

Tipologi Kawasan Kampung Kota yang Terjepit di Tangerang Selatan dalam Perspektif Spasial

Typology of Strangulation Urban Village Areas in South Tangerang in Spatial Perspective

Ake Wihadanto¹, Ni Made Ayu Krisna Cahyadi², Suci Rahmawati Prima²,
Mirza Permana¹, Guntur Bagus Pamungkas¹

Diterima: 30 November 2022

Disetujui: 23 Oktober 2023

Abstrak: Pembangunan kota modern skala besar (kota baru) di wilayah Kota Tangerang Selatan secara tidak langsung mengekspansi penggunaan lahan termasuk kawasan kampung yang ada di sekitarnya. Kawasan kampung kota tersebut harus hidup berdampingan dan bertahan menjadi bagian halaman belakang dari permukiman *real estate* kawasan kota mandiri membentuk kantong-kantong (*enclave*) yang terjepit (*strangulation*). Kawasan tersebut tumbuh tersebar dan tidak tertata, dengan keterbatasan infrastruktur sehingga dalam jangka panjang dapat menjadi permukiman kumuh dan tidak layak huni. Penelitian bertujuan untuk mengembangkan dan merumuskan tipologi Kawasan kampung kota terjepit di Tangerang Selatan dalam pendekatan spasial. Metode penelitian menggunakan pendekatan berbasis keruangan menggunakan aplikasi Sistem Informasi Geografi (SIG). Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat 44 kampung terjepit di Kota Tangerang Selatan pada lahan-lahan yang telah diakuisisi oleh pengembangan seperti Alam Sutera, Bintaro Jaya, dan Bumi Serpong Damai. Temuan penelitian ini menunjukkan sebaran kampung terjepit terbanyak berada di lahan pengembangan perumahan 'Bumi Serpong Damai (BSD)'. Tipologi kampung kota terjepit secara spasial dirumuskan berdasarkan karakteristik pola sebaran, luasan, kepadatan bangunan, aksesibilitas dan dimensi ruang milik jalan (3 meter). Keberadaan kampung kota terjepit menjadi tantangan di masa depan bagi perencanaan kota.

Kata kunci: Kampung Terjepit, Kawasan Kumuh, Pembangunan Kota, Tipologi

Abstract: The development of large-scale modern cities (new cities) in the South Tangerang City area indirectly expands land use including the surrounding kampung areas. The urban village area must coexist and survive to become part of the backyard of the real estate settlement of the independent city area to form strangulation enclaves. The area grows scattered and unorganized, with limited infrastructure so that in the long term it can become a slum and uninhabitable. This study aims to formulate a typology of the squeezed urban kampung area in South Tangerang using a spatial approach. The research method uses a spatial-based approach using the Geographic Information System (GIS) application. The results of the study show that there are 44 squeezed villages in South Tangerang City on lands that have been acquired by developments such as Alam Sutera, Bintaro Jaya, and Bumi Serpong Damai. The findings of this study indicate that the largest distribution of squeezed villages is in the housing development land 'Bumi Serpong Damai (BSD)'. The typology of a spatially squeezed urban village is formulated based on the characteristics of the

¹Program Studi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Sains dan Teknologi Universitas Terbuka

²Program Studi S1 Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi Universitas Terbuka

Korespondensi: ake@ecampus.ut.ac.id

distribution pattern, area, building density, accessibility and road-owned spatial dimensions (<3 meters). The existence of a squeezed urban village is a challenge in the future for urban planners.

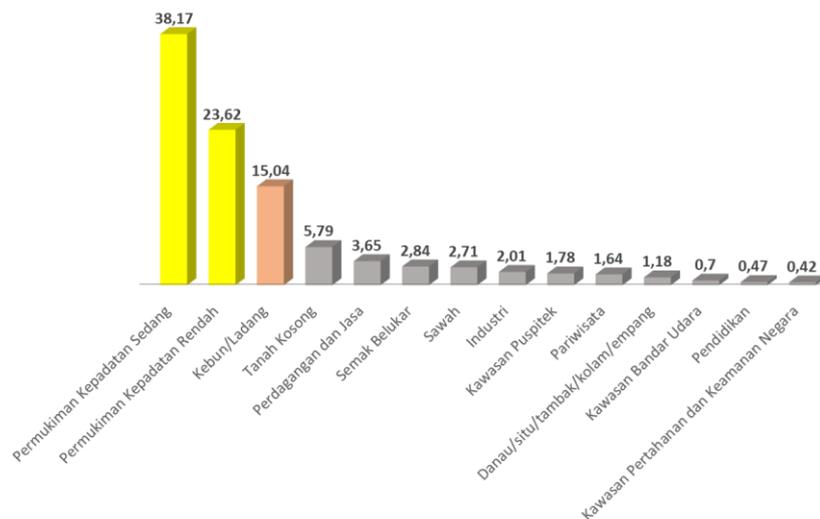
Keywords: Slums, Typology, Urban Development, Urban Strangulation

PENDAHULUAN

Kota Tangerang Selatan merupakan daerah otonom yang dibentuk pada akhir tahun 2008 berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten. Secara administratif, kota ini memiliki luas 147,19 km² dan mempunyai 7 (tujuh) kecamatan yang terdiri atas 54 (lima puluh empat) kelurahan. Pondok Aren merupakan kecamatan yang memiliki luas terbesar yakni 29,88 km² atau 20,30% dari luas keseluruhan Kota Tangerang Selatan. Sedangkan Setu merupakan kecamatan dengan luas paling kecil dengan luas 14,80 km² atau 10,06% dari luas kota. Berdasarkan hasil sensus penduduk tahun 2020, Kota Tangerang Selatan dihuni oleh 1.365.688 jiwa yang terdiri dari 683.474 jiwa laki-laki dan 682.214 jiwa perempuan dengan kepadatan penduduk mencapai 8.284 jiwa/km².

