

# Tingkat Perubahan Desain Tampak Depan Bangunan Rumah Tinggal Deret Di Kota Tangerang

Muhammad Riansyah<sup>1</sup>, Dr. Ir. Budi Susetyo, MT<sup>2</sup>

Program Studi Teknik Arsitektur, Universitas Mercu Buana, Jakarta

Email: riansyah.ars@gmail.com;

## ABSTRAK

Rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan yang bersifat fisik, melainkan juga sebagai tempat perlindungan bagi kehidupan bersama dengan keluarga. Pada zaman sekarang, dapat terlihat bahwa fenomena pembangunan perumahan atau properti tengah mengalami pengembang yang sangat signifikan di Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya perumahan yang berdiri dan berkembang di Indonesia, di Jakarta sendiri pembangunan sudah menurun karena keterbatasan lahan dan peningkatan harga tanah besar-besaran, sehingga pembangunan property perumahan sekarang sudah banyak dikembangkan di kota sekitar Jakarta, seperti Bekasi, Depok, Tangerang, Bogor dan sekitarnya. Namun perumahan yang telah di bangun oleh pengembang dengan pemilihan bentuk dan material rumah yang diseragamkan antara bangunan satu dengan yang lainnya agar perumahan yang dibangun memiliki sebuah karakter pada bangunannya, seiring berjalannya waktu karakter sebuah perumahan itu akan menghilang akibat mengalami perubahan pada bentuk tampak bangunan.

Metode yang digunakan adalah Metode deskriptif kuantitatif, Beberapa bangunan yang telah dalam kondisi berubah menimbulkan efek perubahan pada elemen tampak bangunan secara tidak langsung maupun keseluruhan, yaitu pada beberapa elemen-elemen tampak bangunan diantaranya: bentuk atap, material atap, bentuk pintu, bentuk jendela, ventilasi udara, Ornamen, AC, teras, dan carport. Rumah di Metro Permata telah mengalami banyak perubahan yang dilator belakang oleh beberapa faktor perubahan, antara lain karena kebutuhan dan selera dari pemilik itu sendiri.

**Kata Kunci :** Tampak Depan, Rumah, Perubahan, Faktor-faktor

## ABSTRACT

*The house is not only a physical building, but also a sanctuary for life together with the family. Today, it can be seen that the phenomenon of housing or property development is experiencing a very significant developer in Indonesia. This can be seen from the increasing number of housing that is standing and developing in Indonesia, in Jakarta itself development has decreased due to limited land and large land price increases, so that the construction of residential property has now been developed in many cities around Jakarta, such as Bekasi, Depok, Tangerang, Bogor and its surroundings. But the housing that has been built by the developer by choosing the form and material of the house that is uniformed between one building to another so that the built housing has a character in the building, as time goes by the character of a housing will disappear due to changes in the shape of the building.*

*The method used is quantitative descriptive method, some buildings that have been in a changed condition have an effect on changes to the visible elements of the building indirectly or overall, namely on some visible elements of the building including: roof shape, roof material, door shape, window shape, air vents, ornaments, air conditioners, patios and carport. The house in Metro Permata has undergone many changes that the dilator has been behind by several factors of change, among others because of the owner's own needs and tastes.*

**Keywords:** Front View, Home, Change, Factors

## 1. PENDAHULUAN

Rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan yang bersifat fisik, melainkan juga sebagai tempat perlindungan bagi kehidupan bersama dengan keluarga. Pada zaman sekarang, dapat terlihat bahwa fenomena pembangunan perumahan atau properti tengah mengalami pengembang yang sangat signifikan di Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya perumahan yang berdiri dan berkembang di Indonesia, di Jakarta sendiri pembangunan sudah menurun karena keterbatasan lahan dan peningkatan harga tanah besar-besaran, sehingga pembangunan property perumahan sekarang sudah banyak dikembangkan di kota sekitar Jakarta, seperti Bekasi, Depok, Tangerang, Bogor dan sekitarnya. Perumahan yang dikembangkan di kota-kota penyangga Jakarta tersebut juga mengalami perkembangan pesat. Kota Tangerang sebagai kota penyumbang yang memiliki banyak hunian yang tersedia dalam jumlah banyak dengan berbagai klasifikasi type hunian.

