

Pengaruh Perubahan Guna Lahan dan Intensitas Guna Lahan Terhadap Kualitas Ruang Kota

Panji Harjasa⁽¹⁾, Denny Zulkaidi⁽²⁾, Agus S. Ekomadyo⁽³⁾

⁽¹⁾Magister Rancang Kota, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung.

⁽²⁾Kelompok Keahlian Perencanaan dan Perancangan Kota, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan SAPPK) ITB.

⁽³⁾Kelompok Keahlian Perencanaan dan Perancangan Kota, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan SAPPK) ITB.

Abstrak

Perkembangan kota Bandung yang semakin cepat ditambah dengan kebutuhan aktivitas penduduk yang semakin besar akan memaksa perubahan guna lahan di Kota Bandung secara tidak terkendali, di antaranya berada pada koridor Jl. Progo dan Jl. Sudirman. Idealnya setiap perubahan guna lahan dapat memberikan dampak positif bagi lingkungan di sekitarnya, maka dari itu penelitian ini dilakukan untuk mengetahui perubahan kualitas ruang kota.

Penelitian eksplanatori ini dilakukan untuk menjelaskan pengaruh perubahan guna lahan dan intensitas guna lahan terhadap perubahan kualitas ruang kota pada koridor Jl. Progo dan Jl. Jend. Sudirman. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif, dimana metode ini digunakan untuk melihat keterkaitan antara guna lahan dengan kualitas ruang kota pada koridor yang memiliki perubahan karakteristik dan identitas kawasan pada wilayah studi yang akan diteliti. Kriteria untuk menilai kualitas ruang kota pada kedua koridor tersebut adalah *access, compatibility, view, identity, sense* dan *livability*.

Penelitian ini mengungkapkan bahwa perubahan guna lahan dan perubahan intensitas guna lahan (naik maupun turun) menyebabkan turunnya kualitas ruang pada koridor Jl. Progo maupun Jl. Sudirman. Penilaian tersebut didasari oleh kondisi elemen-elemen rancang kota pada kedua koridor jalan saat ini (2016) dan elemen-elemen rancang kota pada saat sebelum terjadinya perubahan guna lahan (Jl. Progo pada tahun 2002 dan Jl. Jend. Sudirman pada tahun 2016)

Kata kunci : perubahan guna lahan, kualitas ruang kota

Kata-kunci : perubahan guna lahan dan perubahan kualitas ruang kota

Pengantar

Penggunaan lahan merupakan wujud nyata dari pengaruh aktivitas manusia terhadap sebagian fisik permukaan bumi. Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat akan berimplikasi terhadap peningkatan kebutuhan ruang untuk mewadahi kegiatannya. Dinamika perkembangan penggunaan lahan merupakan salah satu isu permasalahan yang harus dihadapi untuk mengendalikan penggunaan lahan di perkotaan.

Perubahan guna lahan secara tidak disadari berdampak pada perubahan elemen-elemen

perancangan kota pada suatu kawasan. Kedua hal tersebut merupakan hubungan sebab-akibat yang saling mempengaruhi kualitas rancang kota.

Tulisan ini bertujuan untuk menjelaskan pengaruh perubahan guna lahan dan intensitas guna lahan terhadap perubahan kualitas ruang kota pada koridor Jl. Progo dan Jl. Jend. Sudirman. Wujud perubahan guna lahan pada kedua koridor jalan tersebut adalah dengan adanya perubahan fungsi kegiatan yang berdampak pada perubahan terhadap pergerakan warga kota

Metode

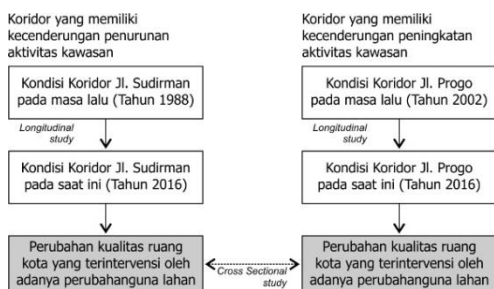
Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan jenis penelitian *eksplanatory*. Penelitian ini memusatkan perhatian pada fenomena-fenomena perubahan fisik kawasan yang nyata yang terjadi pada koridor Jl. Progo dan Jl. Jend. Sudirman. Metode kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini untuk melihat keterkaitan antara guna lahan dengan kualitas ruang kota pada koridor yang memiliki perubahan karakteristik dan identitas kawasan pada wilayah studi yang akan diteliti. Untuk melakukan penelitian ini dilakukan metode deskriptif analitik yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, aktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan dari fenomena yang diselidiki, dilakukan dengan cara mendeskripsikan secara empiris pengaruh perubahan guna lahan dengan perubahan kualitas ruang kota

