



PENGELOLAAN KAWASAN PEMUKIMAN DAN KOMERSIAL PASIRKOJA BANDUNG

<http://jurnal.universitaskebangsaan.ac.id/index.php/ensains>
Email: ensains@universitaskebangsaan.ac.id / ensainsjournal@gmail.com

ENSAINS: Vol. 2 Nomor. 1 Januari 2019

Desti Rahayu Supriatna¹, Karto Wijaya², Rochmanijar Setiady³, Purwadi⁴, Cevi M. Taufik⁵
Universitas Kebangsaan
desta4869@gmail.com

Abstract: *Regional area Pasirkoja is suburban in Bandung City which has existed netherland government before Indonesia independence which is part of area inhabited by the indigeneous people of Indonesia itself and by the Dutch company. With development of the time Pasirkoja has arrived by the chinese comunnity and also migrants from other regions that making region Pasirkoja Bandung City into diverse society. As time went Pasirkoja was limited space an became narrow and densely populated. This research aims to provide data and phenomenal facts that happened in Region Pasirkoja Bandung City. The method use qualitative descriptived research. This research intended to describe phenomenon that exists that in in the field shape, activity, characteristic, change, relations, similarity, and differences phenomenon so in this study no manipulation was done just describe according to reality or condition of existing location.*

Keyword: *Regional Changes, Area Development*

Abstrak: Kawasan Daerah Pasirkoja adalah kawasan pemukiman di kota Bandung yang sudah ada sejak pada jaman pemerintahan Belanda sebelum Kemerdekaan Negara Indonesia yang sebagian daerahnya didiami oleh rakyat pribumi Indonesia sendiri dan oleh masyarakat Belanda juga. Dengan berkembangnya seiring jaman daerah setelah era kemerdekaan daerah pasirkoja juga kedatangan masyarakat tionghoa dan juga banyak pendatang dari daerah lain dari pinggiran Kota Bandung yang mendiami Daerah tersebut sehingga daerah Pasirkoja Kota Bandung menjadi salah satu daerah dengan keberagaman penduduknya. Namun dengan seiring waktu dan jaman daerah pasirkoja dengan keterbatasan ruang semakin sempit dan padat. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan data dan fakta fenomena yang terjadi di daerah kawasan Pasirkoja Kota Bandung. Metode yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian ini ditujukan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan fenomena-fenomena yang ada di lapangan seperti bentuk, aktivitas, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan dan perbedaan fenomena sehingga dalam penelitian ini tidak dilakukan manipulasi hanya menggambarkan sesuai kenyataan atau kondisi eksisting dilokasi.

Kata Kunci : Perubahan Kawasan, Pengembangan Kawasan.

PENDAHULUAN

Kawasan kumuh merupakan bagian dari kota yang sering ditemui di negara berkembang. Pada umumnya, keberadaan kawasan kumuh ini disebabkan adanya kesenjangan antara pendapatan di kota dan desa, sehingga masyarakat desa tersebut pergi kota untuk mencari pekerjaan. Masyarakat desa tersebut di kota berpenghasilan rendah. Hal ini karena industri untuk menekan biaya seminim mungkin, maka banyak menggunakan pekerja yang dibayar di bawah upah minimum. Dengan biaya hidup yang minim tersebut, para pekerja menjadi sulit untuk mendapatkan hunian, sehingga mereka terpaksa tinggal di lahan ilegal kota yang memiliki kualitas hunian di bawah standard. Selain itu, pada umumnya keadaan ekonomi negara berkembang tidak menentu, sehingga mengakibatkan penghuni di kawasan slum bertambah secara signifikan dari tahun ketahun.

