

# Tipologi Tata Massa Bangunan Rumah Tinggal dan Preferensi Penyediaan RTH Privat

CoUSD Proceedings  
8 September 2015 (197 – 206)

Tersedia online di:  
<http://proceeding.cousd.org>

Retno Susanti<sup>1</sup>, Sugiono Soetomo<sup>2</sup>), Imam Buchori<sup>3</sup>), PM. Brotosunaryo<sup>4</sup>)

<sup>1)</sup> Mahasiswa Program Doktor Teknik Arsitektur dan Perkotaan, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro

<sup>2,3,4)</sup> Pengajar pada Program Doktor Teknik Arsitektur dan Perkotaan, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro

**Abstrak.** Tata massa bangunan rumah tinggal pada umumnya terbentuk dari ukuran luas kapling, luas rumah/lahan terbangun, bentuk rumah/lahan terbangun, letak dan luas ruang terbuka, serta material ruang terbuka. Tata massa bangunan sangat berpengaruh pada nilai kepadatan bangunan suatu wilayah. Tipologi tata massa bangunan ini terbagi menjadi 3 yaitu: tipologi pada luas kapling >200m<sup>2</sup>, kapling ukuran 72-200m<sup>2</sup> dan kapling <72m<sup>2</sup>. Wilayah permukiman perkotaan yang relatif padat dan kebutuhan ruang terbangun yang tinggi diduga menyebabkan rendahnya preferensi penghuni untuk menyediakan ruang terbuka hijau privat. Hal ini menyebabkan penyediaan ruang terbuka hijau privat minimal 10% dari wilayah perkotaan sulit untuk terpenuhi. Permasalahan tersebut juga terjadi di kota Semarang terutama pada wilayah-wilayah yang dekat dengan pusat kegiatan perkotaan. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui hubungan antara tipologi tata massa bangunan rumah tinggal dengan preferensi penghuni dalam menyediakan ruang terbuka hijau privat. Wilayah penelitian adalah Kota Semarang dengan jumlah responden 255 rumah. Analisis korelasi digunakan untuk mengetahui hubungan antara keduanya. Hasil dari penelitian ini memperlihatkan bahwa preferensi penghuni untuk menyediakan atau tidak menyediakan RTH privat dapat terjadi pada semua tipe tata masa bangunan rumah tinggal. Dengan demikian tidak selalu tata massa bangunan dengan kepadatan rendah akan menghasilkan penghuni dengan preferensi penyediaan RTH privat yang tinggi, demikian pula sebaliknya. Penghuni memiliki wawasan mengenai ruang terbuka hijau privat tidak hanya berupa lahan yang ditanami tanaman secara langsung diatas tanah, namun juga berupa ruang terbuka dengan tanaman dalam pot ataupun sarana lainnya. Hasil ini dapat membantu stakeholder dalam menyusun ketentuan penyediaan ruang terbuka hijau privat di perkotaan.

Kata Kunci: tata massa bangunan, preferensi, RTH privat

## 1. PENDAHULUAN

Kata inklusif arti dasarnya adalah terbuka, berakar pada kata yang artinya ikut serta dan atau melibatkan. Pembangunan inklusif memunculkan 2 pertanyaan mendasar. Berkaitan dengan pembangunan perkotaan, pertanyaan pertama yang muncul adalah, apa perbedaan antara pertumbuhan dan perkembangan kota?. Pertanyaan kedua adalah istilah iklusif itu sendiri. Pertumbuhan dan perkembangan kota memperlihatkan dimensi kesejahteraan, salah satu contoh yang sesuai adalah peningkatan pendapatan. Sedangkan inklusif lebih memusatkan perhatian kepada pemerataan kesejahteraan masyarakat.

Kecenderungan proses pertumbuhan dan perkembangan kota yang hanya melibatkan kelompok masyarakat tertentu serta manfaatnya hanya dapat dirasakan oleh kelompok masyarakat tertentu pula, mendorong tuntutan agar pertumbuhan dan perkembangan kota harus inklusif. Arti inklusif disini adalah pembangunan kota yang prosesnya melibatkan seluruh masyarakat sehingga manfaatnyapun dapat tersebar kepada masyarakat yang lebih luas. Definisi pembangunan inklusif disini kemudian lebih luas lagi, tidak lagi hanya sebatas masalah kesejahteraan dalam hal pendapatan namun juga memberikan akses kepada semua masyarakat untuk menikmati hasil pembangunan termasuk didalamnya infrastruktur dan layanan dasar (Hardiansah, 2015).

Dalam Undang-undang nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, mewadahi pelibatan masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang (pasal 65 ayat 1 dan 2) melalui partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang, partisipasi dalam pemanfaatan ruang dan partisipasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Peraturan Pemerintah nomor 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang pun menyebutkan jelas pelibatan peran masyarakat, dimulai dari perencanaan, pemanfaatan, pelaksanaan pemanfaatan bahkan sampai pembiayaan. Pasal 20 huruf b menyebutkan pelibatan peran masyarakat dalam perumusan konsepsi rencana tata ruang. Pasal 94 ayat 1 menguatkan, bahwa dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang merupakan pelaksanaan pembangunan sektoral dan pengembangan wilayah, baik yang dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah maupun oleh masyarakat, harus mengacu pada rencana tata ruang. Pasal 99 ayat (1) menyebutkan Pelaksanaan program pemanfaatan ruang dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dan pembiayaan program pemanfaatan ruang dapat berasal dari Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau masyarakat (Pasal 100 ayat 3).