Teknik pengumpulan data yang akan dilakukan meliputi pengumpulan data primer dan sekunder. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara wawancara terarah kepada penghuni, tokoh-tokoh masyarakat/ RT&RW disekitar wilayah studi serta instansi terkait untuk mengetahui data-data historis kawasan. Selain itu peneliti juga memberikan daftar kuesioner yang diberikan kepada setiap pemilik bangunan yang mengalami perubahan fungsi bangunan serta kuesioner yang diberikan kepada 30 (tiga puluh) orang tokoh masyarakat disekitar wilayah studi. Dan yang terakhir data primer ini diperoleh dari hasil observasi partisipatif serta observasi terang/ tersamar. Adapun data sekunder yang dibutuhkan diantaranya adalah dokumen perencanaan kota (RTRW dan RDTR) pada wilayah administrasi yang masuk kedalam kawasan studi serta data administrasi, sosial dan demografi penduduk yang didapatkan dari setiap instansi terkait.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya adalah analisis konten, analisis deskriptif kualitatif serta analisis deskriptif kuantitatif. Dalam penelitian ini, analisis konten digunakan untuk mendapatkan

faktor, variabel dan indikator untuk menjelaskan mengenai pengaruh perubahan guna lahan terhadap perubahan kualitas ruang kota. Sementara analisis deskriptif digunakan untuk memperoleh deskripsi mengenai karakteristik kawasan studi pada saat sebelum terjadinya perubahan guna lahan (Jl. Progo tahun 2002, dan Jl. Jend. Sudirman tahun 1988) dan setelah terjadinya perubahan guna lahan (tahun 2016). Dan yang terakhir yaitu analisis deskriptif kuantitatif digunakan untuk menjelaskan hasil dari komparasi antara kondisi kawasan pada masa lalu dan masa sekarang. Analisis ini menggunakan metode *scoring* dan dapat digunakan dalam menjelaskan mengenai perubahan kualitas ruang kota pada kedua wilayah studi. Dalam hal ini juga dilakukan pembobotan untuk setiap kriteria, yaitu untuk *compatibility* dan *view* memiliki bobot 3, *access* dan *identity* memiliki bobot 2, serta *sense* dan *livability* memiliki bobot 1.

Penelitian ini merupakan penelitian dengan *multiple case study*, dimana dalam menganalisis setiap koridor jalan peneliti menggunakan pendekatan *longitudinal study* dan *cross sectional study*. *Longitudinal study* adalah salah satu jenis penelitian sosial yang membandingkan perubahan subjek penelitian setelah periode waktu tertentu, sedangkan *cross sectional study* adalah suatu penelitian untuk mempelajari dinamika korelasi antara faktor-faktor resiko dengan efek, dengan cara pendekatan observasi atau pengumpulan data sekaligus pada suatu saat (*point time approach*) (Ruspini, 2000; Taylor et.al., 2000). Bagan dibawah ini menjelaskan mengenai ilustrasi pendekatan penelitian dengan *multiple case study* didalam penelitian ini :

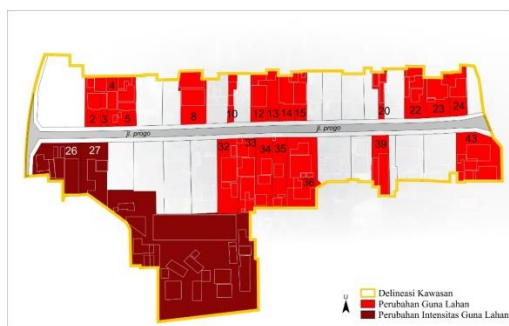


Gambar 1. Bagan Pendekatan *Multiple Case Study*

Setelah melakukan rangkaian kegiatan diatas, maka diperoleh kesimpulan dari perubahan kualitas ruang kota yang terintervensi akibat perubahan guna lahan dan perubahan intensitas guna lahan dari koridor yang memiliki peningkatan aktivitas maupun yang memiliki penurunan aktivitas. *Cross sectional study* sendiri dilakukan untuk melihat pengaruh perubahan elemen rancang kota untuk kasus yang berbeda.

