

**PERTUKARAN GUNATANAH PERTANIAN DAN KESANNYA  
KEPADA CORAK SOSIO-EKONOMI PENDUDUK ASAL  
PINGGIRAN BANDAR : KES BANDAR BARU  
BUMI SERPONG DAMAI, TANGERANG,  
BANTEN, INDONESIA**

**RATNAWATI YUNI SURYANDARI**

**UNIVERSITI KEBANGSAAN MALAYSIA**

Universitas  
PERTUKARAN GUNATANAH PERTANIAN DAN KESANNYA KEPADA  
CORAK SOSIO-EKONOMI PENDUDUK ASAL PINGGIRAN BANDAR:  
KES BANDAR BARU BUMI SERPONG DAMAI, TANGERANG,  
BANTEN, INDONESIA

RATNAWATI YUNI SURYANDARI

TESIS YANG DIKEMUKAKAN UNTUK MEMPEROLEH IJAZAH  
DOKTOR FALSAFAH

Universitas  
**Esa Unggul**

FAKULTI SAINS SOSIAL DAN KEMANUSIAAN  
UNIVERSITI KEBANGSAAN MALAYSIA  
BANGI

2008

Universitas

**Esa Unggul**

Universitas

**Esa U**

**PENGAKUAN**

Saya akui karya ini adalah hasil kerja saya sendiri kecuali nukilan dan ringkasan yang tiap-tiap satunya telah saya jelaskan sumbernya.

08 Jun 2008

RATNAWATI YUNI SURYANDARI  
P 22617

Universitas

**Esa Unggul**

Universitas

**Esa U**

## PENGHARGAAN

Alhamdulillah, puji syukur kepada Illahi yang telah memberikan saya semangat ilmu dan ketabahan jiwa sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.

Selanjutnya, setinggi-tinggi penghargaan dan ribuan terima kasih diucapkan kepada penyelia saya, Prof. Dr. Amriah Buang yang telah begitu sabar memberikan tunjuk ajar, membimbing dan mendorong saya menyiapkan penulisan tesis ini. Penghargaan ini akan saya kenang selama-lamanya.

Tesis ini terutama saya persembahkan kepada Ibu Siti Muslikah atas doa yang tiada putus-putusnya sehingga saya sampai kepada tahap ini. Sekaligus setiap kata dalam tesis ini sebagai doa untuk arwah Bapak Muhammad Du'ul, SH atas segala tunjuk ajar dan semangat perjuangan yang telah disematkan dalam sanubari ini. Semoga Allah mencucuri rahmatnya ke atas roh bapak.

Teristimewa saya hulurkan penghargaan kepada suami saya, Drs. Yunan Helmy Zakaria yang telah memberikan bantuan finansial, sokongan dan semangat yang tidak terbelah bahagi, bagaikan mata air yang tak pernah surut di musim kering sekalipun. Cinta kasih tak terhingga juga saya kalungkan kepada dua bidadari kecilku, Aurora Amira dan Otta Orsya yang selalu menumbuhkan kekuatan dan semangat ketika semua lini dalam kehidupanku merosot. Ini adalah jawapan dari pertanyaan yang selalu mereka lontarkan, "Mama tinggal berapa halaman lagi?"

Terimakasih tak terhingga saya ucapkan kepada Bapak dan Ibu mertua H. Muhdi Ali, yang telah begitu sabar merawat dan mendidik dua cahaya mata saya ketika berbulan-bulan saya berada di Malaysia untuk penyelesaian studi. Terimakasih juga kepada kakak dan adik saya, Dra. Rahmani Timorita Yulianti, M.Ag dan Muh. Nugroho Yuris Setiawan, SH yang selalu memberikan semangat dan sokongan kepada saya.

Terimakasih tak terhingga juga saya hulurkan kepada Universiti Indonusa Esa Unggul Jakarta yang telah membiayai pengajian dan penelitian saya. Ucapan terimakasih juga kepada pelajar-pelajar Teknik Planologi Universiti Indonusa Esa Unggul yang telah membantu saya di lapangan dan para responden di pinggiran Bandar Baru BSD yang telah bersedia memberikan maklumat yang berkesan.

Sekalung penghargaan juga tidak saya lupakan untuk Dr. Son Diamar, Drs. Suprajaka, MTP dan Silfia Hanani, S.Sos, M.Si yang menjadi muara dari setiap kegelisahan akademik saya dan selalu memberi dorongan serta semangat di dalam masa-masa sukar penulisan tesis. Ruang yang terbatas ini tidak mengizinkan saya menuliskan setiap nama mereka yang telah menjadi pendorong kepada saya. Saya sekadar boleh membalas dengan ucapan terima kasih dan budi baik kalian tetap dalam ingatan saya.

## ABSTRAK

Pada masa sekarang ini, perkembangan bandar-bandar di Jawa sedang mengalami proses restrukturisasi dalaman secara sosio-ekonomi mahupun fizikal. Kawasan pusat bandar mengalami pertukaran daripada pusat industri pembuatan kepada pusat kegiatan perkhidmatan. Sebaliknya kawasan pinggir bandar mengalami pertukaran gunatanah pertanian kepada kawasan industri dan bandar-bandar baru. Kajian ini dilakukan untuk mengenalpasti kesan sosio-ekonomi penduduk daripada pertukaran gunatanah pertanian kepada projek Bandar Baru Bumi Serpong Damai (BSD) di Tangerang, Banten, Indonesia, yang dilakukan pada tahun 2004-2005. Dalam kajian ini kawasan sampel yang dipilih ialah Desa Lengkong Gudang, Rawabuntu dan Pagedangan. Dari segi responden, terdapat 256 ketua keluarga bagi penduduk yang masih kekal di kampung asalnya dan 61 ketua keluarga bagi penduduk yang berhijrah dari kampung asalnya yang ditentukan secara sampel bertujuan. Hasil kajian menunjukkan bahawa bagi penduduk yang masih kekal di kampung asalnya, prestasi aspek-aspek sosio-ekonomi yang meningkat (44.4%) selepas pertukaran gunatanah pertanian ialah pendapatan, perbelanjaan, pemilikan harta benda, perumahan, utiliti, pengangkutan dan komunikasi. Prestasi simpanan, pelaburan, pendidikan, kesihatan, perniagaan, keadaan lingkungan perumahan dan kegiatan berorganisasi tidak mengalami peningkatan (33.3%). Sebaliknya prestasi aspek pemilikan tanah, jenis pekerjaan, keselamatan, kualiti udara dan kegiatan sosial telah merosot (22.2%). Bagi penduduk yang berhijrah dari kampung asalnya pula, prestasi aspek-aspek sosio-ekonomi yang meningkat (33.3%) ialah pendapatan, perbelanjaan, pemilikan harta benda, perumahan, utiliti dan komunikasi sedangkan prestasi pengangkutan dan kualiti udara tetap baik (7.4%). Sebaliknya prestasi pemilikan tanah, jenis pekerjaan, keselamatan, kegiatan sosial dan hubungan kejiwaan telah merosot (14.8%). Bagaimanapun, prestasi simpanan, pelaburan, pendidikan, keselamatan, keadaan lingkungan perumahan, kegiatan berorganisasi, kesihatan dan perniagaan tidak meningkat (44.4%). Keseluruhannya, bagi kedua-dua kategori penduduk asal yang kekal dan yang berhijrah, prestasi aspek-aspek sosio-ekonomi yang meningkat dan yang tetap baik adalah lebih rendah (42.6%) berbanding dengan prestasi aspek-aspek sosio-ekonomi yang tetap rendah dan yang merosot (57.4%). Oleh itu pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD pada umumnya didapati tidak membawa peningkatan taraf dan kualiti hidup kepada sebahagian besar penduduk asal. Implikasinya ialah faedah terbesar daripada pembangunan bandar kapitalis (metropolis) dan ala kapitalisme ini diraih oleh golongan pemodal dan golongan kelas menengah. Ianya kurang memanfaatkan penghuni asal kawasan (satelit) yang merupakan golongan marhaen atau pengeluar kecil. Justru pembangunan Bandar Baru BSD dapat dikatakan kurang sesuai sebagai model pembangunan di Indonesia kerana kurang mesra penduduk asal.

**AGRICULTURAL LAND CONVERSION AND ITS EFFECTS ON THE  
SOCIO-ECONOMIC PATTERNS OF THE INDIGENOUS PEOPLE  
AT THE URBAN FRINGE: A CASE STUDY OF BUMI SERPONG  
DAMAI NEW TOWN, TANGERANG, BANTEN, INDONESIA**

Universitas

**Esa Unggul**

Universitas

**Esa U**

**ABSTRACT**

Recently, cities in Java were experiencing the process of internal reconstruction both socio-economically and physically. Urban areas which had been the centres of industry were changing to being centres of service activities. Meanwhile, in the urban fringes, the agricultural land was converted into new towns and industrial centres. The objective of the study was to find out the socio-economic patterns of the indigenous people resulting from the agricultural land conversion into the construction project of Bumi Serpong Damai (BSD) New Town, Tangerang, Banten, Indonesia. The study itself was conducted in 2004-2005. Lengkong Gudang, Rawabuntu and Pagedangan villages were chosen as the area samples. In terms of respondents, there were 256 heads of households who remained living in their native villages and 61 heads of households who had migrated from their native villages. The respondents were determined by means of purposive sampling. The study found that after the agricultural land conversion, the condition of the socio-economic aspects of incomes, expenditures, property ownerships, housing, utilities, transportation and communication of those who still stayed in their villages increased (44.4%). However, the conditions of the aspects of savings, investments, education, health, commerce, neighbourhood and organizational activities have not improved (33.3%). Conversely, the conditions of the aspects that experienced decline (22.2%) were land ownerships, types of occupation, security, air quality and social activities. For those who had migrated, their conditions of incomes, expenditures, savings, property ownerships, housing, utilities and communication have improved (33.3%). While transportation and air quality were still good (7.4%); conditions pertaining to land ownerships, types of occupation, neighbourhood, social activities and inter-neighbours relation had deteriorated (14.8%). However, savings, investments, education, security, neighbourhood, organizational activities, health and commerce remained unchanged (44.4%). Overall, the scores for improved and still favourable socio-economic aspects (42.6%) were lower than those of the deteriorating and still unfavourable aspects (57.4%) for both villagers who stayed and villagers who have migrated. In general, it can be concluded that the agricultural land conversion in the study area had not enhanced the quality of life and living standards of most of the people who were indigenous to that area. By implication, the biggest benefit of the agricultural land conversion into the capitalist city development (metropolis) went to the capitalist investors and the middle class. This development did not as much involve and benefit to the indigenous people who were the proletariats and small producers (satellite). As such, it may be concluded that BSD New Town is not a very appropriate development model for Indonesia as it is not local-people friendly.

