

Perkembangan Wilayah Peri-Urban Kota Bandung Bagian Selatan

Ihsan Hanif Muttaqin¹, Nia Kurniasari^{2*}

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

ihsanhanifmuttaqin@gmail.com¹, niawitaresna@gmail.com^{2*}

Abstract. The rapid development of the Bandung City area as the center of the Bandung Metropolitan Area has led to the expansion of the urban area into the outskirts. The peri-urban areas affected by the development of Bandung City include Dayeuhkolot District, Bojongsoang District, Baleendah District, Pameungpeuk District, Banjaran District, and Arjasari District, which are located in the southern part of Bandung City. Development must be aimed at achieving growth, equity, and sustainability. As a result, this rapid development can have both positive and negative impacts on spatial planning. This study aims to map the development of the peri-urban areas in the southern part of Bandung City, specifically in the Bandung-Banjaran Corridor. The analytical method used in this study is spatial analysis, including built-up area analysis and overlay. Based on the study results, the zoning development of the peri-urban area in Dayeuhkolot District falls into the zobikot category, while Banjaran District, Pameungpeuk District, Baleendah District, and Bojongsoang District fall into the zobidekot category. The influence of this development has led to spatial deviations that occurred in 2023, with identified deviations in built-up land covering an area of 958.14 hectares (4.86%).

Keywords: *Regional Development, Peri-Urban, Deviation.*

Abstrak. Pesatnya perkembangan wilayah Kota Bandung sebagai pusat Kawasan Metropolitan Bandung mengakibatkan perkembangan wilayah meluas ke wilayah pinggiran. Wilayah peri-urban yang terdampak oleh perkembangan Kota Bandung diantaranya Kecamatan Dayeuhkolot, Kecamatan Bojongsoang, Kecamatan Baleendah, Kecamatan Pameungpeuk, Kecamatan Banjaran, dan Kecamatan Arjasari yang terletak di bagian selatan Kota Bandung. Perkembangan pembangunan mesti ditujukan pada terjadinya pertumbuhan, pemerataan, dan keberlanjutan. Akibatnya perkembangannya yang pesat dapat berdampak positif dan negatif terhadap rencana tata ruang. Studi ini bertujuan untuk memetakan perkembangan wilayah peri-urban Kota Bandung bagian selatan khususnya di Koridor Kota Bandung – Banjaran. Metode analisis yang dilakukan dalam studi ini adalah analisis spasial berupa *built up area* dan *overlay*. Berdasarkan hasil studi, perkembangan zonasi wilayah peri-urban untuk Kecamatan Dayeuhkolot pada kategori zobikot, sedangkan Kecamatan Banjaran, Kecamatan Pameungpeuk, Kecamatan Baleendah dan Kecamatan Bojongsoang pada kategori zobidekot. Dari pengaruh perkembangan tersebut berdampak pada terjadinya penyimpangan ruang yang terjadi pada tahun 2023, berdasarkan hasil identifikasi perkembangan lahan terbangun mengalami penyimpangan seluas 958,14 (4,86%).

Kata Kunci: *Perkembangan Wilayah, Peri-Urban, Penyimpangan.*

A. Pendahuluan

Paradigma baru pembangunan mesti ditujukan pada terjadinya pertumbuhan (*efficiency*), pemerataan (*equity*), dan keberlanjutan (*sustainability*) [1]. Dalam banyak kasus perkembangan kota, fenomena yang serupa dimana perkembangan wilayah pinggiran (peri-urban) lebih intensif dibandingkan pertumbuhan di wilayah inti yang telah menjadi karakter utama dalam proses perkembangannya [2]. Peri-urban adalah zona peralihan penggunaan lahan, peralihan karakteristik sosial dan peralihan karakteristik demografis yang terletak antara wilayah perkotaan dan wilayah perdesaan [3]. Menurut McGee [4], batas terluar wilayah peri-urban adalah 30 km dari pusat kota utama [5].

