

# Pengembangan Lahan Skala Besar dan Transformasi Sosial-Ekonomi Masyarakat di Sekitarnya: Bukti dari Pengembangan Summarecon Bandung dan Rencana Pengembangan TOD Tegalluar

Large-Scale Land Development and Socio-Economic Transformation of Its Surrounding Communities: Evidence from the Development of Summarecon Bandung and the Tegalluar TOD Development Plan

Mukhlis Silmi Kaffah<sup>1</sup>, Haryo Winarso<sup>1</sup>

**Abstrak:** Beberapa tahun terakhir, pengembangan lahan skala besar kian intensif dilaksanakan, terkhusus di wilayah perbatasan kota dengan ketersediaan lahan yang memadai sehingga relatif terbebas dari konflik. Pengembangan lahan skala besar menghasilkan pengaruh yang besar serta kurun waktu yang lama untuk masyarakat. Hal tersebut dapat menciptakan transformasi sosial-ekonomi seperti perpindahan penduduk, pergantian jenis pekerjaan, serta kenaikan penghasilan keluarga. Di samping itu, akan terdapat pergeseran dari kegiatan utama pedesaan (pertanian) menjadi kegiatan utama perkotaan (perdagangan dan jasa). Riset ini hendak memaparkan transformasi sosial-ekonomi masyarakat di sekitar pengembangan lahan skala besar Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar. Riset ini fokus pada sejumlah aspek transformasi, yaitu perpindahan penduduk, jenis pekerjaan, serta penghasilan dan pengeluaran keluarga. Lingkup wilayah studi mencakup lima desa/kelurahan, yaitu Kelurahan Cisaranten Kidul, Kelurahan Rancabolang, Kelurahan Cimincrang, Kelurahan Rancanumpang, dan Desa Tegalluar. Riset ini menggunakan metode campuran dengan analisis deskriptif dan statistik terhadap hasil kuesioner pada rumah tangga di sekitar pembangunan Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar. Riset memperlihatkan bahwa telah terjadi transformasi sosial-ekonomi pada masyarakat sekitar pengembangan lahan skala besar, walaupun tidak secara signifikan. Transformasi tersebut terlihat dari adanya perpindahan penduduk ke wilayah studi dengan persentase yang meningkat, semakin beralihnya jenis pekerjaan dari sektor primer ke sektor sekunder dan tersier, serta semakin baiknya perekonomian masyarakat.

*Kata kunci: Pengembangan Lahan Skala Besar, Transformasi Sosial-Ekonomi, Summarecon Bandung, TOD Tegalluar*

**Abstract:** Currently, large-scale land development is increasingly being carried out, especially in peri-urban area as a relatively conflict-free zone with adequate land availability. Large-scale land development has a broad and long-term impact on the community. This can result in socio-economic transformations such as population migration, changes in occupations, and increases in household income. In addition, there will be a change in orientation from rural-based activities (agriculture) to urban-based activities (trade and services). This study describes the socio-economic transformation of the community around the large-scale land development of Summarecon Bandung and TOD Tegalluar. This study focused on several factors of change, which

<sup>1</sup> Kelompok Keahlian Perencanaan dan Perancangan Kota, SAPPK, Institut Teknologi Bandung

Korespondensi: kaffahms.id@gmail.com; hwinarso@itb.ac.id

are migration, the structure of livelihoods, and household income and expenditure. The designated study areas consist of five villages, Cisaranten Kidul, Rancabolang, Cimincrang, Rancanumpang, and Tegalluar. Through qualitative and quantitative approaches, the analysis of the data from the community household questionnaire was carried out using descriptive analysis and descriptive statistical analysis. The results shows that there has been a socio-economic transformation in the community around the large-scale land development of Summarecon Bandung and Tegalluar TOD, although not significantly. This transformation can be seen from the movement of population to the study area with an increasing percentage, the increasing shift of types of work from the primary sector to the secondary and tertiary sectors, as well as the improving community economy.

*Keywords: large-scale land development, socio-economic transformation, Summarecon Bandung, Tegalluar TOD*

## PENDAHULUAN

Wilayah metropolitan di seluruh dunia telah mengalami transformasi teritorial, demografis, dan sosial-ekonomi dalam beberapa dekade terakhir (Couch dkk., 2007; Schneider & Woodcock, 2008; Salvati dkk., 2018), begitu pula dengan wilayah metropolitan dan kota-kota di Indonesia. Hal ini sejalan dengan fenomena urbanisasi yang kian sulit untuk dibendung. Urbanisasi mengacu pada perpindahan penduduk dari perdesaan ke perkotaan dan perubahan fisik dari karakter perdesaan ke arah perkotaan. Faktor yang dapat menyebabkan urbanisasi antara lain ialah penambahan penduduk secara natural di kota, perpindahan penduduk dari desa ke kota, dan pergeseran karakteristik dari desa menjadi kota (Pontoh & Kustiwan, 2009).

Saat ini di atas 54% penduduk dunia tinggal di area perkotaan dan diprediksi menyentuh 66% pada tahun 2050. Pada tahun 2017, di atas 55% penduduk Indonesia tinggal di area perkotaan; dengan tingkat urbanisasi di tahun tersebut (2,3%), pada tahun 2030, 73% penduduk Indonesia akan tinggal di area perkotaan (UNDP Indonesia, 2017). Urbanisasi telah berdampak secara signifikan pada pengembangan tata ruang di Indonesia, terutama pada lahan perkotaan (Firman, 2020, h. 33). Perkembangan perkotaan di Indonesia telah ditandai oleh perubahan yang cepat dalam penggunaan tanah di pusat-pusat kota, serta konversi lahan pertanian utama menjadi daerah permukiman dan penggunaan lahan kota lainnya di pinggiran kota. Proses-proses ini dapat diamati dengan jelas di kota-kota besar seperti Jabotabek (Wilayah Metropolitan Jakarta), Surabaya, dan Bandung (Firman, 2020, h. 35).

Kota Bandung merupakan kota inti dari Kawasan Perkotaan Cekungan Bandung yang ditetapkan sebagai kawasan strategis nasional dari sudut pandang ekonomi. Sebagai kota inti, Kota Bandung memiliki peran strategis sebagai pusat kegiatan utama dan pendorong pengembangan kawasan perkotaan di sekitarnya. Dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung tahun 2011–2031 ditetapkan dua Pusat Pelayanan Kota (PPK), yaitu Alun-Alun dan Gedebage. Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (RDTR dan PZ) Kota Bandung Tahun 2015–2035 sendiri PPK Gedebage akan dikembangkan dengan konsep Teknopolis. Oleh karena itu, direncanakan suatu pengembangan lahan skala besar dengan nama Bandung Teknopolis. Bandung Teknopolis mengacu pada gagasan penataan ruang secara tematik yang mengarahkan Gedebage sebagai pusat pengembangan bisnis dan industri berbasis teknologi tinggi. Selain Bandung Teknopolis, sedang dikembangkan juga *Transit Oriented Development* (TOD) Tegalluar sebagai kawasan pengembangan dari stasiun Kereta Cepat Indonesia China (KCIC) Jakarta Bandung.

Pengembangan lahan skala besar (PLSB) didefinisikan sebagai properti yang direncanakan secara komprehensif dengan berbagai penggunaan lahan yang diikat

bersama dengan visi untuk memasukkan komponen bertempat tinggal (*living*) dan bekerja (*working*) ke dalam rencana. Konsep perencanaan PLSB adalah untuk menciptakan rasa kebersamaan dengan menyediakan penggunaan lahan komplementer yang dirancang dalam skala perumahan (Johnson, 2008). Belakangan ini PLSB semakin banyak terdapat di area pinggiran kota (*urban fringe*) di koridor ekonomi dan transportasi utama yang relatif 'bebas konflik' (Salet, 2008). Pakar menunjukkan bahwa di beberapa kasus PLSB terjadi transformasi sosial-ekonomi yang ditunjukkan dari perubahan jumlah penduduk karena migrasi, perubahan pekerjaan dari sektor primer ke sekunder atau tersier, dan peningkatan pendapatan rumah tangga (Kovacs, 1994; Winarso dkk., 2015).

PLSB Bandung Teknopolis di Gedebage sebagian besar dikembangkan oleh Summarecon Bandung sejak tahun 2015 dengan luas lahan sebesar 300 ha atau sepertiga luas Kecamatan Gedebage. Pengembangan kota mandiri Summarecon Bandung merupakan yang pertama di Kota Bandung. Berbagai fasilitas terdapat di dalamnya, antara lain hunian di *cluster*, fasilitas komersial seperti ruko dan area perkantoran, pusat perbelanjaan, dan rekreasi Summarecon Mall Bandung, fasilitas pendidikan, pengembangan bisnis teknologi tinggi ITB Innovation Park, serta Summarecon Teknopolis sebagai ruang bagi industri ICT (*Information, Communication, and Technology*). Megaproyek Kereta Cepat Indonesia China (KCIC) Jakarta Bandung juga merencanakan *Transit Oriented Development* (TOD) Tegalluar dengan luas 340 ha di dekat daerah Summarecon Bandung.

PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar berpotensi memunculkan dinamika, salah satunya dinamika demografi dengan adanya perpindahan penduduk, baik ke wilayah Gedebage maupun wilayah sekitarnya. Migrasi ke wilayah PLSB ini salah satunya didorong oleh ditetapkannya Gedebage sebagai Pusat Pelayanan Kota, sehingga akan meningkatkan ketersediaan lapangan pekerjaan. Selain itu, faktor harga lahan yang relatif masih terjangkau dan kelengkapan fasilitas perkotaan yang baik menjadi daya tarik tersendiri untuk pindah ke wilayah tersebut. Di samping dinamika perpindahan penduduk, diperkirakan terdapat perubahan sosial-ekonomi masyarakat lainnya seperti perubahan jenis pekerjaan dari sektor primer ke sektor sekunder dan tersier. Hal tersebut akan memberikan dampak pada tingkat penghasilan dan pengeluaran keluarga masyarakat.