## KANDUNGAN

	Halaman
<b>PENGAKUAN</b>	ii
<b>PENGHARGAAN</b>	iii
<b>ABSTRAK</b>	iv
<b>ABSTRACT</b>	v
<b>KANDUNGAN</b>	vi
<b>SENARAI JADUAL</b>	xii
<b>SENARAI ILUSTRASI</b>	xxiv
<b>SENARAI SINGKATAN</b>	xxviii
<b>SENARAI ISTILAH</b>	xxix
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
1.1      Pengenalan	1
1.2      Fenomena Pertukaran Gunatanah Pertanian di Negara-negara Dunia Ketiga	2
1.3      Fenomena Pertukaran Gunatanah Pertanian di Indonesia	4
1.4      Bandaraya Jakarta dan Isu Perkembangan Pinggiran Bandaraya	6
1.5      Bandar Baru BSD sebagai Permasalahan Kajian: Isu Pertukaran Gunatanah Pertanian	10
1.6      Pernyataan Permasalahan Kajian	14
1.7      Matlamat dan Objektif Kajian	15
1.8      Skop Kajian	15
1.9      Kepentingan Kajian	16
1.10      Kesimpulan	18
<b>BAB II      METODOLOGI KAJIAN</b>	
2.1      Pengenalan	19
2.2      Data Primer dan Sekunder	21

		vii
2.3	Pensampelan Kawasan dan Penduduk	22
2.4	Pemprosesan Data	29
2.5	Kesimpulan	31
<b>BAB 111</b>	<b>LANDASAN TEORI DAN KAJIAN LEPAS</b>	
3.1	Pengenalan	32
3.2	Pembangunan	32
	3.2.1 Definisi pembangunan	33
	3.2.2 Tujuan pembangunan	33
	3.2.3 Indikator pembangunan	34
	3.2.4 Klasifikasi negara-negara di dunia berdasarkan tahap pembangunannya	39
	3.2.5 Halangan pembangunan	40
	3.2.6 Kapitalisme pinggir dan kebergantungan negara-negara dunia ketiga	44
	3.2.7 Kapitalisme pinggir dan kebergantungan di Indonesia	46
	3.2.8 Kapitalisme pinggir Bandar Baru BSD	50
3.3	Pembandaran	54
	3.3.1 Fenomena pembandaran kebergantungan negara-negara dunia ketiga	55
	3.3.2 Fenomena pembandaran kebergantungan di Indonesia	57
	3.3.2 Fenomena pembandaran kebergantungan Bandar Baru BSD	60
3.4	Pertukaran Gunatanah Pertanian	64
	3.4.1 Definisi pertukaran gunatanah pertanian	65
	3.4.2 Pertukaran gunatanah pertanian di pinggir bandar	65
	3.4.3 Pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD	76
3.5	Kajian Lepas	80
3.6	Kesimpulan	87
<b>BAB IV</b>	<b>KAWASAN KAJIAN</b>	
4.1	Pengenalan	89
4.2	Persekitaran Fizikal	89



4.2.1	Lokasi	89
4.2.2	Topografi	90
4.2.3	Iklim	90
4.2.4	Pertanian	93
4.2.5	Saliran	93
4.2.6	Udara	94
4.3	Persekitaran Manusia	96
4.3.1	Kependudukan	96
4.3.2	Struktur perekonomian	109
4.3.3	Pola gunatanah	110
4.3.4	Pemilikan tanah	120
4.3.5	Kemudahan awam	125
4.4	Kesimpulan	130
<b>BAB V</b>	<b>CORAK SOSIO-EKONOMI PENDUDUK ASAL YANG MASIH KEKAL DI KAMPUNG ASALNYA AKIBAT PERTUKARAN GUNATANAH PERTANIAN KEPADA BANDAR BARU BSD</b>	
5.1	Pengenalan	132
5.2	Ciri-ciri Umum Responden	132
5.3	Aspek-aspek Ekonomi	134
5.3.1	Pemilikan tanah pertanian	135
5.3.2	Pendapatan	142
5.3.3	Perbelanjaan	145
5.3.4	Simpanan	146
5.3.5	Pelaburan	147
5.3.6	Pemilikan harta benda	148
5.4	Aspek-aspek Sosial	149
5.4.1	Jenis pekerjaan	150
5.4.2	Tahap pendidikan	156
5.4.3	Keadaan rumah	158
5.4.4	Utiliti	159
5.4.5	Pemilikan kemudahan komunikasi	161
5.4.6	Kemudahan awam kawasan	162
5.4.7	Keadaan lingkungan perumahan	170
5.4.8	Kegiatan sosial	173
5.4.9	Hubungan kejrangan	175
5.4.10	Kehidupan berorganisasi	177
5.4.11	Aspirasi hidup	178

5.5	Rumusan	187
5.6	Kesimpulan	195
<b>BAB VI</b>	<b>CORAK SOSIO-EKONOMI PENDUDUK ASAL YANG BERHIJRAH DARI KAMPUNG ASALNYA AKIBAT PERTUKARAN GUNATANAH PERTANIAN KEPADA BANDAR BARU BSD</b>	
6.1	Pengenalan	197
6.2	Ciri-ciri Umum Responden	197
6.3	Fenomena Perhijrahan	199
	6.3.1 Keadaan responden selepas berhijrah dari kampung asal mereka	206
	6.3.2 Perbandingan kawasan hijrah dengan kampung asal	209
	6.3.2 Kehidupan masyarakat kawasan hijrah	212
6.4	Aspek-aspek Ekonomi	214
	6.4.1 Pemilikan tanah pertanian	214
	6.4.2 Pendapatan	219
	6.4.3 Perbelanjaan	222
	6.4.4 Simpanan	223
	6.4.5 Pelaburan	224
	6.4.6 Pemilikan harta benda	225
6.5	Aspek-aspek Sosial	226
	6.5.1 Jenis pekerjaan	226
	6.5.2 Tahap pendidikan	230
	6.5.3 Keadaan rumah	232
	6.5.4 Utiliti	234
	6.5.5 Pemilikan kemudahan komunikasi	236
	6.5.6 Kemudahan awam kawasan	236
	6.5.7 Keadaan lingkungan perumahan	243
	6.5.8 Kegiatan sosial	245
	6.5.9 Hubungan kejranaan	247
	6.5.10 Kehidupan berorganisasi	248
	6.5.11 Aspirasi hidup	248
6.6	Rumusan	257
6.7	Kesimpulan	266

<b>BAB VII</b>	<b>PERBINCANGAN PRESTASI SOSIO-EKONOMI PENDUDUK ASAL AKIBAT PERTUKARAN GUNATANAH PERTANIAN KEPADA BANDAR BARU BSD</b>	
7.1	Pengenalan	267
7.2	Aspek-aspek Ekonomi	267
	7.2.1 Pemilikan tanah pertanian	267
	7.2.2 Pendapatan dan perbelanjaan	275
	7.2.3 Simpanan dan pelaburan	279
	7.2.4 Pemilikan harta benda	281
7.3	Aspek-aspek Sosial	282
	7.3.1 Transformasi jenis pekerjaan	282
	7.3.2 Tahap dan mutu pendidikan	286
	7.3.3 Kualiti perumahan	291
	7.3.4 Kemudahan asas di rumah kediaman	293
	7.3.5 Keadaan lingkungan perumahan	298
	7.3.6 Kemudahan kesihatan	299
	7.3.7 Kemudahan pengangkutan dan kualiti jalan	300
	7.3.8 Kemudahan komunikasi	301
	7.3.9 Kemudahan barangan dan perkhidmatan yang dimanfaatkan penduduk asal sebagai pengguna	303
	7.3.10 Keadaan keselamatan	307
	7.3.11 Kegiatan sosial masyarakat	310
	7.3.12 Hubungan kejiranan	312
	7.3.13 Penyertaan kegiatan berorganisasi	314
	7.3.14 Aspirasi hidup dan penilaian kehidupan secara keseluruhan	317
7.4	Kesejahteraan Subjektif mengatasi Kesejahteraan Material	323
7.5	Rumusan	329
7.6	Kesimpulan	335
<b>BAB VIII</b>	<b>PERBINCANGAN KESESUAIAN BANDAR BARU BSD SEBAGAI MODEL PEMBANGUNAN</b>	
8.1	Pengenalan	336
8.2	Kegagalan Bandar Baru BSD sebagai Bandar Berdikari	336
8.3	Kegagalan Bandar Baru BSD sebagai Model Pertukaran Gunatanah Pertanian dari Perspektif Penduduk Asal	341

8.4	Perbandingan Proses Pertukaran Gunatanah Pertanian di Bandar Baru BSD dengan di Kawasan Felda Malaysia	346
8.5	Pembangunan yang Adil	348
8.6	Rumusan	349
8.7	Kesimpulan	352
<b>BAB IX PENUTUP</b>		
9.1	Pengenalan	353
9.2	Ringkasan Hasil Kajian	353
9.3	Implikasi Polisi	356
	9.3.1 Di peringkat negara	356
	9.3.2 Di peringkat Bandar Baru BSD yang sekarang	356
	9.3.3 Di peringkat Bandar Baru BSD yang akan datang	357
<b>RUJUKAN</b>		359
<b>LAMPIRAN</b>		
A	Borang Kajiselidik bagi Penduduk Asal yang Masih Kekal di Kampung Asalnya	373
B	Borang Kajiselidik bagi Penduduk Asal yang Berhijrah dari Kampung Asalnya	395
C	Analisis Korelasi dan Regresi antara Beberapa Angkubah	400
D	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nombor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi	417
E	Gambar-gambar Kawasan Kajian	425

## SENARAI JADUAL

No. Jadual		Halaman
2.1	Indikator sosio-ekonomi penduduk asal yang masih kekal dan yang berhijrah dari kampung asalnya tahun 2004	22
2.2	Cabutan sampel bagi masing-masing desa sampel	29
3.1	Angka Tunjuk Pembangunan Manusia (HDI) bagi 20 negara terpilih tahun 2003	38
4.1	Kualiti udara di Bandar Baru BSD tahun 1998	95
4.2	Keluasan dan kepadatan penduduk mengikut kecamatan di dalam kawasan Bandar Baru BSD tahun 2001	97
4.3	Bilangan penduduk dan ketua keluarga mengikut desa di dalam kawasan Bandar Baru BSD tahun 2003	98
4.4	Bilangan penduduk mengikut struktur umur dan jantina di Kabupaten Tangerang tahun 2005	99
4.5	Bilangan penduduk yang berusia lebih daripada 10 tahun yang bekerja mengikut jenis pekerjaan di Kabupaten Tangerang tahun 1997 - 2001	100
4.6	Jenis pekerjaan penduduk di desa-desa dalam kawasan Bandar Baru BSD tahun 2001	102
4.7	Bilangan penduduk Kabupaten Tangerang mengikut paras pendidikan tahun 2001	104
4.8	Peratusan penduduk berumur 7 - 24 tahun mengikut penyertaan sekolah di Kabupaten Tangerang tahun 2001	104
4.9	Peratusan penduduk berumur lebih daripada 10 tahun mengikut penyertaan sekolah dan jantina di Kabupaten Tangerang 2001	105
4.10	Angka celik huruf penduduk umur 15 tahun ke atas di Kabupaten Tangerang (2003-2005)	105
4.11	Angka kelahiran mengikut umur perempuan di Kabupaten Tangerang dan Propinsi Banten tahun 2005	106
4.12	Angka kematian bayi mengikut jantina di Kabupaten Tangerang tahun 2000	107

