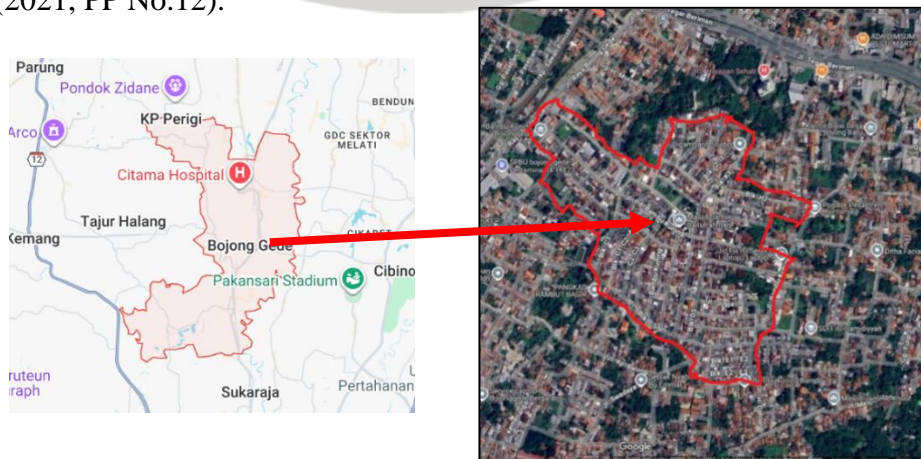


BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi rencana penyediaan kavling rumah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman dan rencana kelengkapan, prasarana, sarana, dan utilitas untuk perumahan (2011, UU No.1). Proposal tesis ini diajukan untuk meneliti tentang perubahan yang terjadi pada fungsi dan pemanfaatan prasarana lingkungan berupa Prasarana Jalan dan Sanitasi Lingkungan, serta unsur sarana umum berupa Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Prasarana Jalan sebagai salah satu unsur pembentuk ruang kota dan lingkungan, yang menghubungkan dan memberikan konektivitas bagi antar bagian kota dan lingkungan sesuai hierarkinya, sebagai jalur lalu lintas, transportasi, sosial, ekonomi dan perdagangan; adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman (2021, PP No.12). Sanitasi Lingkungan sebagai salah satu unsur pembentuk ruang kota dan lingkungan, membentuk jaringan jaringan utilitas lingkungan untuk saluran pembuangan air hujan, air limbah, dan air limbah rumah-tangga. Sarana Umum berupa Ruang Terbuka Hijau (RTH) (*green open space*) sebagai salah satu unsur pembentuk ruang kota dan lingkungan, tidak hanya sebagai pembentuk citra dan estetika kota dan lingkungan, namun lebih banyak perannya sebagai bagian ruang kota dan lingkungan untuk menjaga kelestarian lingkungan dan tambahan ketersediaan oksigen yang dihasilkan oleh vegetasi yang tumbuh di atasnya; merupakan fasilitas dalam lingkungan yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi (2021, PP No.12).



Gambar 1. Lokasi Perumahan Pondok Bambu Kuning - Kabupaten Bogor (sumber: Google Map 2025)

Sebuah kawasan perumahan sederhana yang kepemilikannya dapat diangsur melalui KPR-BTN, Pondok Bambu Kuning, terletak di Desa Bojonggede, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor; berada di pinggir dan berbatasan dengan Jalan Raya Bojonggede – Bogor dan berjarak 1,2 km di sebelah Utara Stasiun KRL Bojonggede. Mulai dibangun akhir tahun 1983 secara bertahap, sebanyak +/- 893 unit rumah sederhana yang dibangun di atas lahan seluas 14,7523 Ha, dengan berbagai tipe rumah 21, 27, 36, 45, 56, 70 dan luas kapling bervariasi menyesuaikan tipe bangunannya. Pengembang perumahan ini, PT *Indonesian Engineering Services* Putra sengaja memilih lokasi di dekat Stasiun KRL Bojonggede dengan maksud dapat menjaring dari kalangan para ASN yang berkantor di sepanjang rel KRL Jakarta – Bogor sebagai pembeli rumah yang dibangun, antara lain ASN dari instansi: BIN (dahulu Badan Koordinasi Intelejen), Kementerian Tenaga Kerja, Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Perdagangan, Kementerian Luar Negeri; juga para dosen di Universitas Indonesia dan Universitas Pancasila.

