

Implementasi *Sustainable Development* dalam Pembangunan Rumah Deret Tamansari, Kota Bandung

Delfirman

Studi Pembangunan, Institut Teknologi Bandung, Jawa Barat, Indonesia

del.firman@gmail.com

Abstrak

Penanganan permukiman kumuh termasuk dalam agenda SDGs 11, yang berupaya untuk menghapus ketimpangan dalam hak akses terhadap hunian layak di perkotaan. Namun, kebanyakan pendekatan yang dilakukan dalam penanganannya di kota-kota besar di Indonesia, termasuk Kota Bandung adalah dengan slum upgrading dan memindahkan permukiman ke tempat lain dengan relokasi. Pendekatan ini seringkali menyebabkan kondisi masyarakat justru semakin terpuruk, karena tidak pernah dilibatkan dalam proses perubahan dan pembangunan yang dilakukan. Melalui pendekatan penelitian kualitatif dengan metode studi kasus, artikel ini berupaya untuk menganalisis masalah yang dihadapi untuk menerapkan prinsip pembangunan berkelanjutan dalam Pembangunan Rumah Deret di Tamansari. Penanganan permukiman informal dengan pendekatan yang lebih bersifat partisipatif dibutuhkan untuk menjamin keberlanjutan hidup masyarakat di permukiman kumuh. Masyarakat perlu dilibatkan dalam membangun komunitasnya mulai dari perencanaan hingga pemeliharaan lingkungan permukiman yang baru. Namun, implementasi pembangunan permukiman yang berkelanjutan dapat sangat beragam tergantung kondisi masyarakat dan visi pemerintah setempat dalam menangani kemiskinan perkotaan serta masalah lingkungan yang sesuai tujuan pembangunan berkelanjutan.

Kata Kunci: Pembangunan Berkelanjutan, Permukiman Informal, Permukiman Kumuh, Bandung, Rumah Deret

Abstract

Slum upgrading is included in SDG 11, which seeks to eliminate inequalities in the right of access to adequate housing in cities. However, most of the approaches taken in handling slums in big cities in Indonesia, including Bandung City, are slum upgrading and moving settlements to other places by relocation. This approach often causes the community's condition to worsen, because they are never involved in the process of change and development. Through a qualitative research approach with a case study method, this article seeks to analyze the problems faced to implement the principles of sustainable development in the development of Rumah Deret in Tamansari. Settlement management with a more participatory approach is needed to ensure the sustainability of people's lives in slums. Communities need to be involved in building their communities from planning to maintenance of the new settlement environment. However, the implementation of sustainable settlement development can vary greatly depending on the conditions of the community and the vision of the local government in addressing urban poverty and environmental issues in accordance with sustainable development goals

Keywords: Sustainable Development, Informal Settlements, Slums, Bandung City, Row House

Pendahuluan

Setidaknya sekitar satu miliar orang atau 18 persen dari populasi dunia, tinggal di daerah padat di dalam kota dan permukiman liar ilegal yang disebut permukiman kumuh, yang paling sering ditemukan di pinggiran kota besar di negara-negara berkembang (Miller 1994). Kemiskinan di kota-kota berkembang dimanifestasikan dengan meningkatnya jumlah permukiman informal dan daerah kumuh. Ketimpangan yang terjadi di perkotaan memiliki dampak dalam semua aspek pembangunan manusia, termasuk kesehatan, ketidaksetaraan gender, kesempatan kerja dan pendidikan. Pemerintah kota yang memenuhi kebutuhan dan hak-hak masyarakat di permukiman informal melalui kebijakan dan tata kelola yang terintegrasi, akan menciptakan perkotaan yang lebih sejahtera dan berkelanjutan dibandingkan dengan yang tidak mengambil tindakan apapun. Oleh karena itu, kebijakan pemerintah sangat penting untuk memastikan kehidupan yang lebih baik bagi penghuni permukiman kumuh dan memperbaiki permukiman kumuh. Kebutuhan penghuni permukiman kumuh yang miskin harus diperlakukan sama dengan penghuni perkotaan lainnya seperti halnya hak-hak mereka atas infrastruktur, layanan dasar, dan perumahan yang layak.

Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (SDGs) penting untuk diperhatikan dalam proses perbaikan permukiman informal dan kawasan perkotaan. Pada tahun 2015, 17 SDGs

diciptakan untuk mengakhiri kemiskinan, mengatasi perubahan iklim dan memerangi ketidaksetaraan. SDGs dimaksudkan untuk meningkatkan dan menghadirkan masa depan yang lebih baik bagi semua orang, sekaligus mengatasi tantangan paling umum yang dihadapi sebagian besar dunia setiap hari, seperti kelaparan, bahaya lingkungan, keadilan, perdamaian, dan ketidaksetaraan.

Pembangunan berkelanjutan didefinisikan sebagai pembangunan yang memenuhi kebutuhan generasi saat ini tanpa mempengaruhi generasi yang akan datang. Membatasi kemiskinan adalah tujuan utama dari tujuan pembangunan berkelanjutan, yang tidak akan terjadi tanpa menciptakan peluang yang efektif untuk semua, meningkatkan standar hidup, mempromosikan pengelolaan fasilitas yang berkelanjutan, dan memanfaatkan sumber daya dengan sebaik-baiknya. Singkatnya, pembangunan berkelanjutan berarti memenuhi kebutuhan saat ini dengan keterbatasan yang ada. Pertanyaannya adalah bagaimana prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan diintegrasikan dalam proses peningkatan kualitas kawasan perkotaan informal? Integrasi tersebut bervariasi dari satu negara ke negara lain dan dari negara maju ke negara berkembang.

Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) mengembangkan sejumlah besar target dan indikator untuk mengukur keberlanjutan Kota dalam mendukung pemerintah dan seluruh

pemangku kepentingan dalam mencapai SDGs. Untuk SDG 11 Kota dan Masyarakat Berkelanjutan-Membuat kota dan permukiman yang inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan, tujuan ini memiliki 10 indikator untuk mengukurnya. Di mana pada target 11.1 di tahun 2030, menjamin akses bagi semua terhadap perumahan yang layak, aman, terjangkau, dan pelayanan dasar, serta menata kawasan kumuh. Oleh karena itu, indikator-indikator keberlanjutan perkotaan dianggap sebagai alat yang memungkinkan perencanaan dan pengelola kota untuk mengukur pengaruh lingkungan dan sosial ekonomi dari desain perkotaan, infrastruktur, sistem pembuangan limbah, polusi, dan akses terhadap layanan yang ada saat ini.

Masalah permukiman kumuh juga banyak terjadi di Indonesia, seiring dengan proses urbanisasi. Kota Jakarta sebagai pusat kegiatan ekonomi dan pemerintahan, secara ironis menghasilkan banyak daerah kumuh, baik di pusat maupun pinggiran kota. Berbagai cara sudah pernah dilakukan pemerintah untuk menanggulangnya, dimulai dari *Kampung Improvement Program* (KIP), dengan perbaikan rumah dan infrastruktur fisik dasar seperti saluran drainase, penerangan jalan, jalan dan jalan setapak, sanitasi dan pembuangan sampah. Kemudian, ada program Rumah Susun Sederhana Sewa/Milik atau Rusunawa/Rusunami, yang dalam pelaksanaannya sering menghadapi penolakan

dari warga kampung yang digusur. Penelitian oleh Nurdiansyah (2018) mencoba memotret salah satu program untuk mengatasi masalah kepadatan dan kekumuhan di Jakarta dengan pendekatan *Slum Upgrading*, yaitu Program Kampung Deret (*Linear Settlement Programs*). Namun, pada kenyataannya program ini memiliki banyak masalah, terutama dari aspek legalitas lahan yang digunakan untuk membangun kampung.

Pembangunan permukiman kumuh dengan prinsip berkelanjutan juga sudah mulai diinisiasi, terutama didukung dengan adanya peran aktor non-pemerintah. Hal ini dilakukan untuk mengisi kekurangan dan kelemahan dalam program penanganan permukiman kumuh yang selama ini digunakan. Salah satunya dalam pembangunan Kampung Susun Akuarium di Jakarta, yang sudah mencoba menerapkan prinsip *Sustainable Housing* (Pane, Gunawan, and Withaningsih 2023). Penelitian ini mengemukakan pentingnya *community development* dalam pembangunan. Lalu, di Kota Bandung ada Pembangunan Rumah Deret Tamansari (RDTS) yang dalam proses pembangunannya ternyata banyak pertentangan, terutama antara pemerintah kota dengan masyarakat. Pertentangan tersebut menjadi konflik berkepanjangan ketika warga menemukan banyak kejanggalan dalam prosesnya, terutama pada proses kejelasan mekanisme ganti rugi lahan, relokasi sementara, dan pasca pembangunan selesai

(Ar-Ridho and Ishartono 2019)

Permukiman kumuh tidak bisa dipandang hanya sebagai wilayah terpinggirkan yang dihuni oleh masyarakat miskin kota, karena mereka mewakili proporsi yang besar dari kondisi permukiman yang ada di seluruh dunia. Perhatian harus diberikan untuk memperbaiki permukiman kumuh yang sudah ada dan secara paralel menahan pertumbuhan atau munculnya permukiman kumuh baru, di mana pembentukan permukiman kumuh semakin cepat dengan alasan-alasan tertentu. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya menekankan aspek keberlanjutan dalam penanganan permukiman kumuh kota, terutama yang terjadi pada Pembangunan Rumah Deret di Kota Bandung. Hal ini dilakukan dengan menganalisis bagaimana program penanganan permukiman kumuh oleh pemerintah kota selama ini, dalam menangkap kebutuhan masyarakat untuk menjamin keberlanjutan hidup.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan studi kasus untuk memperoleh pemahaman mendalam tentang dinamika sosial, ekonomi, dan lingkungan di kawasan. Pengumpulan data dilakukan melalui observasi di lokasi pembangunan rumah deret yaitu RW 11 Kelurahan Tamansari, Kota Bandung, serta mewawancarai beberapa narasumber terutama warga yang terdampak untuk menggali

pengalaman, perspektif dan makna yang dimiliki oleh berbagai pihak yang terlibat. Wawancara mendalam dilakukan terhadap warga, yaitu warga yang masih bertahan di lingkungan RW 11 Tamansari, lalu warga yang pindah sementara ke rusun pemerintah kota, serta mantan Ketua RW 11 Tamansari. Selain itu, untuk melengkapi pemahaman terhadap permasalahan yang akan dianalisis, dilakukan pula studi literatur dan pengumpulan data sekunder meliputi dokumen regulasi, penelitian terdahulu, dan informasi terkait lainnya.

Kerangka Konseptual

Prinsip Pembangunan Permukiman Berkelanjutan

Sebelum membahas lebih dalam mengenai prinsip pembangunan berkelanjutan dalam penanganan permukiman kumuh, perlu untuk memahami lebih dulu pengertian permukiman kumuh. El-Haggag dan Samaha (2019) menggunakan definisi kumuh berdasarkan pengertian dari World Bank yaitu bagian kota yang terabaikan, di mana kondisi perumahan dan kehidupannya sangat buruk. Permukiman kumuh berkaitan dengan kepadatan tinggi, rumah-rumah petak di pusat kota yang kotor hingga permukiman liar yang muncul tanpa pengakuan hukum atau hak, yang tersebar di pinggiran kota. Permukiman-permukiman ini tidak memiliki layanan dasar kota seperti air bersih, sanitasi, pembuangan sampah, drainase yang layak, penerangan jalan,

trotoar, dan bahkan jalan raya. Sebagian besar penduduknya tidak memiliki akses ke sekolah, rumah sakit, atau tempat umum untuk berkumpul, sehingga daerah miskin dan terabaikan seperti itu rentan terhadap tingkat kejahatan dan pengangguran yang sangat tinggi.

