

**VARIABILITAS TATA BENTUK RUMAH
DAN PERATURAN BANGUNAN
ANALISIS PERUBAHAN BENTUK RUMAH PADA
PERUMAHAN KAVELING (*LANDED HOUSING*) DENGAN KASUS
LINGKUNGAN-LINGKUNGAN PERUMAHAN DI KOTA BANDUNG**

**VARIABILITY OF HOUSING FORMS
AND BUILDING REGULATIONS
AN ANALYSIS OF ALTERED HOUSING FORMS IN LANDED HOUSING
ALONG WITH CASE STUDIES OF VARIOUS HOUSING AREAS IN BANDUNG**

**RUMIATI ROSALINE TOBING
NPM : 2001842001**

**DISERTASI
DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SYARAT
GUNA MENCAPAI GELAR DOKTOR ARSITEKTUR**



**PROMOTOR : PROF.Dr. Ir. SANDI A.SIREGAR, M.Arch
KO-PROMOTOR : DR. ASEP WARLAN YUSUF, SH.,MH**

**PROGRAM DOKTOR ARSITEKTUR
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG
2007**

**VARIABILITAS TATA BENTUK RUMAH
DAN PERATURAN BANGUNAN**
ANALISIS PERUBAHAN BENTUK RUMAH PADA
PERUMAHAN KAVELING (*LANDED HOUSING*) DENGAN KASUS
LINGKUNGAN-LINGKUNGAN PERUMAHAN DI KOTA BANDUNG

RUMIATI ROSALINE TOBING
NIM : 2001842001

PERSETUJUAN UNTUK DIUJIKAN

Promotor :
(Prof.Dr.Ir.Sandi A.Siregar, M.Arch)

Ko-Promotor :
(DR. Asep Warlan Yusuf, SH,.MH)

PRAKATA

Puji syukur dan terimakasih saya panjatkan dalam nama Yesus Kristus kepada Tuhan Yang Maha Pengasih atas berkat dan rahmatNya sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan disertasi ini.

Saya menyadari akan keterbatasan waktu, kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki namun diharapkan disertasi ini dapat bermanfaat bagi semua orang yang membutuhkannya serta dapat menjadi bahan masukan bagi ilmu pengetahuan, khususnya bidang arsitektur.

Bantuan dan dukungan telah diberikan kepada saya oleh berbagai pihak dalam proses penyusunan dan penyelesaiannya.

Pada kesempatan ini dengan penuh penghargaan saya menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi mereka yang telah banyak membantu baik secara langsung maupun tidak langsung, kepada :

- Prof. Dr.Ir. Sandi A Siregar, M.Arch, sebagai Promotor yang telah banyak memberi kontribusi dalam bentuk pemikiran, perhatian dan waktu untuk penyelesaian disertasi ini.
- DR. Asep Warlan Yusuf, SH, MH, sebagai Ko-Promotor yang selalu mendorong saya melalui masukan dan pemikiran yang berharga.
- Prof. Suwondo B Soetedjo, Dipl.Ing., Prof. Dr. John S. Nimpoeno, Dipl.Psych., dan DR.Ir Yuswadi Saliya, M.Arch., atas kesediaanya menjadi penguji.
- Direktur dan Asisten Direktur, Kepala Program Doktor Arsitektur dan Kepala Tata Usaha beserta staf administrasi, Program Pascasarjana yang sangat membantu kelancaran studi saya.
- Rekan-rekan dosen, Ketua Jurusan Arsitektur, Dekan Fakultas Teknik, LPPM dan Rektor Unpar atas bantuan dan dukungannya. Secara khusus kepada Bapak M. Saleh Amiruddin, ME, Dipl.DP., Ir. Alexander Sastrawan MSP, DR.Ir. Purnama Salura MM, MT, dan Ir. Y. Karyadi Kusliansyah MT.

- Pihak developer perumahan Parahyangan Rumah Villa, Sukaluyu, Budisari, Batununggal Indah; Kepala Dinas Tata Kota dan Kepala Dinas Bangunan, Pemerintah Kota Bandung beserta staf yang telah memberi bantuan informasi dan data untuk kelengkapan disertasi ini.
- Peter Ong ST, Yoza Bona ST, T.B. Adrian ST, Christine dan Nandang Keswara BE, yang telah membantu saya dalam proses pengumpulan dan pengolahan data, editing, penggambaran serta pengetikan.

Secara khusus saya berterimakasih kepada Ayahanda, TPSL Tobing (Alm) dan Ibunda Hanna Tampubolon (Alm), kepada suami, anak-anak dan cucu tercinta, Ir. Freddie Lim, Abraham, Ninasari, Astrid, Aretha dan Matthew. Terimakasih atas dukungan, semangat dan doa kalian. Demikian juga kepada keluarga besar Tobing Todoan yang telah memberi dukungan dan doa dengan tulus dan penuh kasih.

Akhirnya sekali lagi saya ucapkan terimakasih, kiranya Tuhan yang Maha Pengasih melimpahkan berkat dan karuniaNya kepada semua pihak yang telah membantu.

Semoga disertasi ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkannya.

Bandung, 16 Juli 2007

Rumiati Rosaline Tobing

2001842001

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Gambar kerja dalam izin membangun untuk rumah tinggal di kota Papendrecht Belanda, tahun 2005
- Lampiran 2 Izin Mendirikan Bangunan dari Walikota Bandung Lampiran gambar untuk memperluas bangunan Rumah tinggal jl.Tengku Angkasa no 46, Bandung Tahun 2004
- Lampiran 3 Gambar kerja sebagai lampiran izin mendirikan bangunan untuk proyek Proposed Additions & Alterations to Existing, rumah tinggal di Singapore Tahun 2000
- Lampiran 4 Gambar lampiran Izin Mendirikan Bangunan secara kolektif, rumah tinggal di Parahyangan Rumah Villa Bandung, tahun 1999
- Lampiran 5 Gambar rancangan sebagai lampiran surat izin membangun untuk bangunan rumah tinggal di Batununggal Indah, Bandung tahun 1992
- Lampiran 6 Gambar Surat izin membangun rumah tinggal Jalan Budisari VII di Bandung tahun 1980, dan gambar rancangan sebagai lampiran

DAFTAR TABEL

| TABEL | | HAL | |
|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| BAB 1 | | | |
| Tabel | 1.1 | Periode 1967 – 1984 (Pembangunan Lima Tahun I – Pembangunan Lima Tahun IV) | 11 |
| Tabel | 1.2 | Periode 1985 – 1997 (Dasa Warsa Akhir Pemerintah Orde Baru) | 12 |
| BAB 2 | | | |
| Tabel | 2.1 | Pedoman untuk tipe, lokasi dan kepadatan bangunan perumahan | 63 |
| BAB 4 | | | |
| Tabel | 4.1 | Tujuan, muatan, dan implementasi BVB – 1931 Bandung | 157 |
| Tabel | 4.2 | Ketentuan-ketentuan yang dicantumkan pada peraturan pembangunan Bandung dan peraturan daerah tentang bangunan | 161 |
| Tabel | 4.3 | Hirarki peraturan dan pengaruh terhadap pembentukan perumahan estat | 179 |
| Tabel | 4.4 | Tata bentuk rumah dan peraturan bangunan | 189 |
| BAB 5 | | | |
| Tabel | 5.1 | Kebijakan Pemerintah Daerah TK II Kotamadya Bandung dalam mendukung keberadaan lingkungan-lingkungan perumahan sebagai kasus | 196 |
| Tabel | 5.2 | Perkembangan jumlah kaveling | 200 |
| Tabel | 5.3 | Pengadaan rumah siap huni pada kaveling | 206 |
| Tabel | 5.4 | Penyediaan kaveling siap bangun | 206 |
| Tabel | 5.5 | Ketentuan yang diterbitkan oleh pengembang PRV | 207 |
| Tabel | 5.6 | Klasifikasi tipe luas kaveling dan luas bangunan blok Batununggal Permai | 214 |
| Tabel | 5.7 | Ketentuan hirarki jalan dan penerapannya di lingkungan perumahan yang diamati | 216 |
| Tabel | 5.8 | Acuan peraturan sebagai dasar pembentukan pola jalan dan wujud yang ada | 217 |
| Tabel | 5.9 | Perletakan dan luas kaveling secara keseluruhan pada jalan-jalan di lingkungan perumahan Budisari jalan Dr. Setiabudi | 220 |
| Tabel | 5.10 | Gambaran tata bentuk bangunan perumahan terhadap perletakan di lingkungan perumahan Budisari | 234 |
| BAB 6 | | | |
| Tabel | 6.1 | Ketentuan yang berlaku pada awal keberadaan lingkungan perumahan Sukaluyu | 240 |
| Tabel | 6.2 | Ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh pengembang di perumahan PRV | 249 |
| Tabel | 6.3 | Ketentuan dari Perum Perumnas yang digunakan pada penataan wujud di lingkungan perumahan Sukaluyu | 255 |
| Tabel | 6.4 | Gambaran jarak samping letak bangunan di area pengamatan | 258 |
| Tabel | 6.5 | Gambaran jarak letak bangunan rumah bagian belakang | 259 |
| Tabel | 6.6 | Kondisi kepadatan bangunan rumah pada kaveling di jalan Budisari VII, lingkungan perumahan Budisari | 261 |
| Tabel | 6.7 | Kondisi kepadatan bangunan rumah pada kaveling sebagai kasus yang diamati di lingkungan perumahan PRV | 262 |
| Tabel | 6.8 | Kondisi kepadatan bangunan rumah pada kaveling di kasus pengamatan Batununggal Permai II | 263 |
| Tabel | 6.9 | Pengaruh perubahan terhadap dimensi ruang dan sifat ruang lantai 1 dan lantai 2 bangunan rumah 1 | 269 |

| | | | |
|--------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabel | 6.10 | Pengaruh perubahan tata bentuk ruang terhadap kondisi di lantai 1 dan lantai 2 bangunan rumah 2 | 271 |
| Tabel | 6.11 | Hubungan dan perubahan tata ruang di lantai 1 dan lantai 2 bangunan rumah 3 dan 4 | 273 |
| Tabel | 6.12 | Hubungan dan perubahan tata ruang di lantai 1 dan lantai 2 bangunan rumah 5 | 275 |
| Tabel | 6.13 | Hubungan dan perubahan tata ruang di lantai 1 dan lantai 2 bangunan rumah 6 | 277 |
| Tabel | 6.14 | Keterkaitan tata ruang luar dan tata ruang dalam bangunan rumah 1 | 279 |
| Tabel | 6.15 | Keterkaitan tata ruang luar dan tata ruang dalam bangunan rumah 2 | 280 |
| Tabel | 6.16 | Keterkaitan tata ruang luar dan tata ruang dalam bangunan rumah 3 | 281 |
| Tabel | 6.17 | Keterkaitan tata ruang luar dan tata ruang dalam bangunan rumah 4 | 283 |
| Tabel | 6.18 | Keterkaitan tata ruang luar dan tata ruang dalam bangunan rumah 5 | 285 |
| BAB 7 | | | |
| Tabel | 7.1 | Ketentuan tinggi bangunan secara umum | 297 |
| Tabel | 7.2 | Hubungan antara tipe rumah, luas lantai, letak di kaveling dan tinggi bangunan | 301 |
| Tabel | 7.3 | Gambaran tata letak bangunan rumah di jalan Budisari VII | 306 |
| BAB 8 | | | |
| Tabel | 8.1 | Prinsip yang mendukung keberhasilan dalam menata kepadatan massa bangunan pada kaveling dan segmen jalan | 344 |
| Tabel | 8.2 | Penambahan ruang yang ditemukan secara umum di kaveling Penelitian | 346 |
| Tabel | 8.3 | Kecenderungan pengabaian peraturan bangunan yang ada | 347 |
| Tabel | 8.4 | Kecenderungan elemen fisik yang berubah pada bangunan rumah | 348 |
| Tabel | 8.5 | Proses membuat denah bangunan rumah | 349 |
| Tabel | 8.6 | Kaitan antara aspek pembentuk massa bangunan dan tampilan dimensional | 350 |
| Tabel | 8.7 | Cara pembentukan massa bangunan pada kaveling terkait dengan kelebihan dan kelemahannya | 351 |
| Tabel | 8.8 | Faktor yang mendukung dan faktor yang tidak mendukung penampilan fasad bangunan | 352 |
| Tabel | 8.9 | Temuan penelitian terhadap pelaku dalam pengadaan, relasi dengan peraturan bangunan dan tata bentuk awal serta perubahan | 354 |

DAFTAR ISI

| | | |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| | Abstrak | i |
| | Abstract | iii |
| | Prakata | v |
| | Daftar Isi | vii |
| | Daftar Gambar | xi |
| | Daftar Tabel | xxiii |
| | Daftar Lampiran | xxv |
| BAB 1 | PENDAHULUAN | 1 |
| | 1.1. Latar Belakang | 1 |
| | 1.2. Perumusan Masalah | 9 |
| | 1.3. Maksud, Tujuan dan Manfaat Penelitian | 10 |
| | 1.4. Fokus Penelitian | 11 |
| | 1.5. Metodologi Penelitian | 14 |
| | 1.6. Kerangka Pemikiran | 20 |
| | 1.7. Kerangka Penelitian | 21 |
| | 1.8. Struktur Penulisan | 22 |
| BAB 2 | PERUMAHAN KAVELING (<i>LANDED HOUSING</i>) DI WILAYAH PERKOTAAN | 24 |
| | 2.1. PERUMAHAN SEBAGAI LINGKUNGAN TEMPAT TINGGAL | 24 |
| | 2.1.1. Rumah Sebagai Hunian (<i>Dwelling</i>) | 25 |
| | 2.1.2. Rumah Sebagai Ekspresi Sosio Kultural | 32 |
| | 2.1.3. Rumah Kaveling Sebagai Hunian Ideal | 45 |
| | 2.2. KOTA SEBAGAI LINGKUNGAN-LINGKUNGAN HUNIAN | 53 |
| | 2.2.1. Bentuk Dan Sebaran Perumahan Di Wilayah Perkotaan | 53 |
| | 2.2.2. Tampilan Bentuk Perumahan Di Tingkat Lingkungan | 62 |
| | 2.2.3. Kontinuitas Lingkungan-Lingkungan Hunian | 67 |
| | 2.3. RUMAH DALAM LINGKUNGAN PERUMAHAN ESTAT | 71 |
| | 2.3.1. Rumah Estat Sebagai Produk Massal | 71 |
| | 2.3.2. Keceragaman Bentuk Rumah | 74 |
| | 2.3.3. Rancangan Rumah Estat | 77 |
| | 2.3.4. Rasionalisasi Rancangan Rumah | 79 |

| | | |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.4. | KONSEP <i>SUPPORT AND INFILL</i> | 82 |
| 2.4.1. | Metodologi Perancangan | 82 |
| 2.4.2. | Variabilitas Rumah Estat | 84 |
| 2.5. | PERUBAHAN TATA BENTUK RUMAH | 86 |
| 2.5.1. | Pengembangan Rancangan | 87 |
| 2.5.2. | Fungsi Peraturan Bangunan | 89 |
| 2.6. | RANGKUMAN | 92 |
| BAB 3 | PERATURAN BANGUNAN SEBAGAI KENDALI DALAM PENATAAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN | 95 |
| 3.1. | PEMAHAMAN PERATURAN BANGUNAN | 95 |
| 3.1.1. | Sejarah Peraturan Bangunan Di Perkotaan | 95 |
| 3.1.2. | Peraturan Bangunan Sebagai Faktor Kendali Pembentukan | 103 |
| 3.2. | PERATURAN BANGUNAN DAN RANCANGAN PERUMAHAN ESTAT | 106 |
| 3.2.1. | Integrasi Terhadap Wilayah Perkotaan | 107 |
| 3.2.2. | Kendali Kualitas Arsitektural | 113 |
| 3.3. | TATA BENTUK RUMAH ESTAT DAN PENGARUH PERATURAN BANGUNAN | 116 |
| 3.3.1. | Peran Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Dalam Perumahan Estat | 116 |
| 3.3.2. | Garis Sempadan Bangunan (GSB) Sebagai Arah Dalam Tata Letak Bangunan Rumah di Kaveling | 118 |
| 3.3.3. | Selubung Bangunan | 129 |
| 3.3.4. | Penerapan Peraturan Bangunan Pada Penataan Bentuk Rumah | 134 |
| 3.4. | RANGKUMAN | 137 |
| BAB 4 | PERKEMBANGAN PERUMAHAN DAN KEBERADAAN PERATURAN BANGUNAN DI KOTA BANDUNG | 140 |
| 4.1. | KEBIJAKAN BIDANG PERUMAHAN DI KOTA BANDUNG SEBAGAI <i>GEMEENTE</i> PADA MASA KOLONIAL | 140 |
| 4.1.1. | Kebijakan Desentralisasi | 141 |
| 4.1.2. | Pengembangan dan Perencanaan Kota | 146 |
| 4.1.3. | <i>Kampong Verbetering</i> | 150 |
| 4.1.4. | Proyek Perumahan <i>Kleinwoningbouw</i> | 152 |
| 4.1.5. | Peraturan Membangun <i>Bouwverordening Van Bandoeng</i> 1931 | 154 |

