

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan dan perkembangan yang pesat di kawasan perkotaan menyebabkan meningkatnya kebutuhan prasarana dan sarana dasar perkotaan seperti perumahan, pendidikan, transportasi, pasar, air bersih, drainase dan sebagainya. Pertambahan penduduk kota yang tinggi, baik yang alami maupun migrasi harus dapat diimbangi dengan perkembangan dan pertumbuhan kota yang dinamis, yang biasanya selalu diikuti dengan perubahan lahan (Budihardjo, 1993).

Sebagai kota penyangga Jakarta, Kota Bogor, Depok, Bekasi dan Tangerang diharapkan bisa menjadi alternatif sebagai kawasan permukiman, karena Kota Jakarta sudah tidak memungkinkan lagi untuk pembangunan perumahan akibat luas lahan di Jakarta yang semakin terbatas. Sehingga penduduk yang berpindah dari desa ke kota bisa tinggal di kota-kota yang berdampingan dengan Jakarta.

Meningkatnya jumlah penduduk yang berpindah dari desa ke Kota Tangerang Selatan, berdampak kepada berkembangnya pembangunan di Kota Tangerang Selatan yang mengakibatkan semakin meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal. Keterbatasan luas lahan di Kota Tangerang Selatan menyebabkan perkembangan pembangunan menyebar kesetiap kelurahan yang ada di Kota Tangerang Selatan seperti yang terjadi di Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong.

Pada awalnya Kelurahan Buaran sebagian besar penggunaan lahannya masih berupa perumahan swadaya, perkebunan, serta sawah. Munculnya perumahan-perumahan bermula pada tahun 2006. Perumahan pertama yang berdiri pada tahun 2006 di Kelurahan Buaran hanya perumahan Bumi Serpong Residence yang berada di RW 8. Kemudian seiring dengan berjalannya waktu dan perkembangan pembangunan, pembangunan perumahan-perumahan formal semakin berkembang kesetiap RW di Kelurahan Buaran hingga sampai tahun 2023 terdapat sekitar 23 perumahan formal yang ada di Kelurahan Buaran. Hal yang menarik dari Kelurahan Buaran bagi para *developer* perumahan untuk membangun perumahan di sekitar wilayah Kelurahan Buaran salah satunya adalah letak geografisnya. Posisi Kelurahan Buaran yang berdekatan dengan kota mandiri terencana BSD CITY menjadikan nilai jual tersendiri. Selain itu di Kelurahan Buaran juga memiliki beberapa kegiatan yang berdampak terhadap perkembangan pembangunannya. Sejak

adanya perkembangan perumahan di Kelurahan Buaran, perdagangan dan jasa tumbuh pesat di sepanjang Jalan Kodiklat TNI Ampera mulai dari toko, mini market, warung makanan, cafe dsb. Hal ini juga didukung dengan adanya bangkitan kegiatan dari Universitas Pamulang.

Perkembangan pembangunan ini tentunya berdampak terhadap perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Buaran. Perubahan dapat terlihat dari hilangnya lahan-lahan terbuka yang dijadikan perumahan, serta kondisi sarana dan prasarannya yang banyak berubah.

Dengan adanya banyak perubahan yang ditimbulkan dari dampak pembangunan perumahan formal di Kelurahan Buaran terhadap kondisi fisik lingkungannya, maka peneliti tertarik untuk membahas sejauh mana dampak yang ditimbulkan dari pembangunan perumahan formal di Kelurahan Buaran dengan judul kajian “Kajian Dampak Pembangunan Perumahan Formal Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan Di Kelurahan Buaran Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan, yaitu:

1. Dengan adanya bangkitan kegiatan yang disebabkan adanya pembangunan kota mandiri terencana BSD City, meningkatkan minat masyarakat untuk berpindah dan tinggal di kota Tangerang Selatan, dengan bertambahnya penduduk yang datang, maka kebutuhan akan tempat tinggal di Kota Tangerang Selatan semakin meningkat, Salah satu yang terdampak dari masif nya pembangunan di Kota Tangerang Selatan yaitu Kelurahan Buaran, yang lokasinya cukup dekat dengan BSD City. Maka dari itu penelitian ini merumuskan pertanyaan dari “Bagaimana perkembangan pembangunan perumahan formal di Kelurahan Buaran?”
2. Dengan masif nya pembangunan perumahan yang terjadi di Kelurahan Buaran, maka jumlah penduduk di Kelurahan Buaran semakin bertambah, maka dari itu kapasitas penyediaan dan kapasitas tampung di wilayah Kelurahan Buaran harus sesuai dengan kondisi daya dukung lingkungan. Adapun pertanyaan yang dirumuskan dalam permasalahan ini adalah “Bagaimana kondisi daya dukung dan daya tampung lingkungan di Kelurahan Buaran setelah adanya pembagunan perumahan formal?”
3. Pembangunan perumahan formal di Kelurahan Buaran secara langsung akan berdampak pada kondisi fisik lingkungan yaitu perubahan sebelum dan setelah

adanya pembangunan. Dari permasalahan ini adapun pertanyaan yaitu “Bagaimana dampak pembangunan perumahan formal terhadap kondisi fisik lingkungan di Kelurahan Buaran?”

