

STUDIO PERANCANGAN ARSITEKTUR KOTA: KAMPUNG WISATA HIJAU ORGANIK CILEGONG, DESA MEKARWANGI

Muhammar Khamdevi*, Danang
Harito Wibowo

Arsitektur, Universitas Matana

Article history

Received : 10-04-2018

Revised : 23-05-2018

Accepted : 24-05-2018

*Corresponding author

Muhammar Khamdevi

Email : muhammar.khamdevi@
matanauniversity.ac.id

Abstraksi

Pemekaran perumahan formal oleh pengembang properti swasta di wilayah Kabupaten Tangerang berpotensi menghasilkan "urban void" akibat degradasi kualitas permukiman informal setempat menjadi kawasan kumuh. Antara si kaya dan si miskin tidak memiliki ruang berbagi, bertemu dan berkomunikasi atau "shared space", tapi malah dirintangi dengan pembangunan tembok beton yang memisahkan kedua belah pihak dengan gap yang timpang. Desa Mekarwangi adalah salah satu desa di Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang yang sebagian wilayahnya akan dibangun perumahan formal. Untuk mengatasi dampak negatif maka perlu langkah dalam mengintegrasikannya dengan perumahan formal. Salah satunya adalah merencanakan penataan permukiman warga yang jelas, namun juga terjangkau dan sesuai dengan karakter khas lokal, serta mengedepankan keberlanjutan. Kegiatan pengabdian masyarakat ini diintegrasikan bersama penelitian ke dalam pengajaran, yakni mata kuliah Studio Perancangan Arsitektur Kota. Selain dosen dan mahasiswa, kegiatan ini juga melibatkan warga setempat dan instansi lokal. Batasan studi kasus kegiatan ini adalah Kampung Cilegong di Desa Mekarwangi. Bagaimanakah penataan permukiman yang sesuai untuk Kampung Cilegong? Penelitian ini menggunakan metode kualitatif untuk mendapatkan permasalahan yang lebih dalam. Penelitian ini bertujuan untuk menemukan penyelesaian bagi Desa Mekarwangi di masa depan. Hasil akhir kegiatan ini berhasil dan memuaskan warga Kampung Cilegong, Desa Mekarwangi.

Kata Kunci: Daerah Kumuh, Lokalitas, Perumahan Terjangkau, Sustainability, Urban Void

Abstract

The formal housing expansion by private property developers in Tangerang District has the potential to generate "urban void" due to the degradation of the quality of local informal settlements into slums. Between the rich and the poor do not have shared space, to meet and to communicate, but instead hindered by the construction of a concrete wall separating the two sides with a lame gap. Mekarwangi Village is one of the villages in Kecamatan Cisauk, Tangerang Regency, which some part of the area will be built formal housing. To overcome the negative impact, it is necessary step in integrating it with formal housing. One of them is to plan a comprehensive settlement design, but also affordable and in accordance with the local character, and promote sustainability. Community service activities are integrated along side with research into the teaching; the course Urban Design Studio. Beside lecturers and students, this activity also involved the local residents and local agencies. The scope of this case study is in one neighborhoods of Mekarwangi Village; Kampung Cilegong. How the settlement planning and design will be suitable for Kampung Cilegong? This research uses qualitative method to get deeper problem. This study aims to find a solution for Mekarwangi Village in the future. This activity is succeeded and satisfied the citizens of Kampung Cilegong, Mekarwangi Village.

Keywords: Affordable Housing, Locality, Slums, Sustainability, Urban Void

© 2018 Penerbit LPPM UNSERA. All rights reserved

PENDAHULUAN

Akibat pesatnya kemajuan kota Jakarta, muncullah kota-kota satelit yang menghasilkan pemekaran kota Jakarta (*urban sprawl*) menjadi wilayah besar

Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi). Beberapa wilayah desa (*rural*) berubah menjadi wilayah perumahan suburban beserta fasilitasnya (*gated community*) yang dikembangkan oleh pihak pengembang swasta. Namun

pengembangan ini berujung menciptakan gap dan dinding antara wilayah formal dengan wilayah informal. Tak ayal, *urban void* yang dihasilkan cenderung menurunkan kualitas wilayah informal menjadi kumuh.

