



**PAPER – OPEN ACCESS**

## Kawasan Suburban ditinjau dari Pola Permukiman dan Jaringan Jalan - Studi Kasus: Kelurahan Cipagalo Kabupaten Bandung

Author : Regitawati Putri, dkk.  
DOI : 10.32734/ee.v5i1.1497  
Electronic ISSN : 2654-704X  
Print ISSN : 2654-7034

*Volume 5 Issue 1 – 2022 TALENTA Conference Series: Energy & Engineering (EE)*



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).  
Published under licence by TALENTA Publisher, Universitas Sumatera Utara



# Kawasan Suburban ditinjau dari Pola Permukiman dan Jaringan Jalan - Studi Kasus: Kelurahan Cipagalo Kabupaten Bandung

Regitawati Putri<sup>a</sup>, Rieke Octaviani<sup>a</sup>, Nur Fawzia Ridani<sup>a</sup>, Dian Duhita Permata<sup>b</sup>

<sup>a</sup>Mahasiswa Fakultas Arsitektur dan Desain, Program Studi Arsitektur, Jalan PHH. Mustofa No. 23 Itenas, Bandung 40124, Indonesia

<sup>b</sup>Staf Pengajar Fakultas Arsitektur dan Desain, Program Studi Arsitektur, Jalan PHH. Mustofa No. 23 Itenas, Bandung 40124, Indonesia

Pregitawati@gmail.com

## Abstrak

Migrasi penduduk berpengaruh terhadap Laju Pertumbuhan Penduduk sebuah ibukota provinsi. Demikian pula halnya dengan Kota Bandung, penambahan penduduk yang terus meningkat dari waktu ke waktu serta keterbatasan lahan di pusat kota mempengaruhi ruang di kawasan suburban. Meningkatnya kebutuhan terhadap hunian, kawasan suburban di bagian selatan Kota Bandung mengalami perkembangan yang signifikan selama 20 tahun terakhir. Penelitian ini membahas mengenai kondisi penggunaan lahan, pola permukiman serta pola jaringan jalan pada kawasan permukiman di Kelurahan Cipagalo, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung. Metoda penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif berdasarkan data yang didapatkan dari perkembangan kawasan pada tahun 2001, 2010, dan 2020. Berdasarkan hasil penelitian, perubahan penggunaan lahan yang terjadi pada tahun 2001 hingga tahun 2020 mencapai 25,84% dari luas wilayah studi. Pertumbuhan permukiman di lokasi penelitian dipengaruhi oleh faktor kedekatan akses Gerbang Tol Buah Batu, jalan arteri primer yang menghubungkan kawasan Cipagalo dengan Kota Bandung dan wilayah lainnya di Kabupaten Bandung serta hadirnya fungsi komersial dan fungsi pendidikan. Persebaran penduduk memunculkan 3 kelas permukiman yang dikelompokkan kedalam permukiman tidak terencana, permukiman terencana warga, dan permukiman oleh pengembang. Ketiga kelompok permukiman tersebut memiliki pola permukiman serta pola jaringan jalan yang berbeda-beda, yaitu pola permukiman cluster, grid, dan konvensional serta pola jaringan jalan linier, tipe-B (bilateral), C (conjoint), D (distribution).

Kata kunci: Penggunaan lahan; Pola Jaringan Jalan; Pola Permukiman; Suburban;

## Abstract

*Society migration affects population growth rate of a capital city in province. Same as Bandung City, population growth which continues to increase from time to time and limited land of the city center affects the space in suburban areas. The increasing demand for housing, suburban area in the southern part of Bandung City had significant of development over the last 20 years. This research discusses the conditions of landuse, settlement patterns and road network patterns in the settlement area of Cipagalo Village, Bojongsoang District, Bandung Regency. The research method used both qualitative and quantitative approaches based on data obtained from the development of the area in 2001, 2010 and 2020. Based on the results of this study, changes in landuse that occurred in 2001 to 2020 reached 25.84% of the study area. The growth of settlements in the research location is affected by some factors, the first is near Buah Batu toll gate access, second is primary arterial road connecting the Cipagalo area with the Bandung City and other areas in Bandung district with presence of commercial and educational functions. The distribution of population bring out to 3 classes of settlements which are grouped into unplanned settlements, local society planned settlements, and developer settlements. The three settlement groups have different settlement patterns and road network patterns, that are cluster settlement patterns, grids, and conventional and also linier road network patterns, type-B (bilateral), type-C (conjoint), type-D (distribution).*

Keywords: Landuse; Street Patterns; Settlement Patterns; Suburban;

## 1. Pendahuluan

Laju Pertumbuhan Penduduk (LPP) Kota Bandung terus meningkat dari tahun ke tahun. Menurut Badan Pusat Statistik Jawa Barat, jumlah penduduk Kota Bandung berdasarkan Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2020 tercatat sebanyak 2,51 juta jiwa. Bila dibandingkan dengan tahun 2010, jumlah penduduk Kota Bandung mengalami peningkatan sekitar 4,06 persen yaitu sebesar 98 ribu jiwa. Salah satu kontribusi peningkatan Laju Pertumbuhan Penduduk (LPP) di Kota Bandung disebabkan oleh faktor

urbanisasi. Yunus (2008) mengemukakan bahwa semakin berkembangnya penduduk dan semakin tingginya arus urbanisasi menyebabkan terjadinya *urban sprawl* yaitu proses perembetan kenampakan fisik kota ke arah luar [1].