Beberapa penelitian terdahulu telah menjelaskan berbagai dampak dari PLSB. Terdapat beberapa dampak positif dari pengembangan lahan (residensial) skala besar di daerah *peri-urban*, di antaranya adalah pembangunan infrastruktur yang semakin baik dan munculnya peluang ekonomi baru. Namun, telah terjadi pula ketidakadilan yang diciptakan oleh PLSB dalam bentuk 'perampasan mata pencaharian' (*livelihood dispossession*) dan 'perampasan nilai' (*value grabbing*) (Potter & Labbé, 2020). Dari sisi spasial, PLSB menimbulkan fenomena segregasi spasial (Diningrat, 2015). Lalu dari sisi keberlanjutan (*sustainability*), PLSB tidak sesuai dengan prinsip keberlanjutan, sehingga menimbulkan sejumlah masalah perkotaan dan lingkungan (Al-Shihri, 2016).

Artikel ini mendiskusikan perubahan sosial-ekonomi masyarakat di sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar, khususnya difokuskan pada sejumlah aspek transformasi, yaitu perpindahan penduduk, jenis pekerjaan, serta penghasilan dan pengeluaran keluarga. Artikel ini berpendapat bahwa transformasi sosial-ekonomi masyarakat di sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar telah terwujud. Hal tersebut dapat dilihat dari adanya perpindahan penduduk yang masuk ke wilayah studi dengan rasio warga pendatang yang cenderung meningkat, jenis pekerjaan yang kian beralih ke sektor sekunder dan tersier, serta perekonomian masyarakat yang semakin baik.

Artikel ini tersusun dalam empat bagian utama. Bagian pertama menjelaskan pendahuluan. Bagian kedua menjelaskan metode penelitian. Bagian ketiga menjabarkan hasil dan pembahasan penelitian. Bagian keempat menjelaskan kesimpulan dan rekomendasi.

## METODE

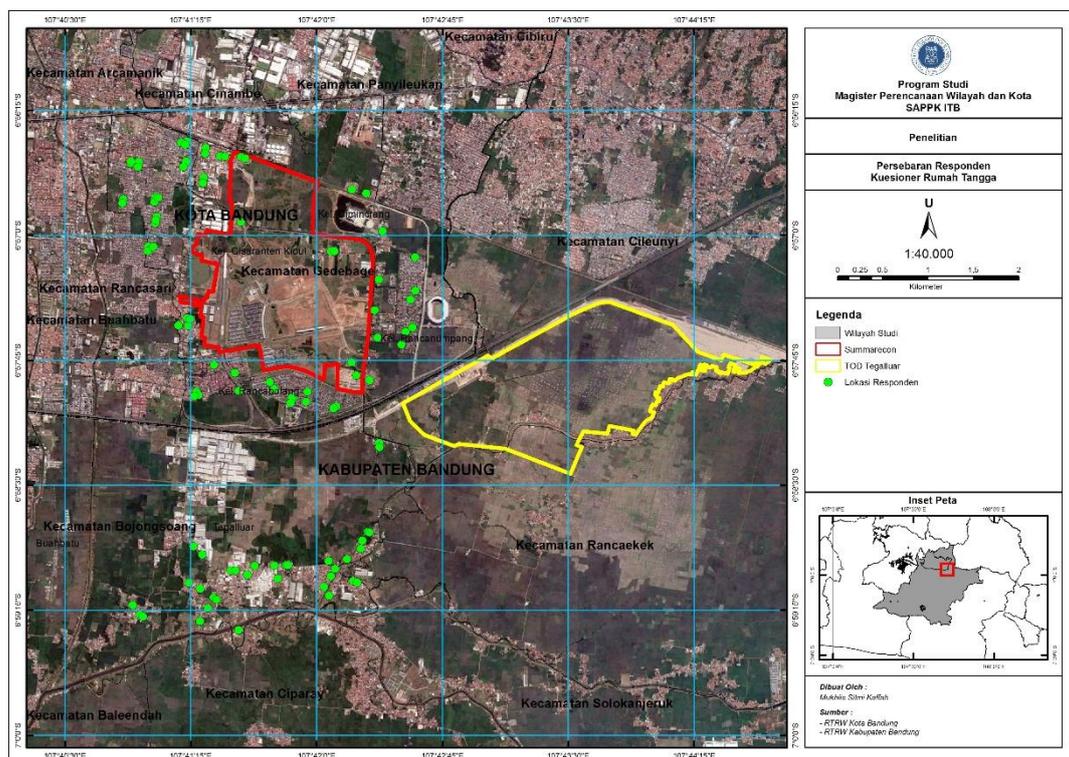
Tujuan dari riset ini adalah untuk menjelaskan transformasi sosial-ekonomi masyarakat di sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar. Riset ini menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Pada pendekatan penelitian kualitatif digunakan metode analisis deskriptif. Metode ini dipakai untuk melakukan analisis karakteristik sosial-ekonomi masyarakat di sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar. Pada pendekatan penelitian kuantitatif digunakan metode analisis statistik deskriptif. Metode ini dipakai untuk memberikan gambaran secara jelas terkait karakteristik dan perubahan yang ada pada aspek perpindahan penduduk, jenis pekerjaan, serta penghasilan dan pengeluaran keluarga masyarakat di sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar. Di samping itu, riset ini juga menggunakan analisis tabulasi silang (*crosstab*). Analisis ini dipakai untuk mengidentifikasi dan melihat lebih jauh mengenai hubungan antar beberapa variabel.

Populasi pada riset ini terdiri dari seluruh rumah tangga (*household*) yang diwakili oleh kepala keluarga (KK) di Kelurahan Cisaranten Kidul, Kelurahan Rancabolang, Kelurahan Cimincrang, Kelurahan Rancanumpang, dan Desa Tegalluar. Mengenai cara untuk mendapatkan sampel yang representatif, dalam riset ini dipilih metode *Random Geographic Cluster Sampling* (RGCS). Pada riset ini sampel diambil secara acak dengan mempertimbangkan letak geografis, tetapi jumlah sampel pada setiap desa/kelurahan disesuaikan dengan proporsi populasi penduduk (kepala keluarga/KK). Penentuan jumlah sampel pada riset ini menggunakan rumus *Cross Sectional* yang diperoleh total jumlah sampel sebesar 95,43 atau digenapkan menjadi 100.

**Tabel 1. Populasi dan Sampel**

No	Desa/Kelurahan	Klasifikasi	Jumlah RW	Jumlah KK	Persentase	Jumlah Responden
1	Cisaranten Kidul	Summarecon Bandung	4	840	5,68	6
		Kawasan Permukiman	4	1.210	8,18	8
		Perumahan	7	2.589	17,50	18
2	Rancabolang	Summarecon Bandung	2	107	0,72	1
		Kawasan Permukiman	3	997	6,74	7
		Perumahan	7	1.674	11,31	11
3	Cimincrang	Kawasan Permukiman	6	641	4,33	4
		Perumahan	2	365	2,47	2
		Kawasan Permukiman	2	322	2,18	2
4	Rancanumpang	Perumahan	6	1.077	7,28	7
		Kawasan Permukiman	14	4.973	33,61	34
		Jumlah	57	14.795	100,00	100

Sumber: Hasil Pengolahan, 2021



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2021

**Gambar 1. Peta Persebaran Kuesioner Keluarga**

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Gambaran Umum Wilayah Studi

Wilayah studi riset ini terletak di dua kecamatan, yaitu Kecamatan Gedebage Kota Bandung dan Kecamatan Bojongsong Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat. Di Kecamatan Gedebage meliputi empat kelurahan, yaitu Kelurahan Cisaranten Kidul, Kelurahan Rancabolang, Kelurahan Cimincrang, dan Kelurahan Rancanumpang. Sedangkan di Kecamatan Bojongsong hanya meliputi Desa Tegalluar.

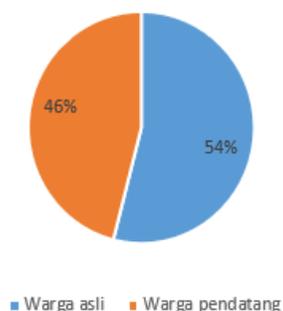
Summarecon Bandung merupakan sebuah kota yang terdiri dari kawasan residensial, komersial, dan Summarecon Teknopolis. Summarecon Bandung yang diluncurkan pada tahun 2015 akan dikembangkan di lahan seluas 300 ha yang meliputi dua kelurahan, yaitu Kelurahan Cisaranten Kidul dan Kelurahan Rancabolang di Kecamatan Gedebage Kota Bandung. Sejak sekitar tahun 2015 hingga tahun 2021 di kawasan Summarecon Bandung telah terbangun sekitar 36,29 ha dari total 300 ha atau sekitar 12,10%.

TOD Tegalluar adalah kawasan yang mengoptimalkan berbagai penggunaan lahan di sekitar stasiun kereta cepat dengan radius 800 meter yang terdiri dari perumahan, perkantoran, komersial, dan *mixed use*. TOD Tegalluar terletak di Kecamatan Cileunyi dan Kecamatan Rancaekek Kabupaten Bandung yang meliputi 5 desa, yaitu Desa Cibiru Hilir, Desa Cimekar, Desa Cileunyi Kulon, Desa Cileunyi Wetan, dan Desa Tegal Sumedang. TOD Tegalluar ini akan dikembangkan di lahan seluas 340 ha. Di kawasan TOD Tegalluar baru stasiun kereta cepat yang dibangun dan masih dalam tahap konstruksi. Stasiun kereta cepat ini memiliki luas sekitar 2,36 ha. Terkait pengembangan TOD Tegalluar sendiri masih dalam tahap sosialisasi/konsultasi publik Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

(AMDAL) Rencana Pembangunan *Transit Oriented Development* (TOD) Tegalluar oleh PT KCIC yang dilaksanakan pada Januari 2020.