B. Lokasi Penelitian

1. Batas-Batas Administrasi

Penelitian dilakukan di Perumahan Pondok Bambu Kuning, Desa Bojonggede, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Desa Bojong Baru
- Sebelah Timur : RW XIII Perumahan Regency
- Sebelah Selatan : RW XII Kampung Balong
- Sebelah Barat : Jalan Raya Bojonggede – Bogor



Gambar 2. Kondisi kini Perumahan Pondok Bambu Kuning, Kabupaten Bogor
(sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor)

No	Nama Lokasi	Topografi			Ketinggian
		Lereng/Puncak	Lembah	Dataran	
1.	Perumahan Pondok Bambu Kuning Kabupaten Bogor	150	147	145	145

Tabel 1. Topografi (Sumber: Kantor Desa Bojonggede)

2. Koordinat Geografis

No.	Nama Lokasi	Garis Lintang		Garis Bujur	
1.	Desa Bojong Baru	6° 29'	LS	106° 47 '	BT
2.	Perumahan Regency	6° 29'	LS	106° 47'	BT

3.	Perumahan Pondok Bambu Kuning	6° 29'	LS	106° 47'	BT
4.	Kampung Balong	6° 29'	LS	106° 47'	BT
5.	Jalan Raya Bojonggede-Bogor	6° 29'	LS	106° 47'	BT

Tabel 2. Koordinat Geografis (Sumber: Kantor Desa Bojonggede)

3. Demografi

Jenis Kelamin	Dewasa	Anak-Anak	Jumlah
Laki-Laki	1.408 org	142 org	1.550 org
Perempuan	1.462 org	158 org	1.620 org
Jumlah	2.870 org	300 org	3.170 org

Tabel 3. Demografi (Sumber: Kantor Desa Bojonggede)

Pengamatan terhadap prasarana jalan dan sanitasi lingkungan, sarana umum, utamanya Ruang Terbuka Hijau pada Perumahan Pondok Bambu Kuning–Kabupaten Bogor, mengindikasikan terjadinya perubahan pemanfaatan dan fungsi sebagai berikut:

- Prasarana Jalan lingkungan menjadi terganggu fungsinya karena banyaknya *street parking* pada ruas-ruas jalan lingkungan;
- Sanitasi Lingkungan meski tetap berfungsi namun tidak optimal, karena ditutup lantai beton dan berdiri di atasnya menjadi bangunan-bangunan dengan pelbagai fungsi;
- Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang semula peruntukan hijau taman dan *green belt*, telah mengalami perubahan signifikan menjadi fungsi dan manfaat lain yang tidak mendukung keberadaan Ruang Terbuka Hijau di Perumahan Pondok Bambu Kuning–Kabupaten Bogor, yakni sebagai tempat parkir mobil warga, bangunan tak berizin, dan tempat berjualan.

Perubahan fungsi dan pemanfaatan ini terjadi seiring dengan mobilitas ekonomi yang dialami penghuni Perumahan Pondok Bambu Kuning–Kabupaten Bogor, sebagaimana disampaikan oleh Abraham Maslow (1970) di dalam teorinya: Teori Kebutuhan (*Needs Theory*), bahwa kebutuhan manusia dipengaruhi oleh keinginannya untuk mencapai kebutuhan tertingginya. Kondisi ini menuntut perlunya sebuah kajian guna mengembalikan fungsi dan pemanfaatan Prasarana Jalan, Sanitasi Lingkungan, dan Ruang Terbuka Hijau di Perumahan Pondok Bambu Kuning–Kabupaten Bogor.

