

Kajian Perubahan Rumah dan Kawasan di Kluster Puspita Loka, BSD City

Harry Miarsono^{1*}, Retno Fitri Astuti²

^{1,2} Prodi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Pelita bangsa, 17531, Indonesia

*Corresponding author, e-mail: harrymiarsono@gmail.com

Received 9th May 2023; 1st Revision 22th May 2023; Accepted 20th June 2023

ABSTRAK

Puspita Loka merupakan salah satu kluster tertua dan terbesar di BSD City, Tangerang Selatan, yang dibangun pada awal tahun 1990-an. Kluster ini direncanakan dan dikembangkan sebagai bagian dari kota satelit yang mendukung kegiatan kota Jakarta. Untuk memenuhi kebutuhan dan kepuasan pemilik rumah, mereka telah melakukan perubahan luas lantai, fungsi dan bentuk rumah, yang pada akhirnya mempengaruhi bentuk kawasan perumahan. Penelitian dilakukan dengan melakukan observasi lapangan serta didukung dengan survei terhadap pemilik rumah dan pengurus paguyuban. Data dikumpulkan dari responden melalui elektronik kuesioner yang disebarkan lewat Whatsapp dan telah terkumpul sebanyak 20 pemilik rumah yang menjawab survei. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar pemilik rumah melakukan perubahan rumahnya tanpa memperhatikan peraturan bangunan. Namun demikian, perubahan tersebut dapat terkendali karena peran paguyuban warga yang bertindak sebagai pengawas kluster.

Kata Kunci: *Perubahan rumah; peraturan bangunan; pengawasan pembangunan; paguyuban warga.*

ABSTRACT

Puspita Loka is one of the oldest and largest clusters in BSD City, South Tangerang, which was built in the early 1990s. This cluster is planned and developed as part of a satellite city that supports the activities of the city of Jakarta. To meet the needs and satisfaction of homeowners, they have made changes to the floor area, function and form of the house, which ultimately affect the form of the residential area. The research was carried out by conducting field observations and supported by a survey of homeowners and residents' association. Data was collected from respondents through an electronic questionnaire which was distributed via WhatsApp and 20 homeowners have answered the survey. The result of the study shows that most homeowners make changes to their homes without respecting building codes. However, these changes can be controlled because of the role of residents' associations who act as cluster supervisor.

Keywords: *House Changes; Building Codes; Building Inspection; Residents' Association.*

Copyright © Harry Miarsono, Retno Fitri Astuti

This is an open access article under the: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan di Bumi Serpong Damai ("BSD City") telah dimulai sejak tahun 1990an, yang merupakan kawasan kota satelit dengan luas wilayah keseluruhan sekitar 6.000

hektar. Perumahan tersebut telah direncanakan untuk mendukung kota Jakarta, dan telah dilengkapi dengan fasilitas mulai dari pusat perbelanjaan, perkantoran, pendidikan, perdagangan, dan industri. Berbagai bentuk bangunan rumah dengan ukuran yang berbeda-beda telah dibangun dalam kluster-kluster yang kini telah dihuni dan berkembang pesat. Salah satu kluster yang sudah lama berkembang adalah Kluster Puspita Loka (“KPL”), yang merupakan salah satu kluster terluas dan tertua. Saat ini kluster ini sudah dihuni lebih dari 90%. Sedangkan Sebagian kecil lahan berupa lahan siap bangun (KSB), masih dibiarkan kosong oleh pemiliknya.