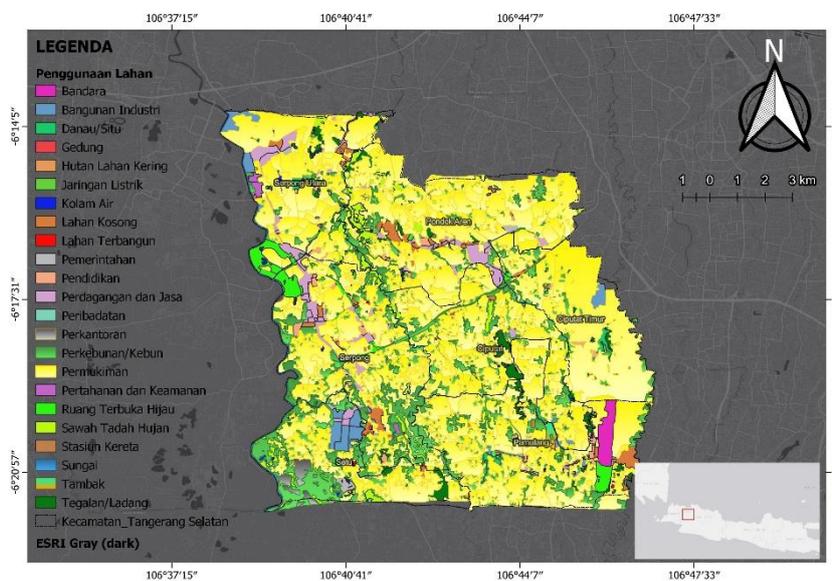
Kota ini dulunya merupakan bagian dari Kabupaten Tangerang yang kini berkembang menjadi kawasan hunian, perdagangan dan jasa. Sekitar 75,82% geliat perekonomian kota disokong dari sektor jasa (tersier). Kota Tangerang Selatan merupakan kawasan penyangga ibukota Jakarta, sehingga sangat populer menjadi lokasi hunian bagi para pekerja komuter. Kawasan Cipasera (Ciputat, Pamulang, Serpong, dan Pondok Aren) menjadi primadona permukiman karena sangat strategis yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta. Urbanisasi yang masif mendorong wilayah ini mengubah penggunaan lahan untuk pengembangan kota baru yang memfasilitas pembangunan permukiman dengan berbagai tipe perumahan melalui pengembang (*developer*). Selain itu pasca pemekaran kota Tangerang Selatan mengalami perkembangan yang pesat, dimana kontribusi sektor real estate, perdagangan dan konstruksi memegang andil yang cukup besar terhadap PDRB kota. Ketersediaan infrastruktur yang modern, fasilitas lengkap dan kemudahan akses menuju Jakarta menjadikan Kota Tangerang Selatan semakin menarik untuk kegiatan ekonomi maupun tempat tinggal. Hampir setiap persil lahan yang ada berubah fisik menjadi properti yang bernilai ekonomi seperti hunian berkonsep real estate, apartemen, ruko, rukan, pergudangan, dan mall (pusat perbelanjaan). Luas kawasan terbangun ini meningkat dari tahun 2010 seluas 6.440 hektar (40% dari luas kota) menjadi 10.260 hektar pada tahun 2017 (63% dari luas kota). Artinya, luas fisik perkotaan bertambah luasannya mencapai 3.820 hektar. (Masita, 2020).

Wajah Tangerang selatan memang identik dengan pengembang-pengembang besar yang menjadikan kota baru yang didominasi oleh hunian 'berkelas' seperti BSD City, Alam Sutera, Bintaro Jaya, Ciputat, dan Pamulang. Permukiman besar adalah awal dari istilah *new town*. Hal ini merupakan respon sektor swasta untuk memenuhi permintaan hunian dengan berbagai sarana dan prasarana pendukungnya (Agustina, 2007). Data penggunaan lahan Kota Tangerang Selatan menunjukkan bahwa sebagian besar merupakan kawasan permukiman dengan kepadatan sedang, yaitu seluas 38,17%. Sedangkan permukiman kepadatan rendah menempati posisi kedua terluas dengan presentase 23,62% (Gambar 1 dan 2).



Sumber : RTRW Kota Tangerang Selatan 2011-2031

Gambar 1. Persentase Luas Penggunaan Lahan di Kota Tangerang Selatan



Sumber: Bappeda Kota Tangerang Selatan, 2020

Gambar 2. Peta Penggunaan Lahan Eksisting Kota Tangerang Selatan

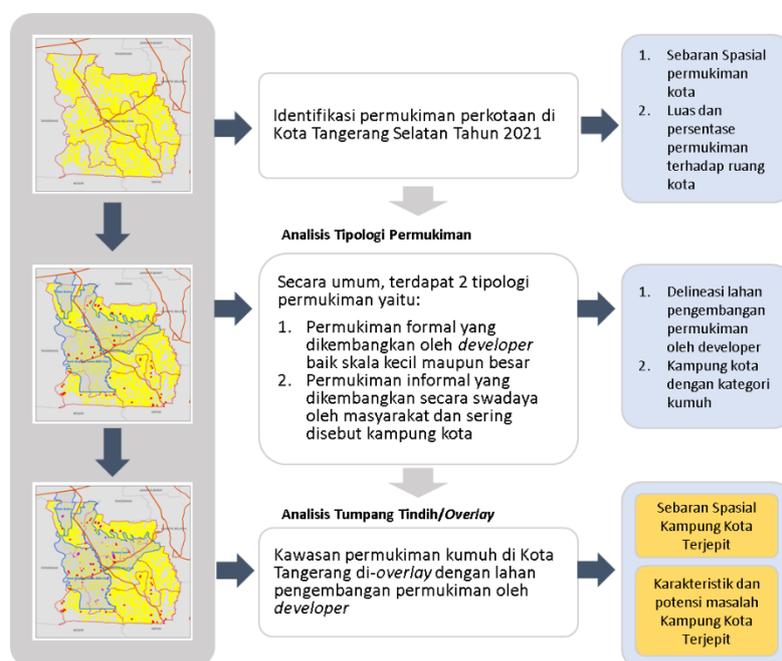
Kampung-kampung kota yang eksis lebih dulu seolah tenggelam dan terhimpit oleh gigantisme kota. Menurut Sumintrasih & Adrianto (2014), Kampung kota (*urban village*) merupakan salah satu jenis permukiman perkotaan yang khas di Indonesia, penduduknya masih memiliki sifat dan perilaku kehidupan pedesaan, terjalin erat dengan ikatan kekeluargaan, serta kondisi struktural dan lingkungan yang kurang baik atau tidak teratur seperti kepadatan bangunan dan penduduk tinggi, kondisi utilitas dasar yang tidak memadai meliputi air bersih, air limbah, air hujan, sampah dan pembuangan limbah. Pembebasan dan