C. Perencanaan Lingkungan Perumahan Pondok Bambu Kuning - Kabupaten Bogor

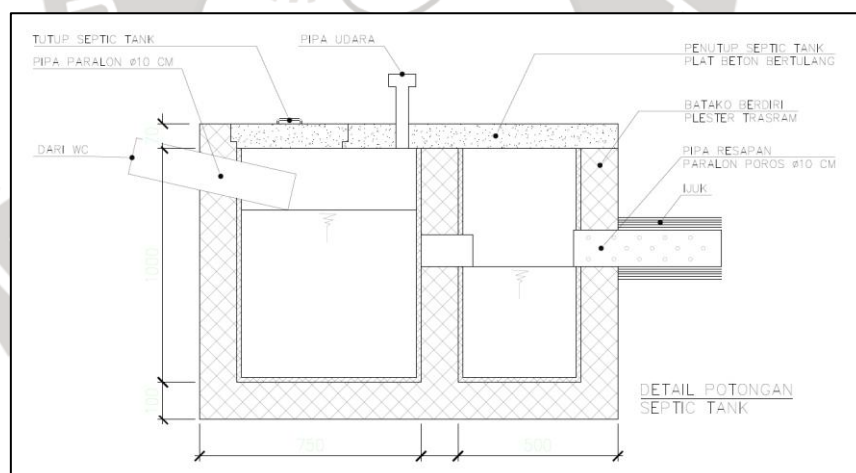
1. Perencanaan utilitas di dalam kaveling



Gambar 3. Diagram Utilitas Air Kotor dari Atap (sumber: Pribadi)



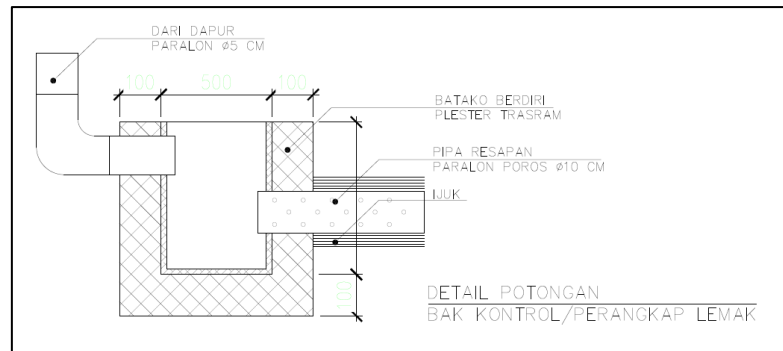
Gambar 4. Diagram Utilitas Air Kotor dari Water Closet (WC) (sumber: Pribadi)



Gambar 5. Diagram Potongan Septic Tank (sumber: Pribadi)



Gambar 6. Diagram Utilitas Air Kotor dari Dapur (sumber: Pribadi)



Gambar 7. Diagram Potongan Bak Kontrol (Perangkap Lemak)



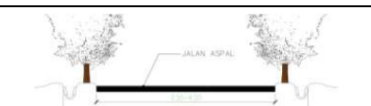
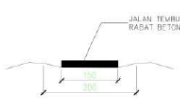


Gambar 8. Diagram Utilitas Air Kotor dari Kamar Mandi (KM) (sumber: Pribadi)

