

**PERBANDINGAN TRANSFORMASI TIPOLOGIS
ANTARA LINGKUNGAN HUNIAN
DENGAN POLA PENGADAAN FORMAL
DAN POLA PENGADAAN SWADAYA**

Oleh :

Dimas Hartawan Wicaksono

(Staf Pengajar Program Studi Arsitektur Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, hartawan.dimas@unpar.ac.id)

Abstrak

Dari sudut pandang fisik spasial, kawasan hunian adalah penyusun terbesar sebuah kota, sehingga perkembangan wawasan terhadap bagaimana kawasan hunian bertransformasi perlu terus dieksplorasi. Masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah masih terbatasnya evaluasi dan komparasi terhadap tipe permukiman yang telah berjalan lama, khususnya di Indonesia, dimana setelah menempuh rentang waktu yang panjang beragam transformasi telah terjadi. Penelitian yang dilakukan membandingkan transformasi yang terjadi pada lingkungan perumahan dengan pola pengadaan yang berbeda, yaitu (1) pola pengadaan swadaya - pola pengadaan yang cenderung memberi otonomi bagi masyarakat dalam menentukan huniannya (*housing by people/ government as enabler*), serta (2) pola pengadaan formal - pola pengadaan yang memberi peran lebih besar bagi pemerintah (*government as provider*). Pada akhir penelitian ini akan diperbandingkan transformasi yang terjadi pada dua kawasan hunian di Kota Bandung, yaitu kawasan Perumnas Sadang Serang (kawasan hunian yang dikembangkan dengan pola pengadaan formal) dengan transformasi yang terjadi pada perumahan Koperasi Bina Karya (kawasan hunian yang dikembangkan dengan pola pengadaan swadaya). Perbandingan ini akan menggambarkan bagaimana transformasi terjadi pada perumahan masyarakat berpenghasilan rendah yang dikembangkan melalui pengadaan swadaya dan formal di Indonesia, dan menunjukkan perbedaan pola transformasi yang terjadi pada kedua lingkungan hunian. Berdasarkan analisa yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa perumahan yang diadakan secara swadaya memiliki tingkat transformasi, ragam transformasi, dan tingkat perubahan fungsi yang lebih rendah bila dibandingkan dengan perumahan yang diadakan melalui pola pengadaan formal.

Kata Kunci : transformasi, lingkungan hunian, tipologi

1. PENDAHULUAN

Dengan mendefinisikan kota sebagai aglomerasi lingkungan hunian, penelitian terhadap perubahan yang terjadi pada lingkungan-lingkungan perumahan akan menjadi bagian penting dari usaha memahami perubahan yang terjadi pada sebuah kota. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah masih terbatasnya evaluasi dan komparasi terhadap tipe permukiman yang telah berjalan lama, khususnya di Indonesia. Untuk membatasi studi yang dilakukan, lingkungan perumahan yang diamati adalah lingkungan perumahan yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Transformasi yang terjadi dapat memberi

gambaran bagaimana kondisi perumahan tersebut setelah dihuni dalam jangka waktu tertentu, dan bagaimana fisik kawasan perumahan yang menjadi objek studi berkembang bersama penggunaannya. Graham Tipple, telah memberikan perhatian yang besar pada bidang ini melalui studinya yang sangat intensif dan ekstensif di berbagai kota-kota khususnya di negara-negara berkembang sejak tahun 1980-an. Disamping kerugian yang melekat pada kegiatan ini, telah ditemukan secara pasti bahwa transformasi rumah memiliki keuntungan yang luar biasa untuk memperbaiki keadaan perumahan.

Dalam konteks evaluasi terhadap tipe permukiman yang telah berjalan lama,

terdapat diskursus yang menarik dan kontekstual untuk menjadi dasar pembahasan, yaitu diskursus antara John F.C. Turner (1972) dan Rod Burgess (1985). Konsep John F.C. Turner yang menekankan perumahan sebagai proses cenderung memberi otonomi bagi masyarakat dalam menentukan huniannya (*housing by people / government as enabler*), sementara konsep Rod Burgess memberi peran lebih besar bagi pemerintah (*government as provider*). Kedua konsep permukiman yang mereka ajukan memiliki manifestasinya di Kota Bandung, dimana kedua tipe permukiman ini telah berjalan dalam rentang waktu yang panjang, sehingga dapat menjadi objek studi yang relevan untuk menunjukkan transformasi yang terjadi.

Perbandingan ini akan menggambarkan bagaimana transformasi terjadi pada perumahan masyarakat berpenghasilan rendah yang dikembangkan melalui pengadaan formal dan swadaya di Indonesia. Bila John Turner dan Rod Burgess memiliki pendapat yang berbeda terhadap pola pengadaan mana yang lebih baik, bagaimana masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia menerima manifestasinya? Diharapkan studi ini dapat memberi tambahan informasi, bagaimana masyarakat berpenghasilan rendah mengembangkan fisik bangunan hunian pada dua model pengadaan perumahan yang berbeda, sehingga dapat memberikan sumbangan pemikiran yang berarti bagi pemahaman transformasi lingkungan hunian perkotaan serta bagi pengembangan konsep penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2. METODE

