

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka merupakan suatu kajian literatur yang menjadi acuan dalam penulisan penelitian ini. Secara garis besar tinjauan pustaka mencakup pengertian dari wilayah *peri urban*, transformasi wilayah, *urban sprawl*, faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik wilayah *peri urban*, sintesa faktor-faktor, dan penelitian terdahulu.

#### **2.1 Wilayah *Peri Urban***

Istilah *peri urban* merupakan istilah yang berasal dari bahasa Inggris. Istilah *peri* adalah merupakan kata sifat yang dapat diberi makna pinggiran atau sekitar dari sesuatu objek tertentu. Sementara itu istilah *urban* juga merupakan kata sifat yang berarti kota atau sesuatu yang berkenaan dengan kota. Istilah *peri* dan *urban* jika digabungkan maka membentuk kata sifat baru yang berarti sifat kota dan sekitar yang apabila digabungkan dengan kata *region* menjadi *peri urban region* yang memiliki makna sebagai suatu wilayah yang berada di sekitar kota (Yunus, 2008).

Wilayah Peri Urban (WPU) merupakan wilayah yang multi dimensi, sehingga ciri khas wilayah ini sangat istimewa yang tidak dimiliki wilayah lain yaitu dalam hal keterkaitan yang begitu besar dengan aspek kehidupan kota maupun desa yang tercipta secara simultan. Karena lokasi WPU berada di antara wilayah desa di satu sisi dan wilayah kota di sisi lain sehingga sangat wajar apabila WPU mempunyai karakter hibrida antar sifat kota dan sifat desa, peranan WPU dalam mempengaruhi kehidupan kota dan kehidupan desa baik masa sekarang dan terlebih lagi pada masa yang akan datang (Jayanti, 2012).

Pryor (dalam Mahendra, 2016) mengatakan Wilayah *Peri Urban* (WPU) merupakan wilayah peralihan yang terkait dengan perubahan pemanfaatan lahan,

karakteristik sosial dan demografis. WPU muncul akibat perkembangan kota ke arah luar. Bila dilihat dari kenampakan perkembangan lahan terbangun yang terjadi di wilayah *peri urban* tidak terbatas oleh batasan administrasi, namun didasarkan pada perkembangan lahan terbangun yang merupakan perambatan dari pusat kota ataupun diakibatkan adanya pusat pertumbuhan baru hingga wilayah yang masih belum terbangun atau masih merupakan wilayah pertanian.

Wilayah pinggiran perkotaan merupakan suatu wilayah yang berada dalam proses peralihan dari perdesaan menjadi perkotaan. Sebagai wilayah peralihan menyebabkan di wilayah pinggiran perkotaan terjadi tekanan kegiatan berupa peningkatan berupa peningkatan fungsi perkotaan yang akan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan antara lain perubahan penggunaan lahan pertanian ke penggunaan bukan pertanian, terjadi invasi terhadap lahan-lahan konservasi (sempadan, resapan, dataran banjir), spekulasi lahan, konsumsi lahan produktif skala besar, pelanggaran penggunaan lahan serta pertumbuhan permintaan transportasi dan energi (Hidajat, 2013).

Menurut Ramlan (2015), wilayah peripheri menjadi pilihan menetap bagi banyak orang dengan beberapa alasan seperti yang dijelaskan oleh Sternberg bahwa orang-orang memiliki keinginan untuk menikmati suasana “kota kecil”, mereka cenderung memilih hidup di daerah pinggiran. Untuk berbagai alasan, kehidupan di luar kota mewakili, dalam banyak hal, terutama kualitas hidup yang lebih baik. Perkembangan perkotaan yang terjadi di pinggiran kota akan berdampak pada pertumbuhan kebutuhan perumahan.

Beesly (dalam Prihanto 2010), mengatakan bahwa terdapat empat karakter yang digunakan untuk mengklasifikasikan suatu daerah dapat disebut sebagai daerah pinggiran perkotaan, yaitu: (1) sebelumnya merupakan daerah pedesaan dengan dominasi untuk lahan pertanian dan komunitas masyarakat pedesaan; (2) merupakan daerah yang menjadi sasaran serbuan perkembangan kota serta menjadi ajang spekulasi tanah bagi para pengembang; (3) merupakan daerah yang diinvasi oleh penduduk perkotaan dengan karakter sosial perkotaan; (4) merupakan daerah dimana berbagai konflik muncul, terutama antara penduduk

pendatang dan lokal, antara penduduk kota dan desa serta antara petani dan pengembang (*developer*).

Hammond (dalam Giyarsih, 2001) mengemukakan beberapa alasan tumbuhnya daerah pinggiran, yaitu (1) adanya peningkatan pelayanan transportasi kota, memudahkan orang bertempat tinggal pada jarak yang jauh dari tempat tinggalnya, (2) berpindahnya sebagian penduduk dari bagian pusat kota ke bagian tepi-tepinya, dan masuknya penduduk baru yang berasal dari perdesaan, dan (3) meningkatnya taraf kehidupan masyarakat.

### **2.1.1 Delimitasi Wilayah *Peri Urban***

Kota-kota yang perkembangan fisikalnya didominasi oleh perkembangan konsentris, maka sebaran dari *Zobikot* (Zona bingkai kota), *Zobikodes* (Zona bingkai kota desa), *Zobidekot* (Zona bingkai desa kota), dan *Zobides* (Zona bingkai desa) akan membentuk suatu sebaran konsentris ideal dengan gradasi proporsi kenampakan kekotaan atau kedesaan yang relatif ideal. Namun demikian, hal ini sangatlah jarang terjadi, karena perkembangan kota dipengaruhi oleh banyak variabel dan semakin besar kotanya makin banyak variabel serta makin kompleks sifatnya. Hal inilah yang mendasari kenyataan bahwa perkembangan kota sangat jarang diwarnai oleh hanya satu bentuk perkembangan fisikal, namun merupakan gabungan dari ketiga bentuk perkembangan fisikal kota tersebut. Dengan demikian akan makin rumitlah upaya pengenalan batas-batas masing-masing subzona yang terbentuk. Apabila pengenalan sebaran spasial subzona hanya didasarkan pada proporsi kenampakan fisikal kekotaan dan kedesaan, maka hal ini dapat dilaksanakan dengan lebih mudah ketimbang dengan mendasarkan delimitasi atas dasar atribut non-fisikal lainnya seperti telah disinggung pada bagian depan (Yunus, 2008). Untuk mengetahui batas wilayah *peri urban* tersebut maka dilakukan delimitasi wilayah *peri urban*. Delimitasi adalah cara - cara penentuan batas terluar suatu wilayah untuk tujuan tertentu.

McGee (dalam Giyarsih, 2009) menjelaskan bahwa konsep desa kota digunakan untuk mengidentifikasi suatu wilayah yang berada di sekitar kota yang ditandai oleh adanya percampuran yang sangat intens mengenai kegiatan pertanian dan non-pertanian. Wilayah yang disebut desakota tersebut terletak antar kota-kota besar yang ada dan membentang sepanjang koridor antar kota-kota besar. Pada awalnya wilayah desakota merupakan wilayah pertanian yang padat penduduknya yang nyaris semuanya berkegiatan disektor pertanian. Namun demikian perlu dipahami bahwa kegiatan pertanian tidak harus identik dengan kegiatan budidaya sawah. Dengan demikian makin intensnya penjalaran ide-ide baru, inovasi yang berwujud nilai-nilai baru dan teknologi mengakibatkan penduduk di wilayah yang semula berkegiatan agraris tersebut mulai menganekaragamkan atau diversifikasi kegiatannya dengan tujuan memperoleh tambahan penghasilan. Peranan kota-kota besar menjadi bertambah signifikan bagi penduduk di wilayah desakota tersebut sejalan dengan baiknya prasarana dan sarana transportasi dari dan ke kota.

Menurut Yunus (2008), secara garis besar ada 3 metoda pendekatan yang dapat dimanfaatkan untuk maksud delimitasi subzona WPU, yaitu (1) pendekatan administratif, (2) pendekatan fisikal, (3) pendekatan sistem sel.

Dengan mengacu pada identifikasi zona oleh Yunus (2008) berdasarkan proporsi pemanfaatan lahan agraris maupun non-agraris dapat dikemukakan pada tabel berikut:

**Tabel 2.1 Identifikasi Zona Wilayah *Peri Urban***

No.	Zona	Keterangan
1	Zobikot	>75% s.d. <100% lahan kekotaan, <25% s.d. >0% lahan kedesaan
2	Zobikodes	>50% s.d. <75% lahan kekotaan , >25% s.d. <50% lahan kedesaan
3	Zobidekot	>50% s.d. <75% lahan kedesaan , <50% s.d. >25% lahan kekotaan
4	Zobides	>75% s.d. <100% lahan kedesaan, <25% s.d. >0% lahan kekotaan

Sumber: Yunus, 2008

## 2.2 Transformasi Wilayah

Transformasi wilayah dapat dimaknai sebagai perubahan yang terjadi pada suatu wilayah dalam proses kurun waktu tertentu dari berbagai aspek pada batasan tutorial tertentu. Transformasi yang terjadi pada suatu wilayah yang paling dapat terlihat adalah transformasi secara fisik atau spasial (Mahendra, 2016).

