



## **ANALISIS KESESUAIAN PEMBANGUNAN KAWASAN DANAU BOGOR RAYA DENGAN ATURAN TEKNIS SNI 03-1733-2004 DAN TEORI *GOOD CITY FORM***

**Kevin Adi Perdana<sup>1</sup>, Lin Yola<sup>2</sup>**

Universitas Indonesia, Indonesia

kevinadiip@gmail.com

---

<b>Article Info</b>	<b>Abstrak</b>
Submitted: 07-04-2025	Urbanisasi cepat di Indonesia memerlukan perencanaan berkelanjutan, namun kesenjangan antara standar regulasi (SNI 03-1733-2004) dan teori perencanaan (Good City Form Lynch) masih ada. Danau Bogor Raya, kawasan strategis dekat pusat pemerintahan Bogor masa depan, menjadi contoh tantangan ini. Penelitian ini menilai kesesuaian kawasan terhadap SNI 03-1733-2004 dan teori Lynch, mengidentifikasi kekurangan fasilitas (kesehatan, pendidikan) dan desain urban (vitalitas, aksesibilitas). Pendekatan deskriptif-kuantitatif menganalisis data master plan terhadap standar SNI dan lima dimensi Lynch. Meski perumahan dan fasilitas dasar memenuhi SNI, kekurangan fasilitas kritis (pemadam kebakaran, rumah sakit, jalur pejalan kaki) dan kelemahan aksesibilitas mengancam keberlanjutan. Integrasi LRT yang belum pasti memperparah masalah mobilitas. Studi merekomendasikan peningkatan infrastruktur, penerapan TOD, dan perencanaan partisipatif untuk memenuhi SNI dan kriteria Lynch, sebagai model pengembangan urban berkelanjutan di Indonesia.
Final Revised: DD-MM- YYYY	
Accepted: DD-MM- YYYY	
Published: DD-MM- YYYY	

**Kata Kunci:** Danau Bogor Raya, Good City Form, SNI 03-1733-2004, perencanaan kota, pengembangan kawasan.

### **Abstract**

*Rapid urbanization in Indonesia necessitates sustainable planning, yet gaps persist between regulatory standards (e.g., SNI 03-1733-2004) and theoretical ideals (e.g., Lynch's Good City Form). Danau Bogor Raya, a strategic area near Bogor's future governmental center, exemplifies this challenge. This study assesses the area's compliance with SNI 03-1733-2004 and Lynch's theory, identifying gaps in facilities (e.g., healthcare, education) and urban design (e.g., vitality, accessibility). A descriptive-quantitative approach analyzes master plan data against SNI standards and Lynch's five dimensions (vitality, sense, fit, access, control). While housing and basic facilities meet SNI requirements, critical gaps (e.g., fire stations, hospitals, pedestrian paths) and weaknesses in accessibility and control hinder sustainability. The planned LRT integration remains uncertain, exacerbating mobility issues. The study recommends prioritized infrastructure upgrades, TOD implementation, and participatory planning to align with SNI and Lynch's criteria, offering a model for sustainable urban expansion in Indonesia.*

**Keywords:** Danau Bogor Raya, Good City Form, SNI 03-1733-2004, urban planning, area development.

---

## PENDAHULUAN

Perkembangan kawasan perkotaan di Indonesia terus mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan populasi dan kebutuhan akan hunian yang layak. Kota itu harus inklusif yang menyejahterakan, memiliki hunian dan sarana yang layak serta turut menciptakan keadilan dan kedamaian bagi masyarakatnya (Sarosa, 2020). Jalan, trotoar, dan ruang publik utama di kota adalah elemen yang sangat penting untuk interaksi sosial, tidak hanya berfungsi untuk pergerakan orang dan barang, tetapi juga sebagai tempat berkumpul dan berinteraksi antar warga (Jacobs, 1961). Namun, kekurangan perencanaan berkelanjutan dapat menyebabkan kota berkembang dengan ketergantungan pada kendaraan pribadi dengan tingkat konsumsi yang tinggi, serta infrastruktur yang merusak ekosistem dan mengurangi kualitas ruang publik (Mehaffy, 2024). Oleh karena itu, penting untuk menerapkan prinsip-prinsip perencanaan kota yang berkelanjutan untuk menghindari dampak negatif tersebut.

Salah satu standar yang digunakan dalam perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan adalah SNI 03-1733-2004 (Badan Standarisasi Nasional Indonesia, 2004), yang mengatur tata cara perencanaan lingkungan perumahan, termasuk standar luas lahan, fasilitas publik, dan infrastruktur pendukung. Penilaian kesesuaian penggunaan lahan merupakan elemen penting dalam setiap proses perencanaan dan pengambilan keputusan perkotaan (Wulandari et al., 2019). Standar ini mengatur komposisi tata guna lahan perumahan, jaringan jalan, serta fasilitas publik dan komersial guna memastikan bahwa permukiman memiliki kualitas yang baik serta layak huni secara fisik (Kurniasari et al., 2018).

Selain regulasi nasional, evaluasi kualitas perencanaan kota dapat dilakukan melalui pendekatan teoretis, salah satunya adalah teori Good City Form (Lynch, 1981). Pendekatan ini digunakan untuk memberikan perspektif konseptual dalam menilai kualitas kawasan secara lebih komprehensif, terutama dalam aspek struktur ruang, identitas, serta keterhubungan antar elemen kota yang melengkapi standar teknis dalam SNI 03-1733-2004.