| | | |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.2. | PERKEMBANGAN PERUMAHAN SESUDAH MASA KOLONIAL | 164 |
| 4.2.1. | Dasar Pengadaan Perumahan Rakyat | 164 |
| 4.2.2. | Arah Perluasan Kota Bandung | 166 |
| 4.3 | PERAN PERATURAN DAERAH (PERDA) BANGUNAN DALAM PRODUKSI RUMAH ESTAT PERIODE 1967-1997 | 168 |
| 4.3.1. | Kebijaksanaan Perencanaan Kota Bandung | 168 |
| 4.3.2. | Kondisi Penataan Rumah Estat Dan Peraturan Bangunan di Kota Bandung | 171 |
| 4.3.3. | Peraturan Untuk Lingkungan Perumahan | 174 |
| 4.3.4. | Pengabaian Peraturan Bangunan Dalam Perumahan Estat | 182 |
| 4.4. | RANGKUMAN | 187 |
| | | |
| BAB 5 | DIMENSI KAVELING DAN TATA LETAK DI LINGKUNGAN PERUMAHAN | 190 |
| | | |
| 5.1. | ORIENTASI PENEMPATAN MASSA BANGUNAN | 191 |
| 5.1.1. | Skala Lingkungan | 196 |
| 5.1.2. | Tatanan Pada Skala Jalan | 216 |
| 5.2. | KONDISI KEPADATAN MASSA BANGUNAN PADA KAVELING | 225 |
| 5.2.1. | Kepadatan Horisontal | 225 |
| 5.2.2. | Tata Letak Massa Bangunan Rumah | 231 |
| 5.3 | KESIMPULAN | 237 |
| | | |
| BAB 6 | TATA BENTUK RUANG DALAM RUMAH DAN ARAHAN PERATURAN BANGUNAN | 239 |
| | | |
| 6.1. | ORIENTASI DAN BENTUK DASAR BANGUNAN RUMAH | 239 |
| 6.1.1. | Bentuk Dasar Bangunan Rumah Berdasarkan Garis Sempadan Bangunan (GSB) | 239 |
| 6.1.2. | Dimensi Dasar Bangunan Berdasarkan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Pada Kaveling | 259 |
| 6.2. | TATA BENTUK RUANG DALAM BANGUNAN RUMAH | 266 |
| 6.2.1. | Keseragaman dan Perubahan Tata Bentuk Ruang Dalam Lingkungan Perumahan Sukaluyu | 267 |
| 6.2.2. | Variasi Tata Bentuk Denah Pada Kaveling Lingkungan Perumahan Budisari | 278 |
| 6.2.3. | Tata Bentuk Denah Rumah Pada Kaveling Lingkungan Perumahan PRV | 285 |
| 6.2.4. | Perubahan Tata Bentuk Denah Lingkungan Perumahan Batununggal Indah | 289 |

| | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.3. | KESIMPULAN | 294 |
| BAB 7 | TATA BENTUK BANGUNAN RUMAH DAN ARAHAN PERATURAN BANGUNAN | 296 |
| 7.1. | PEMBENTUKAN MASSA BANGUNAN RUMAH | 296 |
| | 7.1.1. Ketinggian Bangunan Rumah | 296 |
| | 7.1.2. Tata Letak Massa Bangunan Rumah | 303 |
| 7.2. | TAMPILAN FASAD BANGUNAN | 312 |
| | 7.2.1. Pengaruh Tipe Bangunan Rumah Terhadap Kontinuitas Lingkungan | 312 |
| | 7.2.2. Elemen Bangunan Dan Bahan Bangunan | 320 |
| 7.3. | KESIMPULAN | 337 |
| BAB 8 | KESIMPULAN DAN SARAN | 340 |
| 8.1 | ARAHAN DIMENSI DAN TATA LETAK KAVELING DALAM PEMBENTUKAN PERUMAHAN DI WILAYAH PERKOTAAN | 340 |
| 8.2 | FAKTOR PENDUKUNG DALAM MEMBENTUK DENAH BANGUNAN RUMAH | 346 |
| 8.3 | TATA BENTUK RUMAH DALAM MENDUKUNG KESEIMBANGAN DAN HARMONI | 350 |
| 8.4 | TEMUAN MENYELURUH | 353 |
| 8.5 | SARAN | 354 |
| | DAFTAR PUSTAKA | |
| | GLOSSARY | |
| | LAMPIRAN | |
| | RIWAYAT HIDUP | |

DAFTAR GAMBAR

| BAB 1 | | HAL | |
|------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar | 1.1 | Gambaran hubungan lingkungan perumahan estat dengan lingkungan eksisting | 2 |
| Gambar | 1.2 | Tatanan perumahan massal memperlihatkan produk yang bertitik tolak pada kuantitas dibangun oleh pengembang di wilayah Jakarta Utara | 3 |
| Gambar | 1.3 | Wujud penataan fisik bangunan yang tidak diarahkan oleh pemerintah kota Bandung | 4 |
| Gambar | 1.4 | Peningkatan kepadatan bangunan di kawasan perumahan Sarijadi Bandung akibat pengembangan | 4 |
| Gambar | 1.5 | Penataan yang tidak harmonis terlihat pada ketinggian bangunan di segmen jalan lingkungan perumahan di kota Bandung | 5 |
| Gambar | 1.6 | Kawasan perumahan di Rancaekek Bandung yang selalu tergenang banjir pada musim hujan | 5 |
| Gambar | 1.7 | Kondisi perumahan yang tidak memiliki ruang terbuka hijau | 5 |
| Gambar | 1.8 | Ketentuan yang tidak jelas untuk jarak antara bangunan tinggi dan bangunan rendah | 9 |
| Gambar | 1.9 | Lokasi lingkungan-lingkungan perumahan sebagai kasus penelitian | 11 |
| Gambar | 1.10 | Skema Kerangka Pemikiran | 20 |
| Gambar | 1.11 | Skema Kerangka Penelitian | 21 |
| BAB 2 | | | |
| Gambar | 2.1 | Hak individual manusia dalam mengekspresikan diri | 26 |
| Gambar | 2.2 | Penataan ruang bersama pada kehidupan kekotaan | 28 |
| Gambar | 2.3 | Penataan ruang bersama pada kehidupan rural di Punjab India dan Isphahan | 28 |
| Gambar | 2.4 | Gambaran kehidupan bersama pada suatu lingkungan | 31 |
| Gambar | 2.5 | Kehidupan personal pada ruang hunian | 31 |
| Gambar | 2.6 | Contoh penciptaan fisik perumahan berdasarkan tingkat budaya setempat pada suatu masa | 33 |
| Gambar | 2.7 | Contoh penciptaan kontak manusiawi dan komunitas melalui penataan fisik perumahan di New Delhi | 33 |
| Gambar | 2.8 | Penerapan konsep vernakular pada bentuk fisik rumah | 34 |
| Gambar | 2.9 | Penataan perumahan tradisional Bali | 36 |
| Gambar | 2.10 | Penataan zona perumahan di Bali | 36 |
| Gambar | 2.11 | Penataan bangunan terhadap jalan T berdasarkan Feng Shui | 36 |
| Gambar | 2.12 | Penataan perletakan bangunan dan ruang dalam berdasarkan Feng Shui | 37 |
| Gambar | 2.13 | Rumah yang dirancang oleh Vitruvius di Yunani | 37 |
| Gambar | 2.14 | Rancangan Le Corbusier di Weisshof Colony | 39 |
| Gambar | 2.15 | Ville Radieux, Le Corbusier (1948) | 39 |
| Gambar | 2.16 | Pengaruh kompleksitas kehidupan masyarakat kota terhadap Pembentukan lingkungan perumahan di wilayah perkotaan | 43 |
| Gambar | 2.17 | Rumah tinggal dan lingkungannya | 44 |
| Gambar | 2.18 | Suasana ruang dalam rumah | 44 |
| Gambar | 2.19 | Ruang yang menjadi kenangan masa kecil | 45 |
| Gambar | 2.20 | Contoh pencapaian ke bangunan dari jalan | 49 |
| Gambar | 2.21 | Perletakan yang mempengaruhi orientasi terhadap iklim | 49 |
| Gambar | 2.22 | Wujud rumah secara arsitektural berdasarkan letak di kaveling | 50 |
| Gambar | 2.23 | Penataan perletakan kaveling dengan pola <i>Grid</i> | 51 |
| Gambar | 2.24 | Penataan perletakan kaveling dengan pola <i>Cul De Sac</i> | 51 |
| Gambar | 2.25 | Perumahan kolonial di kawasan Gempol Bandung, salah satu contoh penataan kaveling dan bangunan rumah berdasarkan hirarki jalan | 52 |

| | | | |
|--------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar | 2.26 | Pembentukan massa bangunan yang dilakukan secara cermat terhadap bentuk kaveling | 52 |
| Gambar | 2.27 | Bentukan rumah-rumah yang dibangun pada area-area di perkotaan | 54 |
| Gambar | 2.28 | Perumahan tidak teratur yang dibentuk masyarakat dengan cara individual | 54 |
| Gambar | 2.29 | Perumahan kolektif oleh Mies Van der Rohe, Lake Shore Driver Apartment di Chicago. | 55 |
| Gambar | 2.30 | Apartemen sebagai perumahan kolektif di Marsailles oleh Le Corbusier (1952) | 55 |
| Gambar | 2.31 | Bentuk bangunan Apartment The Atlantis, Miami Florida (1982), mengikuti perkembangan teknologi | 56 |
| Gambar | 2.32 | Apartemen Pruitt-Igoe, Missouri (1955) dan dihancurkan tahun 1976, dianggap sebagai suatu kegagalan | 57 |
| Gambar | 2.33 | Apartemen Price Tower, Oklahoma oleh Frank Llyod Wright tahun 1954 | 57 |
| Gambar | 2.34 | Apartemen yang dibangun oleh HDB dalam pengadaan perumahan Kolektif di Singapura | 58 |
| Gambar | 2.35 | Habitat di Montreal sebagai bentuk perumahan kolektif oleh Moshe Safdie | 58 |
| Gambar | 2.36 | Cubic Housing di Rotterdam, salah satu bentuk perumahan kolektif oleh Piet Blom dengan konsep rancangan kubikal dan Apartemen Sudirman Tower di Jakarta | 58 |
| Gambar | 2.37 | Bentuk perumahan di perkotaan yang dibangun Danish Befaelleskaber dengan konsep kepedulian sekuriti dan pelayanan sosial (Denmark 1979-1984) | 59 |
| Gambar | 2.38 | Tata bentuk perumahan dibangun oleh pengembang swasta yang cenderung padat | 60 |
| Gambar | 2.39 | Kondisi kepadatan fisik perumahan estat | 60 |
| Gambar | 2.40 | Tata bentuk lingkungan perumahan massal | 60 |
| Gambar | 2.41 | Proses berarsitektur dalam mewujudkan bangunan rumah | 61 |
| Gambar | 2.42 | Penggunaan material bangunan pada fasad rumah sebagai elemen Estetika | 62 |
| Gambar | 2.43 | Pengaruh pencahayaan dalam bentuk bukaan mempengaruhi bentukan rumah | 62 |
| Gambar | 2.44 | Contoh bentuk dan tata letak rumah semi renggang (<i>semi-detached</i>), di kaveling jalan Rama Bandung | 64 |
| Gambar | 2.45 | Contoh tata letak rumah kopel (<i>coupled house</i>) di kaveling | 64 |
| Gambar | 2.46 | Konsep " <i>garden city</i> " di kawasan Lechworth, Inggris | 64 |
| Gambar | 2.47 | Penggunaan tema pada perumahan massal, kawasan pondok hijau Bandung, 2005 | 65 |
| Gambar | 2.48 | Penggunaan material pada rumah tinggal besar, lingkungan perumahan pondok hijau Bandung, 2005 | 65 |
| Gambar | 2.49 | Penyediaan ruang-ruang luar pada pola " <i>cluster</i> " Orindawood | 65 |
| Gambar | 2.50 | Pola <i>cluster</i> di perumahan Baxter, Fort Hill, South Carolina dengan perletakan rumah renggang | 66 |
| Gambar | 2.51 | Contoh kriteria perletakan tipe rumah rapat | 67 |
| Gambar | 2.52 | Perletakan rumah dengan pola deret-rapat orientasi ke jalan | 67 |
| Gambar | 2.53 | Perkembangan rancangan pola perletakan rumah rapat | 67 |
| Gambar | 2.54 | Pola " <i>The Cluster</i> " di Beijing | 68 |
| Gambar | 2.55 | Perletakan dengan pola asimetris, Letchworth | 68 |
| Gambar | 2.56 | Perletakan sepanjang garis yang bersambung, The Chataan Garden New York | 68 |
| Gambar | 2.57 | Perletakan bangunan rumah dengan prinsip kedekatan, Well Hall Estate, Greenwich | 69 |
| Gambar | 2.58 | Pembentukan ruang dengan sifat tertutup (<i>the enclosure</i>), Pajaro's Site Plan California | 69 |
| Gambar | 2.59 | Perletakan dengan prinsip komunitas B lackheath, London | 69 |
| Gambar | 2.60 | Penataan perletakan rumah kaveling dengan pola <i>Grid</i> | 70 |
| Gambar | 2.61 | Penataan perletakan rumah kaveling dengan pola <i>Cul De Sac</i> | 70 |

| | | | |
|--------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar | 2.62 | Relasi kaveling dengan lingkungan sebagai faktor kontrol | 71 |
| Gambar | 2.63 | Pengarahannya harmonisasi tata bentuk rumah kaveling | 71 |
| Gambar | 2.64 | Penempatan lingkungan perumahan estat melalui rencana kota di Hemel Hempstead-Inggris | 72 |
| Gambar | 2.65 | Pengembangan lingkungan perumahan estat area Valencia di California | 72 |
| Gambar | 2.66 | Lokasi lingkungan-lingkungan perumahan estat di wilayah Bojonegara, Bandung | 73 |
| Gambar | 2.67 | Unit rumah estat yang dibangun dengan metode prefabrikasi di Bijlmermeer Belanda sebagai Pilot Project pada tahun 1970 | 76 |
| Gambar | 2.68 | Rancangan rumah-rumah estat yang menerapkan standar minimal di Levitton, Amerika Serikat | 78 |
| Gambar | 2.69 | Sistem produksi massal berdasarkan rancangan rasionalisasi rumah estat | 79 |
| Gambar | 2.70 | Gambaran variasi ruang dalam hunian pada tipe bangunan rumah yang sama di proyek diagon, Delft, Belanda | 80 |
| Gambar | 2.71 | Skema tata letak elemen-elemen berdasarkan " <i>Thematic Open Space</i> " di Molenvliet, Papendrecht, Belanda | 81 |
| Gambar | 2.72 | Bagian yang dapat dikontrol oleh pengguna di Molenvliet, Papendrecht, Belanda | 81 |
| Gambar | 2.73 | Model penerapan konsep <i>Support and Infill</i> di Belanda | 82 |
| Gambar | 2.74 | Penerapan support structure pada proyek perumahan di Inggris | 83 |
| Gambar | 2.75 | Keterlibatan pengguna dalam penentuan bentuk rumah estat di Delft | 84 |
| Gambar | 2.76 | Gambaran tampilan monoton bangunan rumah dan tampilan bervariasi | 86 |
| Gambar | 2.77 | Perubahan bentuk yang terlihat pada fasad bangunan rumah | 87 |
| Gambar | 2.78 | Konstruksi atap bangunan tambahan terlihat tidak harmonis atau harmonis dengan bangunan eksisting | 88 |
| Gambar | 2.79 | Penambahan ruang pada bangunan rumah dan perubahan bentuk atap | 89 |
| Gambar | 2.80 | Perubahan tata bentuk bangunan rumah harus memenuhi kriteria fungsi dan dimensi | 90 |
| Gambar | 2.81 | Perluasan bangunan rumah dan perubahan organisasi ruang | 90 |
| Gambar | 2.82 | Perubahan fasad bangunan rumah melalui perubahan elemen dan material | 91 |
| Gambar | 2.83 | Perubahan fasad bangunan rumah melalui penambahan teras muka dan perubahan lainnya | 91 |
| Gambar | 2.84 | Skema keterkaitan perancangan perumahan dan perencanaan kota | 93 |
| BAB 3 | | | |
| Gambar | 3.1 | Skema pemahaman aspek hukum | 97 |
| Gambar | 3.2 | Skema hirarki peraturan yang berlaku di Negara Inggris | 103 |
| Gambar | 3.3 | Penataan dasar ketinggian bangunan | 105 |
| Gambar | 3.4 | Penataan sebagai penggabungan regulasi fungsi dan kebutuhan pengguna | 106 |
| Gambar | 3.5 | Tipologi perumahan yang didirikan pada kaveling sebagai kekuatan aspek regulasi | 107 |
| Gambar | 3.6 | Rencana kota Bandung dibuat pada masa kolonial Belanda | 109 |
| Gambar | 3.7 | Rancangan pemanfaatan lahan berdasarkan RTRW kota Bandung | 110 |
| Gambar | 3.8 | Hubungan antara pemilik dan pihak profesi yang diterapkan di Amerika Serikat (Real Estate Relationships -Simplified) | 111 |
| Gambar | 3.9 | Contoh skema legalitas di negara Inggris | 112 |
| Gambar | 3.10 | Pencapaian harmonisasi melalui arahan peraturan bangunan | 113 |
| Gambar | 3.11 | Kondisi tata bentuk perumahan yang tercipta melalui penyesuaian lingkungan, Eli's Way Baxter, Fort Mill, South Carolina | 115 |
| Gambar | 3.12 | Pemanfaatan matahari terhadap perletakan bangunan rumah | 116 |
| Gambar | 3.13 | Pemanfaatan arah angin terhadap orientasi kaveling | 116 |

