

MORFOLOGI KAMPUNG UTAN BINTARO BERBASIS KEKERABATAN ETNIS BETAWI

(Morphology of Kampung Utan Bintaro Based on Betawi Ethnic Kinship)

Septana Bagus Pribadi¹; Atik Suprapti²; Edward E Pandelaki³; M Sahid Indraswara⁴

^{1,2,3,4}Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Jl. Prof. Soedarto SH, Tembalang
Kota Semarang, Jawa Tengah, 50275

¹ septanabaguspribadi@lecturer.undip.ac.id

Abstract

The morphology of Kampung Utan Bintaro reflects the adaptation of a traditional Betawi settlement under the pressures of urbanization and gentrification. As one of the oldest villages in Pondok Pucung, South Tangerang, it is now enclaved by the expansion of Bintaro Jaya housing and surrounding elite clusters, yet it continues to endure with its organic spatial pattern and strong kinship networks. This study aims to analyze the morphological transformation of Kampung Utan Bintaro and to examine how Betawi kinship influences spatial transformation and land ownership within the village. The research employs a qualitative case study approach through field observation, historical map and satellite imagery analysis, and in-depth interviews. The findings reveal an incremental, kinship-based morphological development characterized by irregular street patterns, adaptive land parcels, and high density. The process of gentrification unfolded in three waves—from large-scale developer interventions in the late 1980s, to small- and medium-scale investments during the 1990s and 2000s, and finally, the emergence of new housing clusters after 2010. Despite increasing economic pressures and spatial segregation, the local community has adapted through residential densification, the conversion of spaces into rental units and small businesses, and the preservation of social cohesion. These strategies underscore the urban resilience of Betawi kampungs and highlight the importance of recognizing local values in inclusive and sustainable urban planning.

Keywords: *Urban Village, Morphology, Betawi Kinship, Layered Gentrification, Urban Resilience*

Abstrak

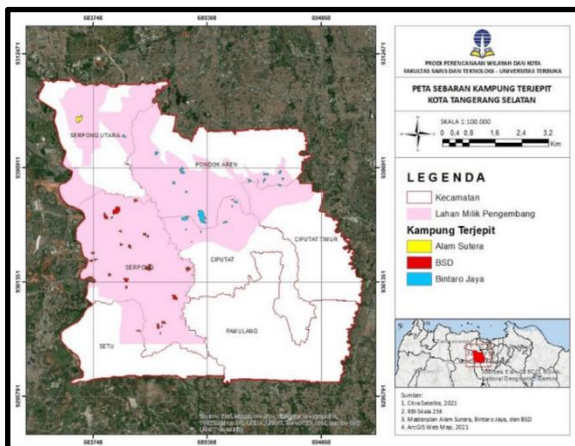
Morfologi Kampung Utan Bintaro merupakan cerminan adaptasi permukiman tradisional etnis Betawi di tengah tekanan urbanisasi dan gentrifikasi. Kampung ini, salah satu yang tertua di Kelurahan Pondok Pucung, Tangerang Selatan, kini terjepit oleh ekspansi perumahan Bintaro Jaya dan klaster elit, namun tetap bertahan dengan pola ruang organik dan jejaring kekerabatan yang kuat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perubahan morfologi Kampung Utan Bintaro dan bagaimana kekerabatan etnis Betawi mempengaruhi transformasi ruang serta kepemilikan lahan kampung dengan menggunakan metode studi kasus kualitatif melalui observasi, analisis peta historis dan citra satelit, serta wawancara mendalam. Hasil penelitian menunjukkan perkembangan morfologi yang inkremental berbasis kekerabatan, ditandai pola jalan tidak beraturan, kaveling adaptif, dan kepadatan tinggi. Proses gentrifikasi berlangsung dalam tiga gelombang, dari intervensi pengembang besar pada akhir 1980-an, investasi kecil-menengah pada 1990-an hingga 2000-an, hingga munculnya klaster baru pasca 2010. Meskipun tekanan ekonomi dan segregasi spasial meningkat, komunitas lokal beradaptasi melalui pemadatan hunian, konversi ruang menjadi kontrakan dan usaha kecil, serta pemeliharaan kohesi sosial. Strategi tersebut menegaskan resiliensi urban kampung Betawi sekaligus pentingnya pengakuan nilai lokal dalam perencanaan kota yang inklusif dan berkelanjutan.

Kata kunci: Kampung Kota, Morfologi, Kekerabatan Betawi, Gentrifikasi Berlapis, Resiliensi Urban

Pendahuluan

Latar Belakang

Wilayah peri-urban Jakarta bagian selatan mengalami pertumbuhan pesat sejak akhir abad ke-20 seiring pembangunan kota baru dan perumahan skala besar oleh pengembang swasta. Kota Tangerang Selatan yang dimekarkan pada tahun 2008 menjadi salah satu fokus investasi properti dengan munculnya kawasan terencana seperti Bintaro Jaya, BSD City, dan Alam Sutera. Ekspansi agresif perumahan formal ini memicu fenomena kampung terjepit (*enclaved village*) yaitu kampung-kampung lama yang terkurung oleh klaster-klaster hunian elit tertutup (*gated communities*). Wihadanto dkk. (2024) mengidentifikasi setidaknya terdapat 44 kampung terjepit di Tangerang Selatan yang tersebar di kecamatan-kecamatan dengan intensitas pembangunan tertinggi (Serpong, Pondok Aren, Ciputat, Serpong Utara). Mayoritas kampung terjepit tersebut berada di sekitar proyek pengembang besar seperti Sinar Mas Land, Jaya Property, dan Alam Sutera, yang menyebabkan kampung-kampung tradisional terisolasi di antara permukiman baru.



Gambar 1: Peta Sebaran Kampung Terjepit Kota Tangerang Selatan (Sumber: Wihadanto, 2024)

Kelurahan Pondok Pucung di Kecamatan Pondok Aren merupakan salah satu kawasan dengan konsentrasi kampung terjepit terbesar. Secara demografis, Pondok Pucung didominasi oleh penduduk asli etnis Betawi yang memiliki ikatan kekerabatan erat. Sejarah lokal mencatat bahwa sebelum urbanisasi, wilayah ini

berupa lahan agraris (sawah, kebun, kolam ikan) yang dikelola secara komunal oleh masyarakat Betawi setempat. Pola permukiman tradisional terbentuk linear sepanjang jalan utama kampung dan terbuka terhadap ruang publik, dengan interaksi sosial tinggi dilandasi semangat gotong royong. Nilai-nilai kekerabatan dan kebersamaan menjiwai pengelolaan ruang maupun sumber daya di komunitas ini. Perubahan administratif pada 2005, yakni peningkatan status Pondok Pucung dari desa menjadi kelurahan, menandai integrasi kawasan ini ke dalam kerangka pemerintahan kota Tangerang Selatan.

Sejak akhir 1990-an, wilayah Pondok Pucung mulai mengalami transformasi masif akibat masuknya proyek perumahan Bintaro Jaya hingga ke batas kampung. Pembangunan infrastruktur kota mandiri (jalan arteri baru, pusat perbelanjaan, fasilitas pendidikan) mendorong kenaikan nilai lahan dan merubah pola aktivitas warga kampung. Memasuki awal 2000-an, mata pencaharian penduduk bergeser dari agraris ke sektor jasa dan perdagangan informal; banyak keluarga memanfaatkan lahan dengan mendirikan rumah kontrakan atau warung sebagai strategi ekonomi. Kampung Utan yang terletak di wilayah Kelurahan Pondok Pucung menjadi area dengan tekanan gentrifikasi paling tinggi karena kedekatannya dengan pusat pertumbuhan Bintaro Jaya. Fenomena gentrifikasi di sini berlangsung tanpa penggusuran langsung. Penduduk asli sebagian besar tetap tinggal di lokasi asal (*in-situ*), namun menghadapi tekanan biaya hidup dan penyesuaian sosial ekonomi yang kompleks. Douglass (2007) dan Shatkin (2017) menyebut kondisi semacam ini sebagai gentrifikasi *in-place*, di mana penduduk lokal tidak tersingkir secara fisik, tetapi mengalami peminggiran secara perlahan melalui perubahan nilai lahan, fungsi ruang, hingga relasi kuasa di lingkungan mereka.

Meskipun terdesak oleh arus urbanisasi, masyarakat Kampung Utan menunjukkan kapasitas adaptasi yang tangguh. Tekanan eksternal dari pembangunan perumahan elit ditanggapi warga dengan penyesuaian morfologi dan ekonomi, sehingga banyak rumah yang ditingkatkan menjadi bertingkat dua atau tiga, ruang terbuka diubah fungsinya

menjadi kios atau kontrakan, dan jaringan sosial lokal dimobilisasi untuk saling mendukung. Dengan demikian, Kampung Utan masih mempertahankan karakter permukiman tradisional Betawi di tengah kepungan permukiman baru yang tertata rapi. Kontras spasial antara kampung organik dan perumahan terencana menimbulkan segregasi ruang yang nyata. Akses Kampung Utan bergantung pada jalan internal Bintaro Jaya, sementara batas kampung ditandai pagar dan portal eksklusif. Kondisi “terjepit” ini menjadikan Kampung Utan sebagai lokus strategis untuk mengkaji dampak urbanisasi, segregasi spasial, serta daya tahan (resiliensi) kampung kota dalam lanskap perkotaan modern.

Rumusan masalah penelitian ini berangkat dari pertanyaan bagaimana perubahan morfologi Kampung Utan Bintaro dan bagaimana kekerabatan etnis Betawi mempengaruhi transformasi ruang serta kepemilikan lahannya di tengah proses gentrifikasi berlapis. Untuk menjawabnya, peneliti menelaah evolusi struktur spasial kampung, adaptasi yang terjadi, dan nilai-nilai lokal yang bertahan. Tujuan penelitian adalah memahami dinamika morfologi Kampung Utan di bawah tekanan eksternal, mengungkap peran jaringan kekerabatan dalam perubahan fisik maupun penguasaan lahan, serta mengaitkannya dengan teori gentrifikasi berlapis dan konsep keberlanjutan kampung kota.