Hal ini dapat terlihat dari semakin banyaknya peminat masyarakat di Kota Tangerang akan perumahan baik yang sudah terbangun atau dalam proses pembangunan. Namun perumahan yang telah di bangun oleh pengembang dengan pemilihan bentuk dan material rumah yang diseragamkan antara bangunan satu dengan yang lainya agar perumahan yang dibangun memiliki sebuah karakter pada bangunannya, seiring berjalannya waktu karakter sebuah perumahan itu akan menghilang akibat mengalami perubahan pada bentuk tampak bangunan, Banyaknya perubahan fisik yang terjadi pada unit rumah di kompleks-kompleks perumahan, yang mengindikasikan adanya faktor-faktor yang melatar belakangi perubahan yang dilakukan pemilik rumah terhadap bentuk fasad rumah mereka, fenomena ini lah yang melatar belakangi peneliti melakukan penelitian ini.

Pernyataan masalah pada penelitian ini adalah:

- a. Seberapa besar tingkat perubahan yang terjadi pada tampak depan bangunan perumahan Metro Permata, Kota Tangerang saat ini?
- b. Apakah faktor-faktor penyebab perubahan pada tampak depan rumah di perumahan Metro Permata?.

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui seberapa banyak perubahan yang terjadi pada tampak depan rumah yang ada di perumahan tersebut.
- b. Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab perubahan pada tampak depan rumah di perumahan tersebut.

## 2. METODOLOGI

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif kuantitatif, yaitu merupakan penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada saat ini berdasarkan data-data, turut juga menyajikan data, menganalisis dan menginterpretasi suatu perubahan yang ada, pada kasus ini yaitu Tingkat Perubahan Desain Tampak Depan Rumah Metode yang digunakan yaitu dengan metode pengamatan/observasi dan metode wawancara.

### 2.1. Metode Pengamatan/Observasi.

Dalam melakukan penelitian mengenai Tingkat Perubahan Desain Tampak Depan Rumah, penelitian Observasi dilakukan pada bulan Juni 2018. Penelitian dilaksanakan pada hari kerja, Teknis Mengacu pada Lembar Observasi, melakukan pengambilan gambar. Pengumpulan data dilakukan dengan pengamatan secara langsung kondisi di lokasi. Evaluasi dibantu dengan lembar *check list* untuk melakukan pengamatan pada rumah yang ingin diteliti

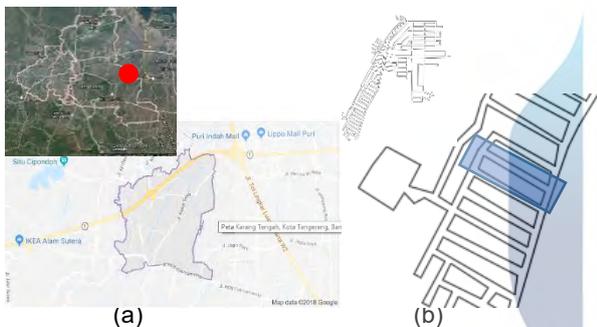
Setelah proses pengisian lembar instrumen observasi dapat dilakukan metode analisa data guna mendapatkan nilai presentase tingkatan perubahan tampak depan rumah cluster. Penghitungan nilai presentase tingkatan perubahan tampak depan rumah bisa dilakukan di setiap subelemen, elemen ataupun antar kavling.

## 2.2. Metode wawancara

wawancara yang di lakukan atau di tujuan kepada salah satu pemilik rumah yang mendominasi perubahan sebagai perwakilan, RT dan RW, jenis wawancara yang di gunakan adalah wawancara terstruktur atau peneliti sudah mengetahui apa saja poin-poin informasi yang di butuhkan, ini di lakukan untuk melengkapi data.

