

PENATAAN KAMPUNG KHAS RW 04 MANGGARAI (KOLABORATIF, HARMONI, ASRI, SOLID)

Priska Stefani¹⁾ Joshua Marcell Iglecia Putralim²⁾ Wahyu Kusuma Astuti³⁾ dan Parino Rahardjo⁴⁾

^{1, 2, 3, 4)} Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara.

¹⁾tepanipriska@gmail.com, ²⁾joshuamarcelligleciaputralim@gmail.com

³⁾wahyua@ft.untar.ac.id ⁴⁾parinor19@gmail.com

Masuk: 12-08-2021, revisi: 24-08-2021, diterima untuk diterbitkan: 23-10-2021

Abstrak

RW 04 Kelurahan Manggarai merupakan bagian dari Kecamatan Tebet yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Matraman, Jakarta Timur. Batas wilayahnya dipisahkan oleh Kali Ciliwung yang membentang dari Bogor hingga pantai utara Jakarta. Salah satu kawasan prioritas yang termasuk dalam RW 04 adalah Stasiun Kereta Manggarai yang memiliki kegiatan yang kompleks. Dengan adanya tingkat mobilitas yang tinggi, masyarakat yang tinggal di sekitarnya memiliki kondisi lingkungan tempat tinggal yang buruk (Kumuh). Zona perumahan sangat padat menjadi masalah utama di kawasan RW 04 Manggarai. Karakteristik masyarakat yang tinggal didalamnya memiliki kekerabatan yang kuat. Selain masalah kepadatan rumah, bantaran Kali Ciliwung juga memiliki kondisi kualitas lingkungan yang buruk, karena dipenuhi oleh rumah semi permanen warga dengan tingkat keamanannya yang sangat minim, khususnya struktur bangunan/pondasi. Metode yang kami gunakan pada penataan kampung kumuh lingkup RW Manggarai, yaitu partisipatif development, dimana dalam segala perencanaannya hingga tahap eksekusi dimulai, peran masyarakat menjadi sangat penting dan perencana/arsitek hanya menjadi wadah dalam merepresentasikan masukan warga sesuai pendekatan kualitatif dengan pengumpulan data menggunakan metode observasi, dan wawancara. Berdasarkan hasil observasi kelompok, didukung dengan beberapa informan (warga RW 04) yang memberi masukan dalam proses perencanaan dapat disimpulkan perombakan besar-besaran sangat tidak diharapkan oleh masyarakat RW 04 ini. Maka dari itu rencana prioritas yang harus dilakukan pembenahan paling awal adalah kualitas utilitas dasar yang menjadi kebutuhan utama masyarakat RW 04. Selain itu, untuk menciptakan kualitas lingkungan kampung yang sehat, tentunya harus menyediakan lebih banyak RTH dan melakukan konsolidasi lahan di beberapa lokasi yang terdampak perencanaan dengan pembangunan rumah flat, sehingga pemanfaatan lahan menjadi lebih efisien dan optimal.

Kata kunci: Bantaran Kali; Konsolidasi Lahan; Mobilitas; Partisipatif Development; Ruang Terbuka Hijau (RTH); Rumah Flat; dan Utilitas Dasar.

Abstract

RW 04 Manggarai subdistrict is part of Tebet Subdistrict which is directly adjacent to Matraman Subdistrict, East Jakarta. The boundary is separated by the Ciliwung River which stretches from Bogor to the north coast of Jakarta. One of the priority areas included in RW 04 is Manggarai Train Station which has a kompleks activity. With a high level of mobility, the people who live in the vicinity have poor living environment conditions (Slums). Very dense housing zones are the main problem in rw 04 Manggarai area. The characteristics of the people who live in it have a strong kinship. In addition to the problem of house density, Kali Ciliwung also has poor environmental quality conditions, because it is filled by semi-permanent houses with a very minimal level of security, especially the structure of buildings / foundations. The method that we use in the arrangement of slums rw Manggarai scope, namely participatory development, where in all the planning until

the execution stage begins, the role of the community becomes very important and planners / architects only become a forum in representing the input of citizens in accordance with qualitative approaches with data collection using observation methods, and interviews. Based on the observations of the group, supported by several informants (rw 04 residents) who gave input in the planning process can be concluded a major overhaul is not expected by the rw 04 community. Therefore, the priority plan that must be done the earliest improvement is the quality of basic utilities that become the main needs of rw 04 community.

Keywords: Keywords: Bantaran Kali; Land Consolidation; Mobility; Participatory Development; Green Open Space (RTH); Flat House; and Basic Utilities.