Seperti halnya yang terjadi di hampir semua perumahan di Indonesia, KPL telah mengalami banyak perubahan, baik dari segi penggunaan ruang maupun bentuknya. Hal ini sejalan dengan tuntutan kebutuhan penghuni/pemilik rumah. Perubahan-perubahan yang terjadi tersebut tidak terlepas dari peran pengelola kluster perumahan yang berada dibawah Perkumpulan Warga Puspita Loka (“PWPL”). Selain itu juga dipengaruhi oleh tingkat pemahaman pemilik rumah terhadap peraturan bangunan. Dengan dasar tersebut, maka penelitian ini dimaksudkan untuk menjawab tiga pertanyaan: pertama, bagaimana proses perubahan ruang, fungsi dan bentuk rumah pada KPL; kedua, apakah ada mekanisme yang digunakan untuk mengontrol perubahan tersebut, dan ketiga, bagaimana pemahaman pemilik rumah di kluster tersebut terhadap peraturan bangunan.

Penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat: pertama, dapat digunakan sebagai pedoman dalam mengelola suatu kawasan perumahan; kedua, untuk mengantisipasi perubahan yang terjadi dalam suatu kawasan perumahan agar kenyamanan dan estetika kawasan perumahan dapat dipertahankan.

METODE

Penelitian ini menggunakan dua jenis metode yang sederhana, yaitu deskriptif kualitatif dan deskriptif kuantitatif. Metode yang pertama dimaksudkan untuk menjelaskan dan menggambarkan kondisi di KPL. Pada tahap ini data diperoleh dengan menggunakan metode observasi/pengamatan yang dilakukan oleh peneliti dengan menggunakan instrumen penelitian berupa kamera handpone dan catatan-catatan di buku, serta wawancara dengan penghuni rumah. Sedangkan metode kedua dimaksudkan untuk membuat gambaran kondisi perumahan secara objektif dengan menggunakan angka-angka.

Metode kedua ini diperoleh dengan pengumpulan data primer yang dilakukan dengan menyebar kuesioner elektronik kepada responden melalui Whatsapp, dan dilanjutkan dengan wawancara dengan beberapa pemilik rumah dan pengurus paguyuban warga. Dari penyebaran kuesioner tersebut, sebanyak 20 pemilik rumah telah memberi jawaban/tanggapan atas kuesioner tersebut. Data sekunder berupa statistik sederhana, tabel, atau peta diperoleh dari Pustaka PWPL. Pembahasan dilakukan dengan mengolah data baik primer maupun sekunder yang telah diperoleh dengan landasan teori dan tinjauan pustaka.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sejarah Singkat BSD City

Pembangunan kota mandiri BSD ditandai dengan peresmian oleh Menteri Dalam Negeri Rudini pada tanggal 16 Januari 1989. Sebagian besar kota mandiri ini dibangun di atas hamparan lahan hutan karet yang tidak produktif lagi dengan izin lokasi seluas 6.000 hektar. Kota mandiri ini berjarak sekitar 30 km dari pusat kota Jakarta.

Hingga tahun 1988, jalan menuju hutan karet tersebut hanya berupa jalan tanpa aspal. Di musim hujan, jalan tersebut berubah menjadi kubangan, dan pada musim kemarau, debu-debu beterbangan di jalan. Sebagai pengembang adalah PT Bumi Serpong Damai (PT BSD) yang terdiri dari gabungan perusahaan Sinar Mas Group, Salim Group, Metropolitan Group dan Pembangunan Jaya.

Beberapa tahun setelah peresmian, akses ke BSD secara perlahan mulai dibuka dan terjangkau. Angkutan umum sudah mulai beroperasi walaupun masih sangat terbatas. Kluster-kluster sudah mulai dibangun dan dikembangkan antara lain Giri Loka, Puspita Loka, Griya Loka, Anggrek Loka, Nusa Loka, dan Kencana Loka.