Data yang diperoleh dari wawancara, dilakukan pengolahan data dengan mendeskripsikan dan menggambarkan data yang telah terkumpul. Dalam metode pengolahan data, yaitu : mengolah informasi yang telah di dapat dan dimasukkan pada hasil dan pembahasan, serta menarik kesimpulan dari hasil wawancara.

## 2.3. Lokasi Penelitian



Gambar 2. (a). Peta Makro Metro Permata, (b). Peta Mikro/Deret Bangunan Penelitian  
Sumber : Data Pribadi (2018)



Gambar 3. Tampak Fasad Depan Deret Bangunan yang di Teliti  
Sumber : Data Pribadi (2018)

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Tata Kelola Kawasan

Terkait tata kelola ada aturan-aturan yang diberikan pengelola perumahan tersebut terhadap pemilik bangunan terkait melakukan pengembangan pada perumahan tidak ada aturan terkait hal tersebut karena semua di kembalikan lagi ada IMB yang ada dan berhubungan langsung dengan dinas perpajakan.

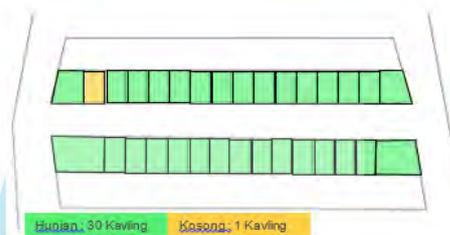
Saat melakukan pengembangan pengelola hanya menginformasikan saja untung saling menjaga dan saling menghoramti saat melakukan pembangunan

## 3.2. Tata Bangunan

### 3.2.1. Tata Guna Bangunan

Tata guna bangunan yang di teliti terbagi ke dalam empat kategori berdasarkan kriteria fungsi bangunan pada umumnya, yaitu : hunian (rumah tinggal) komersial (warung dan tempat usaha), campuran rumah Toko dan kosong atau tidak berpenghuni. Adapun data hasil pengamatan terkait evaluasi tata bangunan sebagai berikut ini:

Dapat di ketahui bahwa seluruh

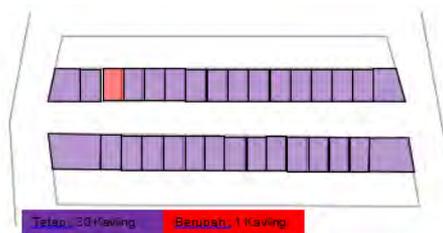


Gambar 1. Data Pengamatan Identifikasi Kondisi Tata Guna Bangunan  
Sumber : Data Pribadi (2018)

kavling yang berpenghuni, seluruh pemilik rumah tetap menjaga fungsi bangunan sebagai mana mestinya yang terdapat pada IMB yaitu sebagai hunian.  $\frac{0 \times 100\%}{31} = 0\%$

### 3.2.2. Garis Sepadan Bangunan

Garis sepadan bangunan pada setiap rumah memiliki batas GSB yang sama, mengingat karna perumahan ini memiliki desain yang sama di awal dan memiliki luas jalan utama dengan lebar yang tidak begitu luas yaitu 5,5 meter. Adapun data hasil pengamatan terkait evaluasi tata bangunan sebagai berikut ini:



Gambar 4. Data Pengamatan Identifikasi Kondisi Garis Sepadan Bangunan  
Sumber : Data Pribadi (2018)

Dari data diatas dapat di ketahui dari total 31 rumah jumlah kavling bangunan yang masih tetap memiliki GSB seperti awal sebanyak 30 rumah hanya satu bangunan yang mengalami perubahan.  $\frac{1 \times 100\%}{31} = 3\%$

### 3.2.3. Jumlah Lantai

Ketinggal awal bangunan pada saat dibangun hanya berjumlah satu Lantai, namun berdasarkan hasil obsevasi lapangan ditemukan terdapat beberapa kavling bangunan yang mengalami perubahan dari aspek jumlah lantainya, Adapun data hasil pengamatan terkait evaluasi jumlah lantai sebagai berikut ini:

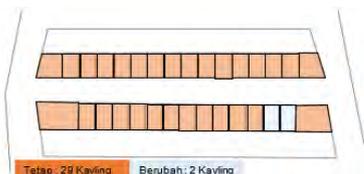


Gambar 5. Tampak Deret Bangunan Terkait Identifikasi Kondisi Jumlah Lantai  
Sumber : Data Pribadi (2018)

dapat diidentifikasi yaitu dari 31 bangunan hanya 10 unit bangunan yang mengalami perubahan ditinjau dari jumlah lantainya. Dengan demikian dapat dilihat grafik persentase perubahannya seperti berikut:  $\frac{10 \times 100\%}{31} = 32\%$ .

### 3.2.4. Jenis Kavling

Lebar kavling bangunan yang di teliti pada dasarnya tergolong sama pada saat awal dibangun namun memiliki lebar berbeda antara jenis kavling standar dan hook (kelebihan tanah). Dalam mengidentifikasi kondisi jenis kavling bangunan, peneliti membagi jenis kavling kedalam 2 kelompok jenis kavling, yaitu tetap dan gabung. Kavling dengan kondisi tetap adalah jenis kavling asli, Sedangkan pada jenis kavling gabung merupakan jenis kavling yang terdiri dari beberapa kavling yang digabung menjadi satu kavling (*merge*).



Gambar 6. Data Pengamatan Identifikasi Kondisi Jenis Kavling

Sumber : Data Pribadi (2018)

Dapat diidentifikasi dari gambar tersebut dari total 31 kavling bangunan terdapat 2 kavling bangunan yang melakukan perubahan jenis kavling gabung (*Merge*). :  $\frac{2 \times 100\%}{31} = 6\%$

### 3.3. Elemen Fasad Bangunan

#### 3.3.1. Bentuk Atap

ciri khas dari bangunan lama adalah Bentuk Atap Asli merupakan atap pelana yang dibagi dalam dua modul bangunan, pada bagian ini atap rumah berbentuk pelana terbagi dua pertama menghadap depan kedua menghadap samping.



Gambar 7. Bentuk Atap Bangunan Yang Paling Banyak digunakan  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2018)

Kondisi; Asli: 8 bangunan (12%)  
Berubah: 23 bangunan (81%)

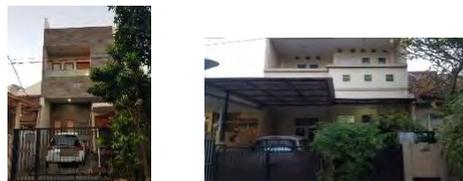
#### 3.3.2. Material Atap

Walau banyak bangunan yang merubah bentuk atapnya, tapi tidak semua kavling bangunan menambahkan atau merubah material atapnya, terdapat 20 kavling rumah dari total 31 unit rumah yang diteliti yang merubah atau menambahkan material atap.

Kondisi; Asli: 11 bangunan (35%),  
Berubah: 20 bangunan (65%),

#### 3.3.3. Bentuk Pintu

Semula dari pintu gandeng menjadi pintu tunggal dan hampir seluruh bangunan masih tetap menggunakan desain pintu awal saat di bangun



Gambar 8. Beberapa Bentuk Pintu Yang Digunakan Pada Tiap Kavling

Sumber : Dokumentasi Pribadi (2018)

Kondisi; Asli: 15 bangunan (48%),  
Berubah: 16 bangunan (52%),

#### 3.3.4. Bentuk Jendela

jendela satu bingkai dengan dua bukaan menjadi satu bingkai dengan satu bukaan dan hampir seluruh bangunan masi tetap menggunakan desain jendela awal saat.



Gambar 9. Beberapa Bentuk Jendela Yang Digunakan Pada Tiap Kavling  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2018)

Kondisi; Asli: 18 bangunan (58%),  
Berubah: 13 bangunan (42%),

### 3.3.5. Ventilasi Udara

Ventilasi udara semula kavling bangunan tidak melilki ventilasi udara, namun beberapa kavling bangunan melakukan perubahan dengan memberikan ventilasi udara faktor ini terjadi karna pemilik rumah membutuhkan ventilasi udara sebagai tambahan dari jendela.

