

ABSTRAK

Nama : Sadam Faiz Al Hanif
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul : Tipologi Fenomena *Urban Sprawl* di Kecamatan Pakuhaji Kabupaten Tangerang
Dosen Pembimbing : 1. Ir. Budi Haryo Nugroho, S.T., M.Sc., IPM
 2. Elvira Naim, ST., MPP

Urban sprawl merupakan sebuah fenomena pemekaran kota yang ditandai dengan pertumbuhan luasan kota secara fisik dengan pola yang cenderung menyebar secara tidak terkendali. Kecamatan Pakuhaji merupakan salah satu kecamatan di wilayah Kabupaten Tangerang bagian utara yang memiliki gejala *urban sprawl*. Gejala *urban sprawl* di Kecamatan Pakuhaji dipengaruhi oleh perkembangan kawasan terbangun yang pesat. Perkembangan tersebut memunculkan gejala *urban sprawl* yaitu penurunan densitas penduduk di kawasan terbangun dan ketidaksesuaian antara kondisi lahan eksisting dengan rencana tata ruang yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji karakteristik dan tipologi fenomena *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang. Metode pendekatan yang digunakan ialah menggunakan metode kuantitatif deskriptif dengan teknik analisis berupa skoring yang kemudian akan dilihat pola persebarannya pada peta. Variabel penelitian yang digunakan ialah kepadatan penduduk, kepadatan bangunan, jarak ke pusat kota, dan pembangunan dalam jangkauan jaringan jalan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat 4 desa yaitu Desa Buaran Bambu, Desa Kohod, Desa Kramat, dan Desa Laksana dengan karakteristik *urban sprawl* tinggi yang dicirikan oleh rendahnya kepadatan penduduk dan bangunan, jarak yang relatif jauh dari pusat kota, dan pembangunan yang tersebar di luar jangkauan jaringan jalan utama. Selanjutnya, Tipologi *urban sprawl* yang terbentuk terbagi menjadi tiga kategori: tipologi *urban sprawl* rendah 7 desa yaitu Desa Bonisari, Desa Buaran Mangga, Desa Pakualam, Desa Rawaboni, Desa Gaga, Desa Sukawali, dan Kelurahan Pakuhaji; tipologi *urban sprawl* sedang 3 desa yaitu Desa Kiarapayung, Desa Kalibaru, dan Desa Surya Bahari; serta tipologi *urban sprawl* tinggi 4 desa yaitu Desa Buaran Bambu, Desa Kohod, Desa Kramat, dan Desa Laksana. Penanganan *urban sprawl* di Kecamatan Pakuhaji difokuskan pada pengendalian pembangunan di kawasan pinggiran, densifikasi melalui konsep kota kompak dan *smart growth*, insentif pembangunan vertikal, serta pengembangan transportasi publik. Desa dengan tipologi *Urban sprawl* tinggi menjadi prioritas pengawasan lahan melalui rencana tata ruang yang lebih akurat dan pembatasan pembangunan pada wilayah berpola *leapfrog*.

Kata Kunci: *Urban Sprawl*, Kawasan terbangun, Tipologi, Kecamatan Pakuhaji.

ABSTRACT

Name : **Sadam Faiz Al Hanif**
Study program : **Urban and Regional Planning**
Title : **Typology of Urban Sprawl Phenomena in Pakuhaji Subdistrict, Tangerang Regency**
Supervisor : **1. Ir. Budi Haryo Nugroho, S.T., M.Sc.,IPM**
: **2. Elvira Naim, ST., MPP**

Urban sprawl is a phenomenon of urban expansion characterized by the physical growth of cities in a pattern that tends to spread uncontrollably. Pakuhaji Subdistrict is one of the subdistricts in the northern part of Tangerang Regency that exhibits symptoms of urban sprawl. The symptoms of urban sprawl in Pakuhaji Subdistrict are influenced by the rapid development of built-up areas. This development has given rise to symptoms of urban sprawl, namely a decrease in population density in built-up areas and a mismatch between existing land conditions and applicable spatial planning regulations. This study aims to examine the characteristics and typology of the urban sprawl phenomenon occurring in Pakuhaji Subdistrict, Tangerang Regency. The approach used is a descriptive quantitative method with a scoring analysis technique, which will then be used to observe the distribution pattern on a map. The research variables used are population density, building density, distance to the city center, and development within the road network range. The results show that there are four villages, namely Buaran Bambu Village, Kohod Village, Kramat Village, and Laksana Village, with high urban sprawl characteristics, which are characterized by low population and building density, relatively far distance from the city center, and development scattered outside the reach of the main road network. Furthermore, the urban sprawl typology that was formed was divided into three categories: low urban sprawl typology in 7 villages, namely Bonisari Village, Buaran Mangga Village, Pakualam Village, Rawaboni Village, Gaga Village, Sukawali Village, and Pakuhaji Sub-district; moderate urban sprawl typology in 3 villages, namely Kiarapayung Village, Kalibaru Village, and Surya Bahari Village; and high urban sprawl typology in 4 villages, namely Buaran Bambu Village, Kohod Village, Kramat Village, and Laksana Village. The handling of urban sprawl in Pakuhaji Subdistrict is focused on controlling development in suburban areas, densification through the concept of compact cities and smart growth, vertical development incentives, and public transportation development. Villages with a high urban sprawl typology are prioritized for land monitoring through more accurate spatial planning and restrictions on development in leapfrog areas.

Keywords: *Urban Sprawl, Built area, Typology, Pakuhaji Subdistrict.*