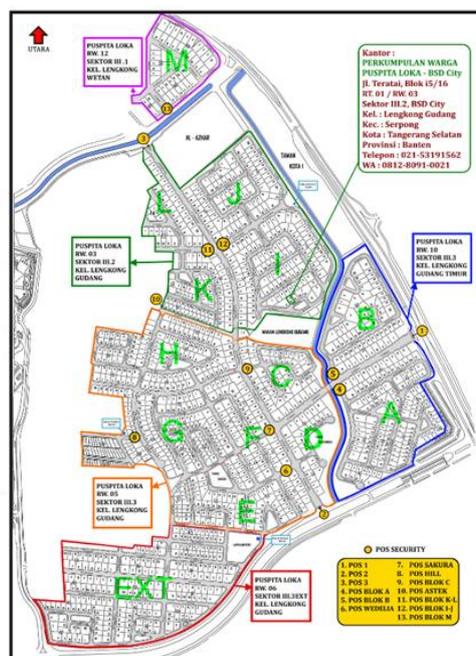
KPL mulai dibangun tahun 1994, namun kluster ini tidak langsung dihuni oleh pemilik rumah, dan baru mulai ada penghuni pada tahun 1998. Pada awal tahun 2000 jumlah penghuni sedikit demi sedikit sudah mulai meningkat, dan pada tahun 2015 sudah hampir tersisi penuh. Saat ini kluster ini sudah terisi semuanya dan sudah menjadi hunian perumahan yang nyaman.

Profil Kluster Puspita Loka (“KPL”).

KPL dibangun pada awal tahun 1990an dengan luas lahan sekitar 37,6 hektar. Namun kluster ini tidak langsung dihuni oleh pemilik rumah, dan baru mulai ada penghuni pada tahun 1998. Pada awal tahun 2000 jumlah penghuni sedikit demi sedikit sudah mulai meningkat, dan pada tahun 2010 sudah hampir penuh. Saat ini kluster ini sudah terisi semuanya dan sudah menjadi hunian perumahan yang nyaman. Penjualan kluster ini sudah dimulai sejak awal tahun 1995 dengan tiga tipe lahan dan bangunan yaitu kecil, menengah dan besar, seperti dalam tabel di bawah ini.

Tipe	Luas Lahan (m2)	Luas Lantai (m2)	GSB (m)
Besar	300	180	5
Menengah	240	150	4
Kecil	200	120	3

Jumlah rumah yang sudah dibangun dan jumlah KSB sebanyak 1.355 unit yang terbagi dalam 3 Rukun Warga (RW) dan 15 Rukun Tetangga (RT).



Gambar 1. Peta Kluster Puspita Loka, BSD City

Profil Perkumpulan Warga Puspita Loka (“PWPL”)

KPL dikelola oleh PWPL yang dibentuk oleh warga pada tanggal 17 Februari 2016. Mengingat kegiatan pengelolaan kluster semakin kompleks dan jumlah penghuni semakin banyak, maka keberadaan PWPL menjadi badan hukum pada tanggal 29 Agustus 2019. Sesuai dengan akta pendiriannya, tugas pokok PWPL adalah untuk menciptakan kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman dalam lingkungan perumahan, serta mengatur dan membina kepentingan pemilik dan penghuni.

Seperti layaknya sebuah organisasi paguyuban warga, PWPL mempunyai struktur yang dipimpin oleh seorang ketua, sekretaris, bendahara dan dilengkapi dengan bidang-bidang yang membantu dalam pengelolaan kawasan perumahan. Seksi-seksi tersebut meliputi keamanan, kebersihan, pemeliharaan sarana/prasarana dan bidang lainnya. Dalam setiap kegiatan pembangunan, PWPL selalu memberi bantuan kepada warga dalam pelaksanaan dan pengawasan pembangunan terutama dalam hal garis sepadan bangunan (GSB), bentuk pagar dan ketinggian bangunan.

Perubahan Rumah dan Kawasan

Setelah lebih dari 20 tahun sejak kluster ini dihuni telah terjadi banyak perubahan dari bentuk aslinya. Hal ini juga banyak dijumpai dikebanyakan perumahan di Indonesia, pemilik bangunan cenderung untuk melakukan perubahan pada bangunannya. Perubahan bentuk ini merupakan hal biasa karena desain rumah awal belum dapat memenuhi kebutuhan pemilik rumah atau merasa kurang nyaman. [1]

Perubahan tersebut mencakup: bentuk bangunan (façade), luas bangunan, penambahan ruang, perubahan fungsi, warna, dan jenis bahan bangunan. Bentuk perubahan pada KPL dapat dilihat dengan membandingkan antara rumah yang belum dirubah (renovasi) dengan rumah yang sudah mengalami perubahan. Di bawah ini adalah bentuk rumah asli yang belum mengalami perubahan.



