

## FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TERJADINYA LEAPFROG HOUSING DEVELOPMENT DI KOTA LUBUKLINGGAU

Ramadhona<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia

### Informasi Artikel:

Diterima: 11 Februari 2020

Naskah perbaikan: 11 Maret 2020

Disetujui: 23 Juni 2020

Tersedia Online: 2 Februari 2021

### Kata Kunci:

Leapfrog, perumahan, aksesibilitas, preferensi developer

### Korespondensi:

Ramadhona

Perencanaan Wilayah dan Kota,

Universitas Gadjah Mada,

Yogyakarta, Indonesia

### Email:

Ramadhona526@gmail.com

**Abstrak:** Perkembangan melompat merupakan salah satu karakteristik perkembangan kota yang memiliki pola tidak beraturan. Pola tersebut akan merugikan pemerintah kota dikarenakan pemerintah kota akan sulit membangun sarana dan prasarana untuk kebutuhan masyarakat sekitar. Salah satu contohnya adalah Kota Lubuklinggau, pembangunan infrastruktur di kota tersebut berkembang secara pesat seiring dengan permasalahan yang dihadapi dan menuntut ditetapkannya langkah-langkah untuk mengantisipasi perkembangan kota, sekaligus memecahkan permasalahan-permasalahan yang dihadapi. Pada tahun 2010an, muncul 29 (dua puluh sembilan) kompleks perumahan yang berada di pusat Kota Lubuklinggau. Seiring bertambah infrastruktur yang tidak memadai lagi di pusat kota, maka pemerintah berinisiatif membangun infrastruktur di pinggiran Kota Lubuklinggau terutama kompleks perumahan. Kompleks perumahan berada di pinggiran kota sebanyak 21 (dua puluh satu). Dari pinggiran kota, memicu timbulnya teori perkembangan melompat tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini akan mengungkapkan faktor-faktor pemicu munculnya perkembangan melompat di Kota Lubuklinggau. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deduktif kualitatif. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor daya beli perumahan, aksesibilitas, transformasi perumahan, kebijakan perencanaan tata ruang dan preferensi developer menjadi faktor yang mendorong terjadinya leapfrog development di Kota Lubuklinggau.

Copyright © 2018 Departemen Perencanaan dan Desain Institut Teknologi Nasional Yogyakarta

This open access article is distributed under a

Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

## 1. PENDAHULUAN

Perkembangan *leapfrog housing development* merupakan salah satu karakteristik perkembangan yang sangat merugikan bagi pembangunan infrastruktur di pusat dan pemicu terjadinya pembangunan infrastruktur di luar pusat kota. Salah satu contohnya adalah Kota Lubuklinggau yang merupakan bagian dari Provinsi Sumatera Selatan yang berstatus Kota Madya. Pembangunan infrastruktur di Kota Lubuklinggau berkembang secara pesat seiring dengan permasalahan yang dihadapi dan menuntut ditetapkannya langkah-langkah untuk mengantisipasi perkembangan kota, sekaligus memecahkan permasalahan-permasalahan yang dihadapi. Pada tahun 2010, muncul beberapa kompleks perumahan di pusat Kota Lubuklinggau..

Pembangunan perumahan memerlukan perencanaan pembangunan yang tepat agar rumah pada Kota Lubuklinggau tidak terlalu padat. Seiring perkembangan perumahan yang semakin pesat yang diiringi dengan meningkatnya jumlah penduduk yang semakin lama semakin meningkat setiap tahunnya dan akan memicu bertumbuhnya perumahan baru di luar sebagian kawasan perdagangan dan jasa Kota Lubuklinggau. Perumahan baru tersebut ialah Griya Indah Kayu Ara, Griyah Pasar Ikan II, Griya Pasar Ikan I, Bumi Silampari Indah II, Bumi Silampari Indah I, Graha Bumi

Silampari, Villa Bandara, Paviliun Bandara II, Paviliun Bandara I, Pesona Lestari, Griya Cemara Perbakin, Griya Zahra, Perumahan Buana Lestari, Griya Surya Toha MJ, Griya Kenanga 2, Griya Karya Bakti II, Puri Marga Mulya, Griya Bukit Kabah, Duta Citra Regency, Grand Ville Taba Lestari Tahap 2 dan RSH Green Garden.

