

## Kajian Sustainable City terhadap Pembangunan Kota Baru Bumi Serpong Damai (BSD)

<sup>1</sup>Nuncky Kemalaeka, <sup>2</sup>Sri Hidayati Djoeffan

*Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung, Jalan Tamansari No 1 Bandung 40116*

*Email: nunckykemalaeka@gmail.com*

**Abstract.** The growth and development of the city caused by the increase of population and the change and development of socio-cultural and socio-economic activities demands high space requirements. Limited city space needs to be structured, planned and utilized essentially. The development of a new city is an attempt to solve the existing big city problems. BSD City is a new city that was built since 1986 with an area of 6,000 hectares but the development phase started in 2002 with the developer of Sinar Mas Land. This study aims to see BSD City as a new city has or has not applied the principles of the new city. The principle of the new city is a clear new city typology, the identity of the city and the application of the concept of sustainable city. This research is more focused on applying the concept of sustainable city that is studying 17 indicators of the principle of sustainability of new city in BSD City. The research method used is theoretical, normative, comparative and descriptive method.

**Keywords:** New Town, sustainable City.

**Abstrak.** Adanya pertumbuhan dan perkembangan kota yang disebabkan oleh penambahan penduduk serta perubahan dan perkembangan kegiatan sosial budaya dan sosial ekonomi menuntut kebutuhan ruang yang tinggi. Ruang kota yang terbatas perlu adanya penataan, perencanaan dan penggunaannya secara esensial. Pengembangan kota baru merupakan upaya untuk menyelesaikan permasalahan kota besar yang telah ada. BSD City merupakan kota baru yang dibangun sejak tahun 1986 dengan luas wilayah 6.000 hektar namun tahap pembangunan dimulai sejak tahun 2002 dengan developer Sinar Mas Land. Penelitian ini bertujuan untuk melihat BSD City sebagai kota baru sudah atau belum menerapkan prinsip dari kota baru. Prinsip dari kota baru adalah tipologi kota baru yang jelas, identitas kota dan penerapan konsep *sustainable city*. Penelitian ini lebih focus terhadap penerapan konsep *sustainable city* yaitu mengkaji 17 indikator prinsip keberlanjutan kota baru di BSD City. Metode penelitian yang digunakan adalah metode teoritis, normatif, komparatif dan deskriptif.

**Kata Kunci:** Kota Baru, Kota Berkelanjutan.

### A. Latar Belakang

Pertumbuhan dan perkembangan kota pada dasarnya disebabkan oleh penambahan penduduk baik secara alamiah ataupun migrasi serta adanya perubahan dan perkembangan kegiatan usaha sosial budaya dan sosial ekonomi penduduk. Pertambahan penduduk dan perubahan kegiatan usaha yang kemudian menuntut kebutuhan ruang karena ruang merupakan suatu wadah untuk penduduk dan kegiatan usahanya. Ruang di dalam kota sangat terbatas, dalam arti tidak bertambah maka perlunya suatu penataan, perencanaan pemanfaatan dan penggunaannya secara esensial.

Pengembangan kota baru pada dasarnya merupakan upaya untuk membantu mengatasi permasalahan yang ada di perkotaan khususnya masalah perumahan dan permukiman. Maka dari itu kota baru memiliki motivasi untuk menekankan penduduk (urbanisasi), pengembangan lapangan kerja dan pemerataan pembangunan kota. Oleh karena itu kota baru direncanakan dengan lengkap yang terdiri dari fasilitas umum dan fasilitas sosial supaya konsentrasi kegiatan berada pada kota baru tersebut.

Pembangunan kota baru BSD bertujuan untuk mengurangi beban Kota Jakarta dalam menjalankan aktivitasnya, namun tidak menjadikan kawasan ini sulit bahkan tidak terhubung sama sekali dengan Kota Jakarta. Kota baru BSD memiliki aksesibilitas yang tinggi untuk menuju ke wilayah sekitarnya. Akses yang menghubungkan Kota BSD langsung dengan Kota Jakarta diantaranya adalah Jalan Tol Jakarta-Tangerang

serta Jalan Tol Bintaro Serpong. Jalan tol ini terhubung dengan Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR). Sedangkan bagi pengguna kendaraan umum tersedia shuttle bus dan feeder busway menuju kawasan perkantoran Jakarta setiap harinya, kereta api menuju sekitar Jabodetabek, serta angkutan umum di dalam dan sekitar kawasan.