Menurut Giyarsih (2009) pola transformasi wilayah merupakan kekhasan distribusi unsur-unsur pembentuk perubahan sifat kedesaan ke sifat kekotaan. Beberapa penelitian tentang transformasi wilayah telah dilakukan oleh beberapa pakar, salah satunya adalah Sinha (1982, dalam Giyarsih) dalam penelitiannya di pinggiran Kota Patna India yang menemukan adanya enam aspek lingkungan kehidupan penduduk di daerah pinggiran kota yang berkolerasi sangat nyata terhadap lokasinya terhadap kota terdekat. Keenam aspek lingkungan yang diteliti adalah: (1) intensitas pemanfaatan lahan, (2) fragmentasi kepemilikan lahan, (3) harga lahan, (4) kepadatan penduduk, (5) komposisi mata pencaharian, dan (6) kecenderungan perubahan pemanfaatan lahan.

### 2.2.1 Transformasi Spasial

Istilah transformasi spasial merujuk pada suatu proses pergantian ciri-ciri spasial dalam satuan waktu tertentu. proses ini mengandung tiga unsur penting. Pertama, perbedaan spasial merupakan aspek yang sangat penting dalam proses transformasi karena dengan perbedaan spasial dapat terlihat perwujudan dari sebuah proses transformasi. Kedua, konsep ciri atau identitas yang merupakan acuan di dalam proses transformasi, terutama transformasi fisik. Ketiga, proses transformasi selalu bersifat historis yang terkait pada satuan waktu yang berbeda (Nugroho, 2014). Menurut Jayanti (2012) pada hakekatnya, transformasi spasial yang terjadi khususnya di Wilayah *Peri Urban* adalah suatu transformasi sifat-sifat kedesaan menjadi sifat kekotaan dalam berbagai mantra, yang dalam pengertian umum dikenal sebagai *the process of becoming urban*, hal inilah yang membedakan antara Wilayah *Peri Urban* dengan wilayah lain. Hasil penelitian

Giyarsih, Muta'ali, dan Pramono (dalam Kurniawan, 2016) menjelaskan bahwa transformasi spasial merupakan rentetan yang panjang dan berkaitan satu dengan yang lainnya. Rentetan peristiwa yang panjang tersebut mengubah sifat-sifat kedesaan ke sifat kekotaan. Tahapan transformasi spasial berawal dari pusat pedesaan di beberapa titik di koridor jalan yang pada umumnya merupakan simpul penghubung transportasi. Proses ini kemudian bergerak memanjang linier ke sepanjang koridor jalan, sehingga memungkinkan terjadinya penyatuan perkembangan wilayah pedesaan di sepanjang koridor.

Transformasi spasial adalah suatu perubahan wilayah/keruangan dari satu kondisi bentuk awal ke kondisi yang lainnya dan dapat secara terus menerus atau berulang kali yang dipengaruhi oleh waktu yang dapat terjadi secara cepat atau lambat, tidak saja berhubungan dengan perubahan fisik tetapi juga menyangkut perubahan sosial, budaya, ekonomi, politik, masyarakat, karena tidak dapat lepas dari proses perubahan baik lingkungan maupun manusia (non fisik), sehingga akan muncul ciri kekotaan (urbanisasi) dari wilayah yang telah mengalami proses transformasi spasial. Seperti berubahnya pola penggunaan lahan pertanian ke non pertanian, berubahnya lahan kosong menjadi kawasan perumahan baru atau pun sarana prasarana ekonomi (Kurniawan, 2016).

Menurut pendapat beberapa ahli transformasi spasial dapat dilihat dari indikator perubahan bentuk pemanfaatan lahan, perubahan karakteristik permukiman, tingkat aksesibilitas, dan perubahan jumlah dan kepadatan penduduk (Yunus, 2008; Smailes, 1981; Sargent 1976; Giyarsih, 2009; Hardati, 2011, dalam Mahendra, 2016).

### **2.2.2 Transformasi Spasial Wilayah *Peri Urban***

Terjadinya transformasi secara spasial di daerah *peri urban*, secara morfologis akan mengubah bentuk pemanfaatan lahan, karena transformasi secara spasial memiliki pengertian berubahnya bentuk penggunaan lahan. Sejalan dengan berjalannya waktu, transformasi spasial di wilayah *peri urban* diharapkan, tetapi

disisi lain juga dikhawatirkan, karena lama-kelamaan akan berkurang ruang terbuka yang tadinya dalam bentuk pertanian menjadi non-pertanian. Di sisi lain, dalam kerangka pembangunan perdesaan, industrialisasi diperlukan. Industrialiasasi perdesaan diharapkan akan membawa manfaat positif bagi penduduk perdesaan walaupun pada sisi lain memunculkan masalah (Hardati, 2011).

Pada penelitian yang dilakukan oleh Mahendra (2016) dimana transformasi spasial pada Wilayah *Peri Urban* Kota Malang dilihat dari beberapa aspek, yaitu aspek guna lahan, pola permukiman, kependudukan, dan harga lahan. Transformasi guna lahan dapat dilihat melalui perkembangan lahan terbangun dan perubahan fungsi pemanfaatan lahannya. Peningkatan lahan terbangun diketahui berdasarkan penambahan jumlah lahan terbangun baik dilihat dari perbandingan terhadap luasan wilayahnya dan juga berdasarkan jarak dari pusat kota. Sementara untuk perubahan guna lahan dilihat dari perubahan lahan persawahan dan lahan kosong yang beralih fungsi menjadi permukiman, pendidikan, industri, maupun perdagangan jasa. Transformasi pola permukiman ditinjau melalui perubahan karakteristik permukiman. Perubahan harga lahan dilihat untuk mengetahui wilayah yang mengalami transformasi lebih tinggi. Menurut Yunus (2008) tinjauan transformasi pada fisik spasial suatu kawasan sendiri dapat dilihat dari transformasi bentuk pemanfaatan lahan, karakteristik bangunan, karakteristik jalan, dan karakteristik permukiman. Jayanti (2012) pada penelitiannya mengenai transformasi spasial menganalisis beberapa aspek yaitu, intensitas pemanfaatan lahan, kepadatan penduduk, dan kecenderungan pemanfaatan lahan.

### **2.3 *Urban Sprawl***

Menurut Apriani (2015), *urban sprawl* merupakan perembetan pembangunan di pinggiran kota sebagai akibat dari ekspansi yang tidak terkendali, dicirikan dengan kepadatan yang rendah dan pola pembangunan yang terfragmentasi. Certo (dalam Ramlan, 2015), mengatakan *sprawl* adalah subjek dari banyak definisi, implisit, yang sering mencerminkan pandangan penulis pada keinginan atau

sebaliknya dari fenomena ini. Di Amerika Serikat, misalnya istilah *urban sprawl* memiliki konotasi negatif. Di luar perpecahan ini, di Perancis, di bidang penelitian dan pemangku kepentingan publik, konsensus ada yang berakar pada teori ekonomi kota. *Urban Sprawl* menggambarkan penyebaran spasial teratur atau tidak teratur dari pusat kota pada sebuah perkotaan, batas spasial lebih tinggi terhadap pertumbuhan penduduk yang menggambarkan kepadatan rata-rata masih rendah dari penduduk perkotaan.

Yunus (dalam Anggitirawati, 2014) mengutip beberapa pengertian *urban sprawl*, antara lain yaitu:

Menurut Northam (1975):

*“Urban sprawl refers to the areal expansion of urban concentration beyond what they have been. Urban sprawl involves the conversion of land peripheral to urban centers that has previously been used for non urban uses to one or more urban uses”*

Menurut Harvey and Clarck (1971):

*“Urban sprawl refers to continous expansion around large cities, where by there is always a zone of land that is in the process of being converted from rural to urban use”*

Menurut Domouchel (1976):

*“Urban sprawl can be defined of growth of metropolitan area through the process of development of miscellaneous types of land use in the urban frige area”*

*Sprawl* bisa dideskripsikan sebagai pembangunan yang tidak terencana, menyebar, kepadatan rendah dan tidak terstruktur di kawasan pinggiran. Salah satu bentuk nyata dari proses *urban sprawl* di kawasan pinggiran adalah meningkatnya jumlah pembangunan perumahan yang tersebar di kawasan pinggiran kota. Dengan adanya pembangunan perumahan, otomatis membuat jaringan jalan menjadi bertambah, dan muncul aktivitas ekonomi seperti

komersial. Perembetan bentuk fisik kekotaan ini menyebabkan adanya perubahan bentuk kota (Setioko, 2009).

