

Tipologi Rumah di Lahan Ilegal

Studi Kasus : Kampung Beting Remaja - Jakarta Utara

Mei Nisa Fajria¹, Ismet B. Harun², M.Jehansyah Siregar³

⁽¹⁾ Teknik Arsitektur, Sekolah Arsitektur Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan (SAPPK), Institut Teknologi Bandung

⁽²⁾ Teknik Arsitektur, Sekolah Arsitektur Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan (SAPPK), Institut Teknologi Bandung

⁽³⁾ Teknik Arsitektur, Sekolah Arsitektur Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan (SAPPK), Institut Teknologi Bandung

Abstrak

Kampung Beting Remaja, Kel.Tugu Utara, Kec.Koja (Jakarta Utara) termasuk dalam kategori perumahan dan permukiman informal di Indonesia. Rumah-rumah di permukiman ini berdiri di atas lahan ilegal, terbangun secara mandiri, dan permanen. Sebagian besar dari rumah di permukiman ini tidak memiliki infrastruktur hunian yang memadai, seperti sumber air bersih, jaringan listrik, dan sistem sanitasi. Jika dilihat dari luas lahan, luas bangunan, organisasi ruang, fisik bangunan, gaya bangunan, dan infrastruktur hunian, maka tipe rumah di permukiman ini sangat beragam. Diduga keberagaman tersebut berhubungan dengan masalah legalitas lahan permukiman ini. Sehingga untuk mengetahui bagaimana tipologi rumah-rumah tersebut, diperlukan studi lebih lanjut mengenai tipologi rumah dalam kaitannya dengan legalitas lahan.

Kata-kunci : informal, legalitas, rumah, tipologi

Pengantar

Kampung Beting Remaja merupakan sebuah permukiman yang termasuk kategori perumahan dan permukiman informal di Indonesia. Lokasi permukiman ini berada di wilayah Jakarta Utara, berdekatan dengan *Jakarta Islamic Center* (eks Lokalisasi Prostitusi Kramat Tunggak). Luas area permukiman ini adalah 4,4Ha dan sejak tahun 1970-an berstatus lahan sengketa karena diklaim sebagai lahan yang dimiliki oleh 15 perusahaan.

Hunian di Kampung kota dibangun secara mandiri oleh pemiliknya (Zhu, 2010). Unit-unit hunian di Kampung Beting Remaja sangat beragam bentuknya. Ada yang terlihat sangat permanen dengan material bangunan berkualitas baik, namun ada juga yang terlihat kurang layak karena menggunakan material seadanya. Semua unit hunian tersebut terbangun berdasarkan kemampuan penghuni dan luas lahan yang mereka miliki.

Keberagaman bentuk fisik bangunan hunian di permukiman ini menghasilkan beberapa tipe rumah di permukiman informal ini. Tipologi merupakan sebuah sistem untuk menginterpretasikan variasi bentuk bangunan (Habraken, 1998). Ada banyak cara untuk menemukan tipologi rumah. Pada penelitian ini akan dideskripsikan mengenai tipologi rumah informal di Kampung Beting Remaja yang dilihat melalui luas lahan, luas bangunan, organisasi ruang (pola perletakkan ruang), fisik bangunan (jumlah lantai dan material), gaya bangunan (bentuk atap), dan infrastruktur hunian (sumber air bersih, jaringan listrik, dan sistem sanitasi).

Permukiman informal tidak memiliki infrastruktur hunian yang memadai (Ahsan & Quamruzzaman, 2009). Sebagian besar unit hunian di permukiman ini tidak memiliki infrastruktur hunian yang memadai, seperti misalnya sumber air bersih dan jaringan listrik di dalam rumah.

Menurut UN-HABITAT (2003), sistem legalitas dalam hak kepemilikan lahan dan keamanan bermukim sangat penting untuk peningkatan

kualitas hidup. Permukiman ini telah mengalami penggusuran beberapa kali dan para penghuninya pun sudah mendapatkan uang ganti rugi, namun sampai saat ini masih ada penghuni yang tetap bertahan karena merasa memiliki hak atas lahan tempat tinggalnya tersebut. Terlebih bagi mereka yang telah puluhan tahun bermukim di wilayah ini. Legalitas lahan berdampak pada keamanan bermukim masyarakat (Siregar, 2009). Keamanan bermukim merupakan strategi penting dalam mewujudkan hidup yang berkelanjutan (UN-HABITAT, 2003). Keamanan bermukim terdiri atas keamanan bermukim secara *de jure*, secara *de facto*, dan berdasarkan persepsi penghuni (Van Gelder, 2010).