Dikaitkan dengan kewajiban penyediaan ruang terbuka hijau di perkotaan, maka siapa yang wajib memenuhi penyediaan tersebut dapat dilihat pada pasal 29 Undang-undang no.26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Pada UU no.26 tahun 2007 pasal 29 disebutkan bahwa ruang terbuka hijau terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat (pasal 1) dan proporsi luasnya adalah paling sedikit 30 persen dari luas wilayah kota (pasal 2). Peran masyarakat dalam penyediaan ruang terbuka hijau perkotaan dirinci pada pasal 36 ayat 2 Peraturan Pemerintah no.15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang bahwa rencana penyediaan dan pemanfaatan wilayah kota terbuka hijau privat dalam rencana tata ruang wilayah kota paling sedikit 10 persen dari luas wilayah kota. Sedangkan ruang terbuka hijau publik yang menjadi kewajiban pemerintah adalah 20 persen dari luas wilayah kota. Definisi ruang terbuka hijau (RTH) itu sendiri adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

Ditinjau dari sudut kepemilikan dan tanggung jawab, maka RTH dibagi ke dalam dua jenis :

- (1) RTH milik pribadi atau badan hukum, misal: halaman rumah tinggal, perkantoran, tempat ibadah, sekolah atau kampus, hotel, rumah sakit, kawasan perdagangan (pertokoan, rumah makan), kawasan industri, stasiun, bandara, pelabuhan, dan lahan pertanian kota.
- (2) RTH milik umum, yaitu lahan dengan tujuan penggunaan utamanya adalah ditanami berbagai jenis tetumbuhan untuk memelihara fungsi lingkungan, yang dikelola pemerintah daerah, dan dapat dipergunakan masyarakat umum, seperti taman rekreasi, taman olahraga, taman kota, taman pemakaman umum, jalur hijau jalan; bantaran rel kereta api, saluran umum tegangan ekstra tinggi (SUTET), bantaran kali, serta hutan kota (HK) konservasi, HK wisata, HK zona industri, HK antar-zona permukiman, HK tempat koleksi dan penangkaran flora dan fauna.

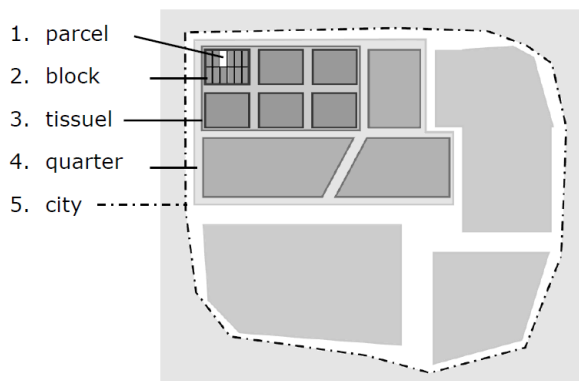
Dari uraian diatas, jelas bahwa masyarakat yang tinggal perkotaan memiliki kewajiban dengan menyediakan RTH privat minimal 10 persen dari luas lahan kepemilikannya. Di sisi lain, masyarakat yang tinggal di perkotaan memiliki karakter sosial, budaya dan ekonomi yang heterogen. Karakteristik ini yang kemudian tercermin dalam luas kepemilikan lahan dari masing-masing masyarakat. Sementara itu, dengan luas lahan kepemilikan yang berbeda-beda, maka keleluasaan masyarakat untuk menyediakan RTH privat menjadi berbeda pula. Masyarakat yang memiliki kapling luas tentu akan lebih mudah untuk menyediakan RTH privat dibandingkan dengan masyarakat dengan kapling kecil. Namun, fenomena di lapangan menunjukkan kondisi yang berbeda. Tidak semua masyarakat dengan ukuran lahan kepemilikan besar akan menyediakan RTH

privat. Demikian pula dengan masyarakat yang memiliki lahan sempit belum tentu tidak menyediakan RTH privat. Kondisi ini kemudian memunculkan pertanyaan, dengan berbagai jenis luas lahan kepemilikan dan berbagai macam jenis layout tata massa bangunan rumah tinggal, bagaimana dengan penyediaan RTH privat yang terjadi di masyarakat ? Disini kemudian peneliti melakukan pengkategorian luas lahan kepemilikan, luas lahan yang digunakan untuk bangunan serta motivasi dalam penyediaan RTH privat kedalam jenis-jenisnya (type nya) untuk dicari hubungan antar ketiga variabel tersebut. Dengan uraian diatas, maka artikel ini bertujuan untuk mengkaji korelasi antara type-type luas lahan kepemilikan dan luas bangunan rumah tinggal dengan ketersediaan RTH privat yang ada di lahan kepemilikan tersebut.

