



ARTIKEL

PERBAIKAN DAERAH KUMUH (*SLUM*) DAN LIAR (*SQUATTER*)

Kasus Kampung Neglasari Selatan Kecamatan Padasuka - Kota Bandung

Disusun Oleh :

Usep Surahman, S.T., M.T.

NIP 132314537

**JURUSAN PENDIDIKAN TEKNIK BANGUNAN
FAKULTAS PENDIDIKAN TEKNOLOGI DAN KEJURUAN
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA**

2008

PERBAIKAN DAERAH KUMUH (*SLUM*) DAN LIAR (*SQUATTER*)

Kasus Kampung Neglasari Selatan Kecamatan Padasuka - Kota Bandung

Usep Surahman
(Universitas Pendidikan Indonesia)

Abstrak

Proses urbanisasi yang cepat tanpa disertai penanganan masalah perumahan di kota Bandung, menimbulkan berkembangnya kampung-kampung kumuh (slum) dan liar (squatter), diantaranya terletak di Kelurahan Neglasari Selatan Kecamatan Padasuka Kota Bandung. Daerah ini semakin lama semakin padat dan penambahan penduduk di daerah tersebut sulit dikendalikan. Selain itu, pertumbuhan ekonomi di daerah ini tidak kunjung menampakkan pertumbuhan yang semakin baik. Kondisi rumah dan kualitas lingkungan yang ada juga semakin lama semakin mengalami penurunan yang drastis. Hal ini tidak bisa dibiarkan dan memerlukan konsep dan penanganan perbaikan yang bersifat menyeluruh.

Perumusan konsep perbaikan dapat dicapai dengan cara menganalisis susunan data dan informasi mengenai kondisi permukiman kumuh dan liar serta masalah-masalah yang terjadi di permukiman tersebut. Aspek tataguna lahan, status dan legalitas lahan diketahui melalui studi literatur, penggunaan bahan dokumen dan studi kasus. Survey dan pengamatan langsung dilapangan, berupa pengumpulan data mengenai kondisi penduduk di daerah kumuh dan liar dilakukan untuk mengetahui kondisi lingkungan permukiman dan fisik rumah, sosial dan ekonomi.

Hasil dari penelitian yang dilakukan, menunjukkan bahwa terdapat berbagai masalah dan kendala yang berkaitan dengan keberadaan perkampungan kumuh dan liar dilihat dari aspek tata guna lahan, status dan legalitas lahan, kondisi fisik dan lingkungan permukiman serta kondisi sosial dan ekonomi para penghuninya. Perbaikan perkampungan kumuh dan liar sangat tergantung pada dukungan yang diberikan pemerintah melalui kebijakan, termasuk adanya sanksi yang tegas bagi tiap pelanggaran. Selain itu, penting sekali untuk melibatkan peran serta masyarakat dalam proses perbaikan kampung yang kumuh agar terdapat perasaan memiliki terhadap keberadaan lingkungannya

Kata kunci: perbaikan, perkampungan, kumuh (slum) dan liar (squatter)

Pendahuluan

Pertambahan penduduk kota Bandung dalam 10 tahun terakhir ini lebih cepat dari perkiraan. Proses urbanisasi yang cepat tanpa disertai penanganan masalah perumahan di kota Bandung, menimbulkan berkembangnya kampung-kampung kumuh (*slum*) dan liar (*squatter*), diantaranya terletak di Kelurahan Neglasari Selatan Kecamatan Padasuka Kota Bandung.

PEMDA Bandung melihat bahwa daerah ini semakin lama semakin padat dan pertambahan penduduk di daerah tersebut sulit dikendalikan. Selain itu, pertumbuhan ekonomi di daerah ini tidak kunjung menampakkan pertumbuhan yang semakin baik. Kondisi rumah dan kualitas lingkungan yang ada juga semakin lama semakin mengalami penurunan yang drastis. Hal ini dimungkinkan karena mereka menempati lahan milik orang lain sehingga para penghuninya tidak mempunyai perasaan memiliki untuk menjaga kondisi rumah dan lingkungannya.

Permasalahan ini tidak bisa dibiarkan begitu saja. diperlukan perumusan konsep dan perbaikan daerah kumuh (*slum*) dan liar (*squatter*) tersebut untuk meningkatkan harkat dan martabat masyarakatnya sekaligus menata kota Bandung agar sesuai dengan tata ruang dan memenuhi standar atau kriteria keindahan kota.

Oleh karena itu dirasa sangat penting untuk menggali//mengeksplorasi//mengidentifikasi masalah-masalah apa saja yang terdapat pada permukiman kumuh dan liar yang menyebabkan tidak meningkatnya kualitas hidup dan lingkungannya.

Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dipaparkan, maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

- Masalah dan kendala apa sajakah yang terdapat pada permukiman kumuh dan liar tersebut berkaitan dengan aspek tata guna lahan, status dan legalitas lahan, kondisi fisik dan lingkungan serta kondisi sosial dan ekonomi para penghuninya ?
- Bagaimanakah konsep perbaikan permukiman kumuh dan liar tersebut ditinjau dari aspek tata guna lahan, status dan legalitas lahan, kondisi fisik dan lingkungan serta kondisi sosial dan ekonomi para penghuninya ?

Tujuan dan Manfaat

Tujuan penelitian rencana perbaikan daerah *slum* dan *squatter* ini adalah:

- Untuk menemukenali masalah dan kendala yang terdapat pada permukiman kumuh dan liar berkaitan dengan aspek tata guna lahan, status dan legalitas lahan, kondisi fisik dan lingkungan serta kondisi sosial dan ekonomi para penghuninya.
- Menentukan konsep perbaikan permukiman kumuh dan liar ditinjau dari aspek tata guna lahan, status dan legalitas lahan, kondisi fisik dan lingkungan serta kondisi sosial dan ekonomi para penghuninya.

Manfaat penelitian rencana perbaikan daerah kumuh dan liar ini adalah untuk memberikan arahan dan pedoman pada pemerintah dalam memperbaiki kondisi daerah permukiman kumuh dan liar dengan melibatkan peran serta masyarakat ditinjau dari aspek : tata guna lahan, status dan legalitas lahan, kondisi fisik dan lingkungan serta kondisi sosial dan ekonomi para penghuninya.

Landasan Teori

1. Daerah Liar (*Squatter*)

Definisi squatters secara umum adalah daerah permukiman di kawasan kota yang dihuni oleh orang-orang yang sangat miskin yang tidak mampu mempunyai tanah sehingga menempati tanah negara, tanah swasta ataupun tanah perorangan (Depkimpraswil; 2002; 3)

Sedangkan *A squatter* (pemukim liar) menurut *the Concise Oxford Dictionary* adalah orang yang menempati tanah negara tanpa hak, orang yang mengambil kepemilikan tanpa persetujuan terhadap tanah kosong. Daerah yang dihuni penduduk liar disebut permukiman liar. Ini berarti bahwa permukiman liar bisa berupa rumah bata dan beton sampai rumah kardus.

2. Daerah Kumuh (*Slum*)

Definisi *slum* menurut Abrams adalah ;

The word slum is a catchall for poor housing of every kind as a label for the environment. (Abrams;1964; 3)

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud *slum* selalu dihubungkan dengan lingkungan yaitu : perkampungan miskin dan kotor,

perkampungan yang melarat, dimana tanah yang mereka tempati sudah menjadi milik mereka dengan atau tanpa izin pemerintah atau pemilik tanah. Namun karena kondisi ekonomi dan pendidikan yang rendah, lingkungan permukiman pun tidak terawat sehingga menjadi kotor.

Ciri-ciri fisik daerah kumuh adalah : sangat padat penduduknya, jalan sempit berupa gang-gang kecil, drainase tidak memadai bahkan ada yang tanpa drainase, tidak ada ruang terbuka diantara rumahnya, fasilitas pembuangan air kotor/tinja sangat minim, fasilitas sumber air bersih sangat minim, tata bangunan yang sangat tidak teratur, sistem sirkulasi udara dalam rumah tidak baik, tidak ada privacy bagi penghuni rumah dan berlokasi di pusat kegiatan ekonomi kota

3. Persoalan-Persoalan di Permukiman Kumuh dan Liar

Persoalan Sosial Budaya

Penelitian lapangan yang dilakukan oleh Janice E. Perlman yang didokumentasikan dalam *The Myth of Marginality* (J.E. Perlman; 1976; 24), telah merubuhkan mitos seram golongan miskin kota yang menganggap mereka adalah “*the losers*” dari kawasan pedesaan, yang melakukan urbanisasi ke kota-kota. Stigma yang muncul antara lain mereka dianggap sebagai “*cancerous growth*” yang diidentikan dengan kejahatan, kekerasan, prostitusi, sarang dari *social disorder* dan menjadi parasit ekonomi. Bahkan dari mainstream pemikiran kaum *leftish* dan *rightish*, mereka juga mengasumsikan bahwa golongan miskin perkotaan adalah ancaman munculnya radikalisme dan kekerasan akibat frustrasi sosial.

