

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Kabupaten Tangerang memiliki pertumbuhan yang relatif pesat, baik akibat besarnya potensi yang dimiliki dari dalam wilayah Kabupaten Tangerang itu sendiri, maupun tarikan dari luar akibat baiknya aksesibilitas Kabupaten Tangerang. Perubahan yang paling mencolok adalah adanya perubahan penggunaan lahan akibat dari peningkatan kepadatan penduduk. Dengan perubahan tersebut tentu saja peran, kapasitas dan fungsi wilayah Kabupaten Tangerang pada masa sekarang sudah jauh berbeda dengan masa sebelumnya, baik dari segi ruang, pola tata ruang maupun manajemen ruangnya. Dalam RTRW kabupaten Tangerang (2006: III-12) dijelaskan

Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kabupaten Tangerang yang paling menonjol adalah :

1. Pesatnya perkembangan sektor kegiatan industri baik dalam bentuk zona maupun kawasan yang mendorong perlunya ketersediaan lahan bagi sentra industri tersebut.
2. Pesatnya perkembangan disektor pemukiman yang diakibatkan oleh semakin besarnya jumlah penduduk yang ditampung didaerah ini, baik penambahan penduduk secara alami, migrasi, tenaga kerja, pendatang (*commuter*) maupun luberan penduduk dari DKI Jakarta.

Selanjutnya untuk memberikan pelayanan yang lebih optimal kepada masyarakat maka pemerintah membagi Kabupaten Tangerang menjadi 3 pusat pertumbuhan yaitu (1) Serpong dibagian selatan menunjukkan perkembangan pesat di daerah pemukiman, (2) Balaraja, dibagian barat yang menunjukkan

perkembangan sebagai kawasan industri dan pemukiman (3) Teluknaga dibagian utara yang dibutuhkan untuk memacu pertumbuhan dan penyeimbang pertumbuhan antar-wilayah ( RTRW Kabupaten Tangerang 2006 : 13 ).

Wilayah kecamatan Serpong yang merupakan salah satu wilayah pengembangan pemukiman kabupaten Tangerang. Salah satu pemukiman baru yang dimaksud adalah pemukiman berskala besar atau pembangunan kota baru. Dimana pengembangan perumahan pada umumnya melalui pembangunan atau pendiriannya dilakukan secara kolektif. Dibangunnya Jalan tol Jakarta-Merak telah memicu maraknya pembangunan kota baru di kabupaten Tangerang. Secara khusus tujuan pengembangan kota baru adalah untuk membantu mengurangi penumpukan kegiatan sosial ekonomi dan kepadatan penduduk yang tinggi di kota-kota besar seperti Jakarta.

Bumi Serpong Damai yang saat ini bernama *BSD City*, merupakan salah satu kota baru yang berkembang di Kecamatan Serpong wilayah kabupaten Tangerang. Sejak berdirinya pada tanggal 16 januari 1984. Bumi Serpong Damai (*BSD City*) telah menjadi pelopor pembangunan kota baru di Jabodetabek.

Bumi Serpong Damai (*BSD City*) adalah proyek pengembangan kota baru yang dapat memenuhi kebutuhan untuk semua golongan atau lapisan penduduk seperti : pemukiman, kesehatan, pendidikan, rekreasi dan olah raga, area komersial hingga infrastruktur yang berstandar Internasional. Pembangunan Bumi Serpong Damai (*BSD City*) dilakukan melalui 3 tahapan, untuk lebih jelas dapat dilihat pada Tabel 1.1 berikut ini:

**Tabel 1.1**  
**Tahapan Pembangunan Bumi Serpong Damai (BSD City)**  
**Di Kecamatan Serpong**

No.	Tahapan Pembangunan	Luas Area Pembangunan (ha)	Tahun Pelaksanaan Pembangunan
1	Persiapan	1.300	1998-1999
2	Percepatan pertumbuhan	2.000	1999-2007
3	Penggabungan	2700	2007-2013

*Sumber : BSD Cooperated dan Hasil observasi, 2007*

Melihat Tabel 1.1, Tahapan pembangunan hingga tahun 2007 Bumi Serpong Damai (BSD City) masih dalam tahapan ke II yaitu Percepatan pertumbuhan dengan total lahan yang telah mengalami pembangunan keseluruhan hingga selesai dari tahapan pertama yaitu tahapan persiapan seluas 1.300 ha. Dan diharapkan dapat menampung populasi lebih dari 100.000 penduduk akan selesai pada tahapan penggabungan tahun 2013.