## 2. KAJIAN LITERATUR

*Urban morphology* (morfologi kota) merupakan suatu pendekatan untuk mengkaji dan merancang perwujudan kota dengan mempertimbangkan komponen fisik dan spasial dari kapling, blok, jalan, bangunan dan ruang terbuka (Watson & Bentley, 2007);(Sanders, 2008); (Sanders & Schroder, 2008). Dari perspektif geografis, (Conzen, 2001)menggolongkan kajian morfologi kota dalam hal *urban site* dan modifikasi fisik, sebaran jenis-jenis bangunan, morfologi guna lahan serta dimensi perseptual.

Tipologi bangunan merupakan serangkaian karakteristik suatu properti (baik wujud maupun isinya), suatu ruang ataupun kombinasi keduanya (Pfeifer & Brauneck, 2010). Penelitian *typo-morphology* mengungkap konsep perubahan ruang terbangun. Dalam konteks perkotaan, Conzen mengidentifikasi system jalan, pola kapling dan bangunan dengan menggunakan sudut pandang periodisasi geomorfologi untuk melihat proses transformasinya. *Typo-morfology* dikategori menurut prosesnya kedalam tahap pembentukan, pengembangan, evolusi dan transformasi.



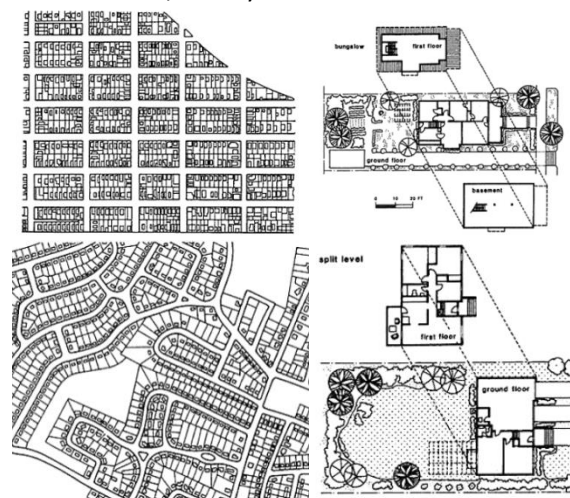
**Gambar 1.** Elemen-elemen kota yang diidentifikasi dalam penelitian *typo-morfology* menurut Theory Cannigia dan Maffei (1984) – “Italian School” (*Morphological Analysis, Technische Universiteit Eindhoven*)

Perubahan dalam jangka panjang yang berupa pembentukan dan tansformasi lingkungan terbangun itu sendiri dapat disebut bagian dari budaya, meskipun perubahan lingkungan terbangun dan perubahan budaya tidak sepenuhnya berdiri sendiri ataupun sepenuhnya saling melengkapi. Secara detail, perubahan dapat dilihat secara *ontogenesis* yaitu bentuk asli atau perubahan dari suatu unit/individu dan secara *phylogenesis* yaitu sejarah, kronologis atau evolusi dari suatu type. Untuk memudahkan pemahaman, pengembangan/perubahan (*development*) adalah perubahan *ontogenesis*, sedangkan evolusi (*evolution*) adalah perubahan *phylogenesis*(Kropf, 2001). Nilai penting penelitian morfologi adalah dalam hal menyediakan karakter fisik secara detail pada saat mengkaji evolusi bentuk kota, menjembatani pengetahuan geografi, perencanaan kota dan perancangan arsitektural (Sanders, 2008). Penelitian tentang

bentuk kota kerap disebut sebagai *urban morphology* (morfologi kota), yang mengkaji proses pembentukan kota dari sejumlah sudut pandang yang berbeda. Menyingkap proses terbentuknya lansekap kota dan latar belakang perubahannya dilakukan oleh Conzen. Conzen kemudian merunut jejaknya, sebagai suatu bagian penting dari aktifitas menemukan kemungkinan-kemungkinan bentuk kota di masa mendatang. Penelitian mengenai morfologi kota memberikan kontribusi dalam hal melestarikan, menata ulang atau menyisipkan bentuk baru pada lansekap yang lama (Whitehand, 2007). Setiap lokasi di dunia akan memberi pengaruh yang berbeda pada bentuk rumah. Kajian tipologi rumah dilakukan untuk mempermudah melakukan identifikasi karakteristik suatu bentuk bangunan rumah. Tipologi merupakan suatu pendekatan yang mengelompokkan suatu atribut koheren arsitektural dan mengidentifikasi suatu karakteristik dalam rangka melakukan komparasi untuk menemukan persamaan atau perbedaan (Pfeifer & Brauneck, 2008)

Melakukan tipologi bangunan rumah tinggal tidak hanya menemukan kerangka dialektika dengan sejarah pembangunannya yang menciptakan bentuk baru melalui transformasi bentuk lama, namun proses transformasinya sendiri merupakan suatu hasil dari perubahan persyaratan pengguna, lompatan skala, sikap penghuni dalam memodifikasi bangunannya atau mekanisme lainnya. Jauh sebelumnya, (Rapoport, 1969) juga menyatakan hal yang sama mengenai bentuk bangunan rumah tinggal, bahwa bentuk rumah tidak hanya hasil dari kekuatan fisik atau satu faktor penyebab, namun merupakan konsekuensi dari seluruh aspek sosio kultural. (Edwards, Sibley, Hakmi, & Land, 2006) berhasil menyusun tipologi ruang terbangun dan ruang terbuka dalam kavling yang disebut dengan *courtyard* berikut proses pembentukannya. Tipologi tersebut berlaku umum dari masa ke masa. Tata massa ruang terbangun dan ruang terbuka dalam kapling dari masa ke masa menghasilkan berbagai variasi tipologi. Tipologi tersebut dapat pula berasal dari proses metamorfosis bangunan rumah tinggal yang bertimbal balik dengan kekuatan sosio kultural masyarakat ((Edwards, Sibley, Hakmi, & Land, 2006); (Pfeifer & Brauneck, 2008).

