



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DI WILAYAH
SEKITAR KOTA MANDIRI BUMI SERPONG DAMAI (BSD)
TAHUN 1988, 1998, DAN 2008**

SKRIPSI

**EDWINA NOVYA
0305060316**

**FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN
ALAM
PROGRAM STUDI GEOGRAFI
DEPOK
JANUARI 2010**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DI WILAYAH
SEKITAR KOTA MANDIRI BUMI SERPONG DAMAI (BSD)
TAHUN 1988, 1998, DAN 2008**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Sains

**EDWINA NOVYA
0305060316**

**FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN
ALAM
PROGRAM STUDI GEOGRAFI
DEPOK
JANUARI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Edwina Novya

NPM : 0305060316

Tanda Tangan : 

Tanggal : 5 Januari 2010

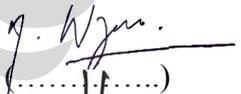
HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Edwina Novya
NPM : 0305060316
Program Studi : Geografi
Judul Skripsi : Perubahan Penggunaan Tanah di Wilayah Sekitar
Kota Mandiri Bumi Serpong Damai (BSD) Tahun
1988, 1998, dan 2008

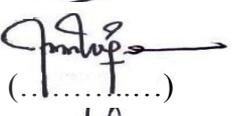
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Sains pada Program Studi Geografi, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam, Universitas Indonesia

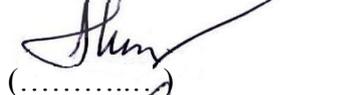
DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Dr.Ir. Tarsoen Waryono, MS
Pembimbing I : Drs. Hari Kartono, MS
Pembimbing II : Dewi Susiloningtyas, S.Si
Penguji I : Dra. Maria Hedwig Dewi Susilowati, MS
Penguji II : Hafid Setiadi, S.Si.,M.T


(.....)


(.....)


(.....)


(.....)


(.....)

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 5 Januari 2010

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan rahmat dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul Peubahan Penggunaan Tanah di Wilayah Sekitar Kota Mandiri Bumi serpong Damai (BSD) Tahun 1988, 1998, dan 2008 dengan baik sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Sains pada Departemen Geografi FMIPA UI. Penulis menyadari tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak baik moril maupun materil, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. Hari Kartono, M.S., selaku Pembimbing I dan Dra. Dewi Susiloningtyas, M.Si selaku Pembimbing II yang telah memberikan banyak bantuan dalam bentuk ilmu, saran, arahan, dan juga memeberi semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.
2. Ibu Dra. M. H. Dewi Susilowati, M.S. selaku Penguji I dan Drs. Hafid Setiadi, M.Si selaku Penguji II yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk menjadi penguji baik pada saat seminar proposal dan draft dan juga turut membimbing penulis agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.
3. Dr.Ir. Tarsoen Waryono, MS selaku Ketua Sidang yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memimpin pelaksanaan siding sarjana penulis.
4. Drs. Djamang Ludiro, M.Si selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan banyak masukan dan bimbingan selama masa perkuliahan.
5. Para dosen Departemen Geografi UI yang telah memberikan sumbangsih ilmu kepada penulis selama perkuliahan.
6. Papa dan juga mama ku tercinta yang telah banyak memberi dukungan baik moril, materil, kasih sayang, dan juga menghibur di saat penulis merasa sedih, dan selalu memberikan doa yang tidak ada hentinya kepada

penulis. Terima kasih ya papa dan mama, tanpa kalian penulis tidak akan bisa menjadi seperti sekarang.

7. Keluarga besar Herman A.Z. yayi (almarhum), andung, bunda, om tut, bang Angga, batin Verti, dan semuanya yang tidak bisa disebut satu persatu, terima kasih atas kasih sayang dan dukungannya selama ini.
8. Keluarga besar Sentot Harsoyo (almarhum), mbah putri, bude-bude, pakde-pakde, om dan juga tante, sepupu ku, dan juga keponakan ku, yang tidak bisa disebut satu persatu, terima kasih akan doa dan dukungannya selama ini.
9. Kakakku Mala yang sedang mengejar S2 di Taiwan, yang sudah banyak memeberikan dukungan moril dan juga bantuan selama penulis menyusun skripsi ini. Dan juga adikku Mitha yang sedang kuliah di Solo terima kasih banyak atas dukungan dan doanya.
10. Arini, Rahma, Haris, Abdullah, Riwandy, Billy, Sofyan, Ringga, Maha Indra, dan juga Uma yang sudah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih untuk bedul yang sudah sangat membantu penulis sampai-sampai ikut tidak tidur juga dan juga Sofyan yang sudah bersedia mengantarkan penulis dalam mengumpulkan data.
11. Teman-temanku yang juga sedang mengerjakan skripsi, Arum, Depta, Fadilah, Fachrizal, Haryo, Alif, Mayrisna, Hafizil, Wenny, Indra Stevanus, Firdus, Yuliarini, Amir, Wastoni, dan Ibnu, terima kasih atas dukungan dan bantuannya
12. Teman-temanku tercinta Geografi 2005, terima kasih atas segala bentuk persahabatan dan kasih sayang yang telah kalian berikan sehingga dapat memberikan semangat bagi penulis dan memberikan warna di setiap langkah penulis sejak memasuki gedung Geografi sebagai mahasiswa baru hingga meninggalkan gedung Geografi sebagai alumni.
13. Alumni dan juga senior, Om Saptu, Abe, Eja, dan masih banyak lagi yang tidak mungkin untuk ditulis semua, yang sudah memberikan bantuan dan banyak sekali masukan kepada penulis dalam mengerjakan skripsi ini.
14. Terakhir, kuucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada Dani yang dengan sabar mendengarkan keluhan penulis tentang skripsi,

mengantarkan penulis mencari data ke Kabupaten Tangerang , yang selalu memberi semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Depok, 5 Januari 2010

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Edwina Novya
NPM : 0305060316
Departemen : Geografi
Fakultas : Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam
Jenis karya : Skripsi

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Perubahan Penggunaan Tanah di Wilayah Sekitar Kota Mandiri Bumi Serpong Damai (BSD) Tahun 1988, 1998, dan 2008”

beserta perangkat yang ada. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 5 Januari 2010

Yang menyatakan



(Edwina Novya)

ABSTRAK

Nama : Edwina Novya
Program Studi : Geografi
Judul : Perubahan Penggunaan Tanah di Wilayah Sekitar Kota Mandiri
Bumi Serpong Damai (BSD) Tahun 1988, 1998, dan 2008

Pembangunan kota mandiri pada hakekatnya adalah suatu proses penataan tata ruang dan pengembangan wilayah baru menjadi kawasan yang mempunyai berbagai perlengkapan. Pengembangan kota mandiri BSD yang mempunyai kemudahan dengan tersedianya berbagai jaringan jalan antar wilayah mengakibatkan meningkatnya mobilisasi dan perpindahan penduduk ke wilayah ini. Hal ini turut berdampak kepada wilayah di sekitar BSD yang ikut mengalami perubahan seiring dengan berkembangnya BSD. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melihat perubahan penggunaan tanah di wilayah sekitar BSD berdasarkan jarak dari BSD. Metode analisa yang dipakai adalah analisis deskriptif untuk melihat perubahan penggunaan tanah di wilayah penelitian. Dari hasil analisis disimpulkan bahwa BSD memberikan dampak bagi perubahan penggunaan tanah di wilayah sekitarnya, khususnya perubahan penggunaan tanah pemukiman.

Kata kunci: Penggunaan Tanah, Kota Mandiri BSD

ABSTRACT

Name : Edwina Novya
Study Program: Geography
Title : Land Use Change in the Region Around New City
Bumi Serpong Damai (BSD) in 1988, 1998, and 2008

Development of an new city is essentially a process of spatial arrangement and development of new areas into areas that have a variety of equipment. Development of new city which has a BSD with ease of availability of inter-regional road network resulted in increased mobilization and displacement of people into this area. This effect contributes to the area around the BSD that come along with changing the development of BSD. The purpose of this research is to look at land use changes in the region around the BSD based on the distance from the BSD. Analytical method used is descriptive analysis to see the change of land use in the research area. From the analysis concluded that the impact on the BSD provides land use changes in surrounding areas, particularly residential land use change.

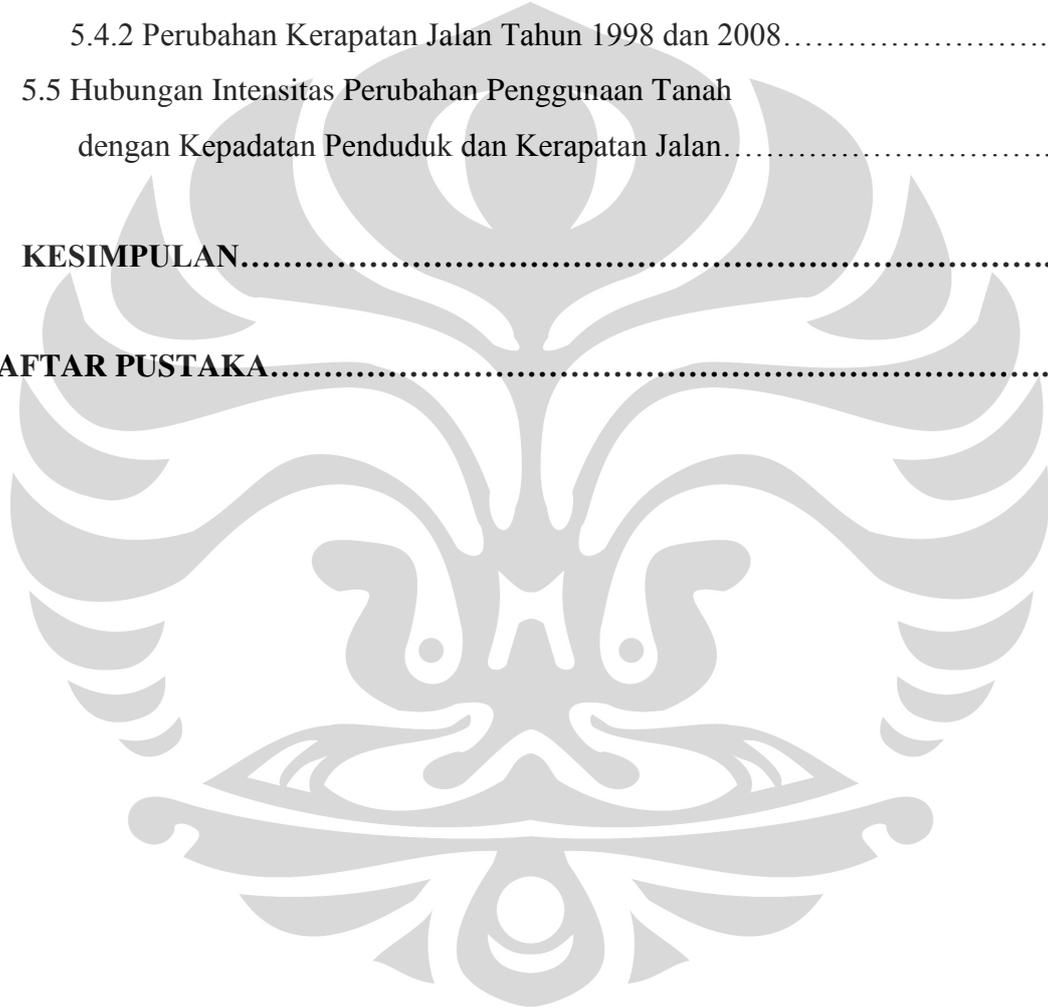
Keywords : Land Use Change, New City BSD

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vii
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR GRAFIK.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xix
DAFTAR PETA.....	xv
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Masalah.....	4
1.3 Tujuan.....	5
1.4 Batasan Penelitian.....	5
2. TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Pengertian Tanah.....	8
2.2 Penggunaan Tanah.....	8
2.2.1 Pengertian Penggunaan Tanah.....	8
2.2.2 Pola Penggunaan Tanah.....	9
2.2.2.1 Pola Penggunaan Tanah Pedesaan.....	10
2.2.2.2 Pola Penggunaan Tanah Perkotaan.....	10
2.2.3 Teori Penggunaan Tanah.....	10
2.2.4 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penggunaan Tanah.....	11
2.2.5 Jenis-Jenis Penggunaan Tanah.....	13
2.2.6 Perubahan Penggunaan Tanah.....	14
2.3 Intensitas Penggunaan Tanah.....	16
2.4 Kota Baru dan Kota Mandiri.....	16

2.5 Perkembangan Penduduk	17
2.6 Hubungan Jumlah Penduduk dengan Perubahan Penggunaan Tanah.....	17
2.6.1 Jumlah dan Kepadatan Penduduk.....	18
2.6.2 Perubahan Luas dan Jenis Penggunaan Tanah.....	19
2.7 Struktur Kota di Indonesia.....	19
3. METODOLOGI PENELITIAN.....	21
3.1 Daerah Penelitian.....	21
3.2 Metode Pelaksanaan Penelitian.....	21
3.3 Persiapan.....	21
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	22
3.5 Metode Pengolahan Data.....	22
3.6 Metode Analisis Data.....	24
4. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	25
4.1 Kabupaten Tangerang.....	25
4.2 Kondisi Fisik.....	26
4.3 Penggunaan Tanah.....	27
4.4 Daerah Penelitian.....	27
4.5 Kepadatan Penduduk Wilayah Penelitian.....	28
4.5.1 Kepadatan Tahun 1988.....	28
4.5.2 Kepadatan Tahun 1998.....	29
4.5.3 Kepadatan Tahun 2008.....	29
4.6 Penggunaan Tanah Wilayah Penelitian.....	30
4.6.1 Penggunaan Tanah Tahun 1988.....	30
4.6.2 Penggunaan Tanah Tahun 1998.....	30
4.6.3 Penggunaan Tanah Tahun 2008.....	31
4.7 Bumi Serpong Damai (BSD).....	31
5. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	34
5.1 Penggunaan Tanah.....	34
5.1.1 Penggunaan Tanah Tahun 1988.....	34
5.1.2 Penggunaan Tanah Tahun 1998.....	35
5.1.3 Penggunaan Tanah Tahun 2008.....	36

5.2 Perubahan Penggunaan Tanah.....	37
5.2.1Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1988 & 1998.....	38
5.2.2 Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1998 dan 2008.....	40
5.3 Perubahan Kepadatan Penduduk.....	41
5.3.1 Perubahan Kepadatan Penduduk Tahun 1988 & 1998.....	42
5.3.2 Perubahan Kepadatan Penduduk Tahun 1998 & 2008.....	43
5.4 Kerapatan Jalan Wilayah Penelitian.....	43
5.4.1 Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1988 dan 1998.....	43
5.4.2 Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1998 dan 2008.....	44
5.5 Hubungan Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah dengan Kepadatan Penduduk dan Kerapatan Jalan.....	44
6. KESIMPULAN.....	49
DAFTAR PUSTAKA.....	50



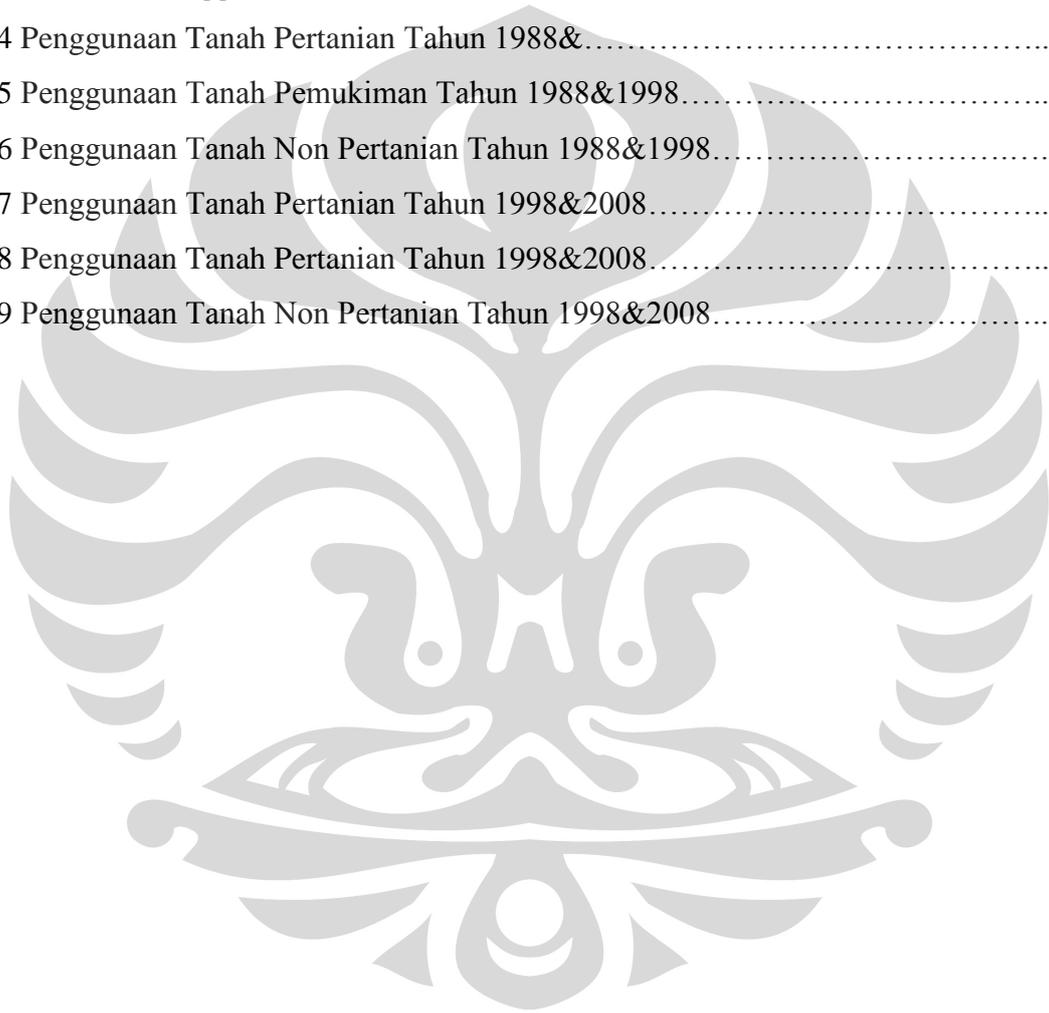
DAFTAR GAMBAR

1.1 Alur Pikir Penelitian.....	7
2.1 Struktur Kota di Indonesia.....	20



DAFTAR GRAFIK

4.1 Penggunaan Tanah Daerah Penelitian Tahun 1988.....	30
4.2 Penggunaan Tanah Daerah Penelitian Tahun 1998.....	31
4.3 Penggunaan Tanah Daerah Penelitian Tahun 2008.....	31
5.1 Intensitas Penggunaan Tanah Tahun 1988.....	34
5.2 Intensitas Penggunaan Tanah Tahun 1998.....	35
5.3 Intensitas Penggunaan Tanah Tahun 2008.....	36
5.4 Penggunaan Tanah Pertanian Tahun 1988&.....	38
5.5 Penggunaan Tanah Pemukiman Tahun 1988&1998.....	38
5.6 Penggunaan Tanah Non Pertanian Tahun 1988&1998.....	39
5.7 Penggunaan Tanah Pertanian Tahun 1998&2008.....	40
5.8 Penggunaan Tanah Pertanian Tahun 1998&2008.....	40
5.9 Penggunaan Tanah Non Pertanian Tahun 1998&2008.....	41



DAFTAR TABEL

4.1 Luas, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk per Kecamatan Kabupaten Tangerang.....	26
4.2 Luas, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Wilayah Penelitian.....	27
4.3 Luas, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Wilayah Penelitian Tahun 1988.....	28
4.4 Luas, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Wilayah Penelitian Tahun 1998.....	29
4.5 Luas, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Wilayah Penelitian Tahun 2008.....	29
4.6 Tahapan Pembangunan Kota Baru Bumi Serpong damai.....	32
4.7 Tahapan Pembangunan Perumahan BSD di Kecamatan Serpong.....	34
5.1 Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1988 & 1998.....	39
5.2 Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1998 & 2008.....	41
5.3 . Perubahan Kepadatan Penduduk Tahun 1988 & 1998.....	42
5.4 Perubahan Kepadatan Penduduk Tahun 1998 & 2008.....	43
5.5 Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1988 & 1998.....	44
5.6 Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1998 & 2008.....	45
5.7 Perubahan Penggunaan Tanah, Perubahan Kepadatan Penduduk, dan Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1988 & 1998.....	45
5.8 Perubahan Penggunaan Tanah, Perubahan Kepadatan Penduduk, dan Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1998 & 2008.....	46

DAFTAR PETA

1. Administrasi Daerah Penelitian
2. Penggunaan Tanah Tahun 1988
3. Penggunaan Tanah Tahun 1998
4. Penggunaan Tanah Tahun 2008
5. Perubahan Kepadatan Penduduk Tahun 1988 dan 1998
6. Perubahan Kepadatan Penduduk Tahun 1998 dan 2008
7. Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1988 dan 1998
8. Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1998 dan 2008
9. Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Tahun 1988 dan 1998
10. Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Tahun 1998 dan 2008
11. Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Pemukiman Tahun 1988 dan 1998
12. Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Pemukiman Tahun 1998 dan 2008
13. Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Non Pertanian Tahun 1988 dan 1998
14. Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Non Pertanian Tahun 1998 dan 2008
15. Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1988 dan 1998
16. Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah 1998 dan 2008

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk Kota Jakarta sejak memasuki akhir abad 20 sangat pesat. Urbanisasi ke Jakarta memberi pengaruh bagi kebutuhan akan lahan tempat tinggal bagi para pendatang. Perkembangan kota mengikuti pertumbuhan penduduk dari urbanisasi tersebut. Hal ini meningkatkan laju pembangunan. Laju pembangunan yang berlangsung di berbagai kota di Indonesia mengakibatkan perubahan-perubahan pada bidang fisik dan sosial. Yang dimaksud dengan perubahan fisik di sini yaitu adanya perubahan dari wilayah yang bersifat perdesaan menjadi wilayah yang bersifat perkotaan. Perubahan-perubahan itu biasanya ditandai dengan adanya perubahan penggunaan tanah, jumlah dan kepadatan penduduk, fasilitas kota, maupun prasarana transportasi. Bertambah padatnya Jakarta yang diikuti penyebaran penduduk akan menyebabkan terjadinya perpencaran permukiman ke pinggiran kota metropolitan yang dikenal dengan sebutan *urban sprawl*. Persebaran *urban sprawl* tanpa memperhatikan krisis lingkungan yang ditimbulkan seperti perubahan drastis tanah pertanian menjadi non-pertanian, dapat menghambat suksesnya pembangunan di DKI Jakarta (Silas 2000).

Perkembangan permukiman skala besar ditandai oleh pesatnya permintaan akan lahan untuk kegiatan usaha atau tempat hunian, khususnya kawasan perumahan sebagai akibat perkembangan ekonomi yang cukup pesat di Kota Jakarta. Sehingga perkembangan permukiman di wilayah sub-urban Jabodetabek yang terjadi pada umumnya masih punya ketergantungan yang sangat tinggi dengan Kota Jakarta.

Luasan area yang digunakan untuk *real estate* di area sekitar Jakarta yaitu Bogor, Bekasi dan Tangerang, antara tahun 1983 sampai dengan 1992 telah menghabiskan 61.000 hektar lahan, 54.000 hektar di antaranya adalah di Tangerang. Hal ini sesuai dengan instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1976 tentang pengembangan wilayah Jabotabek. Dalam kebijaksanaannya dirumuskan model perencanaan pembangunan yang didasarkan

atas konsep pemerataan wilayah pembangunan dan pertumbuhan ekonomi yang disertai dengan usaha pengendalian penurunan kualitas hidup. Konsep pemerataan wilayah pembangunan dan pertumbuhan ekonomi ini diharapkan dapat menghasilkan konsep yang mampu mengembangkan poros Timur-Barat. Tujuan dikembangkan konsep di atas adalah untuk merangsang dan meningkatkan pembangunan Timur-Barat, sehingga akan tercipta pemerataan pembangunan wilayah dan pengembangan kota-kota di sekitar Jakarta. Pengembangan lahan ini berupaya untuk menampung limpahan pertumbuhan kegiatan perkotaan Jakarta serta mengurangi tekanan urbanisasi yang kuat bagi kota tersebut.

