

Dampak kota baru pada perkembangan dan pertumbuhan perumahan di daerah peri urbannya (Studi Kasus: BSD City dan Kecamatan Cisauk)

The impact of new cities on housing development and growth in peri-urban areas (Case Study: BSD City and Cisauk District)

Ishma Ufaira^{1*}, Kusumastuti¹, dan Paramita Rahayu¹

¹Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

*Email korespondensi: ishmaufaira@student.uns.ac.id

Abstrak. Bumi Serpong Damai (BSD) merupakan sebuah kawasan kota baru terencana yang bertujuan untuk dikembangkan sebagai penyedia perumahan skala besar dan mengurangi tekanan atas pembangunan yang terkonsentrasi di Jakarta. Perkembangan yang pesat mengakibatkan peningkatan signifikan nilai lahan BSD sehingga masyarakat mulai menargetkan kawasan perumahan di daerah pinggirannya, salah satunya Kecamatan Cisauk. Kecamatan Cisauk terletak bersebelahan dengan BSD yang terhubung dengan adanya jalan kolektor. Pada tahun 2010, BSD melakukan pengembangan yang melibatkan 1 desa dari Kecamatan Cisauk sebagai kawasan pengembangannya. Penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana perkembangan kota baru BSD berdampak terhadap penyediaan perumahan di daerah peri-urbannya. Penelitian ini menggunakan data tahun 2000, 2010, dan 2020 untuk melihat proses perkembangan secara spasial dengan teknik analisis deskriptif untuk analisis kepadatan penduduk dan analisis spasial. Temuan menunjukkan adanya perubahan di Kecamatan Cisauk yang dipengaruhi oleh BSD terutama pada perubahan guna lahan menjadi perumahan di sepanjang akses jalan yang menghubungkan kedua wilayah.

Kata Kunci: Dampak kota baru; Periurban, Perumahan

Abstract. Bumi Serpong Damai (BSD) is a planned new town developed to provide large-scale housing and reduce development pressure concentrated in Jakarta. Its rapid growth resulted in a significant increase in BSD's land values, prompting residents to target housing areas in its peri-urban surroundings, including Cisauk District. Cisauk District is adjacent to BSD and connected through a collector road. In 2010, BSD's development involved one village in Cisauk District as part of its expansion area. This study aimed to understand how the development of the BSD new town affected housing provision in its peri-urban areas. It used data from 2000, 2010, and 2020 to examine spatial development processes through descriptive analysis of population density and spatial analysis techniques. The findings showed that Cisauk District experienced notable changes influenced by BSD's growth, particularly the conversion of land use into residential areas along the access roads connecting the two area.

Keywords: Housing; Periurban; Planned Town Impact

1. Pendahuluan

Perkembangan kota merupakan proses dinamis yang mencerminkan perubahan dalam struktur ekonomi, sosial, dan fisik di kawasan perkotaan. Di Indonesia, tingkat urbanisasi terus meningkat secara signifikan dan proyeksi BPS menyebutkan bahwa pada tahun 2035 diperkirakan 66,6% dari total penduduk akan tinggal di wilayah perkotaan. Salah satu bentuk upaya dalam menanggapi tekanan urbanisasi tersebut adalah dengan lahirnya kota-kota satelit di Indonesia. Hal ini ditunjukkan dalam pengusungan konsep JABOTABEK pada tahun 1976, dimana wilayah Bogor, Tangerang, dan Bekasi ditetapkan sebagai kawasan penyangga wilayah Kota Jakarta [1].

Penetapan kawasan JABOTABEK dilakukan sebagai upaya pengembangan wilayah yang meliputi kota-kota kecil di sekitarnya yang berperan sebagai kawasan penyedia permukiman yang terus bertumbuh dan menjadi kawasan perkotaan yang berkembang, dalam konteks perencanaan wilayah dikenal sebagai proses peri-urbanisasi. Istilah ini merujuk pada urbanisasi yang tersebar di wilayah sekitar kawasan perkotaan. Proses peri-urbanisasi dapat terjadi akibat adalah perpindahan penduduk ke wilayah pinggiran kota sehingga terdapat pertumbuhan penduduk secara pesat [2]. Perpindahan penduduk ke wilayah peri-urban ini dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor salah satunya adalah preferensi hunian, di mana kedekatan lokasi dengan moda transportasi publik serta keterjangkauan harga hunian [3].

Salah satu bentuk nyata dari fenomena peri-urbanisasi di wilayah Jabodetabek adalah BSD City atau Bumi Serpong Damai, salah satu kota baru terencana yang terletak di sekitar Jakarta khususnya di Kecamatan Serpong yang berada di Kota Tangerang Selatan. Kawasan BSD City dibangun untuk mengurangi berbagai permasalahan yang terjadi di kota metropolitan yaitu Jakarta sebagai kota induknya, khususnya terkait dengan keterbatasan lahan serta tingginya kebutuhan akan lahan untuk hunian [4]. Dalam proses perencanaannya, pembangunan kota baru BSD mengedepankan aspek aksesibilitas menuju kota induknya yaitu Jakarta, melalui

keberadaan Jalan Tol Jakarta-Serpong, jaringan KRL yang memiliki beberapa stasiun pemberhentian yang menjangkau wilayah Jabodetabek, serta layanan *feeder busway* yang mendukung mobilitas para komuter. Tingginya aksesibilitas tersebut menjadi salah satu faktor penentu yang sangat berpengaruh dalam preferensi pemilihan lokasi hunian, yang kemudian akan memberikan kontribusi dalam percepatan pertumbuhan kawasan BSD City [5]. Saat ini dapat dipahami bahwa BSD City telah berperan sebagai salah satu kota satelit bagi Jakarta, hal ini diketahui dengan tingginya mobilitas harian yang dilakukan oleh penduduk BSD yang bekerja di Jakarta [6]. Transformasi kawasan seperti BSD ini merupakan bentuk perubahan pola pengembangan kawasan metropolitan Jakarta yang didorong oleh peran dominan dari sektor swasta dalam mengembangkan pusat pertumbuhan baru di luar kota intinya [7]. Perluasan wilayah perkotaan seperti BSD City merupakan bagian dari transformasi kawasan Jabodetabek yang dapat diidentifikasi melalui perubahan pola penggunaan lahan dan peningkatan konektivitas dengan kawasan sekitarnya [8].

Pembangunan BSD City dapat menjadi solusi bagi permasalahan urbanisasi yang tidak terkendali. Namun, tingginya minat masyarakat untuk memiliki hunian di BSD City mengakibatkan kebutuhan lahan yang akan dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan tidaklah sedikit. Pada kenyataannya masih banyak kota baru yang belum mampu menjawab kebutuhan hunian terjangkau, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah [9]. Ditambah lagi konsep baru yang ditawarkan oleh BSD City yaitu kawasan hunian yang memberikan kesempatan lebih banyak kepada masyarakat golongan menengah ke atas. Sehingga, kebutuhan akan lahan yang besar untuk pembangunan perumahan serta fasilitas pendukungnya untuk golongan tertentu mengakibatkan harga lahan di BSD City tinggi [10].

Akibatnya, perkembangan yang terjadi mulai mengarah ke wilayah peri urban BSD City. Pembangunan khususnya perumahan sedang gencar dilakukan oleh berbagai developer swasta yang melihat potensi pengembangan karena lokasinya yang dekat dengan BSD City serta harga lahan yang masih relatif lebih rendah [11]. Adapun kecamatan yang bersebelahan dengan BSD City adalah Kecamatan Cisauk, bahkan terdapat bagian dari kecamatan ini yang termasuk dalam kawasan BSD City. Berdasarkan perkembangan secara fisik, perkembangan di Kecamatan Cisauk beriringan dengan perkembangan yang terjadi di BSD City. Pada skala regional, kawasan permukiman di Kecamatan Cisauk memiliki beberapa potensi dimana hal ini diiringi dengan pengembangan yang masih kerap dilakukan di Kecamatan Cisauk untuk mendukung aktivitas masyarakat seperti pengembangan Stasiun Cisauk yang direncanakan menjadi kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) [12].