Elemen fisik yang membentuk lingkungan terbangun adalah jalan, bangunan, ruang dan wujud lain yang menjadi pijakan orientasi manusia. M.R.G Conzen menekankan metode *morphogenetic* yang mengeksplorasi urban lansekap pada aspek pengembangan *historico-geographical*. Ada perbedaan cara pandang antara 3 pihak, yaitu metode Conzenian, perencana kota dengan penghuni. Perbedaannya ada pada cara mengenali batasan-batasan perwujudan lingkungan terbangun (Birkhamshaw & Whitehand, 2012).



**Gambar 2**

Perbedaan typology bangunan rumah tinggal dan lahan kepemilikan pada perumahan dengan pola grid dan perumahan dengan pola bukan grid

Transformasi tipologi dapat dilakukan melalui perbandingan bangunan rumah tinggal berdasarkan masa, kota dan cara pembentukannya (Corsini, 1997). Setiap kota memperlihatkan jenis yang berbeda dalam hal *urban fabric* dan desain bangunan yang memperlihatkan kontinuitas proses tipologi lokal. Rekonstruksi proses tipologi dapat dimanfaatkan sebagai alat utama untuk menunjang keberlangsungan sejarah, pada saat suatu bagian kota atau bahkan seluruh kota direncanakan kembali di masa mendatang. Tipologi juga menganalisa bagaimana suatu bangunan berinteraksi dengan lingkungan sekitarnya, misalnya hubungan bangunan dengan kapling, bangunan dengan jalan, bangunan dengan lokasinya, dan arsitektur bangunan itu sendiri.

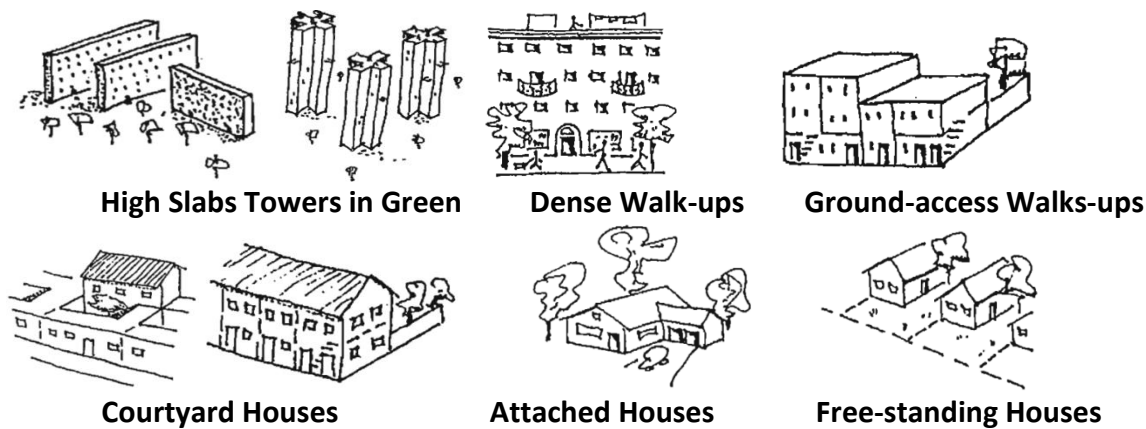
Dalam penelitian ini analisis *Typo-morfology* digunakan pula untuk menggali fungsi lahan dengan komposisi jenis ruang terbuka dan ruang terbangun didalamnya. Pengkategorian ini menunjukkan kompleksitas sistem sosio-environmental. Issue ini memperlihatkan bagaimana suatu masyarakat kota memutuskan penyediaan ruang terbuka hijaunya. Preferensi terhadap ruang terbuka hijau dan vegetasi diperlukan dalam rangkaian menyiapkan panduan perencanaan ruang terbuka hijau kota (James & Bound, 2009). Upaya penelitian bagian kota yang bersejarah untuk upaya revitalisasi dan konservasi menguatkan bahwa morfologi kota merupakan dasar untuk perancangan kota (Maretto, 2005). Korespondensi tipologikal antara hunian dan *urban fabric* menciptakan lansekap kota. Pendekatan *typo-morphological* memungkinkan untuk menganalisa ruang-ruang yang ditempati manusia melalui aspek keunikan sejarah dan budaya. Morfologi kota dan tipologi bangunan mendukung peran mendasar yang sangat penting bagi upaya perancangan kota.