Temuan diharapkan dapat memperkaya literatur mengenai morfologi permukiman dan gentrifikasi dalam konteks perkotaan Indonesia, sekaligus memperluas pemahaman tentang bagaimana sistem sosial dan kekerabatan memengaruhi pembentukan ruang serta keberlanjutan komunitas. Pola ruang di Kampung Utan menunjukkan keterkaitan erat antara struktur sosial dan bentuk fisik, di mana jaringan kekerabatan berperan sebagai pengikat yang menjaga kontinuitas spasial dan sosial. Fenomena ini sejalan dengan pandangan bahwa ruang kampung tumbuh secara organik melalui interaksi sosial dan adaptasi tipologis (Trancik, 1986; Caniggia & Maffei, 2001). Selain itu, keterikatan lahan dan solidaritas keluarga besar yang menjadi dasar pengelolaan ruang mendukung gagasan bahwa bentuk permukiman tradisional tidak hanya merefleksikan

kebutuhan fungsional, tetapi juga mengandung nilai budaya dan keberlanjutan kultural yang diwariskan lintas generasi (Rapoport, 1969; Soini & Dessein, 2016). Dengan demikian, penelitian ini menempatkan Kampung Utan sebagai studi representatif untuk memahami hubungan antara morfologi, kekerabatan, dan resiliensi budaya dalam lanskap urban kontemporer.

Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan strategi studi kasus mendalam pada Kampung Utan Bintaro. Pendekatan kualitatif dipilih karena fenomena yang dikaji bersifat kompleks dan kontekstual, mencakup perubahan bentuk ruang yang tidak hanya fisik, tetapi juga praktik sosial, narasi komunitas, serta dinamika kebijakan lokal. Penelitian berupaya menginterpretasi makna transformasi morfologi kampung dan respon warga terhadap tekanan spasial yang bertahap dan tumpang-tindih. Desain studi kasus tunggal eksploratif dianggap sesuai untuk menjawab pertanyaan penelitian “bagaimana” dan “mengapa” dalam konteks terbatas, dengan pengumpulan data dari berbagai sumber.

Sumber data primer meliputi observasi lapangan partisipatif dan wawancara mendalam dengan warga Kampung Utan (tokoh masyarakat, pemilik lahan, generasi muda, dan pendatang). Observasi dilakukan untuk memetakan elemen morfologi (jaringan jalan, pembagian kaveling, tata massa bangunan) serta mengamati pola aktivitas harian. Wawancara difokuskan pada sejarah kampung, silsilah kekerabatan, perubahan kepemilikan tanah, dan pengalaman warga menghadapi perkembangan kawasan. Pendekatan etnografis ini penting untuk menggali narasi lokal mengenai makna ruang dan strategi adaptasi komunitas.

Sumber data sekunder mencakup dokumen arsip dan peta historis, citra satelit multi-temporal, serta data kebijakan tata ruang. Peta desa Pondok Pucung dan peta topografi tempo dulu digunakan untuk memahami situasi awal dan pembagian lahan historis. Salah satu referensi penting adalah peta topografi tahun 1901 (*Batavia Topographisch Bureau*) yang sudah mencantumkan nama “Kampung Utan”,

menunjukkan eksistensi kampung ini sejak era kolonial. Informasi pembagian tanah di masa lalu – termasuk peta pembagian lahan milik empat tuan tanah utama – dianalisis untuk melihat pengaruh sistem pemilikan tradisional terhadap konfigurasi ruang kampung. Data kebijakan (RTRW Tangerang Selatan, 2021) digunakan untuk melihat peruntukan lahan dan rencana pengembangan di sekitar Kampung Utan.

Analisis spasial dilakukan dengan bantuan citra satelit deret waktu (*time-series*) dari Google Earth tahun 2002 hingga 2024. Citra multi-temporal ini memungkinkan penelusuran jejak perubahan spasial secara kronologis, sehingga dinamika pertumbuhan kawasan dapat diamati secara visual dan kuantitatif. Teknik *diachronic analysis* diterapkan untuk membandingkan perubahan pola jaringan jalan, fragmentasi kaveling, peningkatan kepadatan bangunan, dan kemunculan klaster-klaster hunian baru di sekitar Kampung Utan. Analisis citra ditunjang dengan peta penggunaan lahan resmi tahun 2021, yang memperlihatkan kontras antara area kampung organik dan perumahan terencana. Selain itu, digunakan metode analisis morfologi klasik seperti *figure-ground dan linkage* (Trancik, 1986; Rowe & Koetter, 1978) untuk memahami struktur ruang kampung. Analisis *figure-ground* memetakan massa bangunan (*figure*) terhadap ruang terbuka (*ground*) pada beberapa periode waktu, guna melihat perubahan tingkat keterisian lahan dan pola densitas. Sementara itu, analisis *linkage* menelaah konektivitas jaringan jalan kampung dengan kawasan sekitarnya, mengidentifikasi perubahan aksesibilitas dan integrasi ruang seiring perkembangan Bintaro Jaya. Hasil interpretasi spasial divisualisasikan dalam bentuk peta tematik (mis. peta *solid-void*, peta *land use*) untuk setiap periode kunci (2002, 2010, 2015, 2024) sebagai basis pembahasan evolusi morfologi.

Analisis kualitatif dilakukan secara tematik terhadap transkrip wawancara dan catatan lapangan. *Coding* tematik mencakup tema: sejarah kampung, struktur kekerabatan, pola alih fungsi lahan, pengalaman gentrifikasi, dan strategi bertahan. Triangulasi data dilakukan dengan membandingkan temuan observasi, narasi

warga, dan data spasial untuk memastikan konsistensi informasi. Validitas diperkuat melalui teknik *member checking* dengan mengonfirmasikan hasil sementara kepada beberapa informan kunci, serta *peer debriefing* dengan pakar perencanaan kota mengenai interpretasi data.

Secara keseluruhan, pendekatan metodologi yang holistik – memadukan analisis spasial-morfologis dan eksplorasi sosial-budaya – digunakan agar hasil penelitian tidak hanya menjelaskan “apa” perubahan yang terjadi pada Kampung Utan, tetapi juga “mengapa” dan “bagaimana” perubahan itu berlangsung serta dimaknai oleh komunitas lokal.

Kajian Teori

Morfologi Pemukiman

Studi morfologi urban menyediakan kerangka untuk memahami pembentukan dan perubahan struktur fisik kota dan permukiman. Pionir bidang ini, M.R.G. Conzen (1960), merumuskan bahwa morfologi kota dapat dianalisis melalui tiga komponen utama: pola jalan, petak/kaveling lahan, dan massa bangunan. Interaksi ketiga elemen ini membentuk *town-plan* yang mencerminkan evolusi historis suatu permukiman. Dalam konteks kampung kota, analisis Conzenian membantu mengidentifikasi jejak perkembangan inkremental, misalnya perubahan tata jalan kampung, pembagian tanah antar generasi, dan pertumbuhan massa bangunan dari waktu ke waktu.

Pendekatan morfologi kemudian diperkaya oleh konsep tipomorfologi (Caniggia & Maffei, 2001) yang mempelajari evolusi tipologi bangunan dan ruang secara bertahap. Tipomorfologi menekankan bahwa bentuk-bentuk arsitektural (rumah, unit hunian) di permukiman tradisional berkembang secara inkremental dan adaptif menyesuaikan kebutuhan sosial-ekonomi. Dalam kampung seperti Utan Bintaro, rumah-rumah sederhana dapat berevolusi menjadi bangunan lebih kompleks (misalnya ditambah lantai atau diperluas untuk kos-kosan) seiring bertambahnya anggota keluarga atau peluang usaha. Proses ini terjadi tanpa perencanaan formal, namun mengikuti pola tertentu yang dipengaruhi tipologi asli dan kreativitas warga. Dengan kata lain, morfologi kampung merupakan

produk pertumbuhan organik: penyesuaian bentuk fisik yang terus-menerus berdasarkan relasi kekerabatan dan kondisi setempat, bukan hasil desain terpadu sejak awal.

Beberapa teori desain urban membantu membaca struktur spasial kampung. *Figure-ground analysis* (Rowe & Koetter, 1978) memetakan hubungan antara massa terbangun (*figure*) dan ruang terbuka (*ground*). Pola *figure-ground* di kampung kota biasanya menunjukkan proporsi *figure* yang tinggi (bangunan padat) dengan *ground* yang terfragmentasi dalam bentuk gang sempit atau halaman kecil. Pola ini berbeda kontras dengan perumahan modern yang cenderung memiliki *figure-ground* teratur (massa bangunan homogen dan ruang terbuka terencana). Sementara itu, teori *linkage* (Trancik, 1986) melihat pentingnya jaringan konektivitas – seperti jalur sirkulasi dan *node* ruang komunal – dalam mengintegrasikan elemen-elemen ruang. Pada kampung, jaringan jalan yang terbentuk spontan sering menyerupai labirin, namun sebenarnya mencerminkan adaptasi warga untuk menghubungkan hunian keluarga besar dan mengoptimalkan akses antar tetangga. Pola jalan dan petak lahan yang berkembang dalam permukiman informal ini menunjukkan perubahan yang dipicu oleh kepemilikan lahan dan adaptasi generasi (Aryati et al., 2012). Dengan *linkage*, dapat dianalisis bagaimana keterhubungan Kampung Utan dengan jaringan jalan kota di sekitarnya, dan bagaimana penambahan infrastruktur baru (jalan Bintaro) memutuskan atau mengubah pola konektivitas ini.