Akses menuju Kecamatan Cisauk dapat dijangkau dengan adanya keberadaan stasiun tersebut, selain itu terdapat jalan tol dan jaringan jalan kolektor [13]. Sehingga dapat dikatakan bahwa Kecamatan Cisauk memiliki akses yang cukup tinggi terhadap beberapa simpul pelayanan utama. Lokasinya yang strategis ditunjukkan dengan kedekatannya dengan jalan tol dan pusat ekonomi BSD City, sehingga pemerintah daerah menetapkannya sebagai kawasan hunian berintensitas tinggi. Perkembangan di dalamnya mengakibatkan perubahan pada penggunaan lahan, harga lahan, serta perubahan sosial masyarakat setempat [14]. Selain

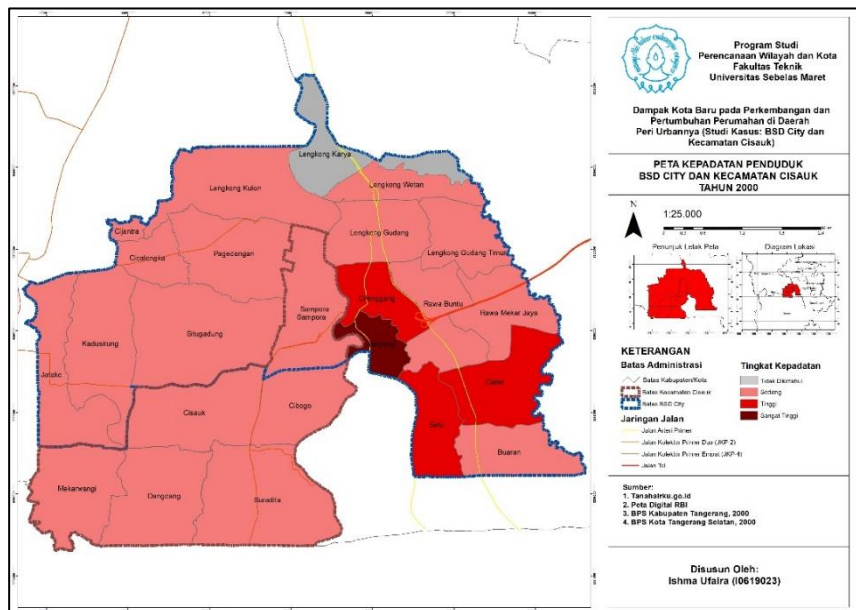
itu, Kecamatan Cisauk juga merupakan *hinterland* bagi pengembangan BSD City sehingga segala perkembangan yang terjadi di BSD City nantinya akan berpengaruh pada perkembangan di Kecamatan Cisauk [13]. Perubahan yang terjadi secara sosial ditemukan di Kecamatan Cisauk mulai pada tahun 2010, setelah berdirinya pusat perbelanjaan di BSD City [11]. Adanya fenomena pembonceng gratis (*free riders*) di sekitar BSD City salah satunya pengembangan sektor perumahan di Kecamatan Cisauk juga merupakan salah satu bentuk dari adanya dampak perkembangan BSD ke wilayah sekitarnya [13].

Berdasarkan pemaparan di atas mengenai fenomena proses peri urbanisasi di sekitar kota besar, dapat dipahami bahwa perkembangan suatu kota merupakan proses dinamis dan akan berpengaruh terhadap perkembangan wilayah di sekitar kota tersebut. Seperti yang terjadi di BSD City dan Kecamatan Cisauk sebagai wilayah peri urban dari Kota Jakarta, perkembangannya salah satunya dapat ditunjukkan dengan maraknya pembangunan perumahan baru yang merupakan salah satu bentuk dari dampak perkembangan Kota Jakarta terhadap wilayah sekitarnya. Kemudian adanya fenomena *free riders* di sekitar wilayah BSD City salah satunya di Kecamatan Cisauk, menunjukkan bahwa terdapat potensi yang dimiliki oleh BSD City yang akhirnya dimanfaatkan oleh pengembang melalui pembangunan perumahan di Kecamatan Cisauk. Sehingga, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk melihat bagaimana perkembangan BSD City berdampak pada perkembangan dan pertumbuhan perumahan di Kecamatan Cisauk.

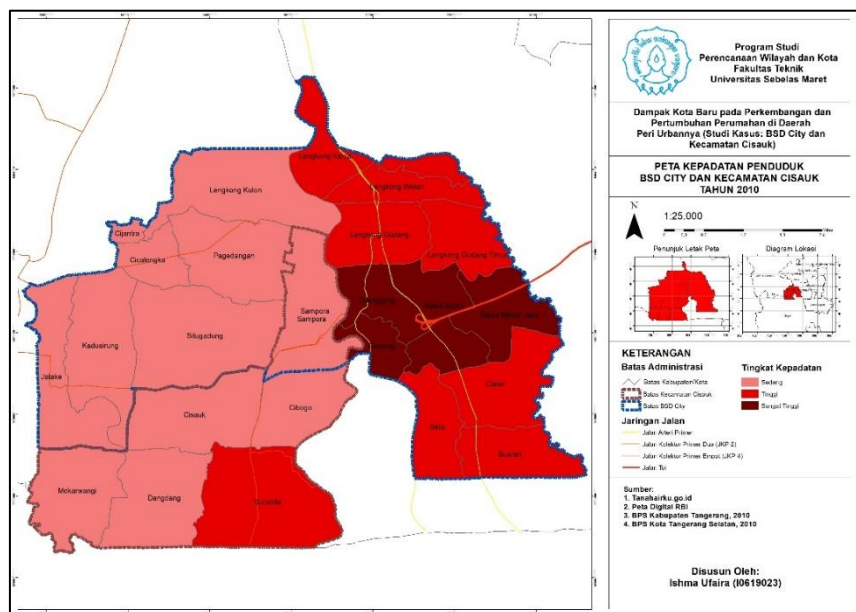
2. Metode

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deduktif dengan jenis penelitian kuantitatif. Pendekatan deduktif ini digunakan untuk menarik kesimpulan yang bersifat khusus berdasarkan pernyataan atau teori yang bersifat umum. Dalam pendekatan ini, teori menjadi dasar yang digunakan untuk merumuskan hipotesis, yang kemudian diuji melalui pengumpulan dan analisis data secara kuantitatif [15]. Adapun variabel yang diperoleh adalah kepadatan penduduk, perubahan guna lahan, fasilitas perkotaan, aksesibilitas, penambahan perumahan, dan kebijakan pembangunan daerah. Terdapat 2 kawasan penelitian yang akan dikaji seperti yang dipetakan pada Gambar 1, yaitu BSD City yang berperan sebagai kota baru terencana dan Kecamatan Cisauk yang berperan sebagai daerah peri urban dari BSD City.

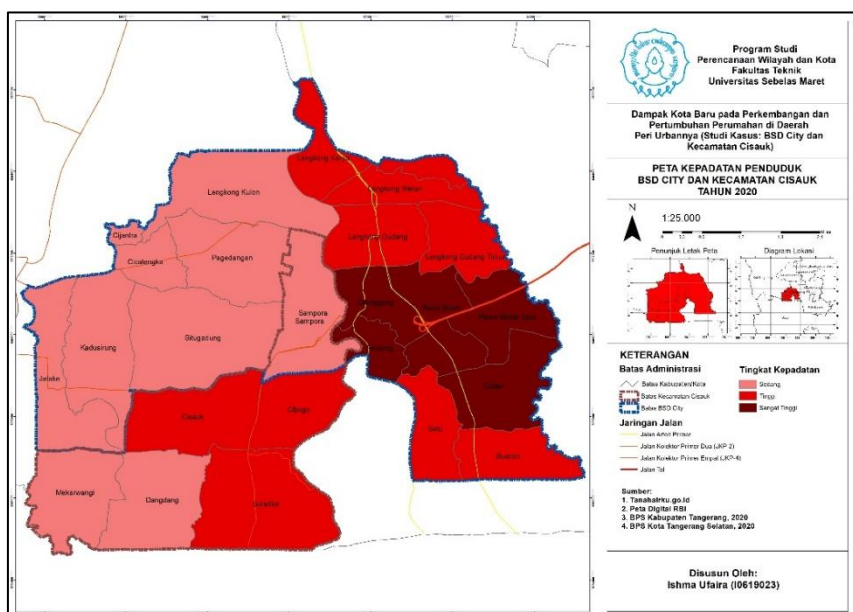
Penelitian ini menggunakan data jumlah penduduk yang bersumber dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Tangerang Selatan dan Kabupaten Tangerang, data jaringan jalan yang bersumber dari Dinas Perhubungan (DISHUB) dan Dinas Pekerjaan Umum (DPU) Kota Tangerang Selatan dan Kabupaten Tangerang, dan data penggunaan lahan yang bersumber dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Tangerang Selatan dan Kabupaten Tangerang. Data-data tersebut yang digunakan pada penelitian ini merupakan data pada tahun 2000, 2010, dan 2020 untuk mengidentifikasi perkembangan kota baru dan peri urbannya. Dalam mengidentifikasi perkembangan kota baru BSD City dan proses peri urbanisasinya yaitu Kecamatan Cisauk, dilakukan pengamatan pada perkembangan dan perubahan dalam data kepadatan penduduk, penggunaan lahan, jaringan jalan, dan



Gambar 2. Peta kepadatan penduduk tahun 2000.



Gambar 3. Peta kepadatan penduduk tahun 2010.



Gambar 1. Peta kepadatan penduduk tahun 2020.

Diketahui bahwa jumlah dan kepadatan penduduk di BSD City cenderung meningkat sejak tahun 2000 hingga tahun 2020. Kepadatan penduduk paling tinggi dapat ditemukan pada wilayah BSD yang termasuk ke dalam wilayah pengembangan tahap 1, seperti Kelurahan Buaran, Ciater, Rawa Mekar Jaya, Rawa Buntu, Serpong, dan Cilenggang. Adapun jumlah penduduk yang paling tinggi berada di Kelurahan Rawa Buntu yaitu sebanyak 28.252 jiwa pada tahun 2020, sedangkan wilayah dengan kepadatan paling tinggi ditemukan di Kelurahan Serpong dengan kepadatan sebesar 10.352 Jiwa/Km². Pada tahun 2020, kelurahan yang mengalami perubahan tingkat klasifikasi kepadatan penduduk adalah Kelurahan Ciater di mana tingkatnya berubah dari kepadatan tinggi menjadi sangat tinggi. Sementara itu baik di tahun 2000, 2010, hingga 2020 terdapat 8 desa/kelurahan yang tidak mengalami perubahan tingkat klasifikasi kepadatan yang berada pada tingkat kepadatan sedang. Desa/kelurahan tersebut adalah Desa Sampora, Pagedangan, Cicalengka, Lengkong Kulon, Situgadung, Kadusirung, Jatake, dan Cijantra dimana kedelapan desa ini termasuk ke dalam wilayah pengembangan BSD City tahap ketiga.

BSD City memiliki jumlah dan kepadatan penduduk yang cenderung meningkat, sama halnya dengan Kecamatan Cisauk yang menjadi wilayah peri urbannya. Berdasarkan hasil analisis, diketahui Desa Mekarwangi, Dangdang, dan Sampora memiliki kepadatan penduduk sedang dan tidak mengalami perubahan tingkat klasifikasi kepadatan dari tahun 2000 hingga tahun 2020. Adapun desa dengan jumlah penduduk tertinggi berada di Desa Suradita dengan jumlah 29.654 jiwa di tahun 2020 atau sekitar 35% dari total populasi. Desa Suradita mengalami peningkatan tingkat kepadatan penduduk paling tinggi dibandingkan dengan desa lainnya di Kecamatan Cisauk. Peningkatan tersebut terjadi secara pesat yang dimulai dari tahun 2010 hingga terus meningkat di tahun 2020. Desa Suradita juga memiliki luas wilayah terbesar

dibandingkan desa lainnya dengan guna lahan yang mendominasi pada tahun 2020 berupa lahan permukiman.

3.1.2. *Analisis perubahan tata guna lahan.* Identifikasi perubahan penggunaan lahan dilakukan melalui perbandingan penggunaan lahan BSD City dan Kecamatan Cisauk tahun 2000 hingga tahun 2020 menggunakan metode *overlay* terhadap data penggunaan lahan di ketiga tahun penelitian. Berikut ini disajikan Tabel 1 yang menunjukkan persentase perkembangan penggunaan lahan di BSD City dan Kecamatan Cisauk pada tahun 2000, 2010, dan 2020.

Tabel 1. Persentase Penggunaan Lahan BSD City dan Kecamatan Cisauk Tahun 2000, 2010, dan 2020.

No	Guna Lahan	Penggunaan Lahan BSD City (%)			Penggunaan Lahan Kecamatan Cisauk (%)		
		2000	2010	2020	2000	2010	2020
1	Industri	0,83	2,3	2,6	0,3	0,74	0,87
2	RTH	26,4	28,2	32,2	36,93	34,2	32,2
3	Sawah	49,8	34,3	17,8	62,8	33,6	19,0
4	Permukiman	19,9	30,6	41,3	8,02	25,2	38,9
5	Danau/Situ	1,96	1,8	0,9	3,38	4,2	3,8
6	Perdagangan dan Jasa	0,53	2,4	3,7	0,41	1,5	4,0
7	Pendidikan	0,51	0,5	1,5	0,14	0,3	0,85

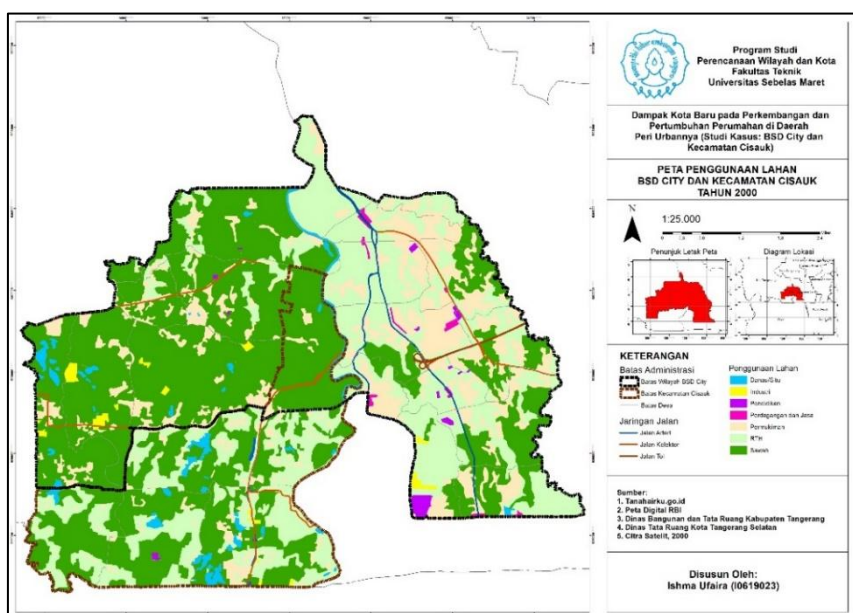
Diidentifikasi bahwa pada tahun 2000 sawah merupakan penggunaan lahan dengan jumlah luasan terbesar yaitu hampir 50% dari total luas lahan yang ada, kemudian diikuti dengan guna lahan RTH yang di dalamnya termasuk juga lahan kosong sebesar 26,4%. RTH ini banyak ditemukan pada bagian Timur dari BSD City dimana sedang dilakukan pengembangan BSD Tahap 1 maka dari itu wilayah ini cukup didominasi oleh permukiman dan lahan kosong.

Kemudian pada tahun 2010 sawah masih menjadi jenis penggunaan lahan dengan jumlah luasan terbesar yaitu 34,3% dari total luas lahan yang ada. Penggunaan lahan permukiman juga memiliki luasan terbesar setelah sawah yaitu sebesar 30,6%, sedangkan industri memiliki luasan 2,3% dari total luasan wilayah. Sehingga dapat dipahami pada tahun 2010 sektor permukiman dan pertanian merupakan sektor yang paling mendominasi pada kawasan penelitian. Namun pada tahun 2020, penggunaan lahan sawah menurun secara drastis menjadi 17,8% dari total luas wilayah sementara penggunaan lahan permukiman kian mengalami peningkatan menjadi 41,3%.