penguasaan lahan yang sangat besar yang dilakukan pengembang besar untuk mengembangkan kawasan tersebut bersifat sporadis, termasuk kepemilikan lahan dengan dengan membebaskan perkampungan yang sudah ada sebelumnya (Ischak, 2020). Hal inilah yang menyebabkan terjadinya fenomena kampung terjepit (*urban strangulation*). Permukiman kampung kota yang terjepit merupakan permukiman yang terbentuk sebagai akibat dari ekspansi perkembangan kota dan pembangunan permukiman kota baru yang mengokupansi sebagai besar lahan di sekitar kawasan permukiman kampung kota di wilayah sub urban. Keberadaan perkampungan kota terjepit merupakan efek langsung dari pertumbuhan wilayah sub urban dikarenakan penguasaan lahan yang sangat luas dilakukan oleh para pengembang besar (*developer*) melalui mekanisme pasar (Ischak, 2020). Umumnya kampung kota terjepit merupakan kampung kota yang tumbuh spontan dan tidak terencana sebagai bagian dari fenomena urbanisasi di wilayah pinggiran kota (*peri urban*) penyanggah ibukota (Ekandem et al., 2014). Kawasan kampung kota terjepit tersebut tersebar secara terserak yang membentuk kantong (*enclave*) yang berdampingan atau menjadi bagian belakang dari kawasan permukiman kota baru dengan keterbatasan aksesibilitas dan ketersediaan sarana dan prasarana permukiman yang layak. Dalam jangka panjang kawasan kampung kota terjepit tersebut dapat menyebabkan pembangunan kota menjadi tidak efisien dan menghadirkan pemandangan kota yang kumuh.

Berdasarkan Keputusan Wali Kota Tangsel Nomor: 663/Kep.265-Huk/2020 tentang penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh, terdapat sekitar 71 lokasi yang tersebar di 6 kecamatan dengan luas total sebesar 111,8 hektar. Beberapa diantaranya memiliki ciri sebagai kampung terjepit. Kampung kota tersebut terjadi seiring dengan tumbuh dan meluasnya (urbanisasi) yang terjadi Kota Tangerang Selatan, terutama pengembangan kawasan permukiman dalam bentuk klaster-klaster permukiman yang dibangun oleh pengembang besar (*developer*). Kondisi tersebut menyebabkan terjadi ketidakberimbangan antar kawasan (permukiman) di dalam kota yang ditandai oleh permukiman yang tumbuh secara mandiri (kampung kota) yang tidak tertata dan berbentuk kantong permukiman yang terjepit di kawasan kota (*urban strangulation*). Ciri utama dari kampung terjepit adalah hanya memiliki satu akses utama secara linear, sehingga menyerupai pola *cul de sac*. Terdapat tiga pola perkampungan terjepit yaitu: perkampungan terjepit besar, perkampungan terjepit kecil, dan perkampungan yang hanya berbatasan pada salah satu sisinya dengan lahan yang dikuasai oleh pengembang (Ischak et al., 2016). Kawasan kampung kota yang terjepit tersebut membutuhkan penataan dan transformasi untuk meningkatkan nilai kualitas hidup masyarakat yang tinggal dan mencegah lingkungan kawasan permukiman ini menjadi kumuh atau bahkan lebih kumuh dari sebelumnya.

METODE

Pendekatan yang digunakan untuk mengidentifikasi kampung terjepit di Kota Tangerang Selatan dimulai dari melakukan pemetaan sebaran permukiman kota. Sebaran tersebut kemudian ditelaah dan dikelompokkan untuk membedakan perumahan formal yang dibangun oleh pengembang dan kampung kota/perkampungan. Selanjutnya adalah mengidentifikasi sebaran kampung yang masuk dalam kategori kumuh baik ringan, sedang maupun berat sesuai dengan Keputusan Walikota Tangerang Selatan No.663/Kep.265-Huk/2020 tentang Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh. Tidak semua permukiman kumuh termasuk sebagai kampung terjepit. Sehingga perlu dilakukan tumpang susun (*overlay*) antara data Kawasan kumuh dengan data spasial perumahan – perumahan formal sebagaimana terlihat pada Gambar 3.

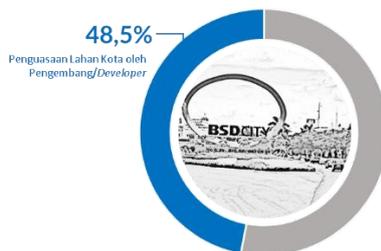


Gambar 3. Kerangka Pendekatan Identifikasi Kampung Terjepit

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertambahan jumlah penduduk yang tidak terkendali menyebabkan persoalan tata kota yang sangat kompleks. Pelaku urbanisasi tak semuanya memiliki kemampuan yang mumpuni sehingga lebih banyak terserap sektor informal. Peningkatan jumlah penduduk atau imigran berkontribusi pada peningkatan area yang dibutuhkan untuk tempat tinggal, yang pada gilirannya mengarah pada pola permukiman yang tidak terencana. Perkampungan kota yang padat dengan gang-gang sempit merupakan respon spontan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan huniannya yang dibangun sendiri tanpa pertimbangan lingkungan dengan akses yang terbatas serta perumahan dan infrastruktur yang memadai.

Perkembangan Kota Tangerang Selatan yang kurang terarah dan terpadu menumbuhkan pusat-pusat perbelanjaan yang dibarengi oleh pembangunan *cluster-cluster* permukiman baik skala besar maupun kecil. Hal ini menimbulkan istilah “*enclave dan resort*” yakni suatu kawasan permukiman mandiri dan eksklusif yang tumbuh di tengah permukiman warga. Diamati secara visual, bentuk permukiman dan morfologi Kota Tangerang Selatan kini didominasi *real estate* atau perumahan formal dari yang kecil sampai yang besar dengan luasan area mencapai 7.141,67 hektar atau 48,5% dari luas Kota Tangerang (Gambar 4). Dalam konteks pembangunan perkotaan, model mekanisme pasar (kapitalisme) memungkinkan kaum borjuis (pemilik modal) perkotaan memenangkan persaingan memperebutkan (kontestasi) ruang permukiman. Kontestasi ruang kota yang terjadi antara pemerintah, swasta, dan masyarakat seringkali menyebabkan masyarakat sebagai pihak yang terkalahkan dan tersingkir (Mauluddin, 2018; Somantri, 2007).



Gambar 4. Persentase Kepemilikan Lahan oleh Pengembang di Tangerang Selatan

Permukiman-permukiman lama atau kampung kota mengalami persoalan yang cukup kompleks. Perkampung tersebut sejatinya telah ada lebih dahulu namun mulai terjepit karena ekspansi pembangunan perumahan oleh pengembangan besar. Batas antara permukiman baru dan kawasan perkampungan warga ditandai dengan pagar tembok yang memisahkan antara penghuni di kawasan perumahan pengembang besar dengan penduduk di kawasan perkampungan. Interaksi antara kedua populasi tersebut menjadi sulit dan akhirnya timbul ketimpangan sosial. Penghuni kawasan permukiman mendapatkan fasilitas dan utilitas yang memadai dibandingkan dengan penghuni kawasan permukiman yang memiliki fasilitas dan utilitas seadanya. Perbedaan persepsi mengenai konsepsi ruang, pada akhirnya menimbulkan kontestasi antara pihak swasta (pengembang/ *developer*) dengan masyarakat. Kondisi keterasingan ini menjadi sebuah fenomena manusia urban yang kehilangan “rumahnya”. Bila kondisi ini dibiarkan secara terus menerus tentu akan menimbulkan kerugian dan problematika yang besar dari sisi manajemen perkotaan di kemudian hari. Hasil identifikasi awal menunjukkan terdapat 44 kampung terjepit di Kota Tangerang Selatan dan terbanyak berada di Kecamatan Serpong sebagaimana tersaji pada Tabel 1.

Tabel 1. Sebaran Kampung Terjepit di Kota Tangerang Selatan

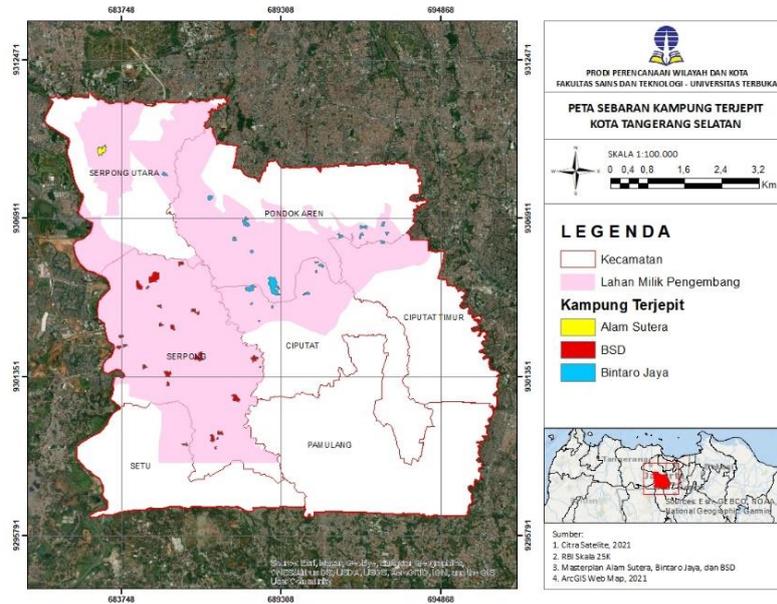
No	Luas (ha)	Lokasi Kampung Terjepit (kelurahan)	Kecamatan	Pengembang	Kumuh/ Tidak Kumuh	Kategori
1	0.6	Lengkong Gudang	Serpong	BSD	TK	-
2	2.2	Rawa Buntu	Serpong	BSD	TK	-
3	0.8	Lengkong Gudang	Serpong	BSD	TK	-
4	1.5	Cilenggang	Serpong	BSD	K	Berat
5	0.8	Cilenggang	Serpong	BSD	TK	-
6	1.2	Serpong	Serpong	BSD	TK	-
7	3.4	Rawa Buntu	Serpong	BSD	TK	-
8	1.3	Cilenggang	Serpong	BSD	K	Ringan
9	9.2	Lengkong Wetan	Serpong	BSD	TK	-
10	3.8	Lengkong Gudang	Serpong	BSD	TK	-
11	1.1	Rawa Buntu	Serpong	BSD	TK	-
12	5.0	Rawa Mekar Jaya	Serpong	BSD	TK	-
13	1.1	Rawa Buntu	Serpong	BSD	TK	-
14	0.9	Setu	Setu	BSD	TK	-
15	2.9	Lengkong Gudang Timur	Serpong	BSD	K	Ringan
16	2.0	Lengkong Wetan	Serpong	BSD	K	Berat
17	3.1	Ciater	Serpong	BSD	TK	-
18	0.2	Ciater	Serpong	BSD	TK	-
19	4.5	Ciater	Serpong	BSD	TK	-

No	Luas (ha)	Lokasi Kampung Terjepit (kelurahan)	Kecamatan	Pengembang	Kumuh/Tidak Kumuh	Kategori
20	2.7	Buaran	Serpong	BSD	TK	-
21	0.5	Buaran	Serpong	BSD	TK	-
22	0.6	Buaran	Serpong	BSD	TK	-
23	1.9	Buaran	Serpong	BSD	TK	-
24	6.4	Pakulonon	Serpong Utara	Alam Sutera	TK	-
25	1.5	Pondok Jagung Timur	Serpong Utara	Bintaro Jaya	TK	-
26	1.9	Perigi Baru	Pondok Aren	Bintaro Jaya	TK	-
27	3.7	Perigi	Pondok Aren	Bintaro Jaya	TK	-
28	1.4	Perigi	Pondok Aren	Bintaro Jaya	TK	-
29	0.7	Perigi	Pondok Aren	Bintaro Jaya	TK	-
30	4.5	Jombang	Ciputat	Bintaro Jaya	TK	-
31	0.4	Jombang	Ciputat	Bintaro Jaya	TK	-
32	14.8	Pondok Pucung	Pondok Aren	Bintaro Jaya	K	Sedang
33	0.4	Jombang	Ciputat	Bintaro Jaya	K	Sedang
34	1.4	Sawah Baru	Ciputat	Bintaro Jaya	TK	-
35	0.3	Sawah Baru	Ciputat	Bintaro Jaya	TK	-
36	1.4	Sawah Baru	Ciputat	Bintaro Jaya	TK	-
37	0.5	Sawah Baru	Ciputat	Bintaro Jaya	TK	-
38	1.6	Jurangmangu Timur	Pondok Aren	Bintaro Jaya	TK	-
39	1.4	Pondok Karya	Pondok Aren	Bintaro Jaya	TK	-
40	0.9	Pondok Karya	Pondok Aren	Bintaro Jaya	TK	-
41	1.9	Pondok Karya	Pondok Aren	Bintaro Jaya	TK	-
42	0.9	Pondok Betung	Pondok Aren	Bintaro Jaya	TK	-
43	1.3	Pondok Betung	Pondok Aren	Bintaro Jaya	TK	-
44	0.2	Jombang	Ciputat	Bintaro Jaya	TK	-