Persoalan Ekonomi

Hernando de Soto lalu meluncurkan penelitian dan pengalamannya dalam buku *The Other Path* (masih ada jalan lain). Ada dua butir temuan Soto yang sangat menarik pemerhati sektor informal. Pertama, perangkat perundangan dan peraturan yang berlaku merupakan hambatan dan rintangan bagi para pelaku ekonomi sektor informal untuk masuk sektor formal. Kedua, bagi mereka yang telah mampu mengatasi rintangan tersebut ternyata harus menanggung biaya yang tinggi untuk masuk dan bertahan hidup di sektor formal. Melalui *The Mystery of The Capital*, setelah meneliti berbagai negara baik urban atau rural, ia menjelaskan tentang matinya berbagai aset yang dimiliki kaum miskin akibat sifat informalitasnya

Persoalan Peran Serta Masyarakat

Peran serta masyarakat sangat erat kaitannya dengan kekuatan atau hak masyarakat, terutama dalam pengambilan keputusan dalam tahap identifikasi masalah, mencari pemecahan masalah sampai dengan pelaksanaan berbagai kegiatan selama proses perbaikan dan pengadaan perumahan.

Untuk menarik peran serta masyarakat berpenghasilan rendah dalam pengadaan perumahannya, diperlukan adanya kejelasan peran masing-masing yang terlibat dalam pelaksanaannya baik yang membantu maupun yang dibantu.

Persoalan Tata Guna, Status dan Legalitas lahan

Tata ruang dan guna lahan tidak menjangkau wilayah permukiman kumuh sehingga pengaturan dalam tata ruang untuk skala kecil atau bahkan sangat kecil belum banyak menjadi perhatian kalangan perencana kota. Wajar saja kalau ada ketidakteraturan bangunn yang terjadi. Apalagi kekuatan IMB akan kalah dengan kekuatan “tahu sama tahu” di lapangan.

Persoalan status lahan ini merupakan hal yang mengancam keberlanjutan perumahan tersebut. Hal-hal itu adalah :

- Masalah utama *squatter* adalah kejelasan status atas hak tanah tanpa kejelasan status, mereka tidak memiliki motivasi lebih untuk memperbaiki kondisi fisik dan lingkungan permukimannya.
- Mahalnya proses untuk mendapatkan hak itu, membuat sebagian kaum miskin terpaksa masih tinggal di *squatter*

Metodologi Penelitian

Kerangka Penelitian

Penelitian ini bersifat kualitatif dengan menggunakan metoda analisis deskriptif secara mendalam dengan rujukan kajian literatur, penggunaan bahan dokumen dan studi kasus.

Berangkat dari dasar metodologi yang demikian, penelitian ini menggunakan kajian terhadap tataguna lahan, status dan legalitas lahan, kondisi fisik dan lingkungan serta kondisi sosial dan ekonomi para penghuninya. Dengan demikian dapat dilihat masalah dan kendala-kendala yang terdapat dalam permukiman kumuh dan liar yang pada akhirnya dapat dibuat konsep perbaikan permukiman kumuh dan liar.(Diagram 1.1)

Pengumpulan Data

Metoda pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan dua metoda, yaitu :

- survey lapangan, pengamatan, wawancara
- penggunaan bahan dokumen dan studi kasus

Tabel 1.1
METODA PENGUMPULAN DATA

NO	BAHASAN	DATA	SUMBER	METODA
1.	Peraturan	<ul style="list-style-type: none"> • RUTR Kota Bandung • RDTR Kota Bandung • RTR Kota Bandung • Hukum adat/Kebiasaan/Konvensi • UU Agraria • UU Perumahan dan Permukiman 	<ul style="list-style-type: none"> • PEMDA Bandung • PEMDA Bandung • PEMDA Bandung • Lingkungan Setempat • Dept. Agraria • Depkimpraswil 	<ul style="list-style-type: none"> • Survey lapangan • Survey Instansional
2	Penghuni slum dan squatter	<ul style="list-style-type: none"> • Identitas Responden • Data Keluarga dan Perekonomiannya • Proses mendapatkan Rumah • Kondisi Fisik Rumah • Kondisi Lingkungan • Kondisi Sosial • Manfaat dan Arti Rumah • Keluhan dan Harapan 	Penghuni Permukiman kumuh dan liar, Ketua RT dan Sesepeuh di Kelurahan Neglasari Selatan Kecamatan Padasuka Kotamadya Bandung	<ul style="list-style-type: none"> • Interview • Survey lapangan • Pengamatan
3	Studi Kasus	<ul style="list-style-type: none"> • Studi kasus yang sama di daerah lain dan cara pemecahannya 	Literatur Pengalaman	Literatur Studi Kasus

Metoda Analisis Data

Setelah dilakukan tabulasi dan sistematika data, selanjutnya akan dilakukan kegiatan analisis data dengan mengintegrasikan berbagai aspek secara kualitatif

maupun kuantitatif untuk dapat merumuskan kendala dan potensi perbaikan permukiman kumuh dan liar di Kelurahan Neglasari Selatan Kecamatan Padasuka Kotamadya Bandung.

