

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan RDTR Cibinong Raya Tahun Anggaran 2010, Kecamatan Cibinong sebagai ibukota Kabupaten Bogor ditetapkan menjadi pusat pertumbuhan baru yang diarahkan menjadi kawasan perkotaan. Peningkatan pemanfaatan lahan terjadi di sepanjang jalan utama, seperti pada Koridor Jalan Raya Bogor Km 45 terdapat pusat perbelanjaan terbesar di Kota Bogor yaitu Cibinong City Mall yang resmi dibuka pada akhir tahun 2013 dan peralihan fungsi rumah menjadi kompleks ruko The Galaxy Cibinong di awal tahun 2014 (Gambar 1.1). Selain itu, masih terdapat beberapa pemanfaatan lahan baru maupun peralihan fungsi lahan yang terjadi di sepanjang Koridor Jalan Raya Bogor Km 45.



Gambar 1.1 Fungsi Lahan di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45 Pada Kondisi Eksisting
(Sumber: Hasil dokumentasi pribadi, 2013)

Terkait dari peningkatan pemanfaatan lahan dengan fungsi komersil yang terus terjadi pada rentang tahun 2009 hingga 2013, Kaiser *et al.* (1995:115) menyatakan bahwa perubahan fungsi lahan dapat memberikan pengaruh terhadap ruang publik yang ada disekitarnya. Sedangkan menurut Sunaryo *et al.* (2008:3) salah satu karakter ruang publik adalah ruang yang mudah diakses secara visual maupun fisik bagi semua orang tanpa terkecuali. Ruang publik yang dimaksud pada penelitian ini adalah jalur pejalan kaki. Permasalahan yang terjadi yaitu hilangnya beberapa ruas jalur pejalan kaki sebagai ruang publik yang berada di sepanjang jalan utama. Penyebabnya yaitu jalur pejalan kaki dijadikan tempat penyimpanan material bangunan untuk bangunan baru dan ketika pembangunan selesai, jalur pejalan kaki dihilangkan untuk dijadikan tempat parkir kendaraan karena anggapan bahwa jalur pejalan kaki merupakan bagian dari lahan milik pribadi dan belum ada tindakan dari pemerintah untuk mengatasi

permasalahan tersebut. Selain itu, buruknya kualitas jalur pejalan kaki di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45 dikarenakan keberadaan aktivitas PKL dan warung-warung kecil yang menggunakan jalur pejalan kaki untuk tempat berjualan (Gambar 1.2). Permasalahan yang terjadi pada jalur pejalan kaki menyebabkan penurunan tingkat kepuasan dari pengguna jalur pejalan kaki, dimana jalur pejalan kaki tidak berfungsi sebagaimana mestinya.



Gambar 1.2 Permasalahan Pada Jalur Pejalan Kaki di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45 (Sumber: Hasil dokumentasi pribadi, 2013)

Pertumbuhan fungsi perdagangan dan jasa berbentuk linier mengikuti jalan utama di Kecamatan Cibinong. Pada tahun 2009 hingga 2013 terlihat penggunaan luas lahan perdagangan dan jasa meningkat 50,10%, sedangkan luas lahan kosong dan rumah menurun sebesar 49,90%. Dapat diindikasikan bahwa penurunan luas lahan kosong dan rumah beralih fungsi menjadi perdagangan dan jasa, dimana keberadaan aktivitas perdagangan dan jasa akan menjadi magnet bagi tumbuhnya aktivitas sejenis (Yusran, 2009).

Berdasarkan hasil penelitian Siregar (2013:8) kualitas dari sebuah ruang publik dipengaruhi oleh ruang-ruang yang ada disekitarnya. Sehingga apabila terjadi perubahan fungsi disekitar ruang publik maka kualitas dari ruang publik itu sendiri akan ikut berubah. Pada kondisi eksisting terdapat beberapa titik jalur pejalan kaki yang hilang dan tidak dapat digunakan dengan nyaman seperti pada Gambar 1.2. Dikhawatirkan jalur pejalan kaki akan terus menurun kualitasnya seiring dengan meningkatnya pemanfaatan lahan untuk perdagangan dan jasa di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Tidak ditemukan jalur pejalan kaki pada zona depan gedung perdagangan dan jasa, karena jalur pejalan kaki dihilangkan saat proses pembangunan bangunan baru (Hasil survei pendahuluan, 2013).
2. Ruas jalur pejalan kaki yang hilang dan rusak dimanfaatkan untuk aktivitas Pedagang Kaki Lima (PKL). Menurut Wirdiningsih (2006:67), hilangnya jalur pejalan kaki karena pemanfaatan jalur untuk aktivitas PKL merupakan penyimpangan dalam penggunaan ruang seperti perubahan fungsi jalur pejalan kaki sebagai tempat sirkulasi pejalan kaki menjadi tempat aktivitas PKL.
3. Pejalan kaki terpaksa menggunakan badan jalan karena keberadaan aktivitas PKL menghalangi aktifitas pejalan kaki (Hasil survei pendahuluan, 2013). Sedangkan menurut Iswanto (2007:85), dikhawatirkan keberadaan PKL akan mengganggu ruang publik sebagai salah satu elemen kota.
4. Pembangunan akses jalan tembus Sentul-Kandang Roda, Jalan Tegar Beriman-Bojong Gede-Kemang yang mempermudah akses antar wilayah telah meningkatkan penggunaan kendaraan bermotor (Iwan, 2011). Diketahui peningkatan penggunaan kendaraan bermotor dapat membahayakan pejalan kaki yang menggunakan badan jalan dikarenakan jalur pejalan kaki ditempati oleh PKL sehingga jalur pejalan kaki tidak berperan sebagaimana mestinya (Tanan, 2011).

1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perubahan fungsi lahan di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45?
2. Bagaimana kualitas jalur pejalan kaki terkait perubahan fungsi lahan di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45?
3. Bagaimana meningkatkan kualitas jalur pejalan kaki terkait perubahan fungsi lahan di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45?

1.4 Tujuan

Tujuan umum dari penelitian kualitas jalur pejalan kaki terkait perubahan fungsi lahan adalah:

1. Mengetahui perubahan fungsi lahan di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45
2. Mengetahui kualitas jalur pejalan kaki terkait perubahan fungsi lahan di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45

3. Menghasilkan rekomendasi untuk memperbaiki kualitas jalur pejalan kaki terkait perubahan fungsi lahan di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45

Lebih lanjut, penelitian kualitas jalur pejalan kaki terkait perubahan fungsi lahan memiliki tujuan khusus yakni meningkatkan kualitas jalur pejalan kaki terkait pengaruh dari perubahan fungsi lahan di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45.

1.5 Manfaat

Manfaat yang diperoleh dalam penelitian mengenai Penilaian Kualitas Jalur Pejalan Kaki Terkait Perubahan Fungsi Lahan adalah :

- a. Bagi akademisi

Manfaat penelitian bagi akademisi ialah sebagai bahan kajian guna mengetahui dan mempelajari penilaian kualitas ruang publik tidak hanya dari segi kepentingan dan kepuasannya namun juga pada pengaruh dari keberadaan variabel-variabel yang mempengaruhi kualitas dari ruang publik.

- b. Bagi masyarakat

Manfaat yang diharapkan bagi masyarakat ialah masyarakat dapat lebih memahami manfaat ruang publik untuk beraktivitas sosial disamping berjalannya pembangunan komersial di kawasan perkotaan yang seharusnya lebih mementingkan wadah untuk kepentingan publik.

- c. Bagi pemerintah daerah

Manfaat penelitian bagi pemerintah ialah memberikan gambaran dampak dari perubahan fungsi lahan yang berpengaruh kepada kualitas jalur pejalan kaki di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45 sebagai kawasan perkotaan dan sebagai perbandingan dari kebijakan yang sudah dibuat. Diharapkan pemerintah daerah dapat mengevaluasi lebih mendalam fakta-fakta yang terjadi dan menegaskan kebijakan untuk kepentingan penyediaan ruang publik.

1.6 Ruang Lingkup Penelitian

1.6.1 Ruang lingkup wilayah

Gambar 1.3 menjelaskan bahwa ruang lingkup wilayah penelitian berada di Kecamatan Cibinong yang merupakan ibukota Kabupaten Bogor. Lokasi penelitian lebih tepatnya berada di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45. Pada akhir tahun 2013, telah diresmikan 3 pusat perbelanjaan baru yang terletak di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45 yaitu Cibinong City Centre, Cibinong Square, dan Cibinong City Mall sebagai pusat

perbelanjaan terbesar di Kota Bogor. Gambar 1.4 menjelaskan letak dari Koridor Jalan Raya Bogor Km 45 yang berada pada 4 wilayah administrasi yaitu kelurahan Pabuaran, kelurahan Cirimekar, desa Cibinong dan desa Nanggung. Berikut adalah letak administrasi Koridor Jalan Raya Bogor Km 45 :

Utara : Jalan Raya Cikaret dan Kota Jakarta
Timur : Sungai Ciliwung, Desa Cibinong
Selatan : Kelurahan Sukaraja, Kota Bogor
Barat : Jalan Tegar Beriman, Jalan Curug

Lebih spesifik jenis ruang publik yang diteliti pada Koridor Jalan Raya Bogor Km 45 adalah *pedestrian way* atau jalur pejalan kaki, pemilihan lokasi *outdoor space* didukung oleh teori dari Jan Gehl (2011:11) yang menyatakan jika ruang luar mempunyai kualitas yang buruk, maka hanya aktivitas yang benar-benar dibutuhkan saja yang terjadi disana namun jika ruang luar mempunyai kualitas yang baik, maka pengguna akan sering menghabiskan waktu disana walaupun hanya untuk bersantai, makan, bermain, dan yang lainnya. Sehingga aktivitas diluar ruang dapat menjadi indikator dalam menilai kualitas ruang publik itu sendiri. Kemudian juga pemilihan berdasarkan wawancara kepada masyarakat yang tinggal disekitar Koridor Jalan Raya Bogor Km 45.

1.6.2 Ruang lingkup materi

Ruang lingkup materi berfungsi untuk memberikan batasan terhadap pengkajian pembahasan serta menghindari adanya pembahasan yang terlalu luas. Berikut merupakan penjabaran mengenai materi yang akan dibahas dalam penelitian antara lain:

1. Kualitas ruang publik

Kualitas merupakan salah satu penilaian pengguna terhadap suatu produk, nilai kepuasan dan kepentingan dari suatu produk akan menjelaskan kualitas dari produk tersebut (Yang, 2005:8). Dalam pengukuran kualitas ruang publik akan menggunakan variabel kualitas ruang publik dari *Project for Public Space* (PPS).

2. Perubahan fungsi lahan

Gantini (2012) menyatakan fungsi adalah kegunaan suatu hal yang bisa berubah sedangkan lahan merupakan sebidang tanah yang mempunyai fungsi, atau lahan dikenal biasanya dikaitkan dengan perubahan atau peruntukannya (Sadyohutomo, 2006:8). Variabel fungsi lahan yang digunakan dalam penelitian disesuaikan dengan keadaan eksisting diwilayah studi.

1.7 Sistematika Pembahasan

Berikut merupakan sistematika pembahasan yang digunakan dalam penelitian yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan dalam penelitian berisi tentang latar belakang dan identifikasi permasalahan yang terjadi di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45 dalam perkembangannya menjadi kawasan perkotaan, rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian, ruang lingkup wilayah dan materi, sistematika pembahasan dan kerangka pemikiran.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka berisi tentang kumpulan teori dan acuan yang digunakan dalam penelitian, seperti pengklasifikasian fungsi lahan, dampak perubahan fungsi lahan terhadap kualitas ruang publik, dan variabel yang digunakan dalam menilai kualitas ruang publik. Selain itu, terdapat studi literatur dan beberapa studi terdahulu yang menjadi acuan dalam melakukan penelitian.

BAB III METODELOGI PENELITIAN

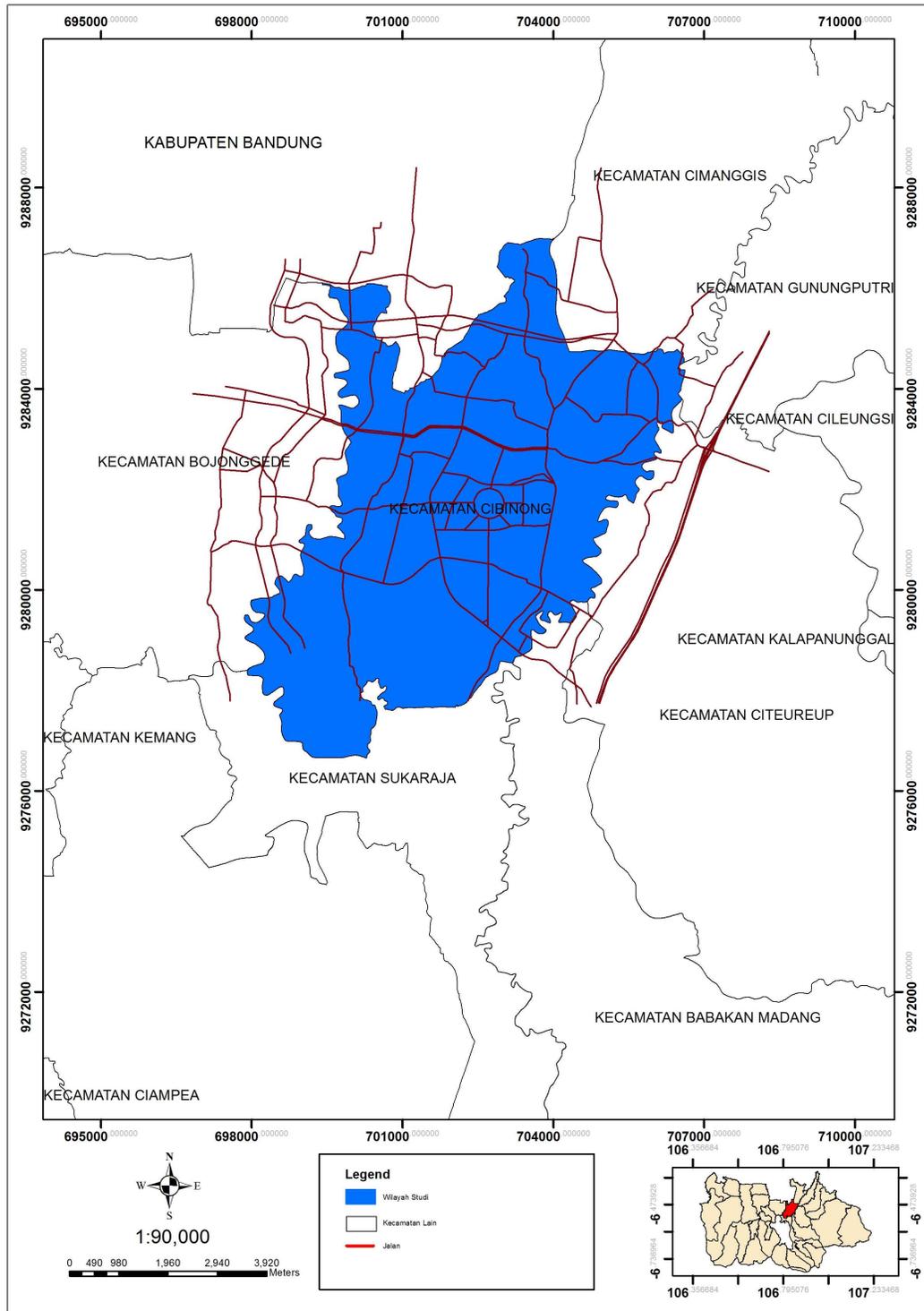
Berisi tentang metode yang digunakan untuk melakukan penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, variabel yang digunakan untuk menilai kualitas ruang publik dan perubahan fungsi lahan, teknik pengambilan sampel untuk menyebarkan kuesioner dan wawancara, dan metode analisis data untuk menjawab ketiga rumusan masalah yang sudah ditentukan. Selanjutnya tahap-tahap dalam melakukan penelitian dijelaskan dalam desain survei.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

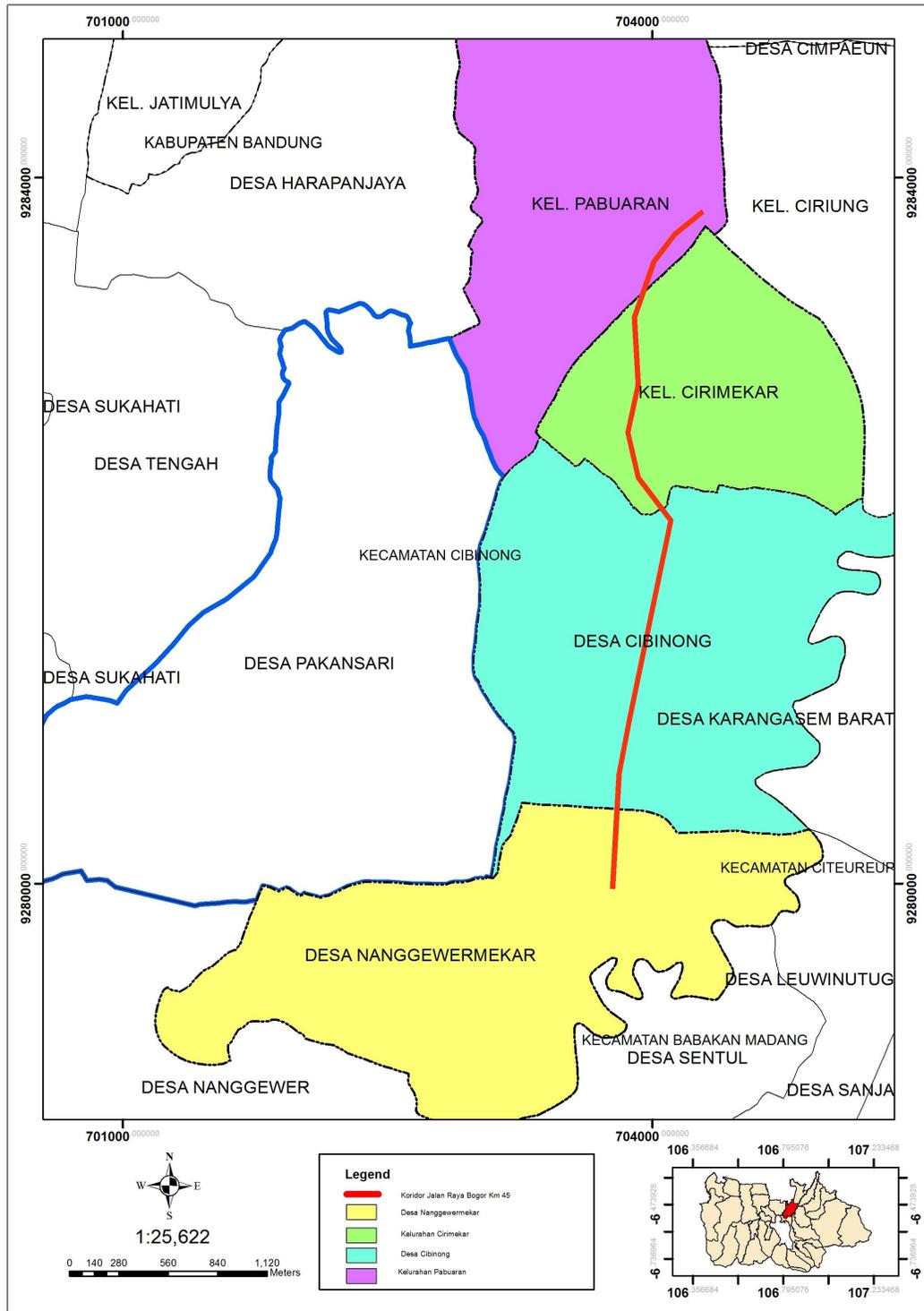
Pada bab hasil dan pembahasan berisi mengenai gambaran umum Koridor Jalan Raya Bogor Km 4, dilanjutkan dengan membahas kondisi jalur pejalan kaki. Kemudian dilakukan analisis perubahan fungsi lahan, analisis kualitas jalur pejalan kaki terkait perubahan fungsi lahan, analisis Model Kano dan terdapat rekomendasi untuk meningkatkan kualitas jalur pejalan kaki di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45.

BAB V PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan dari hasil yang didapatkan pada Bab IV. Selain itu, terdapat saran yang diberikan untuk penelitian selanjutnya dan juga pemerintah daerah terkait pengaruh perubahan fungsi lahan terhadap kualitas jalur pejalan kaki di Koridor Jalan Raya Bogor Km 45.

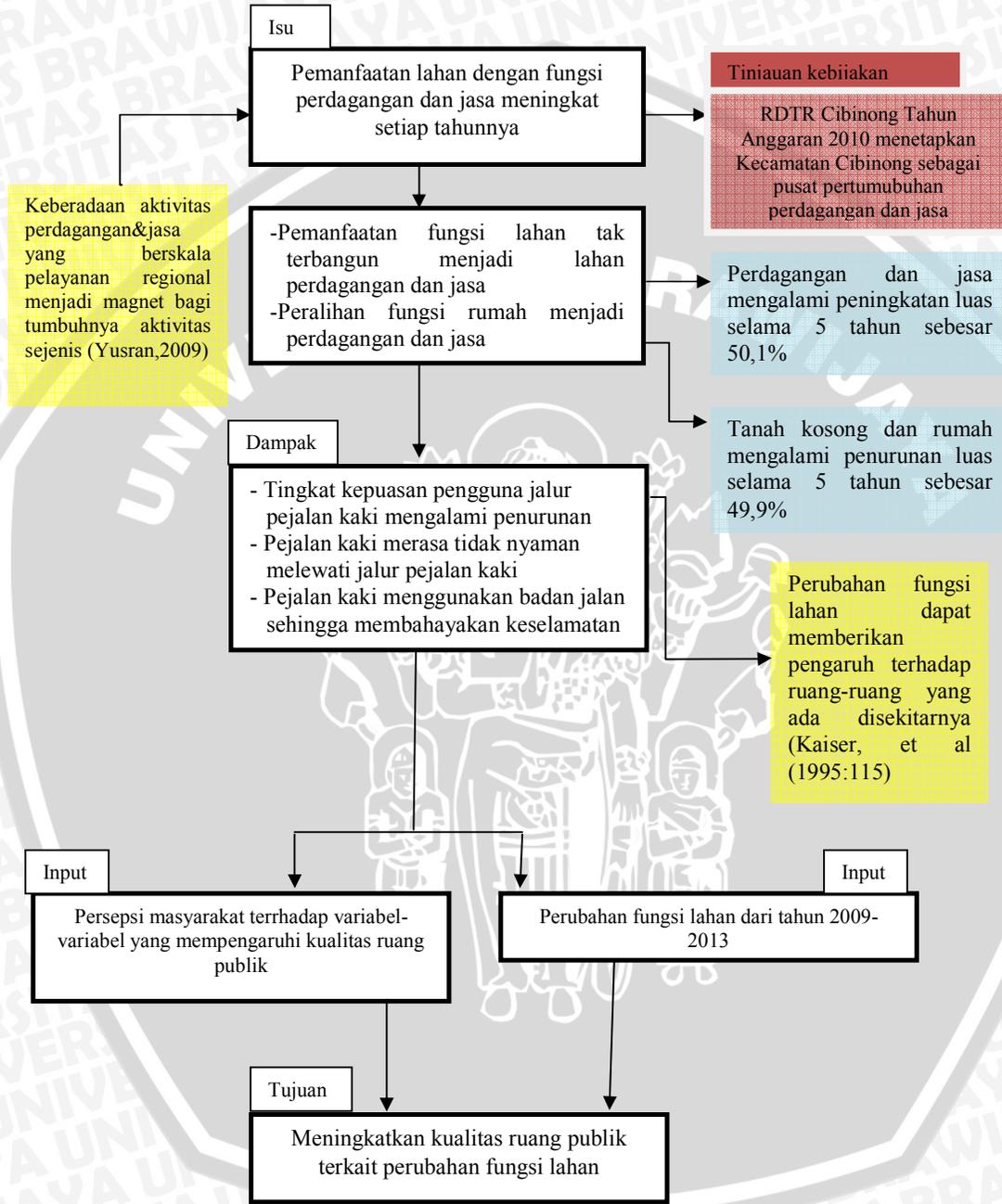


Gambar 1.3 Peta Orientasi Kecamatan Cibinong Terhadap Kabupaten Bogor



Gambar 1.4 Peta Orientasi Koridor Jalan Raya Bogor Km 45 Terhadap Kecamatan Cibinong

1.8 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.5 Diagram Kerangka Pemikiran