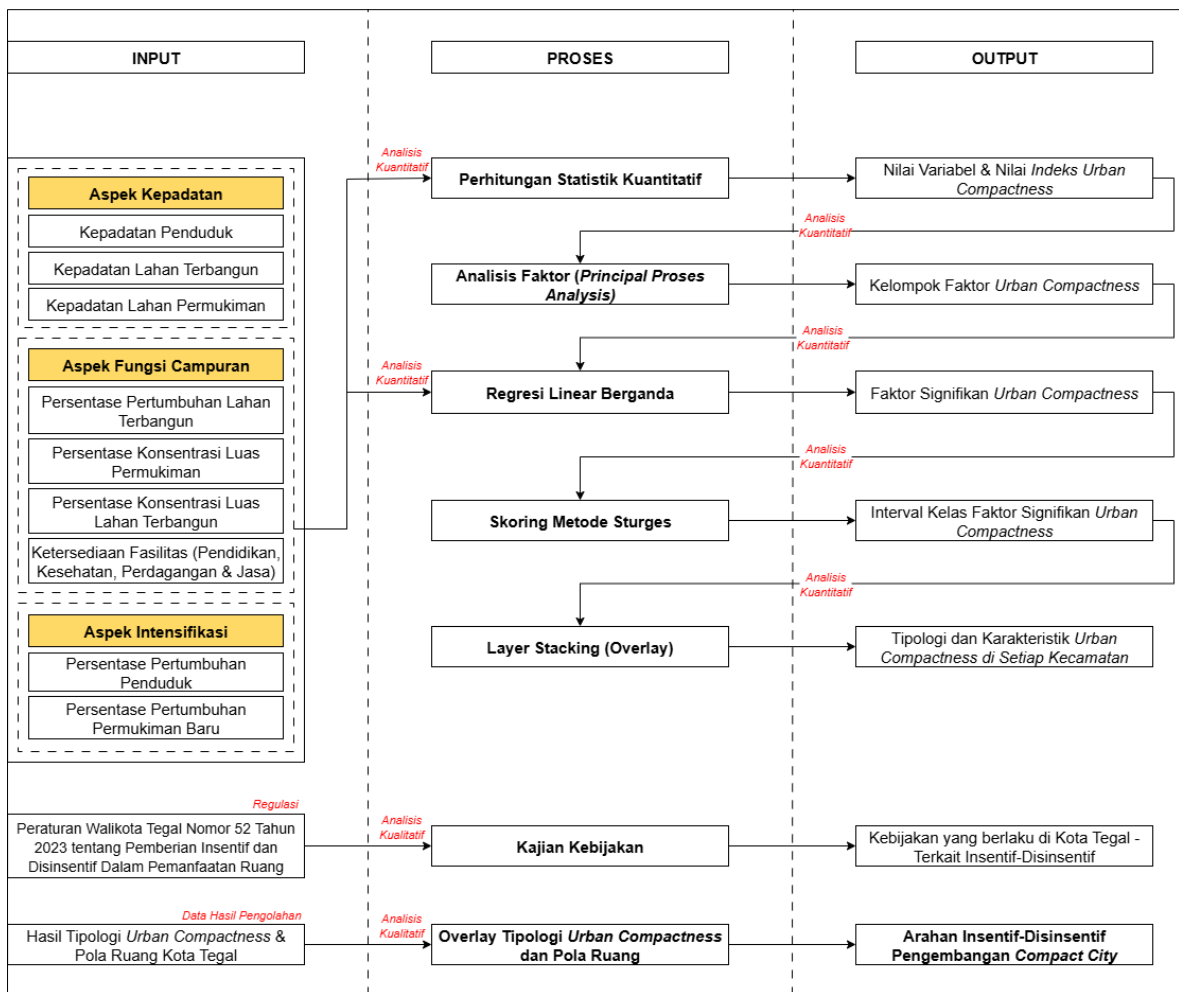


BAB 2 KONSEP PERENCANAAN

2.1 Diagram Analisis

Diagram analisis bertujuan untuk memvisualisasikan struktur pembahasan yang jelas dan sistematis dalam proses analisis data atau informasi. Berikut merupakan diagram analisis dalam penelitian “Arahan Pengembangan *Compact City* Melalui Instrumen Insentif dan Disinsentif Sebagai Solusi *Urban Sprawl* di Kota Tegal”.