Urban void adalah daerah perkotaan yang tidak diinginkan yang membutuhkan desain ulang, anti-ruang, membuat tidak ada kontribusi positif terhadap lingkungan atau pengguna. Mereka tidak jelas, tanpa batas terukur, dan gagal untuk menghubungkan elemen dengan cara yang jelas (Trancik, 1986). Dalam pola pemukiman yang mekar (*sprawled*) dimana kota-kota dan wilayah telah menjadi koleksi besar benda taktis ditempatkan di samping satu sama lain, secara diam. Hubungan yang hilang adalah definisi yang janggal di wilayah ini yang merupakan cerminan dari sebuah masyarakat kontemporer yang terpecah-pecah di mana 'ruang-ruang antara', antara obyek dan subyek, antara rumah saya dan tetangga saya, antara kantor dan tambang mereka, dilalui oleh banyak orang asing, dan bukan tempat pertemuan, ia telah menjadi 'kosong' karena ia tidak memainkan peran yang dapat dikenal (Secchi, 1993).

Void dalam perspektif yang lebih luas dapat dipahami sebagai ruang yang tanpa permeabilitas dan ranah publik. Permeabilitas memiliki dua faktor, sosial dan fisik. Permeabilitas fisik mengacu pada penghalang, salah satu contohnya adalah kekumuhan (*slum*) yang menjadi penghalang pada tingkat kawasan. Permeabilitas sosial umumnya menghasilkan penyebab *ghetto* (permukiman kumuh) yang menjadi penghalang karena alasan sosial. Tidak adanya ruang publik membuat kekosongan perkotaan tanpa kepemilikan apapun. Biasanya proses pembangunan terpolarisasi; kita masih belum mampu untuk merancang sebuah kota egaliter. Perkembangan polar cenderung menciptakan *urban void*. Salah satu cara untuk menghentikan lingkaran setan ini adalah dengan memperkenalkan ruang bersama (*shared space*), sehingga yang kaya dapat bertemu dengan yang miskin dan saling berintegrasi untuk peningkatan kualitas lingkungan mereka berdua. Hal ini justru akan membantu dalam generasi sistem perkotaan yang berkelanjutan (*sustainable*). Tugas menciptakan keutuhan dalam kota hanya dapat ditangani sebagai sebuah proses. Hal ini tidak dapat diselesaikan dengan desain saja, tapi hanya jika proses tersebut, dimana kota mendapat bentuknya, berubah secara fundamental. Di sisi lain, dalam peningkatan kualitas fisik kampung supaya tidak menjadi kumuh juga menemui tuntutan

perumahan terjangkau (*affordable housing*), keberlanjutan (*sustainability*) dan lokalitas (*locality*). Wilayah Serpong (Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan) menjadi salah satu contoh terisolirnya wilayah informal tanpa integrasi dengan pengembangan wilayah formal yang dimiliki swasta. Pengembangan tanpa konsep perencanaan integratif ini menyebabkan ketimpangan antara 'yang miskin' dan 'yang kaya' dengan 'tembok berlin' sebagai pemisah antara keduanya. Tak ada ruang sharing bersama di mana mereka berdua bertemu dan berkomunikasi. Di Lengkong Gudang, ada 40 rumah warga dipagar dengan tembok dan akses jalannya ditutup oleh pengembang (Sul, 2008). Di Kampung Dadap, ada 8 rumah warga juga mengalami hal yang sama (Widhiarto, 2010).

Hal ini ditakutkan mengulangi kesalahan perencanaan kota Jakarta, dimana wilayah informal tidak ditingkatkan, baik kualitas infrastruktur maupun masalah sosial-ekonominya. Sehingga tidak heran Jakarta memiliki banyak kawasan kumuh (*slum*), yang justru menjadi realitas yang tidak mengenakan. Hampir seluruh wilayah di DKI Jakarta terdapat pemukiman kumuh. Di Jakarta Pusat, pemukiman kumuh terdapat di kecamatan Senen, Kemayoran, dan Johar Baru atau tepatnya di kelurahan Petojo Selatan, Karang Anyar, dan Galur. Di wilayah Jakarta Timur, ada di kelurahan Cipinang Melayu, Cipinang, Cempedak, Pisangan Baru, Kayu Manis, dan Pisangan Timur. Di Jakarta Selatan, terdapat di kecamatan Kebayoran Lama, Mampang Prapatan, dan Pancoran. Sedang di Jakarta Barat, ada di kecamatan Angke, Duri Utara, Tambora, Kapuk, dan Rawa Buaya. Nampak bahwa pemukiman kumuh yang terluas (terbanyak) terdapat di wilayah Jakarta Utara (Jakarta Pedia, 2014).