Selain pendekatan struktural, kajian morfologi juga meliputi perspektif fenomenologis yang melihat ruang sebagai wadah makna. Norberg-Schulz (1980) dengan konsep *genius loci* menyatakan bahwa setiap tempat memiliki *spirit* atau identitas unik. Morfologi kampung tidak hanya kumpulan bentuk fisik, tetapi juga representasi nilai budaya lokal. Pada Kampung Utan, misalnya, pola ruang yang membiarkan interaksi antar tetangga di teras dan halaman mencerminkan budaya Betawi yang ramah dan terbuka. Dengan demikian, memahami morfologi kampung harus mencakup dimensi *tangible* (jalan, lahan,

bangunan) dan *intangible* (makna, identitas).

Gentrifikasi

Istilah *gentrifikasi* pertama kali diperkenalkan oleh Ruth Glass (1964) untuk menjelaskan proses naiknya kelas sosial suatu kawasan kota lama di London ketika penduduk asli kelas pekerja digantikan oleh penduduk kelas menengah. Sejak itu, teori *gentrifikasi* berkembang luas, dari penjelasan ekonomi klasik hingga konteks global kontemporer. Neil Smith (1979) melalui konsep *rent gap* menekankan faktor ekonomi: *gentrifikasi* terjadi ketika ada kesenjangan nilai lahan aktual vs. potensial sehingga memicu investasi kembali di kawasan terdegradasi. Dalam konteks perkotaan global, Loretta Lees dan kolaboratornya (2008) menjelaskan *gentrifikasi* sebagai proses yang mencakup perubahan sosial, ekonomi, dan fisik secara terintegrasi.

Pada kota berkembang seperti Jakarta dan sekitarnya, pola *gentrifikasi* tidak selalu linear. Penelitian mutakhir mengemukakan konsep *layered gentrification* untuk menggambarkan transformasi bertahap dan multi-aktor. Lees, Shin & López-Morales (2016) menjelaskan bahwa di Asia Tenggara, *gentrifikasi* berlangsung melalui serangkaian gelombang intervensi yang tumpang tindih, bukan satu gelombang tunggal. Shatkin (2017) menambahkan bahwa aktor-aktor seperti negara, pengembang swasta besar, hingga investor kecil lokal dapat terlibat secara berurutan dalam proses ini, menghasilkan pola perubahan yang kompleks. Firman (2008) mengamati fenomena serupa di pinggiran Jakarta, di mana ekspansi infrastruktur dan perumahan skala besar mendorong naiknya harga tanah dan mendorong bentuk-bentuk baru permukiman di area sekitar.

Secara umum, *gentrifikasi* berdampak pada pergantian populasi (masuknya penduduk lebih mampu, keluarnya penduduk lama), perubahan fungsi lahan (hunian menjadi komersial, dsb.), serta transformasi morfologi (renovasi bangunan lama, pembangunan baru yang lebih mewah). Namun, dalam kasus Kampung Utan dan banyak kampung kota lain, tidak semua aspek *gentrifikasi* muncul

dengan pola lazim. Konteks lokal memperlihatkan gejala *displacement* yang terselubung: alih-alih penggusuran massal, penduduk asli “tetap tinggal tetapi tersisih” secara ekonomi maupun cultural. Konsep gentrifikasi in-situ (juga disebut invisible displacement) menggarisbawahi kondisi ketika warga lama tidak pindah, tetapi lingkungan sekitarnya berubah drastis sehingga mereka secara perlahan kehilangan akses dan keterlibatan penuh dalam ruang. Misalnya, harga-harga kebutuhan dan servis naik, ruang komunal berkurang, atau norma sosial bergeser mengikuti pendatang baru, yang semuanya dapat membuat warga lama merasa “asing” di kampungnya sendiri.

Untuk memahami fenomena ini, Hackworth & Smith (2001) membedakan beberapa “gelombang” gentrifikasi yang pernah terjadi di kota-kota Barat, namun di Asia, gelombang tersebut bisa tersusun berbeda. Gentrifikasi berlapis di kampung kota sering dimulai bukan oleh “pionir bohemian” (seniman, dsb.) seperti di Barat, melainkan justru oleh pengembang institusional besar yang menggarap lahan di sekitar kampung. Gelombang awal mungkin berupa pembangunan jalan atau perumahan mewah oleh korporasi (*state-led or developer-led gentrification*), disusul gelombang berikutnya ketika warga lokal merespons peluang dengan membangun kos-kosan atau warung (*bottom-up adaptation*). Jadi, alur gentrifikasi bisa terbalik: investasi besar mendahului, baru kemudian diikuti inisiatif individu. Kampung Utan sendiri menunjukkan pola unik: gelombang pertama didominasi pengembang Bintaro Jaya, gelombang kedua oleh investasi kecil (misal pendatang membeli/menyewa rumah untuk usaha), dan gelombang ketiga oleh munculnya klaster-klaster perumahan kecil di dalam kampung.

Teori gentrifikasi juga bersinggungan dengan konsep displacement (pergeseran/perpindahan). Peter Marcuse membedakan bentuk displacement langsung (penggusuran fisik) dan tidak langsung (warga pergi karena tekanan ekonomi/sosial). Kasus Kampung Utan lebih banyak mencerminkan displacement tidak langsung. Warga Betawi bertahan di tempat, tetapi anak-cucu mereka mungkin memilih pindah seiring perubahan lingkungan, atau

warisan tanah terjual ketika tekanan ekonomi tinggi. Dengan demikian, memahami gentrifikasi kampung perlu mempertimbangkan proses gradual, multi-aktor, dan efek terselubungnya terhadap struktur sosial setempat.

Permukiman dan Kampung Kota

Permukiman tradisional di perkotaan (kampung kota) telah lama menjadi obyek kajian lintas disiplin, termasuk arsitektur, geografi, antropologi, dan perencanaan. Doxiadis (1968) dengan teori Ekistik memandang permukiman sebagai sistem dinamis yang terdiri dari lima elemen: manusia, masyarakat, alam, jaringan, dan bangunan. Pendekatan sistemik ini menekankan bahwa perubahan pada satu elemen (misal jaringan jalan baru) akan memengaruhi elemen lain (pola interaksi sosial, penggunaan lahan, dll.). Dalam konteks Kampung Utan, teori ini mengingatkan bahwa intervensi infrastruktur kota (jalan Bintaro, pagar klaster) akan mengubah keseimbangan sistem kampung, sehingga adaptasi terjadi pada skala komunitas dan individu.

Pendekatan antropologis oleh Amos Rapoport (1969) menyoroti permukiman sebagai cerminan budaya dan nilai-nilai sosial. Rumah dan lingkungan kampung dianggap manifestasi dari cara hidup dan kepercayaan penghuninya. Misalnya, pada budaya Betawi, halaman depan rumah (pelataran) sering difungsikan sebagai ruang interaksi komunal, mencerminkan nilai keterbukaan dan silaturahmi. Dengan demikian, perubahan morfologi kampung tidak lepas dari perubahan budaya: jika generasi muda Betawi mulai mengadopsi gaya hidup urban individualistik, mungkin bentuk rumah dan tata ruang kampung ikut berubah (misal pagar tinggi, berkurangnya ruang kumpul). Studi permukiman Betawi di berbagai tempat (contoh: Kampung Condet di Jakarta, Kampung Sawah di Bekasi) menunjukkan pentingnya sistem kekerabatan dalam pembagian lahan dan kedekatan tempat tinggal antar keluarga (Yulia, 2010). Umumnya lahan diwariskan turun-temurun dan anggota keluarga besar membangun rumah berdekatan, menciptakan *cluster* kekerabatan di dalam kampung. Pola ini menghasilkan tatanan

ruang yang unik, berbeda dari subdivisi lahan secara formal.

Dalam kajian arsitektur perkotaan Indonesia, konsep kampung kota mendapat perhatian khusus (Silas, 1988; Kusno, 2011). Kampung kota didefinisikan sebagai permukiman berkerapatan tinggi dengan infrastruktur minimal, tumbuh spontan di sela kawasan urban formal. Funo et al. (2004) menyebutnya sebagai *symbiosis* antara kampung dan kota – di satu sisi kampung mendukung ekonomi kota (penyedia hunian murah, ruang usaha informal), di sisi lain kota menyediakan lapangan kerja dan pasar bagi warga kampung. Morfologi kampung kota cenderung adaptif dan resilien. Turner (1976) melalui konsep *Housing by People* mengungkap bahwa permukiman informal adalah bentuk *self-help housing* yang efektif: warga memanfaatkan kreativitas dan sumber daya sendiri untuk memenuhi kebutuhan huniannya. Hal ini terlihat pada cara warga Kampung Utan membangun rumah secara bertahap sesuai kemampuan, atau mengubah fungsi ruang sesuai konteks (rumah jadi toko, dsb.). Ananya Roy (2005) menambahkan bahwa urban informality sebaiknya dipahami bukan sebagai “kegagalan” urban planning, tetapi sebagai mekanisme adaptasi penduduk marginal terhadap sistem kota formal. Dengan perspektif ini, Kampung Utan dapat dilihat sebagai bentukan taktik warga Betawi untuk bertahan di tengah gempuran ekonomi kota – suatu wujud “kota oleh warganya sendiri” yang fleksibel dan kontekstual.

Dalam teori permukiman modern, peran komunitas lokal dan ekologi juga diperhitungkan. Hillier & Hanson (1984) melalui *Space Syntax* memperkenalkan analisis bahwa tata ruang permukiman mengatur interaksi sosial: konektivitas gang dan halaman memfasilitasi intensitas sosialisasi warga. Pada kampung dengan jaringan gang organik, *space syntax* dapat menunjukkan titik-titik yang paling terintegrasi (biasanya dekat jalan utama kampung atau lapangan) sebagai ruang interaksi terkuat. Sementara, Folke (2006) dengan konsep *social-ecological system* mengajak melihat permukiman sebagai kesatuan manusia-lingkungan. Kampung Utan misalnya, awalnya berada di lahan lebih tinggi (tidak tergenang) dengan

vegetasi hutan – kondisi ekologis ini berkontribusi menjadikannya lokasi hunian ideal dan bertahan lama. Saat lingkungan alam berubah (berkurangnya area resapan, hilangnya kebun), sistem kampung menghadapi tantangan baru seperti banjir atau kepanasan, yang memerlukan adaptasi lebih lanjut.