Gambar 1 dan 2. Contoh dua rumah asli yang belum mengalami perubahan, baik bentuk rumah, warna, pagar, bahan bangunan maupun luasannya. Rumah sebelah kiri digunakan untuk kantor notaris, sedang rumah sebelah kanan digunakan untuk rumah tinggal.

Sebagai perbandingan, di bawah ini dapat dilihat bagaimana bentuk perubahan rumah yang berbeda dengan rumah asli. Perubahan tersebut mencakup bentuk, ornament, gaya arsitektur, warna, pagar, luasan, dan penggunaan lahan.



Gambar 4. Perubahan bentuk, warna, luasan dan garasi mobil.



Gambar 5. Perubahan warna bangunan dan luasan bangunan.



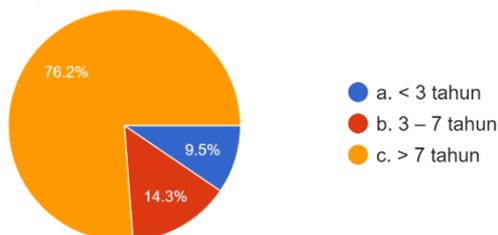
Gambar 6. Perubahan bentuk, penambahan lantai.



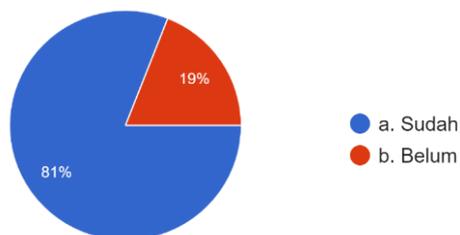
Gambar 7. Perubahan bentuk, atap, bahan bangunan, penambahan ruang car port, dan pagar.

Berikut ini adalah pembahasan hasil kuesioner dari 20 pemilik rumah yang akan difokuskan pada tiga pokok pembahasan yaitu tentang upaya perubahan rumah, pemahaman terhadap peraturan bangunan, dan pengawasan pembangunan kawasan.

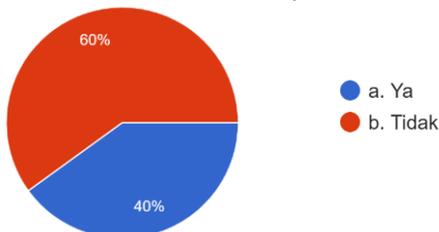
Sudah berapa tahun Bapak/Ibu menempati rumah ini?



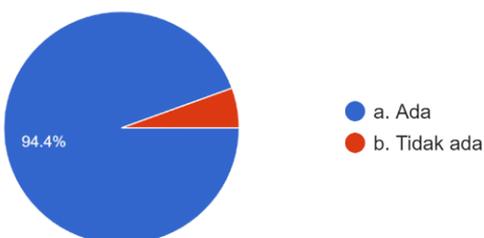
Apakah sudah pernah melakukan perubahan/renovasi?



Apakah ada perubahan pada façade (wajah) bangunan dari bangunan aslinya?



Jika ada renovasi, apakah ada penambahan ruang?



Pada lantai dasar, kira-kira berapa m² penambahan ruangnya?

Upaya perubahan rumah.

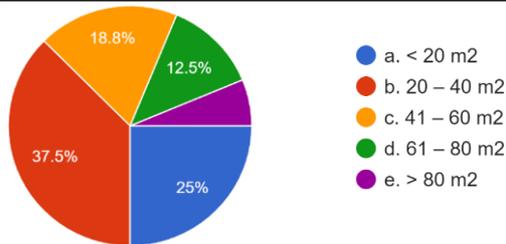
Sebagian besar pemilik rumah (76.2%) telah menempati rumahnya lebih dari 7 tahun. Hal ini menunjukkan bahwa kluster PL telah ditempati cukup lama.