Saat ini, perusahaan-perusahaan di Jakarta mulai mengalihkan kegiatan bisnisnya ke Tangerang Selatan. Membangun kantor-kantor di sana. Dari yang tadinya di daerah TB Simatupang, bergeser ke Bintaro, sekarang bergeser lagi ke Tangerang Selatan. Hal ini lantas menular ke wilayah-wilayah lain di Tangerang, seperti Kotamadya Tangerang dan Kabupaten Tangerang untuk penyediaan hunian dan infrastruktur (Rinaldi, 2016). Kawasan Cisauk menjadi area favorit baru bagi pasar properti dengan harga relatif sangat terjangkau. Selain itu kondisi alamnya juga relatif masih asri dengan kualitas udara yang lebih baik. Apalagi didukung dengan adanya keberadaan Stasiun Cisauk dan rencana akses tol lingkaran luar (Latief, 2016). Menurut Bupati Tangerang, pusat pengembangan permukiman, berdasarkan

rencana tata ruang diarahkan ke selatan yakni BSD, Cisauk hingga Gading Serpong. Pelayanan dan perizinan antar instansi akan terintegrasi supaya mempercepat masuknya investasi di kabupaten tersebut (Rinaldi, 2016).

Desa Mekarwangi adalah salah satu desa terpencil Kecamatan Cisauk, lihat Gambar 1. Beberapa lahan telah dibeli oleh para pengembang properti. Desa Mekarwangi termasuk salah satu desa tertinggal di Kabupaten Tangerang. Luasnya sekitar 434 ha, di mana 135 ha adalah permukiman, 91 ha adalah lahan persawahan, dan 179 ha adalah tegal atau ladang. Sebagian besar penduduknya adalah petani (1.127 orang), buruh tani (565 orang), dan pedagang (1.074 orang) dari total tenaga kerja produktif sejumlah 3.323 orang (Desa Mekarwangi, 2013). Pendidikan penduduknya mayoritas tidak tamat SD (Desa Mekarwangi, 2015) Akses commuteline terdekat adalah Stasiun Cisauk, Stasiun Cicayur, dan Stasiun Parung Panjang. Desa ini juga berbatasan dengan perumahan besar di barat laut bernama Griya Parung Panjang.



Gambar 1. Lokasi Desa Mekarwangi

Makin berkurangnya lahan bagi warga setempat akibat pengembangan perumahan formal, akan berakibat makin tingginya harga tanah. Ketika desanya didominasi oleh perumahan formal yang dihuni oleh kalangan menengah ke atas, degradasi kualitas wilayah informal desa mungkin akan menurun dan menjadi kumuh. Maka diperlukan sebuah solusi desain rumah bagi warga setempat di masa depan yang terjangkau (*affordable*) dan lebih terintegrasi dengan

pengembangan properti swasta namun juga tidak meninggalkan kekhasan lokal sebagai bagian dari *spirit of place* dan identitas desa, yakni menjadi benang merah yang menghubungkan masa lalu, masa sekarang, dan masa depan. Desain ini bisa jadi acuan para pengembang untuk merencanakan perumahan yang lebih kontekstual dengan kondisi lokal, ketimbang meng-copy paste visual bangunan Eropa maupun modern (baca: barat) yang tidak sesuai dengan kondisi fisik, sosial, dan budaya setempat.