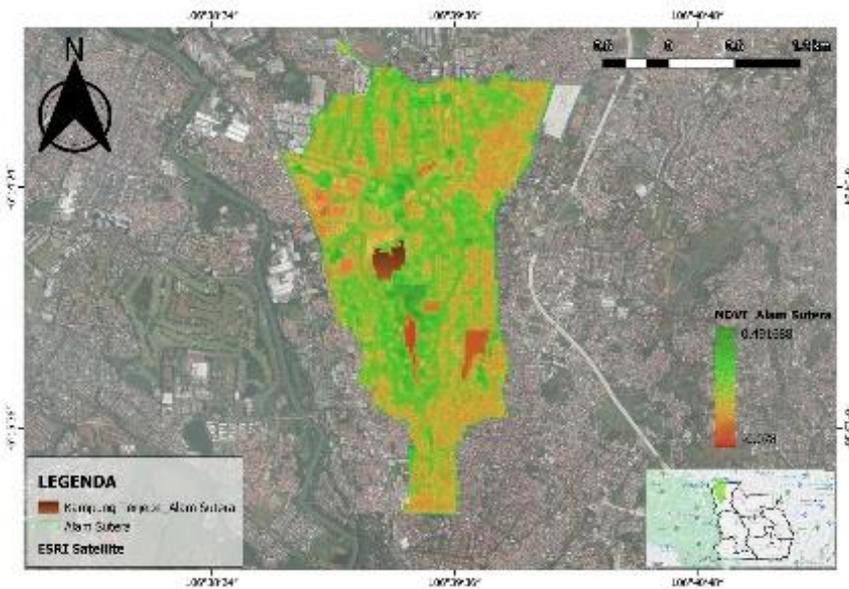
Sumber: Hasil Analisis, 2022

Hasil visualisasi sebaran kampung terjepit menunjukkan pola yang tersebar secara terserak membentuk kantong (*enclave*) (Gambar 5). Pola ini sangat tidak efisien karena berkembang secara sporadis sehingga mengaburkan struktur kota. Kawasan permukiman tersebut terokupansi pembangunan kota baru yang mengelilinginya sehingga pembangunan fisik yang tidak berimbang dan rendahnya tingkat aksesibilitas ke kawasan tersebut. Implikasinya penduduk di sekitar kawasan permukiman terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah yang kesulitan mengakses fasilitas tersebut karena biaya yang tinggi maupun karena adanya faktor pembatas fisik. Selain itu pertumbuhan lahan terbangun yang acak menunjukkan pertumbuhan perkotaan yang tidak terkontrol (serampangan) dan tidak terkoordinasi (terabaikan) dalam perencanaan tata ruang kota serta cenderung diskontinuitas (Habibi & Asadi, 2011). Perkembangan permukiman yang tidak terkendali juga dapat mendorong terjadinya spekulasi lahan yang pada akhirnya akan menyulitkan dalam penataan ruang wilayah (Yunus, 2005).

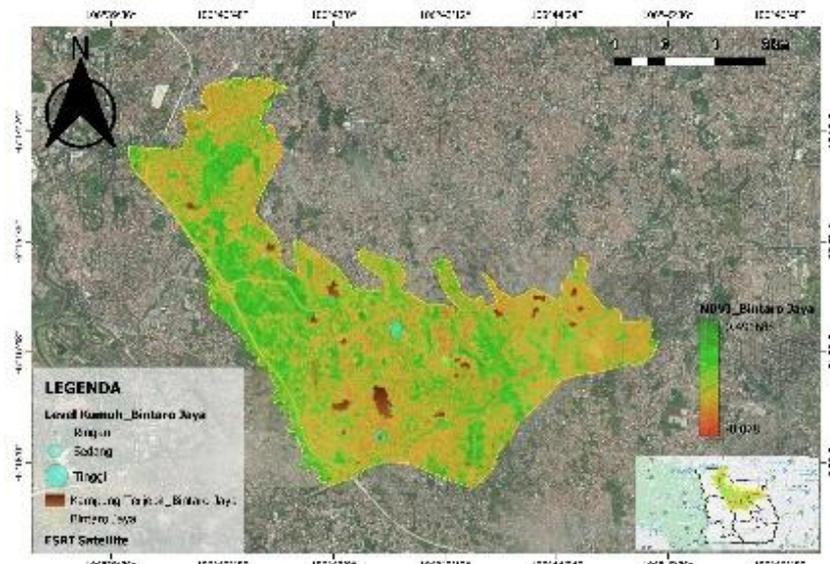
Sebaran kampung terjepit terbanyak berada di lahan pengembangan perumahan 'Bumi Serpong Damai (BSD)'. Visualisasi sebaran kampung terjepit pada lahan-lahan pengembang milik perusahaan Alam sutera, Bintaro Jaya, dan Bumi Serpong Damai secara berturut-turut dapat dilihat pada Gambar 6, 7 dan 8.



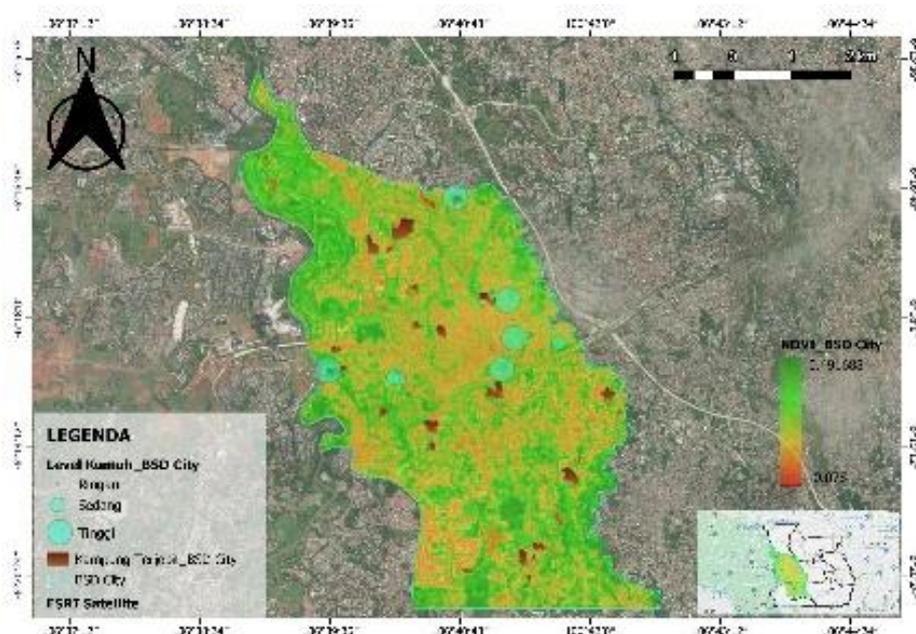
Gambar 5. Peta Sebaran Kampung Terjepit di Kota Tangerang Selatan



Gambar 6. Sebaran Kampung Terjepit pada Lahan Pengembangan Perumahan Alam Sutera



Gambar 7. Visualisasi Kampung Terjepit pada Lahan Pengembangan Perumahan Bintaro Jaya



Gambar 8. Visualisasi Kampung Terjepit pada Lahan Pengembangan Perumahan Bumi Serpong Damai

Terdapat 3 tipologi kampung terjepit yang ada di Kota Tangerang Selatan ditinjau dari segi luasan area, yaitu tipologi besar, sedang dan kecil. Mayoritas merupakan tipologi sedang (56,8%) yang diokupansi oleh pengembang Bumi Serpong Damai (BSD) dan Bintaro Jaya.

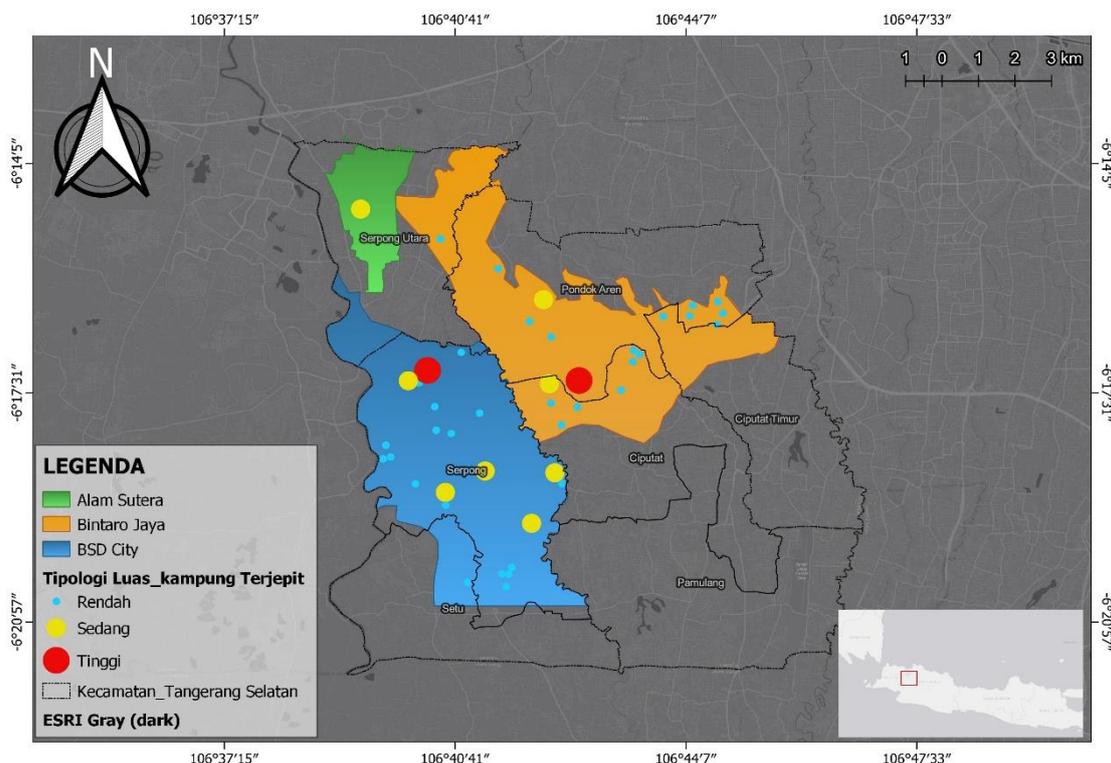
Kampung kota terjepit dengan tipologi luasan besar (> 5 ha) berada di Kelurahan Lengkong Wetan, Rawa Mekar Jaya, Pakulonan, dan Pondok Pucung sebagaimana tersaji pada Tabel 2 dan Gambar 9. Keberadaan kampung kota memiliki nilai-nilai lokal yang unik dan bagaimana masyarakat dapat bekerja sama untuk bertahan dan berkembang dalam proses modernisasi perkotaan. Kampung kota merupakan rumah dan bagian dari penduduk perkotaan yang heterogen, terdiri dari berbagai elemen masyarakat yang menyatu dan saling melengkapi hingga membentuk karakter dan identitas kota yang unik dan penuh warna. Fenomena kampung terjepit atau *urban strangulation* saat ini menjadi problem di negara-negara berkembang khususnya di kawasan Asia seiring dengan semakin berkembangnya pembangunan kota-kota modern skala besar (kota baru).

Tabel 2. Tipologi Luasan Kampung Terjepit di Kota Tangerang Selatan

No	Kelurahan	Luas (ha)	Kecamatan	Pengembang	Tipologi
1	Lengkong Gudang	0.6	Serpong	BSD	Kecil
2	Rawa Buntu	2.2	Serpong	BSD	Sedang
3	Lengkong Gudang	0.8	Serpong	BSD	Kecil
4	Cilenggang	1.5	Serpong	BSD	Sedang
5	Cilenggang	0.8	Serpong	BSD	Kecil
6	Serpong	1.2	Serpong	BSD	Sedang
7	Rawa Buntu	3.4	Serpong	BSD	Sedang
8	Cilenggang	1.3	Serpong	BSD	Sedang
9	Lengkong Wetan	9.2	Serpong	BSD	Besar
10	Lengkong Gudang	3.8	Serpong	BSD	Sedang
11	Rawa Buntu	1.1	Serpong	BSD	Sedang
12	Rawa Mekar Jaya	5.0	Serpong	BSD	Besar
13	Rawa Buntu	1.1	Serpong	BSD	Sedang
14	Setu	0.9	Setu	BSD	Kecil
15	Lengkong Gudang Timur	2.9	Serpong	BSD	Sedang
16	Lengkong Wetan	2.0	Serpong	BSD	Sedang
17	Ciater	3.1	Serpong	BSD	Sedang
18	Ciater	0.2	Serpong	BSD	Kecil
19	Ciater	4.5	Serpong	BSD	Sedang
20	Buaran	2.7	Serpong	BSD	Sedang
21	Buaran	0.5	Serpong	BSD	Kecil
22	Buaran	0.6	Serpong	BSD	Kecil
23	Buaran	1.9	Serpong	BSD	Sedang
24	Pakulonan	6.4	Serpong Utara	Alam Sutera	Besar
25	Pondok Jagung Timur	1.5	Serpong Utara	Bintaro Jaya	Sedang
26	Perigi Baru	1.9	Pondok Aren	Bintaro Jaya	Sedang
27	Perigi	3.7	Pondok Aren	Bintaro Jaya	Sedang
28	Perigi	1.4	Pondok Aren	Bintaro Jaya	Sedang
29	Perigi	0.7	Pondok Aren	Bintaro Jaya	Kecil
30	Jombang	4.5	Ciputat	Bintaro Jaya	Sedang
31	Jombang	0.4	Ciputat	Bintaro Jaya	Kecil
32	Pondok Pucung	14.8	Pondok Aren	Bintaro Jaya	Besar
33	Jombang	0.4	Ciputat	Bintaro Jaya	Kecil
34	Sawah Baru	1.4	Ciputat	Bintaro Jaya	Sedang
35	Sawah Baru	0.3	Ciputat	Bintaro Jaya	Kecil
36	Sawah Baru	1.4	Ciputat	Bintaro Jaya	Sedang
37	Sawah Baru	0.5	Ciputat	Bintaro Jaya	Kecil
38	Jurangmangu Timur	1.6	Pondok Aren	Bintaro Jaya	Sedang
39	Pondok Karya	1.4	Pondok Aren	Bintaro Jaya	Sedang

No	Kelurahan	Luas (ha)	Kecamatan	Pengembang	Tipologi
40	Pondok Karya	0.9	Pondok Aren	Bintaro Jaya	Kecil
41	Pondok Karya	1.9	Pondok Aren	Bintaro Jaya	Sedang
42	Pondok Betung	0.9	Pondok Aren	Bintaro Jaya	Kecil
43	Pondok Betung	1.3	Pondok Aren	Bintaro Jaya	Sedang
44	Jombang	0.2	Ciputat	Bintaro Jaya	Kecil

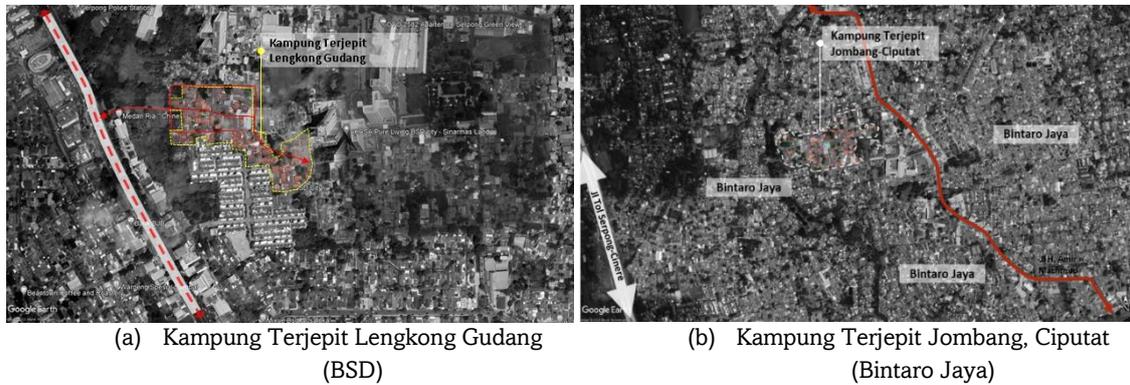
Sumber: Hasil analisis, 2022



Gambar 9. Peta Tipologi Luasan Kampung Terjepit di Kota Tangerang Selatan

Ciri lain yang dapat diamati dari kampung terjepit adalah pola penempatan bangunan secara organik sehingga terlihat sangat dinamis bila disandingkan dengan pola penataan hunian oleh pengembang yang menggunakan pola grid untuk penataan semua massa bangunan, khususnya pada klaster perumahan mewah. Kampung-kampung kota terjepit di Tangerang Selatan memiliki kepadatan bangunan jarang-sedang, karena secara *building coverage ratio* (BCR) memiliki rentang nilai 10-52%. Kampung kota terjepit yang berada di Kelurahan Lengkong Gudang Kecamatan Serpong memiliki kepadatan bangunan paling tinggi yang mencapai 52% sebagaimana tersaji pada Gambar 10. *Building Coverage Ratio* (BCR) merupakan suatu metode yang digunakan untuk mengetahui perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas tanah atau kepadatan bangunan di setiap lahan yang akan difungsikan. Nugraha & Zuharnen (2017) mengemukakan bahwa kepadatan bangunan/*building coverage ratio* (BCR) dapat dikelompokkan ke dalam 4 kategori nilai yaitu: <10% (bukan bangunan), 10-50% (jarang), 50-70% (sedang) dan >70% (padat). Ruang kota selalu menjadi ruang yang perebutan antar kepentingan dari berbagai kelas masyarakat. Pratt (1992) menyebutnya sebagai *contact zone*, yakni sebuah ruang kontestasi (pertemuan,

konflik, dan pergulatan) antar kepentingan budaya dalam suatu relasi kekuasaan yang asimetris. Dalam ruang asimetris ini kekuatan dominan mungkin saja bersedia menawarkan negosiasi untuk pertukaran (tawar menawar) nilai atau kepentingan untuk memelihara program imperialistiknya.



Gambar 10. Contoh Visual Kepadatan Bangunan Kampung Terjepit di Kota Tangerang Selatan

Keberadaan akses jalan menjadi penentu keberlanjutan kampung kota terjepit di Tangerang Selatan. Berdasarkan hasil pengamatan, semua kampung terjepit memiliki akses untuk keluar masuk, namun sayangnya dari sisi dimensi badan jalan masih kurang memadai, sehingga digunakan hanya untuk kendaraan bermotor roda dua. Lebar badan jalan di hanya 1,5 – 3,8 meter. Memiliki satu akses utama secara linear, sehingga menyerupai pola *cul de sac* (Gambar 11). Kurangnya akses yang memadai ke kawasan kampung kota terjepit berdampak pada terbatasnya pembangunan infrastruktur dasar seperti air bersih dan sanitasi, drainase dan sistem pelayanan persampahan. Persoalan akses keluar masuk kampung juga menjadi dilema karena harus melewati area perumahan. Keberadaan akses yang terintegrasi langsung dengan jalur-jalur sirkulasi utama kawasan perumahan formal tersebut menjadi sangat vital sebagai elemen permukiman yang menjamin keberadaan perkampungan terjepit ditengah-tengah tekanan intervensi keruangan oleh pengembang besar dalam membangun permukiman skala besar.



Gambar 11. Visualisasi Akses Jalan Kampung Terjepit di Kota Tangerang Selatan

Ditengah keterbatasan ruang, jalan/gang dalam kampung menjadi ruang publik yang mewadahi aktivitas warga. Hal ini sesuai yang dikemukakan oleh Sihombing (2004) bahwa permukiman merupakan ruang bagi kegiatan sosial dan budaya serta interaksi antar anggota masyarakat yang saling terhubung. Ruang ini digunakan untuk memasak, tempat bermain anak-anak, mencuci, dan bersosialisasi dengan tetangga. Keberadaan gang dalam kampung merupakan *social space* sehingga bila kuantitas dan kualitasnya berkurang maka akan berdampak pada kehidupan sosial penghuninya (Funo, 1985).

KESIMPULAN

Pembangunan kota modern skala besar (kota baru) di wilayah Kota Tangerang Selatan secara tidak langsung mengekspansi penggunaan lahan termasuk kawasan kampung yang ada disekitarnya. Keberadaan kampung terjepit (*urban strangulation*) yang berjumlah 44 kampung di Kota Tangerang Selatan secara aktual teridentifikasi pada lahan-lahan yang telah diakuisisi oleh pengembangan seperti Alam Sutera, Bintaro Jaya, dan Bumi Serpong Damai. Sebaran kampung terjepit menunjukkan pola yang terserak atau terpencar. Pola ini sangat tidak efisien karena berkembang secara sporadis sehingga mengaburkan struktur kota. Terdapat 3 tipologi kampung terjepit yang ada di Kota Tangerang Selatan ditinjau dari segi luasan area, yaitu tipologi besar, sedang dan kecil. Kampung kota terjepit dengan tipologi luasan besar (> 5 ha) berada di Kelurahan Lengkong Wetan, Rawa Mekar Jaya, Pakulonan, dan Pondok Pucung. Kampung-kampung kota terjepit di Tangerang Selatan memiliki kepadatan bangunan jarang-sedang, karena secara *building coverage ratio* (BCR) memiliki rentang nilai 10-52%. Ciri yang menonjol adalah memiliki satu akses utama secara linear, sehingga menyerupai pola *cul de sac* dan penempatan bangunan yang tidak tertata atau sporadis. Lebar badan jalan di hanya 1,5 – 3,8 meter. Kampung kota terjepit yang tersebar secara terserak yang terbentuk menjadi kantong (*enclave*) di kawasan kota baru tersebut dalam jangka panjang dapat menyebabkan pembangunan kota menjadi tidak efisien dan berkembang menjadi kawasan permukiman kampung kota yang kumuh. Sehingga dapat mempengaruhi polarisasi atau ketidakberimbangan antar kawasan di dalam kota yang dapat menurunkan kualitas ruang dan menghambat keberlanjutan kota (*sustainable city*).

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, I.H. 2007. "Kajian Tentang Konsep Keberlanjutan Pada Beberapa Kota Baru dan Permukiman Berskala Besar." *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota Unisba* 7(2):38–55.
- Ekandem, E.S., Daudu, P.I., Lamidi, R.B., Ayegba, M.O., Adekunle, A. 2014. Spontaneous Settlements: Roles and Challenges to Urban Planning. *Journal of Sustainable Development Studies* 6(2):361-390.
- Funo, S. 1985. Dominant Issues of Three typical Kampung in Surabaya and Consideration on Kampung Housing System, *Studies of Transitional Process of Kampung and Evaluation of KIP*.
- Habibi, S., Asadi, N. 2011. "Causes, Results and Methods of Controlling Urban Sprawl." *Procedia Engineering* 21:133–41. DOI: 10.1016/j.proeng.2011.11.1996.
- Ischak, M., Setioko, B., Nurgandarum, D. 2016. "Measuring the Scale of Sustainability of New Town Development Based on the Assessment of the Residents of the Native Settlement around the New Town Area of Gading Serpong Tangerang." *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* 106(1). DOI: 10.1088/1755-1315/106/1/012016.
- Ischak, M. 2020. "Sub Urban Di Kawasan Gading Serpong Tangerang Sub Urban di Kawasan Gading Serpong Tangerang." *Jurnal Ilmiah Arsitektur* 10(2):46–53.
- Kusno, A. 2020. "Middling Urbanism: The Megacity and the Kampung." *Urban Geography* 41(7):954–70. DOI: 10.1080/02723638.2019.1688535.
- Mauluddin, A. 2018. Collaboration of Triple Helix Actors in the Production of Public Space: The Thematic Park In Bandung. *Jurnal Ilmu Sosial Mamangan*, 7(2), 51-61.

- Masita, D. 2020. "Analisis Pertumbuhan Kota Tangerang Selatan Berdasarkan Faktor Internal Dan Interaksi Spasial Dengan Wilayah Sekitarnya [Tesis]." Institut Pertanian Bogor.
- Nugraha, V.S., Zuharnen. 2017. Pemanfaatan Teknologi Penginderaan Jauh Untuk Monitoring Densifikasi Bangunan di Daerah Perkotaan Magelang. *Jurnal Bumi Indonesia*: 301–306.
- Sihombing, A. (2004). Conflicts in Public Open Spaces, the Ambiguous Images of Kampung and Kota: Conflict or Difference? *Prosiding International Seminar of Managing Conflict in Public Spaces through Urban Design*. Yogyakarta: Program Magister Perancangan Kota. Universitas Gajah Mada.
- Sumintrasih, Adrianto, A. 2014. *Dinamika Kampung Kota*. 1st ed. edited by T. Elmatara. Yogyakarta: Balai Pelestarian Nilai Budaya (BPNB).
- Somantri, G.R. 2007. *Contesting Urban Land: A Strategic Groups' Analysis of Urban Social Disparities in Jakarta*. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia: Jakarta.
- Yunus, H. S. 2005. *Manajemen Kota Perspektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.