

# Peremajaan Lingkungan Kumuh Bukan Sekadar Masalah Teknis

Oleh Muchdie

Munculnya perkampungan kumuh di kota-kota besar, Jakarta misalnya, sebenarnya berawal dari pesatnya pertumbuhan penduduk, terutama akibat derasnya laju arus urbanisasi. Ini merupakan konsekuensi logis dari sangat timpangnya laju pertumbuhan ekonomi antara daerah pedesaan dan daerah perkotaan. Karena, memang, pada awal dekade pembangunan dianut paham ada baiknya mendahulukan pembangunan industri di kota-kota besar. Toh kelebihan tenaga kerja sektor pertanian di pedesaan dapat dialihkan ke sektor industri modern di perkotaan. Akibatnya jelas, penduduk pedesaan lantas berbondong-bondong mencari kehidupan yang lebih layak di kota-kota. Sehingga tingkat pertumbuhan penduduk di kota-kota menjadi sangat tinggi. Pada 42 kota yang berpenduduk lebih dari 100.000 jiwa, rata-rata laju pertumbuhan penduduknya (4,26% / tahun) jauh di atas rata-rata pertumbuhan penduduk secara nasional, yang hanya 2,1%. Bahkan untuk Jakarta, laju pertumbuhan penduduk karena arus urbanisasi saja, konon, mencapai sebesar 1,7 persen pertahun. Sementara itu kemampuan sektor formal seperti Perumnas, BTN ataupun swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan sangat tidak memadai. Hanya sekitar 15 persen dari jumlah rumah yang dibutuhkan dapat disediakan oleh sektor formal itu, sehingga sangat sedikit lingkungan pemukiman yang dibangun secara terencana dan teratur, lengkap dengan sarana dan prasarana yang dibutuhkan. Sisanya, yang sekitar 85 persen, disediakan oleh sektor informal, baik dengan cara membangun sendiri, membeli atau menyewa rumah.

Semakin langkanya tanah memaksa orang membangun rumah di sembarang tempat, yaitu di lingkungan yang tidak direncanakan untuk perumahan. Akibatnya terjadi lingkungan perumahan yang tidak teratur dan tanpa prasarana yang memadai. Jalan-jalan tidak teratur. Becak, sumpek dan pengap. Saluran pembuangan air hujan dan air limbah sangat tidak memadai. Fasilitas air bersih maupun pembuangan sampah yang memenuhi syarat kesehatan boleh dibilang kurang sekali. Selain itu, mahalnya tanah

dan bahan bangunan telah menyebabkan pemanfaatan persil-persil perumahan yang sudah sangat sempit diusahakan semaksimal mungkin, sehingga lingkungan pemukiman menjadi sangat padat. Saking padatnya, atap rumah pun sambung-menyambung menjadi satu. Akibatnya, udara segar ataupun cahaya matahari menjadi barang langka.

Lebih buruk lagi nasib kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah, kaum pemulung misalnya. Mereka, bahkan, tidak mampu untuk tinggal di rumah yang paling sederhana sekalipun, sehingga terpaksa membangun gubuk liar di atas tanah kosong, yang sebenarnya disediakan untuk keperluan pengamanan seperti bantaran sungai atau pun jalur kereta api. Akibatnya, selain membahayakan diri mereka sendiri, juga menimbulkan bencana bagi orang lain di daerah sekitarnya.

## Peremajaan

"Penyediaan" perumahan oleh sektor informal tersebut telah menghasilkan lingkungan pemukiman kumuh. Lingkungan pemukiman yang padat dan tidak teratur serta tidak memiliki prasarana dan sarana lingkungan yang memenuhi persyaratan, baik persyaratan teknis maupun persyaratan kesehatan.

Upaya peremajaan lingkungan kumuh di kota-kota besar sudah menjadi tekad bulat pemerintah. Berbagai program, baik yang langsung maupun yang tidak langsung, sudah dilaksanakan. Yang langsung misalnya program perbaikan kampung (*kampung improvement project*, KIP) yang di Jakarta di kenal dengan Proyek MHT. Program yang merupakan bantuan Bank Dunia ini ditujukan secara langsung untuk memperbaiki infrastruktur dasar kampung-kampung seperti jalan lingkungan, saluran air dan tempat MCK (mandi, cuci, kakus). Program yang tidak langsung, yang ditujukan untuk mencegah timbulnya lingkungan kumuh baru dan mengurangi kepadatan lingkungan kumuh yang ada, misalnya program pengadaan rumah sederhana, termasuk rumah inti dan KSB (Kapling Siap

Bangun).

Program-program itu tadi sebenarnya sudah dilaksanakan secara terencana, bertahap dan berkesinambungan. Sayangnya, peremajaan lingkungan pemukiman kumuh tampaknya masih kurang membuahkan hasil. Buktinya, lingkungan kumuh di kota-kota besar tetap sulit dikurangi, bahkan cenderung semakin bertambah. Dari data yang dapat diperoleh, di Jakarta sekarang ini terdapat 4.481,6 ha lingkungan pemukiman kumuh. Di Bandung, Semarang dan Surabaya masing-masing seluas 402,5 ha, 2.244 ha dan 2.199 ha.