Lynch mengusulkan bahwa kota yang ideal harus memenuhi lima kriteria utama, yaitu *vitality*, *sense*, *fit*, *accessibility*, dan *control*. Teori ini menunjukkan bahwa kota yang baik harus memiliki *vitality* yang berfokus pada keselamatan dan keselarasan; memiliki *sense* yang berarti dapat dikenali, terorganisir, kompatibel, transparan, dan signifikan; memiliki *fit* yang berarti kokoh, dapat dimanipulasi, dan tangguh; memiliki *accessibility* yang beragam, adil, serta dapat dikendalikan secara lokal; serta memiliki *control* yang konsisten, pasti, dan dapat dipertanggungjawabkan (Safee et al., 2015).

Kawasan yang menjadi perhatian dalam penelitian ini adalah Danau Bogor Raya, sebuah kawasan permukiman di Kota Bogor. Pemilihan kawasan ini didasari pada lokasinya yang berbatasan langsung dengan area pengembangan pusat pemerintahan Kota Bogor. Kedekatan ini menjadikan Danau Bogor Raya sebagai kawasan strategis yang berpotensi mendukung fungsi pemerintahan Kota Bogor yang baru serta pengembangan perkotaan di wilayah timur Kota Bogor.

Berdasarkan data dari Master Plan kawasan Danau Bogor Raya yang diperoleh, kawasan ini memiliki luas total 943.383 m<sup>2</sup>, dengan luas area yang telah terbangun 836.638 m<sup>2</sup> dan memiliki jumlah penduduk sekitar 8.269 jiwa saat ini. Kawasan ini sebagian besar berupa perumahan, tetapi juga memiliki area komersial, hotel, apartemen, serta fasilitas umum yang mendukung fungsinya sebagai permukiman terpadu.

Penelitian ini juga berangkat dari konteks strategis Danau Bogor Raya sebagai kawasan penunjang rencana pemindahan kantor Wali Kota Bogor yang berada tepat

bersebelahan dengan area pengembangan di masa depan kawasan Danau Bogor Raya dan menjadi salah satu akses utama menuju lokasi rencana pemindahan kantor Wali Kota Bogor. Menurut informasi dari ANTARA News (2024), Pemerintah Kota Bogor merencanakan pemindahan 20 kantor Organisasi Perangkat Daerah (OPD) ke lahan seluas 6 hektare di Kelurahan Katulampa, Kecamatan Bogor Timur. Langkah ini bertujuan untuk menciptakan pusat pemerintahan terpadu yang dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi layanan publik.

Dengan adanya pusat pemerintahan baru Kota Bogor, kawasan Danau Bogor Raya berpotensi menjadi area pendukung utama bagi aktivitas pemerintahan dan pengembangan kota ke arah timur Kota Bogor. Seiring dengan rencana pemindahan pusat pemerintahan ini, diperkirakan kawasan ini akan terjadi peningkatan jumlah penduduk dan urbanisasi, yang dapat memicu terjadinya *urban sprawl* yang tidak terkendali (Almatar & Alhajri, 2024) dan akan menyebabkan peningkatan biaya infrastruktur (Habibi & Asadi, 2011).

Dalam konteks perencanaan kawasan, tantangan utama dalam pengembangan dan revitalisasi suatu kawasan sering kali berkaitan dengan keterbatasan lahan serta regulasi tata ruang yang kompleks. Harga tanah yang tinggi, kepemilikan properti yang terfragmentasi, serta keterbatasan regulasi menjadi hambatan utama dalam upaya perbaikan dan pengembangan tata ruang perkotaan (Wang et al., 2022). Jika tidak diperhitungkan sejak awal, kawasan Danau Bogor Raya berisiko mengalami keterbatasan dalam perbaikan tata ruang di masa depan. Kesalahan dalam alokasi lahan dan distribusi fasilitas dapat menyebabkan ketidaksesuaian dengan standar SNI, serta tidak memenuhi lima kriteria Good City Form Kevin Lynch, yang pada akhirnya berdampak pada kualitas lingkungan dan kesejahteraan masyarakatnya.

Oleh karena itu, dengan adanya area pengembangan di masa depan yang belum terbangun di Danau Bogor Raya memberikan peluang untuk melakukan evaluasi dan penyesuaian perencanaan guna memastikan kawasan ini memenuhi standar kelayakan permukiman yang ideal. Dengan mempertimbangkan kesesuaian luas ruang dengan standar SNI 03-1733-2004 serta evaluasi berdasarkan lima kriteria Good City Form Kevin Lynch, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kelayakan kawasan Danau Bogor Raya sebagai permukiman di Kota Bogor, dengan fokus pada kesesuaian luas ruang, distribusi fasilitas, serta keberlanjutan pengembangan kawasan sesuai dengan standar yang berlaku. Pendekatan ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai potensi dan tantangan dalam pengembangan kawasan, sehingga dapat menjadi rekomendasi dalam pengembangan kawasan permukiman yang lebih adaptif dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat di masa depan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian kawasan Danau Bogor Raya dengan peraturan SNI 03-1733-2004 dan teori Good City Form oleh Kevin Lynch. Penelitian saat ini memperkenalkan kebaruan dengan mengintegrasikan evaluasi kepatuhan Danau Bogor Raya terhadap SNI 03-1733-2004 dan teori Bentuk Kota Baik Kevin Lynch, pendekatan penilaian ganda yang tidak secara eksplisit digabungkan dalam studi sebelumnya tentang perencanaan kota Indonesia. Sementara penelitian yang ada sering kali hanya berfokus pada kepatuhan terhadap peraturan (misalnya, standar SNI) atau kerangka teoritis (misalnya, dimensi Lynch), studi ini menjembatani keduanya untuk memberikan analisis holistik tentang kesesuaian perkotaan. Selain itu, ini membahas konteks unik Danau Bogor Raya sebagai pusat pemerintahan masa depan, memproyeksikan dampak urbanisasi dan kesenjangan infrastruktur (misalnya, stasiun pemadam kebakaran yang hilang, rumah sakit, dan akses pejalan kaki) yang tidak

