KOCENIN JURNAL PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT
E-ISSN: 2807-3444, Volume: 1, Nomor: 2, (2021),

BERKUNJUNG KEMBALI KE PERUMAHAN KOPERSUP

Agus Budi Purnomo[1)]
[1)]Jurusan Arsitektur/Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Unversitas Trisakti
Corresponding author: agusbudi@dnet.net.id

Diterima : Oktober 2021	*Revisi: November 2021*	*Disetujui: Desember 2021*	*Terbit: Desember 2021*

ABSTRAK

Antara tahun 1992 hingga tahun 1994 Jurusan Arsitektur Trisakti bekerjasama dengan Mempera membantu merancang 156 unit rumah bagi anggota Koperasi Rumah Susu Penjaringan (KOPERSUP). Rumah-rumah tersebut dirancang agar bisa dibangun secara selp help dan didasrkan pada konsep yang bersifat komunal. Tulisan ini menjelaskan kondisi perumahan KOPERSUP setelah hampir 27 tahun lalu dibangun. Ada beberapa perubahan yang bisa dilaporkan dalam tulisan ini. Pertama di perumahan KOPERSUP telah terjadi peningkatan kepadatan. Kedua, dengan peningkatan kepadatan, ruang-ruang komunal yang direncanakan sejak awal perumahan tersebut mulai hilang dan digantikan dengan ruang-ruang yang bersifat pribadi. Walaupun demikian, setelah kurun waktu 27 tahun, perubahan tersebut belum bersifat total. Tulisan ini hendaknya sebagai peringatan sehingga perumahan tersebut masih menjaga sifat komunalnya.

Kata Kunci: *Perumahan, KOPERSUP, Self Help, Ruang Komunal*.

I. PENDAHUHULAN

Pada tahun 1992-1994 Jurusan Arsitektur Universitas Trisakti sebagai kegiatan pengabdian kepada masyarakat, bekerja sama dengan Mempera berkesempatan membantu Koperasi Rumah Susun Penjaringn atau KOPERSUP dalam membuat desain rumah bagi 156 keluarga anggota koperasi tersebut. Lokasi perumahan buat 156 anggota KOPERSUP adalah lahan milik Perumnas di Cengkareng Timur (Prayitno et al, 2012).

KOPERSUP dibentuk oleh para korban kebakaran perumahan Penjaringan pada tahun 1992. Setelah kebakaran, warga Penjaringan, Jakarta Utara yang rumahnya terbakar dibangunkan rumah susun oleh Perumnas untuk tempat tinggal. Sebagian dari masyarakat korban kebakaran tidak setuju dengan program Perumnas tersebut karena rumah susun yang diperuntuk bagi mereka tidak boleh dimiliki. Rumah susun yang direncanakan oleh Perumnas hanya sebagai rumah sewa.

Oleh karena itu sebagian dari anggota KOPERSUP berencana membuat rumah milik di luar lokasi yang diperuntuk bagi rusun Penjaringan oleh Perumnas. Setelah proses tertentu, akhirnya Perumnas memberikan lahannya di Cengkareng Timur untuk dibeli oleh KOPERSUP dan dibangun perumahan bagi anggotanya. Tulisan ini bertujuan untuk melaporkan kondisi perumahan KOPERSUP pada masa sekarang setelah hampir 27 tahun dibangun.

