

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kota Malang merupakan salah satu kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Kota Surabaya dimana rata-rata laju pertumbuhan penduduk setiap tahunnya (tahun 2004-2010) mencapai 0,8 %. Pertumbuhan yang cepat ini sering mengakibatkan berbagai masalah perkotaan terutama dalam hal penurunan kualitas dan kuantitas ruang publik. Kondisi tersebut juga berdampak pada kenyamanan pengguna dalam memanfaatkan ruang publik. Hal ini dikarenakan semakin maraknya pembangunan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan menyebabkan kepemilikan ruang publik semakin dibatasi. Begitu juga yang terjadi di lingkungan perumahan. Tingginya intensitas hunian sebagai ruang pribadi menjadikan jalan sebagai salah satu ruang publik terdekat di lingkungan perumahan yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah aktifitas bagi masyarakat.

Padatnya penduduk di perkotaan dan tingginya aktivitas juga diindikasikan sebagai penyebab gaya hidup penghuni perkotaan menjadi buruk dalam hal hubungan sosial dan memungkinkan terjadinya stress. Untuk itulah interaksi sosial difungsikan sebagai upaya menghadapi gaya hidup stress bagi penghuni di lingkungan perumahan berkepadatan tinggi (Zhang & Lawson, 2009). Upaya ini dilakukan melalui penggunaan ruang publik yang tidak hanya menghargai keragaman aktivitas tetapi mampu mendorong warga untuk berinteraksi dan melakukan aktivitas diluar ruangan dengan cara yang positif (Jacobs, 1961 dan Katz, 1994 dalam Zhang & Lawson, 2009).

Gehl (1987), dalam Zhang & Lawson (2009), mengungkapkan bahwa lebih banyak orang menghabiskan waktu di luar ruangan, maka akan lebih banyak lagi kesempatan bagi mereka untuk bertemu dan berinteraksi. Hillier (1993) dalam Carmona *et al.* (2003) menjelaskan pula bahwa pola dan intensitas pergerakan individu sangat dipengaruhi oleh konfigurasi ruang, bahkan struktur ruang dapat dianggap sebagai penentu tunggal yang paling mempengaruhi pergerakan dalam ruang. Tingginya pergerakan akan berdampak pada susunan ruang yang mengakibatkan struktur atau pola ruang perumahan semakin kompleks. Sehingga kemudahan dalam mencapai suatu ruang juga menjadi alasan banyaknya penghuni lebih memilih melakukan aktifitas disana.

Apabila dilihat berdasarkan fungsi visual kawasan, keinginan orang untuk beraktifitas di ruang publik dipengaruhi pula oleh keterbukaan ruang dan fasilitas penunjang kawasan. Sepertihalnya yang diungkapkan oleh Whyte (1980) dalam Zhang & Lawson (2009) yang mengemukakan beberapa faktor seperti kursi, pepohonan dan keterbacaan ruang mendorong

orang untuk tinggal diluar ruang publik, sehingga kondisi ini akan dapat menarik lebih banyak kegiatan. Penemuan lain diungkapkan pula oleh Pujo *et al.*, 2013 yang menyebutkan bahwa intensitas interaksi sosial antar penghuni di perumahan real estate berhubungan positif terhadap ketersediaan pelayanan terutama dalam hal keamanan dan kebersihan yang diberikan oleh pihak pengembang (developer). Intensitas interaksi sosial antar penghuni di perumahan real estate ini memiliki nilai rendah yang dipengaruhi ketersediaan sarana perumahan oleh pihak pengembang belum mampu menjadi sarana publik yang dapat menciptakan interaksi sosial antar penghuni.