Penelitian yang dilakukan bersifat kualitatif dengan pendekatan tipologi-morfologi. Usaha membaca tipologi dan morfologi lingkungan hunian dilakukan dengan observasi di lapangan untuk mengambil data tingkat dan ragam transformasi yang terjadi, didukung dengan kuesioner dan wawancara terstruktur terhadap penghuni kawasan hunian terkait untuk menjelaskan lebih lanjut mengenai latar perubahan fisik dan fungsi yang terjadi. Kunjungan objek dilakukan sebagai usaha untuk melakukan pengamatan sistematis, observasi, serta notasi terhadap ragam elemen *tissue* / jaringan yang menyusun konfigurasi dari lingkungan hunian yang menjadi objek studi. Objek yang diidentifikasi adalah elemen *tissue* / jaringan dan bagaimana elemen-elemen tersebut berjaln membentuk jaringan yang lebih kompleks. Perhatian juga diberikan pada seluruh bangunan dan aktivitas yang terjadi dalam lingkungan tersebut. elemen-elemen alam yang terdapat dalam objek studi juga dicatat. Eksplorasi ini dilakukan dalam skala lingkungan, kelompok bangunan hunian atau blok, dan bangunan hunian.

Identifikasi, observasi, dan notasi terhadap elemen *tissue* / jaringan serta hubungan antar jaringan tersebut diakhiri dengan studi terhadap unit bangunan hunian. Studi terhadap unit bangunan dilakukan pada beberapa unit bangunan hunian yang dinilai dapat merepresentasikan keragaman bangunan hunian yang terdapat pada lingkungan hunian yang menjadi objek studi. Dalam studi bangunan hunian ini dilakukan pula wawancara terstruktur dilengkapi pencatatan

dan pengamatan terhadap struktur dan fungsi-fungsi dalam bangunan. Observasi terhadap unit bangunan hunian serta lingkungan hunian yang menjadi objek studi memiliki fokus pada morfologi serta fungsi dari ruang-ruang binaan. Observasi yang dilakukan bukan hanya untuk menggambarkan situasi saat survei, namun juga bertujuan untuk memahami situasi di lapisan waktu sebelumnya, serta untuk mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan yang dapat terjadi. Pertumbuhan dan perubahan yang terjadi dalam lingkungan hunian tersebut direkam dan dianalisis.

Analisis tipomorfologi bertujuan bukan hanya untuk memahami koherensi spasial dari sebuah lingkungan, namun juga dilakukan dengan kesadaran bahwa setiap lingkungan terbangun adalah subjek perubahan yang terjadi secara terus-menerus. Setiap kondisi saat ini dapat dibaca secara diakronik untuk memahami kondisinya di masa lalu dan pada waktu yang bersamaan adalah awal dari perubahan-perubahan di masa yang akan datang.

Dalam analisis tipomorfologi, perhatian diberikan pula kepada fenomena atau kecenderungan yang bersifat negatif, dimana seringkali: (1) lingkungan fisik dapat menjadi halangan bagi berlangsungnya fungsi tertentu dalam lingkungan hunian tersebut, (2) morfologi sebuah lingkungan hunian, pada beberapa kasus, dapat menjadi penghalang bagi pengembangan lebih lanjut sebuah kawasan, dan (3) perubahan yang terjadi berpotensi menurunkan kualitas lingkungan.

3. TRANSFORMASI

Kata transformasi dalam bahasa Inggris: *transformation* berarti 1) a. *The act or an instance of transforming.* b. *the state of being transformed; change of form or condition.* 2) *a marked change, as in appearance or character, usually for the better.* Di sisi lain *transformation* juga berarti n 1) *a qualitative change* 2) *a function that changes the position or direction of the axes of a coordinate system.* Secara keseluruhan, transformasi memiliki arti dasar perubahan, yaitu lebih spesifik berupa perubahan bentuk maupun kondisi tertentu yang bersifat kualitatif, yang tampak pada penampilan atau karakter bentuk. Antoniades menjelaskan transformasi sebagai proses perubahan sebuah bentuk, dimana bentuk tersebut mencapai tahapan yang paling baik setelah menerima respon dari pengaruh internal dan eksternal secara dinamis. Setidaknya terdapat tiga macam pendekatan transformasi, yaitu melalui strategi tradisional, peminjaman (*borrowing*), serta de-konstruksi. Namun dalam bahasan mengenai perumahan masyarakat berpenghasilan rendah, hanya strategi transformasi tradisional yang berlaku. Dalam strategi transformasi tradisional ini, transformasi terjadi melalui evolusi progresif dari suatu bentuk melalui penyesuaian bertahap terhadap konstrain-konstrain yang ada.

Konstrain yang muncul kemudian dapat dibagi ke dalam tiga kelompok, yaitu konstrain eksternal, internal, dan artistik. Konstrain eksternal di antaranya tapak, view, organisasi, pergerakan angin, matahari, dan masalah lingkungan lainnya. Konstrain

internal di antaranya masalah fungsional, programatik, serta kriteria struktural. Sedangkan konstrain artistik adalah kemampuan, keinginan, dan perilaku dalam memanipulasi bentuk, bersamaan dengan penyikapannya terhadap dana, kemudahan konstruksi, dan kriteria pragmatis lainnya. Dengan asumsi bahwa melalui identifikasi transformasi dapat memberi gambaran bagaimana sebuah lingkungan berubah sesuai dengan penyikap terhadap konstrain eksternal dan internal tersebut, maka terdapat peluang untuk membaca perbandingan perubahan yang terjadi pada dua lingkungan dengan fungsi serupa, namun dikembangkan dengan pendekatan yang berbeda.

