

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

Bab pendahuluan ini membahas hal-hal dasar mengenai proses penelitian yang berfungsi sebagai gambaran isi pembahasan penelitian secara keseluruhan. Bab ini meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, sasaran penelitian, keluaran dan manfaat, ruang lingkup, keluaran penelitian, sistematika pembahasan dan kerangka penelitian.

### **1.1 Latar Belakang**

Dalam geliat perkembangan kota selalu diwarnai dengan beragam polemik, hal ini dilatar belakangi oleh pola perkembangan kota itu sendiri, dimana sebagian besar kota-kota didunia tumbuh secara alami (berkembang-berlanjut-membentuk kota) dan hanya sebagian kecil yang tumbuh dengan terancang. Pola awal perkembangan kota dalam teori Koesentrik yang dikembangkan oleh Ernest Burges seorang sosiolog Amerika Serikat, diawali dari sebuah aktivitas yang sebagian besar berupa aktivitas ekonomi perdagangan dan bisnis, sehingga kota tumbuh dengan membentuk cincin yang melingkari aktivitas tersebut. Peningkatan pada aktifitas suatu wilayah akan memicu peningkatan pada nilai lokasi sebagai dampak dari kemudahan aksesibilitas. Dengan adanya peningkatan pada nilai lahan maka menghadirkan tendensi pada perubahan pemanfaatan ruang menjadi kegiatan komersil.

Perkembangan kota yang pesat akibat aktivitas ekonomi yang tinggi dapat ditinjau dari intensitas pemanfaatan ruangnya. Pesatnya perkembangan dan kemajuan kota menjadi cukup problematik sebab peningkatan permintaan lahan yang berbanding lurus dengan peningkatan kebutuhan lahan menjadi implikasi dari keberagaman fungsi di kawasan perkotaan. Penggunaan lahan di kota selalu dikaitkan dengan penilaian berdasarkan apakah sebidang tanah layak secara ekonomi untuk digunakan sebagai rumah tinggal maupun menjalankan usaha di atas lahan tersebut. Warpani (1990), mengatakan bahwa guna lahan memiliki kemungkinan yang besar untuk berubah-ubah baik luas ruang atau fungsi jalan dan kegiatan seiring dengan sarana dan prasarana penggunaan aktivitas. Salah satunya yakni dalam sektor properti ruko yang terus mengalami peningkatan. Menurut Lisa Astria Milasari tercatat pada 2020 ada sebanyak 2,916 unit pertumbuhan ruko di kota Malang dan diperkirakan akan terus meningkat karena perubahan fungsi dari pemanfaatan ruko yang semula difungsikan sebagai hunian dan komersil menjadi pemanfaatan kantor dan gudang.

Kota Malang merupakan salah satu kawasan perkotaan yang melayani Pusat Kegiatan Nasional (PKN) wilayah Malang Raya. Hal ini tentunya

menjadikan kota Malang sebagai pusat dari kegiatan pemerintahan, sosial, politik, ekonomi dan pendidikan di wilayah Malang raya, sehingga menarik minat masyarakat untuk berkunjung ke kota Malang yang kemudian menjadi salah satu alasan dibalik pertumbuhan kota Malang. Tingginya aktivitas yang terjadi di kota ini membuat perkembangan kota terkesan padat, hal ini dapat ditinjau dari intensitas pemanfaatan ruangnya. Intensitas pemanfaatan ruang dapat diamati dari Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Kota Malang yang semakin ramai memunculkan sentimen publik berkaitan dengan isu kenyamanan aktivitas yang mulai diutarakan dari berbagai kalangan. Isu ini berdasar dari pendapat yang mengatakan bahwasanya kota Malang merupakan kota yang tidak siap untuk menghadapi keramaian yang terjadi pendapat ini berkembang di masyarakat asli kota Malang maupun masyarakat pendatang. Dimana kota Malang dalam penataan ruang berdasarkan karakteristik lingkungan, baik dalam daya dukung dan daya tampung serta dukungan teknis dinilai belum sepenuhnya siap untuk menerima laju pertumbuhan penduduk dan lonjakan mobilitas. Hal ini didasari oleh kondisi status awal perkembangan kota Malang sebagai desa-kota, dengan letak yang cukup strategis dan aktivitas yang bercampur secara intensif sehingga berkembang sangat cepat dan tidak terkendali.

