

MORFOLOGI PERUMAHAN TERENCANA DI PINGGIRAN KOTA BANJARMASIN

Indah Mutia ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Staf Pengajar Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Unlam Banjarmasin

Ringkasan

This paper is aimed at investigating the urban sprawl patterns caused by the development of planned housing (real estate/KPR) in Banjarmasin peri-urban areas (macro scale) and specifically analyzing the morphological characteristics (urban structure, building and spatial layout) of that housing type in North Banjarmasin and Handil Bakti (micro scale). Findings show that the development of those planned housing has shaped a sporadic pattern or what so-called a leap frog development, in which they are concentrated in North and South of Banjarmasin fringe-urban areas where availability of agricultural land is still abundant. Form three areas, the cluster of residential has a similarity in building and spatial layouts such as streets with grid system and rectangular plot and marked by a single entrance with enclosed cluster and no boundary between buildings / land plot.

Kata Kunci : Morphology, planned housing (real estate/KPR), Banjarmasin peri-urban areas

1. PENDAHULUAN

Kecendrungan pola pengembangan tata ruang perkotaan yang berlaku saat ini yang menyebar ke peri-peri kota merupakan salah satu isu penting yang dihadapi kota-kota di seluruh dunia, termasuk di negara berkembang seperti Indonesia. Hal ini ditandai dengan berkembangnya cluster permukiman penduduk yang dibangun secara terencana oleh pengembang (*real estate/ hunian KPR*). Perpindahan ini tidak diikuti oleh penyebaran pusat-pusat aktivitas, ketergantungan terhadap pusat kota masih sangat tinggi khususnya untuk kegiatan ekonomi dan pelayanan. Hal ini mendorong terjadinya kemacetan lalu lintas, dan beralihnya lahan-lahan pertanian di pinggiran perkotaan.

Kecendrungan seperti ini juga terjadi di Banjarmasin dan tertulis dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota Banjarmasin (RUTRK) tahun 2006 – 2016. Karena daerah pusat kota (Banjarmasin Tengah dan Barat) memiliki kepadatan penduduk tertinggi dibandingkan daerah lainnya. Pengembangan permukiman dan industri diarahkan menyebar ke daerah pinggiran kota dengan ditunjang oleh pembangunan jalan lingkar dalam dan luar untuk mengurangi kemacetan di dalam kota.

Berdasarkan kecendrungan di atas, diperlukan suatu studi tentang pemetaan penyebaran perumahan terencana di pinggiran kota Banjarmasin dan pengaruhnya ke dalam pembentukan ruang kota (morfologi) sebagai sebuah database di bidang perencanaan kota maupun permukiman. Dua permasalahan yang akan di-

angkat dalam tulisan ini adalah bagaimana pola penyebaran perumahan terencana di pinggiran kota Banjarmasin (studi skala kota); dan bagaimana tipikal pola struktur kawasan, layout ruang dan bangunan skala mikro (studi kasus perumahan terencana yang terbentuk di kawasan Banjarmasin Utara dan Handil Bakti).

2. LANDASAN TEORI

Morfologi dan Pertumbuhan Kota

Morfologi kota adalah studi tentang permukiman penduduk dan proses pembentukan serta perubahannya, dengan melihat struktur ruang perkotaan yang terbentuk. Analisis morfologi perkotaan meliputi beberapa skala dan pola yang menyangkut pola pergerakan (*movement*), tata guna lahan (*land use*), dan kepemilikan lahan. Studi ini menitik beratkan pada pola jaringan jalan yang terbentuk, susunan (*layout*) tata guna lahan dan plot perumahan. (Gilliland & Gauthier, 2006). Morfologi kota juga menyangkut pola hubungan bentukan tata ruang kota terhadap perilaku penduduknya (*social forms*) dalam beraktivitas sehari-hari. Pola menyebar, linier atau terkonsentrasi pada satu pusat kota akan mempengaruhi pola pergerakan penduduk (*travel demand*) suatu kota yang berpengaruh pada jauh dekatnya jarak dan mudah tidaknya pencapaian terhadap pusat-pusat aktivitas (*activity generators*) (Gilliland & Gauthier, 2006).

