

## Peremajaan Kawasan Permukiman Kumuh RW 03 dan 04 Kelurahan Cibaduyut Wetan Kota Bandung

**Jihan Ghaida Mujahidah<sup>\*</sup>, Sri Hidayati Djoeffan**

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

\*jihanghaida@gmail.com

**Abstract.** Slums are residential neighborhoods whose quality is very uninhabitable. This slum settlement problem also occurs in Cibaduyut Wetan Village, especially in RW 03 and 04. The existing conditions in the study area are in accordance with slum indicators, including high population density, low income communities, lack of basic services, inadequate housing and living conditions not healthy. The approach used is Urban Renewal which is often one of the efforts in making urban land more effective in urban land use. The approach was taken to overcome and anticipate the widespread negative impact on the development of the city. This research was conducted aiming to create and realize a concept of housing and settlement environment design in the form of decent, safe, comfortable, healthy and sustainable vertical housing in the Cibaduyut Wetan Village. And in this study area there is potential, namely as a creative economic zone, which means that infrastructure needs to be improved and developed. Using a variety of analyzes urban renewal analysis, space requirements analysis and building typology analysis spatial requirements will produce the concept and design of residential areas as a result of the Urban Renewal.

**Keywords:** Urban Renewal, Slum Settlements, Vertical Shelter.

**Abstrak.** Permukiman kumuh adalah lingkungan hunian yang kualitasnya sangat tidak layak huni. Permasalahan permukiman kumuh ini pun terjadi di Kelurahan Cibaduyut Wetan khususnya di RW 03 dan 04. Kondisi eksisting di kawasan studi ini sesuai dengan indikator kumuh, diantaranya kepadatan penduduk yang tinggi, masyarakat berpenghasilan rendah, kurangnya pelayanan dasar, rumah tidak layak huni dan kondisi hidup tidak sehat. Pendekatan yang digunakan adalah Peremajaan Kota atau *Urban Renewal* yang sering kali menjadi salah satu upaya dalam membuat lahan kota menjadi lebih efektifnya penggunaan lahan perkotaan. Pendekatan tersebut dilakukan untuk mengatasi dan mengantisipasi luasnya dampak negative pada perkembangan kota. Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk menciptakan dan mewujudkan suatu konsep perancangan lingkungan perumahan dan permukiman berupa hunian vertikal yang layak, aman, nyaman, sehat dan berkelanjutan di Kelurahan cibaduyut Wetan. Serta di dalam kawasan studi ini terdapat potensi yaitu sebagai kawasan ekonomi kreatif yang artinya infrastrukturnya perlu ditingkatkan dan dikembangkan. Menggunakan berbagai analisis seperti analisis strategi peremajaan, analisis kebutuhan ruang dan analisis tipologi bangunan yang akan menghasilkan konsep dan perancangan

kawasan permukiman hasil dari strategi peremajaan.

**Kata Kunci: Peremajaan Kota, Permukiman Kumuh, Hunian Vertikal.**

## 1. Pendahuluan

Kota Bandung merupakan salah satu kota metropolitan terbesar ketiga di Indonesia setelah Kota Jakarta dan Kota Surabaya. Di Kota Bandung memiliki banyak kegiatan diantaranya perdagangan, pusat pemerintahan hingga jasa. Serta, permasalahan-permasalahan perkotaan diantaranya, kemacetan banjir hingga permukiman kumuh. Dalam permasalahan-permasalahan tersebut, Kota Bandung pada tahun 2016 memiliki kepadatan penduduk yang sangat tinggi jumlah penduduk Kota Bandung pada tahun 2016 sebanyak 2.490.622 jiwa.

Berdasarkan RTRW Kota Bandung Tahun 2011 – 2031 Bagian Kedua mengenai Perwujudan Pola Ruang Pasal 88, bahwa perwujudan pola ruang kota terdiri atas (a) melakukan pemenuhan RTH sebesar 30% (tiga puluh persen) dari luasan total wilayah kota; (b) memperbaiki dan menata kawasan permukiman yang tidak sehat (kawasan kumuh) menjadi kawasan permukiman vertikal; dan (c) menertibkan fungsi ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung No 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang menyebutkan bahwa Bojongloa Kidul bagian dari SWK Tegalega yang dimana Kelurahan Cibaduyut Wetan merupakan bagian dari sub zona perumahan kepadatan tinggi. Serta dalam RDTR SWK Tegalega juga mengarahkan perwujudan pola ruang zona perumahan kepadatan tinggi sub zona rumah susun sedang meliputi peningkatan kualitas lingkungan zona perumahan KDB sedang-tinggi melalui perbaikan peremajaan.