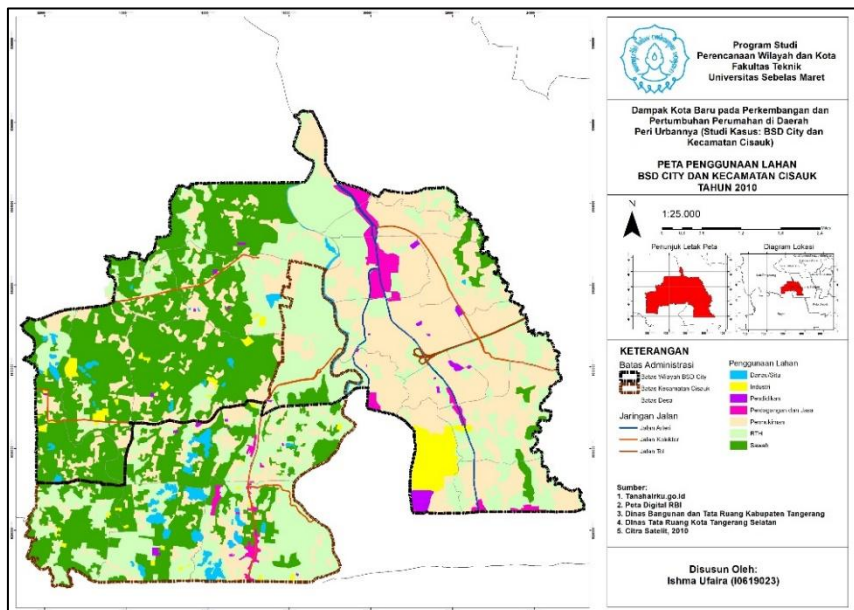
Permukiman mengalami peningkatan yang cukup pesat secara luas di tahun 2020. Sementara itu, RTH yang di dalamnya termasuk makam, lapangan, dan lahan kosong juga mengalami peningkatan di tahun 2020. Hal ini dikarenakan pada tahun 2020, wilayah penelitian sedang dilakukan pengembangan wilayah sehingga berdasarkan hasil observasi melalui citra satelit di

tahun tersebut diketahui bahwa banyak lahan kosong yang sedang dalam tahap pembangunan terutama pada wilayah BSD bagian pusat hingga barat seperti yang tertera pada Gambar 3.

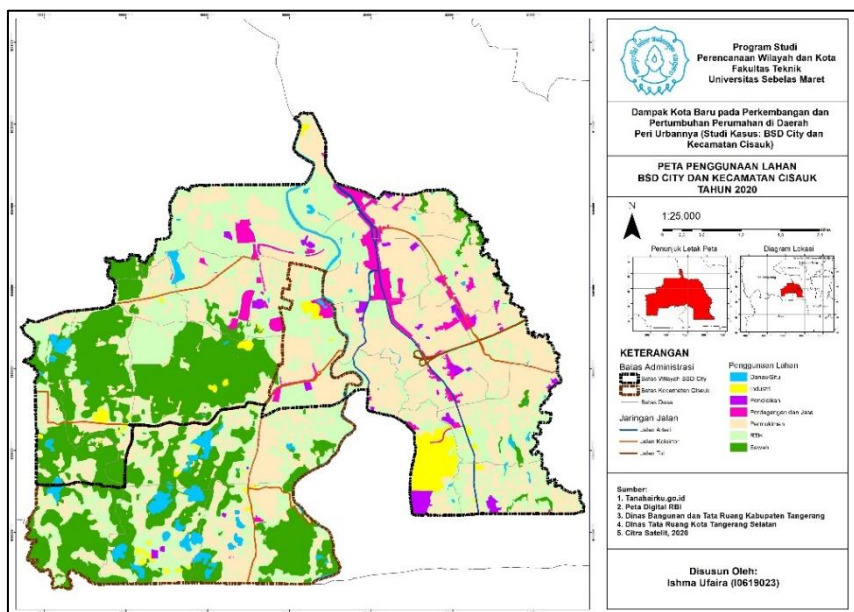
Seperti yang terjadi di BSD City, pada tahun 2020 penggunaan lahan permukiman mendominasi di Kecamatan Cisauk. Kemudian, diikuti dengan guna lahan RTH dan sawah yang memiliki persentase cukup tinggi dibandingkan dengan sektor industri. Hal ini mengindikasikan bahwa sektor pertanian juga masih menjadi salah satu sektor utama di Kecamatan Cisauk meskipun seiring tahun berjalan, luasan lahan pertanian semakin berkurang. Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa guna lahan sawah dan RTH mendominasi lebih dari 50% dari total luasan wilayah di tahun 2000 dan 2010 seperti terlihat pada Gambar 5 dan Gambar 6. Namun, penggunaan lahan sebagai sawah mengalami penurunan yang cukup drastis di tahun 2020 menjadi 19% dari total luas wilayah (Gambar 7). Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kecamatan Cisauk berdampak pada perubahan harga lahannya. Adapun hal lain yang turut menjadi faktor dalam perubahan harga lahan ialah lokasi, aksesibilitas, serta fasilitas perkotaan.



Gambar 5. Peta penggunaan lahan tahun 2000.



Gambar 6. Peta penggunaan lahan tahun 2010.



Gambar 7. Peta penggunaan lahan tahun 2020.

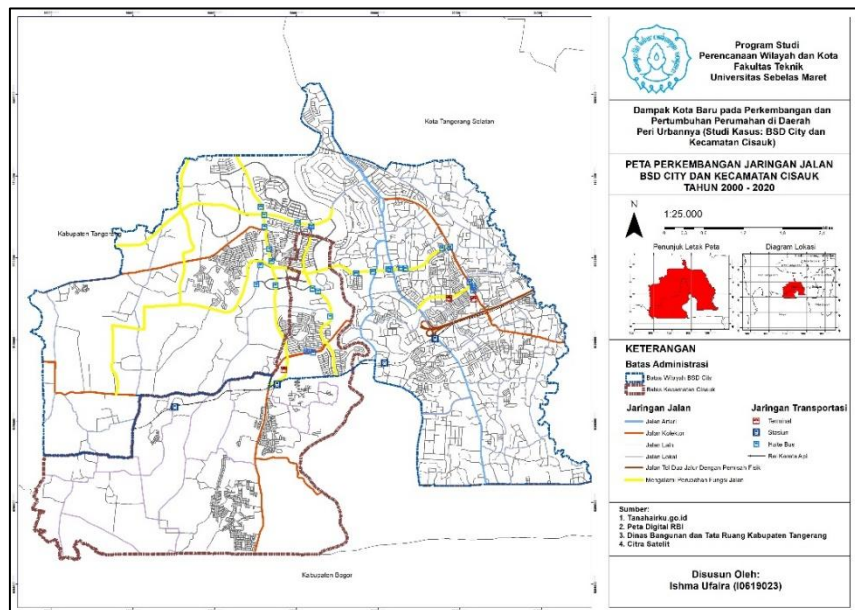
Berdasarkan Gambar 5, Gambar 6, dan Gambar 7 menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan di BSD City dari tahun 2000, 2010, hingga 2020 didominasi oleh perubahan dari guna lahan sawah menjadi guna lahan permukiman dan RTH. Perubahan ini mendominasi dikarenakan sejak awal tahap pembangunannya, BSD City dikonsentrasikan pada pembangunan kawasan hunian, tanpa adanya pembangunan kawasan niaga. Perubahan penggunaan lahan menjadi guna lahan permukiman banyak terjadi di bagian timur dan pusat

BSD City karena wilayah ini termasuk ke dalam wilayah pembangunan BSD City tahap pertama dan kedua yang dimulai sejak tahun 2008 hingga tahun 2020 sehingga perubahannya cukup signifikan karena berada di rentang waktu pelaksanaan pengembangan wilayah oleh pengembang.

Adapun perubahan penggunaan lahan yang paling mendominasi di Kecamatan Cisauk adalah perubahan guna lahan RTH dan sawah menjadi guna lahan permukiman serta perdagangan dan jasa. Perubahan penggunaan lahan permukiman ini terjadi secara merata di seluruh desa di Kecamatan Cisauk, namun wilayah dengan guna lahan permukiman yang dominan berada di Desa Sampora, Desa Cibogo, Desa Suradita, dan Desa Cisauk. Penggunaan lahan menjadi perdagangan dan jasa diamati mayoritas berada di sepanjang jalan kolektor yang berada di Jalan Raya Serpong-Cisauk dan diikuti dengan penggunaan lahan permukiman di sekitarnya. Hal ini mengindikasikan adanya kecenderungan perkembangan permukiman dan perdagangan di sekitar area jalan kolektor primer yang menghubungkan Kecamatan Cisauk dengan Kecamatan Serpong yang termasuk ke dalam kawasan BSD City.