### Migrasi Masyarakat

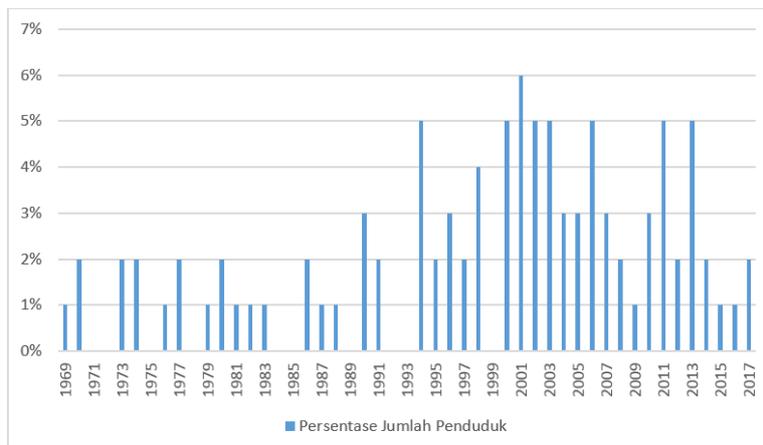
Menurut hasil survei primer, ditemukan bahwa proporsi responden warga asli dan warga pendatang di wilayah studi nyaris seimbang atau tidak berbeda jauh. Responden warga asli lebih banyak sebesar 8% dibandingkan responden warga pendatang. Hal tersebut memperlihatkan bahwa telah terjadi migrasi yang masuk ke desa/kelurahan wilayah studi. Menurut Pradoto (2012), migrasi ini merupakan salah satu faktor penting yang memengaruhi pola sebaran spasial serta penyesuaian sosial-ekonomi di berbagai lapisan masyarakat. Maka dari itu, terlihat bahwa migrasi menghasilkan pengaruh, baik secara langsung maupun tidak langsung, bagi kondisi sosial-ekonomi masyarakat di sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar.



Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 2. Perbandingan Warga Asli dan Warga Pendatang Tahun 2021**

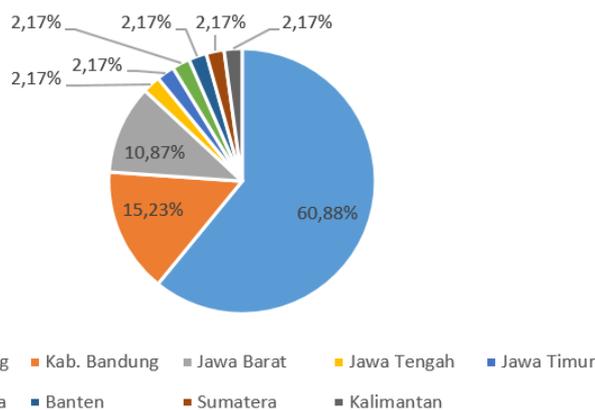
Selanjutnya, ditemukan bahwa terdapat responden warga pendatang yang mulai pindah atau tinggal di wilayah studi sejak tahun 1997, yakni cukup lama sebelum dikembangkannya Summarecon Bandung. Terdapat pula responden yang baru masuk atau tinggal di wilayah studi pada tahun 2017. Jika menelaah migrasi responden warga pendatang sejak tahun 1969-2017, tampak bahwa jumlah maupun persentase responden warga pendatang yang masuk ke sekitar PLSB Summarecon Bandung mulai melonjak pada pertengahan tahun 1990-an sampai awal tahun 2000-an, yakni pada tahun 1998, 2000, dan mengalami puncaknya pada tahun 2001. Hanya terdapat 4% responden warga pendatang yang melakukan migrasi pada rentang waktu pengembangan Summarecon Bandung, yaitu tahun 2015-2017.



Sumber: Hasil Survei, 2021

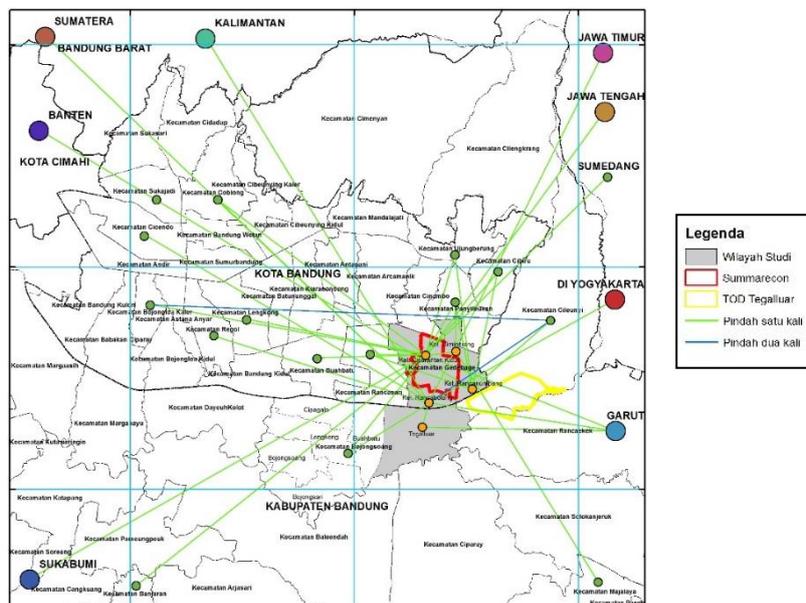
**Gambar 3. Tahun Tinggal Pertama Kali Responden di Wilayah Studi**

Pendatang yang saat ini tinggal di sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar sebelumnya mempunyai rumah di tempat lain, baik yang dekat maupun yang jauh dari PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar. Responden pendatang pada awalnya sebagian besar bermukim di lokasi yang cukup dekat dengan wilayah pengembangan Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar, hanya berbeda desa/kelurahan atau kecamatan, yaitu di Kota Bandung (60,88%) dan Kabupaten Bandung (13,06%). Selain itu, terdapat pula yang sebelumnya tinggal di kabupaten/kota Provinsi Jawa Barat (10,87%), Jawa Tengah (2,17%), Jawa Timur (2,17%), DI Yogyakarta (2,17%), dan Banten (2,17%) serta Pulau Sumatera (2,17%) dan Kalimantan (2,17%).



Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 4. Tempat Tinggal Pendatang Sebelum Pindah ke Wilayah Studi**



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2021

**Gambar 5. Peta Perpindahan Pendatang**

Terdapat beberapa alasan yang menjadi latar belakang responden pendatang untuk memutuskan pindah ke wilayah sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar. Dari beberapa alasan yang ada, responden pendatang sebagian besar memilih pindah ke wilayah studi karena kemudahan akses dan harga yang terjangkau. Adapun terkait kemudahan akses karena lokasi wilayah studi merupakan lokasi yang cukup strategis dengan akses Jalan Soekarno Hatta, Jalan Tol Purwakarta-Bandung-Cileunyi (Purbaleunyi), dan Stasiun Gedebage. Selain itu, terdapat juga rencana jalur Kereta Cepat Jakarta-Bandung. Terkait harga yang terjangkau ini karena sebagian besar responden pendatang melakukan perpindahan sebelum dilakukannya pengembangan Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar, sehingga harga lahan yang berlokasi di pinggiran Kota Bandung ini masih relatif murah. Selanjutnya, alasan lain pendatang pindah ke wilayah studi terkait dengan pekerjaan, antara lain diharuskan pindah karena pekerjaan, memulai usaha/pekerjaan baru, dan pendapatan yang lebih baik. Hal tersebut selaras dengan yang dikemukakan oleh Stark & Bloom (1985) bahwa migrasi merupakan keputusan rumah tangga yang digerakkan oleh pencarian keragaman jenis pendapatan. Pada akhirnya mata pencaharian masyarakat di wilayah studi menjadi semakin beragam (Rigg, 1998; Pradoto, 2012).

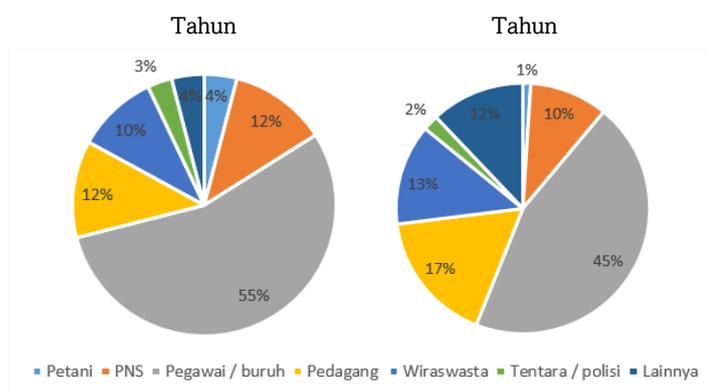
Terdapat sejumlah pihak yang memengaruhi pilihan atau tindakan pendatang bermigrasi ke wilayah yang letaknya berada di sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar. Sejumlah pihak tersebut antara lain adalah keluarga, teman, kantor, dan terdapat juga yang melakukan perpindahan atas gagasan sendiri dari kepala rumah tangga. Menurut hasil survei, responden pendatang sebagian besar migrasi ke wilayah studi dikarenakan saran dari pihak keluarga.

### Transformasi Jenis Pekerjaan Masyarakat

#### a. Perubahan Jenis Pekerjaan Utama Keluarga (2015-2020)

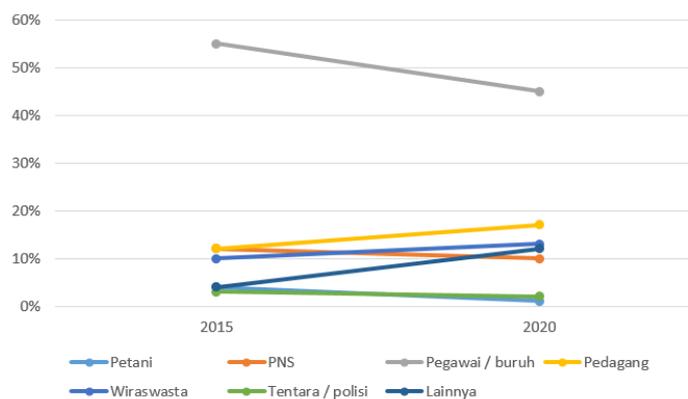
Menurut hasil survei primer, pada tahun 2020 terdapat berbagai jenis pekerjaan utama keluarga responden di sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar, yang terdiri dari pegawai/buruh (45%), pedagang (17%), wiraswasta (13%), PNS (10%), tentara/polisi (2%), petani (1%), dan lainnya (12%). Berdasarkan hasil survei primer tersebut ditemukan bahwa hingga pengambilan data yang dilakukan pada tahun 2020, jenis pekerjaan utama keluarga responden sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar lebih banyak di sektor tersier. Hal tersebut salah satunya tampak dari persentase paling besar dari jenis pekerjaan utama keluarga pada tahun 2020 tersebut, adalah buruh/karyawan—yang lebih banyak bekerja pada sektor jasa. Sementara itu, persentase terbesar lainnya pada tahun 2020 adalah pedagang dan wiraswasta yang merupakan jenis pekerjaan sektor sekunder.

Jika melihat jenis pekerjaan utama keluarga responden pada tahun 2015, terlihat bahwa yang berprofesi sebagai petani lebih besar dibandingkan pada tahun 2020, walaupun jenis pekerjaan ini tidak lagi merupakan sektor utama. Di sisi lain, jenis pekerjaan lainnya, terkhusus di sektor sekunder dan tersier, cenderung meningkat.



Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 6. Jenis Pekerjaan Utama Keluarga**

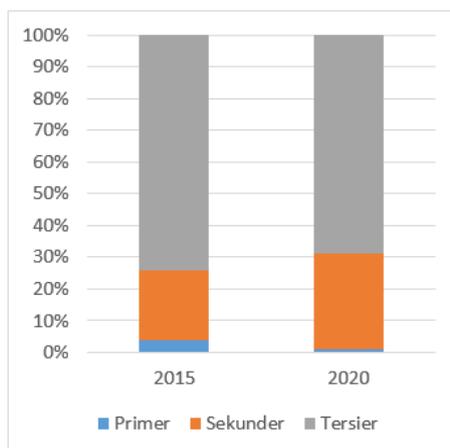


Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 7. Perubahan Jenis Pekerjaan Utama Keluarga**

Perihal perubahan jenis pekerjaan utama keluarga responden di wilayah studi dalam 5 tahun terakhir (2015-2020) ditunjukkan pada Gambar 7. Berdasarkan gambar tersebut, tampak bahwa antara tahun 2015-2020 persentase jenis pekerjaan ada yang berkurang dan ada juga yang bertambah. Terjadi pengurangan pada jenis pekerjaan petani, buruh/karyawan, PNS, dan tentara/polisi. Sementara itu, terjadi penambahan pada jenis pekerjaan pedagang dan wiraswasta.

Lalu, jenis pekerjaan utama keluarga terbagi menjadi tiga sektor, yaitu sektor primer, sekunder, dan tersier. Menurut pembagian sektor tersebut, pada tahun 2015-2020 persentase jenis pekerjaan utama keluarga responden di sektor primer terlihat menurun. Sementara itu, persentase jenis pekerjaan utama keluarga responden di sektor sekunder terjadi peningkatan. Hal tersebut memperlihatkan bahwa semakin lama jenis pekerjaan utama keluarga responden semakin beralih ke sektor sekunder dan tersier serta mulai meninggalkan sektor primer. Kondisi ini sesuai dengan teori bahwa modernisasi mengakibatkan perubahan orientasi dari aktivitas dengan karakteristik pedesaan (primer) ke aktivitas dengan karakteristik perkotaan (sekunder dan tersier) (Hirschman, 1959 dikutip di Pradoto, 2012).



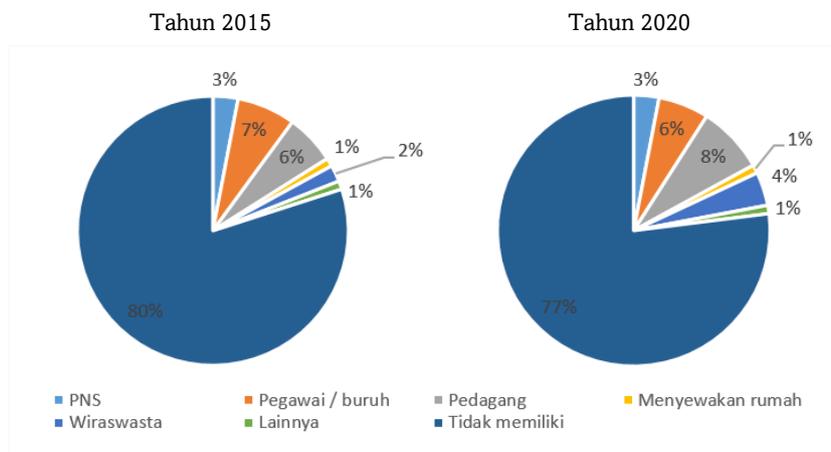
Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 8. Sektor Jenis Pekerjaan Utama Keluarga**

b. Perubahan Jenis Pekerjaan Tambahan Keluarga (2015-2020)

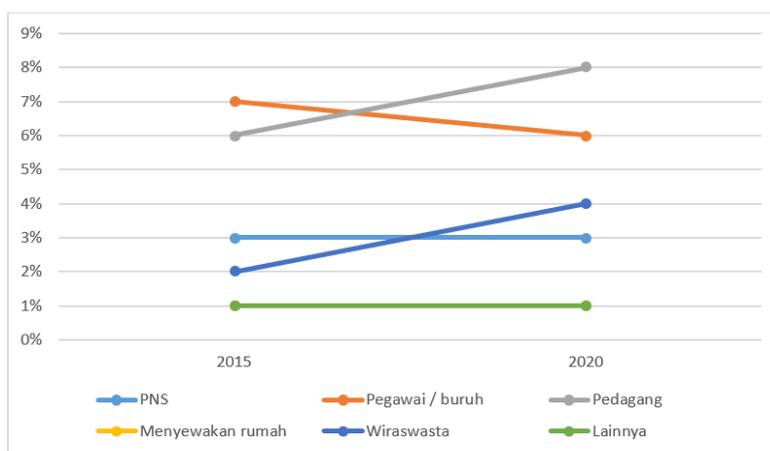
Menurut hasil survei primer, ditemukan bahwa sebagian besar responden tidak mempunyai jenis pekerjaan tambahan. Namun, terdapat responden yang mempunyai jenis pekerjaan tambahan. Jumlahnya pun meningkat sebanyak 3% pada tahun 2015-2020. Seluruh jenis pekerjaan tambahan keluarga responden merupakan sektor sekunder dan tersier. Jenis pekerjaannya antara lain pedagang, wiraswasta, dan menyewakan rumah untuk sektor sekunder serta PNS dan pegawai/buruh untuk sektor tersier.

Peningkatan persentase keluarga responden yang mempunyai jenis pekerjaan tambahan ini menjadi indikasi bahwa sejalan dengan kehadiran dan berkembangnya Summarecon Bandung maka tersedia pula kesempatan kerja dan peluang ekonomi yang semakin meningkat dan beragam di wilayah studi. Pembangunan infrastruktur dan urbanisasi yang terjadi di wilayah studi menjadi salah satu faktor yang mendorong peningkatan peluang ekonomi tersebut (Zoomers & Otsuki, 2017). Hal ini yang dimanfaatkan oleh masyarakat dengan cara mengoptimalkan jenis pekerjaan tambahan atau sampingan keluarganya.



Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 9. Jenis Pekerjaan Tambahan Keluarga**



Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 10. Perubahan Jenis Pekerjaan Tambahan Keluarga**

Jenis pekerjaan tambahan keluarga masyarakat sekitar PLSB Summarecon dan TOD Tegalluar juga bermacam-macam. Pada tahun 2020 jenis pekerjaan tambahan keluarga responden antara lain adalah pedagang (8%), pegawai/buruh (6%), wiraswasta (4%), PNS (3%), menyewakan rumah (1%), dan lainnya (1%). Jenis pekerjaan tambahan responden seluruhnya merupakan sektor non-primer, yaitu sektor sekunder dan tersier. Jika diamati secara umum, jenis pekerjaan tambahan keluarga responden yang mengalami peningkatan pada tahun 2015-2020 adalah pedagang dan wiraswasta. Peningkatan ini dipengaruhi oleh semakin tingginya intensitas kegiatan dan aktivitas ekonomi di wilayah studi. Peluang tersebut dimanfaatkan oleh masyarakat dengan membuka warung, toko, rumah makan, menyewakan rumah, dan menyediakan berbagai kebutuhan lainnya.

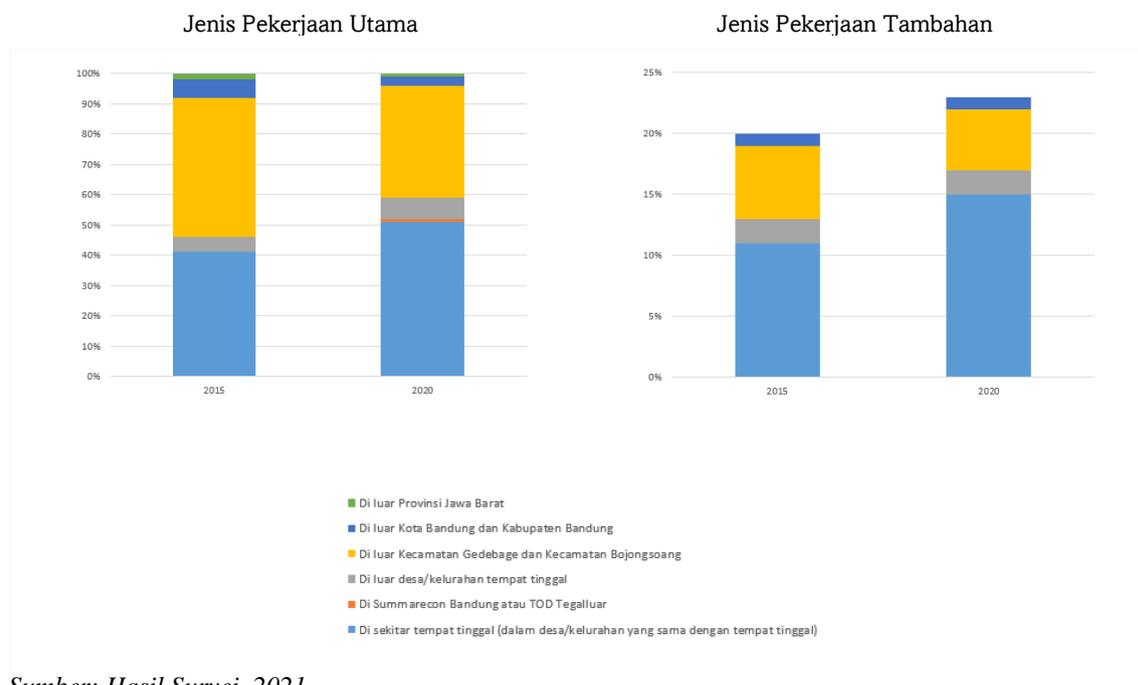


Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 11. Jenis Pekerjaan Tambahan Keluarga**

c. Tempat Bekerja

Hasil survei menunjukkan bahwa terdapat sejumlah tempat bekerja responden, antara lain yang berlokasi di luar Provinsi Jawa barat, di luar Kota Bandung dan Kabupaten Bandung dalam wilayah Provinsi Jawa Barat, di luar Kecamatan Gedebage dan Kecamatan Bojongsoang dengan lingkup Kota Bandung dan Kabupaten Bandung, di luar desa/kelurahan tempat bermukim dalam wilayah Kecamatan Gedebage dan Kecamatan Bojongsoang, di dalam ruang lingkup Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar, dan di dalam ruang lingkup desa/kelurahan wilayah studi. Lokasi tempat bekerja jenis pekerjaan utama keluarga responden mulai tahun 2015-2020 dapat dilihat pada Gambar 12.