diperiksa secara menyeluruh dalam karya-karya sebelumnya. Penelitian ini juga mengusulkan rekomendasi praktis untuk integrasi Pembangunan Berorientasi Transit (TOD) dan infrastruktur hijau, selaras dengan tantangan perkotaan kontemporer (Farelnik, 2021), sehingga menawarkan perspektif berwawasan ke depan yang tidak ada dalam penelitian sebelumnya.

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-kuantitatif dengan analisis berbasis standar SNI 03-1733-2004 serta teori Good City Form oleh Kevin Lynch. Analisis dilakukan berdasarkan data dari Master Plan Kawasan Danau Bogor Raya. Data yang dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan metode kuantitatif deskriptif, yang membandingkan kawasan yang ada dengan standar SNI 03-1733-2004 serta kriteria dalam teori Good City Form. Langkah-langkah analisis meliputi:

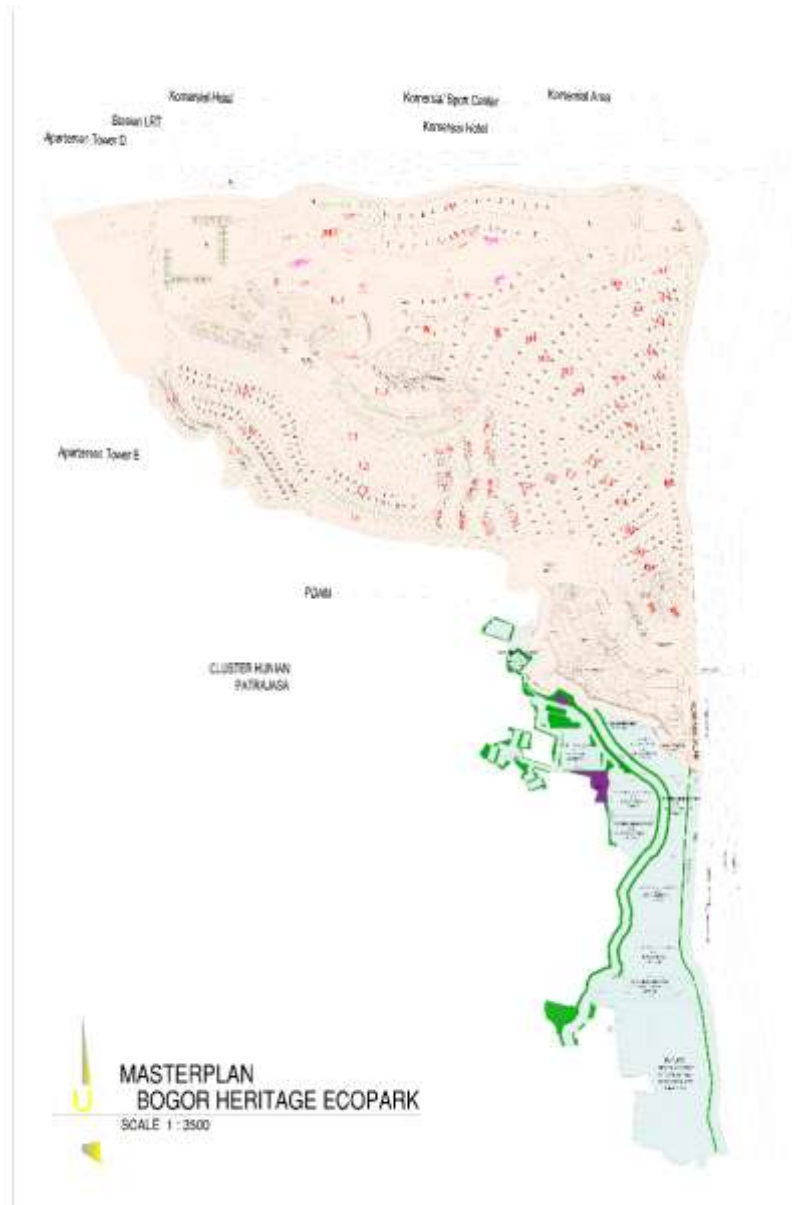
- a. Identifikasi kesesuaian kawasan dengan SNI 03-1733-2004 yang berkaitan dengan tata guna lahan serta penyediaan fasilitas publik.
- b. Evaluasi kawasan berdasarkan lima kriteria Good City Form, yaitu *vitality*, *sense*, *fit*, *accessibility*, dan *control*.
- c. Sintesis hasil evaluasi untuk memberikan rekomendasi perbaikan kawasan, guna memastikan kawasan Danau Bogor Raya memenuhi standar perencanaan permukiman yang ideal dan berkelanjutan.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Analisis terhadap kawasan Danau Bogor Raya dilakukan untuk menilai kesesuaiannya dengan SNI 03-1733-2004 serta prinsip dalam Teori Good City Form. Penelitian ini mencakup aspek kepadatan penduduk, penyediaan fasilitas publik, serta keterpaduan infrastruktur dalam mendukung fungsi permukiman yang layak huni dan berkelanjutan.