2. Perencanaan prasarana jalan, sanitasi lingkungan, dan Ruang Terbuka Hijau (RTH).
 - a. Perencanaan Prasana Jalan



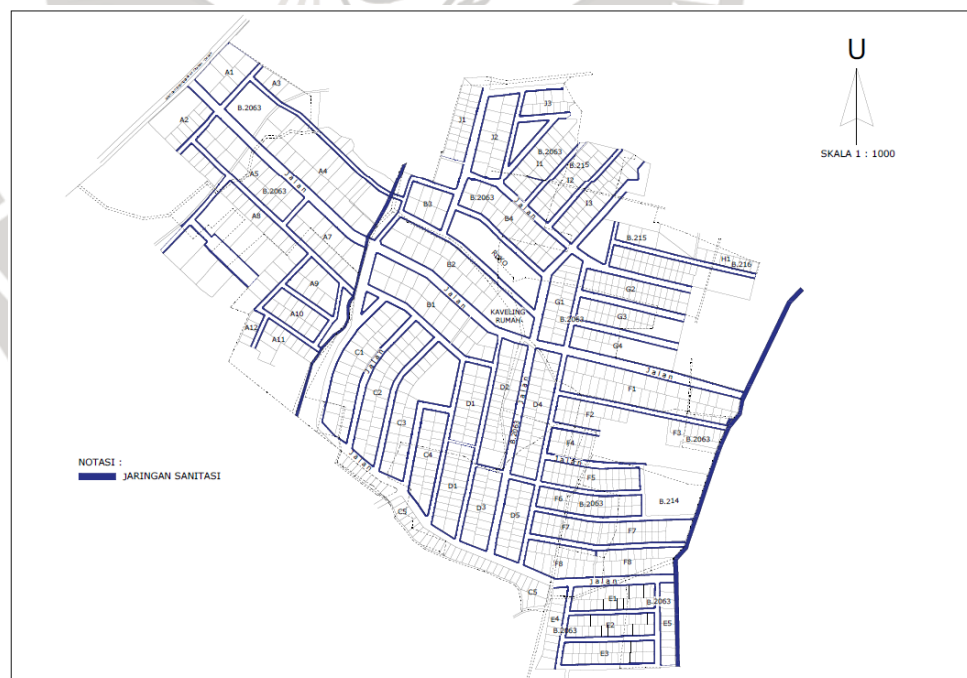
Gambar 9. Jaringan Prasarana Jalan (sumber: Pribadi)

ROW	POTONGAN JALAN	PANJANG (M ¹)	LUAS (M ²)
10.00 M		490 M ¹	4.900 M ²
8.00 M		2.405 M ¹	19.240 M ²
6.00 M		3.726 M ¹	22.356 M ²
2.00 M		286 M ¹	572 M ²
JUMLAH LUAS			47.068 M ²

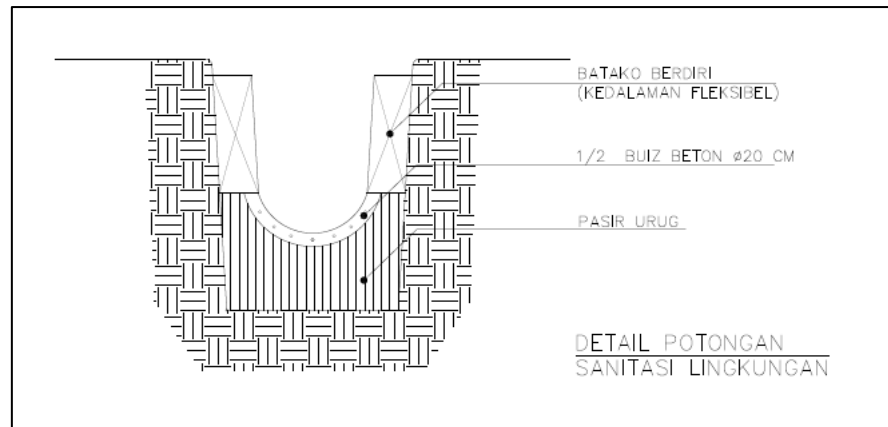
(Row=Right of way: adalah lebar jarak antara batas kapling yang berseberangan)