Munculnya kota baru tidak dapat dihindari akan menimbulkan efek bagi lingkungan. Perubahan yang pertama terjadi adalah konversi lahan dari lahan terbuka menjadi lahan terbangun. Perubahan ini akan berakibat pada peningkatan jumlah air larian (*run off*) dan penurunan jumlah air yang meresap. Akibatnya, persediaan air tanah akan berkurang sedangkan kebutuhan akan air bersih justru meningkat akibat dari pertumbuhan dan perkembangan jumlah penduduk. Selain itu terjadinya segregasi lahan akibat konsep hunian berkluster yang menjanjikan eksklusitas justru dapat membuat penghuninya kurang bersosialisasi dengan masyarakat sekitar. Hunian cluster secara tidak langsung membuat kesenjangan sosial antara masyarakat berpenghasilan menengah hingga atas dengan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Penentuan lokasi dilatarbelakangi karena kota baru BSD merupakan kota baru yang beridiri sudah lama, memiliki luas wilayah yang paling besar di Indonesia, sudah memiliki kebijakan hukum dan adanya identitas kota / *city branding* yaitu “*Big City, Big Opportunity*”. Semua kebutuhan masyarakat yang menunjang aktifitas hidup berusaha dipenuhi oleh pengembang mulai dari tempat tinggal yang berkualitas, area komersil, kawasan industri, pusat perbelanjaan, dan fasilitas umum

Prinsip perencanaan kota baru yaitu tipologi atau jenis kota baru yang jelas, memiliki identitas kota, menerapkan konsep kota berkelanjutan dan keseimbangan diantara aspek ekonomi, lingkungan dan sosial. Oleh karena itu, penelitian ini untuk melihat Kota Bumi Serpong Damai (BSD) sebagai kota baru sudah menerapkan prinsip dari kota baru atau belum dengan indikator penilaian penerapan konsep kota berkelanjutan/ *sustainable city*.

### **Rumusan Masalah**

Apakah kota baru BSD sudah memenuhi indikator dalam konsep *sustainable city* dan bagaimana solusi penyelesaian masalahnya?

### **Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui kota baru BSD sudah memenuhi indikator dalam konsep *sustainable city* atau belum dan memberikan solusi terhadap per-masalahan yang ada

## **B. Metodologi Penelitian**

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode primer dan metode sekunder..

Metode analisis yang digunakan dikategorikan menjadi metode kualitatif dan metode kuantitatif. Metode kualitatif dengan cara deskriptif dari hasil observasi, sedangkan metode kuantitatif seperti analisis laju pertumbuhan ekonomi dan analisis sturgess (persentase).

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

**Tabel 1.** Indikator Prinsip Bekerlanjutan Kota Baru BSD

No	Aspek	Indikator		Keterangan	Hasil Interpretasi
1	Ekonomi	Pajak	Masyarakat yang wajib pajak yang berpenghasilan lebih dari RP. 4.000.000	Terpenuhi	Realisasi pajak 70,17% berdasarkan hasil ini dapat diketahui bahwa mayoritas masyarakat yang tinggal di BSD adalah masyarakat dengan penghasilan menengah hingga tinggi.
2		Pertumbuhan Ekonomi	Mengedepankan sektor non pertanian	Terpenuhi	Sektor perkenomian BSD bertumpu pada sektor tersier yaitu perdagangan, real estat dan konstruksi
3	Sosial	Penerapan Konsep Hunian dan Pertimbangan Lingkungan Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Pembuatan sistem cluster dan meniadakan benteng/ batas kompleks perumahan, untuk menjaga privasi penghuni namun mengurangi kesan enclave terhadap lingkungan sekitarnya.</li> <li>❖ Jaringan jalan lokal yang cukup lebar untuk menciptakan kenyamanan dan mencegah kekumuhan</li> </ul>	Terpenuhi	Seluruh perumahan di BSD menerapkan konsep hunian cluster yaitu kumpulan bangunan rumah tanpa pagar dengan satu pintu gerbang utama
4		Penyediaan Perumahan Murah dan Campuran	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Penerapan konsep hunian berimbang 1:2:3</li> <li>❖ Penyediaan bantuan pembiayaan berupa KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dari pemerintah</li> </ul>	Tidak Terpenuhi	Tidak memenuhi karena tidak adanya perumahan yang murah, terdapat perumahan dengan tipe kecil namun harganya sangat mahal yaitu lebih dari 5 ratus juta rupiah.
5		Complete Neighborhood Unit		Terpenuhi	Perumahan yang ada di BSD City menerapkan konsep neighborhood unit yaitu dekat dengan unit lingkungan seperti taman dan sport center.
6		Peningkatan Kesejahteraan untuk Semua Lapisan Masyarakat Kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Terjangkaunya (accessible &amp; affordable) fasos-fasum di kota bagi semua lapisan masyarakat termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ; yang diwujudkan melalui penyediaan fasos fasum yang kuantitasnya proporsional dengan setiap kelompok pendapatan masyarakat</li> </ul>	Tidak Terpenuhi	Biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan pelayanan beberapa fasilitas sosial cukup mahal dan tidak terjangkau untuk penduduk menengah ke bawah
7		Tingkat Kriminalitas		Tidak Terpenuhi	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Wilayah Serpong termasuk BSD tertinggi kasus anirat. Anirat adalah penganiayaan dengan pemberatan seperti penculikan dan pembunuhan.</li> <li>❖ Kawasan BSD termasuk dalam kawasan hunian eksklusif (<i>exclusive enclave</i>) sehingga tidak semua masyarakat dapat menikmati fasilitas yang ada. Hal ini menyebabkan</li> </ul>

No	Aspek	Indikator	Keterangan	Hasil Interpretasi	
				kecemburuan sosial atau segregasi sosial.	
8	Lingkungan	Pengaturan KDB dan KLB	Terpenuhi	Implementasi rencana sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu RTRW Kota Tangerang Selatan	
9		❖ Penyediaan air bersih	Terpenuhi	Menggunakan Water Treatment Plant	
10		❖ Penyediaan pengolahan dan pembuangan limbah	Terpenuhi	Septic Tank dan Biofilter	
11		❖ Penyediaan jaringan drainase dan pengendalian banjir	Terpenuhi	Drainase Buatan berupa underground dan drainase alami. Selain itu terdapat tandon untuk tempat air hujan dan mencegah banjir	
12		Penyediaan Prasarana Lingkungan	❖ Penyediaan fasilitas persampahan (utama), separasi sampah organik dan non organik serta pengolahan sampah agar memiliki nilai tambah (bukan utama)	Terpenuhi	Adanya sistem persampahan menggunakan incinerator sehingga sampah yang ada dapat didaur ulang. Namun fasilitas ini hanya dapat digunakan oleh penghuni dan perusahaan yang bekerja sama dengan PT. BSD dan Sinar Mas Land
13			❖ Penyediaan jaringan jalan sesuai ketentuan teknis dan pengaturan pembangunan jaringan jalan sehingga tidak menimbulkan dampak negatif terhadap guna lahan yang ditetapkan	Terpenuhi	Jalan yang berhirarki dan berpola seperti pola grid-iron, cul desac dan pol ataman.
14		Pencegahan dan penanggulangan polusi	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Memanfaatkan limbah rumah tangga (sampah organik) menjadi pupuk kompos</li> <li>❖ Proses ulang limbah sesuai dgn ketentuan yang telah ditetapkan</li> <li>❖ Mulai menerapkan (kemungkinan) penggunaan transportasi yang menggunakan bahan bakar ramah lingkungan (misal BBG sebagai pengganti BBM)</li> <li>❖ Adanya aturan/ larangan untuk tidak menggunakan kendaraan/ transportasi yang mengeluarkan gas polutan berkadar tinggi</li> </ul>	Terpenuhi	Adanya daur ulang sampah menjadi kompos, lalu kompos tersebut digunakan untuk pemeliharaan taman dan RTH yang ada di BSD.
15	Mengutamakan transportasi umum, massal dan hemat energi	❖ Meningkatkan kualitas transportasi umum dan massal untuk meningkatkan penggunaannya dan mengurangi penggunaan transportasi pribadi	Terpenuhi	Terdapat shuttle bus dan kereta api yang terjangkau oleh seluruh lapisan masyarakat	
16	Penyediaan ruang terbuka di dalam kota baru	Minimal 10% (RTRW Kota Tangerang Selatan)	Terpenuhi	RTH di BSD 16,92%, nilai tersebut sudah melebihi standart	

No	Aspek	Indikator	Keterangan	Hasil Interpretasi	
17		Menetapkan batas perkembangan/ pemekaran kota	Pemekaran kota sebagai langkah penyediaan cadangan pengembangan lahan terbangun di masa depan	Terpenuhi	BSD masih menyisakan 3/4 luas lahan yang menantikan pembangunan selanjutnya.
<b>Kesimpulan</b>			<b>14 Terpenuhi</b> <b>3 Tidak</b>	<b>82,35% indikator terpenuhi</b>	

Sumber: Hasil Analisis, 2017

#### D. Kesimpulan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kota BSD City sebagai kota baru sudah memenuhi prinsip dari kota baru atau belum yaitu tipologi kota baru yang jelas, memiliki identitas kota/ *city branding* dan menerapkan konsep *sustainable city*.