Selanjutnya, untuk mengetahui gambaran yang utuh mengenai tipe rumah informal dalam kaitannya dengan legalitas lahan tersebut, diperlukan studi lebih lanjut mengenai tipologi rumah, sehingga dapat dijadikan referensi dalam penataan fisik permukiman informal dengan permasalahan legalitas lahan.

Metode

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif (Sugiyono, 2009). Sampel pada penelitian ini dipilih secara *random* (acak) dan jumlah sampel yang ditentukan adalah 50 rumah. Data yang digunakan pada penelitian ini adalah jenis data primer yang didapatkan melalui wawancara, pengamatan, dan dokumentasi.

Metode Pengumpulan Data

Bentuk wawancara yang dilakukan pada penelitian ini adalah wawancara tertutup untuk mengetahui bagaimana karakteristik penghuni dan legalitas tempat tinggalnya. Sedangkan pengamatan dan dokumentasi dilakukan untuk mengetahui bagaimana kondisi fisik huniannya, untuk selanjutnya akan ditemukan tipe denah dan fasad rumah yang dijadikan objek penelitian ini. Dokumentasi pada penelitian ini diantaranya adalah foto-foto yang diambil melalui pengamatan pada kondisi hunian.

Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis tipe-morfologi berdasarkan 3 variabel utama, yang terdiri atas variabel penghuni, tipologi rumah, dan legalitas lahan.

Tabel 1. Variabel penelitian

No	Penghuni	Tipologi rumah	Legalitas lahan
1	Asal daerah	Luas lahan	Kepemilikan lahan
2	Pendidikan	Luas bangunan	Bukti hak
3	Sumber pendapatan	Organisasi ruang	Cara mendapatkan lahan
4	Lama bermukim	Fisik bangunan	Lamanya keabsahan lahan
5	Jumlah keluarga	Gaya bangunan	Alasan memilih lahan
6	Jumlah anggota keluarga	Infrastruktur hunian	Keamanan bermukim

Analisa dan Interpretasi

Melalui pengumpulan data di lapangan, maka dapat diketahui bagaimana karakteristik penghuni dan tipologi rumah dalam kaitannya dengan legalitas lahan.

Karakteristik penghuni

Melalui wawancara dengan 50 orang Kepala Keluarga, diketahui bahwa kebanyakan dari mereka berasal dari DKI Jakarta, sementara selebihnya berasal dari Jawa barat, Jawa tengah, Sumatera, Banten, Jawa timur, Kalimantan, dan Sulawesi. Sebagian besar dari mereka yang menyewa rumah di permukiman ini telah tinggal selama 0–2 tahun, sementara bagi mereka yang memiliki rumah pribadi di permukiman ini telah tinggal selama lebih dari 20 tahun. Sebagian besar hanya berhasil mencapai pendidikan pada jenjang pendidikan Sekolah Dasar. Sumber pendapatan mereka sehari-hari berasal dari bekerja dalam bidang jasa. Pekerjaan jasa dalam hal ini di antaranya adalah jasa pertu-

kangan, transportasi, perbengkelan, dan sebagainya.

Tipologi rumah

Melalui pengamatan dan dokumentasi data di lapangan, diketahui bahwa ada 6 tipe denah dan 4 tipe fasad rumah di permukiman ini. Kategorisasi tipe denah pada penelitian ini didasarkan oleh pola perletakkan ruang yang membentuk denah rumah ini. Sedangkan kategorisasi fasad didasarkan oleh bentuk atap bangunan yang membedakan antara rumah yang satu dengan lainnya. Kebanyakan rumah yang berdiri di permukiman ini memiliki denah tipe C dan fasad tipe B.