Menurut Setiawan (2010), migrasi penduduk ke daerah pinggiran Kota Bandung membawa implikasi terhadap berkembangnya daerah pinggiran kota secara cepat. Kebijakan perluasan wilayah Kota Bandung membawa implikasi berkembangnya daerah pinggiran menjadi pusat-pusat permukiman, perdagangan dan industri baru. Permukiman tumbuh secara masif di sejumlah wilayah pinggiran akibat berbagai daya tarik pusat-pusat perekonomian dan kemudahan akan aksesibilitas. Pertumbuhan permukiman tersebut seringkali tidak terkendali dan pada beberapa bagian telah berkembang menjadi permukiman yang tidak tertata dengan baik, tampak kumuh, dan miskin akan fasilitas permukiman. Walaupun demikian, di bagian lainnya berkembang permukiman dengan kualitas yang lebih baik [2].

Supriyatin (2020) mengelompokkan wilayah kecamatan di Bandung Raya ke dalam 3 (tiga) *cluster*/tipologi, yaitu perdesaan, suburban dan perkotaan, dimana Kecamatan Bojongsoang menjadi bagian dari wilayah suburban Kabupaten Bandung [3]. Kecamatan Bojongsoang didominasi oleh beberapa kelompok permukiman baik yang tidak tertata dengan baik maupun yang direncanakan dengan kualitas baik sehingga membentuk beberapa tipologi pola permukiman. Menurut Bintarto (1977) terdapat 6 (enam) pola permukiman penduduk desa, yaitu memanjang jalan, memanjang sungai, radial, tersebar, memanjang pantai, dan sejajar dengan kereta api [4]. Sedangkan Kwanda (2000) mengemukakan 3 (tiga) konsep perencanaan permukiman, yaitu konvensional, *cluster* dan PUD (*Plan Unit Development*) [5].

Memberikan kemudahan pencapaian menuju perumahan merupakan salah satu bentuk konsep kenyamanan fisik pada permukiman suburban [6]. Aksesibilitas pencapaian menuju permukiman berfungsi menghubungkan dari jalan utama menuju ke jalan lingkungan sehingga membentuk beberapa pola jalan. Marshall (2004) dalam Permata (2020) mengelompokkan 4 tipe jalan, yaitu Tipe A (*Alstadt*), B (*Bilateral*), C (*Characteristic/conjoint*) dan D (*Distribution*) [7]. Sedangkan menurut Ching (2008) dalam bukunya yang berjudul *Arsitektur : Bentuk, Ruang, dan Tatanan* terdapat lima pola jalan permukiman, yaitu : linier, radial, spiral, *grid* serta pola konfigurasi [8].

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penggunaan lahan, pola permukiman serta pola jaringan jalan di kawasan suburban Kota Bandung bagian selatan yang saat ini telah didominasi oleh lahan terbangun dengan fungsi permukiman.

## 2. Metode Penelitian

Kasus studi penelitian ini berada di Kelurahan Cipagalo, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung seluas 169,49 hektar. Kawasan Cipagalo merupakan salah satu kawasan pemekaran wilayah dari Kota Bandung bagian selatan. Lokasi kasus studi berbatasan langsung dengan Jalan Tol Padaleunyi di sebelah Utara, lahan persawahan di sebelah Timur, permukiman warga di sebelah Selatan serta Jalan Bojongsoang di sebelah Barat, dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Lokasi Studi Kasus  
Sumber: Putri, dkk (2020)

Metoda penelitian dilakukan dengan cara menggabungkan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif dilakukan berdasarkan sumber data sekunder berupa citra satelit yang didapatkan pada tiga periode, yaitu tahun 2001, 2010, dan 2020 serta sumber data primer dengan melakukan observasi di lapangan. Observasi yang dilakukan di lapangan antara lain pengamatan terhadap ketinggian bangunan, Garis Sempadan Bangunan (GSB), lebar jalan, kondisi jalur pedestrian, vegetasi, material penutup koridor jalan, dan saluran drainase. Sedangkan pendekatan kuantitatif dilakukan dengan perhitungan persentase lahan terbangun pada wilayah studi.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1. Penggunaan Lahan Kelurahan Cipagalo

Kelurahan Cipagalo merupakan lahan yang dikhususkan untuk lahan subur produktif. Namun dengan adanya pemekaran wilayah atau *urban sprawl* menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat. Total luas penggunaan lahan terbangun pada wilayah studi tahun 2001 sebesar 72 hektar atau setara dengan 42.48% dari total luas wilayah studi sedangkan

lahan tidak terbangun sebesar 57.52%. Presentase perhitungan lahan terbangun pada wilayah studi dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut.

$$Presentase\ LT2001 = \frac{72\ \text{hektar}}{169.49} \times 100\% = 42.48\%$$

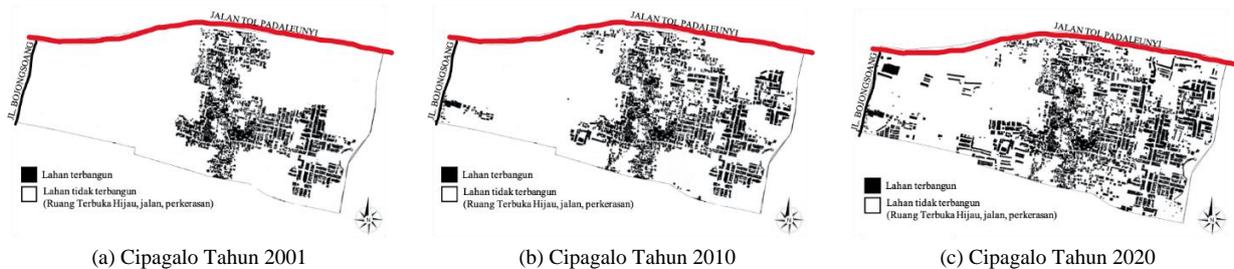
Total luas penggunaan lahan terbangun pada wilayah studi tahun 2010 sebesar 89.6 hektar atau setara dengan 52.86% dari total luas wilayah studi sedangkan lahan tidak terbangun sebesar 47.14%. Hal tersebut menunjukkan bahwa tahun 2010 wilayah studi mulai didominasi oleh lahan terbangun. Berikut perhitungan presentase Penggunaan lahan wilayah studi tahun 2010.

$$Presentase\ LT2010 = \frac{89.6\ \text{hektar}}{169.49} \times 100\% = 52.86\%$$

Total luas penggunaan lahan terbangun pada wilayah studi tahun 2020 sebesar 115.8 hektar atau setara dengan 68.32% dari total luas wilayah studi sedangkan lahan tidak terbangun sebesar 32.68%. Berikut perhitungan presentase Penggunaan lahan wilayah studi tahun 2020.

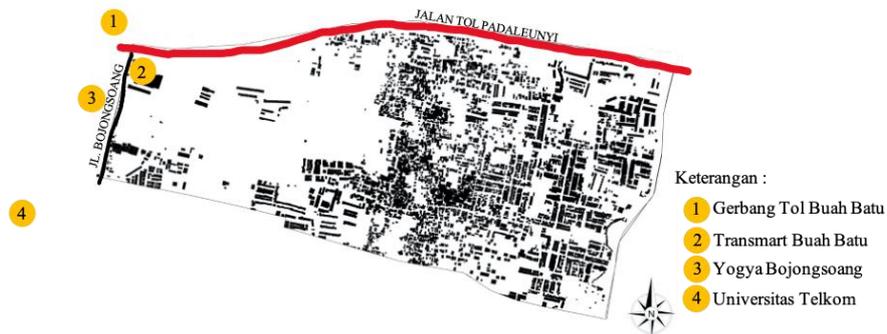
$$Presentase\ LT2020 = \frac{115.8\ \text{hektar}}{169.49} \times 100\% = 68.32\%$$

Tahun 2001 hingga tahun 2020 terjadi perubahan penggunaan lahan terbangun sebesar 25.84% dari total luas wilayah studi. Persebaran permukiman pada tahun 2001 didominasi di wilayah bagian tengah yang berbatasan langsung dengan Jalan Tol Padaleunyi, wilayah bagian selatan, dan wilayah bagian tenggara lokasi studi. Pada tahun 2010, persebaran permukiman melebar ke sebagian wilayah timur laut dan sebagian kecil wilayah barat. Pada tahun 2020 persebaran permukiman mendominasi wilayah bagian timur serta mulai melebar ke wilayah bagian barat, dimana wilayah ini berbatasan dengan jalan Bojongsoang yang merupakan jalan dengan kelas arteri primer. Dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Peta *Figure Ground* Kawasan Cipagalo Periode 2001-2020  
 Sumber : Hasil analisis (2020)

Menurut Hartanto (2014), faktor pemicu perkembangan tata guna lahan pada permukiman dipengaruhi oleh aksesibilitas, ketersediaan sarana dan prasarana serta jumlah penduduk [9]. Gerbang Tol Buah Batu merupakan salah satu dari lima akses masuk menuju ke Kota Bandung. Persebaran permukiman di kawasan Cipagalo terpicu dengan hadirnya akses menuju Gerbang Tol Buah Batu dengan jarak tempuh yang sangat singkat dari Jalan Bojongsoang, hadirnya fungsi komersial berupa Transmart Buah Batu Square dan Yogya Bojongsoang di Jalan Bojongsoang serta hadirnya fungsi pendidikan yaitu Universitas Telkom. Hal ini ditunjukkan dengan penyebaran permukiman ke arah barat pada periode antara 2010 hingga 2020 akibat kehadiran Yogya Bojongsoang pada tahun 2016 dan Transmart Buah Batu Square pada tahun 2017. Dapat dilihat pada Gambar 3.