Bagi sebagian besar peneliti morfologi kota, *urban form* (perwujudan kota) seringkali dipandang identik dengan *urban fabric*. Hal ini disebabkan elemen-elemen yang sama dari keduanya seringkali diidentifikasi, dianalisa baik secara terpisah maupun dalam kaitan satu sama lain. Baik *urban form* maupun *urban fabric* merupakan organisasi dari atribut-atribut organik kota yang saling bergantung baik sebagian maupun seluruhnya. Elemen primer *urban fabric* dalam definisi awal adalah *plot*, *street*, *constructed space* dan *open space*. Menurut (Levy, 1999) dalam konteks perkotaan masa kini, elemen-elemen *urban fabric* sudah bergeser. *Plots* bertransformasi menjadi area terbangun, bagian terencana atau zona konstruksi. *Streets* bertransformasi menjadi infrastruktur transportasi (jalur kendaraan bermotor dan jalur kendaraan bermotor bebas hambatan). *Blocks* bertransformasi menjadi bangunan-bangunan linier atau blok bangunan tunggal serta bangunan-bangunan publik yang masih tradisional disebut fasilitas perkotaan. Ruang terbuka, taman dan lapangan bertransformasi menjadi plaza, jalur pejalan kaki yang ditinggikan, podium, mall dan bahkan area parkir. Perumahan di perkotaan terbagi menjadi 6 bentuk dasar (Lynch, 1981), sebagai berikut:

Tabel 1  
Tipologi Perumahan Perkotaan

Ground Coverage	High (> 6 Storeys)	Moderate (3-6 Storeys)	Low (1-2 Storeys)
High (>50 %)	-----	Dense Walk-ups	Courtyard Houses
Moderate (10-50%)	High Slabs	Ground-access Walks-ups	Attached Houses
Low (<10 %)	Towers in Green	-----	Free-standing Houses

Sumber: Lynch, 1981



**Gambar 3.** Tipologi Perumahan dari Rumah Tunggal hingga Apartemen  
*Sumber: Lynch, 1981*

**3. METODE PENELITIAN**

Penelitian dilakukan di kota Semarang meliputi 5 wilayah Kecamatan di pusat kota, yaitu Kecamatan Semarang Selatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur, Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Gayamsari. Jumlah sampel adalah 255 unit lahan kepemilikan berikut bangunan rumah tinggalnya. Sampel diambil secara *multistage proporsionated random sampling*. Variabel yang diteliti meliputi luas lahan kepemilikan, luas bangunan, luas ruang terbuka hijau privat serta motivasi pemilik lahan kepemilikan untuk penyediaan ruang terbuka hijau privat. Metode analisis korelasi digunakan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan antara variabel luas lahan kepemilikan, luas bangunan rumah tinggal dengan penyediaan ruang terbuka hijau privat. Untuk mempertajam analisa, lahan kepemilikan dibagi berdasarkan typologi luasnya. Lahan kepemilikan besar yaitu yang luasnya adalah lebih besar dari 200 m<sup>2</sup>, lahan kepemilikan sedang adalah 72 m<sup>2</sup> sampai dengan 200 m<sup>2</sup>, sedangkan lahan kepemilikan kecil adalah kurang dari 72 m<sup>2</sup>. Dengan demikian analisis korelasi dapat dilakukan berdasarkan typologi luas lahan kepemilikan.

**4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Jumlah sampel untuk lahan kepemilikan besar adalah 48 unit, lahan kepemilikan sedang 107 unit dan lahan kepemilikan kecil adalah 100 unit. Dari hasil kompilasi data sampel, memperlihatkan bahwa rentang luas lahan pada kelompok sampel kepemilikan lahan besar, lebih panjang. Selisih antara sampel dengan lahan tertinggi dan terendah mencapai 668 m<sup>2</sup>. Sedangkan untuk lahan kepemilikan sedang mencapai 128 m<sup>2</sup> dan untuk lahan kepemilikan kecil seluas 58 m<sup>2</sup>. Variasi luas lahan kepemilikan semakin beragam pada sampel dengan ukuran lahan kepemilikan besar.