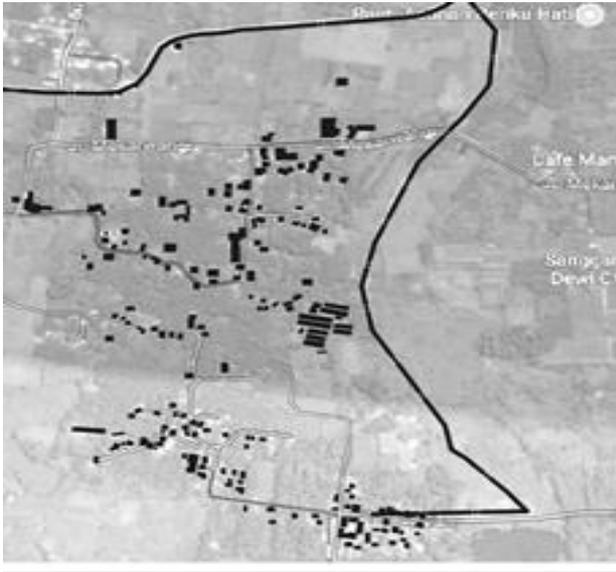
TAHAPAN PELAKSANAAN

Kegiatan ini menerapkan metode Research Based Teaching and Learning (RBTL) dan Service Learning (SL) ke dalam proses pembelajaran. Metode ini sangat disarankan untuk diterapkan, karena metode ini membawa mahasiswa ke tahap penelitian ilmiah yang menghasilkan publikasi. RBTL bisa menumbuhkan kemampuan mahasiswa dalam menemukan dan mengkomunikasikan ilmu pengetahuan. Selain itu ia bisa mengintegrasikan keputusan moral dan etika pribadi dan kolektif yang berguna bagi pribadinya dan masyarakat umum (Toisuta, 2012). Sedangkan sistem SL mencoba meluruskan program pengabdian masyarakat yang sangat *charity* menjadi program pembelajaran dari masyarakat dan pengembangan masyarakat, *Community Based Development* (CBD). SL merupakan metode yang menghubungkan pembelajaran akademik dengan tindakan positif dan bermanfaat di masyarakat, perkembangan pribadi dan pertumbuhan tanggung jawab sebagai bagian dari masyarakat (Maurice, 2010). SL punya unsur 'kegiatan melayani' yang merupakan jiwa dalam mengembangkan orang lain (Maxwell, 2013). Selama ini program pengabdian masyarakat dan mata kuliah kerja praktek justru banyak diabaikan atau tidak dilakukan dengan serius. Dampak positif pada masyarakat menjadi sangat kecil dan tidak berkelanjutan. Masyarakat jadi terlantar dan tidak merasakan manfaat yang sesungguhnya. Padahal sejatinya program kegiatan pengabdian masyarakat merupakan kegiatan implementasi hasil-hasil kerja akademisi kepada masyarakat umum, industri, maupun para pengambil kebijakan (Zulys, 2012)

PEMBAHASAN

Kampung Cilegong merupakan wilayah RW 01 Desa Mekarwangi yang terdiri dari tiga RT. Luas lahannya sebesar 64 Ha, di mana 13.5 Ha merupakan permukiman, 9.1 Ha merupakan persawahan dan perkebunan, dan sisanya adalah fasilitas desa dan lahan terlantar, lihat Gambar 2. Jumlah

penduduknya sebanyak 1.527 jiwa. Mata pencaharian penduduknya sebagian besar adalah peladang, peternak, pedagang sayur, dan kuli bangunan.



Gambar 2. Lokasi Kampung Cilegong

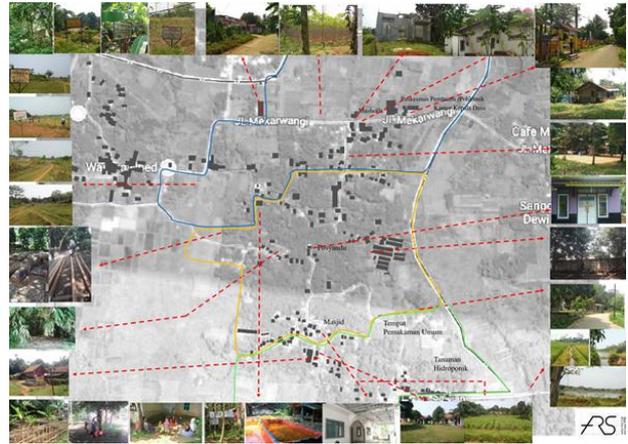
Kegiatan pembelajaran ini melalui beberapa tahapan proses, yaitu (lihat Gambar 3):

1. Observasi Lapangan
2. Forum Group Discussion (FGD) dengan warga dan instansi setempat
3. Elaborasi, analisis data, dan merumuskan konsep penataan
4. Presentasi dan diskusi hasil analisis dan konsep di depan warga
5. Desain skematik penataan kampung
6. Presentasi dan diskusi hasil desain skematik penataan di depan warga



Gambar 3. Foto Kegiatan Penataan Kampung Cilegong

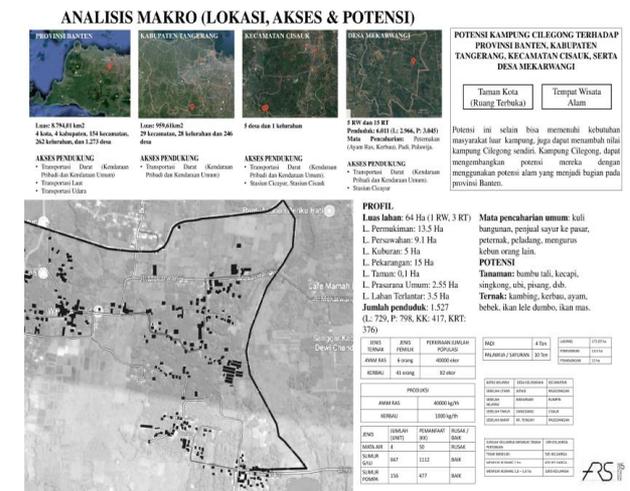
Selama observasi lapangan, para mahasiswa dan dosen menemukan berbagai potensi dan masalah. Temuan tersebut lalu diafirmasi oleh warga dan instansi setempat dalam sebuah Forum Group Discussion (FGD), lihat Gambar 4.



Gambar 4. Potensi Kampung Cilegong

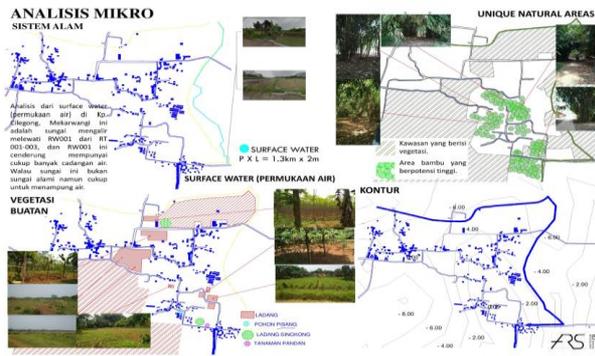
Data-data yang sudah divalidasi tersebut dianalisis dari beberapa segi, sebagai berikut:

1. Analisis Makro: Lokasi, Akses, dan Potensi di luar kawasan (lihat Gambar 5).



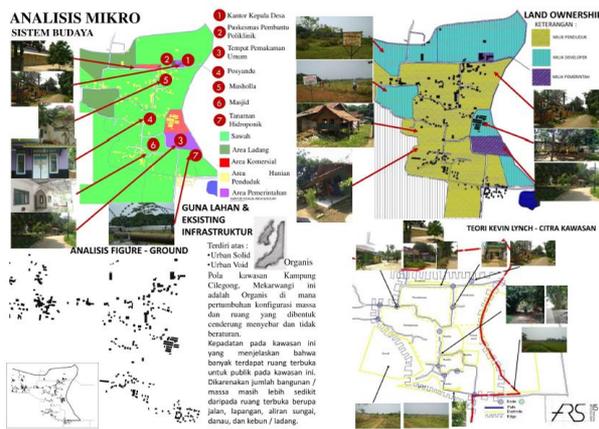
Gambar 5. Analisis Makro Kampung Cilegong

2. Analisis Mikro:
 - a. Sistem Alam; Permukaan Air, Daerah Alam Khas, Vegetasi Buatan, dan Kontur (lihat Gambar 6).



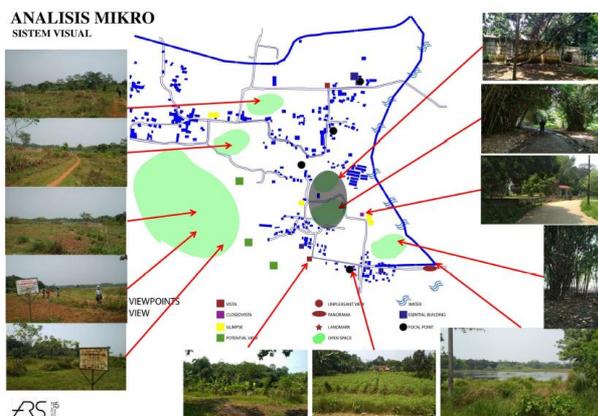
Gambar 6. Analisis Sistem Alam Kampung Cilegong

b. Sistem Budaya; Figure-Ground, Guna Lahan, Infrastruktur, Kepemilikan Tanah, dan Citra Kawasan (lihat Gambar 7).



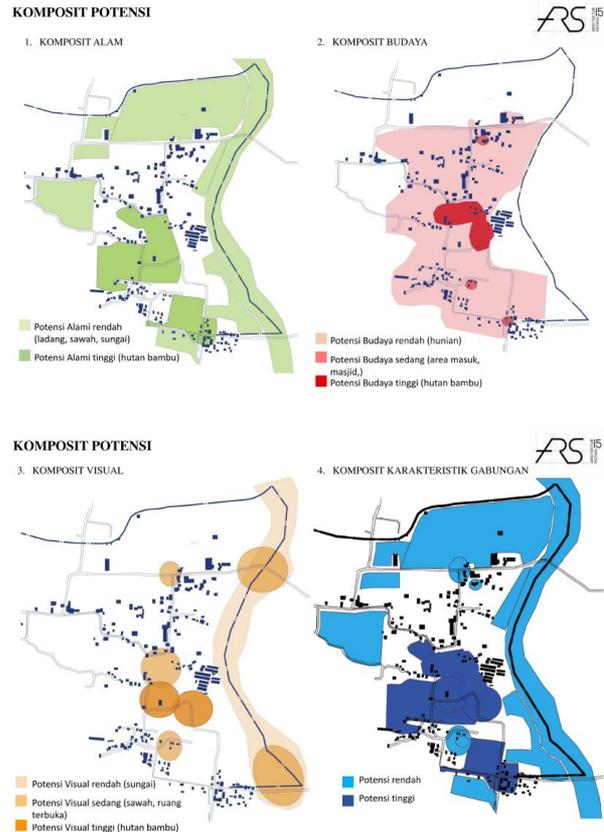
Gambar 7. Analisis Sistem Budaya Kampung Cilegong

c. Sistem Visual; View, Vista, Panorama, Focal Point, dan lain-lain (lihat Gambar 8).



Gambar 8. Analisis Sistem Visual Kampung Cilegong

Dari analisis tersebut lalu dibuatlah komposit-komposit potensi berupa Komposit Alam, Komposit Budaya, dan Komposit Visual. Lalu ketiganya digabung dalam sebuah Komposit Gabungan yang menunjukkan potensi dan karakteristik kawasan tersebut dari yang paling penting hingga kurang penting untuk dikembangkan (lihat Gambar 9).



Gambar 9. Komposit Potensi dan Karakteristik Kampung Cilegong

Setidaknya potensi Kampung Cilegong secara umum adalah (lihat Gambar 3):

1. Kondisi fisik alamnya yang masih asri
2. Hasil alam berupa bambu, kecapi singkong, ubi, pisang dan lain-lain
3. Hutan Bambu
4. Sumber daya manusianya sebagai peladang dan pedagang
5. Sosial dan budaya warganya yang mayoritas beretnis sunda

Hasil dari kegiatan ini lalu digunakan dalam kegiatan elaborasi, analisis, dan perumusan konsep penataan kampung. Setelah dirumuskan konsep, hasilnya didiskusikan lagi di depan warga setempat. Diskusi ini untuk mendapatkan input, perbaikan dan kesepakatan dengan warga dan instansi setempat.

Dari proses ini disepakati bahwa penataan Kampung Cilegong direncanakan menjadi "Kampung Wisata Hijau Organik", lihat Gambar 10.



Gambar 10. Konsep Penataan Kampung Cilegong

Hasil dari kesepakatan tersebut lalu diproses oleh dosen dan mahasiswa menjadi sebuah desain skematik. Desain skematik ini akan menjadi *master plan* penataan Kampung Cilegong. Pengembangan kawasan dibagi menjadi tiga *cluster*, lihat Gambar 11:

1. Cluster Daun
2. Cluster Batang
3. Cluster Rumpun



Gambar 11. Konsep Penataan Kampung Cilegong

Setelah selesai, hasilnya didiskusikan kembali dengan warga dan instansi setempat, untuk mendapatkan input dan kesepakatan. Hasil kesepakatan ini lalu digunakan untuk revisi perancangan *master plan* yang terbaik, sesuai harapan warga. Lalu dari perancangan yang dibuat, dibangun juga maket konsep kawasan tersebut, lihat Gambar 12. *Master plan* ini telah diserahkan kepada warga dan akan diteruskan instansi setempat ke Kabupaten Tangerang.



Gambar 12. Master Plan Kampung Wisata Hijau Organik Cilegong, Desa Mekarwangi

KESIMPULAN

Kegiatan Pengabdian masyarakat ternyata bisa diintegrasikan ke dalam kegiatan pengajaran yang didalamnya juga disisipkan kegiatan penelitian. Proses belajar-mengajar menjadi lebih efektif karena langsung bekerja di lapangan dan menghadapi kenyataan-kenyataan dari permasalahan yang ada. Para mahasiswa praktis langsung melakukan penelitian dan pengabdian masyarakat. Maka tugas Tri Dharma dosen dan mahasiswa telah tercapai dengan sangat efisien. Selain itu terbentuk ikatan dan jaringan dengan warga setempat untuk mencari solusi terhadap kasus-kasus yang baru. Kegiatan ini tentu saja disarankan untuk tetap diawasi dan dibimbing oleh dosen. Sehingga tiap pertemuan target yang dibuat dapat terjaga dari segi konten dan waktu. Lokasi pelaksanaan kegiatan ini juga disarankan tidak jauh dari jangkauan letak kampus sendiri, supaya kegiatan berjalan lancar, tanpa hambatan, dan menjalin hubungan dengan warga yang terdekat.

PUSTAKA

- Desa Mekarwangi. 2013. *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa Mekarwangi 2013 – 2019*. Desa Mekarwangi - Kabupaten Tangerang.
- Desa Mekarwangi. 2015. *Buku Monograf Desa Mekarwangi 2015*. Desa Mekarwangi - Kabupaten Tangerang.
- Jakarta Pedia. 2014. *Lokasi Permukiman Kumuh di DKI Jakarta*. Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah Provinsi DKI Jakarta. Retrieved from http://jakartapedia.bpadjakarta.net/index.php/Lokasi_Permukiman_Kumuh_di_DKI_Jakarta
- Latief, 2014, *Kawasan Serpong Masih Terus Berkembang*. Kompas. Retrieved from <http://properti.kompas.com/read/2014/12/09/113223921/Kawasan.Serpong.Masih.Terus.Berkembang>
- Maurice , 2010. *Service Learning Handbook*. North Carolina: Guilford County Schools.
- Maxwell, J. 2013. *How Successful People Lead*. New York: Hachette Book Group.
- Rinaldi (2016). *Perizinan Terintegrasi di Tangerang Mulai 2016*. Liputan6. Retrieved from <http://properti.liputan6.com/read/2256863/perizinan-terintegrasi-di-tangerang-mulai-2016>
- Rinaldi 2016. *Perizinan Terintegrasi di Tangerang Mulai 2016*. Liputan6. Retrieved from <http://properti.liputan6.com/read/2256863/perizinan-terintegrasi-di-tangerang-mulai-2016>
- Secchi, Bernardo (1993). *For a town-planning of open spaces*. Casabella.
- Sul 2008. *Bapepam Diminta Tunda Rencana Go Public PT BSD*. Pelita. Retrieved from <http://www.pelita.or.id/baca.php?id=48500>
- Toisuta, W. 2012. *Pembelajaran berbasis Penelitian*. Jakarta: WTA. Retrieved from <http://wta.co.id/pembelajaranberbasis-penelitian>.
- Trancik, R. 1986. *Finding lost space: theories of urban design*. John Wiley & Sons.
- Widhiarto, H. 2010. *Court orders developer to reopen disputed road*. The Jakarta Post. Retrieved from <http://www.thejakartapost.com/news/2010/03/11/court-orders-developer-reopen-disputed-road.html>
- Zulys, A. 2012. *Research-in-Lined Community Service*. Jakarta: DPRM Gazette UI.