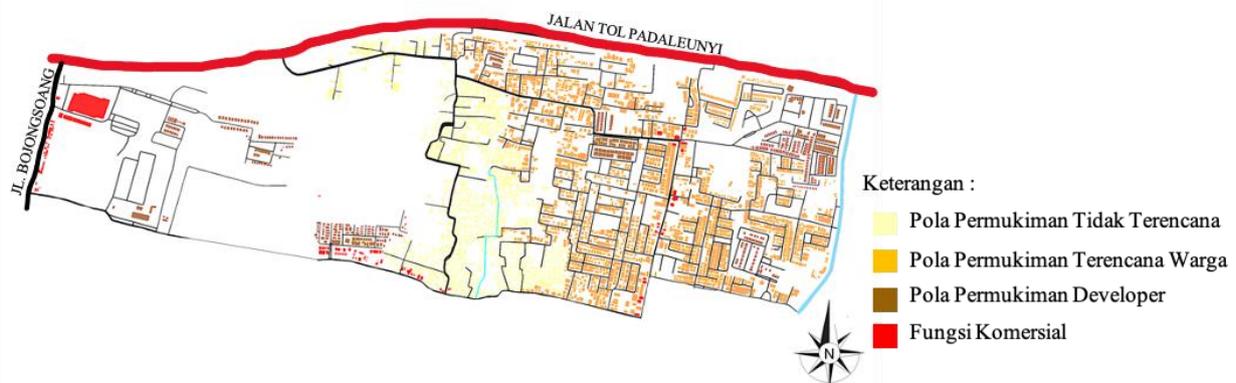


Gambar 3. Fungsi Sekitar Kawasan Cipagalo  
Sumber: Hasil analisis (2020)

### 3.2. Pola Permukiman

Pola permukiman di Kawasan Cipagalo terbentuk oleh hadirnya kaveling siap bangun dan kaveling terbangun dengan fungsi hunian, pendidikan, komersial. Pola permukiman di kawasan ini cukup beragam, dimana beberapa permukiman dapat dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) pola, antara lain pola permukiman tidak terencana, pola permukiman terencana warga, serta pola permukiman *developer*.

Pola permukiman tidak terencana berada di area tengah kawasan, sedangkan permukiman terencana warga mendominasi kawasan berada di bagian timur dari permukiman tidak terencana. Permukiman *developer* tersebar diantara permukiman terencana warga serta kaveling siap bangun yang berdekatan dengan akses menuju koridor Jalan Bojongsong. Dapat dilihat pada Gambar 4.



Gambar 4. Pola Permukiman di Kawasan Cipagalo  
Sumber: Hasil analisis (2020)

#### 3.2.1. Pola Permukiman Tidak Terencana

Menurut hasil wawancara dengan seorang warga di Kelurahan Cipagalo RW 08 RT 04 bahwa permukiman pada kawasan ini sudah hadir sekitar tahun 1950-an tanpa adanya perencanaan dari awal [10]. Setiap kaveling terlihat tidak seragam antara satu dengan lainnya karena memiliki bentuk serta ukuran yang berbeda-beda sehingga tidak memiliki ciri khas. Permukiman ini pada awalnya tumbuh dengan mengikuti pola jaringan yang ada, yaitu jaringan jalan (sepanjang jalan) serta jaringan utilitas (sepanjang sungai). Permukiman yang tumbuh mengikuti pola jaringan jalan terlihat di sepanjang Jalan Ciganitri dan Jalan Ciganitri Tengah, sedangkan jaringan utilitas yang merangsang pertumbuhan permukiman berupa jaringan utilitas drainase kawasan. Dapat dilihat pada Gambar 5.

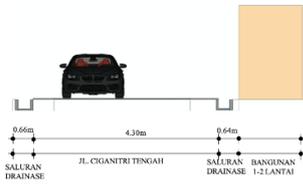


Gambar 5. Pola Permukiman Tidak Terencana di Kawasan Cipagalo  
Sumber: Hasil analisis (2020)

Jalan Ciganitri Tengah merupakan jalan linier sepanjang 885 meter dengan lebar 4.3 meter yang memiliki banyak cabang di dalamnya berupa gang-gang kecil tertutup/buntu. Gang-gang kecil tersebut memiliki panjang koridor yang cukup beragam, yaitu 20 meter untuk jalan terpendek dan 225 meter untuk jalan terpanjang. Sedangkan lebar koridor jalan 1.5-2.0 meter membentuk pola jaringan jalan Tipe-D (*distribution*) bermaterial beton. Dapat dilihat pada Gambar 6.