Semenjak awal perkembangan kota Bandung, lahan kantung di jalan Pasirkoja, yang sekarang ini sering disebut sebagai kampung Pasirkoja, merupakan kampung yang sebagian besar lahannya dimiliki oleh rakyat pribumi di Indonesia yang sebagian besar menjadi buruh di pabrik-pabrik buatan pemerintahan Belanda. Setelah itu, pada masa kemerdekaan Indonesia antara tahun 1940-1980, kawasan ini tumbuh menjadi kawasan yang amorf dan status kepemilikan lahannya sudah terbagi-bagi, bahkan sebagian telah dijual kepada orang lain. Dengan demikian, pada masa sesudah kemerdekaan dari tahun 1980 hingga kini, kawasan perkampungan Braga tumbuh semakin padat, dimana kepemilikan tanah juga terbagi-bagi antara individu, pemerintah daerah, serta pengembang dan terdapat pula lahan yang sudah dihibahkan oleh pemilik lahan dan difungsikan untuk fasilitas publik akibat dari revitalisasi kawasan Pasirkoja. Bangunan di kawasan perkampungan Pasirkoja ini banyak yang

melanggar garis sempadan sungai yang telah ditetapkan, kemudian kawasan ini juga memiliki kondisi lingkungan fisik yang kurang baik.

Kawasan daerah Pasirkoja Kota Bandung adalah kawasan pemukiman yang terletak di kelurahan Jamika kecamatan Bojongloa Kota Bandung. Kepadatan hunian yang cukup tinggi, kondisi lingkungan fisik yang kurang baik, serta sarana dan prasarana yang kurang memadai merupakan berbagai permasalahan yang terdapat di kawasan perkampungan Pasirkoja.

Selain itu, letaknya yang berada di kawasan tepi sungai Cikapundung, dimana banyak terdapat bangunan yang melanggar garis sempadan sungai sangat rentan terhadap berbagai bahaya, seperti banjir dan longsor.

Namun, dengan segala macam kekurangan yang ada pada perkampungan pasirkoja, kawasan ini memiliki potensi yang dapat dikembangkan seperti lokasinya yang strategis di pusat kota dan berdekatan dengan jalur jalan yang menghubungkan antara pusat Kota Bandung dan Kota Cimahi maupun Kabupaten Bandung Barat. Selain itu merupakan daerah yang menghubungkan antara kota Bandung dan kabupaten Bandung.

Oleh karena itu, dengan berbagai potensi yang ada pada kawasan Pasirkoja ini perlu dikembangkan sehingga secara tidak langsung dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat yang tinggal didalamnya. Kualitas hidup manusia sangat berhubungan erat dengan kualitas lingkungan dimana ia tinggal, sehingga penting untuk melihat strategi kesejahteraan masyarakat yang telah diterapkan di kawasan perkampungan Braga ini.

Dengan teridentifikasinya masalah-masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran masalah dan isu-isu yang terjadi di sepanjang kawasan pemukiman dan komersil di daerah Pasirkoja. Sedangkan sasaran penelitian ini adalah diketahuinya dampak perubahan dari situasi dan kondisi yang terjadi di suatu kawasan yang terbangun dengan berbagai macam upaya pemecahan masalah yang ada terutama pada perkembangan kawasan yang akan memberikan fasilitas dan sarana yang akan meningkatkan quality of life dari masyarakat yang tinggal di kawasan pemukiman Pasirkoja.

Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan dalam mempertajam wawasan serta memberikan masukan berupa rekomendasi bagi pemerintahan Kota Bandung

TINJUAN PUSTAKA

Menurut definisi Psl 1UU No. 1/2011 Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.

Perumahan dan permukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktivitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan. Permukiman dapat diartikan sebagai perumahan atau kumpulan rumah dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dengan yang ada di dalam permukiman.

Permukiman sering disebut perumahan dan atau sebaliknya. Permukiman berasal dari kata housing dalam bahasa Inggris yang artinya adalah perumahan dan kata *human settlement* yang artinya permukiman. Perumahan memberikan kesan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta prasarana dan sarana lingkungannya. Perumahan menitik beratkan pada fisik atau benda mati, yaitu houses dan *land settlement*.

Sedangkan permukiman memberikan kesan tentang pemukim atau kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan, sehingga permukiman menitikberatkan pada sesuatu yang bukan bersifat fisik atau benda mati yaitu manusia (Komarudin, 1997). Dengan demikian perumahan dan permukiman merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan dan sangat erat hubungannya, pada hakekatnya saling melengkapi.

Menurut Roger Trancik, 1986 perkembangan kawasan dapat dilihat dari dua aspek, yaitu dari perkembangan secara kuantitas dan secara kualitas. Hubungan antara kedua aspek ini sebetulnya sangat erat dan di dalam skala makro agak kompleks karena masing-masing saling berpengaruh sehingga perkembangan suatu kawasan tidak boleh dilihat secara terpisah dari lingkungannya. Secara teoritis dikenal tiga bentuk perkembangan dasar di dalam kawasan, yaitu: perkembangan horizontal, perkembangan vertikal, serta perkembangan interstisial.

- a. Perkembangan horizontal adalah bentuk perkembangan kawasan yang mengarah ke luar, artinya daerah bertambah sedangkan ketinggian dan kuantitas lahan terbangun (*coverage*) tetap sama. Perkembangan sering terjadi di pinggir Kota, dimana lahan masih lebih murah dan dekat jalan raya yang mengarah ke Kota (dimana banyak keramaian).
- b. Perkembangan horizontal adalah bentuk perkembangan kawasan yang mengarah ke luar, artinya daerah bertambah sedangkan ketinggian dan kuantitas lahan terbangun (*coverage*) tetap sama. Perkembangan sering terjadi di pinggir Kota, dimana lahan masih lebih murah dan dekat jalan raya yang mengarah ke Kota (dimana banyak keramaian).

- c. Perkembangan interstisial adalah perkembangan kawasan yang mengarah ke dalam, artinya daerah dan ketinggian bangunan rata-rata tetap sama sedangkan kuantitas lahan terbangun (*coverage*) bertambah. Perkembangan dengan bentuk ini sering terjadi di pusat Kota yang kawasannya sudah dibatasi dan hanya dapat dipadatkan

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggambarkan, meringkas berbagai kondisi situasi, atau berbagai fenomena realitas social yang ada dalam masyarakat. Tujuan dari penelitian deskriptif kualitatif ini ditujukan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan fenomena-fenomena yang ada di lapangan seperti bentuk, aktivitas, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan dan perbedaan fenomena sehingga dalam penelitian ini tidak dilakukan manipulasi hanya menggambarkan sesuai kenyataan atau suatu kondisi apa adanya.

Pendekatan kualitatif ini menggunakan tipe kualitatif Menurut Creswell (2010) mengatakan bahwa: “Studi kasus adalah strategi kualitatif di mana peneliti mengkaji sebuah program, kejadian, aktivitas, proses, atau satu atau lebih individu dan aktivitas, sehingga peneliti harus mengumpulkan informasi yang detail dengan menggunakan beragam prosedur pengumpulan data selama periode waktu tertentu”.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kawasan daerah Pasirkoja Kota Bandung adalah kawasan pemukiman yang terletak di kelurahan Jamika kecamatan Bojongloa Kota Bandung . Kepadatan hunian yang cukup tinggi, kondisi lingkungan fisik yang kurang baik, serta sarana dan prasarana yang kurang memadai merupakan berbagai permasalahan yang terdapat di kawasan perkampungan Pasirkoja.

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat :

1. Ketidak teraturan bangunan
2. Tingkat kepadatan bangunan yang tinggi
3. Kualitas bangunan tidak memenuhi syarat
4. Kualitas sarana dan prasarana tidak memenuhi syarat.

Tabel 1. Kriteria dan Indikator Permukiman Kumuh pada umumnya dilihat secara FISIK

