



*Diwa!*  
Pustaka

ARIS SAKKAR DOLLAH

STRATEGI  
**PENGEMBANGAN  
KOTA**

Menakar Pembangunan di Dekat Ibu Kota

# **STRATEGI PENGEMBANGAN KOTA**

(Menakar Pembangunan di Dekat Ibu Kota)

### **Sanksi Pelanggaran Pasal 113**

#### **Undang-undang No. 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta:**

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf i untuk penggunaan secara komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/ atau pidana denda paling banyak Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/ atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/ atau huruf h untuk penggunaan secara komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/ atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
3. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/ atau tanpa izin pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/ atau huruf g untuk penggunaan secara komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/ atau pidana denda paling banyak Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
4. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/ atau pidana denda paling banyak Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah).

# **STRATEGI PENGEMBANGAN KOTA**

(Menakar Pembangunan di Dekat Ibu Kota)

**Aris Sakkar Dollah**



# **STRATEGI PENGEMBANGAN KOTA**

(Menakar Pembangunan di Dekat Ibu Kota)

**Diterbitkan pertama kali oleh CV. Diva Pustaka**

**Hak cipta dilindungi oleh undang-undang All Rights Reserved**

**Hak penerbitan pada Penerbit Diva Pustaka**

**Dilarang mengutip atau memperbayak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa seizin tertulis dari Penerbit**

**Cetakan Pertama : Mei 2023**

15,5 cm x 23 cm

**ISBN** : 978-623-8264-18-6

**Penulis** : Aris Sakkar Dollah

**Desain Cover** : Tim Penerbit Diva Pustaka

**Tata Letak** : Tim Penerbit Diva Pustaka

**Diterbitkan Oleh:** CV. Diva Pustaka

Anggota IKAPI : No. 222/JTE/2021

NIB : 1210000322059

E-mail : [divapustaka@gmail.com](mailto:divapustaka@gmail.com)

Website : [www.divapustaka.co.id](http://www.divapustaka.co.id)

Whatsapp : 0813-3144-1992

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dipanjatkan kehadiran Allah SWT. Atas karuniaNya, sehingga buku ini dapat diselesaikan. Buku ini disusun untuk memenuhi salah satu tugas para ilmuwan, yaitu mensosialisasikan dan menyebarkan ilmu pengetahuan dan teknologi serta hasil penelitian kepada masyarakat.

Kajian ini bertujuan untuk menganalisis Kota Bumi Serpong Damai (BSD) dari aspek kemandirian kota, meliputi kemandirian fasilitas kota dan kemandirian dalam penyediaan lapangan kerja bagi warga kota yang bermukim di Kota BSD.

Kondisi Kota BSD saat ini sudah berkembang demikian pesat, dan telah menjadi salah satu alternatif pilihan bagi masyarakat yang ingin tinggal disekitar Jakarta dengan jarak tempuh yang relatif dekat, karena telah tersedia sarana transportasi, baik berupa jalan tol dan berbagai moda transportasi yang menghubungkan Kota BSD dan Jakarta. Berbagai fasilitas telah tersedia mulai dari fasilitas perumahan, fasilitas perbelanjaan, fasilitas rumah sakit, fasilitas pendidikan, fasilitas rekreasi serta berbagai fasilitas dasar untuk menunjang kehidupan warga kota telah tersedia, sampai yang berkelas internasional. Melihat fasilitas kota yang tersedia saat ini menjadikan warga Kota BSD dapat terpenuhi segala fasilitas yang dibutuhkan, bahkan warga diluar kota BSD telah menjadikan kota ini sebagai tempat untuk memperoleh berbagai kebutuhan hidup. Atmosfir kehidupan masyarakat , ekonomi dan teknologi telah berkembang dengan baik di kota ini, yang sekaligus meencerminkan kemandiriannya.

Penyusun mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi dan bantuan, mulai pada saat pengumpulan data/survei lapangan, hingga buku ini dapat diselesaikan.

Akhirnya, semoga buku ini dapat menjadi referensi dan memberikan masukan yang bermanfaat bagi mahasiswa, dosen, peneliti dan pengambil keputusan dalam bidang penataan ruang kota, arsitektur, sejarah dan konservasi. Kritik membangun dan saran perbaikan sangat diharapkan untuk kesempurnaannya.

Makassar, Mei 2023

Penyusun

Aris Sakkar Dollah

# DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Tentang Buku .....	iv
Kata Pengantar .....	v
Daftar Isi .....	vi
Bab 1 Pendahuluan .....	1
Bab 2 Upaya Pemecahan Masalah Kota di Negara Berkembang .15	
A. <i>Homogenitas Region</i> (Daerah Homogen) .....	16
B. <i>Polarized Region</i> (Daerah Pusaran) .....	16
Bab 3 Perkembangan Kota Baru di Negara Barat dan Indonesia 21	
A. Perkembangan Kota Baru di Negara Barat .....	21
B. Perkembangan Kota Baru di Indonesia .....	26
Bab 4 Sistem dan Spesifikasi Pengembangan Kota Baru .....	33
A. Sistem Pengelolaan Pengembangan Kota Baru .....	33
B. Kota Baru dan Spesifikasinya di Negara Barat dan Asia .....	34
Bab 5 Dinamika Perkembangan dan Pertumbuhan di Ibu Kota dan Sekitarnya .....	39
A. Perkembangan Pembangunan Ibu Kota .....	39
B. Pertumbuhan Fisik Mega Urban .....	42
C. Perkembangan Pembangunan Pemukiman Baru di Sekitar Jakarta .....	46
Bab 6 Evaluasi Strategi Pengembangan dan Kemandirian Kota .57	
A. Melihat Perjalanan Perkembangan Kota .....	57
B. Evaluasi Strategi Pengembangan .....	82
C. Evaluasi Kemandirian Kota .....	85
Bab 7 Penutup .....	113
Daftar Pustaka .....	118
Indeks .....	122
Profil Penulis .....	125

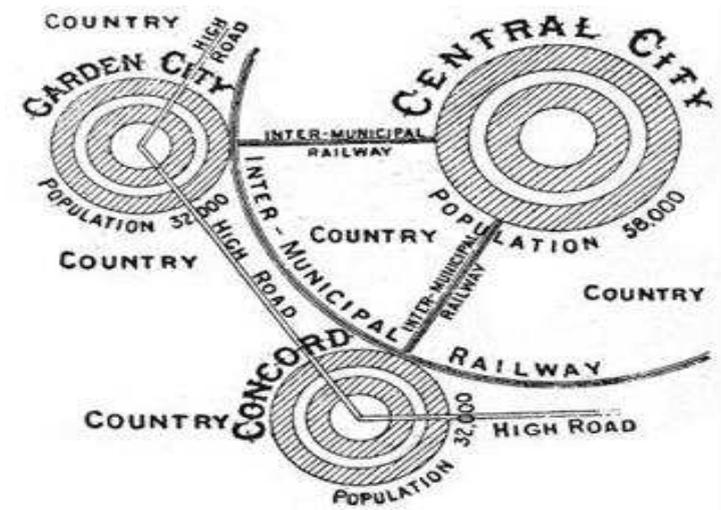


# **Pendahuluan**

Di dalam berbagai uraian tentang pengembangan 'Kota Baru Mandiri' (D. Sujarto, 1990b), (Jayadinata, 1986), (Diningrat, 2014) mengemukakan adanya perbedaan strategi pengembangan untuk membangun 'kota mandiri' dan kota 'penunjang/satelit'. Pada dasarnya strategi yang dimaksud tersebut adalah, pemilihan langkah awal pengembangan dari kota baru yang akan dibangun apakah dimulai dari 'industrial estate' atau 'real estate'.

Jadi kaitannya dengan kajian dalam buku ini, pengertian strategi diartikan sebagai pemilihan langkah awal pengembangan Kota BSD yang dimulai dari pengembangan perumahan. Sedangkan pengertian 'kota mandiri' adalah tersedianya tempat bekerja dan fasilitas sosial/umum yang cukup bagi warga kotanya. Ukuran pengertian cukup disini, berdasarkan ukuran dan standar dari kota-kota mandiri yang telah ada.

Dalam uraian lain dikatakan Kota mandiri adalah kota yang direncanakan dan dikembangkan secara terpisah, meskipun fungsinya sama dengan kota yang telah tumbuh dan berkembang, tetapi kota-kota tersebut dikembangkan dengan fungsi khusus yang berkaitan dengan kemungkinan-kemungkinan tertentu. Kota mandiri juga merupakan pengembangan kota baru dengan layanan pendukung yang komprehensif mulai dari pusat perbelanjaan hingga kawasan pemukiman dan pendidikan yang mendukung kebutuhan warga (Kalsum & Wibowo Caesariadi, 2016), (Afrianti et al., 2022). Kota mandiri juga dapat disebut sebagai kota mandiri atau kota baru yang mandiri yang secara ekonomi dan sosial mampu memenuhi kebutuhannya sendiri, sekurang-kurangnya sebagian besar penduduk.



**Diagram Kota Taman Mandiri Ebenezer Howard**  
 (<https://www.architectsjournal.co.uk>)

Ide asli pengembangan kota baru lahir pada awal abad ke-19. Hal ini disebabkan kondisi sosial masyarakat yang semakin memburuk akibat perkembangan pesat sektor industri di Inggris. Saat ini kebutuhan akan perkembangan kota baru telah berubah, sehingga konsep kota baru dalam perkembangannya akan terus mengalami adaptasi sesuai dengan perkembangan masyarakat.

Pelopop utama gagasan kota baru adalah Ebenezer Howard (1850-1928) melalui konsep kota taman. Menurut Perloff dan Sandbery (1973), kota baru adalah kota yang direncanakan dan dirancang untuk mandiri dalam wilayah yang relatif kecil dalam komunitas yang seimbang. Kota baru tidak selalu dibangun di atas tanah kosong, tetapi juga dapat berupa pengembangan dan pembaharuan pedesaan atau kota kecil secara keseluruhan menjadi kota yang lengkap dan mandiri (Golany, 1978, Sujarto, 1993) dalam (Effendy et al., 2020).

Pengembangan kota baru dilakukan dengan meningkatkan peran kota-kota kecil yang sudah ada di sekitar kota atau menciptakan sesuatu konsentrasi kegiatan baru sama sekali. Golany

(Gideon, 1976) menekankan untuk memahami kota baru sebagai kota yang secara khusus dikembangkan sehubungan dengan upaya untuk mengembangkan fungsi tertentu. Pengembangan kota baru selain bertujuan untuk mengalihkan pembangunan yang awalnya hanya ditarik ke kota-kota besar yang sudah ada, itu juga dimaksudkan untuk menunjuk kota baru sebagai katalis untuk pembangunan ekonomi baru yang dapat mempengaruhi daerah di sekitarnya menjadi semakin berkembang.

Selain itu kota baru juga dikembangkan sebagai bagian dari sistem perkotaan. Pengembangan kota-kota baru dalam sistem perkotaan dimaksudkan untuk memperkuat fungsi kota dan asosiasi secara fungsional dan spasial berfungsi secara optimal dalam penyediaan layanan sosial dan ekonomi di kota dan ke daerah sekitarnya dalam tingkat cakupan nasional, regional, kegiatan lokal atau strategis di daerah berkembang yang baru.

Memberikan definisi yang tegas mengenai 'kota baru' diakui oleh beberapa literatur sangatlah relatif, dalam arti bahwa suatu kota dikatakan 'baru' akan mempunyai kaitan dengan suatu kurun waktu tertentu. Jadi suatu kota dikatakan baru saat dibangun tetapi 'tidak baru lagi' setelah berkembang dan tumbuh dengan berbagai dampak dan akibatnya (H Von Hertzen, 1973).

Berbagai literatur dan tinjauan praktik telah mengemukakan pengertian umum kota baru ini dari sudut pandang dan ruang lingkup yang berbeda. Dari beberapa tinjauan umum dikemukakan pengertian kota baru tersebut pada dasarnya bertolak (D. Sujarto, 1990b) pada:

1. Masa atau kurun waktu pembangunan atau pendiriannya.
2. Segi letak geografisnya.
3. Fungsi dan jangkauan pelayanannya.
4. Sifat kemampuan peranannya secara internal dan eksternal.

Dari titik tolak tersebut di atas 'kota baru' dapat didefinisikan sebagai:

1. Suatu kota yang direncanakan, didirikan dan dikembangkan pada saat suatu kota atau beberapa kota lainnya yang direncanakan dan dibangun sebelumnya telah tumbuh berkembang.
2. Suatu kota yang menyediakan unsur-unsur lengkap yang mencakup perumahan, perdagangan dan industri yang

dikembangkan pada suatu wilayah dimana belum terdapat konsentrasi penduduk.

3. Suatu kota dengan unsur-unsur lengkap yang direncanakan dan dibangun dalam rangka meningkatkan fungsi kota kecil yang ada di sekitar kota induk. Selain untuk pengembangan wilayah, hal ini juga dapat turut mengurangi beban kota induk.
4. Suatu kota yang dapat memenuhi kebutuhan pelayanan serta kegiatan usaha dari sebaran besar penduduknya.
5. Suatu lingkungan pemukiman dengan skala besar yang direncanakan dan dibangun dalam rangka mengatasi masalah kekurangan perumahan.

Urban Land Institut, Amerika Serikat (Peng, 1972) memberikan definisi tentang 'Kota Baru' sebagai suatu proyek pengembangan lahan yang luasnya dapat mampu menyediakan unsur-unsur lengkap yang mencakup perumahan, perdagangan dan industri yang secara keseluruhan dapat memberikan dan menampung dalam:

1. Kesempatan untuk hidup dan bekerja di dalam lingkungan tersebut.
2. Suatu spektrum dan jenis harga rumah yang lengkap.
3. Ruang terbuka bagi kegiatan pasif dan aktif yang permanen serta ruang-ruang terbuka yang melindungi kawasan tempat tinggal dari dampak kegiatan industri.
4. Pengendalian segi estetika yang kuat.
5. Pengadaan biaya/investasi dan yang cukup besar untuk keperluan pembangunan awal.

Advisory Commission on Inter-governmental Relation memberikan pengertian 'Kota Baru' (Peng, 1972) sebagai permukiman yang mandiri yang terencana dengan skala yang cukup besar sehingga:

1. Memungkinkan untuk menunjang kebutuhan berbagai jenis rumah tinggal dan kegiatan ekonomi sebagai lapangan kerja bagi penduduk di dalam permukiman itu sendiri.
2. Dikelilingi oleh jalur hijau yang menghubungkan secara langsung dengan wilayah pertanian di sekitarnya dan juga sebagai pembatas perkembangan kota dari segi jumlah penduduk.

3. Dengan mempertimbangkan kendala dan limitasi yang ada dapat menentukan suatu proporsi peruntukan lahan yang sesuai untuk kegiatan industri, perdagangan, perumahan, fasilitas dan utilitas umum serta ruang terbuka pada proses perencanaannya.
4. Dengan mempertimbangkan fungsi kota serta lahan yang tersedia dapat ditentukan pola kepadatan penduduk yang serasi.

Dari uraian definisi tersebut diatas, terlihat bahwa 'kota baru' merupakan pengembangan suatu kawasan yang pada umumnya dalam bentuk pemenuhan perumahan kota dengan skala besaran yang bervariasi dan bentuk penyediaan fasilitas yang berbeda pula. Tingkat penyediaan fasilitas inilah yang membedakan apakah kota baru tersebut mandiri atau tidak. Lokasi pembangunannya ada di dalam kota induk, di pinggiran kota induk atau di luar kawasan administrasi kota induk.

Badan Pusat Statistik (BPS) memperkirakan, sebanyak 56,7% penduduk Indonesia tinggal di wilayah perkotaan pada 2020. Persentase tersebut diprediksi terus meningkat menjadi 66,6% pada 2035. Sejalan dengan itu, Bank Dunia juga memperkirakan sebanyak 220 juta penduduk Indonesia akan tinggal di perkotaan pada 2045. Jumlah itu setara dengan 70% dari total populasi di tanah air.

DKI Jakarta menjadi kota yang paling banyak didatangi oleh penduduk dari daerah-daerah lain. Bukan hanya kedatangan orang yang berdomisili tetap dan mencari pekerjaan, Jakarta juga didatangi oleh para komuter. Berdasarkan data BPS pada 2019, 1,25 juta komuter dari wilayah Bodetabek memiliki kegiatan utama di Jakarta. Dirilis juga oleh Persatuan Bangsa-Bangsa (PBB) mencatat bahwa lebih dari separuh populasi dunia tinggal di kota pada saat ini. Angkanya pun diperkirakan terus meningkat hingga tiga miliar pada 2050 (Rizaty, 2021)

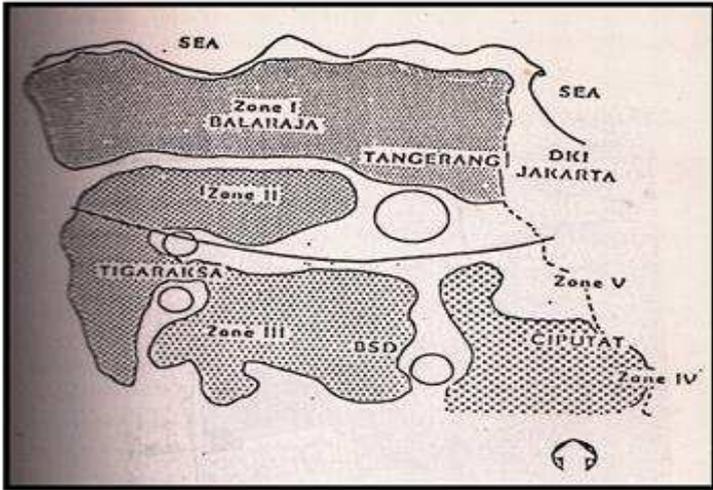
Dari ramalan tersebut diatas dapat dibayangkan bahwa persoalan utama yang pasti akan tampil dan harus ditanggulangi ialah masalah lapangan kerja, pendidikan, perumahan, transportasi, pangan, air bersih dan lingkungan. Ditas segala masalah ini maka yang akan paling menonjol ialah terbatasnya persediaan lahan baik karena terbatasnya lahan yang tersedia maupun karena melonjaknya harga tanah, serta keterbatasan sumber air bersih.

Untuk mengantisipasi masalah tersebut diatas pada tahun 1974, telah dikembangkan suatu pemikiran ke arah pengembangan Jakarta sebagai suatu wilayah metropolitan. Ini bukan konsep baru karena Kenneth Watts, seorang ahli perencanaan kota bangsa Inggris yang diperbantukan PBB untuk menyusun Masterplan Jakarta sekitar tahun 1960 pernah melontarkan suatu pemikiran yang terungkap dalam suatu studi “kemungkinan pengembangan kota-kota kecil sekitar Jakarta” atau Greater Jakarta. (D. Sujarto, 1992), (Pada et al., 1964), (Ramadhan, 2018). Maka pada tahun itu juga dibentuk lah suatu tim pengkajian yang mengemukakan dua alternatif strategis untuk memecahkan masalah perkembangan Jakarta. Strategi pertama mempertimbangkan perkembangan kegiatan perkotaan di dan sekitar Jakarta. Strategi pengembangan terkonsentrasi (Concentrated Development Strategi) ini mendorong pemusatan manufaktur berskala besar, kegiatan konstruksi dan usaha angkutan di dan sekitar Jakarta, untuk meningkatkan GDP. Strategi kedua mendorong dan mempercepat perluasan pelayanan umum, mempercepat laju tingkat pendapatan dan perbaikan kualitas hidup di wilayah perkotaan sekitar Jakarta, seperti Bogor, Tangerang dan Bekasi dengan cara meningkatkan lapangan kerja di sektor pertanian dan jasa dan membentuk serta membantu pengembangan usaha kecil di kota-kota kecil. Strategi kedua ini disebut sebagai Deconcentration strategy. Kemudian dengan pertimbangan penekanan pada usaha pemerataan regional, maka strategi kedua lah yang dikembangkan sebagai dasar pengembangan Wilayah Metropolitan Jakarta. (D. Sujarto, 1992), (Roitman & Rukmana, 2022).

Pengembangan Jabotabek juga tidak terlepas dari dokumen “A Planning approach of its Absorption Capacity for New Settlements Within the Jakarta Metropolitan Region”, dokumen ini merupakan laporan kursus para perencana kota dan wilayah dari kabupaten Bogor, Tangerang dan Bekasi pada tahun 1973, yang didalamnya memuat proyeksi pertumbuhan penduduk Jabotabek dari tahun 1973 sampai dengan tahun 2000, serta pemetaan industri dan pembangunan infrastruktur pendukungnya (historia.id).

Pada tahun 1976 atau rencana pengembangan Jakarta dan wilayah yang tercakup ke dalam Jabotabek telah diselesaikan. Dengan Instruksi Presiden No. 13/1976, maka penanganan pembangunan di wilayah pengembangan Jabotabek (Jakarta, Bogor,





**Zone Pengembangan Jabotabek**  
(Igenes K., 1993)



**Posisi BSD di Jabotabek**  
(Kantor Pemasaran BSD)

Demikian halnya dalam Repelita V (Bab 18 hal 485-507, Bab 18 hal 487) dimana ditekankan perlunya penciptaan iklim usaha yang menarik bagi swasta dan perorangan untuk menunjang pembangunan perumahan, prasarana dan fasilitas serta pembangunan kota-kota baru secara terpadu.

Tujuan pengembangan kota-kota baru di sekitar kota besar, pada dasarnya untuk mengurangi beban kepadatan kota besar tersebut dalam arti yang lebih luas, untuk mencapai tujuan tersebut maka kota-kota baru yang dikembangkan, haruslah kota dengan komunitas yang mandiri (self contained) secara lengkap. Upaya-upaya yang telah dilakukan untuk menjadikan kota baru menjadi mandiri, misalnya dengan mengalokasikan terlebih dahulu jenis-jenis industri tertentu di kota baru sebelum pembangunan perumahan secara besar-besaran dilakukan. Strategi pengembangan ini contohnya dilakukan di Perancis (Marne La Valle, Le Vaudrei, Lille Est) dimana yang berperang sebagai industri kunci di kota baru adalah industri hi-tech, serta industri jasa perdagangan. Demikian juga pada kota-kota lainnya seperti di Inggris (Harlow) dan di Polandia (Nowa Huta), (D. Sujarto, 1990b), (Amarullah, 2020).

Kecenderungan yang sama juga terlihat pada pembangunan Kota Mandiri Bumi Serpong Damai, yang pada awal mulanya dikembangkan sebagai pusat pengembangan teknologi, riset, dan industri (konsep technopole), namun didalam pengelolaan pengembangannya belum didukung oleh institusi yang cukup mantap, sehingga program perumahannya yang lebih pesat dari pada program pengembangan technopole-nya. (D Sujarto, 1990a), (Diningrat, 2014).

Berdasar pada kondisi pengembangan Kota BSD saat ini, yang usia proyeknya telah mencapai 5 tahun lebih dan telah menyelesaikan kurang lebih 6000 rumah dari berbagai tipe, dengan jumlah penduduk kurang lebih 30.000 jiwa dengan asumsi bahwa satu keluarga terdiri dari 5 anggota keluarga serta kaitannya dengan tujuan "kota mandiri" yang hendak dicapai, mendorong dilakukannya studi evaluasi terhadap hasil pembangunan yang telah dicapai oleh Kota BSD sebagai produk dari strategi pengembangan yang diterapkan. Dengan demikian dapat diketahui sejauh mana kecenderungan kemandirian kota yang telah dicapai oleh Kota BSD sesuai perkembangan pembangunannya saat ini (Juni 1994) ketika kajian ini dilakukan, terutama kemandirian dalam pemenuhan

kebutuhan kerja dan penyediaan fasilitas sosial/umum bagi penduduk yang telah bermukim di Kota BSD.

Berangkat dari uraian tersebut diatas, maka pertanyaan penting yang perlu diajukan yakni: strategi apa yang diterapkan dalam pengembangan kota Bumi Serpong Damai sekarang, apakah tujuan kota mandiri dapat diwujudkan. Kemudian, bagaimana strategi yang harus dilakukan oleh pihak pengelola Kota BSD untuk mencapai kota yang mandiri.

Berdasarkan pertanyaan utama tersebut, maka kajian ini bertujuan untuk mengevaluasi hasil pembangunan yang telah dicapai oleh pengelola Kota Bumi Serpong Damai, sebagai produk dari strategi pengembangan yang telah diterapkan kaitannya dengan "Kota Mandiri" yang hendak dituju. Dengan evaluasi ini, diharapkan gambaran tentang kondisi Kota BSD serta kecenderungan perkembangannya dapat diketahui, sehingga arah kebijakan dan penyusunan cara-cara penanganan baru, baik untuk mengoreksi maupun menyempurnakan strategi yang diterapkan dapat dilakukan untuk mencapai tujuan Kota BSD yang mandiri. Hal tersebut penting sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan/pengelolaan kota baru. Sekaligus sebagai bahan pertimbangan bagi pihak pengelola Kota BSD dalam menentukan strategi dalam mengurangi atau menghilangkan penyebab kecenderungan Kota BSD menjadi tidak mandiri.

Kajian ini dilakukan di Kota Bumi Serpong Damai, didalam wilayah administratif Kabupaten Tangerang Provinsi Tingkat I Jawa Barat. Pemilihan lokasi ini didasari oleh pertimbangan bahwa Kota Baru ini merupakan salah satu dari beberapa Kota Baru yang berkembang dalam wilayah pengembangan Jabodetabek, dimana perkembangannya lebih pesat dibanding dengan kota lainnya. Tipologi kota baru yang dikembangkan adalah Kota Baru Mandiri (self-contained new town), yang di berbagai uraian para pakar perkotaan merupakan salah satu alternatif didalam mengurangi kepadatan kota-kota di sekitar Jakarta.

Dalam rangka memperkaya bahan analisis, sumber data diperoleh dari kantor PT. Bumi Serpong Damai dan Kantor Instansi Pemda Tingkat II Kabupaten Tangerang, serta penduduk yang telah bermukim di Kota BSD, mulai dari tempat bekerja, sekolah, perbelanjaan, tempat berobat dan dimana mereka berekreasi. Data-data tersebut bertujuan terutama untuk mengetahui persentase

penduduk yang bekerja di Kota BSD dan di Kota lain. Untuk itu akan di ambil sampel secara acak dari penduduk dengan jumlah sampel sebanyak 150. Penentuan jumlah sampel sebanyak ini didasari oleh pertimbangan bahwa:

1. Untuk kegiatan latihan penelitian bagi pelajar dan data siswa, sampel sebanyak 25 dianggap sudah cukup (Rahman Panetto, 1994).
2. Sampel dengan N lebih besar atau sama dengan 30 disebut sampel besar dan jika sampel cukup besar, distribusi sampling adalah normal atau mendekati normal (Sutrisno Hadi, 1991).
3. Homogenitas dari warga kota BSD, dalam hal ini dilihat dari:
  - a. Karena pengembangan Kota BSD relatif dimulai dari lahan perawan (kebun karet), maka penduduk yang bermukim sekarang rata-rata pendatang baru dari luar Kota BSD.
  - b. Tingkat perekonomian masyarakat yang rata-rata kelas menengah ke atas.
  - c. Tingkat pendidikan masyarakat yang relatif sama.

Sampel yang akan diambil ini akan dibagi dalam tiga kelompok berdasarkan tipe hunian yang ada, dan setiap kelompok akan diwakili oleh jumlah yang sama yaitu masing-masing 50 sampel. Maksud dari pengambilan dengan jumlah yang sama tersebut adalah untuk melihat tingkat prosentase yang dominan dalam hal tempat bekerja dari ketiga tingkat hunian tersebut. Adapun sifat kajian ini adalah deskriptif-evaluatif, dengan memfokuskan pada perkembangan pembangunan Kota BSD dan pemenuhan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari penghuni dan penyediaan lapangan kerja, apakah kemandirian kota yang menjadi tujuan dari proyek ini sesuai dengan kenyataan lapangan berdasarkan kondisi besaran penduduk.

Melihat urgennya pengembangan Kawasan JABOTABEK yang diharapkan menjadi penyangga dan mengurangi kepadatan Kota Jakarta yang sudah demikian padat. Untuk itu sesuai dengan konsep pengembangan yang telah disebutkan dalam latar belakang yaitu deconcentration strategi, maka alternatif tipe-tipe kota yang cocok dikembangkan untuk mencapai harapan tersebut adalah kota yang mandiri. Kota Bumi Serpong Damai yang merupakan salah satu bagian dari kota-kota yang ada dalam kawasan Jabotabek ini telah memilih tipe kota yang akan dikembangkan sebagai "Kota Mandiri"

dan ini sesuai dengan konsep yang telah ditetapkan seperti tersebut diatas.

Dari uraian-uraian sebelumnya, terlihat bahwa untuk mencapai suatu kota yang mandiri, maka didalam pengembangan awalnya terlebih dahulu yang harus dikembangkan adalah kegiatan ekonomi dasarnya sebagai tempat bekerja bagi warganya, baru kemudian disusul oleh penyiapan fasilitas-fasilitas yang lain. Konsep ini dalam kenyataan pengembangan Kota Bumi Serpong Damai saat ini terlihat ada penyimpangan.

Kota Bumi Serpong Damai yang tahap pelaksanaan proyeknya dimulai pada tanggal 16 Januari 1989 (Kompas, 14 Januari 1994) berarti telah berjalan selama 5 tahun. Dalam kurun waktu 5 tahun ini telah dibangun sekitar 6.000 rumah dari berbagai tipe dengan penduduk yang telah bermukim sekitar 30.000 jiwa. Dalam kondisi awal seperti ini perlu dilakukan suatu evaluasi untuk mengetahui seberapa jauh kemandirian berdasarkan tingkat perkembangan fisik Kota BSD. Hasil dari evaluasi ini dapat menjadi bahan kontrol untuk mengambil kebijakan untuk mencapai "kota baru yang mandiri".

Untuk melakukan evaluasi terhadap perkembangan Kota BSD, terlebih dahulu akan dilihat indikasi perkembangannya, yakni indikasi berdasarkan besaran penduduk serta perkembangan pembangunan fisik. Evaluasi akan dilakukan dengan membandingkan ketersediaan fasilitas tempat bekerja dan fasilitas sosial/umum yang ada dengan yang seharusnya ada berdasarkan standar. Cakupan evaluasi meliputi kajian terhadap lokasi, jumlah dan skala pelayanan.

Dengan berpatokan pada prosentase ketergantungan tempat bekerja dan berpatokan pula pada standar fasilitas pada kawasan perumahan kota (Departemen Pekerjaan Umum. SKBI-2.351.1987, UDC:711.58), tingkat kemandirian Kota Bumi Serpong Damai dapat di ukur, khususnya dalam penyediaan lapangan kerja dan fasilitas pelayanan sosial/umum untuk kondisi saat ini yaitu tahun 1994.

Analisis dilakukan dengan cara membandingkan pembangunan perumahan dan jumlah penduduk yang telah bermukim serta jumlah fasilitas sosial yang telah disediakan dan yang seharusnya ada sesuai dengan standar. Demikian juga untuk tempat bekerja, dengan melihat seberapa besar penduduk yang mempunyai ketergantungan pekerjaan pada kota-kota di sekitarnya. Disamping analisis ketercukupan fasilitas tersebut diatas juga dilakukan analisis

menyangkut jarak capai masing-masing fasilitas berdasarkan skala pelayanan perunit-unit lingkungan.

Akhirnya, perlu digarisbawahi bersama bahwa kepadatan penduduk di perkotaan memiliki efek domino yang tidak sembarangan. Minimnya lapangan kerja, rendahnya kualitas pendidikan, hingga pencemaran lingkungan, merupakan masalah yang pasti terjadi ketika sebuah kota mengalami kepadatan penduduk. Maka pengembangan kota, adalah solusi dalam mengurai problematika tersebut. Namun, apakah kebijakan pengembangan kota yang kemudian diterapkan dapat mewujudkan kemandirian? Lalu, bagaimana strategi untuk mencapai kota yang mandiri? Dalam bab-bab berikutnya, pembahasan dalam buku ini hendak memberikan penjelasan atas dua pertanyaan utama tersebut.





## Upaya Pemecahan Masalah Kota di Negara Berkembang

Ada tiga upaya pendekatan pemecahan masalah kota kini dikembangkan di banyak negara-negara berkembang, yakni (D. Sujarto, 1992)

1. Intensifikasi, diartikan sebagai ruang kota yang ada dirampatkan (diintensifkan) sehingga dapat mengakomodasikan salah satu bentuk penyelesaian masalah kota secara intensif ini.
2. Ekstensifikasi, diartikan sebagai ruang kota ditambah dengan memperluas wilayah kota. Sebagai upaya penyelesaian kekurangan ruang.

Kota-kota yang telah melaksanakan perluasan wilayah administratif kotanya antara lain Jakarta (1968), Semarang (1975) memperluas wilayah administratif kotanya hampir 9 kali lipat dari luas semula, Medan (1975), Bandung (1985) memperluas wilayah kotanya dari 8096 hektar menjadi 17.500 hektar, demikian juga dengan Makasar yang memperluas wilayah kotanya dan berubah nama menjadi Ujung Pandang.

3. Pembangunan Kota Baru, yaitu suatu pengembangan lingkungan lengkap berskala besar yang sudah dapat dikategorikan sebagai kota.

Upaya ketiga ini yang terimplementasikan dalam pengembangan Kota Baru Mandiri Bumi Serpong Damai.

Dalam konsep yang paling klasik wilayah diklasifikasikan ke dalam tiga kategori, yakni: 1) wilayah homogen, 2) wilayah nodal, dan 3) wilayah perencanaan. Klasifikasi wilayah bisa berdasarkan fase kemajuan perekonomian. Dalam hal ini wilayah dikategorikan menjadi tiga fase, yakni: 1) fase pertama, yaitu wilayah formal yang

berkenaan dengan keseragaman/homogenitas; wilayah formal adalah suatu wilayah geografik yang seragam menurut kriteria tertentu, seperti keadaan fisik geografi, ekonomi, sosial, dan politik; 2) fase kedua, yaitu wilayah fungsional yang berkenaan dengan koherensi dan interdependensi fungsional, saling hubungan antar bagian-bagian dalam wilayah tersebut. Wilayah ini juga disebut wilayah nodal atau polarized region dan terdiri atas satuan-satuan yang heterogen, seperti desa-kota yang secara fungsional saling berkaitan; 3) fase ketiga yaitu wilayah peencanaan yang memperlihatkan koherensi atau kesatuan keputusan-keputusan ekonomi (Ernan Rustiandi, Sunsun Saeful Hakim, 2017), (Aliyah et al., 2016).

Pada teori yang lebih makro khususnya mengenal pengembangan wilayah yang melihat peranan kota didalamnya, melihat bahwa pada dasarnya pengembangan suatu kawasan dapat didasarkan atas 2 (dua) pendekatan (Rahman Panetto, 1993), (Aliyah et al., 2016), (Aliyah et al., 2016) yaitu:

#### **A. *Homogenitas Region (Daerah Homogen)***

Pendekatan ini lebih menekankan penetapan planning unit (unit perencanaan) dengan dasar homogenitas. Variabel-variabel yang digunakan antara lain meliputi tingkat pertumbuhan ekonomi, penyebaran penduduk, curah hujan dan faktor-faktor produksi yang dimiliki, misalnya tanah dan tingkat keterampilan tenaga kerja.

Pada metode penentuan planning unit ini peranan kota dalam proses pengembangan wilayah tidak mendapat perhatian, sebab yang menjadi perhatian utama adalah adanya karakteristik yang relatif sama dalam wilayah tersebut.

#### **B. *Polarized Region (Daerah Pusaran)***

Berbeda dengan pola pendekatan daerah homogen, dalam pendekatan daerah pusaran ini peranan kota lebih diwujudkan dalam proses pembangunan ekonomi di suatu daerah. Atas dasar ini, maka muncul berbagai konsep dan implementasi peran perkotaan atau metropolitan dalam pelaksanaan kegiatan ekonomi. Dalam hubungan ini dikenal adanya:

1. Kota atau ibukota suatu daerah yang berperan sebagai periphery center.

Konsep ini lebih banyak diimplementasikan pada wilayah-wilayah jajahan, dimana kota hanya dijadikan sebagai tempat penampungan hasil-hasil produksi wilayah pendukungnya (hinterland). Produksi ini nantinya diangkut ke negara penjajah. Peranan kota yang demikian ini, menyebabkan perkembangannya sangat lamban dan situasi ini mengakibatkan tidak terlalu dibutuhkan banyak dana untuk membiayai pengembangannya. Tugas pemerintah kota terbatas pada pengadaan gudang-gudang penampungan dan fasilitas penunjangnya, termasuk transportasi.

Kota Bumi Serpong Damai tidak cocok dikembangkan dengan konsep seperti ini, karena kota yang cocok dikembangkan dengan cara ini untuk kondisi sekarang hanya yang mempunyai potensi hasil wilayah yang menonjol, seperti hasil tambang.

2. Kota yang berperan sebagai Transito.

Konsep ini agak mirip dengan konsep yang disebutkan pertama tadi, dalam hal sebagai tempat transit barang-barang yang diperdagangkan. Perbedaannya adalah bahwa usahawan setempat di kota yang dijadikan transito ini lebih aktif dan memerlukan perencanaan tata ruang yang memadai dan dapat menunjang efektifitas serta efisiensi pengembangan ekonomi. Hal ini penting sebab kota sebagai transito sangat ditentukan masa depan pengembangan dan aktivitasnya oleh penciptaan efektifitas serta efisiensi yang tinggi. Kota Bumi Serpong Damai mempunyai peluang untuk mengembangkan model transito ini.

3. Kota sebagai pusat pertumbuhan (Growth Point).

Dalam konsep ini kota menjadi pusat perhatian pengembangan dan pembangunan berbagai aspek kegiatan, termasuk kegiatan ekonomi. Daerah hinterland-nya kurang mendapat perhatian. Pengembangan pusat perbelanjaan, kawasan industri, tempat-tempat rekreasi dan pendidikan menjadi sangat penting untuk melayani kebutuhan aktivitas ekonomi masyarakat yang berdiam di kota atau metropolitan itu.

Dalam hal ini, sumber utama pendapatan pemerintah kota dan sasaran pengeluarannya lebih terfokus kepada kota itu sendiri serta kurang terkait dengan pertimbangan penyediaan fasilitas dalam rangka pengembangan hinterland-nya.

Kota yang cocok dikembangkan dengan model seperti ini adalah kota yang mempunyai penduduk yang dominan dibanding dengan penduduk di wilayah hinterland-nya, serta jarak antara kota dengan wilayah di sekitarnya terlalu jauh.

Kota Bumi Serpong Damai kelihatannya tidak sesuai dengan konsep seperti ini. Karena jarak ke daerah sekitarnya relatif dekat sekali sehingga dengan mudah warga kota dapat saja ke kota-kota lain di sekitarnya untuk melakukan kegiatan ekonomi.

4. Kota sebagai pusat pengembangan (Growth Center).

Kota dalam pola pendekatan ini lebih terfokus pengembangannya dalam keterkaitannya dengan pengembangan ekonomi di wilayah-wilayah “hinterland” atau daerah pendukungnya. Tujuannya disamping untuk tujuan terciptanya interaksi ekonomi antara “hinterland” dengan kota tempat pusatannya, juga untuk mencegah terciptanya urbanisasi yang tinggi.

Untuk model pengembangan ini yang perlu diperhatikan adalah penyesuaian dengan tingkatan peranan dari fungsi kota yang diembannya. Dengan demikian dikenal adanya tingkatan-tingkatan atau jenjang fungsi kota sebagai pusat pengembangan, yaitu dikenal dengan:

- a. Pusat Pengembangan TK I.
- b. Pusat Pengembangan TK II.
- c. Pusat Pengembangan TK III.

Kota Bumi Serpong Damai termasuk dalam pusat pengembangan Tk. II dalam hal ini setingkat kabupaten, sejajar dengan pengembangan Kota Tangerang.

Model pusran pusat-pusat pengembangan ini dapat diwujudkan dalam dua bentuk, yaitu:

- a. Bicircle, dimana wilayah pusran pengembangannya berbentuk lingkaran dan kota berada di tengah-tengahnya. Antara pusran yang satu dengan lainnya terdapat daerah-daerah yang berimpit, hal ini menunjukkan bahwa tidak ada unit perencanaan wilayah yang berdiri sendiri secara utuh, melainkan saling mempengaruhi. Yang perlu diperhatikan disini adalah seberapa jauh jarak pengaruh kota-kota yang menjadi pusat pengembangan dan fasilitas-fasilitas apa saja yang harus disediakan oleh pengelola kota guna mengefektifkan dan mengefisiensikan peranannya itu.

- b. Bisektor, dalam hal ini wilayah perencanaan bisa dalam bentuk patah-patah perbatasannya. Kelihatannya unit perencanaan ini yang lebih realistis dibanding dengan Bicircle, sebab sulit sekali menemukan bentuk lingkaran di wilayah "hinterland"-nya. Unit perencanaan dengan metode ini memungkinkan unit perencanaan dengan lainnya tidak sama dan kota-kota pun bisa mempunyai jangkauan pengaruh yang berbeda-beda antara satu dengan lainnya.

Kota Bumi Serpong Damai dalam hal ini akan mempunyai wilayah pengaruh nantinya yang saling bersinggungan dengan pengaruh Kota Tangerang dan akan terjadi dalam satu wilayah tingkat II terdapat dua pusat pengembangan yang tentunya akan memberi kekuatan yang besar dalam pembangunan ekonominya.





# Perkembangan Kota Baru di Negara Barat dan Indonesia

## A. Perkembangan Kota Baru di Negara Barat

Djoko Sujarto (1990) dalam uraiannya mengenai perkembangan 'kota baru' membagi tahapan evolusi 'kota baru' ke dalam empat jenis utama, yaitu:

1. Kota Baru Masa Silam dan Pra Revolusi Industri
2. Kota Baru Masa Revolusi Industri
3. Kota Baru Masa Pasca Revolusi Industri
4. Kota Baru Masa Kini

Berdasarkan tuntutan kebutuhan serta dasar kemampuan teknologinya maka motivasi, dasar pertimbangan dan penampilan fisik kota-kota pada keempat tahapan masa tersebut berbeda. Antara 'kota-kota baru' yang direncanakan dan dikembangkan pada masa pra industri dengan masa sesudahnya terdapat perbedaan motivasi perencanaan dan pendirian yang cukup mendasar. 'Kota baru' yang dikembangkan pada masa pra revolusi industri pada dasarnya dilandasi oleh kepentingan yang berkaitan dengan pertahanan wilayah kolonisasi atau yang baru dikuasai dan prestise kekuasaan. 'Kota-kota baru' yang dikembangkan pada sejak masa revolusi industri melandaskan kepada pertimbangan sebagai upaya untuk mengatasi masalah perkembangan kota besar yang semakin hebat karena tekanan penduduk dan kegiatan usahanya. Jadi usaha memecahkan masalah permukiman merupakan sasaran tujuan utama.

Untuk Kota Baru Masa Silam yang pada hakikatnya, sebenarnya sudah dikenal sejak masa Mesir, Yunani atau Romawi Kuno dan kemudian pada masa Peralihan atau Renaissance di Eropa (Gideon, 1976). Motivasi pengembangannya terutama dilandaskan pada prestise kekuasaan dan pemerintahan, kepentingan militer untuk mempertahankan suatu teritorial yang baru dikuasai, pertukaran barang atau suatu pembukaan wilayah frontir dalam hubungannya dengan penghunian baru oleh para migran (Gideon, 1976).

Peralihan dari masa silam ke masa menjelang Revolusi Industri di Eropah Barat ditandai oleh berkembangnya jenis-jenis 'kota baru' yang bermotif kepada pembukaan wilayah baru atau pemanfaatan sumber daya alam, khususnya pertambangan (Peng, 1972). Pada masa abad ke-18 dan awal abad ke-19 didirikan kota-kota baru di wilayah frontir Amerika seperti Savannah, Georgia (1733), Washington DC (1791), Pulman, Illionis (1880), bahkan lebih tua lagi seperti Philadelphia (1685).

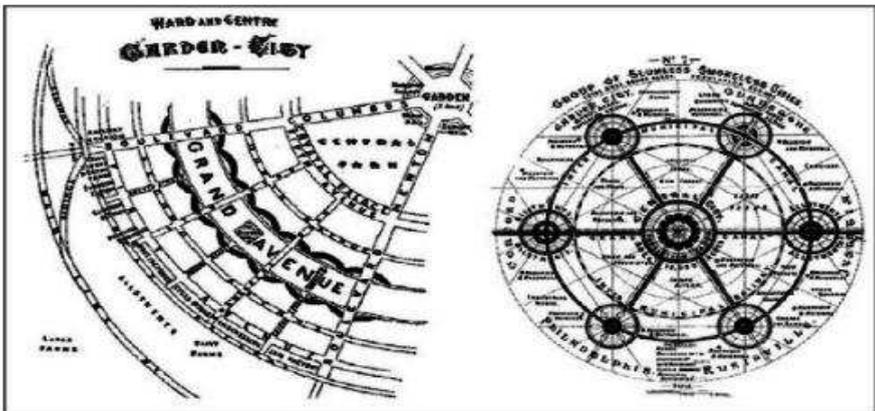
Pada masa Revolusi Industri 'kota baru' diartikan sebagai 'kota pekerja' atau 'worker town' (John Ratcliffe, 1980) yaitu pemukiman berskala besar yang dibangun sangat intensif, biasanya terdiri dari rumah-rumah gandeng di dekat atau di sekitar pusat perindustrian pada suatu kota besar yang sudah tumbuh dan berkembang. Contoh kota seperti ini pada negara industri adalah Saltaire, New Lanark dan Port Sunlight di Inggris dan Skotlandia, Kota Baru Industri Krupp di Jerman, Kota Baru Chaux di Perancis, Kota Lowel dan Pullman di wilayah perindustrian Amerika Serikat. Jenis Kota Baru dengan tipe lain yang berkembang pada masa ini adalah 'kota satelit' atau 'satelite town' yaitu suatu kota yang didirikan untuk menempatkan pekerja, tetapi lokasinya tidak terletak di dalam kota yang sudah tumbuh dan berkembang sebelumnya melainkan pada suatu lokasi tersendiri pada jarak yang tidak terlalu jauh dari pusat kawasan industri. Kota baru yang dapat dijadikan contoh sebagai pelopor jenis kota satelit ini adalah Le Vesenet di sekitar Paris, Reiverside, Illionis di Amerika Serikat (H Von Herten, 1973).

Sebutan sebagai 'kota baru' terhadap kedua bentuk kota pekerja pada masa revolusi industri ini telah mendapat tantangan keras dan menjadi dasar reaksi kota baru masa industrialisasi. Penantang terkeras dari konsep tersebut adalah Ebenezer Howard, yang mengatakan sebagai kota yang 'tidak manusiawi' dan dalam

bukunya “Garden Cities of Tomorrow” yang diterbitkan kembali pada tahun 1902 dianggap sebagai pelopor pengembangan kota baru kontemporer. Konsepnya menawarkan Kota Taman sebagai jalan keluar untuk memecahkan permasalahan kota yang sudah berkembang demikian padat.

Ada empat komponen utama Kota Taman yang diusulkan oleh Ebenezer Howard (Gallion & Eisner, 1992), (Clevenger & Andrews, 2021), (Zuraidi & Sawab, 2011), (O’Brien, 2015), (Livesey, 2016) Suatu lahan seluas 1000 acre (404.7 Ha) dimiliki oleh perusahaan umum swasta.

1. Jumlah populasi dan pembangunan dilakukan secara bertahap hingga mencapai maximum 30.000 penghuni.
2. Kawasan jalur hijau seluas 5000 acre (2.023,5 Ha) berupa lahan pertanian mengitari kota.
3. Penggunaan lahan yang beraneka ragam, untuk mencapai swasembada sosial ekonomi.



### **Konsep Garden City Ebenezer Howard 1898**

(Choay 1969, (Aan Legeby, 2010) dalam (Kurniawati et al., 2021)

Tata letak atau master plan kota Taman sangat mengutamakan pengintegrasian vegetasi hijau ke dalam kawasan perkotaan daripada penggunaan lahan lainnya. (Mumford, 1972) menganggap ini kombinasi ideal penggunaan lahan dan menekankan bahwa model taman kota memberikan kriteria utama keseimbangan dinamis dan keseimbangan organik. Yaitu, keseimbangan antara desa dan kota dalam model ekologi yang lebih luas dan keseimbangan

antara lingkungan binaan dan alam. Demikian pula, Asosiasi Perencanaan Kota dan Pedesaan (2014) menunjukkan bahwa model kota taman menawarkan peluang untuk mempromosikan pembangunan manusia melalui banyak kontak dengan vegetasi hijau alam. Pertumbuhan tersebut berasal dari rumah yang dirancang di taman yang mempromosikan gaya hidup sehat dan keberadaan taman dan kebun masyarakat yang memadai untuk komunikasi, olahraga, dan rekreasi. Banyaknya keuntungan dari model taman kota, seperti meningkatkan kesehatan, kenyamanan dan keindahan kota, telah berhasil digunakan di banyak kota di seluruh dunia.

Kota-kota yang menerapkan prinsip kota taman adalah Letchworth dan Welwyn (kota taman pertama di Inggris), Singapura, Melbourne (Australia), Putrajaya (Malaysia) dan Kumasi (Ghana). Di semua kota ini, diasumsikan bahwa vegetasi hijau menempati sebagian besar dari seluruh daratan, dan sebagian besar pembangunan perkotaan juga terjadi melalui vegetasi hijau (Kurniawati et al., 2021)

Konsep kota taman seperti disebutkan di atas berhasil diwujudkan untuk membangun kota Letchworth pada tahun 1903. Kota tersebut mencakup sebuah jalur hijau seluas 3000 acre dan direncanakan untuk maksimum 35.000 orang, mempunyai lebih dari 150 buah toko serta 60 industri). Salah satu kemudahan yang mendukung pengembangan kota ini adalah hal penyewaan lahan selama 99 tahun. Secara terperinci pembagian peruntukan lahan per kegiatan Kota Letchworth adalah sebagai berikut:

1. Perumahan	935 acre	(62.00 %)
2. Industri	170 acre	(11.33 %)
3. Perbelanjaan	60 acre	(4.00 %)
4. Jalan dan Taman	335 acre	(22.00 %)

Kota lain di sekitar Inggris yang berhasil diwujudkan dengan konsep Garden City tersebut adalah Kota Welwyn.



### **Tampak atas Kota Welwin**

(A. Savitri, 2007)

Masa pencetusan dan pengembangan konsep ini dikatakan sebagai awal kemunculan 'kota baru kontemporer yang sesungguhnya' (Peng, 1972). Jenis-jenis kota baru yang muncul pada masa ini disebut sebagai kota baru generasi pertama atau Mark I New Town (J. Ratcliffe, 1978), (J Ratcliffe, M Stubbs, 2021)

Berdasarkan konsepsi 'Garden City' ini kemudian beberapa negara Eropah, Amerika Serikat seperti Forest Halls Garden (1903), Radburn, New Jersey (1929), Greenbelt Meryland (1903), Greenbelt Wisconsin (1936). Di Rusia sejak tahun 1928 juga telah dikembangkan kota-kota baru seperti Kota Baja Stalinsk di lembah Kuzentsk, kota pertambangan batu bara Karabanda di Kazakhstan, kota pusat metalurgi Mazintosorsk di Ural Selatan dan salah satu kota baru industri Komsomolik di Siberia (D. Sujarto, 1990b).

Dengan berlandaskan kepada pengalaman yang telah dilakukan sejak dicetuskannya konsepsi kota baru sebelum perang, maka konsepsi ini kemudian dipertimbangkan sebagai salah satu cara yang dapat diterapkan didalam menghadapi masalah perkotaan pada masa pasca Perang Dunia II, dengan motivasi utama pengembangan kota baru yang ditekankan kepada pemecahan masalah kekurangan rumah di kota besar. Dengan demikian maka dikembangkan lah wilayah-wilayah kantong didalam kota atau pinggiran kota yang belum terbangun. Jenis kota-kota baru ini disebut sebagai Kota Baru Generasi Kedua atau Mark II New Towns

(John Ratcliffe, 1980), (JE Ratcliffe, 2012). Contoh dari kota-kota ini adalah Washington New Town di Amerika Serikat, Canteleu New Town di Perancis, Cologne New Town di Jerman, Petaling Jaya di Malaysia, Chandigarh di India, Islamabad di Pakistan dan Hino, Yokkichi di Jepang.

Dari uraian tentang perkembangan kota baru diatas, secara tipologis (Galanty, 1980) dapat dibagi dalam dua jenis, yaitu kota baru mandiri (*self-contained new town*) dan kota baru penunjang (Dependent new town atau supporting new town). Kota Baru Mandiri merupakan kota baru yang direncanakan dan dibangun pada suatu wilayah baru yang dimaksudkan untuk dapat tumbuh dan berkembang secara mandiri. 'Kota Baru Mandiri' menyediakan berbagai kegiatan usaha dan pemenuhan kebutuhan sendiri seperti lapangan kerja, prasarana dan sarana pelayanan kebutuhannya sendiri. 'Kota Baru Penunjang' adalah kota baru yang dikembangkan dalam kaitannya dengan perkembangan suatu kota besar sebagai induknya. Kota Baru Penunjang direncanakan dan dibangun pada tahun baru di suatu bagian wilayah yang masih mempunyai ketergantungan fungsional yang erat dengan kota induk tersebut. Kota baru penunjang dapat berkembang dari suatu permukiman berskala besar yang berkembang di wilayah metropolitan dari suatu kota induk. Kota baru penunjang disebut juga sebagai kota satelit atau kota baru dalam kota (New Town In Town). Pada umumnya kota-kota penunjang ini masih mempunyai ketergantungan fungsional kepada kota induknya dalam hal tempat bekerja, sarana fasilitas sosial dan fasilitas umum atau bahkan beberapa kota penunjang mempunyai kaitan jaringan utilitas umum dengan kota induknya (Perloff, 1980; dalam saduran Sujarto, 1993).

## **B. Perkembangan Kota Baru di Indonesia**

Walaupun kota-kota perbentengan yang didirikan pada masa VOC dapat disebut sebagai suatu produk pembangunan 'kota baru' tetapi 'kota baru' dalam arti yang direncanakan berdasarkan kaidah-kaidah 'perencanaan kota moderen' baru terjadi pada awal abad ke-20 hampir bersamaan dengan perkembangan 'kota-kota baru' di negara industri (D Sujarto, 1990a).

Adanya kesamaan waktu dalam perkembangan ini dapat dimengerti apabila dihubungkan dengan kenyataan bahwa dampak

dari revolusi industri terhadap Indonesia sebagai tanah jajahan adalah peningkatan hasil bahan mentah. Upaya peningkatan hasil bahan mentah ini telah mendorong pemerintah kolonial Belanda untuk membangun kota-kota pusat pemerintahan di Indonesia.

Perkembangan kota yang dapat diartikan sebagai bentuk perkembangan 'kota baru' di Indonesia terjadi pada Masa Kolonial Awal Abad-20. Dalam hubungan ini ada dua hal yang penting dalam hubungannya dengan perkembangan kota baru di Indonesia yaitu:

1. Di undangkannya Undang-Undang Desentralisasi 1905, dimana beberapa kota besar di Hindia Belanda diberikan status otonomi sebagai 'kota praja' atau 'stadsgemeente' antara tahun 1905 sampai 1907. Berdasarkan undang-undang ini kota praja otonom diberikan wewenang untuk merencanakan dan membangun kotanya.
2. Pada masa tersebut juga mulai dikembangkannya pemikiran kota berdasarkan kaidah 'perencanaan kota moderen'. Pengembangan konsepsi ini merupakan pengaruh dari konsepsi kota-kota di negara industri maju. Hal ini dapat dikaitkan dikenalnya konsep 'Tuinstad' - 'kota taman' yang dikembangkan oleh Thomas Karsten sekitar awal dekade 1930-an untuk beberapa kota di Jawa seperti Bandung, Malang, Bogor (D. Sujarto, 1990b).

Berdasarkan dua kejadian tersebut yang menyebabkan pengembangan kota dalam skala besar, khususnya kota-kota berstatus 'kota praja' mulai dilaksanakan. Sehubungan dengan masa inilah kemudian dikenal kawasan-kawasan baru yang dikategorikan sebagai 'kota baru'. Bagian kota baru ini umumnya merupakan upaya pengadaan pemukiman bagi penduduk bangsa Belanda seperti halnya Bandung bagian utara, wilayah Menteng Jakarta, wilayah Darmo di Surabaya dan beberapa pemukiman elite di kota-kota besar lainnya. Bagian ini tidaklah merupakan suatu lingkungan tersendiri, akan tetapi merupakan perluasan dari kota yang sudah ada, sebagai 'kota baru dalam kota' (new town in town).

Bagian kota yang disebut 'kota baru' ini dikategorikan sebagai 'Kota Baru Indonesia Generasi Pertama' (D. Sujarto, 1990b). Sebagai akibat dari ledakan penduduk perkotaan pada masa dekade 1950-an mengakibatkan kekurangan perumahan, sarana fasilitas pelayanan kota dan prasarana jalan serta utilitas umum. Disamping itu ketersediaan lahan dalam kota yang semakin sempit mengingat

pembangunan fisik semakin intensif, menyebabkan dirintisnya perencanaan kota-kota baru dengan mengacu pada pengalaman-pengalaman rencana yang telah dikembangkan sebelumnya.

Rencana-rencana ini kemudian diwujudkan dalam bentuk pembangunan kota-kota baru sebagai berikut:

1. Pembukaan wilayah permukiman baru berskala besar dan kota satelit pada beberapa kota besar. Upaya ini dimaksudkan untuk memenuhi kekurangan rumah terutama untuk pegawai negeri. Contoh dari kota baru jenis ini yang dibangun sejak tahun 1950 sampai tahun 1960 seperti misalnya Kebayoran Baru.
2. Pembangunan Kota Baru yang berfungsi sebagai pusat pemerintahan bagi provinsi, misalnya Palangkaraya (Kalimantan Tengah), Banjar Baru (Kalimantan Selatan), Kabupaten Bandung, Gersik dan lain-lain.
3. Pembangunan Kota Baru dalam kaitannya dengan industri eksplorasi sumber daya alam dan pertambangan, seperti Tembagapura, Asahan, Bontan, Soroako, Cilegon.

Berdasarkan kurun waktu (Djoko Sujarto, 1996) kota-kota baru moderen yang dikembangkan di Indonesia dapat dikategorikan menjadi 3 jenis, yaitu:

1. Kota Baru yang dikembangkan pada masa sebelum perang yang dapat pula dikatakan sebagai Kota Baru Generasi Pertama. Kota Baru ini dikembangkan terutama untuk kepentingan pengembangan pemerintahan kolonial atau sehubungan dengan pemanfaatan sumber daya alam seperti pertambangan minyak dan batu bara.
2. Kota Baru yang dikembangkan sejak dasawarsa 50-an sampai akhir dasawarsa 60-an yang dapat dikategorikan sebagai Kota Baru Generasi Kedua. Kota Baru ini dikembangkan sehubungan dengan perlunya tempat kedudukan pusat pemerintahan provinsi dan untuk mengurangi keterbatasan kekurangan perumahan di kota besar. Untuk kota generasi ini sudah dimulai adanya landasan pertimbangan mengatasi masalah urbanisasi.
3. Kota Baru yang dikembangkan sejak awal dasawarsa 70-an khususnya sejak pelaksanaan Repelita Pertama hingga sekarang. Kota baru ini dapat dikategorikan sebagai kota baru generasi ketiga. Pertimbangan-pertimbangan dalam pengembangan kota generasi ini adalah:

- a. Pengembangan industri, yaitu karena dikembangkannya industri dalam lingkup wilayah yang lebih luas dan memerlukan permukiman khusus untuk pekerjanya dalam skala besar sehingga dapat dikategorikan sebagai suatu kota.
- b. Pemanfaatan sumber daya alam, yaitu dibukanya wilayah baru sehubungan dengan eksploitasi sumber mineral atau perkayuan yang memerlukan jumlah pekerja yang besar sehingga dibutuhkan penyediaan permukiman dengan skala yang besar pula dengan berbagai sarana dan prasarananya.
- c. Usaha pemecahan masalah kekurangan perumahan di kota-kota besar. Mengingat luasnya lahan yang dikembangkan serta luasnya unsur prasarana dan sarana kota yang disediakan maka permukiman baru sudah mengarah kepada suatu kota.

Dari uraian perkembangan Kota Baru dari segi masa, proses perkembangan dan motivasi tersebut diatas, maka secara sederhana dapat digambarkan pada tabel skema sebagai berikut (Djoko Sujarto, 1990):

### **Proses dan Motivasi Pengembangan Kota Baru Menurut Kurun Waktu**

Masa Pengembangan	Proses Perkembangan		Motivasi Pengembangan
Kota Baru Masa Pra Revolusi Industri	Invasi	Migrasi	– Prestise kekuasaan pemerintah
	Penguasaan	Kolonialisasi	– Pertahanan tanah jajahan
	Kolonialisasi	Eksploitasi Sumber Daya Alam	– Eksploitasi sumber daya alam
	Eksploitasi Sumber Daya Alam		– Migrasi
Kota Baru Masa Revolusi Industri	Perkembangan Teknologi		– Industrialisasi

	<p>Industrialisasi besar-besaran</p> <p>Urbanisasi</p> <p>Ekonomi Kapitalistik Peningkatan Produktivitas Eksploitasi Sumber Daya Alam dan Manusia</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Urbanisasi</li> <li>-Kapitalisme</li> <li>-Hubungan ekonomi antar bangsa</li> <li>-Eksploitasi sumber daya alam dan manusia secara intensif</li> </ul>
Kota Baru Masa Pasca Revolusi Industri	<p>Industrialisasi dan Urbanisasi</p> <p>Degradasi Sosial Ekonomi dan Lingkungan Fisik</p> <p>Degradasi Kualitas Kehidupan di Kota Industri Mengembalikan Kehidupan yang layak dan manusiawi</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Meningkatkan kualitas kehidupan yang manusiawi</li> <li>-Pembatasan kepadatan penduduk</li> <li>-Pembentukan lingkungan layak yang mandiri</li> <li>-Keserasian lingkungan fisik dan sosial</li> </ul>

Kota Baru Masa Kini	Urbanisasi dan Industrialisasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keseimbangan kota desa</li> <li>– Pemerataan pembangunan</li> <li>– Menghambat urbanisasi dan memperbaiki kehidupan di dalam kota</li> </ul>
------------------------	-----------------------------------	---

---

Degradasi Kualitas Kehidupan di Kota Besar	Perkembangan Kota secara Sporadis dan Kontinyu Menghambat Arus Urbanisasi dan Memperbaiki Kualitas Kehidupan	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Pemecahan masalah permukiman dan perumahan</li> <li>– Pembangunan kota yang berwawasan lingkungan</li> </ul>
---	---	---

---





# **Sistem dan Spesifikasi Pengembangan Kota Baru**

## **A. Sistem Pengelolaan Pengembangan Kota Baru**

Pada dasarnya terdapat suatu institusi yang mempunyai wewenang khusus didalam pembangunan dan juga pengelolaan pengembangan kota baru. Kasus-kasus di luar negeri dan Indonesia (D. Sujarto, 1990b) memberikan indikasi adanya atau diperlukannya suatu lembaga khusus yang menangani pengelolaan kota baru.

