

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan wilayah perkotaan di Indonesia dalam dua dekade terakhir menunjukkan pola pertumbuhan yang cenderung menyebar secara tidak terkendali, sebuah fenomena yang dikenal dengan istilah *urban sprawl*. Pola ini seringkali ditandai oleh pemanfaatan lahan yang tidak efisien, fragmentasi kawasan terbangun, peningkatan ketergantungan terhadap kendaraan pribadi, serta tingginya biaya pembangunan infrastruktur akibat penyebaran permukiman yang jauh dari pusat kota (Firman, 2009; Bappenas, 2021). *Urban sprawl* memiliki dampak negatif yang signifikan, seperti konsumsi lahan berlebihan, fragmentasi ekosistem, meningkatnya emisi gas rumah kaca akibat mobilitas tinggi, beban infrastruktur yang meningkat, serta munculnya segregasi sosial dan ekonomi (EEA, 2006).

Urban sprawl tidak hanya terjadi di kota-kota besar, tetapi juga menjalar ke kawasan pinggiran dan wilayah penyangga. Jika tidak dikendalikan, fenomena ini dapat menimbulkan berbagai dampak negatif, baik dari sisi sosial, ekonomi, maupun lingkungan, seperti meningkatnya konversi lahan produktif, penurunan kualitas lingkungan, dan ketimpangan pelayanan infrastruktur (Firman, 2004). Kemunculan pertumbuhan kawasan terbangun yang menyebar, tidak teratur, serta tanpa adanya integrasi di daerah pinggiran pada akhirnya akan memunculkan banyak ruang kosong antar kawasan maupun antar kawasan dengan pusat kota yang ada (Christiawan, 2019).

Salah satu wilayah yang terdampak yaitu Kabupaten Tangerang yang merupakan salah satu wilayah penyangga utama bagi Kota Tangerang dan DKI Jakarta. Kabupaten Tangerang dalam beberapa tahun terakhir mengalami tekanan pertumbuhan yang sangat tinggi akibat perkembangan kawasan permukiman baru, kawasan industri, kawasan perdagangan, maupun proyek-proyek besar. Salah satu kecamatan yang menunjukkan indikasi perkembangan ruang secara menyebar adalah Kecamatan Pakuhaji. Hal tersebut dapat dilihat dari dominasi pemanfaatan ruang di Pakuhaji yang mulai beragam, yaitu permukiman, perdagangan, industri, serta infrastruktur pendukung lain yang tidak hanya terpusat di satu titik, tetapi tersebar di berbagai desa dan kelurahan (DJPTTR, 2022).

PIK 2 mempunyai rencana pembangunan seluas 2.650 Ha, yang sebagian berada di-

wilayah Kecamatan Pakuhaji, yaitu di Desa Kohod, Desa Kramat, Desa Sukawali, dan Desa Suryabahari (Agung Sedayu Grup, 2024). Selain itu, adanya rencana jalan tol Sepatan Timur-Paku haji-Bandara Soekarno Hatta dan Kawasan Industri Kosambi yang tersebar di bagian selatan Pakuhaji juga memperkuat arah pertumbuhan kawasan perkotaan ke Kecamatan Pakuhaji. Hal tersebut mengakibatkan tumbuhnya kawasan terbangun yang secara cepat dan cenderung tidak teratur. Hal ini mengakibatkan masih terdapat peruntukan lahan non-terbangun dengan penggunaan lahan pada kondisi eksisting berupa perumahan dan industri.

Kecamatan Pakuhaji merupakan salah satu wilayah yang menjadi sasaran pengembangan perkotaan, khususnya di sektor perumahan dan industri. Berdasarkan RPJMD Kabupaten Tangerang 2019–2023, wilayah ini diarahkan sebagai Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) perkotaan dengan fungsi utama meliputi pusat pemerintahan kecamatan, permukiman kepadatan sedang hingga tinggi, kawasan pendidikan, serta kawasan peruntukan industri. Secara geografis, Kecamatan Pakuhaji berada di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berbatasan langsung dengan wilayah pesisir utara, serta terhubung dengan pusat pertumbuhan di kawasan Jabodetabek. Selain itu, isu pemekaran Kabupaten Tangerang Utara juga menempatkan Pakuhaji sebagai salah satu calon ibukota kabupaten baru, yang semakin memperkuat peran strategis wilayah ini (Wijaya dalam Pikiran-Rakyat.com, 2025). Arah kebijakan tersebut, ditambah dengan posisi strategis wilayah, mendorong percepatan pembangunan yang berpotensi memicu ekspansi wilayah secara masif. Apabila tidak dikendalikan melalui perencanaan tata ruang yang tepat, ekspansi ini dapat menimbulkan pola pembangunan terfragmentasi dan menyebabkan inefisiensi pemanfaatan lahan.