Menurut Bintarto (dalam Warsono, 2006) bahwa gejala adanya perembetan kota dapat terlihat dari kenampakan fisik kota ke arah luar yang ditunjukkan oleh terbentuknya zona-zona meliputi daerah-daerah: pertama, area yang melingkari sub urban dan merupakan daerah peralihan antara desa kota (*sub urban fringe*), kedua area batas luar kota yang mempunyai sifat-sifat mirip kota (*urban fringe*), dan ketiga adalah area terletak antara daerah kota dan desa yang ditandai dengan penggunaan tanah campuran (*Rural-Urban-Fringe*). Peristiwa perembetan kenampakan fisik kota ke arah luar sebagai bentuk pemekaran kota memiliki karakteristik dengan arah pemekaran yang beraneka ragam, ada yang kuat dan ada pula yang lemah.

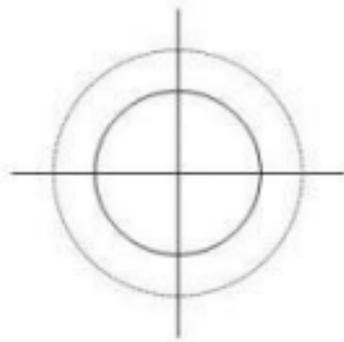
Madjid (2012), menjelaskan bahwa *urban sprawl* dipahami lebih luas sebagai suatu: 1) proses pertumbuhan kawasan perkotaan; 2) pertumbuhan menyebar dan acak yang dipengaruhi oleh proses dan bentuk terjadinya pertumbuhan; 3) situasi perkembangan tidak tertata; 4) proses peningkatan lahan terbangun melalui pertumbuhan ke arah pinggiran kota (proses horizontal), dan pemadatan (*fill in*) di perkotaan (proses vertikal); 5) keadaan kepadatan bangunan rendah di daerah pinggiran namun tinggi di perkotaan; 6) situasi transformasi fisik spasial dari sifat kedesaan menjadi sifat kekotaan; 7) keadaan pemanfaatan lahan yang tidak terkendali dan peningkatan areal lahan terbangun di perdesaan; 8) pola pemanfaatan lahan yang dinamis dengan berbagai jenis penggunaan; 9) keadaan berkurangnya/hilangnya lahan pertanian; 10) perkembangan tidak dapat diimbangi dengan penyediaan infrastruktur; 11) pola perkembangan yang tidak efisien; 12) *sprawl* dapat ditemukan di dalam kota dan di luar batas kota.

### **2.3.1 Proses Perluasan Areal Kekotaan**

Menurut Yunus (2008) terdapat 3 macam proses perluasan kekotaan, yaitu:

1. Perembetan Konsentris (*consentric development*)

Tipe ini merupakan jenis perembetan areal kekotaan yang paling lambat. Perembetan berjalan perlahan-lahan terbatas pada semua bagian-bagian luar kenampakan fisik kota. Karena sifat perembetannya yang merata di semua bagian luar kota yang sudah ada, maka tahap berikutnya akan membentuk suatu kenampakan morfologi kota yang relatif kompak. Peranan transportasi terhadap perembetan ini tidak begitu besar.

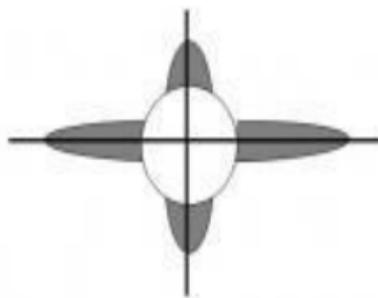


**Gambar 2.1 Perembetan Konsentris**

(Sumber: Yunus, 2008)

2. Perembetan memanjang (*ribbon development*)

Tipe ini menunjukkan ketidakmerataan perembetan areal kekotaan di semua bagian sisi-sisi luar dan pada daerah kota utama. Perembetan paling cepat terlihat di sepanjang jalur transportasi yang ada, khususnya yang bersifat menjari (*radial*) dari pusat kota.

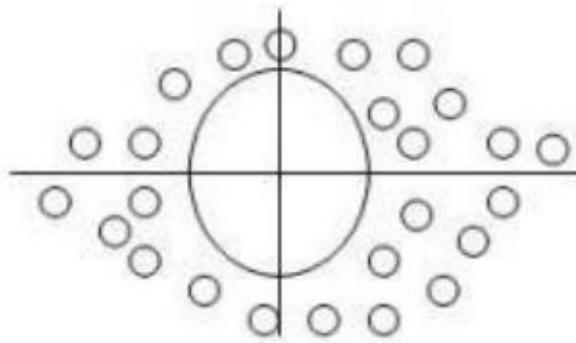


**Gambar 2.2 Perembetan Linear**

(Sumber: Yunus, 2008)

3. Perembetan yang meloncat (*leap frog development/checker-board development*)

Tipe perkembangan ini oleh kebanyakan pakar lingkungan dianggap paling merugikan, tidak efisien dalam arti ekonomi, tidak mempunyai nilai estetika dan tidak menarik. Perkembangan lahan kekotaannya terjadi berpencaran secara sporadis dan tumbuh di tengah-tengah lahan pertanian.



**Gambar 2.3 Perembetan Meloncat/Leapfrog**  
(Sumber: Yunus, 2008)

Dalam penelitian ini, akan dikaji pada proses transformasi spasial yang terjadi pada wilayah studi apakah mengalami proses perembetan konsentris, perembetan linear, atau perembetan meloncat.

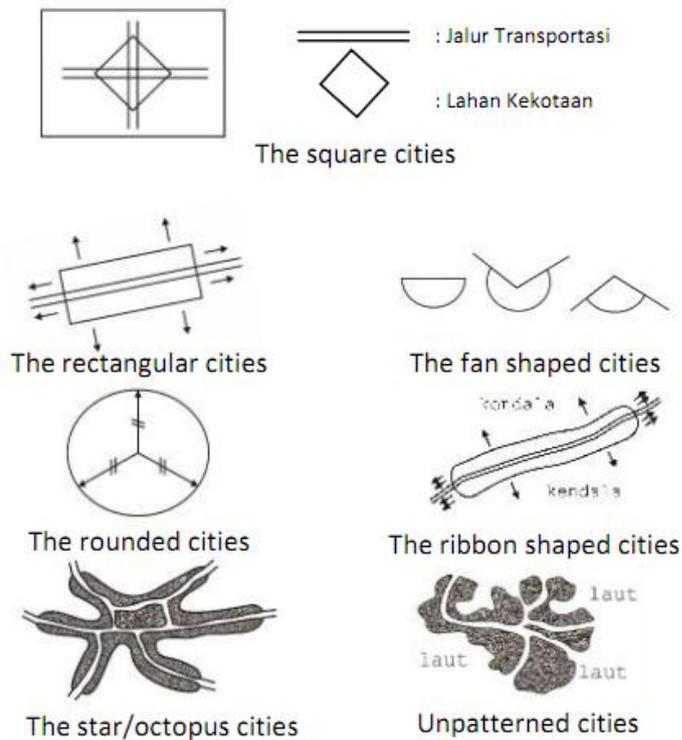
### **2.3.2 Perubahan Bentuk Kota Akibat *Sprawl***

Yunus (2008) mengemukakan bahwa bentuk kota merupakan berbagai variasi ekspresi keruangan daripada morfologi suatu wilayah. Bentuk kota sendiri dibedakan menjadi dua macam, yaitu bentuk kota kompak dan bentuk tidak kompak. Bentuk kota yang kompak dianggap sebagai bentuk ideal, karena tidak akan menghamburkan materi dan energi dalam pembangunan fasilitas kota, serta dalam melaksanakan kegiatan kotanya. Sebaran fasilitas kota di berbagai sub wilayahnya relatif efisien karena berada dalam satuan permukiman yang kompak,

sehingga banyak negara mempunyai anggapan bahwa bentuk spasial kota yang kompak merupakan visi spasial yang paling baik.

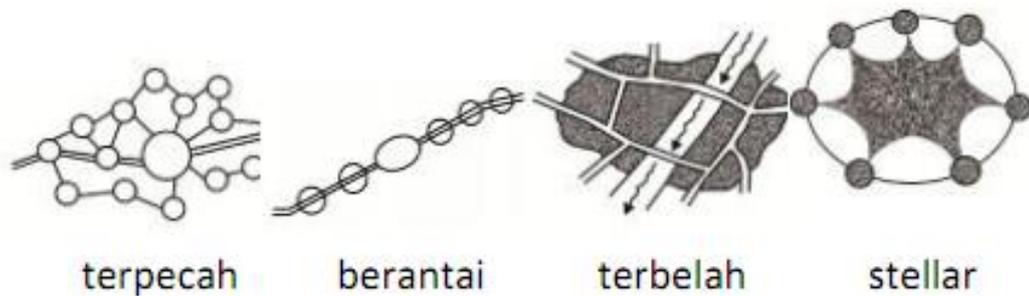
Menurut Roychansyah (2006) ketika fenomena *urban sprawl* yang berdampak negatif terhadap kawasan perkotaan terjadi, peran perencanaan tata ruang menjadi sangat krusial dalam mengendalikan pertumbuhan kawasan perkotaan tersebut. Kawasan yang mengalami *urban sprawl* seharusnya direncanakan untuk dikendalikan perluasan kawasannya, bukan dibiarkan tumbuh mengikuti kekuatan pasar (*market force*) seperti yang terjadi di banyak kota baik di negara maju maupun berkembang di seluruh dunia. Salah satu contohnya, untuk saat ini, konsep inovatif yang dicetuskan sebagai solusi dari fenomena pembangunan kota acak (*urban sprawl development*) adalah konsep *compact city*.