3.1 Transformasi Unit Hunian

Transformasi bentuk hunian tidak selalu diikuti transformasi fungsi, begitu pula sebaliknya. Bangunan hunian dapat saja tidak mengalami perubahan sama sekali, atau dapat mengalami transformasi dalam beberapa tingkatan. Tingkatan transformasi bentuk dapat berupa perluasan / penambahan (*extension*), mengubah bentuk asli (*remodel*), dan perubahan total digantikan oleh bangunan baru (*totally reconstructed*). Implikasi positif dari transformasi dapat dilihat dari berbagai aspek: kualitas rumah, sosial ekonomi, pilihan rumah, desain rumah, pemeliharaan stok lama, kontrol pemilik, dan dampak lingkungan yang lebih luas. Transformasi rumah memperbaiki standar kualitas rumah, seperti menyediakan ruang dan kamar yang lebih luas kepada rumah tangga inti (*main households*); lebih banyak ruang per orang; menurunkan tingkat okupansi; mengakomodasi lebih banyak orang

tanpa harus memperluas kota (untuk penyewa, dan lain-lainnya.); memperbaiki penampilan fisik rumah (konstruksi, bahan, finishing, atau perlengkapan); dan oleh karena itu meningkatkan kepuasan pemilik dan penghuni.

Transformasi pada tipe rumah juga menambah keragaman pilihan dan penyediaan perumahan, variasi spasial dan visual, variasi dalam ukuran dan tampilan rumah, dan keberagaman yang lebih besar dalam hal ketersediaan ruang yang ada bagi rumah tangga utama dibandingkan dengan apa yang ada sebelumnya. Tambahan lagi, dalam penggunaan yang intensif rumah yang sudah ada mungkin dapat mengurangi tekanan untuk membangun rumah baru yang biasanya membutuhkan jaringan infrastruktur yang mahal yang juga berimplikasi terhadap transportasi dan polusi - dan berarti menambah jarak serta waktu perjalanan ke tempat kerja. Transformasi mencegah menurun dan memburuknya penampilan rumah, dan meningkatkan ketersediaan rumah (lebih banyak ruang, sumber daya yang dapat disewakan, dan sebagainya).

Pembedaan kategori tingkat perubahan fisik dilakukan untuk memudahkan pendeskripsian perubahan fisik rumah yang didasarkan pada kuantitas perubahan. Secara keseluruhan bagian kota manapun tidak mungkin terhindar dari transformasi bentuk maupun fungsi yang terjadi pada massa bangunan huniannya. Rossi berpendapat bahwa: "*one cannot argue either by historical analysis or by description of actual sites that a dwelling is something amorphous or easily and quickly transformable. The form in which*

Irresidential building types are realized, the typological aspect that characterizes them is closely bound up with urban form, and the house, which materially represents a people's way of life, the precise manifestation of a culture, is modified very slowly". Ini berarti bahwa transformasi menjadi sebuah proses yang tidak dapat dihindarkan, terutama pada sebuah kawasan hunian, seperti yang terjadi juga di Bandung.

3.2 Transformasi Bagian Wilayah Kota

Transformasi juga dapat terjadi dalam suatu segmen kota. Pada skala lingkungan, perubahan unit-unit hunian memiliki pengaruh terhadap terjadinya transformasi lingkungan. Transformasi yang terjadi dalam suatu segmen kota melibatkan faktor-faktor yang mempengaruhi sebuah desain, yaitu: perkembangan kondisi eksisting kota, konteks spasial dan fungsi, serta aspek tata guna dan sejarah. Banyaknya kemungkinan berbagai pengaruh dengan hubungan yang saling berkaitan dalam sebuah transformasi menunjukkan adanya hubungan yang kompleks antara desain dengan konteks. Transformasi pada sebuah segmen kota dapat berupa transformasi spasial (bentuk massa dan ruang) atau fungsional, dapat berhubungan dengan fungsi dan makna suatu tempat atau mempengaruhi beberapa aspek dalam sebuah kota. Dalam kenyataannya, transformasi melibatkan eksisting situasi kota dengan masa lalunya, sehingga fungsi dan makna historis menjadi aspek terpenting dalam terjadinya transformasi.

Keterkaitan antara perkembangan bentuk kota dan elemen lain dalam arena

perkotaan (sosial, budaya, dan ekonomi) menjadi peran yang memberikan dasar perkembangan dalam proses transformasi. Sehingga dapat dikatakan bahwa transformasi memungkinkan terjadinya suatu perubahan dalam struktur fisik kota yang menjadi penyebab langsung pada perubahan dalam tingkat lainnya. Menarik untuk diamati bahwa bagian kota yang satu bertransformasi dengan cara yang berbeda dengan bagian kota yang lain. Dalam rentang waktu yang panjang, masing-masing bagian kemudian memiliki ciri yang khusus, yang berbeda dengan bagian-bagian lain dalam kota.