Perubahan Guna Lahan dan Kualitas Ruang Kota Jl. Progo

Dari hasil analisis yang telah dilakukan, perubahan fungsi aktivitas bangunan pada saat ini berjumlah 21 (dua puluh satu) unit dari total 43 (empat puluh tiga) unit bangunan yang berada pada kawasan koridor Jl. Progo (33,36% dari total luas area). Hal ini menunjukkan bahwa kawasan tersebut sudah mengarah kepada perubahan guna lahan yang cukup besar dalam kurun waktu selama 12 tahun, terlebih kebijakan peruntukkan guna lahan pada koridor Jl. Progo berdasarkan RDTR Cibeunying Kota Bandung Tahun 2015-2035 adalah perdagangan dan jasa linier (K3). Berikut ini adalah peta yang menggambarkan bangunan-bangunan yang telah memiliki perubahan guna lahan serta perubahan intensitas perubahan guna lahan pada kawasan koridor Jl. Progo pada tahun 2016:



Gambar 2. Perubahan Guna Lahan dan Intensitas Guna Lahan Koridor Jl. Progo Tahun 2016 (analisis, 2016).

Dari gambar diatas, dapat diketahui bahwa perubahan guna lahan yang terjadi sudah masuk kedalam tahap invasi, dimana terjadi perubahan guna lahan dengan proporsi antara

25% sampai 50% dari luas total area kawasan. Berdasarkan hasil wawancara informal kepada para nara sumber, gaya yang mendorong terjadinya perubahan guna lahan pada kawasan koridor Jl. Progo ini adalah gaya sentripetal, dimana aktivitas penduduk terkonsentrasi ke arah pusat kota karena faktor prestise serta kenyamanan fungsional berdasarkan persepsi warga kota.

Berdasarkan penilaian elemen dan kriteria kualitas ruang kota Jl. Progo pada tahun 2002 dan tahun 2016, berikut ini adalah tabel komparasi antara kedua penilaian kualitas ruang kota tersebut:

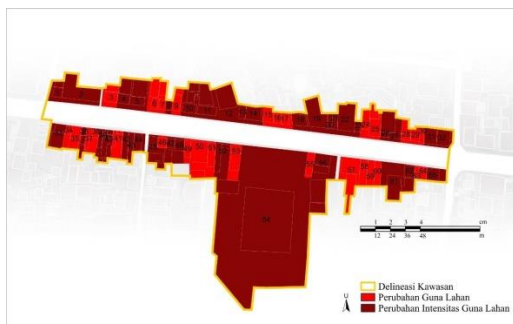
Tabel 1. Penilaian Kualitas Ruang Kota Kawasan Jl. Progo berdasarkan Kriterianya Kawasan Koridor Jl. Progo. (analisis, 2016)

No	Kriteria	Tahun 2002	Tahun 2016
1	<i>Compatibility</i>	87	66
2	<i>Access</i>	32	22
3	<i>View</i>	45	27
4	<i>Identity</i>	18	10
5	<i>Sense</i>	21	19
6	<i>Livability</i>	4	6
Total		207	150
Mean		5,17	3,84
Median		4	3
Modus		0	3

Setelah dilakukan penilaian terhadap kualitas ruang kota, terdapat penurunan kualitas ruang kota pada kawasan koridor Jl. Progo. Berdasarkan penilaian kualitas ruang kota kawasan koridor Jl. Progo pada tahun 2016, kriteria *compatibility*, *access*, *view*, *sense* dan *identity* mengalami penurunan kualitas dari tahun 2002. Sementara untuk kriteria *livability* pada tahun 2016, terjadi peningkatan kualitas ruang kota dari tahun 2002. Dengan kondisi yang demikian, keberhasilan dari sebuah perkembangan kawasan koridor Jl. Progo belum tercapai secara optimal karena kriteria-kriteria kualitas ruang kota tidak tercapai secara visual maupun fungsional.