Mempertimbangkan fenomena – fenomena pada wilayah peri-urban tersebut, salah satu wilayah yang memiliki tingkat urbanisasi yang tinggi di Indonesia adalah Metropolitan Bandung. Hal ini dipicu oleh Kota Bandung yang mengalami transisi dari daerah pertanian menuju daerah yang didominasi oleh industri dan jasa perkotaan, yang selanjutnya akan menjadi limpahan kegiatan ekonomi perkotaan dari kota sebagai inti kepada kabupaten sekitarnya [6]. Fenomena ini mengindikasikan bahwa perkembangan wilayah peri-urban Kota Bandung telah mengarah ke wilayah peri-urban seperti Kecamatan Dayeuhkolot, Kecamatan Bojongsoang, Kecamatan Baleendah, Kecamatan Pameungpeuk, Kecamatan Banjaran, dan Kecamatan Arjasari. Beberapa faktor yang mendorong pertumbuhan penduduk ke wilayah peri-urban adalah terbatasnya lahan perkotaan, aksesibilitas, sarana dan prasarana, dan harga lahan [7].

Kecamatan Dayeuhkolot, Kecamatan Bojongsoang, Kecamatan Baleendah, Kecamatan Pameungpeuk, Kecamatan Banjaran, dan Kecamatan Arjasari merupakan daerah peri-urban Kota Bandung yang terletak di bagian timur. Dipilihnya keenam kecamatan tersebut sebagai wilayah penelitian didasari berbagai hal, yakni:

1. Secara letak geografis termasuk dalam wilayah peri-urban Kota Bandung;
2. Termasuk dalam Kawasan Strategis Nasional Perkotaan Cekungan Bandung;
3. Aksesibilitas dari-menuju wilayah studi ke Kota Bandung tinggi karena didukung oleh sarana dan prasarana transportasi seperti Bus Damri, angkot, dan jalan tol;
4. Adanya kawasan industri pada wilayah tersebut telah menarik investor dari luar wilayah untuk berinvestasi terutama dalam bidang properti dan
5. Wilayah studi memiliki penggunaan lahan hutan lindung, Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) yang perlu dilindungi dan dilestarikan.

Fenomena tersebut menyebabkan aktivitas konversi lahan di wilayah studi terus terjadi. Konversi lahan dapat menyebabkan dampak buruk bagi lingkungan dan masyarakat setempat. Dampak buruk yang ditimbulkan berupa meningkatnya intensitas banjir, pencemaran tanah, badan air, kemiskinan, dan permukiman liar [8].

Perkembangan wilayah studi dilakukan dengan menggunakan metode analisis spasial *built up area* pada tahun 2013, 2018 dan 2023. Fenomena perkembangan wilayah pada wilayah pinggiran tersebut, dapat menyebabkan konversi lahan yang menyimpang dari rencana pola ruang. Maka, metode analisis spasial *overlay* dilakukan untuk melihat penyimpangan yang disebabkan oleh perkembangan lahan terbangun.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam studi ini adalah “Bagaimana perkembangan wilayah peri-urban Kota Bandung bagian selatan di Koridor Kota Bandung – Banjaran”. Tujuan studi ini adalah memetakan perkembangan wilayah peri-urban Kota Bandung bagian selatan 2013-2023 dan memetakan penyimpangan pola ruang akibat dari perkembangan lahan terbangun. Pemetaan dilakukan agar dapat menjadi bahan masukan bagi penyusunan rencana tata ruang Kecamatan Dayeuhkolot, Kecamatan Bojongsoang, Kecamatan Baleendah, Kecamatan Pameungpeuk, Kecamatan Banjaran, dan Kecamatan Arjasari dan penyusunan strategi pengendalian ruang.

B. Metodologi Penelitian

Peneliti menggunakan metode teknik analisis spasial dengan menggunakan klasifikasi citra landsat 8 tahun 2013, 2018, dan 2023. Analisis spasial dalam penelitian ini terdiri dari analisis spasial *built up area* dan *overlay*. Teknik pengumpulan data dilakukan secara primer dengan observasi dan sekunder dengan studi literatur serta browsing internet.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

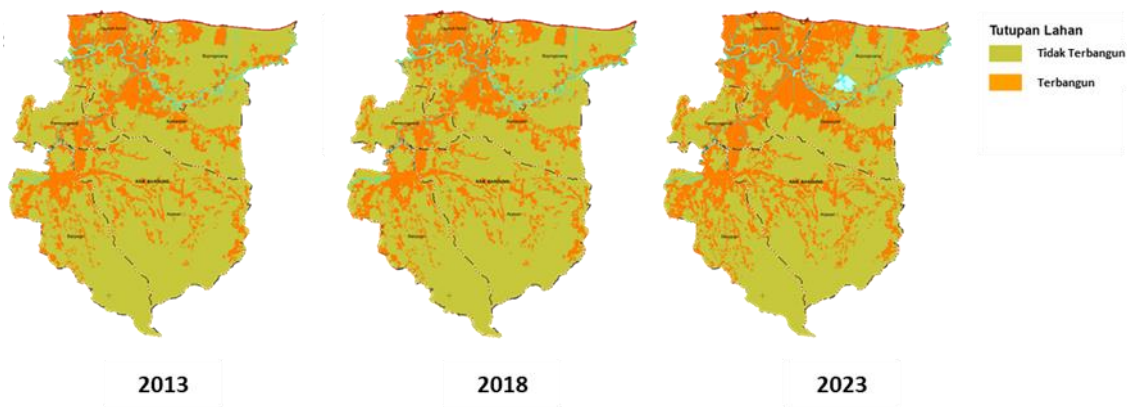
Identifikasi Tutupan Lahan Wilayah Stud 2013, 2018, dan 2023

Tutupan lahan pada wilayah studi diidentifikasi berdasarkan data sekunder berupa *shapefile* tutupan lahan pada wilayah studi tahun 2013 sampai dengan 2023 yang diperoleh hasil digitasi citra landsat 8. Berdasarkan data tersebut, pada tahun 2013-2023 penutupan lahan pada wilayah studi terdiri dari pertanian, lahan terbangun, dan vegetasi. Adapun luasan dari tutupan lahan wilayah studi pada tahun 2013-2023 dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1. Tutupan Lahan Wilayah Sudi Tahun 2013, 2028, dan 2023

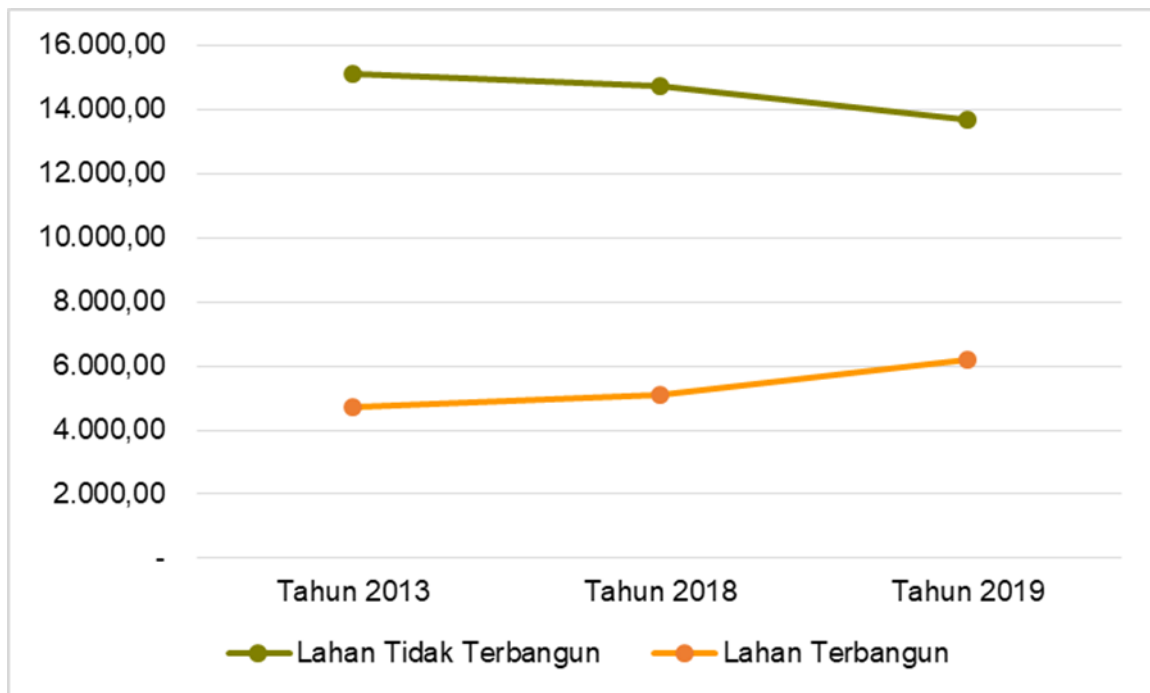
No	Kecamatan	Tutupan Lahan 2013 (ha)		Tutupan Lahan 2018 (ha)		Tutupan Lahan 2023 (ha)	
	Kecamatan	Lahan Tidak Terbangun	Lahan Terbangun	Lahan Tidak Terbangun	Lahan Terbangun	Lahan Tidak Terbangun	Lahan Terbangun
1	Arjasari	5350,25	935,51	5349,08	936,68	5138,53	1147,24
2	Baleendah	2946,34	1242,1	2821,19	1367,25	2525,7	1662,73
3	Banjaran	3174,4	733,67	3104,01	804,07	2924,07	984,01
4	Bojongsong	2190,08	636,1	2082,55	743,63	1892,4	933,78
5	Dayeuhkolot	375,01	741,63	277,64	839,01	233,33	883,32
6	Pamungpeuk	1097,81	418,2	1090,16	425,84	945,11	570,89
	Total	15.133,89	4.707,21	14.724,62	5.116,48	13.659,14	6.181,96

Sumber: Hasil Analisis, 2024



Gambar 1. Tutupan Lahan Wilayah Sudi 2013, 2018, dan 2023

Berdasarkan hasil perhitungan luasan tutupan lahan wilayah studi 2013-2023, telah terjadi penyusutan luasan di seluruh wlayah studi. Dalam rentang tahun 2013-2023, luas tutupan lahan pertanian menyusut seluas 1.418,79 ha, sedangkan lahan terbangun meningkat seluas 1.367,36 ha. Lebih jelasnya mengenai perbandingan luasan tutupan lahan pada tahun 2013, 2018, dan 2023 dapat dilihat pada gambar 2.



Gambar 2. Grafik Perbandingan Tutupan Lahan Wilayah Studi 2013-2023

Perkembangan Zonasi Wilayah Peri-Urban

Perkembangan wilayah peri-urban Kota Bandung bagian selatan pada lokasi studi diidentifikasi berdasarkan teori *land use triangle: continuum*. Perkembangan wilayah pada sub-bab ini hanya mengidentifikasi berdasarkan karakteristik lahan agraris dan non agrari. Klasifikasi wilayah peri-urban berdasarkan teori *land use triangle: continuum* dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel 2. Klasifikasi Wilayah Peri-Urban

No	Zona	Karakteristik Penggunaan Lahan	
		Kedesaan	Kekotaan
1	Zona Bingkai Kota (Zobikot)	<25%-0%	>75%-100%
2	Zona Bingkai Kota-Desa (Zobikodes)	>25%-50%	>50%-75%
3	Zona Bingkai Desa-Kota (Zobidekot)	>50%-75%	<50%-25%
4	Zona Bingkai Desa (Zobides)	>75-100%	<25-0%

Sumber: Yunus, 2008

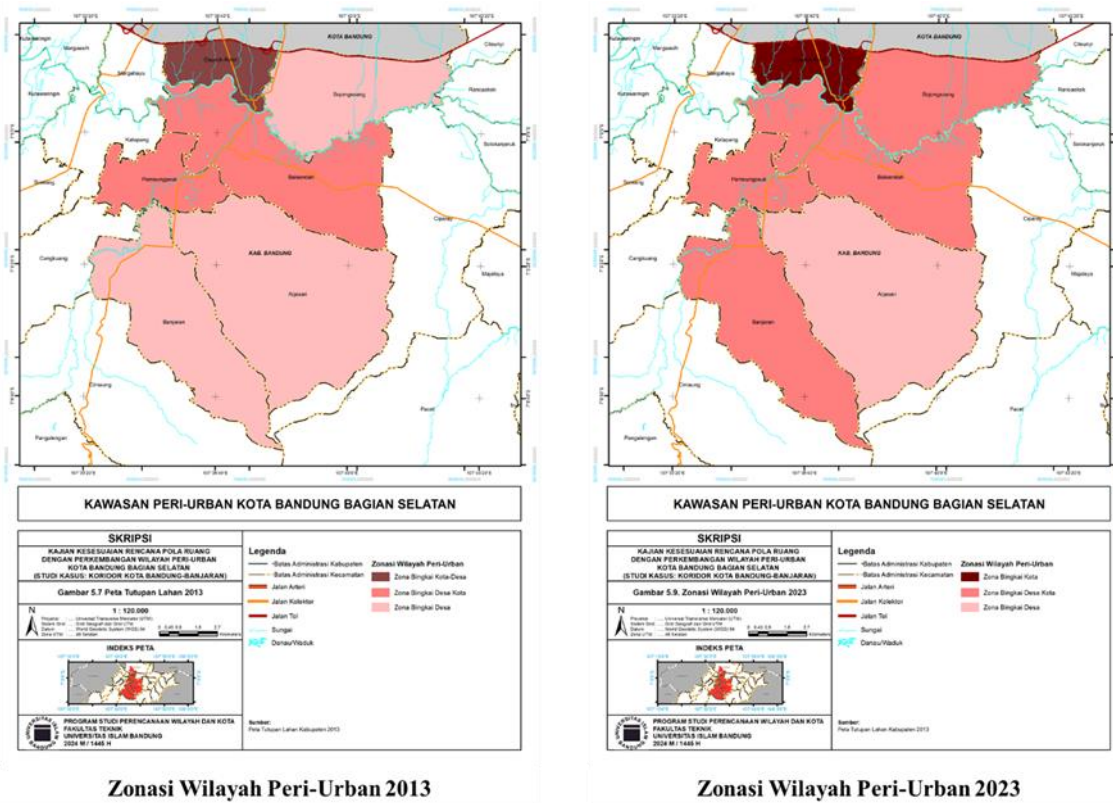
Berdasarkan hasil analisis, wilayah peri-urban pada wilayah studi didominasi mengalami peningkatan zonasi pada tahun 2023. Peningkatan tersebut disebabkan oleh fungsi lahan terbangun yang terus berkembang hingga tahun 2023. Kecamatan Dayeuhkolot mengalami peningkatan zonasi dari zobikodes menuju zobikot. Pada zona zobikot, kenampakan lahan dengan karakteristik perkotaan sudah terlihat jelas dengan persentase lahan terbangun 80,05%. Wilayah yang mengalami peningkatan zonasi wilayah peri-urban selanjutnya adalah Kecamatan Baleendah, Kecamatan Banjaran, dan Kecamatan Bojongsoang mengalami peningkatan zonasi wilayah peri-urban dari zobides menjadi zobidekot. Sedangkan Kecamatan Arjasari dan Kecamatan Pameungpeuk tidak terjadi peningkatan zonasi wilayah peri-urban, hanya terjadi peningkatan lahan terbangun pada setiap kecamatan.

Tabel 3. Perkembangan Zonasi Wilayah Peri-Urban

No	Kecamatan	Lahan Terbangun (ha)		Zonasi Wilayah Peri-Urban	
		2013	2023	2013	2023
1	Arjasari	957,95	1147,24	Zobides	Zobides
2	Baleendah	1255,47	1662,73	Zobidekot	Zobidekot
3	Banjaran	804,07	984,01	Zobides	Zobidekot
4	Bojongsoang	637,43	933,78	Zobides	Zobidekot
5	Dayeuhkolot	741,10	883,32	Zobikodes	Zobikot
6	Pameungpeuk	418,58	570,89	Zobidekot	Zobidekot

Sumber: Hasil Analisis, 2024

Perkembangan zonasi wilayah peri-urban pada wilayah studi disebabkan oleh pesatnya perkembangan sektor ekonomi terutama pada perkembangan industri, sehingga keempat kecamatan ini mengalami perkembangan wilayah yang tinggi di wilayah pinggiran (*periphery*). Seperti di Kecamatan Dayeuhkolot dan Kecamatan Pameungpeuk terdapat pusat pertumbuhan ekonomi berupa pusat industri terluas pada wilayah studi, dan di Kecamatan Banjaran yang terdapat pusat pertumbuhan industri dan pusat perdagangan dan jasa yang melayani wilayah sekitarnya. Dari keberadaan semua pusat perkembangan ekonomi dan pusat kegiatan pada wilayah tersebut, dapat menarik masyarakat kedalam wilayah tersebut, dan meningkatkan jumlah penduduk yang berdampak pada penyediaan fasilitas sarana penunjang serta variabel yang memberikan pengaruh terhadap perkembangan wilayah peri-urban di Koridor Kota Bandung – Banjaran.



Gambar 3. Peta Perkembangan Zonasi Wilayah Peri-Urban 2013-2023

Penyimpangan Lahan Terbangun Terhadap Rencana Pola Ruang RTRW Kabupaten Bandung 2016-2036

Analisis penyimpangan ruang oleh tutupan lahan terbangun yang disebabkan oleh perkembangan wilayah pada wilayah studi. Berdasarkan hasil analisis *overlay*, dihasilkan bahwa penyimpangan oleh lahan terbangun didominasi di Kecamatan Baleendah dengan luas 289,58 ha dan Kecamatan Arjasari dengan luas 274,36 ha. Dengan begitu rincian penyimpangan yang disebabkan oleh lahan terbangun pada wilayah studi sebesar 958,14 ha yang tersebar di setiap wilayah. Berdasarkan hasil analisis juga didapatkan bahwa penyimpangan terjadi pada peruntukan lahan kawasan pertanian lahan basah dengan luas 570,56 ha dan peruntukan lahan sempada yang termasuk kedalam kawasan lindung dengan luas 212,32 ha.

Tabel 3. Penyimpangan Lahan Terbangun Terhadap Rencana Pola Ruang Tahun 2023

No	Rencana Pola Ruang RTRW Kabupaten Bandung 2016-2036	Tutupan Lahan (ha)						Total
		Arjasari	Baleendah	Banjaran	Bojongsong	Dayeuhkolot	Pameungpeuk	
1	Hutan Lindung	-	-	0,09	-	-	-	0,09
2	Hutan Produksi	9,66	29,50	0,65	-	-	1,28	41,09
3	Hutan Rakyat	1,67	-	-	-	-	0,29	1,95
4	Kawasan Perikanan	-	-	-	5,99	-	-	5,99
5	Kawasan Permukiman	-	-	-	-	-	-	-
6	Kawasan Pertanian Lahan Basah	221,01	113,65	102,01	45,85	1,89	86,15	570,56
7	Kawasan Pertanian Lahan Kering	10,05	8,04	0,14	0,00	-	-	18,23
8	Kawasan Peruntukan Industri	-	-	-	-	-	-	-
9	Kawasan Tanaman Tahunan	31,97	21,49	22,50	0,03	-	9,53	85,52
10	Kolam Retensi	-	-	-	-	-	-	-
11	Perairan	-	4,45	0,53	1,39	1,09	-	7,46
12	Perdagangan/Jasa	-	-	-	-	-	-	-
13	Ruang Terbuka Hijau	-	10,54	-	2,86	1,54	-	14,94
14	Sempadan	-	101,91	12,14	33,39	23,83	41,05	212,32
	Total (ha)	274,36	289,58	138,05	89,51	28,34	138,30	958,14