1. PENDAHULUAN

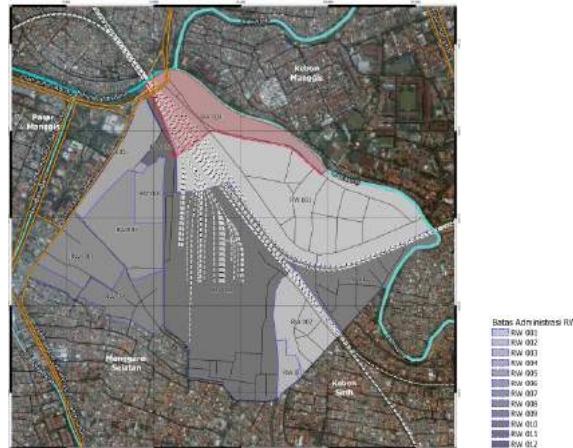
Latar Belakang

Sebagai pusat perekonomian terbesar di Indonesia, Kota Jakarta diakui sebagai satu-satunya kota sederajat provinsi dengan jumlah penduduk terbanyak di Indonesia. Salah satu aspek pendukung perekonomian sebuah kota megapolitan seperti Jakarta, yaitu aksesibilitasnya yang memadai. Dengan adanya aksesibilitas yang baik, roda perekonomian suatu kawasan akan semakin tinggi, karena mobilitas dan produktifitas yang ikut meningkat. Aksesibilitas tersebut tentunya didukung dengan penyediaan infrastruktur, seperti jalan, halte, terminal, dan stasiun kereta yang dapat mensupport kegiatan manusia dalam melakukan aktivitasnya sehari-hari. Pembangunan infrastruktur berupa sarana dan prasarana menjadi salah satu tolak ukur baik atau buruknya aksesibilitas di suatu kawasan. Dalam membangun infrastruktur di suatu kawasan perkotaan seperti Jakarta, tentunya diperlukan analisis dan identifikasi yang matang terkait karakteristik kawasan tersebut. Apakah pembangunan infrastruktur akan mempermudah masyarakatnya namun menurunkan kualitas lingkungan, atau malah bukan yang paling dibutuhkan oleh masyarakatnya.

Begitu juga dengan objek studi yang kami teliti, yaitu berlokasi di RW 04, Kelurahan Manggarai, Kecamatan Tebet. Sebagai pusat kegiatan primer, Stasiun Kereta Manggarai menjadi salah satu sarana pelayanan umum yang dapat melayani masyarakat dengan skala pelayanan antar kota, yaitu Bogor dan Jakarta. Skala pelayanan tersebut mendukung terciptanya mobilitas yang baik, sehingga menciptakan produktifitas yang maksimal. Hingga kini, Stasiun Manggarai menjadi salah satu pusat transit yang ramai didatangi oleh masyarakat berbagai kalangan.

Dengan adanya sarana pelayanan umum skala kota (SPU-1), tingkat mobilitas masyarakat yang tinggal didalamnya tidak seimbang dengan kondisi lingkungan tempat tinggalnya yang buruk (Kumuh), Sehingga perlu dilakukan penataan kembali. RW 04 Manggarai memiliki pembagian RT sebanyak 17 dan sudah tergolong dalam kategori kampung kumuh berat berdasarkan 11 indikator kampung kumuh. Badan Pusat Statistik DKI Jakarta. Maka dari itu, penting untuk mengidentifikasi masalah prioritas dan juga menggali potensi yang ada di RW 04 Kelurahan Manggarai, sebelum melakukan perencanaan, sehingga tercipta kampung sehat yang terintegrasi dengan baik. Namun, peran masyarakat sangat dibutuhkan dalam setiap bentuk konsep perencanaan kampung RW 04 Manggarai, sehingga hasil akhir perencanaan sesuai dengan kebutuhan masyarakat didalamnya.

Berdasarkan latar belakang di atas, kami mengambil topik Implementasi Metode Partisipatif Development dalam Merencanakan Kampung Kumuh RW 04 Manggarai.



Gambar 2. Lokasi RW 04 terhadap Kelurahan Manggarai

Rumusan Permasalahan

Berbagai jenis kegiatan kompleks menjadikan kondisi lingkungan RW 04 Manggarai tidak tertata dan minim keamanan terhadap bencana alam, khususnya banjir. Berdasarkan hasil observasi kami ke lapangan, didukung oleh wawancara dengan beberapa warga RW 04 dalam berbagai kalangan, kami merumuskan beberapa masalah prioritas yang akan menjadi fokus perencanaan penataan kampung kumuh tersebut. Beberapa permasalahan tersebut antara lain buruknya kondisi infrastruktur dasar yang terdapat di RW 04 Manggarai. Hal tersebut dibuktikan dengan kondisi jaringan jalan dan drainase yang tidak terintegrasi dan berkondisi buruk. Sebagai kawasan yang berdekatan dengan Kali Ciliwung, dalam RW 04 Manggarai ini tidak terdapat sistem mitigasi bencana yang baik, bahkan bantaran kali dipenuhi oleh perumahan warga yang bersifat semi-permanen, sehingga tingkat keamanan bangunan sangat minim. Adanya beberapa rumusan masalah yang menjadi prioritas pengembangan, menjadi salah satu batas dari perencanaan kawasan tersebut dan dapat membuat alur penataan kampung kumuh RW 04 Manggarai lebih terstruktur.

Tujuan

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk dapat mengidentifikasi dan menganalisis permasalahan prioritas dan potensi yang terdapat pada kampung RW 04 Manggarai. Selain itu juga menentukan konsep rencana pengembangan kampung sehat yang paling sesuai dengan kondisi spasial dan sosial eksisting masyarakat di dalamnya. Penentuan tujuan utama dalam penelitian ini untuk menghasilkan tujuan akhir yang utama dibutuhkan oleh masyarakatnya demi keberlanjutan kawasan yang akan diturunkan ke generasi selanjutnya.

2. KAJIAN LITERATUR

Mobilitas

Mobilitas merupakan bagian integral dari proses pembangunan secara keseluruhan. Mobilitas telah menjadi penyebab dan penerima dampak dari perubahan dalam struktur ekonomi dan sosial suatu daerah. Tidak akan terjadi proses pembangunan tanpa adanya mobolitas penduduk. Tetapi juga tidak akan terjadi pengarahannya penyebaran penduduk yang berarti tanpa adanya kegiatan pembangunan itu sendiri.