Metoda analisis data yang dipergunakan adalah ;

1. Metoda Analisis SWOT

Metoda SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity, Threat*) ini dipergunakan untuk menganalisis kendala, potensi dan prospek seta strategi pengembangannya sebagai acuan untuk penyusunan program perbaikan permukiman kumuh dan liar

2. Metoda Deskriptif

Dipergunakan untuk menganalisis :

- Tipologi pola-pola perbaikan permukiman kumuh dan liar.
- Kendala, potensi dan kelayakan perbaikan permukiman kumuh dan liar
- Perumusan strategi pelaksanaan rencana perbaikan permukiman

Gambaran Umum Populasi/Sampel

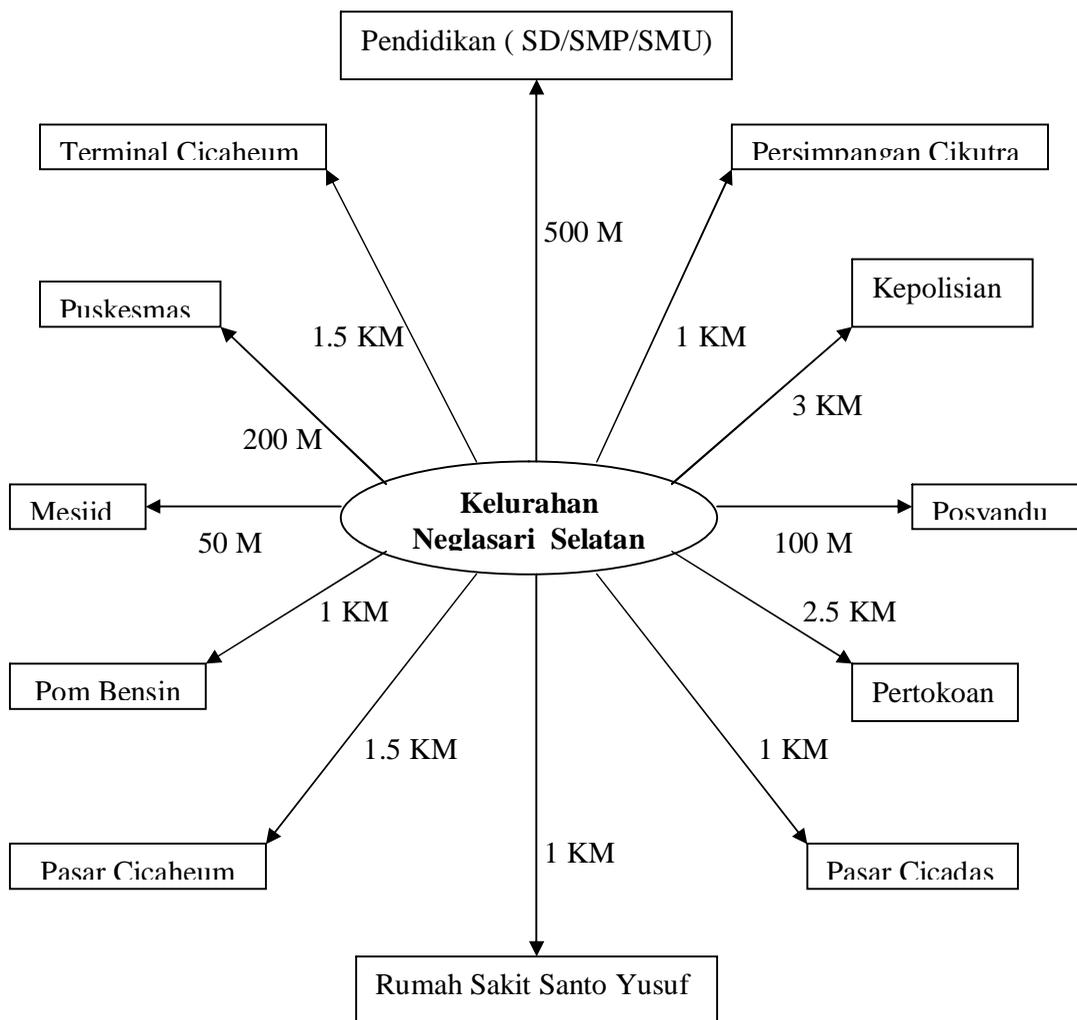
Jumlah KK dalam RT 07 RW 04 ini mencapai 50 KK yang terdiri dari 40 dan seluruhnya tinggal sebagai *squatter* Karena penambahan penduduk akibat kelahiran atau adanya pendatang baru, banyak rumah yang terpaksa ditingkatkan densitasnya sehingga tidak jarang dalam satu rumah terdapat lebih dari satu keluarga. Seluruh populasi yang ada menjadi sampel penelitian.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Jarak Perkampungan Ke Pusat – Pusat Perekonomian, Pendidikan, Sosial dan Budaya dll.