II. PERUMAHAN KOPERSUP 1994

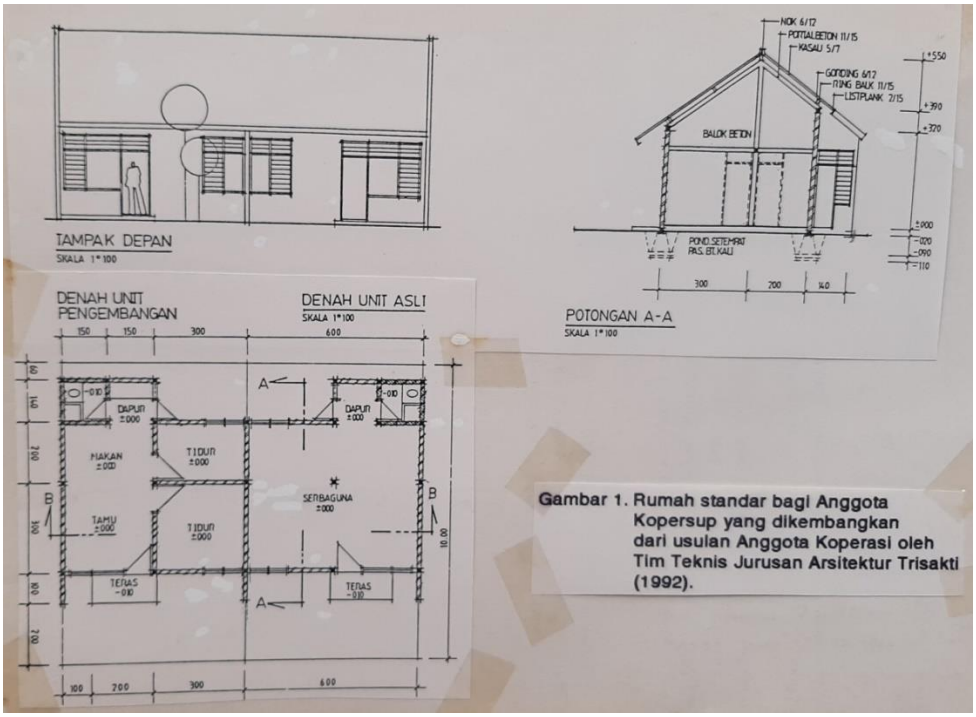
Perumahan KOPERSUP direncanakan selain sebagai pembangunan yang bersifat *community based housing*, juga merupakan pembangunan yang bersifat *self help*. Dengan demikian biaya pembangunan bisa ditekan sesuai kemampuan dan kebutuhan anggota. Satu-satunya yang dibeli KOPERSUP dari Perumnas adalah lahan. Semua tenaga pembangunan diusahakan berasal dari anggota koperasi. Bahan bangunan direncanakan berbentuk bahan bekas dari bongkaran-bongkaran bangunan di sekitar Jakarta.

Pada saat itu, perumnas telah membangun di sekitar lahan yang diperuntuk bagi KOPERSUP dengan rumah-rumah inti paling besar 21m^2 (T21). Unit terkecil rumah Perumnas adalah rumah inti T12 seluas 12m^2. Harga jual rumah Perumnas T21 pada saat itu adalah 21 juta rupiah sudah termasuk lahan. Pada saat itu Tim dari Jurusan Arsitektur Universitas Trisakti berhasil membuatkan desain rumah bagi KOPERSUP dengan luas per unit 36m^2 dan dapat dikembangkan ke atas menjadi 72m^2. Harga per unit rumah tersebut adalah 4 juta rupiah ditambah dengan harga lahan 6 juta yang dibeli dari Perumnas. Dengan demikian dari segi harga, rumah yang didesain untuk KOPERSUP dapat dianggap cukup bersaing dengan harga rumah yang dibuat oleh developer pada umumnya.

Gambar 1 memperlihatkan denah rumah yang dirancang oleh Tim Jurusan Arsitektur Universitas Trisakti untuk KOPERSUP. Bentuk rumah setelah jadi dapat dilihat pada Gambar 2. Selain harga yang terjangkau anggota koperasi, rumah yang didesain oleh Tim Jurusan Arsitektur Universitas Trisakti memiliki sifat komunal. Sebagai contoh, untuk menghemat biaya pembuatan septik tank, dibuat septik tank bersama untuk tiap empat unit rumah. Letak septik tank berada di halaman belakang bersama ke empat rumah. Contoh lain, ialah ruang komunal yang ada di depan rumah diciptakan dengan tidak memberi pagar antar rumah sehingga ruang depan rumah dapat digunakan sebagai ruang komunal bersama.

Tiap unit rumah dapat dikembangkan ke atas (2 lantai). Hal ini dimungkinkan karena tinggi rumah awal dibuat relatif lebih tinggi daripada rumah pada umumnya. Selain itu, atap dibuat sederhana sehingga

memudahkan perubahan bentuk atap bila nanti lantai 2 akan ditambahkan kepada desain awal.



Gambar 1. Rumah standar bagi Anggota Kopersup yang dikembangkan dari usulan Anggota Koperasi oleh Tim Teknis Jurusan Arsitektur Trisakti (1992).

Gambar 1. Denah awal rumah KOPERSUP dibangun tahun 1994 (Agus, 1992).



Gambar 2. Bentuk rumah KOPERSUP baru dibangun tahun 1994 (PUPR, 2020).

III. PERKEMBANGAN PERUMAHAN KOPERSUP HINGGA SEKARANG

Seiring dengan berjalannya waktu, telah terjadi berbagai perubahan pada rumah-rumah anggota KOPERSUP. Perubahan awalnya berbentuk individualisasi bagian depan rumah. Rumah-rumah yang dihuni oleh anggota yang secara ekonomis lebih mentas dari pada anggota lainnya mulai berubah dengan menambah fungsi teras. Hal ini tertentu saja berupa perubahan karakteristik ruang depan yang awalnya direncanakan bersifat komunal, menjadi ruang yang lebih bersifat pribadi. Pada masa itu (2005), tiap unit rumah mulai membangun pagar yang memisahkan ruang depan yang dulunya bersifat komunal menjadi ruang yang lebih bersifat pribadi. Gambar 3 memperlihatkan perubahan itu pada tahun 1995, setahun setelah perumahan KOPERSUP selesai dibangun.