Oleh karena itu, penting untuk memahami bagaimana mengukur keberlanjutan sebuah kota karena ekosistem dianggap sebagai salah satu tantangan utama di kota. Hal ini merupakan hasil dari menipisnya sumber daya alam, perubahan iklim dan keanekaragaman hayati. Sebuah kota hanya dapat berkelanjutan jika bahan-bahan yang digunakan berasal dari alam atau ramah lingkungan dan jika limbah dibuang secara efektif. Hal ini artinya konsumsi kota yang ramah lingkungan harus sesuai dengan sumber daya lingkungan alami. Di sisi lain, polutan tidak boleh melebihi sumber daya lingkungan yang dilarang untuk manusia dan ekosistem ekologi mereka. Untuk itu, indikator-indikator dalam penanganan permukiman kumuh dibutuhkan, yaitu memberikan ruang hidup yang memadai, memberikan keamanan terhadap kepemilikan tempat tinggal, menyediakan akses air bersih dan sanitasi yang baik, serta menjamin perumahan yang lebih tahan lama (Aboulnaga, Badran, and Barakat 2021).

Ketika penghuni daerah informal (daerah kumuh) membandingkan kondisi perumahan mereka dengan daerah perumahan

yang lebih baik, mereka merasa tidak adil bahwa pemerintah tidak memberikan hak-hak mereka. Perbaikan kawasan kumuh (*slum upgrading*) sangat penting untuk meningkatkan kondisi kehidupan dan kesejahteraan penghuni permukiman kumuh dan kota dalam skala yang lebih besar. Perbaikan permukiman kumuh juga dianggap sebagai isu penting karena variabelnya yang kompleks. Setelah langkah ini dimulai, nilai-nilai ekonomi dan potensi masyarakat, yang terkubur di dalam rumah-rumah yang tidak layak ini akan terungkap. Penting juga untuk memastikan bahwa jalur komunikasi yang efektif tersedia antara penghuni permukiman kumuh dan perencana serta pemerintah daerah. Permukiman kumuh merupakan tantangan dalam banyak aspek bagi para penghuninya, pemerintah daerah, dan pembuat kebijakan. Permukiman ini juga memainkan peran penting dalam menyediakan akses yang aman dan hemat biaya bagi masyarakat miskin perkotaan ke lingkungan perkotaan. Permukiman informal merupakan peluang hunian bagi masyarakat miskin kota yang sesuai dengan strategi bertahan hidup dan kebutuhan mata pencaharian mereka dalam situasi di mana hanya ada sedikit pilihan hunian lain yang terjangkau.

Pembangunan Kawasan dengan 'Slum Upgrading'

Pemerintah dan perencana selalu menganggap permukiman kumuh tidak memiliki kualitas fisik maupun sosial.

Penghuni permukiman kumuh biasanya digambarkan sebagai orang yang tidak produktif, kriminal, dan tidak bersih. Kebijakan pemerintah adalah bahwa permukiman informal ini harus dirobohkan dan digantikan dengan unit-unit rumah berstandar minimum yang diproduksi secara massal dan dibangun sesuai dengan rencana kota yang diatur secara ketat. Namun, cara ini sudah berulang kali terbukti tidak berhasil. Cara ini justru mendorong berkembangnya permukiman kumuh baru karena kondisi kehidupan penghuni permukiman kumuh tidak berubah. Mereka tidak memiliki rasa memiliki terhadap lingkungan yang baru, yang membuat mereka tidak tergerak untuk berkontribusi terhadap kemajuannya. Secara umum, selama ini pembangunan permukiman kumuh menggunakan pendekatan *top-down*, di mana pemerintah yang memutuskan bagaimana sumber daya yang ada akan digunakan. Sehingga, diperlukan pendekatan *bottom-up*, di mana masyarakat setempat memiliki partisipasi aktif dan menggunakan kemampuan mereka untuk peningkatan kehidupan di lingkungannya.

Menurut El-Haggar dan Samaha (2019), kebijakan *Public Housing Solution* yang selama ini banyak digunakan, lebih berfokus pada pembongkaran hunian informal perkotaan dan menggantinya dengan bangunan permanen yang memiliki standar sesuai rencana dan kebijakan perkotaan. Model ini nampaknya

berhasil di kota-kota besar di negara industri tetapi ketika diimplementasikan di negara dalam kategori berkembang (seperti Indonesia), tidak bekerja sesuai dengan harapan. Hal ini disebabkan beberapa hal, menurut Indrakesuma (2012) yaitu ketidakpahaman pemerintah setempat mengenai fungsi permukiman kumuh bagi masyarakat itu sendiri. Permukiman kumuh menawarkan biaya hidup atau sewa yang sangat ekonomis bahkan bagi masyarakat yang secara ekonomi mampu menggapai permukiman lebih layak. Banyak hunian baru tersebut justru ditinggalkan dan disewa atau dijual kepada pihak lain. Akhirnya, kebijakan tersebut menjadi tidak efektif dan hanya memindahkan permukiman kumuh ke tempat lain dan seterusnya. Masyarakat di permukiman kumuh tidak hanya membutuhkan tempat berteduh dan beristirahat, namun lingkungan sosial, pekerjaan, tempat berinteraksi dan sosialisasi bagi penduduknya. Ikatan emosional masyarakat dengan wilayah dan huniannya harus dibangun, seiring dengan pertimbangan rasional yang juga diperhitungkan oleh masyarakat.