Tabel 4. Detail Potongan Jalan (sumber: Pribadi)

b. Perencanaan Sanitasi Lingkungan

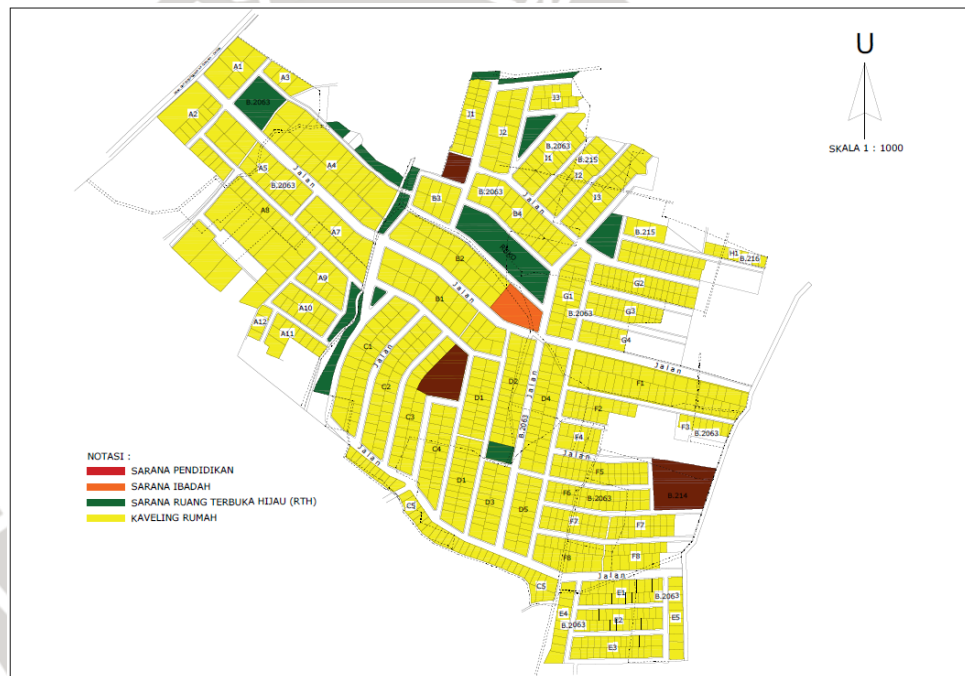


Gambar 10. Jaringan Sanitasi Lingkungan (sumber: Pribadi)



Gambar 11. Potongan Sanitasi Lingkungan (sumber: Pribadi)

c. Perencanaan Ruang Terbuka Hijau (RTH)



Gambar 12. Lokasi Ruang Terbuka Hijau (RTH) (sumber: PT Indonesian Engineering Services Putra)

D. Batasan Masalah

Pembatasan masalah pada penelitian ini dilakukan dengan memperhatikan pada 3 pokok masalah, yakni:

Lingkup wilayah penelitian

- Unsur-unsur penelitian
- Perubahan fungsi dan manfaat unsur penelitian.

1. Lingkup Wilayah Penelitian

Lingkup wilayah penelitian dibatasi pada wilayah Perumahan Pondok Bambu Kuning, Desa Bojonggede, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan luas +/- 15 hektar

2. Unsur-Unsur Penelitian

Unsur-unsur penelitian dibatasi pada 3 (tiga) unsur pembentuk ruang kota dan lingkungan, yakni:

- a. Prasarana Jalan: Sebagai salah satu unsur pembentuk ruang kota dan lingkungan, yang menghubungkan dan memberikan konektivitas antar bagian kota dan lingkungan sesuai hierarkinya, sebagai jalur lalu lintas, transportasi sosial, ekonomi, dan perdagangan; adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman (2021, PP No.12).
 - b. Sanitasi Lingkungan: Sebagai salah satu unsur pembentuk ruang kota dan lingkungan, adalah status kesehatan suatu lingkungan yang mencakup perumahan, pembuangan air kotor, kotoran, penyediaan air bersih, dan sebagainya (2017, Mudiartun dan Daryanto); dimana pada penelitian ini dibatasi pada sanitasi lingkungan dan utilitas air limbah rumah tangga, air hujan, dan air limpasan.
 - c. Ruang Terbuka Hijau: sebagai salah satu unsur pembentuk ruang kota dan lingkungan, tidak hanya sebagai pembentuk citra dan estetika kota dan lingkungan, namun lebih banyak perannya sebagai bagian ruang kota dan lingkungan untuk menjaga kelestarian lingkungan dan tambahan ketersediaan oksigen yang dihasilkan oleh vegetasi yang tumbuh di atasnya; merupakan fasilitas dalam lingkungan yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi (2021, PP No.12).
3. Perubahan Fungsi dan Manfaat Unsur-Unsur Penelitian: Pembatasan masalah dilakukan pada fungsi dan manfaat unsur-unsur penelitian, yakni: prasarana jalan, sanitasi lingkungan dan Ruang Terbuka Hijau, untuk diketahui penyebabnya dan dicarikan solusinya; yang ditandai dengan meningkatnya kebutuhan manusia sebagai makhluk berbudaya yang dapat dijelaskan dengan Teori Kebutuhan (*Needs Theory*) (1970, Maslow).