Dengan berjalannya waktu, setelah 27 tahun sejak perumahan KOPERSUP dibangun pada tahun 1994, ada beberapa perubahan lain yang secara signifikan dapat dianggap tidak ada pada rencana awal yang dibuat oleh Tim dari Universitas Trisakti pada tahun 1994. Pertama, walaupun sedikit, terlihat adanya dinamika ekonomi yang memungkinkan sebagian dari unit rumah awal KOPERSUP berubah secara signifikan. Dari kondisi yang ada sekarang, di perumahan KOPERSUP terlihat ada rumah-rumah yang telah dibangun kembali menjadi lebih besar serta dengan bahan yang berbeda dari ide awal perencanaan rumah tersebut yang dahulu bersifat *self help*. Pada Gambar 4, rumah pojok yang dulunya bertingkat 1 dengan bahan kayu telah berubah menjadi bangunan betingkat tiga dari bahan beton. Walaupun demikian dari Gambar 4, masih dapat dilihat banyak juga unit-unit rumah yang masih sama dengan desain awal.

Secara perkotaan, setelah 27 tahun, terlihat adanya peningkatan kepadatan pembangunan. Selain bertambahnya lapis lantai rumah, juga perubahan fungsi komunal ruang depan dan belakang rumah menjadi fungsi privat. Sebagai contoh, pada Gambar 4, rumah besar yang berada di ujung jalan pada gambar itu tidak lagi memiliki ruang terbuka, apalagi ruang komunal seperti yang direncanakan di awal pembangunan rumah KOPERSUP. Secara sosial, terlihat telah terjadi perubahan pada anggota KOPERSUP, dari masyarakat yang bersifat komunal menjadi masyarakat yang bersifat individual. Baik karena pagar ataupun peningkatan kepadatan pada rumah-rumah baru, terlihat hilangnya ruang komunal yang ditahun 1994 diharapkan bisa menjadi sifat perumahan KOPERSUP oleh Tim Jurusan Arsitektur Universitas Trisakti.



Gambar 3. Awal hilangnya sifat komunal pada perumahan KOPERSUP pada tahun 1995 (PUPR, 2020).



Gambar 4. Kondisi terakhir perumahan KOPERSUP pada tahun 2021 (Google Maps Street View, 2021).

IV. PERKEMBANGAN PERUMAHAN KOPERSUP

Dari penjelasan di atas, terlihat ada proses yang mengarah pada hilangnya sifat komunal di perumahan KOPERSUP. Hal ini bisa saja karena mungkin adanya peralihan kepemilikan pada unit-unit di perumahan KOPERSUP. Hal ini dari satu sisi dapat dianggap hilangnya suatu sifat dasar dari perumahan yang dibentuk karena kesadaran akan adanya nasib bersama seperti yang dialami oleh anggota awal KOPERSUP ketika rumah mereka di Penjaringan terbakar dan mereka dilarang oleh pemerintah untuk membangunnya kembali. Kesadaran akan adanya nasib bersama terbentuk oleh sebuah sejarah penderitaan bersama yang sulit bisa dibentuk secara artifisial. Oleh karena itu seharusnya sifat komunal bisa dipertahankan sebagai ciri dasar masyarakat yang tinggal diperumahan KOPERSUP.

Hilangnya ciri komunal dapat dianggap sebagai hilangnya jati diri bagi perumahan tersebut.

Di sisi lain, masuknya pemilik baru ke perumahan KOPERSUB bisa juga dianggap sebagai indikasi bahwa perumahan tersebut masih mempunyai nilai ekonomis yang menarik bagi orang luar untuk tinggal di perumahan tersebut. Bila tidak disadari, desakan ekonomis tersebut bisa bertentangan dengan sifat komunal yang dari awal telah dijadikan ciri dasar perumahan KOPERSUP. Alangkah baiknya bila kesadaran akan nilai ekonomis perumahan tersebut tetap diarahkan untuk menjaga sifat komunal dari perumahan KOPERSUP.