3.1.3 Perkembangan jaringan jalan dan akses transportasi. Jaringan jalan pada BSD City mengalami perkembangan dari tahun 2000 hingga tahun 2020. Terdapat jalan tol yang menghubungkan dengan Kota Jakarta yaitu Tol Jakarta – Serpong yang telah beroperasi sejak tahun 2004. Kemudian di tahun 2020, dimulai pembangunan Jalan Tol Serpong-Balaraja yang merupakan sambungan dari Jalan Tol Jakarta – Serpong di mana jalan tol ini akan menghubungkan Kota Tangerang Selatan dengan Kabupaten Tangerang. Pembangunannya akan dibagi menjadi tiga seksi yaitu BSD – Legok sepanjang 9,3 km, Legok – Tigaraksa Selatan sepanjang 11,5 km, dan Tigaraksa Selatan - Balaraja sepanjang 18,6 km. Rencana pembangunan gerbang Tol Serpong – Balaraja berada pada beberapa wilayah salah satunya BSD bagian timur. Selain jalan tol, BSD City juga memiliki perkembangan jalan berupa penambahan ruas jaringan jalan yaitu Jalan BSD Grand Boulevard yang termasuk ke dalam jalan kolektor yang terletak pada BSD bagian barat atau yang termasuk ke dalam wilayah pembangunan BSD tahap ketiga.

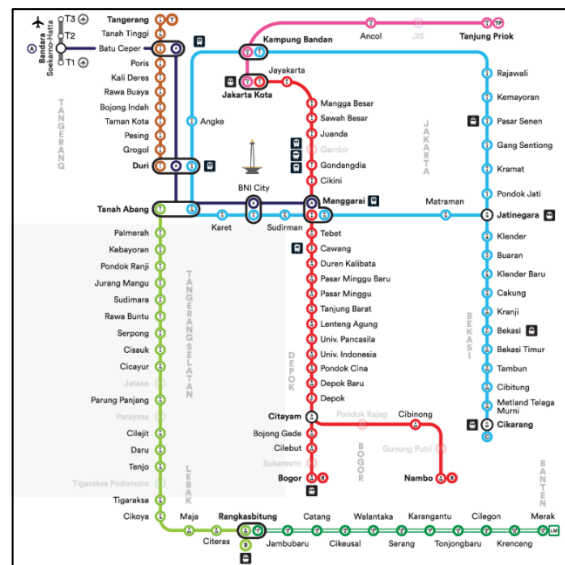
Perkembangan jaringan jalan juga ditemukan di Kecamatan Cisauk berupa peningkatan ruas Jalan Cisauk – Jaha yang merupakan jaringan jalan provinsi berupa jalan kolektor primer yang menghubungkan Kecamatan Cisauk dengan Kecamatan Legok. Selain itu, rencana pembangunan Jalan Tol Serpong – Balajara juga berdampak terhadap perkembangan jaringan jalan di Kecamatan Cisauk sebagai salah satu wilayah yang dilewati oleh jalur tol ini. Kedua kawasan penelitian yaitu BSD dan Kecamatan Cisauk memiliki ruas jalan yang saling menghubungkan yaitu Jalan Raya Serpong – Jalan Cisauk. Jalan ini termasuk dalam kelas jalan kolektor primer yang berfungsi sebagai poros pergerakan aksesibilitas kawasan penelitian yang mengakomodasi perjalanan antar kedua kawasan yaitu BSD City dan Kecamatan Cisauk. Sehingga berdasarkan hasil analisis disimpulkan bahwa selama tahun 2000 hingga tahun 2020, kawasan penelitian mengalami penambahan jaringan jalan. Berikut ini Gambar 8 yang merupakan peta perkembangan jaringan jalan yang berada di kawasan penelitian.



Gambar 8. Peta perkembangan jaringan jalan tahun 2000-2020.

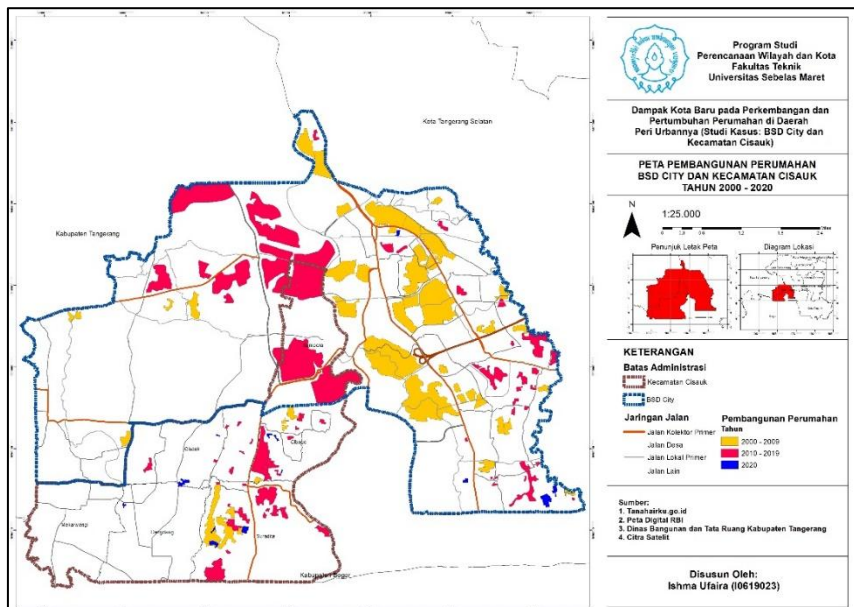
BSD City dan Kecamatan Cisauk memiliki transportasi umum darat berupa angkutan kota (angkot), kereta api, dan bus. Angkutan Kota (Angkot) BSD memiliki 7 rute yang melayani beberapa wilayah bagian BSD City hingga wilayah sekitarnya. Terdapat juga rute Angkot yang melayani hingga Desa Suradita yang berada di Kecamatan Cisauk. Apabila diamati dari asal pergerakan umumnya rute Angkot BSD berasal dari Terminal Pasar Modern BSD yang merupakan terminal tipe C. Dengan jumlah rute tersebut, diketahui bahwa belum semua wilayah yang ada di BSD City terlayani dengan Angkot terutama pada wilayah BSD bagian barat atau wilayah yang sedang dalam tahapan pengembangan di tahun 2020. Sedangkan untuk wilayah BSD yang telah dikembangkan sebelumnya seluruh wilayah sudah terlayani oleh Angkot.

Maka dari itu, terdapat moda transportasi publik lainnya yang disediakan oleh BSD City yaitu berupa Bus BSD Link. Terdapat 7 pilihan rute yang disediakan dan wilayah yang dilayani paling banyak oleh BSD Link adalah wilayah BSD bagian barat yang tidak terlayani oleh Angkot. BSD Link ini dapat dimanfaatkan secara gratis oleh masyarakat dan umumnya asal pergerakan BSD Link bermula dari Terminal Intermoda. Selanjutnya terdapat angkutan umum darat lainnya yang berbasis rel yaitu KRL (Kereta Rel Listrik) yang terdapat di kedua wilayah penelitian dengan rute yang dapat dilihat pada Gambar 9. KRL di wilayah BSD City memiliki 2 stasiun pemberhentian yaitu Stasiun Rawa Buntu dan Stasiun Serpong. Sementara KRL di Kecamatan Cisauk juga memiliki 2 stasiun pemberhentian yaitu Stasiun Cisauk dan Stasiun Cicayur. Dengan tersedianya KRL dapat menambah mobilitas pergerakan masyarakat secara efektif dan efisien.



Gambar 9. Rute KRL Jabodetabek

3.1.4 Perkembangan sektor perumahan. Identifikasi perkembangan kawasan perumahan di kawasan penelitian diketahui dengan survei primer ke lokasi terbangun serta melalui survei sekunder berdasarkan citra satelit di ketiga tahun penelitian. Kemudian dilakukan digitasi pada tiap perumahan dan digunakan teknik overlay untuk mengetahui pola kawasan perumahan dan penyebaran yang terbentuk dari tahun 2000 hingga tahun 2020. Berikut ini merupakan Gambar 10 perkembangan lokasi sebaran perumahan terbangun di BSD City dan Kecamatan Cisauk pada tahun 2000, 2010, dan 2020.



Gambar 10. Peta perkembangan sektor perumahan BSD City dan Kecamatan Cisauk.