4. PERAN PEMERINTAH DALAM PENGADAAN PERUMAHAN

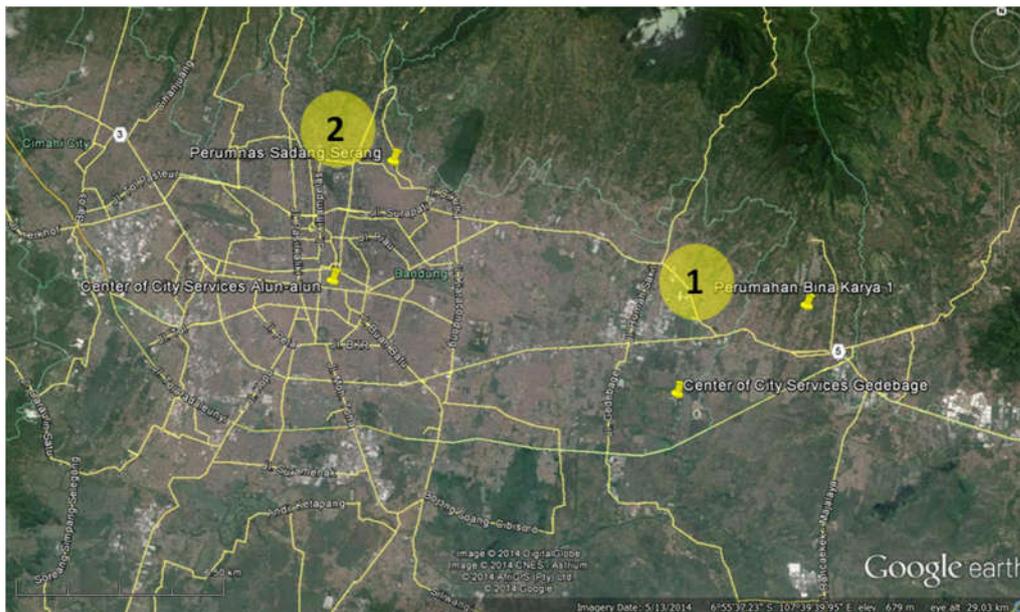
Pada dasarnya peran pemerintah dalam pengadaan perumahan dapat dibagi dua. Pertama, sebagai pembuat kebijakan strategi dan program pengadaan perumahan secara nasional. Kedua, peran pemerintah dalam pelaksanaan pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam hal ini terdapat dua peran yang dapat dilakukan oleh pemerintah, yaitu sebagai *provider* atau sebagai *enabler*. Pada saat pemerintah berperan sebagai penghasil rumah atau *provider*, pemerintah merupakan penanggung jawab dan pengambil keputusan, mulai dari tahap penyusunan organisasi pelaksanaan, pengadaan dana, pengadaan lahan, pembuatan rencana tapak, pematangan lahan, pembuatan rancangan bangunan, pengurusan perizinan, hingga pelaksanaan pembangunan. Dalam pelaksanaan pembangunan fisik rumah, pemerintah dapat melakukannya sendiri atau meminta bantuan

dari pihak kedua, antara lain perencana, manajemen konstruksi, kontraktor atau berbagai ahli yang lain. Hasil akhirnya adalah produk jadi yang berupa rumah untuk dijual atau disewakan kepada masyarakat. Dalam sistem ini pihak masyarakat tidak terlibat sama sekali dalam proses pengadaan perumahan tersebut, sehingga kemungkinan timbulnya ketidaksesuaian antara rumah yang dihasilkan dengan penghuninya cukup besar.

Pada saat pemerintah bertindak sebagai *enabler* atau fasilitator untuk membantu atau memberdayakan masyarakat berpenghasilan rendah dalam pengadaan perumahan, tugas pemerintah adalah menciptakan iklim yang kondusif dan memberikan berbagai bantuan kepada masyarakat tersebut untuk dapat berperan serta dalam pengadaan perumahannya. Dalam pengadaan perumahan dengan peran serta masyarakat, sebagian besar tanggung jawab dan pengambilan keputusan dalam pembentukan organisasi, pengadaan dana, pengadaan kapling siap bangun dan pembangunan rumah berada di tangan masyarakat itu sendiri, sedangkan pihak pemerintah berperan dalam pemberian berbagai bantuan yang diperlukan oleh masyarakat. Pelaksanaan setiap tahap kegiatan pengadaan rumah dapat dilakukan oleh masyarakat itu sendiri atau dengan bantuan dari pihak-pihak lain. Dengan demikian, dalam sistem ini masyarakat terlibat sejak awal dalam proses pengadaan perumahannya. Dalam sistem ini pembangunan dilaksanakan secara bertahap, sehingga rumah yang dihasilkan disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan mereka.

5. OBJEK STUDI

Berangkat dari pemahaman bahwa kota adalah aglomerasi lingkungan-lingkungan hunian, menjadi relevan untuk mengangkat lingkungan hunian sebagai sampel/ studi kasus. Dalam penelitian ini, peneliti membaca transformasi yang terjadi pada dua sampel kawasan hunian di Kota Bandung. Sampel yang diamati merupakan kawasan hunian yang dikembangkan pada masa yang sama, dengan skala pengembangan yang sama, dan dengan tipe yang relatif sama. Perbedaan antara kedua objek terdapat pada pola pengadaannya, yaitu (1) pola pengadaan swadaya (pada perumahan Bina Karya 1, Bandung) dan (2) pola pengadaan formal (pada objek perumahan Perumnas Sadang Serang, Bandung). Perbedaan kedua pola pengadaan tersebut umum dikaitkan dengan tingkat keterlibatan masyarakat. Hilangnya peran masyarakat dalam pola pengadaan perumahan formal dianggap memberi *gap* / jarak antara kebutuhan dengan desain bangunan hunian. Peran pemerintah sebagai *provider* seringkali dipertanyakan, dimana sistem ini dinilai kurang berhasil karena seringkali terjadi ketidaksesuaian dengan kebutuhan dan kemampuan masyarakat. Semakin besar ketergantungan keputusan-keputusan pengadaan perumahan kepada pemerintah pusat, semakin besar pula ketidaksesuaian antara hasil pengadaan perumahan dengan kebutuhan dan kemampuan masyarakat.



