

## WAJAH BARU TAMBUN SELATAN: PERUBAHAN SOSIAL PASCA PEMBANGUNAN PERUMAHAN GRAND WISATA

**Algracia Vanessa Halim, Hana Auliya**

Program Studi Sosiologi, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Jakarta  
algraciavh@gmail.com

---

### *Abstract*

*The formerly agrarian region of Tambun Selatan has now transformed into a modern residential area. This study aims to examine the social changes experienced by the community in Tambun Selatan following the development of the Grand Wisata housing complex by the developer Sinarmas Land. This research employs a qualitative approach using a case study method. Informants consist of native residents of Tambun Selatan and newcomers living in Grand Wisata. Data analysis techniques include data reduction, data presentation, and conclusion drawing, with triangulation used as the data validity technique. The study finds that the development of Grand Wisata brings positive impacts such as improved accessibility, social facilities, perception of the area, and economic opportunities. However, negative impacts also arise, including increased traffic congestion, crime, and social inequality. The development has transformed the social structure of Tambun Selatan from a homogeneous and close-knit community to a more heterogeneous and individualistic one, along with a shift in livelihoods from agriculture to the private sector. This study identifies the role of corporations as agents of social change in the context of housing development in Tambun Selatan.*

**Keywords:** *Agent of Social Change, Grand Wisata, Social Change, Companies*

### **Abstrak**

Wilayah Tambun Selatan yang sebelumnya agraris kini menjadi perumahan modern. Penelitian ini berupaya menelaah perubahan sosial yang terjadi pada masyarakat Tambun Selatan pascapembangunan Perumahan Grand Wisata oleh Developer Sinarmas Land. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Informan dalam penelitian ini terdiri dari warga asli Tambun Selatan dan warga pendatang di Grand Wisata. Teknik analisis data digunakan melalui reduksi data, penyajiannya, dan penarikan kesimpulan, dengan triangulasi sebagai teknik validitas datanya. Penelitian ini menemukan bahwa pembangunan Grand Wisata membawa dampak positif yaitu peningkatan aksesibilitas, fasilitas sosial, citra wilayah, peluang ekonomi. Namun, dampak negatif seperti peningkatan kemacetan, kriminalitas, serta kesenjangan sosial turut muncul. Pembangunan ini mengubah struktur sosial Tambun Selatan, dari komunitas homogen dan guyub menjadi heterogen dan lebih individualistik, serta adanya pergeseran mata pencaharian dari pertanian ke sektor swasta. Penelitian ini mengidentifikasi peran perusahaan sebagai agen perubahan sosial dalam konteks pembangunan perumahan Grand Wisata di Tambun Selatan.

***Kata kunci: Agen Perubahan Sosial, Grand Wisata, Perubahan Sosial, Perusahaan***

## **Pendahuluan**

Tambun Selatan, yang terletak di pinggiran Jakarta, telah mengalami perubahan yang signifikan dalam beberapa dekade terakhir. Dulu, kawasan ini dikenal sebagai daerah yang sepi penduduk, dengan pemukiman kecil dan lahan pertanian yang luas. Namun, seiring dengan pertumbuhan urbanisasi, Tambun Selatan kini berkembang pesat dengan berbagai proyek infrastruktur dan perumahan. Salah satu proyek yang paling mencolok adalah pembangunan perumahan Grand Wisata, yang dikembangkan oleh Sinarmas Land dengan luas sekitar 1100 hektar (Sendari, 2023). Perkembangan ini tidak hanya membawa perubahan fisik, tetapi juga memicu perubahan sosial yang substansial di masyarakat setempat.

Perubahan sosial yang terjadi akibat pembangunan perumahan seperti Grand Wisata bukanlah hal yang unik untuk satu lokasi saja. Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa pembangunan perumahan dapat memberikan dampak yang besar terhadap lingkungan dan masyarakat di sekitarnya. Contohnya, sebuah studi di Desa Palasari, Kecamatan Legok, menemukan bahwa antara tahun 2010 hingga 2022, pembangunan perumahan mengakibatkan berkurangnya lahan pertanian sebesar 66,6 hektar dari total 170 hektar. Selain itu, pembangunan ini juga memengaruhi ketersediaan sumber air selama musim kemarau dan infrastruktur lainnya. Sebanyak 92% responden melaporkan dampak pada penggunaan lahan, 86% pada sumber air, 59% pada kondisi jalan, dan 52% pada sistem drainase (Ramadhan dan Syaban, 2024). Namun, di sisi yang lain, penelitian di Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, menunjukkan bahwa dampak pembangunan perumahan tidak selalu negatif. Studi tersebut menemukan bahwa setelah pembangunan perumahan, terjadi peningkatan kualitas drainase, perbaikan kondisi jalan, dan perubahan sumber air bersih dari sumur menjadi PDAM (Gaol, dkk., 2023). Temuan ini menunjukkan bahwa dampak pembangunan perumahan dapat bervariasi, tergantung pada kebijakan tata ruang, infrastruktur yang ada, serta kesiapan masyarakat untuk beradaptasi dengan perubahan. Melihat kondisi tersebut, menjadi penting untuk memperhatikan bagaimana pembangunan perumahan bisa memicu perubahan sosial di tingkat lokal. Dalam konteks ini, peran perusahaan sebagai pelaku utama pembangunan menjadi sangat krusial.

Garth Massey (2016) menyatakan bahwa perusahaan bukan hanya sekadar lembaga ekonomi yang fokus mencari keuntungan, tetapi juga bisa menjadi agen yang mendorong

terjadinya perubahan dalam masyarakat. Melalui berbagai proyek yang mereka jalankan, perusahaan bisa memengaruhi struktur sosial, mengubah cara masyarakat berinteraksi, bahkan bisa menimbulkan integrasi ataupun perpecahan sosial di lingkungan sekitar. Perubahan sosial sendiri adalah bagian dari dinamika kehidupan masyarakat yang sifatnya terus berlangsung. Menurut Gillin dan Gillin dalam Faritz dan Yoserizal (2017), perubahan ini mencakup pergeseran dalam cara hidup masyarakat yang bisa dipicu oleh berbagai hal, seperti faktor lingkungan, perkembangan teknologi, perubahan budaya, hingga kehadiran pihak luar seperti perusahaan. Hal ini sejalan dengan pandangan Marius (2006) yang menyebut bahwa perubahan sosial adalah sesuatu yang akan selalu dihadapi manusia dalam perjalanan hidupnya. Karena itu, penting untuk menggali lebih dalam tentang bagaimana perubahan ini muncul dan seperti apa dampaknya terhadap masyarakat. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini berfokus pada upaya memahami dampak pembangunan perumahan Grand Wisata terhadap perubahan sosial yang terjadi di Tambun Selatan. Penelitian ini ingin melihat bagaimana warga setempat menyesuaikan diri dengan perubahan yang ada, bagaimana hubungan antara penduduk asli dan pendatang terbentuk.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini menerapkan metode penelitian deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk mengeksplorasi dan menggambarkan suatu situasi atau fenomena sosial secara menyeluruh dan mendalam. Sebagaimana dijelaskan oleh Bogdan dan Taylor (dalam Moleong, 2011), penelitian deskriptif kualitatif merupakan pendekatan yang menghasilkan data dalam bentuk kata-kata, baik secara lisan maupun tulisan, dari orang-orang serta perilaku yang diamati. Penelitian ini melibatkan informan-informan yang terdiri dari tiga petugas keamanan di area perumahan Grand Wisata yang merupakan penduduk asli Tambun Selatan, serta tiga warga perumahan Grand Wisata yang di dalamnya terdapat pendatang serta penduduk asli Tambun Selatan. Penelitian ini dilaksanakan sejak April 2024 hingga awal Maret 2025, mencakup proses observasi, wawancara, dan dokumentasi. Pada penelitian ini, peneliti memperoleh data dan informasi melalui hasil wawancara dengan masyarakat asli Tambun Selatan dan masyarakat pendatang yang menjadi penghuni Grand Wisata, melakukan analisis data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Bekasi, juga dari literatur dan penelitian terdahulu yang serupa atau senada dengan penelitian ini. Untuk memastikan validitas data, digunakan teknik triangulasi sumber dengan membandingkan data dari berbagai informan yang memiliki latar belakang berbeda yaitu warga asli dan pendatang, serta membandingkannya dengan temuan dari penelitian terdahulu yang relevan. Data-data yang didapatkan dalam penelitian ini

kemudian dianalisis dengan metode analisis yang mencakup tiga tahap yakni, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (Miles, dkk., 2014). Dengan demikian pendekatan yang digunakan ini membantu peneliti untuk memahami dan menjelaskan perubahan sosial yang terjadi di kawasan Tambun Selatan pasca pembangunan perumahan Grand Wisata.

