

Kajian Fenomena Gentrifikasi dan Aktivitas Penduduk di Permukiman Terdampak

Titir Oktaviani Andari

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknologi dan Desain,
Universitas Pembangunan Jaya
titir.oktaviani@student.upj.ac.id

Issa S I Tafriidj

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknologi dan Desain,
Universitas Pembangunan Jaya
issa.samichat@upj.ac.id

ABSTRAK

Dalam perspektif rancang kota, fenomena gentrifikasi dapat secara drastis mengubah kondisi sebuah kawasan, baik secara fisik maupun non-fisik. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perubahan-perubahan fisik maupun non fisik yang terjadi pada kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan, sejak dibangunnya Bintaro Plaza Residence, sebuah kawasan hunian vertikal yang dipasarkan untuk penduduk kelas menengah ke atas. Bintaro Plaza Residence dibangun pada tahun 2014 dengan sistem keamanan satu pintu, berdampingan dengan area perkampungan yang sudah lebih dulu bermukim di wilayah tersebut. Metode penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif deskriptif dengan metode pengumpulan data berupa observasi dan wawancara terkait aktivitas masyarakat yang terdampak pembangunan Bintaro Plaza Residence secara langsung, terutama menyorot pola aktivitas dan mobilitas. Berdasarkan data yang didapatkan, munculnya kawasan Bintaro Plaza Residence dapat dipahami sebagai pemantik terjadinya gentrifikasi di kawasan Pondok Aren dan dalam prosesnya telah mengubah kondisi jalan, sirkulasi keluar dan masuk wilayah perkampungan, dan membangun fasilitas-fasilitas penunjang lainnya, yang secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi pergerakan manusia di kawasan sekitarnya.

Kata Kunci: Aktivitas, Bintaro, Gentrifikasi, Perkampungan

PENDAHULUAN

Pusat kota merupakan suatu wilayah yang memiliki kegiatan ekonomi yang cukup padat sehingga memberikan pengaruh terhadap penghasilan masyarakat hingga kota-kota yang berada di sekitarnya. Namun pada kasus-kasus tertentu, perbaikan ekonomi pada kawasan-kawasan tersebut tidak selalu menyebar secara merata. Hal ini umumnya memunculkan permasalahan baru seperti gentrifikasi akibat terjadinya kesenjangan status sosial. Gentrifikasi terjadi dengan masuknya masyarakat baru dengan keadaan ekonominya lebih baik ke dalam kawasan dengan ekonomi yang lebih rendah. Bintaro Plaza Residence merupakan kawasan perumahan vertikal baru yang berkembang sejak tahun 2014 hingga saat ini

(2021), dan menjadi hunian mewah dengan harga pasaran yang cukup tinggi.



Gambar 1 Peta Kawasan tahun 2013 (kiri) dan 2021 (kanan). (Olahan Pribadi, 2021)

Perubahan yang disebabkan oleh adanya gentrifikasi dapat berupa perubahan lingkungan menjadi lebih baik maupun sebaliknya, adapun beberapa kawasan yang membuat batasan pada bagian-bagian tertentu dalam proyeknya, seperti di antaranya adalah beberapa dari sebuah perumahan vertikal memiliki satu akses masuk melalui pintu utama, sehingga pada bagian-bagian lain dibuat tertutup demi kepentingan privasi dan keamanan. Adanya bagian-bagian yang tertutup pada suatu bangunan secara langsung memberikan batasan-batasan pada kawasan sehingga memungkinkan terjadinya perubahan pola kawasan serta terputusnya aksesibilitas dari masyarakat yang ada di kawasan tersebut.

Dalam perubahan pola kawasan tentunya memengaruhi banyak hal yang dapat bersifat positif maupun negatif, salah satunya dengan keterbatasan ruang yang disebabkan oleh perubahan pada kawasan tentunya memungkinkan munculnya perubahan lingkungan sekitar hingga memengaruhi perubahan aktivitas masyarakat di sekitar kawasan tersebut. Dalam penelitian ini penulis menarik rumusan masalah berupa:

Bagaimana gentrifikasi memengaruhi pola kawasan dan aktivitas masyarakat di sekitar kawasan Bintaro Plaza Residence?

