

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kota terus berubah dan berkembang secara dinamis, begitu pula dengan aspek-aspeknya. Pertumbuhan penduduk perkotaan yang semakin pesat selalu dibarengi dengan kebutuhan akan ruang yang terus meningkat. Ketersediaan lahan yang tetap dan pada dasarnya terbatas terutama di kawasan perkotaan mendorong Stakeholder bisnis kawasan ke arah pinggiran kota sebagai alternatif untuk memenuhi kebutuhan lahan dan ruang. Pinggiran kota merupakan kawasan yang ideal sebagai alternatif karena letaknya yang tidak terlalu jauh dari pusat kota dan harga tanah yang lebih murah dibandingkan di pusat kota. Akibatnya, kawasan perkotaan (*urban area*) mengalami perluasan pembangunan ke kawasan pinggiran kota. Hal ini mengubah karakteristik kawasan pinggiran kota dari kawasan dengan karakteristik pedesaan menjadi kawasan dengan karakteristik perkotaan. Fenomena di mana pembangunan perkotaan meluas ke daerah pinggiran kota, dikenal dengan istilah *urban sprawl*.

Menurut Bajwa, *urban sprawl* merupakan fenomena perkembangan perkotaan yang meluas ke daerah pinggiran kota dan terfragmentasi sebagai pembangunan pemukiman di daerah dengan kepadatan penduduk yang lebih rendah (Bajwa dkk., 2015). Dalam penelitian *urban sprawl* di Indonesia tahun 1990-2001, dalam kajian *urban sprawl* di pinggiran kota Jakarta antara tahun 1991 dan 1993, dijelaskan bahwa *urban sprawl* di Jakarta menyebabkan alih fungsi lahan pertanian menjadi perkotaan yang begitu masif hingga menyebar 106.000 ha. (Firman, 2002). Perubahan penggunaan lahan ini biasanya berarti realokasi sumber daya lahan dari satu penggunaan lahan ke penggunaan lahan lainnya. Ini biasanya terjadi di dekat perkotaan dan bertujuan untuk mendukung Stakeholder bisnis sektor industri dan jasa (Goldblum & Wong, 2000). Artikel Dinamika Pertanian Peri-Urban dan Pesatnya Urbanisasi Wilayah Metropolitan Jabodetabek menjelaskan bahwa Tangerang dan Bekasi merupakan daerah pinggiran

Jakarta yang mengalami perpindahan tanah yang signifikan karena daerah tersebut sering digunakan untuk pembangunan ratusan unit rumah dan industri. Pemekaran di ibu kota, Jakarta, menunjukkan peningkatan kepadatan penduduk dan lahan terbangun dari tahun 1972 hingga 2012, dan tercatat luas lahan perkotaan bertambah dari 9.373 hektar menjadi 223.953 hektar lahan perkotaan (Pribadi & Pauleit, 2015) (Gambar.1).

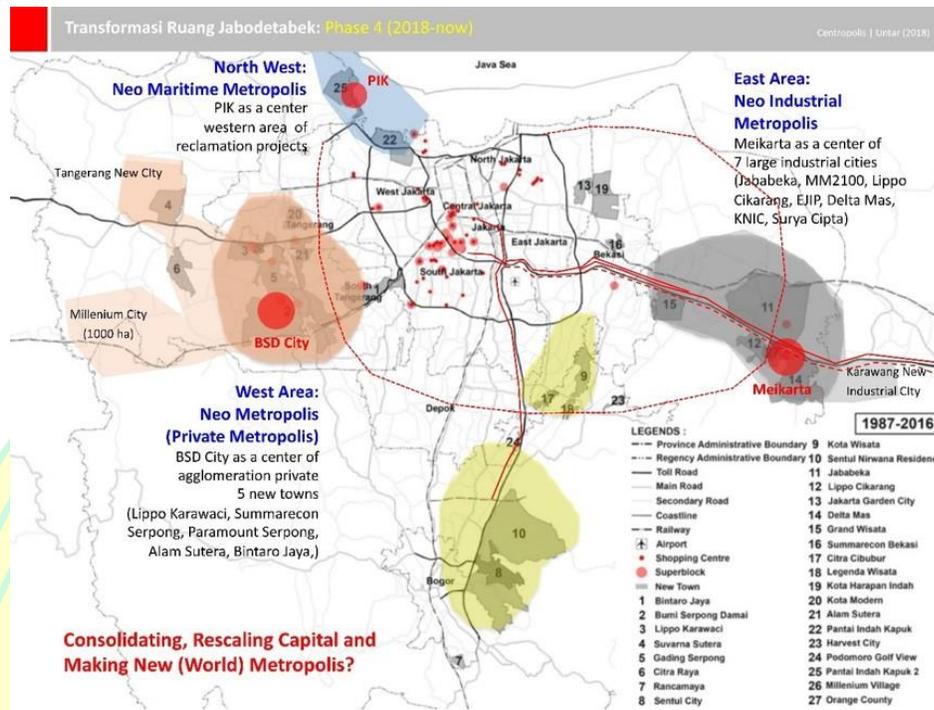
Menurut Firman (2002) ada beberapa faktor yang mendukung *urban sprawl* di Indonesia. Penelitiannya di Jakarta menunjukkan bahwa liberalisasi ekonomi di Indonesia pada tahun 1980-an membuat para Stakeholder bisnis perumahan lebih mudah untuk berinvestasi dan berbisnis, terutama di sektor real estate. Peluang bisnis yang mudah ini mendorong Stakeholder bisnis real estate untuk membangun kawasan pemukiman di pinggiran kota, karena harga tanah yang masih rendah dan kurangnya kontrol pembangunan pada saat itu menyebabkan konversi besar-besaran lahan pertanian pinggiran kota menjadi kawasan perumahan dan industri. .

Kabupaten Tangerang merupakan salah satu daerah pinggiran kota yang terkena dampak *urban sprawl* akibat persebaran Kota DKI Jakarta. Kabupaten Tangerang merupakan salah satu daerah penghubung antara Provinsi Banten dan DKI Jakarta yang mengalami perubahan lahan secara masif. Menurut Frankel dan Ashkenazi (2008) dalam (Prasetyo, 2017) penyebaran wilayah perkotaan hingga pinggiran kota mudah dirasakan, namun besaran arahnya tidak dapat diketahui. Penyebaran tersebut terlihat pada struktur penduduk, dimana antara tahun 1980 sampai dengan tahun 2010 wilayah Bodetabek (Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) mengalami pertumbuhan penduduk yang cukup signifikan sedangkan pertumbuhan penduduk DKI Jakarta cenderung datar pada periode yang sama. dan pertumbuhannya konstan. Kronologi perubahan tata ruang di Jabodetabek terkait dengan kebijakan politik yang terjadi. Salah satunya adalah Keppres No. 73 Tahun 1995 tentang Reklamasi Teluk Tangerang dan Keppres No. 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Teluk Jakarta, keduanya terkait erat dengan proyek pembebasan lahan untuk kota-kota baru (Herlambang, 2018). Penyebaran tersebut juga dapat dilihat dari sisi ekonomi, dimana antara tahun 2000 sampai dengan tahun 2014 terjadi perubahan mata pencaharian penduduk yang cukup signifikan dari pertanian ke

non pertanian. (Prasetyo, 2017). Perkembangan ini menyebabkan perubahan besar-besaran di Jabodetabek bagian barat dan timur. Saat ini kota-kota baru di Jabodetabek tidak lagi bertujuan untuk memberikan ruang hunian bagi ibu kota, tetapi telah menjadi kota-kota baru dengan ciri khasnya masing-masing, kota mandiri (Tangerang, Bintaro, Bumi Serpong Damai, dll), kota hunian (Sentul City, PIK2, dll) dan kota industri (Jababeka, Lippo Cikarang, dll). (Herlambang, 2018).

Proyek Pantai Indah Kapuk 2 (PIK2) adalah proyek Stakeholder bisnis *real estate* besar-besaran seluas kurang lebih 2.650 hektar. Jika melihat Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW), kawasan PIK2 masih dikembangkan di sebagian besar wilayah pesisir Kabupaten Tangerang. Perda Kabupaten Tangerang Nomor 13 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten Tangerang 2011-2031. Pada pasal 7 sangat jelas, terungkap bahwa Kabupaten Tangerang tak hanya sebagai pusat kegiatan industri, permukiman, tapi juga Stakeholder bisnis kawasan perkotaan baru Pantura. Pasal 8 pada poin (4), menjelaskan strategi Stakeholder bisnis Kawasan Perkotaan Baru Pantura meliputi antara lain. (a) melaksanakan reklamasi sepanjang pantai Utara Kabupaten dengan memperhatikan ekosistem sekitarnya; (b). membangun dan mengintegrasikan infrastruktur pendukung reklamasi pantai Utara dengan wilayah daratan Kabupaten (RTRW Kab.Tangerang 2011-2031, 2011). Kawasan Perkotaan Baru Pantura merupakan Stakeholder bisnis terpadu kawasan pedesaan dan pesisir kawasan pesisir utara Kabupaten Tangerang yang menjadi salah satu dasar bagi peneliti untuk melakukan penelitian terkait perubahan zonasi di Kecamatan Kosambi.

Kecamatan Kosambi merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Tangerang dan berbatasan langsung dengan DKI Jakarta. Dalam Kajian Transformasi Ruang Jabodetabek (Gambar.1) dijelaskan bahwa Kecamatan Kosambi menjadi bagian dari Stakeholder bisnis *North West : Neo Maritime Metropolis Project* dimana Pantai Indah Kapuk (PIK) menjadi pusat bagian barat Jakarta yang bertumpu pada proyek reklamasi di Teluk Jakarta (Herlambang, 2018). Wilayah Kosambi ini menjadi salah satu wilayah yang terkena dampak langsung akibat *urban sprawl* dari kota metropolitan Jakarta.