Inisiasi berikutnya adalah *Slum Upgrading*. Proses ini mengupayakan kemajuan dalam lingkungan binaan (*built environment*) yang melibatkan secara aktif anggota Masyarakat, yang di dalamnya termasuk upaya peningkatan secara fisik, sosial, ekonomi, kelembagaan serta lingkungan. Kesemuanya dilakukan dengan

kolaborasi dan pelibatan dari penduduk lokal, Masyarakat, swasta dan pemerintah setempat. Tujuan utama dari *slum upgrading* adalah untuk meningkatkan standar kehidupan Masyarakat miskin yang tinggal di permukiman kumuh dengan perbaikan akses air bersih, dan pembuangan sampah. *Slum upgrading* terbukti lebih mudah (dibandingkan dengan *public housing*), lebih murah dan bebas dari paksaan dan kekerasan yang biasa berkaitan erat dengan pengurusan rumah. Namun, inisiasi ini tetap memiliki kelemahan mendasar, yang paling mendasar adalah permasalahan keterbatasan lahan itu sendiri, *slum upgrading* tentunya membutuhkan beberapa lahan lebih untuk pembangunan infrastruktur pendukung yang belum tentu tersedia secara spasial di daerah padat penduduk. Kedua, adalah adanya permasalahan mengenai status kepemilikan lahan yang seringkali tidak jelas secara hukum. Ketiga, perlunya perawatan pasca Pembangunan infrastuktur yang seringkali terabaikan.

Slum upgrading juga masih dapat dikatakan minim dalam aspek keberlanjutan. Kebijakan ini tidak didesain untuk jangka waktu panjang karena banyaknya masalah yang belum terselesaikan. Sejak tahun 2000-an muncul konsep Pembangunan Partisipatoris atau *Participatory Development Program in Urban Areas*. Konsep ini mengintegrasikan aspek fisik dalam pembangunan infrastruktur, integrasi sosial yang mengakomodasi

kebutuhan komunitas dan peraturan dalam kepemilikan lahan. *Slum upgrading* tidak akan berhasil tanpa keterlibatan masyarakat dan justru kehilangan sumber pendapatan serta ikatan sosial. Agar lebih efektif proses perbaikan kawasan kumuh perlu untuk melibatkan setiap unsur Masyarakat secara aktif dan menggunakan kemampuan yang dimiliki sebagai sumber daya. Selain itu, diperlukan juga kesempatan Masyarakat untuk dapat berkembang dan mempelajari hal-hal baru yang berkaitan dengan kemampuan bertahan hidupnya kedepan sehingga dapat memberdayakan diri serta komunitasnya sendiri.

Hasil dan Pembahasan

Kebijakan Penanganan Kawasan Kumuh di Indonesia

UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memberikan kerangka hukum bagi pemerintah daerah untuk menyusun rencana yang berisi program dan proyek pengentasan kawasan kumuh dengan langkah-langkah relokasi, rehabilitasi, dan regenerasi. Kebijakan pengentasan permukiman kumuh di Indonesia didasarkan pada target SDGs, dan dijabarkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019. Target ini tertuang dalam Rencana Jangka Menengah Sektorial Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KemenPUPR)

dan memberikan kerangka kerja untuk program-program perbaikan kampung dan khususnya program-program perbaikan permukiman kumuh.

Program-program perbaikan kampung dan permukiman kumuh yang saat ini sedang dilaksanakan di Indonesia terdiri dari berbagai program yang digerakkan oleh pemerintah daerah dengan dukungan dari pemerintah pusat. Hal ini mencakup berbagai kegiatan pembangunan perkotaan seperti, Rumah Sederhana Sehat (RISHA), Penanggulangan Kemiskinan di Perkotaan (P2KP), Peningkatan Lingkungan Permukiman Berbasis Komunitas (PLP-BK), dan Proyek Peningkatan Lingkungan dan Sektor Hunian (NUSSP). Secara umum, kebijakan nasional mengenai kampung dan permukiman kumuh telah mendorong penerapan konsep "membangun tanpa menggusur" yang berupaya untuk memukimkan kembali penduduk yang mampu membeli hunian baru di bangunan sementara dan relokasi mereka kembali ke daerah yang sama atau daerah yang berbeda jika memungkinkan (Jones 2017).

Ketika tanah dibebaskan untuk tujuan publik seperti mitigasi banjir dan koridor jalan raya, pemerintah pusat akan mempertimbangkan kompensasi untuk tanah, perumahan dan kegiatan ekonomi yang terkena dampak sehingga penduduk dapat melanjutkan mata pencaharian mereka di lokasi baru. Inisiatif nasional ini memungkinkan

pemerintah kota dan pemangku kepentingan lainnya seperti kelompok masyarakat dan lembaga swadaya masyarakat (LSM) untuk menyeimbangkan pendekatan pemerintah pusat yang bersifat "top down" yang berasal dari Jakarta dengan pendekatan yang bersifat "bottom up", termasuk yang secara khusus bertujuan untuk meningkatkan kondisi kampung dan permukiman kumuh.