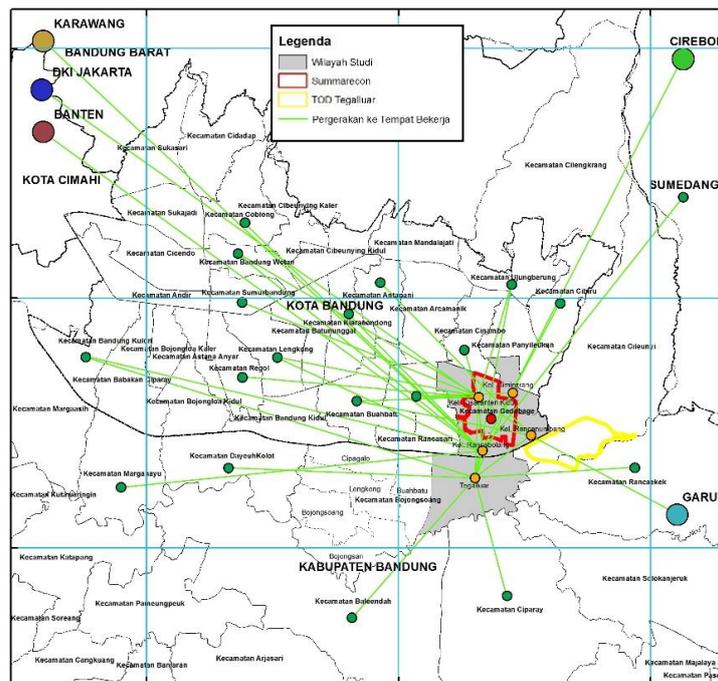


Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 12. Lokasi Tempat Bekerja Responden (2015-2020)**

Berdasarkan gambaran tersebut, dapat dilihat bahwa pada tahun 2015 responden lebih banyak yang bekerja (untuk jenis pekerjaan utama keluarga) di luar Kecamatan Gedebage dan Kecamatan Bojongsong. Sedangkan pada tahun 2020 responden lebih dominan bekerja di dekat tempat tinggalnya, bahkan sudah terdapat responden yang bekerja di Summarecon Bandung. Semakin lama responden lebih condong menentukan tempat bekerja yang cukup dekat dengan tempat bermukimnya. Selain itu, perkembangan Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar yang menyediakan peluang cukup besar untuk pekerja di sektor sekunder maupun tersier menjadi daya tarik juga. Kawasan Summarecon Bandung dan sekitarnya semakin memberikan peluang pekerjaan untuk masyarakat. Namun demikian, hingga tahun 2020 masih terdapat responden yang bekerja di luar Provinsi Jawa Barat, seperti bekerja di Jakarta dan Tangerang yang berlokasi cukup jauh dari tempat bermukim.

Di samping itu, terkait persebaran lokasi tempat bekerja jenis pekerjaan tambahan keluarga responden sejak tahun 2015-2020 dapat dilihat pada Gambar 13. Dilihat dari gambaran tersebut, sebagian besar lokasi bekerja responden untuk jenis pekerjaan tambahan keluarga adalah di dekat tempat bermukim atau berlokasi di dalam satu desa/kelurahan dengan tempat bermukim. Hal ini terjadi karena semakin besarnya peluang ekonomi yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat di sekitar tempat tinggalnya.



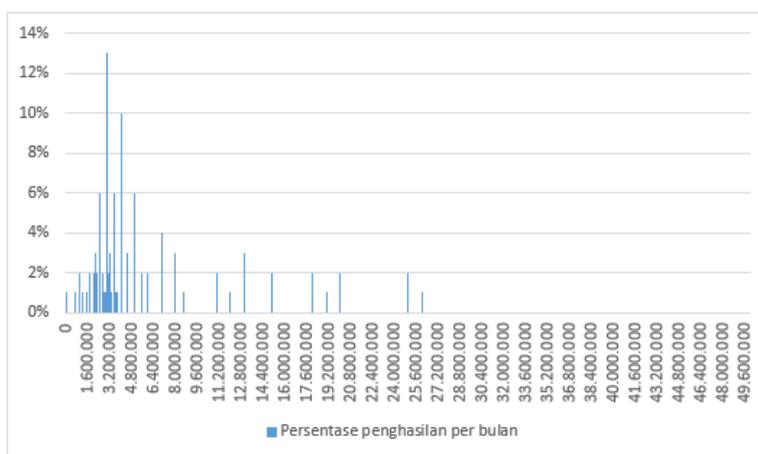
Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2021

**Gambar 13. Lokasi Tempat Bekerja Responden untuk Jenis Pekerjaan Utama Keluarga Tahun 2020**

### Transformasi Struktur Penghasilan dan Pengeluaran Masyarakat

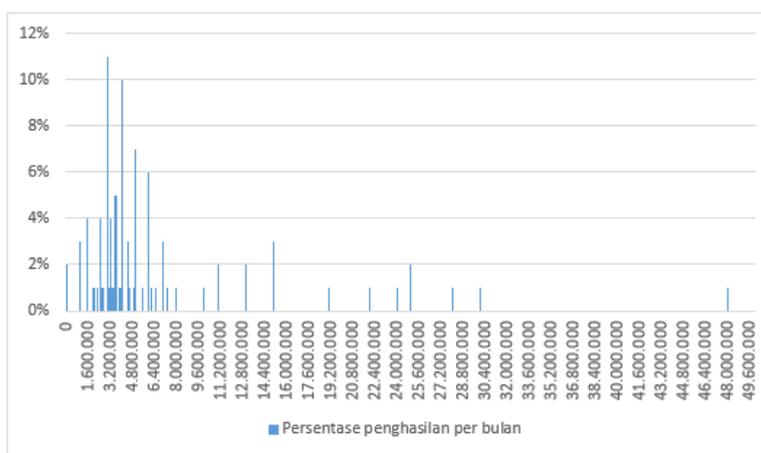
a. Transformasi Struktur Penghasilan Keluarga

Penghasilan keluarga responden tahun 2015-2020 cukup variatif. Jumlah penghasilan keluarga responden pada tahun 2015, baik dari jenis pekerjaan utama keluarga maupun dari jenis pekerjaan tambahannya, sekitar Rp. 700.000,00 – Rp. 26.000.000,00 per bulan. Sedangkan, jumlah penghasilan keluarga responden pada tahun 2020 memiliki rentang yang lebih besar dari sebelumnya, yakni Rp 1.000.000,00 – Rp 48.000.000,00. Rentang yang terbilang lebih besar dalam jumlah penghasilan keluarga responden tersebut bisa merupakan salah satu pertanda terdapat ketimpangan ekonomi masyarakat sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar.



Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 14. Penghasilan Keluarga Tahun 2015**



Sumber: Hasil Survei, 2021

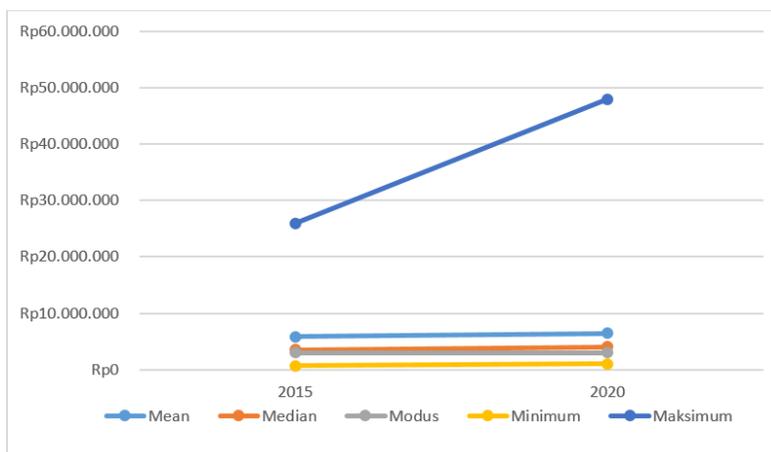
**Gambar 15. Penghasilan Keluarga Tahun 2020**

**Tabel 2. Nilai Minimum, Maksimum, Mean, Median, dan Modus Jumlah Penghasilan Responden (2015-2020)**

	Tahun 2015	Tahun 2020
Tidak memiliki penghasilan	1 orang	2 orang
Mean	Rp 5.801.500,00	Rp 6.418.000,00
Median	Rp 3.500.000,00	Rp 4.000.000,00
Modus	Rp 3.000.000,00	Rp 3.000.000,00
Minimum	Rp 700.000,00	Rp 1.000.000,00
Maksimum	Rp 26.000.000,00	Rp 48.000.000,00

Sumber: Hasil Survei, 2021

Pada rentang waktu 2015-2020, median penghasilan keluarga responden tampak mengalami peningkatan. Namun, berbeda dengan nilai median, nilai modus penghasilan keluarga responden dalam 5 tahun terakhir tidak terjadi perubahan. Jika nilai modus dan median dibandingkan dari tahun ke tahun, nilai modus selalu berada di bawah nilai median. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa nilai penghasilan yang dipunyai oleh banyak keluarga responden ialah penghasilan yang relatif masih kecil atau tersentralisasi pada titik yang lebih rendah dari nilai tengah atau mediannya. Akan tetapi, hal tersebut belum dapat membuktikan bahwa kondisi perekonomian masyarakat sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar semakin buruk atau semakin baik dalam 5 tahun terakhir. Selanjutnya, untuk mengetahui penghasilan keluarga di wilayah studi, diuraikan perubahannya menurut kelas penghasilan.