E. Rumusan Masalah

Mobilitas vertikal yang dominan pada mobilitas ekonomi penghuni Perumahan Pondok Bambu Kuning–Kabupaten Bogor telah merubah perilaku dan kehidupan mereka sehari-hari yang pada akhirnya menimbulkan masalah lingkungan, antara lain berupa terjadinya perubahan

dan penambahan fungsi dan pemanfaatan Prasarana Jalan, Sanitasi Lingkungan, dan Ruang Terbuka Hijau, sehingga menjadikannya fungsi dan manfaat masing-masing unsur pembentuk ruang kota dan lingkungan sebagai objek penelitian menjadi tidak optimal.

F. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah untuk melakukan identifikasi terhadap perubahan yang terjadi pada manfaat dan fungsi Prasarana Jalan, Sanitasi Lingkungan, dan Ruang Terbuka Hijau di lingkungan Perumahan Pondok Bambu Kuning–Kabupaten Bogor. Tujuan berikutnya adalah untuk mencari pemecahan permasalahan atas terjadinya perubahan pemanfaatan fungsi unsur-unsur Prasarana Jalan, Sanitasi, dan Ruang Terbuka Hijau ini.

G. Manfaat Penelitian

1. Manfaat bagi akademisi:

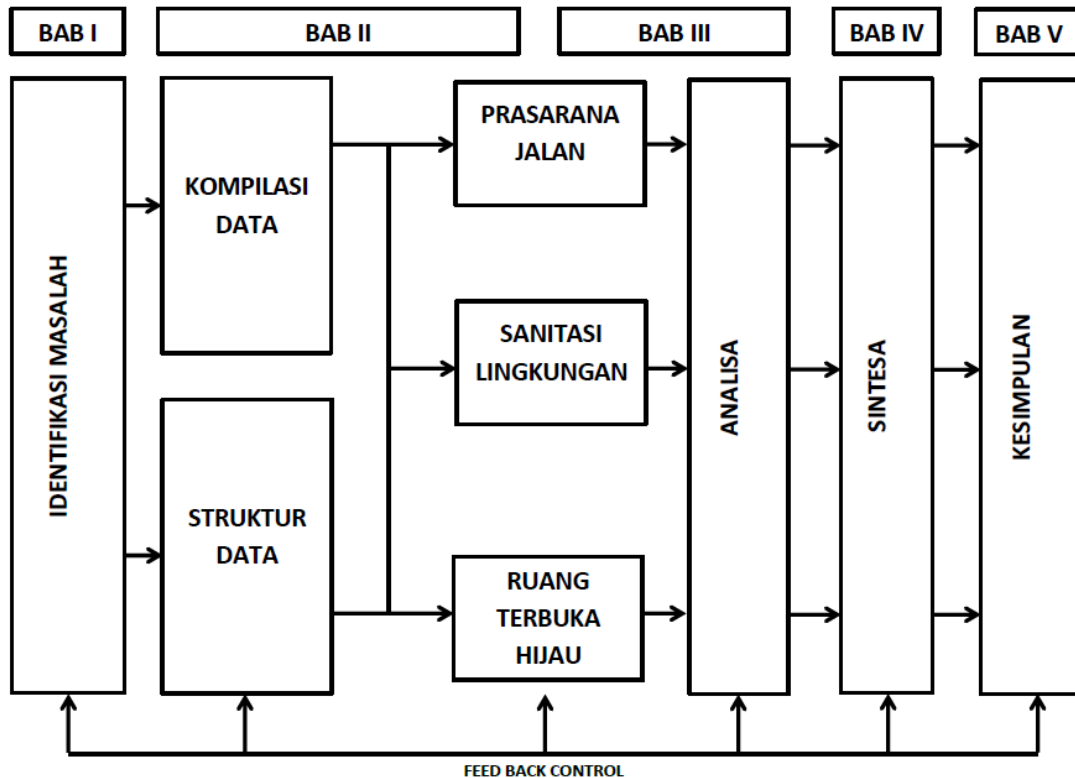
Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan kajian dalam bidang perencanaan kota, utamanya terkait perubahan pemanfaatan dan fungsi Prasarana Jalan, Sanitasi Lingkungan, dan Ruang Terbuka Hijau pada lingkungan Perumahan Pondok Bambu Kuning-Kabupaten Bogor.