Perubahan Guna Lahan dan Kualitas Ruang Kota Jl. Jend. Sudirman

Perubahan guna lahan pada kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman saat ini sudah pada tahap penetrasi dimana fungsi aktivitas bangunan yang berubah berjumlah 27 (dua puluh tujuh) unit dari total 65 (enam puluh lima) unit bangunan yang berada pada kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman (20,70% dari total luas area). Hal ini menunjukkan bahwa kawasan tersebut sudah mengarah kepada perubahan guna lahan serta intensitas guna lahan ini cukup besar dalam kurun waktu selama 28 tahun, namun demikian penurunan intensitas guna lahan sudah mulai terjadi pada akhir tahun 1988 sejak diberlakukannya perubahan manajemen lalu lintas. Manajemen lalu-lintas yang dimaksud adalah diberlakukannya sistem satu arah dari arah Jl. Asia-Afrika menuju arah Kota Cimahi sejak tahun 1985. Berikut ini adalah peta yang menggambarkan perubahan guna lahan pada kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman pada tahun 2016:



Gambar 3. Perubahan Guna Lahan dan Intensitas Guna Lahan Koridor Jl. Jend. Sudirman Tahun 2016 (analisis, 2016).

Dari gambar diatas, dapat diketahui bahwa perubahan guna lahan yang terjadi sudah masuk kedalam tahap penetrasi, dimana terjadi perubahan guna lahan dengan proporsi antara 0% sampai 25% dari luas total area kawasan. Berdasarkan hasil wawancara informal kepada para nara sumber, gaya yang mendorong terjadinya perubahan guna lahan pada kawasan koridor Jl. Sudirman ini adalah gaya sentripetal, dimana aktivitas penduduk terkonsentrasi ke arah pusat kota karena faktor prestise serta

kenyamanan fungsional berdasarkan persepsi warga kota.

Berdasarkan penilaian elemen dan kriteria kualitas ruang kota Jl. Jend. Sudirman pada tahun 1988 dan tahun 2016, berikut ini adalah tabel komparasi antara kedua penilaian kualitas ruang kota tersebut:

Tabel 2. Penilaian Kualitas Ruang Kota Kawasan Jl. Jend. Sudirman berdasarkan Kriterianya Kawasan Koridor Jl. Progo. (analisis, 2016)

No	Kriteria	Tahun 1988	Tahun 2016
1	<i>Compatibility</i>	48	45
2	<i>Access</i>	38	28
3	<i>View</i>	30	18
4	<i>Identity</i>	24	10
5	<i>Sense</i>	14	13
6	<i>Livability</i>	6	3
Total		160	117
Mean		4,10	3
Median		4	2
Modus		0	0

Setelah dilakukan penilaian terhadap kualitas ruang kota, terdapat penurunan kualitas ruang kota pada kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman. Berdasarkan penilaian kualitas ruang kota kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman pada tahun 2016, seluruh kriteria kualitas ruang kota memiliki penurunan nilai dari tahun 1988. Hal ini menggambarkan bahwa setelah terjadinya perubahan guna lahan kualitas ruang kota pada kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman menurun.

Hubungan Perubahan Guna Lahan Dengan Perubahan Kualitas Ruang Kota

Setelah dilakukan analisis perbandingan antara perubahan guna lahan pada kedua wilayah studi, peneliti menemukan tingkat perubahan guna lahan yang terjadi pada kawasan koridor Jl. Progo adalah 33,36% dari luas delineasi kawasan, sedangkan untuk tingkat perubahan guna lahan untuk kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman adalah 20,70% dari luas delineasi kawasan. Yang menjadi catatan dari adanya perubahan guna lahan pada kedua kawasan studi ini adalah jenis guna lahan yang

memberikan dampak turunan yang berbeda terhadap setiap kualitas ruang kotanya. Untuk kawasan koridor Jl. Progo perubahan guna lahan yang terjadi adalah perubahan dari guna lahan yang memiliki aktivitas kawasan yang rendah menjadi guna lahan dengan aktivitas kawasan yang tinggi, dimana terjadinya fenomena ini secara langsung berdampak pula pada peningkatan intensitas guna lahan pada guna lahan eksisting sebesar 22,91%.