## Hasil dan Pembahasan

### Profil Struktur Sosial Masyarakat Wilayah Grand Wisata Tambun Selatan

Wilayah Grand Wisata Tambun Selatan merupakan kawasan yang mengalami transformasi pesat dalam beberapa tahun terakhir. Agar dapat memahami lebih dalam tentang dinamika sosial di wilayah ini, maka perlu ditelusuri secara lebih rinci tentang struktur sosial masyarakat yang ada. Berdasarkan data yang diperoleh melalui Badan Pusat Statistik Kabupaten Bekasi, hasil observasi secara langsung, serta wawancara dengan para informan, dapat diketahui berbagai informasi tentang struktur sosial Tambun Selatan, khususnya di wilayah Perumahan Grand Wisata. Berdasarkan data terbaru dari BPS Kabupaten Bekasi, per tahun 2023 Tambun Selatan memiliki jumlah penduduk sejumlah 433.710 jiwa, dengan mayoritas berada pada usia produktif, khususnya rentang usia 20-24 tahun sebagai kelompok terbanyak. Di wilayah Grand Wisata yang terbentang di Desa Lembangjaya dan Desa Lambangsari, jumlah penduduk mencapai 24.886 jiwa dengan komposisi laki-laki dan perempuan yang relatif seimbang. Desa Lembangjaya sendiri memiliki kepadatan sebesar 3.680,08 penduduk per Km<sup>2</sup> dan Desa Lambangsari memiliki kepadatan sebesar 4.271,08 penduduk per Km<sup>2</sup>.

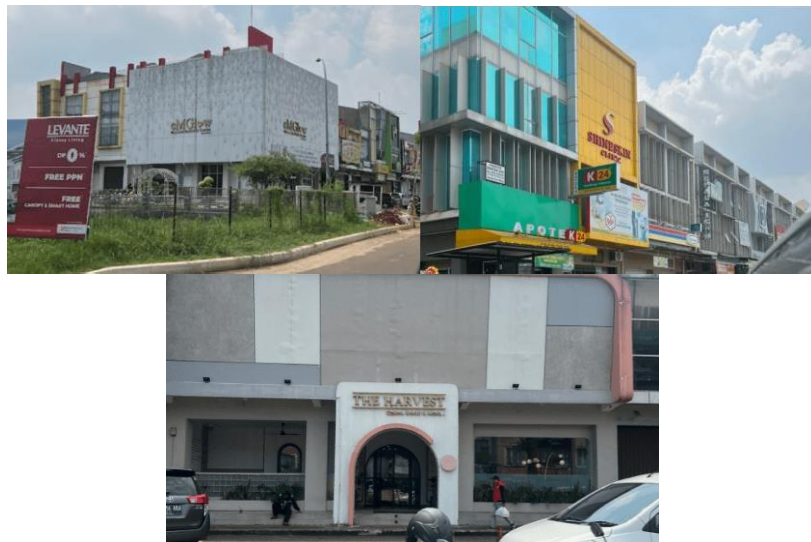
**Tabel 1. Jumlah Penduduk Kecamatan Tambun Selatan 2023**

Desa/Kelurahan	Penduduk		
	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
Jatimulya	36.628	36.624	73.252
Lambangsari	7.796	7.802	15.598
Lembangjaya	4.675	4.746	9.421
Tambun	13.375	13.222	26.597
Setiadarma	8.816	8.595	17.411
Setiamekar	28.651	28.326	56.977
Mekarsari	19.705	19.451	39.156
Tridayasakti	17.655	17.665	35.320
Mangunjaya	37.189	36.756	73.945
Sumberjaya	43.264	42.769	86.033
Kecamatan Tambun Selatan	217.754	215.956	433.710

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Bekasi, 2024.

Seiring dengan hal tersebut, tren suburbanisasi yang sedang berlangsung berperan dalam pertumbuhan penduduk di Tambun Selatan. Tren suburbanisasi ini muncul dari keinginan masyarakat atau gaya hidup yang cenderung ingin mencari tempat tinggal di pinggiran kota. Suburbanisasi dapat dipahami sebagai proses berkembangnya pemukiman baru dan kawasan industri di pinggiran kota, yang terjadi terutama akibat perpindahan penduduk perkotaan yang mencari tempat tinggal dan lokasi untuk aktivitas industri (Rustiadi dan Panuju, 1999). Seperti yang diungkapkan dalam penelitian terdahulu, alih fungsi lahan di pinggiran kota yang meningkat pesat, menarik banyak penduduk dan menyebabkan peningkatan kepadatan penduduk karena akses dan fasilitas di pinggiran kota yang semakin memadai (Setiawan dan Wendysofynia, 2022). Adanya tren suburbanisasi di wilayah Grand Wisata Tambun Selatan ini dapat terlihat dalam para subjek penelitian di mana, dua dari tiga informan penghuni Grand Wisata yang diwawancarai merupakan pindahan dari Jakarta. Para penghuni Grand Wisata tersebut cenderung bekerja di area Jabodetabek atau membuka usaha sendiri di sekitar kawasan perumahan dan hal ini memengaruhi kondisi perekonomian di Tambun selatan.

### **Gambar 1. Sarana Konsumsi Barang dan Jasa di Grand Wisata**



*Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024.*

Indikasi yang ada menunjukkan bahwa sebagian besar penduduk Grand Wisata adalah masyarakat kelas menengah dengan stabilitas ekonomi yang cukup. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya sarana-sarana konsumsi barang dan jasa kelas menengah yang tumbuh di wilayah Grand Wisata dan sekitarnya. Keberadaan restoran-restoran, tempat hiburan seperti Go Wet!

Waterpark, fasilitas-fasilitas kebugaran berbayar, serta layanan kecantikan menunjukkan bahwa penghuni Grand Wisata memiliki daya beli yang cukup untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan mereka. Dengan pembangunan Grand Wisata, terjadi juga transformasi teknologi dan infrastruktur setempat yang menghadirkan fasilitas modern seperti Mall Living World (pusat perbelanjaan), sekolah, rumah sakit, dan sistem transportasi yang lebih memadai. Infrastruktur-infrastruktur baru ini juga turut mengubah gaya hidup masyarakat lokal yang sebelumnya lebih tradisional menjadi lebih modern, seperti meningkatkan perilaku yang lebih konsumtif dengan adanya berbagai sarana konsumsi. Hal ini berkaitan dengan gagasan dari Massey bahwa perusahaan cenderung akan mempromosikan konsumsi, seperti yang terjadi di kawasan Grand Wisata.

### **Gambar 2. Ruang Publik untuk Berinteraksi di Wilayah Grand Wisata**



*Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024.*

Pola interaksi antarmasyarakat juga merupakan bagian dari struktur sosial di wilayah Grand Wisata Tambun Selatan. Area kompleks perumahan Grand Wisata memiliki berbagai tempat publik sebagai fasilitas untuk bertemu dan berinteraksi, baik bagi para penghuni maupun masyarakat yang bertempat tinggal di sekitar Grand Wisata. Contohnya seperti lapangan olahraga atau tempat beribadah seperti masjid. Selain itu terdapat juga Forum Komunikasi Warga Grand Wisata (FKWGW) yang berperan sebagai wadah bagi warga dalam membangun hubungan sosial dan sering menyelenggarakan berbagai kegiatan sosial seperti perayaan hari besar, kegiatan keolahragaan, dan lainnya. Meskipun begitu, beberapa penghuni lebih memilih untuk menjaga privasi mereka sendiri. Sikap ini mencerminkan karakter masyarakat perkotaan yang lebih individualis. Keberagaman pola interaksi sosial ini menandakan adanya hambatan dalam membentuk ikatan sosial yang kuat di tengah masyarakat yang memiliki latar belakang sosial dan budaya yang berbeda.