(a) Pola Jaringan Jalan Linier dan Tipe-D (*Distribution*)



(b) Potongan Jl. Ciganitri Tengah



(c) Koridor Jl. Ciganitri Tengah



(d) Koridor Gang Tertutup /Buntu - Jl. Ciganitri Tengah

Gambar 6. Pola Jaringan Jalan Permukiman Tidak Terencana di Kawasan Cipagalo  
Sumber : Hasil analisis (2020)

Material penutup koridor Jalan Ciganitri Tengah didominasi dengan sebagian aspal dan beton tanpa jalur pedestrian. Sedangkan jalur drainase telah disediakan di sepanjang sisi kiri dan kanan jalan selebar 0,65 meter. Bangunan di koridor ini terdiri satu hingga dua lantai dengan Garis Sepadan Bangunan (GSB) rata-rata 3,5 meter dari as jalan.

### 3.2.2. Pola Permukiman Terencana Warga

Perumahan terencana warga berkembang di sepanjang Jalan Griya Bandung Asri 2 menjadi salah satu akses utama di kawasan Cipagalo. Pola pada permukiman terencana warga adalah tipe permukiman dengan pola konvensional, dimana antara koridor jaringan jalan di dalam permukiman saling terhubung dan berbentuk *grid*. Perumahan Griya Bandung Asri 2 pada pola permukiman terencana warga ini meskipun tidak dikelola oleh *developer*, memiliki ukuran dan bentuk kaveling yang relatif sama. Pola permukiman terencana warga dapat dilihat pada Gambar 5.

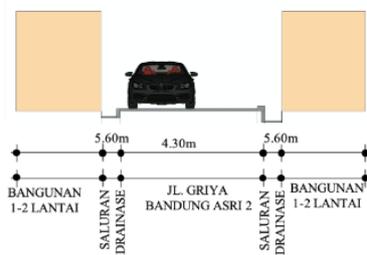


Gambar 5. Pola Permukiman Terencana Warga di Kawasan Cipagalo  
 Sumber : Hasil analisis (2020)

Pola jaringan jalan pada permukiman terencana warga dapat diklasifikasikan ke dalam 3 (tiga) kelompok yaitu pola jaringan jalan linier, tipe-B (*bilateral*), dan tipe-D (*distribution*). Pola jaringan jalan linier ditemukan pada jalan Griya Bandung Asri 2 yang berfungsi sebagai akses utama menuju ke pola jaringan tipe-B dan tipe-D dimana kedua pola ini didominasi hunian dengan kaveling berbentuk *grid*. Material penutup koridor Jalan Griya Bandung Asri 2 sepanjang 570 meter didominasi dengan material aspal dan beton. Beberapa koridor menyediakan area hijau pada sisi kiri dan kanan jalan.



(a) Pola Jaringan Jalan Tipe-B (Bilateral), Tipe-D (Distribution) dan Linier



(b) Potongan Jl. Griya Bandung Asri



(c) Koridor Jalan Tipe-B



(d) Koridor Jalan Tipe-D

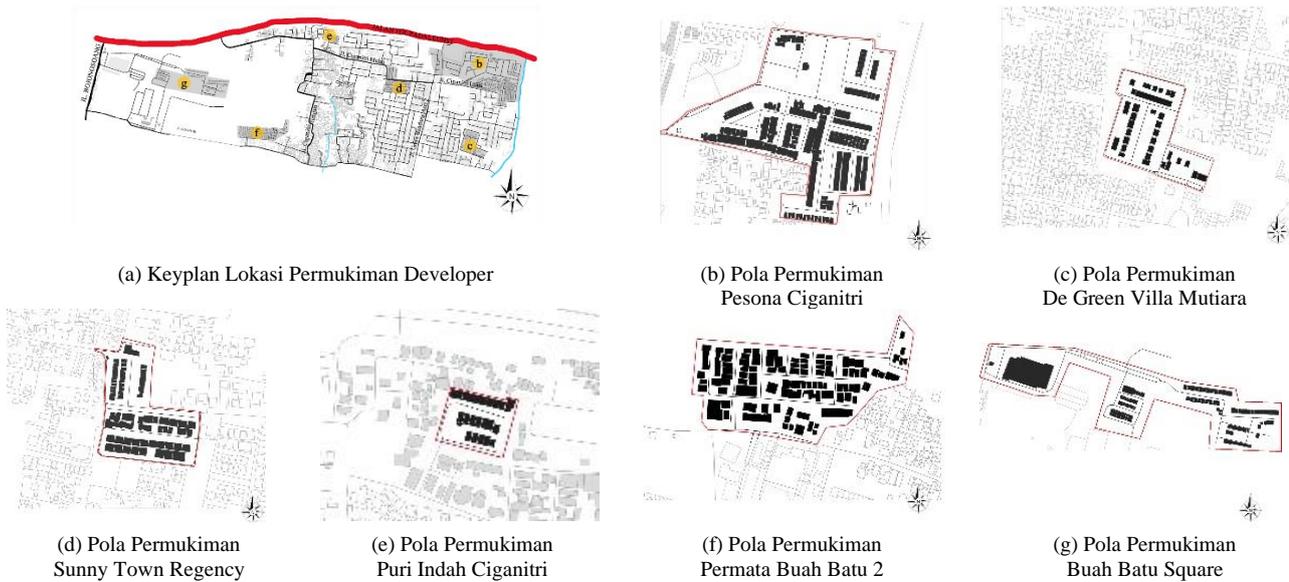


(d) Koridor Jalan Tipe Linier

Gambar 6. Pola Jaringan Jalan Permukiman Tidak Terencana di Kawasan Cipagalo  
 Sumber: Hasil analisis (2020)