Sedangkan untuk kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman perubahan yang terjadi adalah dari guna lahan yang memiliki aktivitas kawasan yang tinggi menjadi guna lahan yang memiliki intensitas aktivitas kawasan yang rendah. Dalam konteks kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman, perubahan guna lahan diakibatkan oleh adanya perubahan intensitas guna lahan dari tahun 1988 hingga saat ini (tahun 2016).

Dari hasil kajian penelitian yang telah dilakukan, adanya perubahan guna lahan pada kedua kawasan koridor Jl. Progo dan Jl. Jend. Sudirman masing-masing berdampak kepada penurunan kualitas ruang kota. Adapun tingginya intensitas pergerakan pada kedua ruas jalan serta letak kawasan yang berada pada kawasan strategis tidak menjadikan intensitas kegiatan pada kawasan tersebut meningkat. Hal ini dapat dilihat pada kondisi kawasan koridor Jl. Progo yang mengalami peningkatan aktivitas kegiatan (ramai), namun demikian pada kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman aktivitas kegiatan pada bangunan-bangunan yang terdapat pada kedua sisi jalan menurun (sepi). Terkait dengan menurunnya kualitas ruang kota pada kedua wilayah studi, berikut ini adalah diagram yang menunjukkan perubahan kualitas ruang kota setelah terjadinya perubahan guna lahan:

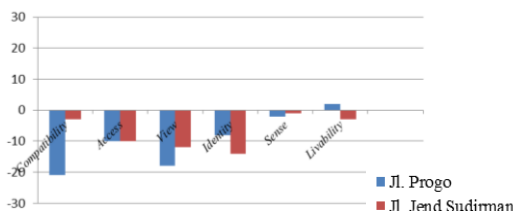


Diagram 1. Perubahan Kualitas Ruang Kota Koridor Jl. Progo dan Jl. Jend. Sudirman (analisis, 2016).

Pada diagram diatas dapat diketahui bahwa untuk kawasan koridor Jl. Progo yang mana perubahan yang terjadi adalah guna lahan perumahan menjadi guna lahan komersial, kualitas ruang kota yang menurun paling tinggi adalah untuk kriteria *compatibility*, *view* dan *sense*. Adapun kriteria kualitas ruang kota yang meningkat adalah kriteria *livability*. Sedangkan untuk kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman kriteria yang menurun paling tinggi adalah kriteria kualitas ruang kota *identity* dan *livability*.

Kesimpulan

Pada dasarnya perubahan guna lahan dan perubahan intensitas guna lahan merupakan satu kesatuan yang saling terkait, dimana dalam konteks wilayah penelitian ini intensitas guna lahan tersebut merepresentasikan intensitas aktivitas kegiatan pada kawasan. Dari hasil wawancara dan pengamatan di lapangan, kawasan koridor Jl. Progo mengalami peningkatan intensitas aktivitas kegiatan kawasan setelah terjadinya perubahan guna lahan dari perumahan ke komersial, sedangkan kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman mengalami penurunan intensitas aktivitas kegiatan setelah adanya penurunan intensitas guna lahan. Dalam hal ini dampak perubahan guna lahan dan perubahan intensitas guna lahan juga berpengaruh terhadap kualitas ruang kota pada masing-masing wilayah studi.

Adapun tingginya intensitas pergerakan pada kedua ruas jalan serta letak kawasan yang berada pada kawasan strategis tidak menjadikan intensitas kegiatan pada kawasan tersebut meningkat. Hal ini dapat dilihat pada kondisi kawasan koridor Jl. Progo yang mengalami peningkatan aktivitas kegiatan (ramai), namun demikian pada kawasan koridor Jl. Jend. Sudirman aktivitas kegiatan pada bangunan-bangunan yang terdapat pada kedua sisi jalan menurun (sepi). Dari hasil temuan studi, diketahui bahwa kualitas ruang kota pada kedua wilayah studi mengalami penurunan kualitas ruang kota akibat perubahan guna lahan.