Dari pemicu tersebut akan memunculkan permasalahan terbaru yaitu permasalahan perkembangan lompat katak (*leap frog development*). Russwurm dalam Yunus (2000) menjelaskan bahwa ada tujuh faktor utama yang berpengaruh terhadap ekpresi keruangan dari perkembangan lompat katak salah satunya yaitu kegiatan *developer*. Faktor-faktor tersebut meliputi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan kompleks perumahan (Azizi dan Ariastita, 2016), peletakan penggunaan lahan yang kurang tepat di kompleks perumahan (Fulton dalam Banai, 2014), kondisi kompleks perumahan sebelum dibangunnya perumahan (Akhter dan Noon, 2015), transportasi dan akses kompleks perumahan ke jalan raya (Bhatta, 2010), jarak perumahan ke pusat pelayanan kota (Noor dkk, 2014) dan keputusan dalam pembangunan tanpa mempertimbangkan aspek perencanaan tata ruang oleh pihak swasta (Bhatta, 2010).

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji faktor-faktor terbaru dari penyebab terjadinya perkembangan meloncat pada pengembangan perumahan di Kota Lubuklinggau. Faktor terbaru tersebut ialah motivasi *developer* dalam membangun *leapfrog housing development*. Penelitian ini dari sisi akademis diharapkan dapat memperkaya khasanah pengetahuan terkait faktor-faktor yang mendorong terjadinya *leap-frog development*. Sementara dari sisi praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan input bagi perencanaan pembangunan wilayah dan kota, khususnya di dalam mengelola perkembangan permukiman di Kota Lubuklinggau.

## 2. METODE PENELITIAN

### 2.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deduktif kualitatif. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Analisis deskriptif dilakukan pada tahapan analisis beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya *leap-frog development* pada kompleks perumahan. Deskripsi terhadap faktor-faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya *leap-frog development* tersebut disusun berdasarkan pengumpulan data dari dokumen penelitian serta hasil observasi dan wawancara yang dilakukan di lapangan.

### 2.2. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yaitu observasi, wawancara dan data sekunder yaitu dokumen penelitian. Observasi yang digunakan adalah observasi langsung atau observasi non partisipatif. Observasi tersebut dimaksudkan untuk mengamati kondisi 21 kompleks perumahan di Kota Lubuklinggau. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan pendekatan sistematis. Informan wawancara dalam penelitian ini adalah pengembang perumahan (*developer*) dan staf kompleks perumahan di Kota Lubuklinggau.

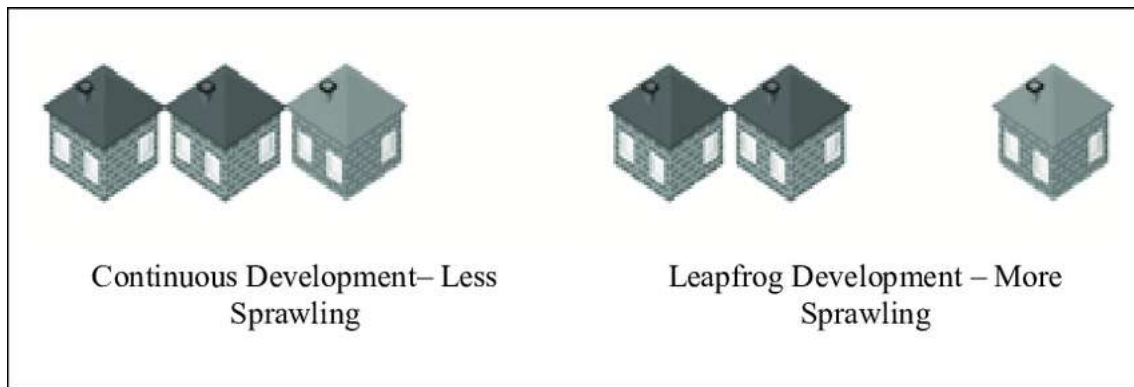
Sementara jenis data sekunder yang digunakan adalah dokumen penelitian. Dokumen penelitian yang dipergunakan di dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 1.