Kondisi; Asli: 18 bangunan (58%),  
Berubah: 13 bangunan (42%),

### 3.3.6. Ornamen

Hanya sebagian saja yang mengganti atau menghilangkan bentuk Ornamennya dari yang tadinya memiliki ornamen menjadi tida dan hampir seluruh bangunan masi tetap menggunakan desain Ornamen awal saat di bangun.



Gambar 10. Bentuk Ornamen Yang Digunakan  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2018)

Kondisi; Asli: 11 bangunan (35%),  
Berubah: 20 bangunan (65%),

### 3.3.7. AC

Hanya beberapa kavling bangunan menambahkan AC Pada dinding kavling bangunan dari yang semula bentuk tidak

memiliki AC pada bangunannya, kini kavling bangunan tersebut memilik kipas AC pada dinding luar bangunan.



Gambar 11. Tempat Peletakan AC Yang Dijadikan Pilihan  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2018)

Kondisi; Asli: 16 bangunan (52%),  
Berubah: 15 bangunan (48%),

## 3.4. Elemen Ruang Luar

### 3.4.1. Carport

awal di didirikan setiap kavling bangunan tidak melilki kanopi carport, namun hampir semua kavling bangunan melakukan perubahan dengan memberikan kanopi carport Pada rumahnya.



Gambar 12. Beberapa Carrport Yang Digunakan  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2018)

Kondisi; Asli: 9 bangunan (26%),  
Berubah: 23 bangunan (74%)

### 3.4.2. Teras

hampir semua kavling bangunan merebuha teras dari yang semula hanya sebata didepan pintu masuk dan sebagai pembatas antara ruang dalam dan ruang luar dan memiliki jarak yang cukup dengan jalan utama, berubah mulai mendekat nya teras dengan jalan, dan meluasnya teras dari yang sebelumnya dengan ukuran teras yang kecil.

Kondisi; Asli: 14 bangunan (45%),  
Berubah: 17 bangunan (55%),

## 4. KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1. Kesimpulan

Dari hasil data pengamatan yang telah dibahas pada bab sebelumnya, berikut

ini merupakan kesimpulan terkait pada penelitian yang berjudul "Evaluasi Pasca Huni Desain Tampak Depan Rumah." perubahan tampak depan bangunan terbentuk dari aktivitas sosial, perubahan tampak depan yang terjadi. Terkait dengan tata kelola kawasan tidak mempunyai regulasi terkait dalam perubahan bentuk tampak bangunan hanya dibatasi oleh IMB sebagai pengendali perubahan pada kondisi rumah, dan untuk melakukan perubahan hanya perlu saling menghargai sesama tetangga saat melakukan renovasi. Dapat disimpulkan :

1. Seberapa banyak perubahan yang terjadi pada tampak depan rumah yang ada di perumahan Metro Permata?
  - a) Berdasarkan hasil observasi lapangan, elemen bentuk atap yang paling banyak mengalami perubahan dengan persentase 88% yaitu sebanyak 23 rumah.
  - b) Elemen tampak bangunan dengan persentase perubahan paling sedikit terdapat di tata bangunan dan garis sepadan bangunan sebesar 3% yaitu sebanyak 1 rumah.
  - c) Untuk hasil pengelolaan data observasi didapat persentase perubahan untuk setiap elemel yaitu perubahan pada tata bangunan sebesar 44%, perubahan pada atap sebesar 61.5%, untuk dinding sebesar 52.6% dan untuk ruang luar sebesar 63.5%
  - d) Perubahan terbesar dalam setiap elemen antara lain elemen tata bangunan adalah jumlah lantai bangunan sebesar 32% , untuk atap adalah bentuk atap sebesar 88%, untuk dinding adalah bentuk ornamen sebesar 63% dan ruang luar adalah carport sebesar 73%.
2. faktor-faktor penyebab perubahan pada tampak depan rumah di perumahan Metro Permata? Berdasarkan hasil wawancara dengan faktor yang paling sering melatar belakangi perubahan pada tampak bangunan ada dua yaitu : berdasarkan kebutuhan dan gaya pemilik rumah.