Infrastruktur

Secara umum, infrastruktur dapat diartikan sebagai struktur dan fasilitas dasar, baik fisik maupun sosial, seperti misalnya konstruksi bangunan, jalan tol, dan pasokan listrik, dan berbagai macam hal yang diperlukan untuk operasional kegiatan masyarakat ataupun pelayanan publik. Infrastruktur

adalah semua fasilitas yang diperlukan oleh masyarakat umum untuk mendukung berbagai kegiatan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Dengan kata lain, infrastruktur merupakan semua fasilitas, baik fisik maupun non fisik yang dibangun oleh pemerintah maupun perorangan untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat dalam berbagai sendi kehidupan sosial dan masyarakat.

Utilitas

Utilitas dirasa sangat diperlukan karena merupakan hal penting dalam penataan sebuah kota. Jika utilitas tidak di tata dengan sebaik mungkin dikhawatirkan akan menimbulkan genangan air maupun hal hal lain yang terjadi pada keberlangsungan system kota. Pertumbuhan ekonomi sebuah daerah akan bergerak naik seiring majunya penataan utilitas di daerah tersebut.

Konsolidasi Lahan

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Kepala BPN RI No. 4/1991, yang dimaksud dengan konsolidasi tanah adalah kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

3. METODE PENELITIAN

Alat Analisis

Dalam penyusunan karya ilmiah ini, terdapat beberapa jenis metode analisis yang kami gunakan, diantaranya adalah metode kuantitatif (menggunakan model matematis), kualitatif (menggunakan metode deskriptif), dan pendekatan Bottom Up. Salah satu contoh jenis data yang kami dapat menggunakan metode analisis kuantitatif, yaitu luas dan presentase tiap jenis penggunaan lahan. Sedangkan contoh data yang didapatkan dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu wawancara warga terkait kondisi eksisting lahan dan kegiatan sehari-hari. Kedua jenis pengumpulan data tersebut dilakukan dengan pendekatan bottom up untuk memastikan hasil data yang kami dapatkan sesuai dengan kondisi eksisting kawasan, seperti kondisi jaringan jalan, MCK umum dan kondisi fisik dari sarana dan prasarana dalam RW 04 Manggarai.

Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Melalui wawancara ini peneliti dapat menggali data, informasi, dan kerangka keterangan dari subjek penelitian. Pertanyaan yang diajukan untuk menunjang studi ini meliputi kondisi dan perkembangan dari sektor penggunaan lahan, karakteristik hunian, sejarah kawasan (kebencanaan), persebaran sarana dan prasarana, serta harapan masyarakat terhadap rencana pengembangan yang ada dalam RW 04 Manggarai. Pihak yang kami wawancara adalah Ketua RW 04, beberapa ketua RT, para staf kebersihan (Petugas Orange) dan beberapa penduduk biasa.

b. Observasi

Menurut Suhaimi Arikunto, observasi merupakan pengamatan secara langsung terhadap suatu objek yang terdapat di lingkungan baik yang sedang berlangsung saat itu atau masih berjalan yang meliputi berbagai aktivitas perhatian terhadap suatu kajian objek dengan menggunakan penginderaan. Observasi yang dilakukan di dalam studi ini mengutamakan tentang kondisi penggunaan lahan di RW 04 Kelurahan Manggarai, kondisi kelayakan perumahan dan tingkat kepadatannya, serta kondisi dari sarana dan prasarana yang ada di dalamnya.

c. Dokumentasi

Penggunaan dokumentasi dalam penelitian ini yaitu sebagai sumber data visual karena dalam banyak hal dokumen yang lebih kongkrit jika dilengkapi dengan bukti dokumentasi. Adanya dokumentasi juga bertujuan untuk mendukung data yang telah diperoleh.

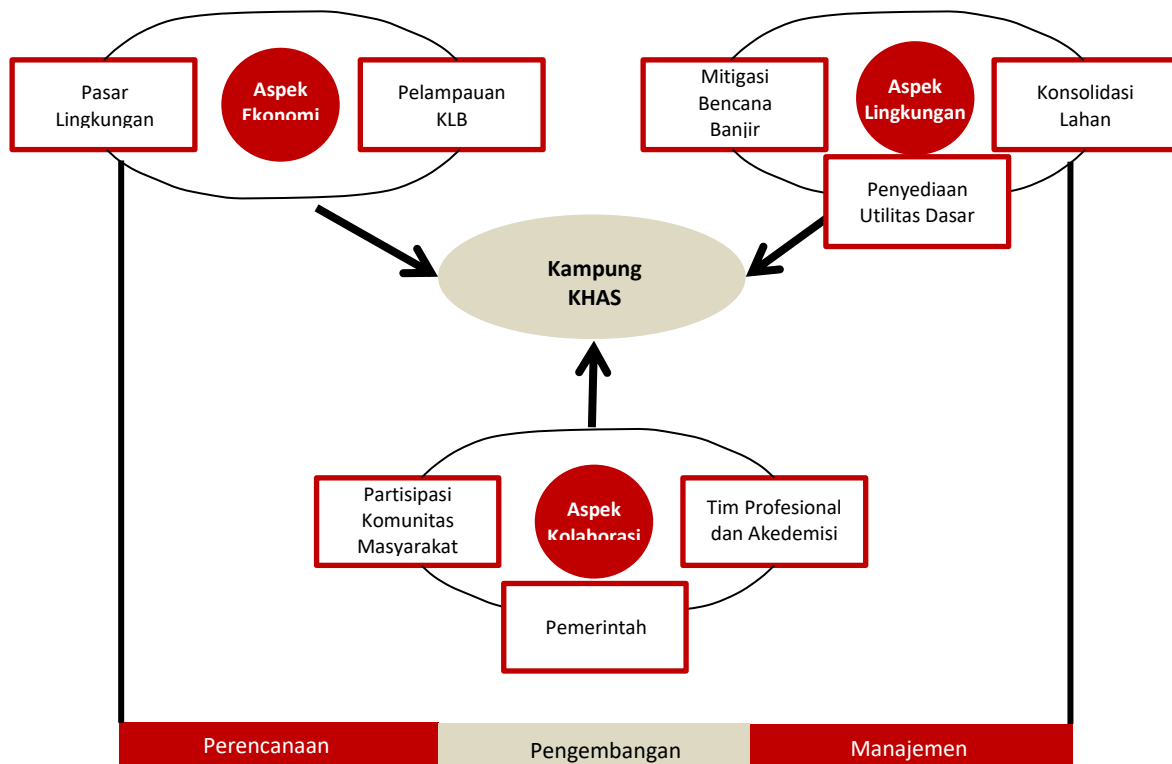
d. Survei Media

Survei media dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan data tambahan yang dapat berasal dari media internet ataupun media fisik yang dimiliki kelurahan objek studi.

Action Plan

Berikut adalah skema dari penataan kembali kampung kumuh RW 04 Kelurahan Manggarai yang terdiri atas tiga tahap utama, yaitu perencanaan, pembangunan dan manajemen.

Skema Action Plan Perencanaan Kampung Kumuh
Lingkup RW : RW 04 Manggarai



Sumber : Hasil Olahan Kelompok, 2021

Dalam tahap perencanaan terdapat 4 pihak yang secara bersama berperan aktif untuk mencapai tujuan pembangunan, yaitu masyarakat, pemerintah, mahasiswa, dan profesional. Berdasarkan perencanaan tersebut akan menghasilkan masalah prioritas dan perencanaan. Dalam tahap pembangunan, pemerintah berperan membiayai atau memberi bantuan stimulan, didukung dengan paguyuban masyarakat RW 04 yang memanfaatkan keterampilannya untuk bersama sama menciptakan kawasan kampung sehat. Sedangkan pada tahap manajemen, peran pemerintah dan paguyuban masyarakat yaitu saling memberikan timbal balik yaitu melakukan monitoring (Pemerintah) dan pengelola hasil perencanaan (Masyarakat)

4. DISKUSI DAN HASIL

Profil Umum RW 04 Manggarai

Kelurahan Manggarai merupakan salah satu bagian dari Kecamatan Tebet yang terdiri atas 12 RW dengan batas wilayah administrasi berupa Kali Ciliwung. RW 04 memiliki luas wilayah sebesar 9 Ha dan merupakan salah satu wilayah yang memiliki pusat kegiatan paling kompleks berupa Stasiun Kereta Manggarai. Bentuk wilayah bagian timur dari RW 04 mengikuti *meander* sungai tanpa sempadan yang memadai. Berikut adalah tabel luas dari masing-masing RT yang ada dalam RW 04 Manggarai.

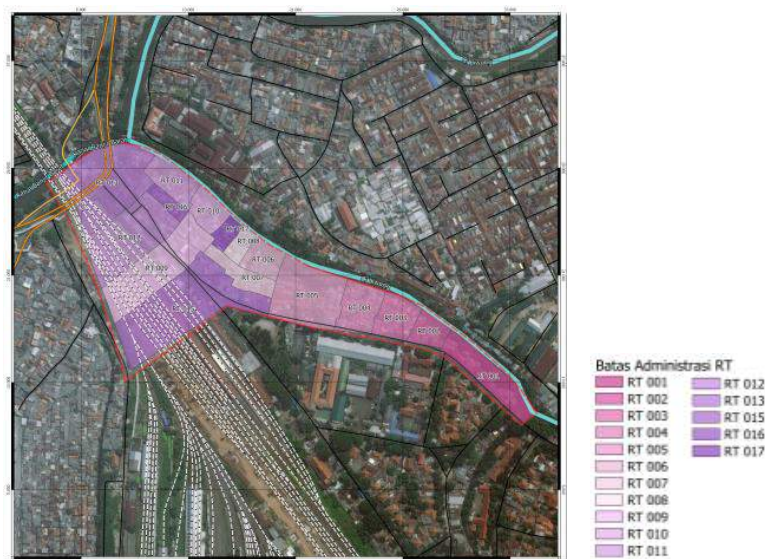
Tabel 1. Luas RT dalam RW 04 Manggarai

RT	Luas (Ha)	Presentase (%)
RT 01	0,24	2,64%
RT 02	0,13	1,41%
RT 03	0,11	1,27%
RT 04	0,91	10,16%
RT 05	0,55	6,16%
RT 06	0,33	3,68%
RT 07	0,38	4,27%
RT 08	0,24	2,70%
RT 09	0,83	9,17%
RT 010	1,47	16,29%
RT 011	1,13	12,60%
RT 012	0,91	10,10%
RT 013	0,21	2,31%
RT 014	0,85	9,44%
RT 015	0,31	3,46%
RT 016	0,13	1,46%
RT 017	0,26	2,92%
Total	9 Ha	100%

Sumber : Hasil Olahan Kelompok, 2021

Keterangan :

Berdasarkan tabel diatas, dapat disimpulkan bahwa wilayah administrasi paling besar terdapat pada RT 10 dengan presentase luas sebesar 16,29% Sedangkan RW 04 berada di posisi kedua terkecil terhadap kelurahan Manggarai yang berbatasan langsung dengan Kali Ciliwung.