3.2.3. Pola Permukiman Developer

Permukiman yang dikelola oleh *developer* mulai hadir di kawasan Cipagalo sejak tahun 2011. Beberapa permukiman dibangun pada waktu yang bersamaan antar satu permukiman dengan lainnya. Pada lokasi penelitian, terdapat enam permukiman/kelompok hunian yang dikelola oleh developer antara lain Pesona Ciganitri, De Green Villa Mutiara, Sunny Town Regency, Puri Indah Ciganitri, Permata Buah Batu 2, dan Buah Batu Square. Permukiman ini memiliki kemiripan pola, yaitu bentuk grid pada pola konvensional dan pola *cluster* yang memiliki 1 akses masuk. Beberapa permukiman dilengkapi dengan sarana lingkungan, yaitu fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya [11]. Fasilitas penunjang tersebut antara lain bangunan peribadatan, taman bermain anak serta ruang terbuka hijau. Dapat dilihat pada Gambar 7



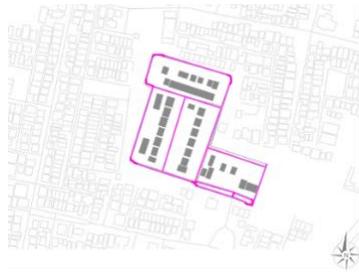
Gambar 7. Pola Permukiman Developer di Kawasan Cipagalo  
Sumber: Hasil analisis (2020)

Pola jaringan jalan pada enam permukiman developer terbagi ke dalam 4 tipe, yaitu Tipe-B (*bilateral*), Tipe-C (*characteristic/conjoint*), Tipe-D (*distribution*), serta pola linier. Masing-masing permukiman memiliki koridor jalan dengan lebar 5 hingga 6 meter yang dilengkapi dengan *paving block* sebagai material penutup jalan, saluran drainase pada sisi kanan dan kiri jalan, vegetasi, serta *street furniture* berupa lampu penerangan. GSB di permukiman ini cukup teratur, yaitu 6,5 meter dari as jalan yang menyebabkan permukiman terlihat tertata dengan tinggi bangunan 1 hingga 2 lantai. Dapat dilihat pada Gambar 8.

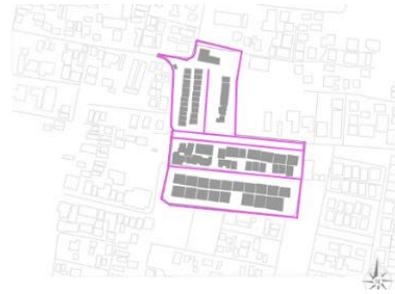


Gambar 8. Potongan Jalan Permukiman Developer di Kawasan Cipagalo  
Sumber: Hasil analisis (2020)

Pola jaringan Tipe-B terdapat pada permukiman De Green Villa Mutiara, dan Sunny Town Regency. Tipe permukiman ini menunjukkan pola *grid* dimana satu koridor jalan saling terhubung dengan koridor jalan lainnya. Dapat dilihat pada Gambar 9.



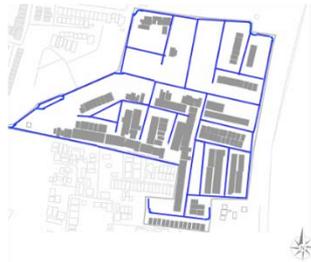
(a) Pola Permukiman De Green Villa Mutiara



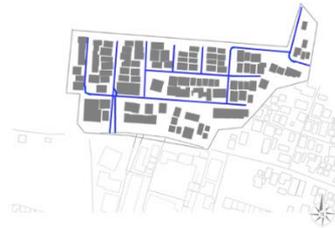
(b) Pola Permukiman Sunny Town Regency

Gambar 9. Pola Jaringan Jalan Tipe-B (*bilateral*) Permukiman Developer  
Sumber : Hasil analisis (2020)

Pola jaringan jalan Tipe-C terdapat pada permukiman Pesona Ciganitri dan Permata Buah Batu 2. Pada kedua permukiman ini menunjukkan pola jaringan jalan *grid* yang dikombinasi dengan pola jalan yang tertutup/buntu sehingga tidak terhubung dengan koridor jalan lainnya. Pola jaringan pada tipe ini juga dapat diklasifikasikan ke dalam kelompok pola permukiman dengan tipe tersebar. Jaringan jalan terputus terlihat pada sisi tengah dan sisi selatan di permukiman Pesona Ciganitri serta sisi utara dan sisi barat di permukiman Permata Buah Batu 2. Dapat dilihat pada Gambar 10.