Perkampungan kumuh dan liar di kelurahan Neglasari Selatan ini berada dekat dengan pusat-pusat aktivitas publik. Hal ini menjadi salah satu ciri perkampungan kumuh dan liar agar mereka tidak perlu mengeluarkan banyak biaya untuk menjangkauanya karena keterbatasan ekonomi (terlihat di diagram 1.2.)

Diagram 1.2
 Jarak Perkampungan Ke Pusat – Pusat Aktivitas Publik



Faktor Tata Guna Lahan

Lahan yang menjadi hunian *squatter* ini merupakan sebuah dataran yang landai dan peruntukannya sesuai dengan RDTR Pemda Bandung, yaitu sebagai daerah perumahan dan permukiman. Walaupun hunian ini berada di kawasan lapangan sepak bola.

Lain halnya dengan sebagian warga yang menempati pinggiran sungai yang membelah Kelurahan Neglasari Selatan, peruntukan bantaran sungai itu bukan untuk perumahan tetapi untuk jalur hijau saja. Hal ini disebabkan tingkat bahaya yang bisa

mengancam keberlangsungan warga yang nekad tinggal di sana, yaitu banjir, longsor dan binatang buas seperti ular.

Status dan Legalitas Lahan

Ini adalah faktor terlemah dari keberadaan permukiman kumuh dan liar di Kelurahan Neglasari Selatan. Tanah yang mereka tempati merupakan milik orang lain bukan milik pribadi mereka. Hal ini sangat rawan akan pengusuran, karena dari sisi hukum, mereka tidak memiliki hak untuk menempati tanah milik orang lain.

Dari pengamatan dan wawancara yang dilakukan, diketahui bahwa hal-hal yang berkaitan dengan status lahan merupakan hal yang mengancam keberlanjutan perumahan tersebut. Hal-hal itu adalah :

- Masalah utama *squatter* bukanlah uang, tetapi kejelasan status atas hak tanah
- Mahalnya proses untuk mendapatkan hak itu, membuat sebagian kaum miskin masih tinggal di *squatter*
- Jika hak atas tanah teratasi, maka lingkungan dan kehidupan mereka akan meningkat
- Perlu upaya yang sungguh-sungguh untuk mempermudah akses bagi orang miskin dalam mendapatkan tanah
- Ditemui juga kasus dimana ada kalangan yang tidak bermaksud menetap namun (utamanya karena alasan bekerja) hanya bermukim sementara dan tidak merasa bersalah tinggal di lingkungan *squatter*
- Kedudukan pemerintah daerah mempunyai kedudukan yang sangat kuat. Kedudukan tersebut mudah menimbulkan kebijakan-kebijakan berupa ultimatum-ultimatum dan keinginan beragam dalam kekuasaan dan ini harus dikendalikan

Status rumah sendiri adalah tidak bermasalah, karena rumah tersebut mereka buat dan sepenuhnya hak mereka, baik itu untuk ditempati, disewakan atau dijual.

Kondisi Fisik dan Lingkungan Permukiman

Rendahnya kualitas fisik dan lingkungan yang menyangkut hunian liar dan kumuh ini, tidak tersedianya infrastruktur primer, sanitasi yang buruk dan pencemaran lingkungan lainnya disebabkan oleh :

- Bahwa kawasan tersebut liar dan tidak ada site plannya. Sehingga permukimannya berkembang tidak beraturan

- Ketidak jelasan status tanah membawa dampak rendahnya tingkat kepemilikan (*sense of belonging*) penghuninya terhadap kelayakan rumah dan ketersediaan sanitasi yang baik dan pemeliharannya

Masyarakat membangun rumahnya sendiri, berkembang sesuai dengan perkembangan kemampuan perekonomiannya yang rata-rata rendah dan tidak cukup membuat sanitasi dan penyediaan air bersih,