Pengembangan lokasi perumahan lebih mengarah ke luar Kota Jakarta, yaitu Tangerang, seperti Bumi Serpong Damai, Alam Sutera, Modernland, dan Lippo disebelah barat, sedangkan di sebelah timur, yaitu Kota Bekasi, menerima pelimpahan dengan dikembangkannya Kemang Pratama, Taman Galaxy, dan Lippo Cikarang. Di sebelah selatan tidak sebesar barat dan timur karena lokasi di selatan Jakarta lebih banyak digunakan sebagai resapan air hujan. Para pengembang swasta – khususnya para pengembang besar, yang merespon gejala urbanisasi yang terjadi di wilayah kota, melakukan intervensi pengembangan lahan berskala besar. Mereka tidak hanya menciptakan pusat pertumbuhan baru, namun juga meningkatkan *urban sprawl*, terutama untuk daerah peri-urban Jakarta. Sementara *urban sprawl* merupakan suatu fenomena yang timbul dari lajunya urbanisasi dan pertumbuhan penduduk kota yang semakin tidak terkendali. Ekspansi kota Jakarta melalui pemanfaatan dan penggunaan lahan menyebabkan densifikasi permukiman yang semakin besar serta populasi penduduk yang semakin tinggi di daerah peri-urban Jakarta.

Pengembangan lahan skala besar tidak hanya membawa pengaruh pada area tempat dilakukannya pengembangan itu sendiri, tetapi juga kerap memberikan peluang bagi daerah lain di sekitarnya untuk ikut berubah. Perubahan tersebut salah satunya adalah terkait dengan proses peri-urbanisasi. Dengan segala bentuk pemanfaatan ruangnya, pengembangan lahan skala besar bisa mengubah karakteristik area tempat dilakukannya pengembangan lahan maupun wilayah sekitarnya. Ketika pengembangan lahan dilakukan pada area pedesaan, proses peri-urbanisasi mampu menciptakan titik konsentrasi atau pusat aktivitas baru di

luar area terbangun kota, serta merubah area yang dulunya berkarakter rural menjadi area peri-urban, yakni suatu area yang di dalamnya terdapat kombinasi antara karakteristik rural dan karakteristik urban.

Gambaran pengembangan lahan skala besar ditunjukkan melalui pengembangan kota baru di Serpong Tangerang, yaitu: Bumi Serpong Damai (BSD). Pada tanggal 16 Januari 1989 telah dimulai pembangunan perumahan Bumi Serpong Damai (BSD) yang daerahnya meliputi 18 desa yang tersebar di Kecamatan Serpong dan sebagian Legok. Pembangunan lokasi perumahan mewah ini selain ditujukan untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat DKI Jakarta menengah atas, juga diharapkan membangun sarana dan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial. Permukiman-permukiman baru yang dibangun ini pada mulanya terasing, berdiri sendiri, dan sering tidak dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas sosial dan prasarana yang memadai (Usadi 1996).

Saat ini BSD dilengkapi dengan berbagai pusat kegiatan serta kelengkapan sarana dan prasarana kota, seperti kawasan komersial, perkantoran, perumahan, industri, fasilitas umum (sekolah, rumah sakit dan sebagainya) serta sarana dan prasarana transportasi (jaringan jalan, terminal dan sebagainya). Pengembangan berbagai pusat kegiatan tersebut akan menciptakan lapangan kerja baru dan melayani berbagai kebutuhan masyarakat yang dapat menjadi daya tarik BSD sebagai suatu kota baru. Mengingat baru memasuki awal tahap kedua dari tahapan pengembangannya, BSD diharapkan dapat berperan sebagai pusat pertumbuhan baru bagi wilayah Kabupaten Tangerang dan wilayah Jakarta.

Selain itu, pengembangan lahan skala besar tersebut juga diperkirakan menimbulkan suatu dinamika lain, salah satunya adalah dinamika kependudukan yang diwarnai oleh migrasi, baik ke wilayah BSD itu sendiri maupun ke wilayah sekitarnya. Perubahan pada wilayah sekitar BSD juga dapat dipandang sebagai bentuk peri-urbanisasi, karena selain kemungkinan terjadinya migrasi yang memberikan dampak bagi peningkatan populasi, juga terdapat kemungkinan adanya perubahan-perubahan pada karakteristik masyarakat di sekitar BSD, yang sebelumnya bersifat rural menjadi lebih bersifat kombinasi rural-urban. Pergerakan penduduk yang terjadi ke wilayah sekitar BSD tampaknya terjadi

secara alamiah atas inisiatif masyarakat itu sendiri dengan didorong motif perbaikan ekonomi, mengingat perekonomian di BSD ini semakin maju dan membuka peluang kesempatan kerja. Perubahan lainnya yang juga tampak pada area sekitar pengembangan BSD adalah perubahan struktur mata pencaharian. Maraknya kegiatan industri dan perdagangan tidak hanya menjadi faktor penarik bagi para pendatang, tetapi juga bisa menjadi faktor yang menggeser keberadaan sektor pertanian di wilayah ini. Masih terkait dengan sosial ekonomi, mengemukakan bahwa urbanisasi pada peri-urban bisa membuat masyarakatnya memiliki standar hidup dan pendapatan yang lebih tinggi.

Pokok masalah dalam penelitian ini adalah pembangunan Kota Mandiri BSD. Salah satu indikator kota mandiri adalah dapat berfungsi sebagai pusat pengembangan bagi wilayah sekitarnya dan juga memiliki kemampuan ekonomis yang berfungsi sebagai daya tarik bagi penduduk sekitarnya sehingga dapat berperan sebagai *counter magnet* di dalam suatu wilayah metropolitan tertentu. Yang akan ditinjau dalam penelitian ini adalah apakah BSD akan mengubah karakteristik area wilayah sekitarnya dilihat dari perubahan penggunaan tanah yang terjadi di kecamatan yang berbatasan dengan BSD sebelum dan sesudah berdirinya BSD dan di manakah wilayah yang mengalami perubahan penggunaan tanah yang terbesar.

1.2 Masalah

Pembangunan kota mandiri pada hakekatnya adalah suatu proses penataan tata ruang dan atau pengembangan wilayah baru menjadi kawasan permukiman, industri, dan jasa yang mempunyai berbagai perlengkapan perkotaan seperti misalnya pusat ekonomi kota, perkantoran, pusat pendidikan, industri, jasa, dan pemerintahan. Pengembangan kota mandiri BSD yang mempunyai kemudahan dengan tersedianya berbagai jaringan jalan antar wilayah mengakibatkan meningkatnya mobilisasi dan perpindahan penduduk ke wilayah ini. Hal ini turut berdampak kepada wilayah di sekitar BSD yang ikut mengalami perubahan seiring dengan berkembangnya BSD. Wilayah sekitar BSD akan mengalami perubahan penggunaan tanah dan juga mengalami penambahan penduduk.

Yang menjadi pertanyaan dalam penelitian ini, adalah:

- Bagaimana perubahan penggunaan tanah di sekitar Kota Mandiri Bumi Serpong Damai (BSD)?

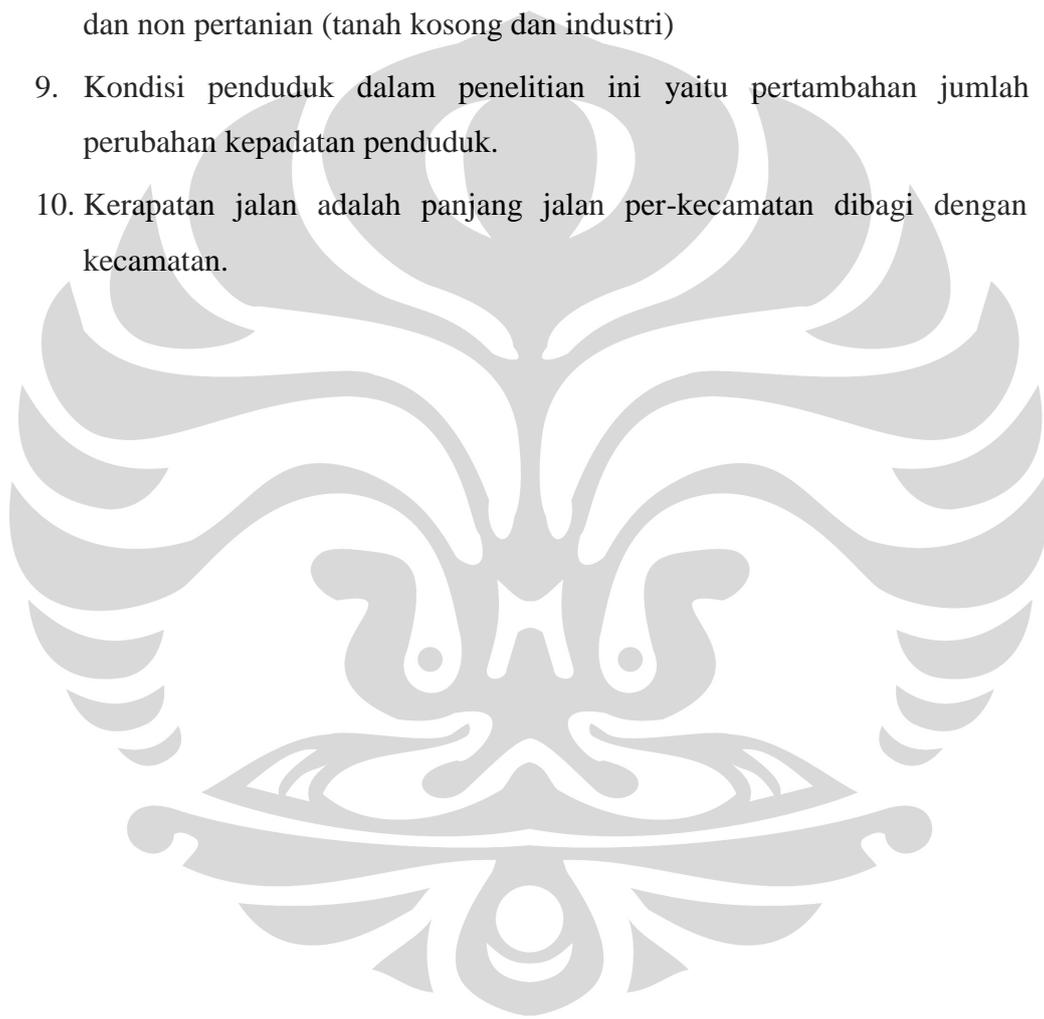
1.3 Tujuan

Tujuan penelitian ini adalah untuk melihat dan mengetahui perubahan penggunaan tanah di wilayah sekitar BSD.

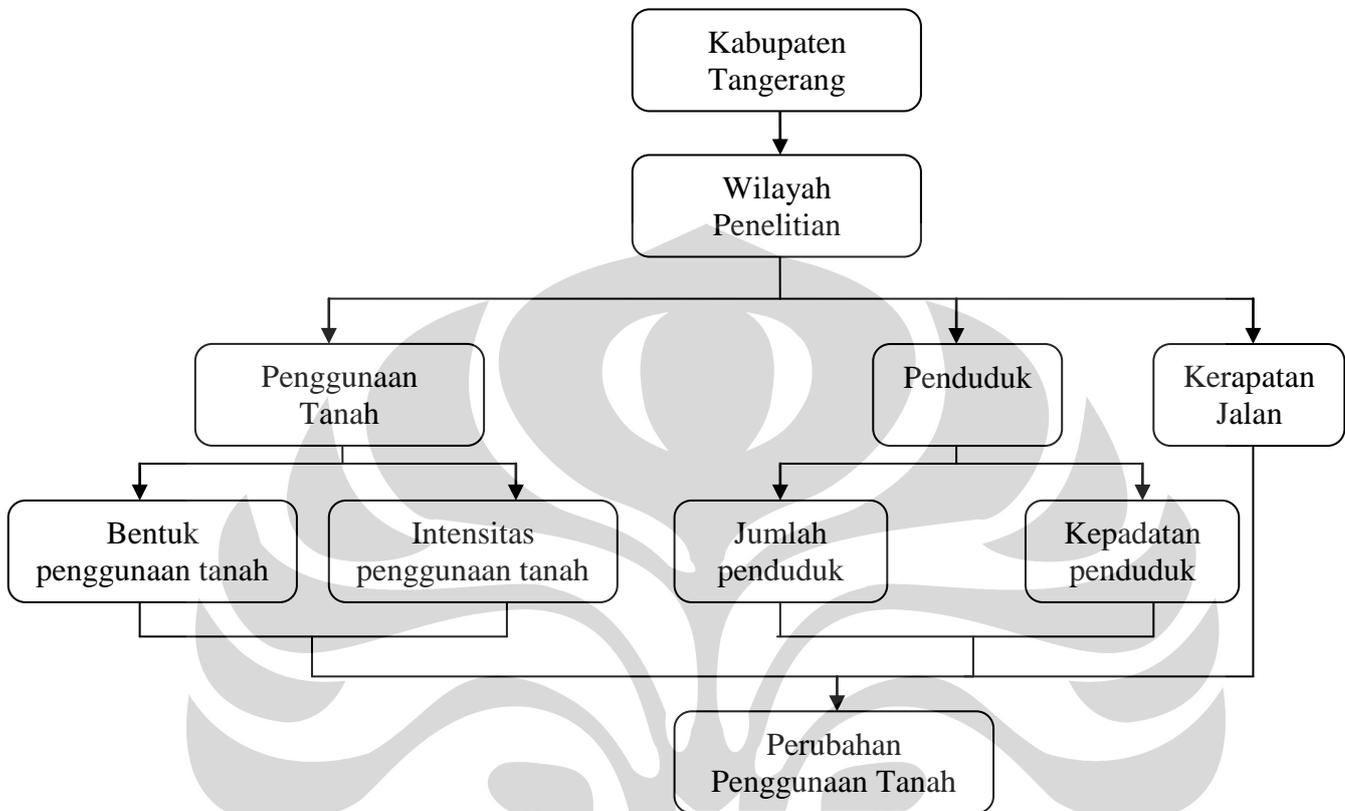
1.4 Batasan Penelitian

1. Unit analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah jarak dari kota mandiri Bumi Serpong Damai(BSD) yang dinyatakan dalam satuan meter, di mana wilayah penelitian meliputi Kecamatan Legok, Kecamatan Cisauk, Kecamatan Pagedangan, Kecamatan Curug, Kecamatan Pondok Aren, Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang.
2. Jarak terhadap BSD dibuat per 2500 m, dengan titik 0 berada di garis terluara dari BSD, dengan tujuan untuk mengetahui perubahan penggunaan tanah di wilayah penelitian.
3. Penggunaan tanah adalah setiap bentuk campur tangan (intervensi) manusia terhadap tanah dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya baik material maupun spiritual (Vink, 1975). Penggunaan tanah yang dimaksud adalah penggunaan tanah daerah sekitar BSD saat sebelum dibangunnya kota mandiri BSD pada tahun 1988 dan juga penggunaan tanah setelah dibangunnya kota mandiri BSD, yaitu tahun 1998 dan 2008
4. Perubahan penggunaan tanah adalah bertambahnya suatu penggunaan tanah dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan tanah yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda. (Wahyunto *et al.*, 2001). Perubahan penggunaan tanah yang diteliti adalah perubahan penggunaan tanah di sekitar wilayah BSD pada tahun 1988,1998 dan 2008 (sebelum dan sesudah adanya BSD).
5. Intensitas penggunaan tanah adalah persentase luas tiap jenis penggunaan tanah wilayah penelitian pada periode tertentu.

6. Perubahan intensitas penggunaan tanah adalah perubahan persentase luas tiap jenis penggunaan tanah wilayah penelitian pada periode tertentu.
7. Pola penggunaan tanah adalah bentuk atau konfigurasi dari susunan/unit-unit penggunaan tanah pada suatu wilayah.
8. Klasifikasi bentuk penggunaan tanah yang dipakai antara lain sawah, perkebunan, tegalan, permukiman, tanah kosong, dan industri yang kemudian disederhanakan menjadi pertanian (kebun, tegalan, dan sawah), permukiman dan non pertanian (tanah kosong dan industri)
9. Kondisi penduduk dalam penelitian ini yaitu pertambahan jumlah dan perubahan kepadatan penduduk.
10. Kerapatan jalan adalah panjang jalan per-kecamatan dibagi dengan luas kecamatan.



Alur Pikir Penelitian



Gambar 1.1 Alur Pikir

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Tanah

Tanah adalah sumber daya alam. Tetapi, kalau dibandingkan dengan sumberdaya alam lainnya, kedudukan tanah adalah istimewa. Keistimewaan itu terletak pada kenyataan, bahwa tanah itu dapat dipandang sebagai :

1. ‘Hasil’, dilihat dari sudut barang tambang. Sebagai hasil penambangan, tanah dijual dan dibeli dalam ukuran berat (ton,kg) dan dalam ukuran isi, atau ukuran m^3 , seperti tanah urugan.
2. “Penghasil”, kalau dilihat dari sudut tumbuhan dan tanaman, tanahlah yang menghasilkan sumber daya hutan. Tanah juga yang menghasilkan berbagai jenis tanaman pangan dan jenis tanaman lainnya. Ukuran bagi tanah sebagai penghasil ini bukan saja subur atau tidak subur, melainkan juga ada ukuran lainnya. Misalnya, tutupan batu, yang menyebabkan tanah itu susah diolah, lereng terlalu terjal, atau letaknya terlalu tinggi, sehingga tanaman tidak sesuai dengan iklimnya.
3. “Tempat”, diatas mana makhluk melaksanakan kehidupan. Sebagai tempat, atau ruang (space), tanah itu diukur dengan ukuran luas (Ha, m^2). Disamping itu, tanah juga merupakan tempat dimana tersimpan semua jenis sumberdaya tambang, dan sumberdaya air.

2.2 Penggunaan Tanah

2.2.1 Pengertian Penggunaan Tanah

Tanah menurut Mather (1986 : 1), merupakan tempat berpijak makhluk hidup sebagai tempat berlangsungnya semua kehidupan. Penggunaan tanah merupakan hal yang sangat penting bagi manusia namun hal yang paling penting adalah apa yang manusia lakukan terhadap tanah untuk dapat terus memberikan manfaat bagi manusia itu sendiri.

Kegiatan penduduk merupakan salah satu pola kebudayaan, apabila kegiatan tersebut berhubungan dengan ruang di permukaan bumi maka hal

tersebut dapat dikatakan sebagai penggunaan tanah, yang berarti penataan atau pengaturan penggunaan. (Jayadinata, 1986).

Penggunaan tanah pada hakekatnya merupakan perpaduan antara faktor sejarah, faktor fisik, faktor sosial budaya, faktor ekonomi, terutama faktor letak dan aksesibilitas (Sandy, 1985). Penggunaan tanah merupakan hasil dari berbagai aktifitas manusia pada kondisi fisik dan non fisik tanah. Perbedaan kondisi fisik pada berbagai tempat di muka bumi ini menyebabkan perbedaan penggunaan tanah.

Sandy (1977) mengemukakan bahwa penggunaan tanah merupakan indikator dari aktifitas masyarakat di suatu tempat. Hal tersebut dapat diartikan bahwa penggunaan tanah merupakan petunjuk tentang kondisi suatu daerah.

Penggunaan tanah di suatu tempat akan berdeda dengan tempat lainnya, hal tersebut dikarenakan kondisi masyarakat yang berbeda pada suatu tempat dengan tempat lainnya. Kondisi tersebut dapat dipengaruhi kondisi sosial ekonomi yang berbeda serta faktor-faktor fisik daerah tersebut. Sehingga kebijaksanaan terhadap penggunaan tanah akan ditentukan sesuai dengan kondisi-kondisi tersebut.

Penggunaan tanah merupakan jenis usaha manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup dengan memanfaatkan sumberdaya alam yang disebut tanah. Penggunaan tanah dapat ditinjau menurut suatu wilayah (*regional land use*) dalam keseluruhan. Wilayah terdiri atas pedesaan dan perkotaan maka penggunaan tanah dapat dibedakan menjadi:

1. Penggunaan tanah pedesaan (*rural land use*).
2. Penggunaan tanah perkotaan (*urban land use*).

2.2.2 Pola Penggunaan Tanah

Pola penggunaan tanah adalah bentuk atau konfigurasi dari susunan/unit-unit penggunaan tanah pada suatu wilayah. Penggunaan tanah dapat dipandang dari dua segi, yakni yang ada pada satu persil dan dilakukan oleh satu pengusaha, serta pada banyak persil dan dilakukan oleh banyak pengusaha atau masyarakat. Gabungan dari berbagai jenis penggunaan tanah pada suatu wilayah disebut pola penggunaan tanah. Ada pola penggunaan tanah pedesaan, dan ada pola

penggunaan tanah perkotaan. Pola penggunaan tanah dapat menjadi dasar penjelasan struktur dan fungsi ruang (Sandy dkk. 1989: 52-79, Nagle 2000: 346).

2.2.2.1 Pola Penggunaan Tanah Perdesaan

Pola penggunaan tanah di perdesaan terdiri atas hutan, sawah, tegalan, dan kebun campuran. Luas dari berbagai jenis penggunaan tanah itu di perdesaan terlebih lagi di wilayah peralihan kota terus menurun. Hal tersebut dikarenakan tanahnya beralih fungsi menjadi permukiman, industri, jasa, perdagangan atau pertanian tanaman hias, buah, sayur, dan lain-lain (Rahardjo 1988: 51, Kikuchi & Takatori 1998: 53).

2.2.2.2 Pola Penggunaan Tanah Perkotaan

Pada wilayah pinggiran kota, sawah mengalami tekanan yang besar untuk diubah menjadi jenis penggunaan tanah permukiman, dan industri khususnya di sepanjang jalan utama.

2.2.3 Teori Penggunaan Tanah

Teori penggunaan tanah (*land use theory*), pertama kali dikemukakan oleh Von Thunen pada tahun 1826, mengenai penggunaan tanah untuk usaha pertanian. Johann Heinrich Von Thunen adalah seorang ahli sekaligus petani yang hidup antara 1783-1850. Model penggunaan tanah pertanian yang dirumuskannya didasarkan pada konsep lokasi, yang model penyusunannya didasarkan pada anggapan bahwa seluruh petani mengharapkan keuntungan optimal, dan tidak ada kendala fisik dalam kegiatan produksi. Sehingga, aksesibilitas ke pusat pelayanan dan ongkos angkut merupakan penentu dari penggunaan tanah (Djojodipuro 1992; Rahardjo 2005).

Model penggunaan tanah yang berikutnya adalah model penggunaan tanah menurut Sinclair (1967) yang menyatakan bahwa penggunaan tanah pada wilayah yang dekat dengan pusat pelayanan di wilayah pinggiran kota justru didominasi oleh tingkat intensitas penggunaan tanah pertanian yang rendah. Sedangkan makin jauh dari pusat pelayanan, maka penggunaan tanahnya berupa pertanian mengalami perluasan.

Hal ini didasarkan kepada pemikiran bahwa di wilayah pinggiran kota metropolitan terjadi spekulasi tanah untuk berbagai keperluan pembangunan. Pendapat Sinclair selaras dengan perluasan permukiman yang dibangun oleh pengembang di Serpong.

Dalam mempertahankan wilayah *hinterland* agar mampu memenuhi kebutuhan sendiri dan memasok kebutuhan komoditas pertanian ke kota serta menyeimbangkan antara penggunaan tanah permukiman, industri, dan jasa, maka ditetapkan adanya Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) oleh pemerintah. Adapun alasan yang sangat mendasar untuk mengatur rencana umum penataan ruang bagi Kota Serpong, yaitu (Rahardjo 2005; Soedjadi 1996) :

1. Adanya kebijaksanaan strategi pengembangan wilayah untuk mendesentralisasikan fungsi Kota Jakarta kepada kota-kota di sekitarnya, yaitu Wilayah Botabek yang mencakup Kabupaten Dati II Bogor, Tangerang, dan Bekasi.
2. Keberadaan Kabupaten Dati II Tangerang sebagai salah satu kabupaten dalam wilayah pengembangan Jabotabek mempunyai fungsi sebagai daerah penyangga DKI Jakarta, khususnya di bidang permukiman penduduk dan penangkal masuknya urbanisasi ke DKI Jakarta, melalui pengembangan pembangunan berbagai jenis industri dan proyek-proyek perumahan dalam skala besar atau perkotaan dan kota-kota baru.
3. Adanya pola dasar pembangunan daerah Kabupaten Dati II Tangerang telah menetapkan Kota Serpong sebagai pusat pengembangan utama untuk wilayah pembangunan Kabupaten Dati II Tangerang bagian selatan yang berfungsi sebagai pusat permukiman, pusat perkantoran, pusat perbelanjaan, dan pusat pendidikan, memerlukan pedoman bagi pembangunan fisik dan pengendalian pembangunan kota secara terpadu, selaras, serasi, dan seimbang berupa Rencana Tata Ruang Kota.