#### **Kesesuaian dengan SNI 03-1733-2004**

Master Plan Kawasan Danau Bogor Raya menunjukkan bahwa kawasan ini terdiri atas dua kategori utama, yaitu area yang telah terbangun dan area pengembangan di masa depan. Pada Gambar 1, area yang telah terbangun ditandai dengan arsir berwarna merah, sedangkan area pengembangan di masa depan diarsir berwarna biru. Untuk menganalisis kesesuaiannya dengan SNI 03-1733-2004, perlu dilakukan analisis terhadap jumlah penduduk, kepadatan penduduk, serta klasifikasi lingkungan yang diterapkan dalam perencanaan kawasan ini.



**Gambar 1. Master Plan Kawasan Danau Bogor Raya**  
*Sumber:* Master Plan Kawasan Danau Bogor Raya (2025)

Luas total kawasan mencapai 943.383 m<sup>2</sup>, dengan 836.638 m<sup>2</sup> pada area yang telah terbangun dan 106.745 m<sup>2</sup> pada area pengembangan di masa depan. Selain itu, jumlah penduduk saat ini tercatat sebanyak 8.269 jiwa, dan proyeksi jumlah penduduk setelah terbangunnya area pengembangan di masa depan adalah sejumlah 8.794 jiwa. Kepadatan penduduk saat ini tercatat sebesar 99 jiwa/ha di area yang telah terbangun, dan diproyeksikan menjadi 93 jiwa/ha ketika pengembangan di masa depan sudah terbangun, yang merupakan akumulasi antara area yang telah terbangun dan area pengembangan di masa depan.

Namun, terdapat beberapa fasilitas yang belum sesuai dengan ketentuan SNI 03-1733-2004, seperti pos pemadam kebakaran, masjid lingkungan, rumah sakit, pusat pertokoan/pasar lingkungan, terminal wilayah, serta fasilitas pendidikan dan

apotek/rumah obat. Beberapa fasilitas ini belum terpenuhi atau tidak terdapat pada area yang telah terbangun, meskipun beberapa fasilitas akan ditambahkan pada area pengembangan di masa depan di masa mendatang. Penyesuaian terhadap fasilitas-fasilitas ini diperlukan untuk memastikan kawasan ini memenuhi standar SNI 03-1733-2004.

**Tabel 1. Kesesuaian Kawasan Danau Bogor Raya dengan Ketentuan SNI 03-1733-2004 pada Master Plan Area Yang Telah Terbangun dan Pengembangan di Masa Depan**

No	Uraian	Ketentuan SNI 03-1733-2004	Master Plan Telah Terbangun	Master Plan Pengembangan di Masa Depan + Telah Terbangun
1	Luas	-	836.638 m <sup>2</sup>	943.383 m <sup>2</sup>
2	Jumlah Penduduk	Asumsi 5 jiwa/rumah	8.269 jiwa	8.794 jiwa
3	Klasifikasi Lingkungan	Kelurahan = 30.000 jiwa penduduk	Kelurahan	Kelurahan
4	Kepadatan Penduduk	Rendah = <150 jiwa/ha	Rendah	Rendah
5	Pos Keamanan dan Ketertiban	Luas lahan minimal 200 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
6	Pos Pemadam Kebakaran	Luas lahan minimal 200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
7	Bak Sambah Besar (TPS)	Luas lahan minimal 60 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
8	Parkir Umum	Luas lahan minimal 500 m <sup>2</sup>	11.915 m <sup>2</sup>	20.915 m <sup>2</sup>
9	Balai Serbaguna	Luas lahan minimal 500 m <sup>2</sup>	2.135 m <sup>2</sup>	2.135 m <sup>2</sup>
10	Taman Kanak-Kanak	Luas lahan minimal 500 m <sup>2</sup>		
11	Sekolah Dasar	Luas lahan minimal 2.000 m <sup>2</sup>		
12	SLTP/SMP	Luas lahan minimal 9.000 m <sup>2</sup>	16.192 m <sup>2</sup>	19.242 m <sup>2</sup>
13	SMU	Luas lahan minimal 12.500 m <sup>2</sup>		
14	Fasilitas Kesehatan/Rumah Sakit	Luas lahan minimal 3.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10.688 m <sup>2</sup>
15	Rumah Obat/Apotik	Luas lahan minimal 250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
16	Masjid Lingkungan	Luas lahan minimal 5.400 m <sup>2</sup>	4.394 m <sup>2</sup>	4.394 m <sup>2</sup>
17	Sarana Ibadah Lain	Mengikuti kebiasaan setempat	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
18	Pusat Pertokoan/Pasar Lingkungan	Luas lahan minimal 10.000 m <sup>2</sup>	1.292 m <sup>2</sup>	42.383 m <sup>2</sup>
19	Taman dan Lapangan Olahraga	Luas lahan minimal 9.000 m <sup>2</sup>	123.537 m <sup>2</sup>	132.153 m <sup>2</sup>
20	Terminal Wilayah	Luas lahan minimal 1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

