

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang Masalah

Pusat kota merupakan suatu wilayah yang memiliki kepadatan kegiatan lebih padat dari sekitarnya yang terjadi dalam suatu kawasan, sama seperti namanya, pusat kota umumnya merupakan suatu kawasan dimana hampir seluruh kegiatan dapat dilaksanakan, mulai dari kegiatan perputaran ekonomi, politik, hingga kegiatan keseharian lainnya. Seiring berjalannya waktu kepadatan kegiatan tak hanya terjadi dalam pusat kota, melainkan tergeser pada wilayah-wilayah tertentu di sekitar kawasan tersebut baik dalam aktivitas maupun ekonomi, sehingga kemungkinan pada pinggiran kota mengalami hal yang sama dan mencoba beradaptasi dalam dampak-dampak yang diberikan terhadap pergeseran tersebut.

Pusat kota juga umumnya memiliki kegiatan ekonomi yang cukup padat hingga memberikan pengaruh terhadap penghasilan masyarakat di dalamnya. Namun pada kasus-kasus tertentu, perbaikan ekonomi pada kawasan-kawasan lain di sekitar pusat kota seperti pinggiran kota atau biasa disebut *suburban* tidak selalu menyebar secara merata. Hal ini umumnya menyebabkan terjadinya kesenjangan status sosial. Kesenjangan status sosial dapat dilihat dari berbagai macam arah salah satunya dapat dilihat dari fisik kawasan itu sendiri, yaitu yang terjadi pada bangunan-bangunan pada kawasan tersebut, dalam kasus pinggiran kota hal ini umumnya merupakan bukti fisik salah satu dampak yang diberikan oleh gentrifikasi. Gentrifikasi sendiri menurut bahasa dapat di artikan sebagai sebuah proses di mana suatu kawasan yang kurang baik dalam ekonomi mengalami masuknya masyarakat menengah hingga menengah atas dan melakukan pengembangan dalam suatu wilayah tersebut sehingga menyebabkan nilai dari wilayah tersebut menjadi naik, dan membuat beberapa masyarakat di dalamnya melakukan perpindahan ke wilayah lainnya ataupun bertahan di dalamnya (Merriam Webster, 2021).

Gentrifikasi biasa terjadi pada pinggiran kota dimana sebelumnya mendapatkan pergeseran ekonomi dari *urban city* atau pusat kota, sehingga beberapa di antaranya menjadi kota-kota kecil pendukung pusat kota yang ada di sekitar kawasan, salah satu studi kasus yang banyak terjadi adalah di kawasan sekitar Jakarta yang memengaruhi area Bodetabek (Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi). Gentrifikasi pada kawasan pinggiran kota banyak terjadi pada kota-kota lainnya, salah satu dari pinggiran kota Jakarta menjadi perhatian terhadap pengembangan adalah Tangerang, pada penelitian ini penulis membahasnya dalam kawasan tersebut, khususnya pada wilayah Bintaro yang berada di Kota Tangerang Selatan.

Kota Tangerang Selatan merupakan sebuah wilayah yang berdampingan dengan Jakarta Selatan di dalam Provinsi Banten dengan wilayah seluas 14.719 Ha. Berdasarkan data dari RTRW Kota Tangerang Selatan, terdapat 7 kecamatan di dalam wilayah ini yaitu Serpong, Serpong Utara, Ciputat, Ciputat Timur, Pamulang, dan Setu. Bintaro berada di kecamatan Pondok aren yang dimana merupakan wilayah paling luas di dalam Kota Tangerang selatan dengan luas wilayah sekitar 2.988 Ha atau dengan persentase sebesar 20,30% (Pemerintah Kota Tangerang Selatan, t. thn).

Bintaro merupakan wilayah yang cukup beragam dimana di dalamnya terdapat hunian, pusat perbelanjaan, perkantoran, pusat pendidikan, bahkan rumah sakit. Bintaro juga merupakan suatu kawasan yang cukup banyak diperhatikan para investor untuk mengembangkan wilayah ini (Cipta Karya, t. thn). Gentrifikasi yang terjadi dalam suatu kawasan dapat dilihat dengan jelas dari lingkungan-lingkungan di dalamnya salah satunya dalam lingkungan hunian. Dalam kawasan Bintaro sendiri hingga saat ini masih menawarkan hunian-hunian masyarakat menengah hingga atas dengan harga yang cukup tinggi dan peningkatan kawasan pada daerah Bintaro terus berkembang.

Dalam sebuah artikel dikatakan bahwa Bintaro merupakan wilayah yang sangat diminati oleh pendatang maupun developer, dengan adanya fasilitas-fasilitas yang cukup lengkap di dalamnya, serta lokasinya yang cukup strategis menjadi alasan utama kawasan ini menjadi target bagi pendatang, pengembang, atau bahkan para investor. Pada wilayah Bintaro sendiri pada tahun 2020

tercatat memiliki harga pasaran tanah dengan rata-rata sekitar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) hingga Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) (Fauzian, 2020).



Gambar 1. 1. Area depan Bintaro Plaza Residence (Dokumentasi Pribadi, 2021)



Gambar 1. 2. Area Perkampungan Belakang Bintaro Plaza Residence (Dokumentasi Pribadi, 2021)

Gentrifikasi yang terjadi dalam beberapa kawasan di Bintaro membuat beberapa masyarakat di dalamnya mencari tempat-tempat baru yang sesuai dengan kemampuan ekonomi tiap orangnya, namun masih banyak juga masyarakat yang memilih untuk bertahan di dalam kawasan tersebut meskipun terjadinya perbedaan sosial dan ekonomi. Dalam penelitian ini studi kasus yang penulis pilih yaitu kawasan Bintaro Plaza Residence, yang berada di Bintaro, Pondok Aren. Dalam gentrifikasi tentunya terdapat dampak-dampak yang diberikan, hal ini dapat bersifat negatif maupun positif. Dengan terjadinya gentrifikasi suatu kawasan mengalami perubahan, perubahan sebuah kawasan dapat terlihat maupun tidak terlihat, perubahan yang tidak terlihat dapat dibuktikan dari status sosial dan ekonomi masyarakat di dalamnya, sedangkan untuk perubahan yang terlihat dapat berupa perubahan fisik.



Gambar 1. 3. Figure Ground Kawasan Bintaro Plaza Residence Pada tahun 2013 (Olahan Pribadi, 2021)



Gambar 1. 4. Figure Ground Kawasan Bintaro Plaza Residence pada tahun 2021 (Olahan Pribadi, 2021)

Perubahan fisik yang disebabkan oleh adanya gentrifikasi dapat berupa perubahan lingkungan yang 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 lingkungan pada kawasan serta terputusnya aksesibilitas dari masyarakat yang ada di kawasan tersebut.

Dalam perubahan kawasan tentunya memengaruhi banyak hal yang dapat bersifat positif maupun negatif, salah satu yang cukup berdampak terhadap perubahan pola ruang pada kawasan adalah aktivitas masyarakat yang berada di dalam kawasan tersebut. Dengan keterbatasan ruang yang ada sebab perubahan pada kawasan tentunya memungkinkan munculnya perubahan terhadap aktivitas masyarakat di sekitar kawasan tersebut. Dengan latar

belakang permasalahan yang terjadi pada kawasan ini, penulis mengangkat masalah ini menjadi satu topik penelitian yang diberi judul.

“Dampak Fenomena Gentrifikasi Terhadap Aktivitas Masyarakat di Sekitar Kawasan Bintaro Plaza Residence”

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, penulis akan merumuskan masalah pokok pada penelitian ini agar penelitian dapat dilakukan dan terpusat pada topik penelitian. Perumusan masalah ini penulis wujudkan dalam bentuk pertanyaan penelitian yaitu sebagai berikut:

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

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Maksud dari Penulis dalam meneliti penelitian yang diberi judul “Dampak Fenomena Gentrifikasi Terhadap Aktivitas Masyarakat di Sekitar Kawasan Bintaro Plaza Residence” ini, adalah untuk menjelaskan dan mengetahui apa yang sedang terjadi selama permasalahan gentrifikasi terjadi dalam suatu kawasan terdampak, serta berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Memenuhi syarat utama kelulusan mahasiswa dalam Program Studi Arsitektur Universitas Pembangunan Jaya.
2. Mendapatkan data dan fakta yang faktual terhadap perubahan terkait fenomena gentrifikasi yang memengaruhi Kawasan sekitar Bintaro Plaza Residence.
3. Mengulas fakta yang terjadi mengenai gentrifikasi dalam Kawasan Bintaro Plaza Residence.

4. Mengulas dampak-dampak yang diberikan gentrifikasi terhadap Kawasan sekitar Bintaro Plaza Residence.
5. Mengulas dampak-dampak yang terjadi akibat perubahan yang terjadi di dalam suatu kawasan sekitar Bintaro Plaza Residence.
6. Mengulas proses terjadinya perubahan aktivitas ruang luar pada kawasan sekitar Bintaro Plaza Residence.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dapat didapatkan bagi penulis, penulis selanjutnya, pengembang kawasan, setra pembaca penelitian ini, di antaranya adalah:

1. Bagi penulis dan pembaca, penelitian ini dapat menjadi penambah wawasan dan pengetahuan terhadap masalah-masalah yang sedang terjadi pada suatu kawasan, sehingga menambahkan kepekaan diri terhadap permasalahan baru yang kelak akan muncul. Selain itu juga diharapkan dapat Mampu lebih sensitif dan kritis terhadap merespons perubahan suatu kawasan terhadap permasalahan yang sedang terjadi.
2. Penelitian ini dapat menjadi gambaran dan acuan terhadap bagaimana gentrifikasi berkembang dan memengaruhi aktivitas masyarakat di dalamnya bagi pengelola sebuah kawasan.
3. Bagi perencana dan pengembang kawasan, penelitian ini dapat menjadi gambaran atau acuan dalam berpikir kritis saat merencanakan pengembangan sebuah kawasan dengan memerhatikan aspek-aspek dari fenomena gentrifikasi.

#### **1.5. Sistematika Penelitian**

Dalam penelitian ini, Adanya sistematika penelitian berguna untuk memudahkan pemahaman terhadap penelitian yang dilakukan. Pada penelitian ini terdiri dari lima bab, dengan penjelasan sebagai berikut:

## BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini berisikan tentang pembahasan awal tentang pengambilan topik, pemilihan topik, serta pembahasan tentang hal-hal yang melatarbelakangi penelitian ini. Pada bab ini pembahasan penelitian didukung oleh latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penelitian.

## BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab kedua berisikan pembahasan tentang pustaka teori-teori yang digunakan untuk memperkuat penelitian yang dilakukan. Teori yang digunakan dalam penelitian ini berupa teori-teori tentang gentrifikasi, teori tentang sirkulasi, teori tentang aktivitas ruang luar, teori tentang kualitas ruang luar, serta teori tentang pola perkotaan dalam garis. Selain itu pada bab ini juga terdapat penelitian yang telah dilakukan penulis terdahulu yang akan menjadi referensi penulis dalam melakukan penelitian ini, selain itu juga dalam bab ini terdapat simpulan akhir dan sintesis terkait harapan dan perkiraan hasil akhir penelitian yang akan didapatkan.

## BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini akan membahas tentang bagaimana cara penulis melakukan penelitian dengan rencana pada pengumpulan data-data yang dibutuhkan. Adapun hal-hal yang harus diperhatikan dalam metodologi penelitian ini adalah pengambilan data, kerangka pemikiran, serta metode yang digunakan dalam menganalisis data yang didapatkan.

#### BAB IV : HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN

Pada bab ini berisikan tentang bagaimana penulis mengolah dan menganalisis data-data yang telah diperoleh. Pengolahan data pada bab ini menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang telah dijelaskan pada bab I, dengan menggunakan metode penelitian pada bab III, serta pengkaitan data dengan teori yang digunakan pada bab II, sehingga mendapatkan hasil penelitian yang dapat digunakan dengan baik.

#### BAB V : PENUTUP

Pada bab terakhir ini merupakan bab yang berisikan tentang hasil akhir dan kesimpulan dari penelitian yang dilakukan penulis, selain itu pada bab ini juga berisikan tentang saran yang disampaikan penulis kepada subjek penelitian maupun pembaca, maupun penulis yang akan melakukan penelitian terkait dengan topik tersebut.



Halaman ini sengaja dikosongkan