4.13	Angka jangkauan hayat mengikut jantina di Kabupaten Tangerang tahun 2000	107
4.14	Keluaran Dalam Negeri Kasar (KDNK) Kabupaten Tangerang tahun 1997 – 2001 (atas dasar harga berlaku)	110
4.15	Pola gunatanah Kabupaten Tangerang (1981-1991)	112
4.16	Pola gunatanah Kabupaten Tangerang (1993-2001)	113
4.17	Pola gunatanah mengikut kecamatan di dalam kawasan Bandar Baru BSD tahun 2002	114
4.18	Pola gunatanah Bandar Baru BSD zon timur tahun 2002	120
4.19	Realisasi pembebasan tanah dan pengembangan Bandar Baru BSD tahun 1989 – 2002	125
4.20	Bilangan rumah yang dibina pemaju Bandar Baru BSD tahun 2002	126
5.1	Bilangan responden mengikut kaum (2004)	133
5.2	Struktur umur responden (2004)	133
5.3	Status perkahwinan responden (2004)	134
5.4	Bilangan anak responden (2004)	134
5.5	Keluasan pemilikan tanah pertanian responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	135
5.6	Jenis tanah pertanian responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	137
5.7	Tujuan responden mengolah tanah pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	137
5.8	Keluasan tanah pertanian yang dijual responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	139
5.9	Harga jual tanah daripada responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	140

5.10	Alasan responden menjual tanah pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	141
5.11	Pendapatan utama responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	142
5.12	Pendapatan sampingan responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	144
5.13	Pendapatan bulanan isteri responden (2004)	144
5.14	Perbelanjaan isi rumah responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	145
5.15	Tanggapan responden terhadap penyebab tidak boleh berjimat (2004)	145
5.16	Jenis simpanan responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	146
5.17	Maksud responden mempunyai simpanan (2004)	147
5.18	Jenis pelaburan responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	148
5.19	Jenis pemilikan harta benda responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	149
5.20	Kategori petani pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	150
5.21	Jenis pekerjaan lain petani sampingan pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	152
5.22	Jenis pekerjaan utama responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	153

5.23	Lokasi bekerja responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	154
5.24	Jenis pekerjaan isteri responden (2004)	155
5.25	Tahap pendidikan responden (2004)	156
5.26	Tahap pendidikan isteri responden (2004)	157
5.27	Jenis rumah responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	158
5.28	Status rumah responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	159
5.29	Sumber air responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	160
5.30	Sumber api responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	160
5.31	Jenis tandas responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	161
5.32	Pemilikan kemudahan komunikasi responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	162
5.33	Lokasi sekolah anak responden (2004)	163
5.34	Jenis kemudahan kesihatan yang sering didatangi responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	164
5.35	Kemudahan keselamatan mengikut tanggapan responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	165
5.36	Kes jenayah di kawasan kajian pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	166



5.37	Kemudahan perniagaan yang didatangi responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	167
5.38	Kemudahan pengangkutan di kawasan kajian pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	168
5.39	Mutu jalan menurut tanggapan responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	169
5.40	Keadaan telefon awam di kawasan kajian menurut tanggapan responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	170
5.41	Jenis pembuangan air limbah rumah tangga pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	171
5.42	Pembina saluran air di kawasan tempat tinggal responden (2004)	171
5.43	Perlakuan responden terhadap sampah pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	172
5.44	Mutu kualiti udara mengikut tanggapan responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	173
5.45	Kegiatan sosial yang sering dilakukan responden pada masa sebelum dan selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD (tahun 1980-an dan 2004)	174
5.46	Kekerapan kegiatan sosial di kawasan kajian (2004)	174
5.47	Tanggapan responden mengenai kegiatan sosial yang semakin jarang (2004)	175
5.48	Tanggapan responden terhadap jiran (2004)	176
5.49	Hubungan responden dengan jiran mereka (2004)	176
5.50	Alasan tidak mempunyai masa dengan jiran (2004)	177
5.51	Corak organisasi yang dipilih responden (2004)	177
5.52	Peranan responden di dalam organisasi (2004)	178

5.53	Tanggapan responden terhadap kepuasan kerja (2004)	179
5.54	Alasan responden tidak puas hati terhadap pekerjaannya (2004)	179
5.55	Tanggapan responden mengenai punca halangan kepuasan kerja (2004)	180
5.56	Bentuk halangan dalam meningkatkan kepuasan kerja menurut tanggapan responden (2004)	180
5.57	Tanggapan responden terhadap halangan yang datang daripada diri sendiri dan kerajaan (2004)	181
5.58	Usaha responden bagi meningkatkan pencapaian kepuasan kerja (2004)	181
5.59	Tanggapan responden terhadap perkara yang dianggap penting dalam hidup sebelum dan selepas kehadiran Bandar Baru BSD (1980-an dan 2004)	182
5.60	Cita-cita responden (2004)	183
5.61	Penilaian responden yang masih kekal di kampung asalnya terhadap kehidupan secara keseluruhan pada masa sekarang berbanding dengan sebelum kehadiran Bandar Baru BSD	184
5.62	Perubahan aspek sosio-ekonomi responden akibat pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD	185
5.63	Prestasi sosio-ekonomi responden yang masih kekal di kampung asalnya akibat kehadiran Bandar Baru BSD (2004)	186
6.1	Bilangan responden yang berhijrah dari kampung asal mereka mengikut kaum (2004)	197
6.2	Struktur umur responden yang berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	198
6.3	Jantina responden yang berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	198
6.4	Status perkahwinan responden yang berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	199
6.5	Bilangan anak responden yang berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	199
6.6	Lokasi hijrah responden (2004)	200
6.7	Alasan berhijrahan responden dari kampung asal mereka (2004)	203

6.8	Perkara yang dibuat responden sebelum berhijrah ke kawasan baru (2004)	204
6.9	Maklumat yang diperolehi responden mengenai kawasan hijrah (2004)	204
6.10	Tempat tinggal responden pertama kali di kawasan hijrah (2004)	205
6.11	Kegiatan responden selepas tinggal di kawasan hijrah (2004)	206
6.12	Kemampuan responden membeli tanah di kawasan hijrah (2004)	206
6.13	Kerapatan pulang kampung responden yang berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	208
6.14	Kerapatan responden membawa wang setiap balik kampung (2004)	208
6.15	Tanggapan responden mengenai kerapatan keluarga dari kampung asal mengunjung responden (2004)	209
6.16	Perubahan yang dirasakan responden selama tinggal di kawasan hijrah (2004)	210
6.17	Tanggapan responden terhadap kawasan hijrah (2004)	210
6.18	Tanggapan responden mengenai kawasan hijrah dan kampung asal dalam perkara pertumbuhan anak dan kegiatan ekonomi (2004)	211
6.19	Perbandingan keadaan masyarakat di kawasan hijrah dan kampung asal (2004)	213
6.20	Keluasan pemilikan tanah pertanian responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	214
6.21	Jenis tanah pertanian responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	215
6.22	Tujuan responden mengolah tanah pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	216
6.23	Keluasan tanah pertanian yang dijual responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	217
6.24	Harga jual tanah daripada responden kepada pemaju BSD pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	217

	xix
6.25 Alasan responden menjual tanah pada masa sebelum berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an)	219
6.26 Pendapatan utama responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	220
6.27 Pendapatan sampingan responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	221
6.28 Pendapatan isteri responden yang berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	221
6.29 Perbelanjaan isi rumah responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	222
6.30 Tanggapan responden yang berhijrah dari kampung asal mereka mengenai penyebab tidak jimat kewangan (2004)	223
6.31 Jenis simpanan responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	223
6.32 Maksud responden yang berhijrah dari kampung asal mereka mempunyai simpanan (2004)	224
6.33 Jenis pelaburan responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	225
6.34 Jenis pemilikan harta benda responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	225
6.35 Kategori petani pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	227
6.36 Jenis pekerjaan utama petani sampingan pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	228
6.37 Jenis pekerjaan utama responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	228
6.38 Jenis pekerjaan isteri responden yang berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	229
6.39 Tahap pendidikan responden yang berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	231

6.40	Tahap pendidikan isteri responden yang berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	232
6.41	Jenis rumah responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	233
6.42	Status rumah responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	233
6.43	Tanggapan responden terhadap keadaan rumah selepas berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	233
6.44	Kepuasan terhadap rumah yang didiami sekarang berbanding sebelum berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	234
6.45	Sumber air responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	235
6.46	Sumber api responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	235
6.47	Jenis tandas responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	236
6.48	Pemilikan telefon rumah pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	236
6.49	Lokasi sekolah anak responden yang berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	237
6.50	Jenis kemudahan kesihatan yang sering didatangi responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	238
6.51	Tanggapan responden mengenai kemudahan keselamatan di kawasan asal dan kawasan hijrah (1980-an dan 2004)	239
6.52	Tanggapan responden mengenai jenis jenayah yang kerap berlaku di kawasan asal dan kawasan hijrah (1980-an dan 2004)	240
6.53	Jenis kemudahan perniagaan yang kerap dimanfaatkan oleh responden sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	241
6.54	Tanggapan responden mengenai kemudahan pengangkutan pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	242

6.55	Mutu jalan menurut tanggapan responden di kawasan asal (1980-an) dan kawasan hijrah (2004)	242
6.56	Tanggapan responden mengenai kemudahan komunikasi di kampung asal dan di kawasan hijrah (tahun 1980-an dan 2004)	243
6.57	Jenis pembuangan air limbah rumah tangga responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	244
6.58	Pembina saluran air di kawasan hijrah (2004)	244
6.59	Perlakuan responden terhadap sampah pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	245
6.60	Mutu kualiti udara menurut tanggapan responden pada kawasan asal (1980-an) dan kawasan hijrah (2004)	245
6.61	Kegiatan sosial yang kerap dilakukan responden pada masa sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asal mereka (tahun 1980-an dan 2004)	246
6.62	Kekerapan kegiatan sosial menurut tanggapan responden di kawasan hijrah (2004)	247
6.63	Hubungan responden yang berhijrah dari kampung asal mereka dengan jiran mereka (2004)	247
6.64	Alasan tidak mempunyai masa dengan jiran (2004)	248
6.65	Tanggapan responden yang berhijrah dari kampung asalnya terhadap kepuasan kerja (2004)	249
6.66	Alasan responden yang tidak puas hati terhadap pekerjaannya (2004)	249
6.67	Tanggapan responden yang berhijrah dari kampung asal mereka terhadap punca halangan kepuasan kerja (2004)	250
6.68	Tanggapan responden yang berhijrah dari kampung asal mereka terhadap kemampuan diri responden dan kerajaan mengatasi halangan (2004)	250
6.69	Bentuk halangan dalam meningkatkan kepuasan kerja menurut tanggapan responden yang berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	251