## Jangan Digusur

Selama ini upaya peremajaan lingkungan kumuh hanya dilakukan dengan cara memberi ganti rugi kepada pemilik (tanah atau rumah) dan penyewa rumah tanpa memikirkan pemukiman kembali penghuninya. Mereka dibiarkan mencari perumahan sendiri-sendiri. Akibatnya, muncul lingkungan kumuh baru atau berkembangnya lingkungan kumuh yang ada di sekitarnya. Sebab, dari hasil survai yang dilakukan oleh Kelompok Pengkajian Sistem Perkotaan, BPP Teknologi memang terungkap bahwa dua dari tiga responden menjawab lebih suka tetap tinggal di sekitar lokasi pemukimannya sekarang. Ini terutama berkaitan dengan lokasi pekerjaannya. Jadi lumrah saja kalau digusur di suatu tempat mereka lantas pindah ke tempat lain yang tidak terlalu jauh dengan lokasi tempat tinggal sebelumnya, yang biasanya juga merupakan lingkungan kumuh.

Peremajaan lingkungan kumuh seharusnya dapat memecahkan masalah kekumuhan secara lebih mendasar. Pemberian ganti rugi saja tidak cukup. Bekas penghuni mestinya tidak tergusur ke luar pemukiman. Apalagi sampai mengalami proses pemiskinan karena tidak dapat memanfaatkan uang ganti rugi dengan baik. Seyogianya diusahakan agar mereka tetap dapat tinggal di pemukiman yang sudah di tata rapi. Sehingga mereka dapat menikmati keuntungan-keuntungan dari adanya perbaikan lingkungan, yang sebenarnya

memang ditujukan bagi mereka. Bukan bagi orang lain.

Jadi, dalam peremajaan lingkungan kumuh haruslah diperhatikan agar penduduk lama jangan sampai tergusur ke luar. Tujuan pokok peremajaan tentunya untuk meningkatkan taraf hidup penghuninya. Sedangkan perbaikan fisik lingkungan hanya sebagai salah satu alat untuk mencapai tujuan. Oleh karena itu perlu diusahakan agar terdapat keterpaduan antara tujuan peningkatan taraf hidup dengan tujuan komersial pelaksanaannya, sehingga keduanya dapat saling mendukung.

## Teknis?

Agar dapat menampung kembali seluruh penghuni dan dapat menyediakan lahan untuk berbagai prasarana dan fasilitas lingkungan, bangunan baru terpaksa harus dibuat vertikal. Sehingga akan terbentuk lingkungan pemukiman rumah susun. Masalahnya, membangun rumah susun biayanya mahal. Jauh lebih mahal dibanding dengan biaya membangun rumah tidak susun dengan luas lantai yang sama. Ditambah dengan biaya pembongkaran dan ganti rugi bangunan lama, biaya peremajaan lingkungan akan menjadi lebih tinggi lagi. Sehingga masyarakat, apalagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, tidak mampu tinggal di rumah susun. Selain itu, masih ada faktor-faktor lain.

Dari pengalaman di Jakarta, penghuni lama memang lebih suka menerima uang ganti rugi lalu diberi kebebasan; apa mau tinggal di rumah susun atau tidak, terserah. Bagi yang mampu memang tidak jadi masalah. Mereka bisa membeli rumah yang lebih baik di pinggir kota. Yang jadi masalah adalah mereka yang berpenghasilan rendah. Dengan uang ganti rugi yang pas-pasan mereka hanya bisa mencari tempat tinggal di pemukiman kumuh yang lain. Atau membentuk pemukiman kumuh baru. Ini kan tidak menyelesaikan masalah.

Agar para penghuni lama dapat tinggal di lingkungan yang sudah diremajakan perlu

dilakukan beberapa upaya. Pertama, mereka perlu disubsidi sehingga sewa rumah susun tidak lebih mahal dari sewa rumah di pemukiman kumuh. Atau, kalau semula memiliki rumah, mereka dapat membeli rumah susun dengan harga yang tidak melebihi ganti rugi yang diterimanya. Tentunya dengan luas bangunan yang sama. Untuk itu diperlukan dana subsidi yang cukup besar. Padahal kemampuan pemerintah terbatas. Dengan subsidi silang masalah ini tentu bisa diatasi. Oleh karenanya, perlu disisihkan tanah-tanah kosong yang dapat dikomersialkan, sehingga dapat menutup seluruh biaya, baik untuk membangun rumah atau pun untuk menyediakan segala fasilitasnya.

Kedua, untuk mengatasi keengganan tinggal di rumah susun karena faktor-faktor lain, perlu dilakukan penyuluhan yang intensif. Baik sebelum, selama ataupun sesudah selesainya pekerjaan fisik peremajaan lingkungan. Materi penyuluhan tersebut setidaknya mencakup tentang kepastian hukum pemilikan rumah susun, untung ruginya tinggal di rumah susun, cara-cara penyesuaian pola hidup di rumah susun dsbnya. Di sini peranan LSM (Lembaga Swadaya Masyarakat) menjadi sangat penting.

Kalau begitu, lantas, menjadi jelas bahwa peremajaan lingkungan kumuh bukan sekedar menyangkut masalah-masalah teknis saja. Banyak masalah nonteknis yang juga harus ditangani agar pemukiman yang sudah ditata rapi dapat dihuni oleh mereka yang dulunya tinggal di pemukiman kumuh. \*\*\*

*Penulis bekerja di BPP Teknologi*