Pendekatan terakhir yang relevan adalah wacana keadilan spasial. Edward Soja (2010) menegaskan bahwa ruang perkotaan adalah arena perebutan hak dan keadilan. Dalam kasus kampung terjepit, isu keadilan spasial mencuat: di satu pihak pembangunan kota membawa keuntungan ekonomi, di pihak lain komunitas asli terancam termarginalkan. Perspektif ini membantu menganalisis perjuangan warga Kampung Utan mempertahankan hak atas hunian layak dan akses terhadap fasilitas kota, misalnya melalui upaya menolak penggusuran atau menuntut akses jalan yang memadai. Dengan memahami kampung sebagai entitas sosial-ekologis yang adaptif namun rentan, kita dapat merumuskan intervensi peremajaan kampung yang lebih adil dan berkelanjutan.

Resiliensi Komunitas

Konsep resiliensi berasal dari ekologi, diperkenalkan oleh C.S. Holling (1973) sebagai kapasitas sebuah sistem untuk menyerap gangguan dan tetap mempertahankan fungsi dasarnya. Dalam dekade terakhir, konsep ini diadopsi ke studi perkotaan dan permukiman untuk memahami bagaimana kota atau komunitas mampu bertahan dan beradaptasi terhadap perubahan mendadak maupun tekanan berkelanjutan (perubahan iklim, bencana, globalisasi). Urban resilience didefinisikan oleh Meerow dkk. (2016) sebagai kemampuan sistem perkotaan (manusia, infrastruktur, lingkungan) untuk survive, adapt, and grow meskipun mengalami tekanan kronis atau guncangan akut.

Pada skala komunitas lokal, *community resilience* mencakup elemen sosial, ekonomi, dan fisik. Shaw & Theobald (2011) menyoroti pentingnya kapasitas lokal (pemerintah daerah, komunitas warga) untuk merespons perubahan iklim dengan inovasi dan keterlibatan publik. Dalam konteks kampung, resiliensi bisa dilihat dari kemampuan warga berorganisasi (misal

membentuk kelompok arisan atau pengajian yang sekaligus jadi modal sosial saat krisis), diversifikasi mata pencaharian (sebagian anggota keluarga bekerja informal di dekat rumah), serta adaptasi bangunan (meningkatkan rumah menghindari banjir, dsb.).

Konsep resiliensi relevan untuk Kampung Utan Bintaro yang menghadapi tekanan gentrifikasi berlapis selama puluhan tahun. Resiliensi kampung teruji ketika komunitas mampu beradaptasi tanpa kehilangan identitas inti. Misalnya, meski banyak rumah telah direnovasi menjadi kost, nilai-nilai kekerabatan Betawi tetap dipertahankan dengan tetap tinggalnya keluarga besar berdekatan dan budaya saling menolong yang kuat. Holling (1986) menekankan bahwa sistem yang resilien kerap menunjukkan adaptive capacity – kemampuan melakukan transformasi internal untuk menghadapi kondisi baru tanpa runtuh. Bagi Kampung Utan, adaptive capacity terlihat pada perubahan morfologi yang dilakukan warga sendiri: mereka mengubah struktur rumah, memecah atau menggabung lahan antar keluarga, menggeser fungsi ruang, namun kampungnya tetap hidup sebagai entitas komunitas.

Dalam literatur perkotaan, integrasi resiliensi ke perencanaan menghasilkan prinsip seperti building back better pasca bencana, atau desain infrastruktur yang fleksibel. Terkait kampung kota, konsep resiliensi beririsan dengan ketahanan morfologis: mampukah struktur spasial kampung menyesuaikan diri menghadapi penetrasi jalan baru atau pembangunan di sekitarnya? Shirleyana et al. (2018) menemukan bahwa di Surabaya, kampung-kampung yang paling resilien terhadap risiko lingkungan adalah yang memiliki partisipasi warga tinggi dan jaringan sosial solid. Ini sejalan dengan temuan di Kampung Utan – jaringan kekerabatan yang solid menjadi modal utama untuk mempertahankan kampung. Dukungan keluarga besar memungkinkan mereka menolak tawaran jual tanah secara komunal, atau bergotong royong memperbaiki fasilitas seperti musala dan jalan kampung.

Hal lain yang penting adalah resiliensi kultural. Soini & Dessein (2016) memperkenalkan istilah cultural sustainability yang bersinggungan dengan

resiliensi: komunitas yang mampu melestarikan budaya lokalnya di tengah arus perubahan eksternal adalah komunitas yang berkelanjutan secara kultural. Pada kasus Betawi, resiliensi kultural tampak misalnya dari masih dipraktikkannya tradisi lebaran Betawi, kesenian, kuliner, dan bahasa sehari-hari di Kampung Utan, meskipun wilayah sekitar makin kosmopolitan. Nilai budaya yang dijunjung turut memperkuat tekad komunitas untuk “tetap ada” dalam lanskap kota. Dengan kata lain, resiliensi kampung tidak hanya soal infrastruktur atau ekonomi, tapi juga jiwa komunitas yang tidak patah oleh gempuran modernisasi.

Konsep Keberlanjutan (sustainability)

Konsep keberlanjutan (sustainability) dalam konteks pembangunan mengacu pada pemenuhan kebutuhan masa kini tanpa mengorbankan kebutuhan generasi mendatang (WCED, 1987). Dalam arsitektur dan perencanaan kota, paradigma keberlanjutan berkembang menjadi beberapa dimensi: lingkungan (ekologis), ekonomi, dan sosial-budaya – sering disebut sebagai triple bottom line.

Dalam kajian perkotaan kontemporer, sustainable urban form (Jabareen, 2006) merujuk pada bentuk kota atau permukiman yang efisien secara lahan, mendukung transportasi publik, ramah energi, dan layak huni. Penerapannya pada skala mikro (kampung) berarti mendorong permukiman yang kompak namun tetap menyediakan kualitas lingkungan yang baik. Konsep seperti green urbanism (Beatley & Newman, 2009) menekankan integrasi ruang hijau dan pengurangan jejak ekologi. Meskipun Kampung Utan merupakan lingkungan padat, ada upaya lokal menuju keberlanjutan, misalnya dengan memanfaatkan pekarangan untuk tanaman obat atau membuat sumur resapan sederhana di rumah, yang sejalan dengan gagasan infrastruktur hijau mikro.

Dimensi sosial dan budaya dalam keberlanjutan perkotaan sama pentingnya. Dempsey et al. (2011) mendefinisikan urban social sustainability sebagai tercapainya kualitas hidup, kohesi sosial, inklusi, dan partisipasi warga dalam suatu komunitas. Indikatornya antara lain jaringan sosial yang kuat, rasa aman, dan rasa memiliki terhadap tempat tinggal. Pada Kampung Utan,

keberlanjutan sosial ditopang oleh kekerabatan Betawi yang erat: interaksi lintas generasi terjaga, ada pranata sosial lokal (seperti Majelis Taklim, Karang Taruna) yang memperkuat ikatan komunitas. Hal-hal ini memastikan bahwa meski lingkungan fisik berubah, modal sosial tetap terpelihara.

Sementara itu, keberlanjutan budaya (cultural sustainability) menggarisbawahi pelestarian identitas lokal, pengetahuan tradisional, dan praktik budaya sebagai bagian dari pembangunan berkelanjutan (Soini & Dessein, 2016). Bagi komunitas Betawi, mempertahankan adat (misal tradisi pernikahan, upacara sunatan, bahasa Betawi) di kampungnya sendiri merupakan aspek keberlanjutan yang tak kalah penting dari aspek fisik. Keberlanjutan budaya memastikan bahwa modernisasi tidak menghapus “roh” kampung yang telah ada turun-temurun.

Dalam studi ini, kerangka keberlanjutan digunakan secara multidimensi – tidak hanya menilai aspek lingkungan (misal kualitas air, ruang terbuka), tetapi juga bagaimana perubahan spasial mempengaruhi keberlangsungan sosial-budaya komunitas kampung. Kampung Utan yang mengalami gentrifikasi berlapis menjadi kasus untuk menguji: apakah transformasi morfologinya mendukung keberlanjutan komunitas atau justru merusak fondasi sosialnya? Prinsip just sustainability (Agyeman, 2005) mengingatkan agar tujuan keberlanjutan juga mencakup keadilan – artinya, pembangunan harus adil bagi semua kelompok termasuk warga asli kampung. Hal ini relevan mengingat seringkali narasi “pengembangan berkelanjutan” dipakai untuk membenarkan proyek perkotaan elit yang justru mengabaikan hak komunitas lokal. Oleh karena itu, kajian literatur ini menekankan: keberlanjutan kampung kota perlu diukur dari seberapa mampu perubahan fisik meningkatkan kesejahteraan warga asli, melestarikan warisan budaya mereka, sekaligus menjaga lingkungan hidup secara integratif.

Hasil Penelitian dan Pembahasan Pola Morfologi Spasial Kampung Utan



Gambar 2: Batas Wilayah Kampung Utan Bintaro (Sumber: Peneliti, 2025)

Kampung Utan Bintaro terletak di bagian tengah Kelurahan Pondok Pucung dan diyakini sebagai kampung tertua di wilayah tersebut. Secara toponimi, “Utan” dalam bahasa Betawi berarti hutan, merujuk pada kondisi awal area ini yang dahulu masih berupa hutan atau semak belukar. Hal ini mengindikasikan bahwa Kampung Utan tumbuh dari lahan liar yang dibuka menjadi permukiman rakyat sejak sebelum era kemerdekaan, berbeda dengan kampung lain seperti Kampung Rawa (bekas lahan rawa) atau Kampung Pondok Pucung (pemukiman yang namanya administratif). Bukti historis keberadaan Kampung Utan terlihat pada peta topografi tahun 1901 yang telah mencantumkan nama kampung ini, menegaskan kontinuitas permukiman lebih dari seabad.