2.2.4 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penggunaan Tanah

Menurut Sandy (1985) pola penggunaan tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor antara lain sejarah, kondisi fisik wilayah, tingkat perkembangan sosial budaya, dan ekonomi. Sedangkan menurut Soerianegara (1977) ada beberapa

faktor yang mempengaruhi penggunaan tanah antara lain jenis tanah, topografi, ketinggian, aksesibilitas, dan tekanan penduduk. Penggunaan tanah merupakan hasil dari berbagai bidang aktivitas manusia pada kondisi fisik dan non fisik tanahnya yang ada, yang dipengaruhi oleh tiga faktor, yaitu fisik, lokasi dan aksesibilitas, sebagai faktor pembatas dan manusia sebagai penyebabnya. Di muka bumi, tempat yang satu dengan yang lain kondisi fisik dan non fisiknya berbeda, yang menyebabkan jenis-jenis penggunaan tanahnya berbeda pula (Sandy, 1977).

1. Faktor fisik lingkungan sebagai faktor pembatas manusia dalam menggunakan tanah. Sandy (1977), memilih dua unsur kunci yang dapat mempengaruhi penggunaan tanah di suatu wilayah, yaitu ketinggian dan lereng. Lereng sebagai pengendali air adalah faktor utama ada atau tidaknya kerusakan pada tanah. Ketinggian erat hubungannya dengan aspek penentu tanah, yaitu aspek iklim, meliputi curah hujan dan suhu (Kartono, 1989).
2. Faktor lokasi dan aksesibilitas merupakan faktor pembatas penggunaan tanah satu wilayah yang mempengaruhi nilai strategis suatu tempat, sehingga mempengaruhi penduduk untuk menetap dan melakukan kegiatan ekonomi. Sandy (1995) mengatakan bahwa semakin jauh suatu tempat dari tempat usaha, semakin berkurang penggunaan tanah bukan pertaniannya.
3. Faktor manusia adalah faktor terpenting yang mempengaruhi penggunaan tanah suatu wilayah karena manusia adalah penyebabnya. Makin tinggi jumlah, kepadatan dan pertumbuhan penduduk di suatu wilayah menyebabkan semakin tinggi pula ragam intensitas penggunaan tanahnya. Menurut Silalahi (1982), faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan tanah adalah faktor fisik dan faktor sosial. Faktor fisik yang mempengaruhi penggunaan tanah antara lain adalah batuan induk, lereng, ketinggian, kedalaman efektif, curah hujan, dan letak. Sedangkan faktor sosial yang mempengaruhi penggunaan tanah meliputi jumlah penduduk, sarana transportasi, profesi, status hukum tanah, sosial budaya, politik dan institusi.

Pada tahun 1990 Richard (*lihat Turner dkk. 1993: 11*) mengatakan bahwa penggunaan tanah sangat dipengaruhi oleh faktor lingkungan seperti karakteristik

tanah, iklim, topografi, dan vegetasi. Tapi tidak bisa diabaikan pengendalian tanah kebanyakan dipengaruhi aktifitas manusia yang meliputi pertanian, industri, kehutanan, produksi energi, permukiman, rekreasi, dan daerah aliran sungai. Urbanisasi modern secara nyata telah merubah bentang alam terutama penggunaan aspal besar-besaran sepanjang area tanah pertanian dan hutan (Acevedo *dkk.* 2003: 1--2).

Proses urbanisasi menyebabkan kenaikan jumlah penduduk di wilayah desa-kota. Dengan meningkatnya jumlah penduduk implikasi terhadap ruang tampak jelas yaitu perubahan pola penggunaan tanah. Peralihan penggunaan ruang ditandai dengan berubahnya area persawahan menjadi kawasan permukiman, pertokoan, jasa, pusat pengembangan pendidikan, dan fasilitas perkotaan lainnya (Koestoer 2001: 4--5).

Penentu dalam penggunaan tanah adalah (Jayadinata 1992: 117):

Perilaku masyarakat sebagai penentu.

1. Fiery mengemukakan bahwa terdapat nilai-nilai sosial dalam hubungan dengan penggunaan tanah yang dapat berhubungan dengan kebiasaan, sikap, moral, pantangan, pengaturan pemerintah, peninggalan kebudayaan, pola tradisional, dan sebagainya.
2. Penentu yang berhubungan dengan kehidupan ekonomi. Dalam kehidupan ekonomi, daya guna, dan biaya adalah penting maka diadakan pengaturan tempat sekolah supaya ekonomis, program lalita (rekreasi) yang ekonomis berhubungan dengan pendapatan per kapita dan sebagainya.
3. Kepentingan umum sebagai penentu. Kepentingan umum yang menjadi penentu dalam penggunaan tanah meliputi kesehatan, keamanan, moral, dan kesejahteraan umum (termasuk kemudahan, keindahan, kenikmatan).

2.2.5 Jenis-Jenis Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah biasanya mengindikasikan fungsi ekonomi pada lokasi tertentu. Kategori penggunaan tanah tersebut mencakup:

- a. *Kawasan perumahan* ; Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi sarana dan prasarana lingkungan. 30 % dari total area perkotaan digunakan

sebagai kawasan perumahan, hal ini menunjukkan bahwa kawasan perumahan bersifat dominan. Kawasan perumahan terdiri dari semua aktivitas perumahan baik unit rumah tangga, rumah susun, hotel, motel, atau rumah berjalan.

- b. *Ruang transportasi* ; Mencakup jalan, rel kereta, airport, areal parkir dan lain-lain menempati posisi kedua setelah perumahan karena 20 % dari total area yang digunakan merupakan ruang transportasi.
- c. *Kawasan komersil dan perindustrian* ; hanya mencakup sekitar 5% dari total area yang digunakan.
- d. *Kawasan publik* ; biasanya didominasi oleh taman-taman atau lapangan golf. Arean dataran banjir biasanya beralih fungsi menjadi taman kota karena ketidakmampuannya untuk menjalankan fungsi sebagai kawasan perumahan atau kawasan komersil.

Sandy (Sandy 1977: 29) mengklasifikasikan 6 klasifikasi penggunaan tanah kota, klasifikasi tersebut adalah :

1. Tanah perumahan (rumah - lapangan - rekreasi - kuburan).
2. Tanah perusahaan (pasar - pertokoan - gudang - bank - bioskop - hotel - tukang cukur - stasiun bis - stasiun k.a.).
3. Tanah industri (pabrik - percetakan).
4. Tanah untuk jasa (kantor pemerintahan - gedung-gedung untuk ibadah - rumah sakit - apotik).
5. Tanah kosong yang sudah diperuntukan (tanah kosong yang sudah dipatok tapi belum didirikan bangunan).
6. Tanah kosong.

Macam-macam kegiatan peruntukan tanah berdasarkan kebijakan dibedakan atas penggunaan tanah untuk pertahanan, pertambangan, transmigrasi, wisata, hutan suaka-hutan produksi, peternakan, dan industri (Sandy 1977: 101--103).

2.2.6 Perubahan Penggunaan Tanah

Perubahan penggunaan tanah adalah adalah bertambahnya suatu penggunaan tanah dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti

dengan berkurangnya tipe penggunaan tanah yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda (Wahyunto *et al.*, 2001). Perubahan penggunaan tanah tidak dapat dihindarkan, hal ini terjadi karena adanya dua faktor, yaitu:

1. Adanya keperluan untuk memenuhi keperluan penduduk yang jumlahnya semakin bertambah.
2. Berkaitan dengan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.

Para ahli berpendapat bahwa perubahan penggunaan tanah lebih disebabkan oleh adanya kebutuhan dan keinginan manusia. Menurut McNeill *et al.*, (1998) faktor-faktor yang mendorong perubahan penggunaan lahan adalah politik, ekonomi, demografi dan budaya.

Aspek politik adalah adanya kebijakan yang dilakukan oleh pengambil keputusan yang mempengaruhi terhadap pola perubahan penggunaan tanah. Selanjutnya pertumbuhan ekonomi, perubahan pendapatan dan konsumsi juga merupakan faktor penyebab perubahan penggunaan tanah. Sebagai contoh, meningkatnya kebutuhan akan ruang tempat hidup, transportasi dan tempat rekreasi akan mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah.

Proses pembangunan telah menimbulkan permasalahan yang berkaitan dengan lahan sebagai sumber daya pertanian (Nugroho 2004). Kebutuhan lahan cenderung semakin meningkat dengan adanya pemenuhan kebutuhan manusia akan pembangunan, terutama lahan sebagai faktor produksi utama maupun sebagai ruang untuk mewadahnya. Laju perubahan penggunaan tanah merupakan pencerminan dari rangkaian kegiatan penduduk terhadap sistem penguasaan tanah maupun metode penggarapannya. Ini berarti kualitas penggunaan selama periode tertentu sangat bergantung pada faktor manusia dan lingkungan serta perkembangan teknologinya.

Faktor yang mempengaruhi arah perkembangan dan laju alih penggunaan tanah pertanian di perkotaan dan wilayah sekitarnya antara lain indeks aksesibilitas, faktor sosial, lingkungan fisik, dan kebijakan infrastruktur. Akibat perubahan penggunaan tanah tersebut pada umumnya menurunkan hasil pertanian, perubahan mutu lingkungan, dan peningkatan nilai tanah. Bentuk perubahan

penggunaan tanah dapat dipilahkan menjadi dua, yaitu suksesi dan konversi. Perubahan yang pertama menunjuk pada evolusi penggunaan tanah menuju klimaks. Sedangkan perubahan yang kedua merupakan alih penggunaan tanah dari jenis kegiatan ke jenis kegiatan yang lain (Suharyanti 1992).

2.3 Intensitas Penggunaan Tanah

Menurut Hagget dan Meyer (1980 : 12 – 13) dan Garret (2000 : 342), intensitas penggunaan tanah merupakan berbagai pemasukan dan atau pengelolaan yang dilakukan pada sebidang tanah dengan luasan tertentu. penggunaan tanah yang intensif menggunakan sejumlah besar input pada satuan luas tanah, sedangkan penggunaan tanah yang ekstensif atau non intensif menggunakan input yang sedikit untuk suatu satuan luas tanah.

2.4 Kota Baru dan Kota Mandiri

Kota baru adalah suatu pengembangan yang luasnya mampu menyediakan berbagai fasilitas yang relatif lengkap mencakup perumahan, pusat perdagangan, jasa, dan pusat perindustrian. Perkembangan kota baru saat ini merupakan tipe “kota satelit”, yaitu suatu kota yang didirikan untuk menempatkan pekerja, lokasinya tidak terletak di dalam kota yang sudah tumbuh dan berkembang melainkan pada suatu lokasi tersendiri yang jaraknya tidak terlalu jauh dari kawasan industri (Soetopo 1999).

Menurut F.J Osborn dan Whittick (1968), fungsi kota baru adalah sebagai alternatif upaya untuk memecahkan dan mengatasi masalah pertumbuhan permukiman tersebar yang tidak terkendali dan kemacetan kota-kota besar, karena semakin berkembangnya kegiatan usaha dan penduduk kota besar akibat perkembangan industri secara besar-besaran pada awal abad ke-20 (F.J Osborn dan Whittick, 1968).

Menurut Prof.Ir.Eko Budihardjo dan Prof.Dr.Ir.Djoko Sujarto ialah, secara ekonomis dan sosial telah dapat memenuhi kebutuhannya sendiri, atau paling tidak sebagian besar penduduknya, dan secara geografis berlokasi di wilayah tersendiri yang berlokasi di wilayah tersendiri yang berjarak cukup jauh dari kota yang ada.

Kota mandiri merupakan suatu pusat permukiman dan atau pusat pertumbuhan yang memiliki sarana dan prasarana, utilitas umum, fasilitas kota, dan penyediaan lapangan pekerjaan yang dapat mengurangi pergerakan penduduknya menuju kota-kota besar sekitarnya, sehingga kota mandiri merupakan tujuan atau sasaran akhir pembangunan dan pengembangan suatu kota mandiri dan mampu berperan sebagai pusat pertumbuhan dan pengembangan wilayah.

Kota mandiri dapat terwujud dengan peran multi pemangku kepentingan (stakeholder) yakni; pemerintah (pusat/daerah), swasta (pengembang), dan masyarakat atau konsumen (sebagai respon pasar). Tanpa peran salah satu pemangku kepentingan, programnya akan 'pincang'.

2.5 Perkembangan Penduduk

Perkembangan kuantitatif penduduk berarti pertumbuhan secara normal individu karena factor alami maupun faktor migrasi. Perkembangan ini menuntut tersedianya tanah sebagai tempat tinggal. Hal ini juga merupakan faktor dasar yang paling penting karena memberikan dampak pada daya penduduk sendiri untuk mengembangkan wilayahnya. Setiap individu berperilaku sosial untuk meningkatkan kualitas hidup, seperti dengan cara mengganti pekerjaan. Pergantian pekerjaan dapat merubah posisi sosial.

Persebaran dan pemerataan penduduk dalam arti vertikal, horizontal maupun geografi mempunyai hubungan timbal balik atau simultan dengan perkembangan suatu wilayah. Artinya perubahan demografi mempengaruhi aktifitas ekonomi, sebaliknya keberhasilan pengembangan suatu wilayah tertentu mempengaruhi bentuk demografi.

2.6 Hubungan perubahan jumlah penduduk dengan perubahan penggunaan tanah

Hubungan manusia dengan penggunaan tanah dalam hal ini adalah hubungan manusia yang tinggal di suatu daerah yang disebut penduduk dengan tanah tempat mereka tinggal.

Setiap aktifitas manusia terhadap tanah dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya melewati tahap-tahap. Tahap-tahap tersebut yang kemudian meninggalkan bekas berupa penggunaan tanah pada saat tersebut. Sehingga tidaklah berlebihan bila dikatakan untuk mengetahui kondisi penduduk suatu daerah dan kegiatan-kegiatannya pada suatu waktu, dapat dilihat dari pola penggunaan tanahnya.

Perkembangan suatu wilayah tidak terlepas dari pertumbuhan penduduk dan segala aktivitasnya untuk menopang hidup dan kehidupannya yang secara langsung maupun tidak langsung mempertinggi permintaan tanah. Faktor yang paling dominan berpengaruh terhadap struktur penggunaan tanah adalah kebutuhan permukiman bagi penduduk.

Sandy (1977) mengatakan bahwa jumlah penduduk dan perubahannya, penyebaran dan matapencahariannya adalah hal-hal yang merupakan faktor-faktor penentu dalam penggunaan tanah di suatu wilayah.

Hal berikut di bawah ini adalah aspek-aspek kependudukan yang berhubungan dengan penggunaan tanah:

2.6.1 Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Tinggalnya manusia di suatu tempat disebabkan karena adanya kesempatan untuk hidup di tempat tersebut. Kesempatan hidup tersebut dapat berupa tempat atau tanah yang tersedia. Manusia bertambah yang berarti bertambah pula kebutuhan akan tanah. Hal ini tidaklah menjadi suatu masalah selama persediaan tanah itu masih ada.

Sandy (1977), mengatakan bahwa untuk melihat bahaya atau tidaknya persentase kenaikan penduduk haruslah dengan mengaitkan angka kenaikan itu dengan tanah atau tempat penduduk itu. Angka pertambahan tersebut adalah penting namun angka tersebut akan lebih penting jika dikaitkan dengan tempat tinggal penduduk. Hal ini dikaitkan dengan kebutuhan penduduk akan tanah sebagai tempat tinggal.

Dapat dikatakan, walaupun angka jumlah penduduk itu penting namun angka tersebut akan lebih penting jika dikaitkan dengan tempat tinggal penduduk.

Yang artinya penyebaran penduduk yang mengakibatkan perbedaan kepadatan suatu tempat adalah penting. Di suatu wilayah yang berpenduduk padat, akan nampak banyak bentuk penggunaan tanah yang intensif. Hal ini adalah wajar, mengingat penduduk dipaksa untuk memanfaatkan ruang (tanah) dengan lebih selektif karena persaingan akan tanah yang tinggi.

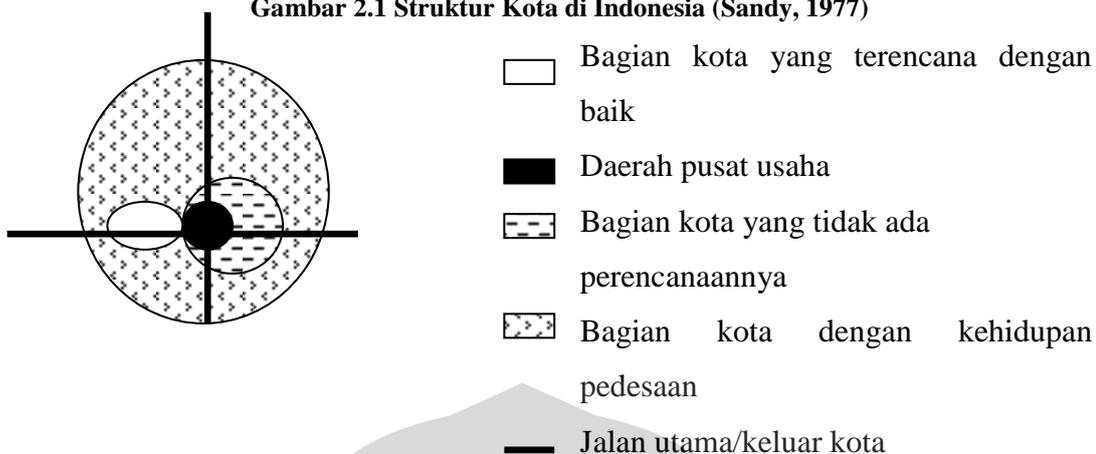
2.6.2 Perubahan luas dan jenis penggunaan tanah

Tingkat keragaman dari penggunaan tanah di suatu tempat ditentukan oleh faktor-faktor komposisi kependudukan dalam hal ini terutama terkait dengan permasalahan tingkat budaya dan kegiatan ekonomi masyarakat. Kebudayaan merupakan perwujudan cipta, rasa dan karsa menyangkut hal-hal apa saja yang dianggap baik yang selanjutnya secara langsung akan memengaruhi jenis kegiatan ekonomi masyarakat di suatu daerah khususnya dalam hal memanfaatkan tanah bagi kehidupan sehari-hari. Sehingga dalam pemanfaatannya akan berbeda dari satu tempat dengan tempat lainnya menyangkut jenis penggunaannya, luasan dan cepat lambat terjadinya perubahan.

2.7 Struktur Kota di Indonesia

Dalam hal struktur kota, di Indonesia, kota-kota kolonial di Indonesia menurut Sandy (1977), terdiri dari dua bagian kota yaitu bagian kota yang terencana dengan baik dengan segala sarana pokok kota, yaitu : jalan, listrik, telepon, air minum, saluran pembuangan air limbah, bagian kota yang tidak terencana dengan baik dan hampir tidak ada sarana pokoknya, serta bagian kota dengan kehidupan pedesaan. Hal ini dipertegas dengan pernyataannya bahwa meskipun pada dasarnya orang kota hidup dari usaha di luar bidang pertanian, tidak jarang penggunaan tanah di dalam wilayah kota di Indonesia masih banyak yang bersifat penggunaan tanah pedesaan, terutama di wilayah kota bagian pinggir.

Gambar 2.1 Struktur Kota di Indonesia (Sandy, 1977)



Untuk batasan di Indonesia umumnya, kota secara alamiah merupakan desa yang berkembang, dalam tahap perkembangannya suatu desa akan mengalami suatu masa transisi dimana karakteristik wilayahnya berada diantara karakteristik wilayah perkotaan dan pedesaan, yaitu wilayah peralihan desa-kota.

Jadi sesuai dengan hirarki wilayah, bila ada wilayah bersifat pedesaan (*rural*), maka juga akan terdapat wilayah perkotaan (*urban*) dan wilayah yang merupakan peralihan antara keduanya.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Daerah Penelitian

Wilayah penelitian berada pada 8 kecamatan, yaitu kecamatan Serpong, Pagedangan, Legok, Pondok Aren, Curug, Ciputat, Pamulang dan Cisauk. Kecamatan-kecamatan ini merupakan kecamatan yang letaknya berbatasan langsung dengan Bumi Serpong Damai (BSD).

3.2 Metode Pelaksanaan Penelitian

Lingkup Pekerjaan penelitian secara garis besar terdiri dari 4 (empat) tahap sebagai berikut:

1. Persiapan
2. Pengumpulan data
3. Analisis data

3.3 Persiapan

Hal-hal yang akan dilakukan pada tahap persiapan ini adalah:

1. Membuat program kerja (pola pikir) kegiatan secara keseluruhan.
2. Memantapkan program kerja (pola pikir), selaras dengan tujuan dan sasaran studi.
3. Menetapkan metode survey.
4. Menggali sumber-sumber data yang berpeluang didatangi.
5. Melakukan studi literatur atas studi-studi terdahulu dan terkait dengan wilayah studi.
6. Menyusun daftar sumber data, serta jenis data yang diharapkan tersedia (survey checklist).
7. Menyusun format pendataan untuk pelaksanaan survey data sekunder.
8. Menyiapkan peralatan survey.
9. Menyusun jadwal kerja

3.4 Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini data yang digunakan untuk mendapatkan informasi mengenai objek kajian dilakukan dengan menggunakan data sekunder. Data sekunder yang diperlukan untuk penelitian ini dikumpulkan dari instansi terkait, data tersebut berupa :

1. Peta administrasi Kabupaten Tangerang skala 1:15.000
2. Peta Penggunaan Tanah Kabupaten Tangerang skala 1 : 15.000 tahun 1988,1998 dan 2008, yang berasal dari Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Tingkat II Kabupaten Tangerang.
3. Data penggunaan tanah Kabupaten Tangerang tahun 1988,1998 dan 2008.
4. Data kepadatan penduduk Kabupaten Tangerang tahun 1988,1998 dan 2008.
5. Peta jalan Kabupaten Tangerang tahun 1988, 1998 dan 2008

Sedangkan informasi mengenai gambaran umum wilayah kajian diperoleh dengan melakukan studi literatur melalui, jurnal, buku, dan media elektronik (internet).

Selain menggunakan data-data yang bersifat sekunder, dalam penyusunan laporan penelitian ini digunakan juga studi literatur. Studi ini bertujuan untuk mendapatkan informasi secara umum mengenai wilayah penelitian sebelum melakukan survey. Studi literatur diperoleh melalui buku, jurnal, dan media elektronik. Data yang diperoleh kemudian di kaji agar dapat menentukan tema dan fokus penelitian, rencana kerja, laporan pendahuluan, dan analisa setelah dilakukan survey lapang.

3.5 Metode Pengolahan Data

Peta dan data yang telah diperoleh kemudian diolah dan diinformasikan melalui visualisasi peta yang memiliki informasi database spasial. Langkah-langkah

pengolahan data adalah sebagai berikut:

- a) Mengolah peta dasar untuk membuat peta Administrasi Kabupaten Tangerang.

- b) Mengolah peta dasar untuk membuat peta daerah penelitian yaitu Daerah di sekitar Bumi serpong Damai mencakup Kecamatan Serpong, Kecamatan Cisauk, Kecamatan Pagedangan, dan juga Kecamatan Legok.
- c) Mengolah peta penggunaan tanah wilayah penelitian tahun 1988, 1998, dan 2008.
- d) Mengolah peta jarak terhadap BSD. dari BSD dibuat jarak tiap 2500m dengan menggunakan metode buffer yang ada pada program Arc View. Sehingga didapat 4 area penelitian, yaitu:
- Jarak 0-2500 meter dari BSD
 - Jarak 2500-5000 meter dari BSD
 - Jarak 5000-7500 meter dari BSD
 - Jarak >7500 meter dari BSD
- e) Mengolah peta kepadatan penduduk tahun 1988, 1998, dan 2008. Jumlah kepadatan penduduk per area buffer didapatkan dengan menghitung jumlah rumah yang ada menggunakan citra, lalu setiap rumah diasumsikan 5 orang.
- f) Membuat peta klasifikasi kepadatan penduduk tahun 1988, 1998, dan 2008 menjadi tiga kelas, yaitu rendah sedang, tinggi.
- g) Mengolah peta perubahan kerapatan jalan.
- h) Menghitung persentase intensitas perubahan tanah di wilayah sekitar BSD dalam dua tahapan, yaitu pada tahun 1988 dan 1998 serta tahun 1998 dan 2008 dengan menggunakan rumus :

$$i = \frac{\text{luas Penggunaan tanah}}{\text{Luas Wilayah}} \times 100$$

$$i \text{ perubahan} = i \text{ tahun akhir} - i \text{ tahun awal}$$

- i) Membuat klasifikasi intensitas penggunaan tanah di wilayah sekitar BSD dengan menggunakan rumus :

$$N = \frac{\text{Nilai maksimum intensitas} - \text{Nilai minimum intensitas}}{\text{Jumlah kelas yang diinginkan}}$$

Sehingga diperoleh tiga kelas intensitas perubahan penggunaan tanah.