Permukiman Informal Kota Bandung

Penduduk Kota Bandung yang tinggal di daerah kumuh masih sangat tinggi, menurut data BPS pada tahun 2021 ada sekitar 35.000 lebih tempat tinggal atau sekitar 120.000 jiwa yang masuk kategori tinggal di daerah kumuh. Banyak dari permukiman kumuh ini terletak di sepanjang sungai, jalur kereta api, bandara, kawasan industri dan area komersial di dalam kota. Meskipun telah dilakukan berbagai upaya untuk memperbaiki kondisi fisik dan sosial ekonomi kampung dan penghuninya, hanya ada sedikit perbaikan pada tingkat fisik kawasan kumuh di Bandung. Secara keseluruhan, permukiman kumuh di Kota Bandung mencakup area seluas 253 hektar yang tersebar di 18 kecamatan dan 29 kelurahan. Berdasarkan Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Perkotaan (RP2KPKP) tahun 2015, terdapat lima lokasi prioritas yang direkomendasikan untuk relokasi penduduk dan 24 lokasi untuk program penanganan permukiman kumuh. Lokasi-lokasi yang

terakhir ini termasuk 13 kampung yang memiliki permukiman kumuh yang diklasifikasikan sebagai "kondisi sangat buruk" dan telah diidentifikasi sebagai prioritas pembangunan rumah susun selama periode 2014-2019.

Sebagai pengamatan umum, proyek-proyek dan inisiatif peningkatan kualitas kampung ditargetkan pada tingkat kelurahan atau di bawahnya dan dibangun dengan menggunakan jaringan unit administratif pemerintah yang lebih kecil, yaitu rukun warga (RW) dan rukun tetangga (RT). Pemangku kepentingan utama yang terlibat dalam program perbaikan kampung dan permukiman kumuh yang dikoordinasikan oleh Pemerintah Kota Bandung meliputi Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota, sektor swasta, Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), dan warga terdampak.

Pemerintah Kota Bandung memfasilitasi pelaksanaan kebijakan pemerintah di tingkat pusat tentang perumahan serta investasi sektor swasta dalam penyediaan perumahan. Pemerintah Kota Bandung juga membantu masyarakat dalam mengimplementasikan kebijakan dan proyek perumahan, terutama dalam pembagian lahan dan distribusi lahan. Namun demikian, sektor swasta dan Pemerintah Kota Bandung merupakan pengambil keputusan utama dalam menentukan pengaturan pembagian lahan di kampung-kampung, termasuk pilihan-pilihan

untuk perumahan umum baru, infrastruktur masyarakat, dan penyediaan dan tata letak ruang komersial.

Penyusunan dan pelaksanaan kebijakan dalam program perbaikan kampung dan permukiman kumuh (*slum upgrading*) di Kota Bandung didasarkan pada beberapa elemen yang tercantum dalam Strategi Pembangunan Permukiman dan Infrastruktur Perkotaan 2010 (Jones 2017). Elemen-elemen tersebut adalah: (i) kebutuhan akan kebijakan menyeluruh yang menghubungkan rencana tata ruang dan pembangunan; (ii) strategi berbasis bukti untuk mendukung pembangunan perkotaan dan rencana sektoral; (iii) strategi pembangunan sektoral terpadu yang berfokus pada pembangunan perkotaan; (iv) pengakuan bahwa kebijakan dan strategi yang ada saat ini kurang memadai untuk menangani kecepatan dan skala permasalahan yang muncul dalam proses urbanisasi yang cepat; dan (v) banyak kebijakan dan strategi dari berbagai tingkat pemerintahan yang harus dikoordinasikan agar lebih efektif dalam menangani perumahan dan infrastruktur perkotaan.

Analisis: Upaya Formalisasi & Keberlanjutan Permukiman Informal di Kota Bandung

Sejak tahun 2010, program dan strategi perbaikan kampung dan permukiman kumuh di Kota Bandung dipengaruhi oleh berbagai

dokumen perencanaan nasional dan kota, seperti Rencana Investasi Pembangunan Jangka Menengah (RPIJM), Rencana Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D), Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung (RTRW, 2011-2031), Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Perkotaan (RP2KPKP), dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL). RTRW 2011-2031 menetapkan visi keseluruhan untuk Kota Bandung. Dalam konteks upaya Kota Bandung untuk menjadi kota Asia yang modern dan mendunia, kota ini mempromosikan dirinya sebagai "Kota Bermartabat". Di bawah visi menyeluruh ini, Pemerintah Kota Bandung berfokus pada peningkatan kualitas hidup dengan menangani penyediaan perumahan yang lebih baik dan layanan dasar perkotaan seperti air, pengelolaan limbah, jaringan transportasi, keamanan dan fasilitas ruang kota, penyediaan layanan standar di tingkat kelurahan, dan mitigasi bencana.

RTRW 2011-2031 membagi kota ini menjadi tiga area utama: area terlarang untuk pembangunan di Bandung Utara (seperti daerah tangkapan air), area terkendali untuk pembangunan di Bandung Barat, dan area untuk perumahan dan perluasan pusat kota seperti di Bandung Timur. Di bawah RTRW, kampung-kampung dipromosikan sebagai elemen kunci dalam "revitalisasi kota" oleh Pemerintah Kota yang menicap beberapa kampung sebagai "*eco district*". Kawasan-

ini menekankan pada kegiatan-kegiatan yang berkontribusi pada keberlanjutan skala lingkungan, seperti penyediaan ruang terbuka dan penyerapan dari sungai-sungai utama dan anak-anak sungai, serta menyediakan akses ke kawasan perumahan dengan kepadatan penduduk yang tinggi.

Pemerintah Kota Bandung telah mengidentifikasi tiga jenis program untuk *slum upgrading*, yaitu jangka pendek, menengah, dan panjang. Perbaikan jangka pendek berfokus pada perumahan dan kawasan yang kondisinya kurang baik dengan melakukan "*make over*" seperti pengecatan, drainase skala kecil dan perbaikan lingkungan, sementara kebijakan jangka menengah berfokus pada perbaikan *in situ* untuk perumahan, infrastruktur dan fasilitas umum. Program jangka panjang semakin berfokus pada penyediaan rumah susun sederhana sewa atau rusunawa (Jones 2017). Dengan meningkatnya harga tanah di dalam kota, solusi bangunan vertikal berpotensi menawarkan kepadatan populasi yang sama atau lebih tinggi dengan tapak bangunan yang lebih kecil, sambil menyediakan peningkatan ruang terbuka dan fasilitas lingkungan di permukaan tanah.