| | | | |
|--------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar | 3.14 | KDB sebagai arahan bagi kepadatan massa bangunan rumah di kaveling | 117 |
| Gambar | 3.15 | KDB dan KLB sebagai arahan bagi bentuk rumah | 118 |
| Gambar | 3.16 | Garis Sempadan Bangunan (GSB) menentukan batas-batas perletakan bangunan pada kaveling | 119 |
| Gambar | 3.17 | Bagian yang boleh dibangun pada Kaveling | 120 |
| Gambar | 3.18 | Orientasi pencapaian bangunan rumah pada kaveling dan kebutuhan privasi | 120 |
| Gambar | 3.19 | Perletakan bagian muka bangunan rumah terhadap jalan (kaveling sudut) | 121 |
| Gambar | 3.20 | Tata bentuk kaveling dan hubungannya dengan jalan sebagai produk penataan | 121 |
| Gambar | 3.21 | Pengaruh ketentuan garis sempadan bangunan pada kaveling | 122 |
| Gambar | 3.22 | Contoh penerapan BVB – 1931 pada kaveling no.42, Dagoweg Bandung | 123 |
| Gambar | 3.23 | Bentuk denah rumah setelah memasukkan pertimbangan batas dan jarak bangunan pada kaveling | 123 |
| Gambar | 3.24 | Ketentuan letak massa bangunan bagian muka melalui garis sempadan muka bangunan | 124 |
| Gambar | 3.25 | Batas-Batas GSB pada kaveling | 124 |
| Gambar | 3.26 | Penataan bentukan rumah tahun 1932, di jalan Dago, Bandung | 125 |
| Gambar | 3.27 | Ketentuan mengenai garis sempadan muka bangunan menciptakan tata letak massa bangunan yang teratur | 125 |
| Gambar | 3.28 | Contoh tata letak massa bangunan bagian muka tidak teratur di kawasan jalan Dago saat sekarang | 125 |
| Gambar | 3.29 | Pengaruh dimensi GSB terhadap perletakan bangunan rumah pada Kaveling | 126 |
| Gambar | 3.30 | Orientasi muka bangunan dan GSB | 127 |
| Gambar | 3.31 | Pola <i>front to front</i> yang terbentuk pada muka bangunan | 127 |
| Gambar | 3.32 | Kondisi letak bangunan rumah dan pembukaan pada bagian muka | 127 |
| Gambar | 3.33 | Batas domain publik dan domain privat pada muka bangunan Rumah | 128 |
| Gambar | 3.34 | Pengaruh GSB terhadap pembentukan karakter fasad pada jalan | 129 |
| Gambar | 3.35 | Tidak terjadi kontinuitas pada fasad akibat mengabaikan GSB | 129 |
| Gambar | 3.36 | Pembentukan bangunan rumah berdasarkan kriteria arsitektural | 130 |
| Gambar | 3.37 | Pengaruh penggunaan elemen pada penataan fasad bangunan | 130 |
| Gambar | 3.38 | Pembentukan wujud arsitektural bangunan rumah dengan mempertimbangkan aspek material dan langgam (<i>style</i>) | 131 |
| Gambar | 3.39 | Arah matahari yang mempengaruhi bukaan dinding bangunan Rumah | 131 |
| Gambar | 3.40 | Pemenuhan ruang terbuka privat dan pengaruhnya terhadap proporsi bangunan | 131 |
| Gambar | 3.41 | Pedoman yang mengarahkan perletakan massa bangunan | 132 |
| Gambar | 3.42 | Arahan bagi perancangan bentuk jendela dan pintu | 133 |
| Gambar | 3.43 | Pedoman yang mengarahkan komposisi fasad bangunan | 133 |
| Gambar | 3.44 | Peraturan bangunan BVB 1931 tentang bangunan model kecil Renggang | 134 |
| Gambar | 3.45 | Ruang gerak pengguna dalam melakukan aktivitas | 137 |
| Gambar | 3.46 | Faktor keindahan dalam rancangan bangunan rumah tinggal Maison Citrohan Le Corbusier | 138 |
| Gambar | 3.47 | Pemilihan bentuk atap di daerah Texas mengantisipasi curah hujan tinggi | 138 |
| Gambar | 3.48 | Perletakan rumah dengan cara renggang (<i>detached house</i>) | 139 |
| Gambar | 3.49 | Perletakan rumah dengan cara semi tunggal (<i>semi detached</i>) di Riehen, Jerman | 139 |
| Gambar | 3.50 | Perletakan rumah rapat di New Rummelsburg, Berlin, Jerman | 139 |
| Gambar | 3.51 | Perletakan rumah dengan pola berkelompok (<i>cluster</i>) | 139 |

BAB 4

| | | | |
|--------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar | 4.1 | Skema sistem pemerintah pada masa kolonial | 141 |
| Gambar | 4.2 | Skema organisasi pemerintahan Kotamadya (<i>Gemeente</i>) | 142 |
| Gambar | 4.3 | Salah satu bentuk rumah pada masa kolonial di kota Bandung | 144 |
| Gambar | 4.4 | Penentuan area perumahan masa kolonial di kota Bandung | 146 |
| Gambar | 4.5 | Perbedaan karakter fisik akibat <i>Uitbreidingsplan Bandoeng-Noord</i> pada salah satu area di kota Bandung | 147 |
| Gambar | 4.6 | Pola dan bentukan blok berdasarkan <i>outer Block</i> dan <i>inner block</i> | 147 |
| Gambar | 4.7 | Wujud penataan kolonial di kawasan Gempol Bandung | 149 |
| Gambar | 4.8 | Penataan ruang terbuka hijau yang berperan sebagai penanda kawasan di jalan Arjuna Bandung | 149 |
| Gambar | 4.9 | Kondisi lingkungan hunian kampung di salah satu wilayah kota Bandung | 151 |
| Gambar | 4.10 | Perbaikan lingkungan melalui garis sempadan pada salah satu wilayah kota Bandung | 152 |
| Gambar | 4.11 | Rumah pejabat pemerintah masa kolonial di kota Bandung | 153 |
| Gambar | 4.12 | Rumah pegawai Jawatan Kereta Api di kota Bandung masa Kolonial | 153 |
| Gambar | 4.13 | Rumah militer di daerah Cimahi masa kolonial | 153 |
| Gambar | 4.14 | Rumah-rumah kecil semi permanen di kota Bandung yang Dibangun oleh perusahaan pen gembang masa kolonial | 153 |
| Gambar | 4.15 | Contoh rumah di jalan Rama Bandung yang dibangun oleh perusahaan pengembang masa kolonial | 154 |
| Gambar | 4.16 | Contoh tipe rumah vila yang dibangun pada masa kolonial di Jalan Pagergunung Bandung | 162 |
| Gambar | 4.17 | Contoh variasi denah rumah di jalan Dago Bandung pada tahun 1932 | 162 |
| Gambar | 4.18 | Contoh tipe rumah koppel di kota Bandung | 163 |
| Gambar | 4.19 | Penerapan bentuk modern pada atap rumah | 163 |
| Gambar | 4.20 | Contoh variasi tipe pintu dan lubang penerangan rumah kolonial | 163 |
| Gambar | 4.21 | Perumahan Rancaekek | 165 |
| Gambar | 4.22 | Luas lantai rumah sederhana Perumnas Sukaluyu yaitu 36m ² | 165 |
| Gambar | 4.23 | Contoh rumah berdasarkan ketentuan yang dibuat oleh Departemen PUTL | 166 |
| Gambar | 4.24 | Contoh rumah sederhana yang di bangun berdasarkan arahan dari Departemen PU | 166 |
| Gambar | 4.25 | Master Plan kota Bandung tahun 1965 | 169 |
| Gambar | 4.26 | Master Plan kota Bandung tahun 1971 | 169 |
| Gambar | 4.27 | Rencana induk kota Bandung tahun 1985 | 170 |
| Gambar | 4.28 | Tipe rumah murah di Sarijadi Bandung | 173 |
| Gambar | 4.29 | Contoh tipe rumah berdasarkan standar besaran ruang | 174 |
| Gambar | 4.30 | Perumahan dalam arti luas dilengkapi fasilitas pendukung | 175 |
| Gambar | 4.31 | Keseragaman tipe rumah sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Lokasi Rancaekek Bandung | 175 |
| Gambar | 4.32 | Perumahan rakyat yang dibangun oleh Perum. Perumnas di kawasan Timur Bandung | 176 |
| Gambar | 4.33 | Contoh tipe rumah luas 70m ² di kawasan Rancaekek - Bandung | 177 |
| Gambar | 4.34 | Contoh rumah luas 21 m ² yang dibangun Perum. Perumnas di kawasan Rancaekek Bandung | 177 |
| Gambar | 4.35 | Contoh tipe rumah kopel yang dibangun oleh pengembang swasta di kawasan Kampung Dago | 180 |
| Gambar | 4.36 | Contoh tipe rumah gandeng yang dibangun oleh pengembang swasta di kawasan Kampung Dago Bandung | 180 |
| Gambar | 4.37 | Perubahan tipe rumah inti | 181 |
| Gambar | 4.38 | Tipe rumah yang menciptakan karakter bentuk di kawasan utara Bandung | 181 |
| Gambar | 4.39 | Bentuk rumah di kaveling tanah matang | 181 |
| Gambar | 4.40 | Kondisi tipologi perumahan yang dibangun oleh pengembang REI di Bandung | 182 |
| Gambar | 4.41 | Variasi pembentukan denah perumahan di Amerika Serikat | 183 |

| | | | |
|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar | 4.42 | Tipe dan bentuk rumah di Amerika Serikat | 183 |
| Gambar | 4.43 | Town House di Amerika Serikat dengan gaya Yunani | 184 |
| Gambar | 4.44 | Town House di salah satu area di daerah utara kota Bandung | 184 |
| Gambar | 4.45 | Perubahan bentuk rumah pada kawasan perumahan di Bandung | 185 |
| Gambar | 4.46 | Perluasan rumah yang mempengaruhi bentukan | 185 |
| Gambar | 4.47 | Pelanggaran perluasan lantai ke arah batas kaveling yang tidak diizinkan | 186 |
| Gambar | 4.48 | Pelanggaran perluasan lantai ke arah batas laveling yang tidak diizinkan | 186 |
| Gambar | 4.49 | Pelanggaran GSB yang ditetapkan terhadap jalan | 186 |
| Gambar | 4.50 | Charleston Place, Florida | 187 |
| Gambar | 4.51 | Perbaikan desain | 187 |
| BAB 5 | | | |
| Gambar | 5.1 | Skema pembahasan Bab 5 | 190 |
| Gambar | 5.2 | Lokasi lingkungan perumahan Sukaluyu di kota Bandung | 192 |
| Gambar | 5.3 | Lingkungan perumahan Sukaluyu terletak di jalan Surapati, jalan Sapujagat dan jalan Jalaprang kota Bandung | 192 |
| Gambar | 5.4 | Lokasi lingkungan perumahan Budisari di kota Bandung | 194 |
| Gambar | 5.5 | Lokasi lingkungan perumahan Parahyangan Rumah Villa (PRV) di kota Bandung | 194 |
| Gambar | 5.6 | Lokasi lingkungan perumahan Batununggal Indah di kota Bandung | 195 |
| Gambar | 5.7 | Pola pembagian kaveling di kawasan perumahan dan bentukan ruang terbuka hijau | 195 |
| Gambar | 5.8 | Ukuran detail kaveling lebar 4.00 dan kedalaman 24.00 m | 197 |
| Gambar | 5.9 | Arah pencapaian ke lingkungan perumahan dari jalan Surapati sebagai jalan utama ke jalan Jalaprang | 198 |
| Gambar | 5.10 | Perpetakan kaveling dikaitkan dengan pola jalan | 198 |
| Gambar | 5.11 | Awal pembentukan ruang bagi komunitas berdasarkan struktur pola jalan dan perletakan kaveling | 198 |
| Gambar | 5.12 | Bentukan ruang spasial secara keseluruhan di lingkungan Perumahan | 198 |
| Gambar | 5.13 | Bentukan pola pergerakan pejalan kaki akibat perletakan kaveling | 199 |
| Gambar | 5.14 | Penataan pola pergerakan pengguna kendaraan bermotor | 199 |
| Gambar | 5.15 | Struktur jalan yang tidak memenuhi syarat bagi pergerakan kendaraan bermotor roda empat | 199 |
| Gambar | 5.16 | Rencana pengaveling kawasan perumahan Budisari tahap Kesatu | 201 |
| Gambar | 5.17 | Pengaveling tahap kedua | 201 |
| Gambar | 5.18 | Pengaveling tahap ketiga | 201 |
| Gambar | 5.19 | Pencapaian ke lingkungan perumahan perumahan Budisari dari jalan Dr.Setiabudi | 202 |
| Gambar | 5.20 | Luas keseluruhan lingkungan perumahan Budisari jalan Dr.Setiabudi Bandung | 202 |
| Gambar | 5.21 | Total bangunan di lingkungan perumahan Budisari jalan Dr.Setiabudi Bandung | 202 |
| Gambar | 5.22 | Situasi dan kondisi ruang publik yang terdapat di lingkungan perumahan Budisari | 203 |
| Gambar | 5.23 | Fasilitas umum yang menjadi ruang publik | 203 |
| Gambar | 5.24 | Kondisi fisik lahan lingkungan perumahan PRV | 204 |
| Gambar | 5.25 | Pola tata ruang hijau di lingkungan perumahan PRV | 204 |
| Gambar | 5.26 | Rencana perpetakan kaveling lingkungan perumahan PRV | 206 |
| Gambar | 5.27 | Koneksitas lingkungan perumahan PRV dengan kota Bandung | 209 |
| Gambar | 5.28 | Pencapaian ke lingkungan perumahan PRV | 210 |
| Gambar | 5.29 | Luas Area lingkungan perumahan PRV | 210 |
| Gambar | 5.30 | Penataan letak kaveling pada segmen jalan yang diamati | 210 |
| Gambar | 5.31 | Perletakan kaveling dengan pola berkelompok (<i>cluster</i>) | 211 |
| Gambar | 5.32 | Kondisi fisik lahan perumahan Batununggal Indah dengan pola blok | 212 |
| Gambar | 5.33 | Pembagian fungsi lahan pada Perumahan Batununggal Indah | 212 |

| | | | |
|--------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar | 5.34 | Kondisi pemanfaatan lahan perumahan Batununggal Indah dengan pola blok | 213 |
| Gambar | 5.35 | Perletakan kaveling pada blok Batununggal Permai | 213 |
| Gambar | 5.36 | Pola ruang terbuka di lingkungan perumahan Batununggal Indah | 214 |
| Gambar | 5.37 | Pola bentukan ruang jalan pada lingkungan perumahan Batununggal Indah | 215 |
| Gambar | 5.38 | Tata letak kaveling hirarkis di lingkungan perumahan Batununggal Indah | 215 |
| Gambar | 5.39 | Pencapaian ke lingkungan perumahan Batununggal Indah | 216 |
| Gambar | 5.40 | Bentukan pola jalan utama dan jalan lingkungan pada kawasan perumahan Sukaluyu | 217 |
| Gambar | 5.41 | Struktur jalan utama kelas 1 | 218 |
| Gambar | 5.42 | Struktur jalan lingkungan sek under | 218 |
| Gambar | 5.43 | Struktur jalan kelas 3 | 218 |
| Gambar | 5.44 | Rencana pola jalan di lingkungan perumahan Budisari tahap pertama | 219 |
| Gambar | 5.45 | Rencana pembagian kaveling tahap pertama di lingkungan perumahan Budisari | 219 |
| Gambar | 5.46 | Pola jalan dan pembagian kaveling tahap kedua | 219 |
| Gambar | 5.47 | Pola jalan dan pembagian kaveling tahap ketiga | 219 |
| Gambar | 5.48 | Pola jalan dan pembagian kaveling secara keseluruhan lingkungan perumahan Budisari jalan Dr. Setiabudi | 220 |
| Gambar | 5.49 | Tipe jalan dengan lebar 8 m dan struktur di lingkungan perumahan Budisari jalan Dr. Setiabudi | 221 |
| Gambar | 5.50 | Tipe jalan dengan lebar 6 m dan pola struktur di lingkungan perumahan Budisari jalan Dr. Setiabudi | 221 |
| Gambar | 5.51 | Arah pencapaian utama dan sekunder lingkungan perumahan Budisari dari jalan Dr. Setiabudi | 221 |
| Gambar | 5.52 | Kondisi jalan masuk utama dari arah jalan Dr. Setiabudi | 221 |
| Gambar | 5.53 | Kondisi jalan masuk sekunder dari arah jalan Dr. Setiabudi | 221 |
| Gambar | 5.54 | Bentuk pola jalan di lingkungan PRV | 222 |
| Gambar | 5.55 | Tipe struktur fisik jalan di lingkungan perumahan PRV | 222 |
| Gambar | 5.56 | Kondisi fisik jalan tipe 1 di lingkungan perumahan PRV | 223 |
| Gambar | 5.57 | Kondisi fisik Jalan tipe 2 di lingkungan perumahan PRV | 223 |
| Gambar | 5.58 | Sirkulasi tersier di dalam blok hunian lingkungan perumahan Batununggal Indah | 223 |
| Gambar | 5.59 | Pola <i>cul de sac</i> pada Blok lingkungan perumahan Batununggal Permai dan Elok di perumahan Batununggal Indah | 224 |
| Gambar | 5.60 | Perletakan kaveling pada segmen jalan Batununggal Permai II | 224 |
| Gambar | 5.61 | Struktur jalan utama dan jalan pada blok Perumahan memperlihatkan area perkerasan dan vegetasi | 225 |
| Gambar | 5.62 | Organisasi ruang dalam sebagai tata bentuk awal | 226 |
| Gambar | 5.63 | Penambahan ruang berakibat pada perubahan susunan ruang dalam | 226 |
| Gambar | 5.64 | Pergerakan udara yang tidak memenuhi persyaratan | 226 |
| Gambar | 5.65 | Pencahayaan alami yang kurang memenuhi persyaratan | 226 |
| Gambar | 5.66 | Kondisi peningkatan kepadatan horizontal pada kaveling-kaveling di lingkungan perumahan Sukaluyu | 227 |
| Gambar | 5.67 | Tipe jalan pada lingkungan perumahan Budisari tidak menunjukkan pengaruh hirarkis terhadap luas dan letak kaveling | 227 |
| Gambar | 5.68 | Topografi lahan mempengaruhi tata bentuk di lingkungan perumahan Budisari | 228 |
| Gambar | 5.69 | Interpretasi tata bentuk denah lantai dasar pada contoh kaveling di lingkungan perumahan Budisari | 228 |
| Gambar | 5.70 | Kondisi lahan tertutup dan lahan tidak tertutup di lingkungan perumahan PRV | 229 |
| Gambar | 5.71 | Kondisi ruang terbuka dan terbangun pada salah satu kaveling di lingkungan perumahan PRV | 229 |
| Gambar | 5.72 | Kondisi lahan tertutup dan tidak tertutup di lingkungan perumahan Batununggal Indah | 230 |

