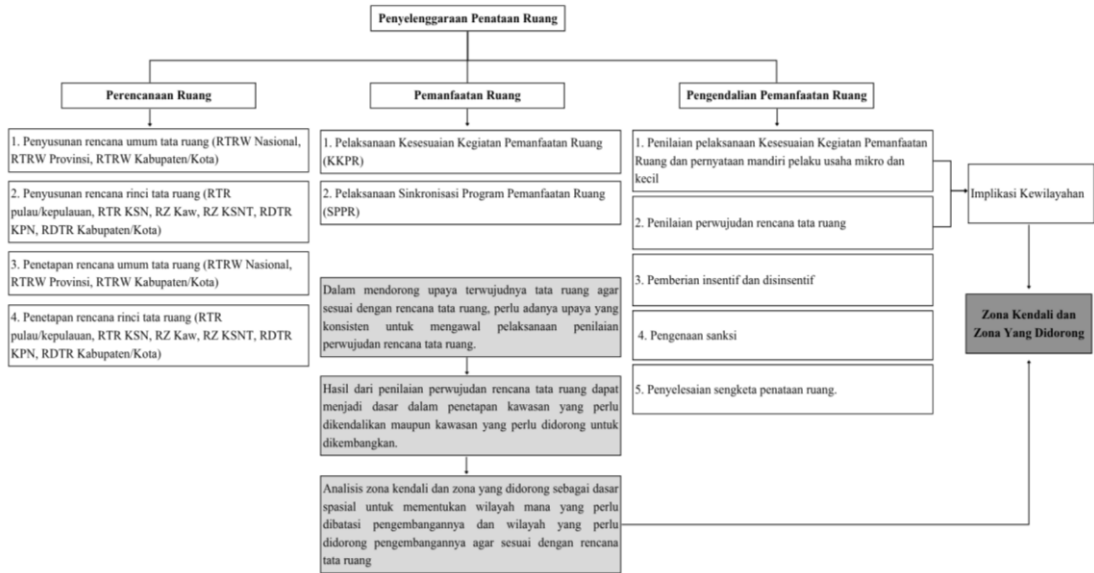


BAB 2

KONSEP PERENCANAAN

2.1 Kerangka Konsep Perencanaan



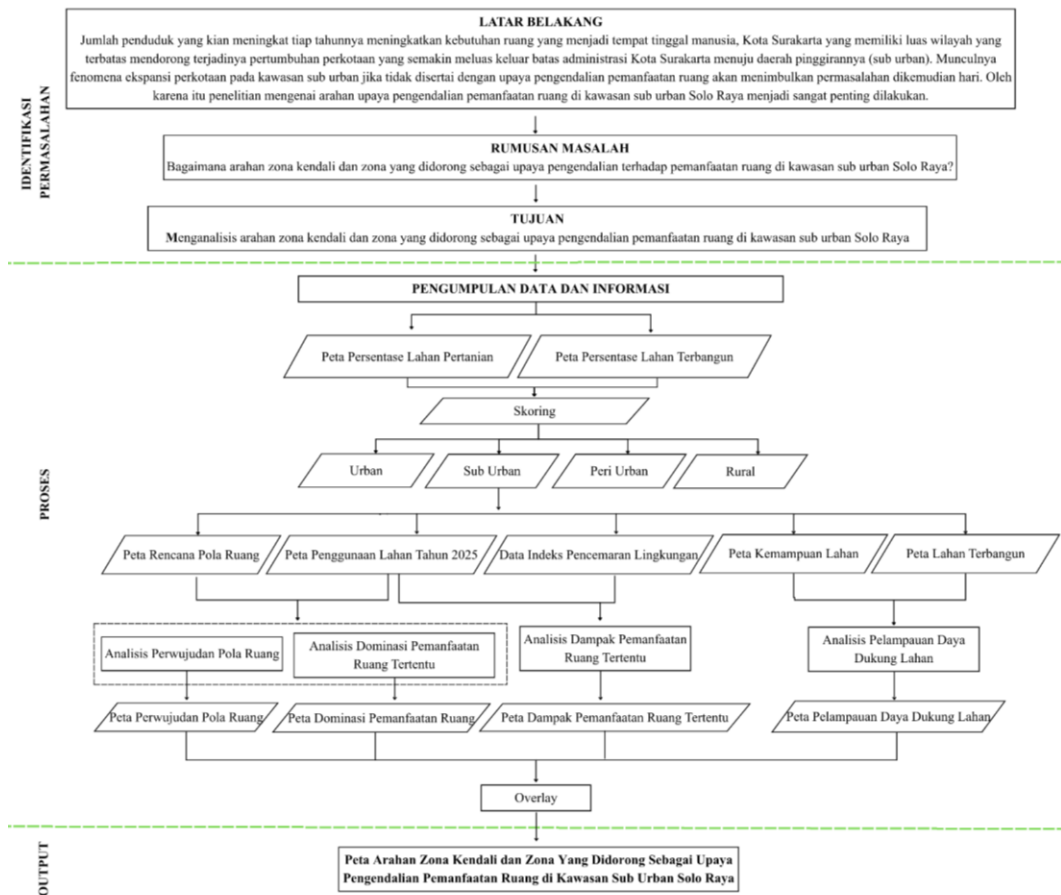
Sumber: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Analisis 2026