Suatu kota mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Perkembangan ini menyangkut aspek politik, sosial, budaya, teknologi, ekonomi dan fisik. Aspek fisik berkaitan langsung dengan

penggunaan lahan perkotaan khususnya perubahan areal suatu kawasan atau kota yang sering diukur dengan melihat perubahan bentuk kota. Dengan meningkatnya jumlah penduduk perkotaan maupun kegiatan penduduk perkotaan mengakibatkan meningkatnya kebutuhan ruang perkotaan yang besar. Proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar ini disebut "urban sprawl". Ada beberapa tipe urban sprawl atau perembetan kota, seperti diperlihatkan dalam tabel 1 berikut.

Pola Perumahan dan Permukiman

Bruegman (2005) menambahkan bahwa *Urban sprawl* atau suburbanisasi sebagai sebuah kondisi penyebaran kota dan penduduknya secara sporadis yang menyentuh batas terluar suatu kota. Suburbanisasi memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

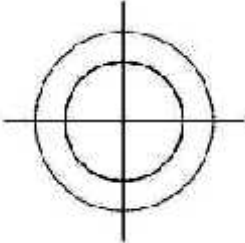
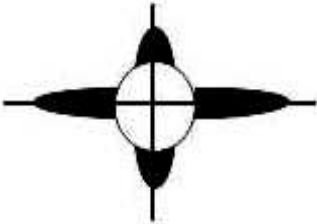
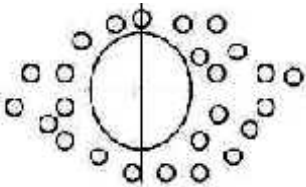
- Tata guna lahan tunggal (*Single-use zoning*)
- Tata guna lahan kepadatan rendah (*low-density land use*)
- Ketergantungan terhadap kendaraan pribadi (*automobile dependency*)
- Pengembangan shopping mall dan ruko (*strip mall*) di pinggiran kota

Perumahan dan permukiman merupakan unsur penyusun morfologi kota yang cukup dominan, pola – pola yang terbentuk merupakan respon terhadap kondisi geografis yang ada

maupun struktur kawasan yang telah direncanakan. Berdasarkan RUTRK 2006-2016 ada empat tipe perumahan di kota Banjarmasin dengan karakteristik spasial tertentu yaitu perumahan di tepi sungai dan lanting; Perumahan campuran (Ruko dan Rukan); Perumahan Terencana; dan Perumahan biasa. Perumahan tepi sungai umumnya berupa bangunan kayu, non-permanen, tidak terlalu luas, sejajar dan memakan badan sungai, pola tidak teratur, sedangkan perumahan terencana bangunannya variatif, permanen, terletak di pinggiran kota, masyarakat variatif, pola teratur dengan lahan yg sangat luas. Perumahan tipe ruko dan rukan didominasi oleh bangunan beton, permanen, dengan luas lantai terbatas bertingkat, terletak di pinggir jalan utama, berbentuk pola kluster-kluster kecil, dihuni umumnya oleh para pendatang.

Menurut Doxiadis (1971) ada tiga pola permukiman yaitu pola sentripetal atau konsentrik; pola permukiman linear dan pola permukiman yang mengikuti bentukan alam atau lanskap. Ketiga pola ini banyak dipengaruhi oleh pola jalan yang terbentuk, jika kerangka jalan bersifat linear maka terbentuk pola permukiman linear. Selain itu dia menambahkan bahwa pusat pertumbuhan sebuah kawasan atau kota juga menjadi kekuatan yang mempengaruhi perkembangan permukiman ke arah luar sebagai bentuk memusat.

Tabel 1. Tipe - tipe perembetan kota

Tipe	Gambar	Deskripsi
Tipe 1: Perembetan konsentris (<i>Concentric Development</i>)		Tipe perembetan paling lambat, berjalan perlahan-lahan terbatas pada semua bagian-bagian luar kenampakan fisik kota yang sudah ada sehingga akan membentuk suatu kenampakan morfologi kota yang kompak. Peran transportasi terhadap perembetannya tidak begitu besar.
Tipe 2: Perembetan memanjang (<i>ribbon development</i>)		Tipe ini menunjukkan perembetan paling cepat terlihat di sepanjang jalur transportasi yang ada, khususnya yang bersifat menjari (radial) dari pusat kota. Daerah disepanjang rute transportasi merupakan tekanan paling berat dari perkembangan.
Tipe 3: Perembetan yang meloncat (<i>leap frog development</i>)		Perembetan yang terjadi pada tipe ini dianggap paling merugikan dan tidak efisien. Perkembangan lahan perkotaan terjadi berpencaran secara sporadis dan tumbuh di tengah-tengah lahan pertanian sehingga penurunan produktifitas pertanian akan lebih cepat terjadi.