| | | | |
|------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar | 5.73 | Efisiensi penggunaan lahan yang mengakibatkan kepadatan lahan yang tinggi di blok perumahan Batununggal Permai | 231 |
| Gambar | 5.74 | Tatanan massa di kaveling berkarakter terbuka (<i>open bebouwings</i>) | 231 |
| Gambar | 5.75 | Tata bentuk awal massa bangunan rumah berdasarkan perhitungan cermat | 232 |
| Gambar | 5.76 | Tata bentuk bangunan perumahan dengan karakter <i>gesloten bebouwings</i> | 232 |
| Gambar | 5.77 | Dominasi fasad pada masa bangunan tertutup | 233 |
| Gambar | 5.78 | Wujud tata bentuk masa bangunan di segmen jalan lingkungan Perumahan Budisari | 233 |
| Gambar | 5.79 | Tata bentuk bangunan perumahan dan pengaruhnya terhadap ruang jalan | 234 |
| Gambar | 5.80 | Keteraturan massa bangunan perumahan PRV mengikuti pola jalan dan perpetakan kaveling | 235 |
| Gambar | 5.81 | Karakter massa bangunan rumah yang terbuka di lingkungan perumahan PRV | 235 |
| Gambar | 5.82 | Proporsi massa bangunan keseluruhan pada ruang terbuka pada lingkungan perumahan Batununggal Indah | 236 |
| Gambar | 5.83 | Massa bangunan unit-unit rumah pada blok Batununggal Permai lingkungan perumahan Batununggal Indah | 236 |
| Gambar | 5.84 | Kepadatan massa bangunan horisontal pada blok Batununggal Permai, lingkungan perumahan Batununggal Indah | 237 |
| BAB 6 | | | |
| Gambar | 6.1 | Penerapan GSB rumah pada kaveling Sukaluyu | 240 |
| Gambar | 6.2 | Gambaran keseluruhan perletakan bangunan rumah di lingkungan perumahan Sukaluyu | 241 |
| Gambar | 6.3 | Perletakan dan pembentukan massa bangunan pada skala lingkungan | 241 |
| Gambar | 6.4 | Kondisi awal tata bentuk massa bangunan lingkungan perumahan Sukaluyu | 242 |
| Gambar | 6.5 | Ketentuan penempatan massa bangunan pada bagian depan kaveling menghadap ke jalan | 242 |
| Gambar | 6.6 | Penempatan bagian muka bangunan dengan ketentuan garis sempadan | 243 |
| Gambar | 6.7 | Perletakan bangunan sudut dengan ketentuan garis sempadan terhadap dua jalan | 243 |
| Gambar | 6.8 | Pembentukan batas domain publik dan privat antara bangunan dan ruang jalan | 243 |
| Gambar | 6.9 | Orientasi perletakan bangunan rumah terhadap jalan | 244 |
| Gambar | 6.10 | Kondisi perletakan bangunan terhadap batas jalan di area pengamatan jalan Budisari VII | 244 |
| Gambar | 6.11 | Terlihat diskontinuitas pada tampilan fasad bangunan | 245 |
| Gambar | 6.12 | Harmonisasi yang tercipta berdasarkan ketentuan GSB | 245 |
| Gambar | 6.13 | Pengaruh garis sempadan muka bangunan terhadap bentuk dasar bangunan | 245 |
| Gambar | 6.14 | Pembatasan intervensi publik terhadap domain privat | 246 |
| Gambar | 6.15 | Ekspresi orientasi utama dari bangunan rumah | 246 |
| Gambar | 6.16 | Pengaruh ketentuan GSB muka terhadap penempatan elemen pada fasad bangunan rumah | 247 |
| Gambar | 6.17 | Pemanfaatan ruang sempadan muka bangunan yang tidak sesuai dengan kaidah arsitektur | 247 |
| Gambar | 6.18 | Letak dan bentuk dasar bangunan berdasarkan GSB pada jalan tipe I | 250 |
| Gambar | 6.19 | Kondisi letak bangunan rumah terhadap area muka berdasarkan GSB muka | 250 |
| Gambar | 6.20 | Ekspresi tata bentuk di lingkungan perumahan PRV | 251 |
| Gambar | 6.21 | Keteraturan perletakan muka bangunan berdasarkan arahan GSB | 251 |
| Gambar | 6.22 | Fasad sebagai arahan penghubung dari area publik | 252 |

| | | | |
|--------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar | 6.23 | Pengaruh garis sempadan muka bangunan terhadap penciptaan muka-muka (<i>front to front</i>) | 252 |
| Gambar | 6.24 | Penempatan elemen-elemen bukaan pada fasad bangunan akibat ketentuan GSB | 252 |
| Gambar | 6.25 | Rencana tapak keseluruhan dan penzanaan di lingkungan perumahan Batununggal Indah | 253 |
| Gambar | 6.26 | Letak dan petak kaveling mengikuti pola rencana jalan di perumahan Batununggal Permai | 253 |
| Gambar | 6.27 | Letak bangunan pada kaveling di lingkungan perumahan Batununggal Indah | 254 |
| Gambar | 6.28 | Pembentukan karakter <i>front to front</i> pada ruang jalan di lingkungan perumahan Batununggal Permai | 254 |
| Gambar | 6.29 | Kondisi letak bangunan di kaveling untuk arah muka dan arah belakang | 256 |
| Gambar | 6.30 | Tata tata letak bangunan rumah pada kaveling di lingkungan perumahan sesuai ketentuan | 256 |
| Gambar | 6.31 | Kondisi tata letak bangunan di kaveling untuk arah muka dan arah belakang dalam tampilan bentuk yang hampir sama | 256 |
| Gambar | 6.32 | Kondisi letak bangunan terhadap jarak samping dengan perletakan rapat tanpa jarak | 257 |
| Gambar | 6.33 | Kondisi letak bagian samping bangunan rumah yang cenderung rapat | 257 |
| Gambar | 6.34 | Kondisi letak bangunan terhadap batas bagian belakang kaveling | 258 |
| Gambar | 6.35 | Kondisi letak bangunan belakang (<i>back to back</i>) | 258 |
| Gambar | 6.36 | Karakter keseragaman bentuk bangunan pada lingkungan perumahan Sukaluyu | 260 |
| Gambar | 6.37 | Besaran dasar bangunan pada kaveling sebagai awal perwujudan | 260 |
| Gambar | 6.38 | Kondisi kepadatan bangunan pada kaveling sebagai dasar struktural | 260 |
| Gambar | 6.39 | Gambaran kondisi lahan yang tertutup bangunan | 261 |
| Gambar | 6.40 | Luas dasar bangunan pada kaveling di lingkungan perumahan PRV | 261 |
| Gambar | 6.41 | Kepadatan dasar bangunan pada kaveling di segmen jalan | 262 |
| Gambar | 6.42 | Tata letak kaveling berdasarkan pola jalan pada segmen jalan Batununggal Permai II | 263 |
| Gambar | 6.43 | Rencana tapak lingkungan perumahan PRV | 264 |
| Gambar | 6.44 | Pola tata ruang hijau di lingkungan PRV | 265 |
| Gambar | 6.45 | Gambaran tata ruang hijau di lingkungan perumahan PR V | 265 |
| Gambar | 6.46 | Tata letak kaveling pada segmen jalan kasus amatan | 265 |
| Gambar | 6.47 | Tata letak kaveling dengan pola linier | 265 |
| Gambar | 6.48 | Tata letak kaveling dengan pola <i>cluster</i> | 266 |
| Gambar | 6.49 | Denah awal dan perubahan unit rumah 1 serta pengaruhnya terhadap dimensi dan sifat keruangan | 268 |
| Gambar | 6.50 | Denah awal dan perubahan bangunan rumah 2 serta pengaruh terhadap dimensi dan sifat keruangan | 270 |
| Gambar | 6.51 | Denah awal dan perubahan bangunan rumah 3 dan 4 serta pengaruh terhadap dimensi dan sifat keruangan | 272 |
| Gambar | 6.52 | Perubahan yang terjadi pada bangunan rumah 5 dan pengaruhnya terhadap ruang keseluruhan | 274 |
| Gambar | 6.53 | Denah awal dan perubahan bangunan rumah 6 serta pengaruh terhadap dimensi dan sifat keruangan | 276 |
| Gambar | 6.54 | Tata letak bangunan rumah, gradasi ruang dan bentukan ruang terbuka pada studi kasus 1 | 278 |
| Gambar | 6.55 | Tata letak massa, gradasi ruang dalam dan ruang terbuka pada bangunan rumah 2 | 279 |
| Gambar | 6.56 | Letak massa, gradasi ruang dalam dan ruang terbuka pada bangunan rumah 3 | 281 |
| Gambar | 6.57 | Tata letak bangunan rumah dan penzanaan ruang pada bangunan rumah 4 | 282 |

| | | | |
|--------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar | 6.58 | Tata letak bangunan rumah dan penzanaan ruang pada bangunan rumah 5 | 284 |
| Gambar | 6.59 | Organisasi ruang dalam bangunan rumah tipe Lily berdasarkan peraturan bangunan yang ditentukan oleh pengembang | 286 |
| Gambar | 6.60 | Bangunan rumah 2 sebagai rumah yang setengah jadi | 287 |
| Gambar | 6.61 | Perubahan yang terjadi pada bangunan rumah tipe Lily | 287 |
| Gambar | 6.62 | Denah rumah yang diletakkan pada kaveling siap bangun 1 | 288 |
| Gambar | 6.63 | Denah rumah yang diletakkan pada kaveling siap bangun 2 | 289 |
| Gambar | 6.64 | Kasus amatan bangunan rumah 1 (tipe kecil) | 290 |
| Gambar | 6.65 | Kasus amatan bangunan rumah 2 (tipe menengah) | 290 |
| Gambar | 6.66 | Kasus amatan bangunan rumah (tipe besar) | 291 |
| Gambar | 6.67 | Perubahan yang terjadi pada bangunan rumah tipe menengah sebagai kasus 4 | 291 |
| Gambar | 6.68 | Perubahan yang terjadi pada bangunan rumah tipe menengah sebagai kasus 5 | 292 |
| Gambar | 6.69 | Gambaran zona ruang dalam yang memperlihatkan adanya perubahan dan persistensi zona | 294 |
| BAB 7 | | | |
| Gambar | 7.1 | Tinggi bangunan rumah ditetapkan sejak awal perancangan | 297 |
| Gambar | 7.2 | Ketinggian massa bangunan rumah lingkungan perumahan Sukaluyu setelah perubahan | 298 |
| Gambar | 7.3 | Peraturan ketinggian bangunan di Kodya Bandung | 299 |
| Gambar | 7.4 | Wujud fasad bangunan sebagai batas tinggi ruang jalan lingkungan perumahan jalan Budisari VII | 299 |
| Gambar | 7.5 | Perbedaan tinggi bangunan di area pengamatan jl. Budisari VII | 299 |
| Gambar | 7.6 | Kualitas ruang jalan di area pengamatan yang menghasilkan ketegasan ruang | 300 |
| Gambar | 7.7 | Kualitas ruang jalan yang kurang tegas akibat perbedaan tinggi Bangunan | 300 |
| Gambar | 7.8 | Perbedaan kontur kaveling dan ruang jalan pada bangunan yang Diamati | 300 |
| Gambar | 7.9 | Lantai dasar bangunan dan ruang luar | 300 |
| Gambar | 7.10 | Ketinggian bangunan rumah pada tipe Lily di lingkungan perumahan PR V | 301 |
| Gambar | 7.11 | Ketinggian bangunan rumah pada kaveling yang dibangun sendiri di lingkungan perumahan PR V | 302 |
| Gambar | 7.12 | Kondisi ketinggian awal bangunan rumah Batununggal Permai II | 302 |
| Gambar | 7.13 | Kondisi perubahan ketinggian bangunan rumah Batununggal Permai II | 302 |
| Gambar | 7.14 | Tatanan massa di kaveling berkarakter terbuka (<i>open bebouwings</i>) | 303 |
| Gambar | 7.15 | Tatanan massa bangunan rumah berdasarkan perhitungan cermat | 303 |
| Gambar | 7.16 | Perletakan massa bangunan rumah setelah berubah pada kaveling dengan karakter <i>gesloten bebouwings</i> di lingkungan perumahan Sukaluyu | 304 |
| Gambar | 7.17 | Dominasi fasad pada massa bangunan tertutup | 305 |
| Gambar | 7.18 | Tata letak bangunan perumahan jalan Budisari VII | 305 |
| Gambar | 7.19 | Tata letak bangunan rumah dan pengaruhnya terhadap ruang jalan | 307 |
| Gambar | 7.20 | Keteraturan massa bangunan lingkungan perumahan PR V mengikuti pola jalan dan perpetakan kaveling | 307 |
| Gambar | 7.21 | Karakter tata bentuk bangunan rumah terbuka di lingkungan perumahan PR V | 308 |
| Gambar | 7.22 | Letak blok di lingkungan perumahan Batununggal Permai, lingkungan perumahan Batununggal Indah | 308 |
| Gambar | 7.23 | Tata letak bangunan pada segmen jalan Batununggal Permai II | 309 |
| Gambar | 7.24 | Tata letak <i>back to back</i> bangunan pada segmen jalan Batununggal Permai II | 309 |

| | | | |
|--------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar | 7.25 | Kondisi tata letak massa bangunan pada segmen jalan dan kaveling | 310 |
| Gambar | 7.26 | Tata letak di kaveling dan tampilan bentuk bangunan pada segmen jalan, kondisi awal dan perubahan | 311 |
| Gambar | 7.27 | Prototip bangunan rumah dua lantai dengan tata letak deret rapat | 313 |
| Gambar | 7.28 | Penggunaan bahan bangunan dan elemen bangunan dalam pembentukan tipe | 313 |
| Gambar | 7.29 | Kondisi awal tipologis bangunan di lingkungan perumahan Sukaluyu secara menyeluruh | 314 |
| Gambar | 7.30 | Tampilan awal fasad dan belakang bangunan serta perubahan bangunan rumah 1 | 314 |
| Gambar | 7.31 | Perubahan fasad bangunan dan belakang bangunan, bangunan rumah 2 | 314 |
| Gambar | 7.32 | Tampak muka dan belakang bangunan awal dan perubahan bangunan rumah 3 dan 4 sebagai penggabungan dua unit | 315 |
| Gambar | 7.33 | Perubahan tampilan fasad dan belakang bangunan awal dan perubahan bangunan rumah 5 | 315 |
| Gambar | 7.34 | Tampak muka dan belakang bangunan awal dan perubahan bangunan rumah 6 | 315 |
| Gambar | 7.35 | Keseragaman fasad awal dan perubahan dari deret 6 bangunan pada lingkungan perumahan Sukaluyu | 316 |
| Gambar | 7.36 | Dampak kondisi topografi terhadap fasad bangunan rumah | 316 |
| Gambar | 7.37 | Fasad bangunan rumah dengan karakter individual pengguna | 317 |
| Gambar | 7.38 | Fasad bangunan tanpa kontinuitas dengan lingkungan dan mencerminkan individualitas pengguna | 317 |
| Gambar | 7.39 | Tipe fasad pada bangunan rumah di PRV | 318 |
| Gambar | 7.40 | Kontinuitas fasad melalui tiga cara | 318 |
| Gambar | 7.41 | Kontinuitas fasad pada lingkungan perumahan PRV | 318 |
| Gambar | 7.42 | Tampilan fasad awal dan perubahan bangunan rumah 1 sebagai kasus amatan | 319 |
| Gambar | 7.43 | Tampilan fasad awal dan perubahan bangunan rumah 2 sebagai kasus amatan | 320 |
| Gambar | 7.44 | Tampilan fasad awal dan perubahan bangunan rumah 3 sebagai kasus amatan | 320 |
| Gambar | 7.45 | Tampilan fasad awal dan perubahan bangunan rumah 4 sebagai kasus amatan | 320 |
| Gambar | 7.46 | Tampilan fasad awal dan perubahan bangunan rumah 5 sebagai kasus amatan | 320 |
| Gambar | 7.47 | Kondisi awal bentuk dan tipe atap bangunan-bangunan rumah dan kondisi perubahan | 321 |
| Gambar | 7.48 | Bentuk dan tipe atap serta bahan bangunan pada lingkungan perumahan Budisari sebagai elemen pembentuk | 321 |
| Gambar | 7.49 | Bentuk, tipe dan bahan bangunan sebagai elemen pembentuk pada kasus amatan lingkungan perumahan PRV | 322 |
| Gambar | 7.50 | Bentuk dan tipe atap awal sebagai pembentuk bangunan rumah dan perubahan yang terjadi pada kasus-kasus amatan rumah di lingkungan Batununggal Permai | 323 |
| Gambar | 7.51 | Gambaran awal elemen bukaan pintu, jendela dan lubang angin serta perubahan kasus amatan lingkungan perumahan Sukaluyu | 324 |
| Gambar | 7.52 | Kondisi elemen pembentuk pintu, jendela dan lubang angin pada kasus amatan rumah di lingkungan perumahan Budisari | 325 |
| Gambar | 7.53 | Kondisi elemen pintu, jendela dan lubang angin pada kasus amatan rumah di lingkungan PRV | 326 |
| Gambar | 7.54 | Kondisi elemen pintu, jendela dan lubang angin pada kasus amatan rumah di lingkungan perumahan Batununggal Permai | 327 |
| Gambar | 7.55 | Gambaran tipologis awal dan perubahan bangunan lingkungan perumahan Sukaluyu | 331 |
| Gambar | 7.56 | Gambaran tipologis bangunan lingkungan perumahan Budisari yang mencerminkan individualitas | 333 |