Gambar 1. Transformasi Ruang Jabodetabek 2018-2031

Sumber : Herlambang (2018)

Transformasi wilayah yang merupakan Perubahan wilayah yang merupakan representasi pembangunan wilayah digambarkan sebagai pergeseran dan perubahan karakteristik komponen wilayah dalam kurun waktu tertentu sebagai akibat adanya hubungan timbal balik antar komponen wilayah. (Giyarsih, 2009). Transformasi wilayah yang terjadi di pinggiran kota merupakan proses transisi karakteristik pedesaan (*rural*) menuju karakteristik perkotaan (*urban*). Belum adanya kajian dan monitoring terkait Tranformasi wilayah yang terjadi di Kecamatan Kosambi menjadi dasar bagi peneliti dalam melakukan penelitian ini. Pada penelitian ini analisis transformasi wilayah yang digunakan merupakan analisis deskriptif-komparatif tentang perubahan spasial dan sosial-demografi di Kecamatan Kosambi periode tahun 2011 dan 2022. Sehingga penelitian ini mengambil judul **“Analisis Transformasi Wilayah di Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang Periode Tahun 2011-2022”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Merujuk dari uraian di atas maka identifikasi masalah yang sesuai berdasarkan latar belakang tersebut adalah sebagai berikut :

1. Ketersediaan ruang di dalam kota yang bersifat tetap dan terbatas mengakibatkan penjalaran kota (*urban sprawl*) ke wilayah pinggiran kota.
2. Penjalaran kota (*urban sprawl*) di Jabodetabek kini tidak lagi bertujuan untuk menyediakan kantong hunian untuk ibukota, melainkan telah menjadi kawasan kota baru dengan karakter masing-masing.
3. Fenomena ini mengakibatkan wilayah pinggiran kota mengalami pergeseran sifat wilayah dari kedesaan menuju kekotaan. Hal ini dapat dirasakan namun tidak dapat diketahui jelas seberapa ukuran dan arahnya.
4. Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang mengalami transformasi wilayah karena menjadi pusat proyek bagian barat Jakarta yang bertumpu pada proyek *North West : Neo Maritime Metropolis Project*.
5. Belum adanya kajian terkait transformasi wilayah di Kecamatan Kosambi terkait perubahan spasial dan sosial-demografinya
6. Belum adanya kontrol dan pengawasan perubahan wilayah yang terjadi serta kesesuaian perubahan wilayah tersebut dengan aturan zonasi yang berlaku yaitu RTRW Kabupaten Tangerang tahun 2011-2031.

## **C. Batasan Masalah**

Berdasarkan Latar belakang masalah di atas maka penelitian ini akan berfokus pada analisis transformasi wilayah aspek spasial dan sosial-demografinya. Aspek spasial diukur berdasarkan variabel;(1) penggunaan lahan (*landuse*); (2) kerapatan vegetasi dan (3) areal lahan terbangun (*built up area*). Sedangkan, aspek sosial-demografinya diukur berdasarkan; (1)kepadatan penduduk; (2) rumah tangga pertanian dan (3) ketersediaan fasilitas dasar di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang pada periode tahun 2011-2022.

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan batasan masalah yang telah disebutkan diatas, maka rumusan masalah yang diambil pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana transformasi wilayah secara spasial dan sosial-demografi yang terjadi di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang pada periode tahun 2011-2022?
2. Bagaimana kesesuaian transformasi wilayah yang terjadi di Kecamatan Kosambi pada tahun 2011-2022 dengan aturan RTRW Kabupaten Tangerang 2011-2031?

#### **E. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui transformasi wilayah yang terjadi di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang berdasarkan transformasi spasial, sosial-demografi serta mengidentifikasi transformasi karakteristik wilayahnya.
2. Mengetahui kesesuaian transformasi wilayah yang terjadi di Kecamatan Kosambi pada tahun 2011-2022 dengan aturan RTRW Kabupaten Tangerang 2011-2031

#### **F. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis
  - a. Memberikan informasi yang dapat digunakan sebagai bahan referensi dan menambah wawasan terkait dengan transformasi wilayah, terutama terkait perubahan penggunaan spasial, sosial-demografi dan ciri urbanisasi wilayah.
  - b. Menambah kajian terkait transformasi wilayah dan transformasi wilayah. Termasuk diantaranya kecenderungan perubahan lahan di masa yang akan datang
2. Manfaat Praktis
  - a. Sebagai dasar monitoring perubahan wilayah dan perencanaan pembangunan.
  - b. Masukan bagi Pemerintah Pusat dalam mereview keberhasilan Rencana Tata Ruang di Kecamatan Kosambi.