

Segregasi Pada Elemen-Elemen Perkotaan Antara Perumahan-Perumahan Formal dan Kampung Pondok Jengkol, Tangerang

Vivian Dea Wibowo⁽¹⁾, Muhammar Khamdevi⁽²⁾

¹Prodi Arsitektur, Universitas Matana, email: vivian.wibowo@student.matanauniversity.ac.id

²Prodi Arsitektur, Universitas Matana, email: muhammar.khamdevi@matanauniversity.ac.id

Abstract

Segregation between formal housing and existing villages can be found in new town areas in Indonesia, such as the differences in planning and design in BSD and Gading Serpong new towns and the surrounding village areas in Tangerang, Banten. This phenomenon is evident in places like Pondok Jengkol Village. The contrasting planning and design between BSD City and Gading Serpong and Kampung Pondok Jengkol result in minimal regional continuity and lack of harmony between the areas. This research aims to identify segregation on urban elements in existing village and new town development areas. The study employs descriptive qualitative research methods by analyzing existing data through case studies. The results indicate spatial segregation on land use element and physical segregation on building mass form, circulation and parking, open space, pedestrian areas, activity support, signage, and preservation elements between village and formal settlements.

Keywords: *village, formal housing, urban elements, gated community, segregation*

Abstrak

Segregasi antara perumahan formal dan desa yang ada dapat ditemukan di kawasan kota baru di Indonesia, seperti perbedaan perencanaan dan desain di kota baru BSD dan Gading Serpong serta desa-desa di sekitarnya di Tangerang, Banten. Fenomena ini mudah dilihat, misalnya di Kampung Pondok Jengkol. Kontras perencanaan dan desain antara kota baru BSD City dan Gading Serpong dengan Kampung Pondok Jengkol menyebabkan minimnya kontinuitas kawasan dan kurangnya harmoni antara keduanya. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi segregasi pada elemen-elemen perkotaan antara kampung dan kawasan perumahan kota baru. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, dengan menganalisis data yang ada melalui studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan adanya segregasi ruang pada elemen tata guna lahan dan elemen-elemen bentuk dan massa bangunan, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, pedestrian, pendukung aktivitas, penanda, dan pelestarian antara kampung dan perumahan-perumahan formal.

Kata-kunci : *kampung, perumahan formal, elemen-elemen perkotaan, komunitas berpagar, segregasi*

1. Pendahuluan

Segregasi permukiman adalah fenomena yang kompleks dan beragam yang sering terjadi di lingkungan metropolitan. Secara umum, segregasi ini melibatkan pemisahan kelompok sosial berdasarkan faktor-faktor seperti etnis, ras, status sosial ekonomi, dan jenis tempat tinggal. Faktor-faktor seperti pekerjaan, status ekonomi, dan kepentingan sosial semuanya memengaruhi pola segregasi permukiman. Segregasi permukiman bukan hanya masalah lokal, namun juga mencerminkan ketimpangan sosial yang lebih luas dalam masyarakat modern (Wulangsari, 2014; Martin et al., 2019).

Kampung Pondok Jengkol merupakan salah satu kampung yang terdampak oleh pembangunan besar-besaran yang dilakukan oleh pengembang kawasan *new town* setempat, yaitu BSD City dan Gading Serpong. Kampung-kampung kumuh muncul akibat fenomena *urban sprawl*. Ini sering ditemukan di negara berkembang, di mana pola perkembangan kota cenderung menyebar dan ke wilayah sekitarnya yang awalnya memiliki tingkat kepadatan rendah (Sieverts, 2003; Ischak, 2020).

Hal di atas merupakan penyebab Kampung Pondok Jengkol terkepung oleh berbagai perumahan formal berupa *cluster*. Ini ditandai dengan tidak terpenuhinya konektivitas dan kontinuitas antar kawasan

sejak awal perencanaan. Akibatnya, kontras ruang dan fisik antara kedua kawasan semakin kuat dan makin memperlihatkan fenomena segregasi.

2. Studi Pustaka

Segregasi pada dasarnya didefinisikan sebagai sebuah ekspresi kesenjangan sosial di perkotaan yang ditunjukkan dengan terpisahnya masyarakat karena kebijakan, perbedaan sosial ekonomi, etnis, dan ras (Bayer, 2001 dalam Kurniasari, 2019). Fenomena ini dapat terjadi pada berbagai bidang dan kesempatan, sehingga memiliki berbagai jenis. Secara keseluruhan, jenis segregasi dapat dibagi berdasarkan proses terbentuknya, yaitu segregasi sengaja dan segregasi tidak sengaja, atau berdasarkan keinginan individu yang terlibat, yaitu segregasi sukarela dan segregasi tidak sukarela.

Pada segregasi permukiman, terdapat beberapa faktor yang mempengaruhinya. Sihotang (2017) menyebutkan bahwa faktor-faktor yang menjadi penyebab segregasi ini antara lain perbedaan etnis, perbedaan latar belakang, serta cepatnya integrasi antar wilayah tersegregasi karena kesamaan budaya. Selain itu, tidak adanya fasilitas yang mengintegrasikan area-area tersegregasi juga menjadi faktor pendukung terjadinya segregasi.

Fenomena segregasi ini muncul secara sosial dan keruangan (Charalambous, 2011). Segregasi keruangan adalah pemisahan di kawasan pada proses dan sikap yang terbentuk di kawasan tersebut. Selain itu, terdapat juga segregasi fisik, yaitu pemisahan antar kelompok tertentu yang terjadi di kawasan pada struktur dan bentuk yang tercipta di kawasan tersebut (Caner dan Bolen, 2014). Model-model segregasi permukiman biasanya dapat berupa bentuk pemisah yang jelas seperti pagar dan dinding pembatas, lebar atau kelas jalan juga menjadi unsur pemisah, akses yang sulit dan jauh, dan ruang terbuka sebagai ruang transisi (Wulangsari, 2014).

3. Metode

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif, yang melibatkan peneliti dan analisis data secara mendalam melalui studi kasus. Pengumpulan data dilakukan melalui observasi lapangan, wawancara, dan studi dokumentasi. Data-data yang diperoleh lalu ditriangulasi untuk mencapai kesahihan (Creswel, 2008; Moleong, 2019). Data-data tersebut lalu dianalisis dengan menggunakan teori elemen-elemen kota, yaitu tata guna lahan, bentuk dan massa bangunan, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, pedestrian, penanda, pendukung aktivitas, dan pelestarian (Shirvani, 1985). Objek penelitian mencakup kawasan Kampung Pondok Jengkol serta perumahan-perumahan formal milik BSD dan Gading Serpong yang mengelilinginya.



Gambar 1. Lokasi Kampung Pondok Jengkol
Sumber: Analisis pribadi penulis dan Google Maps (2024)

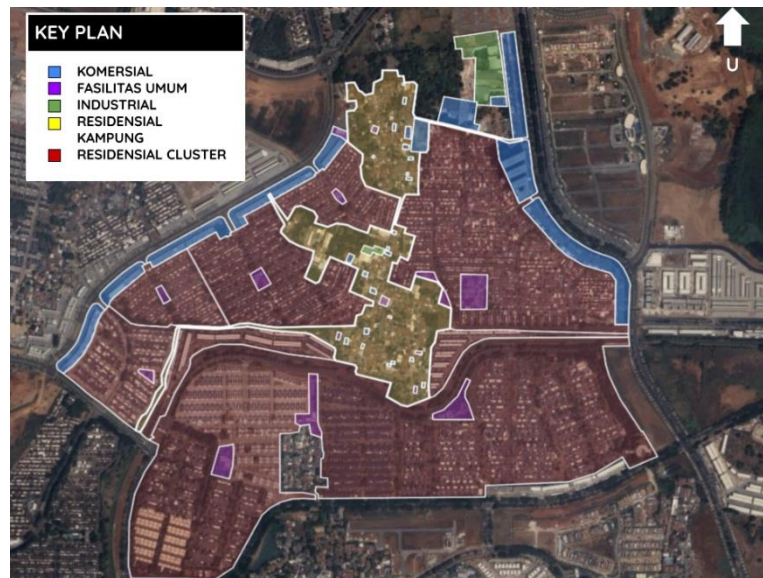
4. Hasil dan Pembahasan

Tata Guna Lahan

Perumahan formal memiliki kecenderungan pengelompokkan *cluster-cluster* dan pembagian tata guna lahan yang teratur di dalamnya, berupa fungsi hunian dan fungsi fasilitas umum. Letak fasilitas umum berada di tengah perumahan, sehingga fungsional. Sedangkan fungsi komersial diletakkan secara terpisah di luar fungsi hunian sekaligus menjadi batas *cluster* dengan jalan umum.

Hal ini kontras dengan tata guna lahan kampung yang cenderung tidak teratur. Fungsi fasilitas umum cenderung menyebar dan tidak merata, sehingga tidak fungsional untuk beberapa warga setempat. Bahkan beberapa warga yang tidak mengetahui keberadaan fasilitas-fasilitas tertentu di kampungnya. Selain itu, kawasan kampung terbagi menjadi dua yang hanya dihubungkan oleh jalan yang bertembok beton di kanan dan kirinya, yang merupakan akibat dari pengembangan lahan perumahan formal di sekitarnya.

Antara perumahan-perumahan formal dengan kampung tidak terdapat integrasi pada elemen tata guna lahan ini. Analisis menunjukkan kontrasan dan tidak adanya konektivitas, kontinuitas, kontekstualitas pada elemen tata guna lahan antara kampung dengan perumahan-perumahan formal yang mengelilinginya, sehingga membentuk segregasi ruang.



Gambar 2. Persebaran tata guna lahan pada kampung dan perumahan formal sekitarnya
Sumber: Analisis pribadi penulis dan Google Maps (2024)

Bentuk dan Massa Bangunan

Bentuk dan massa bangunan pada Kampung Pondok Jengkol umumnya berbeda antara satu dengan lainnya, sehingga tidak memiliki keselarasan bentuk dan massa secara keseluruhan. Walau begitu sebagian besar karakter bangunannya masih memiliki langgam rumah-rumah pedesaan yang sederhana. Bangunannya didominasi oleh massa satu lantai berbentuk persegi sederhana dengan atap perisai atau pelana. Pola tata bangunannya bersifat organik, ada yang menyebar dan berkumpul hingga menghasilkan ruang-ruang *void*, serta cenderung mengikuti bentuk jalan.

Sedangkan perumahan-perumahan formal lebih didominasi oleh massa dua lantai dan tiga lantai. Tiap *cluster* memiliki perbedaan langgam, ada yang modern minimalis, dan ada yang klasik eropa, yang tidak mempertimbangkan kontekstual setempat. Walau begitu, langgam tiap satu *cluster* memiliki keselarasan. Pola tata bangunan di dalam tiap *cluster* terencana baik mengikuti pola linier yang fungsional.

Dari kontrasan bentuk dan massa bangunan antara kampung dan perumahan-perumahan formal menunjukkan tidak terintegrasinya perancangan kawasan secara keseluruhan. Tidak adanya konektivitas, kontinuitas, dan kontekstualitas antara perumahan-perumahan formal dengan kampung pada elemen ini, hal ini membentuk segregasi fisik.



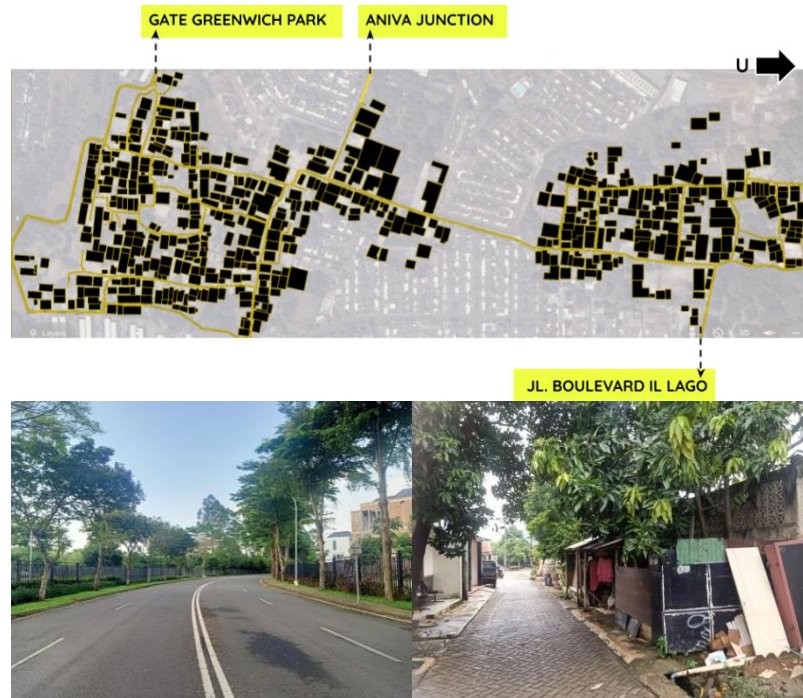
Gambar 3. Bentuk dan Massa bangunan antara Kampung Pondok Jengkol dan perumahan formal sekitarnya
Sumber: Analisis pribadi penulis dan Google Maps (2024)

Sirkulasi dan Parkir

Kampung Pondok Jengkol memiliki tiga letak aksesibilitas yang tidak terencana, saling berjauhan, terbatas, tidak mudah dikenali, dan tidak mudah dicapai, sebagai dampak dari hadirnya perumahan *cluster* di sekitar kampung. Ketiga akses masuk itu yakni dari Jalan Aniva Grande milik Paramount, Jalan Raya BSD City, dan Jalan Greenwich BSD City. Sirkulasi jalan di dalam kampung juga memiliki keterbatasan permeabilitas dengan kondisi fisik yang sempit dan tidak layak. Pola sirkulasi cenderung linier pada jalan lingkungan utama. Jalan-jalan kecil kadang tidak terhubung dengan baik dan banyak jalan buntu. Parkir kendaraan lebih banyak menggunakan sisi jalan maupun ruang *void* kampung.

Aksesibilitas pada perumahan-perumahan formal cenderung mudah dicapai dan dikenali, namun hanya dengan satu akses, yang dikenal dengan sebutan *one gate system* untuk alasan keamanan. Sirkulasi jalan berpola linier yang fungsional. Sirkulasinya cenderung layak dan lebar yang mampu dilewati oleh dua mobil dari arah berlawanan secara bersamaan. Permeabilitas sirkulasinya direncanakan dengan baik, saling terhubung antara jalan satu dengan jalan lainnya. Parkir kendaraan disediakan tiap rumah berupa *carport* dan juga terdapat lokasi parkir tamu untuk beberapa *cluster*.

Walau begitu, integrasi antara perumahan-perumahan formal dengan kampung pada elemen ini tidak ada. Antar akses kawasan formal dan informal hanya dihubungkan secara tidak langsung oleh jalan raya kawasan pengembang. Tidak adanya kontinuitas, aksesibilitas dan permeabilitas antara perumahan-perumahan formal dengan kampung pada elemen ini, hal ini membentuk segregasi fisik.



Gambar 4. Akses dan Sirkulasi antara Kampung Pondok Jengkol dan perumahan formal sekitarnya
Sumber: Analisis pribadi penulis dan Google Maps (2024)

Ruang Terbuka

Kampung Pondok Jengkol didominasi oleh ruang terbuka berupa lahan kosong yang tidak terkelola dan tersebar secara acak. Namun yang menarik ruang-ruang ini sifatnya fleksibel dan multifungsi untuk kebutuhan-kebutuhan individu maupun sosial, seperti ruang parkir, ruang bermain, ruang berinteraksi sesama warga, ruang pesta, dan lain-lain. Ruang-ruang *void* ini juga menjadi ruang hijau yang dipenuhi dengan tanaman dan pohon yang masih asli setempat dan bisa dimanfaatkan oleh masing-masing warga sebagai material, sumber pangan berupa buah, atau sumber obat-obat herbal.

Berbeda dengan kampung, perumahan-perumahan formal memiliki ruang terbuka tertata dan terkelola dengan baik. Ruang-ruang terbuka ada yang berfungsi sebagai taman, sarana bermain, sara berolah raga, dan sarana interaksi warga.

Pada elemen ini antara kampung dan perumahan-perumahan formal tidak memiliki integrasi. Tidak adanya aksesibilitas dan konektivitas antaranya membentuk segregasi fisik. Padahal elemen ini dapat berperan sebagai ruang interaksi, integrasi dan transisi yang bersifat komunal antara warga kawasan informal dan formal tersebut bertemu, sehingga tidak terjadi kesenjangan sosial.



Gambar 5. Ruang terbuka antara Kampung Pondok Jengkol dan perumahan formal sekitarnya
Sumber: Analisis pribadi penulis dan Google Maps (2024)

Pedestrian

Secara visual, pedestrian di Kampung Pondok Jengkol tidak tersedia. Pejalan kaki hanya menggunakan jalan lingkungan. Yang uniknya, di kampung ini terdapat jalan-jalan setapak yang menembus antar rumah dan juga melewati ruang-ruang *void*.

Sedangkan perumahan formal tersedia pedestrian secara visual hanya di dalam *cluster* dan di depan bangunan komersil, namun tidak pada sirkulasi di luar pagar dan tembok *cluster*. Walau begitu, ukuran pedestrian masih cenderung kecil. Porsi jalan kendaraan, terutama mobil, lebih mendominasi dimensi jalan. Selain itu, pedestrian di depan bangunan komersial justru pada prakteknya digunakan untuk parkir kendaraan. Umumnya, kawasan pengembang memang biasanya diorientasikan dan diperuntukkan bagi para penghuni yang memiliki kendaraan mobil.

Seperti hanya sirkulasi jalan kendaraan, pedestrian juga membentuk segregasi fisik antara kampung dan perumahan-perumahan formal. Tidak adanya aksesibilitas, konektivitas, permeabilitas, dan kontras pada kualitas pedestrian integrasi antara kawasan informal dan formal tidak terwujud.



Gambar 6. Pedestrian antara Kampung Pondok Jengkol dan perumahan formal sekitarnya
Sumber: Analisis pribadi penulis dan Google Maps (2024)

Penanda

Pada akses masuk kampung, tidak ditemui penanda visual berupa gapura atau gerbang. Penanda akses masuk hanya berupa tulisan graffiti pada tembok yang memisahkan kampung dengan perumahan formal, dan itupun secara visual tidak mudah dikenali. Penanda jalan di dalam kampung pun tidak tersedia, sehingga akan menyulitkan untuk mencari tujuan dan berorientasi.

Hal ini berbeda dengan akses masuk *cluster* yang selalu memiliki gerbang yang menonjol secara visual karena didesain secara estetik. Tiap *cluster* memiliki kekhasan gerbangnya masing-masing. Penanda jalan di dalam *cluster* tersedia dengan baik, sehingga memudahkan mencari alamat atau berorientasi. Antara *cluster* pun hanya dibatasi oleh pagar teralis besi yang cukup rendah.

Kontras gerbang masuk dan fasilitas penanda lainnya antara kawasan formal dan informal ini sangat terlihat jelas. Selain itu, antara kampung dan perumahan-perumahan formal, penanda visual yang sangat menonjol adalah tembok beton yang tinggi. Elemen ini paling menonjol membentuk segregasi fisik ketimbang gerbang masuk. Sehingga konektivitas dan kontinuitas antar kedua kawasan tidak ada.



Gambar 7. Penanda antara perumahan formal dan kampung
Sumber: Analisis pribadi penulis dan Google Maps (2024)

Pendukung Aktivitas

Kampung Pondok Jengkol memiliki fasilitas kawasan yang terbatas dan sulit dijangkau warga karena menyebar. Fasilitas yang ada pada kampung ini hanya berupa mushola, masjid, dan lapangan. Fungsi komersilpun hanya berupa warung-warung permanen maupun temporer. Kebutuhan Listrik sudah didukung oleh PLN. Fasilitas pengangkutan sampah dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten. Khusus kebutuhan air, warga masih mengandalkan air tanah.

Sedangkan perumahan-perumahan formal telah direncanakan dengan baik dengan kelengkapan berbagai, seperti: fasilitas olahraga, taman, aula serbaguna dan *clubhouse*. Fungsi komersil berupa ruko-ruko yang berada langsung di depan *cluster*. Kebutuhan listrik warga didukung oleh PLN. Sedangkan kebutuhan sampah dan air PAM dikelola sendiri oleh pengembang.

Kekontrasan kelengkapan fasilitas yang timpang dan kesenjangan aksesnya membentuk segregasi fisik. Seidealnya, perumahan-perumahan formal dapat membuka akses fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan seluruh warga tanpa pandang latar sosial ekonomi. Integrasi menjadi tidak terwujud karena tidak terencananya aksesibilitas dan konektivitas antara perumahan-perumahan formal dan kampung.



Gambar 8. Pendukung Aktivitas antara perumahan formal dan kampung
Sumber: Analisis pribadi penulis dan Google Maps (2024)

Pelestarian

Pada konteks fisik budaya, masing-masing kawasan kampung dan perumahan-perumahan formal sama-sama tidak memiliki elemen pelestaria. Walau begitu, secara non fisik, kampung masih melestarikan cara hidup dan budaya kebersamaan dan gotong-royong, ketimbang kawasan perumahan formal yang cenderung individualis.

Pada konteks fisik alam, elemen pelestarian justru hanya terdapat pada kawasan kampung. Di mana vegetasi-vegetasi asli lokal masih tumbuh dengan lestari tanpa disadari oleh warga. Berbeda dengan kawasan perumahan-perumahan formal yang tidak mempertahankan vegetasi-vegetasi lokal, tapi dihilangkan dan diganti dengan tanaman-tanaman yang bukan berasal dari konteks setempat.

Perumahan-perumahan formal yang hadir kemudian sesudah kampung, justru tidak direncanakan untuk melestarikan konteks fisik alam dan fisik budaya setempat yang ada pada kampung-kampung eksisting yang ada. Sehingga keberadaan perumahan-perumahan formal menjadi bersifat invasif terhadap konteks dan membentuk segregasi fisik terhadap konteks setempat. Konteks setempat dalam perencanaan dari awal hanya dianggap “kanvas kosong” belaka.

5. Kesimpulan dan Saran

Hasil penelitian menunjukkan bahwa segregasi memang terjadi pada semua elemen-elemen kota pada perumahan-perumahan formal dan kampung Pondok Jengkol. Segregasi ruang terjadi pada elemen tata guna lahan. Sedangkan segregasi fisik terjadi pada elemen-elemen bentuk dan massa bangunan, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, pedestrian, penanda, pendukung aktivitas, dan pelestarian. Penelitian ini menunjukkan bahwa elemen-elemen kota dapat bertindak sebagai elemen-elemen segregasi.

Segregasi ruang dan fisik yang terjadi ini termasuk pada jenis segregasi sosial-ekonomi yang mengakibatkan kesenjangan yang makin melebar antara yang kaya dengan yang miskin. Namun segregasi ini justru sudah dianggap normal bagi tiap warga dari kedua pihak. Semoga hal ini tidak menjadi bom waktu di kemudian hari.

Daftar Pustaka

- Caner, G., & Bölen, F. (2014). Multiculturalism versus division: socio-spatial transformations and the city. *Negotiating Boundaries in Multicultural Societies*, 101-121. https://doi.org/10.1163/9781848882720_006
- Charalambous, N. & Hadjichristos, C. (2011). Overcoming Division in Nicosia's Public Space. *Built Environment*, 37(2), 170-182. <https://doi.org/10.2148/benv.37.2.170>
- Creswell, J.W. (2008). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. California: Sage Publications, Inc.
- Diningrat, R. (2015). Segregasi Spasial Perumahan Skala Besar: Studi Kasus Kota Baru Kota Harapan Indah (KHI) Bekasi. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 26(2), 111–129. <https://doi.org/10.5614/jpwk.2015.26.2.4>
- Ischak, M. (2020). Kampung Terjepit Sebagai Indikator Pertumbuhan Wilayah Sub Urban Di Kawasan Gading Serpong Tangerang. *Jurnal Ilmiah Arsitektur*, 10(2), 46–53. <https://doi.org/10.32699/jiars.v10i2.1618>
- Kurniasari, M. (2019). *Existence Of Spatial Segregation in Gunung Anyar Jaya Utara Housing In Surabaya*. *Journal of Architecture & Environment* 18(1). <http://doi.org/10.12962/j2355262x.v18i1.a4381>
- Martin, F. T., Pratiwi, N. N., and Puryanti V. (2019). Segregasi Permukiman Berdasarkan Etnis Di Kecamatan Moleong, L. J. (2019). Metodologi Penelitian Kualitatif edisi Revisi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Sekadau Hilir Kabupaten Sekadau. *JeLAST: Jurnal PWK, Laut, Sipil, Tambang* 6(2), 1-7.
- Shirvani, H. (1985). *The Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.
- Sieverts, T. (2003). *Cities Without Cities*. Routledge.
- Sihotang, R. P. (2017). Pola Segregasi Pemukiman Masyarakat Pekanbaru. *JOM FISIP* 4(2).
- Wulangsari, A. (2014). Tipologi Segregasi Permukiman berdasarkan Faktor dan Pola Permukiman di Solo Baru, Sukoharjo. *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 10(4), 387. <https://doi.org/10.14710/pwk.v10i4.8166>