Jalan Galunggung sampai dengan Jalan Gajayana kota Malang merupakan jalan arteri sekunder dengan penggunaan lahan yang didominasi oleh pemukiman dan fasilitas umum serta aktivitas perdagangan dan jasa. Ditinjau berdasarkan jenis pemanfaatannya dapat disimpulkan bahwa terdapat kecenderungan perkembangan komersial akan terus mendominasi di sepanjang koridor jalan. Lokasinya yang strategis menjadikan koridor jalan dalam wilayah tersebut memiliki kepadatan aktivitas yang memicu timbulnya konflik sosial-ekonomi. Hal ini kemudian berpengaruh terhadap disfungsi pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan yang dicanangkan. Fenomena disfungsi dalam pemanfaatan intensitas pemanfaatan ruang memicu berbagai bentuk hambatan samping yang mempengaruhi nilai lingkungan dan kenyamanan.

Donald D. Eck (1998) menyebutkan bahwa hambatan samping terkhusus kendaraan parker di pinggirjalan dapat mengurangi kapasitas jalan dan meningkatkan risiko kecelakaan bagi pengendara. Selain itu juga menurut David Shinar (2007) menyebutkan bahwa pejalan kaki dan pengendara sepeda seringkali menjadi hambatan bagi pengendara. Dalam pandangan para ahli hambatan samping merupakan masalah yang cukup kompleks karena penyebab tingginya tingkat hambatan samping sangat beragam salah satunya menurut Donald Appleyard (1981) disebutkan bahwa bangunan yang terlalu dekat dengan jalan dapat mengurangi ruang bagi pejalan kaki dan pengendara, serta akan mengakibatkan penyempitan jalan yang meningkatkan hambatan samping bagi pengendara.

Menurut Jiwangga (2017), mengatakan bahwa manusia adalah pelaku dalam kehidupan ini, dalam setiap gerak aktivitas manusia lebih mengutamakan keselamatan dan kenyamanan. Sebagian besar waktu manusia dihabiskan dalam ruang yang terus berkembang, modern, cepat, dan informatif. Oleh karena itu setiap bagian dalam ruang harus dirancang dengan baik agar pengguna ruang dapat beraktivitas dengan nyaman dan kondusif.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Pemanfaatan lahan di sepanjang koridor yang tidak mengikuti ketentuan intensitas pemanfaatan yang berlaku, selain dapat menurunkan tingkat pelayanan jalan hal ini kemudian juga dapat mempengaruhi kenyamanan pengendara. Dari latar belakang masalah tersebut adapun rumusan masalah dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perubahan pemanfaatan ruang ruko pengaruhnya terhadap intensitas pemanfaatan ruang dan hambatan samping pada koridor Jalan Gajayana sampai koridor Jalan Galunggung?
2. Bagaimana kondisi intensitas pemanfaatan ruang dan tata massa bangunan ruko pada koridor Jalan Gajayana sampai koridor Jalan Galunggung?
3. Bagaimana kenyamanan pengendara pada koridor Jalan Gajayana sampai koridor Jalan Galunggung?
4. Bagaimana Hubungan intensitas pemanfaatan ruang dan tata massa bangunan ruko di koridor jalan terhadap kenyamanan Pengendara pada koridor Jalan Gajayana sampai koridor Jalan Galunggung?