Mengingat pemilik rumah telah cukup lama menempati rumahnya, maka bisa diduga bahwa mereka telah merasa nyaman dan betah, sehingga mereka sudah lebih cenderung untuk melakukan perubahan atau renovasi rumahnya. Imriyat (2020) menyebutkan bahwa perubahan rumah merupakan hak pemilik rumah sekaligus untuk mewujudkan karakter dan kepribadian penghuninya. Disamping itu, rumah juga merupakan proses yang terus berkembang terkait dengan tingkat ekonomi pemiliknya. Sehingga rumah akan selalu mengalami perubahan dalam kurun waktu rumah dihuni. [2]

Perubahan/renovasi tidak hanya dilakukan pada penambahan ruang, namun juga pada façade (wajah) bangunan dari wajah bangunan asli. Sebanyak 60% pemilik rumah telah melakukan perubahan façade tersebut.

Pemahaman terhadap peraturan bangunan.

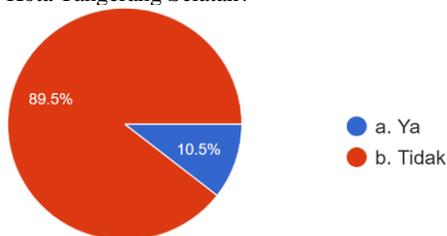
Sebagian besar pemilik rumah (94.4%) telah merenovasi rumahnya dengan melakukan penambahan ruang dengan luas antara 20 m² hingga lebih dari 80 m², atau sekitar 5% hingga 20%.



Dengan penambahan ruang ini, maka telah meningkatkan angka Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan bangunan. Pemilik rumah tanpa menyadari dan tidak mengetahui bahwa mereka telah melanggar peraturan bangunan. Hal ini sudah sering terjadi di berbagai perumahan di Indonesia [3] Pelanggaran KDB ini akan mempengaruhi daya resap air ke tanah yang dalam jangka dapat menyebabkan banjir.

Saat melakukan renovasi, apakah berkoordinasi dengan PUPR Kota Tangerang Selatan?

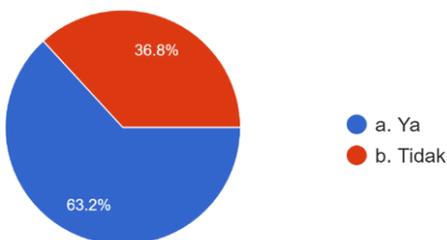
Pengawasan pembangunan kawasan.



Dalam melakukan perubahan rumah, sebagian besar pemilik rumah (89.5%) tidak melakukan koordinasi dengan Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) selaku pihak yang berwenang terhadap pengawasan pembangunan.

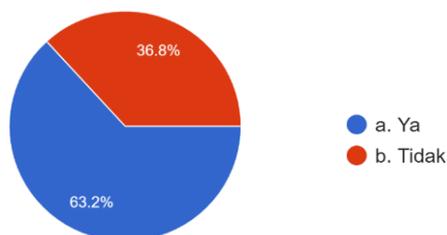
Dalam melakukan renovasi rumah, apakah meminta izin ke PWPL?

Namun, sebaliknya sebagian pemilik rumah (63,2%) minta izin ke PWPL. Sebelum kegiatan renovasi dimulai, pemilik rumah harus minta izin tertulis dari tetangga kiri-kanan dan depan-belakang.



Pihak PWPL juga melakukan pengawasan selama proses renovasi. Sebagian pemilik rumah (63,2%) mendapatkan pengawasan dari PWPL saat melakukan renovasi rumahnya. Peran organisasi perkumpulan warga seperti PWPL ini merupakan wadah yang sangat efektif dalam mengendalikan perubahan kawasan. [4] Keberadaan PWPL telah terbukti dapat menggantikan peran Dinas PUPR yang semestinya lebih berwenang dalam pengawasan bangunan.