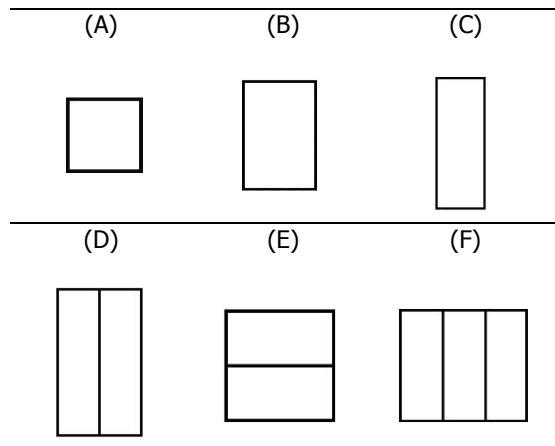
Kebanyakan rumah dengan tipe denah A, B, C, dan E merupakan rumah sewa. Tipe denah A hanya terdiri atas satu ruang dengan berbagai fungsi (untuk menerima tamu, memasak, tidur, dan sebagainya), Tipe denah B terdiri atas R. Multi Fungsi dan Kamar Mandi. Tipe denah C terdiri atas Teras Depan, R.Multi Fungsi, Kamar Mandi, Dapur. Tipe denah E terdiri atas R. Multi Fungsi, Kamar Mandi, dan Kamar Tidur. Luas lahan dan luas bangunan tipe denah A dan B adalah sekitar 9 – 20 m², dan ditempati oleh 1 keluarga dengan jumlah anggota keluarga sekitar 2 – 3 orang atau 4 – 6 orang. Untuk rumah dengan tipe denah B yang ditempati oleh 4 – 6 orang merupakan rumah sewa 2 lantai bangunan. Sedangkan Luas lahan dan bangunan rumah dengan tipe denah C dan E adalah sekitar 21 – 30 m² dan ditempati oleh 1 keluarga dengan jumlah anggota keluarga sekitar 2 – 3 orang.

Sementara itu, kebanyakan rumah dengan tipe denah D adalah rumah pribadi yang terdiri atas Teras Depan, R. Tamu, Kamar Tidur, Dapur, dan Kamar Mandi. Ada beberapa rumah dengan tipe denah ini yang memiliki ruang untuk tempat usaha. Luas lahan dan bangunan dengan tipe denah ini adalah sekitar 41 – 50 m², dan ditempati oleh 2 – 3 orang atau 4 – 6 orang.

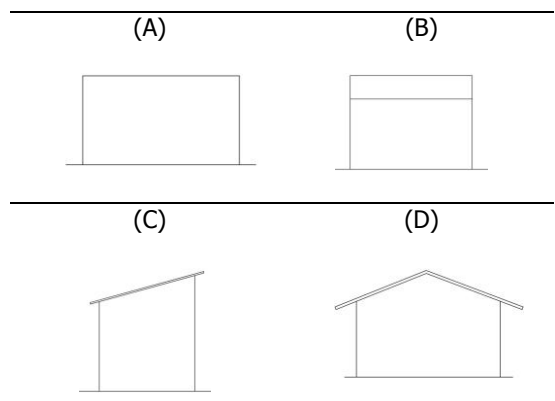
Rumah dengan tipe denah F adalah rumah pribadi dan rumah sewa. Rumah pribadi dengan tipe denah ini terdiri atas R. Tamu, Kamar Tidur, Gudang, Dapur, Kamar Tidur, Balkon. Luas

lahan dan bangunan rumah pribadi dengan tipe denah ini adalah sekitar 31 – 40 m², dan ditempati oleh 4 – 6 orang. Sedangkan rumah sewa dengan tipe denah ini terdiri atas R. Multi Fungsi, Kamar Tidur, Dapur, dan Kamar Mandi. Luas lahan dan bangunan rumah sewa dengan tipe denah ini adalah sekitar 51 – 60m² dan ditempati oleh 7 – 9 orang.