No	Kriteria	Indikator	Penilaian	Proporsi (%)	Ket
1.	Kondisi Bangunan Hunian	1 Keteraturan Bangunan Hunian	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mayoritas Bangunan Teratur ▪ Mayoritas Bangunan Tidak Teratur 		
		2 Kepadatan Bangunan Hunian	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kepadatan Tinggi ○ Kepadatan Sedang ○ Kepadatan Rendah 		
		3 Kelayakan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Mayoritas bangunan hunian dengan luas lantai $\leq 7,2 \text{ m}^2$ • Mayoritas bangunan hunian dengan luas lantai $\geq 7,2 \text{ m}^2$ • Mayoritas bangunan hunian material alas, atap dan dinding non permanen • Mayoritas bangunan hunian material alas, atap dan dinding permanen 		
2.	Kondisi Aksesibilitas Lingkungan	1 Jangkauan Pelayanan Jaringan Jalan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mayoritas lokasi permukiman tidak terlayani jaringan jalan yang memadai ▪ Mayoritas lokasi permukiman terlayani jaringan jalan yang memadai 		
		2 Kualitas Jaringan Jalan	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mayoritas kondisi jaringan jalan pada lokasi permukiman dalam keadaan rusak ○ Mayoritas kondisi jaringan jalan pada lokasi permukiman dalam keadaan baik 		
3.	Kondisi Drainase	Kejadian Genangan	<ul style="list-style-type: none"> ✦ Mayoritas Lokasi Permukiman Terjadi Genangan ✦ Mayoritas Lokasi Permukiman Tidak Terjadi Genangan 		
4.	Kondisi Pelayanan Air Minum	1 Kualitas Sumber Air Minum/Baku	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mayoritas Rumah Tangga Pada Lokasi Permukiman Tidak Terlayani Air Baku 		
		2 Kecukupan Pelayanan Air Minum/Baku	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mayoritas Rumah Tangga Pada Lokasi Permukiman Terlayani Air Baku 		
5.	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Prasarana Sanitasi Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mayoritas rumah tangga tidak memiliki kloset leher angsa yang terhubung septiktank atau tidak terlayani MCK/Septik tank Komunal ▪ Mayoritas rumah tangga memiliki kloset leher angsa yang terhubung septiktank atau terlayani MCK/Septik tank Komunal 		
6.	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Pengelolaan Persampahan Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mayoritas sampah domestik rumah tangga tidak terangkut dua kali seminggu ke TPS dan/atau TPA ➤ Mayoritas sampah domestik rumah tangga terangkut dua kali seminggu ke TPS dan/atau TPA 		

Dari hasil dan data penelitian sangat mudah ditemukan rumah-rumah yang masih kurang layak huni dan berada di tempat yang tidak semestinya dibangun oleh masyarakat disana sehingga mengakibatkan kawasan tersebut terlihat seperti pemukiman kumuh. Permukiman kumuh merupakan gejala dari:

1. Ketimpangan desa dan kota, mengakibatkan terjadinya urbanisasi dari Unskilled Labor
2. Kurangnya akses MBR terhadap ruang/lahan/rumah yang layak & terjangkau (sewa/milik)
3. Ketidakmampuan penyediaan infrastruktur dasar Ketidapkahaman/ketidapatuhan pada standar
4. Lemahnya Perilaku Hidup Bersih & Sehat
5. Lemahnya penegakan hukum Pembiaran dalam jangka waktu lama

Masalah dan isu yang terjadi dan didapat di kawasan daerah Pasirkoja dan sekitarnya adalah

1. Lingkungan permukiman padat dengan kondisi bangunan tidak teratur
2. Fasade bangunan tidak seragam dan jarak antar bangunan sempit
3. Rawan kebakaran.
4. Terdapat bangunan rumah non permanen dan tidak layak huni.
5. Saluran pembuangan limbah bersatu dengan drainase Lingkungan.
6. Lingkungan permukiman Pasirkoja berada pada areal sepadan sungai dan berada disamping pabrik.
7. Pasirkoja merupakan area rawan banjir akibat luapan saluran limbah limpasan dari Kawasan Bandung Utara.
8. Sarana dan prasarana persampahan masih minim, saluran drainase & lahan kosong menjadi tempat buangan sampah
9. Sarana dan prasarana air limbah masih minim, saluran drainase primer menjadi tempat buangan limbah rumah tangga (*black water & grey water*).
10. Rendahnya kesadaran masyarakat tentang perilaku hidup bersih dan sehat.

Potensi yang bisa dibangun atau diteraplan dengan kondisi dan karakteristik kawasan cijerah diantaranya :

1. Permasalahan kepadatan tata bangunan solusi bisa dengan mengadopsi Kp. Jodipan malang dengan memberikan sentuhan warna sehingga fokus orang akan melihat ke arah warna atau keindahannya bukan kepadatannya.
2. Mengadopsi Kp. Samuali Pontianak dengan memberikan sentuhan warna dan motif sehingga jalan yang sempit akan terlihat lebih nyaman dan memberikan warna terang akan membuat efek atau suasana lebih terang. Permasalahan dinding bangunan yang monoton atau tidak terawat.
3. Mengadopsi Kampung. Sanan malang dengan memberikan gambar atau mural-mural untuk memberikan kesan hidup dari ruang ruang yang tercipta dari himpitan dinding rumah Permasalahan kurangnya tanaman/pohon karena keterbatasan lahan
4. Mengadopsi Kp. Samuali Pontianak dimana dengan menggunakan pot bunga yang lazimnya disimpan diteras atau didepan rumah bisa diletakkan disepanjang jalan atau gang, fungsinya memberikan kesan hijau dan tentunya akan membuat udara lebih segar dan baik untuk kesehatan masyarakat

KESIMPULAN

Perkembangan kawasan Pasirkoja sebagai salah satu pemukiman padat di Bandung Terutama terhadap isu dan masalah yang berkembang di kalangan masyarakat sekitar dapat dikembangkan sehingga memberikan kenyamanan dalam kehidupan masyarakat di kawasan pasirkoja.

Potensi wilayah Pasirkoja pun merupakan salah satu gerbang masuk wilayah kota dari daerah luar kota seperti Kabupaten Bandung, Kota Cimahi, dan Kabupaten Bandung Barat. Akan tetapi fasilitas prasarana dan sarana pendukung kawasan belum memadai seperti jalan yang dipenuhi oleh pedagang kaki lima, kurang tertatanya areal parkir dan trotoar serta sistem drainase yang masih buruk dan menyempitnya lahan pemukiman di kawasan pasirkoja menjadikan kawasan ini sangat kurang nyaman dan tinggal oleh masyarakat sekitar maupun masyarakat yang melintasi di kawasan tersebut.

Kurangnya kesadaran sebagian warga untuk menjaga lingkungan di kawasan pasir koja pun membuat pasirkoja menjadi salah satu pemukiman padat di Kota Bandung.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terimakasih saya ucapkan kepada pihak-pihak yang membantu dalam penulisan terutama pada kedua Orang tua saya yang selalu memberi doa kepada saya dalam mengerjakan tulisan ini.

Terima kasih saya ucapkan kepada dosen saya Pak Karto Wijaya ST.MT. yang telah memberi bimbingan kepada saya selama pembuatan tulisan ini dan tidak lupa kepada mahasiswa kelas reguler C Jurusan Arsitektur Universitas Kebangsaan yang telah membantu dalam pembuatan tulisan ini.

DAFTAR PUSTAKA

Schneekloth, LH dan Shibley, RG (1995). *Placemaking: The Art and Practice of Building Communities*. New York

- Tiesdell, S., et al. (1996). *Revitalizing Historic Urban Quarter*. Oxford: Architectural Press
- Wijaya, K., Permana, A.Y., 2017. "Kawasan Cigondewah Terkait Sarana Prasarana Lingkungan Terbangun Sebagai Kawasan Wisata Tekstil Di Kota Bandung". *Jurnal Arsitektur Langkau Betang* 4(2)79-88
- Wijaya, K., "Pengaruh Perubahan Fungsi Lingkungan Terbangun Di Koridor Jalan Cigondewah Kota Bandung". *Jurnal Arsitektur Arcade* 1(1)8-13
- Webb, Alice (2011). *Green Streets of Portland, Oregon*. <https://landperspectives.files.wordpress.com/2011/05/portland-oregon-green-street-1a.jpg>
- Yuniarti, Y., & Jaja Raharja, S. (n.d.). *Factor Analysis Of Footwear Industry Competitiveness Cibaduyut Bandung Cibaduyut Kota Bandung*, 1(3).
- Zhu,X., & Lee,C. (2008). Walkability and safety around elementary schools: Economic and ethnic disparities. *American Journal of Preventive Medicine*, 34(4), 282–290
- Bappeda Kota Bandung. 2011, *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung*
- Creswell, J W. (2010). *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Komarudin.1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. PT.Rakasindo: Yayasan REI.
- Rossi, Aldo, 1982, *The Architecture of The City*, MIT Press, Cambridge, Massachusetts, and London, England
- Sujarto, Djoko. 1985, *Diktat kuliah Perencanaan kota baru*, Bandung: Penerbit ITB.
- Trancik, Roger, *Finding Lost Space*, 1986, Van Nostrand Reinhold company, Inc, New York, 1986.