| | | | |
|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar | 7.57 | Ekspresi tipologis bangunan di lingkungan perumahan PRV, Gegerkalong | 334 |
| Gambar | 7.58 | Kondisi tipologis bangunan rumah setelah berubah di lingkungan perumahan Batununggal Permai | 335 |
| Gambar | 7.59 | Tampilan secara tipologis dan kepadatan bangunan pada segmen jalan Batununggal Permai II | 336 |
| Gambar | 7.60 | Skema pembentukan struktur fisik | 337 |
| Gambar | 7.61 | Skema penataan bentuk bangunan rumah | 339 |
| Bab 8 | | | |
| Gambar | 8.1 | Temuan tentang dimensi kaveling dan perletakkannya di segmen jalan serta lingkungan merupakan langkah awal penataan lingkungan perumahan | 343 |
| Gambar | 8.2 | Pengaturan area terkait dengan aktivitas pengguna | 344 |
| Gambar | 8.3 | Ketidaksesuaian arah dari peraturan bangunan | 345 |
| Gambar | 8.4 | Tampilan fasad bangunan akibat faktor yang mendukung dan faktor yang tidak mendukung | 353 |
| Gambar | 8.5 | Skema proses penataan bentuk rumah melalui perancangan arsitektur | 355 |

ABSTRAK

VARIABILITAS TATA BENTUK RUMAH DAN PERATURAN BANGUNAN ANALISIS PERUBAHAN BENTUK RUMAH PADA PERUMAHAN KAVELING (*LANDED HOUSING*) DENGAN KASUS LINGKUNGAN-LINGKUNGAN PERUMAHAN DI KOTA BANDUNG

Tata bentuk rumah tinggal di kota Bandung merupakan suatu gambaran khusus yang dapat dilihat sebagai akibat perkembangan yang terjadi melalui pembangunan lingkungan-lingkungan perumahan estat. Wujud tersebut memperlihatkan kelanjutan dari bentuk-bentuk sebelumnya, akibatnya selalu muncul dalam kondisi yang tercipta tanpa konsep dasar. Dimulai dari periode awal terbentuknya fisik kota Bandung, kemudian pembentukan pada masa kolonial, periode sesudah kemerdekaan sebagai masa transisi dan periode masa orde baru sampai dengan sekarang. Setiap periode menciptakan morfo-tipologi spesifik yang bisa konstruktif atau disruptif. Pembangunan perumahan pada kurun waktu sesudah kemerdekaan cukup memperhatikan terutama bila diamati dari keseimbangan fisik dan keharmonisan visual yang cenderung mengindikasikan penurunan kualitas arsitektural.

Pada posisi lain, pemerintah kota/daerah sebagai pembuat keputusan telah berupaya menerbitkan berbagai instrumen untuk menata fisik perumahan, namun masih belum berhasil meningkatkan kualitasnya. Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mengapa peraturan bangunan (*building regulation*) dalam pengertian sebagai instrumen tidak dapat berbuat banyak ?

Situasi ketidakseimbangan mengakibatkan meluasnya lingkungan fisik perumahan dengan kualitas rendah, disamping itu pemanfaatan lahan kota makin jauh dari tata ruang yang seimbang bahkan pengembangannya semakin menimbulkan suasana tanpa kontrol.

Oleh sebab itu proses merancang arsitektur perumahan menjadi suatu kegiatan penting karena rancangan sebagai produk penataan merupakan pegangan dalam proses mendirikan fisik bangunan, serta secara legal sudah memenuhi berbagai persyaratan dan ketentuan arsitektural bagi fungsi perumahan.

Disertasi ini bertujuan memahami variabilitas tata bentuk rumah di lingkungan perumahan estat (*landed housing*) dan hubungannya dengan batas-batas yang terdapat dalam peraturan bangunan, melalui penelitian kasus-kasus lingkungan perumahan yang terletak di kawasan Sukaluyu, kawasan Budisari, kawasan Parahyangan Rumah Villa dan kawasan Batununggal Indah di kota Bandung. Kesemuanya merupakan produk perumahan yang melibatkan pengembang. Untuk itu dilakukan serangkaian langkah-langkah meliputi : (1) Membangun pendekatan teoretis untuk memahami tata bentuk rumah estat dan peraturan bangunan sebagai faktor kendali penataan; (2) Menerapkan pendekatan teoretis untuk memahami variabilitas tata bentuk rumah dan kaitannya dengan peraturan bangunan sebagai faktor kendali penataan ; (3) Menerapkan pendekatan ke dalam analisis untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi variabilitas tata bentuk rumah dari sudut peraturan bangunan ; (4) Merefleksikan variasi tata bentuk rumah pada filosofi pengaturan dan kondisi pengguna untuk mengungkap aspek-aspek yang harus dimunculkan sebagai batasan dalam perancangan arsitektur perumahan. Pendekatan yang dipergunakan untuk membaca bentuk dalam

arsitektur perumahan adalah pendekatan tipologi, morfologi, topologi dan pembentukan struktur dalam (*internal form structure*).

Telaah yang dilakukan mengungkap kembali variabilitas tata bentuk rumah estat dan keterkaitannya dengan peraturan bangunan. Temuan penting pada studi disertasi ini adalah : (1) Tata bentuk bangunan rumah, diletakkan pada kota secara hirarki namun kurang terarah. (2) Variabilitas dalam rancangan arsitektur rumah estat merupakan potensi yang dapat memperkuat sistem penataan melalui peraturan bangunan ; (3) Perubahan bentuk yang dilakukan oleh pengguna tidak memiliki pegangan karena itu hasilnya selalu menciptakan disharmonisasi ; (4) Proses perancangan rumah estat kurang memperhatikan aspek legalitas, sehingga pelanggaran yang terjadi cenderung tidak ditindak, oleh sebab itu para pengguna kurang memahami manfaat rancangan arsitektur terhadap kualitas rumah tinggal.

Bila direfleksikan terhadap tatanan perumahan maka proses yang dilakukan hendaknya memiliki arah secara kontekstual, mulai dari tingkat perkotaan, kawasan, lingkungan, segmen jalan, tingkat kaveling serta tingkat bangunan. Agar produk yang dihasilkan mampu mengakomodasi norma dan nilai arsitektur pada fungsi hunian.

Disertasi ini menyumbangkan tambahan perbendaharaan bagi teori arsitektur perumahan dan peraturan bangunan melalui pengungkapan terhadap apa yang telah dilakukan dalam menata fisik rumah. Selanjutnya disertasi juga memberi kontribusi terhadap metodologi arsitektur melalui refleksi analisis variabilitas tata bentuk terhadap analisis keterbatasan yang pada ujungnya akan memberi arah dan pegangan untuk rancangan arsitektur rumah estat ideal.

ABSTRACT

VARIABILITY OF HOUSING FORMS AND BUILDING REGULATIONS

An Analysis of Altered Housing Forms in Landed Housing along with Case Studies of Various Housing Areas in Bandung

The morphology or formation structure of residential housing in Bandung provides a specific illustration of what can be regarded as the consequence of the developments that have taken place through the construction of various residential areas. This concrete shape displays a continuation of previous forms, as a consequence of always having emerged in conditions created without any basic concept.

As a matter of fact, this was started in the initial period of the physical formation of Bandung as a city, followed by its formation in the Dutch colonial era to the post-independence period as a time of transition (transitional era), and from the New Order era up to the present.

Each period has created a specific morpho-typology that is potentially constructive or disruptive. The housing development during the post-independence period was remarkably cautious, particularly in terms of physical balance and visual harmonization, which tends to indicate degradation in architectural quality.

On the other hand, the City Council and regional government as the decision-makers in charge have been making serious efforts to produce all sorts of instruments in order to arrange the physical appearance of housing, but neither has actually succeeded in raising the quality standard as of yet. This state of affairs has led to the question of why these building regulations (in the sense of instruments to be used) have not been able to accomplish a great deal so far.

This unbalanced situation has caused the physical areas of low-quality housing to expand. Apart from this, the exploitation of urban space has become further removed from the ideal of planned design or lay-out, and its development has even deteriorated into an ambience that is out of control. Therefore, the process of designing housing architecture has become an important activity because design as a structuring product comprises reliable guidance in the process of constructing the physical shape of buildings, in addition to meeting the various legal requirements and architectural criteria for its housing function.

The purpose of this dissertation is to better comprehend the variability of housing design in the area of landed housing and its connection with the limitations found in the building regulations involved, namely through several case studies of housing areas situated in the following areas: *Sukaluyu*, *Budisari*, *Parahyangan Rumah Villa*, and *Batumunggal Indah* in Bandung. All of these are typical products of housing that involves developers. With this purpose in mind, the following steps have been taken: (1) Developing a theoretical approach in order to understand the design or arrangement of estate housing and building regulations as controlling factors of the arrangement made; (2) Applying this theoretical approach in order to comprehend the variability of housing design and its connection with building regulations as controlling factors of the arrangement made; (3) Applying the approach to the analysis in order to identify the factors that influence the variability of housing design and formation from the angle of building regulations; (4) Reflecting on the variation in the morphology of housing with regard to the philosophy behind

regulations and user conditions in order to reveal the aspects that must be brought out concerning limitations to the architectural design of housing.

The approaches employed to read or interpret particular forms of housing architecture consist of typological, morphological, topological approaches and of internal structure formation. The research conducted reveals once again the variability observed in the design of estate housing and its connection with building regulations. Important findings in this dissertation are: (1) the design of buildings used for housing are hierarchically placed in urban space but are insufficiently guided; (2) the variability in the architectural design of housing estates forms a potential that is able to strengthen the system of arrangement through building regulations; (3) Since alteration (architectural transformation) of forms made by users is carried out without guidance, the result is bound to create disharmony; (4) the process of estate housing design has not paid sufficient attention to legality so that violation tends to be left unpunished. Therefore, the users do not fully grasp the actual function of architectural design of residential housing in terms of quality.

Reflecting on the arrangement of housing, the process involved should have a contextual purpose, starting from the urban and regional level, the neighbourhood area, street segment, land parcel as well as the building site in order to produce a result that is able to accommodate architectural norms and values required for their respective residential function.

This dissertation contributes additional material to the body of theories concerning housing and building regulations by showing what has been accomplished in the physical formation of housing. Furthermore, this dissertation contributes to architectural methodology by way of reflecting on the analysis of the variability of formal structure or morphology with regard to an analysis of the limitations involved, which will finally provide proper guidance for an ideal architectural design of housing estates.

VARIABILITY OF HOUSING FORMS AND BUILDING REGULATIONS

An Analysis of Altered Housing Forms in Landed Housing along with Case Studies of Various Housing Areas in Bandung

The morphology or formation structure of residential housing in Bandung provides a specific illustration of what can be regarded as the consequence of the developments that have taken place through the construction of various residential areas. This concrete shape displays a continuation of previous forms, as a consequence of always having emerged in conditions created without any basic concept.

As a matter of fact, this was started in the initial period of the physical formation of Bandung as a city, followed by its formation in the Dutch colonial era to the post-independence period as a time of transition (transitional era), and from the New Order era up to the present.

Each period has created a specific morpho-typology that is potentially constructive or disruptive. The housing development during the post-independence period was remarkably cautious, particularly in terms of physical balance and visual harmonization, which tends to indicate degradation in architectural quality.

On the other hand, the City Council and regional government as the decision-makers in charge have been making serious efforts to produce all sorts of instruments in order to arrange the physical appearance of housing, but neither has actually succeeded in raising the quality standard as of yet. This state of affairs has led to the question of why these building regulations (in the sense of instruments to be used) have not been able to accomplish a great deal so far.

This unbalanced situation has caused the physical areas of low-quality housing to expand. Apart from this, the exploitation of urban space has become further removed from the ideal of planned design or lay-out, and its development has even deteriorated into an ambience that is out of control. Therefore, the process of designing housing architecture has become an important activity because design as a structuring product comprises reliable guidance in the process of constructing the physical shape of buildings, in addition to meeting the various legal requirements and architectural criteria for its housing function.

The purpose of this dissertation is to better comprehend the variability of housing design in the area of landed housing and its connection with the limitations found in the building regulations involved, namely through several case studies of housing areas situated in the following areas: *Sukaluyu*, *Budisari*, *Parahyangan Rumah Villa*, and *Batununggal Indah* in Bandung. All of these are typical products of housing that involves developers. With this purpose in mind, the following steps have been taken: (1) Developing a theoretical approach in order to understand the design or arrangement of estate housing and building regulations as controlling factors of the arrangement made; (2) Applying this theoretical approach in order to comprehend the variability of housing design and its connection with building regulations as controlling factors of the arrangement made; (3) Applying the approach to the analysis in order to identify the factors that influence the variability of housing design and formation from the angle of building regulations; (4) Reflecting on the variation in the morphology of housing with regard to the philosophy behind

regulations and user conditions in order to reveal the aspects that must be brought out concerning limitations to the architectural design of housing.

The approaches employed to read or interpret particular forms of housing architecture consist of typological, morphological, topological approaches and of internal structure formation. The research conducted reveals once again the variability observed in the design of estate housing and its connection with building regulations. Important findings in this dissertation are: (1) the design of buildings used for housing are hierarchically placed in urban space but are insufficiently guided; (2) the variability in the architectural design of housing estates forms a potential that is able to strengthen the system of arrangement through building regulations; (3) Since alteration (architectural transformation) of forms made by users is carried out without guidance, the result is bound to create disharmony; (4) the process of estate housing design has not paid sufficient attention to legality so that violation tends to be left unpunished. Therefore, the users do not fully grasp the actual function of architectural design of residential housing in terms of quality.

Reflecting on the arrangement of housing, the process involved should have a contextual purpose, starting from the urban and regional level, the neighbourhood area, street segment, land parcel as well as the building site in order to produce a result that is able to accommodate architectural norms and values required for their respective residential function.

This dissertation contributes additional material to the body of theories concerning housing and building regulations by showing what has been accomplished in the physical formation of housing. Furthermore, this dissertation contributes to architectural methodology by way of reflecting on the analysis of the variability of formal structure or morphology with regard to an analysis of the limitations involved, which will finally provide proper guidance for an ideal architectural design of housing estates.

BAB 1 PENDAHULUAN

1. 1. LATAR BELAKANG

Kondisi tata bentuk lingkungan perumahan akhir-akhir ini cukup memprihatinkan karena produk yang ada cenderung diarahkan pada kuantitas sehingga dari segi realitas belum memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dan ditetapkan demi terjaminnya faktor keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan keindahan bagi pengguna atau penghuni.

Disisi lain proses pengadaan bangunan rumah berlangsung terus menerus, namun yang terlihat adalah kecenderungan ketidaksiapan pemerintahan khususnya pemerintah kota dalam penyediaan instrumen penataan, yang seharusnya dapat berfungsi sebagai pemberi arah atau pengendali.

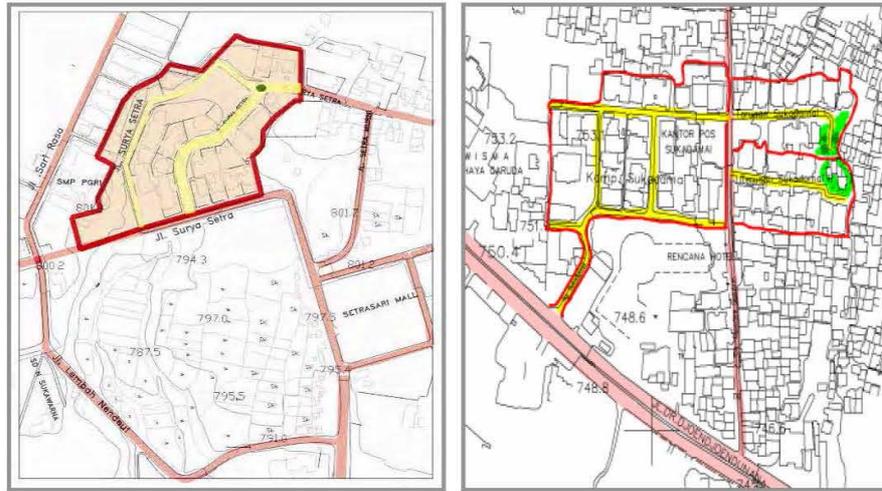
Akibatnya muncul tata bentuk lingkungan perumahan yang tidak harmonis, terutama pada tipe dan bentuk bangunan-bangunan rumah.

