

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada era yang semakin bertumbuh dan berkembang ini, arsitektur memiliki banyak peran untuk mewujudkan lingkungan yang merespon aktivitas serta kebutuhan masyarakat didalamnya. Seperti yang dikatakan oleh Amos Rapoport didalam bukunya yang berjudul *Culture, Architecture, and Design (2005)*, arsitektur tidak hanya membentuk sebuah ruang secara fisik tetapi juga membentuk dan menata lingkungan masyarakat dengan aktivitas, tata ruang, dan juga ruang sosial bagi masyarakat didalamnya (Rapoport, 2005). Bidang arsitektur yang mempelajari serta merancang tata ruang dan lingkungan adalah arsitektur perancangan kota atau juga yang dapat disebut dengan arsitektur urban.

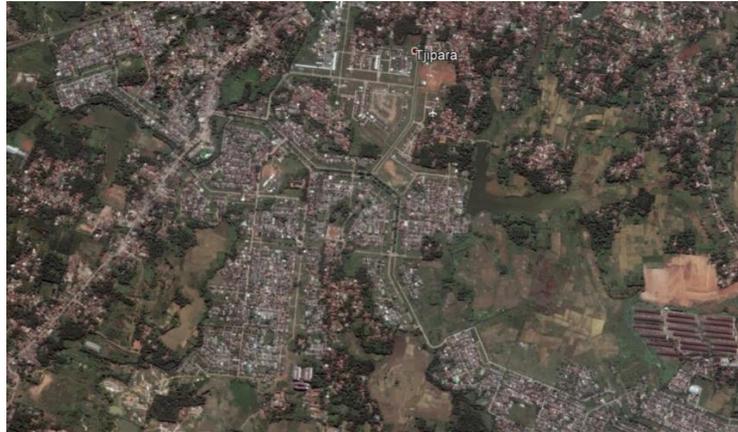
Arsitektur urban merespon keadaan secara keseluruhan yang terjadi pada suatu lingkungan dan juga masyarakat didalamnya untuk menciptakan sebuah lingkungan yang responsif. Ada beberapa elemen yang perlu diperhatikan dalam mewujudkan sebuah lingkungan yang baik. Elemen tersebut di antaranya adalah fasilitas pendukung bagi masyarakat, ruang publik masyarakat, ruang sosial, pendapatan ekonomi, demografi, akses dan ketersediaan kendaraan umum. Beberapa elemen tersebut dapat memberikan dampak positif dan negatif bagi lingkungannya sesuai kondisi yang terjadi. Lingkungan besar seperti perkotaan tentu tidak dimungkiri memiliki masalah yang terjadi didalamnya. Salah satu elemen yang sering ditemukan mengundang masalah bagi suatu lingkup perkotaan besar adalah tingginya jumlah kepadatan penduduk dan juga keterbatasan lahan untuk pembangunan.

Pertumbuhan dan perkembangan yang terjadi pada suatu kota menimbulkan peningkatan fasilitas pendukung bagi penduduk, lokasi perumahan yang strategis dan juga ruang kerja bagi penduduk. Dengan terjadinya peningkatan pada suatu kota tersebut mengundang banyak pendatang untuk beraktivitas, bekerja, bahkan

untuk tinggal menetap. Sehingga dengan terjadinya peningkatan pada suatu kota tersebut menyebabkan suatu kota menjadi padat penduduk dan kurangnya lahan pada suatu kota untuk pembangunan. Dengan begitu perlu adanya peralihan penduduk dari kota tersebut kepada wilayah pinggiran disekitarnya. Pada kasus ini, Kota Tangerang Selatan memiliki jumlah kepadatan penduduk cukup tinggi karena adanya peralihan penduduk dari Kota Jakarta.

Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu kota yang dipengaruhi oleh kepadatan penduduk dari Kota Jakarta (Zalsabilla & Ariastita, 2018, p. 1). Pada laman berita kabartangsel.com, menyebutkan bahwa adanya peningkatan yang signifikan setiap tahunnya pada Kota Tangerang Selatan yang menjadikan jumlah penduduk pada tahun 2019 sebanyak 1.747.904 jiwa atau 11.875 jiwa/km². Peningkatan jumlah penduduk di Kota Tangerang Selatan ini disebabkan oleh maraknya pembangunan perumahan yang merespon kebutuhan ruang tinggal bagi penduduk yang beraktivitas di wilayahnya. Dengan adanya pembangunan perumahan tersebut menarik banyak pendatang untuk membeli dan tinggal menetap sehingga terjadinya peningkatan jumlah penduduk pada Tangerang Selatan.

Wilayah di Kota Tangerang Selatan yang mengalami peningkatan penduduk dengan adanya pembangunan perumahan paling tinggi adalah Ciputat dan Pamulang (Zalsabilla & Ariastita, 2018, p. 3). Adanya dampak yang diterima oleh masyarakat pada wilayah Ciputat dan Pamulang dengan banyaknya pembangunan perumahan tersebut. Dampak tersebut di antaranya adalah kenaikan kepadatan penduduk, kemacetan dan kepadatan lahan terbangun di Ciputat. Melihat kondisi lingkungan Ciputat dan Pamulang yang sudah semakin padat, upaya pembangunan perumahan kembali dilaihkkan pada wilayah pinggiran Kota Tangerang Selatan. Salah satu wilayah tersebut adalah Kecamatan Parung Panjang. Dalam kasus ini, penulis melihat wilayah Kecamatan Parung Panjang yang menjadi wilayah peralihan penduduk dari Kota Tangerang Selatan.



Gambar 1. 1 Peta Kelurahan Parung Panjang tahun 2015
Sumber: Penyuntingan pribadi dari Google Earth Pro

Kecamatan Parung Panjang merupakan sebuah wilayah dari Kabupaten Bogor yang terletak di perbatasan antara Legok Tangerang dan juga Kabupaten Bogor itu sendiri. Parung Panjang memiliki akses transportasi kereta api (transit) yang memudahkan masyarakat untuk berpergian keluar dan masuk. Masyarakat Kecamatan Parung Panjang secara besar adalah masyarakat dengan kelas menengah ke bawah karena daerahnya yang merupakan pedesaan. Sebagian besar pekerjaan dari masyarakat dari Parung Panjang adalah pedagang, petani pegawai swasta dan juga pegawai negeri. Pada daerah perumahan di Kecamatan Parung Panjang banyak ditemukan lahan kosong yang sering dijadikan sebagai tempat bersosialisasi bagi masyarakat, berdagang dan juga tempat anak-anak bermain. Masyarakat Parung Panjang gemar untuk bersosialisasi karena aktivitas tersebut adalah hiburan bagi mereka. Melihat fasilitas hiburan yang hampir tidak ada di Parung Panjang ini membuat masyarakat sering bersosialisasi satu sama lain. Selain itu, melihat dalam segi kendaraan juga lebih banyak kendaraan besar seperti truk yang berlalu lalang untuk mengambil tanah pada pegunungan kecil di daerah sekitar Parung Panjang. Adapun angkutan umum seperti 'angkot' yang merupakan transportasi bagi masyarakat Parung Panjang berpergian. Tetapi semakin lama, banyak ditemukannya kendaraan pribadi yang memadati jalan Parung Panjang karena adanya penduduk pendatang yang tinggal di Kecamatan Parung Panjang.



Gambar 1. 2 Peta Kelurahan Parung Panjang tahun 2017
Sumber: Penyuntingan probadi dari Google Earth Pro

Mulai pada tahun 2016 sampai 2020 ini, terdapat adanya aktivitas pembangunan perumahan di Kecamatan Parung Panjang. Pembangunan perumahan tersebut adalah perumahan untuk masyarakat menengah hingga masyarakat menengah ke atas. Pembangunan perumahan tersebut merupakan salah satu upaya peralihan penduduk dari Kota Tangerang Selatan. Hal tersebut dapat dilihat dari nama perumahan yang membawa unsur bahasa lain dan juga membawa nama 'Serpong' yang merupakan salah satu wilayah di Kota Tangerang Selatan. Pembangunan perumahan tersebut tentu memberikan beberapa perubahan di Kecamatan Parung Panjang itu sendiri. Perubahan tersebut di antaranya adalah kenaikan jumlah penduduk, kepadatan kendaraan, kondisi lingkungan dan juga ruang sosialisasi masyarakat. Pembangunan perumahan tersebut banyak mengambil lahan kosong pada beberapa bagian di Kecamatan Parung Panjang yang sebelumnya dijadikan sebagai aktivitas bagi penduduk asli. Jika melihat kedalam kondisi lingkungan dari Kecamatan Parung Panjang ini, ada beberapa perubahan yang dirasakan oleh penduduk aslinya.



Gambar 1. 3 Peta Kelurahan Parung Panjang tahun 2020
Sumber: Penyuntingan prodadi dari Google Earth Pro

Dalam buku Jahn Gehl, *Life Between Buildings*, 2011, bangunan dan masyarakat (penduduk) dalam suatu lingkungan secara bersamaan berperan dalam memberikan kehidupan di dalamnya (Gehl, 2011). Teori dari Jahn Gehl tersebut berhubungan kondisi pembangunan perumahan, dan aktivitas ataupun sosial masyarakat yang terjadi pada daerah Kecamatan Parung Panjang. Aktivitas masyarakat yang terjadi dapat terlihat setelah rumah tersebut dihuni oleh pemiliknya. Perumahan yang seharusnya menjadi tempat tinggal bagi pemiliknya tersebut dialihkan fungsinya oleh pemiliknya menjadi rumah dengan toko, rumah makan dan lain-lain. Dengan begitu adanya ditemukan beberapa aktivitas baru pada daerah pembangunan perumahan tersebut, seperti berdagang, tempat bersosialisasi, lapangan kerja dan lain-lain. Hal tersebut mengundang masyarakat Kecamatan Parung Panjang sering berlalul-lalang dan beraktivitas pada daerah atau sepanjang jalan perumahan tersebut.

Selain itu juga, terdapat aktivitas masyarakat pada bangunan perumahan yang belum dihuni oleh pemikinya. Perumahan tersebut dijadikan sebagai tempat aktivitas sekelompok orang untuk berkumpul bersama. Aktivitas berkumpul itu menjadikan rumah tersebut kotor dan merugikan pemilik rumah tersebut. Dengan latar belakang yang sudah dijelaskan, peneliti mengangkat masalah:

“Maraknya Pembangunan Perumahan di Terhadap Perubahan Lingkungan dan Aktivitas Masyarakat di Kecamatan Parung Panjang”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan masalah yang sudah dijelaskan, penulis merumuskan masalah pokok yang akan diteliti untuk pengkajian dan sebagai batas permasalahan agar pembahasan tetap terpusat pada topik penelitian. Perumusan masalah tersebut terwujudkan kedalam pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana perubahan aktivitas masyarakat yang terjadi dengan melihat kondisi lingkungan sebelumnya dan kondisi lingkungan yang terbentuk sekarang ini?
2. Dampak apa saja yang diterima oleh masyarakat Kecamatan Parung Panjang pada pembangunan perumahan tersebut, khususnya bagi yang tinggal dan beraktivitas di daerah tersebut?

1.3 Tujuan Penelitian

Maksud peneliti dengan melakukan penelitian “Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan dan Aktivitas Masyarakat di Kecamatan Parung Panjang” ini, adalah untuk mengetahui dan menjelaskan dampak yang terjadi dan yang diterima oleh masyarakat serta lingkungan di Kecamatan Parung Panjang. Berdasarkan paparan rumusan masalah dan juga maksud dari penelitian ini, adapun tujuannya, di antaranya:

1. Mendapatkan data dan juga fakta mengenai perubahan kondisi lingkungan dan aktivitas yang terjadi pada wilayah Kecamatan Parung Panjang setelah adanya pembangunan perumahan baru

2. Memperoleh penjelasan fakta dan juga diagram mengenai dampak yang diterima oleh lingkungan dan juga masyarakat di Kecamatan Parung Panjang dengan adanya pembangunan perumahan tersebut
3. Mencari tahu mengenai dampak apa saja yang diterima oleh wilayah Kecamatan Parung Panjang dalam segi kondisi lingkungan dan aktivitas masyarakatnya setelah terjadi pembangunan perumahan
4. Memahami perubahan kondisi lingkungan yang terjadi dengan adanya pembangunan perumahan dan aktivitas masyarakat yang muncul setelah adanya pembangunan perumahan di Kecamatan Parung Panjang

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, dengan adanya pemaparan rumusan masalah dan juga tujuan, Adapun manfaat yang didapatkan dari pencapaian tujuan penelitian, di antaranya;

1. Menambah wawasan dan juga kemampuan untuk berpikir kritis terhadap lingkungan tempat tinggal dengan adanya fenomena yang terjadi, dalam penelitian ini, fenomena tersebut adalah pembangunan perumahan pada lingkungan tempat tinggal
2. Mampu untuk lebih sensitif lagi dalam melihat perubahan lingkungan yang terjadi, tidak hanya melihat sisi buruk yang terjadi tetapi juga melihat sisi baik yang tidak terasa diterima oleh masyarakat sekitar dengan adanya pembangunan perumahan tersebut
3. Hasil penelitian dapat digunakan sebagai pemetaan dan juga gambaran mengenai perubahan yang diterima pada pembangunan perumahan tersebut bagi masyarakat Kecamatan Parung Panjang
4. Menjadi gambaran dan juga acuan penggunaan atau alih fungsi bangunan yang terjadi dan juga aktivitas yang dilakukan masyarakat tersebut bagi pemerintah dan *developer* dalam perencanaan pembangunan perumahan

pada pengembangan wilayah Kecamatan (atau pinggiran kota yang masih beradaptasi dengan sesuatu yang baru dan *modern*)

1.5 Batasan dan Fokus Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, penulis membuat adanya batasan dan fokus penelitian untuk analisis wilayah perumahan studi kasus di Kecamatan Parung Panjang. Penelitian ini akan berfokus pada kegiatan pembangunan perumahan yang terjadi dari tahun 2015 sampai dengan sekarang ini (2020). Wilayah di Kecamatan Parung Panjang yang akan diteliti oleh peneliti adalah wilayah Kelurahan Parung Panjang dan juga Kelurahan Lumpang yang memiliki total luas wilayah kurang lebih sebesar 1.4 km². Di dalam Kelurahan Parung Panjang tersebut terdapat dua perumahan Perum 2 dan Perum 3 yang terdapat aktivitas pembangunan perumahan. Perumahan Perum 2 dan juga Perum 3 tersebut dikembangkan oleh pemerintah dan juga kembali dikembangkan oleh BSAland, pengembang properti dari Serpong. Dengan adanya pembangunan perumahan tersebut, kedua perumahan itu menjadi ramai akan aktivitas penduduk. Selain itu juga, perumahan pada Perum 2 dan Perum 3 dipenuhi oleh bangunan yang beralih fungsi, berdagang dan juga aktivitas sosial warga disekitarnya.

1.6 Sistematika Penulisan

Adanya sistematika penulisan penelitian ini untuk memudahkan memahami dan juga menelaah penelitian yang dilakukan. Pada penelitian ini, sistematika penulisan terdiri dari lima bab, penjelasan secara inti dari ke-lima bab tersebut sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan akan berisikan tentang pembahasan awal tentang pengambilan topik penelitian atau usulan penelitian.

Pembahasan tersebut disempurnakan juga dalam bentuk latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan juga sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab kedua yaitu tinjauan Pustaka akan berisikan tentang teori-teori yang mendasari dan juga memperkuat peneliti dalam membahas penelitian ini. Teori-teori yang akan membantu peneliti adalah tentang pembangunan perumahan, teori tentang aktivitas terhadap kondisi lingkungan yang terbentuk, teori tentang dampak dan juga adanya pembahasan penelitian terdahulu atau sebelumnya terkait dengan pembangunan perumahan pada suatu wilayah

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini akan berisikan tentang bagaimana cara peneliti melakukan dan melangsungkan penelitian ini sehingga hasil penelitian dapat dipaparkan dengan baik. Adanya beberapa hal penting yang perlu diperhatikan dalam bagian metodologi penelitian ini diantaranya sumber data, pengambilan data, pemetaan alih fungsi bangunan, kerangka pemikiran dan juga metode untuk menganalisis data.

BAB IV : HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN

Pada bab ini akan berisikan tentang hasil analisis penelitian yang dilakukan yang menguraikan tentang wilayah dan juga masyarakat Kecamatan Parung Panjang yang terdapat adanya pembangunan perumahan tersebut, perubahan kondisi lingkungan dan aktivitas masyarakat terhadap pembangunan perumahan tersebut dalam bentuk diagram pemetaan serta penjelasan. Selain itu juga adanya penjelasan analisis oleh peneliti tentang pemetaan yang sudah dilakukan.

BAB V : PENUTUP

Pada bab terakhir ini merupakan kesimpulan dari semua penjelasan dan pembahasan penelitian berdasarkan analisis yang sudah dilakukan oleh peneliti. Tidak hanya merupakan kesimpulan, bab ini juga berisikan tentang saran yang disampaikan oleh penelitian kepada objek penelitian ataupun bagi penelitian selanjutnya yang terkait.