Kondisi Sosial dan Ekonomi

• Kondisi Sosial

Kondisi sosial, budaya dan kemasyarakatan yang rendah banyak disebabkan karena lingkungan pergaulan masyarakat yang tidak baik dan tidak adanya lembaga atau individu yang cukup peduli untuk mengarahkannya. Tata nilai kurang berkembang. Kadang-kadng pelaksana/oknum pemerintah pada masa lalu dan sekarang seringkali memberi contoh yang kurang baik seperti adanya pungutan liar yang tidak jelas manfaatnya dan tingkat pendidikan yang rendah pada penduduk umumnya.

Masyarakat di permukiman kumuh ini juga berdasarkan data yang diperoleh memperlihatkan hubungan sosial yang baik antar warga dengan melakukan interaksi pada saat melakukan kegiatan sehari-hari bukan karena adanya kegiatan sosial atau acara lainnya dan sedikitnya tingkat perselisihan yang ada.

• Kondisi Ekonomi

Beberapa sebab kemiskinan *squatter* yang bersumber dari tingkat perekonomian yang rendah ini adalah :

- Tertutupnya akses mereka terhadap kebijakan-kebijakan politik-ekonomi, budaya dan berbagai peraturan perundang-undangan yang berkait langsung dengan harkat hidupnya. Tempat tinggal dan usaha mereka diberi stigma liar, illegal dan tidak diakui
- Tidak adanya keamanan berusaha atas dasar pengakuan yang sah
- Tidak ada ruang gerak yang mencukupi dalam kehidupannya
- Kurangnya sumber daya modal akibat terbatasnya akses terhadap sumber daya tersebut

Dalam pengalaman lapangan penulis di perumahan squatter ini bahwa masyarakat miskin bukanlah orang yang tidak punya (*the have not*), mereka punya tapi sedikit (*the have little*). Meski dengan kesedikitan itu mereka tetap berusaha. Kelompok rakyat miskin yang aktif ini sering disebut *economically active poor* atau disebut pula usaha mikro.

Adapun karakteristik dari pelaku ekonomi rakyat miskin (*economically active poor*) adalah sebagai berikut : informalitas, mobilitas, beberapa pekerjaan dilakukan oleh satu keluarga, kemandirian dan memiliki hubungan dengan sektor formal.

Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut:

Faktor Tata Guna Lahan

Lahan yang menjadi hunian *squatter* ini merupakan sebuah dataran yang landai dan peruntukannya sesuai dengan RDTR Pemda Bandung, yaitu sebagai daerah perumahan dan permukiman. Lain halnya dengan sebagian warga yang menempati pinggir sungai, peruntukan bantaran sungai itu bukan untuk perumahan tetapi untuk jalur hijau saja

Faktor Status dan Legalitas Lahan

Dari pengamatan dan wawancara yang dilakukan, diketahui bahwa hal-hal yang berkaitan dengan status lahan merupakan hal yang mengancam keberlanjutan perumahan tersebut. Hal-hal itu adalah :

- Masalah utama *squatter* bukanlah uang, tetapi kejelasan status atas hak tanah
- Mahalnya proses untuk mendapatkan hak itu, membuat sebagian kaum miskin masih tinggal di *squatter*
- Jika hak atas tanah teratasi, maka lingkungan dan kehidupan mereka akan meningkat
- Perlu upaya yang sungguh-sungguh untuk mempermudah akses bagi orang miskin dalam mendapatkan tanah
- Ditemui juga kasus dimana ada kalangan yang tidak bermaksud menetap namun (utamanya karena alasan bekerja) hanya bermukim sementara dan tidak merasa bersalah tinggal di lingkungan *squatter*

Faktor Kondisi Fisik dan Lingkungan

Rendahnya kualitas fisik dan lingkungan yang menyangkut hunian liar dan kumuh ini, tidak tersedianya infrastruktur primer, sanitasi yang buruk dan pencemaran lingkungan lainnya disebabkan oleh :

- Bahwa kawasan tersebut liar dan tidak ada site plannya. Sehingga permukimannya berkembang tidak beraturan
- Ketidak jelasan status tanah membawa dampak rendahnya tingkat kepemilikan (*sense of belonging*) penghuninya terhadap kelayakan rumah dan ketersediaan sanitasi yang baik dan pemeliharaannya

Faktor Sosial Ekonomi

Kondisi sosial, budaya dan kemasyarakatan yang rendah banyak disebabkan karena lingkungan pergaulan masyarakat yang tidak baik dan tidak adanya lembaga atau individu yang cukup peduli untuk mengarahkannya. Tata nilai kurang berkembang. Kadang-kadng pelaksana/oknum pemerintah pada masa lalu dan sekarang seringkali memberi contoh yang kurang baik seperti adanya pungutan liar yang tidak jelas manfaatnya dan tingkat pendidikan yang rendah pada penduduk umumnya.

Masyarakat miskin bukanlah orang yang tidak punya (*the have not*), mereka punya tapi sedikit (*the have little*). Meski dengan kesedikitan itu mereka tetap berusaha. Kelompok rakyat miskin yang aktif ini sering disebut *economically active poor* atau disebut pula *usaha mikro*.

Saran

Pendekatan yang direkomendasikan harus berprinsip pada konsep keswadayaan dengan mengikutsertakan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan pada program perbaikan kampungnya., yaitu suatu kondisi yang memiliki sejumlah kemampuan untuk mengenali kekuatan dan kelemahan diri sendiri, mampu memperhitungkan kesempatan-kesempatan dan ancaman yang ada di lingkungan sekitarnya serta mampu untuk memilih berbagai alternatif yang tersedia agar dapat dipakai untuk melangsungkan kehidupan yang berkelanjutan. Dari pengalaman keswadayaan akan lebih berdaya guna jika dilakukan secara berkelompok.

Penertiban Tata Guna Lahan

Penertiban tata guna lahan mutlak diperlukan bagi para penghuni yang mendiami bantaran sungai, karena itu membahayakan keselamatan diri dan keluarganya. Tidak ada cara lain, selain pemerintah menyediakan lahan siap bangun bagi para penghuni di bantaran sungai ini dan mereka bisa dimasukkan ke dalam perbaikan permukiman kumuh dan liar yang berada bukan di bantaran sungai.

Status dan Legalitas Lahan

Berangkat dari kajian aspek pertanahan dalam penanganan *squatter* di Kampung Neglasari Selatan, maka beberapa rekomendasi atas permasalahan legalitas lahan ini adalah :

A. Mengajukan pembuatan sertifikat kepemilikan tanah bagi pemilik perumahan di *squatter* ini

Menurut UU Pokok Agraria dinyatakan bahwa Penempatan suatu lahan dalam kurun waktu lebih dari pada 15 tahun lamanya, maka penghuninya secara fakta telah memiliki lahan tersebut dan bisa mengajukan pembuatan sertifikat kepemilikan tanah

B. Pengelolaan tanah secara strategis.

Diperlukan konsep yang memberikan harapan lebih baik dari pada pembebasan, yaitu :

Pertama adalah konsep GLD (Guided Land Development), yaitu mengusahakan agar di wilayah ini yang merupakan daerah berkembang, dilakukan upaya untuk mengarahkan perkembangan tata ruang melalui pola infrastruktur yang lebih terencana dengan pelibatan masyarakat setempat dalam perencanaan wilayahnya.

Kedua adalah konsep Konsolidasi Tanah, yaitu pengaturan kembali kepemilikan tanah di daerah kumuh ini untuk menciptakan tata ruang yang lebih baik.

C. Menjalankan reformasi kebijakan, kelembagaan dan manajemen pertanahan

Pendekatan ini mengandung unsur-unsur pertumbuhan pasar tanah yang teratur, pembentukan sistem manajemen pertanahan yang fleksibel dan berorientasi pada konsumen tanah, mengadopsi prinsip-prinsip transparansi, keterbukaan, wajar dan bernilai uang dalam seluruh administrasinya.

D. Mengembangkan kemampuan kolektif untuk memobilisasi sumberdaya

Ketidakberdayan masyarakat miskin lebih mungkin dientaskan bila ada kebersamaan sikap dan langkah mereka dalam menghadapi permasalahan. Pilihan pola mengorganisasikan mereka antara lain bisa melalui pendekatan koperasi, Yayasan Kas Pembangunan, BTN dan asosiasi lainnya.

E. Kasiba dan Lisiba

Kawasan siap bangunan atau kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya telah disiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman dalam skala besar yang terbagi dalam satu atau beberapa lingkungan siap bangun yang pelaksanaannya dilaksanakan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer prasarana lingkungan sesuai dengan tata ruang yang telah ditetapkan dan memenuhi persyaratan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan

Lingkungan siap bangun atau lisiba adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang sesuai dengan persyaratan lingkungan tempat tinggal dan pelayanan lingkungan untuk membangun kavling tanah matang.