Sumber: Yunus (2000) dalam Prayudho (2009)

Berdasarkan studi tentang pola permukiman di koridor Jl.A.Yani km.6 – 17 Tarziansyah dan Agusniyansyah (2004) menyimpulkan bahwa pada awalnya pola permukiman di kawasan ini bersifat linear mengikuti pola jalan, seiring perkembangan terbentuk pola radial atau kerangka tulang ikan.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengambil lokasi di daerah pinggiran kota Banjarmasin (sebagian kecil Kab. Banjar dan Kab.Barito Kuala). Kawasan Banjarmasin Utara (koridor Jl.Brigjend. Hasan Basry) dan Kec.Handil Bakti (Kab.Barito Kuala) akan menjadi fokus penelitian untuk mengetahui tipikal detail morfologi pada tingkatan kluster perumahan. Hasil pemetaan dari data primer (Peta CAD/ GIS th.2001 dan Google Earth th. 2005) akan dicek silang melalui survey lapangan th.2009 (data sekunder) untuk mengetahui kesesuaian data terbaru dengan peta dan kualitas daerah perumahan yang sudah terbangun.

Data primer dan sekunder dianalisis dengan metode perbandingan dan deskriptif untuk melihat perubahan morfologi kawasan dan penyebaran perumahan terencana dari tahun ke tahun. Peta yang diperoleh akan dikomposit (*layering*) menjadi peta pola penyebaran perumahan terencana di pinggiran kota Banjarmasin menggunakan software AutoCAD . Sedangkan untuk mengetahui detail struktur kawasan (pola jalan, layout ruang dan bangunan) pada skala kawasan perumahan (Banjarmasin Utara dan sekitarnya), data akan dianalisis dengan melihat dan membandingkan gambar *figure-ground* atau massa-void (Tracik, 1986) kluster perumahan dengan foto-foto hasil pengamatan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Permukiman dan Pola Pertumbuhan kota Banjarmasin

Permukiman dan struktur jalan merupakan komponen utama yang menyusun morfologi kota dan menjadi elemen yang terlihat dalam pola pertumbuhan kota. Dari peta tata guna lahan, daerah pinggiran Banjarmasin Utara, Selatan dan Timur menjadi pusat pengembangan perumahan baru yang cenderung memiliki tipologi perumahan berkepadatan rendah dengan desain 1-2 lantai dan zona tunggal. Menurut RURTK 2006-2016 saat ini ada empat tipe perumahan yang menyusun morfologi kota Banjarmasin. Keempat tipe ini memiliki karakteristik bentuk dan pola perkembangan masing-masing yang tergantung dari kondisi geografis, infrastruktur jalan yang tersedia dan kondisi sosio-ekonomi yang mendukungnya. Dengan menganalisis peta CAD/GIS dapat digambarkan ke-

empat tipologi bentuk perumahan yang ada di Kota Banjarmasin, seperti diperlihatkan dalam tabel 2 berikut.

Pola Pengembangan Perumahan Terencana di Banjarmasin

Berdasarkan data yang didapat dari peta CAD/GIS 2001, Google Earth 2005, database perumahan DPD REI Kalsel dan survey lapangan 2009 yang dibandingkan satu sama lain berdasarkan tahun dan perbedaan morfologi kota yang terbentuk didapat 3 urutan pola pengembangan perumahan terencana di kota Banjarmasin dan sekitarnya:

Dari ketiga analisis peta dalam tabel 3, terlihat bahwa pola pengembangan perumahan terencana di daerah pinggiran kota Banjarmasin merupakan konsekuensi dari arahan kebijakan RURTK yang melihat adanya potensi lahan kosong atau lahan pertanian di daerah pinggiran yang bisa dikembangkan menjadi daerah permukiman baru. Karena batasan geografis dan kepadatan penduduk pemekaran kota tidak mengarah secara merata ke semua arah sebagai mana pola pertumbuhan kota yang konsentris atau memajang sepanjang koridor jalan utama. Tetapi lebih pada pola pertumbuhan perembetan yang meloncat (*leaf frog development*) dimana Banjarmasin Utara, Timur dan Selatan mengalami pemekaran morfologi kota terbesar secara berurutan.