Kecamatan Bojongloa Kidul merupakan salah satu kecamatan yang berada di Kota Bandung dengan memiliki berbagai aktivitas yaitu perdagangan dan jasa. Selain perdagangan dan jasa juga terdapat aktivitas berupa perumahan. Di Kecamatan Bojongloa Kidul itu sendiri pun terdapat permukiman kumuh yang tersebar salah satunya di kelurahan Cibaduyut Wetan. Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Cibaduyut Wetan memiliki luas 4.31 Ha dengan jumlah penduduk sebanyak 2.534 Jiwa dengan kepadatan penduduk 588 Jiwa/Ha. Dari jumlah kepadatan tersebut dapat diketahui bahwa arahan dalam SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Kawasan Perumahan Perkotaan, bahwa jumlah penduduk sangat mempengaruhi kebutuhan Rumah Susun. Serta dengan kepadatan penduduk yang sangat padat disyaratkan bahwa dilakukan peremajaan lingkungan permukiman perkotaan. Dapat dilihat pada **Tabel 1**.

**Tabel 1.** Ruang Lingkup Wilayah Penelitian

Klasifikasi Kawasan	Kepadatan			
	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat Padat
Kepadatan penduduk	< 150 jiwa/ha	151 – 200 jiwa/ha	200 – 400 jiwa/ha	> 400 jiwa/ha
Kebutuhan Rumah Susun	<u>Alternatif</u> (untuk kawasan tertentu)	<u>Disarankan</u> (untuk pusat-pusat kegiatan kota dan kawasan tertentu)	<u>Disyaratkan</u> (peremajaan lingkungan permukiman perkotaan)	<u>Disyaratkan</u> (peremajaan lingkungan permukiman perkotaan)

Sumber : SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Kawasan Perumahan Perkotaan

Tujuan dari peremajaan permukiman kumuh ini adalah menciptakan perancangan permukiman yang layak, aman, nyaman, sehat dan berkelanjutan di Kelurahan Cibaduyut Wetan.

## 2. Landasan Teori

### 2.1 Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh dapat didefinisikan sebagai standar pelayanan perumahan tidak memenuhi kelayakan terutama dalam hal teknis penyediaan material bangunan rumah. Dikatakan sebagai permukiman kumuh karena hunian yang tidak memadai karena tidak adanya ketersediaan fasilitas fisik (Ruang terbuka hijau/RTH, drainase, supply air bersih, jaringan komunikasi dan lain-lain), dan fasilitas sosial (organisasi sosial, kesehatan dan sebagainya). Permukiman kumuh sering dilihat sebagai suatu kawasan yang identik dengankawasan yang apatis, kelebihan penduduk, tidak mencukupi, tidak memadai, miskin, bobrok,berbahaya, tidak aman, kotor, di bawah standar, tidak sehat dan masih banyak stigma negatif lainnya (Rahardjo Adisasmita, 2010)[1]. Dari beberapa kesan yang timbul dari permukiman kumuh dapat disimpulkan definisi dari permukiman kumuh itu sendiri, terdapat beberapa definisi yang diungkapkan oleh para ahli, berikut penjelasannya :Permukiman kumuh yaitu permukiman yang padat, kualitas konstruksi rendah, prasarana, dan pelayanan minim adalah pengejawantahan kemiskinan (Tjuk Kuswartojo, 2005).

### 2.2 Peremajaan Kota

Peremajaan Kota atau *Urban Renewal* sering kali menjadi salah satu upaya dalam membuat kota menjadi lebih aman, nyaman dan berkelanjutan. Biasanya dilakukan untuk mengatasi dan mengantisipasi luasnya dampak negative pada perkembangan kota.

