

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Fungsi Lahan

Lahan merupakan sebidang tanah yang mempunyai fungsi karena terdapat aktivitas di atas tanah sehingga lahan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya. Nugroho dan Dahuri (2012:157) menambahkan bahwa lahan adalah aset yang bermanfaat bagi manusia seperti yang ditampilkan oleh ciri-cirinya. Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa fungsi lahan adalah sebidang tanah yang mempunyai kegiatan, peruntukan, penggunaan tanah secara berencana untuk kegiatan manusia yang mempunyai aturan dan sistem.

2.1.1 Jenis fungsi lahan

Lahan berperan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat untuk beraktivitas. Di kawasan pedesaan sebagian besar lahan berfungsi sebagai lahan pertanian lain halnya dengan kawasan perkotaan yang sebagian besar lahannya berfungsi untuk kegiatan non pertanian. Menurut Sadyohutomo (2006:72) klasifikasi fungsi lahan di perkotaan diklasifikasikan menjadi tujuh jenis, yaitu:

1. Rumah : bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal.
2. Perdagangan : tempat kegiatan transaksi barang seperti minimarket, ruko, toko, mall, restoran, pasar, pergudangan.
3. Industri : bangunan untuk kegiatan ekonomi berupa proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang jadi/ setengah jadi dan atau setengah jadi menjadi barang jadi.
4. Jasa : kegiatan pelayanan pemerintah, komersial, semi komersial, dan sosial.
5. Tanah tidak ada bangunan : areal tanah yang belum atau tidak digunakan untuk bangunan perkotaan.
6. Taman : areal tanah yang berfungsi sebagai ruang terbuka, hutan kota, atau taman kota.
7. Perairan : areal genangan atau aliran air permanen atau musiman yang terjadi secara buatan maupun alami

Dari pengklafikasian penggunaan lahan diperkotaan, jenis penggunaan lahan yang sering kita temui adalah perumahan, perdagangan, jasa, dan industri.

Sedangkan penggunaan lahan untuk taman dan perairan mulai tergeser dengan permintaan lahan untuk pembangunan infrastruktur perkotaan.

2.1.2 Perubahan fungsi lahan

Perubahan yaitu sesuatu yang ada atau mempunyai fungsi menjadi tidak ada atau berganti fungsinya. Pengertian konversi lahan atau perubahan fungsi lahan adalah alih peruntukan atau mutasi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumber daya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lain (Tjahjati dalam Yusran, 2006).

Perubahan fungsi lahan berjalan dengan tuntutan kebutuhan pembangunan. Secara keseluruhan perkembangan dan perubahan pola tata guna lahan pada kawasan permukiman dan perkotaan berjalan dan berkembang secara dinamis dan natural terhadap alam, dan dipengaruhi oleh faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan fungsi lahan. Dalam konsep perubahan guna lahan, Kaiser *et al* (1995:42) menyebutkan bahwa terdapat 3 (tiga) tipe nilai penggunaan lahan, yang pertama adalah *social use values*, menjelaskan seberapa besar peraturan yang diterapkan dalam penggunaan lahan sebagai wadah dari aktivitas yang mereka kerjakan. Konsep *social use values* disusun dari teori bentuk kota, sistem aktivitas, dan lingkungan sosial. Didalam *social use value* ditemukan keterkaitan dari penggunaan lahan dan ruang publik, dikarenakan ruang publik merupakan elemen dari bentuk kota sehingga apabila terjadi perubahan terhadap penggunaan lahan maka akan berpengaruh terhadap ruang publik dalam *social use values*. Selanjutnya adalah *market values*, menjelaskan seberapa besar penggunaan yang diperuntukan dalam suatu lahan, misalnya penggunaan lahan sebagai perumahan untuk mendapatkan keuntungan, dan yang terakhir adalah *ecological values*, menjelaskan seberapa besar nilai yang diberikan untuk kelestarian lingkungan. Dari ketiga nilai tersebut, terkadang saling bersaing dan terkadang saling mendukung dalam perubahan fungsi lahan.

2.1.3 Pengaruh perubahan fungsi lahan terhadap ruang publik

Dalam *Land Use Planning Handbook* (2005:6) menjelaskan bahwa perubahan fungsi lahan dilihat dari segi nilai ekonomi harus mengestimasi nilai dari sebuah ruang publik, dimana ruang publik merupakan ruang terbuka yang dapat dijangkau oleh siapapun dan juga merupakan habitat hewan sehingga fungsi dan

nilainya tidak boleh berkurang. Perubahan fungsi lahan merupakan privatisasi ruang, sehingga harus dikendalikan agar tidak membuat fenomena ruang terbuka menjadi buruk, seperti dalam perubahan menjadi perdagangan sebaiknya tidak menggeser kepentingan pembentukan ruang-ruang terbuka publik yang berkualitas sebagai wadah kehidupan sosial kawasan (Sunaryo, 2004:2). Perubahan fungsi lahan terdiri dari perubahan lingkungan fisik dan lingkungan sosial yang masing-masing akan memberikan dampak positif maupun negatif terhadap ruang lain disekitarnya. Dampak positif dan negatif tersebut akan dijelaskan pada Tabel 2.1.

Tabel 2.1 Dampak Positif dan Negatif Perubahan Fungsi Lahan Terhadap Ruang Publik

Perubahan	Dampak positif	Dampak negatif
Lingkungan Fisik	Sebaran fungsi formal berupa perkantoran dan kampus perguruan tinggi yang menguasai lahan dalam skala besar	Keragaman fungsi pada kawasan
	Pertambahan bangunan mengkonversi ruang terbuka hijau	Privatisasi lahan untuk aktivitas privat
	Peningkatan nilai lahan sejalan dengan perkembangan sektor formal kawasan	Tanpa pengendalian akan mengarah pada degradasi lingkungan
	Perkembangan sektor komersial seperti pemondokan, jasa foto kopi, penyewaan komputer, warung makan dan toko kelontong	Berkurangnya ruang terbuka untuk kehidupan sosial
		Reduksi kehidupan sosial oleh sektor Ekonomi makro
Lingkungan Sosial	Besarnya komunitas penghuni tidak tetap pada kawasan yang sebagian besar merupakan mahasiswa perguruan tinggi pendatang dari berbagai daerah	Heterogenitas pada keragaman kehidupan sosial
		Kesenjangan antara pendatang dan penduduk asli

Sumber: Sunaryo (2004:2)

Beberapa dampak positif maupun negatif dari perubahan fungsi lahan terhadap ruang publik pada perubahan lingkungan fisik seperti peningkatan nilai lahan untuk kegiatan komersial yang semakin berkembang memberikan dampak positif yaitu meningkatnya vitalitas kawasan oleh sektor komersial dan bertambahnya kontribusi kehidupan sosial dengan beragamnya fungsi disebuah kawasan. Disisi lain terdapat dampak negatif seperti berkurangnya ruang terbuka hijau dan privatisasi lahan untuk aktivitas privat. Pada perubahan lingkungan sosial, terbentuk heterogenitas pendatang pada beragamnya fungsi kawasan yang ada tetapi juga memberikan dampak negatif karena terjadi kesenjangan antara pendatang dan penduduk yang tinggal.

2.2 Ruang Publik

2.2.1 Tipologi ruang publik

Dalam menilai kualitas dari sebuah ruang publik, terlebih dahulu dilakukan pengkajian terhadap tipologi ruang publik. Carmona *et al*, (2008:62) mengklasifikasikan tipologi ruang publik kedalam 7 jenis yaitu:

1. Jalur pejalan kaki
2. Ruang terbuka
3. Toko
4. Taman publik
5. Jalur hijau
6. Tepian sungai
7. Tempat parkir kendaraan

Jenis ruang publik yang digunakan dalam penelitian adalah jalur pejalan kaki. Menurut Jan Gehl (2011:15), aktivitas diruang luar dapat dijadikan indikator untuk menilai kualitas dari ruang luar itu sendiri. Jalur pejalan kaki merupakan suatu ruang publik dimana pada jalur tersebut juga terjadi interaksi sosial antar masyarakat. Jalur pejalan kaki merupakan wadah atau ruang untuk kegiatan pejalan kaki sehingga dapat meningkatkan kelancaran, keamanan, dan kenyamanan bagi pejalan kaki (Iswanto, 2006:1). Pada kenyataannya sebagian besar jalur pejalan kaki tidak dapat memenuhi hak dari pejalan kaki, hal ini dikarenakan ukuran jalur yang terlalu kecil, letaknya yang terlalu tinggi (20-30 cm dari muka jalan) dan tidak rata, dan kemungkinan untuk perubahan fungsi jalur pejalan kaki sebagai area pedagang kaki lima (Mauliani, 2010).

2.2.2 Manfaat ruang publik

Ruang publik seharusnya dapat dimanfaatkan untuk berbagai aktivitas masyarakat tanpa dibatasi oleh waktu, golongan, dan rasa kepemilikan. Sehingga ruang publik dapat dimanfaatkan untuk berbagai aktivitas masyarakat. Carmona, et al (2008:7) menyatakan bahwa ruang publik memiliki peran sosial yang besar melalui manfaatnya dari berbagai bidang, yaitu :

1. Ekonomi
 - a. Memberi pengaruh positif terhadap nilai properti
 - b. Mendorong peningkatan ekonomi regional

- c. Dapat menjadi wadah bisnis yang baik
2. Kesehatan
 - a. Mendorong masyarakat untuk aktif melakukan gerakan fisik (olahraga)
 - b. Menyediakan ruang informal dan formal bagi kegiatan olahraga
 - c. Mengurangi stress
3. Sosial
 - a. Sebagai ruang interaksi sosial untuk segala usia
 - b. Mengurangi resiko kejahatan dan anti sosial
 - c. Mengurangi dominasi kendaraan bermotor sehingga dapat mengurangi resiko kecelakaan
 - d. Mendorong dan meningkatkan kehidupan berkomunitas
4. Lingkungan
 - a. Transportasi berkelanjutan
 - b. Meningkatkan kualitas udara dan mengurangi polusi
 - c. Menciptakan kesempatan dan berkembangnya keanekaragaman hayati

Dari manfaat ruang publik yang telah dijelaskan, dapat disimpulkan bahwa keberadaan ruang publik sangatlah penting. Apabila satu dari jenis ruang publik yang ada tidak berfungsi, maka akan berdampak negatif bagi aktivitas masyarakat. Sebagai contoh adalah munculnya ruang rawan kriminalitas karena sebuah taman tidak dilengkapi dengan penerangan yang baik.

2.2.3 Kualitas ruang publik

Menurut *Project for Public Space* (PPS) terdapat 4 (empat) kunci sukses untuk mendapatkan kualitas ruang publik yang baik yaitu, *access and linkage* dimana ruang mudah diakses, *comfort and image* dimana ruang memiliki kesan nyaman dan memiliki citra yang baik, *uses and activity* dimana orang dapat melakukan kegiatan disana, dan terakhir *sociability* dimana orang dapat bersosialisasi dan saling bertemu dengan teman-temannya ketika mereka datang.

Sebagai alat bantu dalam menilai baik atau buruk sebuah ruang publik, PPS mengembangkan *The Place Diagram*. Tabel 2.2 menjelaskan variabel dari *The Place Diagram*. Untuk mendapatkan hasil data kualitas ruang publik digunakan sub variabel yang berada pada kolom *intangible* karena dibutuhkan jawaban dari pengguna jalur pejalan kaki.

Tabel 2.2 Variabel Kualitas Ruang Publik Menurut *Project for Public Space*

<i>Key attributes</i>	<i>Intangibles</i>	
<i>Comfort and image</i>	<i>Safe and clean</i> <i>“Green”</i> <i>Walkable</i> <i>Attractive</i> <i>Spiritual</i>	<i>Sitable</i> <i>Charming</i> <i>Historic</i>
<i>Access and linkage</i>	<i>Readable</i> <i>Walkable</i> <i>Connected</i> <i>Accessible</i>	<i>Proximity</i> <i>Continuity</i> <i>Convenient</i>
<i>Uses and activity</i>	<i>Active</i> <i>Special</i> <i>Useful</i> <i>Fun</i> <i>Vital</i> <i>Real</i>	<i>Indigeneouse</i> <i>Celebratory</i> <i>Sustainable</i>
<i>Sociability</i>	<i>Cooperative</i> <i>Neighbourly</i> <i>Stewardship</i> <i>Pride</i> <i>Welcoming</i>	<i>Diverse</i> <i>Friendly</i> <i>Interactive</i>

Sumber: *Project for Public Space* dalam Carmona (2003:100)

Penilaian kualitas jalur pejalan kaki akan menggunakan atribut yang terdapat pada kolom *intangibles*. Setelah diketahui kualitas dari jalur pejalan kaki, selanjutnya akan diberikan rekomendasi sebagai tujuan untuk meningkatkan kualitas dari jalur pejalan kaki.

2.2.4 Peningkatan kualitas jalur pejalan kaki

Dalam memberikan rekomendasi terhadap peningkatan kualitas jalur pejalan kaki di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45 akan didasarkan kepada pedoman penataan jalur pejalan kaki di kawasan perdagangan dan jasa (Binamarga, 1995). Tabel 2.3 menjelaskan aturan yang digunakan dalam memberikan rekomendasi penataan jalur pejalan kaki dikawasan perdagangan dan jasa.

Ruang pejalan kaki dapat ditempatkan di sepanjang jalan atau pada suatu kawasan yang akibat pertumbuhannya memerlukan ruang pejalan kaki dan perlu memperhatikan ketentuan-ketentuan agar dapat berfungsi dengan baik dan optimal, penyediaan prasarana dan sarana ruang pejalan kaki harus memenuhi persyaratan yaitu keamanan, kenyamanan, keindahan, kemudahan interaksi sosial, bagi semua pengguna pejalan kaki termasuk yang memiliki keterbatasan fisik (penyandang cacat).

Tabel 2.3 Prinsip Penyediaan Prasarana dan Sarana Jalur Pejalan Kaki di Kawasan Perdagangan dan Jasa

No	Fasilitas Pejalan Kaki	Akses Pejalan Kaki	Persyaratan
1	Fasilitas pelengkap: – Jalur hijau – Lampu – Tempat duduk – Pagar – Tempat sampah – <i>Signage</i> – Halte/ <i>shelter</i> – Telepon umum	– Bangunan ke bangunan – Area transit transportasi umum ke bangunan – Area parkir ke bangunan	– Aksesibilitas – Keamanan – Kenyamanan – Keindahan – Kemudahan – Interaksi sosial
2	Fasilitas penyebrangan – Sebidang – Tak sebidang		
3	Fasilitas penyandang cacat: – Ram (<i>ramp</i>)/ leretan – Marka penyandang cacat		

Sumber: Binamarga (1995:42)

Ketentuan jalur pejalan kaki dibagi menjadi umum dan teknis, secara umum fasilitas pejalan kaki harus direncanakan berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. Pejalan kaki harus mencapai tujuan dengan jarak sedekat mungkin, aman dari lalu lintas yang lain dan lancar,
- b. Terjadinya kontinuitas fasilitas pejalan kaki, yang menghubungkan daerah yang satu dengan yang lain,
- c. Apabila jalur pejalan kaki memotong arus lalu lintas yang lain harus dilakukan pengaturan lalu lintas, baik dengan lampu pengatur ataupun dengan marka penyeberangan, atau tempat penyeberangan yang tidak sebidang. Jalur pejalan kaki yang memotong jalur lalu lintas berupa penyeberangan (*Zebra Cross*), marka jalan dengan lampu pengatur lalu lintas (*Pelican Cross*), jembatan penyeberangan dan terowongan,
- d. Fasilitas pejalan kaki harus dibuat pada ruas-ruas jalan di perkotaan atau pada tempat-tempat dimana volume pejalan kaki memenuhi syarat atau ketentuan- ketentuan untuk pembuatan fasilitas tersebut,
- e. Alur pejalan kaki sebaiknya ditempatkan sedemikian rupa dari jalur lalu lintas yang lainnya, sehingga keamanan pejalan kaki lebih terjamin,

- f. Dilengkapi dengan rambu atau pelengkap jalan lainnya, sehingga pejalan kaki leluasa untuk berjalan, terutama bagi pejalan kaki yang tuna daksa,
- g. Perencanaan jalur pejalan kaki dapat sejajar, tidak sejajar atau memotong jalur lalu lintas yang ada,
- h. Jalur pejalan kaki harus dibuat sedemikian rupa sehingga apabila hujan permukaannya tidak licin, tidak terjadi genangan air serta disarankan untuk dilengkapi dengan pohon-pohon peneduh,
- i. Untuk menjaga keamanan dan keleluasaan pejalan kaki, harus dipasang kerb jalan sehingga fasilitas pejalan kaki lebih tinggi dari permukaan jalan,
- j. Jalur pejalan kaki hendaknya ditempatkan pada sisi luar bahu jalan atau sisi luar jalur lalu lintas,
- k. Trotoar pada pemberhentian bus harus ditempatkan berdampingan /sejajar dengan jalur bus. Trotoar dapat ditempatkan di depan atau dibelakang halte.

Sedangkan secara teknis fasilitas jalur pejalan kaki harus direncanakan berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- 1) Lebar dan alinyemen jalur pejalan kaki harus leluasa, minimal bila dua orang pejalan kaki berpapasan, salah satu diantaranya tidak harus turun ke jalur lalu lintas kendaraan.
- 2) Lebar minimum jalur pejalan kaki adalah 1,50 meter.
- 3) Maksimum arus pejalan kaki adalah 50 pejalan kaki/menit.
- 4) Untuk dapat memberikan pelayanan yang optimal kepada pejalan kaki maka jalur harus diperkeras, dan apabila mempunyai perbedaan tinggi dengan sekitarnya harus diben pembatas (dapat berupa kerb atau batas penghalang/*barrier*).
- 5) Perkerasan dapat dibuat dari blok beton, beton, perkerasan aspal, atau plesteran. Permukaan harus rata dan mempunyai kemiringan melintang 2 - 4 % supaya tidak terjadi genangan air. Kemiringan memanjang disesuaikan dengan kemiringan memanjang jalan dan disarankan kemiringan maksimum adalah 10 %.
- 6) Lebar jalur pejalan kaki harus ditambah, bila patok rambu lalu lintas, kotak surat, pohon peneduh atau fasilitas umum lainnya ditempatkan pada jalur tersebut.

- 7) Lebar minimum jalur pejalan kaki diambil dari lebar yang dibutuhkan untuk pergerakan 2 orang pejalan kaki secara bergandengan atau 2 orang pejalan kaki yang berpapasan tanpa terjadinya persinggungan. Lebar absolut minimum jalur pejalan kaki ditentukan $2 \times 75 \text{ cm} + \text{jarak antara dengan bangunan-bangunan di sampingnya, yaitu } (2 \times 15 \text{ cm}) = 1,80\text{m}$. Jika ingin ditambahkan fasilitas, lebar harus ditambah sesuai dengan ketentuan pada Tabel 2.4.

Tabel 2.4 Penambahan Lebar Jalur Pejalan Kaki

Fasilitas	Lebar Tambahan (cm)
Patok Penerangan	75-100
Patok lampu lalu lintas	100-120
Rambu lalu lintas	75-100
Kotak surat	100-120
Tanaman peneduh	60-120
Pot bunga	150

Sumber: Binamarga (1995)

2.3 Persepsi Masyarakat

Persepsi atau *perception* dalam kamus Webster memiliki arti sebagai kegiatan merasakan atau kemampuan untuk merasakan, memahami jiwa dari obyek-obyek, kualitas, dan lain-lain melalui pemaknaan rasa, kesadaran, dan perbandingan (Harisah dan Masiming, 2008:30). Persepsi masyarakat digunakan sebagai *input* dalam menilai kualitas dari sebuah produk. Menurut Zeithaml dalam Luluswisto (2006), kualitas merupakan salah satu penilaian yang diberikan oleh pengguna terhadap sebuah produk. Selanjutnya persepsi konsumen akan kualitas sebuah produk ditentukan oleh sebaik apa kinerja dari produk tersebut. Menon dkk dalam Luluswisto (2006) menambahkan, terdapat beberapa variabel yang digunakan untuk mengukur persepsi kualitas, yaitu:

- Penilaian fungsi (*function*) yaitu persepsi terhadap kualitas kinerja primer yang ada pada suatu produk
- Keandalan (*reliability*) yaitu persepsi pengguna terhadap kepercayaan suatu produk
- Kesesuaian (*confermence*) yaitu persepsi pengguna terhadap kepuasan yang didasarkan oleh sejauh mana produk tersebut berjalan sesuai dengan fungsinya

- d. Prestise (*prestige*) yaitu penilaian pengguna terhadap kualitas nilai produk menurut pengguna

Beberapa teori diatas mendasari pengukuran kualitas ruang publik dilakukan berdasarkan persepsi yang diberikan oleh masyarakat melalui penilaian mereka terhadap kepuasan, yaitu sejauh mana sebuah produk menjalani fungsinya.

2.4 Tinjauan Studi Terdahulu

Tinjauan studi terdahulu merupakan perbandingan antara studi serupa yang digunakan sebagai acuan terkait penelitian maupun sebagai referensi. Berikut merupakan studi terdahulu dijelaskan pada Tabel 2.5:



Tabel 2.5 Studi Terdahulu yang Terkait dengan Penelitian

No	Nama, Tahun, Publikasi	Judul	Masalah	Variabel	Teknik analisa yang digunakan	Hasil	Perbedaan Penelitian
1.	Lily Mauliani, 2010, Jurnal	Fungsi dan Peranan Jalur <i>Pedestrian</i> Bagi Kaki: Studi Banding Terhadap Fungsi <i>Pedestrian</i>	Bagaimana nasib para pejalan kaki, dimana mereka dapat berjalan kaki dengan aman, tanpa takut tertabrak pengendara sepeda motor, tersenggol bajay, mikrolet atau mobil pribadi .	<ul style="list-style-type: none"> • Jalur pedestrian • Jalur hijau 	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis kualitatif komparatif 	<ul style="list-style-type: none"> • Jalur <i>pedestrian</i> di Jakarta maupun di Sembawang sama-sama berfungsi untuk memwadahi aktifitas berjalan kaki bagi masyarakat namun jika dilihat dari segi kepedulian terhadap fungsi tersebut barulah akan terlihat dengan jelas perbedaannya. • Jalur pejalan kaki di Jakarta dapat dijadikan ruko (rumah toko) sehingga pejalan kaki kehilangan haknya <p>Faktor lain yang juga menjadi pendorong bagi terjadinya perubahan fungsi pedestrian di Jakarta ini adalah ‘diam’nya pihak Perencana Kota dan masyarakat pengguna jalur pedestrian tersebut. Jika pihak Penentu Kebijakan dan Aparat dianggap lemah maka seharusnya masyarakatlah yang berperan kuat untuk menggugat hak-haknya, hak untuk dapat berjalan kaki dengan aman dan nyaman, hak untuk mendapatkan suasana kota yang baik.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mencari pengaruh jenis fungsi lahan yang mempengaruhi kualitas ruang publik.



No	Nama, Tahun, Publikasi	Judul	Masalah	Variabel	Teknik analisa yang digunakan	Hasil	Perbedaan Penelitian
2	Johannes Parindungan Siregar, Proceedings, 2013	<i>Assessment of Public Space Quality Useing Good Public Space Index</i>	Bagaimana kualitas ruang publik yang berdekatan dan merupakan bagian dalam blok permukiman	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Intensity of use</i> • <i>Intensiti of social use</i> • <i>People's duration of stay</i> • <i>Temporal diversity of use</i> • <i>Diversity of user</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Multiple linear regression</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Good Public Space Index (GPSI)</i> dapat digunakan untuk mengukur kualitas ruang publik dalam cara memperoleh ruang untuk kegiatan diluar ruangan • Aktivitas kendaraan bermotor berpengaruh negatif terhadap lingkungan luar • Ketersediaan ruang publik di luar ruangan jika tidak rawat dengan baik sebaliknya akan memberi pengaruh negatif dalam mendukung kegiatan pejalan kaki 	<ul style="list-style-type: none"> • Mencari kualitas jalur pejalan kaki berdasarkan 4 variabel sukss kualitas ruang publik.
3	Aulia Yusran, 2006, Tesis	Kajian Perubahan Tata Guna Lahan Pada Pusat Kota Cilegon	Perubahan penggunaan lahan pada koridor jalan yang menjadi pusat aktivitas perekonomian dan pelayanan regional	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivitas perekonomian • Permintaan lahan • Lokasi perubahan penggunaan lahan 	Analisis faktor eksternal dan internal yang mempengaruhi perubahan lahan	Kecenderungan penggunaan lahan di masa yang akan datang yaitu ke arah fungsi perdagangan dan jasa	<ul style="list-style-type: none"> • Mencari tingkat hubungan dari perubahan fungsi lahan terhadap ruang disekitarnya
4	Penelitian selanjutnya	Penilaian Kualitas Ruang Publik Terkait Perubahan Fungsi Lahan di Koridor Jalan Raya Bogor Km	<ul style="list-style-type: none"> • Jalur pejalan kaki didepan zona perdagangan dan jasa mengalami 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Access an lingkages</i> • <i>Comfort and image</i> • <i>Uses and activities</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Customer Satisfaction Index (CSI)</i> • <i>Multivariate Analysis of Variance</i> 	Rekomendasi peningkatan kualitas ruang publik di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45	

No	Nama, Tahun, Publikasi	Judul	Masalah	Variabel	Teknik analisa yang digunakan	Hasil	Perbedaan Penelitian
45			peralihan fungsi dan beberapa ruas hilang. • Jalur pejalan kaki hilang pada saat proses pembangunan bangunan baru	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sociability</i> • Rumah • Perdagangan • Jasa 	(MANOVA) • Analisis model Kano		



2.5 Kerangka Teori