Bentuk-bentuk dari kota kompak dapat dilihat pada Gambar 2.4



**Gambar 2.4 Bentuk Kota Kompak**  
(Sumber: Yunus, 2008)

Berbeda dengan bentuk kota kompak, kota yang tergolong ke dalam kota tidak kompak pun dibedakan menjadi beberapa seperti berikut:



**Gambar 2.5 Bentuk Kota Tidak Kompak**

(Sumber: Yunus, 2008)

#### **2.4 Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Perkembangan Fisik Wilayah *Peri Urban***

Fenomena *urban sprawl* merupakan perkembangan fisik perkotaan secara acak yang menyebabkan banyak permasalahan. Fenomena *urban sprawl* yang menyebabkan permasalahan tersebut terjadi akibat beberapa faktor. Menurut Lee (dalam Yunus, 2005) mengemukakan adanya 6 (enam) faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan ruang secara sentrifugal ke arah luar (Anggitirawati, 2014). Keenam faktor-faktor tersebut adalah:

##### a. Faktor Aksesibilitas

Faktor aksesibilitas mempunyai peranan yang besar terhadap perubahan pemanfaatan lahan, khususnya perubahan pemanfaatan lahan agraris menjadi non agraris di daerah pinggiran kota. Dalam wacana aksesibilitas dikenal berbagai macam jenis aksesibilitas, antara lain aksesibilitas sosial, aksesibilitas ekonomi, aksesibilitas budaya, aksesibilitas politik dan aksesibilitas spasial yang sering diasosiasikan dengan pengertian aksesibilitas fisik. Yang dimaksud dalam hal ini adalah aksesibilitas

fisikal yaitu tingkat kemudahan suatu lokasi dapat dijangkau oleh berbagai lokasi lain. Pengukuran aksesibilitas fisikal dapat dilaksanakan dengan menilai prasarana transportasi yang ada bersama-sama dengan sarana transportasinya.

Di daerah yang mempunyai nilai aksesibilitas fisikal yang tinggi akan mempunyai daya tarik yang lebih kuat dibandingkan dengan daerah yang mempunyai nilai aksesibilitas fisikal yang rendah terhadap penduduk maupun fungsi-fungsi kekotaan. Di bagian tertentu daerah pinggiran kota yang masih didominasi oleh lahan pertanian, namun memiliki nilai aksesibilitas fisikal yang tinggi, proses konversi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian atau proses pengurangan lahan pertanian akan berjalan jauh lebih cepat dibandingkan dengan daerah-daerah pertanian dengan aksesibilitas fisikal yang lebih rendah.

b. Faktor Pelayanan Umum

Faktor pelayanan umum merupakan faktor penarik terhadap penduduk dan fungsi-fungsi kekotaan untuk datang kearahnya. Makin banyak jenis dan pelayanan umum yang terkonsentrasi pada suatu wilayah, maka makin besar daya tariknya terhadap penduduk dan fungsi-fungsi kekotaan. Pembangunan kampus pendidikan yang besar, sebagai contoh, akan diikuti pula oleh banyaknya pendatang baru baik sebagai mahasiswa maupun pegawai-pegawai institusi yang bersangkutan. Penduduk setempat baik asli maupun pendatang banyak yang memanfaatkan peluang bisnis baru untuk memperoleh tambahan penghasilan. Usaha pemondokan mahasiswa, pembangunan rumah baru untuk tujuan yang sama, usaha jasa pengetikan, rental komputer, warung internet, fotocopy dan percetakan dan lain sejenisnya sangat marak terjadi ada pusat-pusat pendidikan baru.

Pusat pelayanan umum sangat banyak macamnya, antara lain, kampus pendidikan, pusat perbelanjaan, kompleks perkantoran, kompleks industri, pusat rehabilitasi, rumah sakit, tempat ibadah, tempat rekreasi, dan olahraga, stasiun kereta api, stasiun bus, bandara dan lain sejenisnya.

c. Faktor Karakteristik Lahan

Lahan-lahan yang terbebas dari banjir, stabilitas tanahnya tinggi, topografi relatif datar atau mempunyai kemiringan yang kecil, air tanah relatif dangkal, relief mikronya tidak menyulitkan untuk pembangunan, drainasinya baik, terbebas dari polusi air, udara maupun tanah akan mempunyai daya tarik yang lebih besar terhadap penduduk maupun fungsi-fungsi lain kota dibandingkan dengan daerah-daerah yang skor komposit variabel karakteristik lahannya lebih rendah.

Demikian pula bentuk pemanfaatan lahan yang berbeda akan mempunyai daya tarik yang berbeda pula. Sebagai contoh dapat dikemukakan, yaitu lahan pekarangan akan berbeda dengan lahan persawahan walaupun keduanya mempunyai skor komposit yang sama. Bagi orang yang akan memanfaatkan lahannya untuk perumahan, cenderung memilih lahan pekarangan dibandingkan lahan persawahan. Penyebab utamanya terletak pada kerepotan dalam proses pembangunannya.

d. Faktor Karakteristik Pemilik Lahan

Beberapa penelitian mengindikasikan bahwa pemilik lahan yang mempunyai status ekonomi lebih lemah mempunyai kecenderungan lebih kuat untuk menjual lahannya dibanding dengan mereka yang mempunyai status ekonomi kuat. Pemilik-pemilik lahan berekonomi lemah kebanyakan berasosiasi dengan pemilikan lahan yang sempit dan mereka inilah yang paling terpengaruh oleh meningkatnya harga lahan yang semakin tinggi, sementara itu upaya pengolahan lahannya tidak menguntungkan. Mereka yang berekonomi kuat tidak didera oleh kebutuhan ekonomi mendesak, sehingga kemampuan untuk mempertahankan lahannya atau tidak menjual lahannya lebih kuat dibandingkan dengan mereka yang berekonomi lemah. Hal inilah antara lain alasan rasional yang mendasari mengapa karakteristik pemilik lahan mempunyai pengaruh terhadap perkembangan spasial di daerah pinggiran kota. Pada daerah yang didominasi oleh pemilik lahan yang berstatus ekonomi lemah, transaksi jual-beli lahan akan lebih intensif dibandingkan dengan daerah yang didominasi oleh pemilik lahan berekonomi kuat.

- e. Faktor keberadaan peraturan yang mengatur tata ruang  
Diyakini sebagai salah satu faktor yang berpengaruh kuat terhadap intensitas perkembangan spasial di daerah pinggiran kota apabila peraturan yang ada dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen. Beberapa kota di Indonesia telah mempunyai perumusan yang baik untuk pengembangan kotanya, namun kebanyakan dari mereka tidak melaksanakan keputusannya sendiri secara konsisten dan konsekuen. Hal inilah yang mengakibatkan dampak-dampak keruangan, sosial, ekonomi, dan lingkungan negatif yang sulit dipecahkan pada masa depan yang panjang.
- f. Faktor Prakarsa Pengembang  
Faktor ini mempunyai peranan yang kuat pula dalam mengarahkan pengembangan spasial sesuatu kota. Oleh karena pengembang selalu menggunakan ruang yang cukup luas maka keberadaan kompleks yang dibangun akan mempunyai dampak yang besar pula terhadap lingkungan sekitar. Pada daerah tertentu yang mungkin sebelum dibeli pengembang merupakan lahan dengan nilai ekonomis yang sangat rendah, setelah dibeli dan dimanfaatkan oleh pengembang untuk kawasan permukiman elit dengan prasarana dan sarana permukiman yang lengkap dan baik, maka daerah tersebut menjadi sangat menarik pemukim-pemukim baru maupun bentuk kegiatan ekonomi. Daerah semacam ini akan mempunyai akselerasi perkembangan spasial yang jauh lebih cepat dibandingkan dengan daerah yang tidak dijamah oleh pengembang.