**Tabel 1.** Kebutuhan Data Penelitian

Instansi / Wali Data	Jenis Data
Google Earth	Citra Kondisi 2018
Dinas Permukiman dan Perumahan Kota Lubuklinggau	Data Kompleks Perumahan Kota Lubuklinggau
Bapedda	1. Peta RTRW Kota Lubuklinggau 2. Peraturan Daerah Kota Lubuklinggau
ATRBPB	Harga Lahan 2018
Developer	Wawancara

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perkembangan melompat (*leapfrog development*) merupakan salah satu karakteristik dan proses dari *urban sprawl* yang menggabungkan perkembangan kepadatan rendah serta perkembangan yang tersebar (*scattered development*). Akhter dan Noon (2015) menjelaskan bahwa perkembangan melompat (*leapfrog development*) didasari oleh harga lahan murah di kawasan pinggiran kota. Pada sisi lainnya, Ewing dalam Banai (2014) menjelaskan bahwa perkembangan melompat terbagi menjadi dua bagian yaitu perkembangan secara memencar (*scattered*) dan melompat (*leapfrog*) dimana perkembangan secara memencar (*scattered*) diasumsikan sebagai kota multisentris sedangkan perkembangan secara melompat (*leapfrog*) diasumsikan sebagai kota monosentris.



**Gambar. 1** Ilustrasi Leapfrog Development  
(sumber: Nur dkk, 2017)

Dari perkembangan melompat akan memunculkan beberapa faktor untuk melengkapi dari penelitian ini. Menurut Russwurn dalam Yunus (2000) menjelaskan bahwa ada tujuh faktor utama yang berpengaruh terhadap ekspresi keruangan dari lompat katak salah satunya adalah kegiatan “*developer*”. Dari kegiatan tersebut akan memunculkan variabel yang akan menunjang dalam penelitian ini.

#### 3.1. Daya Beli Perumahan

Daya beli perumahan merupakan variabel pertama yang menjadi salah satu faktor pendorong terjadinya *leap-frog housing development* di Kota Lubuklinggau. Daya beli perumahan dalam hal ini didefinisikan sebagai kemampuan individu atau rumah tangga untuk melakukan akuisisi terhadap properti berupa rumah tinggal. Daya beli perumahan pada segmen pasar tertentu, dalam

hal ini rumah tangga di Kota Lubuklinggau, menjadi salah satu faktor pembentuk harga satu unit properti rumah tinggal.

Akhter dan Noon (2015) mengungkapkan bahwa salah satu faktor penyebab terjadinya *leapfrog development* yaitu harga perumahan. Sementara dari hasil pengumpulan data, dapat diketahui bahwa harga satu unit properti rumah tinggal pada perumahan-perumahan yang berada di Kota Lubuklinggau dapat dikategorikan ke dalam lima kelompok yakni (1) kelompok perumahan dengan harga perumahan berkisar Rp. 120.000.000,-, (2) harga perumahan berkisar Rp. 125.000.000,-, (3) harga perumahan berkisar Rp. 130.000.000,-, (4) harga perumahan berkisar Rp. 140.000.000,- dan (5) harga perumahan berkisar Rp. 270.000.000,-. Dari hasil pengumpulan data, diketahui bahwa sebanyak 23,82% responden dalam penelitian ini memilih rumah tinggal pada rentang harga Rp. 120.000.000,-. Hunian rumah tinggal dengan harga berkisar Rp. 120.000.000 berada pada lima perumahan berikut, yakni:

1. Griya Indah Kayu Ara,
2. Griya Pasar Ikan II,
3. Griya Karya Bakti II,
4. Grya Bukit Kabah dan
5. Buana Lestari.

Sebanyak 9,52% responden dalam penelitian ini tinggal di perumahan kategori (2), dengan harga berkisar Rp. 125.000.000,- yaitu kompleks perumahan Villa Bandara dan kompleks perumahan Pesona Lestari. Sebanyak 47,62% responden dalam penelitian ini tinggal di kompleks perumahan dengan harga unit rumah tinggal berkisar Rp. 130.000.000,-, yakni responden yang tinggal pada perumahan berikut:

1. Kompleks perumahan Pasar Ikan I,
2. Kompleks perumahan Bumi Silampari I,
3. Kompleks perumahan Bumi Silampari II,
4. Kompleks perumahan Griya Zahra,
5. Kompleks perumahan Grand Ville Taba Lestari Tahap 2,
6. Kompleks perumahan Graha Bumi Silampari,
7. Kompleks perumahan Griya Surya Toha MJ,
8. Kompleks perumahan Griya Kenanga 2,
9. Kompleks perumahan Griya Cemara Perbakin dan
10. Kompleks perumahan Puri Marga Mulya.

Sebanyak 9,52% responden dalam penelitian ini tinggal pada perumahan dengan harga berkisar Rp. 140.000.000,- yaitu kompleks perumahan Duta Citra Regency dan kompleks perumahan RSH Green Garden. Sementara sebanyak 9,52% responden dalam penelitian ini tinggal pada perumahan yang memiliki harga unitnya berkisar Rp. 270.000.000,- yaitu kompleks perumahan Paviliun Bandara I dan kompleks perumahan Paviliun Bandara II.

### 3.2. Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan variabel kedua yang memiliki hubungan dengan *leapfrog housing development* di Kota Lubuklinggau. Menurut Bhatta (2010) mengungkapkan bahwa indikator terjadinya *leapfrog housing development* yaitu terhadap transportasi dan akses kompleks perumahan ke jalan raya. Menurut Noor dkk (2014) mengatakan bahwa penyebab terjadinya *leapfrog housing development* yaitu jarak perumahan ke pusat pelayanan kota. Dari penelitian sebelumnya, aksesibilitas dipengaruhi terjadinya jarak dari pusat pelayanan dan jarak ke jalan raya. Jarak ke jalan raya memiliki dua sistem jaringan jalan yaitu jalan primer dan jalan sekunder dan memiliki empat fungsi jalan yaitu jalan arteri, jalan kolektor, jalan lingkungan dan jalan lokal. Pada

penelitian kompleks perumahan lompat katak Kota Lubuklinggau memfokuskan aksesibilitas yaitu jarak dari pusat pelayanan, jarak ke jalan primer, jarak ke jalan sekunder dan jarak ke jalan lokal. Jarak-jarak tersebut dapat dilihat pada Tabel 2.

**Tabel 2.** Jarak dari Pusat Pelayanan, Jarak ke jalan Primer, Sekunder dan Lokal

Nama Kompleks Perumahan	Jarak dari pusat pelayanan (Km)	Jarak ke jalan primer (Km)	Jarak ke jalan sekunder (Km)	Jarak ke jalan lokal (Km)
Perumahan Buana Lestari	6,7	2,26	1,10	0,0021
Bumi Silampari Indah I	5,3	1,38	0,89	0,0027
Bumi Silampari Indah II	5,3	1,44	0,84	0,0031
Griya Cemara Perbakin	5,5	0,55	0,57	0,41
Duta Citra Regency	10,1	0,23	0,43	0,034
Graha Bumi Silampari	3,9	1,42	0,21	0,14
Grand Ville Taba Lestari Tahap 2	3,1	1,36	0,05	0,22
Griya Indah Kayu Ara	6,6	0,35	0,78	0,25
Griya Karya bakti II	2,1	0,72	0,37	0,037
Griya Kenangan 2	6,6	1,09	0,061	0,59
Puri Marga Mulya	7,4	0,75	1,17	0,087
Pavilun Bandara I	5,2	0,94	0,96	0,17
Pavilun Bandara II	5,1	2,05	1,097	0,021
Griya Pasar Ikan I	8,5	0,094	0,51	0,53
Griya Pasar Ikan II	9,3	0,44	0,058	0,47
Griya Surya Toha MJ	4,6	0,15	0,21	0,62
Grya Bukit Kabah	1,9	1,11	0,03	0,39
Pesona Lestari	3,1	1,39	0,072	0,11
RSH Green Garden	3,2	0,81	0,53	0,39
Villa Bandara	4	1,23	0,28	0,24
Griya Zahra	10,6	1,73	0,22	0,45