Detail Morfologi Perumahan Terencana di Banjarmasin Utara dan Sekitarnya

A. Tipikal Struktur Kawasan

Detail Morfologi perumahan terencana yang dikembangkan pada studi ini berfokus pada daerah kecamatan Banjarmasin Utara dan sekitarnya, berhubung daerah ini mengalami pertumbuhan yang tercepat dibandingkan daerah lainnya. Analisis yang didapat dari peta udara Google Earth 2005 dan peta CAD/GIS 2001 menggambarkan struktur kawasan perumahan terencana dan struktur jalan serta pola pergerakan.

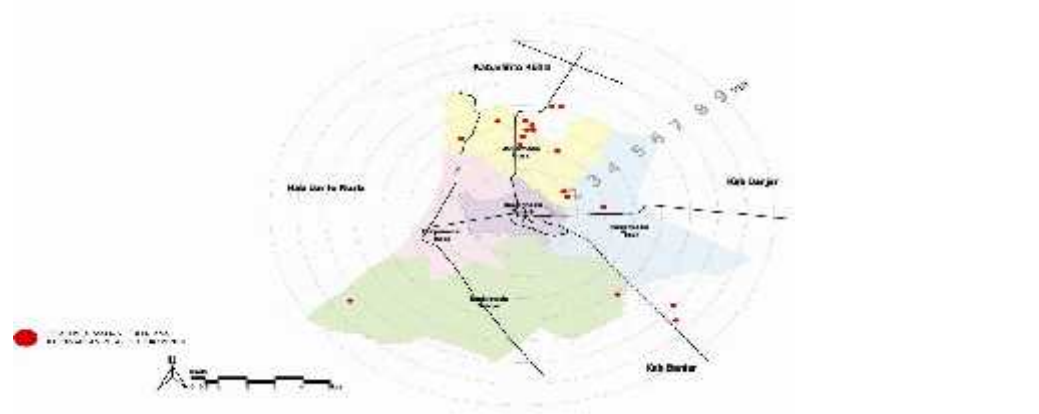
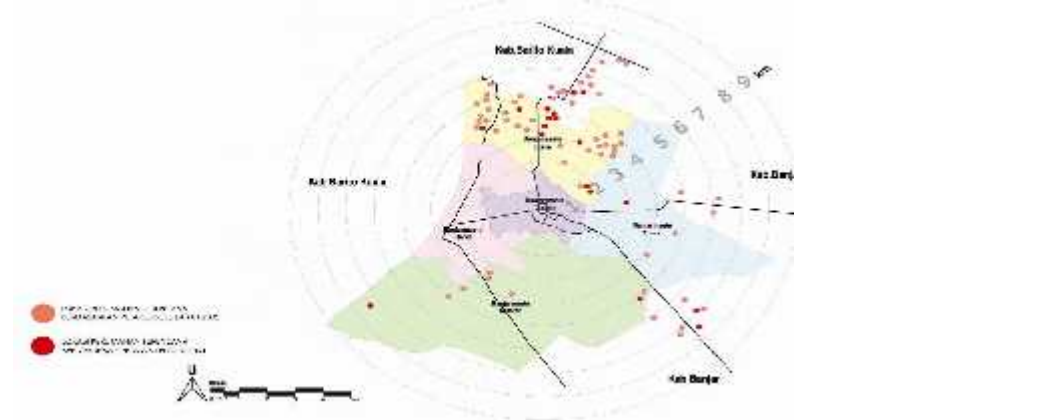
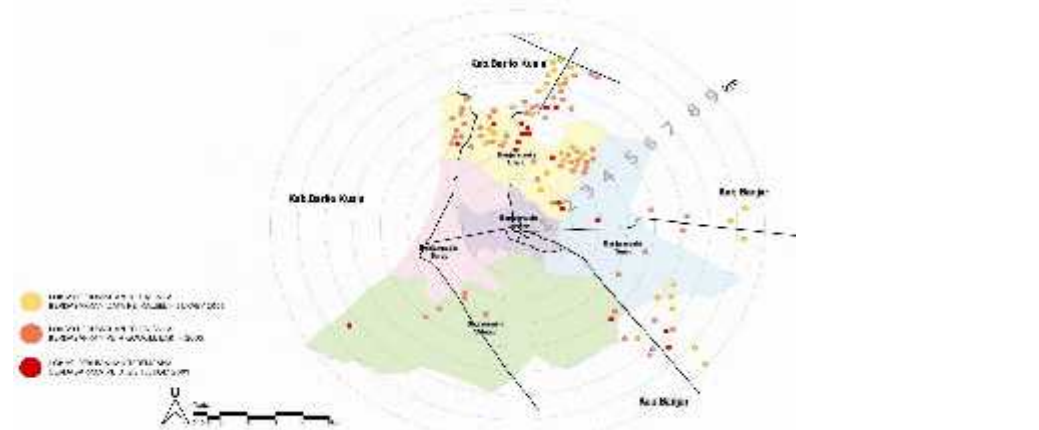
Berdasarkan RURTK 2006-2016, tipe perumahan yang menyusun struktur ruang kota Banjarmasin terdiri dari perumahan tepi sungai, perumahan biasa, perumahan campuran ruko dan rukan serta perumahan terencana. Pada kecamatan Banjarmasin Utara jelas terlihat perumahan terencana membentuk kluster dengan pola radial, di tengah-tengah antara perumahan tepi sungai dan perumahan biasa & campuran yang mengitari peri-peri kawasan (Jl.HKSN-Alalak Utara), dengan jarak yang relatif jauh dari jalur utama transportasi menuju pusat kota. Perumahan tepi sungai dan campuran cenderung linear mengikuti pola sungai dan jalan arteri yang ada, begitu pula dengan perumahan biasa yang