## Sejarah Awal Mula Pembangunan Perumahan Grand Wisata

Perumahan Grand Wisata merupakan perumahan terbesar di kawasan Tambun Selatan yang terletak di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Indonesia. Grand Wisata Bekasi dibangun di atas lahan seluas  $\pm$  1100ha sejak awal tahun 2000an, di lokasi yang dapat dijangkau dalam waktu singkat dari Jakarta dengan beragam moda transportasi. Pada awalnya, tanah yang sekarang dikenal sebagai Perumahan Grand Wisata Tambun Selatan dimiliki oleh beberapa pemilik tanah yang menggunakannya untuk pertanian dan peternakan. Namun, dengan pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan populasi di daerah tersebut, permintaan akan perumahan murah dan nyaman semakin meningkat. Pengembang mulai mempertimbangkan potensi lahan tersebut untuk membangun perumahan yang modern dan berkualitas.

Grand Wisata Tambun Selatan merupakan hasil pembangunan oleh Sinarmas Land yang merupakan sebuah perusahaan terkemuka dalam pengembangan properti di Indonesia. Proyek ini dibangun dengan tujuan membawa konsep hunian modern dan berkualitas bagi masyarakat Bekasi dan wilayah sekitarnya. Dalam proses pembangunan perumahan Grand Wisata ini, peneliti mendapatkan informasi dari beberapa narasumber yang merupakan warga asli Tambun Selatan. Mereka mengatakan bahwa pembangunan Grand Wisata mendapatkan dukungan dari warga asli Tambun Selatan. Dukungan ini menunjukkan adanya penerimaan positif dari masyarakat lokal terhadap proyek perumahan tersebut. Namun, tidak semua warga Tambun Selatan dapat mendukung seutuhnya, terdapat pandangan pro dan kontra dari beberapa warga Tambun Selatan. Warga merasa cukup terganggu akan kehadiran alat-alat berat yang digunakan untuk pembangunan Grand Wisata di daerah perkampungan sehingga sempat terjadi penolakan dari warga.

Seiring berjalannya waktu, perkembangan Perumahan Grand Wisata Tambun Selatan berlangsung dengan cukup pesat. Tahap awal pembangunan fokus pada infrastruktur dasar seperti pembangunan jalan, saluran drainase, dan instalasi listrik. Tahap berikutnya melibatkan pembangunan berbagai tipe dan harga rumah *cluster* untuk memenuhi kebutuhan beragam kalangan masyarakat. Kini, Grand Wisata juga telah menjadi salah satu kawasan hunian terfavorit di area Bekasi. Hal ini terlihat dari tingginya permintaan hunian di Grand Wisata, yang selalu mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Seiring dengan berjalannya waktu, Grand Wisata terus berkembang pesat dan telah menjadi sebuah kawasan hunian yang modern dan lengkap dengan berbagai macam fasilitas.

## **Kondisi Masyarakat Sebelum dan Sesudah Pembangunan Perumahan Grand Wisata**

Sebelum pembangunan Perumahan Grand Wisata, Tambun Selatan merupakan wilayah pedesaan yang didominasi oleh lahan pertanian dan perkebunan. Maka dari itu, mata pencaharian utama para masyarakat Tambun Selatan adalah dalam sektor pertanian. Kegiatan keseharian para warga adalah mengurus sawah atau bertani. Walaupun didominasi oleh masyarakat yang berprofesi sebagai petani, warga asli Tambun Selatan yang tidak menjadi petani bekerja sebagai buruh pabrik di kawasan industri Cibitung. Berdasarkan hasil wawancara, para informan yang merupakan warga asli Tambun Selatan mengemukakan bahwa mereka sebelumnya pernah bekerja sebagai buruh di sebuah perusahaan di kawasan tersebut. Ini menunjukkan bahwa sebelum adanya pembangunan Grand Wisata, struktur ekonomi masyarakat Tambun Selatan masih bertumpu pada sektor agraris dan industri manufaktur di daerah sekitarnya.

Layaknya karakteristik warga pedesaan, warga Tambun Selatan dulu juga memiliki karakteristik yang guyub. Sifat ramah, saling gotong royong, dan dekat satu sama lain cenderung dimiliki oleh warga asli Tambun Selatan. Dalam wawancara yang dilakukan, ditemukan bahwa kehidupan masyarakat Tambun Selatan sebelum pembangunan Grand Wisata ditandai dengan hubungan sosial yang akrab. Sebelumnya, hubungan sosial antarwarga Tambun Selatan terasa lebih erat dan penuh kebersamaan, mencerminkan nilai-nilai tradisional masyarakat pedesaan yang kuat. Kondisi ini berubah seiring dengan hadirnya Grand Wisata sebagai perumahan modern yang turut memengaruhi pola interaksi sosial dan melemahkan ikatan sosial. Perubahan ini ditandai dengan peningkatan individualisme dalam masyarakatnya.

Selain karakteristik masyarakat, infrastruktur sebelum dibangunnya Grand Wisata juga memiliki perbedaan yang cukup signifikan jika dibandingkan dengan kondisi terkini. Kondisi infrastruktur di Tambun Selatan pada masa sebelum dibangunnya perumahan Grand Wisata relatif terbatas. Meskipun sudah terdapat jalan-jalan utama, kondisinya masih kurang memadai. Informan dalam penelitian ini juga mengungkapkan bahwa aksesibilitas ke layanan publik seperti kesehatan juga terbatas. Kebanyakan fasilitas tersebut hanya terletak di wilayah-wilayah terdekat dari Tambun Selatan. Warga yang membutuhkan layanan medis umumnya harus pergi ke wilayah lain, seperti Cibitung atau Bekasi Kota untuk mendapatkan perawatan yang lebih lengkap. Namun dengan hadirnya Grand Wisata, aksesibilitas terhadap berbagai fasilitas publik mengalami peningkatan karena kehadiran perumahan ini menarik pembangunan-pembangunan fasilitas dan infrastruktur oleh pihak swasta lainnya. Pernyataan

yang disampaikan oleh para informan juga didukung dengan data BPS Kabupaten Bekasi terkait fasilitas kesehatan yang terdapat di area Tambun Selatan saat Grand Wisata masih dalam tahap pembangunan dan belum diresmikan.

**Tabel 2. Jumlah Sarana Kesehatan di Kecamatan Tambun Selatan tahun 2007**

Desa	Rumah Sakit	Rumah Bersalin	Poliklinik / Balai Pengobatan	Puskesmas	Puskesmas Pembantu
Jatimulya	0	1	5	1	0
Lambang Sari	0	0		1	0
Lambangjaya	0	0	1	0	0
Tambun	1	2	10	0	0
Setiadarma	0	0	3	1	0
Setiamekar	0	0	5	1	0
Mekarsari	0		7	1	1
Tridayasakti	0	1	2	0	1
Mangunjaya	1			1	0
Sumberjaya	0	0	4	1	0
Kec. Tambun Selatan	2	4	37	7	2

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Bekasi, 2008 .

Tabel di atas menunjukkan bahwa pada saat sebelum dibangunnya perumahan Grand Wisata di tahun 2007, terdapat total untuk jumlah rumah sakit yaitu 2, total rumah bersalin berjumlah 4, total poliklinik/balai pengobatan berjumlah 37, total puskesmas berjumlah 7, dan total puskesmas pembantu berjumlah 2 di kecamatan Tambun Selatan. Data tersebut juga menunjukkan minimnya sarana kesehatan seperti rumah sakit, khususnya di area pedesaan yang kini menjadi perumahan Grand Wisata, yaitu Desa Lambang Sari dan Lambangjaya. Keterbatasan infrastruktur dan aksesibilitas ini menciptakan kehidupan yang cukup menantang bagi penduduk Tambun Selatan sebelum pembangunan Grand Wisata.

**Tabel 3. Jumlah Sarana Kesehatan di Kecamatan Tambun Selatan tahun 2019**

Desa/ Kelurahan	Rumah Sakit	Rumah Sakit Bersalin	Poliklinik/Balai Pengobatan
(1)	(2)	(3)	(4)
Jatimulya	2	3	5
Lambang Sari	1	0	1
Lambangjaya	0	0	1
Tambun	1	0	4
Setiadarma	0	0	2
Setiamekar	0	1	3
Mekarsari	0	0	4
Tridayasakti	0	0	0
Mangunjaya	1	0	9
Sumberjaya	0	0	0
<b>Kec. Tambun Selatan</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>29</b>

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Bekasi, 2020 .