Catatan: Pada hasil perhitungan intensitas nantinya terlihat ada nilai yang bertanda minus dan positif. Tanda minus tidak diartikan secara matematis, tapi sebagai penunjuk bahwa jenis penggunaan tanah yang memiliki angka intensitas berlambang minus artinya luas tanahnya berkurang dengan tingkat intensitas seperti angka yang ditunjukkan. Sedangkan tanda positif artinya jenis penggunaan tanah tersebut luasnya bertambah dengan tingkat intensitas seperti angka yang ditunjukkan dalam kurun waktu tertentu.

j) Membuat peta intensitas perubahan penggunaan tanah.

3.6 Metode Analisis Data

Data yang telah diolah baik dalam bentuk tabel maupun spasial akan dianalisis secara deskriptif. Analisis yang dilakukan antara lain :

- a. Menganalisis perubahan penggunaan tanah di wilayah sekitar BSD pada tahun-tahun penelitian.
- b. Membandingkan perubahan penggunaan tanah di wilayah sekitar BSD pada tahun-tahun penelitian (sebelum dan sesudah adanya BSD).
- c. Membandingkan perubahan penggunaan tanah dengan kepadatan penduduk dan kerapatan jalan.

BAB IV

GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

4.1 Kabupaten Tangerang

Kabupaten Tangerang terletak di bagian timur Provinsi Banten pada koordinat 106°20'-106°43' Bujur Timur dan 6°00'-6°00'-6°20' Lintang Selatan. Kabupaten Tangerang termasuk salah satu daerah tingkat dua yang menjadi bagian dari Provinsi Banten. Terletak pada posisi geografis cukup strategis dengan batas-batas.

- Sebelah utara berbatasan dengan laut Jawa (dengan garis pantai \pm 50 Km²),
- Sebelah timur berbatasan dengan DKI Jakarta dan Kota Tangerang,
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten bogor dan Kota Depok,
- Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Serang dan Lebak.

Jarak antara Kabupaten Tangerang dengan pusat pemerintahan Republik Indonesia (DKI Jakarta) sekitar 30 Km, yang bisa ditempuh dengan waktu setengah jam. Keduanya dihubungkan dengan lajur lalu lintas darat bebas hambatan Jakarta-Merak yang menjadi jalur utama lalu lintas perekonomian antara Pulau Jawa dengan Pulau sumatera (BAPPEDA Kabupaten Tangerang 2007: 1-4)

Luas daerah Kabupaten Tangerang 111.038 ha. Dibagi ke dalam 36 kecamatan dan 316 desa. Secara administratif, Kabupaten Tangerang terdiri dari 36 Kecamatan, 77 Kelurahan dan 251 desa.

Daerah Tangerang juga dibagi ke dalam tiga daerah pusat pertumbuhan, yaitu Serpong, Balaraja dan Tigaraksa serta Teluknaga.

Pusat Pertumbuhan Serpong meliputi enam kecamatan, yaitu Serpong, Ciputat, Pondok Aren, Legok dan Curug yang menjadi pusat pertumbuhan permukiman.

Pusat Pertumbuhan Balaraja dan Tigaraksa . Berupa kawasan industri, permukiman dan pusat pemerintahan. Meliputi delapan kecamatan, yaitu Balaraja, Rajeg, Pasar Kemis, Tigaraksa, Kresek, Cisaka, Cikupa, Kronjo, Jayanti, Jambe dan Panongan.

Tabel 4.1 Luas, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk per Kecamatan Kabupaten Tangerang

Kecamatan	Luas (km ²)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk per km ²
Cisoka	26.98	69226	2566
Solear (Pemekaran dari Kec. Cisoka)	29.01	66102	2279
Tigaraksa	48.74	97243	1995
Jambe	26.02	38509	1480
Cikupa	42.68	188506	4417
Panongan	34.93	67471	1932
Curug	27.41	137600	5020
Kelapa Dua (Pemekaran dari Kec Curug)	24.38	134115	5501
Legok	35.13	82701	2354
Pagedangan	45.69	79234	1734
Cisauk	27.77	187809	6763
Pasar Kemis	25.92	56151	2166
Sindang jaya (Pemekaran dari kec. Pasar Kemis)	37.15	37348	1005
Balaraja	33.56	77701	2315
Jayanti	23.89	54535	2283
Sukamulya (Pemekaran dari kec. Jayanti)	26.94	42102	1563
Kresek	25.97	108819	4190
Gunung kaler (Pemekaran dari kec. Kresek)	29.63	75000	2531
Kronjo	44.23	72023	1628
Mekar Baru	23.82	101098	4244
Mauk	51.42	125757	2446
Kemiri	32.70	106869	3268
sukadiri	24.14	100355	4157
Rajeg	53.70	77399	1441
Sepatan	17.32	56419	3257
Sepatan Timur (Pemekaran dari kec. Sepatan)	18.27	248201	13585
Pakuhaji	51.87	161726	3118
Teluknaga	40.58	160404	3953
Kosambi	29.76	246870	8295
Serpong	24.87	44448	1787
Serpong Utara (Pemekaran dari kec. Serpong)	18.85	68853	3653
Setu (Pemekaran dari Kec. Cisauk)	15.61	100727	6453
Pamulang	27.66	272980	9869
Ciputat	18.54	438307	23641
Ciputat Timur (Pemekaran dari kec. Ciputat)	16.42	61977	3774
Pondok Aren	28.83	253399	8789
Jumlah	1110.39	4297984	3871

sumber : BPS Kabupaten Tangerang 2008, Pengolahan Data 2009

4.2 Kondisi Fisik

Keseluruhan kondisi daerah memiliki topografi yang relatif datar dengan kemiringan tanah rata-rata 0-3% menurun. Ketinggian daerah sekitar antara 0-85 m di atas permukaan laut. Curah hujan setahun rata-rata 1.475 mm dan temperatur

udara berkisar antara 23 °C - 33 °C. Iklim ini dipengaruhi oleh daerah di bagian utara yang merupakan daerah pesisir pantai sepanjang kurang lebih 50 km.

4.3 Penggunaan tanah

Kabupaten Tangerang memiliki luas lahan mencapai 109.122 ha (BPS Tangerang). Sebagian besar berupa lahan kering. Lahan kering mencapai 68.319 ha (63%) sedangkan luas sawah mencapai 40.803 ha (37%).

Lahan sawah yang dimanfaatkan penduduk untuk menanam padi sebagian besar sudah menggunakan jenis pengairan teknis dibandingkan jenis pengairan non teknis dan lainnya. Dari 40.803 ha lahan sawah yang ditanami padi, jenis pengairan teknis mencapai 22.866 ha (56%), tadah hujan 13.551 ha (33%), setengah teknis 3.233 ha (8%) dan yang lainnya 2 %. Lahan sawah yang ditanami padi sebagian besar sudah dapat ditanami dua kali atau lebih dalam setahun (83%).

Penggunaan lahan kering dengan luas 68.319 ha sebagian besaar dimanfaatkan untuk bangunan, pekarangan dan halaman yang mencapai 34.168 ha (50%) serta untuk tegalan dan perkebunan mencapai 19.573 ha (29%).

Kabupaten Tangerang sebagai daerah penyangga ibukota Jakarta sangat pesat sekali pertumbuhan pada sector perumahannya sehingga mengakibatkan banyak sekali alih status dari lahan pertanian menjadi lahan perumahan.

4.4 Daerah Penelitian

Daerah Penelitian merupakan kecamatan-kecamatan yang terletak di sekeliling Bumi Serpong Damai (BSD), meliputi Kecamatan Serpong, Kecamatan Legok, Kecamatan Cisauk, Kecamatan Pagedangan, Kecamatan Curug, Kecamatan Pondok Aren, Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pamulang. Tabel berikut menggambarkan luas daerah dan kepadatan penduduk per kecamatan.

Tabel 4.2 Luas, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Daerah Penelitian

Kecamatan	Luas (km ²)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk per km ²
Ciputat	34.96	242028	6923
Cisauk	43.38	288536	6651
Curug	51.79	271715	5246
Legok	35.13	82701	2354
Pagedangan	45.69	79234	1734
Pamulang	27.66	272977	9869
Pondok Aren	28.83	253387	8789
Serpong	43.72	113301	2592
Jumlah	311.16	1603878	5155

Sumber : BPS Kabupaten Tangerang 2008, pengolahan data 2009

Keterangan : pada penelitian ini kecamatan yang digunakan adalah kecamatan sebelum pemekaran. Oleh karena itu untuk kecamatan Kelapa Dua, Setu, Serpong Utara, dan Ciputat Timur datanya akan diakumulasikan kepada kecamatan sebelum pemekaran.

Secara geografis daerah penelitian terletak di bagian barat pulau Jawa. Dengan kondisi iklim yang relatif sama dengan DKI Jakarta, dengan suhu rata-rata 27-28°C, curah hujan rata-rata 176 cm/tahun dan kelembaban rata-rata 69%.

Secara umum daerah penelitian terletak pada ketinggian 10-50 meter dpl dengan tingkat kelerengan 0,5-1,5%. Secara garis besar daerah penelitian merupakan daerah perbukitan yang bergelombang lemah, dengan dataran sebagai daerah terluas.

Sungai utama yang melintasi daerah penelitian adalah Ci Sadane dan anak sungai Ci Sadane, seperti: Sungai Angke, Ci ater, dan Sungai Jeletreng.

4.5 Kepadatan Penduduk Daerah Penelitian

Kabupaten Tangerang merupakan daerah yang memiliki angka pertumbuhan penduduk yang tinggi. Hal ini dimungkinkan karena perkembangan penduduk Jakarta yang semakin hari semakin menunjukkan gejala migrasi ke arah timur dan barat daerah Jakarta (Sadono, 1994 : 2).

Jumlah penduduk di suatu daerah sebenarnya merupakan aset dan potensi pembangunan yang besar manakala penduduk tersebut berkualitas. Sebaliknya dengan jumlah dan pertumbuhan penduduk yang pesat tetapi dengan kualitas yang rendah akan menjadi beban besar bagi proses pembangunan yang dilaksanakan.

4.5.1 Kepadatan Tahun 1988

Tabel 4.3 Luas, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Daerah Penelitian Tahun 1988

Kecamatan	Luas (km ²)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk per km ²
Legok	93.39	84974	910
serpong	79.73	101649	1275
Ciputat	63.31	170592	2695
Pondok aren	29.36	63803	2173
Curug	45.75	54310	1187
Jumlah	311.54	475328.00	1525.74

Sumber : BPS Kabupaten Tangerang 1988, pengolahan data 2009

Pada tahun 1988 kecamatan Pamulang masih bergabung dengan Kecamatan Ciputat, sama halnya dengan kecamatan Cisauk dan Kecamatan

Pagedangan, yang masih bergabung dengan Kecamatan Serpong. Daerah dengan kepadatan penduduk tertinggi adalah Kecamatan Ciputat dengan kepadatan 2695 jiwa/km², lalu selanjutnya adalah Kecamatan Pondok Aren, dengan kepadatan 2173 jiwa/ km², Kecamatan Serpong dengan kepadatan 1275 jiwa/ km², Kecamatan Curug, dengan kepadatan 1187 jiwa/ km² daerah dengan kepadatan penduduk terendah adalah Kecamatan Legok dengan kepadatan hanya 910 jiwa/ km².

4.5.2 Kepadatan Tahun 1998

Tabel 4.4 Luas, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Daerah Penelitian Tahun 1998

Kecamatan	Luas (km ²)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk per km ²
Legok	93.39	165918	1777
serpong	79.73	201325	2525
Ciputat	36.85	299382	4729
Pondok aren	29.36	173080	5895
Curug	45.75	148450	3245
Pamulang	27.88	188747	6770
Jumlah	312.96	1176902.00	3760.55

Sumber : BPS Kabupaten Tangerang 1998, pengolahan data 2009

Pada tahun 1998 Kecamatan Ciputat Telah Mengalami pemekaran menjadi Kecamatan Pamulang. Daerah dengan kepadatan penduduk tertinggi adalah Kecamatan Pamulang dengan kepadatan berjumlah 6770 jiwa/ km², Selanjutnya Kecamatan Pondok Aren dengan kepadatan 5895 jiwa/ km², Kecamatan Ciputat dengan kepadatan 4729 jiwa/ km², Kecamatan Curug dengan kepadatan 3245 jiwa/ km², Kecamatan Serpong dengan kepadatan 2525 jiwa/ km² dan yang terendah adalah Kecamatan Legok dengan kepadatan 1777 jiwa/ km².

4.5.3 Kepadatan Tahun 2008

Tabel 4.5 Luas, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Daerah Penelitian Tahun 2008

Kecamatan	Luas (km ²)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk per km ²
Ciputat	34.96	242028	6923
Cisauk	43.38	288536	6651
Curug	51.79	271715	5246
Legok	35.13	82701	2354
Pagedangan	45.69	79234	1734
Pamulang	27.66	272977	9869
Pondok Aren	28.83	253387	8789
Serpong	43.72	113301	2592
Jumlah	311.16	1603878	5155

Sumber : BPS Kabupaten Tangerang 2008, pengolahan data 2009

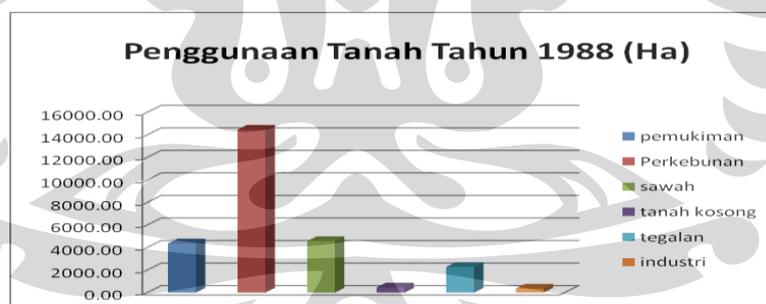
Kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Pamulang dengan kepadatan berjumlah 9869 jiwa/ km², selanjutnya Kecamatan Pondok Aren dengan kepadatan 8789 jiwa/ km², Kecamatan Ciputat dengan jumlah 6923 jiwa/ km², Kecamatan Cisauk dengan kepadatan berjumlah 6651 jiwa/ km², Kecamatan Curug dengan kepadatan 5246 jiwa/ km², Kecamatan Serpong dengan kepadatan 2592 jiwa/ km², Kecamatan Legok dengan Kepadatan 2354 jiwa/ km², dan yang terendah adalah Kecamatan Pagedangan dengan kepadatan berjumlah 1734 jiwa/ km².

4.6 Penggunaan Tanah Daerah Penelitian

4.6.1 Penggunaan Tanah Tahun 1988

Penggunaan tanah tahun 1988 pada daerah penelitian didominasi oleh perkebunan (14.462 ha) . Perkebunan yang dimaksud merupakan perkebunan campur, perkebunan sejenis, dan juga perkebunan besar. sawah (4575 ha), permukiman (4365 ha), tegalan (2284 ha), tanah kosong (463 ha) dan industri (356 ha).

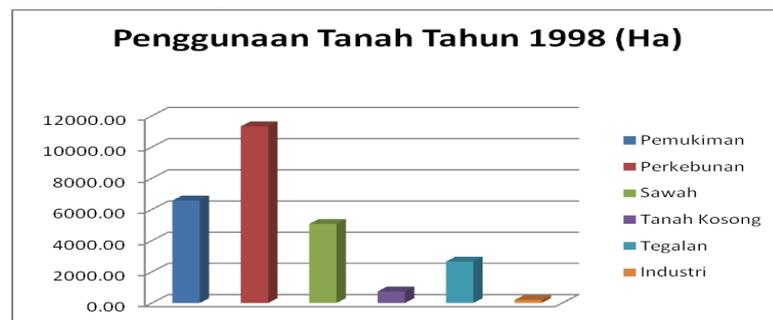
Grafik 4.1 Penggunaan Tanah Daerah Penelitian Tahun 1988



4.6.2 Penggunaan Tanah Tahun 1998

Penggunaan tanah di daerah penelitian pada tahun 1998 berupa perkebunan (11.328 ha), permukiman (6574 ha), sawah (5072 ha), tegalan (2659 ha), tanah kosong (745 ha), dan industri (191 ha).

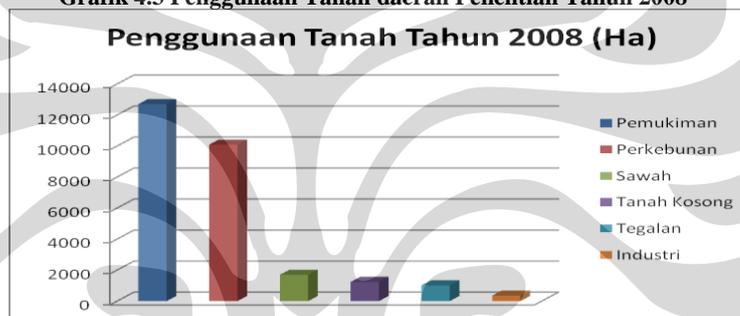
Grafik 4.2 Penggunaan Tanah Daerah Penelitian Tahun 1998



4.6.3 Penggunaan Tanah tahun 2008

Penggunaan tanah daerah penelitian pada tahun 2008 berupa permukiman (12.699 ha), perkebunan (10.086 ha), sawah (1695 ha), tanah kosong (1233 ha), tegalan (1010 ha), dan Industri (350 ha).

Grafik 4.3 Penggunaan Tanah daerah Penelitian Tahun 2008



4.7 Bumi Serpong Damai (BSD)

Pada tahun 1985 PT. Bumi Serpong Damai (BSD) yang merupakan suatu konsorsium 11 perusahaan yang tergabung dalam empat *group* besar yaitu *Jaya Group*, *Sinar Mas Group*, *Salim Group*, dan *Metropolitan Group* berupaya untuk membangun suatu kawasan permukiman dengan skala yang besar (*real estate*), sehingga pola penggunaan tanah berubah menjadi daerah permukiman. Contoh nyata dari proyek pembangunan permukiman ini adalah pembangunan perumahan Bumi Serpong Damai (BSD). Perumahan BSD terletak dalam batas daerah Jabotabek, yaitu 20 km di sebelah barat daya Jakarta dan secara geografis berlokasi di 16 desa yang tersebar di Kecamatan Serpong dan Legok, Kabupaten Tangerang dengan tingkat kepadatan rata-rata adalah 21 orang/ha (1987).

BSD merupakan bagian dari Kota Baru Serpong (RUTRK, 1988) dan direncanakan sebagai kota baru mandiri yang dikembangkan untuk mengantisipasi

perkembangan kota Jakarta dalam memenuhi kebutuhan permukiman dan perumahan, selain itu kota baru mandiri BSD menjadi salah satu pusat pertumbuhan ekonomi di daerah jabotabek dalam rangka pemerataan pembangunan khususnya jalur timur-barat. Adapun alasan pemilihan lokasi pembangunan perumahan di kawasan ini adalah :

1. Sesuai dengan arahan pengembangan Jabotabek
2. Kepadatan penduduk setempat yang relatif rendah
3. Lokasi yang strategis
4. Jarak yang ideal dengan pusat kota
5. Landasan ekonomi
6. Jaringan infrastruktur
7. Terdapat berbagai kegiatan setempat yang bersekala nasional.

Pembangunan Daerah Serpong ditujukan untuk membangun Kota Baru Bumi Serpong Damai yang berfungsi sebagai Kawasan Inti Perkotaan yang mandiri di Botabek bagian barat. Kawasan inti perkotaan ini dititikberatkan pada usaha untuk mengurangi masalah-masalah perkotaan di Jakarta dengan memindahkan sebagian dari fungsi dan fasilitas Jakarta ke BSD. Dalam mewujudkan konsep kawasan inti perkotaan ini dapat tercapai melalui tahapan pembangunan

Tabel 4.6 Tahapan Pembangunan Kota Baru Bumi Serpong Damai

No	Tahun	Tahap Pembangunan	Kegiatan
1	1985-1991	I (persiapan)	<ul style="list-style-type: none"> • Pengembangan perumahan kelas sedang s/d mewah di kawasan timur laut beserta fasilitas perlengkapannya • Pembangunan jalan tol yang langsung menghubungkan Jakarta - Serpong • Keterlibatan badan usaha pemerintah, seperti PLN, PAM, TELEKOMUNIKASI, PN GAS, PJKA dalam kegiatan persiapan pengembangan atau peningkatan Infrastruktur BSD
2	1992-1998	II (pemacuan)	<ul style="list-style-type: none"> • Pengembangan besar - besaran di

			<p>daerah permukiman dan non permukiman</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan DPU sebagai daya tarik pusat kota dan usaha komersial skala besar • Pengembangan industri padat teknologi ditunjang dengan adanya ruang pameran standar internasional
3	1999-2005	III (pemantapan)	<ul style="list-style-type: none"> • Sektor komersial dan fasilitas bisnis akan lebih mapan dan mantap sehingga menjadi tulang punggung bagi pembentukan DPU • Pengembangan mekanisme administratif, seperti pembagian peran antara pihak pemerintah dan swasta • Pengembangan pembangunan perumahan yang terus berkembang sejalan dengan pesatnya pengembangan DPU
4	2006-2013	IV (pematangan)	<ul style="list-style-type: none"> • BSD akan memegang peran yang dominan di kawasan Jabotabek, sebagai kota baru karena pada saat itu BSD telah berkembang menjadi suatu kota yang lengkap dengan daerah permukiman beserta tempat-tempat kerja

Sumber : Kantor Kecamatan Serpong, Februari 2006

Dalam merampungkan pengembangan Kota Mandiri BSD diperlukan waktu 25-30 tahun, yang dibagi dalam tiga tahap (lihat Tabel 7).

Tabel 4.7 Tahapan Pembangunan Perumahan BSD di Kecamatan Serpong

No	Tahun	Tahap Pembangunan	Luas tanah (ha)
1	1988-1999	I (persiapan)	1.300
2	1996-2006	II(percepatan pertumbuhan)	2.000

3	2003-2013	III (penggabungan)	2.700
---	-----------	--------------------	-------

Sumber : Kantor Kepala Desa Serpong, Maret 2006



BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Penggunaan tanah

5.1.1 Penggunaan Tanah Tahun 1988

Pada tahun 1988, penggunaan tanah yang mendominasi adalah pertanian (perkebunan, sawah dan tegalan) yaitu seluas 21.322 ha atau mencakup 80% dari wilayah penelitian, sedangkan permukiman luasnya hanya 4365 ha atau mencakup 16% dari wilayah penelitian dan yang paling kecil luasannya adalah penggunaan tanah non pertanian yang hanya seluas 820 ha atau hanya mencakup 4% dari luas wilayah penelitian.

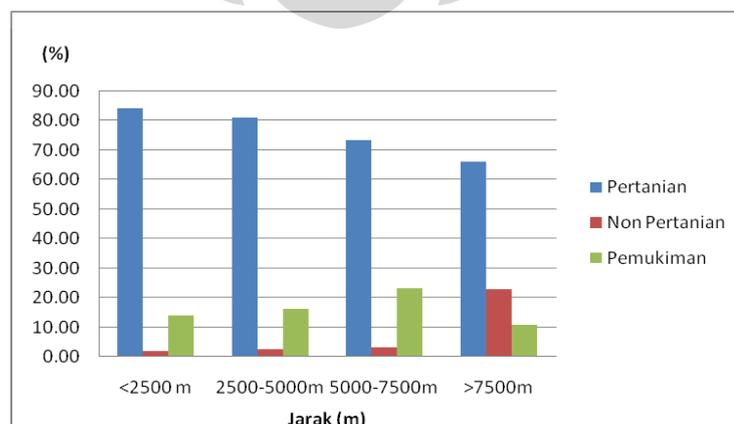
Penggunaan tanah pada area yang berjarak 0 sampai 2500 meter dari BSD didominasi oleh pertanian, yaitu seluas 9831 ha, sedangkan permukiman seluas 1628 ha dan non pertanian seluas 221 ha.

Pada area yang berjarak 2500 sampai 5000 meter luasan penggunaan tanah pertanian sebesar 6910 ha. Sedangkan luasan penggunaan tanah permukiman adalah seluas 1387 ha dan non pertanian seluas 208 ha.