Dibawah ini dikemukakan beberapa contoh sistem pengelolaan pengembangan kota baru di beberapa negara, termasuk di Indonesia:

1. Inggris, pengelolaan pengembangan kota barunya dikelola oleh suatu lembaga yang disebut "Development Corporation", kecuali untuk Crawley dan Hemel yang diserahkan kepada suatu "Newton Commission". Sistem pengelolaan dengan development corporation ini dijadikan dasar dalam pengembangan dan pengelolaan kota baru di Inggris.

Sistem ini mempunyai beberapa keuntungan antara lain:

- a. Adanya jaminan untuk mengadakan perencanaan, realisasi dan pengelolaan yang lebih terpadu.
- b. Perputaran investasi pembangunan menjadi lebih singkat karena tidak harus melalui lembaga-lembaga yang konvensional, dan dengan demikian maka keuntungan dari adanya pengelolaan terpadu kota baru ini dapat secara singkat dan lebih cepat dialokasikan kembali kepada pengembangan kota baru yang bersangkutan.

- c. Pelayanan prasarana dan sarana perkotaan yang dibutuhkan dapat ditingkatkan mutunya karena dikelola dan dikoordinasikan oleh suatu badan yang cukup berwenang.
2. Perancis, pengelolaan pengembangan kota baru diserahkan kepada lembaga yang mirip dengan di Inggris, lembaga ini dinamakan EPA (Etablissement Public d'Amenagement) atau Badan Pengelolaan Umum Pengembangan Kota Baru.
3. Belanda, lembaga semacam Development Authority dibentuk untuk mendukung pengelolaan kota baru yang lebih tertib dan terpadu. Lembaga ini dikontrol oleh institusi pusat seperti oleh Kementerian Dalam Negeri, Pekerjaan Umum, Kementerian Keuangan dan juga berbagai institusi pusat yang terkait di dalam pembangunan dan pengelolaan kota baru mereka.
4. Indonesia, kelembagaan ini tampaknya masih lemah dan belum mempunyai keseragaman didalam pembentukan dan pembinaannya. Terdapat beberapa badan otoritas untuk mendukung pengelolaan kota/kawasan kota seperti Gelora Senayan, Kemayoran dan beberapa lagi yang lainnya, namun belum ditemukan lembaga yang mapan untuk mendukung pengelolaan kota baru di Indonesia. Langkah yang paling jauh saat ini adalah dibentuknya komisi pusat untuk pembangunan kota baru Bumi Serpong Damai, yang dikoordinasikan di bawah Kementerian Negara KLH, dan juga komisi lokal yang dikoordinasikan di Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Tangerang melalui Bappeda Tingkat II.

## **B. Kota Baru dan Spesifikasinya di Negara Barat dan Asia**

Dari uraian-uraian terdahulu telah terlihat adanya dua tipologi perkembangan kota baru, dimana salah satu diantaranya adalah 'Kota Baru Mandiri' (self-contained new town). Idealnya suatu kota baru dikatakan mandiri jika kota tersebut mampu menyiapkan segala keperluan dari warganya mulai sejak ia lahir, sekolah, bekerja, belanja, rekreasi sampai ia meninggal dunia.

Telaah-telaah literatur yang dilakukan memperlihatkan bahwa strategi pembangunan untuk kota mandiri ini berbeda dengan strategi pembangunan pada pengembangan kota-kota baru lainnya.

Jika dilihat dari struktur pengembangan ekonominya Kota Mandiri diartikan sebagai kota yang memiliki kegiatan ekonomi dasar perkotaan yang menjadi sumber lapangan kerja bagi warganya, disamping berbagai fasilitas kota yang lengkap. Untuk itu suatu pembangunan kota baru yang berawal dari pembangunan industrial estate secara fungsional lebih menjanjikan keberhasilan menjadi kota yang mandiri (Andi Utomo, 1972)

Di dalam mengembangkan suatu kota baru untuk mencapai kemandirian, maka komponen utama yang pertama kali harus siap adalah tempat bekerja bagi warga kota, disamping infrastruktur perkotaan.

Kemandirian suatu kota dapat dilihat dari beberapa aspek diantaranya mandiri dalam hal pemerintahan, mandiri dalam hal perekonomian seperti telah disebutkan diatas, mandiri dalam hal pemenuhan fasilitas pelayanan kota dan fasilitas pelayanan sosial dan berbagai kemandirian lain tergantung seberapa besar potensi yang dimiliki oleh kota tersebut dalam memenuhi kebutuhannya sendiri.

Beberapa kriteria dalam pengembangan perumahan dengan skala besar dengan penyediaan berbagai fasilitas baru bisa dikatakan sebagai kota yang mandiri (Eko Budiharjo, Sudanti Hardjohubdjo, dikutip dari Carol Garden, Kompas 14 Januari 1994), dikatakan bahwa seseorang atau lembaga tertentu yang mencoba membangun perumahan dalam jumlah yang luar biasa besar baru dapat mengatakan mereka membangun sebuah kota baru yang mandiri manakala seluruh fasilitas sosial ekonomi dan kemasyarakatan termasuk ketenagakerjaan bisa didukung dan mendukung terjadinya otonomi populasi di daerah itu. Disamping itu Kota Baru yang dibentuk harus merupakan kerjasama yang aktif dan terencana dengan baik antara pihak pemerintah dan swasta sehingga bisa menyelesaikan persoalan distribusi penduduk dan tata guna lahan dalam jangka panjang. Selebihnya kota baru itu tidak hanya sekedar dipakai untuk menampung limpahan manusia dari kota-kota lainnya, tetapi sanggup menggalang kehidupan dan merangsang pertumbuhan ekonominya sendiri.

Diantara kemandirian kota yang disebutkan diatas yang paling dominan adalah kemandirian dalam hal perekonomian. Perekonomian yang dimaksud disini adalah kegiatan ekonomi dasar (basic aktivitas) yang membuat dan menyalurkan barang untuk keperluan daerah lain atau untuk di ekspor. Barang dan jasa ini berasal dari hasil industri, perdagangan, rekreasi dan sebagainya. Jika kegiatan ini yang berkembang lebih awal dengan sendirinya kemandirian-kemandirian yang lain akan dapat terpenuhi. (Jayadinata, 1986).

Ukuran keberhasilan kemandirian suatu kota dapat dilihat melalui seberapa besar kota tersebut tergantung kepada kota besar atau kota lain di sekitarnya, baik dilihat dari pekerja maupun yang menggunakan fasilitas di kota lain.

Berikut pada tabel dibawah ini dikemukakan hasil pengamatan literatur mengenai besaran kota baru dari segi jumlah penduduk, jarak dari kota induk atau kota menengah dan kota besar lain serta perkiraan besarnya penduduk yang tergantung kegiatan kerjanya dan pelayanannya kepada kota induk, kota menengah atau kota besar lainnya (D Sujarto, 1990a).

### **Spesifikasi Beberapa Kota Baru di Eropa, Asia dan Amerika Latin**

Kota Baru	Jenis Kota Baru	Jarak Fisik Dari Kota Lain/Kota Induk (KM)	Jumlah Penduduk Optimal (Jiwa)	Prosentasi Pekerja Di Kota Lain/Kota Induk (1)	Prosentasi Penduduk Yang Menggunakan Fasilitas Di Kota Lain (2)
<b>INGGERIS</b>					
Basildon	Satelit/Doraitori	43	80.000	82	62
Crawley	Satelit/Lengkap	60	67.000	75	21
Newtown Aycliffe	Mandiri	82	20.000	2	-
Cumbernauld	Mandiri	72	100.000	-	-
<b>INDIA</b>					
Chandigarh	Mandiri	80	42.000	2	-
Durgapur	Mandiri	250	125.000	31	10
Jagannathnagar	Satelit	12	60.000	85	92
<b>JEPANG</b>					
Hino	Satelit	44	30.000	72	66
Yokkaichi	Mandiri	40	100.000	10	10
<b>MALAYSA</b>					
Petaling Jaya	Satelit	15	70.000	90	65
<b>HONG KONG</b>					
Tsuen Man	Satelit	10	84.000	80	83
<b>BELANDA</b>					
Bevenwijk	Metropolitan	30	150.000	32	30
Enelord	Mandiri	90	10.000-12.000	-	2
<b>MEXICO</b>					
Bernardino	Industri	130	60.000	10	20
<b>VENEZUELA</b>					
Santo Tome	Mandiri	850	55.000	-	-

Secara umum suatu konsepsi kota baru yang dikembangkan di Inggris dan beberapa negara Eropah lainnya mengemukakan beberapa batasan (D Sujarto, 1990a):

**Batasan Kota Baru yang Dikembangkan di Inggris dan Beberapa Negara Eropa**

KONSEPSI KOTA BARU	PENUNJANG	MANDIRI
Garden City (Ebenezer Howard) :		
Penduduk (jiwa)	20.000 – 35.000	50.000 – 80.000
Ketergantungan pekerjaan ke kota induk/kota lain (%)	60 – 80	10 – 25
Ketergantungan fasilitas pelayanan ke kota induk/ lain (%)	75 – 90	5 – 10
Jarak fisik ke kota induk (KM)	10 – 20	> 40
INDIAN NEWS TOWN (SUNDARAM.1977)		
Penduduk (jiwa)	15.000 – 40.000	40.000 – 100.000
Ketergantungan pekerjaan ke kota induk/kota lain (%)	75	15
Ketergantungan fasilitas pelayanan ke kota induk/ lain (%)	75	10
Jarak fisik ke kota induk (KM)	8 - 20	60

EUROPEAN NEW TOWNS/CONTEMPORARY BRITISH NEW TOWNS  
(LLOYD RODWIN) :

Penduduk (jiwa)	20.000 – 35.000	35.000 – 100.000
Jarak fisik ke kota lain	5 - 20	100

Dari uraian literatur diatas ditemukan ada 3 perbedaan penanganan pengembangan antara Kota Mandiri Bumi Serpong Damai dengan Kota Baru Mandiri yang telah dikembangkan di negara-negara seperti yang telah disebutkan diatas, yang nantinya akan berpengaruh untuk mencapai kota yang mandiri, yaitu:

1. Faktor jarak kelola besar yang ada di sekitarnya.  
Pada kota-kota mandiri yang disebutkan diatas jarak minimal ke kota besar yang ada di sekitarnya diatas 40 KM, sedangkan Kota BSD hanya kurang lebih 25 KM dari Jakarta, sehingga dengan jarak yang demikian mengakibatkan mobilitas penduduk dari Kota BSD ke Jakarta dan sebaliknya menjadi tinggi.
2. Faktor penyediaan lapangan kerja, yang tidak disediakan lebih awal, sehingga unsur perumahannya lebih menonjol.
3. Dalam perencanaan tata ruangnya tidak mempunyai Green Belt sebagai penyangga berkembangnya kota secara horizontal, baik perkembangan dari dalam maupun perkembangan intervensi dari luar.



# Dinamika Perkembangan dan Pertumbuhan di Ibu Kota dan Sekitarnya

## A. Perkembangan Pembangunan Ibu Kota

Berbagai kelas manusia masuk dan memenuhi Jakarta menyebabkan kota ini seolah-olah menjadi ajang perebutan menurut kelasnya. Kelas atas berebut di lahan-lahan utama yang tentu saja menurut berbagai persyaratan tinggi, tidak Cuma harga tetapi juga fasilitas yang lebih memadai dan nyaman. Sementara golongan yang paling bawah lebih suka menempati lahan seketemunya yang pada akhirnya menimbulkan berbagai masalah social yang tidak mudah diselesaikan.

Berbagai pusat pemerintahan (ibu kota negara) sekaligus pusat kegiatan perekonomian dan social budaya serta gerbang utama dari berbagai kegiatan multinasional, Jakarta dapat memberikan gambaran tentang masalah dan watak unik suatu metropolis Indonesia.

Antara tahun 1920-1971, tingkat perkembangan penduduknya mencapai rata-rata 5,4% per tahunnya. Awal tahun 40an penduduk Jakarta mencapai jumlah 540.000 jiwa. Dalam masa 20 tahun penduduknya telah mencapai 2.973.053 jiwa (1961). Pada tahun 1971 berkembang menjadi 4,684 juta jiwa dengan tingkat pertumbuhan rata-rata 4,6%. Dari pertumbuhan 4,6% ini 2,5% karena migrasi dan 2,1% perkembangan alami. Antara 1980-1985 penduduk Jakarta berkembang dari 6.071.750 menjadi 7.429.000 jiwa. Tahun 1990 jumlah penduduk Jakarta mencapai 8.254.035 jiwa dengan laju pertumbuhan 2,41% per tahunnya (D. Sujarto, 1992).

Bagi Jakarta, situasi politik di awal tahun 60-an merupakan kebetulan yang menguntungkan. Keinginan untuk memenangkan kedudukan politik internasional serta upaya menempatkan gengsi bangsa telah membuka peluang bagi Jakarta untuk membenahi dirinya sebagai ibukota negara. Persiapan menyelenggarakan Pesta Olahraga Asia ke IV (Asian Games) pada tahun 1962 dan kemudian Ganefo merupakan awal Kota Jakarta untuk melaksanakan perombakan fisik kota secara besar-besaran. Disamping pembangunan Kompleks Conefo (Conference of the New Emerging Forces) di sekitar Senayan pada tahun 1964 yang kemudian diremajakan dan kita kenal sekarang sebagai kompleks DPR-MPR RI. Pada akhir tahun 1980 suatu gelanggang pusat olah raga yang lengkap seluas 200 Ha telah dihadirkan. Pada masa yang hampir bersamaan dikembangkan juga kawasan pusat perkantoran, perhotelan dan pertokoan (central business district) moderen di sepanjang Jalan Thamrin.

Mulai tahun 1961 telah dilaksanakan pula peremajaan kawasan Senen yang meliputi wilayah seluas kira-kira 15 Ha. Untuk memukimkan kembali penduduk yang semula tinggal di wilayah ini, telah disediakan suatu kawasan seluas kira-kira 40 Ha di Kawi-kawi. Industri rumah tangga yang semula bertempat di wilayah Senen telah disediakan tempat pemindahan seluas kira-kira 25 Ha di Galur Cempaka Putih. Wilayah Senen telah diubah fungsinya dari pemukiman kumuh menjadi satu pusat perdagangan yang diselesaikan sekitar tahun 1978.

Dibidang perumahan rakyat, DKI Jakarta juga pelopor untuk mengumpulkan kembali usaha perbaikan kampung sebagaimana yang pernah dilaksanakan sebagai kampung Verbenterings di jaman penjajahan dulu. Tahun 1968 Jakarta telah memulai Program Peremajaan Kampung yang mencangkup wilayah yang lebih luas, yaitu meliputi Proyek Muhamad Husni Thamrin. Dalam periode 5 tahun (Repelita I) antara 1969 dan 1971 sekitar 2400 hektar kawasan kampung di Jakarta telah berhasil diperbaiki, ini berarti sekitar 5% penduduk Jakarta telah ditingkatkan kualitas lingkungan hidupnya. Yang paling akhir kira kenal Peremajaan pada wilayah terbangun Segitiga Senen dan pada wilayah bekas Bandar Udara Kemayoran yang merupakan kantong lahan kosong. Kota Baru Bandar Kemayoran dibangun dengan luas 430 Ha.

Beberapa kasus perkembangan wilayah terbangun kota berskala besar ini dapat merupakan indikasi dari makin menguatnya kemampuan Jakarta untuk melaksanakan upaya pemecahan masalah melalui bentuk peremajaan kota (urban renewal). Pada akhir tahun 1960-an luas wilayah kota dikembangkan menjadi 590 Km<sup>2</sup>, dan saat itu wilayah terbangun dengan penduduk cukup padat meliputi luas 180 Km<sup>2</sup> dengan radius kira-kira 7,5 kilometer yang diperkirakan bermukim sekitar 65% dari seluruh penduduk kota.

Seperti halnya perkembangan Batavia dulu, sebagian besar pembangunan fisik ini mengarah kebagian selatan. Kemudian pada dasawarsa 60-an dimulai pembangunan sistem jalan raya yang dapat menyediakan mobilitas cepat Barat-Timur dan Selatan-Utara melalui jalan lintas putar (By-pass). Sejak itulah wilayah sekitar Jakarta serta beberapa kota kecil, khususnya di beberapa bagian wilayah yang termasuk Kabupaten Tangerang, Bekasi dan Bogor seakan-akan menjadi bagian Kota Jakarta.

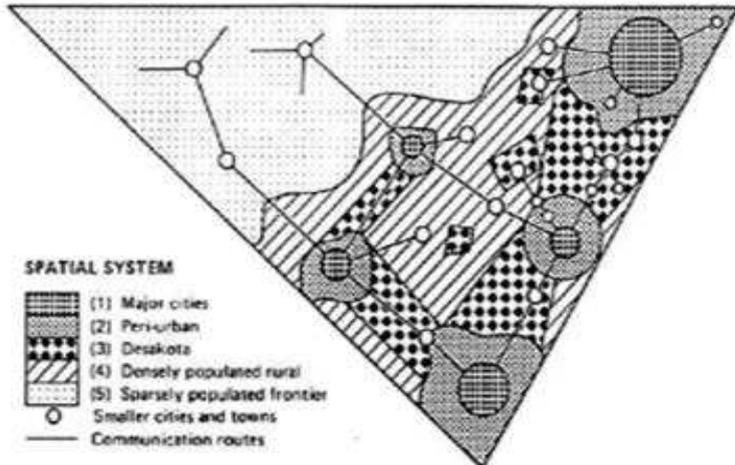
Penampilan wilayah kampung kota dan kehadiran bangunan pencakar langit serba moderen menjadi fenomena khas Jakarta. Keadaan ini juga menjadi pola khas kota-kota besar lainnya di Indonesia.

Dari beberapa studi dan pengamatan dapat diperkirakan bahwa dalam 10 tahun terakhir ini diperkirakan harga lahan di bagian wilayah pusat Jakarta telah meningkat 500% dan di bagian wilayah berkembang di pinggiran kota telah mencapai peningkatan sampai 200-300%. Keadaan ini dipacu karena usaha pembangunan kawasan perumahan baru yang berkembang terutama sejak Repelita II dan III, saat pembangunan perumahan berkembang pesat oleh usaha pemerintah seperti proyek-proyek Perum Perumnas maupun oleh Perusahaan Real Estate. Sementara itu usaha perdagangan, perkantoran (bisnis properti) dan industri pun berkembang. Dengan berbagai kemudahan yang lebih tinggi ketimbang wilayah dan kota-kota lainnya di Indonesia, Jakarta telah menarik pada investor nasional untuk menanamkan modalnya di Jakarta dan wilayah pinggirannya. Dari segi perannya sebagai pusat perdagangan, secara nasional Jakarta telah membentuk suatu tingkat kepentingan yang semakin luas. Peningkatan frekuensi transportasi ke Jakarta dari berbagai bagian Indonesia dan sebaliknya merupakan salah satu indikator semakin meluasnya fungsi metropolitan Jakarta.

Sebagai dampak dari globalisasi perekonomian, diperkirakan bahwa investasi yang tertanam di Jakarta sangat tinggi dibandingkan dengan daerah dan kota-kota besar lainnya di Indonesia. Investasi ini diperkirakan akan tertanam dalam bidang usaha perbankan, bisnis properti, komersial dan pertokoan, industri manufaktur dan kawasan industri (Christian Wibisono, 1992), sehingga kecenderungan konsentrasi segala dana dan daya di Jakarta semakin menguat. Bagi para pendatang, dana dan daya yang senantiasa tak henti-hentinya berkembang, menjadi daya tarik ke kota sehingga tingkat perkotaan (urbanities) Jakarta semakin meningkat pula.

## **B. Pertumbuhan Fisik Mega Urban**

Proses terbentuknya Mega Urban diawali dengan dua kota besar yang terhubung oleh jalur transportasi yang efektif. Selanjutnya dengan pertumbuhan kota yang semakin membesar ini memunculkan proses terbentuknya desa kota yang pada akhirnya terwujud menjadi satu wilayah Mega Urban. Kecenderungan ini terlihat pada koridor Jakarta-Bandung. Menurut penelitian McGee dalam (Bajera & Nurjani, 2019) struktur dari suatu Mega Urban terdiri dari kota besar, daerah pinggiran, desa kota, desa dengan kepadatan penduduk yang tinggi, desa dengan kepadatan penduduk yang rendah dan kota kecil. Proses pertumbuhan suatu Mega Urban ditandai dengan pergeseran desa menjadi urban, pergeseran kegiatan sosio ekonomi formal ke informal, pesatnya pertumbuhan kota utama (prime city).



### **Model Struktur Tata Ruang** (Bajera & Nurjani, 2019)

Pertumbuhan Mega Urban Jakarta-Bandung dimulai dengan Jakarta pada abad ke 12 sebagai kota perdagangan dengan pelabuhan Sunda Kelapa sebagai pintu gerbang internasional yang terletak di Sungai Ciliwung tahun 1621. Perkembangan selanjutnya sejalan dengan perkembangan jalur kereta api tahun 1920 yang menghubungkan Jakarta - Tangerang, Jakarta - Bogor dan Jakarta - Bandung yang diikuti kemudian dengan perkembangan jalan raya. Pertumbuhan pesat kota Jakarta berawal dengan dibangunnya lingkungan Gambir dan Tanjung Priok, setelah Sunda Kelapa dirasakan tidak dapat lagi menampung perkembangan. Selanjutnya pertumbuhan Jakarta mulai memperluas wilayahnya dengan pembangunan Kebayoran Baru, lingkungan Grogol dan Rawamangun. Sejalan dengan meningkatnya pertumbuhan ekonomi serta peranan kota Jakarta, menyebabkan peningkatan kebutuhan yang pesat untuk perkantoran, perumahan dan industri sehingga menyebabkan wilayah di sekitar Jakarta menjadi limpahan perkembangan Jakarta.

Sejalan dengan pertumbuhan Jakarta pada akhir abad 16. Bandung dengan sumber alamnya yang kaya tumbuh sebagai kota pusat perkebunan dan tempat peristirahatan. Bandung berkembang

lagi setelah dibukanya Jalur Bandung - Jakarta melalui sungai Citarum pada abad 18. Pada tahun 1906 Bandung ditetapkan sebagai Kotamadya (Genesis) dengan luas 1992 Ha. Dalam perkembangan selanjutnya luas wilayah Bandung mengalami enam kali pemekaran hingga pada akhirnya tahun 1987 menjadi 16.730 Ha. Sejalan dengan perkembangan ekonomi dan industrinya pembangunan Bandung menjaral ke wilayah di sekitarnya terutama kegiatan industrinya.

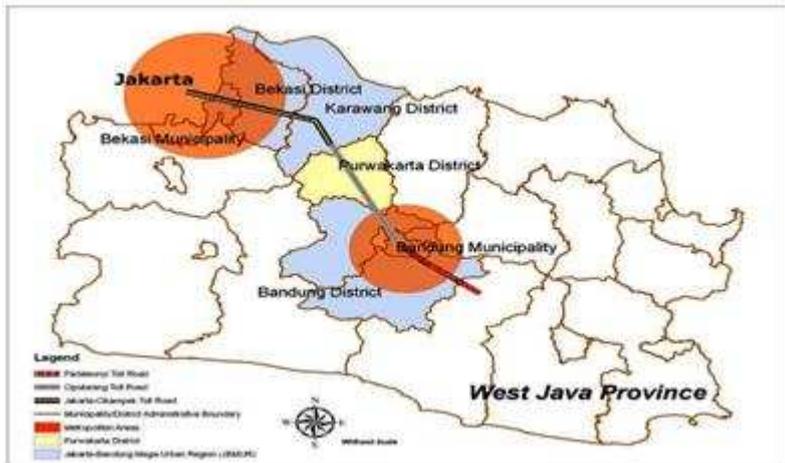
Dengan peningkatan perkembangan ekonomi dan industri maka wilayah Mega Urban Jakarta - Bandung selama sepuluh tahun dari 1980 - 1990 terjadi peningkatan pertumbuhan desa urban. Tidak tertutup kemungkinan di masa akan datang wilayah urban di Jakarta dan Bandung atau Jawa Barat pada umumnya akan menyatu menjadi suatu koridor Bandung-Cimahi-Padalarang-Cianjur-Puncak-Bogor-Jakarta dan koridor Bandung-Cimahi-Padalarang-Purwakarta-Cikampek-Bekasi-Jakarta. Demikian juga dengan koridor-koridor yang lain seperti Jakarta-Merak dan Jakarta-Tangerang.

Ahli geografi Prancis Jean Gottmann pertama kali mengidentifikasi aglomerasi besar ini pada akhir 1950-an. Dia menyebut urbanisasi ekstensif di wilayah pesisir timur laut Amerika Serikat sebagai "megalopolis". Peneliti lain seperti McGee (24) mendefinisikannya sebagai "daerah perkotaan mega", terdiri dari inti perkotaan, daerah metropolitan yang menyebar dari inti perkotaan, dan "daerah metropolitan yang diperluas" di mana kegiatan pedesaan dan perkotaan bercampur di daerah. kekuatan operasi di pusat kota. Seperti yang ditunjukkan oleh McGee (1995), peningkatan yang signifikan dalam transportasi dan komunikasi meningkatkan aksesibilitas area dekat inti perkotaan dan dalam beberapa kasus mengarah pada pengembangan koridor antara dua pusat kota besar yang kemudian membentuk area MUR baru atau megalopolis (Mahesa & Dorodjatoen, 2009).

Kemudian dari segi perkembangan metropolis, khususnya gejala pertumbuhan dan perkembangan Jakarta, cenderung berpola seperti pendapat Wyss yakni pada hakekatnya perkembangan metropolis di Indonesia paling tidak sampai kini, terutama dilandasi proses yang spontan seperti tampak dari tiga gejala, yaitu:

1. Proses Perkembangan Wilayah Terbangun Spontan, yaitu proses migrasi ke kota dari para pendatang yang memanfaatkan setiap lahan kosong khususnya disepanjang jalan raya, jalan kereta api atau sungai bagi permukiman sehingga membentuk suatu "pita

wilayah terbangun” (built up belts). Kondisi ini menyebabkan tersambungny kota-kota kecil di sekitar kota besar dengan kota besarnya sehingga membentuk suatu wilayah metropolis yang semakin membesar (Krishna, 1993), (Mahesa & Dorodjatoen, 2009).



**Peta Kecenderungan Perkembangan Mega Urban Jakarta dan Koridor Ke daerah Lain di Sekitarnya**  
(Mahesa & Dorodjatoen, 2009).

2. Proses Transformasi Fungsional Spontan, yaitu kejadian berubahnya lahan pertanian menjadi lahan perkotaan dengan munculnya bangunan-bangunan perumahan berbentuk villa atau rumah susun serta sub pusat perbelanjaan. Sementara itu di bagian wilayah pusat kora juga terjadi transformasi fungsional spontan. Secara bertahap, perumahan kampung kota beralih menjadi pusat kegiatan komersial, perkantoran atau kondominium (apartemen serba lengkap). Permukiman kampung kota itu tergusur ke berbagai kantong (enclave) kosong di bagian tengah atau ke wilayah pinggiran kota. Transformasi fungsional spontan ini telah mengakibatkan meluasnya fungsi pengkotaan (urbanities) kota sehingga menimbulkan bias dan jangkauan ke wilayah metropolitannya yang semakin luas.

3. Proses Transformasi Fisik Spontan, yang bertolak dari perkembangan ekonomi perkotaan sehingga perkembangan aktivitas perkotaan baru akan melampaui kemampuan daya tampung ruang bangunan yang ada. Agar mampu menampung kegiatan ekonomi yang membengkak, pertimbangan efisiensi ekonomis telah menyebabkan perlunya meningkatkan kepadatan (intensitas) lahan dan bangunan yang ada sekarang. Desakan ini telah mendorong berbagai usaha peremajaan Kota (urban redevelopment). Perkembangan bangunan dari lantai satu menjadi lantai yang telah mengubah tampilan pola rancang kota urban design pattern). Demikian pula mobilitas antara bagian kota dengan mobilitas antar kota telah menyebabkan pentingnya peningkatan sistem pergerakan angkutan. Berbagai kehadiran bentuk pelayanan mobilitas seperti jaringan kereta api bawah tanah, sistem angkutan cepat massal (Mass Rapid Transit). Jalan tol (jalan bebas hambatan) kota serta urban shuttle system (sistem ulang-alik) akan mengubah pula bentang alam kota (urban landscape).

Dalam banyak hal, semua proses perkembangan tersebut masih belum dapat dikendalikan dengan perangkat aparat, peraturan perundang-undangan yang ada dan rencana kota. Dalam kaitan ini, yang masih memerlukan pemikiran, bahwa dinamika perkembangan metropolis oleh sektor swasta, masyarakat dan publik biasanya selalu lebih cepat ketimbang pelaksanaan berdasarkan idealisasi rencana kota.

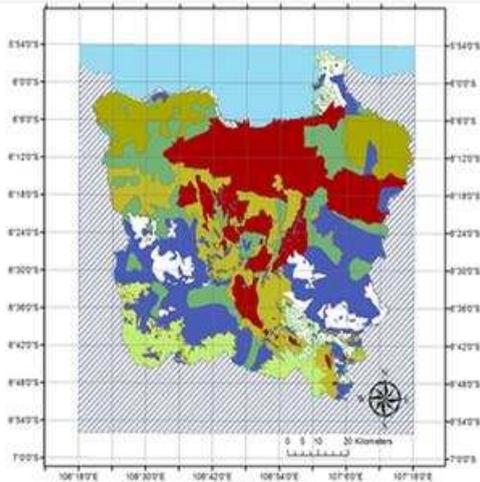
### **C. Perkembangan Pembangunan Pemukiman Baru di Sekitar Jakarta**

Bila ditelaah kembali dokumen lama, akan terlihat batas Gewest Batavia En Ommlanden, wilayah ruang luasnya sekitar 180.000 Ha (Dinas Tata Kota Pemerintah DKI Jakarta, 1993) dimana Teluk Jakarta di sebelah utara, Kali Cileungsi dan Kali Bekasi di sebelah Timur, batas distrik Parung, Depok, Cibinong dan Citerup disebelah Selatan dan Kali Cisadane disebelah Barat. Pada waktu penyusunan Rencana Induk Jakarta tahun 1965-1985 faktor keterkaitan tersebut digunakan sebagai pertimbangan untuk menetapkan batas wilayah perancangan (Planning Region). Sangat

disadari bahwa wilayah perancangan tidak terbatas pada batas-batas administrasi saja, tetapi mencakup daerah yang lebih luas sesuai dengan tujuan dan skala perancangan. Kemudian untuk lebih mengintegrasikan pembangunan Jakarta dengan pembangunan daerah sekitarnya yang dikenal dengan Jabotabek maka dibuatlah suatu konsep pengembangan Jabotabek.

Salah satu faktor yang penting di dalam rencana pengembangan wilayah JABOTABEK ini adalah penekanan kepada aspek ekologi. Sebab perkembangan wilayah Jakarta dan sekitarnya telah mengakibatkan meluasnya masalah lingkungan. Pembangunan fisik berupa perluasan wilayah terbangun (build up area) dan transformasi lahan pertanian menjadi perkotaan sangat peka mempengaruhi siklus lingkungan, khususnya yang menyangkut sumber air, limbah dan wilayah aliran sungai. Keterbatasan fisik ini menjadi dasar pertimbangan didalam konsepsi pengembangan wilayah JABOTABEK yang diarahkan ke sumbu Barat-Timur ketimbang sumbu Utara yang berbatasan dengan wilayah pantai Laut Jawa dan Selatan yang berbatasan dengan hulu sungai.