Ada beberapa tipologi peremajaan kota yang dapat dilakukan berkaitan dengan upaya peremajaan pada suatu lingkungan (Danisworo, 1988:8-13) yaitu :

#### 1. Redevelopment

Redevelopment atau pembangunan kembali, adalah upaya penataan kembali suatu kawasan kota dengan terlebih dahulu melakukan pembongkaran sarana dan prasarana pada sebagian atau seluruh kawasan tersebut yang telah dinyatakan tidak dapat dipertahankan lagi kehadirannya. Biasanya, dalam kegiatan ini terjadi perubahan secara structural terhadap peruntukan lahan, profil sosial ekonomi, serta ketentuan-ketentuan pembangunan lainnya yang mengatur intensitas pembangunan baru.

#### 2. Gentrifikasi

Gentrifikasi merupakan upaya peningkatan vitalitas suatu kawasan kota melalui upaya peningkatan kualitas bangunan atau lingkungannya tanpa menimbulkan perubahan berarti terhadap struktur fisik kawasan tersebut.

#### 3. Rehabilitasi

Pada dasarnya merupakan upaya untuk mengembalikan kondisi suatu bangunan atau unsure-unsur kawasan kota yang telah mengalami kerusakan, kemunduran atau degradasi, sehingga dapat berfungsi kembali sebagaimana mestinya.

#### 4. Preservasi

Merupakan upaya untuk memelihara dan melestarikan lingkungan pada kondisinya yang ada dan mencegah terjadinya proses kerusakannya.

#### 5. Konservasi

Merupakan upaya untuk melestarikan, melindungi serta memanfaatkan sumber daya suatu tempat, seperti kawasan dengan kehidupan budaya dan tradisi yang mempunyai arti, kawasan dengan kepadatan penduduk yang ideal, cagar budaya, hutan lindung dan sebagainya.

#### 6. Resettlement

Resettlement adalah proses pemindahan penduduk dari lokasi pemukiman yang sudah tidak sesuai dengan peruntukannya ke lokasi baru yang sudah disiapkan sesuai dengan rencana permukiman kota.

### 2.3 Rumah Susun

Menurut UU No 20 Tahun 2011 tentang rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang

masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

#### 2.4 Green City

*Green City* (Kota hijau) adalah konsep pembangunan kota berkelanjutan dan ramah lingkungan yang dicapai dengan strategi pembangunan seimbang antara pertumbuhan ekonomi, kehidupan sosial dan perlindungan lingkungan sehingga kota menjadi tempat yang layak huni tidak hanya bagi generasi sekarang, namun juga generasi berikutnya. (Nazarul, 2016) dalam Damayanti (2016).

### 3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

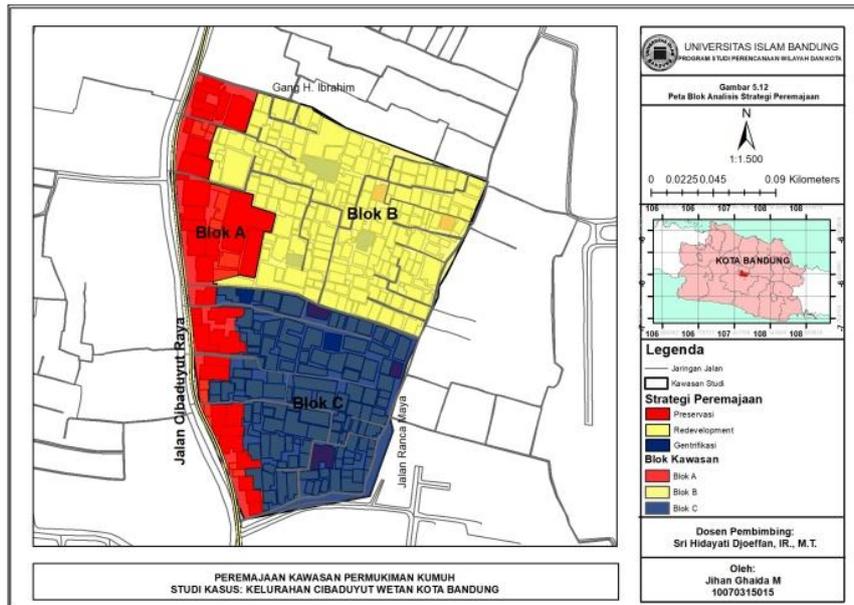
#### 3.1 Analisis Strategi Peremajaan

Analisis strategi peremajaan, maka kawasan dibagi menjadi 2 (dua) blok. Dimana pembagian blok dan penataan tapak kawasan permukiman di RW 03 dan 04 Kelurahan Cibaduyut Wetan disesuaikan dengan kondisi eksisting dan potensi yang ada di kawasan perancangan. Berdasarkan pembentukan zona kawasan studi menjadi 2 (dua) kawasan yang masing - masing memiliki fungsi tersendiri sesuai dengan kondisi eksisting. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel 2** Pembagian Blok Unit Analisis.