Lokasi wilayah pembangunan perumahan dan permukiman di BSD City telah sesuai dengan rencana pengembangannya yang terbagi menjadi tiga tahapan wilayah pengembangan. Sementara itu, lokasi pembangunan perumahan baru di Kecamatan Cisauk beberapa dibangun di atas lahan kosong dan lahan pertanian aktif sehingga dapat berpengaruh terhadap berkurangnya lahan pertanian akibat pembangunan yang dilakukan. Selain itu, diamati bahwa lokasi pembangunan mayoritas berada pada jalan kolektor yang dapat menghubungkan Kecamatan Cisauk dengan BSD City. Sehingga dapat dipahami bahwa pertumbuhan kawasan perumahan yang terjadi disebabkan oleh faktor aksesibilitas dan karakteristik lahannya. Apabila dilihat dari aksesibilitasnya, Kecamatan Cisauk dan BSD City memiliki akses yang cukup baik karena dilewati oleh jalur KRL yang menghubungkan dengan kawasan Jabodetabek.

Pada wilayah BSD City sendiri telah terdapat jalan tol Jakarta-Serpong dan Kecamatan Cisauk juga sedang melakukan pembangunan jalan tol. Hal ini kemudian yang berpengaruh terhadap harga atau nilai lahan di kedua wilayah penelitian. Meskipun secara lokasi terdapat bagian dari Kecamatan Cisauk yang termasuk ke dalam wilayah BSD City, namun tetap terdapat perbedaan harga lahan dan unit rumah yang cukup signifikan di dalam klaster perumahan. Dengan luas tanah 60m² dan luas bangunan 43m² di BSD City harganya berkisar Rp.800.000.000,00 sementara di Kecamatan Cisauk, tipe rumah yang tidak jauh berbeda yaitu dengan luas tanah 67m² dan luas bangunan 45m² masih berada pada kisaran harga Rp.300.000.000,00. Terdapat perbedaan harga yang cukup signifikan di mana harga unit rumah di wilayah BSD City mencapai 2 kali lipat harga rumah di Kecamatan Cisauk dengan tipe yang serupa. Disimpulkan bahwa terdapat perbedaan kelas harga rumah antara BSD City dengan Kecamatan Cisauk, hal ini juga mengindikasikan adanya perbedaan kemampuan atau daya beli konsumen. Hal tersebut dapat diketahui berdasarkan harga rumah yang dipasarkan sehingga didapatkan asumsi kisaran pendapatan yang berbeda antara konsumen rumah di BSD City dan Kecamatan Cisauk.

Berdasarkan perhitungan simulasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat diketahui kisaran pendapatan minimal bagi konsumen yang akan membeli rumah. Adapun menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), biaya cicilan yang harus dibayarkan idealnya tidak melebihi 30% penghasilan. Berikut ini merupakan hasil perhitungan untuk perbandingan pendapatan konsumen rumah BSD City dan Kecamatan Cisauk dengan asumsi tenor 15 tahun, bunga sebesar 6% per tahun nya, dan uang muka sebesar 20%.

Tabel 2. Perbandingan pendapatan konsumen perumahan.

Lokasi Perumahan	Tipe (LB/LT m ²)	Harga (Rp)	Pendapatan (Rp)
BSD City	45/72	800.000.000	17.540.741
	100/144	2.600.000.000	57.007.407
Kecamatan Cisauk	45/67	300.000.000	6.577.778
	104/112	1.700.000.000	37.274.074

Tabel 2 di atas merupakan gambaran pendapatan minimal yang diperoleh konsumen perumahan di BSD City dan Kecamatan Cisauk dengan tipe rumah yang serupa. Pangsa pasar

yang berbeda dapat dipahami dari perbandingan harga rumah yang cukup signifikan meskipun tipe yang ditawarkan tidak jauh berbeda. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan kelompok masyarakat dan kelas rumah antara wilayah BSD City dengan Kecamatan Cisauk. Apabila dikelompokkan dalam klasifikasi tipe rumah yang terbagi menjadi 3, yaitu rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah, maka diketahui bahwa mayoritas pengembang di Kecamatan Cisauk cenderung menyediakan rumah tipe menengah. Sementara itu, untuk kelas rumah mewah di Kecamatan Cisauk hanya terdapat pada bagian wilayah Cisauk yang dikembangkan oleh BSD City.

Berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, klasifikasi rumah tidak lagi berdasarkan luas tanah melainkan harga jual yang ditetapkan. Sehingga mengacu pada peraturan tersebut, diketahui bahwa rumah sederhana merupakan rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas dan harga jual yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Rumah menengah adalah rumah dengan harga jual paling sedikit 3 kali harga jual rumah umum dan paling banyak 15 kali harga jual rumah umum, sedangkan rumah mewah adalah rumah dengan harga jual di atas 15 kali harga rumah umum yang ditetapkan oleh pemerintah pusat. Berdasarkan pada Keputusan Menteri PUPR No. 689/KPTS/M/2023 diketahui bahwa batas harga rumah sederhana di wilayah Kabupaten Tangerang adalah sebesar Rp181.000.000,00.

3.2. Identifikasi faktor pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Cisauk

Identifikasi faktor pemilihan lokasi perumahan ditinjau berdasarkan preferensi pengembang (developer) dan penghuni sebagai konsumen. Data tersebut didapatkan melalui hasil wawancara dengan pengembang dan pembagian kuesioner kepada para penghuni. Berdasarkan wawancara kepada 4 pengembang, didapatkan hasil bahwa pemilihan lokasi pembangunan perumahan didasarkan pada faktor aksesibilitas, ketersediaan dan keterjangkauan fasilitas perkotaan, harga lahan, ketersediaan lahan, dan kebijakan pemerintah setempat terkait pendirian perumahan.

3.2.1 Faktor yang mempengaruhi developer dalam pemilihan lokasi perumahan. Faktor-faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Cisauk digunakan sebagai salah satu *input* untuk mengidentifikasi perkembangan sektor perumahan serta menganalisis kaitannya dengan perkembangan BSD City sebagai wilayah perkotaannya. Dalam menentukan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dilakukan identifikasi preferensi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Cisauk. Wawancara dilakukan dengan 4 pengembang perumahan di Kecamatan Cisauk yaitu 3 di antaranya merupakan pengembang dengan perumahan skala besar yang mewakili 50% dari seluruh perumahan di Kecamatan Cisauk dan 1 lainnya merupakan pengembang dengan perumahan skala kecil. Kemudian diperoleh faktor-faktor pemilihan atau penentu lokasi perumahan oleh pengembang di Kecamatan Cisauk yang didasarkan pada faktor aksesibilitas, faktor lahan, faktor ketersediaan dan keterjangkauan fasilitas perkotaan.

a. Faktor aksesibilitas

Aksesibilitas berperan sangat penting dalam pemilihan lokasi perumahan baik dari pihak pengembang maupun konsumen. Aksesibilitas dalam hal ini dapat dilihat dari jaringan jalan yang menghubungkan dengan wilayah lain dan ketersediaan serta keterjangkauan transportasi publik. Keempat pengembang menyatakan bahwa pemilihan lokasi pembangunan di Kecamatan Cisauk adalah karena lokasinya mudah dijangkau dengan adanya jaringan jalan yang menghubungkan ke luar kawasan yaitu jalan kolektor yang menghubungkan Kecamatan Cisauk dengan wilayah BSD dan Bogor, serta jalan tol yang berada di BSD yang menghubungkan dengan wilayah Jakarta.

Selain itu, ketersediaan transportasi umum berupa jalur KRL yang menghubungkan dengan wilayah Jabodetabek yang melewati kawasan ini juga sangat berpengaruh, karena hal ini dapat menarik minat konsumen dengan keterjangkauan dan kemudahan akses di mana mayoritas konsumen bekerja di wilayah Jakarta. Pengembang menilai bahwa pembangunan harus memikirkan dampak jangka panjang sehingga dengan aksesibilitas yang baik dapat menguntungkan berbagai pihak. Maka dari itu, pembangunan perumahan di Kecamatan Cisauk lebih banyak ditemukan di area yang dekat dengan jalan kolektor sebagai jalan raya utama.

b. Faktor lahan

Faktor lahan dinilai berdasarkan pengaruh ketersediaan lahan, harga lahan, dan kebijakan terkait dengan pembangunan perumahan. Para pengembang menilai ketersediaan lahan, harga lahan, dan kebijakan pemerintah setempat sangat berpengaruh terhadap pemilihan lokasi pembangunan. Didukung dengan aksesibilitas di Kecamatan Cisauk yang cukup baik serta kelengkapan fasilitas yang dimiliki oleh BSD dengan lokasi yang mudah dijangkau dari Kecamatan Cisauk, pengembang menilai hal tersebut merupakan sebuah potensi yang harus dimanfaatkan salah satunya dengan pengembangan kawasan perumahan.