Berdasarkan fenomena di atas, Kecamatan Pakuhaji mempunyai indikasi terjadinya *urban sprawl*. Hingga saat penelitian ini dilakukan, pembangunan terus meningkat, namun belum terdapat kajian spasial mendalam yang secara khusus mengkaji sejauh mana karakteristik dan pola penyebaran pembangunan tersebut mencerminkan gejala *urban sprawl*. Penelitian ini akan menjelaskan karakteristik spasial seperti penyebaran kawasan terbangun serta mengklasifikasikan tingkat penyebarannya berdasarkan parameter-parameter *urban sprawl*. Parameter yang akan digunakan adalah kepadatan penduduk, kepadatan bangunan, jarak ke pusat kota, serta pembangunan dalam jangkauan jaringan jalan (Rohmadiani et al., 2020). Juga akan diidentifikasi pola perkembangan

urban sprawl pada desa yang masuk ke dalam wilayah studi. Harapannya, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan perencanaan yang lebih berkelanjutan dan berbasis data spasial.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi karakteristik spasial serta tipologi *urban sprawl* di Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, dengan menggunakan pendekatan kuantitatif dan spasial berbasis data SIG. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perencanaan pembangunan wilayah yang lebih terarah dan berbasis bukti (*evidence-based planning*).

1.2 Perumusan Masalah

Kecamatan Pakuhaji mengalami perkembangan kawasan terbangun yang pesat, ditandai oleh beragamnya pemanfaatan ruang seperti permukiman, perdagangan, industri, dan infrastruktur pendukung yang tersebar di berbagai desa dan kelurahan. Kemudian munculnya proyek besar seperti PIK 2, rencana jalan tol, dan Kawasan Industri akan memicu terjadinya *urban sprawl*. Perkembangan ini memunculkan gejala *urban sprawl*, lahan terbangun 783,30 ha pada tahun 2016 menjadi 1.621,42 ha pada tahun 2023, atau naik dengan pesat sebesar 106,99%. Jumlah penduduk hanya meningkat dari 114.517 jiwa menjadi 127.330 jiwa atau sekitar 11,19% (Analisis Pendahuluan, 2025). Hal ini menunjukkan bahwa lahan terbangun bertambah 9,56 kali lebih cepat dibandingkan dengan pertumbuhan penduduk. Akibatnya, terjadi penurunan densitas penduduk di area terbangun dari 146,2 jiwa/ha menjadi 78,5 jiwa/ha. Selain itu, terdapat ketidaksesuaian antara kondisi lahan eksisting dengan rencana tata ruang yang berlaku sebesar 398,1 ha (Rismawati et al., 2021). Meskipun fenomena ini telah menunjukkan adanya proses perkembangan keruangan yang tidak terkendali, belum tersedia gambaran kuantitatif yang dapat mengukur secara pasti tingkat *urban sprawl* di wilayah ini. Oleh karena itu, diperlukan pengukuran *urban sprawl* dengan mempertimbangkan variabel-variabel yang sesuai dengan definisinya. Berdasarkan kondisi tersebut, pertanyaan yang diajukan adalah **bagaimana karakteristik fenomena *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Pakuhaji?**

Mengetahui karakteristik *urban sprawl* memungkinkan untuk menentukan tingkat atau tipologi *urban sprawl* di Kecamatan Pakuhaji. Penentuan tipologi ini mencerminkan kondisi aktual perkembangan wilayah sekaligus mengidentifikasi potensi kerugian atau

dampak negatif yang mungkin timbul. Analisis ini juga memudahkan dalam mengungkap pola perembetan *urban sprawl* secara spasial, sehingga memberikan gambaran menyeluruh mengenai arah dan dinamika perkembangan kawasan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, muncul pertanyaan penelitian **bagaimana tipologi *urban sprawl* dan pola perkembangannya di Kecamatan Pakuhaji?**

Mengendalikan *urban sprawl* yang tidak terkendali menjadi penting karena fenomena ini berpotensi menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, sosial, dan ekonomi. Dampak tersebut meliputi peningkatan biaya penyediaan infrastruktur, fragmentasi ruang, dan penurunan kualitas lingkungan. Mengingat belum adanya kajian spasial mendalam yang dapat menjadi dasar strategi pengendalian di wilayah ini, diperlukan perumusan langkah-langkah berbasis data spasial yang disesuaikan dengan konteks lokal. Berdasarkan kondisi tersebut, timbul pertanyaan penelitian **bagaimana usaha penanganan untuk mengendalikan atau mengarahkan *urban sprawl* di Kecamatan Pakuhaji agar pertumbuhan wilayah lebih terstruktur dan berkelanjutan?**

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk dapat mengidentifikasi tipologi fenomena *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Pakuhaji.