*Sumber:* Penulis (2025)

SNI 03-1733-2004 telah menetapkan standar luas minimum hunian dan infrastruktur perumahan, tetapi dalam implementasinya sering kali tidak mencerminkan kebutuhan ruang yang sesuai dengan pola aktivitas penghuni. Seperti halnya standar hunian di Jakarta yang tidak selalu sejalan dengan kebutuhan rumah tangga (Susanto et al., 2022), hal serupa juga terjadi pada kawasan Danau Bogor Raya, bahwa perencanaan ruang belum sepenuhnya mempertimbangkan aspek fungsional dan kenyamanan penghuni.

Meskipun pengembang telah menyediakan berbagai fasilitas perumahan, tidak semua aspek infrastruktur yang disediakan telah sesuai dengan standar nasional. Studi di

Bandung Raya menunjukkan bahwa hanya sebagian kecil dari infrastruktur perumahan yang benar-benar memenuhi ketentuan SNI 03-1733-2004 (Vitriana, 2018). Hal ini juga terjadi di Jakarta, dari 44 kecamatan, hanya 15 yang sesuai dengan SNI, dan dari 267 kelurahan, hanya 125 yang memenuhi standar dan menunjukkan perlunya perbaikan fasilitas dan layanan publik (Santoso & Barus, 2024). Ketidaksesuaian ini juga ditemukan dalam analisis di kawasan Danau Bogor Raya, yang dapat berdampak pada kualitas hunian serta kelayakan lingkungan bagi penghuninya.

### **Kesesuaian dengan Teori Good City Form oleh Kevin Lynch**

Berdasarkan hasil penelitian dan interpretasi terhadap Teori Good City Form oleh Kevin Lynch, ditemukan bahwa Danau Bogor Raya menunjukkan berbagai tingkat kesesuaian dengan kelima dimensi utama dalam teori tersebut, yaitu *vitality*, *sense*, *fit*, *accessibility*, dan *control*.

#### **Vitalitas (*Vitality*)**

Vitalitas mengacu pada kemampuan kawasan untuk mendukung kebutuhan biologis dasar penghuni, seperti udara bersih, air, makanan, dan tempat tinggal yang layak. Kawasan Danau Bogor Raya telah mendukung sebagian besar kebutuhan biologis tersebut dengan adanya fasilitas perumahan dan fasilitas kesehatan. Namun, beberapa fasilitas penting seperti pos pemadam kebakaran dan rumah sakit belum terpenuhi. Hal ini mengurangi tingkat keselamatan dan keharmonisan, yang merupakan bagian dari vitalitas, karena tidak ada fasilitas penanggulangan bencana atau penyediaan perawatan medis yang memadai di area yang telah terbangun.

#### **Rasa (*Sense*)**

*Sense* berkaitan dengan bagaimana sebuah kota dapat dipahami dan dikenali oleh penghuninya. Kawasan Danau Bogor Raya memiliki *sense* yang kuat, karena kawasan ini telah lama dikenal sebagai kawasan elite. Namun, hasil analisis menunjukkan bahwa terdapat ketidaksesuaian dalam aspek *sense*, salah satunya adalah masjid lingkungan yang berada di bawah standar minimum SNI 03-1733-2004. Ketidaksesuaian ini berpotensi mengurangi peran masjid sebagai elemen orientasi yang kuat bagi kawasan. Keberadaan masjid sebagai *landmark* yang membantu penghuni dalam memahami struktur ruang kota belum sepenuhnya optimal. Selain itu, kurangnya keterbacaan ruang dan aksesibilitas visual terhadap masjid juga mengurangi keterhubungan penghuni dengan lingkungan sekitarnya. Dengan demikian, ketidaksesuaian ini berdampak pada *sense* kawasan, sehingga diperlukan upaya peningkatan kualitas ruang dan penyesuaian fasilitas agar masjid dapat berfungsi lebih baik sebagai elemen pembentuk identitas kawasan.

#### **Kesesuaian (*Fit*)**

*Fit* mengukur bagaimana bentuk dan struktur kota sesuai dengan kebutuhan sosial dan perilaku penghuninya. Kawasan Danau Bogor Raya telah menunjukkan kesesuaian dalam hal perumahan dan fasilitas pendidikan. Namun, fasilitas pendidikan di kawasan ini belum memenuhi standar luas yang ditentukan dalam SNI 03-1733-2004 pada TK, SD, SMP, dan SMU untuk mendukung jumlah penduduk yang ada, dengan total luas yang tersedia saat ini hanya 16.192 m<sup>2</sup>, yang seharusnya memiliki total luas minimal 24.000 m<sup>2</sup>. Penambahan fasilitas pendidikan pada pengembangan di masa depan hanya mencakup penambahan luas sebesar 3.050 m<sup>2</sup>, yang meskipun membantu, belum cukup

untuk memenuhi ketentuan yang diharapkan. Fasilitas lain seperti apotek/rumah obat juga belum tersedia.