Menurut para pengembang, perkembangan secara pesat yang terjadi di wilayah BSD sangat berpengaruh dalam harga lahan di Kecamatan Cisauk. Secara nilai, lahan di Kecamatan Cisauk jauh lebih terjangkau daripada BSD namun peningkatan nilai lahan di Kecamatan Cisauk dinilai cukup tinggi. Hal tersebut yang menarik pihak swasta untuk mengembangkan kawasan perumahan di Kecamatan Cisauk. Sehingga dapat dikatakan bahwa prospek harga lahan berperan sangat penting dalam pertimbangan pemilihan lokasi pengembangan perumahan.

c. Faktor ketersediaan fasilitas perkotaan

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan pada pengembang perumahan, diketahui bahwa pengaruh faktor ketersediaan dan keterjangkauan fasilitas perkotaan dalam pemilihan lokasi pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Cisauk dinilai cukup beragam. Diperoleh informasi bahwa ketersediaan beberapa fasilitas dinilai cukup berpengaruh dalam pemilihan lokasi. Adapun fasilitas perkotaan yang dimaksud antara lain, fasilitas pendidikan dan fasilitas kesehatan. Sedangkan untuk fasilitas peribadatan, keempat pengembang menyatakan bahwa ketersediaan fasilitas ini tidak cukup berpengaruh dalam pemilihan lokasi

perumahan namun keterjangkauannya tetap dinilai penting. Hal ini dikarenakan fasilitas peribadatan umumnya merupakan salah satu fasilitas yang akan disediakan nantinya seiring dengan pengembangan kawasan perumahan. Pada kenyataannya, keberadaan fasilitas ini dapat ditemukan di dalam perumahan yang dikembangkan oleh 3 pengembang besar sementara pada perumahan yang dikembangkan oleh 1 pengembang lainnya, fasilitas peribadatan dapat ditemukan di luar perumahan tersebut yang berjarak sekitar 300 meter.

Keempat pengembang juga memiliki pendapat yang sama terkait dengan pengaruh ketersediaan dan keterjangkauan fasilitas perdagangan dan jasa serta rekreasi yang dinilai sangat berpengaruh dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan. Menurut salah satu pengembang, keterjangkauan dengan kedua fasilitas ini memiliki peran dalam meningkatkan daya tarik masyarakat untuk memilih hunian di suatu perumahan meskipun ketersediaannya berada di luar kawasan atau di luar Kecamatan Cisauk. Keempat pengembang menyatakan bahwa ketersediaan fasilitas perkotaan yang lebih lengkap dapat dijangkau oleh penghuni di luar kawasan yakni salah satunya di wilayah BSD City. Pengembang menilai bahwa konsumennya pun mayoritas menggunakan fasilitas yang tersedia di BSD City terutama dalam penggunaan fasilitas rekreasi. Maka dari itu, kelengkapan fasilitas yang dimiliki oleh BSD City dinilai sangat berpengaruh dalam tingkat minat konsumen sehingga hal ini menjadi salah satu faktor pemilihan lokasi pembangunan perumahan.

3.2.2. Identifikasi pemilihan fasilitas perkotaan oleh penghuni. Berdasarkan pengamatan atas faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Cisauk, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas dan lokasi merupakan faktor yang sangat berpengaruh. Adapun faktor ketersediaan berbagai fasilitas perkotaan di Kecamatan Cisauk dinilai cukup berpengaruh karena para pengembang melihat potensi dari wilayah ini secara lokasi dan keterjangkauan fasilitas. Kedekatan lokasi antara Kecamatan Cisauk dan BSD City dilihat sebagai sebuah potensi, ditambah lagi BSD City merupakan kota yang terencana sehingga berbagai fasilitas perkotaan dapat terpenuhi di wilayah ini. Pengembang perumahan di Kecamatan Cisauk memanfaatkan hal ini dengan membangun perumahan yang dekat dengan BSD City yang dilihat dari kemudahan akses pada jaringan jalan.

Pihak pengembang berpendapat bahwa pihaknya tidak perlu menyediakan fasilitas yang lengkap, karena konsumen dapat menjangkau dengan mudah fasilitas perkotaan yang ada di BSD City. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu diketahui lokasi penggunaan fasilitas perkotaan oleh konsumen sehingga akhirnya dapat membuktikan keterkaitan antar kedua wilayah tersebut. Konsumen perumahan dalam hal ini dibedakan menjadi 2 kelas, yaitu konsumen dengan kelas rumah sederhana dan konsumen dengan kelas rumah menengah. Namun diketahui bahwa pada kedua kelas tersebut, mayoritas penghuni perumahan di Kecamatan Cisauk bekerja di wilayah Jakarta dan memanfaatkan keberadaan jalur KRL sebagai moda transportasi sehari-hari. Sementara itu, berdasarkan hasil kuesioner terhadap responden terdapat juga penghuni perumahan di Kecamatan Cisauk yang bekerja di wilayah BSD City di mana hal ini mengindikasikan bahwa wilayah BSD City juga mampu membuka kesempatan ekonomi bagi penduduk di wilayah sekitarnya. Diketahui juga dengan penduduk

yang mayoritas mempertimbangkan kedekatan hunian dengan wilayah BSD City dalam proses pemilihan lokasi hunian di Kecamatan Cisauk

a. Kelas rumah sederhana

Berdasarkan hasil pembagian kuesioner kepada penghuni dengan kelas rumah sederhana, diketahui bahwa 48% dari keseluruhan responden bekerja di wilayah Jakarta dengan moda transportasi yang paling banyak digunakan adalah KRL. Sementara itu untuk responden yang bekerja di Kecamatan Cisauk sendiri adalah sebesar 24% dari keseluruhan responden, sedangkan 28% lainnya sebagian bekerja di wilayah BSD City, Bogor, Bekasi, dan Depok. Keberadaan transportasi umum juga turut dimanfaatkan oleh 2 dari 5 pekerja di beberapa wilayah tersebut, sementara 3 lainnya memilih penggunaan kendaraan pribadi dikarenakan efisiensi jarak dan waktu. Tabel 3 menunjukkan hal-hal tersebut.

Tabel 1. Persentase penggunaan fasilitas perkotaan oleh penghuni rumah sederhana.

Lokasi Penggunaan Fasilitas	Persentase Penggunaan Fasilitas Oleh Penghuni Perumahan Kecamatan Cisauk			
	Pendidikan	Perdagangan dan Jasa	Kesehatan	Rekreasi
BSD City	34%	24%	47%	89%
Kecamatan Cisauk	52%	76%	50%	11%
Jakarta	4%	-	3%	-
Lainnya	10%	-	-	-

Pada kelas rumah menengah ditemukan bahwa mayoritas penghuni perumahannya menggunakan fasilitas-fasilitas perkotaan di Wilayah BSD City. Sebanyak 45% dari total responden memilih BSD City dalam menggunakan fasilitas pendidikan. Hal ini merupakan preferensi masing-masing penghuni di mana ditemukan bahwa beberapa dari responden yang memilih fasilitas pendidikan di BSD City adalah karena kualitas pendidikan yang lebih baik. Selain itu ditemukan juga bahwa responden yang memilih fasilitas pendidikan di BSD ini tinggal di perumahan yang lokasinya paling dekat dengan BSD dibandingkan perumahan lainnya.

Selain itu, pada fasilitas kesehatan juga ditemukan bahwa 52% responden menggunakan fasilitas di BSD City. Namun terdapat juga responden yang menggunakan fasilitas kesehatan di kedua wilayah yaitu BSD dan Kecamatan Cisauk. Hal ini diutarakan oleh beberapa responden bahwa penggunaan fasilitas kesehatan ini tergantung pada kebutuhan masing-masing. Tidak sedikit juga penghuni yang memanfaatkan klinik terdekat yang ada di Kecamatan Cisauk sebagai pilihan penggunaan fasilitas kesehatan, seperti pada hasil kuesioner kepada penghuni yaitu sebesar 41% dari total responden. Sementara itu, pada penggunaan fasilitas perdagangan dan jasa dapat diketahui bahwa lebih banyak responden yang menggunakan fasilitas ini di dalam Kecamatan Cisauk. Aktivitas perdagangan dan jasa merupakan aktivitas sehari-hari bagi masyarakat, maka dari itu para penghuni lebih cenderung memilih fasilitas yang lebih mudah dijangkau yaitu di dalam Kecamatan Cisauk.