Tabel 2. Tipe denah



Tabel 2. Tipe fasad



Kebanyakan rumah dengan tipe fasad A dan B merupakan rumah sewa 1 lantai dengan bentuk atap pelana setengah. Material rangka atap yang banyak digunakan pada kedua tipe fasad ini adalah kayu. Material penutup atap yang banyak digunakan pada kedua tipe fasad ini adalah asbes. Material dinding yang banyak digunakan pada tipe fasad A adalah batako, sedangkan material pelapis tanah yang banyak

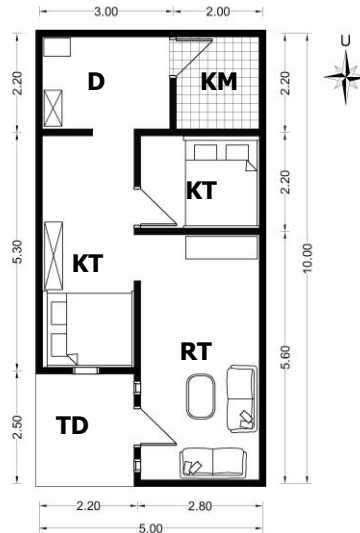
digunakan pada tipe fasad bangunan ini adalah plesteran. Pada tipe fasad B, material dinding yang banyak digunakan adalah batako atau bata merah. Sedangkan material pelapis tanah pada rumah dengan tipe fasad B adalah keramik.

Sementara itu, rumah-rumah dengan tipe fasad C dan D merupakan rumah pribadi. Rumah dengan tipe fasad C terdiri atas 1 lantai dengan bentuk atap pelana setengah. Sedangkan rumah dengan tipe fasad D terdiri atas 1 lantai dan 2 lantai dengan bentuk atap pelana penuh. Material yang banyak digunakan pada kedua tipe fasad ini untuk rangka atap adalah kayu, dan penutup atapnya adalah asbes. Material dinding yang banyak digunakan pada kedua tipe fasad ini adalah bata merah. Material pelapis tanah yang banyak digunakan pada tipe fasad C adalah keramik, sedangkan pada tipe fasad D adalah keramik atau kombinasi antara keramik dan plesteran.

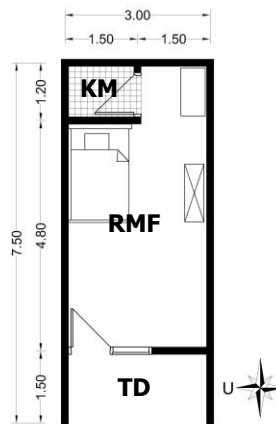
Pembahasan

Sebagian besar rumah di permukiman ini terdiri atas 1 lantai bangunan yang dihuni oleh 1 keluarga. Kebanyakan rumah pribadi ditempati oleh 1 keluarga dengan jumlah anggota keluarga sebanyak 4 – 6 orang. Sedangkan untuk kebanyakan rumah sewa, ditempati oleh 1 keluarga dengan jumlah anggota keluarga sebanyak 2 – 3 orang. Luas lahan dan luas bangunan rumah-rumah di permukiman ini relatif sama. Kebanyakan rumah pribadi memiliki luas lahan dan luas bangunan sekitar 21 – 30m², sedangkan rumah sewa sekitar 9 – 20m².

Tipe denah rumah pribadi yang paling banyak ditemukan di permukiman ini adalah Tipe denah D (Gb. 1) dengan pola perletakkan ruang terdiri atas Teras Depan(TD) – R.Tamu(RT) – Kamar Tidur(KT) – Kamar Tidur(KT) – Dapur(D) – Kamar Mandi(KM). Sedangkan pada rumah sewa banyak ditemukan tipe denah C (Gb. 2) dengan pola perletakkan ruang terdiri atas Teras Depan(TD) - R.Multi Fungsi(RMF) – Kamar Mandi(KM). Ruang multi fungsi yang dimaksud adalah sebuah ruangan yang digunakan oleh penghuni untuk berbagai fungsi (menerima tamu, tidur, memasak, dan sebagainya).



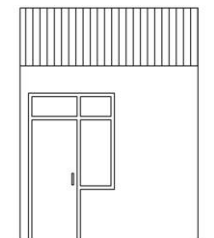
Gambar 1. Tipe denah D (rumah pribadi)



Gambar 2. Tipe denah C (rumah sewa)

Tipe fasad rumah pribadi maupun rumah sewa yang paling banyak ditemukan di permukiman ini adalah tipe fasad B (Gb.3). Hampir semua rumah di permukiman ini menggunakan jenis atap pelana. Pada penelitian ini, bentuk atap pelana dibedakan menjadi 2 bentuk, yaitu atap pelana setengah dan atap pelana penuh. Sebagian besar rumah di permukiman ini menggunakan atap pelana setengah. Material rangka atap yang banyak digunakan adalah kayu, namun ada juga yang menggunakan bambu. Sedangkan untuk penutup atapnya, sebagian

besar bangunan rumah di permukiman ini menggunakan asbes.