Gambar 3. Pembagian Wilayah Adminstrasi RT di RW 04 Manggarai

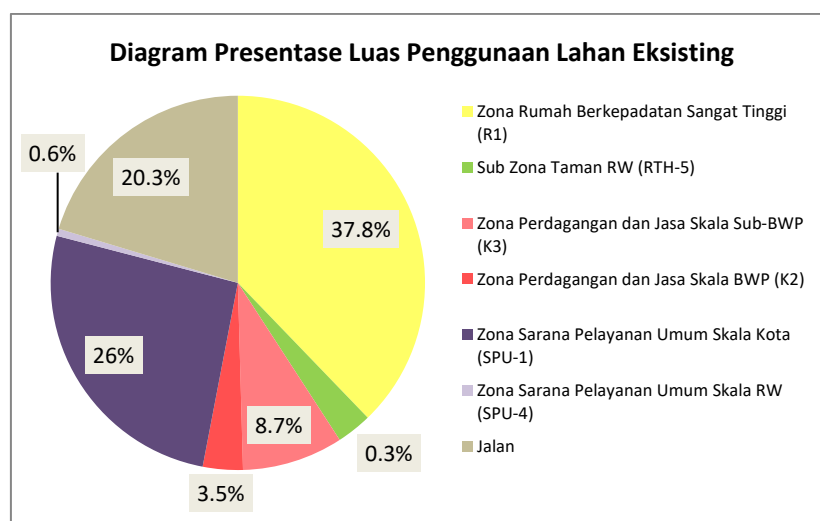
Data Penggunaan Lahan Eksisting 2021 RW 04 Manggarai

Berdasarkan hasil observasi kami terhadap RW 04 Kelurahan Manggarai, yang juga dibantu dengan media informasi data spasial berupa teknologi GIS dan Google earth, didapatkan luas dan presentase dari tiap jenis penggunaan lahan yang ada di RW 04 tersebut. Terdapat pasar tradisional sepanjang ± 147 m di sepanjang Jl. Manggarai Utara 2 yang melayani masyarakat dalam hal kebutuhan pokok hingga sore hari. Walaupun sudah diperintahkan untuk memindahkan lokasi berdagang ke pasar rumput yang berjarak 1,2 km, namun warga tetap memiliki berdagang di pinggir jalan dengan alasan harga sewa kios yang tinggi dan jarak yang jauh dengan tempat tinggalnya. Permukiman yang mendominasi RW 004 Kelurahan Manggarai sudah bertumbuh sejak kurang dari tahun 2003. Pada bulan Maret 2003, terjadi kebakaran besar yang menyebabkan hampir seluruh rumah semi permanen di RW 004 terbakar dengan sangat cepat. Setelah musibah kebakaran berakhir, dalam beberapa tahun kemudian, permukiman kumuh kembali bermunculan dan semakin bertumbuh dengan material bangunan semi permanen. Sempadan Kali Ciliwung bukan lagi terlihat hijau, melainkan dipenuhi oleh permukiman warga. Berikut adalah tabel pembangian jenis penggunaan lahan di RW 04 beserta presentase luasnya.

Tabel 2. Presentase Luas Penggunaan Lahan RE 04 Manggarai

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Presentase
1	Zona Rumah Berkepadatan Sangat Tinggi (R1)	3.40	37.8%
2	Sub Zona Taman RW (RTH-5)	0.27	3.0%
3	Zona Perdagangan dan Jasa Skala Sub-BWP (K3)	0.79	8.7%
4	Zona Perdagangan dan Jasa Skala BWP (K2)	0.31	3.5%
5	Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kota (SPU1)	2.34	26.0%
6	Zona Sarana Pelayanan Umum Skala RW (SPU4)	0.06	0.6%
7	Jalan	1.83	20.3%
Total		9.0	100%

Sumber : Hasil Olahan Kelompok, 2021



Sumber : Hasil Olahan Kelompok, 2021

Keterangan :

Jenis Penggunaan Lahan yang terdapat di RW 04 Kelurahan Manggarai didominasi oleh hunian berkepadatan sangat tinggi dengan presentase luas sebesar 37.8%. Selain itu, terdapat sarana pelayanan umum skala kota yang hingga saat ini menjadi pusat kegiatan massif beroperasi, berupa Stasiun Manggarai, dengan presentase sebesar 26%. Hampir seluruh karakteristik hunian di RW 04 memiliki kesamaan dalam kondisi intensitas eksisting dan struktur bangunan. Kondisi hunian padat tersebut menjadikan warga RW 04 memiliki kekerabatan yang kuat, namun sekaligus menjadi salah satu pemicu timbulnya permasalahan antar warga. Setiap jaringan jalan hanya memiliki ROW 1 – 2 m sehingga pencahayaan didalamnya sangat minim.



Gambar 4. Rumah Semi Permanen di Sempadan Sungai
Sumber : Hasil Dokumentasi Kelompok, 2021

Rencana dan analisis Penggunaan Lahan RW 04 Manggarai

Berdasarkan peraturan zonasi dalam RDTR DKI Jakarta 2030, keseluruhan dari wilayah RW 04 direncanakan menjadi sub zona perkantoran KDB rendah dengan kode K.3 dan terdapat sub zona jalur hijau H.4 pada bagian dekat sungai. Berikut adalah peta rencana zonasi RW 04 Kelurahan Manggarai



Gambar 5. Zona Perkantoran KDB Rendah RW 04 Kelurahan Manggarai
Sumber : Peta Rencana Zonasi RDTR Kecamatan Tebet Tahun 2030

Jika dibandingkan dengan kondisi eksistingnya, ketidaksesuaian terdapat pada hampir seluruh wilayah dari RW 04, dengan presentase sebesar 80%. Ketidaksesuaian tersebut menjadi salah satu pertimbangan dalam pembaharuan atau evaluasi RDTR yang biasa dilakukan dalam 5 tahun sekali (2025).

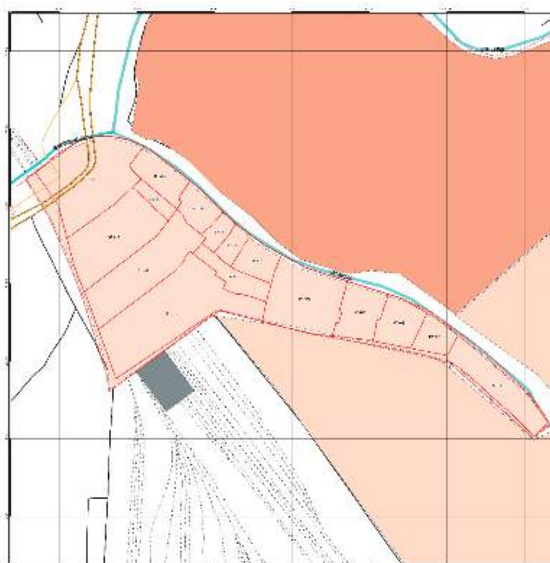
Kebencanaan Banjir

Banjir yang terjadi di RW 004, Manggarai merupakan sebuah bencana yang sangat sering terjadi disebabkan oleh curah hujan yang cukup tinggi serta meluapnya Kali Ciliwung dikarenakan adanya kiriman air dari Bogor. Pada kondisi eksistingnya, tidak ada batas antara rumah dengan Kali Ciliwung hal ini menyebabkan banjir mudah terjadi. Seperti yang terjadi pada awal Februari tahun 2021, RW 004 Manggarai mengalami banjir dengan ketinggian mencapai 1,5 m. hal ini dikarenakan oleh curah hujan yang cukup tinggi yang menyebabkan puluhan rumah terendam banjir. Pihak RT maupun RW setempat sudah menyiapkan posko pengungsian yang biasa digunakan jika banjir datang. Tempat pengungsian ini menjadi tempat tinggal sementara bagi masyarakat selama banjir masih memiliki ketinggian yang cukup tinggi, di tempat pengungsian ini juga disediakan berbagai bantuan logistik dari pemerintah setempat.



Gambar 6 Kondisi Sungai Ciliwung
Sumber: Hasil Dokumentasi Kelompok, 2021

Berikut adalah peta ketinggian banjir RW 04 Kelurahan Manggarai berdasarkan jakartasatu.go.id yang menjelaskan bahwa bagian utara Kali Ciliwung memiliki kerawanan yang lebih tinggi dibandingkan dengan RW 04 Manggarai.



Gambar 7. Peta Lokasi Banjir RW 04 dan sekitarnya

Sumber : Jakarta.go.id dan Olahan Kelompok, 2021

Ketersediaan Sarana dan Prasarana

Ketersediaan sarana di RW 04 Kelurahan Manggarai hanya meliputi sarana peribadatan (2 unit Masjid dan Mushola) dan sarana perekonomian (Pasar dan 2 minimarket).

Prasarana utama yang sangat diperhatikan pada kawasan berkerawanan bencana banjir, yaitu memerhatikan kondisi drainase. Pada kondisi eksistingnya jaringan drainase di RW 004 Kelurahan Manggarai terdapat pada jalan arteri yaitu Jalan Tambak yang memiliki jenis drainase primer dengan kondisi drainase tertutup. Lalu pada jalan kolektor yaitu Jalan Sultan Agung memiliki jenis drainase sekunder dengan kondisi drainase tertutup dan pada jalan lokal yaitu Jalan Manggarai Utara I, Jalan Manggarai Utara II memiliki jaringan drainase tersier dengan jenis drainase tertutup. Serta pada jalan-jalan lingkungan yang terdapat didalam RW 04 memiliki drainase tersier dengan kondisi drainase terbuka. Namun kondisi jaringan drainase pada jalan-jalan lingkungan didalam RW 004 kondisinya cukup memprihatinkan, sehingga perlu adanya perbaikan dalam sistem drainase untuk mengurangi frekuensi terjadinya bencana banjir.