Pada area yang berjarak 5000-7500 meter dari BSD, penggunaan tanah pertanian seluas 3945 ha, permukiman seluas 1245 ha dan non pertanian seluas 169 ha.

Sedangkan area yang berjarak lebih dari 7500 meter dari BSD penggunaan tanah pertanian seluas 636 ha, permukiman seluas 104 ha, dan non pertanian seluas 221 ha.

Grafik 5.1 Intensitas Penggunaan Tanah Tahun 1988



Berdasarkan grafik 5.1, area yang memiliki intensitas penggunaan tanah pertanian terbesar adalah area dengan jarak 0-2500 meter dari BSD sedangkan yang memiliki intensitas penggunaan tanah pertanian yang terkecil adalah area yang berjarak >7500 meter dari BSD. Untuk penggunaan tanah permukiman yang memiliki intensitas terbesar adalah area yang berjarak 5000-7500 meter dari BSD, sedangkan area yang intensitas penggunaan tanah permukiman yang terkecil adalah area yang berjarak >7500 meter dari BSD. Sedangkan untuk penggunaan tanah non pertanian, area yang memiliki intensitas terbesar adalah area yang berjarak >7500 meter dan yang terkecil adalah area yang berjarak 0-2500 meter dari BSD.

5.1.2 Penggunaan Tanah Tahun 1998

Penggunaan tanah pada tahun 1998 masih didominasi oleh pertanian walaupun luasannya berkurang dibandingkan luasan tahun 1988. Tampak perkembangan pada penggunaan tanah permukiman. Luas penggunaan tanah perkebunan pada tahun 1998 adalah seluas 18.941 ha atau seluas 71%. Untuk penggunaan tanah permukiman luasan totalnya adalah 6694 ha atau seluas 25% dari luas wilayah penelitian. Sedangkan luas penggunaan tanah non pertanian adalah seluas 938 ha atau 4% dari luas wilayah penelitian.

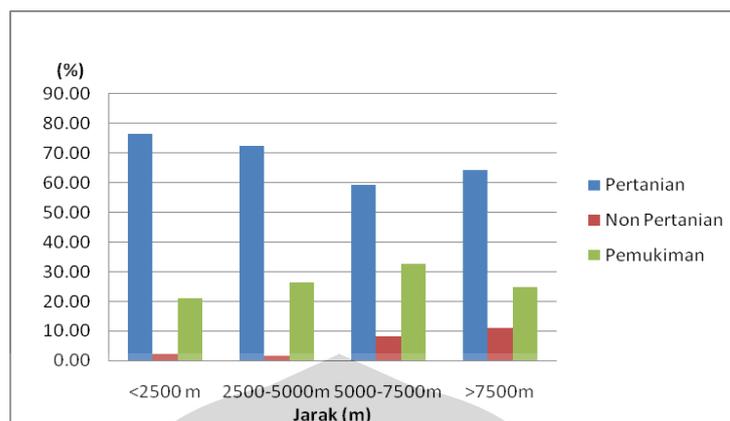
Penggunaan tanah pada area yang berjarak 0-2500 meter dari BSD didominasi oleh pertanian, yaitu seluas 8947 ha. Penggunaan tanah permukiman seluas 2468 ha. Sedangkan untuk penggunaan tanah non pertanian seluas 265 ha.

Penggunaan tanah pada area yang berjarak 2500-5000 meter dari BSD didominasi oleh pertanian seluas 6175 ha, selanjutnya permukiman seluas 2236 ha dan non pertanian yaitu seluas 441 ha.

Pada area berjarak 5000-7500 meter dari BSD, penggunaan tanah pertaniannya adalah seluas 3197 ha, permukiman 1752 ha dan non pertanian seluas 106 ha.

Sedangkan pada area terjauh, yaitu berjarak >7500 meter dari BSD, penggunaan tanah pertaniannya seluas 622 ha, permukimannya seluas 239 ha, dan penggunaan tanah non pertanian seluas 239 ha.

Grafik 5.2 Intensitas Penggunaan Tanah Tahun 1998



Berdasarkan grafik 5.2, area yang memiliki intensitas penggunaan tanah pertanian terluas adalah area yang berjarak 0-2500 meter dari BSD, sedangkan area yang memiliki intensitas penggunaan tanah perkebunan terkecil adalah area yang memiliki jarak 5000-7500 meter dari BSD. Untuk intensitas penggunaan tanah permukiman, yang memiliki intensitas terbesar adalah area yang berjarak 5000-7500 meter dari BSD, sedangkan yang memiliki intensitas terkecil adalah area yang berjarak 0-2500 meter dari BSD. Area yang memiliki intensitas penggunaan tanah non pertanian terluas adalah area yang berjarak >7500 meter dari BSD, sedangkan area yang memiliki intensitas yang terkecil adalah area yang berjarak 2500-5000 meter dari BSD.

5.1.3 Penggunaan Tanah Tahun 2008

Penggunaan tanah di wilayah penelitian pada tahun 2008 didominasi oleh permukiman. Luas total penggunaan tanah permukiman di wilayah penelitian adalah 14841 ha atau sebesar 55%. Sedangkan untuk penggunaan tanah pertanian luasnya sebesar 10649 ha atau seluas 40% dari wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah non pertanian luasnya hanya 1289 ha atau mencakup 5% dari luas wilayah penelitian.

Pada area yang berjarak 0-2500 meter dari BSD penggunaan tanahnya didominasi oleh pertanian yaitu seluas 5820 ha. Sedangkan penggunaan tanah permukimannya seluas 5548 ha atau hampir seimbang dengan penggunaan tanah pertaniannya. Untuk penggunaan tanah non pertanian luasnya 648 ha.

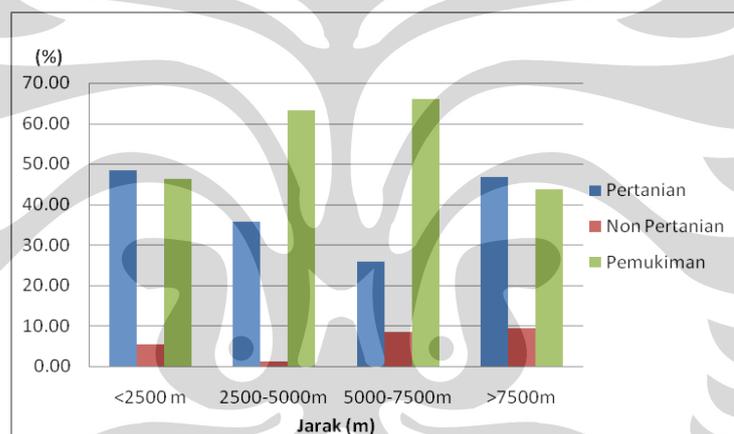
Pada area berjarak 2500-5000 meter dari BSD penggunaan tanah yang mendominasi adalah permukiman dengan luas 5281 ha. Sedangkan luas

penggunaan tanah pertanian luasnya hanya 2972 ha, dan untuk penggunaan tanah non pertanian luasnya hanya 94 ha saja.

Pada area berjarak 5000-7500 meter dari BSD penggunaan tanah yang mendominasi adalah penggunaan tanah permukiman, di mana luasnya 3583 ha, sedangkan untuk penggunaan tanah pertaniannya luasnya hanya 1399 ha dan luas penggunaan tanah non pertanian luasnya 454 ha.

Pada area berjarak >7500 meter dari BSD penggunaan tanah yang mendominasi adalah penggunaan tanah pertanian, di mana luasnya 458 ha. Sedangkan luas penggunaan tanah permukiman hamper sebanding dengan pertanian yaitu seluas 429 ha. Untuk penggunaan tanah non pertanian luasnya hanya 93 ha.

Grafik 5.3 Intensitas Penggunaan Tanah Tahun 2008



Berdasarkan grafik 5.3, intensitas penggunaan tanah pertanian yang tertinggi berada di area yang berjarak 0-2500 meter dari BSD, sedangkan intensitas penggunaan tanah pertanian yang terendah berada di area yang berjarak 5000-7500 meter dari BSD. intensitas penggunaan tanah permukiman yang tertinggi berada pada area yang berjarak 5000-7500 meter dari BSD, sedangkan yang terendah berada di area dengan jarak >7500 meter dari BSD. untuk intensitas penggunaan tanah non pertanian yang tertinggi berada di area yang berjarak >7500 meter dari BSD sedangkan yang terendah berada pada jarak 2500-5000 meter dari BSD.

5.2 Perubahan Penggunaan Tanah

Perubahan penggunaan tanah di sini dibagi lagi menjadi tiga, yaitu penggunaan tanah pertanian (sawah, perkebunan, dan tegalan), penggunaan tanah permukiman, dan penggunaan tanah non pertanian (industri dan tanah kosong). Hal ini untuk memudahkan dalam menganalisis perubahan penggunaan tanah yang terjadi dan juga untuk membandingkan antara tahun 1988 dan 1998 dengan penggunaan tanah tahun 1998 dan 2008. Adapun besarnya perubahan dilihat dari nilai intensitas perubahan penggunaan tanah.

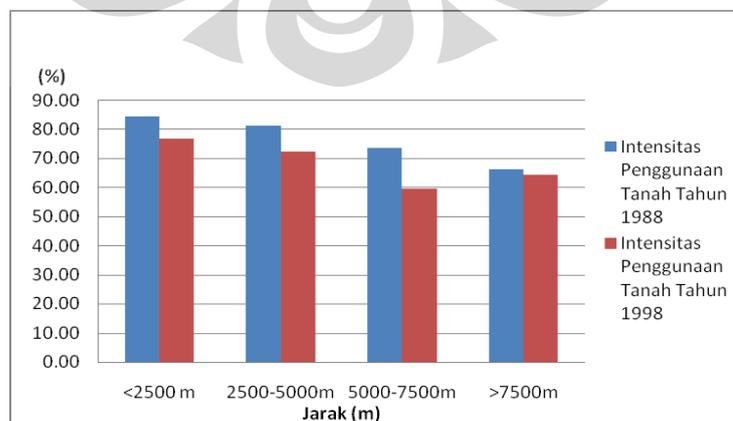
Terdapat tiga kelas intensitas perubahan penggunaan tanah, yaitu :

Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Rendah	<12
Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Sedang	13-24
Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Tinggi	>24

5.2.1 Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1988 & 1998

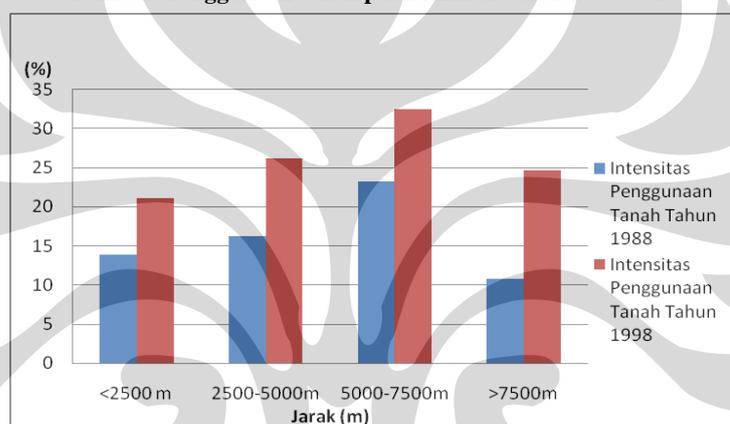
Berdasarkan grafik 5.4, dan dapat dilihat pada peta Sembilan, terjadi penurunan luas penggunaan tanah pertanian dari tahun 1988 ke tahun 1998 pada semua area. Area yang penggunaan tanah pertaniannya mengalami penurunan terluas adalah area yang berjarak 5000-7500 meter dari BSD. pada tahun 1988 luasnya seluas 3945 ha sedangkan pada tahun 1998 luasnya mengalami penurunan menjadi 3197 ha atau mengalami penurunan sebesar 14,29%. Sedangkan area yang penurunan penggunaan tanah pertaniannya paling kecil adalah area yang berjarak >7500 meter dari BSD. pada tahun 1988 luas penggunaan tanah pertaniannya adalah 636 ha dan pada tahun 1998 luas penggunaan tanah pertaniannya menjadi 622 ha atau mengalami penurunan sebesar 1,79%.

Grafik 5.4 Penggunaan tanah pertanian tahun 1988 & 1998



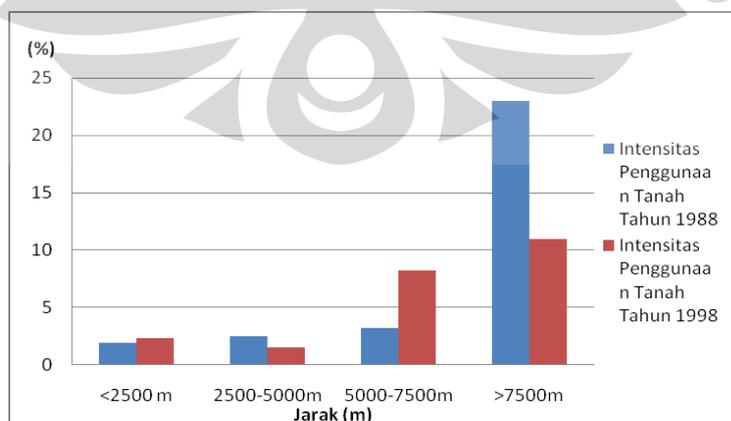
Penggunaan tanah permukiman pada umumnya mengalami peningkatan, seperti yang terlihat pada grafik 5.5. Pertambahan penggunaan tanah permukiman terbesar berada di area yang berjarak >7500 meter dari BSD. Pada tahun 1988 luas penggunaan tanah permukiman di area tersebut seluas 104 ha, sedangkan pada tahun 1998 luas penggunaan tanah permukimannya adalah 239 ha atau bertambah sebesar 13,83%. Sedangkan area yang mengalami peningkatan penggunaan permukiman yang terkecil adalah area yang berada pada jarak 0-2500 meter dari BSD di mana pada tahun 1988 luas penggunaan tanah permukimannya adalah sebesar 1628 ha dan pada tahun 1998 luas penggunaan tanah permukimannya bertambah menjadi 2468 ha atau bertambah seluas 7,19% saja.

Grafik 5.5 Penggunaan tanah permukiman tahun 1988 & 1998



Penggunaan tanah non pertanian (tanah kosong dan industri) pada wilayah penelitian relatif sedikit. Umumnya perubahannya beragam, ada yang bertambah ada juga yang berkurang.

Grafik 5.6 Penggunaan tanah Non Pertanian tahun 1988 & 1998



Berdasarkan grafik 5.6 area yang penggunaan tanah non pertaniannya bertambah adalah area dengan jarak 2500 meter dan 5000-7500 meter dari BSD.

yang pertambahan luasnya terbesar adalah area yang berjarak 5000-7500 meter dari BSD, di mana pada tahun 1988 luasnya adalah 169 ha dan pada tahun 1998 luasnya bertambah menjadi 441 ha atau bertambah sebesar 5,02%. Sedangkan area yang luas penggunaan tanah non pertaniannya berkurang adalah area dengan jarak 2500-5000 meter dan juga area yang berjarak >7500 meter dari BSD. yang mengalami penurunan paling besar adalah area yang berjarak >7500 meter yaitu sebesar 12,04%, di mana pada tahun 1988 penggunaan tanah non pertaniannya seluas 221 ha dan pada tahun 1998 berkurang menjadi 106 ha.

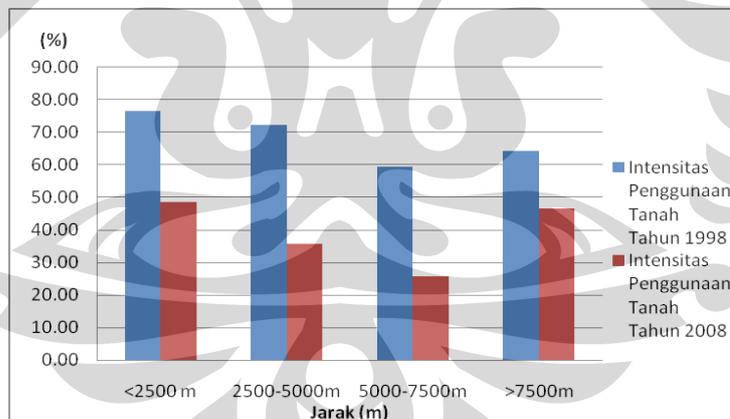
Tabel 5.1 Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah 1988 & 1998

Jarak	Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1988 dan 1998		
	Pertanian(%)	Non Pertanian(%)	Pemukiman(%)
<2500 m	-7.56	0.37	7.19
2500-5000m	-8.91	-0.97	9.88
5000-7500m	-14.29	5.02	9.27
>7500m	-1.79	-12.04	13.83

sumber :pengolahan data 2009

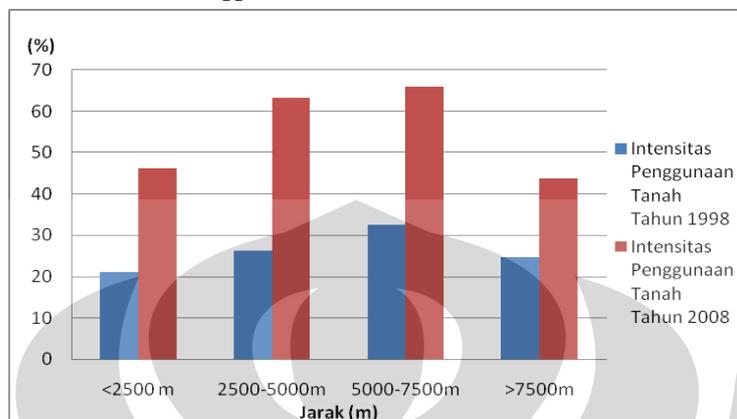
5.2.2 Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1998 dan 2008

Grafik 5.7 Penggunaan tanah Pertanian tahun 1998 & 2008



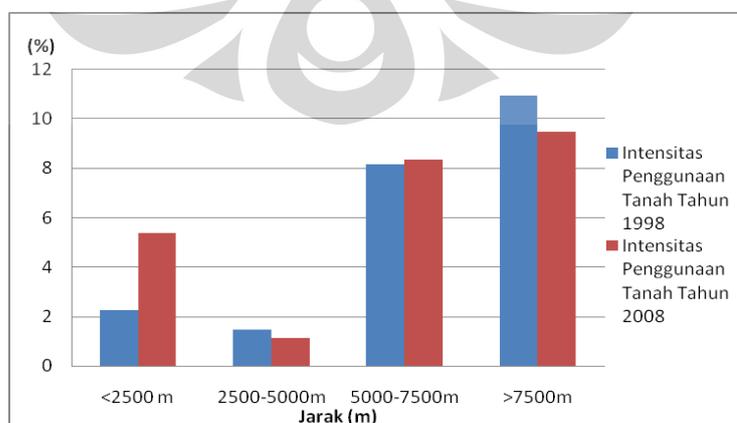
Penggunaan tanah pertanian di wilayah penelitian pada tahun 1998 mengalami penurunan pada tahun 2008. Hal ini disebabkan alih fungsi lahan pertanian menjadi permukiman ataupun lahan non permukiman. Area yang penggunaan tanah pertaniannya mengalami penurunan yang paling besar adalah area yang berjarak 2500-5000 meter dari BSD, di mana pada tahun 1998 luas penggunaan tanah pertaniannya 6175 ha dan pada tahun 2008 luasnya berkurang menjadi 2972 ha. Sedangkan area yang perubahan penggunaan tanah pertaniannya berkurang paling sedikit adalah area dengan jarak >7500 meter dari BSD.

Grafik 5.8 Penggunaan tanah Permukiman tahun 1998 & 2008



Perubahan penggunaan tanah permukiman pada tahun 2008, seperti yang terlihat pada grafik 11, mengalami kenaikan yang cukup drastis dibandingkan dengan penggunaan tanah tahun 1998. Area yang penggunaan tanah permukimannya mengalami pertambahan yang paling luas adalah area yang berjarak 2500-5000 meter dari BSD, di mana pada tahun 1998 luasnya adalah 2236 ha dan pada tahun 2008 mengalami kenaikan mencapai 5281 ha atau naik sebesar 37,07%. Sedangkan area yang pertambahan penggunaan tanah permukimannya paling sedikit adalah area yang berjarak >7500 meter dari BSD, yang mengalami pertambahan hanya 19,12%, di mana pada tahun 1998 luasnya adalah 239 ha dan pada tahun 2008 luasnya bertambah menjadi 429 ha.

Grafik 5.9 Penggunaan Tanah Non Pertanian tahun 1998 & 2008



Perubahan penggunaan tanah non pertanian pada tahun 1998 dan 2008 bervariasi. Ada yang luasnya bertambah dan ada juga wilayah yang luasnya berkurang, seperti yang terlihat pada grafik 12. Area yang penggunaan tanah non pertaniannya bertambah adalah area yang berada pada jarak 0-2500 meter dari BSD. pada tahun 1998 penggunaan tanah non pertanian di area tersebut adalah seluas 265 ha dan pada tahun 2008 bertambah menjadi 648 ha atau bertambah sebanyak 3,13%. Sedangkan area yang penggunaan tanah non pertaniannya berkurang paling besar adalah area yang berjarak >7500 meter dari BSD, di mana penggunaan tanah non pertanian pada tahun 1998 seluas 106 ha dan pada tahun 2008 penggunaan tanah non pertaniannya berkurang menjadi 93 ha atau berkurang seluas 1,45%.

Tabel 5.2 Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah 1998 & 2008

Jarak	Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1998 dan 2008		
	Pertanian(%)	Non Pertanian(%)	Pemukiman(%)
<2500 m	-28.17	3.13	25.04
2500-5000m	-36.72	-0.35	37.07
5000-7500m	-33.57	0.17	33.40
>7500m	-17.67	-1.45	19.12

sumber :pengolahan data 2009

5.3 Perubahan Kepadatan Penduduk

Perubahan kepadatan penduduk didapatkan dari hasil pengurangan jumlah penduduk tahun akhir dengan jumlah penduduk tahun awal. Sehingga diperoleh 3 kelas klasifikasi, yaitu :

Kepadatan Penduduk Rendah	<29
Kepadatan Penduduk Sedang	30-38
Kepadatan Penduduk Tinggi	>39

5.3.1 Perubahan Kepadatan Penduduk Tahun 1988 & 1998

Tabel 5.3 Perubahan Kepadatan Penduduk Tahun 1988 & 1998

Jarak	Perubahan Kepadatan (jiwa/ha) Tahun 1988 & 1998	Kelas Kepadatan
<2500 m	21.96	Rendah
2500-5000m	28.29	Rendah
5000-7500m	31.85	Sedang
>7500m	31.58	Sedang

Sumber: Pengolahan Data 2009

Kepadatan Penduduk pada tahun 1988 sampai tahun 1998 bertambah. Area yang kepadatan penduduknya bertambah paling besar adalah area dengan jarak 5000-7500 meter dari BSD. Pada tahun 1988 kepadatan penduduk di area tersebut berjumlah 25,30 jiwa/ha. Sedangkan pada tahun 1998 kepadatan penduduk di area tersebut berjumlah 57,15 jiwa/ha. Sedangkan area yang pertambahan kepadatan penduduknya paling rendah adalah area yang berjarak 0-2500 meter dari BSD. Di mana pada tahun 1988 kepadatan penduduknya 15,18 jiwa/ha dan pada tahun 1998 kepadatan penduduknya bertambah menjadi 37,14 jiwa/ha atau bertambah sebanyak 21,96 jiwa/ha.

Perubahan kepadatan penduduk pada tahun 1988 dan 1998 masuk dalam kelas perubahan kepadatan rendah dan sedang saja, tidak ada yang masuk dalam kelas kepadatan yang tinggi, hal ini disebabkan oleh pertambahan permukiman di wilayah penelitian pada tahun 1988 dan 1998 tidak terlalu besar, di mana pertambahan permukiman akan mempengaruhi pertambahan penduduk.