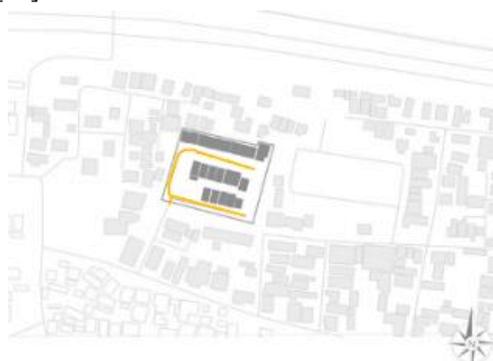
(a) Pola Permukiman Pesona Ciganitri



(b) Pola Permukiman Permata Buah Batu 2

Gambar 10. Pola Jaringan Jalan Tipe-C (*characteristic/conjoint*) Permukiman Developer  
Sumber: Hasil analisis (2020)

Pola jaringan jalan tipe-D (*distribution*) pada permukiman developer terdapat pada Puri Indah. Permukiman ini berdekatan dengan jalan arteri primer, dimana jalan ini secara efisien menghubungkan antar pusat kegiatan nasional atau antar pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah [12].



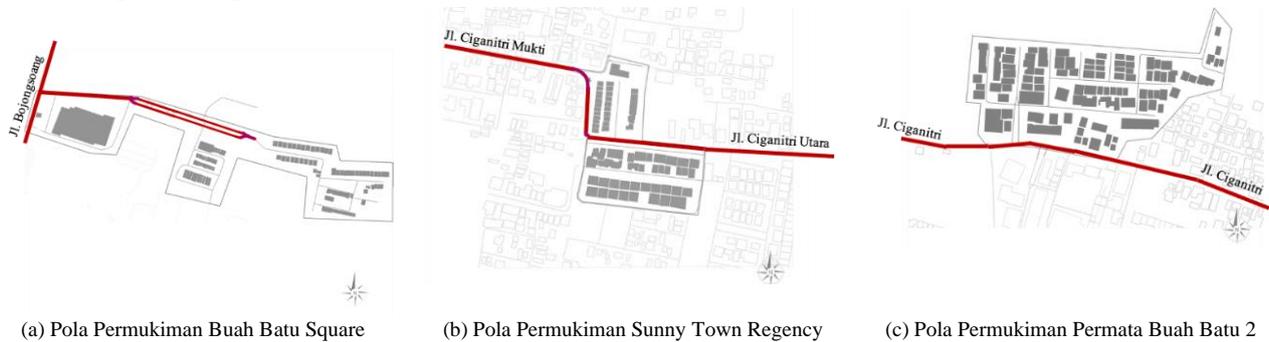
(a) Pola Permukiman Puri Indah Ciganitri

Gambar 11. Pola Jaringan Jalan Tipe-D (*distribution*) Permukiman Developer  
Sumber: Hasil analisis (2020)

Karakteristik pola jaringan jalan Tipe-D di kedua permukiman ini menunjukkan pola tertutup/buntu sehingga koridor satu dengan lainnya tidak saling terhubung. Hal ini disebabkan bentuk kaveling yang tidak standar serta ukuran kaveling yang sangat kecil. Dapat dilihat pada Gambar 11.

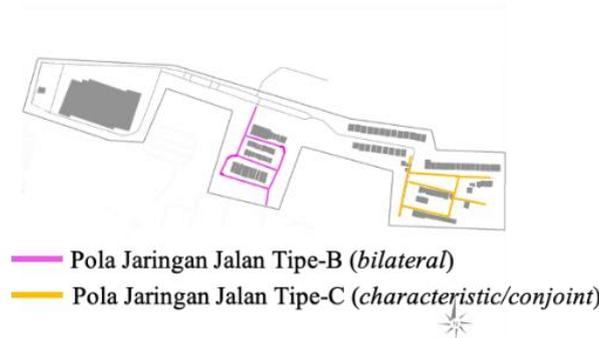
Pola jaringan jalan dengan tipe linier terdapat pada permukiman Sunny Town Regency, Buah Batu Square, dan Permata Buah Batu 2. Pola jalan ini terbentuk akibat adanya akses langsung permukiman dengan kelas jalan arteri primer maupun jalan lokal

sekunder. Jalan Bojongsoang menjadi akses langsung menuju permukiman Buah Batu Square, jalan Ciganitri Mukti menjadi akses langsung menuju permukiman Sunny Town Regency, dan jalan Ciganitri menjadi akses langsung menuju permukiman Permata Buah Batu 2. Dapat dilihat pada Gambar 12.