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari Penelitian ini adalah untuk mengkaji dinamika perkembangan pembangunan perumahan formal dan dampaknya terhadap kondisi fisik Kelurahan Buaran.

1.3.2 Sasaran

Sasaran yang akan dicapai adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis perkembangan pembangunan perumahan formal di Kelurahan Buaran.
2. Menganalisis kondisi daya dukung lahan yang ada di Kelurahan Buaran.
3. Menganalisis kondisi daya tampung lahan perumahan yang ada di Kelurahan Buaran selama 10 tahun kedepan
4. Menganalisis perubahan *run off* di wilayah Kelurahan Buaran sebelum terjadinya pembangunan perumahan dan membandingkan dengan kondisi eksisting.
5. Menganalisis dampak pembangunan terhadap pola pergerakan dan kapasitas prasarana jalan yang ada di Kelurahan Buaran.
6. Mengusulkan rekomendasi terhadap perkembangan pembangunan yang terjadi di Kelurahan Buaran.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini dibagi menjadi dua bagian yaitu ruang lingkup wilayah studi dan ruang lingkup substansi. Ruang lingkup wilayah studi menjelaskan batasan dari wilayah studi yang dilakukan sedangkan ruang lingkup substansi menjelaskan batasan aspek-aspek yang dikaji dalam studi ini.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Kelurahan Buaran berada di Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan. Kelurahan Buaran memiliki luas wilayah 357,28 Ha atau 14,84% dari wilayah Kecamatan Serpong, jarak Kelurahan Buaran ± 6 Km ke Kantor Kecamatan Serpong yang berada di Kelurahan

Serpong dan dapat ditempuh selama 5 – 7 menit. Batas wilayah Kelurahan Buaran sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Kelurahan Ciater Kecamatan Serpong
- Timur berbatasan dengan Kecamatan Pamulang
- Barat berbatasan dengan Kecamatan Setu
- Selatan berbatasan dengan Kecamatan Setu

Untuk lebih jelasnya batas-batas Kelurahan Buaran dapat dilihat pada Gambar 1.1

1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Sesuai dengan tujuan yang akan dibahas pada penelitian kali ini yaitu adalah untuk mengidentifikasi dampak yang diakibatkan dengan adanya pembangunan perumahan di Kelurahan Buaran terhadap lingkungan, maka substansi yang akan dibahas dan menjadi Batasan ruang lingkup yaitu:

1. Melakukan pemetaan terhadap dinamika perkembangan pembangunan perumahan formal yang ada di Kelurahan Buaran;
2. Melakukan analisis daya dukung dan daya tampung lahan perumahan Kelurahan Buaran.
 - a. Menganalisis daya dukung lahan perumahan menggunakan satuan kemampuan lahan (SKL) dengan metode tumpang tindih dan pembobotan masing-masing SKL
 - b. Menganalisis daya tampung lahan perumahan untuk melihat jumlah kebutuhan ruang untuk perumahan dengan membandingkan kesesuaian luas lahan potensial yang ada.
3. Melakukan analisis dampak dari pembangunan perumahan formal terhadap kondisi aspek fisik lingkungan di Kelurahan Buaran.
 - a. membandingkan jumlah air limpasan (*runoff*) sebelum dan sesudah terjadinya pembangunan perumahan formal.
 - b. mengidentifikasi pola pergerakan yang ada di Kelurahan Buaran.

1.5 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis dan para pembaca. Serta dapat dijadikan referensi untuk pemerintah daerah maupun pemerintah

pusat mengenai dampak pembangunan perumahan formal terhadap kondisi fisik lingkungan Kelurahan Buaran, sehingga dapat dijadikan pertimbangan dalam pembuatan kebijakan pemerintah yang lebih adil dalam penataan ruang.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

BAB I berisikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, manfaat penulisan, serta sistematika penulisan topik dari tugas akhir yang diteliti. Latar belakang yang ada pada BAB I ini memberikan penjelasan tentang apa ataupun mengapa mengambil pembahasan topik penelitian. Tujuan dan manfaat yaitu berdasarkan dari penelitian yang termasuk kedalam harapan tentang penelitian yang dilakukan.

BAB II TINJAUAN KEBIJAKAN DAN PUSTAKA

BAB II akan diuraikan mengenai kebijakan-kebijakan yang terkait dengan arahan dan peraturan pada wilayah lokasi studi yang ditentukan, serta ada pula tinjauan pustaka yang menjadi dasar dalam menentukan dan menjelaskan isi dari penelitian dengan melalui penelitian terdahulu hingga teori-teori menurut ahli dalam topik yang dipilih.