5.3.2 Perubahan Kepadatan Penduduk Tahun 1998 & 2008

Tabel 5.4 Perubahan Kepadatan Penduduk Tahun 1998 & 2008

Jarak	Perubahan Kepadatan (jiwa/ha) Tahun 1998 & 2008	Kelas Kepadatan
<2500 m	30.30	Sedang
2500-5000m	46.37	Tinggi
5000-7500m	39.13	Tinggi
>7500m	20.59	Rendah

Sumber: Pengolahan Data 2009

Perubahan kepadatan penduduk tahun 1998 dan 2008 yang masuk dalam kelas kepadatan tinggi adalah area yang berjarak 2500-5000 meter dan 5000-7500 meter dari BSD, perubahan kepadatan yang tertinggi adalah area yang berjarak 2500-5000 meter dari BSD di mana kepadatan penduduk pada tahun 1998 berjumlah 46,05 jiwa/ha dan pada tahun 2008 kepadatannya menjadi 92,41 jiwa/ha atau mengalami peningkatan sebesar 46,37 jiwa/ha. Hal ini berbanding lurus dengan perubahan tanah permukiman pada area tersebut, dimana perubahannya merupakan perubahan yang terluas yaitu sebesar 37,07%. Sedangkan yang masuk dalam kelas kepadatan yang sedang adalah area yang berjarak 0-2500 meter dari BSD dengan perubahan kepadatan 30,30 jiwa/ha, di mana pada tahun 1998

kepadatannya berjumlah 37,14 dan pada tahun 2008 bertambah menjadi 67,45. Sedangkan area yang pertambahan kepadatannya paling rendah adalah area yang berjarak >7500 meter dari BSD, yang pertambahannya hanya 20,59 jiwa/ha. Hal ini juga berbanding lurus dengan penggunaan tanah permukiman pada area tersebut, di mana penggunaan tanah permukiman pada area tersebut mengalami pertambahan yang paling sedikit dibandingkan area lainnya yaitu sebesar 19,12% saja.

5.4 Kerapatan Jalan Wilayah Penelitian

Kerapatan jalan didapatkan dari hasil pembagian panjang jalan dengan luas. Sedangkan perubahan kerapatan jalan didapatkan dengan mengurangi kerapatan jalan tahun akhir dengan kerapatan jalan tahun awal. Sehingga diperoleh tiga kelas klasifikasi, yaitu :

Perubahan Kerapatan Jalan Rendah	<19
Perubahan Kerapatan Jalan Sedang	19-38
Perubahan Kerapatan Jalan Tinggi	>38

5.4.1 Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1988 dan 1998

Tabel 5.5 Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1988 & 1998

Jarak	Perubahan Kerapatan Jalan tahun 1988 dan 1998	Klasifikasi Perubahan Kerapatan Jalan
<2500 m	23	Rendah
2500-5000m	23	Rendah
5000-7500m	42	Tinggi
>7500m	44	Tinggi

Sumber : Pengolahan Data 2009

Berdasarkan hasil pengolahan data, seperti yang terlihat pada tabel 12, area yang perubahan kerapatan jalannya tinggi adalah area yang berjarak 5000-7500 meter dari BSD dan juga area yang berjarak >7500 meter dari BSD, yang tertinggi adalah area yang berjarak >7500 meter. Sedangkan area yang perubahan kerapatan jalannya rendah adalah area yang berjarak 0-2500 meter dan juga 2500-5000 meter dari BSD.

5.4.2 Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1998 dan 2008

Tabel 5.6 Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1998 & 2008

Jarak	Perubahan Kerapatan Jalan tahun 1998 dan 2008	Klasifikasi Perubahan Kerapatan Jalan
<2500 m	43	Tinggi
2500-5000m	53	Tinggi
5000-7500m	47	Tinggi
>7500m	15	Rendah

Sumber : Pengolahan Data 2009

Berdasarkan tabel 13, yang

didapatkan dari pengolahan data, perubahan kerapatan jalan pada tahun 1998 dan 2008 semua areanya masuk dalam kelas tinggi, kecuali area yang berjarak >7500 meter dari BSD, masuk dalam kelas rendah. Sedangkan area yang perubahan kerapatannya paling tinggi adalah area yang berjarak 2500-5000 meter dari BSD.

5.5 Hubungan Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah dengan Kepadatan Penduduk dan Kerapatan Jalan

Tabel 5.7 Perubahan Penggunaan Tanah, Perubahan Kepadatan Penduduk, dan Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1988 & 1998

Perubahan Tahun 1988 & 1998			
Jarak	Perubahan Penggunaan Tanah	Perubahan Kepadatan	Perubahan Kerapatan Jalan
<2500 m	Rendah	Rendah	Rendah
2500-5000m	Rendah	Rendah	Rendah
5000-7500m	Sedang	Sedang	Tinggi
>7500m	Sedang	Sedang	Tinggi

Sumber : Pengolahan Data 2009

Pada area yang berjarak 0-2500 meter dari BSD, intensitas perubahan penggunaan tanahnya masuk dalam klasifikasi rendah, begitu juga dengan perubahan kepadatan penduduk dan perubahan kerapatan jalan yang sama-sama masuk dalam kelas rendah.

Pada area yang berjarak 2500-5000 meter dari BSD, sama dengan area yang berjarak 0-2500 meter, intensitas perubahan penggunaan tanah, perubahan kepadatan, dan perubahan kerapatan jalan masuk dalam kelas rendah. hal ini disebabkan di area ini perubahan penggunaan tanah permukiman tidak terlalu

besar. area ini masih didominasi oleh pertanian, di mana penambahan penduduk dan jalan tidak terlalu tinggi.

Pada area yang berjarak 5000-7500 meter dari BSD, intensitas perubahan penggunaan tanah dan perubahan kepadatan penduduknya masuk dalam kelas sedang, sedangkan perubahan kepadatan jalannya tinggi. Hal ini disebabkan terjadi alih fungsi lahan pertanian menjadi permukiman dan non pertanian dengan jumlah yang relatif tinggi. Hal ini tentunya ikut mendorong penduduk untuk tinggal di area tersebut dan juga mendorong bertambahnya panjang jalan, karena apabila ada permukiman maupun industri tentunya diiringi dengan jalan.

Pada area yang berjarak >7500 meter dari BSD, sama seperti area yang berjarak 5000-7500 meter dari BSD, intensitas perubahan penggunaan tanah dan perubahan kepadatan penduduknya masuk dalam kelas sedang, sedangkan perubahan kepadatan jalannya tinggi.

Pada tahun 1988 dan 1998, perubahan penggunaan tanah yang masuk dalam kelas tinggi berjarak 5000-7500 meter dari BSD dan >7500 meter dari BSD, sedangkan area yang berjarak 0-2500 meter dan 2500-5000 meter dari BSD masuk dalam kelas rendah. Hal ini disebabkan area yang berjarak 5000-7500 meter dari BSD terletak di bagian paling timur dan barat laut dari BSD, dimana area tersebut dekat dengan Jakarta dan juga Kota Tangerang. Sedangkan area yang berjarak 0-2500 meter dan 2500-5000 meter dari BSD belum mengalami penambahan permukiman yang tinggi, dikarenakan area tersebut jauh dari Jakarta maupun Kota Tangerang dan BSD baru dibangun, di mana sarana dan prasarana yang menunjang belum terlalu banyak.

Tabel 5.8 Perubahan Penggunaan Tanah, Perubahan Kepadatan Penduduk, dan Perubahan Kepadatan Jalan Tahun 1998 & 2008

Perubahan Tahun 1998 & 2008			
Jarak	Perubahan Penggunaan Tanah	Perubahan Kepadatan	Perubahan Kepadatan Jalan
<2500 m	Tinggi	Sedang	Tinggi
2500-5000m	Tinggi	Tinggi	Tinggi
5000-7500m	Tinggi	Tinggi	Tinggi
>7500m	Sedang	Rendah	Rendah

Sumber : Pengolahan Data 2009

Pada area yang berjarak 0-2500 meter dari BSD, intensitas perubahan penggunaan tanahnya masuk dalam klasifikasi tinggi, begitu juga dengan perubahan kepadatan penduduknya sedang dan perubahan kerapatan jalan masuk dalam kelas tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa di area tersebut perubahan tanah permukiman sudah tinggi yang memacu bertambahnya penduduk dan juga memacu bertambahnya panjang jalan di area tersebut.

Pada area yang berjarak 2500-5000 meter dari BSD, intensitas perubahan penggunaan tanah, perubahan kepadatan penduduk dan juga perubahan kerapatan jalan tinggi. Hal ini disebabkan alih fungsi lahan pertanian menjadi permukiman dan juga industri ataupun tanah kosong, hal ini tentunya memacu penambahan jumlah penduduk dan juga bertambahnya panjang jalan.

Pada area yang berjarak 5000-7500 meter dari BSD, intensitas perubahan penggunaan tanah, perubahan kepadatan penduduknya dan perubahan kerapatan jalannya tinggi. Hal ini disebabkan terjadi alih fungsi lahan pertanian menjadi permukiman dan non pertanian dengan jumlah yang relatif tinggi. Hal ini seimbang dengan penambahan penduduk di area ini dan juga seimbang dengan penambahan jalan di area ini.

Pada area yang berjarak >7500 meter dari BSD, intensitas perubahan penggunaan tanahnya sedang, sedangkan perubahan kepadatan penduduk dan kerapatan jalannya masuk dalam kelas rendah. Hal ini bertolak belakang dibandingkan dengan perubahan tahun 1988 dan 1998.

Pada tahun 1998 dan 2008, perubahan penggunaan tanah yang masuk dalam kelas tinggi berjarak 0-2500 meter, 2500-5000 meter dan 5000-7500 meter dari BSD sedangkan area yang >7500 meter dari BSD, masuk dalam kelas sedang. Hal ini disebabkan penambahan permukiman dan juga berkurangnya penggunaan tanah permukiman pada area tersebut yang diiringi penambahan jalan dan juga penduduk di area-area tersebut. Hal ini tentunya dipengaruhi oleh bertambahnya urbanisasi kearah Jakarta, sedangkan lahan untuk permukiman di Jakarta sudah sangat sedikit, maka dari itu masyarakat memilih untuk tinggal di pinggiran Jakarta yang memiliki aksesibilitas menuju Jakarta yang mudah. Hal ini tentunya juga dipengaruhi oleh dibukanya jalan tol BSD-Jakarta, dan juga adanya bus dari BSD yang langsung menuju Jakarta melalui tol tersebut. Tentunya ini

menjadi penarik untuk wilayah di sekitarnya untuk turut berkembang juga. Sebaliknya pada area yang berjarak >7500 m dari BSD, intensitas perubahan penggunaan tanahnya sedang, dapat disimpulkan bahwa di area tersebut tidak terlalu banyak terjadi perkembangan.



BAB VI

KESIMPULAN

Selama kurun waktu penelitian yaitu tahun 1988 dan 1998 dan tahun 1998 dan 2008, terdapat dua pola perubahan penggunaan tanah di daerah penelitian. Pada tahun 1988 dan 1998, perubahan penggunaan tanah di daerah penelitian yang termaksud tinggi terdapat di area yang jauh dari BSD, yaitu area yang berjarak > 5000 m dari BSD, di mana tempat tersebut dekat dengan Jakarta dan juga Kota Tangerang. Sedangkan pada tahun 1998 dan tahun 2008, intensitas perubahan penggunaan tanah yang tinggi terdapat di area yang berdekatan dengan BSD, yaitu pada jarak 0-7500 m dari BSD, baik intensitas perubahan penggunaan pertanian, permukiman, dan juga intensitas perubahan penggunaan tanah non pertanian. Tinggi dan rendahnya intensitas perubahan penggunaan tanah sejalan dengan perubahan kepadatan penduduk dan juga perubahan kerapatan jalannya.

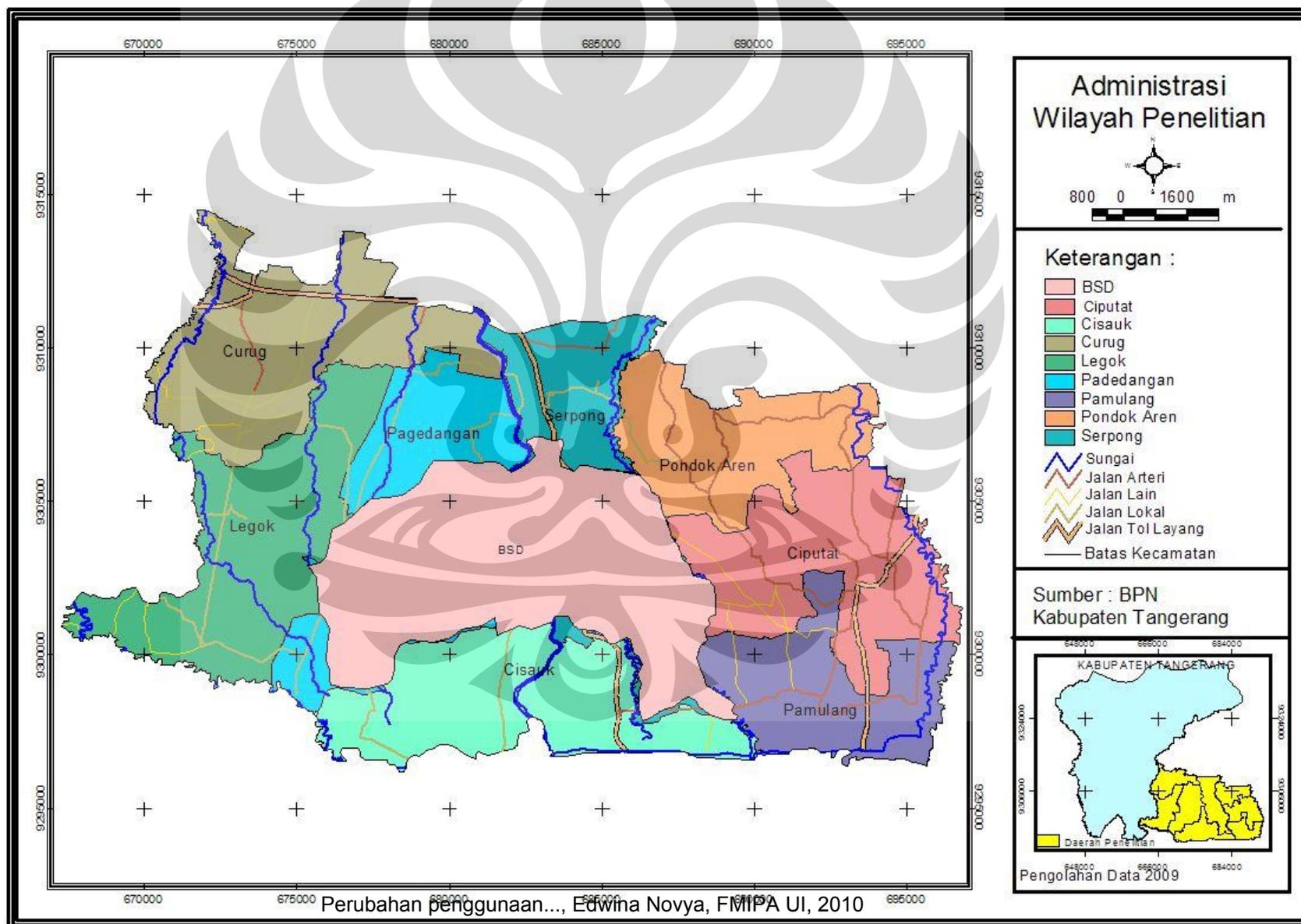
DAFTAR PUSTAKA

- Acevedo, W., L. Gaydos, J. Tilley, C. Mladinich, J. Buchanan, S. Blauer, K. Kruger & J. Schubert. 2003. *Urban land use change in Las Vegas valley*. <http://geochange.er.usgs.gov/sw/changes/anthropogenic/population/lasvegas.html>, 5 Oktober 2009, pk. 15.01.
- BPS. 1988. *Kabupaten Tangerang Dalam Angka Tahun 1988*. Biro Pusat Statistik, Kabupaten Tangerang
- BPS. 1998. *Kabupaten Tangerang Dalam Angka Tahun 1998*. Biro Pusat Statistik, Kabupaten Tangerang
- BPS. 2008. *Kabupaten Tangerang Dalam Angka Tahun 2008*. Biro Pusat Statistik, Kabupaten Tangerang
- Budiraharjo, E. 1998. *Kota Yang Berkelanjutan*. DP-PSL, Jakarta
- Daldjoeni, N. 1998. *Geografi Kota dan Desa*. Alumni Bandung
- Djojodipuro, N. 1992. *Teori Lokasi*. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Depok
- Ever, H. 1986. *Sosiologi Perkotaan*. LP3ES Jakarta
- Hagget, P. 2001. *Geography a Global Synthesis*. Prentice Hall, England : 833 hal
- Hertita, Dini. (2002). *Pengaruh Pertumbuhan Permukiman Bintaro Jaya Terhadap Kualitas Hidup Masyarakat Kecamatan Pondok aren Tahun 1980-2000*. Skripsi Jurusan Geografi FMIPA UI Depok.
- Jayadinata, J.T. 1992. *Tata guna tanah dalam perencanaan pedesaan, perkotaan, dan wilayah*. edisi ke-2. ITB, Bandung
- Karina, M.I. 2007. *Perubahan Penggunaan Tanah di Sekitar Jalan TOL Jakarta-Cikampek Tahun 1985, 1997, & 2005 (Studi Kasus di Kabupaten Bekasi)*. Skripsi, Program Studi Geografi Universitas Indonesia, Depok
- Kartono, H, S. Rahardjo, I M. Sandy. 1989. *Esensi Pembangunan Wilayah dan Penggunaan Tanah Berencana*. Geografi FMIPA UI, Jakarta
- Koestoer, R.H. 1997. *Perspektif Lingkungan Desa Kota*. Penerbit UF, Jakarta
- Mather, A. 1992. *Land Use*. Longman Scientific and Technical, New York
- Nugroho, D.A. 2004. *Perkembangan Permukiman di Cagar Alam Rawa Danau, Kabupaten Serang*. Skripsi, Jurusan Geografi, Depok

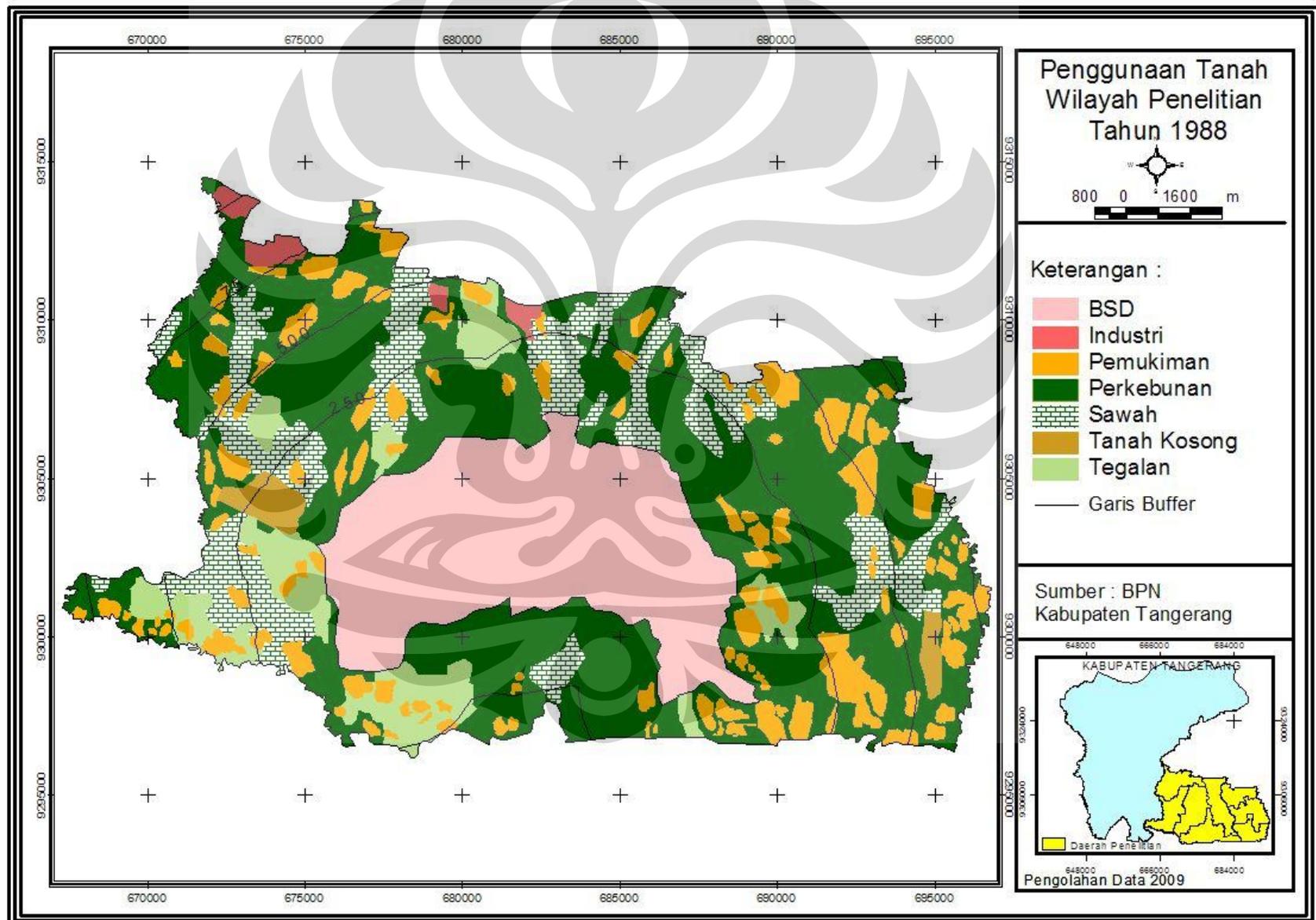
- Parinduri, I.N. 2006. *Persebaran Serta Kaitan Permukiman Kumuh Dengan Lokasi Perumahan Mewah dan Daerah Pelayanan Umum di Kecamatan Serpong*. Skripsi, Program Studi Geografi Universitas Indonesia, Depok
- Rahardjo, S. 2005. *Pengaruh Penggunaan Tanah Terhadap Kualitas Hidup*. Ringkasan Disertasi, Program Studi Kajian Ilmu Lingkungan Universitas Indonesia, Depok
- Sandy, I.M. 1977. *Penggunaan tanah (land use) di Indonesia*. Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Tata Guna Tanah, Jakarta
- Sandy, I.M. 1985. *Penggunaan Tanah (Landuse) di Indonesia*. Direktorat Tata Guna Tanah, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta
- Sandy, I.M. 1982. *Perencanaan kota*. Publikasi 190. Dit. Tata Guna Tanah. Dirjen Agraria Depdagri. Jakarta.
- Silas. 2000. Pembangunan DKI Jakarta. 18 Maret:2 hlm. [Kimpraswil.go.id](http://kimpraswil.go.id), 12 Oktober 2009, pk. 11.20
- Soerianegara, I. 1977. *Pengelolaan Sumber Daya Alam*. IPB, Bogor
- Soetopo, T. 1999. *Dampak Proses Pembangunan Terhadap Kualitas Hidup Masyarakat Lokal Lokal (Studi Kasus : Tiga Desa Kota Baru Mandiri Bumi Serpong Damai, Tangerang, Jawa Barat)*. Thesis, Program Studi Ilmu Lingkungan Universitas Indonesia, Depok
- Suharyanti, S. 1992. *Dampak Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Kualitas Hidup di Tambun, Bekasi, Jawa Barat*. Tesis, Program Ilmu Lingkungan, Universitas Indonesia, Depok
- Suryani, M. 1989. *Pelayanan Kota Sebagai Dasar Pendekatan Perencanaan Kota*. Makalah Puslit, Pranata Pembangunan UI. 15-16 Mei 1989
- Turner, B.L., R.H. Moss & D.L. Skole. 1993. *Relating land use and global land cover change: A proposal for an IGBP-HDP core project*. <http://www.ciesin.org/docs/002-105/002-105b.html>, 9 Agustus 2009, pk. 18.56.
- Usadi, A. 1996. *Perubahan Penguasaan dan Penggunaan Tanah di Sekitar Pinggiran Kota*. Tesis Program Pascasarjana Ilmu Lingkungan UI, Jakarta
- Vink, A.P.A. 1975. *Land Use In Advancing Agriculture*. Springer-Verlag Berlin, Heidelberg, New York