Gambar 12. Pola Jalan Linier Permukiman Developer  
 Sumber: Hasil analisis (2020)

Permukiman Buah Batu Square merupakan satu-satunya permukiman *developer* yang memiliki tiga pola jaringan jalan dalam satu permukiman, yaitu tipe linier, tipe-B (*bilateral*), serta tipe-C (*conjoint*). Hal ini disebabkan karena bentuk kaveling permukiman yang tidak standar serta lokasi yang dekat dengan akses jalan Bojongsoang sebagai arteri primer. Permukiman di bagian barat membentuk pola jaringan jalan tipe-B sedangkan permukiman di bagian timur membentuk pola jaringan jalan tipe-C. Dapat dilihat pada Gambar 13.



Gambar 13. Pola Jaringan Jalan pada Permukiman Buah Batu Square  
 Sumber: Hasil analisis (2020)

**4. Kesimpulan**

Perubahan penggunaan lahan yang terjadi pada tahun 2001 sampai tahun 2020 mencapai sebesar 25,84% dari luas wilayah studi. Persebaran permukiman dari tahun 2001 hingga tahun 2010 terjadi pada bagian timur laut karena tersedianya lahan luas yang dapat dibangun sebagai permukiman serta adanya akses dari Jalan Griya Bandung Asri 2. Persebaran permukiman dari tahun 2010 hingga tahun 2020 terjadi pada bagian barat daya dan sebagian meluas ke bagian barat laut karena adanya akses Jalan Bojongsoang yang merupakan kelas jalan arteri primer yang berfungsi menghubungkan dengan Kota Bandung maupun wilayah lain di Kabupaten Bandung. Keberadaan jalan arteri primer dan jalan lokal sekunder sebagai akses utama, kedekatan akses gerbang tol, hadirnya fungsi komersial dan fungsi pendidikan merangsang pertumbuhan permukiman di kawasan Cipagalo.

Persebaran penduduk yang terjadi di Kawasan Cipagalo memunculkan 3 (tiga) kelas permukiman yang dikelompokkan ke dalam permukiman tidak terencana, permukiman terencana warga, serta permukiman *developer*. Permukiman tidak terencana tumbuh mengikuti kondisi fisik lingkungan berupa jaringan jalan dan jaringan utilitas. Permukiman terencana warga dan permukiman *developer* memiliki bentuk yang lebih tertata dan seragam yang dapat dikelompokkan ke dalam 2 (dua) pola permukiman, yaitu tipe cluster dan konvensional.

Pola jaringan jalan pada permukiman tidak terencana ditemukan pola *linier* sedangkan pada permukiman terencana warga dan permukiman *developer* lebih beragam yang dapat dikelompokkan ke dalam tipe *grid*, tipe tersebar, tipe-B (*bilateral*), tipe C

(*chacarteristic/conjoint*), dan tipe-D (*distribution*). Beberapa permukiman *developer* ditemukan memiliki dua hingga tiga tipe jaringan jalan yang berbeda dalam satu permukiman.

### Referensi

- [1] Yunus, Hadi Sabari (2008) “Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinan Masa Depan Kota”, Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- [2] Iwan Setiawan (2010). “Migrasi Penduduk Menuju Daerah Pinggiran Kota Bandung Dan Implikasinya Terhadap Kualitas Lingkungan Permukiman”. *Jurnal Geografi Gea* 10 (2) : 1-7.
- [3] Riya Supriyatin, Andrea Emma Pravitasari, dan Didit Okta Pribadi (2020). “Pemetaan Karakteristik Wilayah Urban dan Rural di Wilayah Bandung Raya Dengan Metode Spatial Clustering”. *Jurnal Geografi* 12 (2) : 125-136.
- [4] Bintarto, R (1977) “Buku Penuntun Geografi Sosial”, Yogyakarta: U.P Spring
- [5] Kwanda, Timoticin. (2000). “Penerapan Konsep Perencanaan dan Pola Jalan dalam Perencanaan Realestat”. *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur* 28 (2) : 106-113.
- [6] Widyarthara, Adhi (2017). “Konsep Kenyamanan Perumahan Suburban”. *Jurnal Arsitektur Pawon* 2 (I) 55-63.
- [7] Dian Duhita Permata, Christy Sondang Nauli, Kalam Ifitkar Al Fatih, dan Melati Putri Hutami (2020). “Permeabilitas dan Konektifitas pada Pola Jaringan Jalan Kawasan Hunian Cihapit Bandung”. *Jurnal Arsitektur Terracotta* 1 (2) : 12-23.
- [8] Ching, Francis, D. K (2008) “Arsitektur : Bentuk, Ruang, dan Tatanan”, Jakarta : Penerbit Erlangga
- [9] Abdul Aziz Hartanto, (2014) “ Pengaruh Pembangunan Jalan Tol Terhadap Perubahan Pola Dan Struktur Ruang Kawasan Sidomulyo, Ungaran Timur”. *Jurnal Teknik PWK* 2 (4) 729-737.
- [10] Djuju Djuhara (2020). Wawancara warga Kelurahan Cipagalo Rw 08 RT 04, 4 Nopember 2020
- [11] Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, SNI 03-1733-2004
- [12] Pedoman Konstruksi dan Bangunan : Penentuan Klasifikasi Fungsi Jalan di Kawasan Perkotaan. Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah