

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

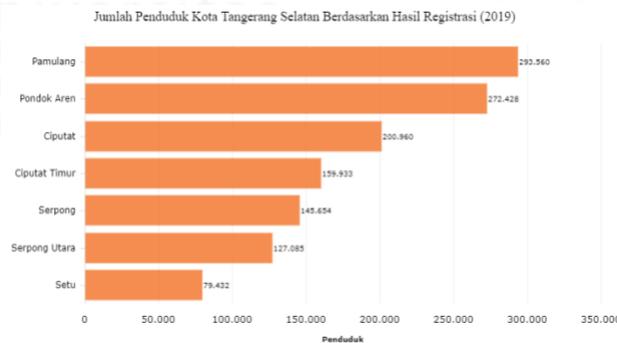
Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang serta merupakan pengejawantahan jati diri bangsa. Terwujudnya kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak huni. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam atau cuaca, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jati diri.

Perkembangan permukiman di suatu wilayah terjadi karena permukiman baru dibangun sebagai wadah untuk menampung pertambahan penduduk yang berdampak pada peningkatan kebutuhan perumahan, industri dan aktivitas komersial. Pada pembangunan perumahan pada dasarnya dimulai dari perpindahan penduduk ke pusat kota, kemudian secara alami menyebar ke pinggiran kota (Ahmadi 2005). Wilayah yang letaknya berbatasan langsung dengan kota metropolitan, perkembangan permukiman dapat dipengaruhi oleh pemekaran kota (*urban sprawl*). Akibat pembangunan yang pesat serta harga lahan yang mahal, lahan permukiman di pusat kota metropolitan menjadi sangat terbatas. Hal tersebut menyebabkan kota tidak mampu lagi untuk menampung kegiatan penduduknya. Kemudian akibat wilayah administratif yang terbatas, maka terjadilah perkembangan wilayah yang menjalar ke daerah pinggiran kota atau yang disebut juga dengan *urban fringe*.

Perkembangan penduduk seperti DKI Jakarta sudah sangat terbatas dalam ketersediaan lahan kota yang jumlah penduduk nya saat ini mencapai 10,56 Juta penduduk, hal ini menimbulkan semakin sulitnya memperoleh lahan karna kepadatan penduduk, selanjutnya membuat harga lahan terus meningkat, oleh karna harga lahan meningkat sementara penduduk kota tetap memerlukan hunian yang mengakibatkan lokasi hunian bergeser ke arah pinggiran kota, sehingga harus dilakukan pengembangan wilayah perkotaan yaitu kawasan permukiman di wilayah pinggiran.

Bintaro Jaya merupakan salah satu kota mandiri yang terletak di Kota Tangerang Selatan yang di kelola PT Jaya Real Property Tbk sebagai pengembang. Pada Kota Tangerang Selatan sendiri merupakan sebuah kota baru yang resmi dibentuk pada tahun 2008 yang digolongkan sebagai urban fringe karena menurut salah satu ciri dari kawasan urban fringe adalah kawasan tersebut menjadi sasaran para pengembang untuk dikembangkan, dan kawasan tersebut merupakan daerah yang diinvasi oleh penduduk perkotaan yang juga berkarakter sosial perkotaan. Bintaro Jaya yang terletak di kawasan Kota Tangerang Selatan tumbuh menjadi salah satu kota penyangga DKI Jakarta karena letaknya yang berbatasan langsung dengan Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan tahun 2011-2031, tekanan sosial ekonomi dan urbanisasi yang terjadi di Kota Tangerang Selatan menciptakan kawasan hunian baru yang parsial.

**Gambar 1.1 Jumlah Penduduk Kota Tangerang Selatan**



*Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS), 2020*

Pada bagan diatas menunjukan jumlah penduduk 2020 di setiap kecamatan yang berada di Kota Tangerang Selatan. Hal ini menunjukan perkembangan yang sangat pesat pada Kota Tangerang Selatan terutama pada Bintaro Jaya yang berkembang di akibatkan dari urban sprawl yang terjadi di DKI Jakarta dan Sekitarnya.

Bintaro Jaya yang mengawali dengan konsep “Kota Taman” seiring berjalannya waktu mengubah konsep awal yaitu Kota Taman menjadi “The Professional City”. Perubahan konsep kawasan secara keseluruhan tersebut kemudian berdampak pada perubahan bentuk-bentuk klaster perumahan sebelum dan sesudah adanya pergantian konsep tersebut. Bentuk klaster perumahan yang saat masih mengusung konsep “Kota Taman” yang lebih sederhana, kini dengan konsep baru maka bentuk klaster perumahan juga dibuat lebih modern.