BAB III METODOLOGI

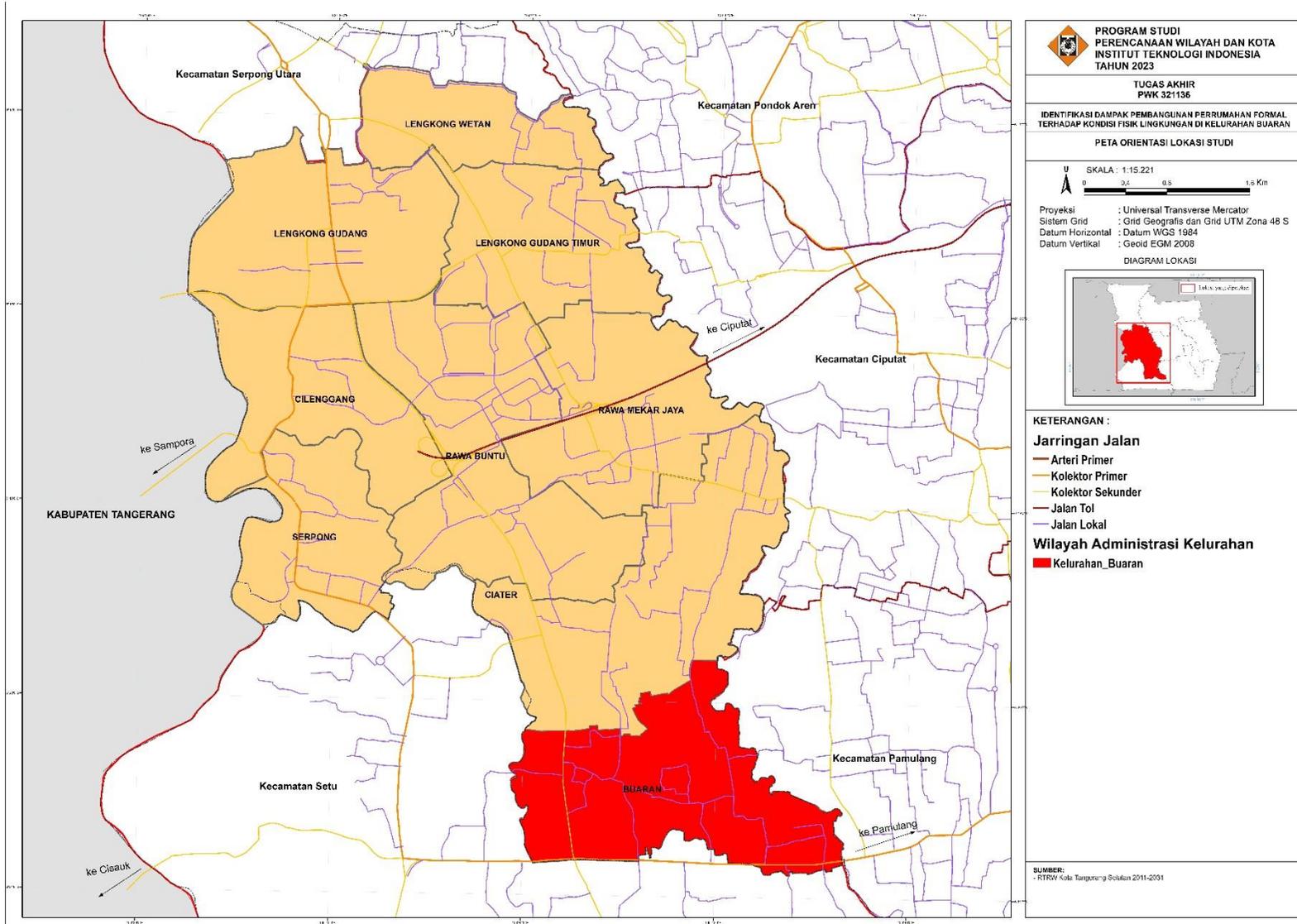
BAB III akan diuraikan mengenai tentang bagaimana penelitian yang dilakukan dengan secara khusus metode yang digunakan, bagaimana cara mengumpulkan data, serta bagaimana cara menganalisis data yang dimiliki.

BAB IV PEMBAHASAN

BAB IV akan diuraikan mengenai kondisi eksisting yang ada di wilayah studi. Setelah menjelaskan kondisi dari eksisting wilayah, pada bab ini juga melakukan analisa sesuai dengan metode analisa yang digunakan. Kondisi yang dijelaskan berdasarkan data yang didapatkan pada instansi pemerintahan, internet, berita, hingga pengumpulan data dengan cara melakukan kegiatan survey langsung pada lokasi studi.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

BAB V ini akan berisi penguraian dari kesimpulan dari hasil penelitian, serta rekomendasi untuk penelitian yang telah dilakukan. Selain itu, terdapat kelemahan dari penelitian atau kekurangan dari penelitian yang telah dilakukan.



Gambar 1.1 Peta Orientasi Kelurahan Buaran