### **Akses (*Access*)**

*Access* mengukur bagaimana penghuni dapat mengakses berbagai sumber daya dan layanan penting di kota melalui jaringan transportasi yang efisien. Kawasan Danau Bogor Raya berencana untuk menempatkan stasiun LRT yang terintegrasi dengan apartemen dan mall, menjadikannya sebagai pusat Transit-Oriented Development (TOD). Meskipun Perpres No. 98 Tahun 2015 telah menetapkan lokasi stasiun LRT di Baranangsiang yang bersebelahan dengan Kawasan Danau Bogor Raya (Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 98, 2015), pengembang kawasan tersebut telah mengajukan rencana untuk membangun stasiun LRT di kawasan ini. Namun, status stasiun LRT dengan konsep TOD di kawasan ini dalam tahap *proposed*, yang menimbulkan ketidakpastian mengenai *accessibility* kawasan tersebut. Jika rencana pembangunan stasiun LRT di Danau Bogor Raya tidak terealisasi, maka *accessibility* kawasan ini akan sangat terpengaruh. Oleh karena itu, perlu ada alternatif transportasi dan penambahan jalur pejalan kaki untuk memastikan mobilitas yang baik di kawasan ini. Terlebih lagi, saat ini kawasan yang telah terbangun di Danau Bogor Raya tidak memiliki trotoar, yang membuat aksesibilitas bagi pejalan kaki sangat terbatas. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Palupi (Palupi et al., 2024), keselamatan pejalan kaki tetap menjadi perhatian utama akibat kurangnya jalur penyeberangan dan trotoar yang memadai.

### **Kontrol (*Control*)**

Kontrol mengacu pada bagaimana penghuni memiliki kendali atas lingkungan mereka, termasuk partisipasi dalam pengelolaan dan pengambilan keputusan. Dalam penelitian ini, meskipun tidak terdapat data tentang partisipasi warga, data dari Master Plan menunjukkan kepatuhan terhadap regulasi perencanaan kawasan. Namun, beberapa fasilitas penting belum terpenuhi, yang menunjukkan perlunya penyesuaian dalam implementasi peraturan. Oleh karena itu, kontrol pada penelitian ini mengacu pada implementasi peraturan yang ada, dengan memastikan bahwa perencanaan yang tertuang dalam Master Plan dapat terlaksana dengan baik dan sesuai dengan standar yang ditetapkan.

Berdasarkan hasil analisis terhadap lima dimensi utama dalam Teori Good City Form oleh Kevin Lynch, kawasan Danau Bogor Raya menunjukkan tingkat kesesuaian yang beragam dalam setiap aspeknya. Menurut penelitian yang dilakukan di Perumnas Tanjung Karang Permai, standar SNI 03-1733-2004 menetapkan bahwa minimal 30% dari total luas kawasan harus dialokasikan untuk fasilitas sosial dan publik (Fibrianti, 2018). Namun, dalam konteks Danau Bogor Raya, beberapa fasilitas seperti rumah sakit, pos pemadam kebakaran, akses pejalan kaki, dan lain sebagainya belum tersedia, yang berpotensi menurunkan kualitas lingkungan hunian berdasarkan standar perencanaan kota yang ideal.

Akses pendidikan yang lebih baik memberikan manfaat jangka panjang bagi masyarakat dan negara (Nugraha et al., 2023), karena pendidikan memegang peranan vital dalam kehidupan manusia dan memiliki karakteristik yang sangat relevan dengan manusia sebagai entitas yang tidak terpisahkan (Ngindana et al., 2021). Namun, hasil analisis menunjukkan bahwa fasilitas pendidikan di Danau Bogor Raya belum memenuhi

standar SNI 03-1733-2004. Saat ini, luas fasilitas yang tersedia hanya 16.192 m<sup>2</sup>, jauh dari kebutuhan minimal 24.000 m<sup>2</sup>. Meskipun ada rencana penambahan, hal ini belum cukup untuk memenuhi standar yang diharapkan, yang berpotensi mempengaruhi kualitas pendidikan dan aksesibilitas bagi penghuni kawasan.

Aksesibilitas kawasan Danau Bogor Raya tidak hanya bergantung pada rencana integrasi LRT, tetapi juga pada infrastruktur pejalan kaki. Ketidakpastian realisasi proyek LRT dapat membatasi mobilitas penghuni, terutama tanpa adanya trotoar yang layak. Penyediaan jalur khusus yang aman bagi pejalan kaki merupakan elemen krusial dalam perencanaan kota karena memberikan keamanan dan kenyamanan yang layak bagi pejalan kaki (Jha et al., 2024). Saat ini, ketiadaan trotoar di area yang telah terbangun memaksa pejalan kaki berbagi ruang dengan kendaraan bermotor, meningkatkan risiko kecelakaan. Oleh karena itu, pembangunan trotoar yang sesuai standar menjadi kebutuhan mendesak untuk mendukung aksesibilitas yang inklusif dan berkelanjutan.

Pertumbuhan yang pesat dan perkembangan suatu kota mengharuskan kota tersebut untuk mempersiapkan dan mengatur berbagai fasilitas yang dapat mendukung aktivitas di kawasan perkotaan (Darmajanti et al., 2021). Hal ini menegaskan bahwa penyediaan fasilitas publik yang sesuai sangat penting agar perkembangan kawasan tetap selaras dengan prinsip *Good City Form* dan standar SNI 03-1733-2004.