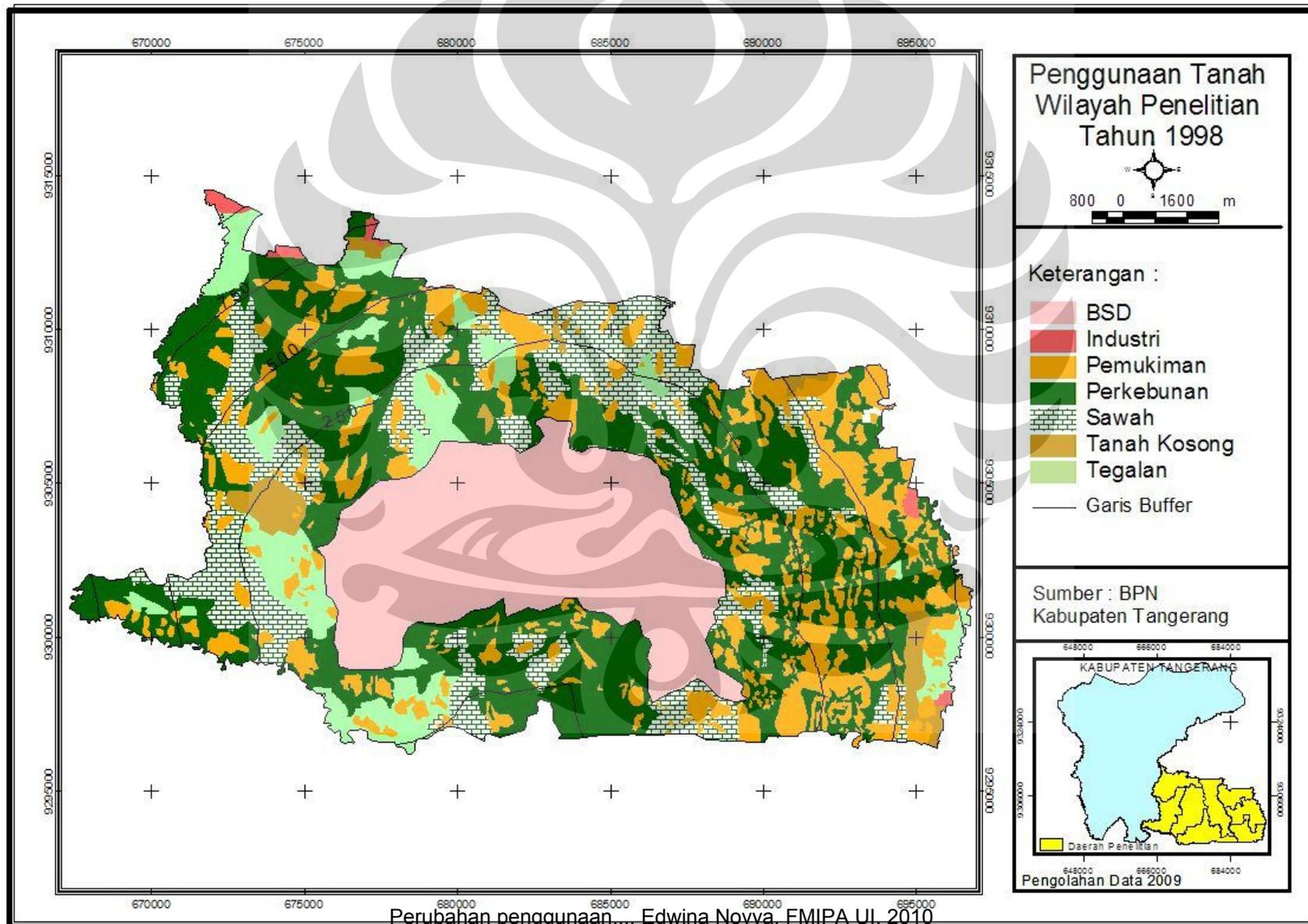
Peta 1. Administrasi Wilayah Penelitian



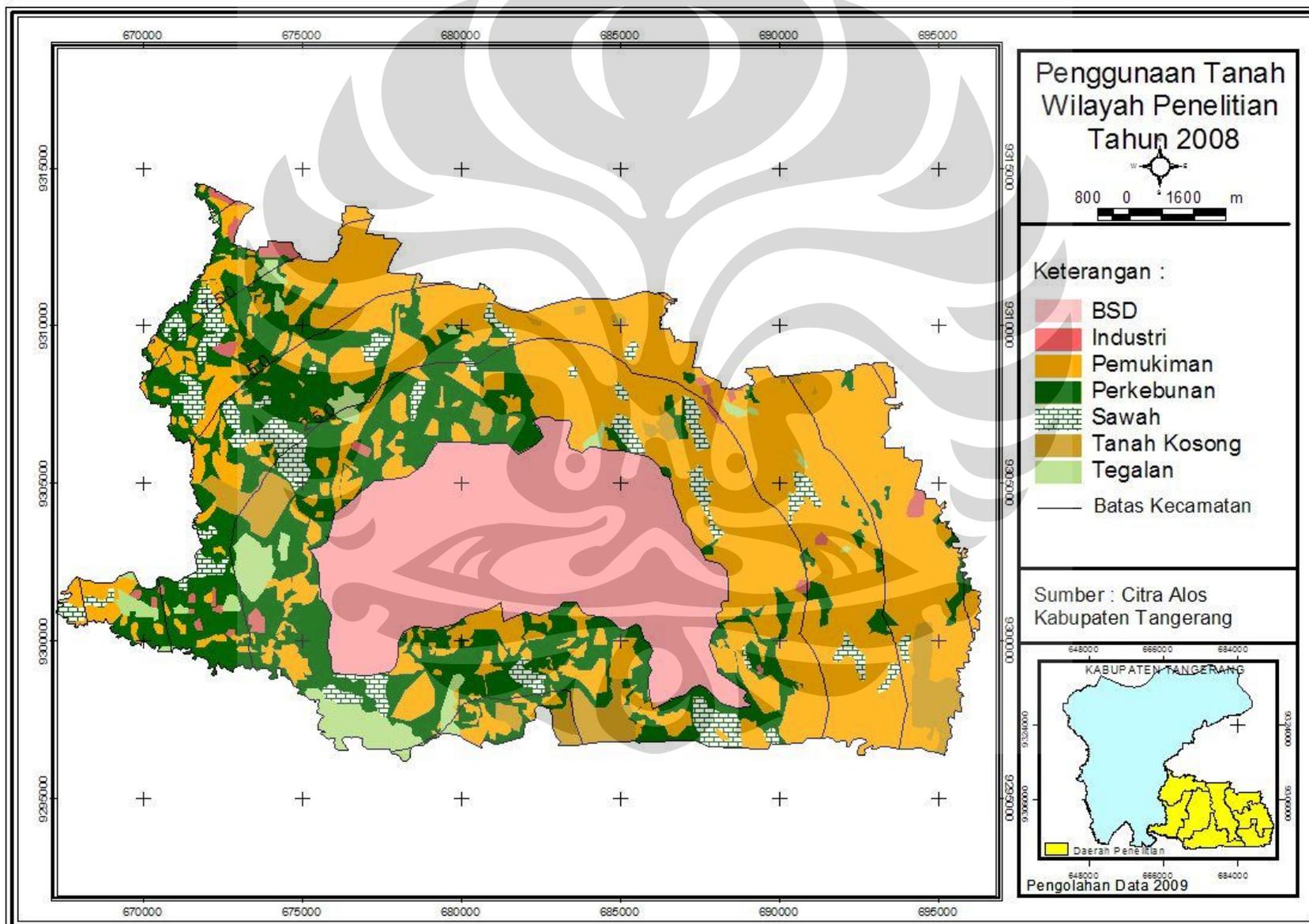
Peta 2. Penggunaan Tanah Tahun 1988



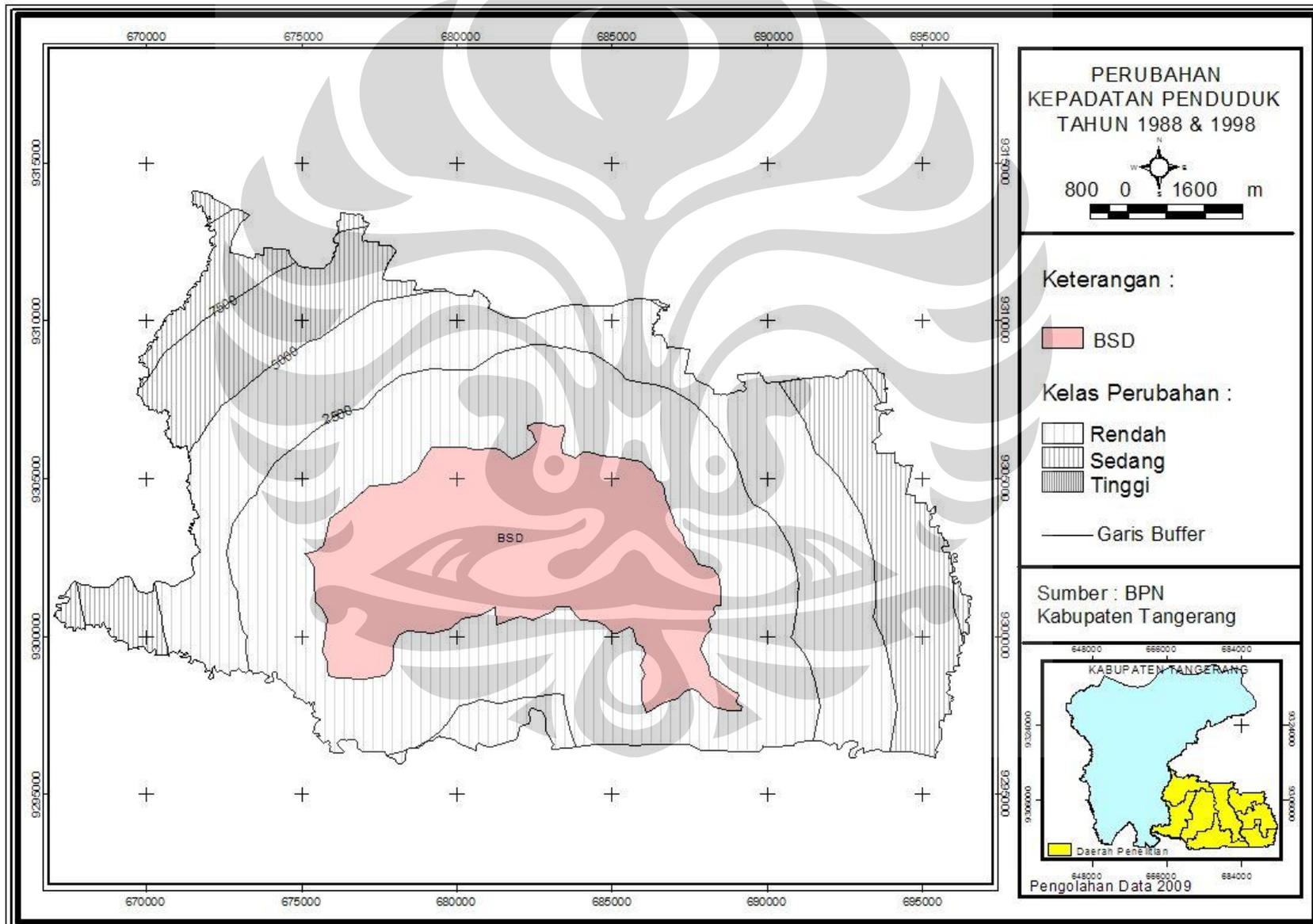
Peta 3. Penggunaan Tanah Tahun 1998



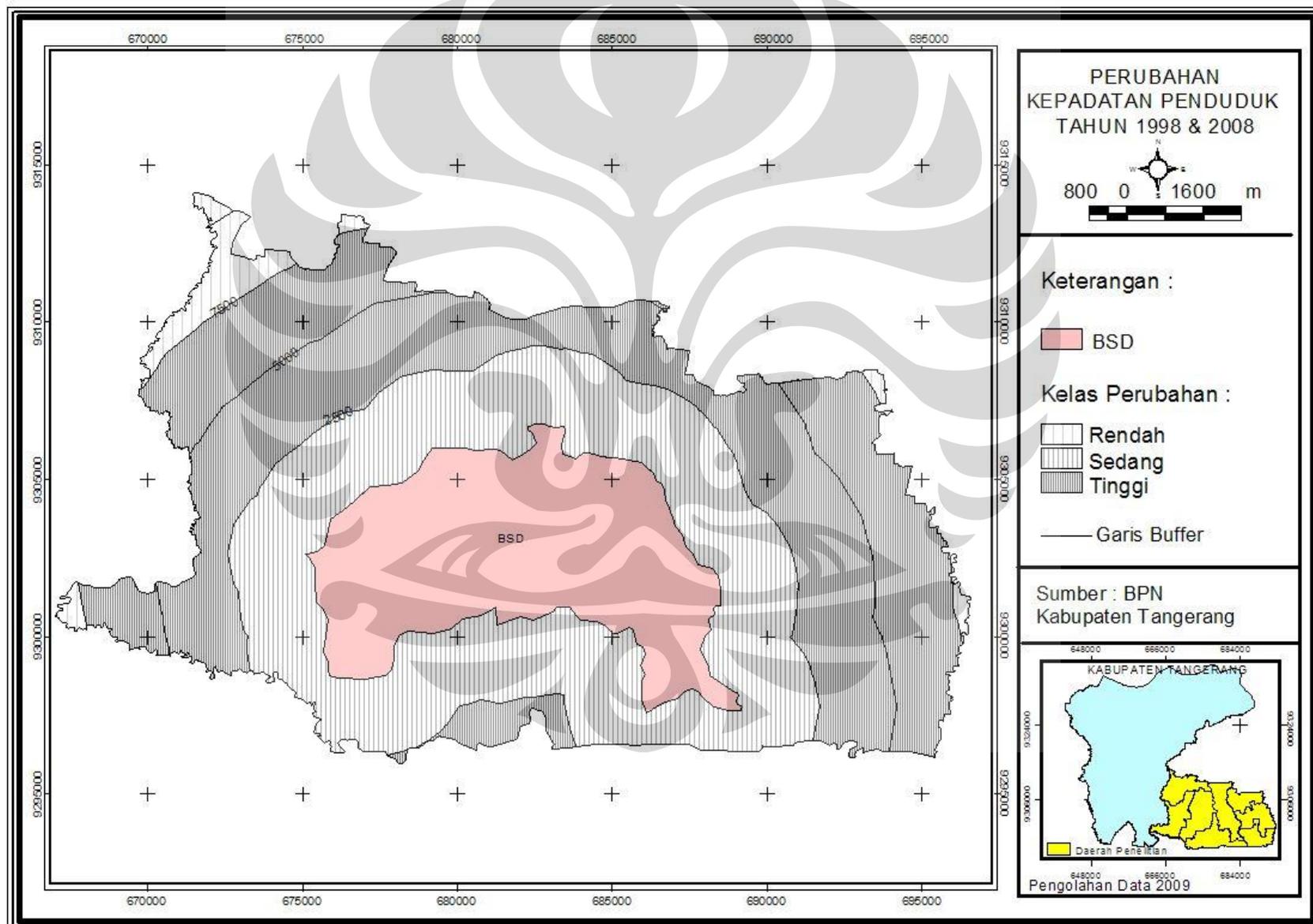
Peta 4. Penggunaan Tanah Tahun 2008



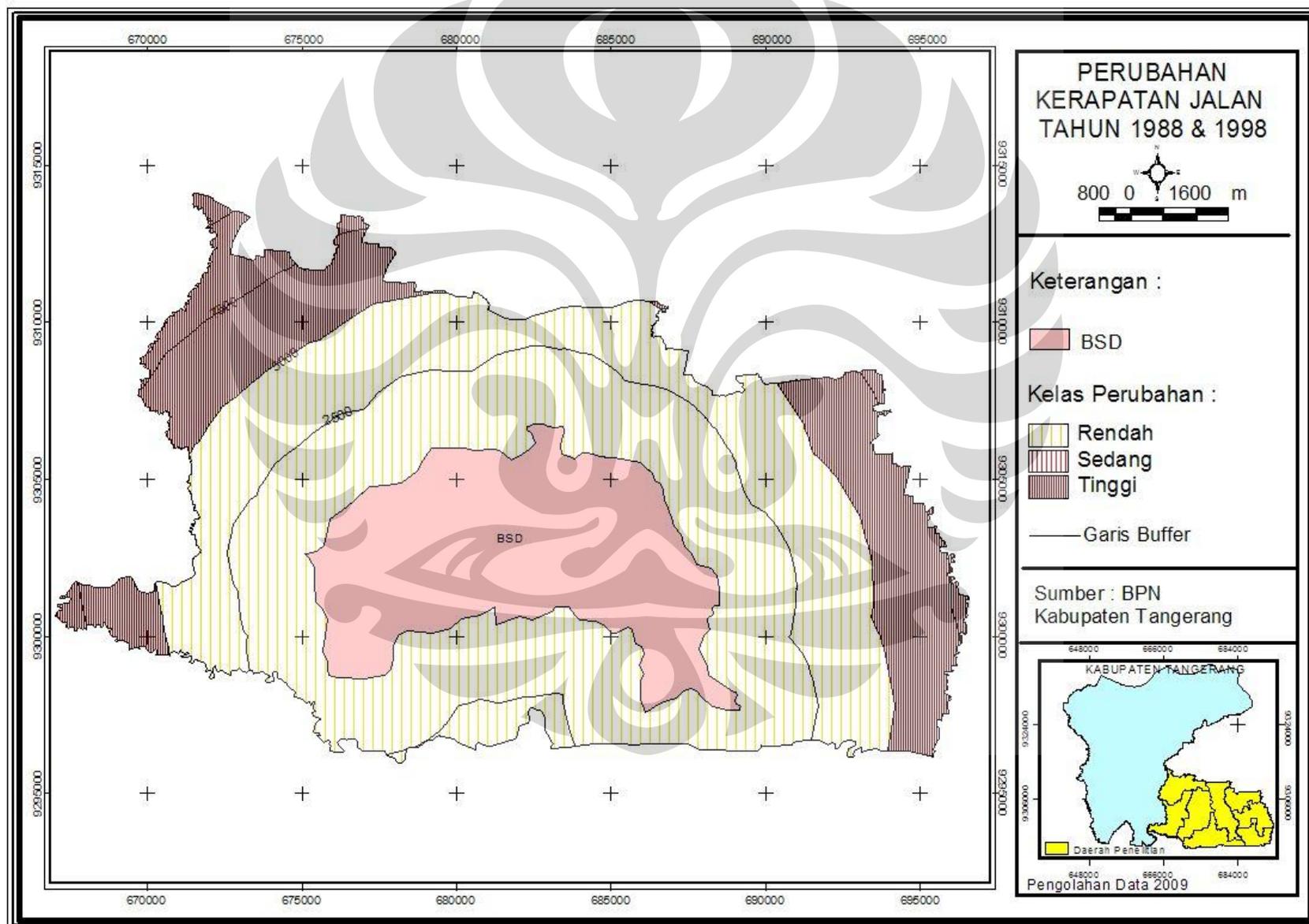
Peta 5. Perubahan Kepadatan Penduduk Tahun 1988 dan 1998



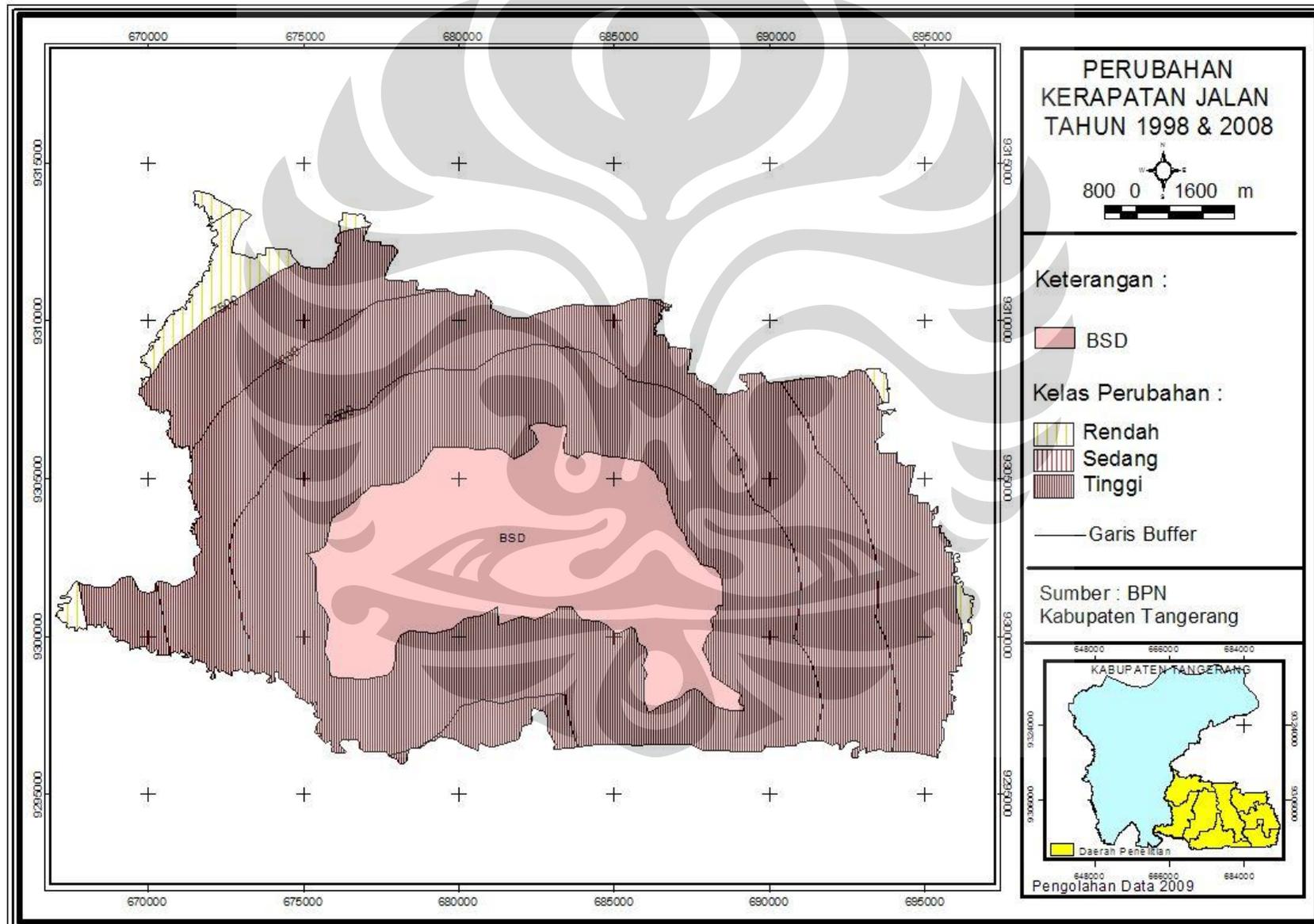
Peta 6. Perubahan Kepadatan Penduduk Tahun 1998 dan 2008



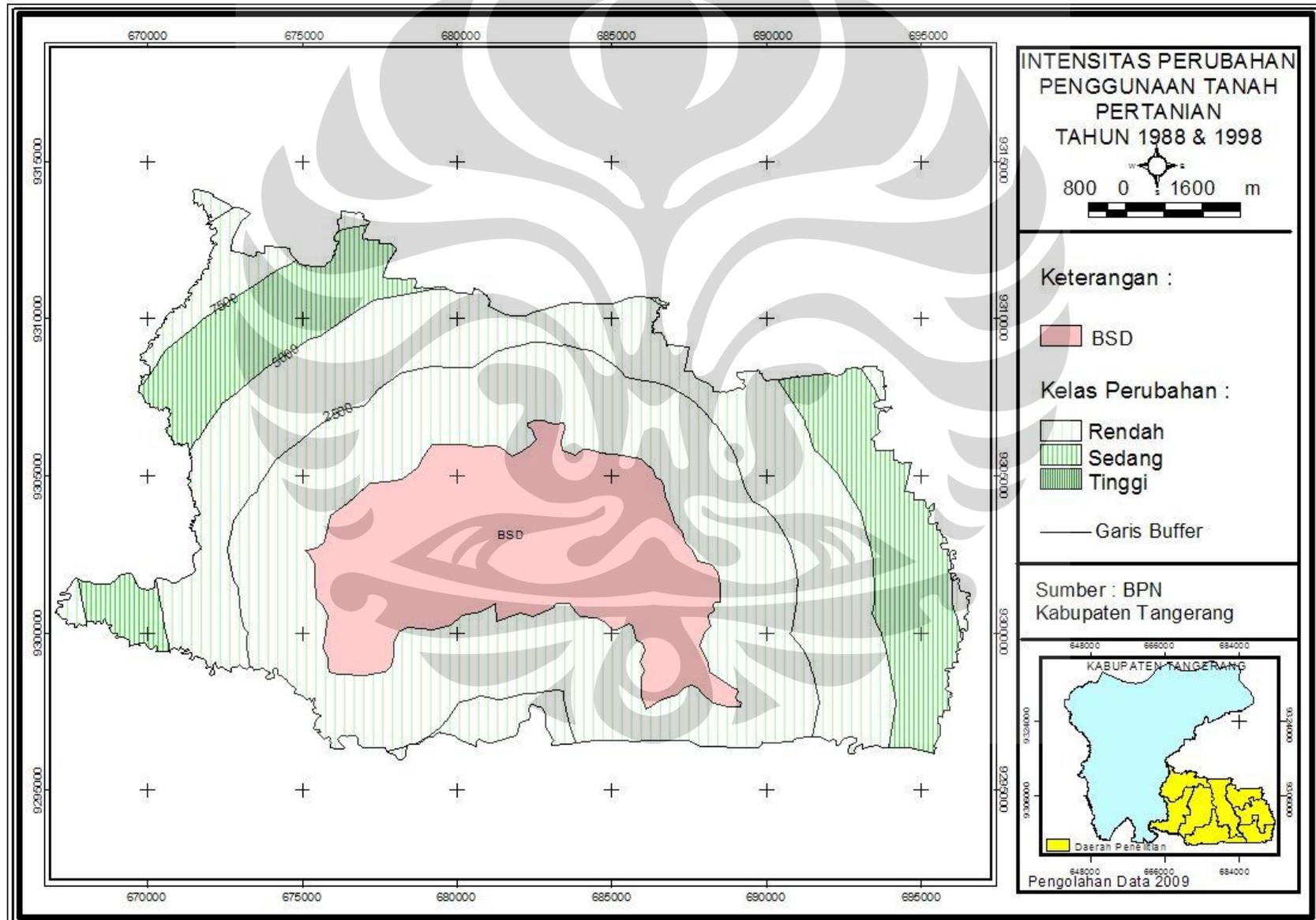
Peta 7. Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1988 dan 1998



Peta 8 Perubahan Kerapatan Jalan Tahun 1998 dan 2008

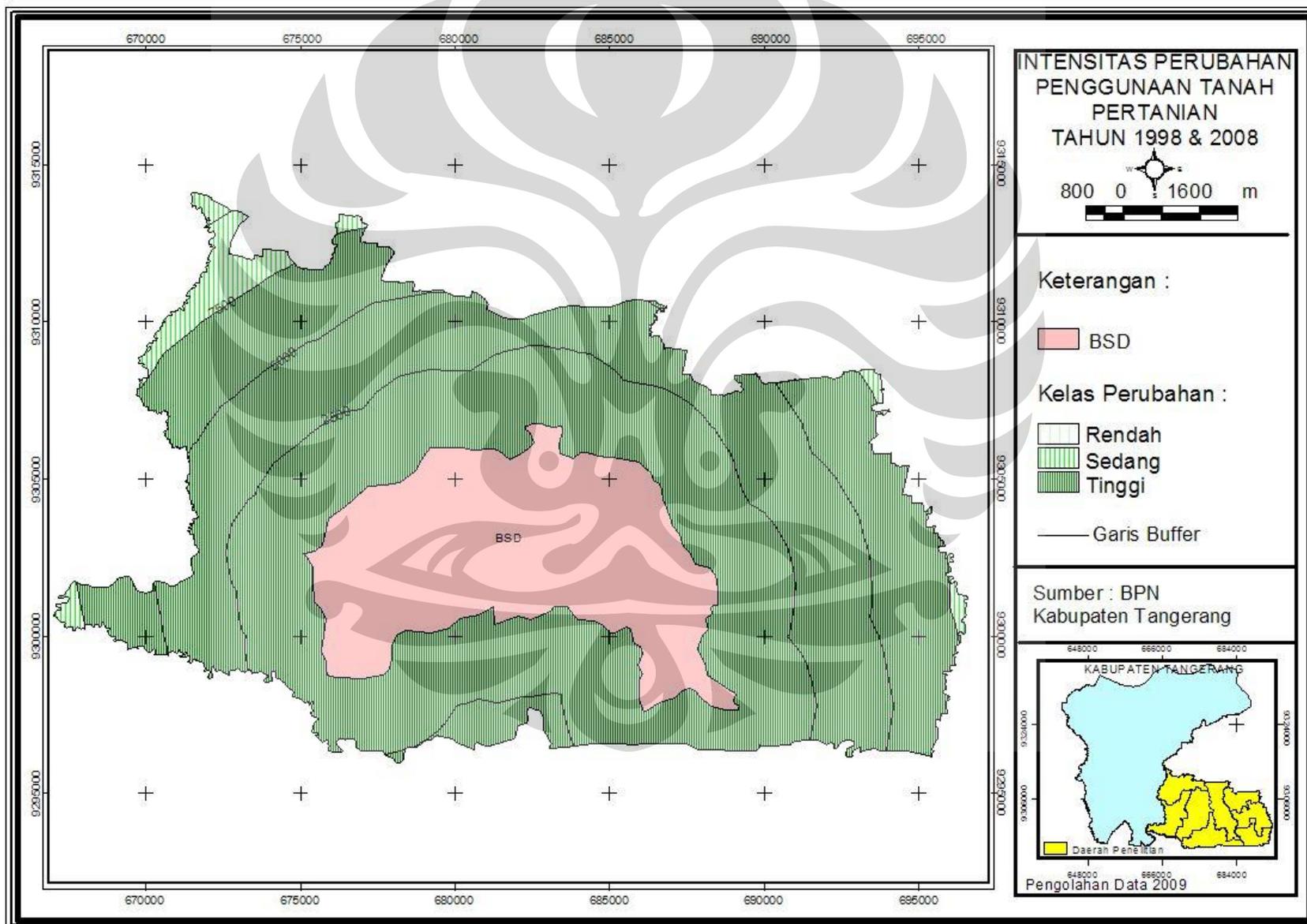


Peta 9. Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Tahun 1988 dan 1998

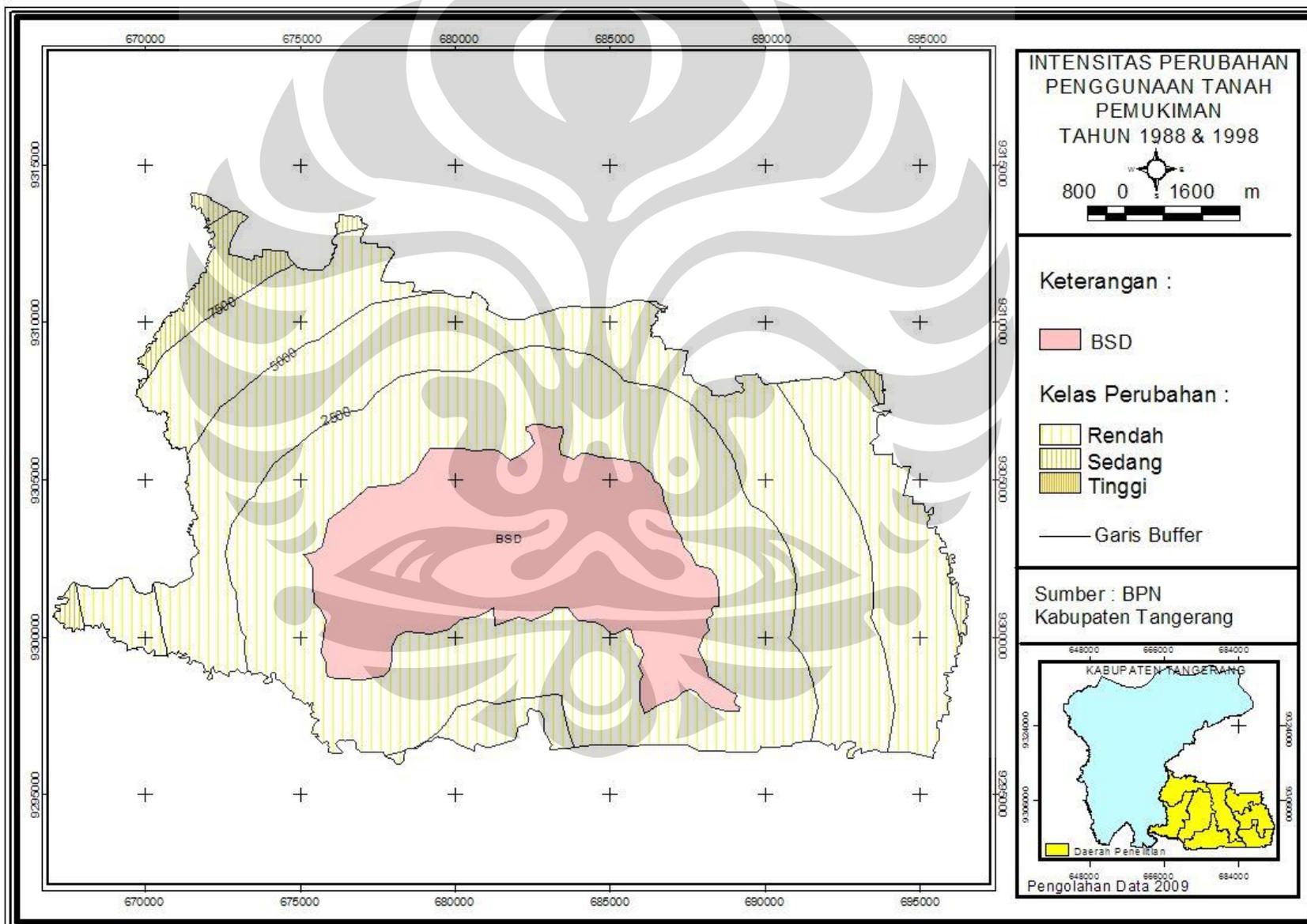


Peta 10. Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Tahun 1998 dan 2008

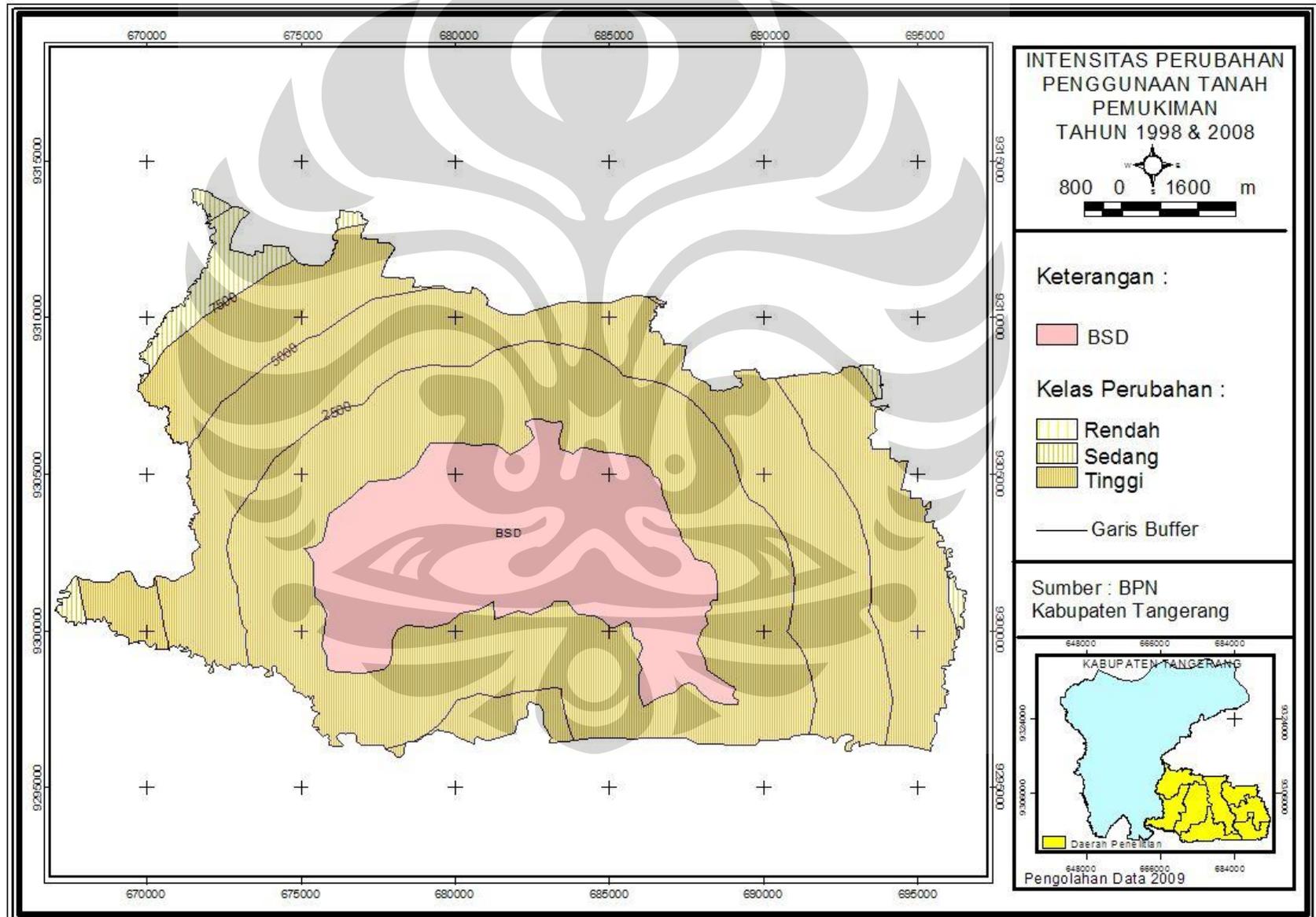
Peta 11.



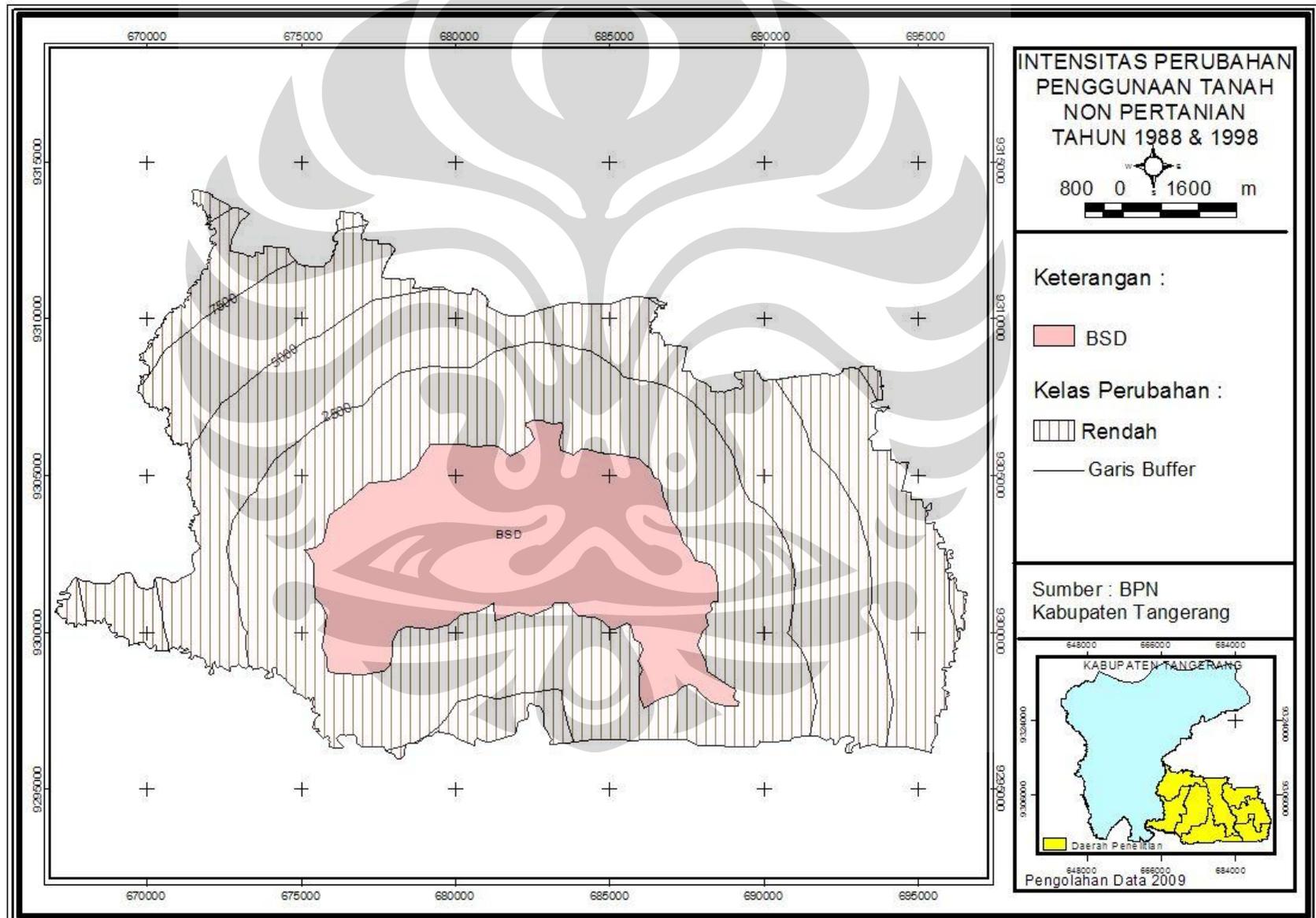
Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Pemukiman Tahun 1988 dan 1998



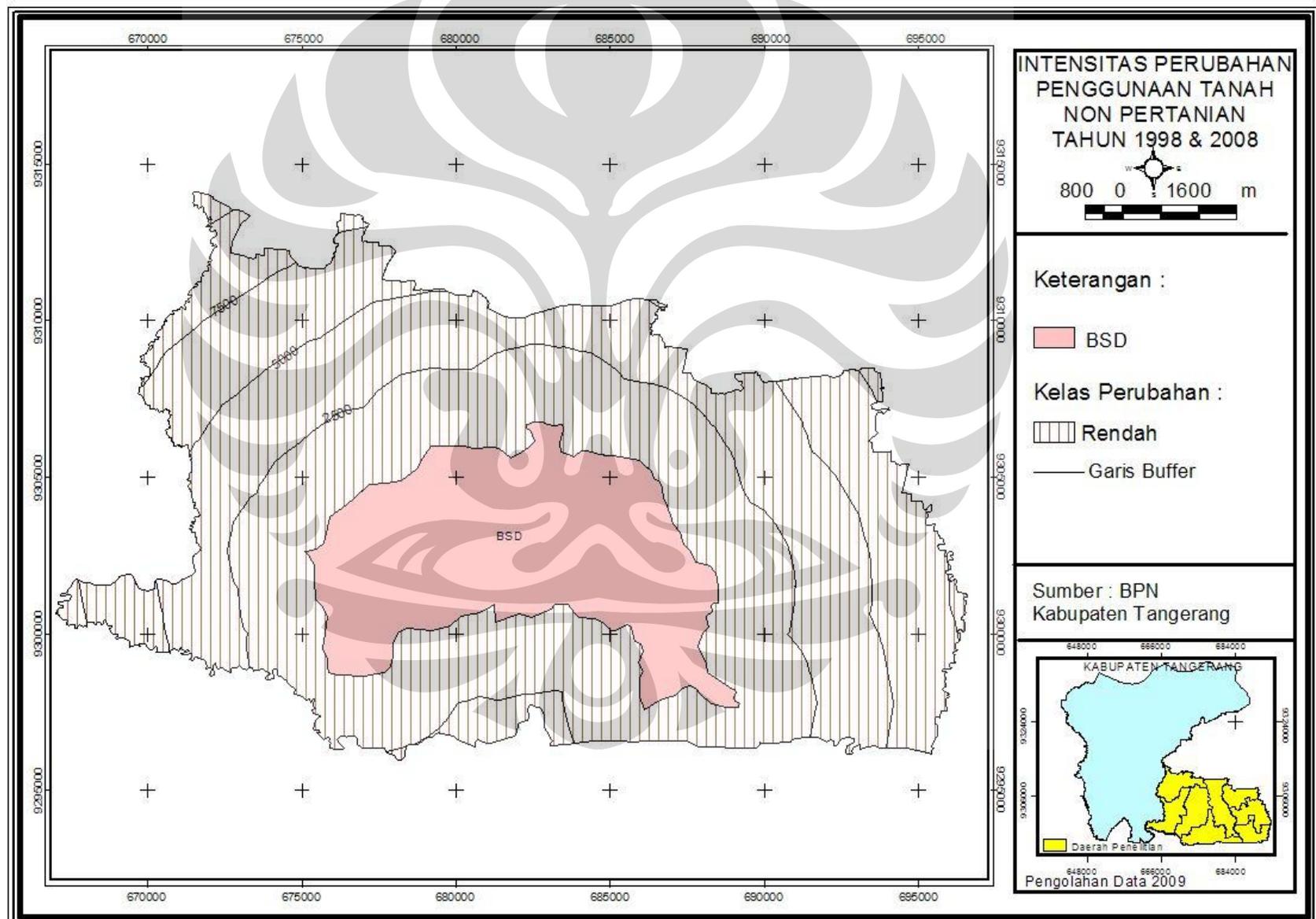
Peta 12. Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Pemukiman Tahun 1998 dan 2008



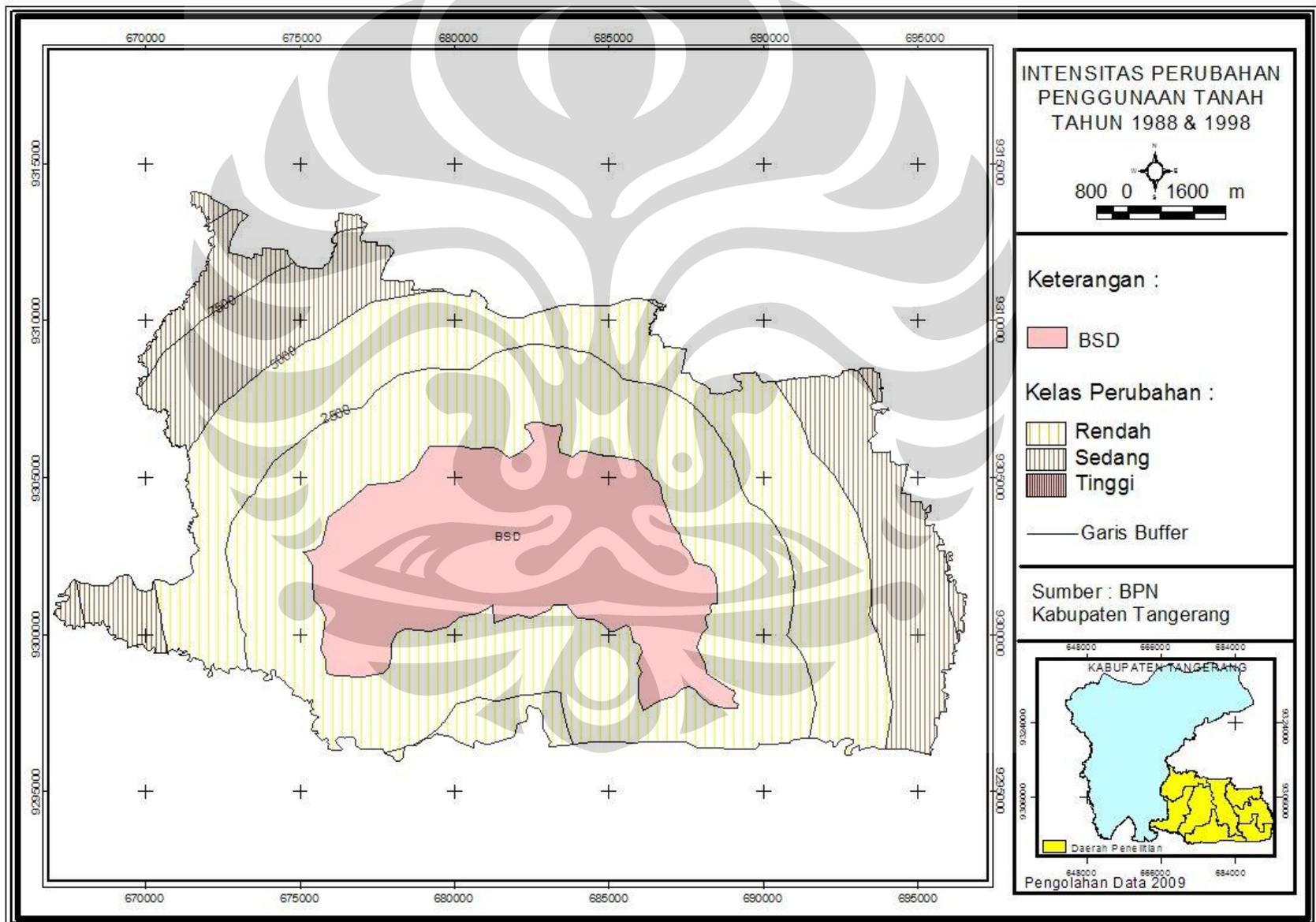
Peta 13. Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Non Pertanian Tahun 1988 dan 1998



Peta 14 Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Non Pertanian Tahun 1998 dan 2008



Peta 15 Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1988 dan 1998



Peta16 Intensitas Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1998 dan 2008