Selanjutnya dengan ditunjang beberapa pemanfaatan lahan lain seperti area perdagangan dan jasa serta pemanfaatan lahan untuk kawasan industri memberikan pengaruh yang besar bagi pengembangan Bumi Serpong Damai (BSD City) sebagai pemegang peranan sebagai kawasan pemukiman yang strategis menampung peningkatan kepadatan penduduk sebagai akibat penumpukan kegiatan sosial ekonomi dan kepadatan penduduk yang tinggi dari daerah sekitar maupun yang berada di kabupaten Tangerang.

Selanjutnya, sesuai dengan konsep sebagai kota mandiri yang heterogen dalam pembangunannya Bumi Serpong Damai (BSD City) memiliki beberapa macam produk yang dikembangkan antara lain : (1) perumahan (kecil, menengah,

macam produk yang dikembangkan antara lain : (1) perumahan (kecil, menengah, besar), (2) kawasan industri berteknologi tinggi dan industri kecil atau menengah, (3) komersial area antara lain : kawasan niaga terpadu dan niaga lainnya. Adapun tipe-tipe rumah yang tersedia di Bumi Serpong Damai (BSD City) dibagi menjadi 3 kategori dan untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel berikut ini:

**Tabel L 1.2**  
**Tipe Rumah di Bumi Serpong Damai (BSD City)**

No.	Tipe rumah	Kategori rumah	Luas area pembangunan (m <sup>2</sup> )	Terbangun Hingga tahun 2007 (unit)	Terhuni hingga tahun 2007 (unit)
1	I	Kecil	< 50	11.235	6.506
2	II	Menengah	50-300	4.66	1.65
3	III	Besar	> 300	1.769	1.091
Jumlah keseluruhan				13.470	7762

*Sumber : BSD Cooperated dan Hasil observasi, 2007*

Dalam pengembangannya hingga tahun 2007 Bumi Serpong Damai (BSD City) telah membangun 13.470 unit rumah yang terbagi menjadi 3 tipe rumah yaitu kategori rumah kecil sebanyak 11.235 hingga tahun 2007 terhuni 6.506 unit, kategori rumah menengah terbangun 466 unit hingga tahun 2007 terhuni 165 unit rumah dan untuk tipe rumah besar terbangun 1769 unit telah terhuni sebanyak 1091 unit. Dengan semakin berkembangnya pembangunan pemukiman di Bumi Serpong Damai (BSD City) mengakibatkan banyaknya tuntutan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan bagi penduduk yang turut dikembangkan baik oleh pemerintah kabupaten Tangerang maupun pihak pengembang Bumi Serpong Damai (BSD City).

ke waktu senantiasa mengalami perkembangan serta didukung oleh perkembangan sarana dan prasarana yang dikelola oleh pemerintah daerah maupun pengelola menunjukkan bahwa Bumi Serpong Damai (*BSD City*) mempunyai pengaruh bagi perkembangan kecamatan Serpong.

Perubahan ini mengakibatkan menyempitnya lapangan pekerjaan di bidang pertanian. Namun kondisi ini memberikan peluang tersedianya lapangan kerja di bidang non pertanian terutama di bidang perdagangan dan jasa. keadaan seperti ini tentu saja menjadi daya tarik tersendiri bagi penduduk daerah luar untuk melakukan migrasi ke Kecamatan Serpong.

Kondisi diatas menarik untuk dikaji lebih jauh tentang pengaruh sosial ekonomi dari keberadaan Bumi Serpong Damai (*BSD City*) bagi penduduk sekitar. Dampak tersebut kemungkinan berbeda antara penduduk sekitar Bumi Serpong Damai (*BSD City*) dengan penduduk pendatang. Belum jelas apakah penduduk yang berada di sekitar Bumi Serpong Damai (*BSD City*) diuntungkan dengan semakin berkembangnya Bumi Serpong Damai (*BSD City*) atau sebaliknya.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis merasa tertarik untuk meneliti melalui penelitian dengan judul **Pengaruh Kota Baru Bumi Serpong Damai (*BSD City*) Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Penduduk Sekitar.**