### 3.3. Transformasi Perumahan

Transformasi perumahan merupakan variabel kedua yang memiliki hubungan dengan *leapfrog housing development* di Kota Lubuklinggau. Menurut Akhter dan Noon (2015) penyebab terjadinya perkembangan melompat (*leapfrog development*) dapat dilihat dari keadaan lahan sebelum dibangun perumahan atau permukiman. Azizi dan Ariastita (2016) mengemukakan bahwa developer tidak mementingkan jarak ke pusat pelayanan asalkan bisa memiliki unit rumah dan lahan dengan harga murah. Ardiwijaya dkk (2014) mengatakan bahwa para pengembang mendirikan bangunan pada bidang tanah yang lebih murah dan letaknya tidak jauh dari pusat kota. Yunus (2000) mengungkapkan bahwa nilai lahan menurun jika lahan tersebut jauh dari pusat kota.

Sementara Archer dalam Heim (2001) menjelaskan bahwa jarak dari pusat kota dengan menghabiskan pembiayaan infrastruktur yang mahal akan tetapi seiring terbangunnya lahan yang kosong antar pusat kota dengan area melompat. Dalam penelitian ini, transformasi perumahan memiliki empat sub variabel yaitu keadaan lahan sebelum dibangun perumahan, harga lahan, konsep perumahan sesudah dibangun dan keberadaan ruang terbuka hijau (RTH).

Hasil dari sub variabel keadaan sebelum dibangun perumahan yaitu sebanyak 9,52% responden yang menjawab membangun perumahan di daerah perbukitan, sebanyak 76,19% responden yang menjawab membangun perumahan di daerah lahan kebun karet, sebanyak 9,52% responden yang menjawab membangun perumahan di daerah lahan perkebunan dan sebanyak 4,76% responden yang menjawab membangun perumahan di daerah lahan sawah. Hasil dari sub variabel harga lahan dapat dilihat pada Tabel 3.

**Tabel 3.** Harga Lahan Komplek Perumahan

<b>Nama Kompleks Perumahan Lompat Katak</b>	<b>Harga Lahan (Rp.)</b>
Bumi Silampari Indah I	740.000
Bumi Silampari Indah II	740.000
Griya Cemara Perbakin	200.000
Puri Marga Mulya	377.000
Pavilun Bandara I	740.000
Pavilun Bandara II	200.000
Pesona Lestari	364.000
Griya Surya Toha MJ	2.500.000
Grya Bukit Kabah	803.000
Duta Citra Regency	829.000
Graha Bumi Silampari	364.000
Grand Ville Taba Lestari Tahap 2	364.000
Griya Indah Kayu Ara	622.000
Griya Karya Bakti II	803.000
Griya Kenanga 2	353.000
Griya Zahra	377.000
Puri Marga Mulya	377.000
RSH Green Garden	364.000
Villa Bandara	364.000
Buana Lestari	370.000
Griya Pasar Ikan I	1.186.000
Griya Pasar Ikan II	131.000

Hasil dari sub variabel konsep perumahan sesudah dibangun yaitu sebanyak 90,48% responden dalam penelitian ini yang termasuk dalam konsep kompleks perumahan bertipe 36 dan sebanyak 9,52% responden dalam penelitian ini yang termasuk dalam konsep kompleks perumahan bertipe 45. Hasil dari sub variabel keberadaan RTH yaitu yaitu sebanyak 90,48%

responden dalam penelitian ini yang sesuai dengan RTH dan sebanyak 9,52% responden dalam penelitian ini yang tidak sesuai dengan RTH.

