

BSD CITY: MENUJU *WORLD CLASS CITY*

Hendrico Firzandy

Abstrak: BSD City adalah suatu kota mandiri yang merupakan kota satelit Jakarta. Melaju pesat dengan dukungan penuh dari salah satu pengembang terbesar di Indonesia. Riset ini akan membahas bagaimana kota mandiri ini berkembang untuk menjawab tantangan globalisasi demi mencapai taraf internasional. Riset ini juga akan menelaah bagaimana usaha-usaha yang dilakukannya dan apa saja pencapaian yang berhasil atau belum dilakukannya sekaligus melihat bagaimana kawasan ini harus berhadapan dengan kondisi dan kenyataan yang mungkin akan menghambat misi dan visi dari kota ini. Melalui riset ini saya berargumen bahwa pemahaman yang mendalam akan masyarakat urban sangat diperlukan disamping perencanaan kota dan wilayah yang matang. Hal ini yang menyebabkan BSD City belum sepenuhnya siap untuk masuk ke dalam jajaran kota berkelas dunia.

Kata kunci: BSD City, globalisasi, urban

Pendahuluan

Dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi Jakarta tidak sanggup lagi untuk menyediakan sarana perumahan dan permukiman yang memadai bagi warganya. Daya dukung lahan, sarana, maupun prasarana tidak memungkinkan bagi pemerintah DKI untuk memberikan tingkat kehidupan yang baik. Kondisi ini memaksa warga Jakarta untuk beralih ke luar daerah (pinggiran Jakarta) untuk mencari sarana permukiman yang masih terjangkau, sehat, layak, serta masih cukup dekat dengan Jakarta selain akses transportasi yang cukup.

Kebutuhan ini tentu saja dalam waktu singkat membuat para investor melihatnya sebagai ladang bisnis yang menggiurkan. Hal ini adalah wajar karena mereka melihat kebutuhan rumah masih sangat

tinggi jika berdasar pada angka *backlog* yang dikeluarkan oleh pemerintah, khususnya pemerintah DKI. Peluang bisnis yang baik ini serta merta di ambil oleh pemain bisnis yang pada umumnya cukup memiliki modal untuk memulai usahanya. Tidak terkecuali dengan pengembang dari BSD City.

Pada awalnya BSD dikembangkan oleh Ciputra Group pada tahun 1989 yang kemudian beralih kepemilikan ke Group Sinar Mas di tahun 2004-2008. BSD City yang memiliki luas lahan total sekitar 6000 ha sejak semula ditetapkan sebagai suatu kawasan kota mandiri dengan luas lahan terbesar di Indonesia saat ini. Di bawah group Sinar Mas, BSD City menawarkan konsep kota mandiri yang sangat menarik pembeli untuk tinggal dan menetap di kota ini. Berbagai fasilitas, sarana, kenyamanan dan kemuda-

Hendrico Firzandy adalah pengajar tetap pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Seni & Desain, Universitas Multimedia Nusantara.

e-mail: hendrico.firzandy@umn.ac.id

han membuat warga berbondong-bondong membeli unit hunian di kawasan ini, terutama setelah poros TOL Pondok Indah-Serpong mulai dibuka. Penataan kota dan jalan yang teratur membuat banyak orang merasa sangat dihargai. Selain itu konsep perumahan yang ditawarkannya sangat bergaya kebarat-baratan namun mengedepankan konsep hijau yang saat ini sedang menjadi topik internasional. Berbagai sekolah dan universitas dengan skala internasional mulai beroperasi di wilayah ini. Kompleks perkantoran dengan konsep green yang juga menyatu dengan sebuah mall berwawasan hijau (sebuah mall terbuka pertama di Indonesia) semakin menabalkan kawasan ini sebagai suatu pilihan tempat tinggal yang terbaik di area pinggiran Jakarta.

Dengan segala usaha dan modal besarnya tentu pengembang BSD City pada akhirnya menginginkan suatu keuntungan besar. Kapitalisme menjadi suatu hal yang biasa dalam menjalankan bisnis. Paham ini memiliki kecenderungan untuk mengabaikan nilai-nilai sosial dan kemanusiaan. Selama mereka menuai keuntungan besar maka segalanya adalah beres. Namun ketika mereka bersentuhan dengan hajat hidup orang banyak, sampai dimanakah paham kapitalisme ini bisa bertahan. Apakah orang masih bisa menerima hal ini ketika mereka sadar bahwa mereka hanyalah bagian dari alat untuk mencapai keuntungan bisnis. Atau sampai sejauh manakah pihak pengembang menjalankan roda bisnisnya dengan berdasar pada paham kapitalis ini ketika harus berurusan dengan banyak kepentingan manusia yang akan tinggal dan menetap di kawasan yang mereka kembangkan?

Saya melihat bahwa kelompok Sinar Mas memiliki ambisi untuk mengem-

bangkan kawasan ini menjadi sebuah kawasan kota mandiri yang bertaraf internasional. Namun sekali lagi terlihat bahwa hal ini hanya sebatas kepentingan bisnis saja yang mencoba untuk menjual kawasan ini dengan menawarkan konsep yang menjadi pembicaraan hangat di dunia internasional seperti konsep hijau yang saat ini tengah diangkat untuk semakin menarik minat pembeli.

Riset ini kemudian mencoba untuk melihat bagaimana sebuah pengembang yang sangat berpengalaman dapat membaca dan memanfaatkan situasi global demi kepentingan dan kemajuan bisnisnya dengan mengedepankan konsep yang mendukung kenyamanan hidup yang saat ini tidak lagi mudah maupun murah untuk diperoleh.

Menurut saya topik ini menjadi penting karena banyak pengembang saat ini (khususnya perumahan) yang cenderung tidak memperhatikan berbagai aspek kemanusiaan terutama yang berkaitan dengan masalah lingkungan hidup. Mengapa hal ini menjadi penting? Karena sesungguhnya daya dukung lingkungan sangatlah terbatas. Pertumbuhan penduduk yang tinggi berakibat pada terpaksanya manusia untuk mengeksploitasi sumber daya alam secara besar-besaran yang sebenarnya memiliki keterbatasan. Sampai kapan alam sanggup menahan beban ecological footprint manusia?

Pendekatan dan Metode

Riset ini kemudian akan membahas mengenai BSD City dari berbagai aspek kualitas kehidupan yang ditawarkannya. Seperti misalnya kompleks perumahan yang ditawarkan yang belakangan ini lebih condong kepada model gated community yang sepertinya semakin di-

gemari. Apakah ini karena memang pembeli cenderung kepada gaya hidup seperti demikian ataukah karena memang pengembang yang sanggup menawarkan suatu konsep yang benar-benar baru? Atau apakah konsep green living yang diberikan benar-benar diterapkan pada seluruh kawasannya? Penulis juga akan membahas bagaimana kawasan BSD ini berinteraksi dengan kawasan perumahan penduduk yang tidak termasuk dalam kawasan namun terus bersinggungan dalam kehidupan sehari-harinya.

Riset ini juga akan membahas berbagai fasilitas dan kenyamanan yang ditawarkan pengembang ini yang belakangan disebut-sebut sebagai fasilitas yang menuju pada taraf internasional. Seperti misalnya kompleks perkantoran hijau yang terpadu dengan konsep mall terbuka. Riset ini akan mengulas bagaimana kehijauan dari kompleks ini dapat berpengaruh atau tidak pada perkembangan keseluruhan kawasan BSD.

Data yang bersumber dari berbagai bacaan untuk kemudian dibandingkan dengan beberapa teori mengenai perencanaan kota. Studi literatur ini akan membandingkan setiap hasil pembahasan satu dengan lainnya untuk mendapatkan pemahaman yang lebih jauh akan pengaruh globalisasi terhadap pengembangan suatu wilayah.

Anggapan Awal dan Temuan

Kawasan Perumahan

Pengembangan kawasan tidak dapat terlepas dari sektor perumahan. Tanpa ada perumahan maka tidak akan ada warga dan komunitas di dalamnya. Bila tidak ada komunitas maka sudah tentu kawasan tersebut tidak akan hidup dan berkembang. Pada awal berdirin-

ya kawasan ini, pengembang BSD sadar betul akan hal ini, itulah sebabnya mereka mengembangkan perumahan yang diperuntukan bagi segala lapisan masyarakat. Hal ini terlihat dari berbagai tipe perumahan yang ditawarkan oleh Ciputra pada awalnya di berbagai sektor kawasan. Kompleks perumahan yang ditawarkan bukanlah melalui gated community. Kalau pun merupakan cluster tersendiri, area ini masih dapat dicapai langsung dari jalan melalui akses yang tersedia di beberapa titik. Kondisi ini mungkin menyiratkan kurang amannya lokasi tersebut, namun pada kenyataannya tetap banyak pembeli yang berminat. Ini menunjukkan bahwa sebenarnya orang tidak terlalu peduli akan kondisi gated ataupun tidak. Mungkin saja penyebabnya karena pada saat itu BSD masih tergolong murah dan terjangkau, dan belum seterkenal saat ini sehingga pembeli bisa saja berasal dari kalangan yang beragam. Atau mungkin saja penyebabnya karena sebagian besar pembeli berasal dari kalangan yang tidak begitu peduli akan rasa aman yang berlebihan ataupun mungkin karena pada umumnya mereka berasal dari keluarga yang baru saja akan naik kelas dan pada kelas sebelumnya tidak terlalu pusing akan kondisi ini. Terbukti bahwa sampai dengan saat ini di dalam sektor-sektor awal perumahan BSD terlihat banyak warga yang masih senang untuk berkumpul di ruang-ruang bersama atau bahkan di ujung-ujung jalan yang akhirnya membuka kesempatan bagi warga setempat untuk membuka warung rokok atau warung nasi di lokasi itu. Herannya kondisi ini tidak mendapat tentangan dari warga yang tinggal di dalam kompleks-kompleks awal tersebut. Cluster yang dibangunpun cenderung bersahabat dengan perumahan warga di sekitarnya, terbukti dengan tidak ditutupnya akses bagi warga asli setempat

untuk dapat menggunakan jalan yang dibangun oleh pengembang ataupun untuk mengakses berbagai fasilitas yang tersedia seperti masjid misalnya.

Berbagai fasilitas umum di sekitar perumahanpun dengan mudah dapat dicapai walau mungkin masih tetap harus menggunakan kendaraan seperti sepeda, motor ataupun angkutan umum untuk mencapainya. Sekolah walaupun bukan milik pemerintah tapi cukup tersebar dengan merata di bagian awal pembangunan kawasan ini. Sarana ibadah juga dapat dengan mudah kita jumpai di sekitar kawasan. Sarana transportasi dan pasar juga cukup dekat sehingga memudahkan warga untuk mencapainya. Di berbagai lokasi tersedia unit-unit kecil yang dapat dimanfaatkan warga untuk berjualan kecil-kecilan seperti makanan ataupun kebutuhan sehari-hari, walau pada saat ini hampir didominasi oleh franchise merk-merk tertentu. Sentra kebutuhan warga berskala kecil terlihat tersebar dengan merata di seluruh kawasan, sehingga tidak perlu warga dari satu sektor pergi ke sektor lain hanya untuk memenuhi kebutuhannya.