Struktur ruang Kampung Utan menunjukkan ciri morfologi organik khas permukiman tradisional. Jaringan jalannya tidak teratur dan berhierarki rendah: berupa jalan kampung sempit dan gang-gang kecil yang bercabang tanpa pola grid. Jalan utama kampung (Jalan Kampung Utan) berfungsi sebagai koridor primer yang menghubungkan kampung dengan jalan Bintaro Raya di sekitarnya, namun akses keluar-masuk kampung sangat bergantung pada kemurahan akses melalui perumahan Bintaro (karena dikelilingi pagar klaster). Dari jalan utama ini, menyebar lorong-lorong

menuju unit-unit hunian keluarga besar. Pola jalan bercabang dan terkadang buntu ini terbentuk mengikuti kepemilikan lahan keluarga: misalnya gang buntu menuju rumah-rumah yang masih satu keluarga besar (keluarga Haji X atau keluarga Entong Y). Pola labirin ini mencerminkan adaptasi kampung untuk memaksimalkan akses ke setiap lahan secara internal, meski dari luar tampak tertutup. Analisis linkage menunjukkan bahwa konektivitas internal antar rumah tinggi (banyak jalur pejalan kaki interkoneksi), namun konektivitas keluar kampung rendah (hanya 2-3 titik keluar utama) – hal ini membuat kampung seperti *enclave* tersendiri.



Gambar 3: Peta Wilayah Saroewa Tahun 1900
(Sumber: Universitaire Bibliotheken Leiden, 2009)



Gambar 4: Letak Kampung Utan Bintaro pada Peta Lama Wilayah Saroewa
(Sumber: Universitaire Bibliotheken Leiden, 2009)

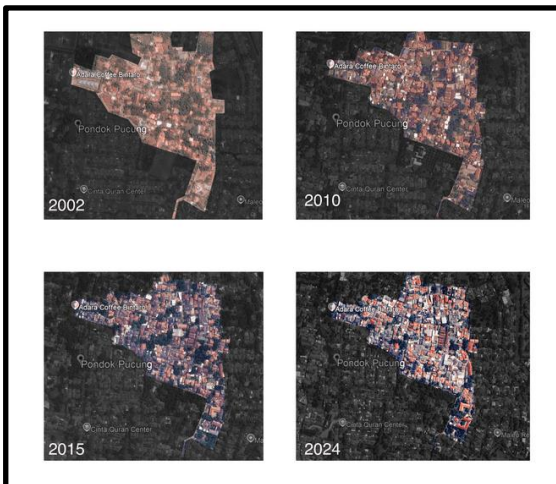
Pola kaveling lahan di Kampung Utan beragam bentuk dan ukuran, tidak tersusun geometris seperti di perumahan formal.

Awalnya lahan kampung merupakan milik beberapa tuan tanah lokal (empat keluarga Betawi besar) yang menguasai petak-petak luas. Peta pembagian tanah warisan keluarga menunjukkan bahwa lahan Kampung Utan dulunya terbagi dalam empat blok utama sesuai kepemilikan keluarga. Masing-masing blok kemudian terfragmentasi seiring pembagian warisan antar anak-cucu. Akibatnya, terbentuk kaveling-kaveling kecil tidak beraturan, dengan batas lahan mengikuti kesepakatan keluarga (ditandai pagar sederhana atau malah tanpa pagar, cukup ditandai pohon atau parit kecil). Struktur kaveling adaptif ini mencerminkan pertumbuhan spasial bertahap berbasis kekerabatan. Wihadanto (2019) mencatat bahwa pola subdivisi lahan di kampung-kampung Betawi sangat dipengaruhi hubungan kekeluargaan, di mana anggota keluarga cenderung membangun di dekat kerabatnya. Demikian pula di Kampung Utan, kelompok rumah dengan pekarangan saling terhubung biasanya dihuni kerabat, menciptakan *cluster* familial. Sebagai contoh, terdapat wilayah yang dikenal warga sebagai “tanah Haji Ahmad” atau “tanah Mpok Siti” yang merujuk pada leluhur pemilik lahan tersebut; di atasnya berdiri beberapa rumah anak-cucu beliau. Fragmentasi lahan berlangsung ketika generasi baru menikah dan membutuhkan rumah sendiri; lahan orang tua biasanya dipecah atau didirikan bangunan tambahan di belakang/samping rumah utama.

Dilihat dari kepadatan bangunan, Kampung Utan tergolong sangat padat. Analisis citra menunjukkan peningkatan luas area terbangun signifikan pasca tahun 2000. Diagram build-up area 2002–2024 mengilustrasikan penambahan massa bangunan terutama di lahan-lahan kosong sisa dan hasil pemecahan kaveling. Pada 2002, masih terdapat beberapa kebun atau lahan kosong antar rumah; namun pada 2024 hampir seluruh lahan telah terbangun, menyisakan sangat sedikit ruang terbuka.

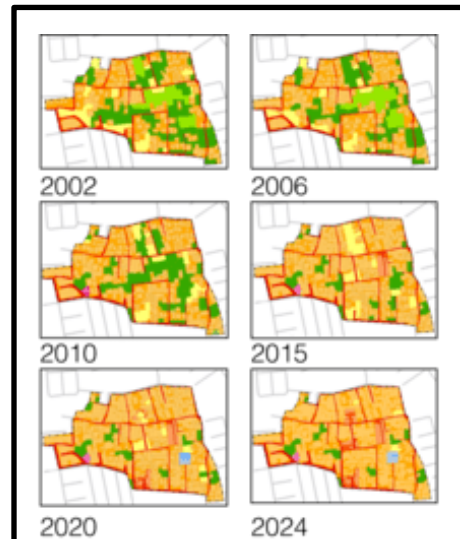
Rasio solid-void berubah drastis: tahun 2002, perbandingan area terbangun vs ruang terbuka di kampung sekitar 70:30, sedangkan 2024 mendekati 90:10. Penambahan bangunan terjadi melalui dua cara: horizontal (membangun rumah baru di lahan kosong atau memecah pekarangan)

dan vertikal (menaikkan tingkat rumah yang ada). Warga memanfaatkan lahan dengan sangat intensif – rumah-rumah petak untuk kontrakan tumbuh di lorong-lorong dalam, dan sebagian rumah asli sudah bertingkat dua sampai tiga. Alhasil, Kampung Utan kini memiliki morfologi compact dengan ketinggian bangunan rata-rata 2 lantai. Hal ini kontras dengan perumahan Bintaro di sekeliling yang justru berpola sprawl horizontal (satu rumah satu kavling luas) meski tampak lebih “lega”.

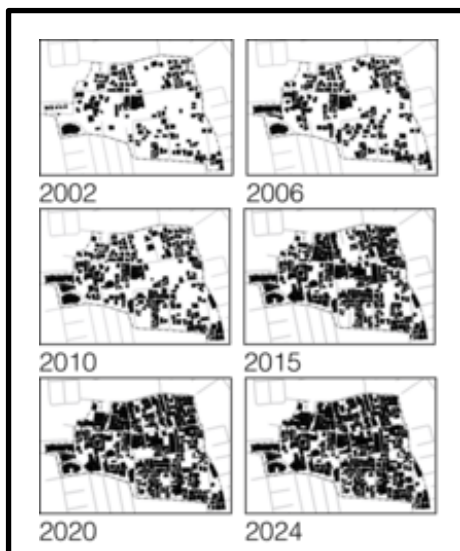


Gambar 5: Time Series Citra Satelit Kampung Utan Tahun 2002-2024
(Sumber: Pengolahan Data, 2025)

warung-warung yang juga jadi tempat warga bercengkerama. Ruang publik cenderung tersembunyi dan multifungsi – misalnya teras rumah digunakan untuk berkumpul, gang dijadikan tempat anak bermain, atau halaman musala dipakai acara hajatan. Walau begitu, secara fungsional, kampung ini berfungsi layaknya satu “ruang publik” kolektif di mana interaksi dapat terjadi di mana saja.

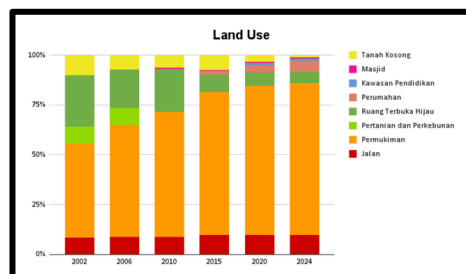


Gambar 7: Time Series Tata Guna Lahan Kampung Utan Tahun 2002-2024
(Sumber: Pengolahan Data, 2025)



Gambar 6: Time Series Kepadatan Bangunan Kampung Utan Tahun 2002-2024
(Sumber: Pengolahan Data, 2025)

Ciri lain morfologi kampung adalah minimnya ruang publik formal. Kampung Utan tidak memiliki alun-alun atau taman; fasilitas komunitas terbatas pada musala, sebuah lapangan bulu tangkis kecil, dan

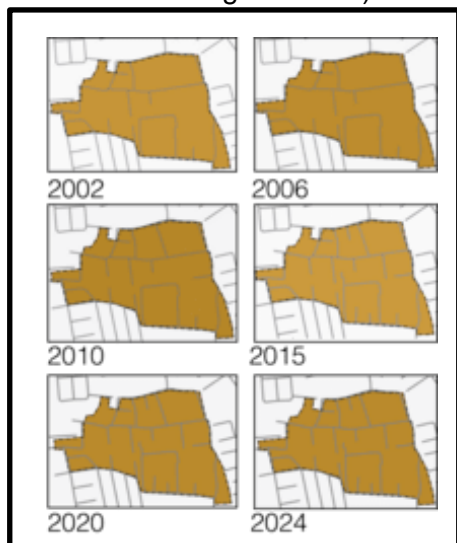


Gambar 8: Grafik Perubahan Tata Guna Lahan Kampung Utan Bintaro
(Sumber: Pengolahan Data, 2025)

Pola ini selaras dengan pengamatan Yatmo & Atmodiwirjo (2017) bahwa ruang kampung menjadi medium kehidupan sehari-hari yang fleksibel, tidak terpisah ketat antara publik-pribadi.