Sumber: Hasil Survei, 2021

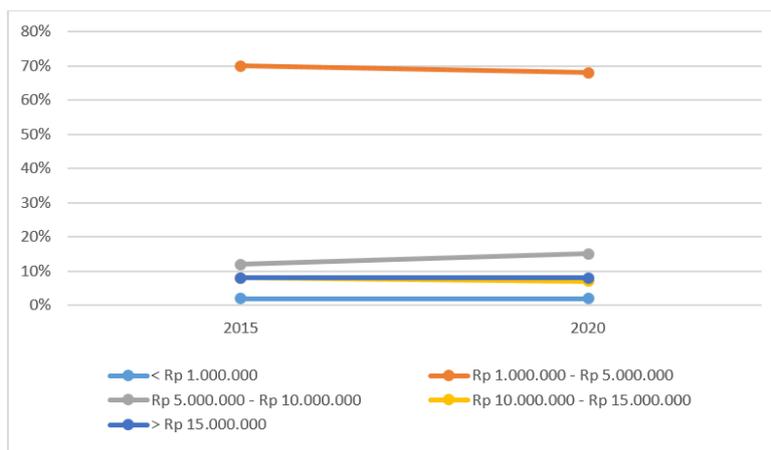
**Gambar 16. Perubahan Nilai Minimum, Maksimum, Mean, Median, dan Modus Jumlah Penghasilan Responden (2015-2020)**

Klasifikasi jumlah penghasilan keluarga responden dibagi ke dalam lima kelas penghasilan. Hal tersebut dilakukan untuk mengetahui dan melihat perubahan setiap kelas penghasilan tersebut dari tahun ke tahun. Berdasarkan gambaran tersebut dapat diketahui bahwa dalam rentang waktu 2015-2020, terdapat kelas penghasilan yang condong menurun dan juga terdapat yang condong meningkat. Pada kelas penghasilan Rp 1.000.000,00 – Rp 5.000.000 dan penghasilan Rp 10.000.000,00 – Rp 15.000.000,00 terlihat condong menurun dan ini menandakan persentase keluarga responden yang mempunyai penghasilan tersebut semakin lama semakin berkurang. Sementara itu, pada kelas penghasilan Rp 5.000.000,00 – Rp10.000.000,00 justru cenderung meningkat.

**Tabel 3. Penghasilan Keluarga (2015-2020)**

Penghasilan per bulan	Klasifikasi	Tahun 2015 (%)	Tahun 2020 (%)
< Rp 1.000.000	Sangat rendah	2	2
Rp 1.000.000 - Rp 5.000.000	Rendah	70	68
Rp 5.000.000 - Rp 10.000.000	Menengah	12	15
Rp 10.000.000 - Rp 15.000.000	Tinggi	8	7
> Rp 15.000.000	Sangat tinggi	8	8

Sumber: Hasil Survei, 2021



Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 17. Perubahan Penghasilan Keluarga Berdasarkan Kelas (2015-2020)**

Penambahan di kelas penghasilan menengah ini selain karena inflasi, juga disebabkan oleh kondisi perekonomian keluarga masyarakat yang semakin membaik. Jika dilihat lebih jauh, pertumbuhan rata-rata (mean) penghasilan keluarga responden sejak tahun 2015-2020 sebesar 10,63%, lebih besar dibandingkan dengan rata-rata inflasi tahunan, baik Kota Bandung (3,10%), Provinsi Jawa Barat (3,01%), maupun Indonesia (2,92%). Gambaran tersebut memberikan indikasi bahwa perekonomian masyarakat sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar, khususnya yang berkaitan dengan penghasilan, semakin membaik.

Berikutnya, penghasilan keluarga ini juga dapat dikomparasikan dengan pendapatan per kapita nasional, upah minimum provinsi (UMP) Jawa Barat, dan upah minimum kabupaten/kota (UMK) Bandung. Pada komparasi ini digunakan penghasilan keluarga responden dari jenis pekerjaan utama, menimbang pendapatan per kapita ataupun upah tersebut diasumsikan bersumber dari satu sektor tertentu serta merupakan penghasilan per orang. Mengacu pada komparasi tersebut, pada tahun 2020 mayoritas keluarga responden mempunyai penghasilan di atas upah yang telah ditetapkan, tetapi mayoritas masih berada di bawah penghasilan per kapita nasional. Pada perbandingannya terhadap penghasilan nasional, diketahui ada 66% keluarga responden yang mempunyai penghasilan di bawah pendapatan per kapita nasional. Sementara itu, pada perbandingannya dengan UMP Jawa Barat dan UMK Kabupaten/Kota Bandung, masing-masing mempunyai persentase sebesar 87% dan 61% keluarga responden yang mempunyai penghasilan di atas UMP dan UMK.

Hasil komparasi ini dapat memberikan gambaran bahwa pada tahun 2020 kondisi perekonomian mayoritas keluarga di wilayah studi relatif baik karena penghasilan mereka mayoritas di atas standar minimum, bukan hanya standar minimum di wilayah Kota

Bandung dan Kabupaten Bandung, melainkan juga di wilayah Provinsi Jawa Barat. Kondisi ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Zoomers dan Otsuki (2017) bahwa dengan adanya pembangunan infrastruktur dan urbanisasi di wilayah studi maka akan berpengaruh pada peningkatan ekonomi penduduk lokal.

Lebih lanjut dilakukan analisis tabulasi silang (Gambar 18 dan Gambar 19) untuk melihat lebih jauh hubungan antara kelas penghasilan dengan jenis pekerjaan dan lokasi tempat bekerja. Data yang digunakan adalah kelas penghasilan dari jenis pekerjaan utama, jenis pekerjaan utama, dan lokasi tempat bekerja untuk jenis pekerjaan utama pada tahun 2020. Dilakukan analisis Chi-Square untuk mengetahui adanya hubungan antar variabel.

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	60,910 <sup>a</sup>	24	,000
Likelihood Ratio	52,087	24	,001
Linear-by-Linear Association	,253	1	,615
N of Valid Cases	100		

a. 29 cells (82,9%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,03.

Sumber: Analisis SPSS, 2021

**Gambar 18. Uji Chi-Square antara Variabel Kelas Penghasilan dan Jenis Pekerjaan**

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	56,066 <sup>a</sup>	20	,000
Likelihood Ratio	27,366	20	,125
Linear-by-Linear Association	7,885	1	,005
N of Valid Cases	100		

a. 26 cells (86,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,03.

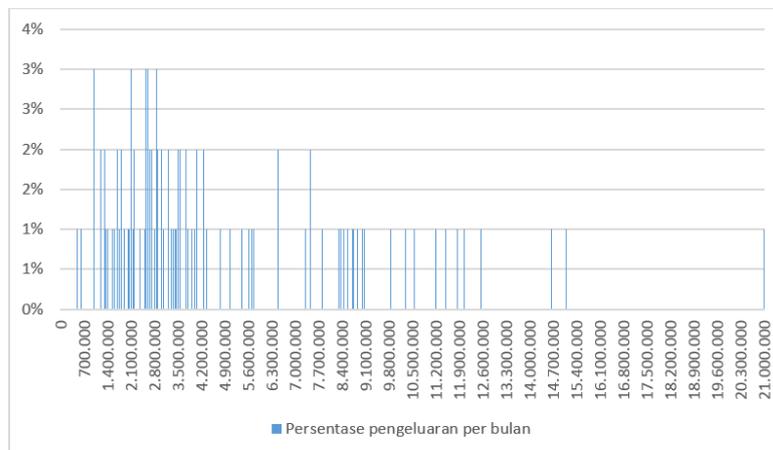
Sumber: Analisis SPSS, 2021

**Gambar 19. Uji Chi-Square antara Variabel Kelas Penghasilan dan Lokasi Tempat Bekerja**

Menurut hasil analisis di atas (Gambar 18 dan Gambar 19), ditemukan bahwa kedua uji Chi-Square memiliki nilai signifikansi  $< 0,05$  dan nilai Pearson Chi-Square positif. Hasil tersebut memperlihatkan bahwa ada hubungan antara kelas penghasilan dengan jenis pekerjaan dan lokasi tempat bekerja.

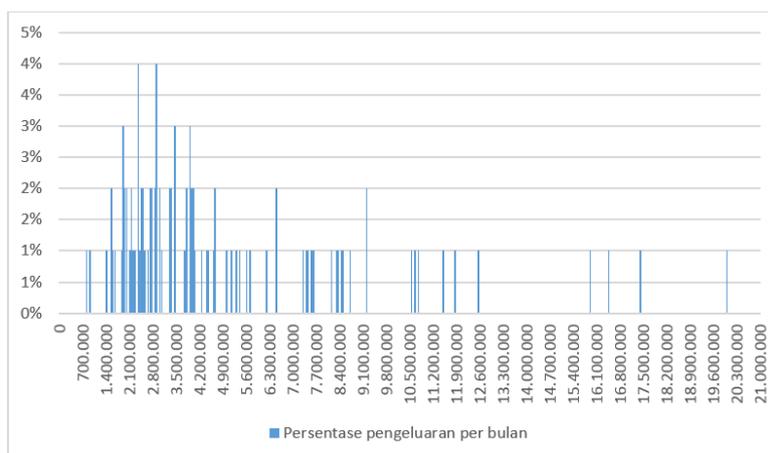
b. Transformasi Struktur Pengeluaran Keluarga

Selain melihat penghasilan, untuk memahami lebih dalam transformasi sosial-ekonomi masyarakat, diulas juga mengenai pengeluaran keluarga per bulan untuk bermacam-macam kebutuhan keluarga, mencakup biaya makan, biaya pendidikan, biaya kesehatan, biaya air, listrik dan telepon, biaya rumah (sewa, pajak, dan lain-lain), biaya transportasi, tabungan, biaya hiburan, serta biaya lain-lain.



Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 20. Pengeluaran Keluarga Tahun 2015**



Sumber: Hasil Survei, 2021

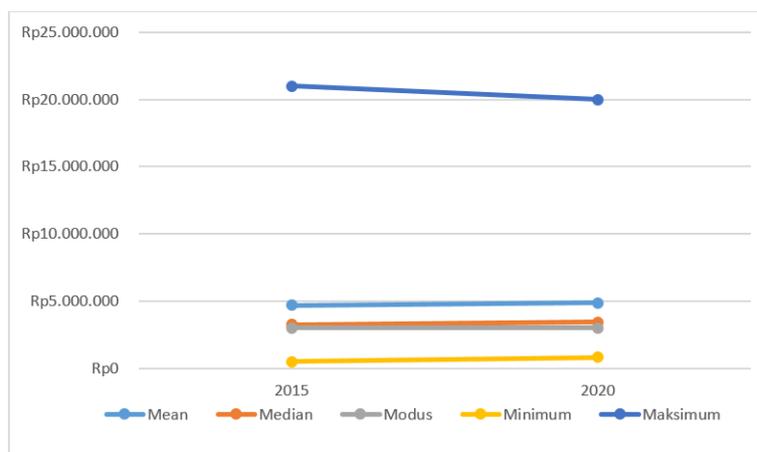
**Gambar 21. Pengeluaran Keluarga Tahun 2020**

Pengeluaran keluarga per bulan terlihat tidak berbeda jauh dengan penghasilan per bulannya. Hal tersebut ditunjukkan dari besaran pengeluaran per tahun (nilai maksimum dan minimum), ataupun tendensi memusatnya (modus dan median) yang memperlihatkan nilai yang nyaris sama dengan yang diperlihatkan pada jumlah penghasilan dari tahun ke tahunnya. Hal yang nyaris serupa pun diperlihatkan pada perubahan jumlah pengeluaran dari tahun ke tahun yang dikelompokkan menjadi lima kelas.

**Tabel 4. Nilai Minimum, Maksimum, Mean, Median, dan Modus Jumlah Pengeluaran Responden (2015-2020)**

	Tahun 2015	Tahun 2020
Mean	Rp 4.675.000,00	Rp 4.885.000,00
Median	Rp 3.247.500,00	Rp 3.433.000,00
Modus	Rp 1.000.000,00; Rp 2.100.000,00; Rp 2.550.000,00; Rp 2.600.000,00; dan Rp 2.850.000,00	Rp 2.350.000,00 dan Rp 2.900.000,00
Minimum	Rp 500.000,00	Rp 800.000,00
Maksimum	Rp 21.000.000,00	Rp 20.000.000,00

Sumber: Hasil Survei, 2021



Sumber: Hasil Survei, 2021

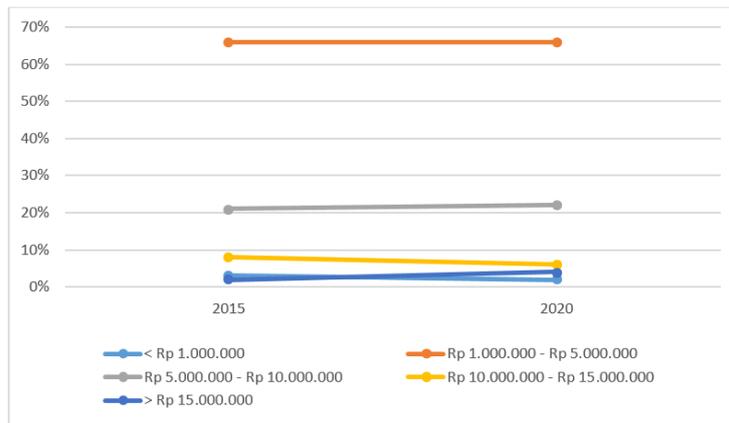
**Gambar 22. Perubahan Nilai Minimum, Maksimum, Mean, Median, dan Modus Jumlah Pengeluaran Responden (2015-2020)**

Kondisi yang nyaris sama tersebut memperlihatkan bahwa jumlah pengeluaran keluarga sebanding dengan jumlah penghasilan keluarga. Di samping itu, sebagaimana ulasan penghasilan pada pembahasan sebelumnya, terlihat tendensi penambahan pengeluaran mulai dari kelompok pengeluaran Rp 5.000.000,00 – Rp 10.000.000,00 hingga kelompok pengeluaran > Rp 15.000.000,00. Penambahan tersebut tidak hanya disebabkan oleh inflasi, tetapi juga disebabkan oleh kebutuhan keluarga yang semakin meningkat dan disertai oleh perekonomian keluarga tersebut yang semakin membaik karena bermacam-macam kebutuhan keluarga mayoritas dapat terpenuhi dengan penghasilan per bulan yang didapatkan (jumlah pengeluaran kurang dari atau sama dengan jumlah penghasilan).

**Tabel 5. Pengeluaran Keluarga (2015-2020)**

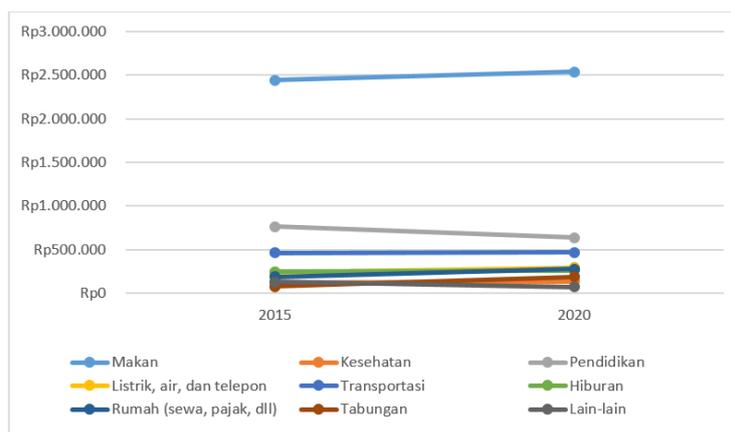
Pengeluaran per bulan	Klasifikasi	Tahun 2015 (%)	Tahun 2020 (%)
< Rp 1.000.000	Sangat rendah	3	2
Rp 1.000.000 - Rp 5.000.000	Rendah	66	66
Rp 5.000.000 - Rp 10.000.000	Menengah	21	22
Rp 10.000.000 - Rp 15.000.000	Tinggi	8	6
> Rp 15.000.000	Sangat tinggi	2	4

Sumber: Hasil Survei, 2021



Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 23. Perubahan Pengeluaran Keluarga Responden Berdasarkan Kelas (2015-2020)**



Sumber: Hasil Survei, 2021

**Gambar 24. Perubahan Pengeluaran Menurut Berbagai Jenis Keperluan Keluarga Responden (2015-2020)**

Apabila ditinjau nilai rata-rata secara umum, biaya-biaya untuk bermacam-macam kebutuhan yang dikeluarkan keluarga responden condong terus meningkat (Gambar 24). Biaya terbesar yang perlu dikeluarkan keluarga responden per bulan adalah biaya makan, selanjutnya diikuti oleh biaya-biaya lainnya yaitu biaya pendidikan, biaya transportasi, biaya air, listrik dan telepon, biaya rumah, biaya hiburan, tabungan, biaya kesehatan, dan biaya lain-lain. Pengeluaran keluarga responden untuk biaya makan adalah 52,07% dari jumlah pengeluaran pada tahun 2015 dan 52,03% dari jumlah pengeluaran pada tahun 2020. Perihal pengurangan di sini diikuti dengan penambahan pengeluaran untuk biaya lainnya, antara lain biaya kesehatan, biaya air, listrik dan telepon, biaya hiburan, biaya rumah, dan tabungan. Penambahan ini tidak hanya disebabkan oleh inflasi, tetapi juga karena berbagai kebutuhan masyarakat tersebut semakin meningkat. Secara khusus, peningkatan pengeluaran untuk biaya rumah diakibatkan oleh meningkatnya nilai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) seiring peningkatan nilai lahan di sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar.

**Tabel 6. Persentase Pertumbuhan Proporsi Pengeluaran Keluarga Responden (2015-2020)**

Jenis pengeluaran	Satuan	Pertumbuhan Tahun 2015 - 2020
Makan	%	- 0,04
Kesehatan	%	0,12
Pendidikan	%	-3,21
Listrik, air, dan telepon	%	0,86
Transportasi	%	-0,27
Hiburan	%	0,04
Rumah (sewa, pajak, dll)	%	1,67
Tabungan	%	2,19
Lain-lain	%	-1,35

Sumber: Hasil Survei, 2021

Pengurangan proporsi pengeluaran keluarga yang cukup signifikan terlihat pada biaya pendidikan. Hal ini dikarenakan sebagian kecil responden keluarga telah berusia di atas 50 tahun dan sudah selesai menyekolahkan anaknya sampai tingkat SMA ataupun S-1 sehingga sudah tidak mengalokasikan biaya pendidikan. Selain itu, penurunan proporsi pengeluaran untuk biaya transportasi dikarenakan sebagian besar warga telah bekerja di sekitar tempat tinggalnya.

Dari bermacam-macam jenis pengeluaran di atas, terdapat sejumlah biaya yang tidak dialokasikan untuk pengeluaran per bulannya oleh sebagian keluarga responden. Biaya-biaya itu antara lain ialah biaya kesehatan, biaya pendidikan, biaya hiburan, biaya rumah, tabungan, dan biaya lain-lain. Sedangkan jenis pengeluaran yang pasti setiap bulannya dikeluarkan oleh keluarga responden adalah biaya makan, biaya air, listrik dan telepon, serta biaya transportasi.