	xxii
6.70 Usaha responden yang berhijrah dari kampung asal mereka dalam meningkatkan kepuasan kerja (2004)	251
6.71 Tanggapan responden terhadap perkara yang dianggap penting dalam hidup sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asalnya (1980-an dan 2004)	252
6.72 Cita-cita responden yang berhijrah dari kampung asal mereka (2004)	253
6.73 Penilaian responden yang berhijrah terhadap kehidupan secara keseluruhan pada masa sekarang berbanding dengan sebelum berhijrah dari kampung asal mereka	254
6.74 Perubahan prestasi sosio-ekonomi responden yang berhijrah dari kampung asalnya akibat pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD	255
6.75 Prestasi sosio-ekonomi penduduk asal yang berhijrah dari kampung asalnya akibat kehadiran Bandar Baru BSD	256
7.1 Perkembangan polisi pertanahan di Indonesia	273
7.2 Perbezaan harga barangan keperluan asas di pasaraya BSD dan kedai runcit di kampung penduduk asal (2004)	304
7.3 Kemampuan penduduk asal di dalam mengakses barangan dan perkhidmatan yang tersedia di Bandar Baru BSD (2007)	305
7.4 Risiko penduduk asal terkena ancaman keselamatan sebelum dan selepas kehadiran Bandar Baru BSD	308
7.5 Penyediaan kemudahan keselamatan di kawasan kajian sebelum dan selepas kehadiran Bandar Baru BSD	310
7.6 Keadaan kegiatan sosial sebelum dan selepas kehadiran Bandar Baru BSD	312
7.7 Bentuk-bentuk hubungan sosial yang berlaku di kalangan penduduk asal dan penduduk baru sebelum dan selepas kehadiran Bandar Baru BSD	314
7.8 Penyertaan penduduk asal dalam organisasi politik dan sosial di sekitar kawasan tempat tinggal mereka dan di Bandar Baru BSD (2006)	315
7.9 Tanggapan penduduk yang masih kekal dan yang berhijrah dari kampung asalnya terhadap perkara yang dianggap penting dalam hidup sebelum dan selepas kehadiran Bandar Baru BSD (1980-an dan 2004)	319

7.10	Tanggapan penduduk tentang kepuasan terhadap rumah yang sekarang berbanding sebelum kehadiran Bandar Baru BSD	320
7.11	Tanggapan penduduk tentang kepuasan terhadap pekerjaan yang sekarang berbanding dengan sebelum kehadiran Bandar Baru BSD	321
7.12	Penilaian penduduk asal terhadap kehidupan secara keseluruhan pada masa sekarang berbanding dengan sebelum pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD	321
7.13	Paras kesejahteraan subjektif penduduk asal yang masih kekal di kampung asalnya mengikut paras pendapatan utama (2004)	324
7.14	Paras kesejahteraan subjektif penduduk asal yang berhijrah dari kampung asalnya mengikut paras pendapatan utama (2004)	326
8.1	Indikator kegagalan Bandar Baru BSD sebagai model pertukaran gunatanah pertanian daripada perspektif penduduk asal	343



## SENARAI ILUSTRASI

No. Rajah		Halaman
2.1	Rekabentuk pensampelan kawasan dan penduduk yang masih kekal di kawasan kajian	25
2.2	Rekabentuk pensampelan penduduk yang berhijrah dari kawasan kajian	26
2.3	Struktur kajian	28
3.1	Perjalanan kapitalisme pinggiran Bandar Baru BSD	53
3.2	Pembandaran kebergantungan Bandar Baru BSD	63
3.3	Fenomena pertukaran gunatanah pertanian di kawasan pinggiran bandar	75
3.4	Fenomena pertukaran gunatanah pertanian di Bandar Baru BSD	79
5.1	Keluasan pemilikan tanah pertanian responden yang masih kekal di kampung asalnya	136
5.2	Harga jual tanah daripada responden yang masih kekal di kampung asalnya	141
5.3	Pendapatan utama responden yang masih kekal di kampung asalnya	143
5.4	Kategori petani yang masih kekal di kampung asalnya	151
5.5	Jenis pekerjaan responden yang masih kekal di kampung asalnya	153
5.6	Tahap pendidikan responden yang masih kekal di kampung asalnya	157
5.7	Keadaan kehidupan responden sekarang berbanding dengan sebelum kehadiran Bandar Baru BSD	184
6.1	Kemampuan responden membeli tanah di kawasan hijrah	207
6.2	Tanggapan responden terhadap kawasan hijrah	211
6.3	Keluasan pemilikan tanah pertanian responden yang berhijrah	215
6.4	Harga jual tanah sebelum berhijrah	218
6.5	Pendapatan utama responden yang berhijrah	220

6.6	Kategori petani yang berhijrah	227
6.7	Jenis pekerjaan utama responden selepas berhijrah	229
6.8	Tahap pendidikan responden yang berhijrah	231
6.9	Keadaan kehidupan responden sekarang berbanding dengan sebelum berhijrah	254
7.1	Taburan data pendapatan dan perbelanjaan responden yang masih kekal di kampung asalnya	277
7.2	Taburan data pendapatan dan perbelanjaan responden yang berhijrah dari kampung asalnya	277
7.3	Taburan data pendapatan dan tahap pendidikan responden yang masih kekal di kampung asalnya	288
7.4	Taburan data pendapatan dan tahap pendidikan responden yang berhijrah dari kampung asalnya	289
7.5	Taburan data pendapatan dan jenis rumah responden yang masih kekal di kampung asalnya	291
7.6	Taburan data pendapatan dan jenis rumah responden yang berhijrah dari kampung asalnya	292
7.7	Taburan data pendapatan dan sumber air responden yang masih kekal di kampung asalnya	294
7.8	Taburan data pendapatan dan sumber air responden yang berhijrah dari kampung asalnya	295
7.9	Taburan data pendapatan dan sumber api responden yang masih kekal di kampung asalnya	296
7.10	Taburan data pendapatan dan jenis tandas responden yang masih kekal di kampung asalnya	297
7.11	Taburan data pendapatan dan jenis tandas responden yang berhijrah dari kampung asalnya	298
7.12	Taburan data pendapatan dan kesejahteraan secara subjektif responden yang masih kekal di kampung asalnya	327
7.13	Taburan data pendapatan dan kesejahteraan secara subjektif responden yang berhijrah dari kampung asalnya	328

## No. Gambar

4.1	Kawasan petempatan penduduk di Desa Pagedangan	115
4.2	Kawasan pertanian yang masih kekal di Desa Pagedangan	115
4.3	Bekas tanah pertanian di Desa Pagedangan yang sudah dikuasai pemaju BSD	117
4.4	Tanah milik pemaju BSD di Desa Pagedangan yang diusahakan penduduk tempatan sebagai tanah pertanian padi sawah	117
4.5	Petempatan penduduk di Desa Rawabuntu	119
4.6	Kawasan pertanian yang masih kekal di Desa Rawabuntu	119
4.7	Bekas tanah pertanian di Desa Rawabuntu yang dikuasai pemaju BSD	121
4.8	Bekas tanah pertanian huma di Desa Rawabuntu yang dikuasai pemaju BSD	121
4.9	Keadaan jalan kampung Lengkong Gudang yang bersempadan dengan perumahan BSD	123
4.10	Keadaan tandas penduduk di Desa Lengkong Gudang	123
4.11	Bekas tanah pertanian yang dikuasai BSD dengan latar belakang petempatan penduduk yang belum dikuasai BSD di Desa Lengkong Gudang	124
4.12	Kebun yang masih kekal di Desa Lengkong Gudang	124
4.13	Kawasan Bandar Baru BSD	127
4.14	Jalan utama Bandar Baru BSD	127
4.15	Kawasan perniagaan Bandar Baru BSD	129
4.16	Perumahan mewah Bandar Baru BSD	129

## No. Peta

4.1	Lokasi Kabupaten Tangerang	91
4.2	Lokasi Bandar Baru BSD	92

4.3 Pola gunatanah Bandar Baru BSD

116

6.1 Lokasi berhijrah penduduk asal

202

Universitas  
**Esa Unggul**

Universitas  
**Esa U**

Universitas  
**Esa Unggul**

Universitas  
**Esa U**

**SENARAI SINGKATAN**

BOTABEK	Bogor-Tangerang-Bekasi
BPN	Badan Pertanahan Nasional
BPS	Biro Pusat Statistik
BSD	Bumi Serpong Damai
HDI	Human Development Index
INPRES	Instruksi Presiden
JABOTABEK	Jakarta-Bogor-Tangerang-Bekasi
KDNK	Keluaran Dalam Negeri Kasar
KEPPRES	Keputusan Presiden
MDG	Millenium Development Goals
PAKTO	Paket Oktober
PAM	Perusahaan Air Minum
PANTURA	Pantai Utara Jawa
PERMENEK	Peraturan Menteri Negara
PQLI	Physical Quality Life Index
PUSKESMAS	Pusat Kesehatan Masyarakat
REPELITA	Rencana Pembangunan Lima Tahun
RT	Rukun Tetangga
SATPAM	Satuan Pengamanan
UNDP	United Nations Development Programme
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
WARTEL	Warung Telekomunikasi

## SENARAI ISTILAH

Desa	Tingkatan pemerintahan yang paling rendah di Indonesia
Izin lokasi	Permit penguasaan dan pembelian kawasan
Jawara	Pemimpin tidak formal di desa yang mempunyai kepakaran dalam bidang pencak silat
Kabupaten	Pemerintah yang berada di bawah pemerintah propinsi
Kecamatan	Pemerintah yang berada di bawah tingkatan kabupaten
Losbak	Sejenis kenderaan seperti truk dengan saiz lebih kecil dan berfungsi untuk mengangkut penumpang
Mikrolet	Kenderaan awam seperti bas mini tetapi saiznya lebih kecil dengan penumpang lebih kurang sebelas orang
Ojek	Motorsikal awam (Teksi motor)
Petromaks	Sejenis lampu minyak tetapi menghidupkan apinya dengan cara dipam
Propinsi	Pemerintah yang berada satu tingkat di bawah pemerintah pusat atau sama dengan negeri di Malaysia
Puskesmas	Klinik kesihatan yang diusahakan oleh pihak kerajaan
Ronda	Mengawal keselamatan kampung
Selapanan	Pesta syukuran bagi bayi berumur empat puluh hari
Sunatan	Pesta khitanan bagi anak laki-laki
Ustadz	Orang yang mengetahui tentang agama Islam
Wartel	Perkhidmatan telefon yang diusahakan penduduk tempatan

### 1.1 PENGENALAN

Pertukaran gunatanah pertanian ialah suatu proses yang disengaja oleh manusia (anthropogenic), bukan suatu proses semulajadi. Ianya merujuk kepada kegiatan-kegiatan manusia untuk mengubah tanah pertanian menjadi tanah bukan-pertanian seperti tanah untuk perumahan dan industri. Secara amnya, pertukaran gunatanah pertanian disebabkan oleh pertumbuhan ekonomi daripada sektor bukan-pertanian seperti sektor industri dan perkhidmatan serta perkembangan penduduk bandar yang pesat. Pertukaran gunatanah pertanian telah berlangsung lama dan banyak menimbulkan permasalahan.