Sumber: Hasil Analisis, 2024

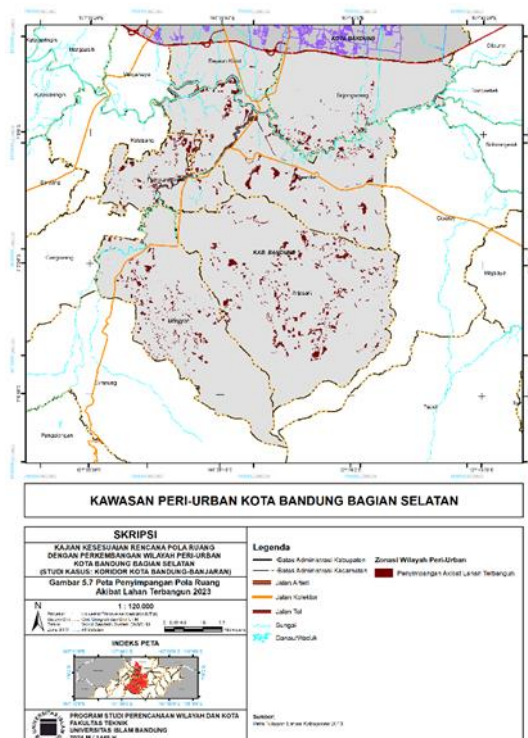
Berdasarkan analisis yang dilakukan, telah terjadi penyimpangan ruang pada tahun eksisting 2023. Lahan terbangun cenderung terus berkembang dan meluas, sehingga berpotensi menyimpang dari rencana tata ruang dan mengganggu stabilitas lingkungan. Lahan terbangun yang menyimpang didominasi pada wilayah yang merupakan pusat perkembangan seperti pada fungsi industri, pusat perdagangan dan jasa, pariwisata, dan pusat pendidikan. Ini menandakan bahwa perkembangan wilayah yang disebabkan oleh pusat pertumbuhan dan kegiatan tidak selamanya berdampak positif, akantetapi ada kemungkinan untuk berdampak negatif terhadap lingkungan dan ekosistem alam. Kondisi ini perlu diwaspadai dan menjadi peringatan bagi pemerintah setempat untuk mengendalikan pemanfaatan ruang. Allah SWT telah memperingatkan dan melarang manusia berbuat kerusakan di bumi sebagaimana dijelaskan dalam Al-Quran Surat Ar-Rum (30) ayat 41.

ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي
عَمِلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ ﴿٤١﴾

Artinya: Telah tampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan perbuatan tangan manusia. (Melalui hal itu) Allah membuat mereka merasakan sebagian dari (akibat) perbuatan mereka agar mereka kembali (ke jalan yang benar). (QS. 30:41)

Tanda-tanda kerusakan pada wilayah studi nampak jelas berupa bencana banjir yang sering terjadi khususnya di Kecamatan Dayeuhkolot, Kecamatan Baleendah, dan Kecamatan Banjaran yang merupakan wilayah dengan pusat perkembangan dan kegiatan di wilayah studi. Bencana banjir menyebabkan kerugian berupa terhambatnya aktivitas perekonomian daerah,

kerusakan materi, menurunnya kesehatan, korban jiwa, dan kerusakan lain pada berbagai makhluk hidup. Oleh karena itu, studi ini dilakukan untuk memberikan peringatan kepada masyarakat setempat, terutama pemerintah, dalam mengembangkan wilayah dan mengendalikan pemanfaatan ruang. Tujuannya adalah untuk meminimalisir potensi kerusakan akibat penyimpangan dari rencana tata ruang yang disebabkan oleh pertumbuhan lahan terbangun di sembarang tempat. Hal ini dapat dicapai dengan melakukan pengawasan berkala pada lokasi-lokasi yang telah diidentifikasi berpotensi mengalami penyimpangan. Dengan demikian, kesejahteraan makhluk hidup di wilayah studi dapat terjaga dan terpelihara



Gambar 4. Peta Penyimpangan Lahan Terbangun Terhadap Rencana Pola Ruang

D. Kesimpulan

Perkembangan wilayah studi menyebabkan perkembangan zonasi wilayah peri-urban pada wilayah studi yaitu:

1. Kecamatan Dayeuhkolot berkembang dari zobikodes menjadi zobikot
2. Kecamatan Banjaran mengalami perkembangan dari zobides menjadi zobidekot
3. Kecamatan Bojongsoang mengalami perkembangan dari zobides menjadi zobidekot
4. Kecamatan Pameungpeuk dan Kecamatan Baleendah tetap pada zonasi zobidekot.