Gambar 4. Kerangka Konsep Perencanaan

Hasil dari arahan zona kendali dan zona yang didorong memiliki fungsi sebagai:

1. Dasar dalam penerapan perangkat pengendalian pemanfaatan ruang.
2. Masukan terhadap pelaksanaan peninjauan kembali dan revisi Rencana Tata Ruang.
3. Masukan terhadap kegiatan penertiban pemanfaatan ruang.

Kerangka konsep perencanaan merupakan diagram alir menyeluruh yang menjelaskan ide pemikiran yang digunakan serta langkah-langkah dalam proses perencanaan. Kerangka konsep perencanaan berfungsi agar proses perencanaan lebih sistematis dan mudah dipahami.



Sumber: Analisis, 2025

Gambar 5. Kerangka Konsep Perencanaan Arahan Zona Kendali dan Zona Yang Didorong

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Kota

Secara umum kota berasal dari kata urban yang berarti perkotaan atau kekotaan. Kekotaan berkaitan dengan sifat-sifat yang melekat pada kota dalam arti fisik, sosial, ekonomi, dan budaya. Sedangkan perkotaan mengacu pada area yang memiliki suasana penghidupan dan kehidupan modern dan menjadi wewenang pemerintah kota. Kota yang telah berkembang maju memiliki peran yang lebih kompleks meliputi:

1. Sebagai pusat permukiman penduduk;
2. Sebagai pusat kegiatan ekonomi;
3. Sebagai pusat kegiatan social budaya;
4. Sebagai pusat politik dan administrasi

Kota jika dilihat dari beberapa aspek dapat didefinisikan sebagai berikut:

Tabel 18. Definisi Kota

Lingkup	Pengertian Kota
Fisik	Kota merupakan wilayah yang memiliki karakteristik berupa kepadatan kawasan terbangun yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan daerah sekitarnya.
Demografis	Kota merupakan wilayah yang dicirikan memiliki jumlah penduduk yang terkonsentrasi dengan tingkat kepadatan yang lebih tinggi dibandingkan dengan daerah sekitarnya.
Sosial	Kota merupakan tempat berkumpulnya masyarakat dengan latar belakang yang berbeda-beda, baik dari segi budaya, ekonomi, pendidikan, maupun pola kehidupan, sehingga terbentuk struktur sosial yang heterogen.
Geografis	Berdasarkan aspek geografis, kota memiliki konsentrasi lahan terbangun yang lebih tinggi dibandingkan dengan wilayah sekitarnya.
Statistik	Berdasarkan aspek statistik suatu wilayah dapat disebut kota jika memenuhi jumlah penduduk berdasarkan kriteria penentuan kota.
Ekonomi	Berdasarkan aspek ekonomi kota merupakan wilayah dengan aktivitas ekonomi yang beragam dan didominasi oleh sektor non pertanian seperti perkantoran, perdagangan dan jasa, dll.
Administrasi	Berdasarkan aspek administrasi kota merupakan wilayah yang dibatasi dan ditetapkan secara resmi berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu.