Gambar 3. Tipe fasad B (Rumah pribadi & sewa)

Material dinding yang banyak digunakan pada rumah-rumah di permukiman ini adalah bata merah dan batako. Sedangkan pelapis tanah yang banyak digunakan adalah keramik. Meskipun demikian, ada juga beberapa rumah yang hanya menggunakan plesteran semen sebagai lantai rumahnya.

Infrastruktur hunian di permukiman ini cenderung tidak memadai. Sebagian besar penghuni yang menempati rumah pribadi tidak memiliki sumber air bersih, sehingga mereka harus membeli air ke penjual air keliling atau menyalurkan selang ke rumah-rumah di dekatnya yang memiliki sumber air bersih, begitu pula dengan rumah-rumah sewa. Sedangkan untuk jaringan listrik, sebagian besar rumah pribadi memiliki akses jaringan listrik ke PLN. Kebanyakan rumah pribadi di Kampung Beting Remaja yang telah memiliki jaringan listrik adalah rumah-rumah yang berdekatan dengan permukiman lainnya yang tidak berstatus lahan sengketa. Sementara itu, untuk sebagian besar rumah sewa yang berdiri di Kampung Beting Remaja tidak memiliki jaringan listrik, sehingga mereka harus menyalurkan kabel dari rumah-rumah lainnya yang memiliki sumber listrik untuk mendapatkan jaringan listrik di dalam rumah. Akan tetapi, sebagian besar dari mereka telah memiliki sistem sanitasi masing-masing, meskipun ada juga beberapa rumah yang tidak memiliki sistem sanitasi pribadi, sehingga penghuninya menggunakan kamar mandi umum yang disediakan oleh beberapa penghuni permukiman ini sebagai penghasilan tambahan.

Legalitas lahan

Seluruh rumah pribadi yang dijadikan objek penelitian ini tidak memiliki bukti kepemilikan lahan secara formal. Lahan yang mereka tempati tersebut didapatkan dengan cara jual-beli lahan. Alasan mereka membeli lahan di permukiman ini adalah karena harganya yang terjangkau oleh kemampuan finansial mereka. Bukti hak atas lahan yang mereka miliki hanyalah surat jual beli lahan yang ditandatangani oleh pihak pembeli dan penjual, bukan sertifikat tanah yang tercatat Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keberadaan sertifikat tanah merupakan instrumen terpenting untuk mencapai keamanan bermukim, karena dengan adanya sertifikat tanah berarti memiliki pengakuan hak secara *de jure* (legal).

Sama halnya dengan para penghuni rumah pribadi, sebagian besar penghuni rumah sewa di permukiman ini tidak memiliki tanda bukti menyewa. Sebagian besar dari mereka menyatakan bahwa pembayaran uang sewa yang mereka bayar setiap 1 bulan sekali itu hanya dicatat di buku milik pemilik rumah. Sebagian besar alasan mereka memilih menyewa rumah di permukiman ini adalah karena harga sewa yang terjangkau.

Sebagian besar penghuni di rumah pribadi merasa leluasa untuk membangun atau merenovasi rumahnya dengan material bangunan berkualitas baik dan juga mewariskan rumahnya kepada anak mereka. Mereka juga menyatakan bahwa tidak pernah menalami konflik lahan dengan siapa pun selama tinggal di permukiman ini. Selain itu, mereka memprediksikan bahwa tidak akan ada relokasi tempat tinggal di permukiman ini dalam waktu 5 tahun mendatang, namun mereka tidak akan mempertahankan tempat tinggalnya tersebut jika terjadi relokasi.