Kadar pertukaran tanah pertanian kepada bukan-pertanian di peringkat dunia keseluruhannya pernah dikaji oleh Richards (1983). Beliau mendapati bahawa di antara tahun 1860-1920 dan tahun 1920-1978 sejumlah masing-masing 432 juta hektar dan 419 juta hektar gunatanah pertanian telah mengalami pertukaran. Bagi tempoh di antara tahun 1860-1920 pertukaran gunatanah pertanian banyak berlaku di Amerika Utara (164 juta hektar) dan USSR (88 juta hektar). Jumlah-jumlah ini adalah bersamaan dengan 38 peratus dan 20 peratus daripada jumlah pertukaran di peringkat dunia. Sebaliknya, bagi tempoh di antara tahun 1920-1978 pula pertukaran gunatanah pertanian banyak berlaku di Afrika (90 juta hektar), Asia Selatan (67 juta hektar), Amerika Selatan (65 juta hektar) dan USSR (63 juta hektar).

Pada masa sekarang ini separuh penduduk dunia tinggal di kawasan bandaraya (Buringh & Dudal 1987) di mana sebahagian besar daripada bandar-bandar tersebut berada di kawasan tanah pertanian yang sangat subur (Pacione 1990).

Tentunya ekoran logik daripada fenomena ini ialah bertukarnya tanah pertanian kepada tanah bukan-pertanian terutamanya untuk perkembangan bandar.

## 1.2 FENOMENA PERTUKARAN GUNATANAH PERTANIAN DI NEGARA-NEGARA DUNIA KETIGA

Hari ini pertukaran gunatanah pertanian kepada gunatanah bukan-pertanian bolehlah dikatakan sudah menjadi suatu fenomena, dalam ertikata ianya sudah begitu lumrah berlaku dan dilakukan di merata tempat, kawasan, negara dan rantau di dunia ini dan diterima serta diiktirafi umumnya sebagai suatu fasa yang cukup wajar dalam proses pembangunan dan pemodenan sesebuah negara dan masyarakat.

Kadar pertukaran tanah pertanian kepada pengembangan bandar di negara-negara Dunia Ketiga seperti Amerika Latin, Afrika, India, Pakistan dan Bangladesh lebih tinggi berbanding dengan negara-negara maju mencapai 476 000 hektar setiap tahun. Ianya selari dengan pertumbuhan penduduk bandar yang tinggi. Sebagai contoh, di Sao Paulo Brazil pertumbuhan bandar mencapai 180 km<sup>2</sup> pada tahun 1930, sedangkan pada tahun 1988 perkembangan bandar lebih daripada 900 km<sup>2</sup>. Hal ini menyebabkan tanah hutan, tanah pertanian yang subur dan tanah-tanah pemuliharaan tanaman semulajadi ditukar bagi keperluan tersebut (World Resources Institute 1997).

Pada tahun 2000, Afrika Selatan, India, Pakistan dan Bangladesh mempunyai keluasan tanah pertanian masing-masing membentuk 15.7 juta hektar, 169.7 juta hektar, 21.9 juta hektar dan 8.4 juta hektar. Keadaan tersebut dijangka akan semakin berkurangan pada tahun-tahun hadapan kerana perkembangan bandar. Sebagai contoh, di Bangladesh pertukaran gunatanah pertanian kepada gunatanah industri dan bandar selalunya berlaku di kawasan pertanian subur dengan kadar pertukaran yang tinggi (World Bank 1998).

Bagaimanapun, barangkali kadar pertukaran terpesat gunatanah pertanian kepada bukan-pertanian di dunia kini dapat dilihat di kalangan negara-negara pertumbuhan atau pembangunan pesat di Asia Timur dan Asia Tenggara seperti Korea Selatan, Taiwan, Malaysia, Thailand, Philipina dan Indonesia.



Di Asia Timur pertumbuhan ekonomi yang cepat selepas perang dunia kedua menyebabkan peningkatan pertukaran kawasan pertanian dan kawasan pemuliharaan bagi pengembangan kawasan industri dan bandar. Sebagai contoh, di Taiwan pengembangannya industri dan bandar pada kawasan pantai telah mencerooboh tanah pertanian yang menyebabkan penanaman tanaman makanan menghalala ke kawasan hutan yang berbukit-bukit (UNEP 2000). Pada tahun 2000, di Taiwan jumlah keluasan tanah pertanian iaitu 851 000 hektar dan dijangka semakin berkurangan pada masa datang (FAO 2000).

Beberapa negara pertumbuhan pesat di Asia Tenggara termasuk Malaysia, Thailand, Philipina dan Indonesia telah dan sedang menyaksikan kadar pertukaran gunatanah pertanian kepada bukan-pertanian yang berlangsung sangat cepat bahkan mungkin terpesat di antara negara-negara yang lain pada masa sekarang ini. Pada tahun 1985, 48 peratus daripada jumlah keluasan tanah di Malaysia merupakan kawasan pertanian, 38 peratus kawasan hutan dan 9 peratus kawasan petempatan. Hanya dalam tempoh 9 tahun, iaitu pada tahun 1994, kawasan petempatan telah mengalami peningkatan sebesar 17 peratus sedangkan kawasan pertanian dan hutan berkurangan sebesar 28 peratus (SARCS t.th). Berasaskan KDNK (Keluaran Dalam Negeri Kasar) per kapita tahun 1960 hingga 1980, diketahui bahawa sokongan sektor pertanian semakin berkurangan iaitu masing-masing membentuk 38 peratus (1960), 32 peratus (1965), 31 peratus (1970), 28 peratus (1975) dan 22 peratus (1980) (Abdul Hamid Abdullah et al. 1987).

Di Thailand, sebahagian besar kawasan yang mengalami pertukaran tanah pertanian berlaku di Bandaraya Bangkok dan sekitarnya kerana Bangkok merupakan pusat pertumbuhan ekonomi dan kebudayaan. Bilangan penduduk, perumahan dan kereta semakin meningkat dan ianya menyebabkan kesesakan trafik. Oleh itu penduduk Bangkok berhijrah ke kawasan pinggiran bandar. Mengikut Dowall (1992), ini menyebabkan pertukaran tanah pertanian kepada tanah bukan pertanian bertambah dari masa ke masa iaitu 46 640 hektar, 80 505 hektar dan 110 000 hektar pada masing-masing tahun 1974, 1984, 1988 atau masing-masing membentuk 13 peratus, 22 peratus dan 30 peratus daripada jumlah keluasan tanah pertanian.

Di kawasan Calabarzon, Filipina tanah pertanian yang mengalami pertukaran mencapai 11 600 hektar, 44 peratus daripadanya menjadi kawasan perniagaan dan industri serta 34 peratus bagi keperluan perumahan. 50 peratus daripada jumlah tanah pertanian yang bertukar kepada penggunaan lain tersebut merupakan tanah sawah. Pada Disember 1996 sebanyak 48 468 hektar tanah pertanian mengalami pertukaran yang telah mendapat persetujuan daripada Pejabat Kementerian Pertanian dan Pejabat Kementerian Undang-Undang. Jumlah tersebut merupakan 85 peratus daripada rayuan (aplikasi) pertukaran tanah pertanian menjadi tanah bukan-pertanian (Hemedez t. th).

### **1.3 FENOMENA PERTUKARAN GUNATANAH PERTANIAN DI INDONESIA**

Dalam kurun waktu 30 tahun iaitu antara 1971 hingga 2001 telah terjadi perubahan yang dramatik daripada sektor pertanian di dalam perekonomian Indonesia. KDNK daripada sektor pertanian dan guna tenaga di sektor pertanian berkurangan secara nyata. Pada tahun 1971, sokongan sektor pertanian (termasuknya penternakan, kehutanan dan perikanan) kepada pendapatan negara mencapai 44.8 peratus atau hampir separuh daripada pendapatan negara. Sektor industri pembuatan hanya menyokong 8.4 peratus kepada pendapatan negara. Hal ini menunjukkan bahawa sektor pertanian merupakan kegiatan ekonomi yang paling penting dalam perekonomian Indonesia. Walau bagaimanapun keadaan tersebut mengalami perubahan cukup besar selepas pembangunan berjalan selama 30 tahun kemudian. Pada tahun 2001 sektor pertanian hanya menyokong pendapatan negara sebanyak 17 peratus. Sebaliknya, sokongan sektor industri pembuatan kepada KDNK mengalami peningkatan sebesar 25 peratus. Oleh itu dapat dikatakan bahawa, selama 30 tahun pembangunan ekonomi lebih mementingkan sektor industri dan meminggirkan sektor pertanian. Peminggiran sektor pertanian ini tentu sahaja berkait rapat dengan fenomena pertukaran gunatanah pertanian kepada gunatanah industri dan bandar.

Di Indonesia, kawasan pertanian yang sering menjadi mangsa pertukaran gunatanah bukan pertanian ialah kawasan tanah sawah yang subur dengan saluran pengairan yang baik kerana kawasan tersebut biasanya telah dilengkapi kemudahan jalan yang baik (Anwar & Pakpahan 1990). Pertukaran tanah pertanian subur di

Indonesia selama periode 1991-1993 mencapai 106 424.3 hektar atau lebih kurang 53 000 hektar per tahun yang masing-masing membentuk 54.0 peratus, 16.0 peratus dan 4.9 peratus bagi petempatan, industri dan kawasan pejabat. Daripada keluasan tanah pertanian yang tertukar tersebut, 51 peratus terjadi di Pulau Jawa.

Pulau Jawa merupakan kawasan yang mengalami pertukaran gunatanah pertanian kepada penggunaan industri dan bandar dengan kadar pertumbuhan terpesat. Dalam tempoh di antara tahun 1981 hingga 1986 dijangka bahawa pertukaran tanah sawah di Pulau Jawa lebih kurang 37 300 hektar per tahun, sedangkan 16 500 hektar atau 44.23 peratus mengalami pertukaran kepada perumahan, industri dan infrastruktur. Dalam tempoh di antara 1983 hingga 1994 tanah sawah di Pulau Jawa berkurangan menjadi 104 581 hektar yang sebahagian besar atau 35.58 peratus berlangsung di kawasan Pantai Utara Jawa (Kustiwan 1997). Dalam pelbagai kes, pertukaran gunatanah ini terjadi di kawasan perlindungan di mana ianya ditetapkan sebagai kawasan penampungan yang tidak boleh dibina atau hanya boleh dibina secara terhad dengan syarat-syarat tertentu, seperti misalnya yang berlaku di kawasan Bandung Utara dan kawasan Puncak.