#### 4.2. Saran

Sesuai hasil penelitian dan kesimpulan, maka saran dan rekomendasi yang dapat penulis sampaikan adalah:

- Penelitian ini hanya sebatas pada tampak depan bangunan rumah, sehingga diharapkan kedepannya di lakukan penelitian lanjutan kembali terkait evaluasi ruang dalam atau layout apa saja yang berubah pada rumah saat di tempati
- Dan melakukan penelitian lanjutan lainnya terkait dampak apa yang tejadi akibat pemilik rumah melakukan perubahan terhadap tampak bangunan.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

- Abdulsyani. (2007). *Sosiologi Skematika Teori dan Terapan*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Agnes, G. C. (2013, Oktober). Transformasi Desain Rumah Tinggal Di Perumahan Padma Residence (Bantul, Yogyakarta) Saatt di Tempat. *Jurnal Arsitektur*, 10, 226-237.
- Antoniades. (1990). *Peotics of Architecture Theory of Design*.
- Ashihara, Y. G. (1974). *Perancangan Eksterior dalam Arsitektur* (terjemahan). Fakultas Teknik Arsitektur ITS.
- Budiandari, M. P. (2015). Elemen Arsitektural pada Fasad Rumah Dinas Pabrik Gula Kremboong Sidoarjo .
- Budiarto, A. (2017). Tipologi Fasad Arsitektur Melayu dengan Fasad Arsitektur Tradisional Palembang. *Prosiding Temu Ilmiah*, 18-24.
- Budiharjo, E. (1998). *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Frick, H. d. (2006). *Arsitektur Ekologis*. Yogyakarta: Kanisius.
- Habraken, N., Boekholt, J., Thyssen, A., &. (1976). *Variations, The Systematic Design of Support*. Laboratory of Architecture and Planning at MIT Cambridge.
- Indonesia, P. (1992). *UU No. 4 Tahun 1992 Perumahan dan Kawasan Pemukiman*.
- Kamurahan, d. (2014). Studi Persepsi Masyarakat Terhadap Estetika Desain Fasad Bangunan Dengan Pendekatan Teori Subyektif Studi Kasus di Koridor Boulevard on Business (BoB) Jalan Piere Tendean Manado.

- kamus Besar Bahasa Indonesia*. (2012-2018). Retrieved Apri 14, 2018, from google+: <https://kbbi.web.id/huni>
- Krier, R. (1988). *Architectural Composition*. New York: Rizzoli.
- Kurniadi, A. (2016, juni). Tipologi Fasad Bangunan Pada Penggel Jalan Permukiman Perkotaan Studi Kasus: Kampung Arab Pekojan, Jakarta Barat. *Jurnal Arsitektur, Bangunan, & Lingkungan*, 5, 105-162.
- Lien, D. A. (2004). TRansformasi Dunia Perpustakaan. *Diao Ai Lien*. Bandung: Imam Budi Prasetiawan.
- Lippsmeier, G. (1997). *Bangunan tropis*. Jakarta: Erlangga .
- Richard Untermann & Robert Small. (1986). *Perencanaan Tapak untuk Perumahan*. Jakarta: Terj. Vincent M. Intermatra.
- Ridho, M. (Semarang). *Kemiskinan di Perkotaan*. 2001: Unissula.
- Rukmana, C. D. (2017). Tipologi Fasad Bangunan Komersial Di Kawasan Koridor Jalan Soekarno-Hatta Malang. 1-8.
- Setiawan, D. (2016, Oktober). Tipolgi Perubahan Elemen Fasad Bangunan Ruko PAda Penggal Jalan Puri Indah, Jakarta Barat. *Jurnal Arsitektur, Bangunan, & Lingkungan*, 6, 15-24.
- Suparman, V. W. (1999). *Tata Ruang Luar 1*. Jakarta: Gunadarma.



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA