

Abstrak

Kampung kota tidak dapat dipisahkan dari kota dan perkembangan kota. Terlebih Kota Bandung yang memiliki peringkat ke-4 sebagai kota terpadat penduduknya di Indonesia. Dengan luasan 402 hektar, Bandung memiliki jumlah penduduk 205.465 jiwa. Kepadatan penduduk selalui memiliki korelasi dengan masalah permukiman, demikian pula dengan masalah permukiman di kota Bandung, dari 139 kelurahan di Bandung, tercatat 60 kelurahan berkualitas sangat buruk, 9 kelurahan memiliki kondisi buruk, hanya 17 kelurahan yang dinilai baik. Kota terus berkembang, sementara luas tanah tetap, fenomena yang terjadi dan akan terus terjadi semakin rumit adalah invasi lahan-lahan permukiman oleh fungsi-fungsi baru. Konflik penggunaan lahan menjadi konsumsi yang marak kita dengar dan kita lihat pada proses perkembangan Kota Bandung. Ruang dan arsitektur kota menjadi makin dan terancam memburuk dari hari ke hari.

Pemerintah Kota memiliki perangkat legal untuk mengatur tata guna lahan, tetapi pada pelaksanaan seiring dengan kompleksnya masalah guna lahan, seringkali terjadi pembiasaan-pembiasaan. Mengkaji dari perkembangan kota di negara-negara maju yang sudah terencana sekalipun pembiasaan-pembiasaan yang berujung pada konflik guna lahan memang tidak dapat dihindarkan, karena invasi lahan seringkali seperti bola salju yang bergulir. Dengan kata lain seringkali perangkat legal tersebut selalu tidak memadai. Invasi-invasi lahan oleh investor selalu meningkat dan kepentingan mereka adalah pertama lokasi, kedua lokasi dan ketiga lokasi. Diperlukan peranan peneliti untuk turut ambil bagian dalam pemecahan masalah ini. Terlebih penelitian dan aplikasi pengelolaan lahan kota (*urban land management*) masih sangat sedikit, sementara kepentingannya sudah sangat mendesak.

Bagi kampung kota konsep *Land Sharing* (LS) adalah yang relevan, dalam hal ini. Dengan metoda ini, suatu lingkungan permukiman dapat diatur kembali atau diremajakan dengan cara membagi lahan secara adil antara pemilik lahan dengan masyarakat pemukim yang menempati lahan tersebut. Konsekuensi dari pengaturan lahan ini adalah terjadinya proses-proses reduksi dan *replotting* lahan atau pembongkaran dan pembangunan hunian baru. Ini bisa menimbulkan penolakan dari pemukim, yang sudah lama tinggal di lokasi. Maka penelitian tahun pertama ini dimaksudkan untuk melihat respon dari masyarakat pemukim. Penelitian menemukan bahwa respon masyarakat pemukim cukup baik dalam menerima konsep LS. Masyarakat memiliki kecenderungan memilih sistem pemadatan kembali, tetapi sebagian yang lain terbuka dengan kemungkinan pengembangan rusun. Mengenai pelibatan dalam pembangunan, respon memperlihatkan pada tingkatan cukup. Pada awal penelitian tahun kedua hal ini perlu dinegosiasikan kembali, sejalan dengan kajian kelembagaan dan pembiayaan pengelenggaraan LS.

Pemilik lahan yakni UNPAD sebagai institusi pendidikan juga terbuka dengan hal ini, terutama karena mereka sendiri kesulitan untuk memperoleh kembali lahan mereka. Model yang didapatkan pada tahun pertama ini bersifat model awal, yang dikaji respon dari sisi pemukim termasuk pula pada sudut pandangan awal dari pemilik lahan. Tetapi terhadap model ini masih akan dilakukan validasi lanjutan yakni mengenai sistem pelaksanaan (aplikasi) dan sistem pembiayaannya. Hal ini direncanakan untuk dilakukan di tahun kedua, karena memerlukan survey lanjutan ke Dinas-Dinas yang terkait dengan pengadaan perumahan, survey ke pemilik modal misal developer atau NGO, selain daripada forum (FGD) lanjutan dengan pemukim dan pemilik lahan guna merumuskan keinginan yang lebih detail. Hal di atas diputuskan atas pertimbangan tingkat kesulitan kasus penelitian, yang memerlukan waktu dan strategi untuk pendekatan terhadap seluruh *stakeholder*. Dengan kata lain, tidak bisa terburu-buru terlebih dengan strategi pendekatan yang salah, karena dapat memutuskan keseluruhan rencana penelitian ini.