Sumber: Hasil Analisis, 2025

Gambar 2.1. Diagram Analisis

2.2 Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan proses *monitoring* guna mengukur dan mengoreksi suatu kegiatan terkait pemanfaatan ruang yang telah direncanakan (Nurhikmahwati dkk., 2021). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui kesesuaian kegiatan,

pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Pengendalian ini merupakan bagian dari penataan ruang yang bertujuan untuk menciptakan tertib tata ruang dan mengontrol pemanfaatan ruang sesuai ketentuan pemerintah. Tujuannya adalah memastikan pelaksanaan sesuai rencana, melakukan perbaikan jika terjadi ketidaksesuaian, dan mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

2.3 *Urban Sprawl* Sebagai Permasalahan Kota

Urban sprawl dikenal sebagai peristiwa maupun fenomena terjadinya pemekaran kota secara acak, tidak terstruktur, serta tanpa diawali dengan sebuah rencana. Fenomena *urban sprawl* terjadi saat suatu kota sedang mengalami pertumbuhan, sering berjalannya waktu dalam peningkatan aktivitas ekonomi dan pertumbuhan jumlah penduduk (Indrayati, 2019). *Urban sprawl* juga dapat disebut sebagai proses perembetan kegiatan perkotaan ke wilayah pinggiran.

Pertumbuhan penduduk yang pesat meningkatkan kebutuhan akan perumahan, perkantoran, dan fasilitas sosial ekonomi (Desiyana, 2018). Ketika kota tidak mampu menampung arus urbanisasi, penduduk akan berpindah ke kawasan pinggiran, yang mengakibatkan berkurangnya pelayanan kota dan munculnya masalah seperti kemacetan, polusi, dan ketidakmampuan sistem pembuangan limbah. *Urban sprawl* ditandai dengan alih fungsi lahan di sekitar kota untuk memenuhi kebutuhan penduduk, namun terjadi secara tidak terarah akibat terbatasnya lahan di pusat kota (Fiaaazh Primadiba, 2019).

2.4 Konsep *Compact City*

Compact City diartikan sebagai kota dengan kepadatan yang tinggi, penggunaan lahan campuran, dan sistem transportasi umum yang efisien, dan dimensi yang mendorong berjalan kaki dan bersepeda (Burton dkk., 2000). Hal ini akan menjadi pembeda antara perkotaan dan perdesaan dengan penyediaan layanan yang cukup untuk penduduk perkotaan (Russo & Cirella, 2018). *Compact city* mengedepankan kualitas perkotaan dan memungkinkan banyak orang tinggal dan bekerja dekat pusat kota, serta bertujuan untuk mengatasi masalah yang ditimbulkan oleh *urban sprawl* (Mahargita & Suhartini, 2023). Dengan demikian, *compact city* berfokus pada intensifikasi dan pemadatan dengan penggunaan lahan campuran yang terintegrasi.

2.4.1 Komponen dan Karakteristik *Compact City*

Kota yang kompak dengan kepadatan tinggi sering kali mendekati perkembangan kota yang padat, tetapi tetap mengutamakan perkembangan kota yang tetap memiliki kualitas di

dalamnya yaitu ketersediaan ruang terbuka hijau yang banyak (Aisyah, 2017). Konsep *compact city* memberikan solusi dari permasalahan *urban sprawl*, seperti aspek sosial, budaya, politik, dan institusi untuk memberikan kehidupan perkotaan yang lebih berkualitas.

Terdapat empat karakteristik konsep *compact city* menurut Williams dalam Aisyah (2018) yaitu:

1. Penerapan konsep *compact city* mendukung transportasi berkelanjutan dengan kepadatan penduduk tinggi dan penggunaan lahan campuran, yang meningkatkan konektivitas antara tempat tinggal, kerja, dan fasilitas lainnya.
2. Konsep *compact city* menawarkan solusi berkelanjutan untuk urban *sprawl* dengan memanfaatkan lahan di pusat kota yang masih dapat dikembangkan, meskipun pembangunan di pinggiran kota terus meningkat.
3. Dari aspek sosial, kompaksi perkotaan dan penggunaan lahan campuran mendorong keberagaman, keterpaduan sosial, dan perkembangan budaya, serta memberikan aksesibilitas yang lebih baik bagi semua orang.
4. Konsep *compact city* juga dapat meningkatkan perekonomian dengan menurunkan biaya infrastruktur.