Sumber: (Mirsa, 2011)

2.2.2 Kawasan Perkotaan

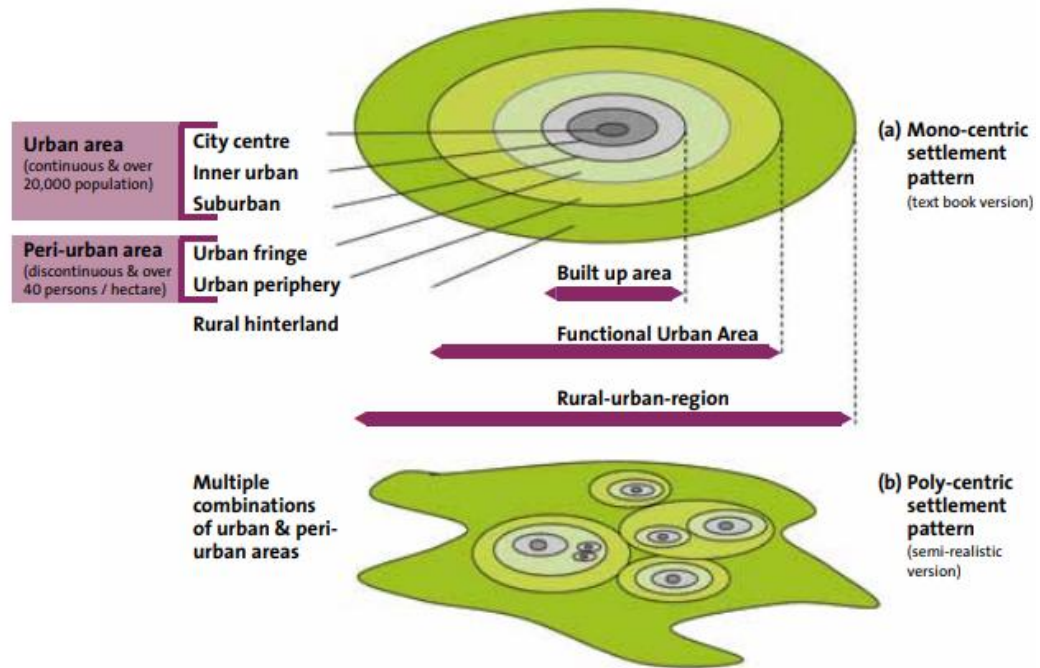
Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, kawasan perkotaan merupakan wilayah yang memiliki kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Bentuk perkotaan berdasarkan PP Nomor 59 Tahun 2022 tentang Perkotaan terdiri atas kota sebagai daerah otonom dan Kawasan perkotaan. Kota sebagai daerah otonom ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

undangan. Sedangkan kawasan perkotaan dapat berupa kawasan yang merupakan bagian dari wilayah kabupaten atau dapat berupa bagian dari dua atau lebih daerah yang saling berbatasan langsung.

Kawasan perkotaan dapat terbentuk secara alami maupun direncanakan. Pertumbuhan kawasan perkotaan secara alami memiliki karakteristik berupa berkembang secara spontan, tidak teratur, dan terbentuk sebagai warisan sejarah. Sedangkan pertumbuhan Kawasan perkotaan secara terencana memiliki karakteristik berkembang melalui tahapan perencanaan sebelumnya. Kawasan perkotaan yang dibentuk secara terencana dapat dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.2.3 Model Struktur Kota Monosentris dan Polisentris

Dalam menggambarkan struktur tata ruang suatu kota yang luas dan kompleks memberikan tantangan yang besar. Dibutuhkan pemodelan yang dapat berfungsi secara efektif untuk merepresentasikan struktur tata ruang suatu kota. Dalam struktur tata ruang kota terdapat beberapa model yang diusulkan salah satu yang terkenal adalah model monosentrik dan polisentrik. Model monosentrik dikembangkan oleh (Alonso, 1964). Model monosentrik merupakan model yang mengasumsikan bahwa dalam suatu kota hanya memiliki satu pusat kota dengan aktivitas yang terdesentralisasi (Kombaitan, 2001; Sami & Abozeid, 2021). Model ini merupakan model yang paling sederhana dan memiliki kelebihan berupa kemudahan untuk dimengerti. Berkembangnya waktu model ini mulai mendapat banyak kritikan karena ketidakmampuannya dalam menangkap realitas multipusat yang terjadi pada perkembangan metropolis modern. Sehingga muncul model baru yang dikembangkan oleh (Griffith, 1981) dan (Anderson, 1982) yang disebut dengan model polisentrik. Model polisentrik dicirikan dengan keberadaan beberapa pusat pertumbuhan kota yang umumnya disebabkan oleh kesempatan kerja akibat dari proses sub urbanisasi yang berlangsung di kawasan pinggiran. Pusat-pusat kawasan yang berkembang di kawasan pinggiran mulai membentuk pola multinodal (Kloosterman & Musterd, 2001; Kombaitan, 2001). Berikut merupakan ilustrasi struktur kota model polisentrik dan monosentrik:



Sumber: (Beli et al., 2011)

Gambar 6. Model Struktur Kota Monosentris dan Polisentris

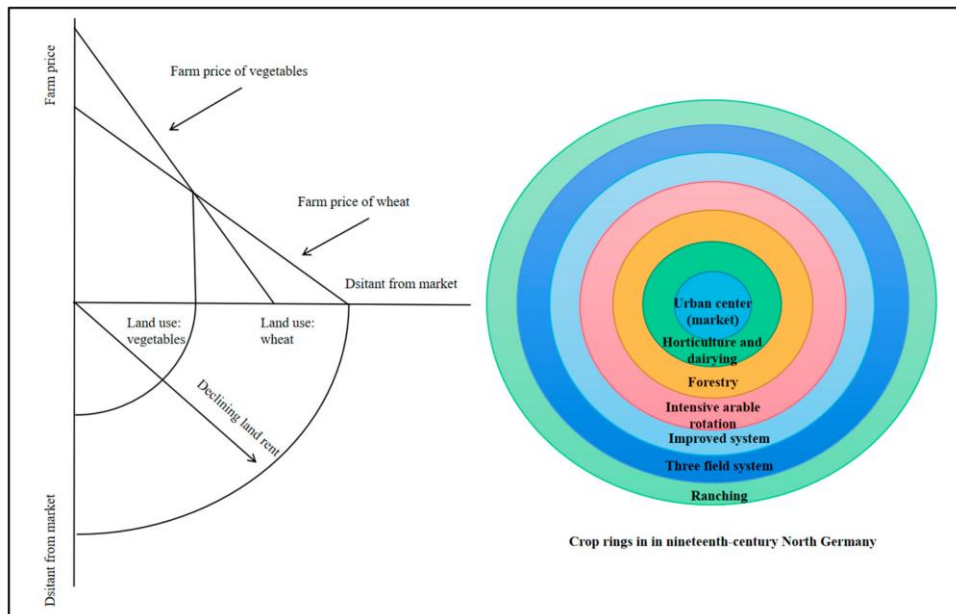
- *Urban core* merupakan area yang mencakup Central Business District dan fungsi-fungsi publik lainnya. Urban core memiliki fungsi dalam memfasilitasi dan pusat kegiatan ekonomi serta sosial pada sebuah kota (Nooraddin, 2016).
- *Inner urban area* merupakan zona yang umumnya mengalami pembangunan dengan kepadatan lebih tinggi (area terbangun), terjadi konsentrasi penduduk yang tinggi, serta adanya aktivitas ekonomi dan infrastruktur perkotaan (Beli et al., 2011).
- *Suburban area* merupakan zona dengan area terbangun dan kepadatan lebih rendah serta berdekatan dengan area urban. Pada dasarnya kawasan sub urban dianggap sebagai kawasan yang dinamis dan idealis, yang biasanya memiliki kesinambungan fisik dengan pusat kota, tetapi letaknya berada di luar kota metropolitan utamanya (Dadashpoor & Ahani, 2019).
- *Peri Urban* merupakan suatu wilayah disekitar perkotaan (pinggiran kota) yang memiliki karakter yang bersifat campuran antara desa dan kota. Perkembangan sosial ekonomi yang dialami oleh masyarakat wilayah peri urban dipengaruhi oleh perkembangan dari inti kota (urban core) (Rudiarto et al., 2013). Menurut McGee peri urban merupakan zona yang didalamnya terjadi percampuran antara pemanfaatan lahan kedesaan dan kekotaan.

- *Urban fringe* merupakan zona di sepanjang tepi area terbangun, yang terdiri dari pola permukiman dengan kepadatan lebih rendah yang tersebar, konsentrasi perkotaan terpusat di area pusat transportasi, dan ruang terbuka hijau yang luas
- *Urban periphery* merupakan zona yang mengelilingi area terbangun utama dengan kepadatan penduduk yang lebih rendah, tetapi termasuk dalam Area Perkotaan Fungsional. Urban periphery dapat mencakup permukiman yang lebih kecil, kawasan industri, dan penggunaan lahan perkotaan lainnya
- Rural hinterland merupakan daerah pedesaan yang mengelilingi area peri urban, tetapi berada didalam wilayah pedesaan.