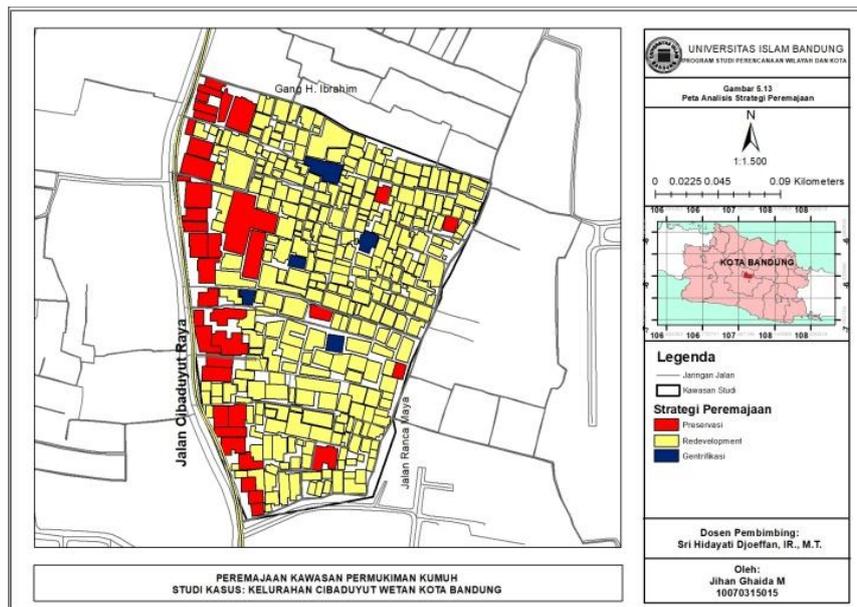
**Tabel 2.** Pembagian Blok Unit Analisis

Blok	Penggunaan Lahan	Luas Penggunaan Lahan (Ha)	Prosentase (%)
<b>A</b>	Perdagangan	0,86	19,95
	<b>Total Blok A</b>	<b>0,86</b>	<b>19,95</b>
<b>B</b>	Permukiman	2,09	48,49
	RTH	0,08	1,85
	Masjid	0,02	0,46
	Lapangan	0,15	3,48
<b>Total Blok B</b>		<b>2,34</b>	<b>54,28</b>
<b>C</b>	Permukiman	1,07	24,82
	RTH	0,03	0,69
	Masjid	0,01	0,23
<b>Total Blok C</b>		<b>1,11</b>	<b>25,74</b>
<b>Total</b>		<b>4,31</b>	<b>100</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019



Gambar 1. Peta Blok Analisis Strategi Peremajaan



Gambar 2. Peta Analisis Strategi Peremajaan

### 3.2 Analisis Kebutuhan Ruang

Adapula analisis kebutuhan ruang untuk rumah susun type 54 dan 36. Rumah susun milik warga type 36 ini diperuntukkan untuk masyarakat RW 03 dan 04 Kelurahan Cibaduyut Wetan yang memiliki pendapatan menengah kebawah Rp. 3.000.000,- dengan prosentase sebesar 77.25% dari proyeksi jumlah penduduk 20 tahun mendatang yaitu 2.261 Jiwa. Satu unit dihuni oleh 5 orang sehingga harus tersedia 452 unit ruangan. Dapat dilihat pada Tabel 2.