Whyne-Hammond (1981, dalam Hermawan 2010) mengemukakan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan daerah pinggiran kota yaitu:

- a. Peningkatan pelayanan transportasi kota, sehingga memudahkan orang bertempat tinggal jauh dari tempat kerjanya. Kepemilihan kendaraan bermotor juga berpengaruh terjadinya perkembangan daerah pinggiran secara cepat (*suburban explosion*), sehingga tanah-tanah kosong di pinggiran kota yang semula pedesaan menjadi kawasan perumahan;

- b. Pertumbuhan penduduk serta ramainya daerah pinggiran kota disebabkan karena perpindahan penduduk dari pusat kota ke bagian tepi-tepinya serta masuknya penduduk baru yang berasal dari pedesaan.
- c. Meningkatnya taraf hidup masyarakat, bertambah makmurnya masyarakat memungkinkan orang mendapatkan perumahan yang lebih baik;
- d. Gerakan pendirian rumah oleh masyarakat, pemerintah membantu kredit bagi masyarakat yang akan mendirikan rumah lewat bank.

Sargent (dalam Giyarsih 2009) menjelaskan bahwa terdapat lima faktor yang menyebabkan pertumbuhan fisik daerah pinggiran kota, yaitu:

- a. Peningkatan jumlah penduduk.
- b. Peningkatan kesejahteraan penduduk.
- c. Peningkatan pelayanan transportasi.
- d. Adanya gejala penurunan pusat kota sebagai pusat kegiatan.
- e. Peningkatan peranan para pembangunan (*developerasi*).

Ahmadi (2005) melakukan penelitian tentang faktor faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik area pinggiran kota menemukan 6 faktor yang berpengaruh yaitu:

- a. Faktor penduduk (Pertambahan, kepadatan, migrasi)
- b. Faktor kebijakan pengembangan area pinggiran
- c. Faktor ketersediaan fasilitas penunjang perumahan
- d. Faktor alokasi perumahan
- e. Faktor aksesibilitas
- f. Faktor lokasi sektor dan zone kota

Perkembangan fisik area pinggiran kota juga dipengaruhi oleh faktor pemilihan lokasi tempat tinggal. Rees (dalam Yeates dan Garner, 1980) berpendapat bahwa faktor yang mempengaruhi perkembangan *urban fringe* yaitu status sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan, dan tingkat penghasilan), dan harga lahan/rumah.

Hermawan (2010) dalam penelitiannya di Wilayah *Peri Urban* Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak Banten meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik wilayah pinggiran kota yaitu:

- a. Faktor Penduduk
- b. Faktor Kebijakan Pemerintah
- c. Faktor Ketersediaan Fasilitas Penunjang
- d. Pembangunan Perumahan
- e. Aksesibilitas
- f. Pusat Pelayanan/Zone Kota

Sari (2013) pada penelitiannya di kawasan pinggiran daerah Gedawang, Kota Semarang meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik Wilayah *Peri Urban* yaitu, pertumbuhan penduduk, aksesibilitas, kegiatan pengembang perumahan (developer), harga lahan, dan ketersediaan fasilitas umum. Sementara itu, Mahendara (2016) meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik wilayah *peri urban* Kota Malang dengan variabel kependudukan, keberadaan pusat aktivitas, aksesibilitas, peran developer, dan kebijakan pemerintah.

Berikut ini rangkuman faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik Wilayah *Peri Urban*:

**Tabel 2.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Fisik Wilayah *Peri Urban***

No	Peneliti	Faktor yang Berpengaruh
1	Lee (dalam Yunus, 2005)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faktor Aksesibilitas</li> <li>• Faktor Pelayanan Umum</li> <li>• Faktor Karakteristik Lahan</li> <li>• Faktor Karakteristik Pemilik Lahan</li> <li>• Faktor keberadaan peraturan yang mengatur tata ruang</li> <li>• Faktor prakarsa pengembang</li> </ul>
2	Wyhne-Hammond (1981)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan pelayanan transportasi kota</li> <li>• Pertumbuhan penduduk</li> </ul>

No	Peneliti	Faktor yang Berpengaruh
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatnya taraf hidup masyarakat</li> <li>• Gerakan pendirian rumah oleh masyarakat, pemerintah.</li> </ul>
3	Sargent (dalam Giyarsih 2009)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan jumlah penduduk</li> <li>• Peningkatan kesejahteraan penduduk</li> <li>• Peningkatan pelayanan transportasi</li> <li>• Adanya gejala penurunan pusat kota sebagai pusat kegiatan</li> <li>• Peningkatan peranan para pembangunan (<i>developer</i>)</li> </ul>
4	Ahmadi (2005)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faktor penduduk</li> <li>• Faktor kebijakan pengembangan area pinggiran</li> <li>• Faktor alokasi perumahan</li> <li>• Faktor aksesibilitas</li> <li>• Faktor lokasi sektor dan zone kota</li> </ul>
5	Rees (dalam Yeates dan Garner, 1980)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Status sosial ekonomi</li> <li>• Harga lahan/ rumah</li> </ul>
6	Asep Hermawan (2010)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faktor penduduk</li> <li>• Faktor Kebijakan Pemerintah</li> <li>• Faktor Ketersediaan Fasilitas Penunjang</li> <li>• Pembangunan Perumahan</li> <li>• Aksesibilitas</li> <li>• Pusat Pelayanan/Zone Kota</li> </ul>
7	Sari (2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pertumbuhan penduduk</li> <li>• Aksesibilitas</li> <li>• Kegiatan pengembang perumahan (<i>developer</i>)</li> <li>• harga lahan</li> <li>• Ketersediaan fasilitas umum</li> </ul>
8	Mahendra (2016)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kependudukan</li> <li>• Keberadaan pusat aktivitas</li> <li>• Aksesibilitas</li> <li>• peran developer</li> <li>• Kebijakan pemerintah</li> </ul>

Sumber: Analisis Peneliti, 2018

## 2.4.1 Sintesa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Fisik Wilayah *Peri Urban*

Dari penjelasan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik Wilayah *Peri Urban* terdapat perbedaan tergantung sudut pandang yang digunakan. Beberapa sumber yang ada, terdapat beberapa kesamaan terhadap kriteria faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik Wilayah *Peri Urban*.

Dalam menentukan variabel faktor, dilakukan dengan tiga tahapan yaitu identifikasi, verifikasi dan penetapan. Pada tahap identifikasi, dilakukan studi literatur untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang dianggap berpengaruh terhadap perkembangan fisik Wilayah *Peri Urban*. Pada tahap verifikasi, dilakukan pengeliminasian dan peleburan kriteria-kriteria yang saling tumpang tindih.

### 2.4.1.1 Identifikasi Faktor-Faktor

Pada tahap ini dilakukan pengumpulan faktor-faktor yang berkaitan dengan tujuan studi dan dibedakan berdasarkan sumbernya. Adapaun kriteria yang dipilih pada tahapan ini, sebagai berikut.

**Tabel 2.3 Identifikasi Faktor-Faktor**

No	Kriteria	Sub Kriteria	Keterangan	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Pertumbuhan Penduduk	Pertambahan Penduduk	Perkembangan suatu kota dipengaruhi oleh pertumbuhan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk.			√	√		√	√	√
		Migrasi			√		√	√		√	
		Kepadatan					√	√			
2	Karakteristik Lahan	Topografi	Keadaan topografi yang relatif datar, bebas banjir, air	√							

No	Kriteria	Sub Kriteria	Keterangan	1	2	3	4	5	6	7	8	
			tanah yang dangkal dan drainase yang baik memiliki daya tarik yang lebih besar dalam perkembangan fisik perkotaan.									
3	Aksesibilitas	Prasarana Transportasi	Kemudahan transportasi dan kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan.	√						√	√	
		Sarana Transportasi		√						√	√	
		Kepemilikan Kendaraan			√							
		Pelayanan Transportasi				√						
		Kondisi Jalan					√		√			
		Ketersediaan Moda Transportasi						√		√		
4	Pelayanan Umum (Sarana dan Prasarana)	Fasilitas Pendidikan	Tingkat pelayanan umum memiliki daya tarik terhadap penduduk dan fungsi-fungsi perkotaan.	√			√		√	√		
		Fasilitas Kesehatan		√			√		√	√		
		Fasilitas Perdagangan		√			√		√	√		
		Kompleks Perkantoran		√								
5	Kebijakan dalam Tata Ruang		Kebijakan tata ruang dalam pengembangan area pinggiran kota.	√			√		√	√		

No	Kriteria	Sub Kriteria	Keterangan	1	2	3	4	5	6	7	8
6	Karakteristik Pemilik Lahan		Pemilik lahan berstatus ekonomi lemah cenderung lebih kuat menjual lahannya.	√							
7	Prakarsa Pengembang (Developer)		Pengembangan perumahan di area pinggiran kota.	√	√	√	√		√	√	√
8	Meningkatnya Taraf Hidup Masyarakat		Dalam menentukan pilihan lokasi dan tempat tinggal dipengaruhi oleh status sosial ekonomi masyarakat.		√	√		√			
9	Penurunan pusat kota sebagai pusat kegiatan					√					
10	Harga Rumah/Lahan		Harga lahan yang lebih murah di area pinggiran kota dibandingkan dengan pusat kota.					√		√	
11	Faktor lokasi sektor kota		Adanya pengembangan kawasan dan relokasi sektor perkotaan.				√		√		√

Sumber: Analisis Peneliti, 2018

#### Keterangan Sumber:

- 1) Lee (dalam Yunus, 2008).
- 2) Whyne-Hammond (dalam Ahmadi, 2005).
- 3) Sargent (dalam Giyarsih, 2009).
- 4) Ahmadi (2005).
- 5) Rees (dalam Yeates dan Garner, 1980).