Perbandingan yang ditunjukkan oleh kedua tabel sebelumnya menunjukkan adanya perubahan dalam aspek layanan kesehatan di Kecamatan Tambun selatan. Berdasarkan tabel di atas, terlihat adanya perubahan jumlah sarana kesehatan di Kecamatan Tambun Selatan pada tahun 2019 dibandingkan dengan tahun 2007. Pada tahun 2007, infrastruktur kesehatan saat itu masih terbatas. Namun, data tahun 2019 menunjukkan adanya peningkatan jumlah fasilitas kesehatan di beberapa desa. Jumlah rumah sakit bertambah menjadi 5, rumah bersalin menjadi 4, dan poliklinik/balai pengobatan menjadi 29. Meskipun terdapat peningkatan jumlah rumah sakit, jumlah poliklinik/balai pengobatan mengalami sedikit penurunan dibandingkan tahun 2007. Hal ini menunjukkan adanya pergeseran dalam penyediaan layanan kesehatan dengan lebih banyak rumah sakit yang berdiri untuk melayani kebutuhan masyarakat. Peningkatan ini sejalan dengan pembangunan Grand Wisata yang membawa dampak pada pertumbuhan penduduk di Kecamatan Tambun Selatan yang diikuti dengan pengembangan infrastruktur dan aksesibilitas layanan publik.

**Tabel 4. Jumlah Sekolah dan Perguruan Tinggi di Kecamatan Tambun Selatan Tahun 2007 dan 2019**

<b>Jenjang Pendidikan</b>	<b>Tahun 2007</b>	<b>Tahun 2019</b>
MI (Madrasah Ibtidaiyah)	7	9
SMP	22	44
MTs (Madrasah Tsanawiyah)	7	12
SMA	7	17
MA (Madrasah Aliyah)	2	4
SMK	7	26
Perguruan Tinggi	2	10

*Sumber : Analisis Temuan Peneliti, 2025.*

Selain aspek kesehatan, pembangunan kawasan Grand Wisata juga membawa dampak signifikan pada berbagai aspek kehidupan masyarakat di Tambun Selatan, seperti yang ditunjukkan dalam tabel di atas. Dalam bidang pendidikan, sebelum adanya Grand Wisata,

akses terhadap fasilitas pendidikan masih terbatas, terutama di desa-desa pinggiran. Sekolah yang tersedia umumnya hanya mencakup jenjang dasar dan menengah pertama sehingga banyak pelajar harus menempuh jarak jauh untuk melanjutkan pendidikan ke tingkat yang lebih tinggi. Namun, pascapembangunan Grand Wisata, terjadi peningkatan jumlah dan ragam lembaga pendidikan, mulai dari madrasah, SMP, SMA, hingga perguruan tinggi yang didukung pula oleh infrastruktur jalan yang semakin memadai. Hal ini dapat dilihat dari kehadiran sekolah-sekolah swasta seperti Sekolah Kristen IPEKA, SMA Islam Al-Azhar 18, Sekolah Notre Dame, Sekolah Pelita Global Mandiri, dan Sekolah Bina Pelita Bangsa di sekitar area perumahan Grand Wisata.

### Gambar 3. Sekolah-Sekolah Swasta Grand Wisata



Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024.

Di samping itu, pembangunan Grand Wisata turut mendorong peningkatan kualitas dan ketersediaan fasilitas sosial di Tambun Selatan. Jika sebelumnya warga hanya mengandalkan balai desa atau lapangan terbuka sederhana untuk kegiatan bersama, kini telah tersedia berbagai fasilitas modern seperti lapangan olahraga, taman, tempat ibadah, hingga balai warga yang berdiri di atas lahan fasilitas sosial dan fasilitas umum (fasos/fasum) seluas kurang lebih 6,4 hektar. Dari sisi tata kelola wilayah, perubahan juga terlihat cukup signifikan. Pengelolaan yang sebelumnya masih bersifat tradisional perlahan mulai bertransformasi menjadi lebih terstruktur dengan penataan ruang yang lebih rapi serta pengawasan terhadap pembangunan yang semakin ketat. Pemerintah daerah juga semakin aktif dalam mendorong pengembang untuk menyerahkan fasos/fasum demi kepentingan masyarakat. Selain itu, perbaikan infrastruktur fisik seperti jalan raya, sistem drainase, penerangan, dan akses transportasi membuat mobilitas warga menjadi lebih mudah dan kualitas hidup mereka ikut meningkat.

#### **Gambar 4. Deretan Ruko Grand Wisata yang Dipenuhi Kantor Perusahaan**



*Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024.*

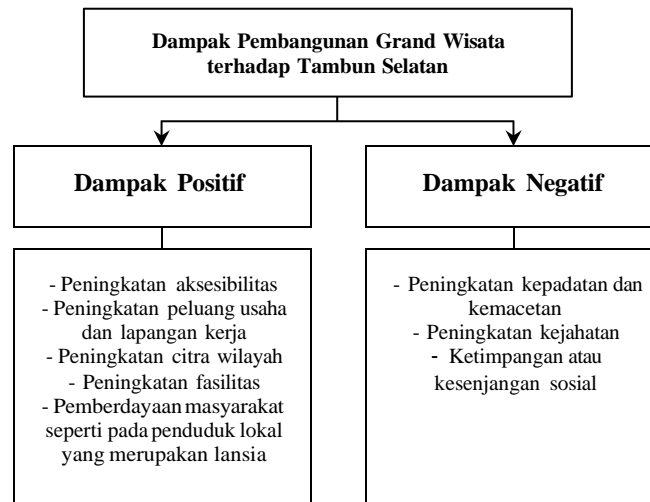
Pembangunan Grand Wisata turut mengundang perusahaan-perusahaan swasta untuk hadir di wilayah Tambun Selatan. Kehadiran perusahaan-perusahaan swasta, baik yang dimiliki oleh penghuni Grand Wisata, masyarakat sekitar, maupun pihak luar, turut berkontribusi dalam pertumbuhan ekonomi di wilayah ini. Berbagai sektor usaha mulai berkembang, terutama dalam bidang ritel, kuliner, jasa, dan properti yang mengikuti peningkatan jumlah penduduk dengan daya beli yang cukup tinggi. Bukan hanya berkaitan dengan peningkatan daya beli, perusahaan-perusahaan swasta ini juga menciptakan lapangan pekerjaan bagi masyarakat sekitar. Kehadiran perusahaan swasta ini membuka peluang kerja bagi tenaga kerja lokal, yakni masyarakat Tambun Selatan. Dengan adanya peluang kerja tersebut, baik masyarakat Grand Wisata maupun masyarakat Tambun Selatan yang tinggal di sekitarnya dapat lebih mudah mengakses sumber penghasilan dan meningkatkan kesejahteraan ekonomi mereka.

#### **Dampak Pembangunan Grand Wisata Terhadap Tambun Selatan**

Pengembangan perumahan Grand Wisata di Tambun Selatan membawa dampak yang signifikan bagi masyarakat Tambun Selatan. Kawasan ini mengalami transformasi dari daerah yang didominasi oleh lahan pertanian, lahan kosong, dan pemukiman tradisional menjadi lingkungan yang lebih modern. Perubahan tersebut tidak hanya memengaruhi aspek fisik wilayah, tetapi juga berdampak pada kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat setempat. Seiring dengan perkembangan ini, terdapat dampak positif dan negatif yang terjadi dan

dirasakan oleh masyarakat yang merupakan penduduk lokal hingga penghuni baru di kawasan Tambun Selatan. Berikut adalah skema yang menggambarkan berbagai aspek pengaruhnya terhadap masyarakat di sekitar Grand Wisata Tambun Selatan.

**Gambar 5. Dampak Positif dan Negatif Pembangunan Grand Wisata**



*Sumber: Analisis Temuan Peneliti, 2025.*

Dampak positif pertama dari pengembangan Grand Wisata di Tambun Selatan adalah peningkatan aksesibilitas serta kemudahan bagi warga setempat dalam beraktivitas. Pembangunan infrastruktur yang lebih modern, seperti jalan yang lebih luas dan berkualitas turut memperlancar mobilitas masyarakat. Selain itu, keberadaan berbagai fasilitas umum seperti layanan kesehatan, institusi pendidikan, dan pusat perbelanjaan membantu warga untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari tanpa harus bepergian jauh. Dengan adanya perubahan ini, warga Tambun Selatan merasakan manfaat yang nyata dalam hal kemudahan beraktivitas sehari-hari dan akses yang lebih mudah ke berbagai layanan dan fasilitas.