##### Tipologi Kota Baru

Hasil komparasi dengan teori, BSD City termasuk dalam Kota Satelit yang berfungsi sebagai *Supporting New Town* dari kota induk DKI Jakarta. Kota BSD City yang sangat lengkap menyebabkan kota ini sebagai lampiasan kegiatan dari kota induk, khususnya kegiatan ekonomi. Terdapat banyak festival skala internasional yang diselenggarakan di BSD City seperti *Big Bad Wolf* (Pameran Buku Internasional), Pekan Raya Indonesia, *Disney Ice* dan konser-konser musik internasional. Kota ini juga bukan hanya dibangun untuk bermukim tapi juga untuk bekerja.

##### Identitas Kota

Identitas Kota BSD adalah Big City Big Opportunities. "To create a modern urban center that becomes a city in its truest sense: A place where inhabitants and business opportunities flourish. A regional hub to live, conduct business as well as to have fun. A community to love and be proud of. A place you will call home. Welcome to BSD City."

Kutipan diatas merupakan tujuan dari identitas kota BSD, pihak pengembang ingin membuat suatu kota yang tidak hanya untuk tempat tinggal melainkan masyarakat yang didalamnya dapat memiliki peluang terutama dalam peluang bekerja dan bisnis.

##### Penerapan Sustainable City

Berdasarkan hasil analisis bahwa dari 17 indikator berkelanjutan kota baru, BSD City sebesar 82,35% sudah memenuhi indikator tersebut. Indikator yang tidak terpenuhi adalah penyediaan perumahan murah dan campuran, peningkatan kesejahteraan untuk semua lapisan masyarakat kota dan tingkat kriminalitas.

##### Rekomendasi

1. Peremajaan kawasan masyarakat, hal ini bertujuan supaya *gap* antara penduduk asli dan pendatang yang ada di kota ini tidak terlalu kelihatan. Peremajaan kawasan merupakan *problem solving* untuk masalah spasial. Contoh: Peremajaan Kawasan Kumuh di Kelurahan Cilenggang, kelurahan cilenggan termasuk dalam 31 kawasan kumuh di Kota Tangerang Selatan berdasarkan RP2KPKP (Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Perkotaan)
2. Dana CSR harus diarahkan ke *social service* seperti peningkatan pendidikan dan skill, adanya beasiswa, dan recruitment tenaga kerja penduduk asli. Hal ini untuk

mengurangi tingkat kriminalitas yang ada di BSD City.

3. Adanya *law enforcement* dari pihak kota Tangerang Selatan kepada PT. Bumi Serpong Damai Tbk (Sinar Mas Land) tentang pembangunan dan operasional kota baru.

### Saran Penelitian

Penelitian ini tidak lepas dari kekurangan baik dari hal keterbatasan waktu dan materi. Adapun penelitian ini sebaiknya dilakukan studi lanjutan seperti:

1. Kajian SDG's di BSD City.
2. Faktor penyebab tingginya kesenjangan sosial di BSD City
3. *Problem solving* kesenjangan sosial di BSD City
4. Peran serta *Developer* dalam pembangunan kota baru BSD City

### Daftar Pustaka

- <sup>1</sup>Agustina, Ina Helena. 2012. Kajian Tentang Konsep Keberlanjutan Pada Beberapa Kota Baru dan Permukiman Berskala B Buku Perencanaan Kota Baru Prof. Dr. Ir Djoko Sujarto esar. Bandung. UNISBA.
- <sup>2</sup>F, Osborn. 1968. The New Town-The Answer to Megapolis. Leonard Hill. London
- Golany, Gideon. 1975. New Town Planning-Principles and Practice. John Wiley&Sons. New York.
- <sup>3</sup>Harmanurjeni, Lola. 2006. Tingkat Kemandirian Kota Baru Bumi Serpong Damai. Bandung. Institut Teknologi Bandung.
- <sup>4</sup>Irwansyah Hasan, Mirza. 2003. Sustainable Development In A Metropolitan Region In Adeveloping Country: A Case Study Of The Newtown Of Bumi Serpong Damai (Bsd), Greater Jakarta-Indonesia. Australia. School Of Geoinformatics, Planning And Building University Of South Australia.
- <sup>5</sup>Jenks, M and R. Burgess. 2000. Compact Cities-Sustainbale Urban Forms for Developing Coutries. London: Spon Press.
- Prof. Dr. Ir Djoko Sujarto. 2012. Perencanaan Kota Baru. Bandung. ITB.
- <sup>6</sup>Sustainable Cities International. 2012. Indicators for Sustainability-How Cities Are Monitoring and Evaluating Their Success. Canada: Canadian International Development Agency (CIDA).
- <sup>7</sup>Wheeler, Stephen W. Planning for Sustainability-creating livable, equitable and ecological communities.
- <sup>8</sup>Zulkifli, Arif. 2014. Pengelolaan Kota Berkelanjutan. Yogyakarta. Graha Ilmu.