Perkembangan Bintaro Jaya saat ini semakin meluas, dengan mengembangkan kawasan hunian, komersial serta fasilitas yang memadai di luas 2.000 hektar, serta dengan rencana pengembangan untuk Central Bisnis Distrik (CBD) yang akan dibangun di lahan yang masih tersisa sekitar 600 Hektar. Hal ini dapat berdampak positif bagi kota metropolitan seperti DKI Jakarta untuk mengurangi beban khususnya di kawasan Central Bisnis Distrik (CBD). Dengan hal ini Bintaro Jaya menciptakan kawasan pemukiman dengan kualitas hunian yang terjangkau, kenyamanan untuk dihuni dan berkelanjutan bagi masyarakat dari berbagai wilayah khususnya DKI Jakarta yang berdekatan langsung dengan Bintaro Jaya.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Kota sebagai terminal jasa dan distribusi barang dan pusat kegiatan wilayah sekelilingnya tidak terlepas dari berbagai persoalan terhadap proses perkembangan dan pertumbuhan kota itu sendiri seperti penyebaran penduduk, ketersediaan lapangan kerja, lingkungan pemukiman, transportasi dan lain sebagainya. Perkembangan Bintaro Jaya saat ini semakin meluas, dengan mengembangkan kawasan hunian, komersial serta fasilitas yang memadai di luas 2.000 hektar, serta dengan rencana pengembangan untuk Central Bisnis Distrik (CBD) yang akan dibangun di lahan yang masih tersisa sekitar 600 Hektar. Hal ini dapat berdampak positif bagi kota metropolitan seperti DKI Jakarta untuk mengurangi beban khususnya di kawasan Central Bisnis

Distrik (CBD). Dengan hal ini Bintaro Jaya menciptakan kawasan pemukiman dengan kualitas hunian yang terjangkau, kenyamanan untuk dihuni dan berkelanjutan bagi masyarakat dari berbagai wilayah khususnya DKI Jakarta yang berdekatan langsung dengan Bintaro Jaya. Penelitian ini menggunakan objek penelitian yaitu preferensi penghuni bermukim di perumahan Bintaro Jaya, dengan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apa saja karakteristik masyarakat Bintaro Jaya dalam bermukim di kawasan tersebut ?
2. Apa faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni bermukim di Perumahan Bintaro Jaya?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Mengidentifikasi karakteristik masyarakat Bintaro Jaya dalam bermukim di kawasan tersebut.
2. Mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni bermukim di Perumahan Bintaro Jaya.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat baik manfaat akademis, manfaat praktis, dan juga manfaat bagi peneliti.

#### **a. Manfaat Akademis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan kajian yang sistematis mengenai faktor apa saja yang mempengaruhi preferensi penghuni bermukim masyarakat di Bintaro Jaya.

#### **b. Manfaat Praktis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi warga DKI Jakarta dan Sekitarnya yang ingin memiliki hunian yang nyaman dan lingkungan yang baik serta mendorong kemajuan Kota Tangerang Selatan ini khususnya pada Bintaro Jaya.

#### **c. Manfaat Bagi Peneliti**

Hasil dari penelitian ini sangat bermanfaat bagi peneliti, karena melalui penelitian ini diharapkan peneliti dapat berpikir secara sistematis dan mampu memberikan pemahaman mengenai konsep-konsep baru, serta mengenai pengambilan keputusan untuk memecahkan suatu masalah.

### **1.5 Ruang Lingkup**

#### **1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Penelitian ini dilaksanakan di beberapa Sektor Bintaro Jaya yaitu Sektor 9, 6 dan 5 yang terletak di kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan. Adapun pertimbangan pemilihan Bintaro Jaya sebagai lokasi penelitian adalah Bintaro Jaya memiliki potensi yang baik sebagai penyangga

kota metropolitan seperti DKI Jakarta yang saat ini sudah tidak bisa menampung penduduk lagi khususnya pendatang.

### **1.5.2 Ruang Lingkup Substansi**

Ruang lingkup penelitian untuk menjelaskan batasan substansi yang akan dibahas dalam penelitian ini sehingga tidak terlalu jauh dari kajian masalah yang dipaparkan oleh peneliti, maka pembahasan pada penelitian ini akan menganalisis faktor yang mempengaruhi Bintaro Jaya dalam perkembangannya menjadi kawasan pemukiman dan faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim masyarakat di Bintaro Jaya, seperti Aksesibilitas, Fasilitas, Harga, Kenyamanan lingkungan hingga Keamanan di wilayah tersebut.