Secara keseluruhan, Danau Bogor Raya memiliki dasar perencanaan yang cukup baik sesuai dengan prinsip *Good City Form*, tetapi terdapat aspek-aspek yang memerlukan peningkatan, terutama dalam penyediaan fasilitas keselamatan, kesehatan, dan transportasi. Optimalisasi kawasan melalui perbaikan fasilitas dan penguatan aksesibilitas diharapkan dapat meningkatkan kualitas lingkungan binaan serta mendukung pengembangan kawasan yang lebih adaptif dan berkelanjutan.

### **Pengaruh Ketidaksesuaian dengan SNI dan *Good City Form***

Ketidaksesuaian dalam beberapa fasilitas dengan SNI 03-1733-2004 dan *Good City Form* mempengaruhi kualitas keseluruhan kawasan Danau Bogor Raya. Beberapa fasilitas yang belum terpenuhi atau tidak ada antara lain:

- 1) Fasilitas pendidikan yang luasannya tidak sesuai dengan SNI, dan memerlukan penambahan lebih banyak ruang untuk memenuhi kebutuhan penghuninya.
- 2) Fasilitas pos pemadam kebakaran yang tidak ada di area yang telah terbangun dan pengembangan di masa depan, yang dapat mengurangi tingkat vitalitas kawasan.
- 3) Fasilitas rumah sakit yang belum tersedia di area yang telah terbangun.
- 4) Pusat pertokoan yang terbatas mengurangi *accessibility*, karena pusat pertokoan adalah fasilitas penting yang mempermudah penghuni dalam mengakses barang dan jasa, walau nantinya akan diakomodir pada area pengembangan di masa depan.
- 5) Apotek/rumah obat yang tidak tersedia baik di area yang telah terbangun maupun di area pengembangan di masa depan, mengingat pentingnya fasilitas ini dan sangat dibutuhkan bagi masyarakat.
- 6) Masjid lingkungan yang belum memenuhi standar luas SNI 03-1733-2004, yang dapat mengurangi *sense* kawasan. Sebagai elemen yang berfungsi sebagai landmark dan pusat aktivitas sosial, ketidaksesuaian ini dapat berdampak pada keterbacaan ruang dan identitas lingkungan. Dengan luas yang belum memenuhi standar, masjid belum optimal dalam mendukung keterikatan sosial dan orientasi ruang bagi penghuni kawasan.

Studi menunjukkan bahwa tata ruang perkotaan yang terencana dengan baik dapat meningkatkan aksesibilitas dan pemerataan layanan publik, serta mengurangi

kesenjangan dalam ketersediaan fasilitas di berbagai kawasan perkotaan (Tang et al., 2025). Kota hanya dapat berfungsi sebagai motor penggerak ekonomi jika direncanakan dan dikelola dengan baik, memastikan perkembangan yang efisien dan operasi fasilitas infrastruktur yang berjalan dengan baik (Nnaemeka-Okeke, 2016). Revitalisasi infrastruktur akan meningkatkan aksesibilitas dan fungsionalitasnya, menciptakan kondisi yang lebih baik bagi perdagangan, layanan, dan aktivitas budaya (Farelnik, 2021). Studi yang dilakukan oleh (Mottelson, 2023) menyoroti bahwa perencanaan kota dapat meningkatkan pengembangan kota yang padat dan memperbaiki kondisi aksesibilitas di permukiman informal, yang pada gilirannya dapat meningkatkan efisiensi biaya investasi dalam infrastruktur.

Penambahan fasilitas-fasilitas tersebut pada pengembangan di masa depan diharapkan dapat mengurangi ketidaksesuaian yang ada, meskipun beberapa fasilitas mungkin memerlukan perhatian lebih lanjut di luar perencanaan yang ada. Kurangnya fasilitas vital seperti pos pemadam kebakaran dan rumah sakit berdampak langsung pada aspek *vitality*, sedangkan keterbatasan akses pejalan kaki memengaruhi *accessibility*. Selain itu, luas masjid lingkungan yang berada di bawah standar SNI mengurangi *sense* kawasan. Oleh karena itu, perencanaan kawasan harus mempertimbangkan penyesuaian dan optimalisasi fasilitas agar Danau Bogor Raya dapat memenuhi standar SNI 03-1733-2004 serta lebih mendekati kriteria Good City Form yang meliputi *fit*, *vitality*, *accessibility*, dan *sense*.

