

PROSPEK LAND-SHARING & MODEL UNIT HUNIAN PADA PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH MENJADI HUNIAN BERTINGKAT SEWA

Studi Kasus Pemukim Ilegal di RW.12 Kel. Dago Kec. Coblong Bandung

Puspita Darmaningtyas⁽¹⁾, Dr. Allis Nurdini⁽²⁾, Dr. Ismet Belgawan Harun⁽²⁾

⁽¹⁾ Kelompok Keahlian Perumahan dan Permukiman, Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung (ITB)

⁽²⁾ Kelompok Keahlian Perumahan dan Permukiman, Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung (ITB)

Abstrak

Artikel ini memaparkan penelitian dari salah satu Tesis Magister Arsitektur SAPPK-ITB bidang perumahan permukiman yang sedang berjalan. Penelitian ini merupakan penelitian mengenai *land-sharing*. Penelitian didasari dari fenomena MBR yang sulit mendapatkan akses terhadap lahan di perkotaan, dimana untuk bertahan hidup membangun permukiman tidak layak huni di lahan-lahan terlantar. Lokasi tumbuhnya pemukim liar seperti di lahan sepanjang sungai, kawasan TPA atau lahan kosong. Dalam program LS, penataan kembali kawasan memerlukan partisipasi dari banyak pihak seperti pemerintah dan masyarakat. Respon masyarakat menjadi fokus terhadap penataan kembali seperti pemilihan desain hunian baru yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan pemukim. Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah *Contingent Valuation Method* (CVM) atau Metode Penaksiran Bergantung yang meliputi *Willingness To Accept* (WTA) dan *Willingness To Pay* (WTP) terhadap proses dan produk desain. Hasil sementara penelitian ini menunjukkan bahwa WTP dari pemukim dari 30 responden yang mau menerima penataan ada 22 responden dimana 17 responden menerima nilai perbaikan dan 5 responden tidak dapat berpartisipasi akibat tidak dapat membayar biaya perbaikan kawasan.

Kata kunci : MBR, *land-sharing*, *Contingent Valuation Method*

Pendahuluan

Bandung merupakan kota berkembang yang menyisakan permasalahan terutama dalam penataan permukiman. Hal tersebut akibat kurangnya peran pemerintah dalam mengatur dan menata kota terutama terhadap lahan-lahan terlantar dan lahan penghijauan/hutan. Disisi lain, tingginya keinginan untuk menetap dan mencari pekerjaan di kota Bandung berakibat pada meningkatnya minat akan lahan dan perumahan. Kemampuan masyarakat menengah kebawah untuk mengakses lahan yang rendah memacu pertumbuhan permukiman liar di lahan penghijauan kota seperti di sepanjang DAS cikapundung. Penataan permukiman liar tersebut dapat dibantu dengan program *land-sharing*. *Land-sharings* sangat efektif diterapkan dalam penataan kawasan karena menguntungkan

bagi kedua belah pihak yang berkepentingan terhadap lahan (Rabe, 2005). LS melibatkan partisipasi pemukim, pemilik, pemerintah dan lembaga sosial masyarakat (Angel & Boonyabanha, 1988). Pelaksanaan LS membantu kedua belah pihak menyelesaikan masalah pengolahan dan pemanfaatan lahan. LS dilaksanakan dengan cara membagi lahan (sesuai kesepakatan bersama) menjadi dua bagian, yaitu lahan yang dapat dimanfaatkan kembali oleh pemilik dan lahan yang dapat dipergunakan oleh masyarakat.

Metode

Penelitian ini bersifat kuantitatif yaitu dengan menggunakan kuesioner sebagai instrument penelitian. Penelitian dilakukan dengan tanya jawab langsung (tawar-menawar) terhadap

pemukim yang bertempat tinggal di kawasan studi LS.

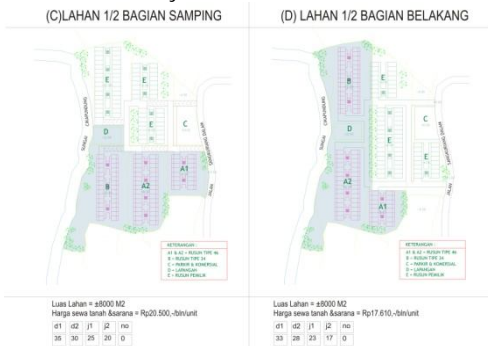
Penulis menemukan variable independen dari penelitian sejenis yang dilakukan oleh Mononimbar (2006) yang membahas mengenai prospek LS dalam upaya peremajaan permukiman kumuh. Sedangkan variable dependen terdiri atas keinginan untuk menerima kompensasi (WTA) dan keinginan untuk membayar produk (WTP). Namun sebelumnya penulis harus mencari model desain produk LS sebelum menentukan nilai batas WTA & WTP.

Desain Lahan

Desain LS sebelumnya telah dipastikan terlebih dahulu oleh peneliti (batasan penelitian), yaitu dengan mencari variable-variable desain seperti Posisi (lokasi), Luas, Layout (bentuk, tipologi, sirkulasi), serta Fasilitas (publik & komersial). Setelah itu dikerucutkan sehingga didapatkan 4 desain pengembangan penataan lahan.