Gambar 1
Posisi Perumahan Bina Karya 1 (1) and Perumnas Sadang Serang (2) di Kota Bandung

6. TINGKAT DAN RAGAM TRANSFORMASI PADA OBJEK STUDI

6.1. Perumahan Bina Karya, Bandung

Dari analisis terhadap lokasi kavling bangunan yang mengalami transformasi dapat diamati hal-hal yang berhubungan dengan tingkat transformasi sebagai berikut:

Bangunan yang tidak mengalami transformasi, atau pada tingkat transformasi *original*, memiliki posisi kavling yang acak. Posisinya tersebar, di lokasi yang berbatasan dengan jalan utama, lokasi pertengahan kawasan perumahan, serta pada lokasi terluar dari perumahan. Hal ini menunjukkan bahwa bangunan yang tidak berubah (tidak mengalami transformasi) tidaklah dipengaruhi oleh posisinya dalam kawasan perumahan. Sehingga penyebab tidak terjadinya transformasi pada unit-unit ini adalah faktor lain di luar faktor lokasi kavling; misalnya

faktor kemampuan ekonomi pemilik, atau minimnya potensi ekonomis.

Bangunan yang mengalami tingkat transformasi perluasan bangunan (*extended*), memiliki posisi kavling yang acak. Posisinya tersebar, di lokasi yang berbatasan dengan jalan utama, lokasi pertengahan kawasan perumahan, serta pada lokasi terluar dari perumahan. Hal ini menunjukkan bahwa bangunan yang mengalami perluasan tidaklah dipengaruhi oleh posisinya dalam kawasan perumahan. Sehingga penyebab tidak terjadinya transformasi pada unit-unit ini adalah faktor lain di luar faktor lokasi kavling; misalnya kebutuhan akan ruang tambahan, dengan didukung oleh kemampuan ekonomi untuk melakukan perluasan bangunan.

Bangunan yang mengalami tingkat transformasi *remodelled*, memiliki posisi kavling yang acak. Posisinya tersebar, di lokasi yang berbatasan dengan jalan utama,

lokasi pertengahan kawasan perumahan, serta pada lokasi terluar dari perumahan. Hal ini menunjukkan kemungkinan bahwa bangunan yang mengalami remodelling tidaklah dipengaruhi oleh posisinya dalam kawasan perumahan. Sehingga penyebab terjadinya transformasi pada unit-unit ini adalah faktor

lain di luar faktor lokasi kavling; misalnya kebutuhan akan ruang tambahan, dengan didukung oleh kemampuan ekonomi yang lebih kuat untuk melakukan perubahan model/bentuk bangunan. Selain faktor tersebut, terdapat pula faktor selera dan keinginan untuk memperoleh status sosial tertentu.

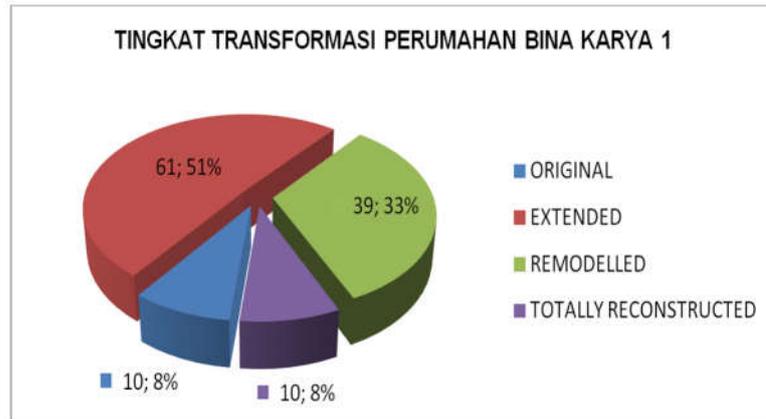


Diagram 1
Tingkat transformasi yang terjadi
pada perumahan Bina Karya 1, Bandung



Gambar 2
Tingkat transformasi di Perumahan Bina Karya 1
(Original, Extended, Remodelled,
dan Totally Reconstructed).



Diagram 2
Ragam transformasi yang terjadi
pada perumahan Bina Karya 1, Bandung.

Berbeda dengan ketiga tingkatan transformasi sebelumnya, bangunan yang mengalami tingkat transformasi *totally reconstructed*, memiliki kecenderungan posisi kavling tertentu. Dari 10 unit hunian yang mengalami perombakan total, 8 (80%) unit diantaranya berada pada tepi jalan utama, atau pada sisi terluar kawasan perumahan yang mudah diakses dan banyak dilewati warga setempat maupun warga kawasan perumahan di sekitarnya. Hal ini menunjukkan bahwa penyebab terjadinya transformasi ini melibatkan pertimbangan faktor lokasi. Lokasi-lokasi yang dianggap strategis secara visual mendorong pemilik untuk mengubah bangunan huniannya. Tentu saja hal faktor lokasi ini masih didukung pula oleh faktor lain, diantaranya faktor kemampuan ekonomi pemilik, kebutuhan ruang penghuni rumah, faktor selera serta keinginan untuk memperoleh status sosial tertentu.