Villa Bukit Tidar merupakan sebuah perumahan yang berlokasi di Kecamatan Lowokwaru dengan jumlah penduduk tertinggi di Kota Malang sehingga memungkinkan terjadinya aktivitas yang tinggi pula dikawasan tersebut. Keberadaan perumahan yang berada di kelerengan pegunungan dengan view menghadap ke arah lembah (Kota Malang) dengan belakang Gunung Semeru, Gunung Kawi, Anjasmoro dan Arjuno juga memberikan potensi visual kawasan yang dijadikan sebagai konsep utama pengembangan perumahan Villa Bukit Tidar. Potensi ini mampu menarik masyarakat yang tinggal di lingkungan tersebut untuk melakukan aktivitas diluar ruangan. Sehingga perlu dilakukan penataan ruang publik yang mampu mengakomodir aktivitas tersebut dan meningkatkan kenyamanan pengguna dalam memanfaatkan ruang publik.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, dapat disimpulkan bahwa kawasan perumahan Villa Bukit Tidar berada di daerah perkotaan yang memiliki permasalahan salah satunya dalam hal penurunan kualitas dan kuantitas ruang publik akibat pembangunan perkotaan yang semakin cepat. Hal ini berdampak pada kenyamanan dalam menggunakan ruang publik salah satunya adalah ruang publik berupa jalan yang merupakan ruang publik terdekat dengan lingkungan hunian masyarakat. Selain itu konfigurasi ruang perumahan Villa Bukit Tidar umumnya berbentuk grid atau membentuk blok-blok perumahan yang memungkinkan aktivitas hanya terpusat di beberapa jalan. Dengan potensi visual kawasan dan ragam aktivitas yang meliputi aktivitas keseharian penghuni perumahan, maka dilakukan penataan ruang publik yang bertujuan untuk meningkatkan kenyamanan masyarakat dalam beraktivitas di ruang publik.

### 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan dalam latar belakang dan identifikasi masalah, maka permasalahan yang akan dibahas pada studi antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimanakah konfigurasi ruang perumahan dan persepsi visual perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang?
2. Bagaimanakah aktivitas yang terjadi di ruang publik perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang?
3. Bagaimanakah konsep penataan ruang publik perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang berdasarkan konfigurasi ruang, persepsi visual dan aktivitas?

### 1.4 Tujuan Penelitian

Terkait dengan dua rumusan masalah di atas, penyusunan studi ini ditujukan untuk memperoleh jawaban bagi permasalahan tersebut, antara lain:

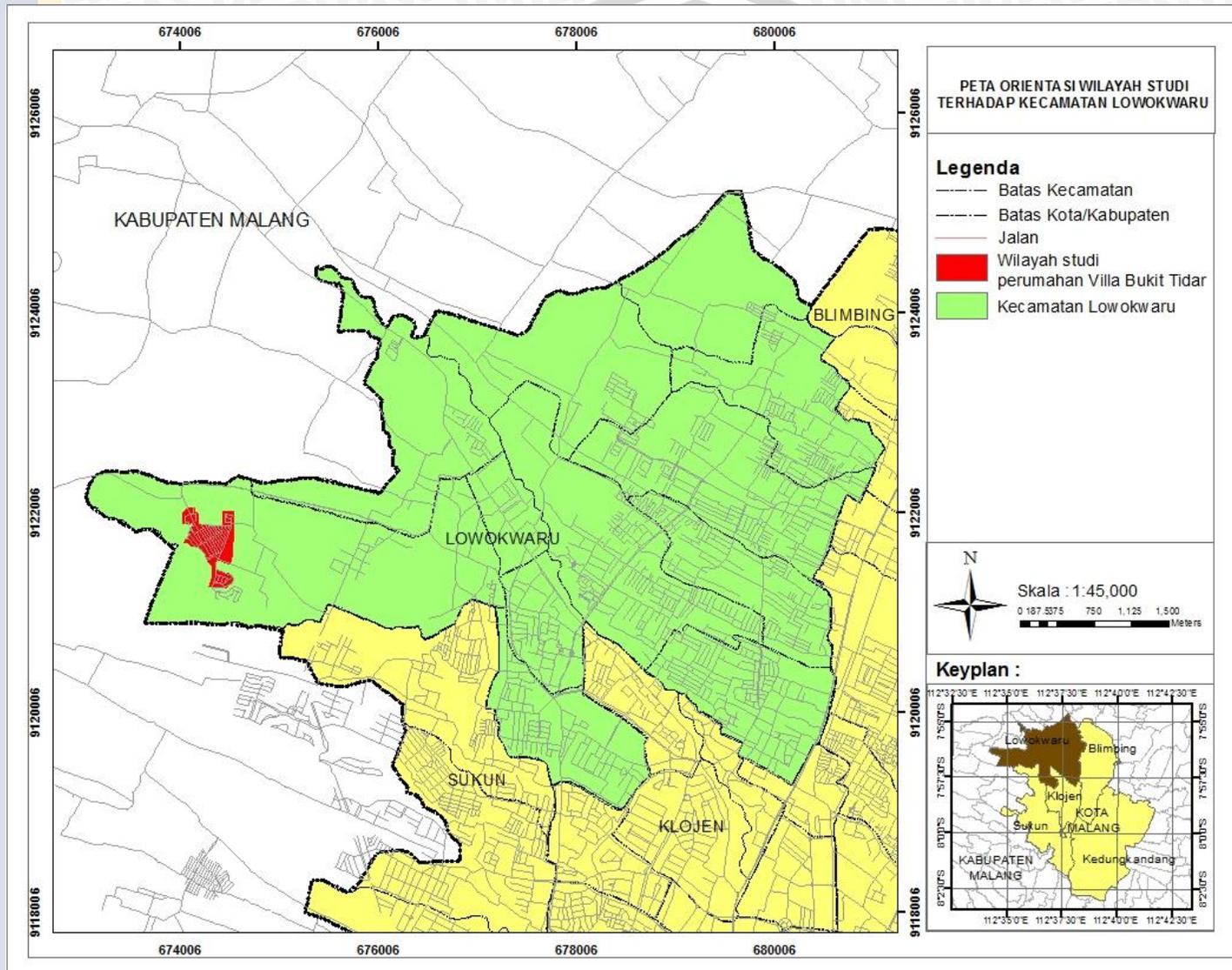
1. Untuk mengidentifikasi konfigurasi ruang dan persepsi visual perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang.
2. Untuk mengidentifikasi aktivitas yang terjadi di ruang publik perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang.
3. Untuk menyusun konsep penataan ruang publik perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang berdasarkan konfigurasi ruang, persepsi visual dan aktivitas.

### 1.5 Ruang Lingkup Studi

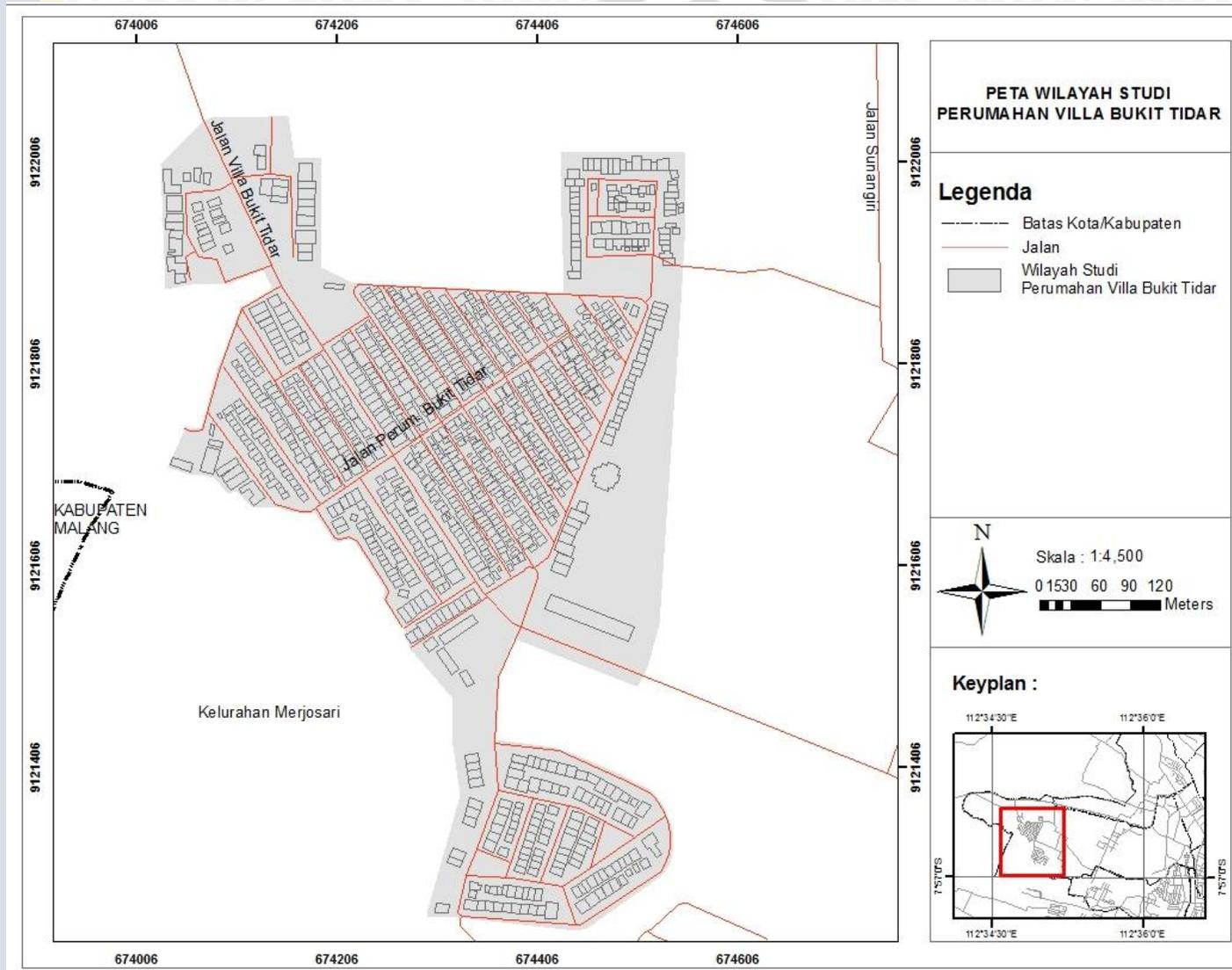
#### 1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah Studi

Wilayah studi meliputi kawasan perumahan Villa Bukit Tidar (VBT) di jalan Joyo Agung, Desa Merjosari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Perumahan VBT merupakan perumahan dengan konsep kawasan mandiri yang dibangun diatas lahan seluas kurang lebih dari 120 hektar dengan ketinggian 600 m dari permukaan laut. Perumahan ini memiliki potensi view yang menarik karena dapat menyaksikan pemandangan Kota Malang dari atas ketinggian bukit berlatar Gunung Semeru, Kawi, Anjasmoro dan Arjuno. Adapun batas administrasi perumahan Villa Bukit Tidar yaitu sebagai berikut:

- Batas Utara : Jalan Joyo Utomo
- Batas Selatan : Kelurahan Karang Besuki
- Batas Barat : Jalan Tirto Joyo
- Batas Timur : Jalan Sunangiri



Gambar 1. 1 Orientasi Wilayah Studi Terhadap Kecamatan Lowokwaru Kota Malang



Gambar 1. 2 Wilayah Studi Perumahan Villa Bukit Tidar

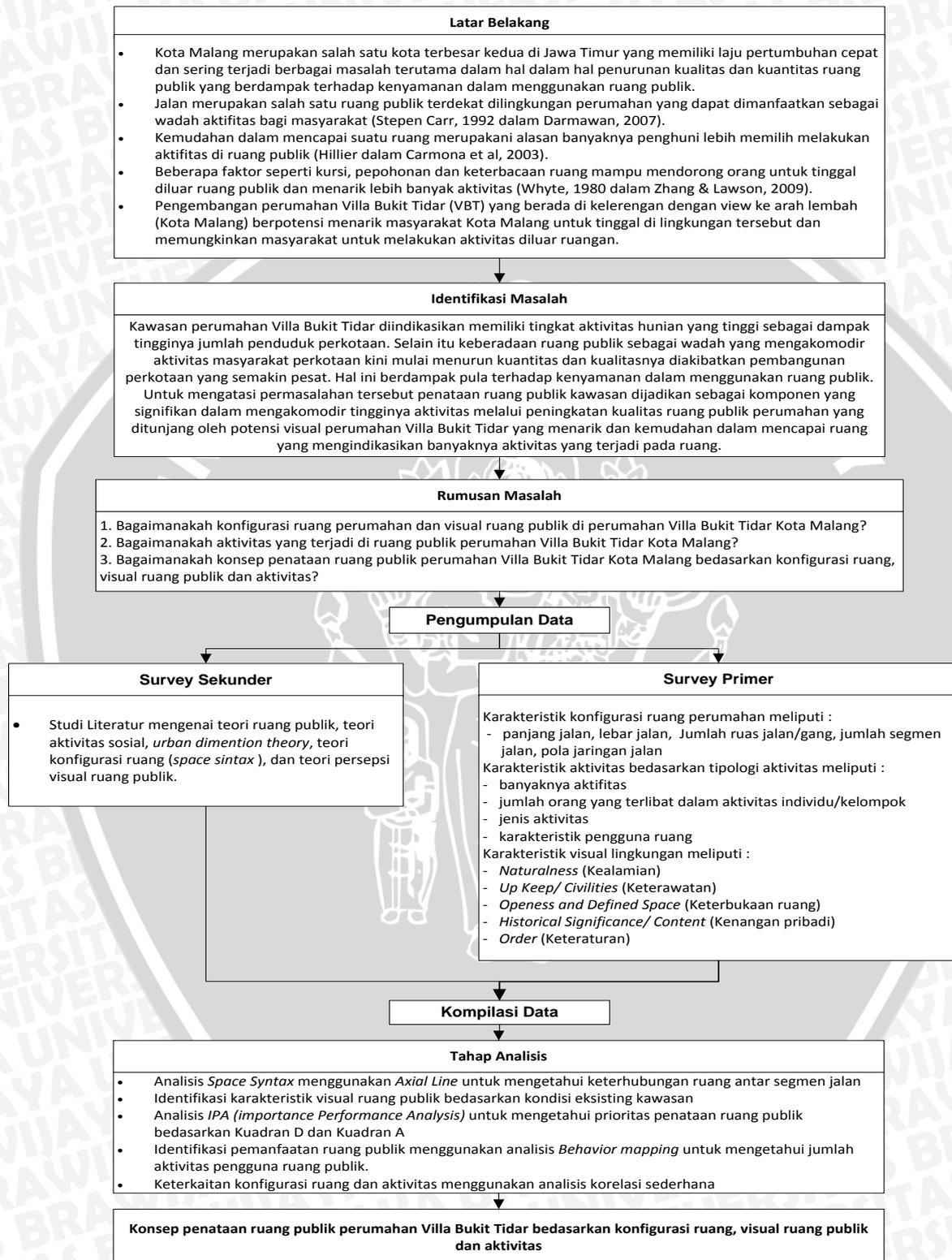
### 1.5.2 Ruang Lingkup Materi Studi

Agar studi dapat terselesaikan dengan terarah, maka diperlukan pembatasan lingkup materi studi. Lingkup materi studi ini yaitu:

1. Mengidentifikasi bentuk konfigurasi ruang perumahan dan persepsi visual ruang publik di perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang.
  - a. Mengkaji mengenai bentuk ruang perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang dengan menggunakan *space syntax analysis* (Carmona *et al.*, 2003 dan Hillier: 2007). *Space syntax* digunakan untuk mengukur keterhubungan antar ruang melalui perhitungan nilai *connectivity* dan *integrity* sehingga dapat diketahui bagaimana ruang (ruang luar yaitu ruang terbuka jalan) dapat menjelaskan perilaku alami orang untuk bergerak dan mencapai tempat lain. Penilaian ini diutamakan pada nilai *integrity* ruang karena pengukurannya bersifat global.
  - b. Mengkaji mengenai visual ruang publik perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang dengan mengacu pada persepsi pengguna ruang terhadap kondisi visual yang umumnya dianggap sebagai estetika (Carmona *et al.*, 2003). Penilaian ini dilakukan dengan mengukur tingkat kepuasan dan kepentingan masyarakat terhadap variabel visual.
2. Mengidentifikasi aktivitas yang terjadi di ruang publik perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang yang meliputi:
  - a. Jumlah pengguna ruang, ragam aktivitas, jumlah aktivitas, jumlah orang yang berperan dalam aktivitas individu maupun kelompok, intensitas pengguna, intensitas aktivitas serta karakteristik jenis kelamin dan usia pengguna yang dibedakan berdasarkan tipologi aktivitas menurut Zhang dan Lawson, 2009 yang membaginya menjadi tiga tipologi.
3. Mengaitkan konfigurasi ruang dan aktivitas sebagai dasar pertimbangan dalam penyusunan konsep penataan ruang publik yang memuat karakter pada masing-masing zona
4. Menyusun konsep penataan ruang publik berdasarkan hasil keterkaitan konfigurasi ruang dan aktivitas melalui peningkatan visual ruang publik.

## 1.6 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran ini berisi tentang alur pemikiran mulai dari penemuan masalah sampai analisis yang akan dilakukan, berikut adalah penjelasannya :



**Gambar 1.3 Kerangka Pemikiran**

Sumber: Hasil pemikiran, 2014

## 1.7 Sistematika Pembahasan

### BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat, ruang lingkup yang terdiri dari ruang lingkup materi dan ruang lingkup wilayah, sistematika pembahasan serta kerangka pemikiran yang dijadikan sebagai dasar dan acuan dari penyusunan laporan.

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang tinjauan terhadap literatur-literatur yang digunakan serta berisi teori-teori yang berhubungan dengan variabel-variabel yang akan di bahas, teori-teori antara lain mengenai teori ruang publik, teori interaksi sosial, teori konfigurasi ruang (*space syntax-axial line*), dan teori persepsi visual lingkungan.

### BAB III METODE PENELITIAN

Berisi tentang uraian metode dalam penyusunan laporan mulai dari pengumpulan data dan metode termasuk didalamnya diagram alir penelitian dan desain survey.

### BAB IV PEMBAHASAN

Berisi tentang karakteristik kawasan meliputi gambaran umum Kota Malang, dan perumahan Villa Bukit Tidar, karakteristik visual ruang publik perumahan, karakteristik aktivitas diruang publik, analisis konfigurasi ruang (*space syntax*), analisis tingkat kepuasan dan kepentingan (*Importance Performance Analysis*), analisis *behavior maps*, analisis hubungan/keterkaitan antar variabel (analisis korelasi sederhana) dan konsep penataan ruang publik.

### BAB V KESIMPULAN

Berisi hasil kesimpulan dari penelitian meliputi jawaban atas rumusan masalah yang disajikan pada bab pendahuluan dan saran serta rekomendasi sebagai perbaikan bagi penelitian selanjutnya.