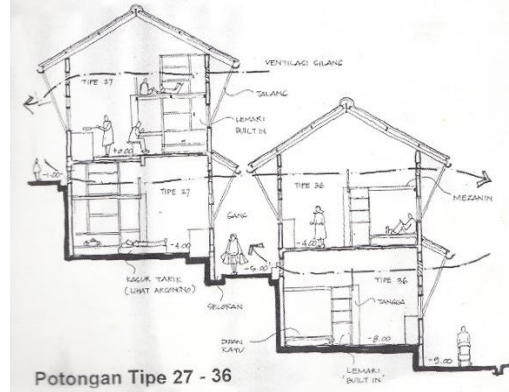
Gambar 1. Posisi A & B
Desain Layout Rusun Pada Lahan LS



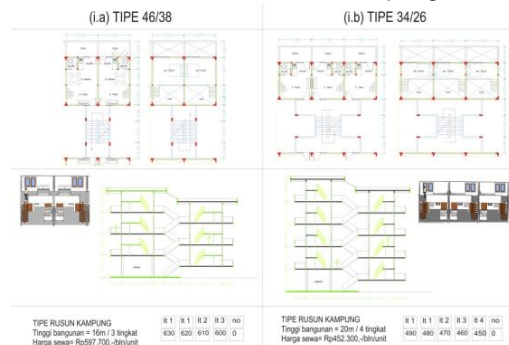
Gambar 2. Posisi C & D
Desain Layout Rusun Pada Lahan LS

Desain Hunian

Pola berhuni dan luasan hunian merupakan unsur penting dalam mendesain unit hunian. Desain pertama diambil dari pola hunian kampung/liar dari penelitian sebelumnya (Funo, Yamamoto, & Silas, 2002), sedangkan desain kedua diambil dari pola hunian bertingkat yang umum dibangun seperti rusun PU/Menpera.



Gambar 3. Contoh Rumah Kampung¹
Referensi Desain Rusun Kampung



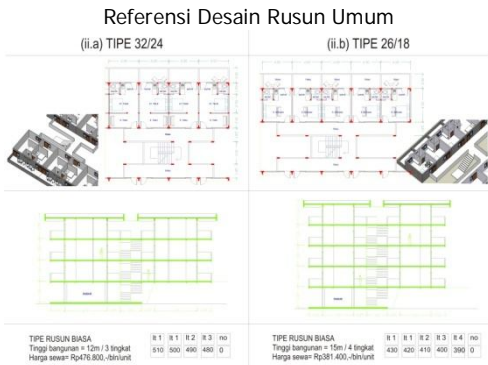
Gambar 4. Model Unit Hunian ia & ib
Desain Unit Hunian Rusun Kampung



Gambar 5. Contoh Rusun Pemerintah²

¹Sumber: Rusunawa 2002

²Sumber : <http://dprd-sidoarjojakob.go.id/-entas-kekumuhan-rusunawa-tambak-sawah-dapat-penghargaan.html>



Gambar 6. Unit Hunian iia & iib
Desain Unit Hunian Rusun Umum (PU)

Unit Sample Penelitian

Lingkup wilayah penelitian yaitu lahan milik instansi pendidikan ITB di jalan sangkuriang. Wilayah penelitian terdiri atas 4 RT (RT03, 04, 10, 11) dan 1 RW (RW12).



Gambar 7. Lahan ITB³
Batasan Wilayah Penelitian

Warga di RT10/RW12 & RT11/RW12 kebanyakan merupakan pindahan dari warga RT05/RW12 yang dulunya tinggal di kawasan lahan asrama mahasiswa ITB Sangkuriang yang akhirnya tergusur dan pindah ke lahan dibagian bawah. Namun sebelum pindah telah dibuat perjanjian antara pemilik dan pemukim, apabila lahan akan dipergunakan sewaktu-waktu, pemukim harus menyerahkan kembali laha tanpa adanya kompensasi gantirugi.

Analisis Dan Interpretasi

Dari hasil survai awal didapatkan bentuk hunian kampung yang terbangun di kawasan tersebut bercirikan: 1) ukuran lahan antara 20-40 m2, 2) struktur bangunan menggunakan bahan campuran dinding, beton & kayu, dan 3) jarak antar bangunan rapat.

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner, berhasil didapatkan 30 responden dengan hasil 22 menerima dan 8 menolak proses dan produk LS. Dari analisis distribusi 22 responden yang menerima LS, terlihat pola desain tapak yang diinginkan pemukim, terbagi atas 2 kelompok besar seperti table berikut.