- 6) Asep Hermawan (2010)
- 7) Sari (2013)
- 8) Mahendra (2016)

#### 2.4.1.2 Verifikasi dan Justifikasi Faktor-Faktor

Pada tahap ini, dilakukan verifikasi kriteria yang telah diidentifikasi. Hasil dari identifikasi faktor-faktor tersebut dianalisis apakah sesuai untuk menjadi variabel faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan fisik Wilayah *Peri Urban*. Jika terdapat faktor yang memiliki makna sejenis atau beririsan, maka faktor tersebut akan dijadikan satu sub kriteria dan jika faktor tersebut tidak memiliki tolak ukur yang jelas atau tidak memiliki pengaruh yang cukup terlihat dari kurang kuatnya literatur, maka faktor tersebut akan dieliminasi. Berikut ini merupakan tahapan verifikasi yang dilakukan.

**Tabel 2.4 Verifikasi Kriteria Faktor-Faktor yang Berpengaruh Terhadap Perkembangan Fisik Wilayah *Peri Urban***

No	Kriteria	Sub Kriteria	Verifikasi
1	Pertumbuhan Penduduk	Pertambahan	Dipilih
		Migrasi	Dipilih
		Kepadatan	Dipilih
2	Karakteristik Lahan	Topografi	Dieliminasi
3	Aksesibilitas	Prasarana Transportasi	Dipilih
		Sarana Transportasi	Dipilih
		Kepemilikan Kendaraan	Dileburkan menjadi satu dengan sub kriteria sarana transportasi
		Pelayanan Transportasi	Dileburkan menjadi satu dengan prasarana dan sarana transportasi.

No	Kriteria	Sub Kriteria	Verifikasi
		Kondisi Jalan	Dileburkan menjadi satu dengan Prasarana Transportasi
		Ketersediaan Moda Transportasi	Dileburkan menjadi satu dengan sub kriteria sarana transportasi
4	Pelayanan Umum dan (Sarana Prasarana)	Fasilitas Pendidikan	Dipilih
		Fasilitas Kesehatan	Dipilih
		Fasilitas Perdagangan	Dipilih
		Kompleks Perkantoran	Dieliminasi
5	Kebijakan dalam Tata Ruang	Rencana Tata Ruang Wilayah	Dipilih
6	Karakteristik Pemilik Lahan		Dieliminasi
7	Prakarsa Pengembang (Developer)	Pengembangan perumahan dan permukiman baik oleh pemerintah maupun <i>developer</i>	Dipilih
8	Meningkatnya Taraf Hidup/Kesejahteraan Masyarakat	Tingkat ekonomi dan sosial meningkat.	Dipilih
9	Penurunan pusat kota sebagai pusat kegiatan	Pusat kegiatan di kota ini menurun.	Dieliminasi
10	Harga Rumah/Lahan	Harga lahan WPU lebih murah dibandingkan dengan pusat kota	Dipilih
11	Faktor lokasi sektor dan zone kota	pengembangan kawasan dan lokasi sektor perkotaan.	Dipilih

Sumber: Analisis Peneliti, 2018

### 2.4.1.3 Penetapan Variabel Faktor-Faktor

Setelah dilakukan verifikasi, maka terpilih sejumlah 8 (delapan) kriteria dan 15 (lima belas) subkriteria. Kriteria yang dipilih antara lain pertumbuhan penduduk, karakteristik lahan, aksesibilitas, pelayanan umum (sarana dan prasarana), kebijakan dalam tata ruang, prakarsa pengembang (*developer*), harga rumah/lahan, dan faktor relokasi sektor kota.

**Tabel 2.5 Penetapan Kriteria Faktor-Faktor yang Berpengaruh Terhadap Perkembangan Fisik Wilayah Peri Urban**

No	Kriteria/Variabel Faktor	Sub Kriteria
1	Pertumbuhan Penduduk	Pertambahan
		Migrasi
		Kepadatan
2	Aksesibilitas	Prasarana Transportasi
		Sarana Transportasi
3	Pelayanan Umum (Sarana dan Prasarana)	Fasilitas Pendidikan
		Fasilitas Kesehatan
		Fasilitas Perdagangan
4	Kebijakan dalam Tata Ruang	Rencana Tata Ruang Wilayah
5	Meningkatnya taraf hidup/kesejahteraan masyarakat	Tingkat ekonomi meningkat
6	Prakarsa Pengembang ( <i>Developer</i> )	Pengembangan perumahan dan permukiman baik oleh pemerintah maupun <i>developer</i>
7	Harga Rumah/Lahan	Harga lahan WPU lebih murah dibandingkan dengan pusat kota
8	Faktor lokasi sektor dan zone kota	Pengembangan kawasan

Sumber: Tabel 2.3

## 2.5 Preseden

Pada bagian ini akan membahas mengenai preseden Wilayah *Peri Urban* pada penelitian terdahulu yang mengalami fenomena *urban sprawl* untuk dijadikan pembelajaran sehingga pentingnya penelitian mengenai perkembangan *urban sprawl* pada Wilayah *Peri Urban* di Kota Bandar Lampung.

### a. Wilayah *Peri Urban* Pinggiran Kota Yogyakarta

Gejala *urban sprawl* yang terjadi pada Kota Yogyakarta dalam penelitian yang dilakukan Giyarsih (2001) diakibatkan perkembangan kota secara terus menerus mengakibatkan daerah yang langsung berbatasan dengan Kota Yogyakarta telah banyak mendapat pengaruh kota. Gejala tersebut mengakibatkan daerah sekitar kota terutama daerah pinggiran kota yang berbatasan dengan Kota Yogyakarta akan menjadi daerah padat penduduk. Keadaan ini akan diikuti oleh terjadinya densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota. Proses densifikasi tersebut tidak hanya dipengaruhi oleh permukiman penduduk saja, namun juga adanya difusi bangunan-bangunan, prasarana sosial ekonomi ke arah pinggiran akan mempengaruhi kepadatan bangunan di pinggiran Kota Yogyakarta. Salah satu contoh dengan adanya bangunan fasilitas pendidikan yang berupa kampus perguruan tinggi.

Hasil penelitian yang dilakukan Rini Rachmawati (dalam Giyarsih, 2001) menunjukkan bahwa difusi kampus perguruan tinggi ke arah pinggiran kota sebagai gejala *urban sprawl* mempunyai pengaruh cukup kuat dalam memicu gejala densifikasi permukiman di sekitar kampus. Dalam penelitiannya bahwa perkembangan ruang yang terjadi dengan adanya difusi kampus ke arah pinggiran kota menimbulkan efek primer berupa berdirinya rumah-rumah pondokan mahasiswa dan efek sekunder berupa pendirian warung makan, toko kelontong, dan pelayanan *foto copy* untuk melayani kebutuhan mahasiswa. Dampak yang ditimbulkan dari gejala ini antara lain dampak terhadap kehidupan sosial ekonomi maupun kultural serta dampak terhadap lingkungan fisik.

Menurut para peneliti Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Gajah Mada permasalahan yang terjadi akibat fenomena *urban sprawl* telah menimbulkan sejumlah permasalahan perkotaan diantaranya kemacetan, berkurangnya kenyamanan kawasan perkotaan, inefisiensi penggunaan energi, dan ketidakadilan akses perumahan.

Mulyandari (2010) menjelaskan Provinsi Yogyakarta menjadi daya tarik yang tinggi bagi orang Indonesia untuk mendapatkan pendidikan dan bertempat tinggal. Pertumbuhan kawasan pendidikan dan tempat tinggal di Provinsi DIY sebagian besar hanya berfokus di Kabupaten Sleman. Tanah yang berlokasi strategis di sekitar jalan besar, kampus, pusat perbelanjaan, dan lokasi strategis lainnya menyebabkan harga tanah dan bangunan sulit dijangkau oleh kaum menengah kebawah, mengakibatkan terjadinya pertumbuhan perumahan dan fasilitasnya berkembang di daerah pinggiran, sehingga menyebabkan pertumbuhan kota terjadi di *urban fringe*.