2.2.4 Teori Isolated State (Johan Henrich von Thunen)

Teori isolated state dikembangkan oleh Johan Henrich von Thunen pada abad ke-19 atau tepatnya pada tahun 1826. Von Thunen sendiri merupakan seorang petani Jerman yang melahirkan suatu teori yang menjadi dasar teori-teori struktur kota selanjutnya. Von Thunen memperkenalkan teorinya dalam karya yang berjudul “*Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landwirthschaft*” dalam bahasa Inggris dikenal dengan “*The Isolated State in Relation To Agriculture*”. Konsep utama dari teori ini adalah konsep economic rent (sewa ekonomi) yang dikenal dengan sebutan *location rent* (sewa lokasi).

Variabel utama yang digunakan dalam teori ini adalah *transportation cost* yang memiliki kaitan erat dengan variabel jarak dan karakteristik komoditas yang diangkut. Asumsi yang mendasari teori ini adalah pertimbangan rasional yang dilakukan oleh petani dalam menentukan jenis komoditas yang ditanam berdasarkan profitabilitas pada masing-masing jenis komoditas. Komoditas yang paling menguntungkan akan ditanam disekitar kota sedangkan tanaman yang paling tidak diuntungkan akan berada di lokasi yang berjauhan dengan kota. Sehingga akan terbentuk distribusi keruangan pemanfaatan lahan berdasarkan jenis tanaman yang menguntungkan hingga yang tidak menguntungkan. Model distribusi keruangan ini menjadi dasar dalam pemodelan struktur kota monosentris. Berikut merupakan ilustrasi model teori yang dikemukakan oleh Johan Henrich von Thunen:



Sumber: (Han et al., 2022)

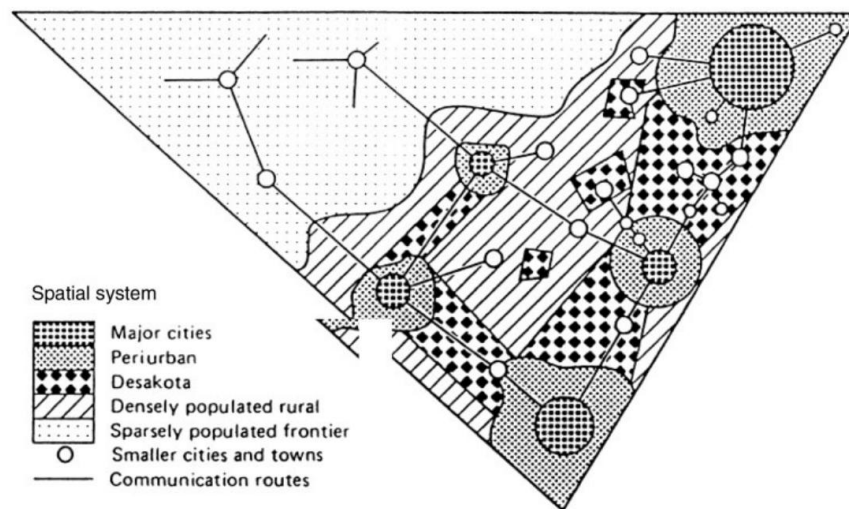
Semakin berkembangnya waktu bentuk dan sifat kehidupan penduduk kota telah mengalami banyak perubahan yang berbeda dengan apa yang telah dikemukakan oleh Von Thunen pada masanya. Teori Von Thunen ini dapat digunakan apabila :

1. Sistem transportasi dan komunikasi belum mengalami perkembangan yang baik, teori yang dikemukakan Von Thunen terjadi pada daerah yang terisolir. Didaerah tersebut hanya memiliki satu pusat kegiatan yang dijadikan sebagai pusat pemasaran komoditas yang berasal dari wilayah pinggiran.
2. Daerah yang berkembang merupakan daerah yang bersifat homogen pada kondisi topografi dan kesuburan tanahnyaserta kondisi fisik lainnya.
3. Jenis transportasi yang tersedia di daerah tersebut memiliki jenis yang seragam. Dimana biaya tranสปอร์ตasi berbanding lurus dengan jarak yang ditempuh.