KAJIAN TEORI

Gentrifikasi

Gentrifikasi merupakan suatu fenomena global yang sudah banyak terjadi pada kota-kota besar di seluruh dunia. Gentrifikasi merupakan suatu perubahan yang terjadi pada sebuah wilayah yang umumnya bersifat “Memperbarui” lingkungan menjadi lebih baik (Smith, 1996). Gentrifikasi umumnya disebabkan oleh perpindahan penduduk ke dalam lingkungan baru dengan keadaan ekonomi yang lebih baik sehingga secara langsung maupun tidak langsung menciptakan “investasi ulang” pada lingkungan tersebut.

Gentrifikasi tak semata-mata hanya terjadi pada saat-saat tertentu, sebelum masyarakat di dalam lingkungan merasakan adanya gentrifikasi yang mulai terjadi, dapat dikatakan kemungkinan beberapa tahun sebelumnya masyarakat

tersebut melakukan hal yang sama pada lingkungan tersebut (Schuerman, 2019). Gentrifikasi juga dapat didefinisikan sebagai perubahan stratifikasi sosial pada sebuah kawasan yang kembali berhubungan dengan ekonomi sebuah lingkungan menjadi yang lebih baik bahkan menjadi kawasan yang mewah dengan fasilitas-fasilitas tertentu yang disediakan (Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019).

Masyarakat yang melakukan perpindahan ke dalam kawasan baru tak selalu berada di dalam ekonomi yang terbaik, namun juga dapat berpindah karena keterpaksaan akan berpindah karena merasa tak cukup ekonomi untuk berada di lingkungan sebelumnya, yang pada satu titik secara tidak langsung mungkin lebih baik dari lingkungan yang didatanginya (Tissot, 2015).

Gentrifikasi merupakan fenomena yang akan terus terjadi, namun dengan terjadinya sebuah permasalahan tentunya dapat menjadi pelajaran akan merancang sebuah kota yang berkelanjutan. Dalam penelitian ini, penulis akan memerhatikan dan menganalisis kondisi lingkungan yang ada dengan perubahan diberikan oleh gentrifikasi, baik dalam hal positif maupun hal yang negatif.

Aktivitas Ruang Luar

Aktivitas atau kegiatan Ruang luar merupakan instrumen penting yang selalu terjadi setiap harinya, dalam bukunya Jahn Gehl menjelaskan bahwa terdapat tiga aktivitas yang dapat dilakukan dalam ruang publik, di antaranya adalah:

1. Aktivitas penting merupakan kegiatan yang terjadi setiap harinya, dimana setiap pengguna dalam tingkatan tinggi atau lebih rendah berpartisipasi dalam aktivitas ini dan berlangsung sepanjang tahun (kegiatan sekolah, bekerja, berbelanja, mengirim surat, atau menunggu kendaraan umum) (Gehl, 2011).
2. Aktivitas Opsional merupakan kegiatan yang akan berlangsung selama kondisi lingkungan mendukung, dan keinginan dari pribadi masing-masing. Kegiatan ini sangat berhubungan dengan kondisi ruang luar seperti kondisi eksterior yang mendukung, cuaca yang baik, sehingga aktivitas ini dapat berjalan sesuai dengan yang di harapkan (berjalan mencari udara segar, melakukan olah raga ringan, duduk di halaman, maupun berjemur) (Gehl, 2011).
3. Aktivitas Sosial merupakan kegiatan yang resultan, dimana hampir semua contoh dari aktivitas sosial merupakan aktivitas yang berevolusi dan berhubungan dengan kedua aktivitas sebelumnya. Aktivitas ini umumnya terjadi secara spontan yang akan terus terjadi selama adanya orang lain dalam ruang publik dan melakukan perpindahan sehingga bertemu dengan orang selanjutnya (anak-anak yang bermain bersama dalam sebuah taman bermain atau lapangan, beberapa orang yang berpapasan dan saling menyapa di jalan, serta beberapa orang atau kelompok yang berbincang bersama) (Gehl, 2011).