Munculnya gedung-gedung kampus yang baru di Sleman memicu pertumbuhan rumah-rumah, kos pertokoan, retail-retail penunjang mahasiswa, sehingga menjadi magnet dengan munculnya perumahan berskala kecil sampai besar dengan proses mengeringkan beberapa hektar sawah, sehingga desa yang penuh dengan pepohonan rindang dan hamparan sawah berubah menjadi kota dalam kurun waktu yang cepat. Pertumbuhan kota yang terjadi di *urban fringe* tersebut bukan hanya disebabkan oleh kebutuhan konsumen, melainkan lebih karena motif-motif spekulatif yang dilakukan oleh para investor dengan bermain *real estate* di lokasi-lokasi yang strategis. Pertumbuhan perumahan dan bangunan yang cenderung tidak rasional menyebabkan terjadinya pembangunan tidak terkendali/terkontrol (*urban sprawl*). Kondisi tersebut menyebabkan terjadinya ketimpangan harga tanah, timbulnya ketidakadilan pemilikan pemanfaatan tanah dan spekulasi tanah yang tidak terkontrol disertai harga tanah yang tidak realistis menyebabkan akses tanah yang semakin sulit dijangkau untuk orang miskin, kesulitan untuk mendapatkan tanah untuk kepentingan umum, inefisiensi pemanfaatan tanah, yang paling parah adalah kerusakan/degradasi lingkungan.

Pelajaran yang bisa diambil dari preseden ini adalah dibangunnya gedung-gedung kampus yang baru di Sleman telah memicu perkembangan fisik di wilayah pinggiran kota yang menjadi magnet dengan berkembangnya perumahan berskala kecil sampai besar. Pertumbuhan perumahan dan permukiman yang cenderung tidak rasional menyebabkan pembangunan yang tidak terkontrol, yang selanjutnya memicu gejala densifikasi permukiman di wilayah pinggiran Kota Yogyakarta. Selain itu, masalah yang timbul adalah permasalahan perkotaan diantaranya kemacetan, berkurangnya kenyamanan kawasan perkotaan, inefisiensi penggunaan energi, dan ketidakadilan akses perumahan. Adanya fenomena *urban sprawl* di wilayah pinggiran Kota Yogyakarta menguatkan latar belakang penulis untuk meneliti perkembangan *urban sprawl* di wilayah *peri urban* Kota Bandar Lampung agar tidak terjadi hal serupa. Sehingga dapat dilakukan pencegahan dari dampak-dampak negatif yang ditimbulkan akibat gejala *urban sprawl*.

b. Kota Lexington-Fayette (Kentucky, Amerika Serikat)

Kota Lexington-Fayette merupakan kota yang berlokasi di tengah-tengah negara bagian kentucky, yang mana negara bagian ini berada pada bagian utara negara Amerika Serikat. Kota Lexington-Fayette dikelilingi oleh wilayah perdesaan seluas 207 mil persegi. Wilayah perdesaan di sekitar kota merupakan lahan pertanian dan peternakan kuda yang potensial dari segi ekonomi maupun pelestarian lingkungan serta keindahan pemandangannya. Dalam usaha untuk membatasi pemekaran fisik kota sampai batas wilayah, pada tahun 1958 ditetapkan suatu rencana kota komprehensif yang disebut sebagai *urban service area* atau daerah layanan. Pembangunan fisik perkotaan hanya diizinkan dilakukan pada daerah layanan perkotaan, sedangkan pada wilayah perdesaan, pembangunan yang bersifat kekotaan dilarang (Djunaedi, 2000).

Dalam perkembangannya, rencana kota di kota Lexington-Fayette diperbarui pada tahun 1980, 1988, dan 1996. Pada rencana kota tahun 1996, berkembang konsep *urban country*, yaitu pengendalian perkotaan

seara menyeluruh di seluruh wilayah country. Berdasar konsep tersebut dikembangkanlah suatu *Expansion Area Master Plan (EAMP)* agar tekanan perkembangan fisik kota dapat dikendalikan ke lokasi-lokasi tertentu (Lexington-Fayette UCG 1996, dalam Djuanedi, 2000).

Dalam menekan perkembangan fisik kota yang akan menimbulkan *urban sprawl*, pada setiap kota dibuat garis batas layanan perkotaan (*urban service area boundries*). Pembangunan yang bersifat perkotaan dilarang pada luar garis batas perkotaan. Garis batas tersebut merupakan ahan-lahan peternakan kuda yang dikonversikan sebagai penyekat atau penghambat bagi perluasan fisik kota.

Pelajaran yang didapatkan dari preseden Kota Lexington-Fayette (Kentucky, Amerika Serikat) adalah adanya regulasi yang dibuat dalam usaha untuk menekan pemekaran fisik kota sampai batas wilayah. Pada Kota Lexington-Fayette, fenomena *urban sprawl* menjadi perhatian penting, sehingga dilakukan pencegahan sebelum fenomena *urban sprawl* itu terjadi. Hal tersebut dapat menjadi pelajaran untuk wilayah *peri urban* di Kota Bandar Lampung supaya menciptakan regulasi untuk pencegahan, bukan hanya penanganan dampak akibat *urban sprawl* yang telah berkembang secara luas.

**Tabel 2.6 Pelajaran yang Dapat Diambil dari 2 (dua) Preseden**

No	Yogyakarta	Lexington-Fayette
1	Tidak ada penanganan WPU di awal perkembangannya	Adanya penanganan WPU sejak awal sehingga perkembangan kota dapat dikontrol
2	Perkembangan fisik di WPU tidak terkontrol	Perkembangan fisik kota dikendalikan
3	Tidak ada regulasi untuk mengatur perkembangan fisik kota ini ke arah	Adanya regulasi yang disebut <i>Expansion Area Master Plan (EAMP)</i>

<b>No</b>	<b>Yogyakarta</b>	<b>Lexington-Fayette</b>
	WPU	untuk menekan perkembangan fisik kota ke WPU

Sumber: Analisis Peneliti, 2018

## 2.6 Penelitian Terdahulu

Pemelitian ini tidak terlepas dari penelitian terdahulu yang disajikan sebagai referensi dan bahan pertimbangan penelitian. Berikut adalah beberapa penelitian yang membahas tema yang sama:

**Tabel 2.7 Penelitian Terdahulu**

No	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan	Variabel dan Metode	Hasil Penelitian
1	Transformasi Spasial di Kawasan <i>Peri Urban</i> Kota Malang.  (Tesis)	Yusril Ihza Mahendra (2016)	Mengkaji transformasi spasial yang terjadi di kawasan <i>peri urban</i> Kota Malang dengan menganalisis terlebih dahulu lokasi <i>peri urban</i> berdasarkan pemanfaatan lahannya	Variabel Transformasi Spasial <ul style="list-style-type: none"> <li>• Guna Lahan</li> <li>• Pola Permukiman</li> <li>• Kependudukan</li> <li>• Harga Lahan</li> </ul> Variabel Faktor yang mempengaruhi <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kependudukan</li> <li>• Keberadaan Pusat Aktivitas</li> <li>• Aksesibilitas</li> <li>• Peran Developer</li> </ul>	Hasil dari penelitian, ditemukan adanya perbedaan transformasi spasial yang terjadi di wilayah utara <i>peri urban</i> Kota Malang dengan wilayah yang berada di selatan kota. Kecamatan Kedungkandang yang berada di selatan kota mengalami transformasi yang rendah dan memiliki pola lahan terbangun yang cenderung linier, sementara Kecamatan Lowokwaru mengalami transformasi yang tinggi dan memiliki pola lahan terbangun yang konsentris. Perbedaan

No	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan	Variabel dan Metode	Hasil Penelitian
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kebijakan Pemerintah</li> </ul> <p>Metode analisis yang digunakan dalam penelitian adalah <i>overlay analysis</i> dengan bantuan software ArcGIS 9.3. Analisis dengan <i>kernel density</i> untuk mengetahui pola persebaran kepadatan penduduk dan kepadatan lahan terbangun di Kota Malang dan analisis deskriptif untuk menganalisis data yang bersifat statistik.</p>	<p>tersebut terjadi diakibatkan oleh faktor kependudukan berupa tingginya pertumbuhan penduduk, pusat aktivitas, aksesibilitas, peran developer dan factor kebijakan terkait arahan pola ruang kawasan. Kecenderungan pola persebaran kepadatan penduduk dan lahan terbangun mengarah ke utara kota yang berarti menunjukkan kecenderungan arah perkembangan kota.</p>
2	Transformasi Fisik Spasial Kampung Kota di Kelurahan Kembanghari Semarang (Jurnal)	Meidani L Dewi (2013)	Menganalisis bentuk transformasi fisik spasial pada kawasan kampung kota di pusat Kota Semarang	<p>Variabel Transformasi Fisik Spasial</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bentuk pemanfaatan lahan</li> <li>• Karakteristik jaringan jalan</li> <li>• Karakteristik bangunan</li> <li>• Karakteristik</li> </ul>	Hasil penelitian yang dilakukan diketahui bahwa bentuk transformasi fisik spasial yang terjadi pada kawasan kampung kota di pusat Kota Semarang bervariasi tergantung pada masing-masing jalan yang melingkupinya. Pada kawasan kampung kota yang masuk dalam kawasan fungsional