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana hubungan intensitas pemanfaatan ruang pada ruko terhadap kenyamanan pengendara. Tujuan penelitian dapat dicapai melalui sasaran-sasaran sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi Perubahan Pemanfaatan Ruang Ruko Pengaruhnya Terhadap Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Hambatan Samping pada koridor Jalan Gajayana sampai koridor Jalan Galunggung.
2. Mengidentifikasi intensitas pemanfaatan ruang dan tata massa bangunan ruko pada koridor Jalan Gajayana sampai koridor Jalan Galunggung.
3. Mengidentifikasi tingkat kenyamanan pengendara pada koridor Jalan Gajayana sampai koridor Jalan Galunggung.
4. Mengetahui Hubungan intensitas pemanfaatan ruang dan tata massa bangunan ruko terhadap kenyamanan pengendara pada koridor Jalan Gajayana sampai koridor Jalan Galunggung.

## **1.4 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup dalam penelitian ini terdiri dari ruang lingkup materi dan ruang lingkup lokasi.

### **1.4.1 Ruang Lingkup Materi**

Adapun ruang lingkup materi yang akan menjadi batasan dalam penelitian ini yaitu mengenai hubungan intensitas pemanfaatan ruang terhadap kenyamanan pengendara, dengan mengetahui hubungan yang terbangun antara intensitas pemanfaatan ruang ruko terhadap kenyamanan pengendara di lokasi studi koridor Jalan Gajayana sampai koridor Jalan Galunggung. Sehingga pembahasan yang dilakukan adalah mengidentifikasi pengaruh perubahan kampung menjadi perkotaan dan mengidentifikasi variabel-variabel terkait hubungan intensitas pemanfaatan ruang dengan kenyamanan pengendara, yang kemudian akan dilakukan analisis chi square untuk menentukan tingkat hubungan antara intensitas pemanfaatan ruang dengan kenyamanan pengendara.

Ruang lingkup eksplorasi teori pada penelitian ini sebagai berikut:

- Pola Perkembangan Kota
- Trend Perkembangan Ruko
- Intensitas Pemanfaatan Ruang
- Tata Massa Bangunan
- Hambatan Samping
- Kenyamanan

### **1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi**

Ruang lingkup lokasi penelitian ini adalah Jalan Gajayana sampai dengan Jalan Galunggung, Kota Malang yang merupakan jalan arteri sekunder dengan penggunaan lahan yang didominasi oleh pemukiman dan fasilitas umum serta aktivitas perdagangan dan jasa. Lokasi yang strategis menjadikan ketiga koridor jalan ini memiliki kepadatan aktivitas yang memicu timbulnya masalah-masalah seperti kenyamanan pengendara, selain itu juga koridor jalan ini merupakan koridor jalan yang mengalami keterlanjuran perkembangan kampung menjadi perkotaan. Ruang lingkup penelitian di tunjukkan pada Gambar Peta 1.1 sampai 1.4.

## **1.5 Keluaran dan Manfaat Penelitian**

### **1.5.1 Keluaran Penelitian**

Berdasarkan output penelitian ini akan memberikan hasil /keluaran berupa korelasi antara intensitas pemanfaatan ruang ruko terhadap kenyamanan spasial dan visual ruang.

### **1.5.2 Manfaat Penelitian**

1. Memberikan rekomendasi yang sesuai dengan hasil penelitian yang dicapai berkaitan dengan penggunaan lahan dengan mempertimbangkan kenyamanan pengendara.
2. Memberikan gambaran terkait pengaruh intensitas pemanfaatan ruang terhadap kenyamanan pengendara.
3. Sebagai bahan bagi peneliti-peneliti lain dalam melakukan penelitian dengan permasalahan yang sama.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah;

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan latar belakang dilakukannya penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, ruang lingkup materi, ruang lingkup lokasi, manfaat penelitian juga sistematika penulisan.

#### **BAB II KAJIAN TEORI**

Bab ini membahas terkait dengan landasan teori yang digunakan dalam penyusunan skripsi, mulai dari teori umum hingga teori pendukung dalam skripsi, serta mengkaji variabel dalam penelitian terdahulu yang berkaitan dengan judul skripsi ini.

#### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini membahas terkait dengan metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini mulai dari metode pengumpulan data sampai dengan metode analisa serta variabel-variabel yang telah dirumuskan.

#### **BAB IV GAMBARAN UMUM**

Bab ini membahas gambaran umum wilayah penelitian yang berisi kondisi kondisi pada wilayah penelitian.

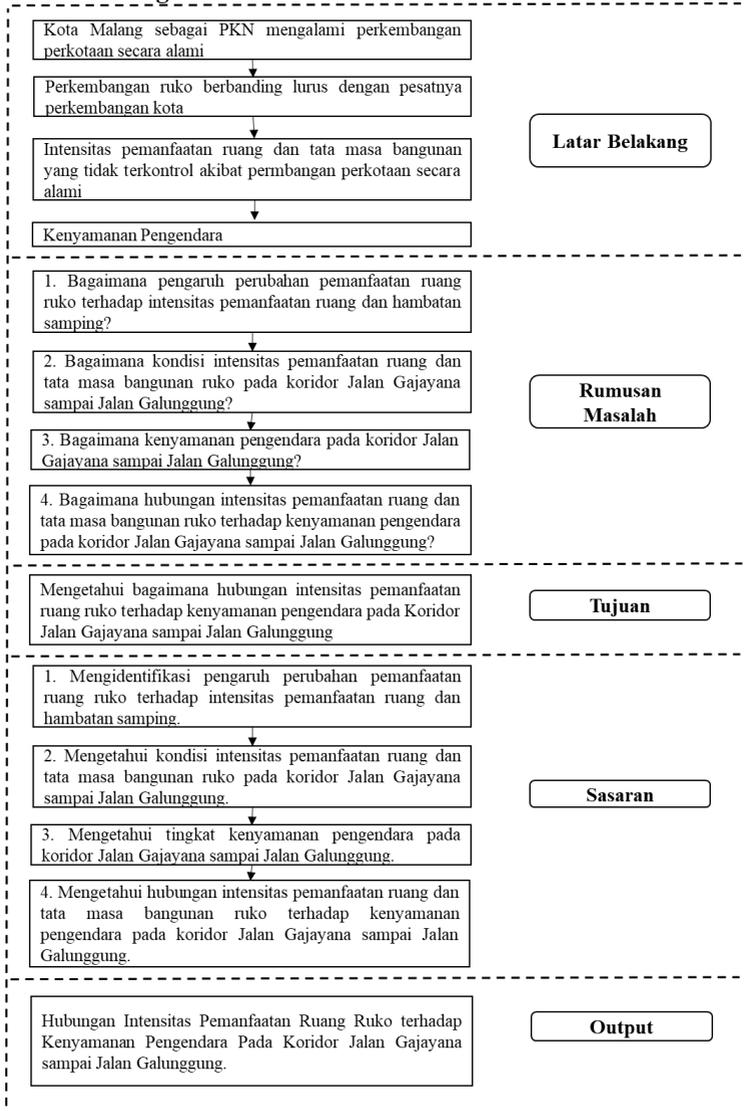
#### **BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini memuat memuat analisis dan pembahasan data / informasi serta pembahasan hasil analisis.