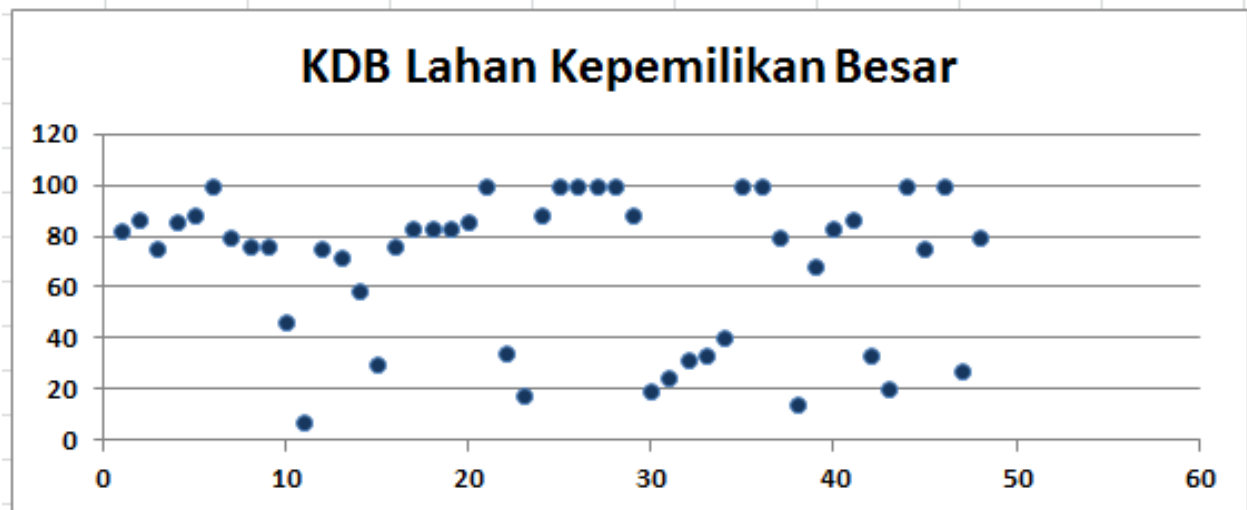
**Tabel 2.**

Luas Lahan Kepemilikan dan Luas Lantai Bangunan

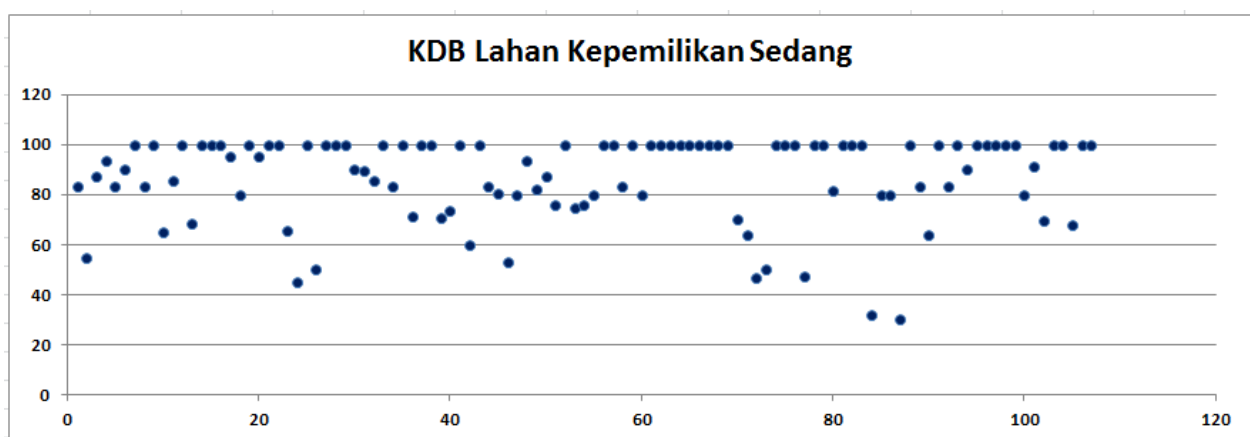
Uraian	Lahan Besar N = 48	Lahan Sedang N = 107	Lahan Kecil N = 100
Luas lahan kepemilikan tertinggi (m <sup>2</sup> )	875	200	70
Luas lahan kepemilikan terendah (m <sup>2</sup> )	207	72	12

Luas lantai 1 tertinggi (m <sup>2</sup> )	450	200	70
Luas lantai 1 terendah (m <sup>2</sup> )	22	48	12
Rata-rata luas lahan kepemilikan (m <sup>2</sup> )	323,35	124,96	48,28
Rata-rata luas lantai 1 (m <sup>2</sup> )	202,79	106,64	46,21

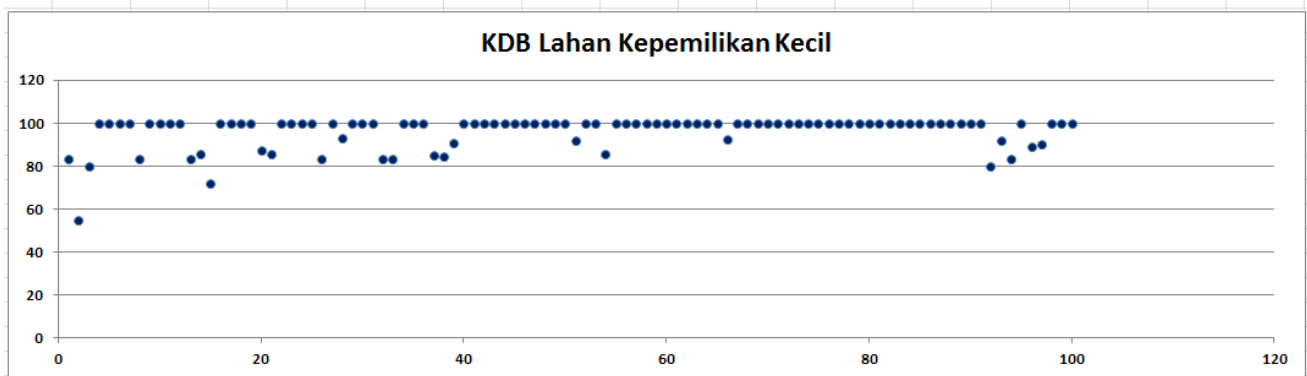
Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka koefisien yang didapatkan dari perbandingan luas lahan yang tertutup bangunan terhadap luas lahan secara keseluruhan. Dari hasil analisis terhadap sebaran Koefisien Dasar Bangunan di ketiga tipologi luas lahan kepemilikan, semakin sempit lahan kepemilikan, nilai KDB menunjukkan angka yang semakin tinggi, bahkan hingga 100%. Lahan kepemilikan yang besar memperlihatkan nilai KDB yang sangat bervariasi bahkan terdapat nilai KDB hanya 7%. Angka tersebut menunjukkan bahwa luas bangunan yang menutupi lahan hanya 7% dari seluruh total luas lahan, artinya seluas 93% dari lahan masih berupa RTH privat. Pada tipologi kepemilikan luas lahan sedang, nilai KDB terendah adalah 30% yang menunjukkan RTH privat masih tersedia seluas 70%. Terakhir, pada tipologi kepemilikan luas lahan kecil menunjukkan nilai KDB terendah adalah 54% yang memperlihatkan bahwa 46% lahan kepemilikan masih berupa RTH privat.



Gambar 4. Sebaran Koefisien Dasar Bangunan Pada Lahan Kepemilikan Ukuran Besar



Gambar 5. Sebaran Koefisien Dasar Bangunan Pada Lahan Kepemilikan Ukuran Sedang



**Gambar 6.** Sebaran Koefisien Dasar Bangunan Pada Lahan Kepemilikan Ukuran Kecil

Penyediaan RTH privat menunjukkan variasi implementasinya. Lokasi RTH privat perumahan bisa di bagian depan, samping, belakang, maupun tengah lahan. Hal yang menarik dari penelitian ini adalah bahwa RTH privat ditemukan pada ke-tiga tipologi luas lahan. Demikian pula sebaliknya, lahan yang tidak menyediakan RTH privat juga ditemukan pada ke-tiga tipologi luas lahan. Terdapat lahan kepemilikan yang besar namun seluruhnya tertutup oleh bangunan, namun terdapat lahan kepemilikan yang sempit namun masih menyediakan ruang untuk RTH privat.



**Gambar 7.** Contoh lahan kepemilikan yang menyediakan RTH privat



**Gambar 8.** Contoh lahan kepemilikan yang tidak menyediakan RTH privat

RTH privat ditemukan pada tipologi lahan kepemilikan besar, sedang dan kecil. Disisi lain, di ketiga tipologi tersebut juga ditemukan fakta bahwa pemilik lahan tidak bersedia untuk menyediakan lahan sebagai RTH privat. Teori Rapoport menunjukkan bahwa ada proses timbal balik antara penghuni dengan lahan kepemilikan dan rumah yang dimilikinya. Standar luas lahan untuk bertempat tinggal secara layak adalah 9 m<sup>2</sup> / orang. Dengan asumsi bahwa 1 keluarga terdiri dari 4 orang, maka luas rumah minimal adalah 36 m<sup>2</sup>. Jika diharuskan menyediakan RTH privat sebesar 10% maka minimal lahan kepemilikan yang layak untuk 4 orang adalah 40 m<sup>2</sup>. Dengan demikian, untuk lahan kepemilikan dengan luas lebih dari 40 m<sup>2</sup> semestinya sudah bisa menyediakan RTH privat. Bahkan untuk lahan kepemilikan yang lebih luas lagi, semestinya semakin banyak lahan yang bisa disisihkan untuk RTH. Untuk itu dilakukan analisis korelasi untuk

mengkaji apakah ada hubungannya tipologi luas lahan kepemilikan dengan minat pemilik lahan untuk menyediakan RTH privat.

**Tabel 3**  
Korelasi Antar Variabel

Tipologi Ukuran Lahan	Variabel		Korelasi Pearson	Signifikansi
Lahan Kepemilikan Ukuran Besar	Luas Tanah	Luas Bangunan	0,324	<b>0,025</b>
	Luas Tanah	Kesediaan mengalokasikan RTH privat	0,342	<b>0,017</b>
	Luas Bangunan	Kesediaan mengalokasikan RTH privat	-0,005	0,975
Lahan Kepemilikan Ukuran Sedang	Luas Tanah	Luas Bangunan	0,752	<b>0,000</b>
	Luas Tanah	Kesediaan mengalokasikan RTH privat	0,123	0,206
	Luas Bangunan	Kesediaan mengalokasikan RTH privat	0,086	0,380
Lahan Kepemilikan Ukuran Kecil	Luas Tanah	Luas Bangunan	0,967	<b>0,000</b>
	Luas Tanah	Kesediaan mengalokasikan RTH privat	0,200	<b>0,046</b>
	Luas Bangunan	Kesediaan mengalokasikan RTH privat	0,218	<b>0,029</b>

Hasil analisis korelasi untuk tipologi 1 lahan kepemilikan ukuran besar (lebih dari 200 m<sup>2</sup>) menunjukkan ada signifikansi antara variabel luas tanah dan luas bangunan. Semakin besar luas lahan, semakin besar pula luas bangunannya. Demikian pula dengan semakin luas lahan kepemilikan, semakin tinggi pula kesediaan pemilik untuk menyediakan RTH privat. Namun semakin luas bangunan menunjukkan bahwa kesediaan untuk menyediakan RTH privat menjadi semakin rendah. Pada tipologi 2 ukuran kapling kepemilikan sedang, terdapat signifikansi korelasi antara variabel luas tanah dan luas bangunan. Semakin luas lahan kepemilikan menunjukkan semakin luas pula bangunan rumah tinggalnya. Namun disisi lain, tidak ada hubungan antara luas tanah dan luas bangunan dengan kesediaan pemilik untuk menyediakan RTH privat. Pada tipologi 3 ukuran apling kepemilikan kecil, terdapat korelasi yang sangat kuat dan sangat signifikan antara luas tanah dan luas bangunan. Semakin besar luas tanahnya, semakin besar pula luas bangunannya. Korelasi juga terjadi antara luas tanah dengan kesediaan mengalokasikan RTH privat. Semakin luas tanah yang dimiliki, kesediaan untuk mengalokasikan RTH privat juga semakin tinggi. Hal yang menarik adalah meskipun luas bangunan semakin tinggi, yang artinya lahan yang tersisa juga semakin sedikit, namun pemilik lahan masih bersedia untuk menyediakan RTH privat.

## 5. KESIMPULAN

Peraturan perundangan telah menentukan penyediaan RTH privat melalui ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Dasar Hijau (KDH). Namun peraturan perundangan tersebut menunjukkan bahwa penentuan KDB dan KDH tidak menggunakan pertimbangan luas lahan kepemilikan, sehingga menimbulkan permasalahan pada saat lahan kepemilikan relatif kecil dan

mensyaratkan KDH yang besar. Penyediaan RTH privat adalah pada nilai KDH tersebut, sehingga nilai KDH yang besar menunjukkan besar pula prosentase lokasi untuk RTH privat. Hasil analisis korelasi dari masing-masing tipologi luas kepemilikan lahan menunjukkan bahwa baik pada lahan kepemilikan besar maupun lahan kepemilikan kecil masing-masing memiliki preferensi untuk menyediakan RTH privat. Pada lahan kepemilikan besar, batas minimal luas hunian yang layak sudah terpenuhi sehingga dapat dipahami jika pemilik lahan bersedia untuk menyediakan sebagian lahan sebagai RTH privat. Namun pada lahan dengan kepemilikan kecil, meskipun atas minimal hunian yang layak tidak terpenuhi, pemilik masih berupaya untuk meningkatkan kualitas huniannya dengan menyediakan RTH privat sebisa mungkin.

Hal yang menarik adalah justru pada tipologi lahan kepemilikan sedang, preferensi untuk menyediakan RTH privat tidak ada. Sebagian besar pemilik beralasan bahwa sudah tidak memiliki lahan lagi yang cukup untuk digunakan sebagai RTH privat. Alasan penguat lainnya adalah bahwa sisa ruang terbuka di lahan mereka direncanakan untuk pemanfaatan lain selain sebagai ruang terbuka hijau (RTH). Penggunaan analisis melalui tiga tipologi luas kepemilikan lahan ini memperjelas hasil penelitian. Ternyata hipotesa bahwa semakin luas lahan kepemilikan maka akan semakin besar pula preferensi penyediaan lahan privat di masing-masing lahan untuk rumah tinggal, tidak terbukti.

## 6. UCAPAN TERIMA KASIH

Peneliti menyampaikan terima kasih kepada Direktorat Riset dan Pengabdian Masyarakat Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi yang telah membiayai sebagian penelitian ini melalui Hibah Disertasi Doktor tahun 2015.

## 7. DAFTAR PUSTAKA

- Birkhamshaw, A., & Whitehand, J. (2012). Conzenian urban morphology and the character areas of planners and residents. *Urban Design International*, 4-17.
- Conzen, M. (2001). The study of urban form in the United States. *Urban Morphology*, 3-14.
- Corsini, M. G. (1997). Residential building types in Italy before 1930: the significance of local typological processes. *Urban Morphology*, 34-48.
- Edwards, B., Sibley, M., Hakmi, M., & Land, P. (2006). *Courtyard Housing: Past, Present and Future*. New York: Taylor & Francis.
- James, P., & Bound, D. (2009). Urban morphology types and open space distribution in urban core areas. *Urban Ecosyst*, 417-424.
- Kropf, K. (2001). Conceptions of change in the built environment. *Urban Morphology*, 29-42.
- Levy, A. (1999). Urban morphology and the problem of the modern urban fabric: some questions for research. *Urban Morphology*, 79-85.
- Lynch, K. (1981). *Good City Form*. Massachusetts: MIT Press.
- Maretto, M. (2005). Urban morphology as a basis for urban design: the project for the Isola dei Cantieri in Chioggia. *Urban Morphology*, 29-44.
- Pfeifer, G., & Brauneck, P. (2008). *Courtyard Houses - a Housing Typology*. Berlin: Birkhauser Verlag, AG.
- Pfeifer, G., & Brauneck, P. (2010). *Freestanding Houses - a Housing Typology*. Berlin: Birkhauser Verlag, AG.
- Rapoport, A. (1969). *House Form and Culture*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall, Inc.
- Sanders, P. (2008). Presenting the past: The Impact of Urban Morphology in shaping the form of the city. *ACSP\_AESOP 4th Jint Congress, Bridging the Divide: Celebrating the City*. Chicago: University of Illinois.
- Sanders, P., & Schroder, N. (2008). The Genealogy of Urban Form: Brisbane Case Study. *Subtropical Cities 2008: From Fault-lines to Sight-lines Subtropical Urbanism in 20-30*. Queensland: Queensland University of Technology.
- Watson, G. B., & Bentley, I. (2007). *Identity and Design*. Italy: Elsevier Ltd.
- Whitehand, J. (2007). Conzenian Urban Morphology and Urban Landscapes. *6th International Space Syntax Symposium*. Istanbul.