

**STUDI TINGKAT PEMANFAATAN FASILITAS KOTA
DI KOTA BARU BUMI SERPONG DAMAI**

TUGAS AKHIR

Oleh:

EKA FEBRIANI SAVITRI

L2D 097 439



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**

A B S T R A K

Fenomena pembangunan kota baru merupakan manifestasi dari upaya penyediaan permukiman karena semakin terbatasnya lahan di kota induk. Dengan dorongan kebutuhan akan permukiman itulah, lahir permukiman skala besar yang sering disebut sebagai kota baru. Namun tampaknya ketergantungan kota terhadap kota induk masih cukup besar, terutama dalam hal penyediaan fasilitas sosial-ekonomi yang dibutuhkan oleh penghuni kota baru. Hal ini ditandai oleh masih besarnya arus pengalju (commuter) ke kota induk untuk beraktivitas dan memanfaatkan fasilitas yang ada di kota induk. Kondisi tersebut pada akhirnya akan membawa implikasi ketidakefektifan pemanfaatan fasilitas yang ada di kota baru.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka tujuan studi ini adalah untuk melihat tingkat pemanfaatan fasilitas kota yang ada di BSD sebagai sebuah kota baru dengan melakukan analisis terhadap lokasi pemanfaatan fasilitas serta karakteristik penghuni yang mempengaruhi pemanfaatan fasilitas tersebut.

Proses analisis dilakukan dengan menggunakan metode analisis, baik kualitatif maupun kuantitatif untuk mencapai tujuan studi. Analisis pertama yang dilakukan adalah analisis terhadap pemanfaatan fasilitas kota. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan metode analisis diskriminan berganda dimana tingkat pemanfaatan dikelompokkan menjadi 3 kelompok, yaitu pemanfaatan tinggi, pemanfaatan sedang, dan pemanfaatan rendah. Analisis selanjutnya adalah analisis terhadap kesesuaian antara ketersediaan fasilitas kota di BSD terhadap standar perencanaan lingkungan permukiman kota. Analisis ini dilakukan melalui pendekatan deskriptif komparatif sehingga dihasilkan fasilitas-fasilitas yang memenuhi, cukup, atau kurang dari standar. Setelah diketahui pemanfaatan fasilitas serta kesesuaiannya terhadap standar, maka selanjutnya dilakukan penggabungan kedua analisis untuk kemudian dikomparasikan. Proses analisis terakhir tersebut dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif komparatif.

Tingkat pemanfaatan tinggi yang paling banyak adalah fasilitas keagamaan (92% responden), disusul fasilitas pendidikan (78% responden), dan fasilitas perdagangan dan jasa (62% responden). Sedangkan pemanfaatan fasilitas pada tingkatan sedang adalah fasilitas pelayanan lain (86% responden) dan fasilitas kesehatan (49% responden). Fasilitas olahraga dan rekreasi merupakan satu-satunya fasilitas di BSD yang tingkat pemanfaatannya rendah (53% responden).

Dari analisis yang dilakukan ditemukan bahwa dari 6 jenis fasilitas kota yang ada di BSD, 3 diantaranya masih kurang dari standar, yaitu fasilitas perdagangan dan jasa, fasilitas kesehatan, dan fasilitas keagamaan. Sedangkan fasilitas pendidikan, fasilitas olahraga dan rekreasi, serta fasilitas pelayanan lain telah sesuai dengan standar.

Berdasarkan kedua analisis tersebut maka dapat disusun urutan prioritas penanganan fasilitas berdasarkan tingkat pemanfaatan dan standar. Prioritas penanganan tersebut pada akhirnya digunakan untuk merumuskan rekomendasi mengenai upaya-upaya untuk mengoptimalkan pemanfaatan fasilitas di BSD, diantaranya adalah dengan menambah jumlah fasilitas yang kurang, seperti fasilitas kesehatan; serta meningkatkan kualitas pelayanan fasilitas, seperti fasilitas olahraga dan rekreasi agar tidak hanya dapat dimanfaatkan oleh penghuni dari golongan tertentu saja, melainkan dapat dimanfaatkan oleh seluruh penghuni BSD.

Kata kunci: Tingkat Pemanfaatan, Fasilitas Kota, Kota Baru, BSD

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Fenomena Perkembangan Kota Baru

Kebutuhan akan perumahan dan permukiman di kota-kota besar di Indonesia, khususnya di Jakarta, telah memicu tumbuhnya permukiman skala besar di pinggir kota (*urban fringe*). Permukiman skala besar yang biasa disebut kota baru tersebut selain sebagai upaya mencari lokasi permukiman baru dengan harga lahan yang relatif lebih murah, juga merupakan langkah untuk 'menghidupkan' daerah pinggir kota. Dengan pengembangan permukiman-permukiman baru tersebut diharapkan laju urbanisasi dapat dikurangi. Selain dapat mengurangi beban pelayanan kota induk, permukiman skala besar sekaligus dapat menjadi pusat kegiatan baru dengan adanya dukungan kegiatan-kegiatan ekonomi.