Berdasarkan hasil analisis *overlay*, penyimpangan akibat dari perkembangan lahan terbangun sebesar 958,14 ha atau sekitar 4,86% dari luas wilayah studi yang didominasi oleh penyimpangan lahan terbangun di Kecamatan Baleendah dengan luas 289,58 ha.

Acknowledge

Ucapan terima kasih penulis tujukan kepada Allah SWT dengan segala ridho dan karunianya penulis mampu menyelesaikan studi ini. Tak lupa kepada seluruh pihak yang telah terlibat, terutama orang tua penulis, Dr. Nia Kurniasari, S.T., M.T. selaku dosen pembimbing yang telah membantu, membimbing, dan mendoakan penulis ucapkan terima kasih, semoga Allah SWT membalas segalanya.

Daftar Pustaka

- [1] Noviyanti, Dian, Andrea Emma Pravitasari, dan Sahara Sahara. 2020. “Analisis Perkembangan Wilayah Provinsi Jawa Barat Untuk Arah Pengembangan Berbasis Wilayah Pengembangan.” *Jurnal Geografi* 12(01): 280. doi:10.24114/jg.v12i01.14799.
- [2] Mardiansjah, Fadjar Hari, Wiwandari Handayani, dan Jawoto Sih Setyono. 2018. “Pertumbuhan Penduduk Perkotaan dan Perkembangan Pola Distribusinya pada Kawasan Metropolitan Surakarta.” *Jurnal Wilayah dan Lingkungan* 6(3): 215. doi:10.14710/jwl.6.3.215-233.
- [3] Oroh A, Kumurur VA, Fela W. Analisis Karakteristik Wilayah Peri Urban Berdasarkan Aspek Fisik Di Kecamatan Pineleng Kabupaten Minahasa. *Jurnal Spasial [Internet]*. 2019;6(2).
- [4] Yunus HS. *Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinan Masa Depan Kota*. 1 ed. Yogyakarta: Pustaka Pelajar; 2008. 486 hlm.
- [5] Brenner, Neil. 2014. *Implosions / Explosions: Towards a Study of Planetary Urbanization*.
- [6] Firman, Tommy, dan Ida Ayu Indira Dharmapatni. 1995. “The Emergence Of Extended Metropolitan Regions In Indonesia: Jabotabek And Bandung Metropolitan Area.” *Review of Urban & Regional Development Studies* 7(2): 167–88. doi:10.1111/j.1467-940X.1995.tb00069.x.
- [7] Puspita IY, Kurniati AC, Sujarto D, Babarsari J. Identifikasi Preferensi Bermukim Masyarakat Di Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY). 2020;1(1):11.
- [8] Samat N, Mahamud MA, Tan ML, Maghsoodi Tilaki MJ, Tew YL. Modelling Land Cover Changes in Peri-Urban Areas: A Case Study of George Town Conurbation, Malaysia. *Land*. 5 Oktober 2020;9(10):373.
- [9] Haifa Aulia Shoobiha Dananjaya, & Fachmy Sugih Pradifta. (2023). Identifikasi Urban Loneliness pada Pengunjung Kiara Artha Park. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 167–174. <https://doi.org/10.29313/jrpwk.v3i2.2763>
- [10] Yolanda, W., & Djoeffan, S. H. (2022). Pengaruh Urban Sprawl terhadap Kondisi Fisik Kota. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 119–128. <https://doi.org/10.29313/jrpwk.v2i2.1276>
- [11] Prayogi, W. A., Asyiwati, Y., & Nasrudin, D. (2021). Kajian Kerentanan Pantai terhadap Pengembangan Wilayah Pesisir Pangandaran. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 1(2), 89–98. <https://doi.org/10.29313/jrpwk.v1i2.370>