Berdasarkan kebijakan nasional pengentasan permukiman kumuh yang dikembangkan oleh KemenPUPR yang menargetkan pencapaian *Zero Slum* pada tahun 2019, Pemerintah Kota Bandung telah menetapkan lokasi-lokasi prioritas penanganan

permukiman kumuh yang sebagian besar berada di kampung-kampung. Kriteria utama yang digunakan oleh Pemerintah Kota Bandung untuk mengidentifikasi permukiman kumuh meliputi kesesuaian lokasi dengan kebijakan penggunaan lahan strategis yang tercantum dalam RTRW, kepemilikan lahan, kepadatan penduduk dan bangunan, serta kondisi sosial-ekonomi dan budaya masyarakat. Dengan menggunakan kriteria nasional tersebut, Pemerintah Kota Bandung mengkategorikan permukiman kumuh ke dalam tiga kelas, yaitu permukiman kumuh dengan kondisi sangat kumuh, kumuh dengan kondisi kumuh, dan kumuh dengan kondisi kurang kumuh.

Pemerintah Kota Bandung mencoba untuk menerapkan strategi "membangun tanpa menggusur" yang mencakup pertimbangan prinsip-prinsip pembangunan utama dalam proses transisi dari permukiman kumuh ke apartemen baru. Hal ini mencakup: (i) mata pencaharian harus setidaknya sama dengan sebelum pelaksanaan program; (ii) penghuni yang memenuhi syarat akan dipindahkan sementara ke rumah susun yang disediakan oleh Pemerintah Kota Bandung selama proses pembangunan; (iii) penghuni yang tidak memenuhi syarat akan dipindahkan ke rumah susun yang disediakan oleh Pemerintah Kota Bandung selama proses Pembangunan; dan (iv) penyewaan dan atau penjualan rumah susun oleh Pemerintah Kota Bandung akan disesuaikan dengan kemampuan masyarakat.

Selain itu, skema hunian alternatif dapat dikembangkan dan diimplementasikan oleh sektor swasta setelah berkonsultasi dengan Pemerintah Kota Bandung. Namun demikian, kenyataannya Pemerintah Kota Bandung menerapkan kebijakan "membangun dengan menggusur" di mana kawasan kumuh kampung akan dikembangkan untuk keperluan nonperumahan, atau untuk kompleks komersial, ritel, dan pertokoan yang difasilitasi dan didanai oleh pihak swasta. Pemerintah Kota Bandung semakin sering bekerja sama dengan sektor swasta dan menggunakan konsep pembagian lahan dan distribusi lahan sebagai pendorong utama dalam mendefinisikan program perbaikan kampung dan permukiman kumuh.

Salah satu hunian vertikal yang diusulkan oleh Pemerintah Kota Bandung saat ini adalah di kampung Kebon Kembang RW11 di kelurahan Tamansari. Pembangunan rumah susun atau dikenal dengan program Rumah Deret Tamansari (RDTS) dimulai pada tahun 2017. Rumah deret ini terletak tepat di sebelah selatan Jembatan Pasopati, serta berada di antara Sungai Cikapundung dan kompleks perbelanjaan Pasar Balubur Town Square (Baltos). Rencana pembangunan vertikal ini selaras dengan Program Revitalisasi Cikapundung yang mendorong penyediaan ruang terbuka di tepi sungai dan perbaikan infrastruktur. bersamaan dengan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan

rendah di Tamansari.

Gambar 1. Program *Slum Upgrading* di Tamansari, Bandung (kiri – sesudah, kanan – sebelum)



(Sumber: Hasil Observasi Peneliti, 2024)

(Sumber: Kusyala et al., 2018)

Seperti banyak kampung lainnya di Bandung, RW11 di Tamansari dihadapkan pada masalah perumahan yang terlalu padat, kurangnya infrastruktur yang berfungsi dengan baik dan kualitas lingkungan yang rendah. Selain itu, daerah ini mengalami pencemaran air yang terus menerus yang disebabkan oleh saluran pembuangan air limbah yang terbuka, *septic tank* yang tidak layak, penggunaan air tanah yang berlebihan dan pembuangan limbah langsung ke Sungai Cikapundung. Dalam rencana pembangunan hunian vertikal, ruang jalan dialokasikan untuk pedagang kaki lima, ruang terbuka komunal termasuk jalur pejalan kaki dan parkir disediakan, dan ruang sewa komersial tersedia untuk mengakomodasi mata pencaharian sosial-ekonomi warga yang berbasis di gang. Pengembangan ini juga memiliki bio-digester, bio-pori, instalasi penampungan air hujan, dan fasilitas pemilahan sampah.

Menurut mantan Ketua RW 11 Tamansari, masyarakat kampung RW 11 Tamansari banyak menghadapi masalah yang

berkaitan dengan kondisi sosial, ekonomi dan lingkungan. Kondisi lingkungan RW 11 dinilai merupakan yang paling kumuh dan padat dibanding RW sekitarnya di Kelurahan Tamansari, ditambah posisinya yang berada tepat di sisi Sungai Cikapundung yang menambah kesan kumuh karena tidak terawatnya bantaran sungai. Masalah-masalah yang tidak bisa terselesaikan ini membuatnya merasa perlu adanya perubahan yang dilakukan.

Namun dalam implementasinya, masyarakat RW 11 Tamansari sendiri tidak dilibatkan dari kegiatan dan proses pembangunan rumah deret ini. Perubahan mendasar yang terjadi pada warga pasca pembangunan rumah deret justru relokasi warga ke berbagai wilayah, yang bertentangan dengan spirit ‘membangun tanpa menggusur’. Saat ini warga RW 11 Tamansari bermukim dengan cara yang berbeda-beda, seperti menyewa rumah kontrakan di sekitar, ada juga yang diberikan tempat tinggal sementara di rumah susun pemerintah di Kawasan Rancacili,

bahkan ada yang memutuskan untuk pindah ke luar kota karena tidak adanya kepastian mengenai tempat tinggalnya.