Dari analisis terhadap ragam transformasi yang terjadi terkait dengan lokasi

kavling bangunan dapat diamati hal-hal sebagai berikut:

Bangunan yang memiliki bentuk tetap dan fungsi tetap, atau pada tingkat transformasi original, memiliki posisi kavling yang random/ acak. Posisinya tersebar, di lokasi yang berbatasan dengan jalan utama, lokasi pertengahan kawasan perumahan, serta pada lokasi terluar dari perumahan. Hal ini menunjukkan kemungkinan bahwa bangunan yang tidak berubah bentuk dan fungsi (tidak mengalami transformasi) tidaklah dipengaruhi oleh posisinya dalam kawasan perumahan. Sehingga penyebab tidak terjadinya transformasi bentuk dan fungsi pada unit-unit ini adalah faktor lain di luar faktor lokasi kavling; misalnya faktor kemampuan ekonomi pemilik, atau minimnya potensi bisnis.

Bangunan yang memiliki bentuk tetap dan fungsi berubah tidak ditemui di kawasan perumahan ini. Hal ini terjadi karena pada perumahan ini seluruh bangunan masih difungsikan sebagai rumah tinggal. Selain itu,

tidak terdapat ruang ekstra yang dapat mengakomodasi tambahan fungsi lain dalam bangunan. Sehingga untuk mewadahi perubahan fungsi, diperlukan adanya transformasi bentuk.

Bangunan yang mengalami perubahan bentuk namun tidak mengalami perubahan fungsi (78.33%) ditemui di seluruh bagian perumahan Koperasi Bina Karya. Transformasi bangunan yang mengalami perubahan bentuk dan mengalami perubahan fungsi memiliki kecenderungan untuk terjadi pada lokasi dengan akses visual dan akses sirkulasi yang baik/ banyak dilewati warga, walaupun perubahan fungsi juga terjadi di bagian dalam perumahan, namun jumlahnya tidak signifikan (2 unit/ 1.6% dari seluruh populasi). Dalam kawasan perumahan Koperasi Bina Karya, perubahan bentuk dengan disertai perubahan fungsi terjadi pada sisi jalur utama serta pada sisi terluar perumahan yang sering dilewati warga setempat maupun masyarakat di sekitar kawasan perumahan ini.

Hal yang perlu dicermati adalah bahwa dalam rentang waktu 30 tahun, transformasi bentuk terjadi di seluruh bagian kawasan perumahan Koperasi Bina Karya. Dari seluruh sampel, hanya 10 unit (8.33%) yang tidak mengalami transformasi bentuk sama sekali, sedangkan sisanya 91.66% unit hunian mengalami transformasi, baik sekedar perluasan ruang, perubahan model maupun perombakan total. Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan kebutuhan ruang dalam perumahan masyarakat berpenghasilan rendah adalah hal yang tidak dapat dipungkiri.

6.2. Perumahan Perumnas Sadang Serang, Bandung

Dari analisis terhadap lokasi kavling bangunan yang mengalami transformasi dapat diamati hal-hal sebagai berikut:

Bangunan yang tidak mengalami transformasi, atau pada tingkat transformasi *original*, hanya ditemukan 1 unit, dimana bangunan hunian lainnya telah mengalami transformasi pada tingkat yang lebih tinggi. Satu hal yang dapat diamati adalah posisinya dalam lingkungan perumahan tidak signifikan. Dapat disimpulkan bahwa bangunan yang tidak berubah (tidak mengalami transformasi) tidaklah dipengaruhi oleh posisinya dalam kawasan perumahan. Sehingga penyebab tidak terjadinya transformasi pada unit ini adalah faktor lain di luar faktor lokasi kavling; misalnya faktor kemampuan ekonomi pemilik, atau minimnya potensi bisnis.

Bangunan yang mengalami tingkat transformasi perluasan bangunan (*extended*), juga tidak terlalu signifikan jumlahnya, yaitu 17.47% dari seluruh populasi. Bangunan-bangunan ini memiliki posisi kavling yang random/ acak. Posisinya tersebar, di lokasi yang berbatasan dengan jalan utama, lokasi pertengahan kawasan perumahan, serta pada lokasi terluar dari perumahan. Hal ini menunjukkan kemungkinan bahwa bangunan yang mengalami perluasan tidaklah dipengaruhi oleh posisinya dalam kawasan perumahan. Sehingga penyebab tidak terjadinya transformasi pada unit-unit ini adalah faktor lain di luar faktor lokasi kavling; misalnya kebutuhan akan ruang tambahan, dengan didukung oleh kemampuan ekonomi untuk melakukan perluasan bangunan.

Bangunan yang mengalami tingkat transformasi *remodelled*, merupakan tingkat transformasi yang mendominasi dalam perumahan Perumnas ini dengan persentase sebesar 43.68%. Bangunan-bangunan ini memiliki posisi kavling yang acak. Posisinya tersebar, di lokasi yang berbatasan dengan jalan utama, lokasi pertengahan kawasan perumahan, serta pada lokasi terluar dari perumahan. Hal ini menunjukkan kemungkinan bahwa bangunan yang

mengalami remodelling tidaklah dipengaruhi oleh posisinya dalam kawasan perumahan. Sehingga penyebab tidak terjadinya transformasi pada unit-unit ini adalah faktor lain di luar faktor lokasi kavling; misalnya kebutuhan akan ruang tambahan, dengan didukung oleh kemampuan ekonomi yang lebih kuat untuk melakukan perubahan model/bentuk bangunan. Selain faktor tersebut, terdapat pula faktor selera dan keinginan untuk memperoleh status sosial tertentu.