**Tabel 3.** Kebutuhan Ruang Rusun Type 36

No	Tower	Jumlah Unit (Per Lantai)	Jumlah Lantai	Total Unit (Ruangan)	Jumlah Tower	Tipe Kamar
1	Gedung A	10	7	75	3	4 x 9 m (36 m <sup>2</sup> ) Keterangan: Asumsi 1 KK = 5 orang 1 orang 7,2 m <sup>2</sup>
2	Gedung B	10	7	75	2	
3	Gedung C	10	7	75	1	
<b>Total Daya Tampung</b>				452 unit		2.260 Jiwa

Sumber: Hasil Analisis, 2019 dan SNI tata Cara Perencanaan Perumahan dan Permukiman

Apartemen type 54 diperuntukkan untuk masyarakat RW 03 dan 04 Kelurahan Cibaduyut Wetan yang memiliki pendapatan menengah keatas < Rp. 3.000.000,-. Pada dasarnya perencanaan dan perancangan apartemen sesuai dengan tingkat pendapatan sebesar 22.75% dari jumlah penduduk proyeksi 10 tahun mendatang 666 Jiwa, sehingga harus terdapat 133 unit ruangan. Dapat dilihat pada **Tabel 3**.

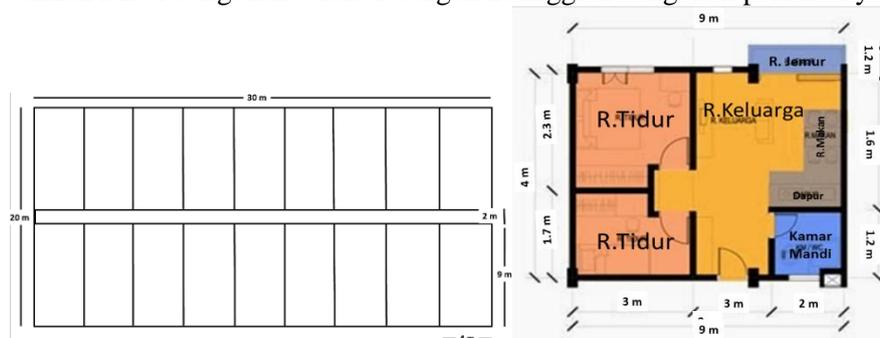
**Tabel 4.** Kebutuhan Ruang Rusun Type 54

No	Tower	Jumlah Unit (Per Lantai)	Jumlah Lantai	Total Unit (Ruangan)	Jumlah Tower	Tipe Kamar
1	Gedung A	8	6	45	3	6 m x 9 m (54 m <sup>2</sup> ) Keterangan: Asumsi 1 KK = 5 orang 1 orang standar 10.8 m <sup>2</sup>
<b>Total Daya Tampung</b>				132 unit		660 Jiwa

Sumber: Hasil Analisis, 2019 dan SNI tata Cara Perencanaan Perumahan dan Permukiman

### 3.3 Analisis Tipologi Rumah Susun

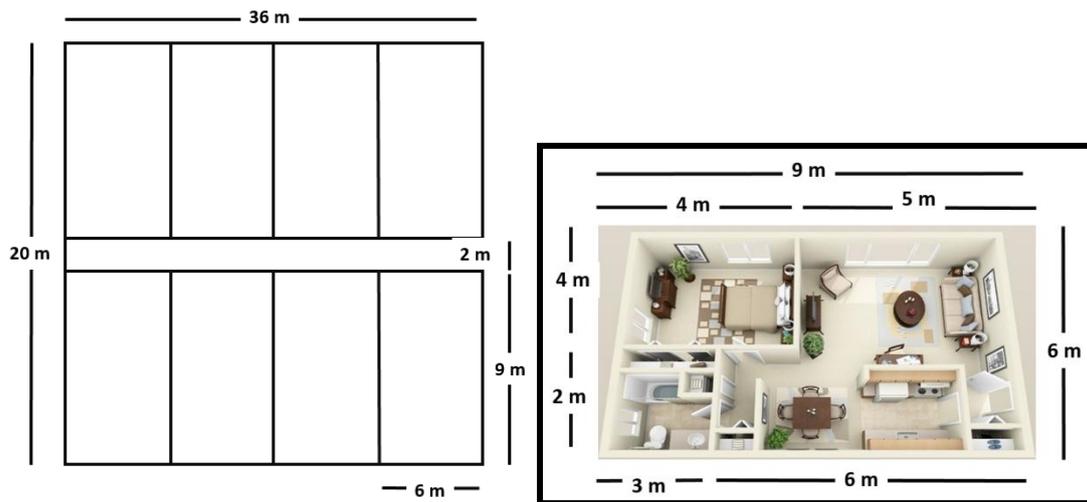
Tipologi Rusunami yang digunakan yaitu berbentuk U dan L persegi panjang dengan luas 30 m x 20 m. Dimana lantai 1 bangunan rusunami digunakan untuk lahan parkir bagi penghuni rusunami. Jumlah lantai bangunan 7 lantai dengan ketinggian bangunan per lantai yaitu 3 m.