Saat melakukan renovasi rumah, apakah ada pengawasan dari PWPL?



KESIMPULAN

Pemilik rumah di KPL telah melakukan perubahan terhadap rumahnya, sehingga telah menyebabkan perubahan kawasan tersebut. Dalam proses perubahan rumah, sebagian besar pemilik rumah telah menambah luas ruang rumahnya sehingga berdampak pada penambahan koefisien dasar bangunan (KDB). Sebagian besar pemilik rumah tidak menyadari bahwa penambahan KDB ini merupakan pelanggaran peraturan bangunan yang berlaku dan tidak diketahui oleh Dinas PUPR selaku pihak yang bertanggung jawab terhadap pengawasan kawasan. Namun demikian, dengan adanya PWPL selaku organisasi paguyuban warga,

pelanggaran peraturan bangunan telah mampu dikontrol, ditekan atau dibatasi.

REFERENSI

- [1] Helen, Nurrul; Annisa, Laili Dewi; Dewi, Oriana Paramita, “*Kajian Perubahan Tataan Ruang Hunian di Perumahan Sabrina Azzura, Bekasi, Jawa Barat*”. *Gewang* Vol. 5 No.1, April 2023.
- [2] Imriyanti, “*Pengaruh Kebutuhan Ruang Terhadap Pengembangan Rumah Tipe 21 dan Tipe 36 di Perumnas Antang Manggala Makassar*”. *Jurnal Linears*, Vol. 3, Maret, 2020.
- [3] Yuliasuti, Nany; Sukmawati, Annisa Muawanah. “*Transformasi Perumahan Sosial dan Keberlanjutan Perumahan di Perumnas Sendangmulyo*”. *Jurnal Pengembangan Kota*, Volume 4, No 1, 2016.
- [4] Khadiyanto, Parfi, “*Penyebab Terjadinya Pelanggaran Terhadap Koefisien Dasar Bangunan di Kelurahan Gedawang Banyumanik Semarang*”. *Jurnal Ruang*, Volume 2 Nomor 3, 2016.
- [5] Agustina, Enny. “*Penegakan Terhadap Pelanggaran Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan Untuk Kegiatan Bisnis Ditinjau Dari Hukum Administrasi*”. *Justicia Sains*, Vol. 03 No. 01, Juni 2018.
- [6] Nazir, Ahmad, “*Peran Badan Keswadayaan Masyarakat (BKM) Dalam Pembangunan Daerah di Kota Tangerang*”. *Jurnal Mandiri*, Volume 2, No. 2, Desember 2018.
- [7] Barlan, Zessy Ardinal; Kolopaking, Lala M; Sunito, Satyawan. “*Peran Paguyuban Dalam Pembangunan Pembangunan Kawasan Desa*”. *Sodality : Jurnal Sosiologi Pedesaan*, Agustus 2014.
- [8] **Suparno, Suparno; Astriecia Aisha.** “*Tipologi Perubahan Fungsi Rumah Di Kampung Soropadan Sebagai Dampak Dibangunnya Pusat Perbelanjaan Hartono Mall Yogyakarta*”. *Inersia*, Volume 18, No. 1, 2022.
- [9] Sestiyanti, Efri; Sarifuddin, “*Identifikasi Perubahan Perumahan di Perumahan Bumi Wanamukti*”. *Jurnal Pengembangan Kota*, Vol.3, No. 1, 2015.
- [10] Sharastuti, Lintang; Yanzi Hermi; Nurmalisa, Yunisca. “*Peranan Paguyuban Masyarakat Bersatu (Pambers) dalam Mewujudkan Harmonisasi Warga Masyarakat*”. *Jurnal Kultur Demokrasi*, 2018.