No	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan	Variabel dan Metode	Hasil Penelitian
				<p>permukiman</p> <p>Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian adalah pendekatan positivistik dengan metode analisis yaitu metode analisis spasial, metode distribusi frekuensi, dan metode deskriptif komparatif.</p>	<p>ekonomi Kota Semarang seperti Kelurahan Kembangsari mengalami transformasi yang cenderung kecil atau tidak signifikan (<i>minor transformation</i>), hanya pada kawasan di sekitar Jl. Gajahmada yang transformasinya cukup terlihat karena karakteristik kampung di Kelurahan Kembangsari itu sendiri kurang kuat, berbeda dengan transformasi pada kawasan kampung kota lain seperti Kauman yang dipengaruhi oleh lokasinya yang berdekatan dengan Pasar Johar dan aktivitas sosial budaya di dalamnya. Sedangkan untuk transformasi pada Kampung Gandek Puspo dipengaruhi oleh perkembangan sejarah masyarakat di dalamnya.</p>
3	Perkembangan <i>Urban</i>	Reni Mujiandri	Mengkaji bagaimana	Variabel	Sprawl Kota Semarang pada

No	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan	Variabel dan Metode	Hasil Penelitian
	<p><i>Sprawl</i> Kota Semarang pada Wilayah Kabupaten Demak Tahun 2001-2012 (Jurnal)</p>	<p>(2014)</p>	<p>perkembangan sprawl Kota Semarang pada wilayah Kabupaten Demak selama tahun 2001-2012.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kepadatan bangunan</li> <li>• Fungsi bangunan</li> <li>• Tingkat aksesibilitas</li> <li>• Pemanfaatan lahan</li> <li>• Kepadatan penduduk</li> <li>• Mata pencaharian agraris</li> </ul> <p>Analisis Spasial</p>	<p>wilayah Kabupaten Demak selama tahun 2001-2012 telah bertambah seluas 498,685 Ha (32,23%), yang terdiri dari perubahan dari <i>urban sprawl</i> menjadi <i>non-urban sprawl</i> sebesar 488,278 ha dan perubahan dari <i>non-urban sprawl</i> menjadi <i>urban sprawl</i> sebesar 986,963 ha. Perkembangan sprawl memiliki pola kombinasi ribbon development dan leap frog development. Wilayah Kabupaten Demak dengan jarak 7,5-10 km dari pusat Kota Semarang (ring 1) merupakan wilayah yang mengalami perkembangan <i>urban sprawl</i> terbesar. Hal ini menunjukkan bahwa jarak terhadap pusat kota menjadi salah satu faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya</p>

No	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan	Variabel dan Metode	Hasil Penelitian
					sprawl.
4	Faktor-Faktor yang mempengaruhi Perkembangan Fisik Area Pinggiran Kota Berdasarkan Aspek Persepsi Bermukim Pada Kota Sengkang Provinsi Sulawesi Selatan (Tesis)	Ahmadi (2005)	Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik area pinggiran kota berdasarkan aspek persepsi bermukim pada Kota Sengkang.	Variabel: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penduduk</li> <li>• Kebijakan Pengembangan Area Pinggiran</li> <li>• Ketersediaan Fasilitas Penunjang</li> <li>• Alokasi Perumahan (Developer)</li> <li>• Aksesibilitas</li> <li>• Relokasi Sektor dan Zone Kota</li> </ul> Analisis Korelasi <i>Pearson</i> <i>Produc-Moment</i>	Hasil penelitian ditemukan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik area pinggiran Kota Sengkang adalah: faktor penduduk (pertambahan, kepadatan, dan migrasi), faktor kebijakan pengembangan area pinggiran, faktor ketersediaan fasilitas penunjang perumahan (ketersediaan fasilitas pendidikan), faktor alokasi perumahan, faktor aksesibilitas (kondisi jalan yang memadai dan ketersediaan moda transportasi) dan faktor relokasi sektor dan zone kota.

Sumber: Peneliti, 2018

## 2.7 Sintesis Tinjauan Pustaka

**Tabel 2.8 Tinjauan Pustaka**

Dasar Literatur	Penjelasan Literatur	Sumber	Manfaat/Aplikasi
Wilayah <i>Peri Urban</i>	Wilayah <i>Peri Urban</i> (WPU) merupakan wilayah peralihan yang terkait dengan perubahan pemanfaatan lahan, karakteristik sosial dan demografis. WPU muncul akibat perkembangan kota ke arah luar. Bila dilihat dari kenampakan perkembangan lahan terbangun yang terjadi di wilayah peri urban tidak terbatas oleh batasan administrasi, namun didasarkan pada perkembangan lahan terbangun yang merupakan perambatan dari pusat kota ataupun diakibatkan adanya pusat pertumbuhan baru hingga wilayah yang masih belum terbangun atau masih merupakan wilayah pertanian.	Pryor (dalam Mahendra, 2016)	Menentukan wilayah <i>peri urban</i>
Delimitasi Wilayah <i>Peri Urban</i>	Zobikot mempunyai rentangan >75% s.d. <100% lahan kekotaan dan <25% s.d. >0% lahan kedesaan. Zobikodes	Yunus (2008)	Mendelimitasi wilayah <i>peri urban</i> menjadi empat zona yaitu Zona Bingkai Kota, Zona Bingkai Kota

Dasar Literatur	Penjelasan Literatur	Sumber	Manfaat/Aplikasi
	<p>mempunyai rentangan nilai antara &gt;50% s.d. &lt;75% lahan kekotaan dan antara &gt;25% s.d. &lt;50% lahan kedesaan. Zobidekot mempunyai rentangan nilai antara &gt;50% s.d. &lt;75% lahan kedesaan dan antara &lt;50% s.d. &gt;25% lahan kekotaan. Zobides mempunyai rentangan nilai &gt;75% s.d. &lt;100% lahan kedesaan dan &lt;25% s.d. &gt;0% lahan kekotaan.</p>		Desa, Zona Bingkai Desa Kota, Zona Bingkai Desa.
Transformasi Spasial Wilayah <i>Peri Urban</i>	<p>Transformasi guna lahan dapat dilihat melalui perkembangan lahan terbangun dan perubahan fungsi pemanfaatan lahannya. Peningkatan lahan terbangun diketahui berdasarkan penambahan jumlah lahan terbangun baik dilihat dari perbandingan terhadap luasan wilayahnya dan juga berdasarkan jarak dari pusat kota. Sementara untuk perubahan guna lahan dilihat dari perubahan lahan persawahan dan lahan kosong yang beralih fungsi menjadi permukiman, pendidikan, industri, maupun</p>	Mahendra (2016)	Mengidentifikasi perubahan spasial wilayah <i>peri urban</i>

Dasar Literatur	Penjelasan Literatur	Sumber	Manfaat/Aplikasi
	perdagangan jasa. Transformasi pola permukiman ditinjau melalui perubahan karakteristik permukiman.		
<i>Urban Sprawl</i>	<i>Sprawl</i> bisa dideskripsikan sebagai pembangunan yang tidak terencana, menyebar, kepadatan rendah dan tidak terstruktur di kawasan pinggiran. Salah satu bentuk nyata dari proses <i>urban sprawl</i> di kawasan pinggiran adalah meningkatnya jumlah pembangunan perumahan yang tersebar di kawasan pinggiran kota.	Setioko (2008)	Mengetahui definisi dan fenomena <i>urban sprawl</i>
Proses Perluasan Areal Kekotaan	Terdapat 3 (tiga) macam proses perluasan areal kekotaan: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perembetan konsentris Perembetan berjalan perlahan-lahan terbatas pada semua bagian-bagian luar kenampakan fisik kota</li> <li>2. Perembetan memanjang Perembetan paling cepat terlihat di sepanjang jalur transportasi yang ada,</li> </ol>	Yunus (2008)	Mengidentifikasi tipe <i>urban sprawl</i> di wilayah studi

Dasar Literatur	Penjelasan Literatur	Sumber	Manfaat/Aplikasi
	<p>khususnya yang bersifat menjari (<i>radial</i>) dari pusat kota.</p> <p>3. Perembetan meloncat Perkembangan lahan kotaannya terjadi berpencaran secara ssporadis dan tumbuh di tengah-tengah lahan pertanian.</p>		
<p>Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Perkembangan Fisik Wilayah <i>Peri Urban</i></p>	<p>Faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik Wilayah <i>Peri Urban</i> adalah Pertumbuhan Penduduk, Aksesibilitas, Pelayanan umum, kebijakan dalam tata ruang, meningkatnya taraf hidup/kesejahteraan masyarakat, prakarsa pengembang, harga rumah/lahan, lokasi sektor dan zone kota</p>	<p>Lee (dalam Yunus, 2005), Wyhne-Hammond (1981), Sargent (dalam Giyarsih 2009), Ahmadi (2005), Rees (dalam Yeates dan Garner, 1980), Asep Hermawan (2010), Sari (2013), Mahendra (2016).</p>	<p>Menentukan variabel faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik wilayah <i>peri urban</i>.</p>