1.3.2 Sasaran

Sasaran-sasaran disusun sebagai upaya untuk mencapai tujuan tersebut, antara lain:

- 1) Mengkaji karakteristik *urban sprawl* di Kecamatan Pakuhaji;
- 2) Mengkaji tipologi fenomena *urban sprawl* di Kecamatan Pakuhaji; dan
- 3) Merumuskan usaha penanganan *urban sprawl* di Kecamatan Pakuhaji.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini adalah Kecamatan Pakuhaji. Luas wilayah Kecamatan Pakuhaji yaitu kurang lebih 5.454,75 hektar yang terdiri dari 14 Kelurahan/Desa. Adapun batas-batas administrasi Kecamatan Pakuhaji yaitu:

- | | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Sebelah Utara : | Berbatasan dengan Laut Jawa; |
| Sebelah Selatan : | Berbatasan dengan Kecamatan Sepatan; |

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kecamatan Sukadiri; dan

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kecamatan Teluknaga.

Adapun peta orientasi lokasi studi penelitian, dapat dilihat langsung pada **Gambar 1.1**.

1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi adalah pembatasan materi pembahasan yang menjaga pokok pembahasan dengan maksud menghindari kesalahpahaman materi studi. Adapun ruang lingkup substansi dalam penelitian ini yaitu:

1) Kajian analisis karakteristik *urban sprawl* Kecamatan Pakuhaji

Pada tahap ini, penelitian akan mengidentifikasi karakteristik utama *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Pakuhaji. Faktor-faktor yang dianalisis meliputi kepadatan penduduk, kepadatan bangunan, jarak ke pusat kota, dan pembangunan dalam jangkauan jaringan jalan.

2) Kajian analisis tipologi *urban sprawl* di Kecamatan Pakuhaji.

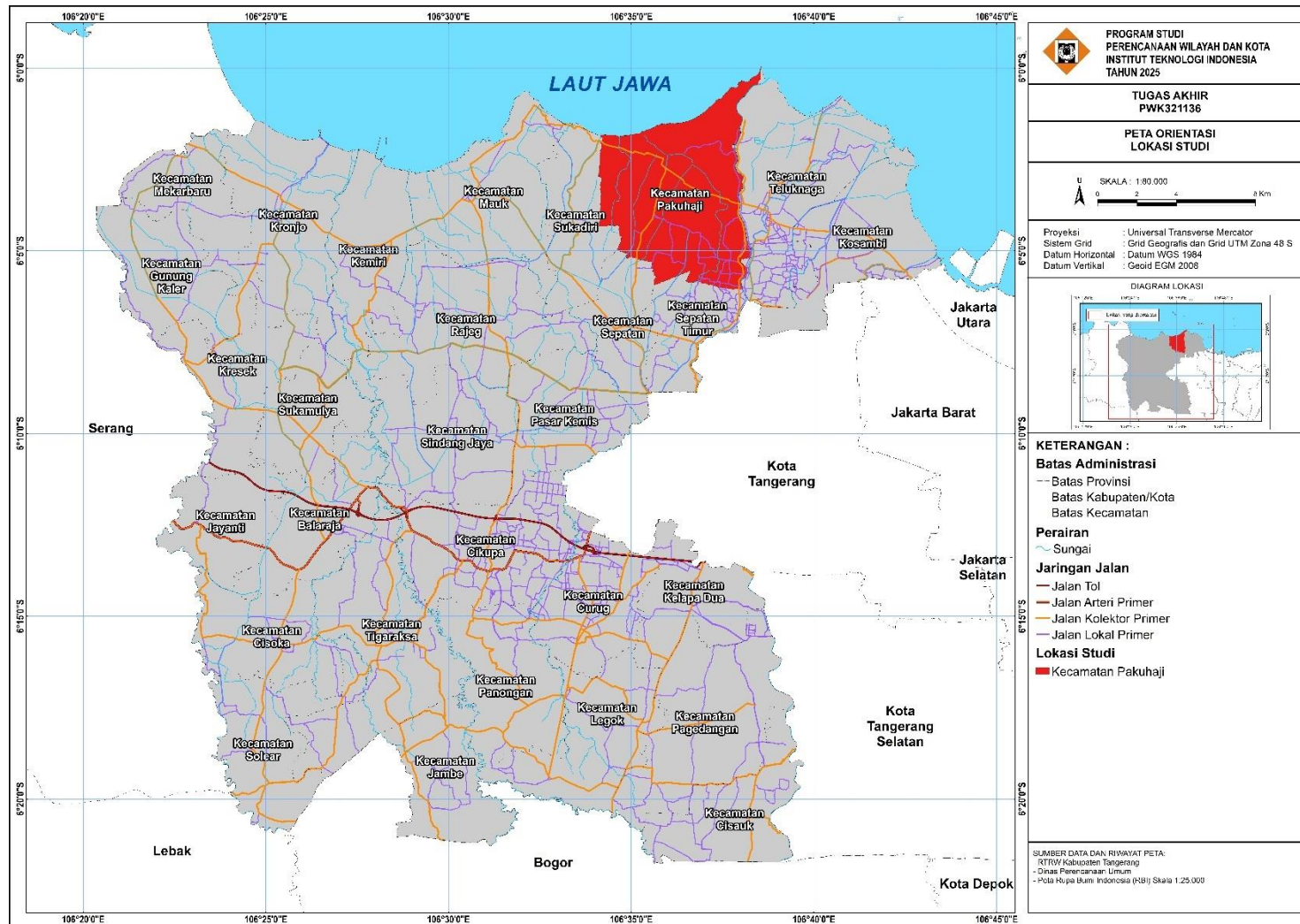
Setelah karakteristik *urban sprawl* diidentifikasi, penelitian ini akan mengklasifikasikan tingkat *urban sprawl* di setiap desa dalam tiga kelas yaitu rendah, sedang, dan tinggi. Pengklasifikasian tersebut dilakukan dengan membagi selisih nilai tertinggi dengan nilai terendah menjadi 3 kelas. Kemudian dilakukan skoring penentuan tipologi *urban sprawl*. Dengan klasifikasi ini, dapat diketahui desa-desa mana yang mengalami *urban sprawl* paling signifikan.