Hal ini tentu saja terlihat berbeda dengan pengembangan yang dilakukan oleh pihak Sinar Mas sebagai group besar. Cluster perumahan tiba-tiba berkembang ke arah gated community. Ini sejalan dengan konsep baru mereka untuk memberikan pilihan tempat tinggal bagi golongan menengah ke atas saja. Praktis saat ini pihak BSD City tidak mengembangkan lagi area perumahan bagi golongan menengah ke bawah. Hal ini sejalan dengan konsep baru yang mereka tawarkan yakni kawasan tempat tinggal dan kota dengan berbagai kemungkinan besar (big City, big opportunity) dan menuju taraf internasi-

onal yang akan saya bahas belakangan nanti. Slogan ini tentu saja menyiratkan pesan bahwa kawasan BSD tidak sesuai bagi golongan bawah. Sebenarnya hal ini cukup wajar, karena bagaimanapun dengan konsep hijau yang ditawarkan di sebagian besar cluster (mewah) yang ada, tidak mungkin bila satu unit hunian dijual dengan harga yang murah karena harus meng-cover harga tanah yang banyak dijadikan area hijau atau hutan di dalam cluster. Dalam konteks ini sepertinya konsep hijau tidak sesuai bagi golongan bawah walaupun sebenarnya ini merupakan tanggungjawab pengembang untuk menyediakannya bagi setiap golongan.

Sebenarnya area hijau atau hutan kota untuk umum sudah tersedia di jalan Letnan Sutopo yang menyediakan ruang hijau sekaligus sarana olahraga yang tidak berbayar bagi warganya sekaligus berfungsi sebagai paru-paru kota. Namun sekali lagi ini adalah peninggalan dari pengembang awal BSD (Ciputra) yang nampaknya cukup memperhatikan kebutuhan suatu komunitas kota. Namun satu hutan kota tidaklah cukup untuk melayani luasan kawasan yang mencakup 6000ha.

Fasilitas Umum

Fasilitas umum yang kemudian mereka kembangkanpun tidak lagi berada dalam jangkauan perumahan, dengan anggapan bahwa transportasi untuk mencapainya bukanlah masalah lagi bagi golongan yang mampu untuk membeli kendaraan pribadi. Pembangunan jalan cenderung berdimensi lebar karena memang diperuntukan bagi mobil. Sangat terasa bahwa dimensi kota tidak lagi berskala manusia. Pembangunan trotoar pun terlihat tidak konsisten, yang mana hal ini dapat dilihat pada

ruas jalan Pahlawan Seribu yang merupakan jalan utama yang menghubungkan Serpong Tangerang dengan TOL BSD-Simatupang Jakarta. Trotoar hanya terbangun di beberapa ruas jalan tersebut dan selebihnya menghilang, mengakibatkan pejalan kaki bukan pemandangan yang umum di sepanjang jalan ini. Hal ini mungkin saja disebabkan karena memang kultur bangsa Indonesia yang terbiasa manja dan lebih suka menggunakan jasa angkutan umum ataupun juga dikarenakan suhu yang terlalu tinggi sehingga dirasa berjalan kaki bukanlah pilihan yang nyaman. Namun sebenarnya bila pembangunan trotoar bersahabat dengan manusia mungkin saja akan banyak orang yang menggunakan alternatif berjalan kaki ketimbang menggunakan jasa angkutan umum untuk jarak yang tidak terlalu jauh. Secara umum tidak terlihat konsistensi dari pihak pengembang untuk menerapkan design yang baik di sepanjang jalan ini. Kenyataannya hal ini pun terlihat di seluruh kawasan BSD. Hal ini cukup mengherankan mengingat kota ini dibangun dengan perencanaan yang pastinya jauh lebih matang dari Jakarta karena bisa dianggap kawasan BSD direncanakan di atas lahan kosong.

Lantas bagaimana dengan area-area yang diperuntukan bagi jajanan pasar atau pedagang kaki lima. Sebagai sebuah kota mandiri dengan basis permukiman yang sangat besar, pusat jajanan adalah suatu keharusan. Wisata kuliner sederhana bagi warga adalah sesuatu yang penting dihadirkan, apalagi untuk suatu wilayah yang sebagian besarnya adalah golongan pekerja kantoran yang biasanya tidak memiliki waktu yang banyak untuk memasak sehingga lebih memilih untuk membeli makanan jadi (matang) sepulang mereka bekerja. Secara umum pusat jajanan seperti ini cukup tersebar, namun di bagian manakah dari BSD?