Sebagai konsep model perancangan kota, terdapat beberapa komponen pembentuk sebagai sebuah parameter solusi dari fenomena yang terjadi, yaitu:

1. Kepadatan (*High Density*)

Karakteristik utama *compact city* adalah kepadatan tinggi, yang sering menjadi masalah di kota-kota besar di Indonesia dan dapat mengubah wajah kota secara radikal. Kepadatan ini ditandai oleh pembangunan yang semakin padat, baik melalui *sprawl* maupun secara alami. *Compact city* berfungsi sebagai “*A system of cities in driving growth*” yaitu kemampuan untuk mengorganisir dan merekayasa kepadatan secara efektif (Putra, 2021). Pengorganisasian kepadatan yang baik dan penerapan fungsi *mixed use* dapat meningkatkan aksesibilitas bagi penghuninya.

2. Penggunaan Campuran (*Mixed-use*)

Pengembangan *compact city* diperlukan pengembangan lahan secara kompleks dan dilakukan secara berdekatan sehingga batas antara perkotaan dan perdesaan terlihat jelas (Mungkasa, 2022). Penggunaan campuran diartikan sebagai intensifikasi dan multifungsi area, serta penggunaan lahan secara bersamaan (Hasyim, 1999). Ini dapat menciptakan pola pengembangan yang berkelanjutan di masa mendatang.

3. Keberagaman (*Diversity*)

Keberagaman menekankan hubungan sosial-ekonomi dan kebudayaan masyarakat kota dengan bentuk fisik dan spasial dalam kehidupan sehari-hari (Utari, 2021). Kehadiran keberagaman dalam kehidupan perkotaan menawarkan berbagai kesempatan bagi bentuk kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.

2.4.2 *Compact City* sebagai Solusi *Urban Sprawl*

Ketika fenomena *urban sprawl* memberikan efek merugikan pada wilayah perkotaan, pentingnya perencanaan tata ruang menjadi sangat krusial dalam mengatur dan mengendalikan pertumbuhan wilayah perkotaan tersebut (Ma dkk., 2024). Perencanaan yang efektif sangat penting untuk mengatasi perluasan kawasan daripada membiarkan pertumbuhannya ditentukan oleh dinamika pasar, yang terjadi di banyak kota di seluruh dunia. Salah satu solusi potensial untuk fenomena ini adalah penerapan konsep *compact city*, yang telah diimplementasikan secara beragam di berbagai kota. *Compact city* dianggap sebagai alternatif utama untuk pembangunan berkelanjutan, karena dapat mempersingkat jarak tempuh perjalanan, menurunkan mobilisasi penduduk, dan meningkatkan efisiensi dalam penyediaan layanan, transportasi umum, pengelolaan sampah, serta pelayanan kesehatan dan kebersihan (Li Xiong & Wang, 2019). Akhirnya, konsep *compact city* merupakan model yang efektif untuk mengurangi ketidakberlanjutan yang ditimbulkan oleh *urban sprawl*.

2.4.3 Indikator *Urban Compactness*

Berdasarkan (Pratama, 2019) telah disimpulkan dari berbagai konsep yang berkaitan dengan indikator *compact city* bahwa faktor-faktor yang dapat digunakan untuk mengukur *compactness* dalam konsep *compact city* dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu kepadatan, fungsi campuran, dan intensifikasi. Strategi penerapan *compact city* mengharuskan pemecahan faktor-faktor penentu yang mempengaruhi kekompakan perkotaan di wilayah penelitian (Aisyah, 2017).

Aisyah (2017) berdasarkan penelitiannya, menyebutkan faktor-faktor *urban compactness* dapat diketahui melalui indikator kepadatan berkaitan dengan kepadatan penduduk, kepadatan lahan terbangun, kepadatan permukiman, indikator fungsi campuran berkaitan dengan ketersediaan fasilitas (pendidikan, kesehatan, dan perdagangan dan jasa), perubahan kepadatan bangunan, konsentrasi permukiman, persentase konsentrasi lahan terbangun, dan indikator intensifikasi berkaitan dengan persentase pertumbuhan permukiman baru, persentase pertumbuhan kepadatan penduduk.

Dalam konteks penelitian tentang pengembangan *compact city* sebagai solusi *urban sprawl*, variabel yang dipilih harus sesuai dengan bentuk dan pola keruangan di Kota Tegal, sehingga indikator yang diambil dapat menekankan aspek internal perkotaan di wilayah studi.

2.5 Implementasi Arahan Konsep *Compact City*

Implementasi konsep *compact city* telah berhasil diterapkan dalam kebijakan perencanaan tata ruang di beberapa negara maju, seperti Amerika Serikat, Inggris, Belanda, Australia, dan Jepang. Di Asia, negara-negara seperti Shaka, Delhi, Bangkok, Teheran, Kairo, Cape Town, dan Taiwan juga mengadopsi ide *Compact City* (Mahargita dan Suhartini, 2023). Berdasarkan (Zaman, 2021), Hongkong menerapkan strategi konsentrasi untuk menciptakan sub pusat yang seimbang dan mandiri, terhubung oleh sistem angkutan umum yang efisien. Namun, penerapan konsep ini di Indonesia menghadapi permasalahan yang berbeda, sehingga diperlukan pendekatan *compact city* yang mendukung keberlanjutan kota.

2.5.1 Pola Spasial Urban *Compactness*

Pola spasial *urban compactness* merujuk pada pengembangan kota yang berfokus pada penggunaan lahan yang efisien dan terintegrasi, dengan tujuan untuk mengurangi penyebaran (*sprawl*) dan meningkatkan aksesibilitas. Keterkaitan proses yang digunakan untuk mengetahui tingkat *urban compactness* adalah data analisis ditampilkan melalui spasial sebagai evaluasi dan penentuan prioritas area yang memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi *compact city* (Hasegawa, 2022). Hasil dari proses ini adalah peta yang menunjukkan area dengan nilai tertinggi untuk pengembangan dan membantu perencana dalam pengambilan keputusan yang lebih baik (Pratama, 2019).

2.5.2 Penerapan Insentif dan Disinsentif sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Insentif dan disinsentif merupakan instrumen kebijakan yang digunakan untuk mengarahkan perilaku pembangunan dan masyarakat dalam pemanfaatan ruang. Pada konteks pengendalian pemanfaatan ruang, insentif digunakan sebagai dorongan atau penghargaan yang diberikan untuk mendorong kegiatan yang sesuai dengan pemanfaatan ruang (Jenks dan Jones, 2010). Bentuk insentif dapat berupa kemudahan perizinan, keringanan pajak, subsidi, dan fasilitas pendukung lainnya. Sedangkan, disinsentif merupakan pembatasan yang diterapkan untuk mengurangi atau mencegah perilaku

pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Bentuk disinsentif berupa pembatasan izin, denda, pengenaan pajak tinggi, dan pengurangan fasilitas bagi pengembangan yang menyalahi aturan atau tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Keberhasilan penerapan insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang bergantung pada kerangka kebijakan yang tepat dan konsistensi pelaksanaannya (Canela-cacho dkk., 2012). Insentif yang terlalu lemah dapat menghambat perubahan perilaku, sementara disinsentif yang terlalu keras dapat menimbulkan resistensi dan dampak sosial negatif (Healey, 1997). Selain itu, diperlukannya integrasi antara insentif dan disinsentif dengan instrumen lain, seperti perencanaan tata ruang, partisipasi masyarakat, dan pengembangan infrastruktur sangat penting untuk menciptakan sistem pengendalian pemanfaatan ruang yang efektif dan berkelanjutan (Neuman, 2021).

2.5.3 Hubungan *Urban Compactness* dan Instrumen Insentif dan Disinsentif

Urban compactness adalah konsep yang menekankan pengembangan kota yang efisien dan terintegrasi untuk mengurangi urban *sprawl* dan meningkatkan kualitas hidup. Hubungan antara *urban compactness* dan instrumen insentif serta disinsentif sangat penting untuk mencapai pembangunan berkelanjutan (Hasyim, 1999). Instrumen insentif, seperti pengurangan pajak untuk proyek dengan kepadatan tinggi, dapat mendorong pengembangan area kompak, sementara disinsentif, seperti pembatasan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan prinsip *compact city*, dapat mengurangi pengembangan yang menyebar (Rachmandani & Roychansyah, 2016). Penerapan kedua instrumen ini dapat menciptakan lingkungan perkotaan yang terencana dan berkelanjutan, sehingga penting untuk menemukan keseimbangan antara *urban compactness* dan kualitas hidup penduduk.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjadi pedoman bagi penataan ruang di Indonesia melalui rencana umum dan rencana rinci. Namun demikian belum menerapkan konsep *compact city* terutama pada rencana tata ruang kota. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tegal Tahun 2011 sampai 2031 telah disebutkan strategi pengembangan kawasan budidaya yang efisien melalui sistem insentif dan disinsentif, akan tetapi belum diuraikan ke dalam instrumen insentif dan disinsentif lebih lanjut. Oleh karena itu, dibutuhkan keberlanjutan kebijakan tata ruang mengenai konsep *compact city* melalui sistem insentif dan disinsentif.