Selain itu, hasil dari analisis tipologi *urban sprawl* dapat mengetahui bentuk pola perembetan *urban sprawl* di Kecamatan Pakuhaji. Pola perkembangan *urban sprawl* dapat meliputi pola perembetan konsentris (*concentric development*), perembetan memanjang (*ribbon development*), dan perembetan meloncat (*leapfrog development*).

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dapat didapatkan bagi penulis, pemerintah daerah, serta para pembaca penelitian ini. Dimana manfaat penelitian ini antara lain:

- 1) Manfaat akademik, penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian spasial dalam konteks *urban sprawl* di wilayah peri-urban, khususnya melalui pendekatan kuantitatif berbasis SIG. Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi penelitian sejenis di wilayah lain yang mengalami tekanan urbanisasi.
- 2) Bagi penulis dan pembaca, penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan terhadap isu masalah di kawasan penyangga atau pinggiran kota. Selain itu diharapkan



Gambar 1.1 Peta Orientasi Lokasi Studi

mampu lebih sensitif dan kritis terhadap perubahan suatu kawasan.

- 3) Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, penelitian ini dapat memberi masukan dan saran mengenai tipologi *urban sprawl* di Kecamatan Pakuhaji. Selain itu dapat sebagai acuan dalam menyusun upaya atau strategi penanganan penanganan *urban sprawl* di Kecamatan Pakuhaji berdasarkan tipologi yang sudah terklasifikasi.

1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penyusunan tugas akhir ini dibagi ke dalam lima bagian.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat dari penelitian, ruang lingkup yang terbagi menjadi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi, dan sistematika penulisan penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KEBIJAKAN

Bab ini berisi tentang kajian/studi pustaka, teori-teori, pendapat-pendapat ilmiah dari para ahli dan kebijakan yang dianggap relevan untuk mendukung penelitian, penelitian terdahulu dan kerangka berfikir yang akan berkaitan dengan rumusan masalah yang akan dijawab.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menguraikan terkait metode yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Inti pembahasan dalam bab ini antara lain, jenis penelitian, waktu dan lokasi penelitian, teknik pengumpulan dan kebutuhan data, variabel penelitian, dan teknik analisis.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini berisikan tentang penjelasan mengenai wilayah studi yang akan dikaji, sehingga dapat diketahui gambaran umum wilayah studi yang meliputi kondisi eksisting wilayah studi dan karakteristiknya dari berbagai macam aspek. Selain itu, terdapat analisis-analisis yang digunakan dalam proses mengetahui tipologi *urban sprawl* di wilayah studi seperti analisis karakteristik *urban sprawl* dan analisis klasifikasi tingkat *urban sprawl*.

BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berisi tentang kesimpulan penelitian dan rekomendasi dari hasil penelitian. Adapun kesimpulan yang disajikan mengacu pada sasaran penelitian yang telah ditetapkan sebelumnya.