**Gambar 5.** Tipologi Rumah Susun Type 36

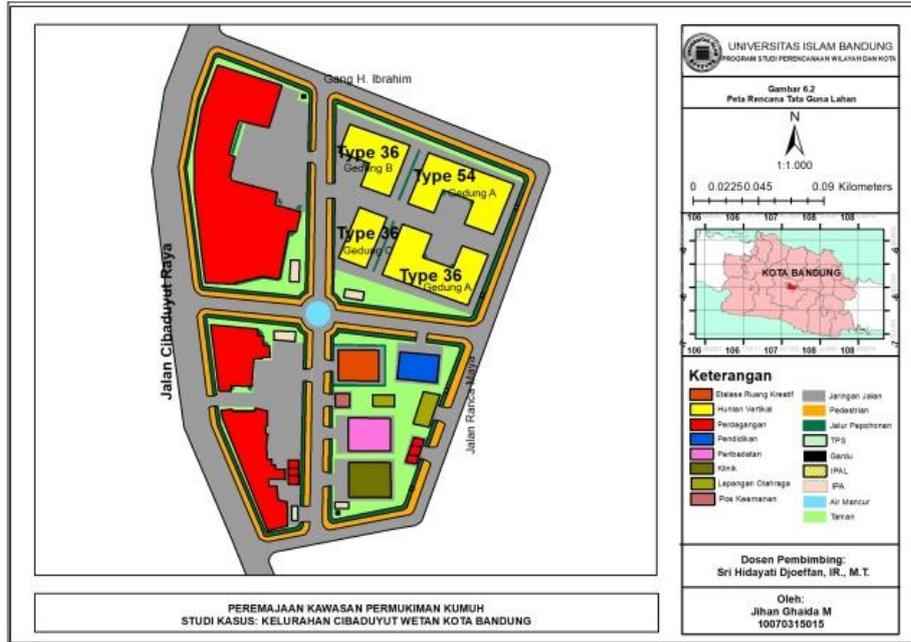
Apartemen yang digunakan berbentuk linier dengan luas 36 x 20 m jumlah lantai sebanyak 6 lantai dengan ketinggian per lantai 5 meter.



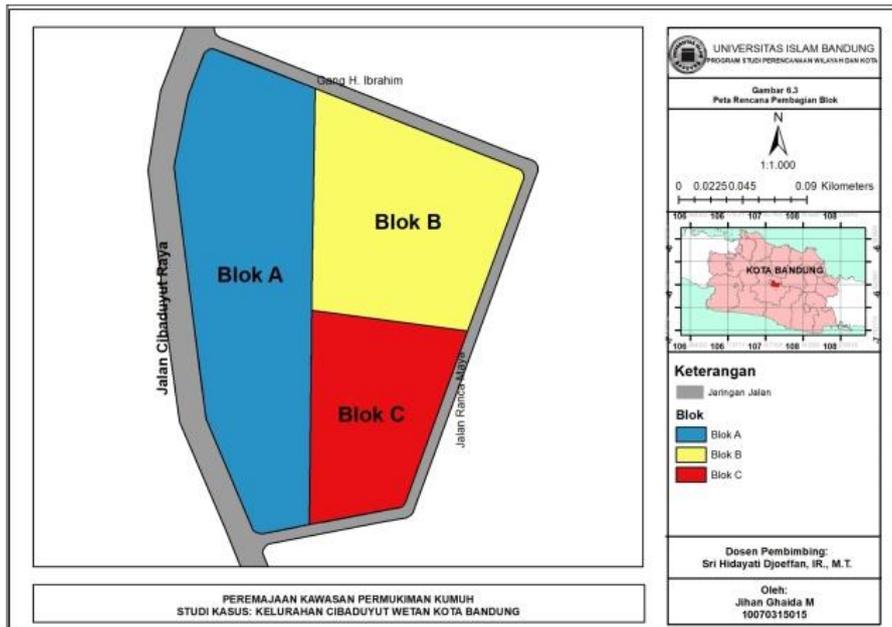
**Gambar 6.** Tipologi Rumah Susun Type 54

