto:ruliasari@unsil.ac.id)*

## **ABSTRAK**

Kawasan Perkotaan adalah rencana pemanfaatan ruang bagian wilayah kota secara terperinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan perkotaan. Sesuai dengan arahan RTRW Kota Tasikmalaya untuk penataan Kecamatan Bungursari, memiliki peranan sebagai wilayah pertumbuhan dalam fungsi pusat pelayanan Kecamatan Bungursari. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji penataan pemukiman kumuh berbasis lingkungan di Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif survey dengan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah: Survey Lapangan, Wawancara, Studi Dokumentasi, Studi Literatur. Teknik Analisis data yang digunakan yaitu: Analisis Kawasan dan Wilayah Perencanaan, Prinsip-prinsip Analisis, Analisis Pengembangan Pembangunan Berbasis Peran Masyarakat, dan Proses Partisipasi Masyarakat. Isu strategis utama di Kecamatan Bungursari yang perlu segera diselesaikan adalah berkembangnya kawasan pemukiman kumuh, adanya kegiatan penambangan bahan galian C, dan kepadatan penduduk yang tinggi. Penyelesaian permasalahan pemukiman kumuh melalui konsep lingkungan permukiman yang berwawasan lingkungan, penyelesaian permasalahan kegiatan penambangan bahan galian C melalui upaya reklamasi lahan, dan penyelesaian permasalahan kepadatan penduduk yang tinggi melalui upaya keseimbangan penduduk dan daya dukung lingkungan setempat. Konsep penataan permukiman kumuh digunakan Model Land Sharing, yaitu penataan ulang di atas lahan dengan tingkat kepemilikan masyarakat cukup tinggi. Konsep Pengembangan Kawasan Kecamatan Bungursari sebagai Pusat Lingkungan adalah peningkatan potensi perdagangan kecil dan menengah melalui UMKM dan jasa penunjang kegiatan perdagangan.

Kata kunci: Penataan, Pemukiman Kumuh, Lingkungan

## **PENDAHULUAN**

### ***Latar Belakang***

Kota Tasikmalaya dibentuk berdasarkan Undang-undang Nomor 10 tahun 2001. Wilayah Kota Tasikmalaya saat itu meliputi 3 (tiga) Kecamatan Eks-Kota Adminstratif Tasikmalaya (Kotif) yaitu Kecamatan Cihideung, Cipedes dan Tawang, ditambah 5 (lima) kecamatan yang berasal dari Kabupaten Tasikmalaya, yaitu Kecamatan: Indihiang, Kawalu, Tamansari, Cibeureum dan Mangkubumi.

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, kegiatan pemerintahan dan pembangunan di wilayah Kecamatan Indihiang, maka untuk memperlancar pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan dan pembangunan serta peningkatan pelayanan kepada masyarakat, dibentuk Kecamatan Bungursari sebagai wilayah pemekaran Kecamatan Indihiang yang disahkan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2008. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan, bahwa salah satu syarat pembentukan kecamatan antara lain menyangkut fisik kewilayahan yang meliputi: cakupan wilayah, lokasi ibukota dan sarana dan prasarana.

Sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Daerah tersebut di atas, ibukota Kecamatan Bungursari terletak di Kelurahan Bungursari. Sebagai pemerintahan kecamatan yang baru berdiri, tentunya memerlukan sarana dan prasarana penunjang dalam rangka pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan dan kelancaran pelayanan terhadap masyarakat. Untuk itu diperlukan perencanaan yang matang terkait dengan pengembangan sarana dan prasarana perkantoran Kecamatan Bungursari ke masa depan.

Pembangunan perkotaan yang semakin maju, menyebabkan naiknya harga tanah dan tempat tinggal di pusat kota. Harga tanah yang sangat tinggi menyebabkan mengecilnya peluang bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki tempat tinggal yang layak huni. Sulitnya mendapatkan tempat tinggal dengan harga terjangkau secara otomatis mendorong kaum berpendapatan rendah membangun tempat tinggal darurat (tidak layak huni). Apabila keadaan seperti ini dibiarkan saja tanpa pemecahan yang adil, akan membawa dampak negatif jangka panjang, yaitu menjamurnya lingkungan permukiman liar dan kumuh di berbagai penjuru kota.

Salah satu kawasan permukiman kumuh terdapat di Kota Tasikmalaya, tepatnya di Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya. Sebagian besar bangunannya di permukiman kumuh berbentuk semi permanen yang kualitasnya rendah, dan dibangun terlalu berdekatan jarak antar satu rumah dengan rumah lainnya, serta tidak direncanakan secara baik. Akibatnya terbentuknya suatu kawasan permukiman yang tidak teratur yang menjadi salah satu kendala dalam pemasangan jaringan sarana dan prasarana permukiman. Sehingga ketersediaan prasarana lingkungan di permukiman kumuh Kelurahan Bantarsari sangat minim, sehingga aktivitas warga tidak terpenuhi secara baik.