Diagram 3
Tingkat transformasi yang terjadi pada perumahan Perumnas Sadang Serang, Bandung.



Gambar 3
Tingkat transformasi di Perumnas Sadang Serang (Original, Extended, Remodelled, dan Totally Reconstructed).

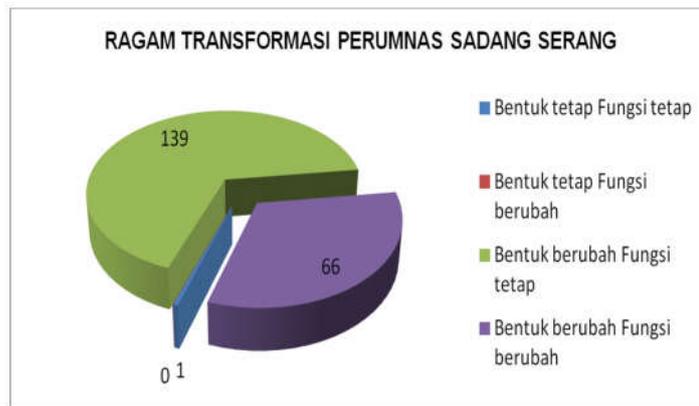


Diagram 4
Ragam transformasi yang terjadi pada perumahan Perumnas Sadang Serang, Bandung.

Berbeda dengan tingkatan transformasi lainnya, bangunan yang mengalami tingkat transformasi *totally reconstructed*, memiliki kecenderungan posisi kavling tertentu. Jumlahnya pun cukup signifikan, yaitu 38.34%. dari keseluruhan tepi jalan utama, atau pada sisi terluar kawasan perumahan yang mudah diakses dan banyak dilewati warga setempat maupun warga kawasan perumahan di sekitarnya, hampir seluruh bangunan hunian mengalami tingkat transformasi *totally reconstructed*. hal ini menunjukkan bahwa penyebab terjadinya transformasi ini melibatkan pertimbangan faktor lokasi. Lokasi-lokasi yang dianggap strategis secara visual mendorong pemilik untuk mengubah bangunan huniannya. Tentu saja hal faktor lokasi ini masih didukung pula oleh faktor lain, diantaranya faktor kemampuan ekonomi pemilik, kebutuhan ruang penghuni rumah, dan sebagainya. Selain faktor tersebut, kemungkinan terdapat pula faktor selera dan keinginan untuk memperoleh status sosial tertentu.

Dari analisis terhadap ragam transformasi yang terjadi terkait dengan lokasi

kavling bangunan pada kawasan perumahan Perumnas Sadang Serang dapat diamati hal-hal sebagai berikut:

Bangunan yang memiliki bentuk tetap dan fungsi tetap, atau pada tingkat transformasi original, hanya ada 1 unit hunian(0.48%). Posisi kavling yang hanya 1 unit tidak dapat disebut random/ acak, namun yang dapat diamati dari posisi unit ini adalah bahwa ia berada pada posisi yang tidaklah signifikan, tidak terletak pada posisi yang strategis secara visual maupun aksesibilitas. Hal ini menunjukkan kemungkinan bahwa bangunan yang tidak berubah bentuk dan fungsi (tidak mengalami transformasi) tidaklah dipengaruhi oleh posisinya dalam kawasan perumahan. Sehingga penyebab tidak terjadinya transformasi bentuk dan fungsi pada unit-unit ini adalah faktor lain di luar faktor lokasi kavling; misalnya faktor kemampuan ekonomi pemilik, atau minimnya potensi bisnis.

Bangunan yang memiliki bentuk tetap dan fungsi berubah juga tidak ditemui di kawasan perumahan ini (0%). Melihat bentuk denah asli hunian Perumnas, kemungkinan hal

ini disebabkan karena tidak terdapat ruang ekstra yang dapat mengakomodasi tambahan fungsi lain dalam bangunan. Sehingga untuk mewadahi perubahan fungsi, diperlukan adanya transformasi bentuk. Kawasan perumahan Perumnas didominasi oleh bangunan yang mengalami perubahan bentuk namun tidak mengalami perubahan fungsi, yaitu sebanyak 139 unit (67.47%) yang dapat ditemukan di seluruh bagian perumahan Koperasi Bina Karya. Bangunan-bangunan ini memiliki posisi kavling yang random/ acak. Posisinya tersebar, di lokasi yang berbatasan dengan jalan utama, lokasi pertengahan kawasan perumahan, serta pada lokasi terluar dari perumahan.