Ternyata pojok-pojok makan yang banyak ditemukan di kawasan ini lebih tersebar di area-area lama yang merupakan hasil pengembangan dari Ciputra. Praktis untuk area baru belum bisa (kalau tidak boleh dikatakan tidak ada) ditemukan pojok makan yang merakyat. Kompleks perumahan mewah yang cenderung menggunakan nama-nama barat dalam pemasarannya sangat jauh dari sentra makanan rakyat. Cluster mewah ini cenderung terhubung dengan mall atau tempat hang-out yang sedang populer di area BSD, yang harus dicapai dengan mobil karena lokasinya yang terbilang cukup jauh bila harus berjalan kaki. Tentu saja hal ini dapat dimengerti mengingat tempat makan rakyat seperti pusat jajanan itu akan merusak citra cluster dan sekaligus menurunkan gengsi penghuninya bila lokasinya berdekatan. Walaupun saya sangat yakin keberadaan dan kedekatan dengan lokasi pusat jajanan rakyat adalah sesuatu yang didambakan oleh sebagian besar penghuni rumah mewah karena memberi mereka kemudahan. Suatu bukti hubungan antar kelas yang sebenarnya tidak dapat (tidak perlu) dihilangkan.

Bila dilihat dari segi lokasi pun perumahan cluster mewah ini menutup aksesnya bagi penduduk asli yang berada di sekitarnya. Praktis tidak ada akses yang dapat dicapai untuk masuk ke dalam kompleks ini kecuali melalui gerbang utama yang dijaga oleh petugas security dua puluh empat jam non-stop. Tidak ditemukan penjaja sayuran keliling dengan mobil (yang masih dapat ditemukan di cluster lama) yang dapat masuk ke dalamnya.

Area Perkantoran

Kemudian bagaimana dengan kawasan perkantoran Green Office Park

yang belakangan didengung-dengungkan sebagai kawasan perkantoran yang mengusung konsep hijau terbaik di Asia Pacific sehingga mendapatkan penghargaan Asia Pacific Property Award pada tahun 2012. Kawasan perkantoran hijau ini dianggap akan mampu untuk menunjang gaya hidup sehat dan diharapkan akan mampu meningkatkan produktifitas kerja karena ditunjang dengan kondisi udaranya yang bersih dan bebas dari polusi. Namun benarkah demikian? Kawasan perkantoran ini walaupun dilingkupi oleh kawasan hijau namun untuk mencapainya harus menggunakan kendaraan pribadi. Bayangkan bila seluruh kawasan ini telah berjalan sepenuhnya dan seluruh karyawan yang berkantor di lokasi ini menggunakan kendaraan pribadi. Belum lagi pengunjung mall terbuka yang berada di dalam area yang sama dengan kawasan perkantoran ini yang sudah pasti akan menggunakan mobil juga untuk mencapainya.

Bagaimana dengan pengolahan air limbah kotor dan hujan di kawasan ini? Nampaknya Green Office BSD telah berusaha untuk mengedepankan konsep hijau ini secara sungguh-sungguh, yaitu dengan mendaur ulang sebesar 80% dari air limbah untuk digunakan kembali sebagai pendingin gedung, penyiraman tanaman, dan kebutuhan flushing kamar kecil. Sebesar 65% dari lahan tersisa dipergunakan sebagai area tangkapan air hujan dan hanya 35% yang digunakan sebagai tapak bangunan.

Keseluruhan kawasan perkantoran seluas 25 ha ini walaupun hijau namun sepertinya belum tepat untuk disebut sebagai suatu kawasan hijau yang dapat berkontribusi terhadap keseluruhan kawasan BSD yang tergolong sangat luas itu (6000 ha) walaupun pengembang

menyatakan hanya menggunakan KDB sebesar maksimal 35% di atas tapak perkantoran tersebut. Besaran 65% ruang hijau dari luas 25 ha rasanya tidak sebanding dengan luasan kota sebesar 6000 ha. Apalagi bila dibandingkan dengan konsep transportasi yang lebih mengedepankan kendaraan pribadi dari pada angkutan massal yang nyaman.

Kemudian bagaimana dengan area perkantoran lainnya? Green Office BSD mungkin sukses menerapkan konsep hijau ke dalam lingkungannya, namun belum tentu dengan kawasan perkantoran lainnya di sekitar BSD. Dengan banyak dijualnya tanah atau persil ke perorangan maka pihak pengelola BSD pasti akan mengalami kesulitan untuk memaksakan konsep hijau ke setiap pembeli. Seperti misalnya yang dapat dilihat di sepanjang jalan Pahlawan Seribu. Tidak semua bangunan menerapkan konsep hijau. Konsep hijau bukanlah semata menanam pohon besar dan rindang di halaman depan atau menempatkan berpuluh-puluh pot tanaman pada tampak bangunannya. Konsep hijau adalah mengintegrasikan seluruh sistem bangunan dan tapak agar menghasilkan bangunan yang dapat beroperasi dengan memperhatikan daya dukung alam, mengurangi penggunaan sumber daya alam, dan menjaga mutu dan kualitas udara dan lingkungan di dalam maupun di luar bangunan agar alam dapat terus berkelanjutan mendukung kehidupan manusia di atasnya. Menurut hemat saya, banyak bangunan di BSD city yang belum menerapkan konsep tersebut.

Penyediaan Air Bersih

Pihak pengembang sejak semula (era Ciputra) telah memikirkan matang-matang untuk tidak menggunakan air tanah sebagai sumber kebutuhan air

bersih. BSD memiliki PAM sendiri yang sepertinya cukup menghasilkan kualitas air yang memadai bagi seluruh penghuninya. Mungkin saja alasannya adalah karena sumber air tanah tidak cukup baik untuk digunakan sebagai air minum, namun sepertinya pihak pengembang cukup bijaksana untuk tidak membiarkan setiap penghuninya menggali air tanah sendiri untuk alasan konservasi lingkungan. Dapat dibayangkan bila seluruh kompleks permukiman di BSD dibiarkan menggali air tanahnya sendiri, maka mungkin BSD tidak akan berbeda dengan Jakarta.

Go International

Indonesia International Convention and Exhibition Center BSD dibangun di atas tanah seluas kurang lebih 25ha. Kompleks gedung ini akan memiliki fasilitas ruang konvensi seluas 15.000m² dan menyediakan sejumlah 800 kamar dari hotel berbintang 3 maupun 4, dan juga menyediakan perkantoran modern di dalamnya. Gedung dan kompleks ini akan menjadi tempat ekshibisi yang terbesar di Asia Tenggara, dan bahkan pada Januari 2015 telah menjadi tempat berlangsungnya konser Michael Buble dalam rangka tour Asianya. Pihak pengembang kota mandiri ini sangat jelas memiliki ambisi yang sangat besar untuk kawasan BSD. Bukan saja berhasil di dalam negeri namun juga mencapai tingkat Internasional. Keputusan 'go international' ini memang membanggakan, tapi sebaiknya didukung dengan konsep dan perencanaan yang sangat matang. Secara keseluruhan BSD City memang menawarkan suatu gaya hidup yang lebih baik dari kebanyakan kota-kota di Indonesia. Namun apakah benar-benar sudah mencapai standar International? Saya sangat berharap bahwa proyek mega ini bukanlah sekedar proyek mercusuar yang se-

benarnya hanyalah untuk mengundang para investor besar untuk menanamkan kapitalnya di wilayah ini. Bila memang benar ini yang terjadi maka perlu suatu perencanaan kota yang sangat baik dan menyeluruh. Suatu tugas yang sangat berat bagi setiap planner manapun untuk menangani proyek seperti ini. Advokasi yang bukan saja mengedepankan kepentingan pihak pengembang (bisnis semata) namun juga memperhatikan kesejahteraan seluruh warga yang tinggal di dalamnya mengingat kawasan BSD City bukanlah dibangun di atas kawasan yang benar-benar murni tak berpenghuni. Kawasan ini memiliki perkampungan asli yang cukup tersebar merata bahkan di sekitar perumahan mewah. Kawasan BSD bukanlah kawasan mono kultural, bukan homogen, dan bukan melulu kaum menengah ke atas. Hal ini bukan berarti bahwa kawasan bertaraf Internasional tidak boleh memiliki komunitas atau penduduk yang berasal dari level bawah. Sekali lagi bukan itu!

Dari berbagai paparan pendahuluan di atas, riset ini menganggap bahwa BSD City saat ini lebih mengedepankan kepentingan sisi bisnis, modal atau kapital yang mungkin dilakukan untuk menjawab tantangan globalisasi atau neoliberalisme yang melanda dunia belakangan ini. Pihak pengembang seperti terkesan tidak mau tergilas oleh waktu sehingga terburu-buru untuk terjun dalam persaingan global walaupun memang sudah saatnya Indonesia memiliki hal semacam ini. Masih banyak pekerjaan rumah yang harus dibereskan oleh pihak pengembang untuk mempersiapkannya.

Keterbatasan Riset

Tentu saja riset ini sarat akan sudut

pandangan dan latar belakang penulis, sehingga banyak ditemukan kekurangan. Penulis memang belum membahas aspek politik yang mungkin melatarbelakangi keputusan pengembangan wilayah kota mandiri ini. Di samping itu terdapat beberapa aspek lainnya yang tidak penulis uraikan lebih lanjut karena memang tujuan penulisan yang ingin membatasi atas aspek tertentu saja dari kawasan ini. Namun dengan membandingkan berbagai aspek yang diungkapkan dengan beberapa teori perencanaan terkait, penulis sangat berharap dapat menemukan jawaban atau dukungan atas argumen yang diungkapkan di bagian awal riset ini.

Pembahasan

Davidoff menyatakan bahwa perencanaan kota merupakan sarana untuk menentukan kebijakan. Perlu peran serta dari berbagai pihak yang kepentingannya terwakili di dalam suatu penentuan kebijakan seperti misalnya kebijakan dalam perencanaan kota. Davidoff membuat tulisan ini dalam rangka mengkritisi timpangnya kebijakan yang dibuat penguasa demi kepentingan golongan tertentu sementara menindas golongan minoritas akibat advocacy dari para planner yang tidak memperhatikan kesamaan derajat sosial dan politik dari pihak-pihak yang seharusnya terwakili kepentingannya di dalam penentuan suatu kebijakan. Ternyata perlu peran serta dari planner untuk dapat secara seimbang berdiri ditengah kepentingan banyak pihak. Dalam kaitannya dengan perencanaan kota mandiri BSD terlihat bahwa planner sebenarnya lebih bekerja untuk kepentingan dari pengembang ketimbang untuk kepentingan banyak pihak. Sebenarnya hal tersebut dapat dimengerti karena dalam konteks ini pengembanglah yang membayar jasa

mereka untuk menghasilkan suatu perencanaan kota yang sesuai dengan visi dan misi pengembang. Namun seharusnya perencana kota memiliki tanggungjawab moral untuk tetap mempertimbangkan kepentingan pihak lain yang terkait walau tanpa diminta sekalipun, hal ini seharusnya sudah menjadi pemahaman bersama tak terkecuali pihak pengembang sendiri. Hal ini sebenarnya juga merupakan nilai tambah tersendiri bagi suatu proyek bila memberikan porsi perhatian yang berimbang bagi banyak pihak yang terkait tidak terkecuali bagi warga yang nantinya akan menggunakan dan tinggal di dalam proyek tersebut.

Sebenarnya pihak pengembang BSD City sudah terlihat berusaha dan memberikan perhatian yang cukup untuk kepentingan warganya dengan mengikut sertakan Doxiadis sebagai perencana kotanya. Doxiadis adalah suatu perusahaan konsultan yang bergerak dibidang perencanaan arsitektur, kota dan wilayah dengan menekankan pada permukiman penduduk. Perusahaan ini didirikan oleh Constantinos A. Doxiadis, seorang arsitek yang memiliki perhatian yang mendalam akan masalah permukiman manusia yang kemudian ia tuangkan dalam teori Ekistics. Teori ini menekankan lima elemen penting dalam pembentukan suatu permukiman manusia yang dapat memuaskan kebutuhan manusia akan elemen-elemen tersebut, yaitu ekonomi, sosial, politik, teknologi dan budaya. Menurutnya permukiman manusia adalah suatu bentuk yang dinamis, untuk itu diperlukan suatu investasi baru untuk menunjang kehidupan yang tidak pernah statis itu. Diperlukan juga berbagai ruang sosial dalam skala kecil maupun besar untuk menunjang berbagai kebutuhan sosial dan ekonomi manusia yang tinggal di dalamnya. Se-

gala kegiatan manusia inilah yang pada akhirnya akan membentuk ruang kehidupan. BSD City sepertinya memahami benar konsep ini, pengembang besar ini tidak segan-segan untuk terus berinovasi menawarkan berbagai konsep baru setiap tahunnya untuk menjaring orang tinggal di dalamnya. Terkesan ada kepentingan bisnis untuk meraih keuntungan besar di dalamnya dengan tidak segan-segan menanam modal besar bagi pembangunan berbagai proyek demi menarik investor maupun pembeli, namun menurut Doxiadis inilah yang sebenarnya harus dilakukan. Tanpa inovasi baru suatu wilayah permukiman akan menjadi mati. Dalam hal ini BSD City memiliki keuntungan karena kawasan ini tergolong masih kosong dan relatif mudah bagi mereka untuk mengembangkannya. Sejauh ini BSD City telah berhasil memenuhi kriteria pembangunan suatu kota yang berbasis permukiman penduduk.

Kemudian bagaimana posisi kawasan ini bila dibandingkan dengan beberapa poin perencanaan kota dan wilayah seperti yang dikembangkan oleh CNU.

(CNU (Congress for the New Urbanism) adalah suatu organisasi yang mengedepankan suatu kondisi lingkungan kehidupan manusia yang dapat dicapai atau ditempuh dengan berjalan kaki, lingkungan mixed-used, komunitas yang berkelanjutan, dan kondisi kehidupan yang sehat. Organisasi ini mengeluarkan sebuah daftar yang berisi mengenai prinsip-prinsip yang dapat digunakan sebagai acuan dalam merencanakan pembangunan suatu kawasan urban)

(1) BSD City adalah merupakan bagian integral dari suatu kota Metropolitan (Jakarta) dan walaupun merupakan suatu kota mandiri, banyak penduduk BSD adalah kaum komuter yang memi-

liki pekerjaan di Jakarta. BSD mungkin akan menjadi kota metropolitan seperti Jakarta tetapi saat ini ia masih menjadi bagian dari kota satelit Jakarta. (2) Dengan beberapa proyek mega berskala internasional BSD City mencoba untuk masuk ke dalam kancah perekonomian dunia. (3) Belum ada kejelasan bagaimana BSD City terhubung dengan kegiatan budidaya pertanian, walaupun telah berusaha untuk menjadikan kota ini sebagai kota yang berwawasan hijau. Karena kegiatan budidaya pertanian adalah layaknya taman bagi sebuah kota metropolitan. (4) Belum terlihat bagaimana BSD City menjaga pengembangan di batas-batas wilayahnya agar tetap mendorong terjadinya pembangunan yang bersifat infiltrasi ditengah-tengah ekspansi pembangunan di area periferal namun di saat yang bersamaan tetap menjaga sumberdaya alam serta social fabric. (5) Belum terlihat pembangunan yang mengintegrasikan area pinggir dari BSD City dengan masterplan. (6) BSD City sudah mencoba untuk menghargai peninggalan sejarah, seperti misalnya situs pertempuran tempat tertembaknya seorang Letnan bernama Daan Mogot dalam misi untuk melucuti senjata milik tentara Jepang di mana lokasi ini kemudian dijadikan sebagai tugu peringatan dan dijaga agar tetap seperti kondisinya semula. Namun pengembang tetap melakukan penyesuaian arus sirkulasi agar tidak memiliki konflik dengan rencana sirkulasi kota. (7) Berbagai fasilitas publik dan privat sudah tersedia di kota mandiri ini untuk mendukung kehidupan perekonomian warga dari berbagai tingkat sosial. (8) Sepertinya BSD City masih harus berjuang untuk menghilangkan ketergantungan warganya akan kendaraan pribadi. Sarana transportasi yang terintegrasi masih belum terlihat di area-area pengembangan. Warga masih belum mudah untuk