- **Gejala Ketidakteraturan Tata Bentuk Perumahan Di Perkotaan**

Tata bentuk perumahan di kota Bandung merupakan suatu gambaran khusus dan dapat dilihat sebagai akibat perkembangan yang terjadi di lingkungan-lingkungan hunian. Dari sisi arsitektural wujud tersebut memperlihatkan tidak adanya arah penataan yang jelas tetapi cenderung merupakan kelanjutan dari bentuk-bentuk sebelumnya. Kondisi wujud yang tercipta tersebut terakumulasi hingga sekarang karena terjadinya fragmentasi pada berbagai lapisan yang memperlihatkan kompleksitas tata bentuk perumahan di kota Bandung.

Dimulai dari periode awal terbentuknya fisik kota Bandung, kemudian pembentukan pada masa kolonial melalui periode penjajahan dan masa kemerdekaan, periode sesudah kemerdekaan, periode pada masa tahun 1967-1997 (orde baru), sampai masa sekarang. Setiap periode menciptakan morfo-tipologi spesifik yang bisa konstruktif atau disruptif. Dengan demikian kondisi perjalanan (*sequence*) yang sangat cepat dari berbagai kejadian menyebabkan tata bentuk di

lingkungan-lingkungan perumahan menjadi sangat spesifik dan tidak sempat membentuk koherensi visual pada keseluruhan kota, lihat gambar 1.1.



Gambar 1.1 Gambaran hubungan lingkungan perumahan estat dengan lingkungan eksisting (dokumentasi pribadi, 2006)

Pola pertumbuhan yang membentuk karakter arsitektur perumahan di kota Bandung seperti sekarang ini adalah akibat dari kurangnya perhatian terhadap proses penciptaannya. Disisi lain yang juga merupakan tekanan adalah faktor kelemahan dari sistem pengadaan perumahan yang dilakukan oleh pihak pengembang, yaitu kecenderungan menyeragamkan bentuk perumahan yang dibangun, karena titik berat pembangunan adalah pada kuantitas produk dengan pola industrialis, lihat gambar 1.2, di samping itu dampak yang terjadi adalah pembangunan perumahan kota secara parsial, misalnya pada daerah pinggiran kota terlihat gejala tambal sulam (*patchwork*)^{1.1}

Penataan fisik perumahan secara menyeluruh di kota Bandung cenderung belum diarahkan pada kualitas arsitektural perumahan, terutama untuk bentuk-bentuk yang seragam. Padahal di negara-negara maju Eropa, Amerika dan lainnya dapat dilihat bahwa sejak tahun 1960an, tatanan perumahan massal mulai banyak mendapat tantangan dan kritik karena dianggap menyamaratakan kebutuhan pengguna.

^{1.1} Siregar, Sandi Aminuddin., 1990, *Bandung The Architecture of a City in Development*, KUL Leuven, h.174.

Terungkap dari pandangan^{1,2} para tokoh seperti JN Habraken dan Christopher Alexander yang memperkuat pendapat bahwa produk perumahan massal belum memenuhi kaidah arsitektural. Akibatnya jelas terlihat bahwa pada produk-produk rumah massal terjadi perubahan yang signifikan.



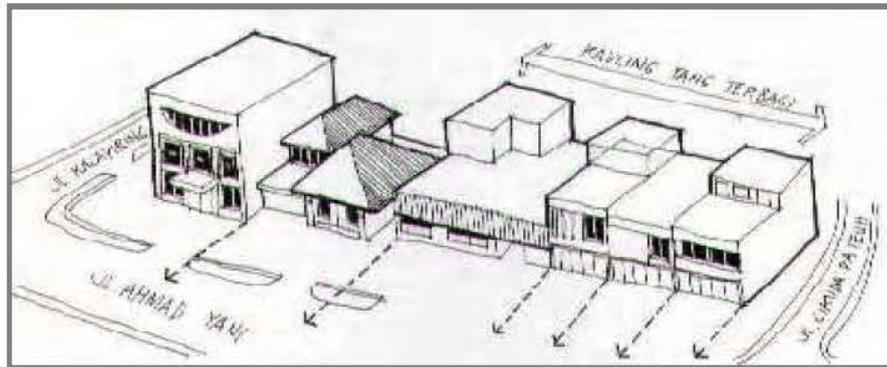
Gambar 1.2 Tatanan perumahan massal memperlihatkan produk yang bertitik tolak pada kuantitas, dibangun oleh pengembang di wilayah Jakarta Utara (dokumentasi pribadi, 2006)

Gejala yang sama juga terlihat di pusat kota yaitu bagaimana bangunan-bangunan tua digantikan dengan bangunan mal, perkantoran, apartemen atau rumah toko tanpa peduli akan keharmonisan tipologi atau kelanjutan fungsionalnya, lihat gambar 1.3. Pada tingkat unit-unit bangunan rumah, evolusi cenderung dilakukan pada perubahan bentuk rumah misalnya perluasan lantai melalui penambahan ruang, perubahan bentuk atap dan perubahan lainnya lihat gambar 1.4. Kondisi tersebut terjadi pada sebagian besar bangunan perumahan, termasuk perumahan peninggalan masa lalu. Proses fragmentasi tersebut mengakibatkan disharmonisasi visual pada arsitektur perumahan terutama fasad di jalan-jalan perkotaan, ketinggian bangunan, perletakan bangunan dan kepadatan bangunan, lihat gambar 1.5.

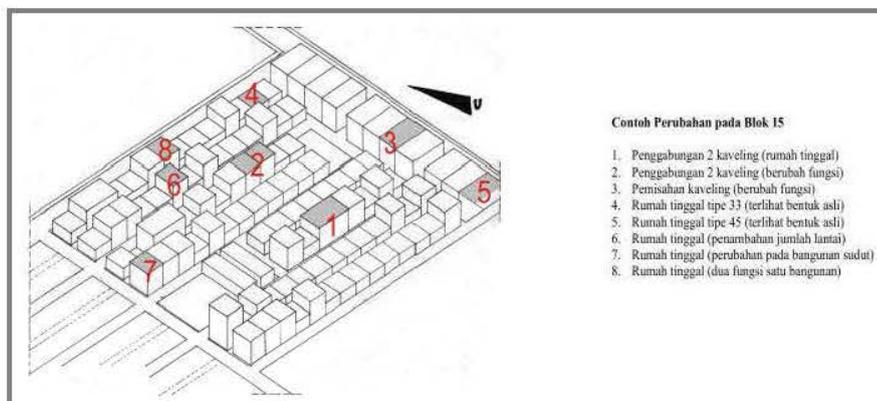
Dengan demikian fragmentasi wujud yang terjadi merupakan akibat dari ketidakjelasan pola penataan arsitektur perumahan kota. Seharusnya pengelola kota memampukan diri untuk menciptakan keharmonisan fisik kota melalui suatu pola

^{1,2} JN Habraken memberi pernyataan sebagai berikut : *The inhabitants of mass housing remain lodged in an environment which is no part of themselves. To identify with such an environment they will have to change ; there is no other possible way. It is therefore said sometimes that the inhabitants "are not yet ready for what is offered them", and that they "have to grow into it". It may occasionally be suitable in the case of a few minorities which are yet to be classified, the question is not whether we have to adjust with difficulty to what has been produced with even more difficulty. Therefore what happens today is nothing but the production of perfected barracks.* (Support and Alternatives to Mass Housing, h.13)

yang akan membentuk ritme dan keseimbangan dalam proses “*form and massing*”. Karena keseimbangan tersebut akan mempengaruhi harmoni yaitu suatu keadaan dimana terdapat perbedaan namun tidak menimbulkan adanya dominasi.^{1.3}



Gambar 1.3 Wujud penataan fisik bangunan yang tidak diarahkan oleh pemerintah kota Bandung (dokumentasi pribadi, 2004)

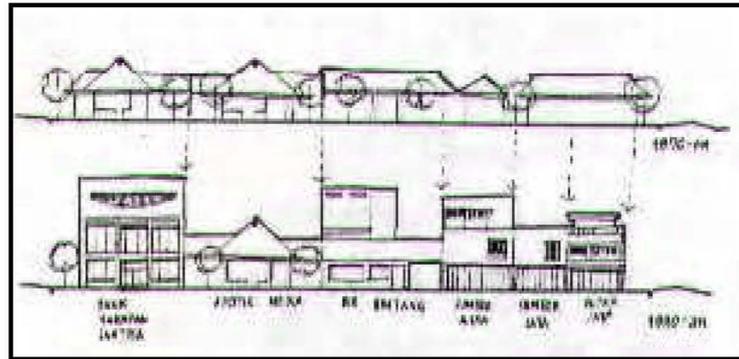


Gambar 1.4 Peningkatan kepadatan bangunan di kawasan perumahan Sarijadi Bandung akibat pengembangan (dokumentasi pribadi, 2005)

suatu keadaan dimana terdapat perbedaan namun tidak menimbulkan adanya dominasi.^{1.3}

¹³ Shirvani, Hamid, 1985, *The Urban Design Process*, Van Nostrand Reinhold Company, New York, h.11.

¹³ Shirvani, Hamid, 1985, *The Urban Design Process*, Van Nostrand Reinhold Company, New York, h.11.



Gambar 1.5 Penataan yang tidak harmonis terlihat pada ketinggian bangunan di segmen jalan lingkungan perumahan, di kota Bandung (dokumentasi pribadi, 2005)

- **Kelemahan Dalam Penegakan Peraturan Bangunan Sebagai Pemberi Arah Pada Rancangan Perumahan Kota**

Beberapa fakta yang terlihat berkaitan dengan kondisi lingkungan fisik perumahan kota sebagai ruang kehidupan masyarakat cukup memprihatinkan, misalnya kondisi fisik lingkungan perumahan yang selalu tergenang air bila musim hujan, lihat gambar 1.6 atau lingkungan perumahan yang tidak memiliki ruang terbuka hijau untuk menunjang kenyamanan, walaupun penyediaannya dilakukan oleh pengembang. Termasuk kondisi-kondisi lain yang mengindikasikan penurunan kualitas arsitek tural lingkungan perumahan kota, gambar 1.7.



Gambar 1.6 Kawasan perumahan estat di Rancaekek Bandung yang selalu tergenang banjir pada musim hujan (dokumentasi pribadi, 2005)



Gambar 1.7 Kondisi perumahan estat yang tidak memiliki ruang terbuka hijau (dokumentasi pribadi, 2005)

Pada sisi lain, pemerintah kota/daerah sebagai pembuat keputusan, perencana kota, arsitek dan pihak lainnya memunculkan berbagai instrumen dalam rangka memenuhi tugas penataan perumahan kota. Namun wujud yang dihasilkan belum memperbaiki kualitas yang telah ada. Timbul pertanyaan mengapa peraturan bangunan (*building regulation*) dalam pengertian sebagai pedoman tidak dapat berbuat banyak? Ditilik dari paradigma arsitektur perumahan kota, seharusnya berbagai rancangan yang diciptakan sudah dipertimbangkan dan disesuaikan terhadap arah perencanaan kota. Hal ini untuk memperjelas mengapa diciptakan arsitektur perumahan yang demikian dan bagaimana wujud tersebut berfungsi.

Konsep mendasar lain yang harus dipenuhi adalah keseimbangan hubungan yang terjadi antara nilai-nilai kehidupan masyarakat dan tata bentuk lingkungan perumahan, namun kondisi yang ditemukan saat ini sungguh berbeda dengan teori yang ada. Situasi ketidakseimbangan mengakibatkan meluasnya kondisi fisik lingkungan perumahan dengan kualitas rendah, di samping itu pemanfaatan lahan kota makin jauh dari tata ruang yang seimbang bahkan pengembangan semakin menimbulkan suasana tanpa kendali (kontrol). Kondisi ini diperburuk pula dengan tidak adanya koherensi antar fasad bangunan, penciptaan bentuk-bentuk kaveling dan elemen-elemen kota lainnya.

Upaya pemerintah kota/daerah melalui penerbitan kebijakan sebagai pedoman tampaknya masih merupakan utopia yang sulit untuk diwujudkan, bahkan hanya melakukan keterikatan visual pada kondisi eksisting saja.

Salah satu fakta yang ditemui di kota Bandung misalnya adalah prosentase yang makin besar dari lahan yang ditutup oleh bangunan gedung dengan berbagai fungsi. Selain perumahan terdapat pula jalan, trotoar, tempat parkir serta kampung-kampung kota. Namun kenyataannya kebijakan melalui peraturan bangunan lokal tidak memiliki kekuatan melakukan kontrol dalam proses perancangan. Sebagaimana ditekankan dalam "*Design Control Towards A New Approach*".

"Control of development is usually exercised by a local public authority. This local authority exercises not only development control functions but may

also have a direct responsibility for roads and public open spaces, all essential components of the design of settlements. The public authorities will have politicians in overall control and will be supported by professionals”.

Hall (1996:2)

Pemerintah Daerah Kotamadya Bandung baru menetapkan peraturan mengenai bangunan pada tahun 1998 yaitu Peraturan Daerah Nomor 14 yang pada intinya merupakan terjemahan dan pengembangan dari *Bouwverordening van Bandoeng 1931*. Selain itu Pemerintah Daerah Kotamadya juga menetapkan peraturan yang lebih terperinci dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) yang seharusnya ditinjau ulang setiap lima tahun. Namun pada kenyataannya peraturan-peraturan tersebut belum memiliki kekuatan penuh dalam proses penataan wujud arsitektur perumahan kota. Hal tersebut terlihat pada kondisi tata bentuk yang ada.

- **Kegagalan Fungsi Kontrol Melalui Rancangan Arsitektur Dalam Proses Perizinan**

Tata bentuk di lingkungan-lingkungan perumahan yang didirikan pada kaveling di kota seharusnya merupakan produk yang diciptakan melalui proses perancangan. Selanjutnya rancangan tersebut diajukan untuk direalisasikan setelah mendapat izin dari pengelola kota. Secara teori izin diberikan karena rancangan telah memenuhi berbagai persyaratan dan ketentuan arsitektural perumahan di kota^{1.4}. Artinya berbagai persyaratan tersebut harus dipenuhi secara benar dan sesuai dengan batasan masing-masing.

Dengan demikian proses merancang arsitektur menjadi suatu kegiatan penting karena produknya merupakan pegangan dalam mewujudkan fisik bangunan. Namun berdasarkan pengamatan dapat dilihat bahwa pemerintah cenderung hanya memberi perhatian pada kelengkapan aspek legal saja, misalnya tanda bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, sertifikat kepemilikan tanah, Izin Mendirikan Bangunan, dan lain-lain.

^{1.4} Perbaikan untuk proses perancangan arsitektural sangat dibutuhkan. Rancangan arsitektural bangunan perumahan yang telah mendapat legalitas melalui izin mendirikan bangunan dari Walikota Bandung merupakan produk yang menjadi milik negara. (Hasil diskusi ilmiah KBI Perumahan dan Permukiman Jurusan Arsitektur Unpar dalam pembahasan Peraturan Bangunan Sebagai Kebijakan Kota, 7 Mei 2005)

Oleh sebab itu sistem perizinan untuk mendirikan bangunan perumahan yang ada saat ini cenderung dilakukan hanya sebagai pemenuhan sisi administratif. Sebagai contoh kegiatan utama dalam proses perizinan yang dilakukan melalui praktek oleh pengembang perumahan (*landed housing*) adalah : mendirikan perusahaan dan memperoleh tanah, namun seringkali izin lokasi digunakan sebagai alat paksa untuk melakukan pembebasan lahan dari masyarakat. Praktek lain adalah bagaimana pengembang melakukan pengurangan fasilitas umum atau fasilitas sosial yang akibatnya mempengaruhi keseimbangan antara ruang publik dan ruang privat.

Sementara itu pada sisi lain dapat pula dilihat bahwa kebijakan dalam bentuk Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, Rencana Detail Tata Ruang Kota dan rencana-rencana lain memiliki substansi yang hanya menyatakan garis besar saja, misalnya arah pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan penduduk, sehingga sulit untuk diterapkan (*unapplicable*). Kondisi diperburuk oleh peran para profesional dan peran pihak pemerintahan, misalnya arsitek atau pejabat yang berpandangan sempit yaitu tanpa menjunjung tinggi etika dan moral dalam proses merancang dan proses pembangunan.^{1.5}

Hal tersebut dapat dilihat pada produk rancangan yang telah mendapatkan izin untuk dibangun. Seringkali ditemukan rancangan yang kurang memperhatikan berbagai persyaratan arsitektural bahkan tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan bangunan yang berlaku atau peraturan yang diinterpretasikan secara sepihak misalnya ijin tentang jarak antara bangunan yang diberikan pada apartemen berlantai duabelas dianggap sama dengan jarak antar bangunan pada rumah tidak bertingkat. (Gambar 1.8).

Akibatnya tata bentuk di lingkungan-lingkungan perumahan estat di wilayah kota muncul sangat bervariasi yang menimbulkan pertanyaan, sejauh mana variabilitas tersebut masuk dalam batas harmonis, dalam pengertian menciptakan keseimbangan dan kesesuaian fisik yang dapat dinilai secara visual.