Tabel 2. Tipomorfologi Perumahan Penyusun Struktur Ruang Kota Banjarmasin

No.	Tipe	Karakteristik
1.	Perumahan Tepi Sungai dan Lanting	<p>Tipe perumahan ini adalah asal mula permukiman dan pertumbuhan kota Banjarmasin. Tipe ini linier dengan pola organik mengikuti kondisi geografis sungai, seiring fokus pembangunan yang berorientasi ke darat, di kiri dan kanan sungai biasanya dibangun jalan menuju pusat kota.</p>  <p style="text-align: center;">Gambar 1 Lokasi: Sungai Kuin, Banjarmasin</p>
2.	Perumahan Campuran Ruko dan Rukan	<p>Tipe perumahan ini berkembang akibat pembangunan infrastruktur jalan dan adanya potensi pusat ekonomi dan aktivitas baru. Tipe ini berbentuk linier mengikuti pola jalan. Di daerah pusat kota yang padat, tipe ini sebagian besar mengambil alih fungsi bangunan eksisting baik perumahan atau fasilitas publik dan komersial yang ada, sedangkan di koridor baru seperti jalan lingkaran dalam (Jl.Sultan Adam) dan jalan lingkaran selatan berdiri ruko dan rukan baru.</p>  <p style="text-align: center;">Gambar 2 Lokasi: Jl.Veteran dan Jl.A.Yani Km.1, Banjarmasin</p>
3.	Perumahan Biasa	<p>Tipe perumahan biasa merupakan penyusun sebagian besar permukiman di kota Banjarmasin ini, khususnya Banjarmasin Tengah dan Barat. Tipe ini cenderung memiliki bentuk yang bervariasi ada yang linear dan sporadis, maupun yang teratur berupa kapling-kapling persegi dalam kompleks perumahan. Tipe ini umumnya berada di pusat kota dan membentuk kampung kota dengan desain rumah 1-2 lantai kepadatan tinggi.</p>  <p style="text-align: center;">Gambar 3 Lokasi: Kel.Belitung - Banjarsin Barat</p>
4.	Perumahan Terencana	<p>Tipe perumahan ini dianggap sebagai sebuah alternatif bagi penyediaan perumahan layak huni yang terjangkau bagi warga kota Banjarmasin dan sekitarnya. Tipe perumahan ini berpotensi besar untuk terus berkembang di masa depan berkontribusi dalam pemekaran morfologi kota sepanjang masih tersedia lahan kosong/ pertanian di pinggiran kota dan tersedianya infrastruktur jalan.</p>  <p style="text-align: center;">Gambar 4 Lokasi: Komp.AMD Permai – Alalak Utara</p>

Sumber: Penulis (2009)