Selain itu, menurut hasil survei, keluarga yang tidak mengalokasikan pengeluaran untuk biaya hiburan dan tabungan persentasenya condong menurun, dalam arti lain keluarga responden yang mengeluarkan pengeluarannya untuk biaya-biaya tersebut semakin meningkat. Hal tersebut memperlihatkan bahwa semakin lama keluarga di wilayah studi bukan hanya berusaha untuk memenuhi kebutuhan primernya saja, melainkan mulai mempertimbangkan kebutuhan lainnya (non-primer), yaitu dengan memiliki alokasi biaya untuk hiburan dan tabungan. Secara bersamaan ini juga memberikan pertanda bahwa semakin lama kondisi perekonomian keluarga masyarakat di sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar semakin membaik.

## KESIMPULAN

Berdasarkan identifikasi yang telah dilakukan, transformasi atau perubahan sosial-ekonomi masyarakat di sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar telah terjadi, meskipun tidak secara signifikan. Transformasi atau perubahan tersebut mencakup perpindahan penduduk, jenis pekerjaan, serta penghasilan dan pengeluaran keluarga. Maka dari itu, dapat disimpulkan bahwa area sekitar pengembangan lahan Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar telah diwarnai oleh adanya perpindahan penduduk yang datang ke wilayah studi dengan persentase warga pendatang yang condong meningkat, semakin beralihnya jenis pekerjaan ke sektor sekunder dan tersier, serta semakin baiknya perekonomian masyarakat.

Berbeda dengan transformasi yang terjadi di *peri-urban* Jakarta yang menunjukkan keterkaitan dengan PLSB (Winarso dkk., 2015), transformasi yang terjadi di kawasan ini tidak terkait secara erat dengan PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar karena progres realisasi pengembangan yang masih di bawah 15%. Transformasi lebih disebabkan

oleh pertumbuhan Kota Bandung secara umum serta proses modernisasi yang mengubah orientasi dari kegiatan berbasis pedesaan/*rural-based economy* (pertanian) menjadi ekonomi bercirikan perkotaan/*urban-based economy* (manufaktur dan jasa) yang tidak terlepas dari perbaikan infrastruktur, kemajuan teknologi, dan liberalisasi pasar. Dalam proses transformasi ini, kawasan pinggiran kota sebagai antarmuka (*interface*) antara perkotaan dan pedesaan mengalami fenomena perubahan karakter sosial-ekonomi dan budaya dari yang sebelumnya berbasis pedesaan secara bertahap berubah menjadi bentuk baru berupa campuran karakter perkotaan dan pedesaan yang melintasi dimensi spasial, ekonomi, sosial, dan budaya, melengkapi hasil penelitian Pradoto (2012) tentang karakter *peri-urban*. PLSB ini telah selaras dengan kebijakan tata ruang sebagai upaya pengembangan ekonomi (perdagangan, jasa komersial, dan lain-lain), baik yang berskala kota, regional, maupun nasional.

Selain peningkatan harga lahan, PLSB ini belum memberikan '*spillover effects*'/'efek limpahan' positif yang signifikan bagi daerah sekitarnya. Dari segi ekonomi memang terdapat peningkatan peluang pekerjaan dan peluang ekonomi lainnya, meskipun tidak terlalu signifikan. Namun, di samping itu, penduduk di daerah sekitar PLSB mengalami ketidaknyamanan. Di sisi lain, dampak negatif yang timbul antara lain adalah banjir, peningkatan lalu lintas kendaraan yang signifikan, kebisingan, dan polusi udara.

PLSB memberikan dampak pada perubahan kawasan, baik positif maupun negatif, sebagaimana terjadi di Jabodetabek. Jika PLSB tidak direncanakan dengan baik, maka akan mempunyai dampak besar pada sosial dan ekonomi kawasan *peri-urban* (Winarso & Firman, 2022; Dangalle & Närman, 2005). Pemerintah perlu melakukan pengelolaan yang serius terhadap pertumbuhan yang terjadi di wilayah sekitar PLSB Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar. Perlu dilakukan pengendalian pembangunan melalui kegiatan perizinan, pengawasan, dan penertiban sehingga tidak terjadi *urban sprawl* yang dapat menimbulkan berbagai pengaruh negatif. Selain itu, perlu dilakukan langkah antisipatif terhadap potensi segregasi sosial, gentrifikasi, berkembangnya sektor-sektor informal yang menimbulkan eksternalitas negatif, pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, kurangnya pelayanan infrastruktur, serta penurunan kualitas lingkungan. Jika sudah terdapat pelanggaran atau ketidaksesuaian di lapangan, pemerintah perlu mengambil langkah tegas untuk melakukan penegakan hukum dalam bentuk penertiban pemanfaatan ruang. Hal ini merupakan upaya untuk menghindari dan meminimalisir potensi konflik yang dapat timbul di kemudian hari.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang sangat besar kepada Bapak Ridwan Sutriadi, Ph.D. dan Bapak Adiwana Fahlan Aritenang, Ph.D. yang telah memberi komentar untuk studi ini. Artikel ini merupakan salah satu luaran dari riset yang dilaksanakan pada tahun 2021 yang didanai oleh Hibah Penelitian *World Class Research* dari Dikti yang dikelola oleh ITB.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Shihri, F. S. (2016). Impacts of Large-scale Residential Projects on Urban Sustainability in Dammam Metropolitan Area, Saudi Arabia. *Habitat International*, 56, 201–211. <http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.06.001>
- Couch, C., Leontidou, L., & Petschel-Held, G. (2007). *Urban Sprawl in Europe: Landscape, Land-Use Change and Policy*. Oxford: Blackwell Publishing Ltd.
- Dangalle, N. & Närman, A. (2005). Peri-Urban Development in Gampaha, Sri Lanka. Dalam McGregor, D., Simon, D., & Thompson, D. (Ed.). *The Peri-Urban Interface: Approaches to Sustainable Natural and Human Resource Use* (h. 16). London: Routledge.

- Diningrat, R. A. (2015). Segregasi Spasial Perumahan Skala Besar: Studi Kasus Kota Baru Kota Harapan Indah (KHI) Bekasi. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 26(2), 111–129. DOI: 10.5614/jpwk.2015.26.2.4
- Firman, T. (2020). *Pengembangan Wilayah dan Kota di Indonesia*. Bandung: ITB Press.
- Johnson, D. E. (2008). *Fundamentals of Land Development : A Real World Guide to Profitable Large-Scale Development*. New Jersey: John Wiley and Sons, Inc.
- Kaffah, M. S. (2021). Transformasi Sosial Ekonomi Masyarakat di Sekitar Pengembangan Lahan Skala Besar Summarecon Bandung dan TOD Tegalluar. [Tesis]: Institut Teknologi Bandung. Retrieved from <https://digilib.itb.ac.id/>
- KCIC. Talaga Luar. Retrieved from <https://kcic.co.id/proyek/pengembangan-berorientasi-transit/bandung/>
- Kovacs, Z. (1994). A City at the Crossroads: Social and Economic Transformation in Budapest. *Urban Studies*, 31(7), 1081–1096. Retrieved from <https://usj.sagepub.com/>
- Pemerintah Kabupaten Bandung. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung No. 27 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2016–2036.
- Pemerintah Kota Bandung. Peraturan Daerah Kota Bandung No. 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011–2031.
- Pemerintah Kota Bandung. Peraturan Daerah Kota Bandung No. 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015–2035.
- Pontoh, N. K. & Kustiwan, I. (2008). *Pengantar Perencanaan Perkotaan*. Bandung: ITB Press.
- Potter, C., & Labbé, D. (2020). Gentrification or ...? Injustice in Large-scale Residential Projects in Hanoi. *Urban Studies*, 0042098020949035. DOI: 10.1177/0042098020949035
- Pradoto, W. (2012). Development Patterns and Socioeconomic Transformation in Peri-urban Area. [Disertasi]: Technische Universität Berlin, 14–36. Retrieved from <https://www.depositonce.tu-berlin.de>
- Presiden Republik Indonesia. Peraturan Presiden No. 45 Tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Cekungan Bandung.
- Rigg, J. (1998). Rural–urban Interactions, Agriculture and Wealth: A Southeast Asian Perspective. *Progress in Human Geography*, 22(4), 497–522. Retrieved from <https://phg.sagepub.com/>
- Salet, W. (2008). Rethinking Urban Projects: Experiences in Europe. *Urban Studies*, 45(11), 2343–2363. <http://dx.doi.org/10.1177/0042098008095871>
- Salvati, L., Zambon, I., Chelli, F. M., & Serra, P. (2018). Do Spatial Patterns of Urbanization and Land Consumption Reflect Different Socioeconomic Context in Europe? *Science of the Total Environment*, 625, 722–730. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2017.12.341>
- Schneider, A. & Woodcock, C. E. (2008). Compact, Dispersed, Fragmented, Extensive? A Comparison of Urban Growth in Twenty-five Global Cities using Remotely Sensed Data, Pattern Metrics and Census Information. *Urban Studies*, 45(3), 659–692. <http://dx.doi.org/10.1177/0042098007087340>
- Stark, O. & Bloom, D. E. (1985). The New Economics of Labor Migration. *The American Economic Review*, 75(2), 173–178. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/1805591>
- Summarecon Bandung. Kota Summarecon Bandung. Retrieved from <https://www.summareconbandung.com/>
- UNDP Indonesia. (2017). *Strategi Pembangunan Perkotaan Berkelanjutan UNDP Indonesia*. Jakarta: UNDP Indonesia. Retrieved from <https://www.id.undp.org/>
- Winarso, H. & Firman, T. (2002). Residential Land Development in Jabotabek, Indonesia: Triggering Economic Crisis?. *Habitat International*, 26, 487–506. Retrieved from <https://www.elsevier.com/locate/habitatint>
- Winarso, H., Hudalah, D., & Firman, T. (2015). Peri-urban Transformation in The Jakarta Metropolitan Area. *Habitat International*, 49, 221–229. <http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.05.024>
- Zoomers, A. & Otsuki, K. (2017). Addressing The Impacts of Large-Scale Land Investments: Re-engaging with Livelihood Research. *Geoforum*, 83, 164–171. <http://dx.doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.01.009>