^{1.5} Muchayat menguraikannya sebagai berikut : Bahwa para pelaku perancangan yang nantinya terealisasi menjadi kenyataan harus mampu menjawab masyarakat melalui tanggung jawab moral konsultan, karena masyarakat berhak mengetahuinya. Konsultan Nasional Tantangan dan Prospek, Penerbit PT Mardi Mulyo, Jakarta, 2002, h.109

Seharusnya produk rancangan yang telah diberi ijin merupakan keputusan ideal yang diambil baik secara profesional maupun secara hukum.



Gambar 1.8 Ketentuan yang tidak jelas untuk jarak antara bangunan tinggi dan bangunan rendah (dokumentasi pribadi)

Dengan demikian proses perwujudan perumahan estat yang didirikan pada kaveling di lingkungan-lingkungan kota akan mempengaruhi kualitas arsitektur serta kondisi keseluruhan kota.

If quality is important for the design of settlements, in both functional and aesthetic terms, then it is legitimate to debate how this quality should be defined and how it should be achieved.^{1,6}

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada butir 1.1. tentang latar belakang, maka perumusan masalah dalam penelitian untuk disertasi adalah sebagaimana berikut ini.

Disharmonisasi tata bentuk perumahan estat di lingkungan-lingkungan kota mencerminkan gejala ketidakjelasan arah penataan, walaupun penciptaannya dilakukan melalui pemanfaatan peraturan bangunan serta proses perizinan.

Berdasarkan gejala tersebut pertanyaan penelitian dirumuskan sebagai berikut :

- Mengapa tata bentuk perumahan yang didirikan pada kaveling di lingkungan perumahan estat wilayah kota secara tipologis cenderung menunjukkan gejala perubahan ?

^{1,6} Hall, A.C, 1996, *Design Control Towards A New Approach*, Mc Graw Hills, New York, h.6

- Bagaimana peluang bagi variabilitas tata bentuk perumahan estat akibat keberadaan peraturan bangunan ?
- Faktor-faktor apa dalam peraturan bangunan yang dapat mengarahkan keseimbangan tata bentuk perumahan yang didirikan pada kaveling ?
- Bagaimana rancangan arsitektur perumahan estat dapat berfungsi sebagai faktor kontrol ?

1.3. MAKSUD, TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

- **Maksud Penelitian**

Mengevaluasi mengenai kondisi variabilitas tata bentuk rumah kaveling yang berada di lingkungan perumahan estat melalui proses perancangan, dan kaitannya dengan fungsi peraturan bangunan sebagai pemberi arah atau faktor pengendali.

- **Tujuan Penelitian**

Mencari pengetahuan yang bermanfaat bagi perancangan tata bentuk bangunan di lingkungan perumahan estat melalui apresiasi dan respek terhadap peraturan bangunan sebagai referensi pada skala makro kota dan skala mikro kota.

Mengidentifikasi, menyelidiki secara detail dan menganalisa serta mengeksplanasi kaitan antara variabilitas tata bentuk bangunan rumah yang didirikan pada empat lingkungan perumahan di kota Bandung, dan keterkaitannya dengan keberadaan peraturan bangunan sebagai kebijakan pemerintah.

Mengeksplor, menyistematiskan dan mengeksplanasi proses merancang tata bentuk rumah pada lingkungan perumahan estat di kota Bandung melalui pemahaman konsep dasar penataan dengan memanfaatkan peraturan bangunan.

- **Manfaat Penelitian**

Secara umum adalah untuk membangun dan mengembangkan teori tata bentuk rumah-rumah (*form and massing*) pada kaveling perumahan estat di perkotaan (*urban landed housing*) berdasarkan filosofi pembentukan fisik, melalui peraturan bangunan.

Secara khusus adalah untuk mengembangkan teori pembentukan arsitektur rumah yang didirikan pada kaveling di perumahan estat perkotaan dalam konteks variabilitas rancangan dan hubungannya dengan keberadaan peraturan bangunan.

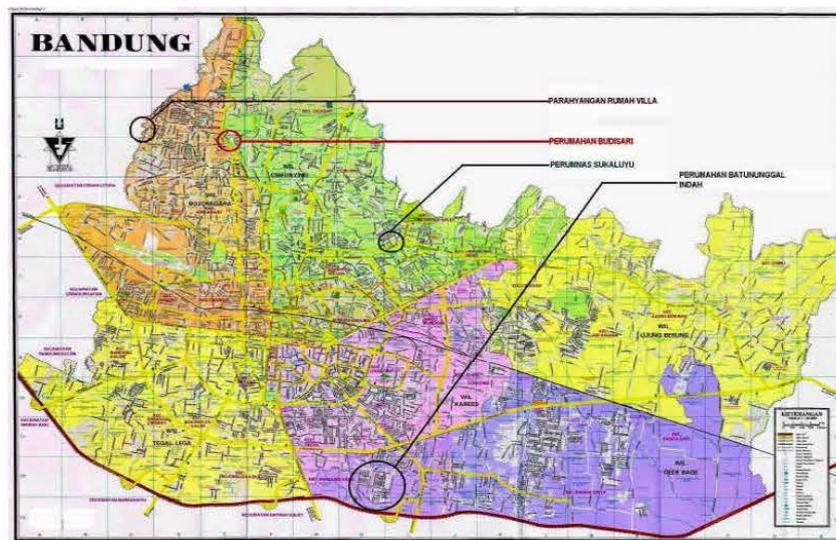
1.4. FOKUS PENELITIAN

- **Fokus Penelitian**

Fokus penelitian adalah pendalaman terhadap proses penataan bentuk rumah melalui perancangan pada kaveling di lingkungan perumahan estat dan pengaruh peraturan bangunan eksisting sebagai faktor pembentuk.

- **Kasus Penelitian**

Penelitian dilakukan terhadap empat lingkungan perumahan estat di kota Bandung yang dibangun oleh pengembang (*developer*), sebagai kasus. Pembangunannya dilakukan pada kurun waktu antara tahun 1967 – 1997. Lokasi studi kasus terletak di wilayah Bojonegara, wilayah Cibeunying, dan wilayah Karees di Kota Bandung, lihat pada peta gambar 1.9.



Gambar 1.9 Lokasi lingkungan-lingkungan perumahan sebagai kasus penelitian (dokumentasi pribadi)

• **Pertimbangan Umum**

Pertimbangan dalam menentukan studi kasus adalah : (1) Perumahan dibangun oleh pengembang swasta dan atau pengembang pemerintah; (2) Dibangun pada kurun waktu tahun 1967 – 1997, yaitu pada masa pembangunan fisik berpedoman pada Rencana Pembangunan Lima Tahun (Repelita 1 -Repelita 5); (3) Proses pembentukan perumahan berdasarkan pada peraturan membangun yang berlaku di kota Bandung yaitu terjemahan *Bouwverordening van Bandoeng (BVB 1931)*, melalui proses perancangan dan perizinan ; (4) Keterkaitan dengan kebijakan pemerintah yaitu menjawab permintaan masyarakat akan kebutuhan rumah (*housing needs*), dilakukan dengan memberi dorongan pada pengembang dengan kebijakan arah perluasan kota.

• **Pertimbangan Khusus**

1) **Penentuan dan Pemilihan Kasus**

Kasus dipilih berdasarkan keberadaannya pada periode waktu antara tahun 1967 – 1997 , dikaitkan dengan faktor kebijakan atau peraturan yang menjadi pendorong (*push – factor*).

Periode 1967 – 1984 (Pembangunan Lima Tahun I – Pembangunan Lima Tahun IV)

| Pelaku | Kebijakan Sebagai Faktor Pendorong | Tipologis Bangunan Perumahan Kota | Lokasi |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pengembang (Tahun 1976) | <ul style="list-style-type: none"> • Rencana Induk Kota (Master Plan) Kota Bandung 1971 • Pemanfaatan Hasil Kajian Departemen Pekerjaan Umum , Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan • Penyediaan Rumah bagi masyarakat kota | Prototip standar dengan luas Bangunan 45 m ² Luas Tanah 96 m ² | Kawasan Sukaluyu Jalan Surapati – Kecamatan Cibeunying Kidul Kelurahan Sukahayu Wilayah Cibeunying Bandung |

| | | | |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perorangan (Tahun 1980) | <ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan kaveling (<i>Land Estate</i>) oleh pengembang melalui pemberian ijin lokasi dan pembebasan tanah oleh Pemerintah Daerah Kotamadya Bandung Tingkat II | Bervariasi | Kawasan Budisari Jalan Setiabudi Kelurahan Hegarmanah Kecamatan Cidadap Wilayah Cibeunying Bandung |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Periode 1985 – 1997 (Dasa Warsa Akhir Pemerintahan Orde Baru)

| Pelaku | Kebijakan Sebagai Faktor Pendorong | Tipologis Bangunan Perumahan Kota | Lokasi |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pengembang (Tahun 1990- Sekarang) | <ul style="list-style-type: none"> • Mendorong pihak Pengembang swasta sebagai mitra Pemda Tingkat II Kotamadya Bandung | Beberapa tipe yang ditetapkan oleh pengembang | Kawasan Parahyangan Rumah Villa (PRV) Gegerkalong Hilir Kel. Sarijadi, Kec. Gegerkalong Wilayah Bojonegara, Bandung. |
| Pengembang (Tahun 1994- Sekarang) | <ul style="list-style-type: none"> • Mendorong pihak swasta membangun perumahan untuk masyarakat kota Bandung | Beberapa tipe yang ditetapkan oleh pengembang kawasan | Perumahan Batununggal Indah, Kel. Mengger dan Batununggal Kec. Bdg Kidul Wil. Karees. |

2) Pemahaman Kasus Penelitian

Pemahaman terhadap kasus penelitian dilakukan sebagai berikut.

Pertama melakukan penelusuran konsep awal melalui pendalaman terhadap kebijakan (*policy*) pemerintah tentang penataan lingkungan-lingkungan perumahan estat yang didirikan pada kaveling di kota Bandung terkait dengan perwujudannya melalui perancangan arsitektur.

Berikutnya melakukan pengkajian konsep perancangan melalui pendalaman terhadap : (1) Ketetapan dan peraturan bangunan yang berlaku; (2) Identifikasi

tata bentuk rumah estat yang di dirikan pada kaveling berdasarkan penyediaan oleh pengembang, dikaitkan dengan preferensi pengguna ; (3) Pengamatan produk awal antara lain variasi bentuk dan tipe bangunan rumah yang keberadaannya melalui pemanfaatan peraturan bangunan yang sama; (4) Tata bentuk lingkungan perumahan yang diciptakan.

1.5. METODOLOGI PENELITIAN

- Pendekatan

1) Melalui Konsep Morfologi, Topologi dan Tipologi

Memahami perwujudan tata bentuk lingkungan perumahan kota sebagai suatu struktur dari lingkungan binaan (*built form*) yang memiliki sub-struktur^{1.7} : (1) Berdasarkan hubungannya dengan bumi (*standing --- relationship to the earth (base and wall)*) sebagai batas fisik. Hubungannya dengan langit (*rise --- relationship to the sky* yaitu mikrostruktur pencahayaan dari langit) dan hubungannya dengan lingkungan (*open --- interaction with the environment* yaitu mikrostruktur ruang dalam, ruang luar dan bukaan-bukaan pada dinding). Melalui teori morfologi dilakukan penelitian terhadap kondisi fisik perumahan dan batas-batas spasialnya (*the spatial boundaries*); (2) Memahami kondisi geografis kota Bandung dan hubungannya dengan perubahan tata bentuk melalui konsep topologi. *Topology is concerned with spatial order --- spatial organization.* Konsep topologi ini mengindikasikan bahwa memahami ruang arsitektural harus dimulai dari tempat dan kesadaran bahwa eksistensi ruang tercipta karena adanya massa horisontal dan vertikal yang dibangun; (3) Mendalami bentuk dan tipe rumah melalui konsep dan teori tipologi. *Typology is concerned with the manifestations of the modes of dwelling*^{1.8}. Wujud tipologis adalah manifestasi dan gambaran dari citra yang diciptakan serta menjadi esensi arsitektural.

Berdasarkan konsep tersebut penelitian mengenai tata bentuk rumah akan mencari apa yang bersifat umum dilakukan dan bagaimana variasi tata bentuk bangunan rumah diciptakan.

^{1.7} Schulz, Christian Norberg, 1985, *The Concept of Dwelling*, Electra, NewYork, h.89-90

^{1.8} Ibid h.91.

2) Melalui Konsep Pembentukan Fisik Lingkungan Perumahan

Pendekatan berfokus pada pengidentifikasian unsur-unsur yang bersesuaian, dimana pembentukan dilakukan melalui perancangan arsitektur dan peraturan bangunan sebagai faktor kendali. Pada penelitian disertasi ini pembentukan fisik difokuskan pada lingkungan-lingkungan perumahan estat.^{1.9}

Dengan demikian melalui pemikiran-pemikiran terstruktur akan dicari penyebab internal dari realitas tata bentuk lingkungan fisik perumahan yang tampak kacau dan beraneka ragam di permukaan secara obyektif, sehingga bentuk fisik lingkungan perumahan yang seharusnya terstruktur, terorganisasi dan terdiri atas blok-blok unsur dapat dipakai untuk menjelaskan yang ada dipermukaan.

Dalam penelitian ini peraturan bangunan menjadi faktor yang berpengaruh melalui perancangan arsitektur, serta hubungannya dengan tatanan budaya.^{1.10} Memahami tatanan budaya dilakukan pula secara sinkronik dan diakronik. Dengan demikian konsep dasar pembentukan fisik lingkungan perumahan sangat dipengaruhi oleh konsep-konsep mengendalikan ruang dan bentuk melalui konfigurasi material^{1.11}.

• Sifat dan Metode Penelitian

1) Sifat Penelitian

Sifat penelitian adalah penelitian dasar (*grounded research*) dengan tujuan memperluas dan memperdalam pengetahuan tentang teori tata bentuk bangunan rumah pada kaveling di lingkungan perumahan, pembentukan fisik lingkungan binaan (*built form*).

Pelaksanaan penelitian disertasi adalah kombinasi dari^{1.12}: (1) Penelitian kasus (*case study*) digunakan untuk mempelajari secara mendalam dan intensif tentang latar belakang kasus-kasus yang diambil dalam keadaan sekarang dan interaksinya terhadap lingkungan binaan; (2) Penelitian perkembangan (*development research*) dengan tujuan untuk menyelidiki pola dan perurutan

^{1.9} Ibid, h.100

^{1.10} Sutrisno, Mudji dan Putranto, Hendar, 2005 *Teori-Teori Kebudayaan*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, h.113

^{1.11} Groat, Linda and Wang, David, 2004, *Architectural Research Method*, John Wiley & Sons, Canada, h.87

^{1.12} Groat, Linda and Wang, David, 2004, *Architectural Research Method*, John Wiley & Sons, Canada, h.94

pertumbuhan dan atau perubahan yang terjadi sebagai suatu fenomena pada masa atau waktu tertentu yang dilakukan pada beberapa kasus; (3) Penelitian inferensial dilakukan dengan maksud mengungkapkan masalah yang ditemukan pada kasus-kasus sebagai variabilitas rancangan arsitektur perumahan akibat pengaruh dari keberadaan peraturan bangunan. Melalui penyelidikan yang dilakukan terhadap kondisi menyeluruh, luas dan mendalam dari sudut pandang teori yang relevan.

2) Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah dengan merekam tata bentuk rumah awal yang didirikan pada kaveling melalui arsip-arsip perizinan bangunan dari Dinas Bangunan Pemerintah Kota Bandung. Menggambarkan kasus dengan mengidentifikasi lingkungan perumahan dari hal-hal berikut : (1) Pola peruntukan lahan; (2) Pola jalan dan perpetakan lahan; (3) Variasi tipe bangunan; (4) Peraturan yang berlaku; (5) Kondisi pengguna.

Menggambarkan tata bentuk bangunan rumah dan lingkungan fisik serta keterkaitannya dengan teori dan peraturan-peraturan bangunan yang berlaku berdasarkan wujud dan dimensi bangunan rumah akibat kebutuhan ruang dalam dan ruang luar.

Menggambarkan wujud dan dimensi bangunan rumah akibat perubahan, melalui transformasi bentuk bangunan perumahan yang didirikan pada kaveling sebagai kasus. Merekam perubahan-perubahan bentuk yang terjadi pada lingkungan-lingkungan perumahan dan bagaimana keterkaitannya dengan peraturan bangunan sebagai faktor pengarah dari Pemerintah Kota Bandung.

- **Pentahapan Langkah-Langkah**

1) Tahap Pengumpulan Data dan Informasi

Pada tahap ini dilakukan pengumpulan data dan informasi yang relevan berkaitan dengan kondisi tata bentuk rumah di lingkungan perumahan pada kasus penelitian dan bagaimana keterkaitannya dengan peraturan bangunan, meliputi: (1) Kebijakan dan peraturan yang berlaku serta keterkaitan dengan awal keberadaan tata bentuk bangunan di lingkungan perumahan (*landed housing and built environment*) ; (2) Rancangan bangunan perumahan secara arsitektural sebagai produk dalam bentuk bangunan rumah dan lingkungannya; (3) Teori-

teori mengenai penataan bentuk dan tipe bangunan rumah dalam memenuhi kualitas lingkungan di perkotaan dan teori-teori mengenai rancangan arsitektur lingkungan perumahan yang berdiri di kaveling-kaveling wilayah kota.