Melihat kedudukan dan peranan Jakarta, dimana jangkauan pengaruhnya mencakup kawasan Nusantara, disamping itu didalam kawasan ini juga berlangsung pula hubungan fungsional yang lebih tinggi, yakni saling ketergantungan Jakarta dengan kawasan Botabek. Menurut evaluasi Dinas Tata Kota Jakarta diketahui bahwa dari tahun 1980 sampai dengan tahun 1990 laju pertumbuhan penduduk kota Jakarta turun dari 3,52% menjadi 2,41%. Bila ditelaah lebih jauh ternyata penurunan angka tersebut selain diakibatkan oleh penurunan angka kelahiran dan arus migrasi yang langsung ke Jakarta, juga sebagai akibat perpindahan penduduk Jakarta ke wilayah Botabek. Summadi dan D. Lamey (1992) melaporkan bahwa data tahun 1992 menunjukkan bahwa jumlah penduduk Jakarta yang pindah ke wilayah Botabek adalah 2.171.160 jiwa. Berkaitan dengan tersebut jumlah penglaju Botabek yang menuju Jakarta berjumlah 1.184.986 orang tiap hari, yang terdiri atas 851.090 orang pekerja dan 333.896 orang pelajar/mahasiswa. Implikasi kondisi tersebut adalah beban jaringan sistem transportasi primer dan sekunder yang menghubungkan Jakarta dengan berbagai tempat di Botabek akan semakin berat.



**Legenda**

**Nama zonasi**

-  Hutan
-  Hutan Konservasi, Cagar Alam, Taman Nasional, Taman Wisata Alam, Suaka Marga Satwa, Budaya, Pening
-  Kabupaten Sekitar
-  Laut Jawa
-  Lindung
-  Pertanian
-  Perumahan
-  Perumahan (Perkotaan), Perdagangan Jasa, Industri
-  Perumahan (perdesaan), Pertanian, Industri
-  Perumahan, Pertanian
-  Perumahan, Pertanian, Perkebunan, Penakanan, Peternakan, Hutan

**Rencana Tata Guna Lahan Jabodetabek Purjor**  
(Parino Rahardjo, 2015)

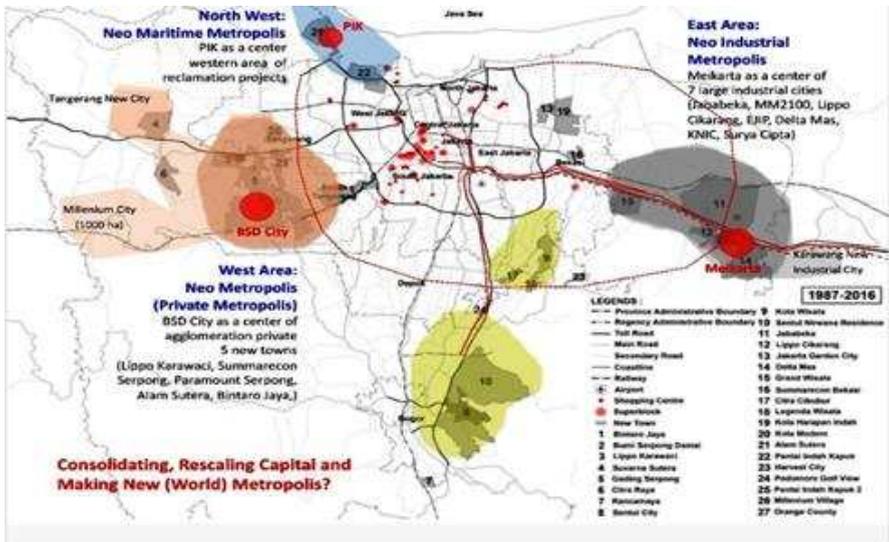
Melihat perkembangan tersebut diatas, dalam rangka mengurangi tekanan penduduk terhadap kota Jakarta telah digariskan dalam Inpres Nomor 13 Tahun 1976 antara lain dikemukakan tentang pembentukan masing-masing regional fungsional, artinya perlu diupayakan pembatasan wilayah pengaruh Kota Jakarta baik terhadap lingkup nasional maupun terhadap lingkup Jakarta dan Bogor, Tangerang dan Bekasi. Khusus dalam setting kota Bogor, Bekasi dan Tangerang, Cibinong, Depok dan Serpong seberapa jauh kota ini berperan untuk mengurangi jumlah penduduk pengalju serta

yang mau menetap yang memperlihatkan kecenderungan semakin meningkat.

Jakarta dikelilingi kota-kota baru, dengan basis industri dan permukiman, kondisi ini lebih tertunjang dengan adanya dampak dari globalisasi perekonomian yang menjadikan Jakarta dan sekitarnya sebagai wilayah yang sangat diminati oleh para pemodal untuk menanamkan investasinya. Lambat laun kondisi ini akan berproses menjadi menyatunya kota-kota baru secara sambung menyambung (urban canurbation) dan ini akan menjadikan Jakarta menjadi Megapolitan. Suatu kumpulan kota-kota di sekitar Jakarta dengan Jakarta sebagai induknya yang terlihat satu kesatuan.

Perkiraan permintaan sektor perumahan yang semakin meningkat dengan perkiraan untuk kelas menengah ke bawah sekitar 20% per tahun, sedang untuk kelas atas sekitar 10-12% per tahun, menyebabkan berkembangnya usaha yang bergerak dalam bidang konstruksi perumahan. Disamping itu terbatasnya lahan didaerah pusat kota serta harganya yang cukup tinggi menyebabkan pengusaha-pengusaha real estate mengalokasikan pengembangan usahanya didaerah pinggiran.

Kecenderungan ini juga terlihat pada pengembangan kawasan pemukiman didaerah pinggiran Jakarta. Hal tersebut terlihat pada bagian timur Jakarta dikembangkan kawasan pemukiman Lippo Village dan Lippo City dengan luas 550 Ha dan diperkirakan akan menampung 50.000 jiwa penduduk. Pada bagian ini juga dikembangkan Kota Bekasi 2000, Cikarang Real Estate, Bukit Indah City dengan luas 9000 Ha dan diperkirakan akan menampung penduduk 710.000 jiwa. Perumahan di kawasan ini timbul banyak terpengaruh oleh dampak pembangunan jalan tol Jakarta-Cikampek.



**Peta Pengembangan Permukiman dengan Skala Besar di Sekitar Jakarta**  
 (Vidya Tanny, 2020)

Pada bagian selatan Jakarta berkembang hunian villa dan rumah peristirahatan yang berada di daerah Bopunjur dengan luas kapling yang relatif besar. Perumahan di daerah ini berfungsi sebagai rumah peristirahatan bagi warga Jakarta.

Pada bagian barat dari Jakarta berkembang Kota Bumi Serpong Damai dengan luas 6000 Ha dan diperkirakan akan menampung 1 juta jiwa penduduk. Di kawasan ini juga berkembang perumahan Tiga Raksa, Cipondoh dan Serang Timur. Pembangunan perumahan pada daerah ini umumnya memenuhi kebutuhan rumah bagi warga Jakarta.

Di wilayah DKI Jakarta sendiri berkembang Kawasan Perumahan Kota Baru Bintaro, Kawasan Perumahan Pantai Indah Kapuk dengan luas 1300 Ha dan diperkirakan akan menampung 6000 jiwa, pada bekas Bandar Udara Kemayoran juga dikembangkan menjadi Kota Baru Kemayoran dengan fasilitas hunian berupa Apartemen dan Kondominium serta pembangunan berbagai Kondominium ditempat-tempat lain dalam kota.

Dari pengembangan perumahan di sekitar Jakarta tersebut diatas, untuk daerah Tangerang, Bekasi dan Bogor masing-masing

telah mengalokasikan lahan pemukiman dalam mengantisipasi permintaan akan pemenuhan perumahan di masa yang akan datang dengan perincian sebagai berikut:

1. Kabupaten Tangerang seluas 19.000 Ha, didalamnya terdiri dari:
  - a. Bumi Serpong Damai 6000 Ha.
  - b. Tiga Raksa 3000 Ha.
  - c. Lainnya 10.000 Ha.
2. Kabupaten Bekasi seluas 13.600 Ha, didalamnya terdiri dari:
  - a. Putra Alvita 2000 Ha
  - b. Cibitung 500 Ha
  - c. Cikarang 1000 Ha
  - d. Harjamukti 3000 Ha
  - e. Serang 1500 Ha
  - f. Cibarusah 2000 Ha
  - g. Setu 2000 Ha
3. Kabupaten Bogor seluas 17.000 Ha, didalamnya terdiri dari:
  - a. Jonggol 6000 Ha
  - b. Cariu 11.000 Ha

Di samping itu belakang ini, terjadi kecenderungan munculnya kawasan berskala besar dengan kecepatan luar biasa, baik di dalam kota Jakarta lebih-lebih di pinggiran Jakarta. Sepanjang jalan tol Jakarta – Tangerang misalnya terpancang iklan puluhan papan nama kawasan itu. Terlebih lagi di Jalan Tol Jakarta – Cikampek. Dilihat dari besarnya lahan yang akan dipergunakan, pada akhirnya nanti akan menimbulkan kota baru yang tentunya juga berdampak luas terhadap kehidupan di Jakarta.

Seperti diketahui, kawasan berskala besar itu, umumnya merupakan gabungan beberapa jenis kepemilikan lahan properti permukiman (real estate), kawasan komersial, dan kawasan industri menjadi suatu proyek terintegrasi. Ini diterapkan dilokasi tertentu yang dianggap strategis, atau tempat yang masih sepi yang disulap hingga bernilai ekonomi tinggi. Ini pula salah satu penyebab para developer berlomba untuk memperoleh alokasi lahan berskala besar.

Data pada tahun 2011 menunjukkan lebih dari 60 ribu hektar lahan di Jabodetabek telah dikuasai oleh para pengembang swasta (Siregar, 2013) dalam (Yudhatama & Herlambang, 2015).

**Data Sebaran Perumahan Skala Besar di Jabotabek**  
(Yudhatama & Herlambang, 2015)

No	Nama Proyek	Luas (Ha)	Tahun Pemb.	Pengembang
<b>Kabupaten Bogor</b>				
1	Bukit Jonggol Asri	30.000	1996	PT. Bukit Jonggol Asri
2	Bukit Sentul City	3.100	1997	PT. Sentul City TBK
3	Bogor Nirwana Residence	1.200	2008	PT Bakri Land Development
4	Citra Indah	1.200	1997	
5	Kota Wisata	750	1997	
6	Telaga Kahuripan	750	NA	
7	Taman Metropolitan	600	NA	
<b>Depok</b>				
8	Pesona Depok Estate	350	1992	
9	Pesona Khayangan	300	1997	
10	Kota Kembang Depok Raya	1.200	1997	
<b>Tangerang</b>				
11	Teluk Naga	8.000	NA	
12	Bumi Serpong Damai	6.000	1989	Sinar Mas Land Group
13	Kota Baru Tigaraksa	3.000	1987	
14	Citra Raya	2.760	1992	PT Citra Raya
15	Lippo Karawaci/Village	1.500	1992	PT Tunggal Reksa Kencana
16	Bintaro Jaya	2.321	1981	PT Jaya Real Property
17	Gading Serpong	550	2006	PT Paramount Land
18	Summarecon Serpong	500	1993/2004	PT Summarecon, Tbk
19	Kota Moderen	770	1989	PT Alam Sutera Reality, Tbk

No	Nama Proyek	Luas (Ha)	Tahun Pemb.	Pengembang
20	Alam Sutera	770	1994	
Kabupaten Bekasi				
21	Lippo Cikarang	5.500	1991	PT Lippo Cikarang, Tbk
22	Kota Bari Cikarang	322	2014	PT Lippo Cikarang, Tbk
23	Kota Jababeka	5.600	1995	PT Jababeka
24	Kota Legenda	2.000	1994	
25	Bukit Indah City	1.200	1996	Sinar Mas Land Group
26	Delta Mas	3.000	2002	Sinar Mas Land Group
27	Grand Wisata	1.100	2005	Sinar Mas Land Group
28	Kota Wisata	750	1997	PT Summarecon, Tbk
29	Summarecon Bekasi	240	2010	

Pengembangan kota-kota baru merupakan salah satu strategi untuk mengelola urbanisasi. Tujuan dari kehadiran itu adalah untuk mengelola pertumbuhan fisik di kawasan pinggiran kota untuk menyelaraskan penggunaan dan pengelolaan ruang antar kawasan. Namun, persoalan dan permasalahan yang berbeda muncul dalam pelaksanaan dan pengelolaan kota baru yang dikembangkan oleh swasta, termasuk sinergi pembangunan antar daerah. Serpong adalah sebuah kawasan di sebelah barat Jakarta yang merupakan bagian dari Kota Tangerang Selatan, sebuah kota otonom baru hasil pemekaran dari Daerah Administratif Tangerang.

Pada awalnya Serpong hanyalah sebuah subdivisi yang didominasi oleh lahan pertanian dan perkebunan karet, namun kini pinggiran kota ini telah menjelma menjadi kawasan perkotaan yang penuh dengan kompleks perumahan, pusat perbelanjaan, kampus universitas bergengsi dan sekolah hingga kawasan industri. Banyak pengembang swasta yang membangun perumahan besar di Serpong, antara lain: Bumi Serpong Damai (BSD) City mengembangkan lahan seluas 6.000 hektar, Summarecon Serpong 1.200 hektar, Alam Sutera

1.700 hektar dan pengembang lain yang menawarkan perumahan dengan skala lebih kecil (Yudhatama & Herlambang, 2015).

Untuk kawasan permukiman dan industri, yang diincar biasanya kawasan di pinggir kota, bahkan jauh di luar kota karena harga tanah yang masih murah. Sedangkan untuk komersial dan permukiman, kawasan dalam kota yang disukai dan dikembangkan menjadi superblok yang memang mempunyai nilai ekonomi tinggi. Kedua kondisi ini, luar/tepi kota dan dalam kota masing-masing berdampak terhadap kehidupan masyarakat. Superblok karena sudah ada lingkungan binaan (built environment), amat terkait dengan kehidupan kota. Sedangkan kawasan tepi kota, secara sosial relatif masih kosong dan problem yang sering timbul adalah masalah kepemilikan tanah.

Jika dilihat secara sepintas, antara pola pengembangan real estate dan pola pengembangan kota baru terlihat sama, karena pada umumnya dikembangkan dari lingkungan permukiman. Akan tetapi sesungguhnya pola pengembangan real estate dan pola pengembangan kota baru dalam praktiknya, mempunyai beberapa perbedaan, yaitu:

1. Secara legalitas pola pengembangan real estate didasarkan pada surat Bupati/Gubernur sesuai dengan luas areal yang dikembangkan untuk masa 1 tahun, sedangkan pada pola pengembangan kota baru belum ada legalitas serupa yang sesuai dengan pengembangannya. Sehingga masih mengacu kepada legalitas pola pembangunan real estate.
2. Pengadaan tanah pada pola pengembangan real estate bersifat terpusat dan berjangka waktu relatif pendek, sedangkan pola pengembangan kota baru bersifat pencadangan berjangka menengah dan panjang.
3. Acuan perencanaan tata ruang pada pola pengembangan real estate adalah RUTR yang telah ditetapkan oleh pemerintah Daerah, sedangkan pada pola pengembangan kota baru harus ditetapkan lebih dahulu RUTRP dan RUTRK-nya.
4. Pola pengembangan real estate dapat menggantungkan kebutuhan keterkaitan sarana dan prasarana perkotaan kepada kota induknya dan memberi penekanan pada sarana dan prasarana lingkungan, demikian pula dalam hal hirarki kebutuhan fasilitas, sedangkan untuk pola pengembangan kota baru harus dipikirkan jaringan transportasi antar kota dan dalam kota,

penyediaan sarana dan prasarana dengan berbagai hirarki. Hal ini akan membutuhkan intensitas kemitraan dan kerjasama pemerintah, pengusaha dan masyarakat yang lebih besar dari pada pola pengembangan real estate.

5. Cakupan pasar dari pola pengembangan real estate relatif terbatas, misalnya melayani kebutuhan kelas tertentu. Pada pola pengembangan kota baru cakupan pasarnya jauh lebih besar dan kompleks, artinya yang harus dilayani meliputi berbagai kepentingan. Mulai dari pemenuhan rumah, pengusaha yang membutuhkan tempat usaha, perkantoran, sarana kesehatan, olah raga dari berbagai kelas ekonomi masyarakat.
6. Pada pola pengembangan real estate pengelolaan kawasan dilakukan dalam jangka waktu relatif singkat sampai dengan penyerahan fasilitas lingkungan kepada Pemerintah Daerah. Pada pola pengembangan kota baru dibutuhkan aparat pengelola kota yang melakukan pengelolaan dan pengendalian fisik kota agar sesuai dengan arahan RUTR yang telah ditetapkan.

Dari fenomena perkembangan Jakarta dan Botabek seperti telah diuraikan diatas dapat disimpulkan bahwa Jakarta sekarang mengalami beban yang terlalu berat terutama oleh arus manusia pendatang dari kota-kota di sekitarnya, pada saat yang sama saat ini juga Jakarta mengalami dua pola kecenderungan perkembangan kotanya. Yang pertama mengalami pola perkembangan Mega Urban pada koridor-koridor jalan yang mempunyai frekuensi tinggi dari Jakarta ke kota-kota lainnya dalam wilayah Jawa Barat pada umumnya, dan pola yang kedua adalah perkembangan Jakarta menuju Megapolitan yaitu berkembangnya Jakarta dan kota-kota kecil di sekitarnya khususnya dalam wilayah Betabek yang terlihat sebagai satu kesatuan kota yang saling terkait.

Disamping fenomena tersebut diatas di sekitar Jakarta juga berkembang pembangunan kawasan permukiman dengan skala besar, hal ini disebabkan oleh pengalaman yang diperoleh dari pembangunan perumahan secara sporadis dan dalam skala kecil yang telah banyak menimbulkan masalah disamping terjadinya ketidakefisienan penggunaan lahan dan fasilitas perkotaan. Terkait dengan ini semua dan dalam rangka mengurangi beban Jakarta yang semakin berat, maka kota-kota kecil di Botabek harus ditingkatkan perannya, agar mereka menjadi sumberani tandingan untuk

menarik/menyangga dari arus manusia yang menuju ke Jakarta. Untuk itu urgensi pengembangan kota-kota baru yang mandiri haruslah menjadi prioritas dari para developer yang mengembangkan kawasan secara besar-besaran yang terlihat menggejala sekarang ini.



# Evaluasi Strategi Pengembangan dan Kemandirian Kota

## A. Melihat Perjalanan Perkembangan Kota

### 1. Sejarah Berdirinya dan Acuan Pengembangannya.

Sejak terbukanya peluang untuk berpartisipasi sektor swasta di dalam pembangunan perumahan maka berkembanglah permukiman berskala besar yang pada umumnya berlokasi di sekitar kota besar yang setara dengan suatu kota baru.

Beberapa pengalaman di negara maju mengemukakan bahwa pengembangan kota baru lebih efisien dalam hal pemanfaatan sumber daya alam khususnya lahan dan air serta pengadaan prasarana dan sarananya daripada pembangunan permukiman berskala kecil atau sedang yang terpecah-pecah. Di negara-negara maju pengembangan kota baru yang terencana juga telah memecahkan masalah kemacetan lalu lintas dan pergerakan barang dan orang antara wilayah sekitar kota dengan kota induk.

Atas dasar tersebut diatas ditambah beberapa pengalaman dalam pengembangan permukiman Bintaro, mendorong Ir. Ciputra dan beberapa pengusaha besar lainnya untuk membangun Kota Mandiri Bumi Serpong Damai.

Proyek pengembangan Kota BSD dikelola oleh PT. BUMI SERPONG DAMAI yang didirikan pada tanggal 16 Januari 1984 sedangkan proyeknya sendiri baru dimulai pada tanggal 16 Januari 1989. Proyek ini dibiayai oleh 10 konsorsium perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate.

Pembangunan fisik pertama dilakukan tahun 1989 dengan jumlah populasi penghuni direncanakan sebanyak 600.000-800.000 jiwa yang akan menghuni 135 ribu unit rumah. Pada tahap awal pembangunannya, BSD City dikembangkan dengan tujuan; (a) menciptakan pusat pertumbuhan baru di wilayah Jabodetabek, (b) Mengurangi beban Kota Jakarta, dan (c) menciptakan lingkungan kota baru yang tertata, terkendali, orientasi lingkungan, lengkap, dan modern. Konsep tersebut diwujudkan ke dalam tahapan pembangunan BSD City yang terbagi menjadi 4 tahap (Yudhatama & Herlambang, 2015):

- a. Tahap I, pembangunan perumahan beserta jaringan infrastruktur, pembuatan jaringan jalan yang menghubungkan Jakarta dengan Serpong, merintis kerjasama dengan pemerintah, BUMN, dan pihak lain.
- b. Tahap II, penyelesaian pembangunan jalan arteri Jakarta-Serpong, pengembangan CBD (Central Business District), pemindahan beberapa fungsi pemerintahan ke dalam lingkungan BSD, dan pembangunan lembaga pendidikan tinggi, riset, serta kawasan industri modern.
- c. Tahap III, kehidupan sektor bisnis dan komersial sudah lebih mantap sehingga CBD mulai terwujud dengan nyata.
- d. Tahap IV, telah memiliki peran yang lebih dominan dengan wilayah Jabodetabek, serta memiliki dinamika pertumbuhan mandiri.

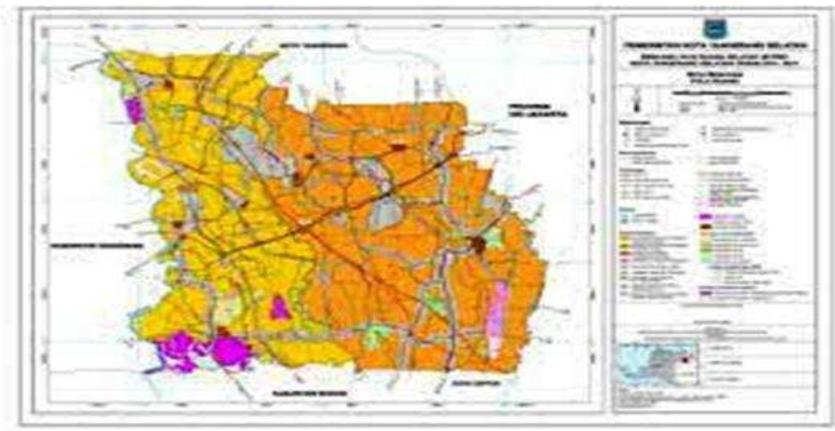
Tahun 2015 BSD City telah memasuki tahap pengembangan kedua dengan fokus pengembangan pada sisi barat Sungai Cisadane.

Selain latar belakang pengembangan yang telah diuraikan terdahulu, proyek ini juga mengacu pada Perda nomor 2 tahun 1985 tentang Pola dasar Pembangunan kabupaten Dati II Tangerang yang menetapkan Serpong sebagai pusat Wilayah Pengembangan V. Demikian juga dengan Perda nomor 4 tahun 1989 mengenai RUTR Serpong (Bab III pasal 10), dimana Serpong diarahkan sebagai kota mandiri dengan fungsi utama sebagai permukiman dan pusat pendidikan tinggi, ilmu pengetahuan dan teknologi, yang didukung kegiatan perdagangan, jasa, industri, pemerintahan serta rekreasi dan olah raga.

Disamping tinjauan tersebut diatas pembangunan kota baru juga memberi kontribusi dalam konteks pengembangan wilayah. Kontribusi tersebut dapat dilihat terhadap:

a. Masyarakat

- 1) Kota Baru dapat menyediakan perumahan bagi segala kelas sosial ekonomi masyarakat baik dilihat dari struktur pendapatan formal-informal sektor dan sebagainya, dengan demikian memungkinkan adanya pembauran sosial antar penghuni secara luas.
- 2) Fasilitas perkotaan dapat direncanakan secara lengkap, terpadu dan dalam jarak jangkauan yang memadai.
- 3) Penciptaan lapangan kerja bagi masyarakat dan perluasan usaha. Komponen-komponen pembuatan kota baru baik selama masa perancangan, pembangunan dan pengelolaan membutuhkan jumlah tenaga kerja yang tidak sedikit.



**Peta Tata Guna Lahan Rutrk Kota Serpong**  
(tangerangkota.go.id, 2018)

- 4) Masyarakat memperoleh kualitas produk yang relatif baik, karena dalam rangka persaingan developer harus menjaga mutu produk supaya dapat dipasarkan.
- b. Bagi Pemerintah

- 1) Dampak negatif dari pola pembangunan yang sporadis dapat diatasi dengan keterpaduan perencanaan skala besar.
  - 2) Pengadaan sarana dapat dilakukan secara terencana dan terintegrasi.
  - 3) Pemerintah dapat terbantu dalam pengadaan dan pemenuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan dan sarana pendukungnya.
  - 4) Pembangunan perkotaan dapat dilaksanakan dalam waktu yang relatif singkat.
  - 5) Tambahan pemasukan penerimaan Pemerintah dalam bentuk pembayaran pajak-pajak.
- c. Bagi Swasta
- 1) Swasta memperoleh kesempatan untuk mengembangkan kemampuan dan mewujudkan cita-cita.
  - 2) Efisiensi pelaksanaan pembangunan, karena dilakukan dengan skala besar.
  - 3) Nilai tambah yang diperoleh dari pengembangan kawasan pembangunan (dari penjualan rumah, penyewaan fasilitas komersial dan lain-lain).
  - 4) Memungkinkan perencanaan - pembangunan - pengelolaan secara terpadu.
  - 5) Dimungkinkan antisipasi terhadap produk-produk yang lagi diminati selain layanan pada penghuni kota.

## **2. Dasar pemilihan Lokasi**

Pemilihan daerah Serpong sebagai lokasi pengembangan kota baru, didasari pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

- 1) Areal ini berada pada jalur pengembangan Timur - Barat Jabotabek Zone 111, yang direkomendasikan untuk pengembangan pemukiman.
- 2) Kepadatan penduduk setempat relatif rendah.
- 3) Mata pencaharian penduduk umumnya bukan pertanian, dan lahan pertaniannya tidak mempunyai irigasi teknis, khusus mengenai point 2 ini, di wilayah Jawa Barat terlihat banyak sekali terjadi pengalihan fungsi lahan irigasi teknis menjadi lahan pemukiman dan komersial. Kejadian ini banyak disoroti oleh mass media cetak maupun televisi. Dan terakhir dikeluarkan Instruksi Presiden tentang larangan pemberian

izin pengalihan fungsi lahan pertanian yang beririgasi teknis pada fungsi-fungsi yang lain.

- 4) Jarak ke pusat-pusat kegiatan seperti Jakarta, Tangerang, dan Bandara Sukarno-Hatta relatif dekat.
- 5) Telah ada jaringan prasarana seperti jalan raya, jalur kereta api dan jalur pipa gas Pertamina.
- 6) Lokasi dibelah dua oleh Sungai Cisadane dimana dapat dimanfaatkan sebagai pemasok utama air baku dan sekaligus sebagai sistem drainase.

Jika dilihat lokasi kota BSD dari sisi jarak terhadap kota induk kaitannya dengan tinjauan spesifikasi kota-kota sendiri (bab II), terlihat disitu kota-kota yang mandiri semuanya mempunyai jarak dari kota induk diatas 40 kilometer, sedangkan kota BSD hanya berjarak 25 kilometer dari pusat Jakarta. Faktor jarak yang relatif dekat itu ditunjang oleh pelayanan transportasi yang memadai membuat orang-orang yang bekerja di Jakarta dapat menjadikan Kota BSD sebagai pilihan untuk bermukim. Kalau ini yang terjadi maka tujuan kota mandiri yang dituju akan sulit tercapai. Untuk itu sebelum akses BSD – Jakarta lebih diperluas melalui pembangunan Jalan tol BSD ke jalan lingkar luar Jakarta, maka pembangunan kawasan industri sudah harus dilaksanakan dan difungsikan perannya untuk menyediakan kesempatan dan tempat bekerja bagi warga yang akan bermukim di kota BSD, karena kalau tidak demikian maka kota BSD akan berkembang menjadi kota tempat bermukim saja (satelit), sedangkan tempat bekerjanya di luar kota BSD atau di Jakarta.

### **3. Geografis dan Pemerintahan**

#### **a. Geografis**

Kota Bumi Serpong Damai termasuk dalam wilayah administratif Kabupaten Tangerang tepatnya di bagian selatan dengan jarak sekitar 17 km dari Ketip Tangerang, atau sekitar 20 Km ke arah barat dari Kota Jakarta. Kota Bumi Serpong Damai ini mencakup 2 kecamatan yaitu Kecamatan Serpong dan Kecamatan Legok.

Secara Geografis kota dan daerah yang berada di sekitar Kota Bumi Serpong damai adalah:

- 1) Sebelah Utara dengan Kota Tangerang.

- 2) Sebelah Selatan dengan Daerah Cilangkap dan Parung.
- 3) Sebelah Timur dengan Daerah Ciputat.
- 4) Sebelah Barat dengan Kota Kecamatan Legok.

Jika diamati posisi geografisnya terhadap kota Jakarta, kota BSD ini relatif berada pada jalur yang menghubungkan Jakarta ke bagian barat Indonesia melalui darat dengan koridor Jakarta – Merak. Posisi ini secara regional bisa menjadikan kota BSD menjadi kota transito bagi hasil – hasil yang mempunyai nilai ekonomis terhadap lalu lintas barang dari dan ke Jakarta, terutama dari bagian barat Jakarta (hasil pulau Sumatera) yang akan masuk ke Jakarta demikian juga dengan sebaliknya. Kondisi ini bisa dimanfaatkan dalam pengembangan basic ekonominya disamping industri dengan teknologi tinggi.

Kota Bumi Serpong Damai dibelah dua oleh Sungai Cisadane menjadi bagian timur dan bagian barat, dan dalam pengembangannya menjadikan sungai ini sebagai batasan pengembangan. Bagian Timur Sungai Cisadane sebagai pengembangan tahap I dengan luas areal sebesar 1300 hektar dibagi dalam 14 sektor dengan peruntukan dan luasan lahan yang berbeda-beda. Pengembangan tahan I ini mengalokasikan waktu pengembangan dari tahun 1988-1996. Sedangkan pengembangan tahap ke II dan III pada bagian barat dari Sungai Cisadane dengan luas 4700 hektar dimana program pengembangannya masih dalam tahap perencanaan. Untuk pengembangan keseluruhan dari Kota Bumi Serpong Damai pihak pengelola mengalokasikan waktu selama 20 - 30 tahun.

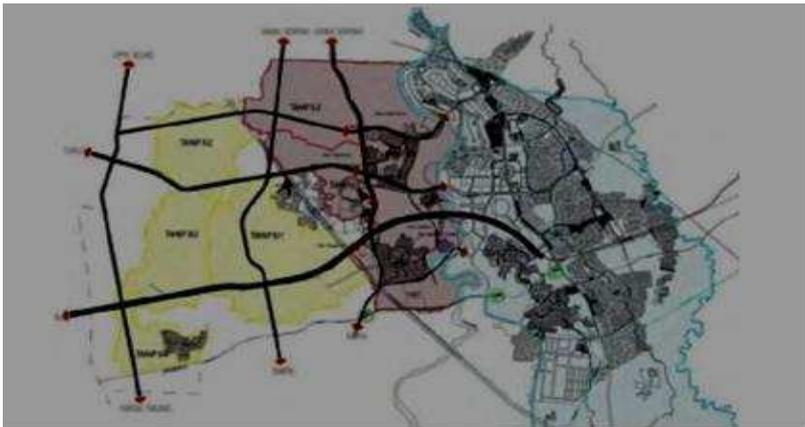
#### b. Pemerintahan

Sebagaimana diketahui bahwa kota baru merupakan kota bentukan baru dan selalu merupakan kota yang belum memiliki status tertentu. Namun secara teritorial selalu berada dalam wilayah Pemda Tingkat II tertentu, terutama wilayah kabupaten. Dalam masa pembentukannya tidak dapat dilepaskan dengan sistem administrasi pemerintahan kabupaten yang diatur dengan Undang – Undang Nomor 5 tahun 1974.

Demikian juga halnya dengan Kota Bumi Serpong Damai, status wilayahnya masih didalam kekuasaan administratif

Kabupaten Tangerang dan dalam tingkat Pemerintahan Kecamatan dalam wilayah kota BSD dikepalai oleh dua Kepala Kecamatan, yaitu Kepala Kecamatan Serpong dan Kepala Kecamatan Legok. Dengan keberadaan seperti tersebut diatas maka secara otomatis semua kegiatan administrasi yang berhubungan dengan kegiatan pemerintahan bernaung dibawah kewenangan Pemerintah daerah Tingkat II Tangerang. Sedangkan untuk administrasi dalam pengembangan proyek sepenuhnya ada pada PT. Bumi Serpong Damai.

Ketimpangan yang ditemukan dalam administrasi pemerintahan disini, adalah kecepatan perkembangan pembangunan kota BSD tidak diimbangi dengan pembentukan perangkat pemerintahan yang sepadan. Misalnya ditemui pengenaan pajak perkotaan terhadap PBB bagi warga yang telah bermukim di kota BSD ini, padahal status pemerintahan terbawah yang ditempati masih berstatus desa. Untuk kondisi seperti kota BSD ini perlu segera dibentuk perangkat – perangkat pemerintahan kelurahan sebagai perwakilan pemerintah dalam tingkatan yang paling bawah sesuai dengan perkembangan lingkungan yang ada.



**Tahapan Pengembangan BSD**  
(Yudhatama & Herlambang, 2015)

Jika dilihat secara teknis administratif, pembentukan awal status kota dimulai dengan penetapan batas wilayah kotanya (Permendagri 7/1986), dimana batas wilayah ditetapkan dengan Perda Tingkat II dan berlaku setelah disahkan oleh Gubernur. Perlu ditekankan bahwa prosedur tersebut khusus bagi penetapan batas fungsional kota, tidak mengubah batas administratif wilayah yang ada (Kecamatan dan Kelurahan), karena wewenang ini berada pada pemerintah pusat. Hambatan yang terlihat pada kota BSD ini adalah karena kota ini relatif dibangun dari lahan perawan dengan status pengembangan yang dimulai dari proyek.

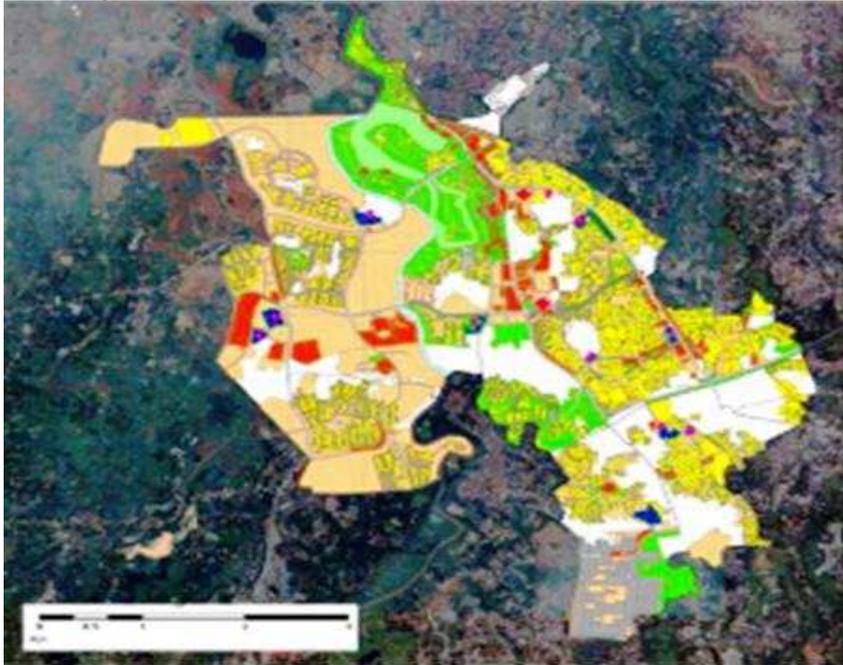
Sedangkan jika dilihat dari proses Pembentukan Kelembagaan Kota dimana salah satu persyaratannya adalah jika jumlah penduduknya telah mencapai 20.000 jiwa. Pada jumlah penduduk yang demikian Depdagri mengadakan studi khusus untuk mengevaluasi perkembangan kota. Hasil studi ini akan dibawa ke Dewan Pertimbangan Otonomi Daerah (DPDD), jika hasil studi tersebut menunjukkan potensi khusus, maka selanjutnya akan dipertimbangkan untuk mendapat status kota administratif atau kotamadya.

Persyaratan jumlah penduduk seperti tersebut diatas sebenarnya sudah terlampaui oleh kota BSD sekarang, untuk itu lembaga-lembaga yang terkait sudah seharusnya melakukan evaluasi untuk menuju pada pembentukan kelembagaan kota. Disamping itu koordinasi dalam penyiapan perangkat aparatur dan sarana fisik bangunan pemerintah juga sudah saatnya dilakukan, siapa yang harus mengadakan dan bagaimana pengadaannya memerlukan koordinasi antara pemerintah dengan pihak PT. Bumi Serpong Damai. Sehingga dengan demikian ketimpangan-ketimpangan yang dialami oleh penduduk BSD sekarang seperti dikemukakan diatas tidak berlarut-larut.

#### **4. Pola dan Struktur Tata Ruang**

Jika diamati rencana pengembangan Kota Bumi Serpong Damai Tahap Pertama pada peta, terlihat bahwa ada dua poros utama yang sangat dominan dalam perkembangannya, yaitu poros Tangerang – Parung yang membelah dari utara ke selatan dan yang satunya lagi adalah poros Rencana Tol Kota BSD melewati Bintaro ke Outer Ring

Road Jakarta dari barat ke timur dimana dalam pengembangan kebarat selanjutnya akan membelah dua kawasan Kota BSD di bagian barat Sungai Cisadane sebagai mana telah disebutkan sebelumnya merupakan pengembangan tahap ke dua dan tahap ke tiga. Porosporos inilah nantinya merupakan urat nadi perhubungan yang menghubungkan kota BSD dengan kota dan daerah yang berada di sekitarnya.



**Peta Tata Guna Lahan Kota Mandiri Bumi Serpong Damai  
Tahap 1  
(Widodo, 2019)**

Struktur pengembangan tata ruangnya dibagi dalam 14 sektor pengembangan. Dilihat dari struktur huniannya, kelompok dengan hunian besar mendiami bagian utara sampai bagian tengah kota. Pada bagian ini juga ditempatkan lapangan golf. Sedangkan untuk kelompok hunian sedang menempati bagian sisi kota sebelah timur poros Tangerang – Parung sampai poros barat – timur tol BSD – Jakarta. Dan untuk hunian kecil berada di bagian selatan dari kota BSD.

Per letakkan peruntukan untuk kawasan fasilitas komersil terbagi dalam 4 kelompok dengan pusat bisnis terletak ditengah-tengah sedangkan yang lainnya terpilot dalam sisi jalan lingkaran dan terhirarki menurut jangkauan dan fungsi pelayanan terhadap daerah sekitarnya.

Jalur-jalur jalan terlihat direncanakan dengan memperhatikan kemudahan dalam pencapaian terhadap pusat-pusat kegiatan yang menunjang pengembangan Kota BSD, misalnya ke Bandara Sukarno-Hatta, Rencana Jalan Tol dan Kereta Api yang menghubungkan Jakarta demikian juga dengan jalur lingkaran dalam kawasan Kota BSD sendiri yang menghubungkan sentra-sentra kota di wilayah Kota BSD.

Dari rencana jalur-jalur jalan seperti tersebut diatas, dapat dikatakan Kota BSD nantinya akan mempunyai akses yang sangat baik khususnya terhadap Jakarta, jika nanti jalan tol BSD ke lingkaran jalur Jakarta telah selesai. Dari perkiraan teknis rencana kalau tol ini sudah terwujud, maka jarak tempuh BSD-Jakarta bisa dicapai dalam waktu lebih kurang 10 menit. Sebanding dengan pelayanan angkutan kota yang ada sekarang, misalnya Patas No 91 yang melayani route BS-Blok M dua kali lewat jalan tol dengan waktu tempuh 75 menit, maka dengan waktu tempuh 10 menit tersebut sungguh suatu jarak yang sangat pendek. Kondisi ini bisa berdampak positif dalam arti memberikan kemudahan dalam perhubungan Jakarta dengan BSD, tapi bisa juga berdampak negatif dalam pengertian bahwa Jakarta akan lebih mudah didatangi oleh para pengalju yang bekerja di Kota Jakarta dan akan membuatnya semakin padat.

Jika dilihat dari struktur peruntukan lahan, dari 6000 He luasan Kota BSD secara keseluruhan, maka ratio tata guna tanahnya dibagi sebagai berikut:

(1) Perumahan	=	52,7%
(2) Non Perumahan	=	25,3%
(3) Fasilitas umum	=	7,7%
(4) Kawasan tak terbangun	=	14,3%

## 5. Tahapan Pengembangan

Tahapan pengembangan Kota BSD dibagi dalam 3 (tiga) tahapan yang terdiri:

(1) Tahap I (1985 - 1991) adalah tahap persiapan

- (2) Tahap II (1992 – 1998) adalah tahap pemacuan
- (3) Tahap III (1999 – 2005) adalah tahap pemantapan

Dari tahapan tersebut diatas pihak pengelola pengembangan BSD juga mengacu pada tahapan pengembangan RUTR Serpong, dengan pembaharuan sebagai berikut:

- a. Tahap I 1988/1989 – 1992/1993 (PELITA I)

Merupakan periode pembentukan kerangka (struktur) ruang kota dengan membangun sistem jaringan jalan utama kota dan prasarana pokok lainnya. Arah lokasi pembangunan diprioritaskan pada bagian Selatan dan Timur Sungai Cisadane.

- b. Tahap II 1993/1994 – 1997/1998 (PELITA VI)

Merupakan periode pembentukan landasan ekonomi kota, untuk itu perlu ditunjang prasarana dan transportasi yang dapat merangsang pertumbuhan lapangan kerja.

- c. Tahap III 1998/1999 – 2002/2003 (PELITA VII)

Merupakan periode penyesuaian terhadap peningkatan kepadatan perkotaan yang perlu ditunjang dengan penyediaan prasarana dan sarana perkotaan yang memadai.

- d. Tahap IV 2003/2004 – 2007/2008 (PELITA VIII)

Merupakan periode penyempurnaan kelengkapan berbagai fasilitas sosial ekonomi kota yang menunjang timbulnya aktivitas perdagangan dan jasa skala regional.

Atas dasar tersebut diatas dimulailah pengembangan Kota BSD dengan pola sebagai berikut:

- a. Dengan memanfaatkan keuntungan lokasi, aksesibilitas yang baik dan pengadaan transportasi bis ke Jakarta serta angkutan pendukung lainnya dikembangkanlah perumahan kecil/ sederhana sebagai tahapan awal.
- b. Selanjutnya dikembangkan fasilitas lingkungan seperti fasilitas pendidikan, olah raga, kesehatan, ibadah, perbelanjaan dan sebagainya guna dapat menyediakan kebutuhan dasar dari penghuni Kota.
- c. Putaran berikutnya dikembangkanlah rumah-rumah untuk kalangan menengah dan atas disertai fasilitas pendukungnya seperti padang golf, club house, taman rekreasi, biskop, supermarket dan sebagainya.

- d. Paralel dengan hal tersebut, dikembangkan pula infrastruktur lokal seperti jaringan telepon, listrik, air, dan jaringan pendukung lainnya.
- e. Pengembangan selanjutnya adalah pengembangan industri dengan pola industri yang memiliki keterkaitan dengan Puspitek dan ITI serta relatif berteknologi tinggi.

Dari pola pengembangan yang dilakukan oleh pihak pengelola diatas jelas memperlihatkan bahwa sektor industri memang menjadi prioritas yang terakhir. Hal inilah seperti telah disinggung pada bagian awal tulisan ini yang membedakan penanganan kota yang diarahkan untuk menjadi kota mandiri dengan kota-kota yang dibangun hanya untuk tempat bermukim saja.

Jika dilihat dari kemajuan proyek dengan rencana tahapan yang diprogramkan, maka terlihat bahwa untuk tahap pertama 1989/1993 dengan arahan pembentukan kerangka instruktur ruang kota dengan lokasi pengembangan yang ditekankan pada bagian timur dan selatan sungai Cisadane, dapat dipenuhi sesuai rencana, bahkan melampaui targe. Ini bisa dilihat dengan sudah terbangunnya fasilitas – fasilitas perkotaan seperti, perdagangan dan fasilitas –fasilitas sosial seperti fasilitas pendidikan, kesehatan, ibadah dan rekreasi.

Sedangkan jika dilihat untuk program tahap kedua 1994/1998 yang juga dikaitkan sebagai tahapan pemajuan, dengan sasaran pembentukan landasan ekonomi kota, ini yang terlihat ada ketidaksinkronan dengan kemajuan proyek yang ada di lapangan. Terutama sektor industri yang merupakan tulang punggung dalam pembangunan element kota belum terkonstruksi sama sekali. Kondisi ini jika tidak tertanggulangi melalui pertepatan pembangunan dalam sektor ini, akan menimbulkan masalah dalam kesempatan kerja yang terbatas. Pada sisi yang lain pembangunan perumahan berkembang begitu pesat dengan hasil 1000 unit rumah dalam setahun. Perkembangan ini memperlihatkan adanya ketidakseimbangan antara pembangunan perumahan dengan pembangunan landasan ekonomi kota yang akan memberikan kesempatan dan tempat kerja bagi warga kota yang akan bermukim di kota BSD dan tentunya akan berpengaruh besar terhadap tujuan kota sendiri yang hendak dituju.

## 6. Kemajuan Pembangunan

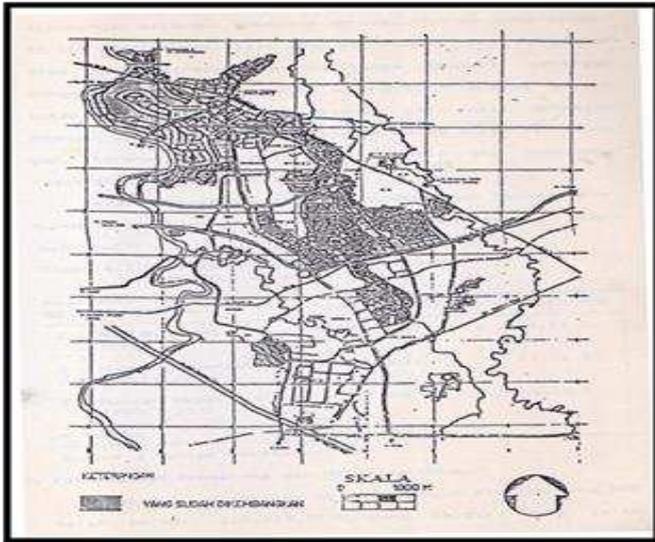
Sejak dimulainya pembangunan fisik pada tanggal 16 januari 1989 yang ditandai dengan pengembangan 10 Ha untuk membangun perumahan dengan tipe kecil, kota BSD sekarang telah mengalami perkembangan yang demikian pesat, hal ini terlihat dari 1300 HA yang akan dikembangkan pada tahap I, sudah 700 HA yang telah dikembangkan ini berarti sudah lebih dari 50% dari total area untuk tahap pertama. Sedangkan dalam pembangunan sarana dan prasarana lainnya secara terperinci dapat dilihat sesuai data terakhir yang diperoleh (Sampai dengan 13 Juni 1994), per unit kegiatan kemajuan perkembangannya sebagai berikut:

### a. Pembangunan Hunian

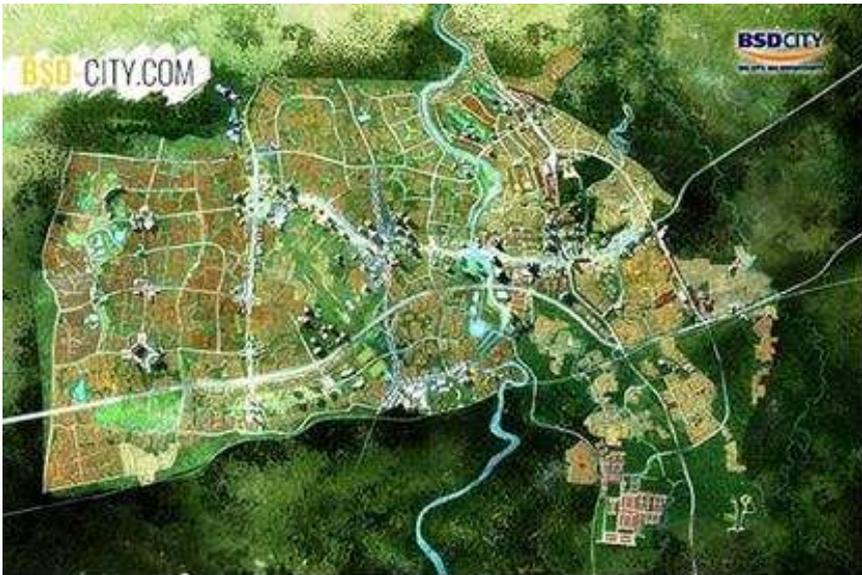
Jumlah dan kelas hunian yang telah terbangun di kota BSD telah mencapai 5967 unit. Dari jumlah ini 4619 unit (75,51%) adalah hunian dengan tipe dibawah 70 M<sup>2</sup> (<70), 1083 unit (17,71%) adalah hunian dengan tipe lebih besar 70 M<sup>2</sup> sampai dengan lebih kecil dari 250 M<sup>2</sup> (70>T<250), sedangkan sisanya sebanyak 415 unit (6,78%) adalah hunian dengan tipe diatas 250 M<sup>2</sup> (>250). Pola struktur hunian ini terlihat masih sesuai dengan ketetapan pemerintah 1:3:6.

Disamping hunian seperti yang diuraikan diatas, telah dibangun juga sebanyak 272 unit ruko. Dengan perkembangan pembangunan hunian tersebut serta hubungannya dengan asumsi jumlah penghuni terdahulu dapat dilihat gambaran umum kepadatan hunian pada saat ini yaitu 43 jiwa/Ha. Kepadatan ini masih dibawah angka kepadatan menurut RUTR Serpong yang 48 jiwa/Ha.

Jika dilihat dari pola pengaturan penempatan rumah berdasarkan tipenya, terlihat bahwa pihak pengelola mengatur menurut blok jalan tertentu sesuai besaran tetapi tetap dalam satu kesatuan fasilitas. Artinya rumah kecil akan berhadapan dengan tipe yang sama besar dan bertolak belakang dengan rumah yang lebih besar.



**Peta Lokasi Yang Sudah Dikembangkan**  
(Kantor Pemasaran BSD, 1994)



**Kondisi Pengembangan BSD City 2020**  
(BSDCity.com, 2020)

Demikian seterusnya, sehingga blok berdasarkan berbagai tipe besaran rumah tetap ada dalam satu kesatuan unit lingkungan walaupun besarnya berbeda. Dengan pola seperti ini seluruh fasilitas yang disediakan oleh developer bisa dinikmati semua penghuni tanpa kecuali, sehingga dengan demikian azas subsidi silang bisa langsung diterapkan. Model pembangunan seperti ini dapat mencegah adanya jarak antara kelas ekonomi dalam suatu lingkungan, karena dengan pengaturan seperti ini pembaruan masyarakat akan selalu terjadi.

Secara terperinci kemajuan pembangunan hunian menurut tingkat luasan dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Kemajuan pembangunan hunian menurut besarnya**  
(Kantor Pemasaran BSD)

No	Besaran	Jumlah Unit	Prosentase
1	Hunian kecil ( $<70$ )	4619 Unit	75,51%
2	Hunian menengah ( $70 < T < 120$ )	1083 Unit	17,71%
3	Hunian besar ( $120 < T < 250$ )	415 Unit	6,79%
4	Ruko	272 Unit	

Tahun 2018 kemajuan pembangunan BSD City telah memiliki lebih dari 16.000 tempat tinggal, empat pusat komersil yang meliputi fasilitas komersial dan industri, sekolah, rumah sakit, taman dan fasilitas lainnya dengan populasi lebih 160.000 jiwa ( <https://bsd-city.com/bsd/BSDCITY>).

**b. Pembangunan Prasarana dan Utilitas Umum**

Panjang jalan yang telah dibangun dalam kota BSD telah mencapai 108.055,57 M, yang terdiri dari jalan lingkungan yang diklasifikasikan lebih kecil dari 10 M ( $<10$ ) dan jalan utama dengan lebar lebih besar dari 30 M ( $>30$ ). Untuk pembangunan drainase telah terbangun sepanjang 4.872 M sedangkan untuk

jaringan air minum telah terbangun sepanjang 92.990,80 M. Jalan-jalan yang terbangun dengan lebar lebih besar dari 30 meter sekarang ini merupakan poros yang menghubungkan Kota BSD dengan jalan tol Jakarta – Merak dan didalam Kota BSD berfungsi sebagai jalur pelayanan transportasi yang menghubungkan sentra I dan sentra II.

Dalam bidang penyediaan utilitas umum telah terpasang 2.656 unit lampu jalan (PJU), 30 unit gardu listrik. Untuk penyediaan air bersih telah terbangun 3 unit water treatment plant, sedangkan untuk jaringan telepon telah tersedia STO Lengkong serta jaringan telepon didalam kota BSD dan Penyediaan Fasilitas telepon umum diberbagai tempat.

Dalam bidang kebersihan lingkungan telah terbangun usaha daur ulang sampah dan produksi kompos. Khusus dalam bidang usaha ini bentuk pengelolaan secara swasembada oleh warga sendiri terlihat sangat menonjol. Hal ini terlihat dengan pengelolaan penanggulangan sampah oleh penghuni setempat. Salah satu warga dengan beberapa anggotanya memenangkan lelang dengan prosedur tertentu untuk masalah penanggulangan sampah ini. Partisipasi masyarakat dalam hal ini sangat diharapkan, sekalipun mereka membayar iuran. Warga masyarakat langsung diminta memisahkan sampah organik dan sampah anorganik. Kantong-kantong tempat sampah dengan warna berbeda dibagikan kepada warga oleh pihak yang telah ditunjuk melalui lelang. Pemberian kantong dengan warna berbeda ini, untuk memisahkan jenis sampah seperti disebutkan diatas. Sampah organik dibawa ke tempat UDKP (Usaha Daur Ulang Produksi Kompos) untuk dijadikan kompos. Yang tak bisa didaur ulang diangkat ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA). Kompos yang diproduksi dari sini kemudian dimanfaatkan sepenuhnya untuk memupuk seluruh areal taman yang ada di wilayah BSD. Dengan demikian banyak masalah terpecahkan, seperti masalah kebutuhan tempat pembuangan akhir, masalah lapangan kerja, masalah lingkungan dan masalah penghijauan.

Untuk penanggulangan terhadap bahaya kebakaran telah tersedia 1 unit mobil pemadam kebakaran ditambah 5 unit mobil tangki air, demikian juga dengan fasilitas penyedia 114 unit hydrant diberbagai tempat yang strategis.

Dari segi pemenuhan air bersih Kota BSD sekarang telah memiliki dua unit WTP dengan kapasitas masing-masing 40 liter per detik dan 50 liter per detik. Air bersih ini diambil dari sumur-sumur artesis, untuk seluruh kota BSD pemerintah memberikan izin pengeboran untuk 100 sumur.

c. Pembangunan Fasilitas Sosial

Di dalam memenuhi kebutuhan warga kota BSD terhadap fasilitas peribadatan telah terbangun 1 buah Masjid dan 1 buah Gereja.

Dalam bidang penyediaan fasilitas pendidikan telah terbangun 2 unit Sekolah Dasar Negeri dengan pemakaian pagi sore. Demikian juga dengan pengadaan fasilitas pendidikan oleh swasta yakni sekolah swasta Al-Azhar dan Santa Ursula yang menyelenggarakan pendidikan mulai TK sampai dengan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas.

Untuk pelayanan dalam bidang kesehatan telah tersedia Klinik Bersalin / Praktek Dokter 24 jam masing-masing oleh "DHARMA BAKTI POPDA" dan "KLINIK SELARAS". Sedangkan untuk pelayanan bagi warga kota BSD yang meninggal dunia pihak pengelola juga telah menyiapkan kuburan seluas 1,5 hektar.

d. Pembangunan Fasilitas Perbelanjaan dan Rekreasi

Dalam pelayanan terhadap fasilitas perbelanjaan pihak pengelola Kota BSD telah membangun fasilitas perbelanjaan pada dua sub sentra, masing-masing untuk sub sentra I telah tersedia Pasar Tradisional, Supermarket, Bank, Travel Agency, Bakery, Restaurant, Garments, Retail Shops, Amusement, Toko Bahan Bangunan serta berbagai kebutuhan lainnya.

Sedangkan untuk sub sentra II telah terbangun BSD Plaza dengan fasilitas Supermarket, Department Store, Cineplax "BSD 21", Restaurant, Retail Shops, Bank dan Toko-toko yang menjual perlengkapan lainnya.

Untuk fasilitas olah raga telah terbangun Bumi Serpong Damai Golf Course, Kolam Renang dan Lapangan Tennis, demikian juga dengan tersedianya Pusat-pusat kebugaran, Sauna, Teater Terbuka, Plaza Kaki Lima dan Gedung Serba Guna.

Fasilitas-fasilitas yang lain yang telah tersedia adalah Taman-Taman Lingkungan, Kantor Pos dan giro serta Kantor Polisi.

e. Pembangunan Fasilitas Transportasi Umum

Untuk melayani kebutuhan angkutan perhubungan dari dan ke kota BSD telah tersedia Terminal Bis dan Dipo Bus dengan trayek angkutan umum BSD – Grogol, BSD – Lebak Bulus, BSD Kalideres, BSD – Tangerang, BSD – Ciputat, BSD – Bogor, BSD Cileduk dan Bus Patas AC BSD – Blok M. Disamping fasilitas angkutan bus tersebut tersedia juga Kereta Rel Listrik (KRL) Jakarta – Serpong.

Penyedia angkutan yang dilakukan terutama bagi penghuni BSD yang bekerja di Jakarta dilayani dengan Bus Damri. Pelayanan Bus yang diberikan terlihat disesuaikan dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat disini yaitu dengan pelayanan Patas AC.

Pihak pengelola menyadari bahwa masalah transportasi bukan sesuatu hal yang mudah. Untuk itu dalam perencanaan pembangunan jalan pihak pengelola mempunyai hirarki jalan yang dibagi menjadi 5 kategori jalan. Masing-masing adalah arteri primer, arteri sekunder, jalan kolektor primer, jalan kolektor sekunder dan jalan lokal.

Untuk lebih memberikan pelayanan yang lebih baik pada pengguna fasilitas transportasi di kota BSD maka perlu diperhatikan hirarki pengguna, sarana dan jenis kendaraan yang diperuntukkan berdasarkan hirarki tersebut, sehingga dengan demikian kenyamanan pelayanan dari satu zona ke zona yang lainnya dapat tercapai.

Sekarang ini BSD City dilengkapi dengan fasilitas transportasi yang baik, seperti jalur bus, kereta api, dan jalur tol yang menghubungkan kawasan ini dengan daerah lain di Jakarta. Hal ini memudahkan akses bagi penghuni yang bekerja atau bersekolah di daerah lain. Selain itu, BSD City juga dilengkapi dengan fasilitas transportasi umum seperti terminal bus dan stasiun kereta api yang akan memudahkan perjalanan penghuni ke daerah lain.

Saat ini menuju BSD dengan kendaraan roda empat dari Jakarta tersedia 3 pintu keluar ke BSD City dengan 3 jalur yang bisa dipilih:

- 1) Jakarta ke Tol Jakarta – Merak keluar di KM 18 menuju jalan Raya Serpong.
- 2) BSD ke Jakarta melalui Tol Jakarta – Merak ke Tol Kunciran – Serpong KM 15 ke Tol Jakarta – Serpong ke BSD (KM 10 /KM 12).
- 3) Jakarta ke Tol JOOR ke Tol Jakarta – Serpong ke BSD (KM 10/KM 12).

Disamping itu dari Jakarta ke BSD juga bisa dengan KRL Commuter Green Line Tanah Abang ke Rangkas Bitung, bisa turun di Stasiun Rawa Buntu, Stasiun Serpong, dan Stasiun Cisauk.

Juga tersedia layanan Bus Trans BSD dengan 3 rute perjalanan, yaitu BSD – Ratu Plaza, BSD – Pasar Baru dan BSD – Mangga Dua (BSD City.Com).

f. Komposisi Penduduk Menurut Mata Pencaharian

Dari data yang diperoleh terlihat bahwa mata pencaharian penduduk kota BSD yang dominan adalah Wiraswasta yaitu mencapai 49%, kemudian yang bekerja sebagai pegawai negeri mencapai 16% dan yang bekerja di lingkungan ABRI sebesar 2%, sedangkan yang bekerja di luar ketiga pekerjaan tersebut diatas sebesar 33%.

Jika dilihat per struktur hunian pada kelompok tipe rumah dengan luasan lebih kecil dari 70 M2 yang bekerja sebagai wiraswasta mencapai 43%, kemudian pegawai negeri dengan 115 dan ABRI 4% dan untuk yang bekerja pada bidang lain, selain dari ketiga pekerjaan tersebut sebesar 42%. Untuk hunian dengan luasan diatas 70 M2 sampai dibawah 120 M2 yang bekerja pada sektor wiraswasta mencapai 48%, pegawai negeri 22%, ABRI 2% dan yang bekerja pada bidang lain 30%. Sedangkan pada tipe hunian 120 M2 ke atas yang bekerja pada sektor wiraswasta mencapai 57%, kemudian pegawai negeri 14% dan ABRI tidak ada dan yang bekerja di luar ketiga sektor diatas mencapai 79%. Dari komposisi tersebut terlihat bahwa penduduk BSD sekarang dominan pekerjaannya adalah wiraswasta.

Dengan komposisi seperti tersebut diatas memberi indikasi bahwa sektor swasta memberi jaminan penghidupan yang lebih memadai dibanding dengan Pegawai Negeri dan ABRI. Dari penelusuran data yang diperoleh adanya Pegawai Negeri dan ABRI yang bermukim disini lebih banyak disebabkan karena pergantian lokasi yang dimiliki sebelumnya.

Untuk lebih jelasnya komposisi penduduk menurut mata pencaharian dapat dilihat pada tabel dan grafik dibawah ini:

**Komposisi penduduk menurut mata pencaharian**  
(Diolah dari Pengamatan Laporan September 1994)

No	Pekerjaan	Tipe Hunian			Total U/Seluruh Populasi
		<70	70<T<120	120<T<250	
1	Pegawai Negeri	11%	22%	14%	16%
2	ABRI	4%	2%	0%	2%
3	Wiraswasta	43%	48%	57%	49%
4	Lain-lain	42%	30%	29%	33%



g. Komposisi Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan dari penghuni Kota BSD sekarang terlihat cukup maju. Jika dilihat secara per struktur tingkat hunian terlihat bahwa pada tingkat hunian diatas tipe 120 M2 tidak ada penduduk yang berpendidikan tingkat SLTP sedangkan untuk tipe lebih kecil dari 70 M2 sampai dengan dibawah 120 M2 mempunyai prosentase yang sama 6%. Pada

tingkat SLTA kelompok tipe rumah yang mempunyai prosentase tertinggi adalah tipe diatas 120 M2 dengan angka prosentase mencapai 54% demikian juga untuk tingkat pendidikan PT dengan prosentase 4%.

Secara keseluruhan prosentase penduduk menurut tingkat pendidikan terlihat bahwa tingkat SLTA mempunyai prosentase yang tertinggi dengan 55% kemudian diikuti tingkat Perguruan Tinggi sebesar 41% dan tingkat SLTP sebesar 4%.

Dengan tingkatan komposisi pendidikan seperti tersebut diatas banyak membantu pengelola kota dalam memberi pemahaman terhadap pemeliharaan dan ketertiban lingkungan.

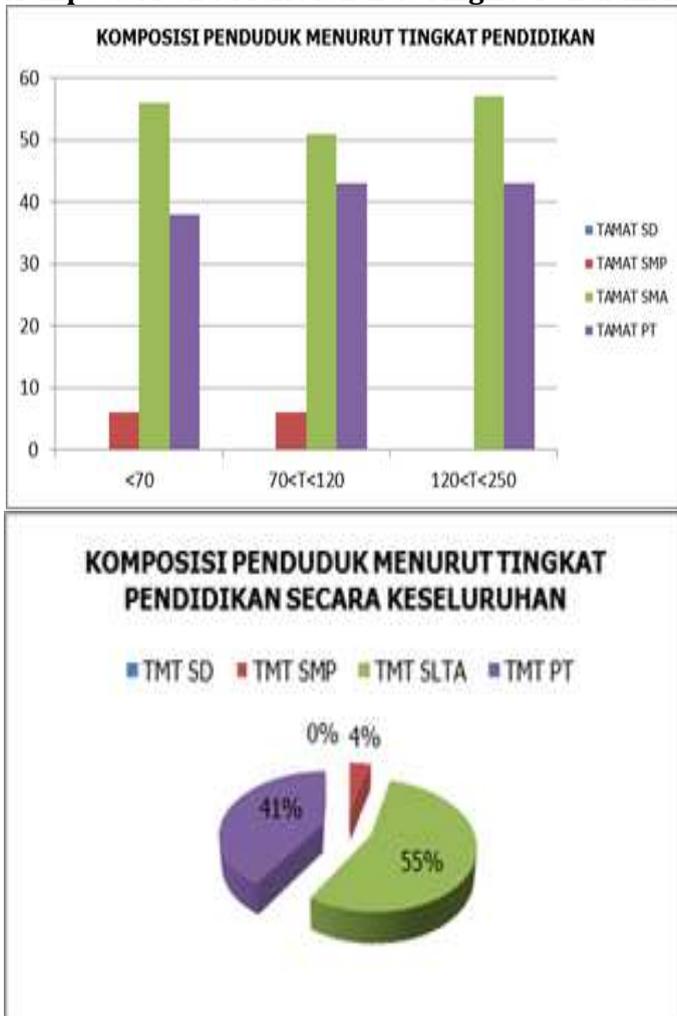
Tentang penghuni yang menyelesaikan jenjang S1 memperlihatkan tingkat kemapanan ekonomi yang cukup. Hal ini terlihat pada prosentase yang mendiami tipe yang 120 M2 ke atas prosentasenya mencapai 43%, dibanding dengan yang mendiami tipe dengan luasan lebih kecil dari 70 M2 yang hanya 38%.

Untuk lebih jelasnya komposisi penduduk menurut tingkat pendidikan dapat dilihat pada tabel dan grafik dibawah ini:

**Komposisi Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan**  
(Diolah dari Pengamatan Lapangan, September 1994)

No	Jenjang Pendidikan	Tipe Hunian			Total U/Seluruh Populasi
		<70	70<T<120	120<T<250	
1	Tamat SD	0%	0%	0%	0%
2	Tamat SLTP	6%	6%	0%	4%
3	Tamat SLTA	36%	31%	37%	35%
4	Tamat PT	38%	43%	43%	41%

## Komposisi Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan



### h. Komposisi Penduduk Menurut Daerah Asal

Penggolongan penduduk menurut daerah asal dibedakan dengan melihat dari 5 kelompok, yaitu:

- 1) Penduduk yang memang bermukim pada lokasi proyek pengembangan kota BSD sekarang
- 2) Pindahan dari tempat lain di Serpong
- 3) Pindahan dari luar Serpong

- 4) Pindahan dari Jakarta
- 5) Pindahan dari propinsi lain

Dari data yang diperoleh terlihat bahwa untuk kelompok 1, penduduk Kota BSD sekarang mencapai 9%, kelompok 2 sebanyak 16%, kelompok 3 mencapai sebanyak 41%, sedangkan kelompok 4 sebanyak 15% dan kelompok 5 mencapai 19%.

Dari prosentase tersebut diatas terlihat yang menduduki prosentase terbanyak dalam hal kelompok asal penduduk adalah penduduk yang berasal dari luar Serpong mencapai 41%, kemudian disusul pindahan yang berasal dari luar propinsi sebesar 19% sedangkan yang berasal dari Jakarta mencapai 15%.

Kelompok hunian yang terbanyak menyerap pendatang dari Jakarta adalah tipe hunian dibawah tipe 70 M2, sedangkan untuk tipe hunian diatas 70 M2 sampai dibawah 250 M2 membagi prosentase yang sama yaitu 10%. Untuk penduduk yang berasal dari lokasi proyek ini terlihat pada tipe dibawah tipe 70 M2 prosentasenya 7%, pada tipe diatas 70 M2 dan dibawah 120 M2 sebanyak 14% dan pada tipe diatas 120 M2 prosentasenya hanya 5%. Sedangkan jika dilihat dari penduduk yang berasal tempat lain di Serpong, prosentase berurut dari kelompok hunian dengan tipe diatas 70 M2 sampai dibawah 120 M2 dengan 22%, kemudian menyusuk tipe dibawah 70 M2 dengan 20% dan pada tipe diatas 120 M2 hanya 5%.

Memperhatikan kecilnya prosentase penduduk setempat yang tetap bermukim setelah adanya proyek, memperlihatkan adanya kesamaan dari pola-pola pengembangan yang ada sebelumnya di beberapa tempat dimana penduduk setempat tidak mampu mengadakan penyesuaian dengan lingkungan yang baru, hal ini disebabkan antara lain karena kemampuan ekonomi untuk menjangkau harga rumah yang tidak memungkinkan bagi mereka. Faktor lain juga karena pola hidup mereka yang dari sektor pertanian yang tidak terakomodasi lagi pada lingkungan yang baru tersebut. Untuk lebih memberikan kesan yang lebih terhadap pengembangan Kota BSD yang akan datang khususnya terhadap pola umum yang dimaksud diperlukan jalan keluar agar bagaimana kita memperlakukan warga setempat yang tergusur ini untuk tetap bermukim pada Kota BSD yang

dikembangkan. Pola pengembangan seperti yang telah dilakukan dalam pembangunan eks Bandar Udara Kebayoran Jakarta bisa dipertimbangkan, dimana penduduk yang terkena pengembangan Kota Baru Bandar Kebayoran masih tetap dapat menikmati lahan semula melalui pembangunan Rumah Susun oleh pihak pengelola. Disamping mendapat penempatan dalam Rumah Susun tersebut, mereka juga mendapat prioritas bagi para penanam modal yang akan mendirikan usaha dalam Kota Baru ini sebagai tenaga kerja sesuai dengan keahliannya. Dalam membina ini semua pihak pengelola Kota Baru Kebayoran mempunyai divisi khusus yang menangani bagaimana meningkatkan tarap hidup bagi warga yang tetap dipertahankan tersebut serta memberi penyuluhan-penyuluhan bagaimana mereka menyesuaikan diri dengan pola kehidupan dalam lingkungan yang baru tersebut.

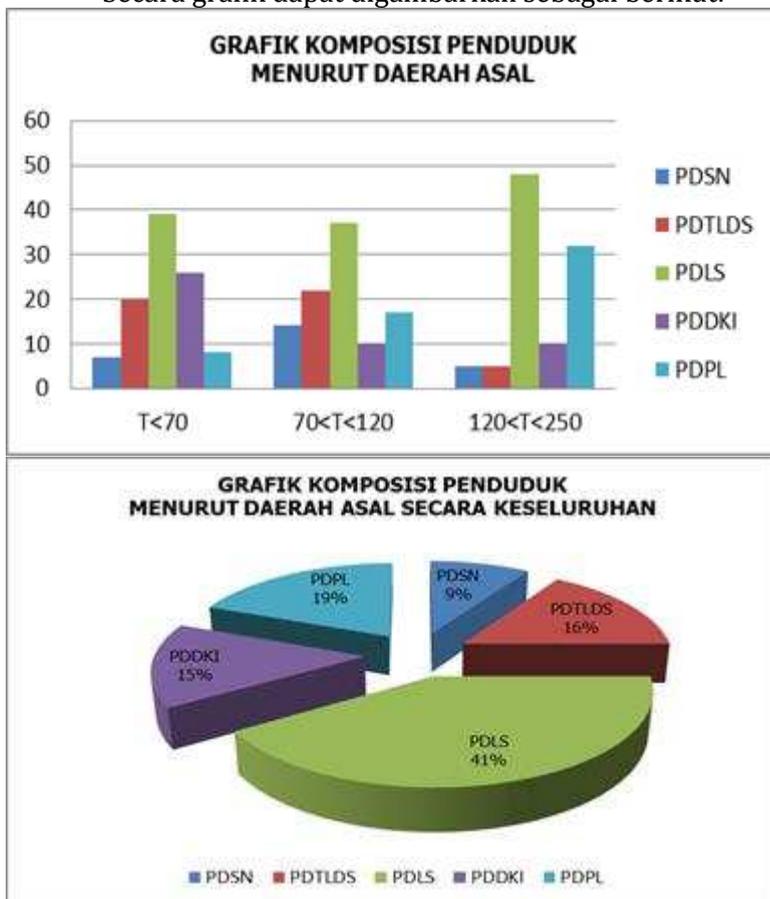
Sedangkan untuk pendidikan bagi pendatang yang berasal dari Jakarta memberikan tendensi bahwa, hunian kecil merupakan kebutuhan yang masih banyak dibutuhkan dibanding dengan yang memiliki hunian besar, prosentasenya hampir 3 kali lipat. Dengan komposisi seperti ini memperlihatkan bahwa konsep perbandingan hunian dengan pola pikir relevan dengan kondisi yang ada di Kota BSD.

Tabel dan grafik dibawah ini, memperlihatkan komposisi penduduk menurut daerah asal.

**Komposisi Penduduk Menurut Daerah Asal**  
(Diolah dari Pengamatan Lapangan, September 1994)

No	Daerah Asal	Tipe Hunian			Total U/Seluruh Populasi
		<70	70<T<120	120<T<250	
1	Penduduk disini	7%	0%	0%	0%
2	Pindahan Dari Tempat lain di Sepong	20%	6%	0%	4%
3	Pindahan dari Luar Sepong	39%	31%	37%	35%
4	Pindahan dari DKI	26%	43%	43%	41%
5	Pindahan dari Propinsi lain	8%	17%	32%	19%

Secara grafik dapat digambarkan sebagai berikut:



Keterangan:

- PDSN = Penduduk Disini
- PDTLDS = Pindahan Dari Tempat Lain di Serpong
- PDLS = Pindahan Dari Luar Serpong
- PDDKI = Pindahan Dari DKI
- PDPL = Pindahan Dari Provinsi Lain

## **B. Evaluasi Strategi Pengembangan**

Seperti telah dikemukakan pada bagian awal tentang pengertian strategi dalam tulisan ini, dimana diartikan sebagai pemilihan langkah awal dari suatu pengembangan kota baru. Apakah ia dimulai dari real estate atau industrial estate. Juga telah diketahui bahwa strategi yang diterapkan dalam pengembangan kota BSD adalah strategi pengembangan yang dimulai dari real estate dengan tujuan kota yang hendak dituju adalah kota mandiri. Untuk itu dalam mengevaluasi strategi pengembangan tersebut akan dilihat peluang dari faktor-faktor yang berkaitan dalam pencapaian kota mandiri yang dimaksud, yaitu dengan melihat aspek-aspek sebagai berikut:

### **1. Strategi dengan Pembentukan Landasan Ekonomi Kota**

Dari uraian-uraian literatur dikemukakan bahwa pembentukan landasan ekonomi kota didalam pengembangan suatu kota baru untuk menjadi mandiri, merupakan prioritas awal yang harus dilakukan baru diikuti oleh kegiatan-kegiatan penunjang yang lain. Landasan ekonomi yang dimaksud disini adalah kegiatan memproduksi barang atau jasa dalam skala massal yang nantinya akan diekspor keluar (Heidy Manajan, 2019), (Studi & Wilayah, 2007).

Jika dilihat kegiatan pengembangan real estate dimana kegiatan utama yang berlangsung didalamnya adalah kegiatan pembangunan perumahan serta fasilitas pendukungnya atau bisa dikategorikan sebagai suatu kegiatan yang sifatnya jasa konstruksi, terlihat disini bahwa kegiatan ini jika dilihat dalam skala ekonomi bukanlah suatu kegiatan ekonomi yang menghadirkan suatu mekanisme pasar dalam jumlah yang massal. Akan tetapi dia hanya dikelola oleh suatu unit-unit ekonomi yang bisa berupa developer itu sendiri dengan produk berupa bangunan yang dikonsumsi untuk keperluan setempat. Sektor-sektor utama yang terlibat dalam mekanisme pasar dalam kegiatan ini adalah, kegiatan keperluan konstruksi dan kegiatan penyediaan material untuk keperluan konstruksi. Dengan kegiatan yang terbatas tersebut sehingga instrumen-instrumen pendukung dibelakangnya juga dalam skala yang kecil. Kondisi inilah yang terlihat dalam proses perkembangan kota BSD sekarang dimana tidak terlihat adanya kegiatan ekonomi yang sifatnya dalam skala massal. Dengan kondisi yang seperti ini juga

akan menghadirkan keterbatasan dalam penciptaan kesempatan kerja.

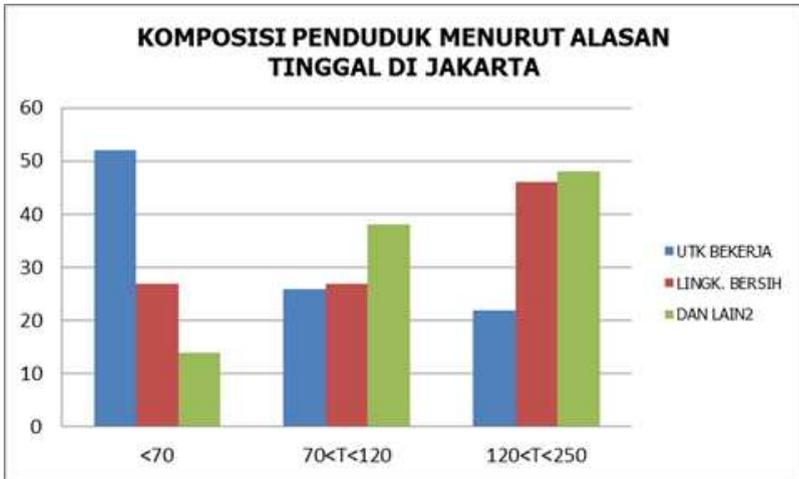
## 2. Strategi dengan Motivasi untuk Bermukim

Terkait dengan uraian tersebut diatas, karena peluang kesempatan kerja yang tidak massal tersebut, menyebabkan masyarakat yang akan bermukim di kota BSD, adalah orang-orang yang telah mempunyai pekerjaan tetap dan membutuhkan perumahan. Jadi motivasi mereka ke kota BSD memang hanya untuk memenuhi kebutuhan perumahannya, bukan untuk mencari pekerjaan yang pada gilirannya nanti akan membeli rumah.

Untuk melihat bagaimana motivasi penduduk bermukim di kota BSD dapat dilihat pada tabel dan grafik seperti berikut ini.

### **Komposisi penduduk Menurut Alasan Tinggal di BSD** (Diolah dari pengamatan lapangan, September 1994)

No	Tipe Rumah	Tipe Hunian		
		Untuk Bekerja	Lingk. Bersih	Dan Lain-Lain
1	Tipe T<70	52%	26%	22%
2	Tipe 70<T<120	27%	27%	46%
3	Tipe 120<T<250	14%	38%	48%
	Total U/ populasi keseluruhan	26%	28%	46%



Dari tabel tersebut diatas terlihat bahwa penduduk yang tinggal di kota BSD dengan alasan untuk bekerja hanya 26%, sementara dengan alasan lingkungan yang bersih sebesar 28% dan alasan yang lain sebesar 46%.

Sementara jika dilihat menurut struktur hunian untuk tipe lebih kecil dari 70 terlihat mempunyai prosentase terbesar dengan alasan tinggal untuk bekerja dengan prosentase sebesar 52%, sedangkan dengan alasan lingkungan yang bersih terlihat tipe 120<T<250 mempunyai prosentase terbesar yaitu sebesar 38% kemudian disusul berurut ke bawah menurut tipe besaran rumah.

### **C. Evaluasi Kemandirian Kota**

Evaluasi ini masih merupakan kaitan dari strategi yang diterapkan. Pada evaluasi ini akan dilihat sejauh mana kemandirian kota tercapai dengan strategi yang diterapkan. Kemandirian kota yang akan dilihat adalah kemandirian dalam hal penyediaan fasilitas sosial/umum dan penyediaan kesempatan dan tempat bekerja. Dan hasil ini merupakan produk dari strategi yang diterapkan.

Di dalam pelaksanaan evaluasi ini, tidak semua jenis fasilitas sosial dan fasilitas umum berdasarkan standar dilakukan evaluasi. Akan tetapi dipilih fasilitas sosial yang utama dengan frekwensi penggunaan dan kuantitas kebutuhannya yang tinggi. Sebagai mana telah diuraikan pada bagian terdahulu tentang batasan kota mandiri, yang pada pokoknya diartikan sebagai kota yang menyediakan seluruh fasilitas sosial ekonomi dan kemasyarakatan termasuk ketenagakerjaan bisa didukung dan mendukung terjadinya otonomi populasi di daerah itu. Disamping itu kota baru yang dibentuk tidak hanya sekedar dipakai untuk menampung limpahan manusia dari kota-kota lainnya, tetapi sanggup menggalang kehidupan dan merangsang pertumbuhan perekonomiannya sendiri. Dengan demikian secara ekonomis semua prasarana atau fasilitas sosial yang harus disubsidi itu sanggup disediakan oleh developer sampai masyarakat bisa mengakomodir semuanya secara mandiri mulai dari orang itu lahir, sekolah, bekerja, belanja, rekreasi dan meninggal dunia. Lalu orang yang tinggal didalamnya bisa merasakan nikmatnya tinggal disitu. Orang berbahagia karena semua kebutuhannya bisa didapatkan tanpa harus bersusah payah pergi ke tempat lain di luar kota yang mereka tempati.

Terkait dengan pengertian yang terakhir tersebut, serta batasan yang dikemukakan di awal bab ini, fasilitas yang akan di evaluasi adalah:

- (1) Fasilitas Pendidikan
- (2) Fasilitas Kesehatan
- (3) Fasilitas Ibadah

Disamping ketiga fasilitas tersebut diatas, juga akan di evaluasi fasilitas umum, yaitu penyediaan sarana perbelanjaan terutama dalam melayani penyediaan kebutuhan sehari-hari serta fasilitas umum lainnya untuk menunjang terlaksananya kemandirian kota

yaitu terpenuhinya kebutuhan warga sejak mulai ia lahir, sekolah, bekerja, belanja, rekreasi sampai ia meninggal dunia.

Jika dalam evaluasi ditemukan tingkat penyediaan fasilitas cukup sesuai standar berdasarkan jumlah penduduk, maka itu berarti bahwa kota BSD sekarang mempunyai kecenderungan mandiri, sedang bila sebaliknya akan dikatakan mempunyai kecenderungan tidak mandiri.

Untuk evaluasi terhadap ketersediaan lapangan kerja bagi warga kota BSD, dikatakan mempunyai kecenderungan menjadi mandiri jika dalam pengambilan sampel ditemukan minimal 60% yang terjaring bekerja di dalam kota BSD, sedangkan jika sebaliknya dikatakan sebagai mempunyai kecenderungan tidak mandiri.

**1. Evaluasi Penyediaan Fasilitas Sosial.**

Untuk mengevaluasi Penyediaan Fasilitas Sosial di Kota BSD, memperlihatkan jumlah fasilitas sosial yang seharusnya ada berdasarkan standar dan yang telah tersedia sesuai jumlah penduduk 30.000 jiwa.

**Evaluasi penyediaan fasilitas berdasarkan standar dan yang tersedia kaitannya dengan jumlah penduduk  
(Kantor Pemasaran BSD, September 1994 dan Pengamatan Lapangan)**

No.	Jenis Fasilitas	Berdasarkan Standar	Yang Tersedia	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Fas. Pendidikan			
	- TK	40 unit	4 unit	10%
	- SD	12 unit	6 unit	50%
	- SLTP	2 unit	2 unit	100%
	- SLTA	1 unit	1 unit	100%
2	Fas. Kesehatan			
	- BKIA	1 unit	1 unit	100%
	- Puskesmas	1 unit	1 unit	100%
	- Klinik		2 unit	

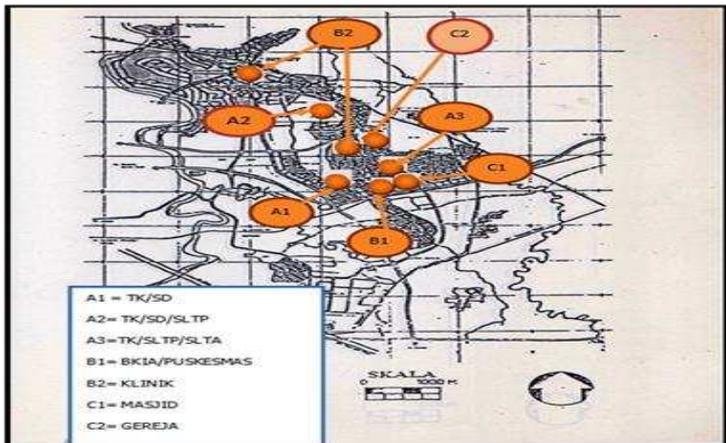
3	Fas. Ibadah			
	- Masjid	1 unit	1 unit	100%
	- Gereja	1 unit	1 unit	100%
4	Fas. Perbelanjaan			
	-PusatPerbelanjaan	1 unit	2 unit	200%
	- Pasar	1 unit	1 unit	100%

### a. Fasilitas Pendidikan

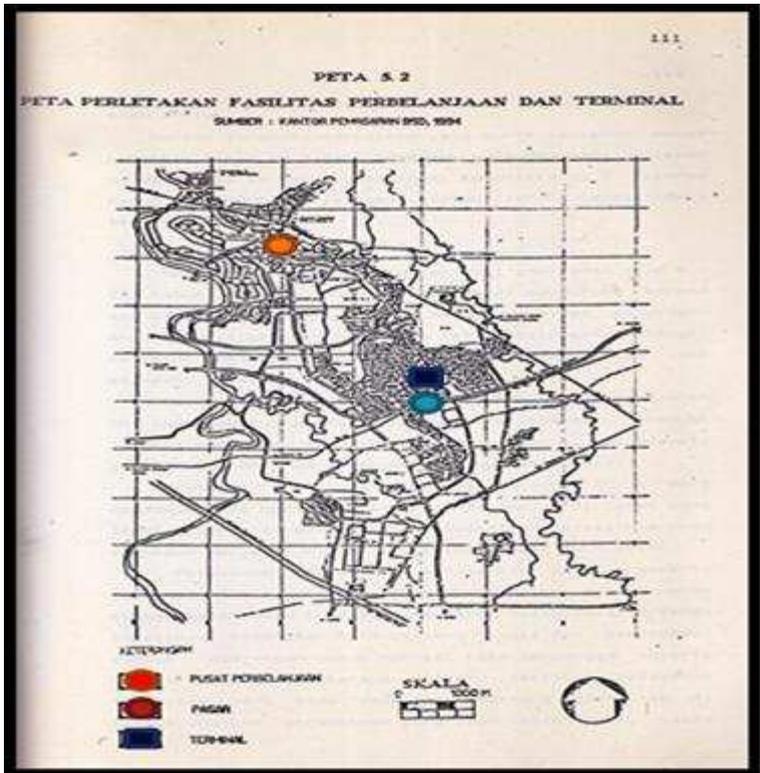
#### 1) Taman Kanak-Kanak (TK)

Taman Kanak-Kanak adalah sarana pendidikan paling dasar yang diperuntukkan anak-anak usia 5-6 tahun. Minimum jumlah penduduk yang dapat mendukung sarana ini adalah 750 orang. Lokasi sebaiknya di tengah-tengah kelompok keluarga digabung dengan taman-taman tempat bermain di RT atau RW.

Dari analisis jumlah penduduk dan berdasarkan standar maka jumlah TK yang dibutuhkan di Kota BSD sekarang adalah 40 Unit, sedangkan yang tersedia baru 4 unit. Ini berarti bahwa hanya 10% dari kebutuhan yang sebenarnya.



**Peta Perletakan Fasilitas Sosial**  
(Kantor Pemasaran BSD, 1994)



**Peta Perletakan Fasilitas Perbelanjaan dan Terminal**  
(Kantor Pemasaran BSD, 1994)

Dengan tingkat penyediaan yang minim tersebut mengakibatkan hanya 10% dari penduduk kota BSD yang terlayani dengan jarak capai yang ideal sementara 90% lainnya harus menempuh perjalanan diatas jarak capai ideal tersebut.

## 2) Sekolah Dasar (SD)

Sekolah ini diperuntukkan bagi anak-anak usia 6-12 tahun. Minimum penduduk yang dapat mendukung sarana ini adalah 1300 orang. Lokasi sebaiknya tidak menyeberang jalan lingkungan dan masih tetap di tengah-tengah kelompok keluarga. Radius pencapaian dari area yang dilayani maksimum 1000 meter.

Dari analisis data yang dilakukan diperoleh jumlah SD yang dibutuhkan di BSD berdasarkan standar sebanyak 12 unit sedangkan yang tersedia baru 6 unit. Ini berarti bahwa hanya 50% dari kebutuhan yang sebenarnya.

Kondisi ini juga mengakibatkan hanya 50% dari penduduk kota BSD yang terlayani dengan jarak capai yang ideal seperti tersebut diatas. Sedangkan selebihnya akan menempuh perjalanan diatas jarak ideal 1000 meter.

Pelayanan fasilitas pendidikan dasar seperti tersebut diatas terlihat sangat buruk jika dibandingkan dengan salah satu kota di Jawa Barat yaitu Kota Soreang, lokasinya di sekitar Bandung yang fungsi dan perkembangannya diarahkan untuk menjadi kota penyangga seperti halnya Kota BSD sekarang. Disitu terlihat pelayanan fasilitas yang sama pada Kota Soreang (lampiran 4) memperlihatkan prosentase yang jauh lebih baik, yaitu untuk tingkat sekolah dasar pemenuhan kebutuhannya mencapai 87,6%. Kalau dibandingkan dengan kondisi jenis pelayanan yang sama untuk Kota Bekasi Baru seperti dalam penelitian Joko Sujarto (1993), disitu terlihat untuk penyediaan fasilitas Sekolah Taman Kanak - Kanak tingkat pemenuhannya mencapai 50%, kondisi ini lebih baik dari penyediaan di Kota BSD yang tingkat pemenuhannya hanya 10%. Sedangkan untuk penyediaan Sekolah Dasar pada Kota Bekasi Baru tingkat pemenuhannya mempunyai prosentase yang sama dengan Kota BSD yaitu 50%.

Jika dibandingkan dengan kondisi pemenuhan fasilitas yang sama pada lingkungan perumahan di kota Semarang dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

**Jarak dari rumah ke Sekolah TK/Dasar di Kota Semarang**  
(Penelitian Dampak Perusahaan Real Estate Terhadap  
Keserasian Lingkungan, Fakultas Teknik Univ. Diponegoro,  
1989)

No.	Jenis Fasilitas	Jarak Rumah Ke Sekolah Dasar	
		Dalam Real Estate	Luar Real Estate
1	< 1 KM	17,45	60,43
2	1 – 2 KM	24,50	39,58

Di sini terlihat bahwa untuk pelayanan Taman Kanak-Kanak kondisi real estate di Kota Semarang prosentase jarak capai idealnya lebih baik dari Kota BSD sekarang, sedangkan untuk warga di luar real estate di kota Semarang jauh lebih baik mencapai 60%. Untuk fasilitas Sekolah Dasar kondisi Kota BSD memperlihatkan prosentase yang lebih baik mencapai 50%, dibanding dengan real estate di Kota Semarang yang hanya 24,50%, demikian juga dengan penduduk di luar real estate yang hanya mencapai 39%.

Dari pengamatan terhadap penyediaan fasilitas TK dan SD tersebut di atas memperlihatkan adanya ketidaksinkronan antara kemajuan pembangunan perumahan dan penyediaan fasilitas dari warga kota, baik terhadap jumlah maupun terhadap jarak pencapaian. Kondisi ini juga berpengaruh terhadap keamanan para murid yang menempuh perjalanan dengan berjalan kaki dari rumah ke sekolah dan sebaliknya, terutama terhadap bahaya kecelakaan lalu lintas karena mereka harus melintasi beberapa penyeberangan. Pada sisi lain juga kondisi ini akan menyebabkan terjadinya kepadatan pada ruas-ruas jalan menuju ke fasilitas pendidikan ini.

3) Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP)

Sekolah ini untuk melayani anak-anak lulusan SD. Dimana 3 SD dilayani oleh sebuah SLTP yang dipakai pagi sore. Minimum penduduk yang dapat mendukung sarana ini adalah 12.900 orang.

Untuk fasilitas SLTP ini dari analisis yang dilakukan dan berdasarkan standar yang ada maka antara yang tersedia dan berdasarkan standar sebanyak 2 unit terpenuhi.

Melihat penempatannya yang berada pada bagian tengah kawasan yang sudah dikembangkan, dengan demikian memberikan pencapaian dari rumah ke sekolah relatif mudah.

#### 4) Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA)

Sekolah Lanjutan Tingkat Atas merupakan kelanjutan dari SLTP di mana satu SLTP sebaiknya dilayani oleh satu SLTA. Minimum penduduk yang dapat mendukung sarana ini adalah 28.000 orang.

Berdasarkan standar tersebut maka untuk penduduk BSD sekarang membutuhkan satu unit SLTA dan ini terpenuhi.

Melihat perletakkannya dalam peta, dari sisi pencapaian ke fasilitas ini relatif mempunyai jarak tempuh yang sama dari segala arah.

Dari evaluasi terhadap semua fasilitas pendidikan seperti tersebut diatas jika dikaitkan dengan peranan Kota BSD sebagai salah satu pusat pelayanan regional di sebelah barat Jakarta memperlihatkan fasilitas yang disediakan belum mengarah ke situ. Namun jika dilihat dari program-program yang ada terlihat fungsi pelayanan regional untuk fasilitas pendidikan akan tercipta melalui pembangunan sekolah yang bertaraf internasional seperti Sekolah Internasional Jerman dan Sekolah Indonesia berstandar Internasional yang rencana pengembangannya akan dimulai pada tahun 1995.

Kondisi saat ini area BSD City dan sekitarnya telah memiliki 42 sekolah, mulai dari pendidikan dasar sampai perguruan tinggi, dengan standar kualifikasi nasional maupun internasional.

Beberapa sekolah yang disebutkan seperti (BSD City.com):

a) Sekolah Al-Azhar



Sekolah ini adalah sekolah Islam yang menyediakan program pendidikan lengkap mulai dari tingkat prasekolah sampai SMA.

b) Sekolah Bina Nusantara



Sekolah ini juga menyediakan program pendidikan lengkap mulai dari tingkat prasekolah sampai SMA.

c) Universitas Prasetiya Mulya

Universitas Prasetiya Mulya BSD lebih sering disingkat Prasmul BSD atau PMBS BSD adalah sekolah tinggi bisnis yang menawarkan program pendidikan gelar dan pelatihan dibidang bisnis dan manajemen sebagai upaya untuk meningkatkan komunitas bisnis dan kompetensi pelaku bisnis di Indonesia

d) International University Liaison Indonesia (IULI)



IULI adalah hasil kerja sama antara European University Consortium (EUC) dan IULI Foundation.

IULI BSD memiliki tiga Fakultas, yaitu Fakultas Teknik, Fakultas Ilmu Hayati dan Fakultas Bisnis dan Ilmu Sosial.

e) UNIKA ATMA JAYA BSD



Perguruan tinggi ini biasa juga disebut Universitas Katolik dan disingkat dengan nama Unika Atma Jaya BSD. Perguruan tinggi ini membina program S1, S2 dan S3.

**b. Fasilitas Kesehatan**

1) Balai Kesejahteraan Ibu dan Anak dan Rumah Bersalin

Berdasarkan standar, untuk pelayanan fasilitas kesehatan, dimulai dari pelayanan yang paling bawah dalam bentuk Balai Pengobatan. Titik beratnya terletak pada penyembuhan (curative) tanpa perawatan, untuk vaksinasi. Lokasi dari fasilitas ini terletak ditengah-tengah lingkungan keluarga dengan radius pencapaian tidak lebih dari 1000

meter. Kelihatannya dalam penyediaan fasilitas kesehatan di Kota BSD sekarang fasilitas kesehatannya tidak dimulai dari fasilitas BP ini, akan tetapi langsung melompat pada penyediaan fasilitas BKIA dan Rumah Bersalin.

Fungsi utama dari sarana ini adalah untuk melayani ibu-ibu sebelum, pada waktu dan sesudah melahirkan serta melayani anak-anak usia sampai dengan 6 tahun. Lokasi haruslah terletak ditengah-tengah lingkungan keluarga dan diusahakan tidak menyeberang jalan-jalan lingkungan. Radius pencapaian maksimal 2000 meter dan minimum penduduk yang dapat mendukung sarana ini adalah 30.000 orang.

Dari standar tersebut diatas maka warga kota BSD sekarang ini membutuhkan 1 unit BKIA dan berdasarkan data yang ada maka sarana ini terpenuhi.

Dari lokasi penempatannya yang berada di Sub Sentra I, terlihat bahwa untuk penduduk yang berada pada sekitar Sub Sentra II melampaui batas radius pencapaian yang ideal karena jarak Sub Sentra I dan Sub Sentra II sejauh 3000 meter. Disamping itu pada Sub Sentra I ini juga tersedia fasilitas Klinik Dokter dengan pelayanan 24 jam. Penempatan fasilitas BKIA pada Sub Sentra I ini yang pengelolaannya oleh Departemen Kesehatan terlihat mendekati perumahan dengan tipe-tipe hunian kecil.

Sedangkan pelayanan kesehatan untuk warga di sekitar Sub Sentra II juga dilayani oleh penyediaan 1 unit klinik dokter spesialis dengan pelayanan 24 jam. Jika dilihat dari tingkat hunian warga yang ada di sektor ini yang rata-rata tipe 120 M2 sampai 250 M2 dengan penyediaan fasilitas seperti ini memang sesuai dengan kecenderungan masyarakat dengan tingkat kemampuan ekonomi yang lebih tinggi.

## 2) Pusat Kesehatan Masyarakat (Puskesmas)

Fungsi utama dari sarana ini adalah memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan (penyembuhan, pencegahan dan pendidikan). Juga sebagai, organ terkecil dari Departemen Kesehatan untuk memantau seluruh kondisi kesehatan masyarakat.

Lokasinya sebaiknya dipusat lingkungan dengan minimum penduduk yang dapat mendukung sarana ini adalah 30.000 orang.

Dengan standar seperti tersebut diatas maka untuk warga BSD sekarang membutuhkan 1 unit Puskesmas dan ini terpenuhi. Lokasi digabung dengan BKIA dan Rumah Bersalin yang terletak di sub sentra I. Namun kalau ditinjau dari penyediaan fasilitas kesehatan yang dimulai dari Balai Pengobatan (BP) dimana titik berat pelayanannya pada pengobatan penyembuhan (curative) tanpa perawatan, maka fasilitas ini tidak terpenuhi. Padahal dalam hirarki pelayanan kesehatan pada masyarakat dimulai dari fasilitas yang paling rendah, yaitu Balai Pengobatan.

Jika fungsi Kota BSD dilihat dalam skala pelayanan regional kaitannya dengan fasilitas kesehatan yang telah disediakan seperti evaluasi diatas, disitu fungsi pelayanan regionalnya belum terlihat, namun dalam program terlihat bahwa untuk tahun 1995 awal akan dimulai pembangunan Rumah Sakit Medika-BSD yang bertaraf internasional melalui kerja sama dengan salah satu BUMN dari Malaysia. Di sinilah nanti fungsi pelayanan regional dalam hal fasilitas kesehatan dapat diwujudkan.

Saat ini BSD City telah memiliki 3 Rumah Sakit bertaraf Internasional yakni, Eka Hospital, Rumah Sakit Medika dan Rumah Sakit Proklamasi.

Eka Hospital BSD City adalah Rumah Sakit Swasta umum yang telah meraih akreditasi Internasional oleh Joint Commission International (JCI) sejak tahun 2010. Rumah sakit ini didukung oleh teknologi terkini dan standar fasilitas kesehatan yang tinggi.



**RS Eka Hospital (BSD City.com)**

Rumah Sakit Medika BSD adalah rumah sakit umum swasta yang menawarkan berbagai pelayanan kesehatan komprehensif dan telah dilengkapi perlengkapan teknologi canggih yang mutakhir seperti CT SCAN 128 Slices yang tercepat dan terefisien dalam melakukan diagnosa di kelasnya saat ini.



**RS. Medika BSD (BSD City.com)**

Rumah Sakit Proklamasi BSD adalah rumah sakit khusus THT- Bedah KL yang memiliki klinik hiperbalik yang menjadi keunggulannya untuk penyembuhan penyakit tuli mendadak, luka kronis atau penyakit lainnya.



**RS. Proklamasi (BSD City.com)**

### **c. Fasilitas Ibadah**

Dalam rangka memenuhi kebutuhan warga kota BSD dalam hal pemenuhan sarana peribadatan maka telah disediakan satu Mesjid dan satu Gereja. Jika dilihat berdasarkan standar lingkungan dan jumlah penduduk yang telah ada maka fasilitas ini terpenuhi. Menurut standar untuk suatu lingkungan dengan jumlah penduduk 30.000 dibutuhkan satu Mesjid lingkungan.

Namun jika dilihat dari hirarki penyediaan, yang dimulai dari tingkat RW untuk penyediaan fasilitas ibadah berupa Langgar, maka fasilitas ini tidak terpenuhi. Kondisi ini menyebabkan pelayanan kegiatan berjamaah, terutama bagi warga yang beragama Islam dalam menunaikan Shalat Jumat misalnya, akan menempuh perjalanan yang relatif jauh terutama bagi warga yang berada di luar radius 1 kilometer, dimana dalam mencapai fasilitas tersebut tentunya harus menggunakan fasilitas transportasi.

Saat ini BSD city sesuai dengan perkembangan penduduk yang bermukim telah memiliki beberapa tempat ibadah seperti Masjid dan Gereja.

Masjid yang ada di BSD city antara lain:

### 1) Masjid Al Hakim

Masjid Al-Hakim yang telah berdiri cukup lama ini berada di perempatan jalan Buana Kencana Loka Blok D, Sektor 12, BSD City. Masjid ini terdiri dari satu bangunan utama dan dua bangunan dengan konstruksi yang sama. Bangunan utamanya dibangun persegi empat dengan model terbuka tanpa dinding pada sisi kanan, kiri, dan belakang. Sehingga udara bisa bersirkulasi di setiap sudutnya. Sedangkan dua bangunan lainnya didesain layaknya sebuah pendopo. Dengan begitu, kondisi masjid ini, bakal menjamin kenyamanan tersendiri saat sahabat menunaikan ibadah disini (Kaskus Forum, 2018).

### 2) Masjid As-Syarif

Masjid Asy-Syarif terletak di Jl. Puspita Loka 3.2, BSD City. Masjid ini memiliki struktur bangunan dengan dinding-dinding yang terbuka, sehingga udara sejuk dari luar bisa masuk ke ruang utama, terlebih masjid ini dekat dengan Hutan Kota. Dekorasi ruang utama dengan tempat lampu yang terangkai gaya modern dan hiasan kaligrafi di dinding bagian dalam. Meski terkesan modern, masjid ini masih menyerap unsur budaya tradisional dengan terdapatnya bedug di salah satu sudut ruang utama. Selain itu, masjid ini dilengkapi dengan infrastruktur wifi yang dapat digunakan jamaah berselancar di internet demi mengasah ilmu agama Islam dan mengetahui perkembangan dunia (Kaskus Forum, 2018).

### 3) Masjid Al-Aqsha

Ada yang unik dari masjid yang terletak di Kompleks Perumahan De Latinos, BSD City, meskipun ramai dengan anak-anak, pengunjung tetap merasakan ketenangan dan kenyamanan saat beribadah. Peralannya, DKM dan warga setempat menyediakan tempat dan fasilitas khusus yang mendukung jemaah anak-anak. Ragam buku dan mainan edukatif tersedia di sini. Semuanya merupakan donasi dari warga sekitar. Selain itu, keberadaan kids corner begitu bermanfaat terutama saat pengajian dan salat berjamaah.

Orang tua dapat beribadah lebih tenang dan khushyuk tanpa khawatir anak rewel karena jenuh.



**Foto beberapa Masjid di BSD City**  
(BSD City.com)

Di BSD City juga terdapat beberapa fasilitas ibadah bagi warga yang beragama Kristen, diantaranya Gereja Khatolik St Monica BSD, GBI Menara Serpong BSD, GKY BSD dan beberapa lagi yang lain.



**Gereja Khatolik St. Monica BSD**  
(BSD City.com)

#### **d. Fasilitas Perbelanjaan**

Fungsi utama dari fasilitas ini melayani keperluan masyarakat sehari-hari yang pengadaannya dilengkapi sarana-sarana niaga lainnya seperti kantor-kantor dan Bank.

Dari fasilitas perbelanjaan yang telah ada terlihat bahwa sarana ini untuk kondisi kota BSD sekarang lebih dari cukup. Hal ini terlihat dengan tersedianya 1 unit Pasar Tradisional dan 2 unit Pusat Perbelanjaan yang terletak pada sub sentra satu dan sub sentra dua.

Jika dilihat dari arahan RUTR nya yang mengarahkan BSD ini menjadi salah satu pusat pelayanan bagi wilayah di sekitarnya, maka fungsi dari pusat perbelanjaan ini diarahkan untuk menjadi salah satu pusat pelayanan yang bersifat regional. Atas dasar inilah kelihatannya pihak pengelola Kota BSD membangun fasilitas perbelanjaan seperti itu, untuk mengantisipasi peranan yang sifatnya regional tersebut.

Untuk memperoleh fungsi dan skala layanan yang ideal bagi Kota BSD, dapat didekati dari standar perencanaan Dinas Tata Kota DKI Jakarta dalam Pedoman Penjabaran RBWK (Buku 3) yang disusun dalam rangka Lokakarya Persiapan Evaluasi RBWK. Sesuai tujuan pengembangan Kota BSD yang diharapkan menjadi penyangga bagi Jakarta, untuk itu dalam penyediaan pusat – pusat pelayanan yang akan diadakan harus mampu untuk melayani penduduk sesuai dengan hirarki pelayanan dalam skop yang cukup luas.

Menurut Buku Pedoman Penjabaran RBWK DKI Jakarta, suatu Kota Metropolitan dapat dibagi atas pusat-pusat atau sentra-sentra primer, sekunder, tertier dan sentra lokal. Pada lampiran 6 menunjukkan karakteristik dari setiap sentra di DKI Jakarta tersebut.

Karena Kota BSD diarahkan menjadi mandiri maka seluruh hirarki pelayanan kota mulai dari sentra primer, sentra sekunder, sentra tersier dan sentra lokal multak harus diadakan. Jika dilihat rincian pengembangan fungsi tiap sentra di DKI Jakarta, maka pusat pelayanan dapat didekati melalui struktur tingkatan pemerintahan. Dari situ terlihat bahwa pusat pelayanan utama atau sentra primer berada pada tingkatan pemerintahan walikota, sedangkan sub pusat atau sentra sekunder berada pada tingkatan kecamatan demikian

seterusnya. Dengan demikian penempatan pusat-pusat pelayanan mengikuti pola struktur tingkatan pemerintahan tersebut. Yang menjadi kendala dalam penentuan hirarki kota baru adalah struktur pemerintahan yang belum ada. pemerintahan yang ada masih mengikuti sistem pemerintahan sebelum adanya pengembangan kota baru.

Dari program yang ada terlihat bahwa dalam menjadikan Kota BSD sebagai salah satu pusat pelayanan regional di luar Jakarta khususnya dalam hal fasilitas perbelanjaan, pihak pengelola BSD kelihatannya tidak tanggung-tanggung. Hal ini dapat dibuktikan dengan penyediaan lahan seluas kurang lebih 300 hektar sebagai area Central Business District (CBD), yang perencanaannya kini sementara dibuat oleh konsultan perencanaan dari Amerika Serikat, John Portman & Associates. Di dalam area CBD ini nantinya akan dibangun gedung-gedung perkantoran, hotel dan pusat perbelanjaan. Khusus mengenai pusat perbelanjaan direncanakan nantinya akan menjadi pusat perbelanjaan yang terbesar di Indonesia, bahkan mungkin akan terbesar di Asia Tenggara.

Saat ini BSD City telah memiliki 11 pusat-pusat perbelanjaan dengan berbagai konsep, mulai dari Mall, Plaza, Hypermart, Lifestyle Center, Pasar Modern dan lain-lain (BSD CITY.com).

#### 1) AEON Mall



AEON Mall BSD City dibangun diatas tanah seluas kurang lebih 150. 000 M2, ada sekitar 300 tenant dan 10 hektar

lahan parkir. Di Jepang AEON merupakan developer dan operator shopping mall yang terbesar.

## 2) TERASKOTA Mall



TERASKOTA Entertainment Center adalah salah satu mall lifestyle dan entertainment di kawasan BSD City. Di dalamnya terdapat berbagai restoran dan café dengan beragam pilihan makanan mulai dari lokal sampai internasional.

## 3) ARARASA Mall



Ararasa BSD memiliki konsep campuran dari restoran, hiburan, grocery dan tempat bermain anak. Mall ini merupakan Mall terbaru di BSD City yang dibuka pada April 2020.

#### 4) GIANT HIPERMART

GIANT HIPERMART BSD merupakan tempat belanja bulanan. Tersedia mulai dari kebutuhan pokok, kuliner sampai kebutuhan elektronik. Selain itu tersedia beberapa tempat makan dan toko busana untuk pria dan wanita demikian juga dengan gerai ATM.



**GIANT HIPERMART**  
(BSD CITY.COM)

#### 5) PASAR MODERN BSD



Pasar Moderen BSD terletak di lokasi BSD tahap 1, tepatnya di kawasan perumahan Griya Loka. Didalam pasar moderen ini tersedia kebutuhan pokok sehari-hari dan berbagai jajanan kuliner tradisional.

## 6) PASAR MODEREN INTERMODA



Pasar modern ini terintegrasi dengan stasiun bis dan KRL Cisauk. Seperti layaknya pasar moderen pasar ini tertata rapi dengan berbagai dagangan seperti yang ada pada pasar tradisional, seperti sayur-sayuran, buah, bumbu dapur, daging ayam, bebek, kambing, sapi, ikan dan sebagainya. Terdapat juga kios-kios yang menjual pakaian, sepatu, mainan anak-anak dan toko perhiasan emas.

### e. Fasilitas Taman

Suatu pengembangan kawasan dengan skala besar tentunya akan menghilangkan ribuan pohon dan diganti dengan bangunan-bangunan gedung yang akan berpengaruh terhadap lingkungan alam. Persoalan lingkungan yang paling banyak disoroti dalam pembangunan perkotaan adalah berkurangnya daerah-daerah peresapan air hujan yang berfungsi sebagai sumber air bersih bagi penduduk perkotaan.

Pengelolaan kota BSD dalam keinginannya menghadirkan kota yang berwawasan lingkungan telah mengantisipasi permasalahan tersebut diatas melalui penerapan teori Prof. Dr. Ir. Sunyono yang menyatakan bahwa lapangan golf dapat dijadikan sebagai daerah penyerapan air dengan tingkat penyerapan yang lebih tinggi dari pada hutan yang penyerapannya hanya 50% melalui rekayasa teknis.

Dengan rekayasa teknis melalui pembuatan danau buatan di sekitar lapangan golf tingkat penyerapan air bisa mencapai 100%. Ini berarti daya serap lapangan golf dan danau resapannya lebih besar dibanding dengan hutan.

Danau yang dibangun di kota BSD cukup memadai, hal ini bisa dilihat dengan adanya danau buatan, baik di lapangan golf maupun di luar lapangan golf dengan luas keseluruhan mencapai 15 hektar.

Disampingantisipasi lingkungan melalui pengembangan danau buatan tadi, pihak pengelola BSD juga melakukan antisipasi lainnya melalui penghijauan kota. Hingga tahun keenam pembangunan BSD telah 20% dari total area yang sudah dikembangkan merupakan daerah hijau atau sekitar 200 hektar, belum termasuk kolam dan padang golf yang luasnya mencapai 80 hektar serta kuburan yang luasnya 1,5 hektar.

Semua daerah yang dikembangkan selalu dilengkapi dengan taman – taman dan pepohonan. Kota BSD juga dilengkapi dengan hutan kota yang terletak di sektor 3, demikian juga dengan median jalan dan sepanjang jalan ditanami pohon – pohon penghijauan.

Bagian lain yang termasuk dalam penghijauan kota dan sangat berpengaruh dalam membentuk citra kota adalah taman – taman kota. Di kota BSD pengembangan taman – taman kota dibedakan dalam dua bentuk, yang diistilahkan sebagai taman aktif dan taman estetik. Taman aktif adalah taman yang disediakan di dalam kawasan hunian kelas menengah ke bawah, dengan asumsi bahwa mereka yang tinggal dalam hunian kecil yang tidak mempunyai tempat bermain bagi anak-anak. Di dalam taman aktif ini disediakan juga lapangan voli, badminton, sepatu roda, lapangan basket setengah lapangan dan berbagai sarana bermain anak-anak kecil.

Sementara pada bagian hunian kelas menengah ke atas dibangun taman estetik, yang didesain sedemikian rupa sehingga enak dilihat dan mencerminkan nilai estetika yang tinggi. Sekalipun dibangun pada kawasan hunian kelas atas, masyarakat dari kawasan menengah ke bawah juga bisa menikmati fasilitas taman estetik tersebut.

Melihat tingkat penyediaan fasilitas taman seperti tersebut diatas, dibanding dengan luasan menurut standar dengan besaran 9000 meter persegi atau 30.000 penduduk pendukung, maka fasilitas ini mencukupi, bahwa melebihi jika dilihat dari proporsi penduduk pendukung.

Untuk kondisi saat ini BSD City telah memiliki berbagai taman yang dapat diakses dengan mudah. Jangkauan pelayanannya bukan saja warga BSD City saja namun dari luar kota BSD juga, terutama pada hari libur. Diantara taman-taman itu adalah, Taman Kota 2 BSD Tangerang, taman ini mengadopsi konsep ruang terbuka sungai Cheonggyecheon di Korea Selatan yang memiliki wahana hiburan berupa, Jeletreng River Park, di dalamnya terdapat promenade unik yang menghiasi bantaran sepanjang 100 meter tersebut. Untuk merasakan Cheonggyecheon, pengunjung dapat menuruni anak tangga. Kawasan Hutan, Taman Kota 2 BSD Tangerang punya zona hutan yang kerap dipakai sebagai area jogging. Jalur untuk olahraga dibuat mengelilingi taman hingga sampai di Jeletreng River Park. Kawasan hutan ini ditumbuhi oleh pepohonan tinggi dan rapat. Sinar matahari hanya masuk melalui celah pohon sehingga tidak begitu panas. Di sekitarnya juga ada area terbuka yang cocok untuk bersantai. Termasuk jika pengunjung ingin piknik atau memakai hammock. Udara yang sejuk dan lingkungan bersih disebut-sebut sebagai penawar terbaik usai beraktivitas. Pepohonan disini terdiri atas beragam jenis, asal, dan kegunaannya (sikidang.com).



**Beberapa Fasilitas di Taman 2 BSD**  
(sikidang.com)

#### **f. Penyediaan Lapangan Kerja**

Seperti telah diuraikan pada bagian awal dari tulisan ini, bahwa sektor industri merupakan komponen yang sangat besar dalam menjadikan suatu kota baru menjadi mandiri terutama kemandirian dalam penyediaan lapangan kerja.

Kenapa penekanan sektor industri dikembangkan pertama dalam suatu pengembangan kota mandiri, karena dengan demikian kesempatan pertama penduduk yang bermukim pada kota tersebut adalah para pekerja yang bekerja dalam sektor industri. Dan penyediaan fasilitas perumahan yang dikembangkan kemudian juga diprioritaskan bagi para pekerja. Sehingga perkembangan yang terjadi kemudian adalah perkembangan yang berorientasi dan mempunyai keterkaitan yang erat dengan kegiatan industri dengan segala sektor pendukung yang mengikutinya.

Melihat kondisi yang ada sekarang di Kota BSD dimana sektor industri masih dalam tahap pemantapan lokasi dan menurut rencana nanti pada tahun 1996/1996 baru akan dimulai tahap pengembangannya. Untuk itu sektor yang dominan saat ini dalam penyediaan lapangan kerja adalah pada kegiatan pembangunan konstruksi bangunan dan sektor perdagangan dan jasa.

Jika dilihat dari sisi penyediaan lapangan kerja dari sektor industri yang akan dikembangkan, maka kesempatan kerja yang dapat disiapkan dengan luasan area 200 Ha dapat diperkirakan jumlahnya, yaitu dengan mengacu pada kapasitas daya tampung tenaga kerja dalam satu hektar pada pengembangan kawasan industri di sekitar Jabotabek yang menetapkan 75 Tk/He (lihat lampiran 5). Dengan berpatokan pada daya tampung tenaga kerja tersebut, maka jumlah kesempatan kerja yang dapat disiapkan dengan luasan 200 Ha adalah 15000 kesempatan kerja. Angka ini terasa cukup kecil jika dibandingkan dengan prediksi kesempatan kerja oleh pengelola BSD jika proyek ini telah rampung secara keseluruhan yang jumlahnya 140.000 - 180.000 kesempatan kerja.

Jika dilihat kaitanya dengan tahap pertama yang luasnya 1300 Ha, luas yang telah dikembangkan sekarang telah mencapai 700 Ha, ini berarti sekitar 54% dari luas tahap

pertama dengan jumlah kepala keluarga yang telah bermukim sekitar 6000 kepala keluarga. Dengan berpatokan pada kepadatan penduduk per Ha seperti dalam RUTR Kota Serpong maka untuk pengembangan Kota BSD tahap pertama nantinya akan dihuni penduduk sebesar 62.400 jiwa. Jika dihubungkan dengan populasi angkatan kerja di Indonesia yang 42,62% (Depnaker), maka angkatan kerja penduduk BSD tahap pertama adalah 26.595 orang. Dengan kesempatan kerja yang dapat disediakan sebanyak 15000, ini sama dengan 56% dari jumlah angkatan kerja yang ada. Kalau prosentase ini dihubungkan dengan angka prosentase kota mandiri yang 69% dari warganya yang bekerja pada kota yang bersangkutan maka sektor di luar industri masih harus menyediakan lapangan kerja sebanyak 13%. Kalau ekonomi ini dapat diwujudkan dalam pengembangan Kota BSD tahap pertama, ditambah dengan peranan sektor lainnya dalam menyerap pekerja, maka kemandirian dalam sektor penyediaan lapangan kerja mempunyai peluang tercapai.

Kemudian jika dihubungkan angka daya tampung tenaga kerja per hektar dengan berapa seharusnya luas lahan industri yang harus disiapkan untuk menjadikan kota BSD menjadi mandiri dalam penyediaan lapangan kerja, maka untuk tahap pertama jika diasumsikan bahwa sektor industri akan menyerap 50% dari angkatan kerja yang ada, sedangkan sektor lainnya diharapkan menyerap kelebihanannya, maka luas lahan industri yang harus disiapkan adalah:

$$50/100 = 26.595 : 75 \times 1 \text{ Ha} = 177,3 \text{ Ha.}$$

Ini berarti luas lahan untuk sektor industri pada tahap pertama melebihi angka tersebut diatas, sebesar 22,7 Ha.

Kemudian jika dilihat hubungannya dengan perkembangan pembangunan hunian untuk tahap pertama yang telah mencapai 6000 unit hubungannya dengan hunian yang harus dipersiapkan bagi para pekerja yang nantinya bekerja dalam sektor industri, dengan asumsi seperti tersebut diatas dimana sektor industri diharapkan menyerap 50% dari angkatan kerja yang ada atau sama dengan 13.298 pekerja. Jika kemudian setiap tenaga kerja disiapkan satu unit rumah, maka sektor industri saja untuk pengembangan Kota BSD tahap pertama harus menyiapkan 13.298 unit rumah.

Kalau jumlah unit rumah pekerja sebesar seperti tersebut diatas akan mendiami lingkungan permukiman dengan tingkatan yang sedang (jumlah rumah per Ha sebanyak 40 rumah, dengan luas kaveling antara 90-200 M<sup>2</sup>, Petunjuk Perencanaan Kawasan Kota, 1987), maka luas lahan yang harus disiapkan untuk itu adalah:

$$13.298 / 40 \times 1 \text{ Ha} = 332,45 \text{ Ha.}$$

Jika luasan diatas merupakan 60% dari lingkungan permukiman, maka total luas lahan yang dibutuhkan adalah:

$$100/60 \times 332,45 \text{ Ha} = 554 \text{ Ha.}$$

Dari luasan ini terlihat bahwa dari 1300 Ha tahap pertama yang akan dikembangkan, dan yang telah dikembangkan sekarang sudah mencapai 700 Ha, maka sisa dari pengembangan selanjutnya jikalau kota ini akan menuju kota mandiri, yang 600 Ha akan terserap habis pada sektor perumahan untuk pekerja industri. Kondisi ini terlihat bahwa untuk tahap pertama tinggal 45 Ha lagi yang bisa dikembangkan untuk kegiatan di luar sektor seperti tersebut diatas. Hal ini juga berarti bahwa pembangunan rumah yang diperuntukkan bagi pelayanan masyarakat umum sudah harus dibatasi.

Sedangkan jika dilihat secara keseluruhan, kalau kita mengacu pada jumlah penduduk yang akan ditampung sesuai perkiraan pengelola sebanyak 600.000 jiwa, maka dengan jumlah penduduk sebesar itu akan terdapat angkatan kerja sebesar:

$$40,62\% \times 600.000 \text{ orang} = 243.720 \text{ jiwa.}$$

Jika jumlah tersebut 50% bekerja dalam sektor industri, maka itu sama dengan 121.869 orang.

Pada tahap pertama pengembangan sesuai asumsi perhitungan akan terserap sebanyak 15.000 pekerja, jadi untuk tahap kedua nantinya sektor industri masih harus menyediakan kesempatan kerja sebanyak:

$$121.860 \text{ orang} - 15.000 \text{ orang} = 106.860 \text{ orang.}$$

Luas lahan industri yang harus disiapkan untuk menciptakan kesempatan kerja sebanyak itu adalah:

$$108.562/75 \times 1 \text{ Ha} = 1447,49 \text{ Ha.}$$

Sedangkan untuk penyediaan rumah bagi pekerja, luas lahan yang dibutuhkan dengan asumsi sama pada pengembangan tahap pertama, adalah:

$$106.860/40 \times 1 \text{ Ha} = 2671,5 \text{ Ha.}$$

Luas lahan yang dibutuhkan untuk mencapai prosentase 60% bagi pembangunan rumahnya saja adalah:

$$100/60 \times 2671,5 \text{ Ha} = 4452,5 \text{ Ha.}$$

Jika luas lahan untuk industri dan untuk perumahan bagi para pekerja dijumlahkan maka:

$$1447.49 \text{ Ha} + 4452,5 \text{ Ha} = 5899,99 \text{ Ha.}$$

Dari asumsi tersebut diatas terlihat bahwa dengan memberi peranan sektor industri dalam penyerapan tenaga sebesar 50%, maka luas lahan Kota BSD untuk tahap kedua yang sisa 4700 Ha sudah tidak mencukupi.

Untuk itu dalam mengantisipasi gambaran sederhana tersebut diatas, kemungkinan-kemungkinan yang bisa dilakukan adalah:

- 1) Perkiraan daya tampung jumlah penduduk dikurangi.
- 2) Besaran kavling rumah untuk pekerja diperkecil.
- 3) Peranan sektor industri dalam menyerap tenaga kerja diperkecil dibawah 50%, ini juga berarti sektor perdagangan dan jasa harus menyerap selebihnya, sehingga prosentase kota mandiri dapat tercapai.

Gambaran yang diperlihatkan diatas adalah gambaran tentang peranan sektor industri dalam penyediaan lapangan kerja di kota BSD hubungannya dengan tujuan kota mandiri yang hendak dituju, sedangkan gambaran tentang kondisi kesempatan kerja di Kota BSD dan di kota lain untuk kondisi sekarang dapat dilihat pada tabel dan grafik dibawah ini.

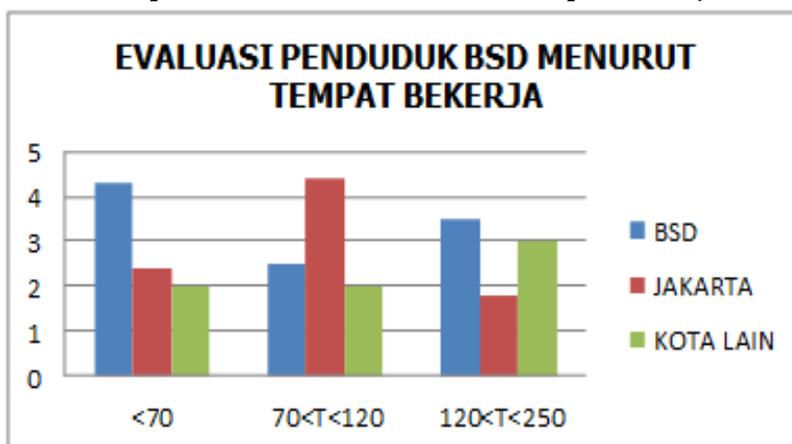
**Evaluasi Penduduk BSD Menurut Tempat Bekerja**  
(Diolah dari pengamatan lapangan, September 1994)

No	Type Hunian	Tempat Bekerja		
		BSD	Jakarta	Kota Lain
1	< 70 M2	76%	16%	8%
2	70<T<120	51%	27%	22%
3	120<T<250	10%	71%	15%
	Total U/populasi keseluruhan	46%	38%	16%

Pada tabel tersebut terlihat bahwa untuk tipe hunian dibawah luasan 70 M2 prosentase yang bekerja di kota BSD mencapai 70%, sedangkan untuk besaran diatas luas 70 M2 dan dibawah 120 M2 turun menjadi 51% sedangkan pada besaran diatas 120 M2 dan dibawah 50 M2 hanya 10%.

Untuk yang bekerja di kota Jakarta keadaannya justru terbalik dari pada kondisi yang terjadi pada Kota BSD. Hal ini bisa dilihat pada kelompok hunian dibawah 70 M2 hanya 16%, meningkat menjadi 27% pada hunian dengan luasan diatas 70 M2 dan dibawah 120 M2 dan meningkat lagi pada hunian diatas 120 M2 dan dibawah 250 M2 menjadi 71%.

**Grafik Komposisi Penduduk Menurut Tempat Bekerja**





Sedangkan yang bekerja di kota lain pada kelompok dibawah luasan 70 M2 hanya 8%, untuk luasan diatas 70 M2 sampai dengan luasan dibawah 120 M2 mencapai 22% dan turun lagi menjadi 19% pada luasan diatas 120 M2 dan lebih kecil dari 250 M2.

Sementara jika prosentase tersebut dilihat secara keseluruhan maka untuk yang bekerja di Kota BSD mencapai 46%, yang bekerja di Kota Jakarta 38% sedangkan yang bekerja di kota lain mencapai 16%. Prosentase yang berkerja di kota BSD yang 46% ini terakomodasi pada sektor perdagangan seperti membuka toko dengan menjual barang-barang kebutuhan baik primer maupun sekunder, menjadi pelayan toko, bekerja pada sektor konstruksi pembangunan rumah dan sebagian lagi ada yang bekerja pada sektor perkantoran seperti bank dan konsultan.

Untuk pengembangan selanjutnya sektor jasa dan perdagangan ini nantinya masih mempunyai peranan dalam penyiapan lapangan kerja melalui pengembangan Central Business District (CBD) dengan luas lahan kurang lebih 300 hektar.

Berdasarkan uraian evaluasi penyediaan tempat bekerja diatas dimana terlihat hanya 46% dari penduduk yang ada bekerja di Kota BSD sedangkan dalam karakteristik kota-kota mandiri, menyatakan suatu kota dikatakan mandiri jika kota tersebut mampu menyediakan lapangan kerja minimal 69% dari seluruh angkatan kerja yang ada, maka untuk kondisi sekarang tingkat kemandirian kota tidak tercapai sesuai proporsi penduduk.



## Penutup

Berdasarkan hasil evaluasi yang dilakukan, serta kaitannya terhadap kota mandiri yang hendak dituju diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Strategi yang diterapkan sekarang dalam pengembangan kota BSD, menunjukkan adanya indikasi kecenderungan perkembangan kota menjadi tidak mandiri. Hal ini dapat dilihat pada prosentase penduduk kota yang bekerja di kota BSD sendiri hanya 46% dari 69% yang seharusnya menurut aturan kota-kota mandiri yang telah ada.

Tidak tercapainya kesempatan kerja 69% ini, disebabkan sektor perdagangan, jasa dan konstruksi yang ada di kota BSD sekarang sebagai sektor yang menyediakan lapangan kerja penyerapannya masih terbatas. Keterbatasan daya serap ini dipengaruhi oleh pengembangan usaha yang dilakukan masih terbatas hanya dalam pemenuhan pelayanan bagi warga kota BSD sendiri serta belum berfungsinya sektor industri. Hal ini terbukti dari penyediaan fasilitas yang ada belum ditemui dalam skala regional sesuai dengan tuntutan RUTR Serpong serta tujuan pengembangan Kota BSD yang diarahkan menjadi salah satu pusat regional di bagian barat Jakarta.

Kecenderungan ini akan lebih diperkuat lagi, jika akses BSD – Jakarta bertambah lancar melalui pembukaan tol BSD – Jakarta serta jalur Kereta Api BSD – Jakarta dengan rel ganda, karena kalau ini terwujud, khususnya jalan tol diperkirakan waktu tempuh BSD-Jakarta hanya memerlukan waktu 10 menit saja. Dengan waktu tempuh seperti ini orang-orang yang bekerja di Jakarta dan bermukim di Kota BSD bukan lagi merupakan suatu hambatan jarak.

Jika ditelusuri pencapaian 46% dari warga kota yang bekerja di dalam kota BSD sendiri terlihat terproporsi menurut tingkat hunian, dimana untuk tingkat hunian dengan tipe 70 M2 yang bekerja di dalam kota BSD persentasenya mencapai 76%, sedangkan untuk tingkat hunian yang lebih besar kecenderungannya terlihat bekerja di luar Kota BSD. Ini terlihat pada tipe di atas 120 M2 yang bekerja di Kota Jakarta mencapai 71% dibanding yang bekerja di BSD hanya 10%.

2. Dari segi rencana pentahapan pembangunan dan kemajuan proyek di lapangan, strategi yang diterapkan memperlihatkan adanya ketidakefektifan dalam pencapaian target pembentukan landasan ekonomi kota (tahapan II), hal ini terbukti dengan belum terbangunnya sektor industri serta Central Business District (CBD), pada sisi yang lain pembangunan perumahan berkembang dengan pesat.
3. Sedangkan kecenderungan kemandirian kota terhadap tingkat penyediaan fasilitas sosial dan umum memperlihatkan kecenderungan sebagai berikut:
  - a. Pada penyediaan fasilitas pendidikan, untuk tingkat pendidikan Taman Kanak-Kanak untuk kondisi sekarang di temukan penyediaan fasilitas yang sangat minim yaitu hanya 10% dari kebutuhan yang sebenarnya, sedangkan untuk tingkat Sekolah Dasar tingkat penyediaannya hanya mencapai 50%. Untuk tingkat SLTP dan SLTA tingkat ketersediaannya memenuhi sesuai dengan standar.

Jadi untuk tingkat penyediaan fasilitas pendidikan tingkat kemandirian kota tidak tercapai khususnya terhadap fasilitas Taman Kanak-Kanak dan Sekolah Dasar.

- b. Pada penyediaan fasilitas kesehatan, terlihat bahwa pihak pengelola tidak menyediakan fasilitas berdasarkan tingkatan hirarki fasilitas lingkungan berdasarkan standar. Ini dapat dilihat dengan tidak tersedianya fasilitas Balai-Balai pengobatan sesuai dengan tingkatan 1000 penduduk, akan tetapi langsung pada tingkat penyediaan fasilitas pada tingkatan hirarki yang lebih tinggi. Seperti dengan penyediaan fasilitas BKIA dan Puskesmas. Demikian juga untuk penyediaan fasilitas Klinik praktik dokter umum dan dokter spesial dengan pelayanan 24 jam.

Dengan kondisi pelayanan yang seperti ini, maka penyediaan fasilitas kesehatan pada tingkat BKIA dan Puskesmas serta Klinik Dokter dapat dikatakan mandiri, sedangkan pada tingkat Balai Pengobatan tingkat kemandiriannya tidak tercapai.

- c. Pada penyediaan fasilitas perbelanjaan, dilihat dari tingkat pelayanan berdasarkan hirarki dan jumlah berdasarkan standar, tingkat kemandiriannya melebihi dari yang dibutuhkan.

Adanya kelebihan dari yang dibutuhkan ini disebabkan karena skala pelayanan dari pusat-pusat pelayanan yang ada di Kota BSD sesuai tujuan pengadaan memang dipersiapkan dalam skala regional.

- d. Pada penyediaan fasilitas ibadah, terlihat penyediaan fasilitas yang ada seperti pada penyediaan fasilitas kesehatan, dimana tidak mengikuti jenjang hirarki berdasarkan unit terkecil, hal ini dapat dilihat dengan tidak disediakannya fasilitas ibadah seperti Mushala/Langgar untuk tingkat 2500 penduduk. Untuk penyediaan fasilitas ini kemandirian tercapai dalam tingkat penyediaan fasilitas yang lebih tinggi hierarkinya yaitu penyediaan Mesjid dan Gereja untuk ukuran 30.000 penduduk pendukung, sedangkan pada tingkat yang lebih kecil seperti mushola tidak terpenuhi.
- e. Pada penyediaan fasilitas taman, terlihat dari fasilitas yang tersedia sekarang melebihi dari yang dipersyaratkan menurut standar. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tingkat kemandirian kota terpenuhi untuk penyediaan fasilitas ini.

Sedangkan jika dilihat dari skop pelayanan terhadap fasilitas yang disiapkan, ditemukan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Karena minimnya penyediaan fasilitas Taman Kanak-Kanak dan Sekolah Dasar seperti disebutkan diatas, menyebabkan sebanyak 90% dari warga yang membutuhkan pelayanan TK dan 50% bagi yang membutuhkan pelayanan Sekolah Dasar harus melakukan perjalanan melebihi jarak ideal berdasarkan standar.
- 2) Pengelompokan pusat-pusat pelayanan berdasarkan sentra-sentra pelayanan yang dilakukan oleh pihak pengelola dengan pertimbangan efisiensi lahan menyebabkan penyediaan fasilitas tidak berdasarkan hirarki sesuai dengan standar yang ada.

Berangkat dari kesimpulan tersebut diatas, agar tujuan kota mandiri dapat diwujudkan, maka dibawah ini dikemukakan saran-saran terhadap:

1. Pengelola Pembangunan Kota (PT. Bumi Serpong Damai)
  - a. Dari asumsi-asumsi yang dilakukan kaitannya dengan peranan sektor industri dalam penciptaan kesempatan kerja, memperlihatkan tingkat pembangunan rumah untuk pelayanan umum sudah seharusnya dibatasi atau sama sekali dihentikan. Dan pengembangan yang dilakukan selanjutnya diprioritaskan pada sektor industri dan sektor yang mendukung kegiatan industri tersebut.
  - b. Masih terkait dengan asumsi-asumsi yang dilakukan memperlihatkan, dengan memberi peranan 50% bagi sektor industri dalam penyediaan kesempatan kerja, terjadi ketidaksinkronan antara lahan yang diperlukan dengan lahan yang tersisa. Untuk itu dalam pengembangan Kota BSD selanjutnya diperlukan penyesuaian antara peranan sektor industri dalam penyiapan kesempatan kerja dengan pengembangan tipe rumah bagi warga yang bekerja dalam sektor industri tersebut, sehingga lahan yang masih tersisa akan dapat mengakomodir kegiatan tersebut.
  - c. Agar tingkatan kemandirian kota terproporsi sesuai dengan besaran penduduk hendaknya kekurangan fasilitas seperti yang ditemukan diatas disesuaikan dengan kebutuhan berdasarkan perkembangan jumlah penduduk.
  - d. Untuk pengembangan-pengembangan lebih lanjut, agar pengembangan fasilitas didahulukan baru pengembangan huniannya, sehingga penghuni tidak mengeluarkan biaya ekstra untuk memenuhi kebutuhannya yang seharusnya disediakan oleh developer.
2. Instansi Pemerintah Yang Terkait Dalam Pengawasan Pembangunan Perumahan dan Pembangunan Kota.
  - a. Pengawasan terhadap kesesuaian tingkat kemajuan pembangunan perumahan dan penyediaan fasilitas yang dibutuhkan berdasarkan standar agar menjadi perhatian dalam pengembangan Kota BSD.
  - b. Kota Baru Mandiri yang menjadi tujuan dari Kota BSD yang pelaksanaan pengembangan tahap pertamanya telah mencapai 50% lebih, agar pengawasan pengembangan selanjutnya sudah

saatnya membatasi pengembangan perumahan untuk konsumsi masyarakat umum. Jadi pengembangan-pengembangan kota yang dilakukan selanjutnya semuanya mengarah pada pengembangan industri dan sektor-sektor pendukung yang mengikutinya. Disamping itu peran pemerintah dalam mendukung terwujudnya basic ekonomi kota BSD berupa industri dan CBD sesuai program sangat diharapkan. Untuk itu hendaknya pengalokasian investasi-investasi yang akan terjadi supaya diarahkan ke kota BSD dan sudah saatnya investasi-investasi yang akan tertanam di Jakarta dialihkan ke pinggiran Jakarta termasuk BSD.

- c. Kelihatannya bahwa untuk pengembangan Kota Baru Mandiri, serta kaitannya dengan peran dalam mengurangi kepadatan kota Jakarta, maka tingkat strata hunian yang berpeluang dikembangkan adalah tipe dibawah 70 M2.

## DAFTAR PUSTAKA

- A. Savitri. (2007). Garden City: Reformasi Sosial Ala Ebenezer Howard. *Madani & Manusia*. [https://anisavitri.wordpress.com/Aan Legeby](https://anisavitri.wordpress.com/Aan%20Legeby). (2010). Urban Segregation and Urban Form: From residential segregation to segregation in public space. *Stockholm: KTH*, 2010. p. 188.
- Aliyah, I., Sugiarti, R., (2016). Pengembangan Kawasan Khusus Terpadu di Kabupaten Ponorogo. *Cakra Wisata*, 17(2), 52–68.
- Amarullah, R. (2020). Penguatan Daerah Penyangga Dalam Mendukung Ibu Kota Negara. *In Pusat Pelatihan dan Pengembangan dan Kajian Desentralisasi dan Otonomi Daerah* (Issue December). <https://www.researchgate.net/>
- Bajera, D., & Nurjani, B. (2019). Implementasi Teori Asiatica Euphoria McGee. Dalam *Pengembangan Zona Industri*. *Academia.Edu*, 2(1), 1–8. <https://www.academia.edu/download/67570314/67.pdf>
- Christian Wibisono. (1992). Dampak Globalisasi Pada Perkembangan Megacities di Indonesia. *Perencanaan Wilayah dan Kota*, 3, 1, 8–9.
- Clevenger, S. M., & Andrews, D. L. (2021). Regenerating the 'Stock' of the Empire: Biopower and Physical Culture in English Garden City Planning Discourse, 1898-1903. ... *International Journal of the History of* ... <https://doi.org/10.1080/09523367.2021.1891531>
- Dinas Tata Kota Pemerintah DKI Jakarta. (1993). Kebijakan Pemda DKI Jakarta dalam Menghadapi Fenomena Mega Urban Region.
- Diningrat, R. (2014). Ketergantungan Kota Baru Kota Harapan Indah terhadap Kota Jakarta dan Wilayah Sekitarnya. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 25(3), 192–212. <https://doi.org/10.5614/jpwk.2015.25.3.2>
- Effendy, F., Tjung, L. J., & Wirawati, S. (2020). Studi Perkembangan Perumahan Dan Penyediaan Fasilitas Di Citra Raya. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(2), 2801. <https://doi.org/10.24912/stupa.v2i2.8841>
- Ernan Rustiandi, Sunsun Saeful Hakim, D. R. P. (2017). *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah* (A. Emma Pravitasari (ed.); ke 2). Yayasan Pustaka Obor Indonesia.

- Galanty, E. Y. (1980). "Definition and Typology of New Town: Goals policies and Strategies."
- Gallion, A., & Eisner, S. (1992). *Pengantar Perancangan Kota* (P. Indarto (ed.); 1st ed.). Penerbit Erlangga.
- Gideon, G. (1976). *New Town Planning-Principles and Practice*. John Wiley & Sons.
- H Von Herten, P. S. (1973). *Building a new town: Finland's new garden city, Tapiola*. MIT Press (MA).
- Heidy Manajan. (2019). Pengaruh Investasi dan Tenaga Kerja Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Kota Manado. *Pembangunan Ekonomi Dan Keuangan Daerah*, 16(4).
- J Ratcliffe, M Stubbs, M. K. (2021). *Urban planning and real estate development*. taylorfrancis.com.
- Jayadinata, J. T. (1986). *Melihat Jakarta dan Mencerap Pekarannya*. ITB Bandung.
- JE Ratcliffe. (2012). The casks from Vasa. (Microform Edition © ProQuest LLC. (ed.)). search.proquest.com, Published by ProQuest LLC (2013). Copyright in the Dissertation held by the Author.
- Krishna, N. P. (1993). Pertumbuhan Ekonomi, Industri dan Implikasinya Di Wilayah Mega Urban Jakarta. *Jurusan Planologi*, FTSP-ITB.
- Kurniawati, W., Apriana, M., Silvia, N., Dewi, R., & Febrianto, A. (2021). Penerapan Konsep Garden City di Kawasan Candi Baru Semarang. *Jurnal Arsitektur Zonasi*, 4(3), 320–326.
- Livesey, G. (2016). Innovation, the agricultural belt, and the early Garden City. *Berkeley Planning Journal*, 28(1), 148–163. <https://doi.org/10.5070/bp328133865>
- Mahesa, A., & Dorodjatoen, H. (2009). The Emergence of Jakarta-Bandung Mega-Urban Region and Its Future Challenges *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota. Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 20(1), 15–33.
- Mumford, L. (1972). Artur Glikson: The Planner as Ecologist. *Journal of the American Institute of Planners*, 38(1), 3–10. <https://doi.org/10.1080/01944367208977398>
- O'Brien, M. (2015). John Nolen and Raymond Unwin: Garden City Collaborators. *Athens Journal of Architecture*. <https://www.atiner.gr/journals/architecture/2015-1-1-1-OBrien.pdf>

- Pada, J., Demokrasi, M., & Tahun, T. (1964). Pemikiran Soekarno bidang arsitektur dalam pembangunan Jakarta pada masa demokrasi terpimpin tahun 1962-1964. 167-176.
- Parino Rahardjo. (2015). *Kajian Penataan Ruang Kawasan Jabotabek Dengan Pendekatan Ekosistem*.
- Peng, T. C. N. S. V. (1972). *New Town Planning Design and Development: Comprehensive Reference Materials*. Nebraska University, Lincoln.
- Ramadhan, W. A. (2018). Pemikiran Soekarno Dalam Pembangunan Ibu Kota Jakarta Pada Masa Demokrasi Terpimpin Tahun 1962-1964. <https://eprints.untirta.ac.id/>
- Rizaty, M. A. (2021). Persentase Penduduk Daerah Perkotaan Indonesia (2010-2035). *Databook's*. <https://databoks.katadata.co.id/>
- Roitman, S., & Rukmana, D. (2022). *Routledge Handbook of Urban Indonesia*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003318170>
- Studi, P., & Wilayah, P. (2007). Kajian Tentang Konsep Keberlanjutan Pada Beberapa Kota Baru Dan Permukiman Berskala Besar. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, UNISBA, 7(2), 38-55.
- Sujarto, D. (1990b). Perkembangan Kota Baru. In Jurusan Planologi ITB (Ed.), *Seri Perkotaan 001/DS/90*. Jurusan Planologi ITB.
- Sujarto, D. (1992). Bias Kota Besar. *Prisma* No. 5 Tahun XXI.
- Sujarto, D. (1993). Kinerja dan Dampak Tata Ruang dalam Pembangunan Kota Baru: Studi Kasus Kota Terpadu Bumi Bekasi Baru. Institut Teknologi Bandung.
- Sujarto, D. (1990a). Penyusunan Laporan Profil Kawasan Kota Baru.
- Sujarto, Djoko. (1996). Kota Baru.
- Sutrisno Hadi. (1991). *Metodologi Research* (XII). Andi Offset.
- tangerangkota.go.id. (2018). Kota Tangerang Selatan. Tangerangkota.Go.Id, 685000. <https://www.tangerangkota.go.id/>
- Vidya Tanny. (2020). Transformasi Ruang Jakarta Metropolitan Area dan Tipologi Hunian Kota. *Arsitek Komunitas Rujak Center for Urban Studies*.
- Widodo, H. (2019). Perencanaan Transportasi Umum Terpadu Pada Kawasan Kota Mandiri (Studi Kasus: Kawasan Bumi Serpong Damai, Kota Tangerang Selatan). *Planners Insight: Urban and*

- Regional Planning Journal*, 1(1), 029-034.  
<https://doi.org/10.36870/insight.v1i1.11>
- Yudhatama, D., & Herlambang, S. (2015). Analisis Perkembangan Kota Baru BSD City dan Kesesuaiannya dengan RTRW Menggunakan Data Penginderaan Jauh dan SIG. *Prosiding Pertemuan Ilmiah ...*, 904-913.  
<http://repositori.lapan.go.id/560/>
- Zuraidi, E., & Sawab, H. (2011). 'Garden City': The Suitability of Its Principles as a Model to The Contemporary Planning. *NALARS*, 10(1), 17-28.  
(<https://bsd-city.com/bsd/BSDCITY>)  
(<https://Sikidang.com>)

# INDEKS

## A

Air, 75  
Analisis, 12, 123  
Asia, vi, 34, 36, 42, 103  
Asosiasi, 24

## B

Barat, vi, 7, 10, 21, 22, 34, 43,  
46, 48, 49, 57, 62, 63, 91  
Bekasi, 6, 7, 43, 46, 48, 50, 51,  
52, 53, 55, 91, 122  
Berkembang, vi, 15  
Botabek, 49, 57  
BPS, 5  
BSD, 1, 8, 9, 10, 11, 12, 39, 55,  
59, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 68,  
69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76,  
77, 78, 80, 81, 82, 84, 85, 86,  
88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95,  
96, 97, 98, 99, 100, 101, 102,  
103, 104, 105, 106, 107,  
108, 109, 110, 112, 113,  
114, 115, 116, 117, 118, 123  
Bumi Serpong Damai, 7, 9, 10,  
11, 12, 15, 17, 18, 19, 34, 39,  
52, 53, 54, 55, 59, 63, 64, 66,  
67, 75, 118, 122

## C

CBD, 60, 103, 114, 116, 119

## D

Depok, 48, 50, 54  
Dinamika, vi, 41  
Dinas, 48, 49, 102, 120  
DKI, 5, 7, 42, 48, 52, 83, 102,  
120

## E

Ekonomi, 30, 84, 121  
Eksplorasi, 29, 30  
Ekstensifikasi, 15  
Evaluasi, vi, 12, 59, 84, 87, 88,  
102, 113

## F

Fasilitas, 37, 61, 68, 74, 75, 76,  
87, 88, 89, 90, 95, 99, 102,  
106, 108, 120  
Fungsi, 3, 96, 102

## G

Generasi, 25, 27, 28  
Geografis, 63  
Gereja, 75, 89, 99, 101, 117  
Globalisasi, 120

## H

Hindia Belanda, 27  
Homogen, vi, 16  
Hunian, 71, 73, 85, 113, 122

## I

Ibadah, 87, 89, 99  
Ibu Kota, 1, 3, 4, vi, 41, 120,  
122  
Industri, 21, 22, 24, 29, 30, 37,  
42, 120, 121  
Inggris, 2, 6, 9, 22, 24, 33, 34,  
37, 38  
Intensifikasi, 15  
Investasi, 44, 121

## J

Jabotabek, 6, 7, 8, 11, 49, 54,  
62, 109, 122  
Jakarta, vi, 5, 6, 7, 10, 11, 15,  
27, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46,  
47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55,  
57, 60, 62, 63, 64, 66, 67, 68,  
69, 74, 76, 77, 81, 82, 93,  
102, 103, 113, 114, 115,  
116, 119, 120, 121, 122

## K

Kajian, 10, 120, 122  
Kasus, 33, 122  
Kawasan, 11, 23, 52, 68, 108,  
111, 120, 121, 122  
Kelas, 41  
Kemandirian, vi, 35, 59, 87  
Kepadatan, 62, 71  
Kesehatan, 87, 88, 95, 96  
Konsep, 12, 17, 23, 24, 60, 121,  
122  
Kota, vi, 1, 2, 4, 7, 9, 10, 11, 12,  
15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24,

25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33,  
34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43,  
48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 59,  
60, 61, 63, 64, 66, 67, 68, 69,  
74, 75, 78, 81, 82, 84, 87, 88,  
89, 91, 92, 93, 96, 97, 100,  
102, 103, 107, 108, 109,  
110, 111, 112, 113, 114,  
115, 116, 117, 118, 119,  
120, 121, 122, 123

Kota Baru, vi, 1, 4, 10, 15, 21,  
22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31,  
33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42,  
52, 54, 61, 82, 118, 119, 120,  
122, 123

## L

Lahan, 50, 61, 67  
Lapangan Kerja, 109  
Lembaga, 34  
Lingkungan, 30, 76, 92

## M

Mandiri, 1, 2, 7, 9, 10, 11, 15,  
26, 34, 35, 37, 39, 59, 67,  
118, 119, 122  
Masjid, 89, 99, 100, 101  
Masyarakat, 61, 96  
Mata Pencaharian, 77  
Mega Urban, vi, 44, 45, 46, 47,  
57, 120, 121  
Megapolitan, 51, 57  
Metropolitan, 6, 37, 54, 102,  
122  
Motivasi, 22, 29, 85

## N

Negara, vi, 15, 21, 34, 38, 120  
Nusantara, 49, 94

## P

PBB, 5, 6, 65  
Pelopor, 2  
Pembangunan, 1, 3, 4, vi, 7, 15,  
28, 31, 41, 48, 49, 52, 59, 60,  
62, 70, 71, 73, 75, 76, 118,  
121, 122  
Pemerintah, 34, 48, 57, 61, 62,  
65, 118, 120  
Pemukiman, vi, 48  
Pendidikan, 87, 88, 89  
Penduduk, 37, 38, 77, 78, 79,  
80, 82, 83, 113, 122  
Penelitian, 92  
Perancis, 9, 22, 26, 34  
Perjalanan, vi, 59  
Perkembangan, vi, 21, 26, 27,  
29, 30, 31, 41, 45, 46, 47, 48,  
59, 70, 120, 122, 123  
Pertumbuhan, vi, 24, 41, 44,  
45, 121  
Peta, 47, 52, 61, 67, 72, 89, 90  
Pusaran, vi, 16

## R

Regional, 123  
Rekreasi, 75

## S

Sampel, 11  
Sekolah, 75, 90, 91, 92, 93, 94,  
116, 117  
Sistem, vi, 33  
Sosial, 30, 75, 88, 89, 95, 120  
Spesifikasi, vi, 33, 36  
Strategi, vi, 6, 9, 59, 84, 85,  
115  
Sungai, 45, 60, 63, 64, 69  
Swasta, 7, 62, 97

## T

Taman, 2, 23, 24, 54, 76, 89,  
91, 92, 106, 107, 108, 116,  
117  
Tanah, 77  
Tangerang, 6, 7, 10, 18, 19, 34,  
43, 45, 46, 50, 52, 53, 54, 55,  
60, 62, 63, 64, 66, 67, 76,  
108, 122  
Tingkat Pendidikan, 78, 79, 80  
Transformasi, 47, 48, 122  
Transportasi, 76, 122

## U

Undang-Undang, 27  
Urban, 4, 44, 120, 121, 122

## W

Warga, 74

## PROFIL PENULIS



Aris Sakkar dilahirkan di Rappang pada tanggal 10 Desember 1957 dari keluarga Haji Andi Dollah (almarhum) dan Andi Cabberre (almarhumah).

Lulus di SD Negeri 2 Passeno (1970), SMP Negeri 305 Rappang (1973), dan SMA Negeri IV Makassar (1976). Sarjana Muda Arsitektur tahun 1980, tahun 1985 menyelesaikan S1 Arsitektur pada Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin di Makassar.

Pendidikan lanjutan: Magister Manajemen Perkotaan Pascasarjana Universitas Hasanuddin (1995), dan Program Doktor S3 Pendidikan Kependudukan dan Lingkungan Hidup Universitas Negeri Makassar (2014) dengan judul disertasi: Analisis Ruang Terbuka Hijau (RTH) dalam Pengembangan Pendidikan Lingkungan Hidup di Makassar.

Sejak tahun 1986 diangkat menjadi staf pengajar sebagai Penata Muda/Asisten Ahli pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Pepabri Makassar. Pada universitas yang sama diangkat menjadi Ketua Jurusan Arsitektur (1987-1992), Dekan Fakultas Teknik (1992-1997), Ketua Program Kelas Eksekutif Prodi Arsitektur (2006-2008), dan sebagai Pembantu Rektor I Universitas Pepabri (2008-2013).

Karier berikutnya sebagai Ketua Prodi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Satria Makassar (2012-2013), dan Dekan Fakultas Teknik Universitas Satria (2014-2017), selanjutnya menjadi dosen di Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Makassar (2018-sampai saat ini), dengan jabatan akademik terakhir sebagai Lektor Kepala (IV/c).

Berbagai kursus dan pelatihan tingkat nasional dan internasional telah diikuti, diantaranya: Teaching Improvement Workshop (TIW) di Bandung (1999), Deseminasi/Sosialisasi Standar Pedoman Manual Bidang Permukiman di Makassar (2009), Metodologi Riset dalam Arsitektur, Menuju Pendidikan Arsitektur Indonesia Berbasis Riset di Universitas Udayana Bali (2010), dan Thesis Writing and Research Skills di Universitas Canberra Australia (2012). Sejak tahun 1996 hingga saat ini aktif pada berbagai organisasi profesi, diantaranya sebagai anggota: Ikatan Arsitektur Indonesia (IAI), Persatuan Sarjana Arsitektur Indonesia (PSAI), dan Persatuan Insinyur Indonesia (PII). Aktif dalam berbagai kegiatan ilmiah/seminar sebagai pemakalah, diantaranya: Seminar Nasional Keteknik Sipil dengan Tema “Waste Water Treatment Plan to Save the Urban Environment”, Wisma Kalla Makassar (2011). Sebagai peneliti dalam bidang Tata Ruang Perkotaan, berbagai penelitian tentang evaluasi dan pengembangan kota dan kawasan di beberapa tempat telah diselesaikan. Termasuk di dalamnya antara lain: Analisis Sebaran Ruang Terbuka Hijau (RTH) Di Kota Makassar, Kinerja Sosial Ruang Terbuka Hijau (RTH) Komplek Lapangan Karebosi. Beberapa tulisan dalam jurnal nasional dan internasional antara lain : Analisis Ruang Terbuka Hijau (RTH) dari Aspek Keterlaksanaan Fungsi Sosial Di Kota Makassar (Jurnal Linears, 1 (2), 62- 71), Struktur Sebaran Ruang Terbuka Hijau di Kota Makassar (Jurnal Linears, (2019, 2 (1), 8-17)., Ecological Potential Analysis of Green Open Space (GOS) for the Karebos Field Complex Before and After Revitalization, (IJSER 1 (14), 693-712)., Aesthetic Analysis of Green Open Space (GOS) Landscape Elements Karebosi Field Complex,( Research Square 1 (3), 6)., The social performance of the Green Open Space (GOS) in Karebosi Field Complex, (Social Sciences & Humanities Open 8 (1), 100540, Elsevier).



# STRATEGI PENGEMBANGAN KOTA

Menakar Pembangunan di Dekat Ibu Kota

**K**epadatan penduduk di perkotaan, memiliki efek domino yang tidak sembarangan. Minimnya lapangan kerja, rendahnya kualitas pendidikan, hingga pencemaran lingkungan, merupakan masalah yang pasti terjadi ketika sebuah kota mengalami kepadatan penduduk. Maka pengembangan kota, adalah solusi dalam mengurai problematika tersebut. Namun, apakah kebijakan pengembangan kota yang kemudian diterapkan dapat mewujudkan kemandirian? Lalu, bagaimana strategi untuk mencapai kota yang mandiri? Buku ini memberikan penjelasan bagaimana strategi kota Bumi Serpong Damai (BSD) dikelola menjadi kota yang mandiri, serta peranannya dalam mengurangi beban Ibu Kota Jakarta.

**Dival!**  
Pustaka

● [www.divapustaka.co.id](http://www.divapustaka.co.id)  
✉ [divapustaka@gmail.com](mailto:divapustaka@gmail.com)  
@divapustaka  
@divapustaka

**IKAPI**



1000

ARIS SAKKAR DOLLAH

# STRATEGI PENGEMBANGAN KOTA

Menakar Pembangunan di Dekat Ibu Kota

PENGEMBANGAN KOTA

1000