Secara fisikal, terlihat bahwa perkembangan perumahan KOPERSUP mengalami dua hal yang bisa bersifat positif tapi juga negatif. Pertama ialah peningkatan kepadatan pembangunan yang secara positif menunjukkan adanya vitalitas tertentu di perumahan KOPERSUP pada masa sekarang (Astuti et al., 2014; Widiyani, 2017). Tapi walaupun demikian, peningkatan kepadatan pembangunan, bila tidak dikendalikan dengan baik justru akan mengurangi nilai ruang publik di perumahan tersebut. Sebagai contoh, bila pembangunan ke atas pada rumah-rumah awal dilakukan tidak dengan hati-hati, ruang publik yang direncanakan cukup baik bagi gaya hidup masyarakat yang komunal di awal pembangunan perumahan KOPERSUP akan rusak karena ruang-ruang publik akan berkurang, sedang kebutuhan akan ruang tersebut justru meningkat. Bisa kita bayangkan bagaimana ruang-ruang yang dulunya direncanakan sebagai ruang komunal dengan rumah-rumah pembatas yang maksimum hanya dua lantai berubah menjadi lebih sempit karena sebagian telah berubah menjadi ruang pribadi, dikelilingi dengan bangunan yang tingginya lebih dari dua lantai. Secara fisik akan tercipta ruang publik berefek sumur yang gelap dan lembab sepanjang hari.

Meningkatnya kepadatan pembangunan di perumahan KOPERSUP bila tidak disertai dengan perbaikan dan perkembangan infrastruktur seperti selokan dan jaringan listrik, dapat menyebabkan menurunnya kenyamanan dan keamanan lingkungan. Sebagai contoh menyempitnya jalan dan meningginya bangunan menyebabkan perumahan tersebut rentan akan bahaya kebakaran. Bila hal itu terjadi, setelah hampir 27 tahun, perumahan KOPERSUP akan mengalami proses yang disebut oleh Azhar et al. (2021) sebagai slumisasi.

V. PENUTUP

Perumahan KOPERSUP direncanakan sebagai *community housing* di mana suasana komunal bisa berkembang dengan sepenuhnya. Tapi bersama

waktu, sifat komunal itu terlihat mulai hilang dan digantikan dengan peningkatan kepadatan dan sifat individual dari penghuni. Hal ini sangat disayangkan karena awal terbentuknya perumahan KOPERSUP pada dasarnya adalah adanya kondisi masyarakat yang senasib karena kebakaran yang terjadi di Penjaringan pada tahun 1992.

Walaupun demikian, hilangnya sifat komunal tersebut belum secara menyeluruh hilang dengan perkembangan jaman. Setelah 27 tahun, ruang-ruang komunal yang sejak awal direncanakan untuk perumahan KOPERSUP masih bisa dilihat. Pertanyaannya sampai kapan kondisi tersebut bisa dipertahanankan?

Semoga tulisan ini bisa dibaca sebagai usulan agar konsep awal perumahan KOPERSUP yang bersifat komunal di tengah desakan ekonomi dan perubahan sosial masih bisa dipertahankan.

DAFTAR PUSTAKA

Agus BP, 1994, *PERKEMBANGAN RUANG-RUANG SEBUAH RUMAH, UNIVERSITAS TRISAKTI*, Laporan Perancangan, Universitas Trisakti.

Astuti W dan Adi D, 2014, Model of Community-based Housing Development (CBHD) of Bedah Kampung Program in Surakarta Indonesia, December, *Procedia Environmental Sciences*, Nomor 20: halaman 593-601, DOI:10.1016/j.proenv.2014.03.072

Azhar A, Buttrey H, Ward PM, 2021, “Slumification” of Consolidated Informal Settlements: A Largely Unseen Challenge, *Scientific Research*, Vol. 9, no. 3, September, diunggah 5-10-2021, https://www.scirp.org/journal/journalarticles.aspx?journalid=2438.

Google Maps Street View, 2021, *Jalan Gunung Galunggung, Cengkareng Timur, Banten*, diunggap 5-10-2021, http://www.**googlemaps.com**.

Prayitno B, Fenat AS, Paramita M, 2012, *Perlindungan Hak Bermukim, MBR dan warga miskin perkotaan*, Kerja Sama antara Kementerian Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat dengan Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada.

PUPR, 2020, *PEMBANGUNAN BERTUMPU PADA KELOMPOK BIDANG PERUMAHAN*, diunggah 5-10-2021, http://kotaku.pu.go.id:8081/warta/files/ Pengalaman-P2BPK.pdf.

Widiyani NMW, 2017, *Rusunawa sustainability assessment and the impact to residents’ capabilities*. Architecture, space management, diunggah 5-10-2021, https://www.semanticscholar.org/paper/Rusunawa-sustainability-assessment-and-the-impact-Widiyani/e8fbe3802aae68d2416c26503057a4b49c523ddb