Transformasi bangunan yang mengalami perubahan bentuk dan mengalami perubahan fungsi memiliki proporsi yang lebih besar dari yang ada pada perumahan Koperasi Bina Karya. Pada perumahan Perumnas, terdapat setidaknya 66 unit, atau sebesar 32.03% dari seluruh populasi hunian yang ada. Bangunan-bangunan ini pada umumnya memiliki kecenderungan untuk terjadi pada lokasi dengan akses visual dan akses sirkulasi yang baik/ banyak dilewati warga, namun di kawasan Perumnas ada faktor pendorong lain, yaitu potensi kawasan yang relatif dekat dengan beberapa perguruan tinggi, ditambah lagi dengan kemudahan aksesibilitas yang ditawarkan oleh kawasan. Potensi lain yang dimiliki kawasan perumahan Perumnas adalah sebagai asrama atau rumah kost. Hal ini menyebabkan sebaran bangunan hunian yang mengalami perubahan bentuk dan perubahan fungsi tidak hanya terkonsentrasi pada bagian tepi perumahan/ di tepi jalan

utama saja, melainkan juga menjangkau bagian-bagian tengah perumahan. Namun untuk perubahan fungsi menjadi fungsi-fungsi komersial masih terkonsentrasi pada bagian tepi terluar perumahan atau di tepi jalan utama. Dari seluruh sampel, hanya 1 unit (0.48%) yang tidak mengalami transformasi bentuk sama sekali, sedangkan sisanya 99.5% unit hunian mengalami transformasi, baik sekedar perluasan ruang, perubahan model maupun perombakan total.

7. KESIMPULAN DAN SARAN

Dari penelitian yang dilakukan, seluruh transformasi yang terjadi merupakan *self-initiated transformation* dimana pengguna/pemilik bangunan hunian berinisiatif melakukan perubahan terhadap fisik bangunan hunian mereka sendiri. Transformasi terjadi dengan dipengaruhi oleh faktor ekonomi, sosial, serta keniscayaan akan selalu berkembangnya kebutuhan akan kenyamanan dan keamanan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa melalui transformasi, pemilik rumah dapat memperoleh tambahan ruang bukan hanya untuk mengakomodasi aktivitas domestik mereka tetapi juga untuk menambah penghasilan, mendapatkan status sosial yang lebih tinggi dan memperbaiki kondisi rumah.

Dari perbandingan antara perumahan Koperasi Bina Karya dan perumahan Perumnas Sadang Serang, diketahui bahwa setelah tiga puluh tahun terbentuk, transformasi terjadi pada kedua kawasan perumahan namun dengan karakter yang berbeda. Terkait pola penyediaan perumahan, dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa tingkat transformasi pada perumahan

Perumnas Sadang Serang lebih tinggi dari perumahan Koperasi Bina Karya. Hal ini menunjukkan gejala terdapatnya dorongan perubahan fisik yang lebih besar pada hunian dan lingkungan hunian yang disuplai oleh pihak tertentu (dalam hal ini oleh pemerintah melalui Perumnas), dan tidak melibatkan calon penghuni dalam perencanaannya. Dari studi terhadap ragam transformasi, diketahui bahwa perubahan fungsi pada perumahan Perumnas Sadang Serang lebih tinggi dari perumahan Koperasi Bina Karya. Hal ini menunjukkan gejala terdapatnya dorongan perubahan fungsi yang lebih besar pada hunian dan lingkungan hunian yang disuplai oleh pihak tertentu (dalam hal ini oleh pemerintah melalui Perumnas).

Hasil analisis menunjukkan bahwa terdapat pula kaitan antara tingkat partisipasi masyarakat dengan transformasi yang terjadi pada fisik unit hunian. Semakin tinggi tingkat partisipasi masyarakat, maka perubahan yang terjadi akan semakin rendah. Hal ini berlawanan dengan yang terjadi pada perumahan dengan tingkat partisipasi rendah, dimana perubahan fisik yang terjadi lebih tinggi. Tingkat keterlibatan pengguna ternyata turut menentukan tingkat dan ragam transformasi yang terjadi. Diketahui tingginya tingkat transformasi yang terjadi berbanding terbalik dengan tingkat peran serta pengguna dalam proses pengadaan perumahan. Walau terdapat faktor eksternal seperti tekanan potensi lingkungan sekitar yang berbeda, namun wawancara tidak terstruktur terhadap penduduk kedua perumahan menunjukkan adanya perbedaan dalam rasa memiliki, nilai historis, serta karakter keakraban komunitas.

Transformasi memiliki potensi untuk memperbaiki keadaan perumahan dan mungkin dapat menjadi suatu bagian dari mekanisme penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan perkotaan, namun perlu disadari pula bahwa pola penyediaan perumahan perlu mempertimbangkan tingkat partisipasi masyarakat, baik dalam pola pengadaan formal maupun pola pengadaan swadaya. Diperlukan sebuah perangkat yang mampu mengatur tatacara dan mengorganisasikan partisipasi calon pengguna dalam proses perancangan perumahan di kawasan perkotaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Antoniades, A.C. 1992. *Poetics of Architecture: Theory of Design*. Wiley.
- Loeckx, Andre. 1986. *Texts on Architecture and The City: an Anthology Overiewing a Current Debate in Architecture*. Leuven: Katholieke Universiteit Leuven.
- Panudju, Bambang. 2009. *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Bepenghasilan Rendah*. Bandung: PT. Alumnii.
- Rossi, Aldo. 1982. *The Architecture of the City*. Cambridge & London: MIT Press.
- Siregar, S. A. 1990. *The Architecture of a City in Development*. Leuven: Katholieke Universiteit Leuven.
- The American Heritage Dictionary of the English Language, Fourth Edition*. 2000. Houghton Mifflin Company.
- Turner, John F.C. 1976. *Housing By People: Towards Autonomy in Building Environments*. London: Morion Boyars Publisher Ltd.
- Webster Revised Unabridged Dictionary*. 1998. Micra.