2. Manfaat bagi praktisi dan penyusun kebijakan:

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi perencana, pengembang, penghuni Perumahan Pondok Bambu Kuning – Kabupaten Bogor, dan instansi pemerintah setempat di dalam membuat kebijakan-kebijakan dan menyusun peraturan-peraturan yang berhubungan dengan masalah perumahan dan kawasan permukiman di wilayah Kabupaten Bogor.

H. Kerangka Pemikiran

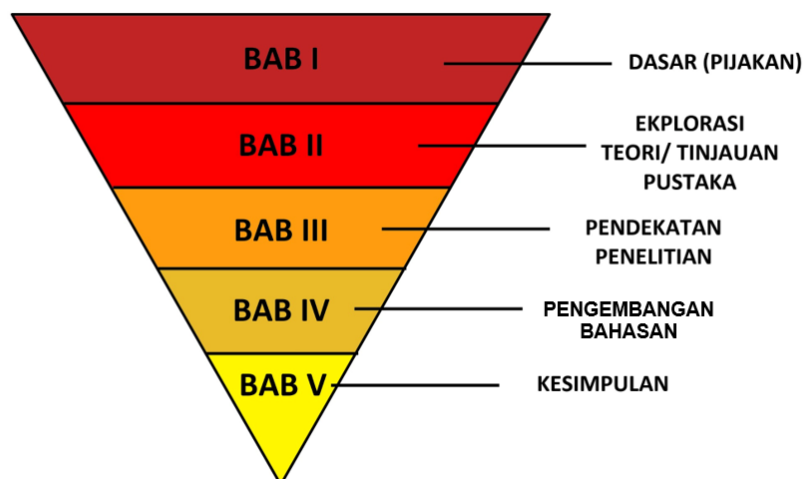
Dalam kerangka pemikiran, dibuat tahapan dan diagram-diagram penelitian yang ditulis secara garis besar sesuai alur kegiatan penelitiannya {research question, yang dapat mempresentasikan himpunan beberapa konsep atau hubungan konsep-konsep (2009, Polancik dalam Pedoman Penulisan Tesis – Program Studi Magister Arsitektur, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia - 2022).



Gambar 13. Diagram Kerangka Pemikiran (sumber: Christoper Jones, 1967.Design Methods)

I. Sistematika Penulisan

Adalah struktur atau format yang digunakan untuk menyusun seluruh isi proposal tesis secara terorganisasi dan mudah dipahami. Memuat uraian tentang pokok yang dibahas dalam setiap bab, mulai dari Bab I sampai Bab V yang diuraikan secara berurutan. Untuk Tesis pada semester gasal 2025 ini semua bab akan dibahas hingga selesai.



Gambar 14. Diagram Sistematika Penulisan (sumber: Pedomam Penulisan Tesis – Program Studi Magister Arsitektur, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia – 2022)