Dari analisis *figure-ground* historis, tampak bahwa bentuk kampung semakin mengeras (solid) dari masa ke masa. Area figure (bangunan) yang tadinya terkonsentrasi di sepanjang jalan utama, kini telah memenuhi area hingga ke batas-batas kampung. Namun, sisa ground (ruang kosong) yang paling dipertahankan adalah

akses sirkulasi: gang-gang utama tetap dipertahankan lebarnya ~1,5–2 meter agar mobil/motor bisa lewat, menunjukkan prioritas warga pada mobilitas internal. Sementara itu, interface antara kampung dan perumahan luar terlihat jelas: di citra udara, batas Kampung Utan dengan Bintaro Jaya Sektor 9 digarisbawahi perbedaan tekstur – kampung padat organik vs. perumahan grid teratur. Perbedaan ini bukan hanya visual, tetapi juga fungsional dan sosial (sebagaimana akan dibahas lebih lanjut dalam konteks gentrifikasi).



Gambar 9: *Time Series Road Change* Kampung Utan Bintaro Tahun 2002-2024 (Sumber: Pengolahan Data, 2025)

Secara keseluruhan, morfologi spasial Kampung Utan Bintaro dapat disimpulkan sebagai berikut: pola jalan organik tidak beraturan, pola kaveling beragam hasil subdivisi kekerabatan, massa bangunan padat dan bertingkat, serta ruang terbuka minimal dan informal. Pola ini merupakan hasil perkembangan historis jangka panjang yang resistif terhadap pola perumahan modern di sekitarnya. Morfologi tradisional kampung berhasil dipertahankan meski harus berdesakan dalam sisa ruang yang ada, menunjukkan adanya mekanisme adaptasi fisik yang tinggi dari komunitas.

Pengaruh Kekerabatan Etnis Betawi terhadap Bentuk dan Kepemilikan Lahan

Salah satu faktor kunci yang membedakan Kampung Utan dari permukiman modern di sekitarnya adalah peran kekerabatan etnis Betawi dalam pembentukan dan perubahan ruang. Sejak awal, kampung ini tumbuh sebagai

permukiman berbasis komunitas lokal Betawi, di mana hubungan kekerabatan dan ikatan keluarga besar sangat kuat dalam mengatur hunian. Sistem kekerabatan masyarakat Betawi tradisional biasanya bersifat bilateral tanpa klan formal, namun memiliki kecenderungan tinggal berdekatan antar keluarga sedarah (parents-adult children) ataupun kerabat luas (saudara sepupu, ipar) (Yulia, 2010; Chaer, 2015). Kecenderungan ini jelas tercermin di Kampung Utan: banyak rumah di satu RT ternyata masih saling berkerabat. Akibatnya, pembagian lahan maupun pola bangunan sangat dipengaruhi oleh silsilah keluarga.



Gambar 10: Peta Awal Kepemilikan Lahan Kampung Utan Bintaro (Sumber: Pengolahan Data, 2025)

Pemilikan lahan pada kampung Betawi umumnya bersifat individual (hak milik perorangan), namun dalam praktiknya terikat oleh norma keluarga. Di masa lalu, tanah-tanah di wilayah Pondok Pucung termasuk Kampung Utan dimiliki beberapa keluarga Betawi yang cukup terpandang (dalam sebutan lokal kadang disebut tuan tanah). Informasi dari tokoh masyarakat mengungkapkan ada empat tuan tanah utama yang menguasai area Kampung Utan sebelum 1970-an. Lahan mereka kemudian diwariskan kepada anak-anaknya, sehingga membentuk empat kelompok lahan keluarga besar. Walaupun tidak ada pembagian administratif formal di dalam kampung, warga secara informal mengenali batas-batas lahan keluarga tersebut. Sebagai contoh, sisi utara kampung dulunya milik keluarga H., sisi timur milik keluarga M., sisi

barat milik keluarga S., dan tengah kampung milik keluarga U. (inisial nama leluhur). Peta sketsa lokal (hasil penuturan warga senior) menunjukkan pembagian ini dengan cukup jelas.

Dampak kekerabatan terhadap morfologi kampung nampak pada pola penempatan rumah. Pada fase awal, setiap anak yang menikah akan dibagi kapling di lahan orang tua (bisa di bagian belakang atau samping rumah induk). Jadilah dalam satu pekarangan luas berdiri beberapa rumah milik saudara kandung. Pola ini menciptakan semacam kompleks keluarga di mana antar rumah biasanya masih terhubung oleh halaman bersama atau jalan kecil khusus. Berbeda dengan konsep *cluster* pada perumahan modern yang didesain formal, *cluster* kekerabatan ini tumbuh alami sesuai kebutuhan. Ketika *cluster* keluarga makin padat, muncullah gang sempit di antaranya sebagai akses. Inilah asal muasal banyaknya gang buntu di dalam kampung – bukan merupakan kesalahan tata kota, melainkan karena memang mengarah ke “sarang keluarga” tertentu.

Selain penempatan rumah, kekerabatan memengaruhi bentuk bangunan. Dalam budaya Betawi, dikenal konsep rumah induk dan rumah tambahan. Rumah induk biasanya ditempati orang tua atau anak sulung, sedangkan anak lain bisa membangun rumah tambahan di dekatnya. Awalnya rumah tambahan ini sederhana (misal rumah panggung kecil), seiring waktu bisa diperbesar. Menariknya, bila suatu keluarga semakin besar tetapi lahannya terbatas, solusinya adalah menaikkan bangunan (tambah lantai) ketimbang memisahkan lokasi. Hal ini karena preferensi untuk tetap dekat secara geografis – refleksi kekerabatan emosional. Di Kampung Utan, banyak kasus di mana dua atau tiga keluarga inti (misal adik-kakak) akhirnya tinggal satu atap tapi beda lantai: lantai bawah untuk kakak, lantai atas untuk adik. Secara morfologis, ini menjelaskan kenapa terdapat rumah-rumah bertingkat yang tampak dihuni beberapa keluarga (terlihat dari jumlah meteran listrik atau pintu terpisah). Fenomena tersebut sejalan dengan konsep vertical kampung, adaptasi ruang vertikal tanpa mengubah lahan dasar, yang juga tercatat di kampung kota lain di

Jakarta sebagai respon keterbatasan lahan (Praharaj, 2019).

Perubahan kepemilikan lahan di Kampung Utan juga dipengaruhi oleh dinamika kekerabatan dan ekonomi keluarga. Pada prinsipnya, keluarga Betawi cenderung mempertahankan tanah warisan leluhur selama mungkin – menjual tanah dianggap langkah terakhir jika terdesak. Nilai historis dan emosional tanah leluhur tinggi, apalagi jika di atasnya ada makam keluarga atau rumah turun-temurun. Namun, gelombang gentrifikasi meningkatkan nilai tanah berkali lipat, yang menggoda sebagian ahli waris untuk menjual. Dari wawancara, diketahui sebagian lahan di pinggiran kampung telah beralih tangan ke orang luar (pendatang non-Betawi) sejak 1990-an, terutama di sepanjang akses jalan Bintaro. Menariknya, penjualan tanah ini umumnya disepakati dalam keluarga besar terlebih dahulu. Ada semacam musyawarah internal apakah tanah boleh dijual dan kepada siapa. Bila satu anggota ingin menjual, anggota keluarga lain kadang berusaha membeli dulu (membeli hak saudara) agar tanah tetap “di keluarga”. Hanya jika tidak sanggup, barulah dijual ke luar. Pola ini menyebabkan disposisi lahan bertahap: bagian pinggir kampung lebih banyak dijual, sedangkan inti kampung (dimana ikatan keluarga kuat) bertahan lebih lama. Oleh karena itu, kita melihat di tepi Kampung Utan sudah berdiri beberapa ruko milik pendatang atau rumah bergaya non-Betawi, sedangkan di bagian dalam mayoritas masih milik keluarga Betawi asli.

Kekerabatan juga mempengaruhi cara warga bernegosiasi dengan pengembang. Pada akhir 1980-an saat Bintaro Jaya pertama kali merambah Pondok Pucung, para tuan tanah Betawi di Kampung Utan diajak menjual tanah dengan imbalan harga cukup tinggi. Namun tidak semua setuju, mereka yang memiliki kerabat banyak cenderung menolak karena memikirkan anak-cucu ke depan. Solidaritas keluarga turut mencegah pengembang mengakuisisi seluruh kampung. Sebagai ilustrasi, dalam satu keluarga besar, jika ada 1-2 orang yang ingin menjual sementara mayoritas lain menolak, akhirnya batal dijual (atau dijual sebagian saja). Dengan demikian, jaringan kekerabatan bertindak

semacam “tameng sosial” yang menahan laju gentrifikasi total. Warga sering mengatakan, “jangan sampai tanah orang tua kita habis ke orang luar.” Kalimat ini mengekspresikan beban moral keluarga untuk menjaga warisan leluhur.

Di sisi lain, ikatan kekerabatan juga memudahkan transformasi ruang secara internal. Sebagai contoh, saat ada anggota keluarga yang membutuhkan tempat tinggal tapi lahan habis, kerabat yang punya lahan lebih luas akan berbagi sebagian. Ini terjadi misalnya ketika ada pasangan muda (cucu dari leluhur kampung) yang ingin tetap tinggal di Kampung Utan dekat orang tua mereka; paman atau kakeknya mungkin mengizinkan mendirikan rumah kecil di halaman miliknya. Walhasil, kompleks keluarga makin padat. Tanpa kekerabatan erat, hal semacam ini sulit terjadi karena membutuhkan kepercayaan dan kerelaan berbagi aset.