Penggunaan fasilitas rekreasi di BSD City masih menjadi opsi yang paling banyak dipilih oleh penghuni perumahan kelas menengah, seperti halnya pada penghuni rumah kelas sederhana. Mayoritas responden memanfaatkan mal sebagai aktivitas rekreasi mereka. Jarak mal terdekat adalah sekitar 5 km yang biasanya ditempuh dengan kendaraan pribadi oleh beberapa responden. Sementara itu, terdapat responden yang memanfaatkan keberadaan transportasi umum berupa Bus BSD Link yang memiliki titik penjemputan di Terminal Intermoda, BSD City yang terintegrasi dengan Stasiun Cisauk untuk menuju mal terdekat yaitu Aeon Mall BSD dan The Breeze BSD City. Berdasarkan hasil kuesioner juga ditemukan bahwa responden yang memilih untuk menggunakan fasilitas rekreasi di dalam Kecamatan Cisauk hanya sekitar 7%. Diketahui bahwa responden yang memilih opsi ini biasanya memanfaatkan keberadaan tempat wisata yaitu Danau Suradita.

Berdasarkan hasil yang diperoleh terkait pemilihan penggunaan fasilitas perkotaan oleh penghuni perumahan di Kecamatan Cisauk, diketahui bahwa terdapat pemanfaatan dalam penggunaan fasilitas yang ada di BSD City. Fasilitas tersebut antara lain fasilitas pendidikan, kesehatan, dan rekreasi. Sementara itu untuk fasilitas perdagangan dan jasa sebagian besar responden menggunakan fasilitas yang ada di Kecamatan Cisauk. Penggunaan fasilitas ini juga didukung dengan hasil kuesioner oleh responden sebanyak 67% yang menyatakan bahwa adanya pertimbangan dalam memilih hunian yang dekat dengan BSD City. Sehingga dapat dikatakan bahwa adanya daya tarik dari BSD City yang berdampak pada pengambilan keputusan oleh pengembang dan penghuni dalam memilih lokasi hunian. Selain itu dapat dipahami bahwa adanya potensi dalam perkembangan wilayah kota baru BSD City sehingga mampu menarik pasar yang lebih luas yaitu di wilayah sekitarnya, dalam konteks ini adalah Kecamatan Cisauk.

4. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, diketahui terdapat keterkaitan antara proses perkembangan dan pertumbuhan sektor perumahan di Kecamatan Cisauk dengan perkembangan BSD City. Apabila dilihat dari guna lahannya, diketahui bahwa terjadi alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan terbangun khususnya permukiman yang cukup tinggi. Pengembangan ini didukung dengan akses jaringan jalan dan transportasi yang memadai seperti keberadaan KRL, bus dalam kota, dan jaringan jalan tol. Alih fungsi lahan pertanian ini lebih banyak terjadi pada kelurahan yang dilalui oleh jalan kolektor dan dekat dengan akses menuju stasiun kereta. Maka dapat dipahami bahwa aksesibilitas yang baik sangat penting untuk dimiliki setiap daerah agar pembangunan dapat terjadi secara merata. Berdasarkan hasil analisis diketahui adanya bentuk dampak perkembangan BSD terhadap Kecamatan Cisauk. Tingginya nilai lahan di BSD City berpengaruh terhadap peningkatan nilai lahan di Kecamatan Cisauk. Ketersediaan fasilitas perkotaan di BSD City juga berpengaruh terhadap daya tarik perumahan di Kecamatan Cisauk karena kedekatan lokasi antar keduanya. Dampak yang ditimbulkan tidak hanya dilihat secara spasial namun juga sosial yang ditunjukkan berdasarkan hasil wawancara dengan pengembang serta penghuni bahwa terjadi pergeseran sektor mata pencaharian penduduk yang semula berada pada sektor pertanian menjadi non

pertanian, maka dari itu dibutuhkan penelitian lebih lanjut terkait perubahan sosial yang terjadi di daerah peri-urban kota baru.

Referensi

- [1] Cahyadi R, Surtiari GAK. Penduduk dan Pembangunan Perumahan di Jabodetabek: Tantangan Pengembangan Megapolitan Jakarta. *Jurnal Kependudukan Indonesia* 2009;4:55–72.
- [2] Christiawan PI, Nguyen TPL. Peri-Urbanization in Populous Developing Asian Countries: A Systematic Review. *International Journal of Sustainable Development and Planning* 2024;19:949–62. <https://doi.org/10.18280/ijstdp.190313>.
- [3] Andrianto MR, Rahadi RA. Determinant Influencing Factors for Subsidized House Preferences in Bandung Regency. *European Journal of Business and Management Research* 2021;6:317–21. <https://doi.org/10.24018/ejbmr.2021.6.4.1002>.
- [4] Yudhatama D, Herlambang S. Analisis Perkembangan Kota Baru BSD City dan Kesesuaiannya Dengan RTRW Menggunakan Data Penginderaan Jauh dan SIG. *Prosiding Pertemuan Ilmiah Tahunan XX Dan Kongres VI Masyarakat Ahli Penginderaan Jauh Indonesia (MAPIN) 2015*:904–13.
- [5] Yustika FP, Ridlo MA, Widyasamratri H. Preferensi Generasi Milenial Dalam Memilih Hunian Studi Kasus: Dki Jakarta, Jakarta Barat, Dan Yogyakarta. *Jurnal Kajian Ruang* Vol 2022;2.
- [6] Tripranala DW. *Kajian Konsep Kota Baru Mandiri (Studi Kasus: BSD City)*. SKRIPSI-2016 2017.
- [7] Firman T, Fahmi FZ. The Privatization of Metropolitan Jakarta’s (Jabodetabek) Urban Fringes: The Early Stages of “Post-Suburbanization” in Indonesia. *Journal of the American Planning Association* 2017;83:68–79. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249010>.
- [8] Mardiansjah FH, Sugiri A, Ma’rif S. Examining Small-Town Growth and Expansion in Peri-urban Areas of Small Cities: Evidence from Peripheries of Three Small Cities in Central Java. *Journal of Regional and City Planning* 2021;32:216–32. <https://doi.org/10.5614/jpwwk.2021.32.3.2>.
- [9] Josephine E, Wiranegara HW, Supriatna Y. A Comparative Analysis Of Factors Affecting Housing Affordability For Low-Income Groups In Suburban Areas Of Jakarta, Indonesia. *International Journal on Livable Space* 2024;9:1–14. <https://doi.org/10.25105/livas.v9i1.19647>.
- [10] Firzandy H. BSD City: Menuju World Class City. *Ultimart: Jurnal Komunikasi Visual* 2018;10:67–79. <https://doi.org/10.31937/ultimart.v10i1.765>.
- [11] Sahara SH. *Pembangunan Kota Mandiri BSD dan Perubahan Sosial (Studi Kasus: Masyarakat Desa Sampora Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, Banten)*. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020.

- [12] Ahmad BS, Wirawati S, Wipranata BI. Evaluasi Konsep Kawasan Transit Oriented Development (TOD) Stasiun Cisauk, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, Banten. (Studi Kasus Stasiun Cisauk, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang). *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)* 2022;3:3401. <https://doi.org/10.24912/stupa.v3i2.12913>.
- [13] Diningrat RA. Fenomena Pembonceng Gratis (Free Riders) Di Sekitar Kota Baru Bumi Serpong Damai (BSD City). *TATALOKA* 2018;20:362. <https://doi.org/10.14710/tataloka.20.4.362-372>.
- [14] Andini MD, Lestari F, Medtry M, Karenina A. The Peri-Urban Gentrification Process in Cisauk Subdistrict, Tangerang Regency, Indonesia. *Forum Geografi* 2023;37. <https://doi.org/10.23917/forgeo.v37i1.21806>.
- [15] Creswell JW, Creswell JD. *Research Design Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. 6th ed. Los Angeles: SAGE Publications; 2022.