Fenomena pertukaran gunatanah pertanian kepada bukan-pertanian di Pulau Jawa telah dikaji oleh ramai pengkaji seperti Anwar & Pakpahan (1990), Alamsyah (1992), Ashari (1995), Kustiwan (1997), Sutisna (2001) dan Rustiadi (2003). Faktor-faktor yang mempengaruhi pertukaran gunatanah pertanian kepada bukan-pertanian ialah faktor dalaman dan luaran. Antara faktor dalaman yang dimaksudkan meliputi lokasi tanah pertanian bersempadan terhadap pusat kegiatan dan keluasan pemilikan tanah yang sempit (Hakim 1989); *Nilai Tukar Petani* (NTP) yang rendah menyebabkan petani tidak mempunyai keinginan untuk hidup daripada usaha pertaniannya (Ashari 1995); keperluan hidup yang semakin meningkat, lokasi tanah pertanian bersempadan dengan lokasi kawasan industri dan harga jual tanah yang tinggi (Syafaat et al. 1995) serta kualiti tanah sawah berkurangan kerana saluran pengairan tidak berfungsi dengan baik (Pakpahan et al. 1993).

Faktor luaran yang menyebabkan pertukaran gunatanah pertanian kepada bukan-pertanian meliputi kepadatan penduduk yang tinggi dan pertumbuhan ekonomi sektor bukan-pertanian (Ashari 1995); pelaksanaan pelbagai dasar dan peraturan yang

lemah (Hakim 1989; Kustiawan 1997); pembangunan infrastruktur pengangkutan dan pelaksanaan autonomi kawasan dijangka semakin mempercepat pertukaran tanah sawah kepada penggunaan bukan-pertanian (Sekretariat Ketahanan Pangan 2002).

Pertukaran gunatanah pertanian kepada bukan-pertanian telah menimbulkan pelbagai kesan sama ada positif mahupun negatif. Bagi Indonesia khususnya di Pulau Jawa, antara kesan ekonomi positif tersebut meliputi kesejahteraan petani meningkat kerana nilai tanah yang tinggi (Iriadi 1990; Riyani 1992); peningkatan pendapatan petani (Sumaryanto et al. 1994); kemampuan membeli tanah sawah baru dengan keluasan yang lebih besar walaupun lokasinya di luar bandar dan simpanan wang petani meningkat (Irawan et al. 2000) serta perkembangan ekonomi kawasan (Sumaryanto et al. 1994). Kesan-kesan ekonomi negatif meliputi kehilangan pengeluaran pertanian dan nilainya, pendapatan usaha tani berkurangan dan kehilangan nilai pelaburan daripada pembangunan saliran pengairan (Sumaryanto et al. 1994).

Mengikut Sumaryanto et al. (1994) antara kesan sosial positif ekoran pertukaran gunatanah pertanian di Pulau Jawa meliputi peningkatan kesempatan kerja di sektor bukan-pertanian, rumah kediaman petani semakin baik serta anak-anak petani boleh mempunyai pendidikan yang baik. Kesan sosial negatif yakni kesempatan kerja dalam sektor pertanian berkurangan, bilangan petani bertanah sempit dan kegiatan jenayah semakin meningkat. Antara kesan ekologi yang timbul ekoran pertukaran gunatanah pertanian yakni kerosakan persekitaran, pencemaran meningkat dan kejadian banjir.

#### **1.4 BANDARAYA JAKARTA DAN ISU PERKEMBANGAN PINGGIRAN BANDARAYA**

Perkembangan bandar-bandar di Jawa pada masa sekarang ini dicirikan dengan proses restrukturisasi dalaman, sama ada secara sosio-ekonomi mahupun fizikal. Salah satu ciri yang menonjol dalam proses ini adalah seperti yang sedang berlaku di kawasan Jakarta, Bogor, Tangerang dan Bekasi (Jabotabek), iaitu pertukaran fungsi Bandaraya Jakarta daripada pusat industri pembuatan kepada pusat kegiatan perkhidmatan, termasuk kewangan (finance), sementara itu kegiatan industri pembuatan berpindah ke

arah pinggiran bandaraya iaitu Bogor, Tangerang dan Bekasi (Botabek). Secara fizikal proses restrukturisasi ditandai dengan perubahan penggunaan tanah, sama ada di bandar utama mahupun di pinggiran bandarnya. Kawasan pusat bandar mengalami pertukaran gunatanah yang sangat intensif daripada kawasan tempat tinggal kepada kawasan bisnes, pejabat, perhotelan dan sebagainya. Di lain pihak, di kawasan pinggiran bandar terjadi pertukaran penggunaan tanah sangat besar daripada tanah pertanian subur kepada kawasan industri dan petempatan skala besar (bandar-bandar baru) (Firman 1996).

Bandaraya Jakarta ialah ibu negara Republik Indonesia. Sebagai bandar metropolitan, Jakarta mengalami peningkatan bilangan penduduk yang sangat pesat. Pada tahun 1960-an kepadatan penduduk Bandaraya Jakarta hanya 4 395 orang/km<sup>2</sup>. Tiga puluh tahun kemudian, iaitu pada tahun 1990 keadaannya sudah sangat berbeza kerana bilangan penduduk Bandaraya Jakarta telah mencapai 8.2 juta orang sehingga menjadikannya sebagai bandar ke-14 terbesar di dunia. Pada tahun 2000 bilangan penduduk Bandaraya Jakarta mencapai 9.7 juta orang dengan kepadatan penduduknya mencapai 14 700 orang/ km<sup>2</sup> (Mahadi 2000). Pada tahun 2015, kadar pertumbuhan penduduk Bandaraya Jakarta dijangka mencapai 2.4 peratus dan ini akan menjadikan bilangan penduduknya seramai 13.2 juta orang.

Pada tahun 1960-an pertumbuhan penduduk di kawasan Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi (Jabotabek) adalah 2.5 peratus setiap tahun atau setara dengan 2.74 juta orang. Pada tahun 1996 kadar pertumbuhan penduduk Jabotabek sebesar 3.03 peratus per tahun atau setara dengan 19 juta orang. Penduduk Botabek pada tahun 1980-an sebanyak 5.2 juta orang dan mengalami peningkatan yang pesat sebesar 13.6 juta orang pada tahun 2000 (Bappeda Kabupaten Tangerang 2000). Pada tahun 2015 bilangan penduduk di kawasan Jabotabek dijangka akan mencapai 27.7 juta orang, di mana hampir separuhnya merupakan penduduk Botabek (Tjahjati 1995).

Secara nasional kadar pertumbuhan mahupun kepadatan penduduk di kawasan Jabotabek ialah yang paling tinggi di Indonesia (Rustiadi 2003) yang disebabkan oleh penghijrahan penduduk yang sangat tinggi dari kawasan lain ke dalam kawasan Jabotabek kerana tertarik oleh kawasan petempatan baru yang banyak dibina di kawasan Botabek serta peluang pekerjaan dalam sektor industri (Firman 1998).

Pertumbuhan penduduk yang tinggi ini mempunyai implikasi kepada kawasan pinggir bandar yang mempunyai kesan positif mahupun negatif pada pelbagai aspek ekonomi, sosial, budaya, persekitaran dan keselamatan (Tjahjati 1995). Setyobudi (2001) mengatakan bahawa dalam proses pembandaran terdapat kekuatan hegemoni yang memperolehi sokongan daripada kekuatan birokrasi, elit dan kapitalis bandar di mana masyarakat tertarik untuk berpindah di mana bilangan pendatang baru ke Bandaraya Jakarta dan kawasan-kawasan di sekitarnya dijangka seramai 200 000 hingga 250 000 orang setiap tahun.

Ketidakseimbangan antara bekalan tanah dengan permintaan lokasi bisnes dan petempatan di Bandaraya Jakarta telah melebar ke kawasan pinggir Bandaraya Jakarta, iaitu kawasan Botabek. Kehadiran kawasan petempatan di kawasan Botabek menunjukkan bahawa tanah petempatan di Bandaraya Jakarta semakin sempit dan mahal. Tanah yang terhad ini menyebabkan masyarakat peringkat bawah di Bandaraya Jakarta membuat binaan-binaan haram atau kawasan setinggian di sebarang tempat. Sementara itu, perkembangan bilangan penduduk ini tidak diimbangi dengan peningkatan sosio-ekonomi masyarakat tempatan sehingga menyebabkan wujudnya penumpuan perumahan yang padat tanpa disokong oleh infrastruktur yang memadai (Fashbir Nor Sidin 1994).

Pertumbuhan petempatan yang tidak terkawal di Bandaraya Jakarta dan kawasan pinggir bandar Botabek telah memberikan beberapa kesan negatif iaitu pertumbuhan petempatan haram mula tidak terkawal, kemerosotan fasiliti bandar sehingga bahaya penyakit mula meningkat, pencemaran persekitaran semakin meningkat, pengutuban (polarisasi) masyarakat mula meningkat oleh sebab perbezaan kemampuan bagi memperolehi perkhidmatan dan asas ekonomi bandar yang semakin berkurang (PT BSD 1985). Ketidakmampuan dalam mengurus kawasan Bandaraya Jakarta telah menyebabkan pembangunan di kawasan bandar tidak berkesan. Sememangnya penyediaan infrastruktur sangat diperlukan, namun ianya memerlukan pelaburan yang besar. Keadaan inilah mula memunculkan gagasan untuk menggubal suatu bandar baru.

Pengembangan kawasan untuk kegiatan industri dan perumahan di pinggir Bandaraya Jakarta, iaitu di kawasan Botabek sememangnya telah terdapat dalam

Instruksi Presiden (Inpres) Nombor 13/1976. Polisi yang terdapat dalam Inpres tersebut adalah untuk mengurangi kebergantungan ekonomi dan peluang pekerjaan daripada Bandaraya Jakarta. Kegiatan industri dan perniagaan di Bandaraya Jakarta diharapkan dapat mendorong perkembangan kawasan-kawasan yang lain, terutama kawasan yang berhampiran dengan Bandaraya Jakarta, iaitu kawasan Botabek. Di samping itu pengembangan kawasan Botabek diharapkan dapat mengurangi kepadatan penduduk di Bandaraya Jakarta. Selari dengan hal tersebut, pelan pengembangan Botabek adalah menghala kepada pembangunan pusat-pusat kegiatan ekonomi baru di koridor pertumbuhan Timur - Barat (Bekasi - Tangerang). Jika dilihat daripada potensi yang sedia ada, maka salah satu kawasan yang dapat dikembangkan sebagai pusat kegiatan ekonomi baru di kawasan barat adalah Serpong. Kawasan ini juga merupakan salah satu kawasan pelan pengembangan di Kabupaten Tangerang, sedangkan Kabupaten Tangerang sendiri merupakan salah satu kawasan penampakan (buffer city) bagi Bandaraya Jakarta. Sesuai dengan polisi dalam Instruksi Presiden nombor 13/1976, maka bandar ini diharapkan mempunyai ekonomi yang berdikari sehingga benar-benar dapat berfungsi sebagai bandar alternatif (counter magnet city) selain daripada Bandaraya Jakarta (Bappeda Kabupaten Tangerang 2000).

Polisi yang terdapat dalam Instruksi Presiden nombor 13/1976 ini telah mendorong pihak swasta membina kawasan perumahan dan industri di pinggiran Bandaraya Jakarta, iaitu di kawasan Botabek dengan menyatupadukan lokasi pembangunan bandar dengan lokasi pengembangan pusat-pusat kerja dan industri bagi peningkatan ekonomi bandar yang berdikari. Walau bagaimanapun, yang berlaku adalah pertumbuhan perumahan yang belum berasaskan pada perancangan yang menyeluruh dan bersepadu.

Pengembangan kawasan perumahan dan perindustrian telah dilakukan oleh pemaju dengan penguasaan tanah skala besar berasaskan Instruksi Presiden nombor 13/1976. Pada kenyataannya pengembangan tersebut telah menghala ke kawasan pertanian sama ada kawasan pertanian kering mahupun kawasan pertanian berpengairan. Fenomena ini telah menyebabkan tanah pertanian di kawasan Botabek berkurangan. Puspaningsih (1997) melakukan kajian di kawasan yang berhampiran dengan pusat pertumbuhan ekonomi di Bogor dan Jakarta, mendapati bahawa dalam tempoh delapan tahun (1987-1995) pertumbuhan penduduk adalah sangat tinggi, iaitu

2.8 peratus per tahun, hal ini menyebabkan pertukaran gunatanah pertanian kepada gunatanah perumahan sehingga tanah sawah berkurangan mencapai 28 peratus, tegalan berkurangan 5 peratus, perkebunan campuran berkurangan sebesar 53 peratus dan perkebunan teh berkurangan sebesar 14 peratus. Pada tahun 1992, di kawasan Botabek tanah pertanian yang berpengairan baik, iaitu 242 727 hektar berkurangan kepada 167 821 hektar pada tahun 1996. Ini bererti dalam tempoh lima tahun (1992-1996) telah berlaku pengurangan keluasan tanah pertanian di kawasan Botabek sebanyak 74 906 ha atau 31 peratus (Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah. 1998).

#### **1.5 BANDAR BARU BSD SEBAGAI PERMASALAHAN KAJIAN : ISU PERTUKARAN GUNATANAH PERTANIAN**

Kabupaten Tangerang merupakan bahagian kawasan Propinsi Banten, dan bersempadan dengan Bandaraya Jakarta. Kabupaten Tangerang mempunyai peranan menampung limpahan penduduk, kegiatan industri dan perniagaan daripada Bandaraya Jakarta. Pada tahun 2005 kawasan ini dijangka boleh menampung penduduk lebih kurang 6000 000 orang, manakala Serpong diharapkan mampu menampung penduduk seramai 800 000 orang.

Serpong sejak beberapa tahun terakhir ini sememangnya telah mengalami proses transformasi "desa-bandar" yang sangat pesat, seperti halnya bandar-bandar lain di pinggiran Bandaraya Jakarta. Proses transformasi ini ditandai dengan tumbuhnya kawasan-kawasan petempatan berskala kecil (20 hingga 100 ha) secara tersebar, tanpa arahan pengembangan yang jelas. Sekarang ini kawasan Serpong dan kawasan yang berhampiran dengannya tidak seperti sesebuah desa yang berasaskan pertanian, tetapi sudah berasaskan kehidupan bandar. Hal ini disebabkan kegiatan bukan-pertanian telah berkembang sehingga kesan negatif pengembangan Serpong sudah mula dirasakan.

Perkembangan Serpong ini ialah berkaitan langsung dengan perkembangan Bandaraya Jakarta. Kegiatan yang telah berkembang sebahagian besar bukan kerana perkembangan Serpong, tetapi ekoran daripada perkembangan Bandaraya Jakarta. "Interaksi ruang" yang kuat antara Serpong dan Jakarta ini merupakan potensi yang dapat dikembangkan sebagai bahagian daripada perkembangan Bandaraya Jakarta



ataupun dapat dikembangkan sebagai bandar baru yang berdikari sesuai dengan pola perancangan *tata ruang* (pengezonan tanah) Jabotabek.

Sebahagian besar kawasan Kecamatan Serpong dan sebahagian kawasan yang berhampiran dengannya iaitu Kecamatan Pagedangan, Legok dan Cisauk diperuntukkan bagi pengembangan Bandar Baru BSD. Sesuai dengan fungsinya sebagai kawasan bandar, maka kawasan ini diarahkan menjadi desa-bandar dengan fungsi utama sebagai kawasan petempatan dan perniagaan, manakala untuk petempatan pedesaan diarahkan untuk menjadi petempatan berkepadatan rendah terutama di bahagian selatan kawasan Serpong. Petempatan merupakan penggunaan tanah yang berkuasa di Serpong.

Pemaju projek Bandar Baru BSD pada tahun 1985 mula melaksanakan pembinaan Bandar Baru BSD di Kabupaten Tangerang. Walau bagaimanapun, proses perolehan tanahnya sudah bermula pada tahun 1980-an. Jumlah keluasan *izin lokasi* projek Bandar Baru BSD lebih kurang 6 000 hektar yang terdiri daripada 22 desa yang berselerak di Kecamatan Serpong, Legok, Pagedangan dan Cisauk. Pada masa sebelum dibina Bandar Baru BSD, purata kepadatan penduduk adalah 11 orang/hektar dan terdapat lebih kurang 11 000 ketua keluarga yang tinggal di kawasan tersebut dengan pekerjaan utama sebagai petani (PT, BSD 1985). Sebahagian besar kawasan yang akan dibina Bandar Baru BSD merupakan tanah pertanian yang berpengeluaran rendah. Hal ini boleh wujud kerana infrastruktur pengairan tidak tersedia di kawasan berkenaan. Jenis-jenis penggunaan tanah pertanian di kawasan tersebut meliputi sawah tadahan hujan, ladang dan kebun.

Purata kepadatan penduduk di Bandar Baru BSD dijangka akan mencapai 85 orang/hektar dan bilangan penduduk dijangka mencapai 600 000 orang. Bandar baru ini dirancang membekalkan segala keperluan penduduknya termasuk peluang pekerjaan dan segala kemudahan bagi mendukung aktiviti ekonomi dan sosial masyarakat bandar baru tersebut sehingga dapat meringankan beban berat yang ditanggung oleh Bandaraya Jakarta (PT, BSD 1985). Bagaimanapun, Fashbir Nor Sidin (1994) menyatakan bahawa konsep yang diadopsi untuk pembangunan Bandar Baru BSD ialah model promegalopolis seperti di Amerika Syarikat dan Jepun, iaitu mengembangkan bandar semula ada kerana bandar baru tersebut berada di tepi bandar

utama. Sebahagian besar daripada penduduk akan berulang-alik ke bandar utama untuk bekerja, sekolah dan sebagainya. Smith (1981) mengatakan bahawa kebanyakan bandar baru di Dunia Ketiga terletak berhampiran dengan bandar asal untuk dapat memainkan peranan sebagai tarikan balas kepada penghijrah dan penduduk sedia ada. Perumahan dibina di pinggiran bandar untuk penduduk berpendapatan menengah.

Kawasan Bandar Baru BSD terbahagi kepada dua, iaitu BSD zon timur dan BSD zon barat yang diasingkan oleh Sungai Cisadane. Bandar Baru BSD zon timur terdiri daripada 12 desa yang termasuk di dalam bahagian Kecamatan Serpong dan Cisauk dengan jumlah keluasan tanah yang diluluskan kerajaan sebanyak 2400 hektar. Pada tahun 2002 keluasan tanah yang telah menjadi hak kekal pemaju Bandar Baru BSD yakni 1466 hektar, manakala keluasan kawasan yang telah dibina perumahan sebanyak 1411 hektar. Di Bandar Baru BSD zon timur ini sememangnya telah menjadi sesebuah bandar kerana aktiviti kehidupan bandar sudah berlaku. Keadaan ini sangat berbeza dengan keadaan Bandar Baru BSD zon barat. Bandar Baru BSD zon barat terdiri daripada 10 desa yang termasuk di dalam bahagian Kecamatan Pagedangan, Cisauk dan Legok dengan jumlah keluasan tanah yang diluluskan kerajaan sebanyak 3550 hektar. Pada tahun 2002 keluasan tanah yang telah menjadi hak kekal bandar baru adalah 1772 hektar, tetapi keluasan kawasan yang telah dibina perumahan baru mencapai 55 hektar sahaja (PT. BSD 2002). Kawasan yang lainnya masih merupakan tanah terbiar sehingga kawasan ini mengalami mislokasi sumber. Perbezaan pembangunan di kawasan Bandar Baru BSD zon timur dan zon barat sepenuhnya merupakan strategi dan perancangan daripada pemajunya.

Pertukaran gunatanah pertanian telah berlaku di Bandar Baru BSD kerana memerlukan tanah dalam jumlah besar dan telah melibatkan tanah pertanian milik penduduk tempatan. Kajian yang pernah dilakukan oleh Damar (1996) mengenai pembangunan perumahan skala besar di kawasan Jabotabek termasuknya Bandar Baru BSD mengatakan bahawa telah terjadi pengagihan peningkatan nilai tanah yang kurang adil antara penduduk asal dengan pihak-pihak yang terlibat pertukaran gunatanah pertanian. Harga beli tanah daripada penduduk asal berbanding dengan harga jual tanah yang telah siap dibina (tanah matang) oleh pemaju sering dipandang terlalu rendah. Sementara itu keuntungan daripada tanah yang diterima pemaju sering disebut terlalu besar. Wang daripada menjual tanah tidak dapat lagi untuk membeli

tanah dengan kualiti lokasi yang sama. Penduduk asal juga tidak lagi mempunyai peluang mempunyai tanah yang luas sehingga secara gradual kedudukan mereka berubah, iaitu daripada petani pemilik menjadi petani pawah, buruh tani, penganggur atau pindah ke pekerjaan lain seperti yang dilaporkan Todaro (1985). Hayami dan Kikuchi (1981) mengatakan bahawa proses pertukaran gunatanah pertanian kepada industri dan perumahan dijangka boleh menimbulkan keadaan tidak stabil dalam usaha pertanian yang merupakan sumber pendapatan petani. Keadaan yang tidak stabil tersebut selanjutnya dapat mempengaruhi pola pekerjaan petani, dan pada akhirnya mengubah tata nilai, tradisi dan struktur sosial penduduk berkenaan.

Penduduk asal selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada pembangunan Bandar Baru BSD terbahagi dua, yakni mereka yang masih kekal di kawasan berkenaan dan mereka yang sudah berhijrah. Mereka yang masih kekal terdiri daripada petani sepenuh masa, petani sampingan dan bukan petani. Mereka ini tinggal berhampiran Bandar Baru BSD sama ada di zon timur mahupun di zon barat, sedangkan mereka yang sudah berhijrah berasal dari desa-desa yang sekarang ini telah bertukar kepada Bandar Baru BSD zon timur.

Pembangunan Bandar Baru BSD telah merubah agihan struktur pemilikan tanah, dan ini mempunyai implikasi selanjutnya kepada struktur pertanian, struktur sosial dan masyarakat di kawasan berkenaan seperti yang dilaporkan oleh Rustiadi (2003). Pembangunan Bandar Baru BSD juga telah menyebabkan petani terkeluar daripada sektor pertanian yang selama ini menjadi sektor asas bagi kehidupan mereka. Pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD menyebabkan isi rumah petani meninggalkan pekerjaan sebagai petani dan mencari peluang pekerjaan yang sesuai dengan kehidupan bandar. Menurut Sahab (2002), pada aspek stratifikasi sosial, perubahan asas yang berlaku adalah daripada masyarakat tradisional menuju kepada masyarakat moden. Masyarakat tradisional mempunyai pola kerja yang homogen. Masyarakat moden mempunyai mobiliti sosial yang tinggi dan ini menimbulkan perubahan pola kerja ke hala moden, iaitu berlakunya pembahagian atau spesialisasi kerja yang sangat nyata sehingga menimbulkan perubahan struktur pekerjaan.