Dampak positif yang berikutnya adalah peningkatan peluang usaha dan lapangan kerja. Dengan adanya pusat perbelanjaan dan pertumbuhan ekonomi di sekitar Grand Wisata, warga sekitar memiliki lebih banyak kesempatan untuk memulai usaha sendiri dan mendapatkan pekerjaan. Warga Tambun Selatan yang tadinya banyak yang bekerja sebagai petani dan hanya mengandalkan tani, setelah adanya perumahan Grand Wisata mulai muncul peluang lapangan pekerjaan dan peluang usaha baru, seperti yang disampaikan oleh narasumber peneliti yang merupakan warga asli Tambun Selatan. Setelah berkembangnya Grand Wisata, muncul berbagai peluang ekonomi baru di Tambun Selatan sehingga banyak warga yang mulai bekerja di kawasan perumahan atau membuka usaha di sekitar area perumahan Grand Wisata, yang

sebelumnya mereka cenderung untuk bertani atau bekerja di area luar Tambun Selatan seperti Cibitung. Perubahan ini memberikan dampak bagi kesejahteraan masyarakat sekitar yang kini tidak lagi hanya bergantung pada sektor pertanian tetapi memiliki akses terhadap lebih banyak sumber penghasilan. Seperti yang disampaikan oleh AH, MA juga mengemukakan salah satu dampak positif dari dibangunnya perumahan Grand Wisata yaitu adanya pemberdayaan dari masyarakat lansia yang sulit untuk mendapatkan pekerjaan di luar sehingga mereka dapat memiliki penghasilan dengan menjadi petugas kebersihan. Dampak tersebut sangat dirasakan oleh masyarakat Tambun Selatan, sehingga dengan adanya lapangan pekerjaan dan peluang usaha baru hal tersebut bisa memperbaiki perekonomian masyarakat setempat.

Pengembangan Grand Wisata juga memberikan dampak positif peningkatan citra dan perhatian terhadap wilayah Tambun Selatan. Setelah adanya pembangunan Grand Wisata ini yang dimana disana dibangun dengan berbagai fasilitas seperti perumahan, mall, dan berbagai fasilitas yang modern dan berkualitas, serta terdapat akses jalan yang mudah seperti dibangunnya jalan tol memudahkan orang-orang yang tinggal ataupun berada dari luar wilayah tersebut tidak kesulitan dalam mengakses jalan. Salah satu Narasumber juga mengungkapkan bahwa pembangunan yang dilakukan mengubah citra wilayah kabupaten Tambun Selatan dan juga mengubah dinamika sosial dan ekonomi Tambun Selatan. Dengan aksesibilitas dan infrastruktur yang lebih baik dan modern, banyak pendatang baru dari luar daerah yang kemudian tertarik untuk tinggal di wilayah kabupaten. Hal ini kemudian menciptakan peluang ekonomi baru bagi warga lokal. Narasumber lainnya juga menyoroti bagaimana lingkungan sekitar menjadi lebih ramai dan aktif dibandingkan sebelumnya.

Pembangunan Grand Wisata turut memberikan manfaat dalam hal peningkatan fasilitas dan kegiatan sosial bagi masyarakat. Dengan adanya fasilitas umum seperti taman yang luas, lapangan olahraga yang lengkap, dan pusat kegiatan komunitas, warga dapat lebih mudah berkumpul, berpartisipasi dalam berbagai kegiatan sosial, dan berinteraksi satu sama lain, sehingga memperkuat ikatan sosial dan memperkaya kehidupan sosial di lingkungan tersebut. Dari salah satu narasumber peneliti yang merupakan warga yang tinggal di Grand Wisata mengatakan bahwa lingkungan di Grand Wisata lebih nyaman dibandingkan dengan perumahan lain yang sejenis, terutama karena adanya fasilitas yang mendukung gaya hidup aktif. Narasumber tersebut mengungkapkan warga yang memiliki minat dalam olahraga dapat dengan mudah mengakses lapangan olahraga untuk beraktivitas bersama, seperti bermain badminton hampir setiap malam. Selain itu, berbagai kegiatan komunitas yang sering diadakan di ruang-ruang publik seperti perayaan hari-hari besar semakin memperkaya kehidupan sosial di lingkungan tersebut dan mempererat hubungan antar penghuni perumahan.

Pembangunan Grand Wisata ini tidak hanya memberikan dampak positif, namun juga memberikan dampak yang negatif. Salah satu dampak negatif tersebut adalah meningkatnya kemacetan, karena dengan adanya perhatian dan ketertarikan dari masyarakat disana dan sekitarnya membuat penduduk wilayah Tambun Selatan meningkat, jadi banyak orang-orang baru yang datang dan tinggal disana, dan banyak juga yang hanya bermain di sana, dengan adanya masyarakat yang datang ke wilayah tersebut menyebabkan kemacetan yang meningkat. Salah satu narasumber peneliti yang merupakan warga asli Tambun Selatan mengemukakan bahwa kawasan Tambun Selatan kini semakin macet dan ramai dibandingkan sebelumnya. Peningkatan keramaian ini juga berhubungan dengan dampak negatif lainnya. Pembangunan Grand Wisata ini juga memberikan dampak peningkatan kejahatan, Aktivitas yang ramai dan pertumbuhan ekonomi yang cepat dapat berkontribusi pada peningkatan kejahatan. Ketika sebuah wilayah berkembang dengan cepat dan menjadi pusat kegiatan ekonomi, sering kali terjadi peningkatan populasi dan aktivitas komersial di sana. Meningkatnya populasi dan mobilitas masyarakat dapat meningkatkan peluang terjadinya kegiatan kriminal seperti pencurian, penipuan, dan kejahatan jalanan.

Selain itu, kehadiran Grand Wisata tidak hanya mengubah struktur ekonomi dan sosial, tetapi juga menciptakan ketimpangan sosial baru, stratifikasi berdasarkan akses terhadap fasilitas, serta pergeseran nilai dan kolektivitas menuju individualisme, yang pada akhirnya menimbulkan kompleksitas masyarakat Grand Wisata. Hal ini senada dengan hasil penelitian terdahulu yang menemukan bahwa pembangunan kawasan Grand Wisata kerap kali membawa dampak sosial yang tidak merata. Masyarakat Tambun Selatan yang sebelumnya bergantung pada sektor pertanian harus beradaptasi dengan ekonomi urban yang lebih kompetitif dan menuntut keterampilan berbeda. Dibalik kemegahan pembangunan tersebut, penelitian terdahulu menjelaskan bahwa masyarakat lokal turut mengalami tekanan ekonomi akibat alih fungsi lahan pertanian dan kesulitan bersaing di pasar kerja (Hartanto, 2023). Melalui temuan tersebut, diketahui bahwa terdapat ketimpangan akses terhadap sumber daya akibat pembangunan perumahan tersebut. Lebih lagi, ketidakseimbangan ini juga dapat memicu kejahatan seperti pelanggaran hak properti. Ini merupakan bentuk dari dampak perubahan yang menciptakan kesenjangan sosial antara penduduk asli dan penghuni baru di kawasan Grand Wisata.

Pembangunan Grand Wisata telah membawa perubahan secara positif maupun negatif. Secara positif, pembangunan Grand Wisata membawa peningkatan aksesibilitas dengan infrastruktur yang lebih baik, serta mendorong pertumbuhan ekonomi melalui peluang usaha

dan lapangan kerja baru. Selain itu, citra wilayah Tambun Selatan juga mengalami perubahan menjadi lebih modern dan menarik bagi pendatang. Akan tetapi, pembangunan ini juga menghadirkan tantangan dalam bidang keamanan akibat dari tingginya mobilitas dan aktivitas ekonomi. Oleh karena itu, penting untuk mengelola dampak-dampak ini sebagai pertimbangan bagi keberlanjutan dan masa depan dari Grand Wisata Tambun Selatan, yang dilakukan tanpa mengorbankan kesejahteraan masyarakat setempat.

### Perubahan Sosial dan Keberlanjutan di Wilayah Grand Wisata Tambun Selatan

Wilayah Grand Wisata Tambun Selatan merupakan saksi dari transformasi signifikan sejak hadirnya kompleks perumahan modern ini di daerah yang sebelumnya merupakan lahan kosong atau persawahan dan perkebunan. Perubahan sosial yang terjadi dapat dilihat dalam beberapa indikator berikut.

