

Urban sprawl memiliki proses dari waktu ke waktu terutama peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya dan peningkatan kebutuhan manusia. Peningkatan tersebut memunculkan permasalahan-permasalahan yang terjadi seperti aspek ekonomi, politik, sosial dan aksesibilitas. Dari permasalahan tersebut memunculkan kebutuhan ruang yang besar di perkotaan. Oleh karena itu, ketersediaan ruang di perkotaan tetap dan semakin terbatas yang mengakibatkan kebutuhan ruang manusia dalam hal tempat tinggal semakin meningkat dan mengambil ruang di pinggiran kota. Dampak tersebut merupakan karakteristik *urban sprawl* yang memunculkan suatu permasalahan salah satunya yaitu *low-density zoning* didalamnya terdapat dampak dari perkembangan melompat (*leapfrog development*). Dampak tersebut juga merupakan karakteristik *leapfrog*. Karakteristik tersebut yaitu perkembangan melompat yang tidak dapat dilihat dari jarak pusat kota ke area lahan terbangun dikarenakan Kota Lubuklinggau memiliki pola memanjang pada area terbangun. Dampak lainnya dari perkembangan melompat (*leapfrog development*) yaitu penyimpangan nilai lahan dari penurunan nilai lahan pertanian dan peningkatan nilai lahan spekulatif. Penelitian ini fokus pada analisis karakteristik *leapfrog* terhadap kompleks perumahan khususnya pada area terbangun yang berbentuk memanjang dan kesesuaian kompleks perumahan terhadap rencana pola ruang dan pedoman perumahan. Tujuan penelitian ini adalah: (i) mendeskripsikan karakteristik *leapfrog* pada kompleks perumahan Kota Lubuklinggau khususnya pada area terbangun yang berbentuk memanjang; dan (ii) mengidentifikasi kesesuaian atau ketidaksesuaian antara kompleks perumahan di luar area terbangun pada pedoman dan rencana pola ruang RTRW Kota Lubuklinggau.

Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif dengan metode kualitatif dan kuantitatif dimana untuk memperoleh rasio perbandingan kesesuaian serta memahami beberapa karakteristik yang berhubungan dengan *leapfrog* menggunakan metode kuantitatif sedangkan untuk menggali informasi dan mendeskripsikan data pada konteksnya menggunakan metode kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer hasil wawancara kepada developer atau staf kompleks perumahan di area terbangun dan luar area terbangun pada kompleks perumahan Kota Lubuklinggau. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian adalah peta RTRW, data kompleks perumahan, dokumen tata ruang dan harga lahan. Sampel penelitian sebanyak 46 kompleks perumahan di area terbangun dan 4 kompleks perumahan di luar area terbangun.

Hasil penelitian menunjukkan karakteristik *leapfrog* di Kota Lubuklinggau yaitu harga perumahan, jarak kompleks perumahan ke pusat pelayanan, jarak kompleks perumahan ke jalan primer, jarak kompleks perumahan ke jalan sekunder jenis lahan sebelum dibangun perumahan, jenis perumahan sesudah dibangun, harga lahan dan preferensi developer yaitu ketersediaan lahan kosong, lokasi yang strategis dan pengembangan wilayah. Dari karakteristik *leapfrog* di Kota Lubuklinggau mendapatkan hal yang baru yaitu preferensi developer merupakan gabungan antara teori preferensi dan teori *leapfrog*. Hasil dari preferensi developer yaitu ketersediaan lahan kosong, lokasi yang strategis dan pengembangan wilayah. Kompleks perumahan yang lompat katak ternyata sesuai dengan pedoman perumahan Kota Lubuklinggau. Di samping itu, kompleks perumahan ini juga sesuai dengan rencana pola ruang RTRW Kota Lubuklinggau.

Kata Kunci: *Analisis Leapfrog, Area Terbangun, Luar Area Terbangun dan Kompleks Perumahan*

ABSTRACT

Urban sprawl has a process from time to time, especially an increase in population each year and an increase in human needs. This increase raises problems that occur, such as economic, political, social and accessibility aspects. From these problems raises a large need for space in cities. Therefore, the availability of space in urban areas is fixed and increasingly limited, resulting in increased human space requirements in terms of housing and taking up space in the suburbs. This impact is a characteristic of urban sprawl which raises a problem, one of which is low-density zoning in which there is an impact of leapfrog development. This impact is also characteristic of the leapfrog. This characteristic is the development of jumps that cannot be seen from the distance from the city center to the built-up land area because Lubuklinggau City has an elongated pattern in the built-up area. Another impact of leapfrog development is the deviation of land values from decreasing agricultural land values and increasing speculative land values. This study focuses on the analysis of leapfrog characteristics of housing complexes, especially in elongated built areas and the suitability of housing complexes to the spatial plan and housing guidelines. The objectives of this study are: (i) to describe the characteristics of the leapfrog in the housing complex of Lubuklinggau City, especially in the elongated built-up area; and (ii) identify the suitability or non-conformity between housing complexes outside the built-up area on the guidelines and spatial pattern plan of the Lubuklinggau City RTRW.

This study uses a deductive approach with qualitative and quantitative methods in which to obtain the suitability ratio and to understand some of the characteristics associated with leapfrog using quantitative methods, while to explore information and describe data in its context using qualitative methods. The data used are primary data from interviews with developers or housing complex staff in the built area and outside the built-up area in the Lubuklinggau City housing complex. Secondary data used in this research are RTRW maps, housing complex data, spatial documents and land prices. The research sample consisted of 46 housing complexes in the built area and 4 housing complexes outside the built area.

The results showed the characteristics of the leapfrog in Lubuklinggau City, namely the price of housing, the distance of the housing complex to the service center, the distance of the housing complex to the primary road, the distance of the housing complex to the secondary road, the type of land before housing was built, the type of housing after it was built, the land price and the developer preference, namely availability. vacant land, strategic location and regional development. From the characteristics of leapfrog in Lubuklinggau City, there is something new, namely developer preference which is a combination of preference theory and leapfrog theory. The results of developer preferences are the availability of vacant land, strategic location and regional development. The housing complex that leapfrogs is in accordance with the housing guidelines for the City of Lubuklinggau. In addition, this housing complex is also in accordance with the spatial plan of the Lubuklinggau City RTRW.

Keywords: *Leapfrog Analysis, Built Area, Outside Built Area and Housing Complex*