## BAB 1.6 PERNYATAAN PERMASALAHAN KAJIAN

Selari dengan permasalahan yang diungkapkan oleh Winnick (1966 mengikut Richardson 1978) mengenai pilihan antara kemakmuran kawasan (place prosperity) dengan kemakmuran masyarakat (people prosperity) sebagai sasaran polisi pada paras kawasan, maka tujuan pembangunan bukan hanya untuk meningkatkan kemakmuran kawasan secara agregat tetapi justeru kesejahteraan penduduk asal. Pembangunan Bandar Baru BSD sememangnya telah mampu meningkatkan perekonomian kawasan, namun apakah pembangunan Bandar Baru BSD dapat meningkatkan taraf dan kualiti hidup penduduk asal? Apakah program pembangunan bandar baru telah menyebabkan peminggiran dan pemiskinan penduduk asal? Apakah Bandar Baru BSD memanfaatkan penduduk asal berkenaan? Boleh jadi pada masa sebelum pertukaran gunatanah pertanian mereka adalah pemilik tanah pertanian yang mempunyai modal usaha tani dan status yang lebih tinggi berbanding dengan mereka yang tidak mempunyai tanah di desa. Namun selepas kehadiran Bandar Baru BSD apakah mereka menjadi golongan berpendapatan rendah di kawasan hijrah mahupun di bekas desa yang sekarang ini telah bertukar kepada bandar baru tersebut?

Berdasarkan fenomena yang diuraikan pada sub bab 1.5 di atas, beberapa permasalahan muncul iaitu:

1. Bagaimanakah corak perubahan sosio-ekonomi penduduk asal sama ada yang masih tinggal mahupun yang berhijrah akibat pertukaran gunatanah pertanian kepada pembangunan Bandar Baru BSD?
2. Apakah terdapat perbezaan corak perubahan sosio-ekonomi antara penduduk asal yang masih kekal di kampung asalnya dengan yang sudah berhijrah?
3. Apakah pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD telah menyebabkan perubahan pola pekerjaan penduduk asal sama ada yang masih kekal mahupun yang berhijrah dari kampung asalnya?
4. Apakah kehadiran Bandar Baru BSD boleh meningkatkan keadaan sosio-ekonomi penduduk asal sama ada yang masih kekal mahupun yang berhijrah dari kampung asalnya?
5. Bagaimanakah kesejahteraan penduduk asal sama ada yang masih kekal mahupun yang berhijrah dari kampung asalnya?

Dari beberapa permasalahan tersebut, maka pernyataan permasalahan kajian yang dapat disimpulkan adalah bagaimanakah corak identiti ekonomi dan sosial penduduk asal selepas pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD?

### 1.7 MATLAMAT DAN OBJEKTIF KAJIAN

Kajian ini bertujuan untuk :

1. Menjelaskan corak perubahan prestasi sosio-ekonomi penduduk asal akibat pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD dengan menjelaskan kesan-kesan positif mahupun negatif daripada prestasi sosio-ekonomi penduduk asal yang masih kekal dan yang berhijrah dari kampung asalnya.
2. Menjelaskan mekanisma terjadinya corak perubahan prestasi sosio-ekonomi penduduk asal akibat pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD dengan berasaskan kepada pendekatan teori kapitalisme pinggiran dan pambandaran kebergantungan.
3. Memeriksa kesesuaian Bandar Baru BSD sebagai model pembangunan daripada perspektif penduduk asal dengan membincangkan kegagalan Bandar Baru BSD sebagai bandar berdikari dan model pertukaran gunatanah pertanian serta implikasinya kepada penghuni asal kawasan.
4. Membuktikan kebenaran teori kapitalisme pinggiran dan pambandaran kebergantungan sebagai suatu mekanisma untuk menjelaskan corak perubahan sosio-ekonomi penduduk asal dan juga sebagai asas perbandingan kesesuaian Bandar Baru BSD sebagai model pembangunan daripada perspektif penduduk asal.

### 1.8 SKOP KAJIAN

Kajian ini menumpukan perhatian kepada penduduk asal yang masih kekal mahupun yang berhijrah dari kampung asalnya akibat pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD. Pengertian penduduk asal ialah seseorang yang lahir dan bertempat

tinggal di desa-desa yang sekarang bertukar kepada Bandar Baru BSD. Penelitian ini juga hanya menumpukan perhatian kepada penduduk asal yang menjadi ketua keluarga pada masa sebelum dan selepas kehadiran Bandar Baru BSD mahupun sebelum dan selepas berhijrah dari kampung asalnya sehingga perubahan prestasi sosio-ekonomi mereka boleh dikesan.

Penelitian ini bersifat mikro dengan menumpukan perhatian kepada keadaan sosio-ekonomi penduduk asal yang kekal di kampung asalnya pada dua masa yang berbeza yakni sebelum pertukaran gunatanah pertanian (sebelum kehadiran Bandar Baru BSD atau sekitar tahun 1980-an) dan masa selepas pertukaran gunatanah pertanian (selepas kehadiran Bandar Baru BSD atau masa sekarang). Sedangkan bagi penduduk asal yang berhijrah dari kampung asalnya, tumpuan perhatian diberikan kepada dua masa yang berbeza juga iaitu sebelum berhijrah (antara tahun 1980-an hingga 1990-an) dan selepas berhijrah dari Bandar Baru BSD atau masa sekarang. Kawasan hijrah yang dipilih ialah kawasan hijrah yang masih terletak di dalam kawasan Izin Lokasi perluasan Bandar Baru BSD dan yang berhampiran dengan kawasan Bandar Baru BSD.

Prestasi sosio-ekonomi penduduk asal yang disoalselidik meliputi pelbagai aspek ekonomi mahupun sosial mereka. Yang dimaksudkan dengan aspek ekonomi daripada penduduk asal meliputi pemilikan tanah pertanian, pendapatan, perbelanjaan, simpanan, pelaburan dan pemilikan harta benda. Manakala aspek sosial yang disoalselidik meliputi jenis pekerjaan, pendidikan, utiliti, jenis rumah, lingkungan perumahan, kemudahan awam, tindakan jenayah, kegiatan sosial, kejiranan, penyertaan berorganisasi sosial dan politik serta aspirasi hidup.

## 1.9 KEPENTINGAN KAJIAN

Secara umumnya kepentingan kajian bolehlah dibahagikan kepada dua dimensi utama iaitu :

### 1. Sumbangan secara keteorian

Kajian ini secara keteorian membenarkan gabungan pendekatan teori kapitalisme pinggiran dan pambayaran kebergantungan yang boleh menjadi pemangkin kepada pertukaran gunatanah pertanian.

## 2. Sumbangan secara aplikasi

Secara aplikasi, kepentingan kajian ini terletak pada sumbangannya kepada perancangan dan pelaksanaan program pembangunan kawasan dan gunatanah yang adil, iaitu yang mengambil kira kesannya terhadap kepentingan penduduk asal yang terlibat.

Matlamat asas pembangunan ialah membudayakan manusia sebagai insan yang merdeka dalam upaya mencapai taraf kehidupan yang lebih baik dan berkeadilan (Sharifah Norazizan Syed Abd Rashid 2003). Bagaimanapun, pembangunan di negara-negara Dunia Ketiga termasuknya Indonesia pada umumnya kurang berjaya kerana pembangunan ekonomi hanya menekankan kepada program pemberian bantuan dari atas ke bawah, seperti bantuan kewangan, barangan dan teknologi. Pembangunan ekonomi ini hanya menguntungkan pihak-pihak tertentu sahaja, seperti swasta, korporat dan lainnya. Ianya kurang memperhatikan aspek nilai-nilai dan aspirasi masyarakat tempatan atau tidak menggunakan pendekatan penyertaan masyarakat dalam proses pembangunan.

Persilangan antara kewujudan kapitalisme pinggiran dan pambandan yang bergantung kepada kegiatan spekulatif hartanah telah menyebabkan pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD. Pertukaran gunatanah pertanian ini merupakan sebahagian daripada proses pembangunan, mempunyai kecenderungan untuk condong kepada pihak-pihak tertentu, sehingga telah menjejaskan golongan lain iaitu masyarakat asal. Pertukaran gunatanah ini telah menimbulkan kesan-kesan negatif, melebarkan jurang sosial dan ekonomi antara pihak-pihak tertentu dengan masyarakat asal. Keadaan ini apabila tidak dipantau akan menyebabkan ketaksamaan sosial, dan ianya bukan pembangunan yang adil. Pembangunan yang melibatkan pertukaran gunatanah pertanian seharusnya berpihak kepada penduduk asal. Mungkin secara kebetulan sahaja mereka dapat menikmati pembangunan tersebut, namun ianya juga menyebabkan kos hidup yang tinggi. Penduduk asal kurang diberi ruang dan peluang yang berkesan untuk menyertai dalam proses membuat keputusan dalam pembangunan. Pertukaran gunatanah pertanian seharusnya tidak meminggirkan mana-mana golongan sehingga dapat dirasakan manfaatnya oleh semua golongan masyarakat.

### 1.10 KESIMPULAN

Dalam perspektif makro, pertukaran gunatanah pertanian di negara-negara Dunia Ketiga termasuknya Indonesia disebabkan oleh transformasi struktural perekonomian dan demografis. Transformasi struktural perekonomian yakni situasi yang mula bertumpu kepada pertanian berpindah ke arah yang bersifat industri, sedangkan aspek demografis yang dimaksud ialah kadar pertumbuhan penduduk bandar yang tinggi. Kadar pertumbuhan dan kepadatan penduduk Bandaraya Jakarta yang pesat menyebabkan permintaan terhadap tanah untuk perumahan dan industri semakin meningkat, sedangkan tanah yang sedia ada di Jakarta sangat terhad. Oleh itu kawasan pinggir Bandaraya Jakarta menjadi kawasan alternatif bagi pembinaan perumahan dan industri. Keadaan ini telah mendorong pihak swasta menanamkan pelaburan di sektor hartanah seperti projek Bandar Baru BSD di kawasan Serpong dan sekitarnya. Jumlah keluasan projek pembangunan Bandar Baru BSD ini sangat besar, lebih kurang 6000 hektar sehingga telah melibatkan tanah-tanah pertanian milik penduduk. Kebanyakan pemilik tanah yang menjual habis tanah dan rumahnya telah berhijrah dari kampung asal mereka, sedangkan yang hanya menjual tanah pertaniannya masih kekal di kampung asalnya. Kesan sosio-ekonomi kedua-dua kategori penduduk asal yang masih kekal dan yang berhijrah dari kampung asalnya akibat pertukaran gunatanah pertanian kepada Bandar Baru BSD ini yang dikaji.