Kedua sistem ini diselenggarakan dalam rangka pengembangan kawasan pemukiman. dan pendekatan yang digunakan adalah dengan menyiapkan satu kawasan atau lingkungan yang siap bangun dengan tersedianya infrastruktur yang diperlukan maupun perangkat pembangunan lainnya untuk mencapai pola kehidupan yang serasi, selaras dan seimbang

Perbaikan Kondisi Fisik dan Lingkungan Permukiman

Konsep perbaikan yang dilakukan adalah dengan Pendayagunaan Prasarana dan Sarana Perumahan dan Permukiman. Pendekatan ini menyangkut upaya peningkatan pelayanan baik secara kualitas dan kuantitas prasarana dan sarana dasar untuk mendukung kegiatan dan peningkatan kegiatan kehidupan dan penghidupannya. Secara nyata kegiatan yang bisa dilakukan masyarakat adalah : peningkatan aksesibilitas permukiman dan perbaikan kualitas perumahan, perbaikan drainase dan sanitasi lingkungan permukiman serta penyediaan air bersih yang cukup

Perbaiki Kondisi Sosial dan Ekonomi

- **Pemberdayaan Sosial kemasyarakatan**

Pemberdayaan sosial kemasyarakatan menyangkut upaya-upaya peningkatan kapabilitas kelembagaan lokal, partisipasi dan kontribusi masyarakat dalam menunjang pelaksanaan kegiatan-kegiatan komunitas dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara kolektif.

- **Pemberdayaan Usaha Ekonomi Kemasyarakatan**

Kemampuan daya ekonomi menyangkut upaya-upaya peningkatan kapasitas masyarakat untuk meningkatkan penghasilannya, mengembangkan skala usahanya, peningkatan akses pada sumberdaya kunci, pembentukan jaringan pemasaran dll. Kegiatan yang secara nyata dapat diimplementasikan pada tingkat komunitas meliputi : pengembangan usaha kecil yang cepat dituai hasilnya, pelatihan keterampilan jasa (pembuatan kerajinan tangan), pelatihan manajemen usaha kecil (misalnya sistem pemasaran), pembentukan lembaga usaha milik masyarakat (misalnya koperasi simpan pinjam)

Faktor kunci untuk pendekatan ini terletak pada dua hal, yaitu adanya kelompok swadaya masyarakat (KSM), seperti koperasi, dan pendampingan.

Selama ini program-program pemerintah dalam hal ini selalu terbentur pada masalah waktu dan pendanaan artinya bila program itu telah habis dana dan waktunya maka masyarakat itu akan kembali ke kondisi semula. Persoalannya bagaimanakah program tersebut bisa terus berlanjut (*sustain*) ?

Salah satu konsep ideal yang harus diterapkan agar keberlanjutannya terjaga adalah ;

- Program tersebut diprakarsai oleh masyarakat setempat. Ide, gagasan dan solusi-solusi yang ditawarkan diserahkan kepada masyarakat setempat.
- Pengambilan keputusan berada di tangan masyarakat. Keberadaan pemerintah hanya menyampaikan saran dan masukan bagi program masyarakat saja sedangkan yang memutuskan adalah masyarakat sendiri.
- Jadikan masyarakat sebagai pemilik program-program tersebut.
- Bagaimana menjadikan program tersebut menjadi program *community based* yang menjadi kegiatan rutin mereka dengan meminimalisir kendala dana dan waktu.

DAFTAR PUSTAKA

- Abrams**, Charles, 1964, *Housing In The Modern World*, Faber and Faber, London
- Arstein**, Sherry R., 1969, 3 July, *A Ladder of Citizen Participation*, *Journal of The American Institute of Planners* 8.
- Burgess**, Rod., 1985., *Development of Change* (SAGE, London, Beverly Hills and New Delhi, Vol 16, 271-312).
- Dwyer**, D.J., 1979, *People and Housing in Third World Cities: Perspective on The Problem of Spontaneous Settlement*.
- Depkimpraswil**, 2002, *Semiloka; Strategi Penanganan Kawasan Kumuh dan Squatters Yang Berbasis Pemberdayaan Masyarakat*, Jakarta.
- Laquian**, A.A., Yeh, Stepan H.K., 1979, *Housing Asia's Millions : Problem, Policies and Prospects for Low-Cost Housing in South Last Asia*, Ottawa, IDRC.
- Panudju**, Bambang, 1999, *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Bandung.
- Rutz**, Werner, 1987, *Cities and Town in Indonesia*, Gebruder Borntrager, Berlin Stuttgart.
- Turner**, Jhon F.C. and Fitcher Robert, 1972, *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*, The Mac Millan Company, New York .