

ABSTRAK

Perkembangan aktivitas perkotaan Jakarta yang terus meningkat, dan penyediaan lahan yang terbatas menyebabkan pertumbuhan Kota Jakarta semakin tidak terkendali. Sehingga diarahkan pembangunan ke daerah-daerah pinggiran, dengan konsep pengembangan Kota Baru salah satunya berada di Kabupaten Tangerang. Menurut Golany:1976 dalam Diringrat 2014, mendefinisikan bahwa kota baru sebagai suatu area bermukim baru yang direncanakan untuk menciptakan kehidupan kota yang relative mandiri (*self-contained*) melalui penyediaan ekonomi basis (*economic base*) bagi para penduduknya. Kabupaten Tangerang telah dikembangkan Kota Baru Mandiri Lippo Karawaci pada tahun 1993, berjarak sekitar 30 km di sebelah barat Jakarta. Lippo karawaci merupakan pengembangan kota baru mandiri berkelanjutan, yang di kembangkan dengan berbagai fasilitas sarana dan prasarana perkotaan yang lengkap seperti halnya dengan kota utamanya yaitu Jakarta. Dalam perkembangannya selama 22 tahun berada Kawasan Kota Baru Lippo Karawaci terus berkembang pesat dan memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan Kabupaten Tangerang. Hingga membentuk suatu kawasan perkotaan yang berada di daerah kabupaten. Kawasan Kota Baru Lippo Karawaci telah memberikan pengaruh yang besar terhadap pertumbuhan kabupaten, terutama pada wilayah-wilayah yang berada di sekitar kawasan pengembangan kota baru.

Pengaruh yang signifikan terlihat dan dirasakan oleh adanya perubahan guna lahan. Sebelum adanya Lippo karawaci sebagian besar kawasan adalah area pertanian dengan penggunaan lahan sebagian besar perkebunan, dan persawahan. Hingga saat ini berkembang kearah perkotaan dengan sebagian besar lahan permukiman Serta ketersediaan sarana perekonomian memberikan peluang kesempatan kerja kepada masyarakat di sekitarnya. Perkembangan mata pencaharian masyarakat berdampak pada peningkatan jumlah pendapatan dan kesejahteraan masyarakat. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis statistis deskriptif kuantitatif. Pada analisis fisik perubahan guna lahan menggunakan digitasi dan *overlay peta* dengan melihat perkembangan pada tahun sebelum adanya Kawasan Lippo Karawaci hingga sekarang yang kemudian di interpertasikan. Pengambilan sampel pada penelitian dilakukan dengan *probability sampling* dan *non-probability sampling*. *Probability sampling* dengan menggunakan teknik *stratified random sampling* yang ditunjukkan kepada masyarakat perumahan dan permukiman yang di sekitar kawasan Lippo Karawaci. Sedangkan *probability sampling* menggunakan teknik *purposive sampling* yang ditunjukkan kepada kawasan perdagangan dan jasa, untuk melihat perkembangan aktivitas perekonomian yang tumbuh pada kawasan.

Berdasarkan hasil analisis bahwa setelah adanya kawasan Lippo Karawaci berpengaruh pada penyediaan kawasan hunian pada kawasan sekitarnya, tumbuh pengembangan perumahan skala besar serta kontrakan dan kos-kosan. Sehingga penggunaan lahan yang ada pada saat ini sebagian besar adalah permukiman, serta pola jalan tumbuh secara teratur menunjukkan berkembangnya kawasan permukiman secara terencana. Adanya pengembangan perumahan tumbuh aktivitas perekonomian pertokoan dan jasa di sepanjang jalan utama kawasan. Sehingga membentuk fungsi bangunan yang ada pada kawasan disekitar lippo adalah perumahan dan perdagangan dan jasa. Perubahan guna lahan yang terjadi, menyebabkan peningkatan harga lahan yang mencapai 10 kali lipat , dan harga bangunan meningkat mencapai 100 kali lipatnya dari harga sebelum di kembangkannya kawasan Lippo Karawaci. Adanya perkembangan aktivitas perekonomian yang ada di wilayah sekitar Lippo karawaci, menyebabkan perkembangan mata pencaharian penduduk sebagian besar adalah pedagang atau wirausaha. Serta banyaknya penduduk yang masuk memberikan peluang terbukanya untuk membuka usaha sendiri sebagai mata pencaharian sampingan dalam bidang perdagangan dan jasa. Pengembangan perumahan yang terus berkembang di area pinggiran Lippo Karawaci, memberikan pengaruh terhadap banyaknya penduduk yang masuk sebagian besar adalah pekerja PNS dan pegawai swasta DKI Jakarta, khususnya pada kawasan perumahan (permukiman terencana). Sedangkan untuk kawasan perkampungan, pendatang sebagian besar adalah pekerja bawahan di Kawasan Lippo Karawaci serta para buruh yang bekerja di kawasan pusat industri Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang yang tidak berada jauh. Sebagian buruh ada pula yang memilih lokasi perumahan sebagai lokasi tempat tinggal. Akan tetapi sebagian besar berada di perumahan dengan tipe rumah kecil yang ada di luar wilayah penelitian. Perubahan mata pencaharian dengan adanya perkembangan mata pencaharian sampingan bagi masyarakat meningkatkan pendapatan masyarakat. Serta terjadinya pola aktivitas kegiatan masyarakat menjadi lebih konsumtif.

Kata Kunci : Pengaruh Kota Baru, Perkembangan Kawasan Pinggiran