### 3.4. Kebijakan Perencanaan Tata Ruang

Bhatta (2010) mengungkapkan bahwa keputusan dalam pembangunan tanpa mempertimbangkan aspek perencanaan tata ruang oleh pihak swasta. Kebijakan perencanaan tata ruang memiliki peran yang sangat penting dalam mengatur lahan untuk membangun sebuah infrastruktur terutama kompleks perumahan agar tidak ada permasalahan dalam pembangunan. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Lubuklinggau dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Lubuklinggau harus teliti memberikan izin kepada developer perumahan dimana ruang yang tepat untuk membangun sebuah kompleks perumahan. Menurut rencana pola ruang RTRW Kota Lubuklinggau 2012-2032, terdapat enam kriteria di dalam pengembangan perumahan di Kota Lubuklinggau, yaitu:

1. Berada di kawasan perumahan;
2. Pengembangan perumahan dengan konsep Kasiba dan Lisiba di Kecamatan Lubuklinggau Utara I;
3. Pengembangan kawasan perumahan PNS di Kecamatan Lubuklinggau Utara I;
4. Meningkatkan kualitas prasarana lingkungan perumahan dan penyediaan ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau;
5. Meningkatkan kualitas hunian di kawasan perumahan melalui pembangunan perumahan secara vertikal untuk perumahan dengan kepadatan tinggi; dan
6. Mengembangkan sistem proteksi kebakaran pada bangunan rumah dan lingkungan.

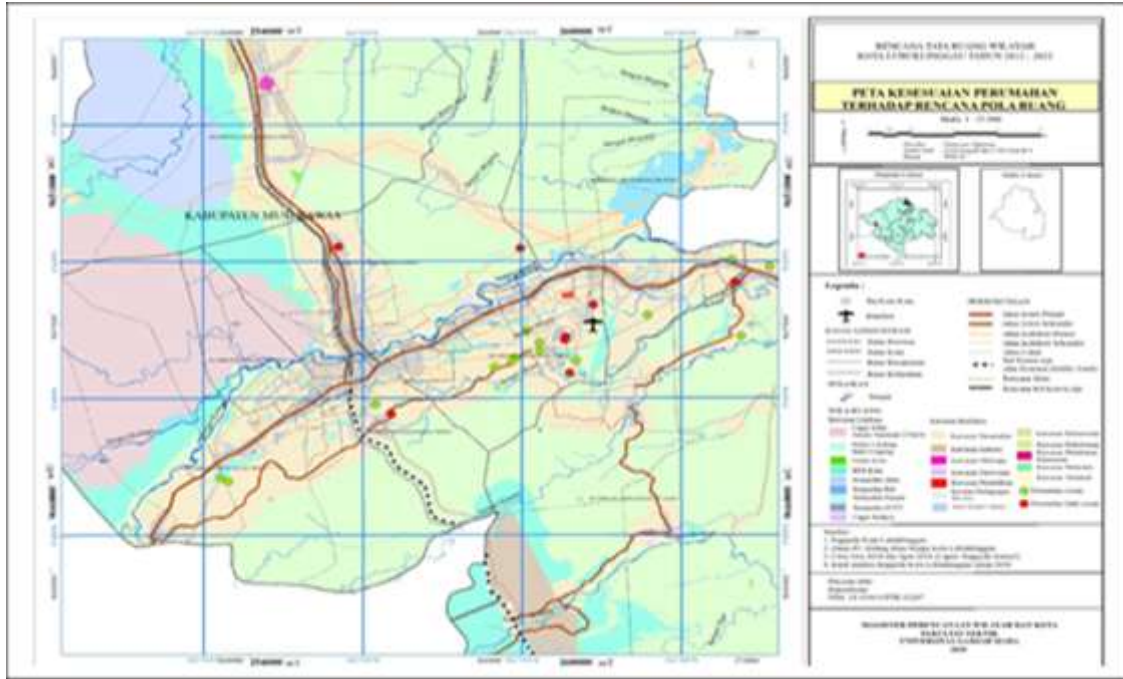
Berdasarkan kriteria yang terdapat di dalam dokumen RTRW Kota Lubuklinggau, dari perumahan-perumahan yang terdapat di Kota Lubuklinggau, 61,9% di antaranya telah sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam dokumen rencana tata ruang. Perumahan yang berkesesuaian dengan rencana tata ruang adalah:

1. Kompleks perumahan Griya Indah Kayu Ara;
2. Kompleks perumahan Griya Pasar Ikan I;
3. Kompleks perumahan Graha Bumi Silampari;
4. Kompleks perumahan Villa Bandara;
5. Kompleks perumahan Paviliun Bandara II;
6. Kompleks perumahan Pesona Lestari;
7. Kompleks perumahan Cemara Perbakin;
8. Kompleks perumahan Griya Zahra;
9. Kompleks perumahan Griya Karya Bakti II;
10. Kompleks perumahan Puri Marga Mulya;
11. Kompleks perumahan Duta Citra Regency;
12. Kompleks perumahan RSH Green Garden; dan
13. Kompleks perumahan Grand Ville Taba Lestari Tahap 2.

Sementara sisanya, sebanyak 38,10% perumahan di Kota Lubuklinggau tidak sesuai dengan rencana pola ruang, yaitu:

1. Kompleks perumahan Paviliun Bandara I;
2. Kompleks perumahan Bumi Silampari Indah I;
3. Kompleks perumahan Bumi Silampari Indah II
4. Kompleks perumahan Griya Surya Toha MJ;
5. Kompleks perumahan Buana Lestari;
6. Kompleks perumahan Griya Kenanga 2
7. Kompleks perumahan Griya Pasar Ikan II dan

8. Kompleks perumahan Griya Bukit Kabah.



**Gambar 2.** Peta Kesesuaian Perumahan Terhadap Pola Ruang Kota Lubuklinggau

3.5. Preferensi *Developer*

Preferensi *developer* merupakan variabel terakhir yang memiliki hubungan dengan *leapfrog housing development* di Kota Lubuklinggau. Preferensi *developer* merupakan suatu pilihan yang menyebabkan *developer* menjadikan lokasi tersebut menjadi suatu lokasi kompleks perumahan. Pilihan tersebut yang menjadi alasan terkuat *developer* membangun kompleks perumahan di Kota Lubuklinggau. Alasan terkuatnya tersebut yaitu berada di kawasan perkotaan, ketersediaan lahan kosong, lokasi strategis, hubungan kekeluargaan dan pengembangan wilayah.

Dari hasil pengumpulan data terhadap responden, diketahui bahwa sebanyak 9,52% responden menjawab bahwa lokasi perumahan yang berada di kawasan perkotaan menjadi faktor penentu pengembangan perumahan. Sebanyak 76,19% responden menjawab bahwa ketersediaan lahan kosong menjadi penentu pengembangan perumahan, sementara sebanyak 9,52% responden yang menjawab lokasi strategis merupakan faktor penentu pemilihan lokasi pengembangan perumahan. Sisanya, sebanyak 9,52% responden menyebutkan faktor hubungan kekeluargaan dan sebanyak 4,76% responden menyebutkan faktor pengembangan wilayah sebagai faktor penentu pemilihan lokasi pengembangan perumahan. Berdasarkan hasil tersebut dapat diketahui bahwa faktor ketersediaan lahan kosong merupakan faktor yang dominan di dalam penentuan pemilihan lokasi pengembangan perumahan. Kondisi ini mendorong terjadinya *leapfrog development* di Kota Lubuklinggau mengingat ketersediaan lahan kosong berada di luar kawasan inti perkotaan.