## **METODE**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif survey, yang bertujuan untuk mengkaji masalah yang terjadi saat sekarang dengan cara mengumpulkan data, menyusun dan mengklasifikasikan data, kemudian dianalisis. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah: Survey Lapangan (*Field Study*), Wawancara (*Interview*), Studi Dokumentasi, Studi Literatur, Teknik Analisis Data. Selain itu dilakukan tahapan analisis kawasan dan

Wilayah Perencanaan. Analisis secara sistematis dilakukan dengan meninjau aspek; 1) Perkembangan Sosial-Kependudukan, 2) Prospek Pertumbuhan Ekonomi, 3) Daya Dukung Fisik dan Lingkungan.

Pembangunan berbasis peran masyarakat (*community-based development*) adalah pembangunan dengan orientasi yang optimal pada pendayagunaan masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, masyarakat diberikan kesempatan aktif beraspirasi dan berkontribusi untuk merumuskan program-program bangunan dan lingkungan yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya.

## **HASIL**

### ***Lokasi Penelitian***

Kecamatan Bungursari merupakan salah satu kecamatan dari 10 kecamatan yang termasuk wilayah Kota Tasikmalaya. Kecamatan Bungursari merupakan pemekaran dari Kecamatan Indihiang, yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 6 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kecamatan Bungursari dan Kecamatan Purbaratu Kota Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kota Tasikmalaya Tahun 2008 Nomor 86). Sementara itu Kota Tasikmalaya dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2001 yang terbagi kedalam 8 (delapan) Kecamatan, terdiri dari 15 Kelurahan dan 54 Desa. Seiring perkembangan Kota Tasikmalaya dan adanya tuntutan peningkatan pelayanan kepada masyarakat, sejak tahun 2008 Kota Tasikmalaya menjadi 10 (sepuluh) Kecamatan dan 69 Kelurahan. Artinya bahwa pembentukan Kecamatan Bungursari yang merupakan hasil pemekaran dari Kecamatan Indihiang merupakan hasil perkembangan Kota Tasikmalaya dan adanya tuntutan pelayanan masyarakat Kota Tasikmalaya. Dengan demikian kedudukan dan fungsi wilayah Kecamatan Bungursari berkaitan dengan Kecamatan Indihiang.

Berdasarkan kondisi topografinya, Kelurahan Bungursari di Kecamatan Bungursari (kaki Gunung Galunggung) merupakan daerah tertinggi di Kota Tasikmalaya, yaitu 503 mdpl. Di Kecamatan Bungursari terdapat sumber air tanah dalam bentuk mata air, yaitu mata air Cibunigeulis yang merupakan sumber mata air selain bagi masyarakat sekitarnya juga merupakan sumber mata air utama penduduk Kota Tasikmalaya. Relief Kecamatan Bungursari banyak berbentuk pegunungan sehingga pengembangan sebagai wilayah kawasan lindung geologi dan kawasan minapolitan dapat dilakukan untuk perkembangan pembangunan berbasis lingkungan asli wilayah. Disamping hal tersebut berdasarkan letak perbatasan, Kecamatan Bungursari berpotensi untuk pengembangan berbagai bidang antar wilayah yang dapat mendukung kemajuan bersama. Namun demikian, Kecamatan Bungursari menjadi sebuah wilayah yang berpotensi pada bencana alam berupa gempa dan longsor sebab banyak pegunungan yang cukup terjal dan wilayahnya sebagai bagian yang berada di kaki gunung Galunggung yang merupakan gunung terbesar di Tasikmalaya.

Berdasarkan hasil analisis lapangan, dapat diketahui karakteristik permukiman kumuh di Kelurahan Bantarsari, khususnya di RW 04, RW 06, RW 012, dan RW 14.

**Tabel 1.** Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Bantarsari

Karakteristik berdasarkan ketentuan	Karakteristik di lapangan
<p>Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.</p> <p>Ciri-ciri utama:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kepadatan tinggi;</li> <li>2. Jalan lingkungan sempit tidak dapat dilalui roda empat;</li> <li>3. Fasilitas drainase sangat tidak memadai;</li> <li>4. Fasilitas pembuangan air kotor sangat minim;</li> <li>5. Fasilitas penyediaan air bersih sangat minim;</li> <li>6. Tata bangunan sangat tidak teratur dan tidak permanen;</li> <li>7. Rawan terhadap penularan penyakit akibat kepadatan tinggi dan minimnya sarana prasarana kebersihan;</li> <li>8. Kepemilikan hak atas lahan seringkali tidak legal dan luasan yang sempit.</li> </ol>	<p>Permukiman tidak layak huni, tingkat kepadatan tinggi, dan kualitas bangunan rendah, serta sarana-dan prasarana tidak memenuhi syarat</p>  <p>Perumahan tidak layak huni, Perumahan kepadatan tinggi</p>  <p>Kualitas bangunan rendah</p>  <p>Prasarana tidak memenuhi syarat</p>

*Sumber: Hasil Analisis, 2014.*

Selanjutnya berdasarkan hasil penelitian lapangan yang dilakukan oleh Provinsi Jawa Barat pada Tahun 2014, dapat diidentifikasi Profil Kawasan Kumuh di Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari, sebagai berikut:

**Tabel 2.** Profil Kawasan Kumuh Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya

NO	ASPEK	KRITERIA	PENJELASAN
A	Permasalahan Kekumuhan	1.Kondisi Bangunan	80% bangunan tidak memiliki keteraturan Kepadatan bangunan sebesar 201-349 Unit/Ha 80% bangunan tidak memenuhi persyaratan teknis
		2. Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan layanan jalan ingkungan tidak memadai, 80% rawan Kualitas jalan buruk pada 80% kawasan
		3.Kondisi Drainase Lingkungan	Drainase lingkungan tidak mampu mengatasi genangan minimal 80% kawasan 80% kawasan tidak terlayani drainase lingkungan
		4.Kondisi Penyediaan Air Minum	SPAM tidak memenuhi persyaratan teknis di 80% kawasan
		5.Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Cakupan layanan SPAM tidak memadai terhadap 80% populasi Pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis di 80% kawasan
		6.Kondisi Pengelolaan Persampahan	Cakupan pengolahan air limbah tidak memadai terhadap 80% populasi Pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis di 80% kawasan
		7.Kondisi Pengamanan Bahaya Kebakaran	Cakupan pengolahan persampahan tidak memadai terhadap 80% populasi Pasokan air damkar tidak memadai di 80% kawasan Jalan lingkungan untuk mobil damkar tidak memadai di 80% kawasan
		<b>TINGKAT KEKUMUHAN</b>	<b>RINGAN</b>
B	Pertimbangan Lain	1.Nilai Strategis Lokasi/Kawasan 2.Kepadatan	Lokasi tidak terletak pada fungsi strategis kawasan / wilayah Kepadatan penduduk pada lokasi

		Penduduk 3.Potensi Sosial Ekonomi 4.Dukungan Masyarakat 5.Komitmen Pemda	sebesar 201-480 Jiwa/Ha Lokasi memiliki potensi sosial ekonomi tinggi yang potensial dikembangkan Dukungan masyarakat terhadap proses penanganan kekumuhan tinggi Komitmen penanganan oleh Pemda tinggi
		<b>PERTIMBANGAN LAIN</b>	<b>TINGGI</b>
C	Legalitas Lahan	1.Status Tanah  2.Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang 3.Persyaratan Administrasi Bangunan / IMB	Status tanah legal  Sesuai  Sebagian atau keseluruhan bangunan pada lokasi belum memiliki IMB
		<b>LEGALITAS LAHAN</b>	<b>LEGAL</b>
<b>REKOMENDASI PENANGANAN KAWASAN</b>			<b>PEMUGARAN</b>

*Sumber: Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Kebersihan Kota Tasikmalaya, 2014.*

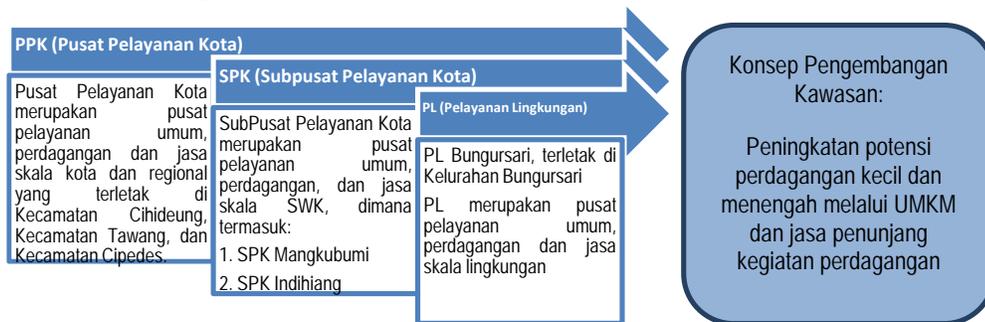
***Permasalahan Penataan Kawasan Kecamatan Bungursari***

Berdasarkan hasil analisis lapangan dapat diidentifikasi berbagai permasalahan yang terjadi di Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya, sebagai berikut:

1. Peningkatan jumlah penduduk tinggi yang dapat mendorong kebutuhan lahan permukiman yang dapat mengakibatkan tingginya konversi lahan pertanian/perkebunan potensial;
2. Pertambangan bahan galian C di bukit-bukit tanpa disertai reklamasi mengakibatkan kerusakan lingkungan;
3. Eksploitasi bukit-bukit sebagai potensi resapan sumber mataair;
4. Pembangunan perumahan tanpa perencanaan yang matang pada lahan-lahan konservasi;
5. Kepadatan penduduk yang tinggi di beberapa lokasi, yang mendorong tumbuhnya kawasan permukiman, sementara harga lahan perkotaan tinggi, mengakibatkan munculnya permukiman kumuh terutama di kelurahan yang padat penduduk, yaitu Kelurahan Bantarsari.
6. Belum optimalnya ketersediaan sarana dan prasarana permukiman perkotaan, misalnya sistem drainase/pembuangan limbah yang sangat tidak memadai.

## PEMBAHASAN

### ***Konsep Dan Strategi Penataan Pemukiman Kumuh Berbasis Lingkungan di Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya***



**Gambar 1.** Konsep Pengembangan Sistem Pusat Pelayanan (PL) Kecamatan Bungursari

Tema Penataan Lingkungan Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya adalah *"Mewujudkan Lingkungan Kecamatan Bungursari yang Kreatif, Produktif, dan Berwawasan Lingkungan"* Makna kata:

- *Kreatif* artinya kemampuan untuk menciptakan suatu produk baru, dan kemampuan untuk melahirkan suatu yang baru, baik berupa gagasan maupun karya nyata yang relatif berbeda dengan apa yang telah ada sebelumnya. Diantaranya dengan cara mengembangkan keterampilan, meningkatkan mutu produk dan pelayanan, meningkatkan efisiensi kerja, meningkatkan inisiatif, dan meningkatkan keuntungan.
- *Produktif* artinya bahwa kegiatan pembangunan di Kecamatan Bungursari harus dapat menghasilkan nilai manfaat bagi masyarakat setempat. Lingkungan yang produktif dihasilkan dari lingkungan yang efektif dan lingkungan yang efisien. Efektif artinya tepat waktu, sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Efisien artinya sesuatu yang dikerjakan dengan berdaya guna atau segala sesuatu yang diselesaikan dengan tepat, cermat, hemat, dan selamat.
- *Berwawasan Lingkungan* artinya bahwa kegiatan pembangunan di Kecamatan Bungursari adalah upaya sadar dan berencana menggunakan dan mengelola sumber daya secara bijaksana dalam pembangunan yang terencana dan berkesinambungan untuk meningkatkan mutu hidup. Terlaksananya pembangunan berwawasan lingkungan dan terkendalinya pemanfaatan sumber daya alam secara bijaksana merupakan tujuan utama pengelolaan lingkungan hidup. Hal tersebut dapat dilakukan dengan cara mengoptimalkan manfaat sumber daya alam dan sumber daya manusia dengan cara mensesuaikan aktivitas manusia dengan kemampuan sumber daya alam untuk menopangnya.

### ***Konsep Dasar Penataan Permukiman Kumuh Kecamatan Bungursari***

Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Lebih rinci lagi dapat diidentifikasi bahwa permukiman kumuh adalah lingkungan hunian yang kualitasnya sangat tidak layak huni, ciri-cirinya antara lain berada pada lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan/tata ruang, kepadatan bangunan sangat tinggi dalam luasan yang sangat terbatas, rawan penyakit sosial dan penyakit lingkungan, serta kualitas bangunan yang sangat rendah, tidak terlayani prasarana lingkungan yang memadai dan membahayakan keberlangsungan kehidupan dan penghidupan penghuninya (Budiharjo: 1997). Sementara itu lingkungan permukiman kumuh didefinisikan sebagai lingkungan permukiman yang berpenghuni padat (melebihi 500 jiwa/ha), kondisi sosial dan ekonomi rendah, jumlah rumah yang sangat padat dan ukurannya di bawah standar, lingkungan dan tata permukiman tidak teratur (bangunan sementara dan acak-acakan tanpa perencanaan), prasarana lingkungan hampir tidak ada atau tidak memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan (mck, air bersih, saluran buangan, listrik, gang, lingkungan jorok dan menjadi sarang penyakit), fasilitas sosial kurang (sekolah, rumah ibadah, balai pengobatan), serta dibangun di atas tanah negara atau tanah milik orang lain, dan di luar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### ❖ **Klasifikasi Permukiman Kumuh dan Metoda Penanganannya**

Berdasarkan buku Panduan Pelaksanaan Peremajaan Kawasan Permukiman Perkotaan yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum tahun 2006, kondisi kekumuhan kawasan permukiman perkotaan dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu: kawasan permukiman kumuh di atas tanah legal dan kawasan permukiman kumuh di atas tanah tidak legal.

#### 1. Kawasan Permukiman Kumuh Legal

Yang dimaksud dengan kawasan permukiman kumuh legal adalah kawasan permukiman kumuh (dengan segala ciri dan karakteristiknya) yang berlokasi di atas lahan yang dalam dokumen rencana tata ruang diperuntukkan sebagai zona perumahan. Model penanganan kawasan permukiman kumuh legal ini dapat dilakukan dengan beberapa pendekatan, yaitu:

a. *Model Land Sharing*, yaitu penataan ulang di atas lahan dengan tingkat kepemilikan masyarakat cukup tinggi. Dalam penataan kembali tersebut, masyarakat akan mendapatkan kembali lahannya dengan luasan yang sama sebagaimana yang selama ini dimiliki/dihuni secara sah, dengan memperhitungkan kebutuhan untuk prasarana umum (jalan, saluran, dan sebagainya). Beberapa prasyarat untuk penanganan ini antara lain:

- Tingkat kepemilikan/penghuniannya secara sah (mempunyai bukti kepemilikan/penguasaan atas lahan yang ditempati) cukup tinggi

- dengan luasan yang terbatas.
  - Tingkat kekumuhan tinggi dengan kesediaan lahan yang memadai untuk menempatkan prasarana dan sarana dasar.
  - Tata letak permukiman tidak terpola.
- b. *Model Land Consolidation*, yaitu penataan ulang di atas lahan yang selama ini telah dihuni. Beberapa prasyarat untuk penanganan dengan model ini antara lain:
- Tingkat penguasaan lahan secara tidak sah (tidak memiliki bukti primer pemilikan/penghunian) oleh masyarakat cukup tinggi.
  - Tata letak permukiman tidak/kurang berpola, dengan pemanfaatan yang beragam (tidak terbatas pada hunian).
  - Berpotensi untuk dikembangkan menjadi kawasan fungsional yang lebih strategis dari sekedar hunian.
2. Kawasan Permukiman Kumuh Tidak Legal
- Yang dimaksudkan dengan kawasan permukiman kumuh tidak legal adalah kawasan permukiman kumuh yang dalam dokumen rencana tata ruang berada pada peruntukan yang bukan perumahan. Di samping itu, penghuniannya dilakukan secara tidak sah pada bidang tanah; baik milik negara, milik perorangan atau badan hukum. Contoh nyata dari kondisi ini antara lain: permukiman yang tumbuh di sekitar TPA (tempat pembuangan akhir persampahan), kantong-kantong kumuh sepanjang bantaran sungai, kantong kumuh yang berasal di belakang bangunan umum dalam suatu kawasan fungsional, dan sebagainya. Model penanganan kawasan permukiman kumuh tidak legal ini antara lain dilakukan melalui:
1. *Resettlement* atau pemindahan penduduk pada suatu kawasan yang khusus disediakan, yang biasanya memakan waktu dan biaya sosial yang cukup besar, termasuk kemungkinan tumbuhnya kerusakan atau keresahan masyarakat. Pemindahan ini apabila permukiman berada pada kawasan fungsional yang akan/perlu direvitalisasi sehingga memberikan nilai ekonomi bagi Pemerintah Kota/Kabupaten.
  2. Konsolidasi lahan apabila dalam kawasan tersebut akan dilakukan re-fungsionalisasi kawasan dengan catatan sebagian lahan disediakan bagi lahan hunian, guna menampung penduduk yang kehidupannya sangat bergantung pada kawasan sekitar ini, bagi penduduk
- ❖ Konsep Pendekatan Sosial dalam Penataan Kampung Kumuh
- Penataan kawasan kumuh tidak akan berhasil apabila tidak disertai dengan pembangunan sosial masyarakat di kawasan tersebut. Pembangunan sosial tidak terkait dengan individu, baik dalam bentuk pemberian bantuan dan pelayanan, penyembuhan ataupun rehabilitasi, melainkan memfokuskan pada komunitas atau masyarakat serta pada proses dan struktur sosial secara luas. Oleh karena itu, pembangunan sosial bersifat komprehensif dan universal. Pembangunan sosial bersifat dinamis, yakni mendorong dan meningkatkan proses pertumbuhan dan perubahan. Pembangunan sosial

berusaha membuat mata rantai antara usaha-usaha pembangunan sosial dengan ekonomi. Di dalam proses pembangunan, pembangunan sosial dan pembangunan ekonomi bagaikan dua sisi dari sebuah mata uang logam. Pembangunan sosial tidak akan banyak berperan tanpa pembangunan ekonomi, dan begitu pula sebaliknya, pembangunan ekonomi tidak akan berarti kecuali disertai perbaikan kesejahteraan sosial bagi masyarakat secara keseluruhan.

Untuk dapat memahami konsep pembangunan sosial dengan lebih mendalam, ada tiga kategori makna pembangunan sosial yang perlu dipahami terlebih dahulu, yaitu:

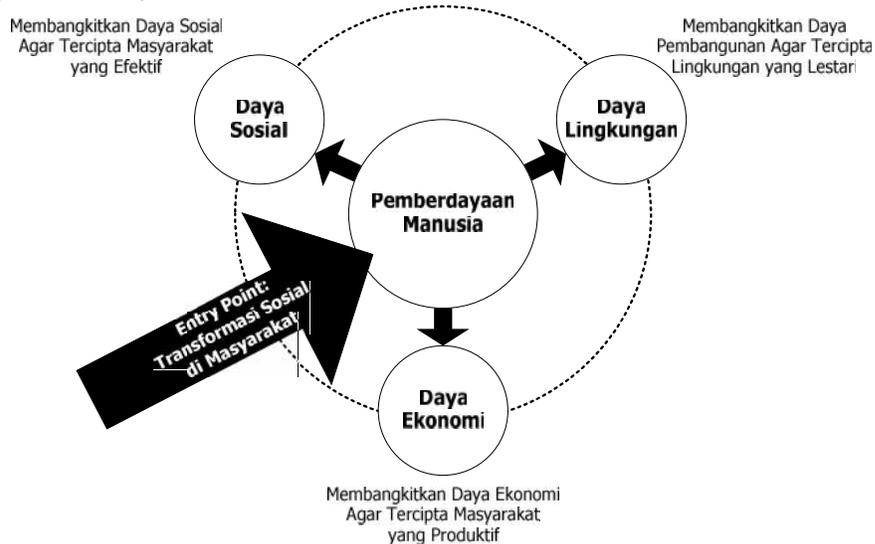
1. *Pembangunan sosial sebagai pengadaan pelayanan masyarakat.* Dalam konsep ini, pembangunan sosial diartikan sebagai upaya memenuhi kebutuhan dasar manusia yang antara lain berupa pendidikan, kesehatan, pangan, sandang dan perumahan. Pada konsep ini Pemerintah cenderung menempatkan manusia si penerima pelayanan sebagai aktor yang harus secara pasif menerima pelayanan apapun yang diberikan oleh birokrasi Pemerintah sesuai dengan kebijakan mereka dengan cara, waktu dan tempat yang telah ditentukan oleh birokrasi. Konsep ini mendekati metode konvensional *top down* yang bercirikan *charity strategy*.
  2. *Pembangunan masyarakat sebagai upaya terencana untuk mencapai tujuan sosial yang kompleks dan bervariasi.* Konsep ini tidak hanya menekankan aspek pelayanan sosial saja, tetapi unsur manusia sebagai penerima pelayanan sosial juga turut mendapatkan perhatian. Tujuan utama dari pembangunan sosial adalah melibatkan setiap pribadi dalam proses pembebasan dirinya sendiri dari setiap bentuk dominasi atau tekanan, sehingga setiap individu dapat tumbuh secara lengkap dalam hubungannya dengan orang lain.
  3. *Pembangunan sosial sebagai upaya terencana untuk meningkatkan kemampuan manusia untuk berbuat.* Konsep pembangunan sosial ini meliputi suatu usaha terencana untuk meningkatkan kemampuan dan potensi manusia dan untuk mengerahkan minat mereka untuk ikut serta dalam proses pembentukan keputusan mengenai berbagai hal yang memiliki dampak bagi mereka dan bagi penerapan keputusan tersebut. Konsep pembangunan sosial ini banyak diakui sebagai konsep ideal yang dapat mengoreksi ketidakpekaan konsep pembangunan yang berorientasi pertumbuhan, terutama pada dimensi kemanusiaannya. Partisipasi tidak hanya menjadi salah satu tujuan dari pembangunan sosial, tetapi juga suatu bagian integral dari poses pembangunan sosial.
- ❖ Konsep Tridaya dalam Penataan Kampung Kumuh  
Konsep ini diadopsi dari konsep yang diterapkan oleh P2KP (Proyek Penanggulangan Kemiskinan di Perkotaan). Pada konsep Tridaya ini sebenarnya suatu konsep yang sejalan dengan konsep Pembangunan Sosial yang telah dijelaskan di atas. P2KP menerapkan pendekatan Tridaya melalui

pengokohan kelembagaan masyarakat, sehingga nantinya diharapkan dapat tercipta wadah organisasi yang mampu menjadi wadah perjuangan kaum miskin dalam menyuarkan aspirasi dan kebutuhan mereka. Yang pada akhirnya upaya-upaya penanggulangan kemiskinan dapat dijalankan oleh masyarakat secara mandiri dan berkelanjutan. Kelembagaan masyarakat yang bersifat 478ocia itulah (BKM) diharapkan menjadi motor penggerak dalam melembagakan dan membudayakan kembali nilai-nilai kemanusiaan dan kemasyarakatan sebagai nilai utama yang melandasi aktivitas penanggulangan kemiskinan di perkotaan.

Dalam pendekatan Tridaya sosial program diarahkan untuk memberdayakan masyarakat (membangun manusianya), sehingga:

1. Secara social akan membangun social socialisai di dalam masyarakat untuk mewujudkan komunitas yang efektif.
2. Secara ekonomi mampu mewujudkan komunitas yang produktif.
3. Secara lingkungan, mampu menumbuhkan daya pembangunan di dalam masyarakat untuk mewujudkan lingkungan permukiman yang sehat, produktif dan lestari.

Model tersebut diharapkan mampu memberikan kontribusi untuk penyelesaian persoalan kemiskinan yang bersifat multi dimensional dan sosial, khususnya yang terkait dengan dimensi-dimensi politik, sosial, dan ekonomi, serta dalam jangka panjang mampu mengembangkan asset yang lebih baik bagi masyarakat miskin dalam meningkatkan pendapatannya, meningkatkan kualitas perumahan dan permukiman mereka maupun menyuarkan aspirasinya dalam proses pengambilan keputusan.



**Gambar 2.** Konsep Tridaya dalam Penataan Kampung Kumuh

### ***Perencanaan Penataan Permukiman Kumuh Berbasis Lingkungan di Kecamatan Bungursari***

Permukiman kumuh merupakan permasalahan krusial bagi fungsi kota karena menjadi hambatan bagi efektifitas perekonomian dan aktifitas inhabitatnya. Kesadaran akan pentingnya permasalahan ini tertuang dalam komitmen penanganan permukiman kumuh di Indonesia oleh Departemen Pekerjaan Umum cq. Direktorat Jenderal Cipta Karya yang dilaksanakan dengan konsep pemberdayaan masyarakat melalui fasilitasi pendampingan yang langsung menyentuh permasalahan strategisnya. Upaya tersebut melalui program peningkatan kualitas lingkungan permukiman seperti program KIP, P2LPK, P3KT dan Program PKL.

Permukiman kumuh timbul karena penyebab dan kondisi yang berbeda-beda. Perbedaan karakteristik permukiman kumuh seharusnya menjadi pertimbangan utama dan "jalan masuk" (*entry point*) dalam merumuskan rencana penanganannya, sebagai contoh; berdasarkan status tanahnya, beberapa permukiman kumuh berdiri di atas tanah negara atau tanah milik. Dikaitkan dengan kemungkinan penanganan kepemilikan tanahnya dan konsekuensi legal maupun biaya, maka penanganan permukiman kumuh di atas tanah negara akan sangat berbeda dengan permukiman kumuh di atas tanah milik. Berdasarkan perbedaan karakteristik dan permasalahannya, maka dibutuhkan pendekatan dan penanganan yang berbeda. Ketidaktepatan dalam pemilihan pola penanganan yang mengacu pada tipologi permasalahan kumuh akan mengakibatkan kegagalan dalam penanganannya.

Lahan berkembang cepat menjadi hunian sementara yang kumuh dan seringkali bukan pada peruntukan perumahan dalam RTRW/RDTR. Mempertimbangkan kondisi di atas, maka terlihat peran kajian dan identifikasi terhadap suatu lahan permukiman kumuh dalam menentukan tipologi permasalahan dan kekumuhannya memiliki peran yang sangat penting sebagai dasar atau pijakan untuk memberikan arahan dalam menentukan pola penanganan kawasan kumuh. Oleh sebab itu dibutuhkan kegiatan kajian pendayagunaan tanah di permukiman kumuh yang diharapkan dapat merupakan kegiatan awal dari proses kegiatan penanganan permukiman kumuh yang utuh.

Penanganan Lingkungan Permukiman Kumuh Berbasis Kawasan adalah dengan meningkatkan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh secara terkoordinasi dan berkelanjutan serta terintegrasi dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota melalui pendekatan tridaya, serta mendorong terwujudnya lingkungan perumahan dan permukiman yang layak huni.

Adapun sasaran Penanganan Lingkungan Permukiman Kumuh Berbasis Kawasan antara lain:

- a. Terlaksananya penataan perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang sesuai dengan fungsi kawasan dan struktur kota.
- b. tercapainya pengurangan luasan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

- c. terwujudnya masyarakat yang secara mandiri dapat merencanakan dan melaksanakan upaya peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh serta memeliharanya.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 96 dan Pasal 97 bahwa dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis. Peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh didahului dengan penetapan lokasi perumahankumuh dan permukiman kumuh dengan pola-pola penanganan: a. pemugaran; b. peremajaan; atau c. pemukiman kembali.

Berdasarkan hasil analisis dan survey lapangan ke 4 (empat) lokasi kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya, yaitu RW 04, RW 06, RW 12, dan RW 14, Secara umum karakteristik permukiman kumuh RW 04, RW 06, RW 12, dan RW 14 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari, sebagai berikut:

1. Permukiman kepadatan penduduk tinggi, dimana jarak antara rumah hampir berhimpitan;
2. Luas rumah yang sangat sempit, rata-rata hanya 3-4 bata;
3. Penataan dalam rumah yang tidak memenuhi syarat, sebagian besar tidak ada sekat antara kamar tidur dengan ruang tamu ruang keluarga, dan dapur, serta hanya sebagian kecil yang memiliki MCK pribadi;
4. Permukiman terbangun dengan tidak berpola, karena pembangunan rumah tidak teratur.
5. Permukiman kumuh legal, sebagian besar dibangun di atas lahan milik masyarakat.

Berdasarkan hasil analisis lapangan dengan memperhatikan konsep penanganan permasalahan permukiman kumuh di Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya, maka digunakan Model *Land Sharing*. Model *Land Sharing*, yaitu penataan ulang di atas lahan dengan tingkat kepemilikan masyarakat cukup tinggi. Dalam penataan kembali tersebut, masyarakat akan mendapatkan kembali lahannya dengan luasan yang sama sebagaimana yang selama ini dimiliki/dihuni secara sah, dengan memperhitungkan kebutuhan untuk prasarana umum (jalan, saluran, dan sebagainya). Beberapa prasyarat untuk penanganan permukiman kumuh dengan Model *Land Sharing* adalah:

- Tingkat pemilikan/penghunian secara sah (mempunyai bukti pemilikan/penguasaan atas lahan yang ditempati) cukup tinggi dengan luasan yang terbatas.
- Tingkat kekumuhan tinggi dengan kesediaan lahan yang memadai untuk menempatkan prasarana dan sarana dasar.
- Tata letak permukiman tidak terpola.

Adapun rencana penataan kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Bantarsari yang menjadi prioritas harus segera dilakukan adalah:

1. Perbaikan dan pembangunan jalan lingkungan;
2. Perbaikan dan pembangunan saluran pembuangan air rumah tangga;
3. Perbaikan dan pembangunan saluran air hujan;
4. Penataan tempat pembuangan sampah;
5. Penataan bangunan rumah tidak layak huni.

## KESIMPULAN

Kecamatan Bungursari memiliki potensi utama yaitu adalah sebagai Pusat Lingkungan (PL) dan sebagai Pengembangan Kawasan Minapolitan karena berada di seluruh kelurahan.

- a. Konsep Pengembangan Kawasan Kecamatan Bungursari sebagai Pusat Lingkungan adalah peningkatan potensi perdagangan kecil dan menengah melalui UMKM dan jasa penunjang kegiatan perdagangan.
- b. Konsep Pengembangan Kecamatan Bungursari sebagai Pusat Pengembangan Kawasan Minapolitan adalah melalui Pemberdayaan Masyarakat, Pengembangan Kawasan Sentra Produksi, Peningkatan Nilai Tambah Produk Unggulan, Peningkatan Daya Saing, Peningkatan Pertumbuhan Kawasan, Peningkatan di Pusat-pusat Kegiatan Kawasan Secara Fungsional, Pengembangan Lembaga Ekonomi, Pengembangan Pusat Produk Unggulan, Pengembangan Kelembagaan Usaha. Adapun konsep utamanya adalah Pengembangan Kawasan Minapolitan melalui pemberdayaan masyarakat dan peningkatan pusat kegiatan secara fungsional.
- c. Isu strategis utama di Kecamatan Bungursari yang perlu segera diselesaikan adalah berkembangnya kawasan pemukiman kumuh, adanya kegiatan penambangan bahan galian C, dan kepadatan penduduk yang tinggi. Penyelesaian permasalahan pemukiman kumuh melalui konsep lingkungan permukiman yang berwawasan lingkungan, penyelesaian permasalahan kegiatan penambangan bahan galian C melalui upaya reklamasi lahan, dan penyelesaian permasalahan kepadatan penduduk yang tinggi melalui upaya keseimbangan penduduk dan daya dukung lingkungan setempat.

Konsep penanganan permasalahan permukiman kumuh di Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya, maka digunakan Model *Land Sharing*. Model *Land Sharing*, yaitu penataan ulang di atas lahan dengan tingkat kepemilikan masyarakat cukup tinggi. Dalam penataan kembali tersebut, masyarakat akan mendapatkan kembali lahannya dengan luasan yang sama sebagaimana yang selama ini dimiliki/dihuni secara sah, dengan memperhitungkan kebutuhan untuk prasarana umum (jalan, saluran, dan sebagainya).

## REFERENSI

- Alexander. Ernest R. (1986). *Approaches to Planning: Introducing Current Planning Theories, Concepts, and Issues*. New York: Gordon and Breach Science Publishers.
- Amitai and Etzioni, Eva. (1964). *Social Change, Sources, Patterns and Consequences*. New York, London: Basic Books Inc Publishers.
- Alexander. Ernest R. (1986). *Approaches to Planning: Introducing Current Planning Theories, Concepts, and Issues*. New York: Gordon and Breach Science Publishers.
- Bacon. Edmund. N. (1974). *Design of Cities*. Middlesex: Penguin Books.
- Bintarto. R. (1989). *Interaksi Kota Desa dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Branch, Melville C. (1995). *Perencanaan Kota Komprehensif : Penerjemah Ir. Bambang Hari Wibisono MUP MSc*,
- Budiharjo. Eko. (1991). *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Catanese, A. J. (1979). *History and Trends of Urban Planning*. In *Introduction to Urban Planning* edited by Anthony J. Catanese dan James C.Snyder. New York: McGraw Hill.
- Chapin. F.S. (1972). *Urban Land Use Planning*. Urbana: University of Illinios. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Ching, DK. (2000). *Arsitektur: Bentuk, Ruang dan Tatanan*. Jakarta: Erlangga.
- Danisworo, M. (1999). *Teori Perancangan Urban*. Bandung: ITB.
- Dunn. William N. (1999). *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Etzioni-Halevy. Eva. (1981). *Social Change: The Advent and Maturation of Modern Society*. London: Routledge & Kegan Paul.
- Lynch. Kevin. (1973). *The Image of the City*. London-England: The MIT Press.
- Shirvani. Hamid. (1985). *The Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.
- Spreiregen. Paul D. (1965). *Urban Design: The Architecture of Towns and Cities*.
- World Commission on Environment and Development (WCED)*. (1987). *Bruntland Report*.