Sementara itu, sebagian besar penghuni rumah sewa merasa tidak leluasa membangun atau merenovasi rumah yang mereka tempati, karena mereka harus melapor terlebih dahulu kepada pemilik rumah jika ingin merenovasi bangunan yang mereka tempati. Sama halnya dengan para penghuni rumah pribadi, mereka juga menyatakan bahwa tidak pernah mengalami konflik lahan dan memprediksikan bahwa tidak akan terjadi relokasi tempat tinggal di permukiman ini

dalam waktu 5 tahun mendatang, dan mereka pun tidak akan tetap bertahan di permukiman ini jika tiba-tiba terjadi rekolasi tempat tinggal.

Kesimpulan

1. Berdasarkan analisa dan interpretasi data penelitian, diketahui bahwa rumah-rumah di Kampung Beting Remaja dikategorikan menjadi rumah milik pribadi dan rumah sewa. Sebagian besar rumah pada kedua kategori tersebut terdiri atas 1 lantai bangunan dan telah terbangun secara permanen. Hal tersebut dapat terlihat dari pemilihan jenis material bangunan yang digunakan pada sebagian besar rumah di permukiman ini.

Luas lahan dan luas bangunan di permukiman ini relatif sama. Pola perletakan ruang pada rumah sewa lebih sederhana dari pada rumah pribadi. Pada rumah sewa selalu ada satu ruang yang dapat digunakan untuk berbagai fungsi. Jenis-jenis ruang yang selalu ditemukan pada rumah pribadi terdiri atas teras depan, ruang tamu, kamar tidur, dapur, dan kamar mandi. Fasad bangunan pada sebagian besar rumah di permukiman ini cenderung sederhana. Bentuk atap yang banyak digunakan adalah atap pelana setengah dengan menggunakan asbes sebagai penutup atap.

Infrastruktur hunian seperti sumber air bersih, jaringan listrik, dan sistem sanitasi pada rumah-rumah di permukiman ini cenderung tidak memadai. Sebagian besar rumah tidak memiliki sumber air bersih dan jaringan listrik di dalam rumah. Akan tetapi, sebagian besar telah memiliki sistem sanitasi di dalam rumah.

2. Sebagian besar alasan para penghuni membeli atau menyewa rumah di permukiman ini adalah karena harga yang terjangkau oleh kemampuan finansial mereka.

Dalam kaitannya dengan legalitas lahan, bentuk keamanan bermukim yang mereka miliki adalah keamanan bermukim berdasarkan persepsi penghuni. Hal tersebut dapat

terlihat melalui bagaimana bukti kepemilikan lahan yang mereka miliki, keleluasaan mereka dalam membangun atau merenovasi rumah, keinginan mereka mewariskan rumah kepada anak, dan pandangan mereka mengenai kemungkinan terjadinya relokasi tempat tinggal.

Daftar Pustaka

- Ahsan, Reazul; Quamruzzaman, J.M. (2009). *Informal Housing and Approaches towards the Low-income Society in Developing Countries*. Paper. The Australian Sociological Association 2009 Annual Conference.
- Funo, Shuji; Yamamoto, Naohiko; Silas, Johan (2002). *Typology of Kampung Houses and Their Transformation Process, A Study on Urban Tissues of an Indonesia City*. Journal. Journal of Asian Architecture and Building Engineering.
- Habraken, N.J. (1988). *Type As A Social Agreement*. Congress of Architects.
- Siregar, M. Jehansyah (2009). *Keamanan Bermukim (Secure of Tenure)*, FGD Penanganan Permukiman Squatter, Kementerian Perumahan Rakyat.
- Suardi, (2005). *Hukum Agraria*, Hal. 29-58. Penerbit : Badan Penerbit IBLAM.
- Sugiyono (2010). *Metode penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D, BAB III Metode Penelitian Kualitatif*, Hal. 205-266. Penerbit : Alfabeta, Bandung.
- UN-HABITAT (2003). *Security of Land Tenure Today*. Nairobi. Regional Seminar on Secure Tenure.
- Van Gelder, Jean-Louis (2010). *What tenure security? The case for a tripartite view*. Hal. 449 – 456. Jurnal. Elsevier.
- Zhu, Jieming (2010). *Symetric Development of Informal Settlements and Gated Communities: Capacity of the State – The Case of Jakarta, Indonesia*. Working Paper Series No.135. Asia Research Institute.