## **B. Rumusan Masalah**

Mengacu pada latar belakang diatas, yang telah diuraikan sebelumnya, masalah yang akan ditampilkan penulis dalam penelitian ini adalah mengenai pengaruh Bumi Serpong Damai (*BSD City*) terhadap kehidupan sosial-ekonomi akan dinyatakan dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut :

1. Apakah Bumi Serpong Damai (*BSD City*) memiliki pengaruh terhadap kondisi sosial penduduk sekitarnya?
2. Apakah Bumi Serpong Damai (*BSD City*) memiliki pengaruh terhadap kondisi ekonomi penduduk sekitarnya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun penelitian ini memiliki beberapa tujuan, yaitu :

1. Mengetahui pengaruh Bumi Serpong Damai (*BSD City*) terhadap kondisi sosial penduduk sekitar dilihat dari tingkat pendidikan, aksesibilitas, kesehatan dan pemenuhan kebutuhan hidup.
2. Mengetahui pengaruh Bumi Serpong Damai (*BSD City*) terhadap kondisi ekonomi penduduk sekitar dilihat dari mata pencaharian dan tingkat pendapatan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Diperolehnya gambaran mengenai pengaruh Bumi Serpong Damai (BSD *City*) terhadap kondisi sosial dilihat dari tingkat pendidikan, kesehatan aksesibilitas dan pemenuhan kebutuhan hidup.
2. Diperolehnya gambaran mengenai pengaruh Bumi Serpong Damai (BSD *City*) terhadap kondisi ekonomi penduduk sekitar dilihat dari mata pencaharian, dan pendapatan.
3. Menjadi bahan dan informasi untuk keilmuan geografi khususnya geografi kota.
4. Menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah setempat dalam upaya untuk pengembangan wilayah dengan segala potensi yang mempunyai peranan yang lebih pula terhadap kondisi kehidupan sosial-ekonomi penduduk sekitar.

#### **E. Definisi Operasional**

Judul dalam penelitian ini adalah : **Pengaruh Bumi Serpong Damai (BSD *City*) Terhadap Kehidupan Sosial Ekonomi Penduduk**

Dan untuk menghindari kesalah pahaman istilah yang terkandung pada penelitan penulis akan memberikan batasan mengenai istilah yang dimaksud sebagai berikut :

1. Pengaruh Bumi Serpong Damai (*BSD City*) yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pengaruh proyek pengembangan kota baru yang dapat memenuhi kebutuhan untuk semua lapisan atau golongan penduduk. Adapun yang termasuk didalamnya adalah Site dan fasilitas.
2. Kondisi sosial ekonomi penduduk, maksudnya adalah keadaan atau tingkat sosial ekonomi penduduk sekitar yang menjadi atau tidak berubah yang dalam penelitian ini berkenaan dengan keberadaan Bumi Serpong Damai (*BSD City*). Adapun sosial-ekonomi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah dilihat dari :
  - a. Tingkat pendidikan, diteliti berdasarkan fasilitas pendidikan, dan kemudahan, keterjangkauan dan keterlibatan dalam pemanfaatan fasilitas kesehatan.
  - b. Kesehatan, diteliti berdasarkan pengaruh Bumi Serpong Damai (*BSD City*) terhadap perubahan kuantitas fasilitas kesehatan, tenaga medis, kemudahan mendapatkan pengobatan, keterjangkauan mendapatkan pengobatan dan keterlibatan penduduk terhadap pemanfaatan fasilitas kesehatan.
  - c. Aksesibilitas, diteliti berdasarkan pengaruh Bumi Serpong Damai (*BSD City*) terhadap pembangunan jalan, sarana transportasi, kemudahan mendapatkan sarana transportasi.
  - d. Pemenuhan kebutuhan hidup diteliti berdasarkan pengaruh Bumi Serpong Damai (*BSD City*) terhadap jumlah pusat perdagangan,



kemudahan pemenuhan kebutuhan hidup dan keterlibatan penduduk terhadap pemanfaatan pusat perbelanjaan.

- e. Mata pencaharian, diteliti berdasarkan pengaruh Bumi Serpong Damai (*BSD City*) terhadap perubahan mata pencaharian dan jumlah pengangguran.
- f. Tingkat pendapatan, diteliti berdasarkan pengaruh Bumi Serpong Damai (*BSD City*) terhadap peningkatan penghasilan.