**Tabel 5. Pola Perubahan Sosial di Wilayah Grand Wisata, Tambun Selatan**

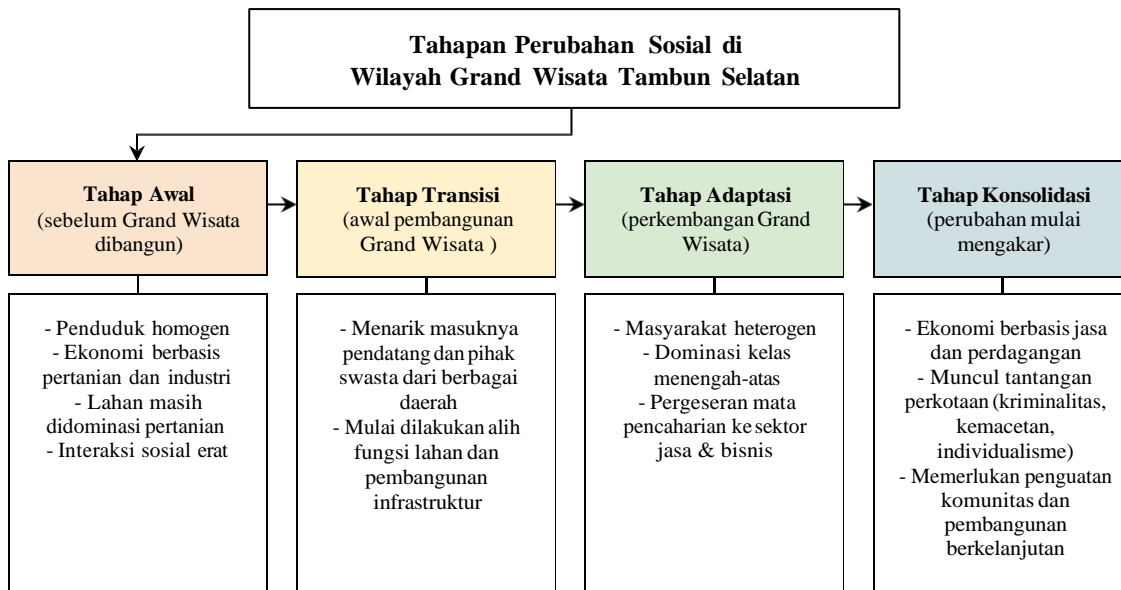
Indikator	Struktur Sosial Lama (Awal 2000an sebelum adanya Grand Wisata)	Struktur Sosial Baru (2024)
Jumlah Penduduk	13.976 jiwa	24.886 jiwa
Komposisi Penduduk secara Sosial Budaya	Berasal dari etnis Betawi dan cenderung homogen	Berasal dari berbagai etnisitas dan cenderung heterogen akibat tren migrasi
Komposisi Penduduk secara Sosial Ekonomi	Dominan kelas sosial menengah-kebawah	Dominan kelas sosial menengah ke atas
Mata Pencaharian	Sektor pertanian dan perburuhan di kawasan industri Cibitung	Dominan pengusaha dan karyawan swasta yang menetap ataupun komuter
Tata Pemanfaatan Lahan	Lahan persawahan, pertanian, dan lahan kosong	Perumahan
Pola Interaksi	Lebih guyub	Masih berinteraksi, tetapi jarang dan lebih individualistik

Sumber: Analisis Temuan Peneliti, 2024.

Bukan hanya jumlah penduduk saja yang meningkat menjadi hampir dua kali lipat, namun masyarakat Tambun Selatan, khususnya di wilayah Grand Wisata kini menjadi lebih heterogen. Sebelum Grand Wisata resmi menjadi hunian yang menjadi bentuk dari tren

perpindahan penduduk yang ingin berkomuter ke pinggiran kota, penduduk wilayah Tambun Selatan didominasi oleh masyarakat kelompok etnis Betawi yang memiliki akar sejarah di sekitar Jakarta dan sekitar wilayah Jakarta seperti Bekasi dan Depok. Bukan hanya dari segi sosial budaya, struktur sosial juga mengalami perubahan dalam bidang sosial ekonomi. Masyarakat yang sebelumnya dominan diisi oleh kelas menengah-kebawah, kini diisi dengan kelas menengah-keatas yang dapat dilihat dari sarana-sarana konsumsi yang terletak wilayah Grand Wisata. Dalam kasus ini, area Tambun Selatan mengalami perubahan sosial ekonomi yang sebelumnya berkarakteristik desa menjadi mengadopsi karakteristik perkotaan. Hal ini juga sejalan dengan kajian yang telah dilakukan sebelumnya di mana, perubahan sosial ekonomi dari desa ke kota ini terjadi di wilayah pinggiran sebagai penyangga kota utama (Suryana, 2020). Wilayah Tambun Selatan mengalami perkembangan pesat akibat dari ekspansi kota utama yang berhubungan dengan pertumbuhan perumahan, kawasan industri, dan infrastruktur pendukung, yang dalam kasus ini berhubungan dengan perusahaan Sinarmas Land yang membangun perumahan Grand Wisata di area Tambun Selatan. Hal ini pada akhirnya menarik lebih banyak perusahaan besar maupun kecil ke area Tambun Selatan.

Perubahan sosial di wilayah Grand Wisata Tambun Selatan dipahami sebagai proses bertahap yang terjadi akibat pembangunan kawasan perumahan modern di daerah yang sebelumnya didominasi oleh sektor pertanian dan masyarakat homogen. Proses ini tidak terjadi secara instan, melainkan melalui beberapa tahapan yang mencerminkan dinamika sosial dan ekonomi yang terus berkembang. Struktur masyarakat terus mengalami transformasi, mulai dari tahap awal sebelum adanya Grand Wisata, transisi dengan masuknya penduduk baru, tahap di mana masyarakat mulai menyesuaikan diri dengan kondisi yang baru, hingga tahap di mana perubahan sudah mulai menjadi bagian dari struktur masyarakat. Untuk memberikan pemahaman yang lebih dalam terkait bagaimana tahapan perubahan sosial tersebut berlangsung, serta bagaimana suburbanisasi dan pembangunan kawasan modern oleh perusahaan turut berperan dalam mengubah struktur sosial yang ada, terdapat skema sebagai berikut

**Gambar 6. Tahapan Perubahan Sosial di Wilayah Grand Wisata, Tambun Selatan**


Sumber: Analisis Temuan Peneliti, 2025.

Perubahan sosial yang terjadi turut membawa perubahan dalam bidang ekonomi ke arah yang positif, di mana baik masyarakat asli Tambun Selatan maupun masyarakat pendatang dapat merasakannya. Masyarakat asli Tambun Selatan mendapatkan berbagai peluang usaha baru dan lapangan kerja yang dibuka oleh masyarakat pendatang, sementara masyarakat pendatang juga menemukan potensi atau peluang usaha baru di lokasi yang baru. Pada tahap awal, sebelum terjadi perubahan, masyarakat asli Tambun Selatan mayoritas bekerja di sektor pertanian atau sebagai buruh di kawasan industri Cibitung, dengan perekonomian yang masih bergantung pada sektor tradisional, dengan lahan yang didominasi oleh pertanian. Pada tahap ini, struktur sosial masyarakat bersifat homogen, dengan pola interaksi yang erat dan nilai-nilai komunal yang kuat (guyub). Hubungan sosial berbasis pada kekerabatan dan kedekatan komunitas, mencerminkan karakteristik masyarakat pedesaan.

Selanjutnya, pada tahap transisi, terjadi perubahan besar dalam kehidupan sosial dan ekonomi. Penduduk baru yang datang dari berbagai latar belakang membuat masyarakat menjadi lebih beragam dan berinteraksi dengan warga asli. Lahan yang sebelumnya digunakan untuk pertanian mulai diubah menjadi perumahan, pusat perbelanjaan, dan area bisnis. Hal ini membuat sektor ekonomi bergeser, dengan semakin banyaknya peluang usaha di bidang perdagangan dan jasa. Para penghuni Grand Wisata yang merupakan pendatang bekerja sebagai karyawan perusahaan swasta yang menetap atau komuter, maupun menjadi wiraswasta/wirausahawan, membuka lapangan kerja yang baru di kawasan Tambun Selatan.