Aspek sosial-kultural lain: karena banyak warga masih satu darah, terjadi homogenitas etnis dan budaya di Kampung Utan. Upacara adat Betawi (seperti Lebaran Betawi, selamatan, nikahan dengan palang pintu) masih sering dihelat, dan melibatkan seluruh tetangga yang notabene kerabat atau kenalan dekat. Aktivitas komunal seperti ini memperkuat kohesi sosial sekaligus mempertahankan identitas ruang. Berkat kekerabatan, kampung memiliki mekanisme internal untuk mentransmisikan nilai budaya lintas generasi – anak muda tetap kenal siapa tetua kampung karena mungkin masih kakek nenek mereka sendiri. Ini menciptakan rasa memiliki kolektif terhadap kampung sebagai sukunen (tanah leluhur).

Dari sudut morfologi, jaringan sosial kekerabatan juga berperan menjaga keberlanjutan fungsi kampung. Sebagai contoh, ketika ada rumah yang kosong ditinggal pemilik merantau, biasanya diisi oleh saudara lainnya (untuk menghindari dijual/kontrakkan ke orang asing). Pola semacam ini menjaga agar populasi kampung tetap sebagian besar keluarga lama, menghambat infiltrasi total pendatang. Walaupun ada pendatang masuk, mereka umumnya menempati kontrakan dan berbaur dengan aturan lokal. Banyak pendatang justru menghormati kearifan lokal karena merasa “menumpang” di lingkungan

keluarga besar Betawi. Dengan demikian, kendali sosial oleh keluarga-keluarga besar masih kuat.

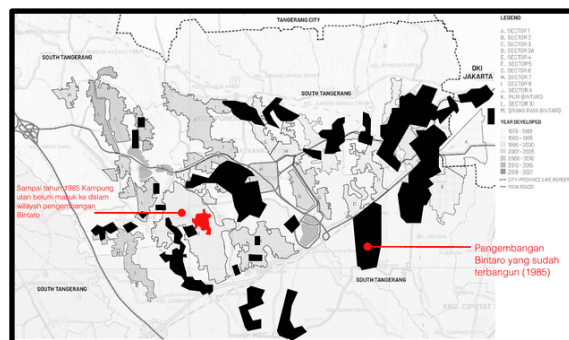
Secara keseluruhan, dapat dikatakan kekerabatan Betawi menjadi faktor pengikat yang menahan kecepatan dan skala perubahan di Kampung Utan. Pengaruhnya terlihat dari pembagian lahan antar ahli waris yang membentuk morfologi kaveling unik, adaptasi rumah vertikal untuk mengakomodasi keluarga besar, hingga keputusan-keputusan kolektif menolak/penerimaan tawaran pengembang. Kekerabatan juga menjaga agar di tengah geliat perubahan, nilai-nilai komunal tetap hidup – sehingga kampung tidak tercerabut dari akarnya. Hal ini sejalan dengan pendapat Caniggia & Maffei (2001) bahwa struktur kaveling adaptif kampung sangat dipengaruhi oleh relasi sosial-kekerabatan warga. Studi Wihadanto et al. (2024) tentang kampung terjepit Tangerang Selatan pun menegaskan bahwa jaringan sosial berbasis keluarga adalah kunci resiliennya kampung-kampung tersebut menghadapi tekanan pasar. Maka, dalam konteks transformasi Kampung Utan, kekerabatan Betawi ibarat benang merah yang menjahit kontinuitas spasial sekaligus sosial di kampung ini.

Proses Gentrifikasi Berlapis

Transformasi Kampung Utan Bintaro tidak terjadi secara seketika, melainkan melalui proses panjang yang dapat dikategorikan ke dalam tahap-tahap gentrifikasi berlapis. Berdasarkan temuan lapangan dan telaah historis, setidaknya terdapat tiga gelombang perubahan yang mewakili lapisan gentrifikasi berbeda.

Gelombang Pertama (1980-1990)

Tekanan Pengembang Perumahan Besar



Gambar 11: Kompilasi Masterplan Perumahan Bintaro Jaya Sektor 9 (Sumber: Permanasari dkk., 2024)

Gelombang awal dimulai ketika proyek Bintaro Jaya ekspansi ke selatan Jakarta mencakup wilayah Pondok Pucung. Sekitar akhir 1980-an, *developer* Jaya Group melakukan pembebasan lahan secara bertahap di sekitar Kampung Utan. Fokusnya terutama pada lahan-lahan kosong di tepi kampung dan kebun produktif milik warga. Beberapa keluarga Betawi besar di pinggiran kampung melepas tanahnya untuk dijadikan akses jalan dan lahan perumahan baru. Dampaknya, batas kampung terkikis – area yang dulunya merupakan bagian tak terpisahkan kampung beralih menjadi jalan lebar (Jalan Bintaro Utama) dan *cluster* rumah mewah. Meskipun tidak ada penggusuran paksa dalam tahap ini, tetapi langkah pengembang menciptakan “tembok” fisik maupun sosial: kampung mulai dipagar di sisi yang berbatasan dengan perumahan baru, gerbang dipasang membatasi keluar-masuk. Dalam literatur, ini selaras dengan konsep *state-led gentrification* (Lees et al., 2008) di mana intervensi institusi (dalam hal ini kolaborasi *developer* dan pemerintah daerah) memulai proses gentrifikasi. Perubahan morfologi yang nyata pada tahap ini mencakup pembangunan jalan baru yang memotong konektivitas lama kampung, hilangnya area kebun yang biasanya menjadi sumber daya bersama, dan pergeseran orientasi ruang kampung (dulu menghadap kebun, kini menghadap tembok perumahan). Sebagai contoh, sisi timur Kampung Utan yang berbatasan Sektor 9 Bintaro dulunya akses terbuka ke kebun dan jalan kecil antar kampung, setelah gelombang pertama menjadi buntu dengan tembok; warga terpaksa membuat jalan alternatif memutar. Secara sosial, gelombang ini menimbulkan kekhawatiran warga bahwa kampung mereka ‘dikerangkeng’. Namun, karena sebagian besar penduduk tetap tinggal, gentrifikasi fase ini bersifat eksogen: perubahan datang dari luar kampung, bukan dari komposisi internal kampung.

Gelombang Kedua (1990-2000)

Investasi Skala Kecil dan Adaptasi Internal

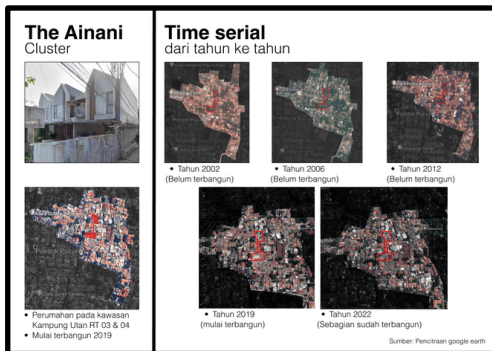
Gelombang kedua gentrifikasi berlapis ditandai pola yang agak terbalik dari teori klasik. Alih-alih dimulai oleh pionir

individual, di Kampung Utan justru setelah *developer* masuk, baru menyusul investor dan inisiatif skala kecil. Sekitar pertengahan 1990-an hingga 2000-an awal, terjadi dua arus simultan: (a) Pendatang kelas menengah mulai melirik kampung sebagai tempat tinggal atau usaha karena harganya relatif lebih murah daripada perumahan formal sekitar. Mereka membeli beberapa rumah atau tanah kecil dari warga yang butuh uang. Muncul rumah kos eksklusif milik pendatang (misal pekerja kantoran yang berinvestasi kos dekat stasiun Sudimara). Juga, beberapa toko/warung modern didirikan di pinggir kampung oleh orang luar, melayani penghuni *cluster* sekitarnya. (b) Warga lokal sendiri melakukan *self-gentrification* dengan mengalihfungsikan sebagian rumah menjadi tempat usaha (warung makan, bengkel, dll.) serta membangun kontrakan tambahan untuk disewakan. Proses ini terpicu oleh peluang ekonomi: hadirnya Bintaro Jaya membawa pasar baru (penghuni *cluster* butuh ART/kost, dll.), sehingga warga melihat peluang meningkatkan pendapatan. Dalam literatur, situasi ini bisa disebut *commercial gentrification* di mana fungsi komersial mulai masuk area sebelumnya murni hunian. Morfologi kampung menyesuaikan: ruang-ruang semi privat (teras, halaman) bergeser fungsi jadi ruang usaha, bangunan memadat, fasad rumah diperbarui agar lebih menarik penyewa. Gentrifikasi gelombang kedua ini bersifat hibrida, campuran aktor eksternal dan internal. Pendatang masuk tapi belum mendominasi, sementara warga lokal turut naik kelas secara fungsional (dari penghuni murni jadi pebisnis kecil). Pengaruh sosialnya ambivalen: di satu sisi, ekonomi warga terbantu (ada pemasukan dari kos/kontrakan), di sisi lain mulai ada perbedaan status di dalam kampung (mereka yang punya kos lebih makmur). Namun, penting dicatat bahwa gelombang kedua tidak serta-merta menggantikan penduduk asli; sebagian besar penghuni kampung tetap orang Betawi, hanya interaksinya yang mulai melebar ke penghuni kontrakan pendatang.

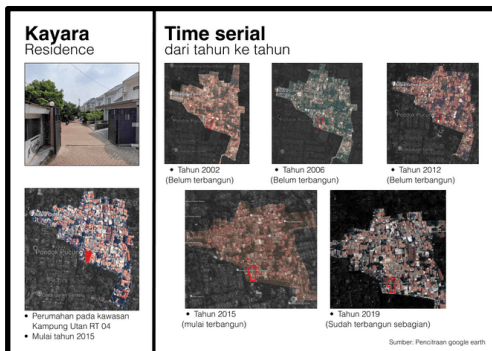
Gelombang Ketiga (2010an)

Munculnya Klaster di Dalam Kampung

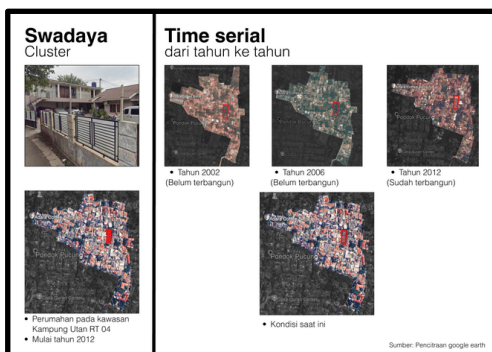
Memasuki dekade 2010-an, lahan-lahan dalam kampung yang sebelumnya masih tersisa mulai dilirik untuk pembangunan *cluster* perumahan kecil tidak terencana.