Dalam ketiga aktivitas di atas yang dapat dilakukan di ruang publik, keberagaman aktivitas yang terjadi dalam satu waktu dapat membuat ruang luar tersebut menjadi berkesan dan memiliki arti tersendiri, serta dapat menjadi hal yang menarik bagi masyarakat dalam tinggal di sebuah perkotaan.

Sebuah ruang publik memiliki banyak aktivitas yang dapat dilakukan, dan dalam aktivitas tersebut umumnya melibatkan adanya orang lain di dalamnya. Maka dari itu dalam melakukan penelitian ini, penulis akan memerhatikan dan menganalisis dengan baik bagaimana masyarakat beraktivitas di sekitar kawasan dengan mempertimbangkan hubungan antar masyarakat dengan masyarakat lainnya di dalam lingkungan tersebut.

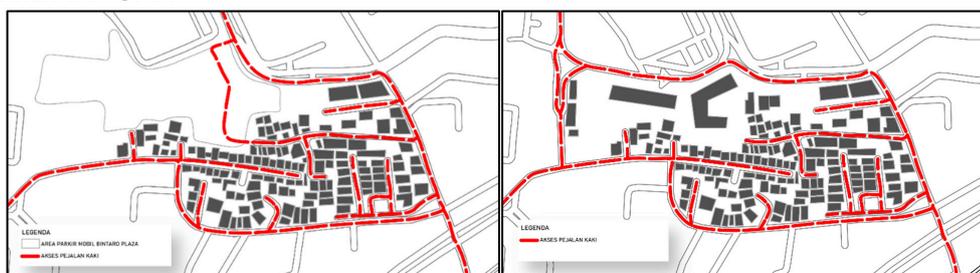
METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi dengan situasi, fenomena, atau masalah dengan mendeskripsikan situasi yang diobservasi tanpa menguantitaskan suatu permasalahan (Kumar, 2011).

Adapun analisis deskriptif yang digunakan dalam penelitian ini untuk menyampaikan pola kawasan yang berubah yang disebabkan dengan adanya gentrifikasi. Adanya beberapa hasil pemetaan perubahan kawasan dan perubahan ruang aktivitas pada studi kasus ini akan dijelaskan secara deskriptif. Selain itu penjelasan deskriptif juga digunakan dalam menyampaikan pendapat dan respons masyarakat sekitar Bintaro Plaza Residence terhadap perubahan kawasan secara detail. Teknik pengumpulan data yang digunakan berupa observasi terkait aksesibilitas, sirkulasi, kondisi ruang, dan aktivitas masyarakat di dalamnya, serta teknik wawancara terkait perubahan aktivitas yang terjadi pada kawasan terdampak.

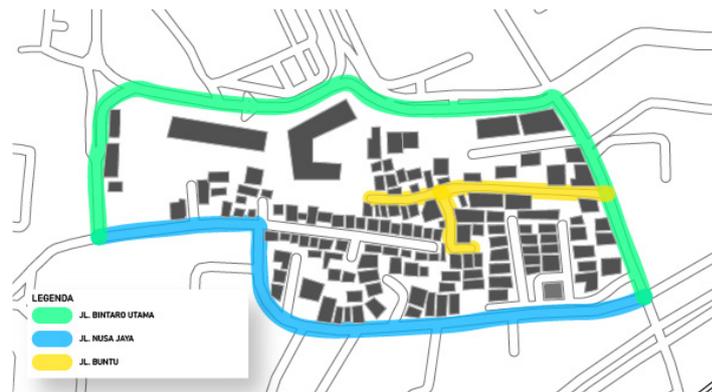
Setelah data didapatkan dengan kedua teknik pengumpulan data, adapun data tersebut diolah dengan menggunakan 3 langkah menganalisis yang dijelaskan oleh Sugiyono berupa mereduksi data, menyajikan data dan memverifikasi data.