#### **BAB VI PENUTUP**

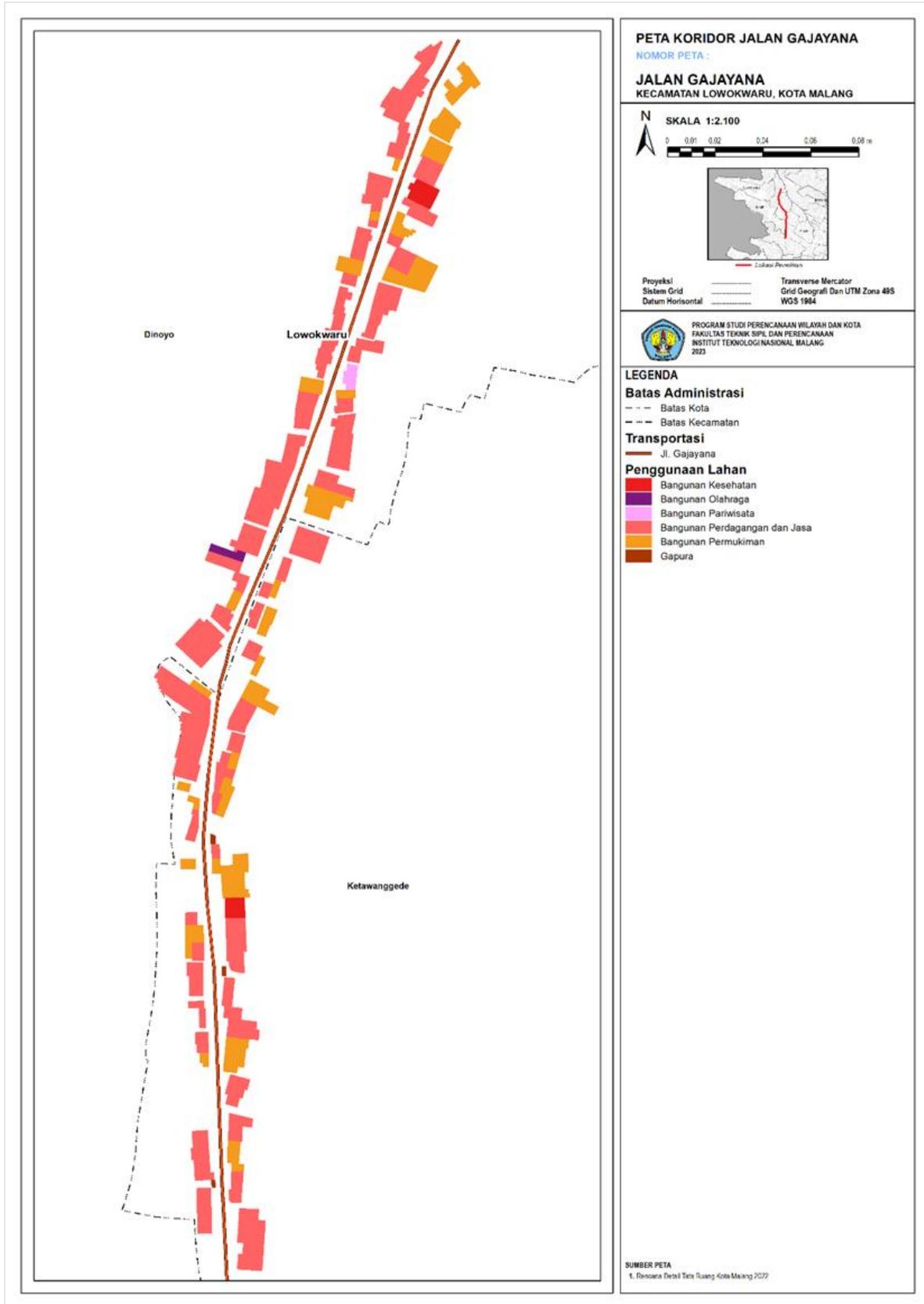
Bab ini berisikan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan serta berisi rekomendasi-rekomendasi yang diajukan.

## 1.7 Kerangka Pikir Penelitian

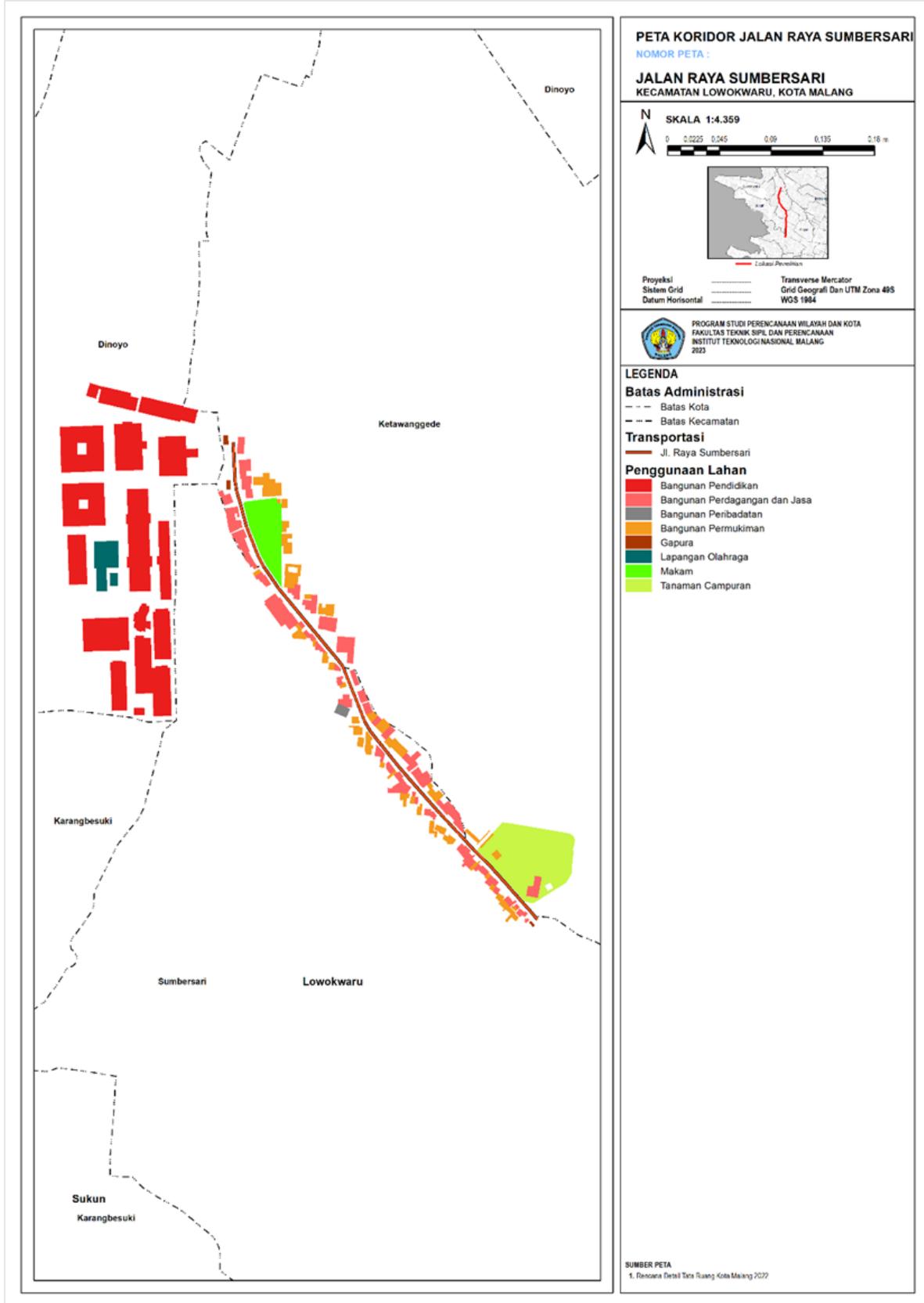


**Diagram 1.1 Kerangka Penelitian**

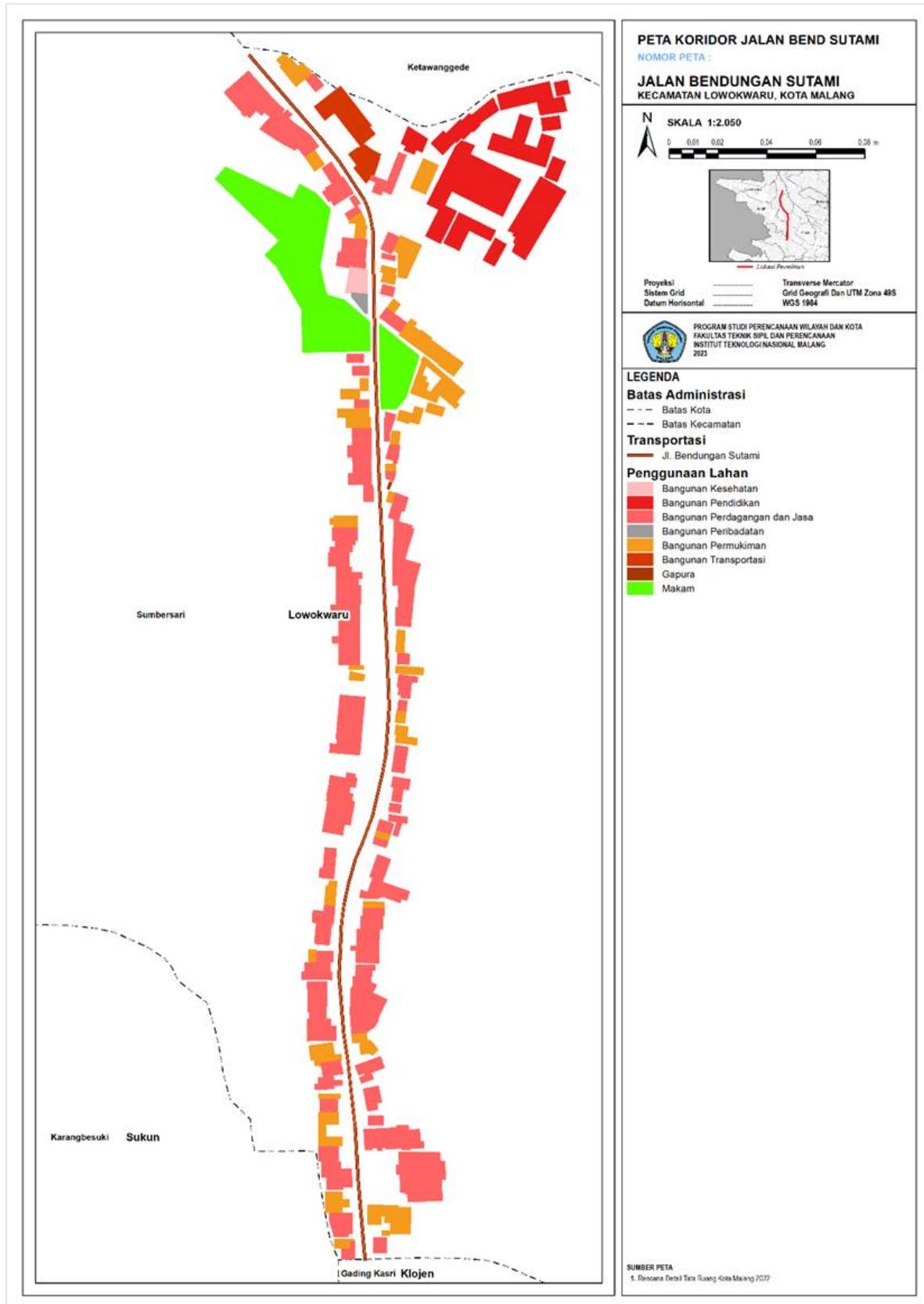
Sumber: Hasil Pengolahan Peneliti, 2024



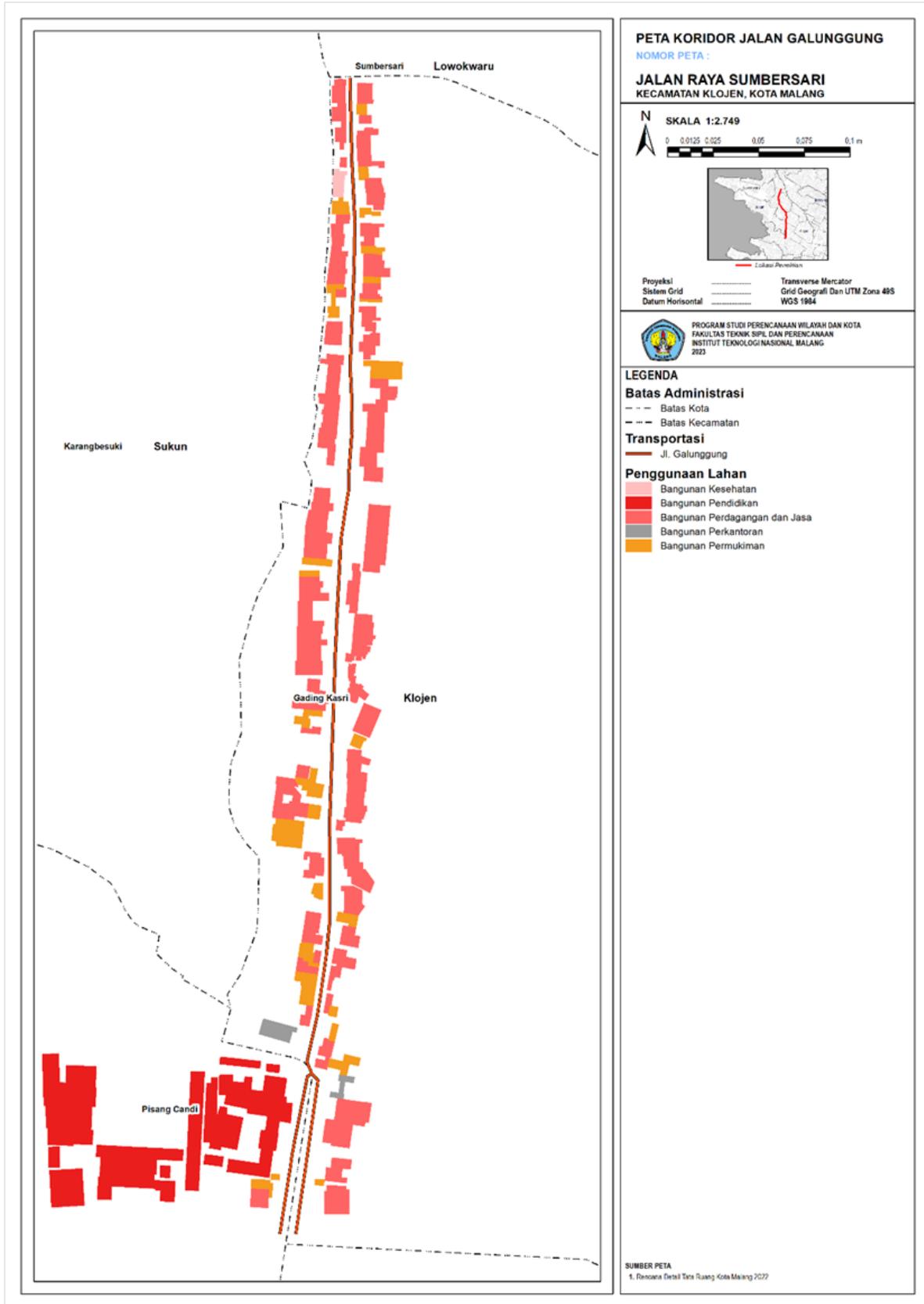
Gambar 1.1 Peta Koridor Jalan Gajayana



Gambar 1.2 Peta Koridor Jalan Raya Sumbersari



**Gambar 1.3 Peta Koridor Jalan Bendungan Sutami**



Gambar 1.4 Peta Koridor Jalan Galunggung