mencapai area-area yang dikembangkan itu kecuali menggunakan mobil pribadi walaupun telah tersedia banyak angkutan umum ke berbagai jurusan. Jalur sepeda memang sudah tersedia namun seperti biasa tidak mendapat perawatan dan perhatian yang memadai selain memang jarang pula digunakan oleh warga. (9) Pajak seperti biasa masih dijalankan oleh pemerintah dan tidak ada kejelasan bagaimana pendistribusiannya dapat mencapai seluruh lapisan masyarakat di dalam kawasan ini. Dalam hal ini peran serta BSD City tidak terlalu signifikan karena masih dikendalikan oleh pemerintah karena memang BSD City adalah bagian dari wilayah Tangerang Selatan. (10) Di beberapa lokasi sudah terlihat peran serta dari warga setempat untuk berpartisipasi dalam menjaga kelestarian dan keberlangsungan lingkungannya. Sekali lagi hal ini terlihat di area-area yang merupakan peninggalan dari pendiri awal kawasan (Ciputra). (11) Lingkungan permukiman terlihat cukup kompak dan ramah. Beberapa lokasi malah didukung oleh kegiatan perekonomian. Akses pejalan kaki memang tidak konsisten tersedia yang disebabkan karena memang kelalaian pengembang maupun karena telah berubah fungsi menjadi area komersial (pedagang kaki lima). (12) berbagai kegiatan di beberapa area di BSD memang telah dapat dicapai dan terhubung dengan hanya berjalan kaki saja, namun tidak demikian di area-area yang terakhir dikembangkan saat ini yang mau tidak mau harus menggunakan kendaraan untuk mencapainya. (13) Pembangunan perumahan di dalam satu kompleks atau cluster cenderung seragam, sehingga kecil kemungkinannya untuk menciptakan keberagaman kelas sosial di dalam suatu area. (14) Saat ini BSD telah memiliki jaringan feeder busway yang melayani beberapa trayek dan juga jalur KRL Ja-

karta-Tangerang yang menghubungkan kota ini dengan pusat bisnis di Jakarta. Dalam hal ini BSD City masih berperan sebagai kota satelit yang menjaga dan menyokong kehidupan Jakarta, bukan sebaliknya. (15) Seperti yang telah diungkapkan di atas bahwa moda transportasi belum terkoordinasi dengan berbagai pusat kegiatan dan bisnis, sehingga banyak warga yang masih harus menggunakan kendaraan pribadinya. (16) Sepertinya Civic Center dan berbagai kegiatan budaya lainnya seperti sekolah terlokalisasi di suatu area khusus sehingga tidak memungkinkan bagi anak-anak untuk mencapainya sendiri tanpa bantuan orang tua ataupun supir pribadi. (17) BSD nampak sudah berusaha untuk menjaga setiap distrik di area nya terdefinisi dengan jelas agar arah pembangunan sesuai dengan harapan pengembang. (18) Walaupun usaha-usaha penghijauan dan taman kota sudah dilakukan namun masih belum terdistribusi secara merata. Pengembang masih perlu mengalokasikan taman kota yang lebih banyak lagi walaupun setiap cluster perumahan sudah mencoba menerapkan konsep hijau dan taman kota di dalamnya. (19) Ruang publik memang sangat jarang, walaupun ada hanya dalam bentuk mall modern. Itulah sebabnya banyak warga yang sering mengadakan acara-acara di tanah kosong yang masih belum dibangun. Ruang public yang banyak tersedia adalah property yang dimiliki dan disediakan oleh pihak yang bergerak dalam kegiatan komersial, sehingga warga tetap harus membayar walaupun sekedar untuk parkir kendaraannya. (20) walaupun sudah terlihat usaha-usaha dari beberapa bangunan untuk mengikuti konsep yang ditetapkan oleh pengembang, namun masih banyak juga yang tidak melakukannya. Biasanya adalah bangunan-bangunan yang didirikan oleh pengusaha

yang tanahnya kebetulan berada di sisi jalan yang dikembangkan oleh BSD. (21) Di wilayah permukiman, BSD City nampaknya masih belum memperhatikan aksesibilitas bagi warga lokal karena mereka cenderung membangun gated community yang menyebabkan mereka harus mengungsi atau bahkan membelokkan jalan masuk ke dalam perkampungan. Kalau pun akses itu ada, maka tidak diberikan perlakuan atau pengolahan yang baik. (22) Akses kendaraan pribadi sangat disokong, terkadang mengorbankan akses pejalan kaki. Pejalan kaki memang tidak terlalu diperhatikan kepentingannya walaupun tidak bisa dibilang tidak ada sama sekali. (23) Ruang public kecil (squares) sepertinya belum mendapat perhatian khusus, kecuali yang berada di dalam cluster perumahannya sendiri. Itupun hanya bersifat fasum yang sepertinya jarang dipergunakan oleh penghuninya kecuali oleh anak-anak dengan baby sittersnya. (24) Dengan iklim tropis panas dan lembab serta gaya hidup yang semakin modern, sepertinya design arsitektur rumah tidak terlalu peduli akan kondisi alam tropis lagi. Selama mereka dapat memberikan kenyamanan dalam bentuk pendingin udara atau kenyamanan lainnya maka semuanya dianggap beres. (25) Bangunan kultural / umum (civic) serta tempat berkumpul warga sepertinya memang sudah mendapat porsi dan perhatian. Karena berbagai fasilitas ini ditempatkan pada lokasi-lokasi strategis demi menarik minat banyak orang. (26) tidak ada jaminan bahwa setiap bangunan di BSD City memberikan kemudahan bagi penghuninya untuk dapat mengetahui kondisi alam di luar ketika mereka berada di dalam bangunan, karena mekanisme pendingin udara yang menyebabkan setiap bangunan memiliki orientasi ke dalam, bukan ke luar. (27) Walaupun pihak pengembang telah menjaga beberapa situs peninggalan sejarah di kawasan

ini, namun tidak terlihat usaha untuk mengikut-sertakannya di dalam perencanaan kota agar menjadi bagian dari kegiatan kota dan dapat dinikmati warga. Sehingga bangunan dan situs sejarah hanya menjadi semacam monumen atau tugu pengingat, untuk kemudian ditinggalkan begitu saja. Dari perbandingan berbagai kondisi BSD City dengan guidelines yang dikeluarkan oleh CNU nampak bahwa BSD masih 'keteteran' dalam menyediakan lingkungan binaan yang benar-benar berwawasan urban.

Aihwa Ong dalam buku *Worlding Cities* mengungkapkan bahwa globalisasi dan neoliberalisme turut mempengaruhi arah pembangunan suatu kota di dunia. Banyak kota-kota di dunia dan juga di Asia yang berlomba-lomba untuk mencapai taraf internasional (standar global). Neo-liberal dianggap sebagai suatu set kondisi pasar yang sangat memaksimalkan rasionalisasi, ia tidak mengenal batas-batas ras, kelas maupun kebangsaan. Inilah yang sepertinya ingin dicapai oleh BSD City. Arah pembangunan yang dicanangkan oleh pengembang menggiring BSD menuju kota yang bertaraf internasional. Beberapa sekolah internasional sudah masuk dan beroperasi di dalam kawasan ini. Area perkantoran yang mengedepankan konsep hijau mengundang berbagai perusahaan besar untuk menempatkan kantor pusatnya di lokasi tersebut. Pembangunan cluster perumahan juga berorientasi pada keseragaman strata sosial. Nilai-nilai sosial, standar kehidupan, dan estetika mulai diarahkan pada standar yang bersifat global, walaupun mungkin masih ada nilai-nilai lokal di dalamnya namun itu pun digunakan sebagai investasi untuk menjawab tantangan globalisasi.

Kesimpulan

Dari seluruh paparan di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa kawasan BSD City sebagai kota dengan konsep big Opportunity adalah suatu kota yang memiliki ambisi besar untuk menjadi kota bertaraf internasional namun belum mencapai titik tersebut dalam artian yang seutuhnya. Hal ini terlihat pada berbagai fasilitas dan proyek-proyeknya yang mengundang banyak warga untuk datang ke tempat ini agar dapat merasakan juga sebagai bagian dari warga kelas dunia. Itulah sebabnya mengapa banyak area perumahan dan berbagai gedung atau mall yang berlomba-lomba menggunakan nama yang kebarat-baratan, untuk menabalkan posisi sebagai warga kelas dunia. Namun nama belumlah cukup untuk membuat kawasan ini sebagai area berkelas dunia. Proses panjang memang dibutuhkan dan itu terlihat dari masih banyaknya pekerjaan rumah yang masih harus diselesaikan oleh pihak pengembang. Keikutsertaan perencana wilayah bertaraf internasional tidak serta merta menjadikan kawasan ini berkelas dunia, bahkan tidak juga dengan mengundang penyanyi kelas dunia sekalipun untuk menggelar konsernya di wilayah ini.

BSD City walaupun merupakan kota mandiri yang sedang berkembang pesat, tetap merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Jakarta. Keberadaannya tidak bisa terlepas dari Jakarta dan walaupun berada dalam hubungan yang saling bergantung, BSD City tidak akan ada tanpa ada Jakarta sebelumnya. Lantas bagaimana mungkin BSD menjadi kota yang bertaraf internasional sedangkan Jakarta sendiri belum benar-benar mencapainya?

BSD City adalah kota yang memiliki

mimpi besar untuk menyaingi kota induknya dan ingin membalikkan kondisi. BSD City adalah kota yang masih harus membangun jaringan berskala nasional untuk kemudian internasional, padahal masih banyak hal yang harus dibenahi untuk dapat menunjang kondisi tersebut. BSD City akan menemui banyak kesulitan untuk mencapainya karena sekali lagi tidak mudah untuk membuat suatu kondisi sosial yang seragam padahal keberagaman adalah asset dasar bagi berkembangnya suatu komunitas kehidupan di dalam kota. Apalagi BSD City adalah kota yang sangat bersandar pada berkembangnya permukiman.

Referensi

Charter of the New urbanism, 2001, cnu.org.

Davidoff, P. *Advocacy and Pluralism in Planning*, JAPA 31 No. 4

Mangalandum, R.S. Michael Widjaja Ingin Mewujudkan BSD sebagai Perusahaan US\$ 10 Miliar, diakses 16 des 2014

Ong, A. 2011. "Worlding Cities, or the Art of Being Global" in Ananya Roy and Aihwa Ong, eds. *Worlding Cities: Asian Experiments and the Arts of Being Global*.

Rahayu, E.M. Gedung Perkantoran Sinar Mas raih Asia Pacific Property Award 2012,

<http://www.dyandramedia.com/index.php/convention-and-exhibition-hall/medialand-international-expo/indonesia-international-convention-exhibition-center> diakses 16 des 2014

Winarso, H. Bab 10 Teori dan Prak-

tek Penataan Ruang , Teori Ekistics dan Penataan Ruang di Indonesia, Sejarah Penataan Ruang Indonesia

<http://penataanruang.pu.go.id/taru/sejarah/BAB%2010.2%20footer.pdf>
diakses 16 des 2014

<http://www.doxiadis.com> diakses 16 des 2014

http://en.wikipedia.org/wiki/Constantinos_Apostolou_Doxiadis, diakses 16 Desember 2014



UMN