Ini berkaitan dengan suburbanisasi yang terjadi, di mana suburbanisasi tersebut meluas akibat dari alih fungsi lahan yang sebelumnya merupakan pertanian menjadi area perkotaan (Rustiadi dan Panuju, 2002). Dengan kehadiran Grand Wisata, seperti yang telah diutarakan dalam sub bab mengenai dampak dari pembangunan Grand Wisata, fasilitas-fasilitas pendidikan dan kesehatan juga mengalami peningkatan jumlah dengan aksesibilitas yang lebih mudah untuk dijangkau. Tidak hanya itu, tidak lama setelah Grand Wisata memulai pembangunan, Gerbang Tol Tambun Selatan dan infrastruktur lainnya yang dibangun tepat di area perumahan Grand Wisata, membukakan akses bagi masyarakat sehingga mendorong perubahan-perubahan terjadi.

**Gambar 7. Gerbang Tol Tambun Selatan Grand Wisata**



*Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024.*

Pada tahap adaptasi, masyarakat asli mulai beralih dari pekerjaan yang sebelumnya berkecukupan di sektor pertanian dan industri di luar kawasan Tambun Selatan ke sektor jasa, terutama di area perumahan. Mereka mulai bekerja di bidang yang lebih beragam, seperti usaha kecil, perdagangan, dan sektor jasa lainnya. Sejalan dengan penelitian terdahulu, dipahami bahwa proses industrialisasi turut membawa perubahan dalam perekonomian dan mata pencaharian masyarakat (Faritz dan Yoserizal, 2017). Terakhir, pada tahap konsolidasi, perubahan yang terjadi lebih mengakar pada struktur sosial masyarakat Tambun Selatan. Perekonomian di wilayah Grand Wisata kedepannya menuju arah yang semakin berbasis pada sektor jasa dan perdagangan. Seiring dengan perubahan-perubahan tersebut, terdapat pergeseran pola interaksi dan karakteristik masyarakat. Integrasi sosial antara masyarakat asli dan pendatang terus berkembang, meskipun tetap menghadapi tantangan seperti meningkatnya tingkat individualisme. Perubahan ini menunjukkan bagaimana dinamika sosial dan ekonomi

dapat saling mempengaruhi dalam membentuk pola kehidupan masyarakat yang lebih kompleks dan adaptif terhadap perkembangan zaman.

Masyarakat yang sebelumnya memiliki karakteristik guyub, kini telah tergantikan dengan kecenderungan budaya individualistik yang dibawa oleh sebagian masyarakat perkotaan. Masyarakat cenderung lebih fokus pada aktivitas pribadi atau kelompok kecil, daripada interaksi sosial yang luas. Meskipun demikian, ini menjadi harapan untuk masa depan Tambun Selatan yang berkelanjutan di mana para informan dalam wawancara penelitian ini mengemukakan keinginan untuk menjaga dan meningkatkan solidaritas sosial melalui kegiatan-kegiatan pembangunan komunitas. Keberagaman serta kolaborasi antarwarga dianggap memiliki peran penting dalam memperkuat ikatan komunitas di kawasan Grand Wisata. Informan juga menyampaikan harapan akan terciptanya lingkungan yang inklusif, di mana perbedaan latar belakang etnis dan budaya dapat saling mendukung dalam membangun solidaritas sosial yang lebih baik.

Temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa salah satu tantangan utama dalam kehidupan sosial di Grand Wisata adalah menciptakan interaksi sosial yang lebih luas di tengah kecenderungan individualistik yang mulai berkembang. Meskipun terdapat kecenderungan individualistik di mana karakteristik masyarakat perkotaan juga dimiliki oleh warga Grand Wisata, kegiatan komunitas yang inklusif dapat menjadi solusi untuk meningkatkan partisipasi warga. Ini menunjukkan bahwa inisiatif individu dan dukungan dari seluruh komunitas menjadi penting dalam mendorong integrasi sosial. Selain itu, terdapat pandangan optimis terkait masa depan komunitas Grand Wisata, dengan sorotan terhadap peran fasilitas umum dan aktivitas paguyuban sebagai sarana memperkuat kohesi sosial. Harapan akan terbentuknya lingkungan sosial yang lebih aktif dan berkelanjutan menjadi gambaran arah perkembangan sosial kawasan tersebut.

Adapun harapan dari masyarakat asli Tambun Selatan terhadap masa depan dari Tambun Selatan. Warga asli Tambun Selatan menyampaikan harapan terhadap masa depan wilayahnya di tengah pesatnya suburbanisasi dan pembangunan Grand Wisata. Mereka menyoroti tantangan seperti kriminalitas dan kemacetan, serta berharap adanya peningkatan keamanan dan pemeliharaan fasilitas publik agar tetap bermanfaat dalam jangka panjang. Aktivitas mengganggu seperti balapan liar juga menjadi perhatian. Selain itu, penghuni Grand Wisata juga mengutarakan harapan akan pembangunan yang lebih terencana, ramah lingkungan dan tidak mengganggu aktivitas masyarakat. Dibukanya Mall Living World Grand Wisata menjadi simbol percepatan pembangunan fasilitas publik yang diharapkan terus

berlanjut. Harapan akan konsep green building mencerminkan kepedulian terhadap keberlanjutan lingkungan, sementara percepatan pembangunan infrastruktur juga dinilai penting agar kawasan ini tidak tertinggal dari daerah sub-urban lainnya. Akan tetapi, warga tetap berharap pembangunan dilakukan dengan perencanaan matang agar tidak mengganggu kenyamanan mereka selama proses berlangsung. Ini menunjukkan bahwa masyarakat setempat mengharapkan bahwa perubahan dan pembangunan yang dilakukan di kawasan tersebut juga mempertimbangkan keberlanjutan dan memikirkan segala aspek yang diakibatkannya.

### **Gambar 8. Bangunan Mall Living World Grand Wisata**



*Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2025.*

Apabila dilihat dari sudut pandang yang lebih struktural, pembangunan kawasan seperti Grand Wisata ini menyoroti bagaimana peran korporasi seperti Sinarmas Land tidak hanya sebagai pelaku ekonomi, tetapi juga sebagai agen perubahan sosial yang bergerak dalam lima aspek utama. Massey menjelaskan bahwa lima kekuatan utama korporasi dalam mendorong perubahan sosial terdiri dari penguasaan teknologi, penataan ulang kerja, kontrol atas modal, pembentukan budaya konsumsi dan pengaruh terhadap kebijakan (Massey, 2016). Dalam kasus Grand Wisata, penguasaan teknologi tampak hadir dari infrastruktur modern seperti adanya sistem keamanan digital di sekitar perumahan, gerbang tol, dan fasilitas hunian lainnya. Penataan ulang kerja terlihat dari pergeseran mata pencaharian warga lokal dari sektor pertanian ke jasa dan perdagangan akibat alih fungsi lahan. Kontrol modal muncul dari dominasi Sinarmas Land dalam menentukan arah pembangunan kawasan. Pembentukan

budaya konsumsi tercermin dari gaya hidup perkotaan yang ditawarkan dan diadopsi oleh masyarakat baru maupun lama. Selain itu, adanya pengaruh kebijakan yang nampak dari bagaimana pembangunan ini mampu mengarahkan tata ruang dan prioritas pembangunan di area setempat.

Secara keseluruhan, dapat diketahui tentang bagaimana sebuah perusahaan seperti Sinarmas Land, Developer dari perumahan Grand Wisata membawa perubahan ke wilayah Tambun Selatan sebagai area suburban. Dalam konteks ini, perusahaan tidak hanya berfungsi sebagai entitas ekonomi yang menghasilkan produk atau layanan, namun juga sebagai agen yang mampu memengaruhi struktur sosial dan memantik perubahan dari pola interaksi dalam masyarakat. Namun, perlu juga diperhatikan bahwa perubahan-perubahan ini memiliki implikasi yang kompleks dalam dinamika dan karakteristik masyarakat. Oleh karena itu, bukan hanya tentang perubahan sosial saja yang perlu diperhatikan dalam pembangunan Grand Wisata kedepannya, namun juga aspek keberlanjutan serta jangka panjang yang dapat berdampak besar pada masyarakat.