#### 4. Kesimpulan

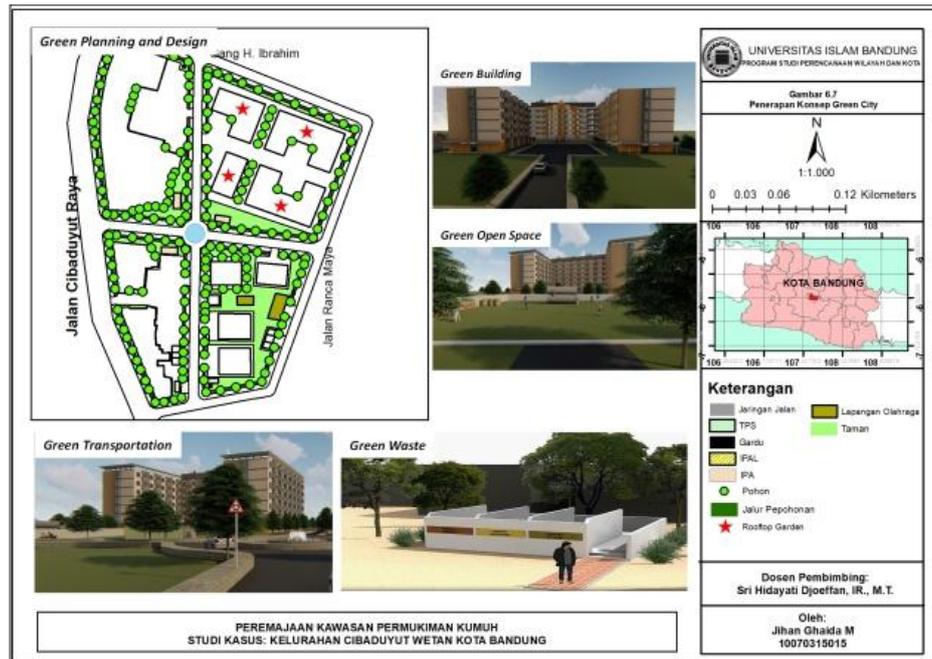
Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian didapatkan output konsep sebagai berikut:



Gambar 7. Peta Rencana Tata Guna Lahan



Gambar 8. Peta Recana Pembagian Blok



**Gambar 9.** Peta Penerapan Green City

Bila dilihat dari Tata Guna Lahan yang terdapat di kawasan studi ini mendapatkan perubahan letak guna lahan setelah diterapkan konsep dan perancangan yang sesuai dengan pedoman, standard dan peraturan yang ada.

Pola tata guna lahan dapat tertata sebagaimana mestinya sesuai dengan kaidah estetika serta peningkatan kualitas lingkungan dengan adanya ruang terbuka, fasilitas sosial dan fasilitas umum.

## 5. Saran

Studi ini perlu dilengkapi sebagai berikut:

1. Studi kajian external.
2. Perlu ada alternative desain lain.
3. Studi ketenagakerjaan penduduk yang berprofesi tukang sepatu yang kelak akan berpengaruh terhadap desain secara keseluruhan.

## Daftar Pustaka

- [1] Ishartono dan Raharjo, Santoso. 2016. Sustainable Development Goals (SDGs) dan Pengentasan Kemiskinan. Dalam *Social Work Jurnal* Volume: 6 Nomor: 2 Halaman: 154 – 272. Universitas Padjajaran. Bandung.
- [2] Muta'ali, L. 2015. Penyusunan Daya Dukung dan Daya Tampung Lingkungan Hidup Berbasis Jasa Ekosistem Sebagai Dasar Pengendalian dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta
- [3] Arikunto, Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- [4] Burhanudin, Hani. 2014. *Handout* Mata Kuliah: Prasarana Wilayah Desa dan Kota. Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Islam Bandung. Bandung.
- [5] Chiara Joseph, 1997. *Standar Perancangan Tapak*. Erlangga. Jakarta.
- [6] Kementerian Pekerjaan Umum .2011. *Panduan Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH)*.
- [7] Shirvani, H. 1985. *The Urban Design Process*. Van Nostrand Reinhold Company. New York.