PEMBAHASAN



Gambar 2 Perubahan Akses. (Olahan Pribadi, 2021)

Dalam perubahan akses pada pejalan kaki dan jalan besar dalam area terdampak, berdasarkan perubahan tersebut, adapun pembagian kondisi lingkungan dibagi menjadi jalan yaitu jalan baru, sebagian jalan baru dan lama, serta jalan lama, yaitu:



Gambar 3 Peta Pembagian Jalan. (Olahan Pribadi, 2021)

1. Jl. Bintaro Utama



Gambar 4 Kondisi Lingkungan Jl. Bintaro Utama. (Dokumentasi Pribadi, 2021)

Pada lingkungan ini merupakan kondisi jalan yang baru diperbarui seiring dengan dibangunnya Bintaro Plaza Residence juga merupakan jalan utama yang mayoritas digunakan oleh kendaraan beroda 4, dengan lebar jalan stabil kurang lebih selebar 9m dilengkapi dengan median jalan dan jalur pejalan kaki.

2. Jl. Nusa Jaya



Gambar 5 Kondisi Lingkungan Jl. Nusa Jaya sudah diperbarui (kiri) dan jalan asli (kanan). (Dokumentasi Pribadi, 2021)

Sebagian pada jalan ini telah diperbarui karena adanya pembukaan jalan baru pada bagian timur tapak, namun sebagian lainnya tidak dilakukan perbaruan lingkungan. Pada jalan ini merupakan jalan yang sering dilalui dengan kendaraan bermotor, tak jarang juga kendaraan beroda 4 melalui jalan ini, yang biasanya dilalui oleh penduduk sekitar dan umum yang hendak memotong jalan sehingga

lebih cepat mencapai tujuan. Jalan ini memiliki besaran jalan sekitar 5m, selain itu juga terdapat perbedaan yang cukup signifikan, pada jalan bagian timur menggunakan jalan dengan *concrete* (jalan baru), sedangkan pada bagian barat menggunakan *conblock* (jalan lama) disertai dengan lubang pada beberapa titik, serta tidak adanya jalur khusus pejalan kaki maupun median jalan.

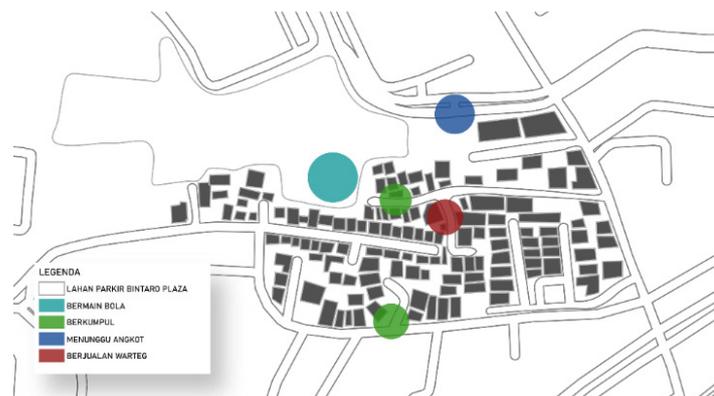
3. Jl. Buntu



Gambar 6 Kondisi Lingkungan Jl. Buntu. (Dokumentasi Pribadi, 2021)

Pada jalan terakhir merupakan jalan asli yang belum dilakukan perbaruan seiring dengan adanya pembangunan Bintaro Plaza Residence besaran jalan yang semakin mengecil berkisar dari 4m, 2m, hingga 1m. Pada tahun 2013 terdapat akses dari area parkir Bintaro Plaza Mall, namun pada pembangunan Bintaro Plaza Residence menjadi hilang, sehingga area ini hanya digunakan bagi penduduk sekitar saja, masyarakat sekitar juga umumnya menggunakan sepeda motor dan berjalan kaki karena akses kendaraan beroda 4 sangat terbatas.

Selain kondisi ruang luar dengan keadaan lingkungan dari baik hingga sebaliknya, terdapat juga data aktivitas yang didapatkan dengan observasi dan wawancara, berupa, aktivitas yang terjadi di kawasan sekitar Bintaro Plaza Residence sebelum perubahan kawasan:



Gambar 7 Peta Aktivitas tahun 2013. (Olahan Pribadi, 2021)

Bentuk aktivitas yang terjadi pada Jl. Buntu merupakan ketiga jenis aktivitas yaitu aktivitas Penting, Opsional serta Sosial. Berbeda dengan yang terjadi di Jl. Nusa Jaya yang hanya berupa aktivitas sosial, dan Jl. Bintaro Utama yang merupakan aktivitas penting.



Gambar 8 Peta Aktivitas tahun 2021. (Olahan Pribadi, 2021)

Tabel 1 Aktivitas Ruang Luar tahun 2021. (Olahan Pribadi, 2021)

| no. | Aktivitas | Waktu | Hari | | | | | | |
|-----|--|---------------|--------|--------|---|---|---|--------|---|
| | | | S n | S l | R | K | J | S t | M |
| 1 | Berjualan Keliling (Jl. Bintaro Utama dan Jl. Nusa Jaya) | 12:00 - 21:00 | | | | | | | |
| 2 | Jual - Beli (Jl. Nusa Jaya dan Jl. Buntu) | 09:00 - malam | | | | | | | |
| 3 | Lari Pagi dan bersepeda (Jl. Bintaro Utama) | 06:00 - 10:00 | | | | | | | |
| 4 | Berkumpul (Jl. Buntu dan Jl. Nusa Jaya) | 15:00 - 17:00 | | | | | | | |
| 5 | Menunggu Ojek Online (Jl. Bintaro Utama) | 15:00 - 18:00 | | | | | | | |

Adapun aktivitas yang terjadi pada tahun 2021 mengalami hilangnya aktivitas pada titik-titik tertentu, yaitu pada Jl. Buntu hilangnya aktivitas opsional berolahraga, dan aktivitas penting pada Jl. Bintaro Utama menunggu angkutan umum, namun munculnya aktivitas baru pada Jl. Bintaro Utama yaitu aktivitas penting dan opsional (berolah raga dan berjualan), serta pada Jl. Wr Supratman berupa aktivitas penting menunggu ojek *online*. Pada aktivitas-aktivitas yang masih ada pada kawasan tersebut mengalami perubahan waktu, dimana pada aktivitas berjualan pada Jl. Buntu dan Berkumpul pada Jl. Nusa Jaya menjadi berkurang, dikarenakan perubahan akses yang terjadi, baik pada Jl. buntu dimana akses menjadi hilang, dan akses baru pada Jl. Nusa jaya sehingga penggunaan jalan menjadi lebih ramai dan aktivitas berkumpul yang dilakukan menjadi kurang nyaman dan aman karena lalu-lalang kendaraan bermotor lebih ramai.

SIMPULAN & REKOMENDASI

Berdasarkan pembahasan yang telah dibahas, adanya gentrifikasi dapat memengaruhi aktivitas masyarakat di kawasan terdampak. Perubahan ini merupakan hal yang berproses bermula dari adanya akses yang berubah dari kawasan, sehingga beberapa jalan menjadi lebih ramai maupun sebaliknya, serta keadaan jalan yang lebih cepat memburuk karena penggunaannya yang sebelumnya untuk masyarakat sekitar menjadi untuk umum, sehingga dengan adanya kualitas lingkungan yang menurun serta akses yang hilang aktivitas masyarakat sekitar dapat terjadi perubahan, baik pada aktivitas penting, opsional maupun aktivitas sosial.

Adapun rekomendasi pada studi yang akan di lakukan peneliti selanjutnya adalah mengenali area studi kasus lebih dalam, agar penelitian dapat dilakukan dengan lebih mudah dan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Cipta Karya. (t. thn). *Rencana Program Investasi Jangka Menengah Bidang Cipta Karya Tahun 2019-2023*.
- Gehl, J. (2011). *Life Between Building: Using Public Space*. Washington, DC: Island Press.
- Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2019). *Kamus Istilah Perumahan*. Jakarta: PT. Media Tama Saptakarya.
- Kumar, R. (2011). *Research Methodology: a step-by-step guide for beginners*. Los Angeles: SAGE.
- Schuerman, M. L. (2019). *Newcomers : gentrification and its discontents*. London: The University of Chicago Press.
- Smith, N. (1996). *The new Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge.
- sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Tissot, S. (2015). *Good neighbors : gentrifying diversity in Boston's South End*. (D. Broder, Penerj.) London: Verso.