## **Penutup**

Kehadiran perumahan Grand Wisata membawa perubahan sosial yang signifikan terhadap Tambun Selatan. Sebelum pembangunan Perumahan Grand Wisata, Tambun Selatan adalah wilayah pedesaan yang didominasi oleh pertanian dan perkebunan sehingga menjadi fokus mata pencaharian para warga. Masyarakatnya dikenal guyub, memiliki kerukunan dan solidaritas yang tinggi. Namun, sebagai area pedesaan, Tambun Selatan hanya memiliki infrastruktur ataupun fasilitas yang terbatas, termasuk kondisi jalan yang kurang memadai dan keterbatasan akses ke layanan publik. Dengan kehadiran Grand Wisata struktur sosial di wilayah Tambun Selatan juga turut berubah, mulai dari lingkungan, hingga karakteristik masyarakat yang mengarah ke sifat masyarakat perkotaan karena tren suburbanisasi. Hal ini sejalan dengan teori dari Garth Massey bahwa perusahaan dapat menjadi penggerak perubahan sosial, di mana Sinarmas Land yang melakukan pembangunan Perumahan Grand Wisata membawa perubahan di daerah Tambun Selatan.

Pengembangan Perumahan Grand Wisata di Tambun Selatan membawa konsekuensi positif dan negatif bagi masyarakat setempat. Secara positif, pembangunan ini meningkatkan aksesibilitas dan kenyamanan bagi penduduk Tambun Selatan, membuka peluang usaha dan lapangan kerja baru, serta meningkatkan citra wilayah tersebut dan menyediakan fasilitas serta kegiatan sosial yang bermanfaat bagi masyarakat. Namun, terdapat dampak negatif termasuk peningkatan kemacetan dan tingkat kejahatan yang lebih tinggi. Oleh karena itu, penting untuk

mengelola dampak-dampak ini secara efektif dengan memperhatikan aspek keberlanjutan agar pembangunan Grand Wisata dapat memberikan manfaat maksimal bagi penduduk Tambun Selatan sampai masa yang akan datang.

Salah satu hal menarik dari penelitian ini adalah munculnya dinamika sosial baru akibat pertemuan antara warga asli dan pendatang. Meski hubungan sosial cenderung lebih mengadopsi karakteristik urban, nilai-nilai lokal belum sepenuhnya hilang. Hal ini terlihat dari adanya upaya membangun kebersamaan melalui kegiatan komunitas seperti Forum Komunikasi Warga Grand Wisata. Selain itu, studi ini juga menunjukkan adanya pergeseran mata pencaharian masyarakat, dari yang semula bertumpu pada sektor pertanian, kini semakin banyak yang bergerak di bidang jasa dan perdagangan. Keunggulan dari penelitian ini terletak pada penggunaan pendekatan kualitatif yang mendalam, sehingga mampu memberikan gambaran menyeluruh mengenai perubahan sosial yang terjadi mulai dari sisi struktur sosial, ekonomi, budaya, hingga perubahan gaya hidup masyarakat. Dengan melibatkan baik warga asli maupun pendatang sebagai narasumber, studi ini berhasil menyajikan sudut pandang yang seimbang terkait dampak pembangunan perumahan terhadap masyarakat setempat. Di sisi lain, penelitian ini belum membandingkan fenomena serupa di kawasan suburban lainnya, sehingga belum dapat memberikan gambaran yang lebih luas tentang tren perubahan sosial akibat pembangunan perumahan di daerah pinggiran secara umum. Selain itu, keterbatasan jumlah informan juga menjadi tantangan dalam menangkap keragaman pengalaman sosial secara lebih mendalam.

Lebih lanjut, perubahan sosial yang terjadi di Tambun Selatan menghadirkan tantangan dalam menjaga keseimbangan antara modernisasi dan nilai-nilai sosial yang telah tertanam di masyarakat akibat pergeseran pola interaksi yang lebih individualistik, sehingga diperlukan inisiatif komunitas yang dapat mendorong solidaritas sosial di tengah masyarakat yang semakin heterogen. Adapun harapan dari masyarakat terhadap aspek keberlanjutan dalam pembangunan Grand Wisata kedepannya. Para masyarakat mengharapkan bahwa percepatan pembangunan infrastruktur publik yang mendukung mobilitas dan kesejahteraan warga menjadi faktor yang diperhatikan dan perlu dipastikan agar perkembangan Grand Wisata tidak hanya memberikan manfaat ekonomi, namun juga meningkatkan kualitas hidup masyarakat Tambun Selatan secara menyeluruh.

## **Daftar Pustaka**

Badan Pusat Statistik Kabupaten Bekasi. (2008). "Kecamatan Tambun Selatan Dalam Angka 2008". Diakses pada tanggal 20 April 2024 dari:

<https://bekasikab.bps.go.id/publication/2009/01/19/e3a4a97c12a2fcd9d4f448f9/kecamatan-tambun-selatan-dalam-angka-tahun-2008-kabupaten-bekasi.html>

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bekasi. (2019). "Kecamatan Tambun Selatan Dalam Angka 2019". Diakses pada tanggal 18 April 2025 dari: <https://bekasikab.bps.go.id/id/publication/2019/09/26/1341aaaa2c80cb8ad370e455/kecamatan-tambun-selatan-dalam-angka-2019.html>
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bekasi. (2024). "Kecamatan Tambun Selatan Dalam Angka 2024". Diakses pada tanggal 5 Maret 2025 dari: <https://bekasikab.bps.go.id/id/publication/2024/09/26/53c14ebef196fc2f8ddc02b8/kecamatan-tambun-selatan-dalam-angka-2024.html>
- Faritz, M., & Yoserizal. (2017). "Pengaruh Keberadaan Perusahaan terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Pangke Barat Kabupaten Karimun." *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Riau*, vol. 4, no. 2, Oct. 2017, pp. 1-10.
- Gaol, J. F. L., Pinem, D. E. & Sembiring, R. D. (2023). "Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial, dan Ekonomi Masyarakat Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai." *Jurnal Sains dan Teknologi*. 20(1), 61-71.
- Grand Wisata. (2021). "Sekilas Tentang Grand Wisata Bekasi". Diakses pada tanggal 22 April 2024 dari: <https://www.grandwisata.net/sekilas-tentang-grand-wisata-bekasi/>
- Hartanto, A. B. (2023). *Skripsi: Implikasi Grand Wisata Bekasi Terhadap Ekonomi Masyarakat*, (Semarang: Universitas Semarang, 2023).
- Marius, J. A. (2006). *Perubahan Sosial*. *Jurnal Penyuluhan* 2 (2). <https://doi.org/10.25015/penyuluhan.v2i2.2190>.
- Massey, G. (2016). *Ways of Social Change: Making Sense of Modern Times*. SAGE Publications: California.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook*. California: SAGE Publications.
- Moleong, L. J. (2007). *Metodologi penelitian kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya.
- Ramadhan, W. & Syaban, M. B. A. (2024). "Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Perubahan Kondisi Lingkungan Di Desa Palasari Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang." *Jurnal Pendidikan Lingkungan dan Pembangunan Berkelanjutan*, 25(01), 52-62.
- Rustiadi, E. & Panuju, D. R. (1999). *Suburbanisasi Kota Jakarta*. Seminar Tahunan VII Persada.

- Rustiadi, E., & Panuju, D. R. (2002). Spatial Pattern of Suburbanization and Land Use Change Process: Case Study in Jakarta Suburb. Dalam Himiyama, Y., Hwang, M., & Ichinose, T. (Eds.), *Land-use Changes in Comparative Perspective*. Enfield (NH): Science Publishers, Inc.
- Sendari, A. A. (2023). “Grand Wisata Bekasi, Konsep, Fasilitas, dan Destinasi Rekreasinya”. *Liputan 6*. Diakses pada 22 April 2024 dari: <https://www.liputan6.com/hot/read/5283579/grand-wisata-bekasi-konsep-fasilitas-dan-destinasi-rekreasinya?page=3>
- Setiawan, R., & Wendysofynia, L. (2022). Perubahan Sosial : Alih Fungsi Lahan pada Masyarakat Bekasi. *SASKARA: Indonesian Journal of Society Studies*, 2(1), 54–65. <https://doi.org/10.21009/Saskara.021.03>
- Suryana, A. (2020). *Globalisasi, Suburbanisasi Jakarta dan Transformasi Sosial Ekonomi Depok*. Universitas Indonesia.
- Suryono, A. (2019). *Teori dan Strategi Perubahan Sosial*. Bumi Aksara: Jakarta.