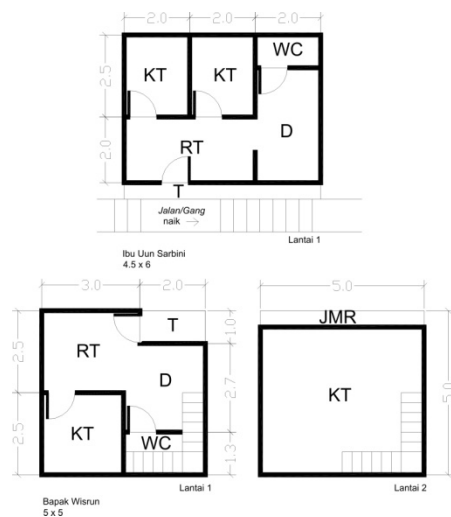
Tabel 1. Distribusi Penerimaan Desain Lahan

Tipe	Batas Harga (rb)	Jumlah Responden
A	600 – 640	9
B	450 – 500	0
C	480 – 510	13
D	390 – 430	0

Responden cenderung langsung memilih desain A yang memiliki akses langsung terhadap jalan lingkungan walau tanpa penambahan fasilitas bersama (lapangan). Sedangkan sisanya cenderung langsung memilih desain C dimana lahan memiliki akses langsung terhadap jalan dan memiliki penambahan fasilitas bersama (lapangan).

Peneliti juga mendapatkan contoh jenis ruang dalam hunian kampung yang terdiri atas pola 1 ruang tamu (RT), 2 kamar tidur (KT), 1 dapur (D), dan 1 KM/WC. Bentuk hunian di salah satu rumah di wilayah penelitian seperti pada gambar berikut:

³Sumber : Sertifikat No 48 (AH942808)
10.15.02.04.4.00048



Gambar 8. Unit Rumah Eksisting
Denah Rumah Eksisting Dengan Luas ±40 m²

Bentuk hunian mempengaruhi respon pemukim liar dalam keikutsertaan LS dan mempengaruhi pemilihan desain terutama desain unit hunian. Dari 8 responden yang menolak, 3 responden diantaranya memiliki unit hunian ≥75m², sedangkan 5 sisanya berkisar antara 20 – 50m². Kesemuanya ingin mendapatkan kompensasi penggantian rugi >500ribu (±4 juta keatas) karena hunian yang dibangun ingin digantirugi setimpal dengan nilai pembangunan. Selain itu kebanyakan warga yang menolak karena sudah mampu secara ekonomi dan menginginkan hunian *landed* dibandingkan hunian vertikal.

Respon warga yang menerima dikarenakan tidak tau harus pindah/keluar dari lahan yang ada, selain itu dikarenakan warga masih sanggup membayar biaya sewa dari model hunian yang dipilih. Sedangkan responden yang menerima namun batal mengikuti LS dikarenakan ketidakmampuan membayar biaya sewa. Berikut distribusi responden yang menerima LS.

Tabel 2. Distribusi Penerimaan Unit Hunian

Type	Batas Harga (rb)	Jumlah Responden	Batal
(ia)	600 – 640	7	0
(ib)	450 – 500	4	0
(iia)	480 – 510	1	3
(iib)	390 – 430	6	1

Kesimpulan

Dari hasil survey sementara, dapat disimpulkan bahwa respon warga terhadap WTA didasarkan pada kemauan kontribusi dalam pelaksanaan LS dan tingkat ekonomi keluarga (sangat mampu membeli rumah dan/atau sangat tidak mampu menyewa hunian), sedangkan WTP lebih didasarkan pada jumlah anggota keluarga, tingkat ekonomi dan model unit hunian yang dipilih. Diharapkan penelitian ini dapat memperdalam pengetahuan mengenai proses dan produk LS, sehingga dapat berkontribusi nyata dalam pembangunan penataan kembali kawasan permukiman liar.

DaftarPustaka

Angel, S., & Boonyabanha, S. (1988). Land sharing as an Alternative to Eviction. *Third World Planning review* Vol 10 , 107-127.

Basri, H., Ispurwono, & Soemardiono, B. (2010). Model Penanganan Permukiman Kumuh. *Seminar Nasional Perumahan Permukiman dalam Pembangunan Kota* (p. 1). Surabaya: ITS.

Funo, S., Yamamoto, N., & Silas, J. (2002). Typology of kampung Houses and Their Transformation Process - A Study on Urban of an Indonesian City. *JAABE* , 193.

Mononimbar, W. J. (2006). *Prospek Metoda Land Sharing Dalam Upaya Peremajaan Permukiman Kumuh Perkotaan : Analisis Respon Masyarakat Pemukim*. Bandung: Institut Teknologi Bandung.

Rusunawa 2002

Rabe, P. E. (2005). Land sharing in Phnom Penh : An Innovative but Insuddicient Instrument of Secure Tenure for Urban Poor. Bangkok: UN-ESCAP.

Rabé, P. E. (2003). Land Sharing in Phnom Penh and Bangkok: Lessons from Four Decades of Innovative Slum Redevelopment Projects in Two Southeast Asian "Boom Towns". Cabodia: -.

UNESCAP. (2008). *Perumahan bagi Kaum Miskin di Kota-kota Asia - Penggusuran : Alternatif yang lebih Berpihak pada Kaum Miskin*. Thailand: UNESCAP.