Von Thunen tidak secara eksplisit mengemukakan bahwa teorinya membahas mengenai wilayah peri urban, namun dalam perkembangannya teorinya menjadi dasar dalam identifikasi wilayah peri urban. Daerah yang menjadi pusat pemasaran pada saat ini dikenal sebagai *Centrall Business District* (CBD). Kawasan CBD ini dikelilingi oleh pemanfaatan ruang terbangun yang menyatu dengannya dan membentuk suatu wilayah secara morfologis bersifat kompak.

2.2.5 Teori Asiatica Euphoria

Teori Asiatica Euphoria merupakan teori struktur kota yang dikemukakan oleh McGee, seorang geografer yang berasal dari Kanada (Loopmans et al., 2023). Teori ini mengemukakan mengenai konsep struktur kota-kota di Asia dan daerah sekitarnya. Dalam modelnya McGee membagi kota menjadi enam komponen meliputi komponen kota besar, daerah sekitar kota (urban peripheries), daerah desa-kota, daerah pedesaan dengan penduduk yang padat, daerah pedesaan dengan wilayah yang belum berkembang (lokasinya yang jauh dan penduduknya jarang), dan kota-kota kecil yang berada di sekitar kota-kota besar maupun kota-kota kecil yang lokasinya jauh.



Sumber: (McGee, 1991)

Gambar 7. Model Struktur Kota Berdasarkan Teori Asiatica Euphoria

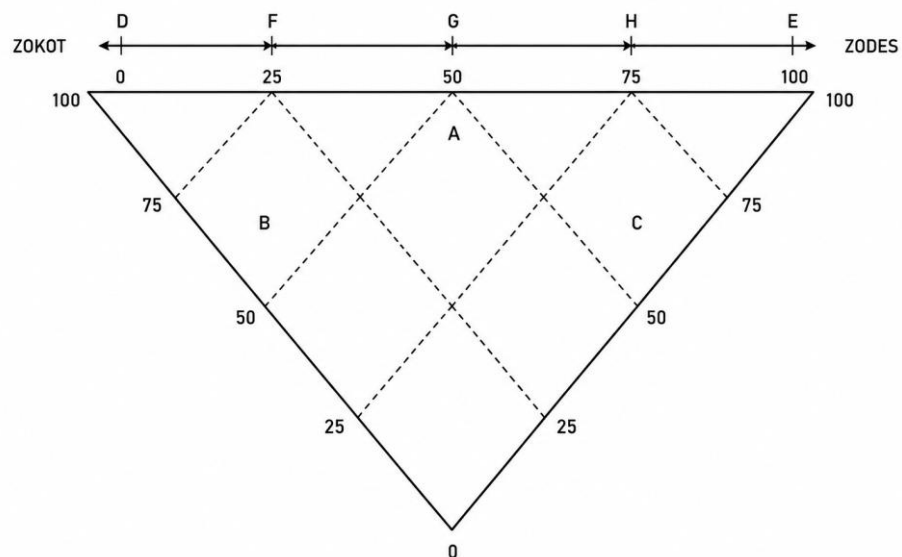
Konsep wilayah peri urban (WPU) yang dikemukakan oleh McGee mengarah pada jarak terluar dari tempat tinggal para *commuters*. Jarak terluar dari WPU yang dimaksud adalah batas daerah dari para penglaju ini tinggal, tanpa mempertimbangkan apakah wilayah tersebut mengalami perubahan dari karakter pedesaan menjadi lebih berciri perkotaan, yang ditunjukkan oleh adanya pemanfaatan lahan untuk kegiatan perkotaan. Jarak terluar dari WPU dipengaruhi oleh moda transportasi yang ada. Pada umumnya para penglaju ini merupakan penduduk pedesaan yang bermatapencaharian sebagai petani yang ingin bekerja di kota demi mendapatkan pendapatan yang lebih tinggi. Moda transportasi yang digunakan pada masanya merupakan alat transportasi sepeda dan sebagian lain telah menggunakan sepeda motor. Oleh karena itu jarak terluar dari WPU di kota-

kota di Asia kecuali kota-kota metropolitan dan megapolitan relatif masih dalam kisaran 30 km dari pusat kota.

Wilayah peri urban (WPU) dalam teori yang dikemukakan oleh McGee ini menggunakan istilah ‘desa-kota’. Kata desa-kota berasal dari dua istilah dalam Bahasa Indonesia “desa” dan “kota” yang menekankan sifat ganda dari proses urbanisasi yang terjadi di desa-desa kecil dan kota-kota kecil. Selain itu juga menunjukkan adanya percampuran antara bentuk pemanfaatan lahan dengan karakteristik pedesaan dan perkotaan (Wu & Sui, 2015). Percampuran pemanfaatan lahan dengan karakteristik pedesaan dan perkotaan intensif terjadi di sepanjang jalur transportasi yang menghubungkan kota tersebut dengan kota lainnya.

2.2.6 Klasifikasi Urban Berdasarkan Teori Land Use Triangle: Continuum

Teori land use triangle ini merupakan teori yang aplikatif bagi kota-kota di negara berkembang terutama pada wilayah yang mengalami perubahan gradual dari kenampakan fisik kekotaan menuju kenampakan fisik kedesaan. Wilayah peri urban merupakan wilayah yang memiliki campuran aktivitas perkotaan dan perdesaaan. Berdasarkan teori land use triangle, (Yunus, 2008) membagi kawasan menjadi empat bagian meliputi zona bingkai kota (urban), zona bingkai kota desa (sub urban), zona bingkai desa kota (peri urban), dan zona bingkai desa (rural).



Sumber: (Yunus, 2008)

Gambar 8. Teori Land Use Triangle: Continuum

Legenda:

GH : Zona Bingkai Desa Kota (Peri Urban)

DF : Zona Bingkai Kota (Urban)

FG : Zona Bingkai Kota Desa (Sub Urban)

HE : Zona Bingkai Desa (Rural)

A : Persentase Jarak Kota Desa

B : Persentase Lahan Kekotaan

C : Persentase Lahan Kedesaan

D : Batas Zona Kekotaan Terbangun

E : Batas Zona Kedesaan

1. Zona Bingkai Kota (Urban)

Pada zona ini pemanfaatan ruang yang mencerminkan kedesaan memiliki proporsi sama atau kurang dari sama dengan 25% sedangkan proporsi pemanfaatan ruang dengan karakteristik kekotaan mencapai sama atau lebih dari 75%. Pada zona ini kenampakan pemanfaatan ruang terlihat dominasi pada pemanfaatan ruang yang mencerminkan karakteristik kekotaan. Pada sebagian daerah

2. Zona Bingkai Kota Desa (Sub Urban)

Istilah kota desa merupakan istilah yang tidak dapat dipisahkan. Istilah 'kota' didahulukan dengan maksud menunjukkan bahwa kenampakan karakteristik perkotaan masih lebih mendominasi daripada karakteristik pedesaannya. Pada zona ini pemanfaatan ruang yang mencerminkan kenampakan kekotaan yang ditunjukkan dengan pemanfaatan ruang lahan terbangun berada dalam kisaran sama atau lebih dari 50% hingga 75%. Sedangkan kenampakan yang mencerminkan kenampakan kedesaan berada di dalam kisaran 25% sampai dengan 50%.

3. Zona Bingkai Desa Kota (Peri Urban)

Dalam zona ini kenampakan bentuk pemanfaatan ruang lahan agraris dan lahan non agraris hampir sama. Dalam zona bingkai kota desa (sub urban), proporsi kenampakan bentuk pemanfaatan lahan non agraris yang

mencerminkan karakteristik perkotaan memiliki proporsi yang lebih besar dibandingkan dengan bentuk pemanfaatan lahan agraris yang mencerminkan karakteristik perdesaan. Namun pada zona bingkai desa kota (peri urban) bentuk pemanfaatan lahan agraris memiliki proporsi yang lebih besar dibandingkan dengan bentuk pemanfaatan lahan non agraris. Proporsi kenampakan bentuk pemanfaatan lahan agraris berkisar antara lebih dari 50% hingga 75%. Sedangkan bentuk pemanfaatan lahan yang mencerminkan perkotaan berupa lahan terbangun berkisar antara 25% hingga 50%.

4. Zona Bingkai Desa (Rural)

Pada zona ini, jenis pemanfaatan lahan agraris sangat mendominasi. Bentuk pemanfaatan ruang yang mencerminkan perkotaan pada zona ini kurang dari 25% dari luas total wilayah. Sedangkan kenampakan pemanfaatan ruang yang mencerminkan daerah perdesaan berupa lahan agraris memiliki persentase lebih dari 75%.