Gambar 8 Kondisi Drainase Tersier RW 08 Manggarai
Sumber : Hasil Dokumentasi Kelompok, 2021

5. KONSEP PERENCANAAN

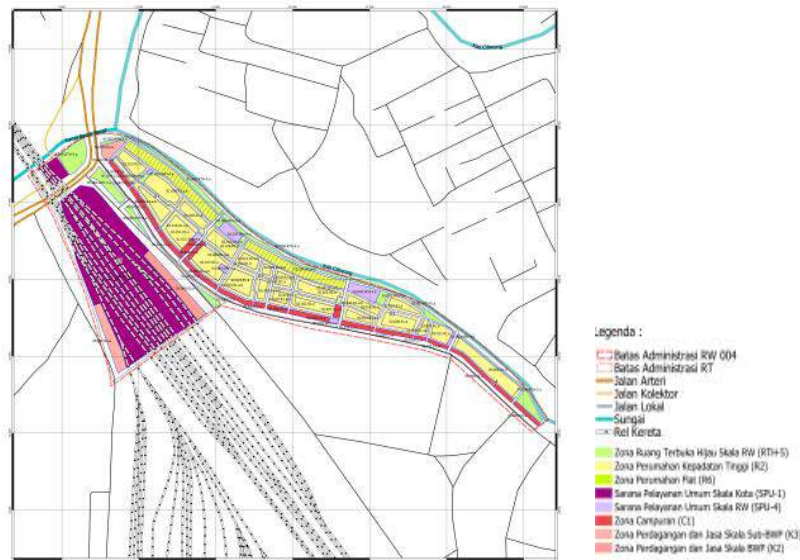
Rencana Pola Ruang

Berdasarkan hasil analisis terhadap kondisi eksisting penggunaan lahan di RW 004 Kelurahan Manggarai, terdapat konsep dari perencanaan pola ruang yang bertujuan menata kembali kampung kumuh RW 04 menjadi lebih terintegrasi dengan baik dengan titik fokus utilitas dasar, ketahanan (Mitigasi) bencana banjir, dan konsolidasi lahan. Berikut adalah tabel presentase luas penggunaan lahan dan peta rencana pola ruang dalam menata dan mempertahankan potensi yang ada di RW 004, Kelurahan Manggarai

Tabel 3. Presentase Luas Rencana Pola Ruang RW 04 Manggarai

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Presentase
1	Zona Rumah flat (R6)	0.38	4.2%
2	Zona Rumah Berkepadatan Sangat Tinggi (R2)	2.04	22.7%
3	Sub Zona Taman RW (RTH-5)	0.60	6.7%
4	Zona Perdagangan dan Jasa Skala Sub-BWP (K3)	0.17	1.9%
5	Zona Perdagangan dan Jasa Skala BWP (K2)	0.14	1.6%
6	Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kota (SPU1)	2.04	22.7%
7	Zona Sarana Pelayanan Umum Skala RW (SPU4)	0.14	1.6%
8	Zona Campuran (C1)	0.44	4.9%
9	Jalan	3.05	33.9%
Total		9.00	100%

Sumber : Hasil Olahan Kelompok, 2021



Gambar 9. Rencana Pola Ruang RW 04 Kelurahan Manggarai
Sumber : Hasil Olahan Kelompok, 2021

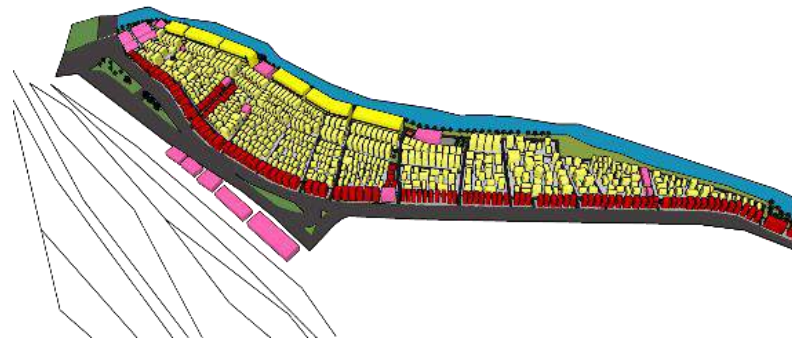
Keterangan :

Rencana pola ruang RW 04 Manggarai terdiri dari 3 pembagian sektor utama, sekaligus menjadi tahapan perencanaan prioritas. Jaringan jalan internal direncanakan memiliki ROW 2 – 3 m sehingga memudahkan dalam mengatur sistem utilitas dasar didalamnya. Sempadan Kali Ciliwung akan direncanakan menjadi area hijau yang dapat mengurangi konsentrasi terjadinya bencana banjir. Untuk mendukung terciptanya kawasan kampung sehat terpadu, direncanakan juga lahan untuk sarana pelayanan umum skala RW termasuk lahan parkir yang luas.

Diagram Konsep Perencanaan Perencanaan Kampung KHAS RW 04 Manggarai



Sumber : Hasil Olahan Kelompok, 2021



Gambar 10. Ilustrasi Rencana Pola Ruang
RW 04 Kelurahan Manggarai

Rencana Pembenahan Jaringan Jalan Internal

Dengan presentase luas sebesar 33,9% rencana pelebaran jalan menjadi prioritas perencanaan dalam RW 04 ini, karena memengaruhi tahapan perencanaan sektor lain, yaitu mitigasi bencana banjir dan peningkatan kualitas utilitas dasar. Jaringan jalan eksisting yang hanya memiliki ROW sebesar 1 - 1,7 m, sehingga hanya dapat dilewati oleh dua orang dengan berjalan kaki.

Tahap eksekusi pelebaran jalan ini akan direncanakan menjadi 2 – 3 m dan tentunya berdampak pada luas lahan beberapa rumah warga. Sehingga diberikan kebebasan bagi rumah warga yang terdampak untuk melampaui KLB menjadi 3 – 4 lantai. Selain menjadi sistem pengaturan utilitas dasar, pelebaran jalan ini dapat menjadi jalur evakuasi bencana banjir yang dapat dilalui oleh perahu karet. Dengan adanya rencana pelebaran jalan ini, diharapkan juga setiap rumah mendapatkan pencahayaan yang cukup, karena pada kondisi eksistingnya, atap lantai dua yang menutupi jalan utama menyebabkan kondisi jalan gelap dan lembab.