Tabel 3. Pola Pertumbuhan Kluster Perumahan Terencana

Peta	Deskripsi
<p>CAD/ GIS</p> <p>2001</p>	<p>konsentrasi pengembangan kluster perumahan terencana terbesar berada di kecamatan Banjarmasin Utara dengan Jl.Hasan Basry (arteri sekunder) sebagai rangka jalan utama, dan berada pada radius sejauh 4-5 kilometer dari pusat kota. Sebagian kecil kluster perumahan terencana tersebar di Banjarmasin Timur dan Selatan. Konsentrasi pengembangan perumahan terencana masih tersebar dalam batas administrasi kota Banjarmasin dan hanya sebagian kecil (2 kluster) berada di Kab.Barito Kuala – Jl.Trans Kalimantan (Handil Bakti) dan 2 kluster di Kab.Banjar – Koridor Jl.A.Yani (radius km 7 dan 8)</p> 
<p>Google Earth 2005</p>	<p>Peningkatan jumlah kluster perumahan terencana di Banjarmasin Utara menyentuh radius 7 kilometer dari pusat kota sampai ke Kab.Barito Kuala dengan Jl.Hasan Basry, Jl.HKSN, Jl.Trans Kalimantan (Handil Bakti) dan daerah Sungai Andai (Jl.Sultan Adam) sebagai koridor utama dimana cabang-cabang kluster perumahan bermuara. Di kecamatan Banjarmasin Selatan dan Timur juga mengalami peningkatan jumlah pembangunan kluster perumahan terencana meskipun tidak sebanyak di Banjarmasin Utara. Jalan Lingkar Selatan (Mantuil) pada radius 4 dan 5 km dari pusat kota menjadi koridor utama pengembangan kluster perumahan ini, sedangkan Kecamatan Banjarmasin Timur, koridor Jl. Veteran-Sungai Lulut dan Jl.A.Yani pada radius 5-8 km dari pusat kota.</p> 
<p>Survey Lapangan Database DPD REI Kalsel + 2009</p>	<p>Pola yang terbentuk tidak jauh dari hasil pemetaan tahun 2005 dimana Banjarmasin Utara dan Handil Bakti (Kab.Barito Kuala) tetap menjadi daerah utama pemekaran dengan bermunculannya kluster perumahan terencana baru yang semakin banyak. Pada Kecamatan Banjarmasin Timur (koridor Jl.A.Yani dan Sungai Lulut) pengembangan perumahan terencana semakin meluas menyentuh radius 9 km dari pusat kota .</p> 

Sumber: Penulis (2009)

lokasinya tidak jauh dari jalan utama menuju pusat kota. Sisa-sisa lahan kosong yang belum terbangun diantara ketiga tipe perumahan ini menjadi pusat kluster bagi pengembangan perumahan terencana.

Kecendrungan berbeda terjadi pada kawasan Handil Bakti yang didominasi lahan persawahan kosong dimana perumahan biasa maupun campuran belum banyak dibangun. Jarak kluster perumahan dengan jalan utama masih cukup dekat, cabang-cabang jalan menuju kantong perumahan terencana berderet linier sepanjang Jl. Trans Kalimantan yang sudah mulai dipenuhi oleh perumahan campuran ruko di salah satu sisinya. Lokasi perumahan terencana di daerah Sungai Andai bermuara pada Jalan lingkaran dalam (Jl. Sultan Adam) yang dikiri karenanya dipenuhi perumahan ruko/rukan dan dibelakangnya diisi oleh komplek perumahan biasa. Kluster perumahan terencana berada setelahnya, cukup jauh dari jalan kolektor (Jl. Sultan Adam) dan masih didominasi lahan kosong persawahan (Gambar 1)

Berdasarkan struktur jalan yang terbentuk di Banjarmasin Utara (Gambar 1) ada tiga pola hirarki pergerakan ditempuh dari satu kluster perumahan terencana sampai menuju pusat kota (Banjarmasin Tengah):

1. Jalan lingkungan pada kluster perumahan terencana langsung terhubung dengan jalan utama (arteri primer/sekunder) menuju pusat kota (Area Handil Bakti)
2. Jalan lingkungan pada perumahan terencana terhubung dengan jalan kolektor kemudian menuju jalan arteri ke pusat kota (Area sungai Andai)
3. Jalan lingkungan terhubung dengan jalan arteri primer, selanjutnya memasuki jalan kolektor sebelum menuju jalan utama (arteri sekunder) menuju pusat kota. (area Alalak Utara)

Dari ketiga gambar di atas struktur kawasan pada perumahan terencana dibentuk oleh layout perumahan eksisting (tepi sungai, biasa dan campuran) dan struktur jalan.