Menjamurnya permukiman di sekitar kota induk tersebut menjadi cikal bakal tumbuhnya kota-kota baru yang pada dasarnya merupakan suatu kawasan permukiman skala besar. Akan tetapi, kota-kota baru tersebut bukan merupakan kota yang mandiri (*self contained city*) yang dapat melayani kebutuhan fasilitas perkotaan bagi penduduk di wilayahnya, dan tidak bergantung pada fasilitas perkotaan di kota induknya. Hal ini dapat dilihat dari kenyataan bahwa sebagian besar penduduk yang tinggal di kota-kota baru bekerja di kota induk dan turut serta menikmati fasilitas pelayanan umum yang tersedia di kota induk. (Kusbiantoro, 1996:4)

Konsepsi kota baru yang ingin dikembangkan adalah kota baru yang tidak tergantung sepenuhnya pada kota utamanya. Salah satu upaya untuk mencapai kondisi tersebut adalah perlunya keseimbangan dalam aktivitas sosial-ekonomi perkotaan. Istilah keseimbangan diperlukan untuk menentukan komposisi, pengaturan fasilitas fisik dan kehidupan sosial ekonomi masyarakat kota baru. Dengan demikian kota baru seharusnya bukan hanya sebagai fasilitas hunian di

kawasan pinggiran kota utama, tetapi juga menyediakan fasilitas sosial-ekonomi lainnya. (Wikantiyoso, 1997:17)

Secara konseptual, pembangunan kota baru dilandasi oleh tujuan-tujuan sosial (*social objectives*), yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak secara menyeluruh dan merata untuk semua lapisan. Namun pada kenyataannya, pembangunan kota baru kontemporer cenderung merupakan suatu pembangunan kota yang eksklusif untuk masyarakat dari golongan ekonomi tertentu saja, misalnya golongan menengah ke atas dengan berbagai keistimewaan fasilitas seperti pusat perbelanjaan (mal/plaza), padang golf, sekolah unggulan, dan lain-lain. Sedangkan pada bagian lain terdapat permukiman berskala besar untuk masyarakat golongan berpendapatan rendah dengan fasilitas yang marginal. Dengan demikian maka pengembangan kota baru tidak lagi terarah kepada obyektif sosial tetapi lebih kepada obyektif ekonomis. (Sujarto, 1996:454)

Sebuah kota baru selayaknya menyediakan pelayanan sosial yang mudah didapat dan terjangkau untuk semua golongan penghuninya. Fasilitas kesehatan, pendidikan, dan rekreasi dapat dimanfaatkan untuk mengumpulkan penghuni dari berbagai latar belakang sehingga tercipta interaksi diantara mereka. Untuk golongan bawah, khususnya, penyediaan hunian dengan harga yang terjangkau bukanlah satu-satunya hal utama karena mereka pada umumnya memiliki tingkat kesulitan sendiri untuk dapat memenuhi kebutuhan dengan biaya hidup yang tinggi. Oleh karena itu, perlu dilakukan upaya untuk mengintegrasikan pelayanan dan fasilitas sosial yang lebih terjangkau, terutama pada tahap awal pembangunan kota baru. (Golany, 1976:111)

Pelayanan fasilitas yang memadai untuk semua golongan dapat menghindari terjadinya konflik dan justru meningkatkan interaksi bagi penghuni kota baru. Penghuni kota baru yang mencari dan memanfaatkan fasilitas di luar kota baru dapat diakibatkan oleh ketidakpuasan atas pelayanan di kota baru serta tidak memiliki keinginan untuk berinteraksi dengan sesama penghuni kota baru lainnya. (Golany, 1976:111)

Meskipun *self containment* menjadi dasar bagi pembangunan kota baru dalam hal penyediaan fasilitas dan pelayanan lain bagi penghuninya, hal ini tidak dimaksudkan agar kota baru menjadi independen terhadap kota/wilayah lain di sekitarnya. Sebaliknya, kota baru harus dirancang sebagai bagian integral dari keseluruhan segmen yang saling berkaitan di dalam kota baru dan kota lainnya, diantaranya adalah dalam hal pelayanan sarana dan prasarana umum. (Golany, 1976:193)

Pada kota baru dalam kota, misalnya, penghuni kota baru mungkin saja memanfaatkan fasilitas di kota lain yang lebih besar (kota induk) untuk mencari keberagaman, walaupun fasilitas tersebut tersedia di kota baru. Begitu pula sebaliknya, penduduk kota induk tidak menutup kemungkinan juga dapat memanfaatkan fasilitas yang ada di kota baru. (Golany, 1976:273)

1.1.2 Perkembangan Kota Baru di Jabotabek

Upaya penyediaan perumahan dan permukiman di kota-kota besar, misalnya Jakarta, menjadi suatu permasalahan akibat tingginya harga tanah serta laju kenaikannya yang sangat cepat. Hal ini menyebabkan penduduk kota besar tersebut mencari daerah lain yang memiliki harga lahan yang relatif lebih murah, biasanya daerah pinggir kota, sebagai tempat tinggal. Perpindahan yang terjadi tersebut tidak diimbangi oleh pindahannya tempat kerja dan tersedianya sarana prasarana, yang pada akhirnya menyebabkan permasalahan baru, yaitu meningkatnya laju komuter dari daerah pinggir kota ke pusat kota untuk bekerja dan memanfaatkan fasilitas di kota induk.

Pengadaan perumahan bagi warga Jakarta yang berperan sebagai komuter tersebut merupakan peluang bagi para investor swasta untuk mengembangkan berbagai proyek perumahan di Wilayah Botabek. Pada awalnya, proyek-proyek pengadaan perumahan ini dibangun dengan skala kecil dan umumnya dilakukan oleh PERUMNAS. Namun sejak pertengahan dekade 80-an, sejumlah investor swasta membangun permukiman berskala kota dengan luas pengembangan lahan lebih dari 500 Ha. (Nurulhuda dkk, 1997: 39)