Gambar 11. Jaringan jalan dan Pencahayaan Minim dalam RW 04
Sumer : Hasil Dokumentasi Kelompok, 2021

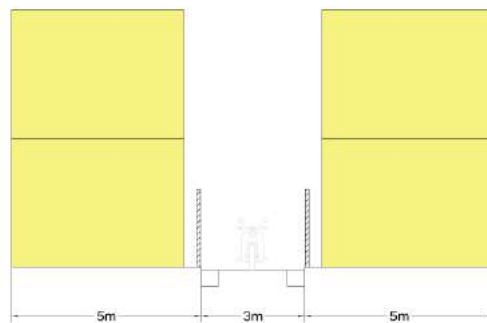


Gambar 12. Ilustrasi Rencana jalan di Dekat Sempadan Sungai



Gambar 13. Ilustrasi Rencana jalan dapat meningkatkan aktivitas warga

Sumber : Hasil Olahan Kelompok, 2021

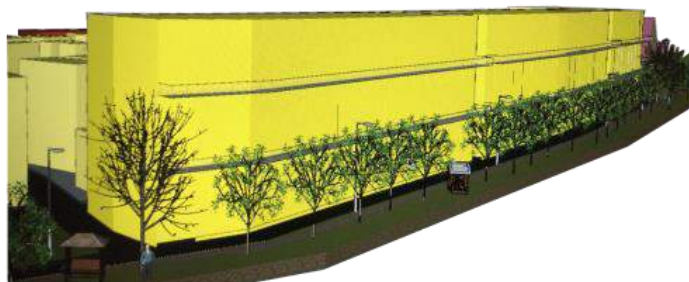


Gambar 14. Rencana Potongan Jalan Lokal ROW 3m

Sumber : Hasil Olahan Kelompok, 2021

Rencana Konsolidasi Lahan

Rencana konsolidasi lahan di area yang berdekatan dengan sempadan sungai merupakan program penggantian terhadap pemenuhan tempat tinggal warga yang terdampak pada rencana pembuatan sempadan sungai yang tebalnya mencapai 5 meter. Penerapan konsep ini akan dilakukan dengan penertiban beberapa perumahan masyarakat yang berlokasi rawan banjir atau sempadan kali dan digantikan dengan rumah flat 3 lantai, dan luas tiap unit yaitu 3 x 6 m.



Gambar 15. Ilustrasi Rencana Rumah Flat 3 Lantai

Sumber : Hasil Olahan Kelompok, 2021

6. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

- Dalam rangka mitigasi banjir akan direncanakan penertiban perumahan di kawasan sempadan sungai, dimana lahan di sekitar kawasan sempadan sungai akan dijadikan lahan vegetasi dengan

- membangun ruang terbuka hijau, dengan tujuan mengurangi risiko warga terdampak banjir di RW 04 Manggarai. Hal ini diharapkan akan mewujudkan visi pembangunan kampung sehat.
- Direncanakan kenaikan kelas jalan dengan memperlebar jalan selebar 3 meter. Dengan adanya rencana pelebaran jalan, menyebabkan lahan hunian yang terdampak memiliki luas yang lebih kecil dari luas awalnya, sehingga diperbolehkan adanya peningkatan ketinggian bangunan menjadi 3 – 4 lantai.
 - Direncanakan melakukan konsolidasi lahan perumahan masyarakat yang berlokasi di kawasan rawan banjir atau sempadan kali dan digantikan dengan rumah flat dengan ketinggian 3 lantai.

Saran

Dalam setiap tahap perencanaan, eksekusi, dan manajemen, peran masyarakat sekitar sangat penting dan menjadi penentu dari tingkat keberhasilan bahkan keberlanjutan dari konsep yang telah kami rencanakan. Maka dari itu, sosialisasi dan interaksi antar masyarakat dan antar profesional harus tetap berkelanjutan sehingga tercipta kawasan kampung sehat yang menjunjung nilai Kolaboratif, Harmonis, Asri, dan Solid. Konsistensi terhadap tujuan utama pun harus tetap terjaga sehingga tingkat keberlanjutan kawasan semakin baik.

REFERENSI

Abady, A., (2021). PERENCANAAN PARTISIPATIF DALAM PEMBANGUNAN DAERAH.

Bappenas.go.id. (2021). Kementerian PPN/Bappenas : Home. [online] Available at: <<https://www.bappenas.go.id/id/>> [Accessed 5 Juli 2021].

Digilib.uin-suka.ac.id. (2021). PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERTANIAN DI DESA UMBULHARJO KECAMATAN CANGKRINGAN KABUPATEN SLEMAN DITINJAU DARI HUKUM PERDATA - Institutional Repository. [online] Available at: <<https://digilib.uinsuka.ac.id/id/eprint/25063/>> [Accessed 12 Juli 2021].

Jakselkota.bps.go.id. (2021). Badan Pusat Statistik Kota Administrasi Jakarta Selatan. [online] Available at: <<https://jakselkota.bps.go.id/publication/2020/09/28/108f664689902ee771015168/kecamatan-tebet-dalam-angka-2020.html>> [Accessed 12 Juli 2021].

Jakartasatu.jakarta.go.id. (2021). [online] Available at: <<https://jakartasatu.jakarta.go.id/portal/apps/sites/#/public>> [Accessed 15 Juli 2021].