## KESIMPULAN

Penelitian ini menilai kesesuaian kawasan Danau Bogor Raya terhadap standar SNI 03-1733-2004 dan teori Good City Form Kevin Lynch, menemukan bahwa meskipun perencanaan dasar kawasan sudah memadai dalam hal perumahan dan beberapa fasilitas umum, masih terdapat kekurangan dalam penyediaan fasilitas vital seperti pemadam kebakaran, rumah sakit, pendidikan, dan akses pejalan kaki, serta kelemahan dalam aspek *vitality*, *accessibility*, dan *control* yang berpotensi menurunkan kualitas hidup. Dengan potensi perkembangan sebagai pusat pemerintahan Kota Bogor dan urbanisasi yang cepat, penelitian merekomendasikan penyesuaian alokasi lahan, peningkatan infrastruktur, dan integrasi transportasi untuk mencegah urban sprawl dan menciptakan permukiman berkelanjutan. Untuk penelitian selanjutnya, dapat dikembangkan studi tentang kebutuhan fasilitas publik berbasis demografi, dampak infrastruktur terhadap urban sprawl, analisis kualitas hidup berbasis teori Lynch, integrasi transportasi (TOD), green infrastructure, dampak sosial-ekonomi pemindahan pusat pemerintahan, penguatan tata kelola (*control*), studi komparatif dengan kawasan serupa, penerapan smart city, serta partisipasi masyarakat dalam perencanaan kawasan guna mendukung pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Almatar, K. M., & Alhajri, M. F. (2024). Drivers of urban sprawl in Dammam metropolitan area (DMA), Kingdom of Saudi Arabia: A qualitative exploration. *Journal of Urban Management*, 13(3), 469–481. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2024.06.003>
- Darmajanti, L., Tampi, D. M., & Fitrinita, I. S. (2021). *Sustainable Urban Development: Building Healthy Cities in Indonesia*. <https://doi.org/10.47472/mbxo5435>
- Farelnik, E. (2021). Revitalisation as a tool for the development of slow city (Cittaslow).

- Entrepreneurship and Sustainability Issues*, 9(2), 169–185.  
[https://doi.org/10.9770/jesi.2021.9.2\(11\)](https://doi.org/10.9770/jesi.2021.9.2(11))
- Fibrianti, B. S. (2018). A feasibility study for social and general facilities in Perumnas Tanjung Karang Permai Mataram. *International Journal of Physical Sciences and Engineering (IJPSE)*. <https://doi.org/10.29332/ijpse.v2n1.130>
- Habibi, S., & Asadi, N. (2011). Causes, results and methods of controlling urban sprawl. *Procedia Engineering*, 21, 133–141.  
<https://doi.org/10.1016/j.proeng.2011.11.1996>
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Random House, Inc.  
<https://doi.org/10.4324/9780203873960-8>
- Jha, S. K., Bambole, A., Jadhav, D., & Dongre, A. (2024). *Optimum and efficient design of steel foot over bridges*. January. <https://doi.org/10.17515/resm2024.167st0129rs>
- Kurniasari, M., Ramadhani, A. N., Kisanarini, R., & Septanti, D. (2018). *Land Settlement Arrangement Based on Sustainable Approach ( Case Study : Bhaskara Jaya Housing , Surabaya , Indonesia )*. 8(1), 256–262.
- Lynch, K. (1981). *A Theory of Good City Form*. The MIT Press.
- Mehaffy, M. W. (2024). *UN-Sustainable Urbanism : The Challenge of “ Lock-In . ”*
- Ngindana, R., Alfajri, T. A., & Hendrawan, M. R. (2021). Implementation of Policies Management in Educational Facilities and Infrastructure. *Proceedings of the 3rd Annual International Conference on Public and Business Administration (AICoBPA 2020)*, 191(AICoBPA 2020), 533–536.  
<https://doi.org/10.2991/aebmr.k.210928.101>
- Nugraha, R. B., Pusporini, N., Arie, F. C., & Afrianto, F. (2023). *Meninjau Ulang Sni 03 1733 2004 Tentang Sarana Pendidikan : Studi Kasus Radius Pencapaian*. 4(June), 83–99. <https://doi.org/10.32795/pranatacara>
- Palupi, R., Khilmi, M., Triawati, I., & Winoto, D. (2024). *The Influence of Road Geometric Design on Traffic Accident Rates on Jalan Mayjend Sungkono , Malang City*. 1(2).
- Safee, F. A., Yunos, M. Y. M., Ismail, S., Ariffin, N. F. M., & Isa, N. K. M. (2015). Establishing elements of a good city planning: An analysis of city planning theories. *Jurnal Teknologi*, 75(9), 101–105. <https://doi.org/10.11113/jt.v75.5242>
- Santoso, N. I., & Barus, L. S. (2024). Analysis of the Suitability of the Capacity and Quality of the Jakarta Government in Implementing SNI 03-1733-2004 and the Long Term Regional Development Plan for Jakarta 2005 – 2025. *Cities and Urban Development Journal*, 2(1). <https://doi.org/10.7454/cudj.v2i1.1024>
- Sarosa, W. (2020). *Kota untuk semua: hunian yang selaras dengan sustainable development goals dan new urban agenda*.
- Susanto, D., Ningsih, T. A., Felly, R., Sari, A. P., & Primalaila, D. (2022). The Minimum Space Standard: Proposing New House Floorplan on Dwelling Activities in Greater Jakarta Region, Indonesia. *Urban, Planning and Transport Research*, 10(1), 372–395. <https://doi.org/10.1080/21650020.2022.2093790>
- Vitriana, A. (2018). Infrastructure Provision by Residential Developers in the Peri-Urban Neighbourhoods of Metropolitan Bandung Raya. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 158(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/158/1/012041>
- Wang, Y., Fan, Y., & Yang, Z. (2022). Challenges, Experience, and Prospects of Urban Renewal in High-Density Cities: A Review for Hong Kong. *Land*, 11(12), 1–20. <https://doi.org/10.3390/land11122248>

Wulandari, R., Supriatna, & Latif Indra, T. (2019). A simulation model for urban development in Bandar Lampung City, Lampung, Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 248(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/248/1/012090>