Tujuan pengumpulan data dan informasi adalah untuk : (1) Mengidentifikasi kesenjangan antara dari pengetahuan yang dimiliki dengan konseptualisasi tata bentuk rumah di lingkungan perumahan sebagai kasus yang diteliti; (2) Mengelompokkan tata bentuk bangunan rumah berdasarkan pemahaman penataan arsitektural; (3) Membentuk referensi yang akan digunakan sebagai pembandingan atau pembahas dalam tahap berikutnya.

Kumpulan data dan informasi terdiri dari dua kelompok : (1) Terkait dengan bentuk dan tipe bangunan perumahan estat pada kasus penelitian dan lingkungannya serta relasi dengan peraturan bangunan; (2) Terkait dengan aspek rancangan arsitektur perumahan dan bagaimana tata bentuk yang tercipta; (3) Terkait dengan perubahan tata bentuk rumah.

2) Tahap Eksplorasi Tata Bentuk Bangunan di Lingkungan Perumahan

Estat Sebagai Kasus Penelitian

Pada tahap ini dilakukan penelitian mendalam terhadap lingkungan-lingkungan perumahan estat dengan tujuan memahami secara praktis aspek penciptaan wujud arsitektur melalui tipe - morfologi, dan bagaimana pengaruh peraturan bangunan terhadap proses perancangan dan proses perizinan. Aktivitas tersebut dilakukan berdasarkan pengalaman-pengalaman yang telah ada dengan cara-cara sebagai berikut : (1) Melakukan observasi secara umum mengenai proses kegiatan penataan bentuk perumahan estat serta kondisi tata bentuk bangunan dan lingkungannya di kota Bandung; (2) Memilih lingkungan-lingkungan perumahan estat di kota Bandung sebagai kasus penelitian, khusus dalam hubungannya dengan penciptaan variasi bentuk melalui rancangan arsitektur, antara lain mengabstraksi secara mendalam bangunan rumah yang diselenggarakan melalui individual dan melalui pengembang swasta atau pemerintah, pada kurun waktu tahun 1967 – 1997.

Cara ini memberikan perspektif yang lebih luas dalam mengetahui secara detail bagaimana kebijakan dan peraturan pemerintah melalui rancangan,

mempengaruhi variabilitas tata bentuk perumahan estat dan lingkungan serta perkembangannya. Di samping itu ditemukan hal-hal positif dan negatif dalam seluruh proses dan sistem yang dijalankan, termasuk hubungan/relasi antara masyarakat dan institusi/lembaga yang berperan. Informasi-informasi tersebut dikumpulkan untuk dikaji dan dianalisis dalam upaya mencari klarifikasi berdasarkan pemeriksaan silang. Pada tahap ini diidentifikasi tentang bagaimana kondisi nyata yang terjadi sehingga dapat dibandingkan dengan teori/literatur yang ada, dan dari hasil tersebut diformulasikan pemikiran dasar untuk membangun pernyataan-pernyataan dan pandangan-pandangan.

Metode pengumpulan data/informasi dilakukan melalui teknik survai dan teknik wawancara tidak terstruktur dan terstruktur, meliputi : (1) Penelusuran dan penyigian melalui kegiatan pengamatan dan penelitian mendalam terhadap undang-undang, catatan/dokumen, surat-surat (keputusan, ketetapan dan lain-lain), buku-buku pedoman, peraturan-peraturan daerah/kota, kebijaksanaan lingkup nasional dan daerah/kota serta hal-hal lain yang berkaitan dengan produk dari penataan dalam mewujudkan tata bentuk rumah estat di perkotaan, khususnya lingkungan-lingkungan perumahan sebagai kasus penelitian; (2) Pengamatan dan perekaman data pada kasus penelitian yaitu tata bentuk bangunan perumahan estat secara menyeluruh, penelaahan rancangan arsitektur serta perubahan bentuk dengan menggunakan teori – teori pembentukan fisik lingkungan dari sudut pandang morfologi, topologi , tipologi, teori merancang dan teori pe nataan bentuk bangunan rumah.

Pada tahap ini dilakukan dialog dengan para ahli, teoritis dan kelompok intelektual yang telah memberikan perspektif, wawasan dan ide untuk melakukan analisis. Berdasarkan hal tersebut akan dicari pengembangan teori dalam melihat variabilitas tata bentuk rumah estat di lingkungan perumahan melalui proses merancang berdasarkan peraturan bangunan.

3) Tahap Sintesis dan Dokumentasi

Pada tahap ini dilakukan observasi mendalam terhadap keberhasilan dan ketidakberhasilan variabilitas tata bentuk perumahan estat di perkotaan pada

lingkungan-lingkungan yang menjadi kasus penelitian, melalui peran peraturan bangunan dalam proses perancangan dan proses perizinan.

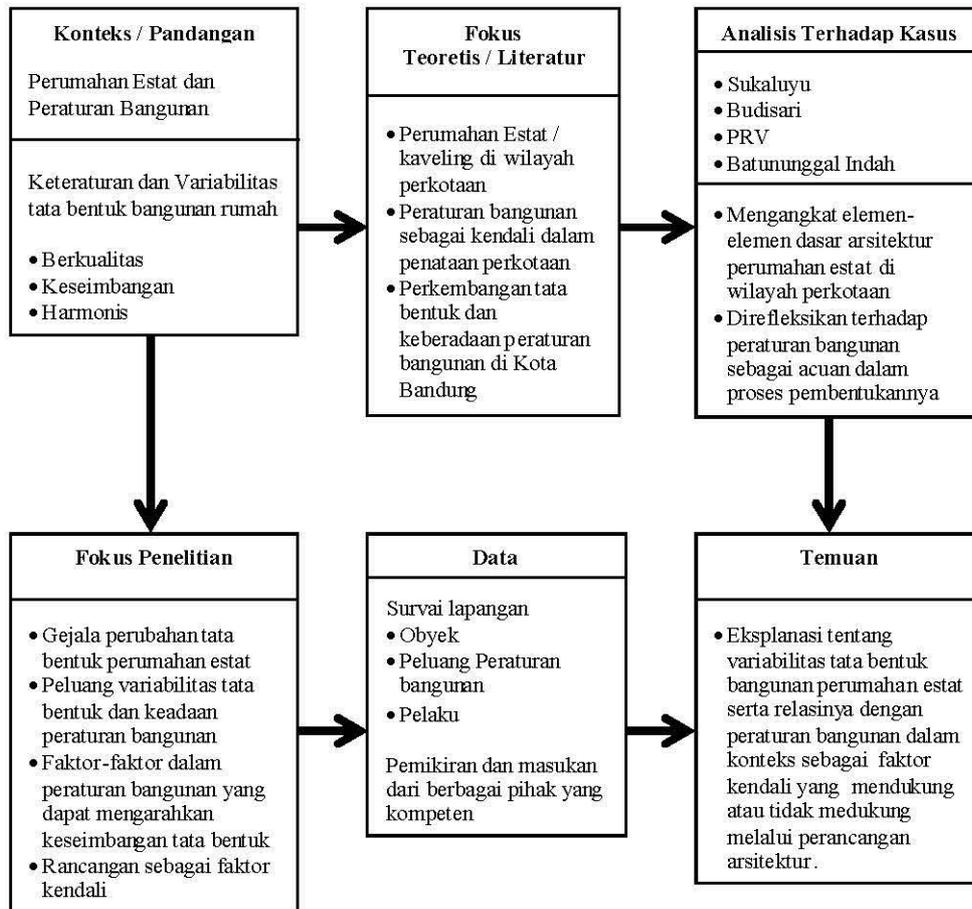
Untuk itu dilakukan pengamatan dan pembahasan terhadap kasus penelitian dalam hal : (1) Pencarian benang merah peraturan bangunan yang berlaku dalam proses merancang bentuk perumahan estat di perkotaan sebagai produk. Antara lain komponen-komponen kunci dari proses perancangan, kode bangunan dan regulasi yang tersedia serta bagaimana pengaruhnya terhadap produk; (2) Berbagai faktor spesifik yang mempengaruhi tata bentuk bangunan, pertimbangan khusus terhadap historis, budaya, infrastruktur dalam renovasi atau perubahan, serta mendekati permasalahan tersebut dari hasil-hasil kerja dan praktek arsitektural yang sudah ada melalui kasus-kasus penelitian yang dipilih; (3) Aspek perilaku dari masyarakat kota baik sebagai pelaku maupun sebagai pengguna jasa konstruksi dalam memahami dan menghayati peran masing-masing; (4) Aspek perilaku dan peranan sumber daya manusia yang bertugas menjalankan pengelolaan dan sistem penataan bentuk perumahan estat di perkotaan meliputi sumber daya manusia di pemerintahan kota, dinas-dinas terkait dan sebagainya; (5) Kondisi masyarakat kota baik sebagai perorangan atau kelompok yang terkait dengan kegiatan penataan bentuk bangunan perumahan estat, sebagai pakar, pihak pengamat, konsumen, peneliti, akademisi, lembaga swadaya masyarakat dan pihak-pihak lainnya.

Melalui pembahasan yang dilakukan didapat gambaran hal-hal yang lebih rinci tentang : (1) Pemikiran dasar mengenai variabilitas tata bentuk bangunan perumahan estat di perkotaan melalui perancangan; (2) Alur proses perancangan bangunan rumah estat di perkotaan yang dijalankan dalam penciptaannya, bagaimana upaya untuk mencapai tujuan, hambatan yang ditemui dan permasalahan yang timbul, khususnya terkait dengan penerapan peraturan bangunan dan proses perizinan; (3) Kondisi fisik dan variabilitas tipologi perumahan beserta lingkungannya di perumahan estat sebagai karya arsitektur dan sebagai produk dari proses perancangan yang dikendalikan oleh keberadaan peraturan bangunan; (4) Kondisi organisasi pelaku baik dari sisi pemerintah maupun swasta dan bagaimana upaya yang dilakukan dalam memberdayakan

organisasi tersebut agar dapat menjalankan fungsi dan upaya yang dilakukan dalam memberdayakan masyarakat melalui partisipasi aktif dalam konteks penegakan peraturan.

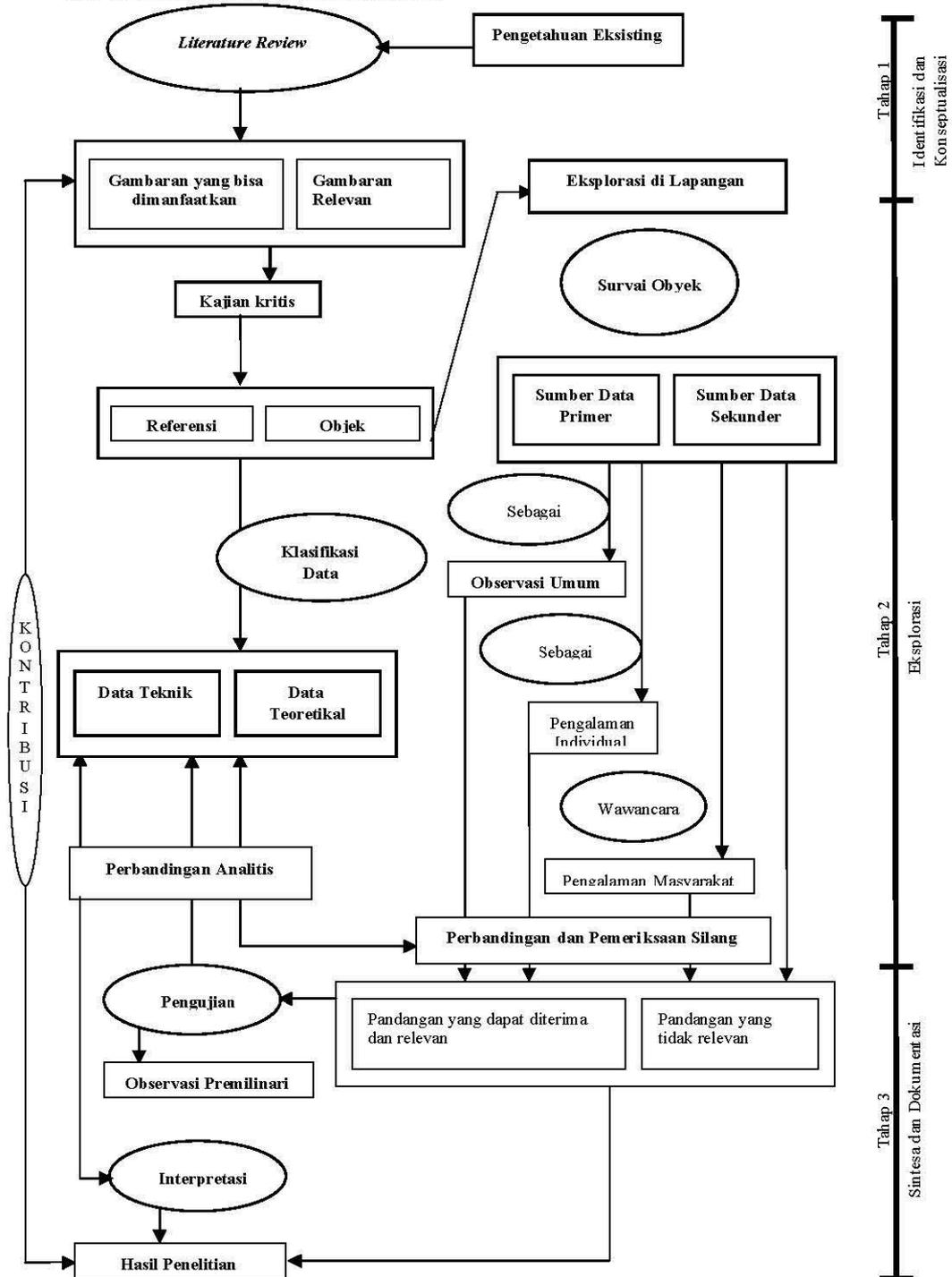
Secara menyeluruh penelitian dilakukan berdasarkan kerangka pemikiran dan kerangka penelitian yang digambarkan pada skema pada 1.6 dan 1.7.

1.6. KERANGKA PEMIKIRAN



Gambar 1.10. Kerangka Pemikiran

1.7. KERANGKA PENELITIAN



Gambar 1.11 .Skema 2. Kerangka Penelitian

I.8. STRUKTUR PENULISAN

Bab 1 : Pendahuluan, menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, maksud tujuan dan manfaat penelitian, lingkup penelitian, metodologi penelitian, kerangka pemikiran, kerangka penelitian dan struktur penulisan.

Bab 2 : Perumahan kaveling (*landed housing*) di wilayah perkotaan, menguraikan tentang pengertian rumah sebagai tempat tinggal, rumah pada kaveling sebagai hunian ideal, rumah sebagai ekspresi sosio kultural, rumah dalam lingkungan perumahan estat dan fenomena perubahan bentuk rumah. Bagian ini merupakan kerangka teoretik untuk memahami rumah tinggal, lingkungan perumahan, pengguna dan perubahan.

Bab 3 : Peraturan bangunan sebagai kendali dalam penataan perumahan di wilayah perkotaan, menguraikan tentang pemahaman peraturan bangunan, peraturan bangunan dan rancangan perumahan estat, dan produk tata bentuk perumahan estat. Uraian tersebut bertujuan untuk mengetahui dan memahami hubungan antara peraturan bangunan dengan rancangan dan produk tata bentuk perumahan, yang selanjutnya dipergunakan sebagai dasar untuk menjawab permasalahan yang diungkapkan.

Bab 4 : Perkembangan tata bentuk perumahan dan keberadaan peraturan bangunan di kota Bandung, merupakan deskripsi tentang sejarah penataan kota Bandung sebagai *gemeente* pada masa kolonial yang mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan perumahan, keberadaan institusi perumahan pada masa pasca kemerdekaan, hubungan peraturan bangunan dan produksi rumah estat pada periode tahun 1967-1997, yang kesemuanya menunjukkan adanya pengaruh kebijakan pemerintah pusat serta berbagai peraturan terhadap kondisi fisik perumahan.

Bab 5 : Dimensi kaveling dan tata letak di lingkungan perumahan, merupakan telaah tentang orientasi penempatan massa bangunan, pengaruh kepadatan massa bangunan pada kaveling. Bagian ini menjawab persoalan tentang bagaimana menetapkan dimensi dalam perancangan arsitektur dan faktor apa saja yang membatasinya.

Bab 6 : Tata bentuk ruang dalam rumah dan arahan peraturan bangunan, merupakan telaah tentang orientasi dan bentuk dasar bangunan rumah, bentuk denah bangunan rumah, yang menunjukkan adanya keseragaman dan variasi sebagai faktor yang mendukung dan tidak mendukung. Bagian ini adalah upaya untuk menjawab persoalan keberagaman atau variabilitas rancangan yang dapat memberi makna positif bagi pengguna, melalui batas-batas yang diberikan oleh peraturan membangun.

Bab 7 : Tata bentuk bangunan rumah dan arahan peraturan bangunan, telaah tentang pembentukan massa bangunan rumah melalui ketinggian dan perletakan pada kaveling, penampilan fasad bangunan rumah yang memperlihatkan kontinuitas dengan lingkungan dan elemen bangunan sebagai pembentuk tipologi s bangunan perumahan.

Bab 8 : Kesimpulan dan saran, mengungkapkan temuan tentang variabilitas tata bentuk dan lingkungan perumahan yang diciptakan pada awal melalui pembatasan, serta perubahan yang terjadi dalam hubungannya dengan peraturan bangunan.

Refleksi terhadap peran peraturan bangunan dalam proses merancang arsitektur yang mempengaruhi bentuk dan tipe yang tercipta. Bagian ini memberikan saran khususnya terhadap substansi dan metodologi arsitektur.