**4. KESIMPULAN**

Perkembangan melompat (*leapfrog housing development*) yaitu kompleks perumahan yang melompat dari batas fisik kota sampai batas administrasi kota di Kota Lubuklinggau dipengaruhi oleh beberapa faktor, yakni nilai daya beli perumahan, transformasi perumahan, aksesibilitas, kebijakan pemerintah, kebijakan perencanaan tata ruang dan preferensi *developer*. Dari nilai-nilai tersebut akan memiliki karakteristik yang berbeda.

1. Nilai daya beli perumahan yang mencerminkan harga-harga perumahan yang berbeda dari setiap lokasi kompleks perumahan.



2. Nilai aksesibilitas yang mencerminkan jarak perumahan ke tempat yang ingin ditentukan oleh peneliti dari pusat pelayanan, jalan primer, sekunder ataupun lokal.
3. Nilai transformasi perumahan yang mencerminkan keadaan lahan perumahan sebelum dibangun perumahan seperti lahan kebun karet, lahan sawah, daerah perbukitan dan lahan perkebunan, variasi harga lahan setiap perumahan, konsep perumahan sesudah dibangun seperti konsep perumahan bertipe 36 dan 45 dan keberadaan RTH seperti kesesuaian RTH pada kompleks perumahan.
4. Nilai kebijakan perencanaan tata ruang yang mencerminkan kesesuaian rencana pola ruang pada kompleks perumahan.
5. Nilai preferensi developer yang mencerminkan pilihan developer dalam membangun perumahan pada lokasi tersebut.

Dari hasil penelitian, terlihat bahwa pengembangan perumahan dengan pola leap-frog development terjadi di luar kawasan inti perkotaan Lubuklinggau, dimana lahan-lahan yang belum dikembangkan atau lahan kosong banyak tersedia. Perkembangan perumahan dengan pola *leap-frog development* di Kota Lubuklinggau terjadi pada area-area yang sebelumnya merupakan lahan kebun karet.

## 5. UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada dosen pengampu, kedua orang tua, saudara-saudariku dan teman-teman sekalian yang telah memberi dukungan terhadap penelitian ini.

## 6. REFERENSI

- Azizi, V. T., & Ariastita, P. G. (2016). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Terbentuknya Pola Perumahan Leapfrog di Kawasan Peri Urban Kota Malang*. Institut Teknologi Sepuluh November.
- Bhatta, B. (2010). *Urban Growth Analysis and Remote Sensing: A Case Study of Kolkata, India, 1980-2010*. Berlin: Springer.
- Heim, C. E. (2001). Leapfrogging, Urban Sprawl, and Growth Phoniex: 1995-2000. *American Journal of Economics and Sosiology*, 60, 245–281.
- Noor, N. M., & Rosni, N. A. (2013). *Determination of Spatial Factors in Measuring Urban Sprawl in Kuantan Using Remote Sensing and GIS*. Malaysia.
- Noor, N. M., & Rosni, N. A. (2018). *Controlling Leapfrog Sprawl With Remote Sensing And Gis Application For Sustainable Urban Planning*. Malaysia.
- Pemerintah Daerah. (2012). *Peraturan Daerah Kota Lubuklinggau Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Lubuklinggau Tahun 2012 – 2032*. Lubuklinggau.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2007). *UU Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*. Jakarta.
- Russwurm, L. H. (1980). *Essays on Canadian Urban Process and Form II*, Pulication Series 15. Canada.
- S T Akhter dan M H Noon. (2015). Modelling Spillover Effects of Leapfrog Development and Urban Sprawls Upun Institusional Deliquencies: A Case for Pakistan. *Urban Planning and Architecture Design for Sustainable Development*, 279–294. Pakistan.
- Yunus, H. S. (2000). *Struktur Tata Ruang Kota (I)*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.