Dari hasil temuan studi, peneliti melihat adanya pengaruh dari faktor permintaan pasar yang tidak dapat dikendalikan oleh kebijakan

pemerintah. Selain itu, terkait dengan penurunan kualitas ruang kota yang terjadi pada kedua wilayah studi, faktor yang berpengaruh adalah tidak berjalannya instrumen pengendalian yang diperlakukan oleh pemerintah daerah. Adapun proses perizinan yang memudahkan pengembang dalam mengubah fungsi bangunan pada kawasan studi (khususnya pada kawasan koridor Jl. Progo), merupakan salah satu penyebab terjadinya perubahan guna lahan yang tidak terkendali.

Daftar Pustaka

- Bishop, Kirk R. (1989): *Designing Urban Corridors*, American Planning Association, Washington DC.
- Briassoulis, H. (2000): *Analysis of Land Use Change: Theoretical and Modeling Approaches*. The Regional Research Institute, West Virginia University
- Chapin, F. Stuart and Edward J. Kaiser. (1985): *Urban Land Use Planning*. Cichago: University of Illinois Press.
- Edward T. White, (1986): *Analisis Tapak*. Erlangga, Jakarta.
- Grubler, A. (1998): *Technology*. In: Meyer, W.B. and Turner II, B.L., (Editors). *Changes in Land Use and Land Cover: A Global Perspective*, The Press Syndicate of The University of Cambridge, Cambridge. pp 287-328
- Jayadinata, Johara T. (1999): *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah*, Penerbit ITB, Bandung.
- Krippendorf, Klaus. (1991): *Analisis Isi: Pengantar Teori dan Metodenya*, Rajawali Press
- Kustiwan, Iwan. (1997): "Permasalahan Konversi Lahan Pertanian dan Implikasinya Terhadap Penataan Ruang Wilayah (Studi Kasus Wilayah Pantai Utara Jawa Barat)". *Jurnal PWK*, Vol. 8. No. 1.
- Lynch, K. (1987): *Good City Form*, The MIT Press Cambridge, Massachusetts.
- Lynch, Kevin, (1973): *The Image of the City*, The MIT Press, London-England.
- Meyer, W.B. and Turner, B.L. 1994. *Changes in Land Use and Land Cover*. Cambridge University Press. Cambridge.
- Moleong, Lexy J. (2000): *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Patilima, H. (2005): *Metode Penelitian Kualitatif*. ALFABETA. Bandung.
- Patterson, T. William, (1979): *Land Use Planning: Techniques of Implementation*, Van Nostrand Reinhold, New York: hal 26-91 (Chapter 2: zoning)
- Ruspini, Elisabeta. (2000): *Longitudinal Research in the Social Sciences*, *Social Research Update*, 28.
- Shirvani, Hamid, (1985): *The Urban Design Process*, Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- Soefaat, (1997): *Kamus Tata Ruang*, Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum & Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia Edisi I.
- Sugiarto (2003): *Teknik Sampling*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Sugiyono (2011): *Metode Penelitian Pendidikan, Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung.
- Trancik, Roger (1986): *Finding Lost Space, Theories of Urban Design*, Van Rostrand Reinhold Company, New York.
- Utomo, Muhajir. (1992): *Pembangunan dan Pengendalian Alih Fungsi Lahan*, Universitas Lampung, Bandar Lampung.
- Zulkaidi, D (1999): *Pemahaman perubahan pemanfaatan lahan kota sebagai dasar bagi kebijakan penangan nya*. *Jurnal PWK*. Hal: 2-3, Vol. 10, No. 2/Juni 1999
- Kusuma, Gunawan H (1995): "*Dampak Perubahan Guna Lahan Terhadap Kinerja Jalan, Lalu Lintas, Dan Biaya Perjalanan, Studi Kasus Koridor Jalan Ahmad Yani - Jalan Asia Afrika - Jalan Sudirman Bandung*", Tesis Program Magister, Institut Teknologi Bandung.
- Rizky, A. P (2013): *Analisis Intensitas Bangunan Koridor Jalan Trunojoyo dan Sultan Agung Berdasarkan Kapasitas Jalan*, Tugas Akhir Program Sarjana, Institut Teknologi Bandung.
- Sihaloho, M. (2004): *Konversi Lahan pertanian dan Perubahan Struktur Agraria (Kasus di Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat)*, Tesis Program Magister, Institut Pertanian Bogor.