Ketika Pemerintah Kota Bandung secara terbuka mempromosikan perbaikan kampung dan permukiman kumuh melalui pembangunan rumah deret, banyak warga kampung yang masih khawatir akan rencana pembangunan ini di masa depan dan kekhawatiran akan ketidakmampuan mereka untuk menjalankan pola pembangunan kampung yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Bandung. Pada pertemuan, warga pernah menyatakan keberatan dan kebingungannya terkait peruntukan kampung untuk pembangunan hunian vertikal di masa depan.

Pembangunan rumah deret tamansari juga telah menimbulkan banyak konflik dan perselisihan, terutama antara pemerintah kota dengan masyarakat setempat. Proyek pembangunan rumah deret Tamansari memiliki berbagai konflik kepentingan di dalamnya (Abdullah et al. 2023). Adanya kepentingan ekonomi dan politik telah menimbulkan konflik pemerintah Kota Bandung dengan sebagian warga daerah Tamansari. Persengketaan yang terjadi antara pemerintah Kota Bandung dengan warga RW 11 Tamansari perlu ditangani dengan berbagai perspektif agar konflik yang terjadi tidak semakin melebar dan dapat terselesaikan, dengan tetap mengutamakan hak masyarakat miskin atas ruang kota dan

penghidupan yang berkelanjutan (Suhardiman, Sufianti, and Abdullah 2022; Sari 2022).

Kebijakan pembangunan yang lebih mengutamakan pengembangan properti dan komersialisasi ruang daripada penyediaan perumahan layak bagi masyarakat miskin, meningkatkan kerentanan mereka terhadap penggusuran. Masyarakat RW 11 kehilangan kesempatan untuk mengklaim ruang mereka dalam perkotaan. Penggusuran yang dilakukan tanpa dialog dan kompensasi yang adil telah meniadakan hak masyarakat miskin atas ruang kota, menjadikan kota sebagai komoditas yang hanya dinikmati oleh segelintir kelompok.

Kota Bandung sedang mengalami evolusi dalam strategi penanganan kampung dan permukiman kumuh. Hal ini telah merentang dari fase pendekatan *in-situ* yang terkait dengan KIP yang dimulai pada tahun 1970-an dan beralih ke penyediaan perumahan baru, termasuk perumahan vertikal berskala besar. Transisi ini sejalan dengan perubahan di tingkat nasional seperti UU No. 1 tahun 2011, yang menempatkan tugas pembangunan perumahan dan permukiman termasuk perbaikan permukiman kumuh sebagai tanggung jawab yang harus diawasi oleh negara dan dilaksanakan oleh pemerintah daerah. Meskipun tujuan perbaikan kampung dan kawasan kumuh yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Bandung patut diapresiasi sebagai bagian dari upaya pengentasan kemiskinan yang lebih luas, yaitu peningkatan

kualitas perumahan, pertumbuhan ekonomi, infrastruktur dan layanan baru, serta lingkungan untuk "konektivitas" yang lebih baik di dalam kota, namun penggunaan model-model pembangunan kota yang sudah ada saat ini untuk mentransformasi kehidupan masyarakat yang kurang beruntung dan telah terpinggirkan masih memiliki banyak kekurangan.

Proses dengan pendekatan formal dan fungsional yang dilakukan tidak sepenuhnya sesuai dengan pola urbanisme kampung yang sudah ada. Dengan asumsi penghuni dapat memenuhi ambang batas sewa, mereka dipaksa untuk pindah dari perumahan horizontal 2-3 lantai yang rapat ke perumahan vertikal bertingkat sesuai dengan rezim baru yang tertib dan seragam yang menganut kebijakan pembangunan neoliberal. Implikasi dari hal tersebut adalah bahwa keputusan mengenai hasil yang diinginkan seperti bentuk fisik dan norma serta batas-batas mata pencaharian dan interaksi sosial yang tertanam dalam pembangunan rumah susun telah dibuat melalui peraturan formal. Masalah kemiskinan perkotaan telah diposisikan sebagai tantangan perumahan yang masalahnya dapat diselesaikan dengan memindahkan penduduk untuk tinggal secara vertikal. Keterlibatan dan pertimbangan masyarakat yang terkena dampak dan kebutuhan mereka tampak bersifat terlalu teknis, di mana terdapat kekhawatiran keberlanjutan sosial mengenai bagaimana

warga akan menggunakan, tinggal dan bekerja di ruang kampung mereka saat ini tidak ditanggapi secara serius.

Akibatnya, pemahaman akan konsep-konsep kunci yang mendasari keberlanjutan sosial seperti modal sosial, kohesi, dan keterikatan pada tempat semakin terlihat tidak penting dalam proses pembangunan perkotaan. Solusi dalam perencanaan yang dipaksakan untuk membentuk kembali "wilayah" kampung menyebabkan tujuan sosial warga saat ini dan di masa depan tidak terhubung dengan desain tempat dan ruang. Relokasi dan pembangunan hunian vertikal sebagai sarana perbaikan kampung dan permukiman kumuh semakin menggantikan perbaikan *in-situ* yang selama ini bertumpu pada partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.

Kesimpulan

Permukiman kumuh selalu identik dengan masalah kemiskinan dan lingkungan. Masalah ini termasuk dalam agenda SDGs 11 yang berupaya untuk menghapus ketimpangan dalam hak akses terhadap hunian layak di perkotaan, terutama permukiman kumuh. Namun, kebanyakan pendekatan dalam penanganannya selama ini adalah dengan mengubah bentuk bangunan (*slum upgrading*) atau memindahkan permukiman ke tempat lain dengan relokasi. Pendekatan ini seringkali menyebabkan kondisi masyarakat justru semakin terpuruk, karena tidak pernah

dilibatkan dalam proses perubahan dan pembangunan yang dilakukan. Hal ini yang terjadi di kota-kota besar di Indonesia, seperti Bandung dan kota-kota lainnya dengan program pembangunan kampung yang bersifat formal dan vertikal. Tantangan dalam aspek ekonomi, sosial dan lingkungan dihadapi oleh berbagai pihak, termasuk pemerintah kota, swasta dan masyarakat itu sendiri untuk bisa memastikan keberlanjutan dalam penanangan permukiman informal. Upaya ini dilakukan untuk bisa memenuhi indikator-indikator dalam penanganan permukiman kumuh, yaitu memberikan ruang hidup yang memadai, memberikan keamanan terhadap kepemilikan tempat tinggal, menyediakan akses air bersih dan sanitasi yang baik, serta menjamin perumahan yang lebih tahan lama. Namun, seringkali *slum upgrading* belum dapat mengatasi tantangan dan memenuhi tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Untuk itu, penanganan dengan pendekatan yang lebih bersifat partisipatif dibutuhkan untuk menjamin keberlangsungan hidup masyarakat di permukiman kumuh. Masyarakat perlu dilibatkan dalam membangun komunitasnya mulai dari perencanaan hingga pemeliharaan lingkungan permukiman yang baru, terutama dalam menjalankan penghidupan (*livelihood*), mengelola lingkungan, fasilitas dan pembuangan sampah, sehingga timbul rasa memiliki dan tanggung jawab dalam memelihara. Selain itu,

pendekatan partisipatif dapat memberikan alternatif untuk ekonomi masyarakat dengan memanfaatkan potensi masyarakat setempat, seperti pengembangan ekonomi informal dan lingkungan sebagai sumber daya. Namun, implementasi pendekatan ini dapat sangat beragam tergantung kondisi masyarakat dan visi pemerintah setempat dalam menangani kemiskinan perkotaan, serta masalah lingkungan yang sesuai tujuan pembangunan berkelanjutan.

Daftar Pustaka

- Abdullah, Sait, Deni F Ramdhani, R Iyoeaga, and Solahuddin Bin Ismail. 2023. "CosmoGov: Jurnal Ilmu Pemerintahan 'WHO HAS GOT WHAT': The Political Economy of Land Conflict in Local Development." *Cosmogov: Jurnal Ilmu Pemerintahan* 9 (1). <https://doi.org/10.24198/cosmogov.v9i1.45836>.
- Aboulnaga, Mohsenm, Monaaf Badran, and Maiim Barakat. 2021. *Resilience OffInformal Areas in Megacities-Magnitude, Challenges, and Policies: Strategic Environmental Assessment and Upgrading Guidelines TooAttain Sustainable Development Goals*. Switzerland: Springer.
- Ar-Ridho, Ali, and Ishartono. 2019. "KONFLIK KEPENTINGAN LAHAN WARGA RW 11 TAMANSARI DENGAN PEMERINTAH KOTA BANDUNG DALAM KASUS REALISASI PROGRAM RUMAH DERET." *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik* 1 (2).
- El-Haggar, Salah, and Aliaa Samaha. 2019. "Sustainable Slums Communities." In

- Advances in Science, Technology and Innovation*, 159–67. Springer Nature. https://doi.org/10.1007/978-3-030-14584-2_10.
- Indrakesuma, T. 2012. “The slum problem: Not as easy as it seems”. Asian trend monitoring blog <http://www.asiantrendsmonitoringblog.com/2012/02/16/the-slum-problem-not-as-easy-as-it-seems/>
- Jones, Paul. 2017. “Formalizing the Informal: Understanding the Position of Informal Settlements and Slums in Sustainable Urbanization Policies and Strategies in Bandung, Indonesia.” *Sustainability (Switzerland)* 9 (8). <https://doi.org/10.3390/su9081436>.
- Kusyala, Dibya, Asep Darmana, and Yusin Lim. 2018. “Unconventional Approach to Housing Design and Construction Practice in Indonesia and Its Challenges.” In *Engaging Architectural Science: Meeting the Challenges of Higher Density: 52nd International Conference of the Architectural Science Association 2018*, edited by P Rajagopalan and M.M Andamon, 115–20. The Architectural Science Association and RMIT University.
- Nurdiansyah, Alfian. 2018. “Urban Slum Upgrading Policy In Jakarta (Case Study: Kampung Deret Program Implementation).” *The Indonesian Journal of Planning and Development* 3 (1): 19. <https://doi.org/10.14710/ijpd.3.1.19-31>.
- Pane, Annisa, Budhi Gunawan, and Susanti Withaningsih. 2023. “Development of Kampung Susun Akuarium Based on Sustainable Housing Principles.” *Sustainability (Switzerland)* 15 (11). <https://doi.org/10.3390/su15118673>.
- Sari, Shanisa Berliana Indah. 2022. “SENGKETA WILAYAH TAMANSARI, BANDUNG DALAM PERSPEKTIF ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK.” *Lontar Merah* 5 (1). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administr>.
- Suhardiman, Andang, Ely Sufianti, and Sait Abdullah. 2022. “Model Penanganan Konflik Lahan Dalam Proyek Pembangunan Rumah Deret Tamansari Kota Bandung.” In *Konferensi Nasional Ilmu Administrasi*.
- Tyler Miller, G. 1994. “Living in the environment: Principles, connections and solutions (8th ed.)” Belmont, California, Wadsworth Pub. Co., Wadsworth biology series.