B. Tipikal Layout Ruang + Bangunan

Dari gambar *figure ground* dan foto suasana lingkungan (tabel.4) didapat beberapa karakteristik morfologi yang memiliki kesamaan satu sama lain pada sample yang diambil, yaitu:

1. Setiap kluster memiliki satu jalan masuk dari jalan utama (kolektor/arteri) yang umumnya ditandai dengan gerbang portal.
2. Kapling tanah dan jalan didesain dalam bentuk grid persegi panjang untuk efisiensi layout bangunan dan sirkulasi. Satu kapling berukuran lebar antara 30-35 meter dan panjang bervariasi antara 45 – 140 meter tergantung jumlah dan tipe unit yang diba-

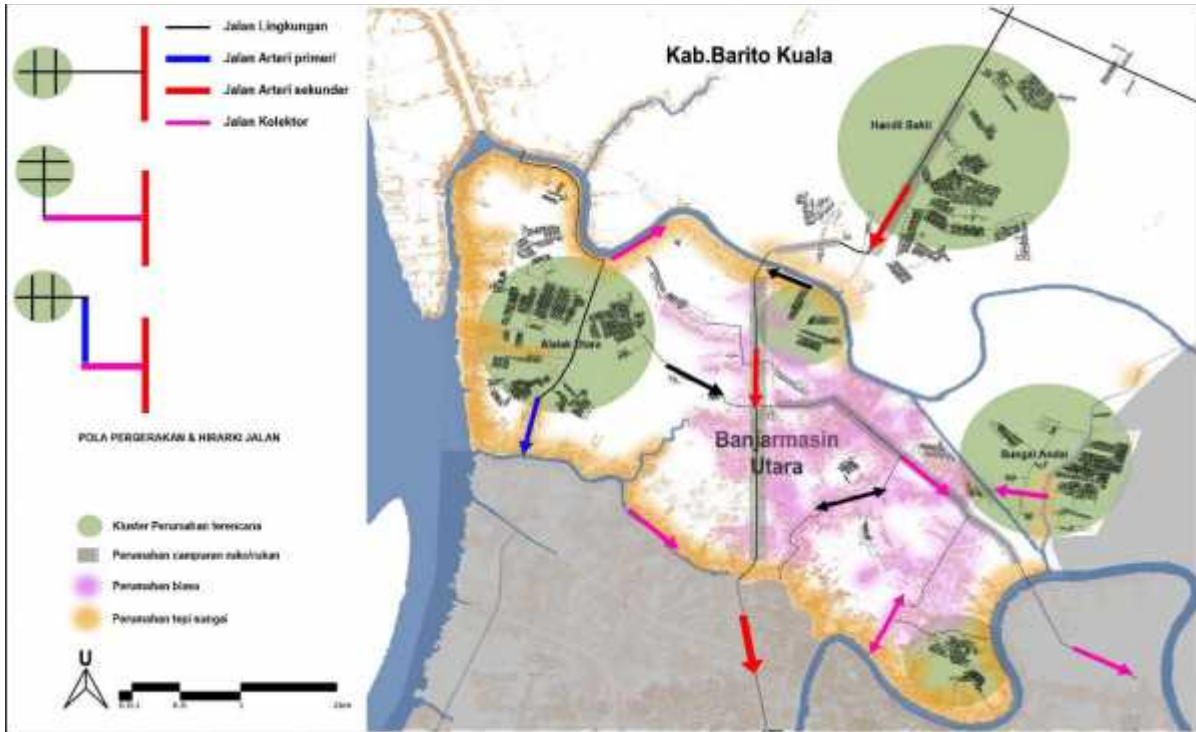
ngun. Sistem grid dan jalan lingkungan ini dibangun bertahap per tahun (sistem tumbuh) sesuai dengan kemampuan pengembang, semakin lama semakin bercabang dan membentuk ranting-ranting dan semakin masuk ke dalam menjauh dari jalan utama.

3. Desain jalan lingkungan di dalam kluster umumnya *Culdesak* (atau buntu) tidak terhubung dengan perumahan biasa atau campuran yang ada disekelilingnya, hal ini dilakukan dengan alasan untuk memudahkan kontrol keamanan. Meskipun ada sebagian kecil yang mempunyai jalan tembus ke area sekitarnya.
4. Karena sifatnya yang membentuk 'kantong' setiap kluster dengan kluster yang lain dipisahkan oleh area persawahan/lahan kosong yang cukup luas sebagaimana yang sering disebut dengan istilah *leaf frog development* dalam teori *urban sprawl*. Dan di sepanjang jalan utama yang menjadi rangka utama tempat muara setiap cabang kluster umumnya ditandai dengan perumahan campuran ruko dan rukan yang cukup berkembang pesat di sepanjang Jl. Trans Kalimantan, Jl. Sultan Adam, Jl. Perdagangan dan Jl. Hasan Basry.
5. Tidak ada batas antar satu plot bangunan dengan bangunan yang lain dalam satu grid, semuanya berjejer tanpa ada pagar pembatas samping dan pagar depan pembatas dengan jalan.
6. Biasanya setiap rumah dalam satu kluster memiliki desain, warna dan material yang sama dengan ukuran unit yang berbeda, sehingga sangat mudah untuk membedakan dengan tipe perumahan biasa yang dibangun mandiri oleh masyarakat. Unit yang dibangun rata-rata berkepadatan rendah dengan 1-2 lantai, dan dibangun dengan cara mengurug lahan persawahan yang ada (lahan rawa).

4. PENUTUP

Kesimpulan

Pola pengembangan perumahan terencana di daerah pinggiran kota Banjarmasin menunjukkan peningkatan jumlah yang cukup signifikan dari tahun ke tahun (2001, 2005, 2009) dan semakin menjauh dari pusat kota sehingga mengakibatkan pengaburan atau *blurring* batas administrasi kota dengan kabupaten di sekelilingnya (Banjarmasin Utara – Kab.Barito Kuala dan Banjarmasin Timur & Selatan – Kab.Banjar. Morfologi kota Banjarmasin saat ini terbentuk dari susunan berbagai tipe perumahan (tepi sungai, biasa, campuran dan terencana) dan struktur jalan. Perumahan terencana biasanya



Gambar 1. Struktur Kawasan & Hirarki Jalan Perumahan Terencana di Banjarmasin Utara

Tabel 4. Tipikal Layout Ruang dan Bangunan dalam Kluster Perumahan Terencana

KLUSTER 1 Jl.Padat Karya, Sungai Andai	KLUSTER 2 Jl.HKSN – Alalak Utara	KLUSTER 3 Handil Bakti, Kab.Batola

Sumber: Penulis (2009)

terletak jauh dari jalan utama menuju pusat kota, di tengah atau belakang dari perumahan biasa, tepi sungai dan campuran. Jalan utama (arteri/primer) menjadi rangka utama tempat bermuaranya cabang-cabang jalan menuju kluster kluster perumahan terencana, yang kemudian memiliki ranting-ranting jalan dalam klusternya, membentuk pola radial atau kerangka tulang ikan.

Detail morfologi pada kluster perumahan terencana menunjukkan kesamaan bentuk layout ruang dan bangunan berupa kapling tanah dan jalan yang berbentuk grid, satu cabang jalan masuk dari jalan utama, umumnya memebentuk sistem kuldesak atau tertutup dan tidak adanya batas pagar antar bangunan.

INT © 2011

10. DAFTAR PUSTAKA

1. [Bruegmann, Robert](#), (2005), *Sprawl: A Compact History*. Chicago: University of Chicago Press,
2. Doxiadis.C, (1971), *Ekistics: An Introduction to The Science of Human Settlements*. Anchor Press. London
3. Gilliland, J and Gauthier, P, (2006) "The Study of Urban Form in Canada", *Urban Morphology* Vol.10 No.1, pp. 51-66
4. Praayudho B.J, (2009), "Teori Lokaso", diambil dari website <http://prayudho.wordpress.com/2009/11/05/teori-lokasi/> diakses tanggal 2 Desember 2009
5. Pemerintah Kota Banjarmasin, (2006) *Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin Tahun 2006 – 2016*.
6. Tarziansyah, Muhammad dan Agusniansyah, Nursyarief, (2004), "Pola Permukiman Periferi Kota Banjarmasin Studi Kasus Koridor Jalan A.Yani Km.6 – Km.12", *Jurnal Info Teknik* Vol.5 No.1, pp.38 – 48.
7. Trancik, Roger, (1986), *Finding Lost Space - Theories of Urban Design* , Chapter IV, p97-124.