Gambar 12: Time Serial Klaster The Ainani di Kampung Utan Bintaro (Sumber: Pengolahan Data, 2025)



Gambar 13: Time Serial Klaster Kayara di Kampung Utan Bintaro (Sumber: Pengolahan Data, 2025)



Gambar 14: Time Serial Klaster Swadaya di Kampung Utan Bintaro (Sumber: Pengolahan Data, 2025)

Fenomena ini sesuai yang dicatat Wihadanto et al. (2024) bahwa di Pondok Pucung terjadi munculnya klaster-klaster sporadis di sela kampung. Bagaimana terjadinya? Seiring generasi tua berkurang, ada ahli waris yang memilih menjual lahan keluarga yang cukup luas kepada *developer* kecil atau pihak luar. Misalnya, ada kasus

lahan 1000 m² milik satu keluarga dijual setelah orang tuanya meninggal – lahan tersebut oleh pembeli dipecah menjadi 10 kavling dan didirikan rumah-rumah baru tipe 36/72 untuk dijual. Jadilah satu kompleks mini berisi 10 rumah gaya modern minimalis di tengah kampung tradisional. Karena pembangunan ini tidak melalui perencanaan terpadu pemerintah, seringkali aksesnya memanfaatkan gang kampung yang ada, lalu dipasang portal oleh penghuni baru sehingga seakan terpisah privat. Morfologinya mencolok: rumah-rumah tipe klaster ini berpagar rapat, orientasi ke dalam, dan tidak terintegrasi dengan pola sosial kampung (penghuninya cenderung tidak kenal tetangga Betawi sekitar, aktivitasnya tertutup). Gelombang ketiga inilah yang paling mendekati ciri klasik gentrifikasi: masuknya penduduk baru berpendapatan lebih tinggi, membentuk enklave eksklusif, dan berpotensi mengubah karakter asli lingkungan. Walau skalanya kecil, dampaknya signifikan secara sosial: muncul fragmentasi dalam komunitas kampung. Warga asli merasa “ada orang asing di tengah-tengah” yang kurang berbaur. Sisi positifnya, beberapa infrastruktur ikut membaik (misal perbaikan drainase atau jalan yang diaspal oleh *developer* klaster). Namun, secara keseluruhan *cluster* dalam kampung memperkuat segregasi spasial: kampung dalam kampung. Ini adalah wujud unik gentrifikasi berlapis, di mana gentrifikasi tahap akhir justru “menyusup” ke inti kampung, bukan sekadar di pinggiran.

Ketiga gelombang di atas tidak terpisah tegas, melainkan saling tumpang tindih dan berkelanjutan. Efek kumulatifnya adalah perubahan wajah Kampung Utan secara berlapis pula. Lapisan pertama membentuk *enclave*, lapisan kedua membawa fungsi baru dan aktor ekonomi baru, lapisan ketiga menghadirkan populasi baru yang berbeda secara sosial-ekonomi. Hasil akhirnya, Kampung Utan kini merupakan ruang heterogen: masih kampung Betawi, tapi dengan selipan kos-kosan, warung modern, dan mini-klaster di dalamnya.

Namun, penting digarisbawahi bahwa hingga kini Kampung Utan belum mengalami pergantian populasi total. Sebagian besar penduduk tetap keturunan

Betawi asli yang sudah tinggal turun-temurun. Ini berbeda dari pola gentrifikasi ekstrem di mana penduduk asli tergusur habis. Kasus Kampung Utan lebih mendekati gentrifikasi in-place: warga lama bertahan sambil menyesuaikan diri dengan lingkungan berubah. Mereka mengadopsi strategi-strategi adaptif (seperti dijelaskan sebelumnya) untuk survive secara ekonomi tanpa harus meninggalkan kampung. Ada ungkapan lokal, “biar susah yang penting di tanah sendiri”. Slogan ini mencerminkan resistensi komunitas terhadap tekanan keluar. Resistensi ini juga didukung aspek kekerabatan dan budaya yang telah diuraikan.

Dari perspektif teori, pengalaman Kampung Utan memperlihatkan bahwa morfologi kampung yang terbentuk akibat gentrifikasi berlapis cenderung campuran (mixed morphology). Kita mendapati bangunan baru berdampingan dengan bangunan lama, jalan kampung tersambung dengan jalan *cluster*, ruang privat dan publik berinteraksi rumit. Pola campuran ini adalah manifestasi fisik dari transisi sosial yang sedang berlangsung. Simone (2010) menyebut kota-kota Afrika dan Asia mengalami proses “kanibalisasi” ruang di mana lapisan-lapisan kota baru memakan tapi tidak menghancurkan sepenuhnya lapisan lama, melainkan hidup berdampingan dalam ketegangan. Itulah yang terjadi di Kampung Utan: perumahan terencana “memakan” sebagian lahan kampung, *cluster* baru “memakan” ruang di dalam kampung, namun kampung lama tetap ada di sela-selanya, seperti pulau-pulau kecil.

Berdasarkan tren, kecepatan gentrifikasi berpotensi meningkat seiring berkurangnya generasi tua dan melemahnya ikatan tradisional antar keluarga. Namun demikian, hingga kini daya tahan (resiliensi) komunitas Kampung Utan masih terjaga melalui kesadaran kolektif untuk mempertahankan hak atas ruang dan identitas budaya mereka. Warga asli menunjukkan bentuk agenitivitas yang kuat, antara lain melalui upaya legalisasi tanah warisan agar tidak mudah dialihkan kepada pihak luar, pembentukan paguyuban warga sebagai wadah advokasi akses jalan dan hak ruang publik, serta keterlibatan aktif dalam forum perencanaan seperti

Musrenbang di tingkat kelurahan. Respons-respons ini menegaskan bahwa masyarakat tidak hanya menjadi objek gentrifikasi, tetapi aktor aktif yang menegosiasikan perubahan di lingkungan mereka. Fenomena ini sejalan dengan temuan Shirleyana et al. (2018) di Surabaya dan Soini & Dessein (2016) di konteks Eropa Utara, yang menunjukkan bahwa kekuatan jaringan sosial, solidaritas lokal, dan kesadaran budaya menjadi faktor kunci dalam mempertahankan keberlanjutan komunitas di tengah tekanan urbanisasi. Dengan demikian, pengalaman Kampung Utan memperkaya pemahaman tentang resiliensi kampung kota di Indonesia sebagai bentuk adaptasi aktif berbasis nilai lokal yang sejajar dengan dinamika komunitas urban di berbagai belahan dunia.

Dari segi kebijakan, absennya perlindungan khusus bagi kampung kota membuat proses gentrifikasi ini berjalan alamiah oleh mekanisme pasar dan jaringan sosial. Pemerintah kota sejauh ini mengambil peran netral – tidak mengurus tapi juga tidak melindungi secara formal. Oleh karena itu, pembahasan ini menegaskan bahwa relasi antara morfologi kampung dengan gentrifikasi berlapis bersifat dua arah: di satu sisi, gentrifikasi berlapis mengubah morfologi Kampung Utan (jalan baru, bangunan baru, fragmentasi ruang); di sisi lain, morfologi dan struktur sosial khas kampung (jalan sempit, lahan milik keluarga, jaringan kekerabatan) turut menentukan jalannya proses gentrifikasi (misalnya memperlambat total displacement). Kampung Utan menjadi contoh nyata bagaimana nilai-nilai lokal dan bentuk ruang tradisional dapat memodulasi efek gentrifikasi – tidak menolak perubahan sama sekali, tapi mengarahkan perubahan tersebut agar tidak menghancurkan komunitas.

Penutup

Kesimpulan

Perubahan morfologi Kampung Utan Bintaro menunjukkan dinamika adaptasi kampung kota Betawi di tengah tekanan urbanisasi dan gentrifikasi berlapis. Secara spasial, morfologi kampung berkembang inkremental melalui subdivisi lahan berbasis kekerabatan, ditandai jaringan jalan organik, kaveling adaptif, kepadatan tinggi, serta minim ruang terbuka. Secara sosial,

kekerabatan etnis Betawi terbukti menjadi faktor penentu dalam menjaga kontinuitas pemilikan lahan, pola hunian vertikal, dan kohesi sosial, meskipun sebagian lahan terjual akibat tekanan ekonomi. Proses gentrifikasi berlangsung dalam tiga gelombang yaitu pengembang besar, investasi kecil-menengah, hingga munculnya klaster internal yang secara kumulatif memperkuat segregasi spasial. Namun demikian, komunitas lokal mampu menunjukkan resiliensi melalui strategi pemadatan, alih fungsi ruang menjadi kontrakan atau usaha kecil, serta pemeliharaan identitas budaya Betawi. Dengan demikian, kekerabatan Betawi berperan sebagai tameng sosial yang memungkinkan keberlanjutan morfologi dan budaya kampung di tengah arus modernisasi

Saran

Diperlukan kebijakan perlindungan kampung kota yang menempatkan kekerabatan dan nilai lokal sebagai dasar perencanaan. Pemerintah kota sebaiknya menyediakan regulasi yang mendukung penguatan hak tanah warga asli, penyediaan infrastruktur yang inklusif, serta ruang terbuka bersama untuk menjaga kualitas lingkungan. Selain itu, integrasi kampung ke dalam tata ruang perkotaan perlu diarahkan agar tidak sekadar menjadi *enclave* terpinggirkan, melainkan bagian aktif dari ekosistem kota berkelanjutan. Pendekatan partisipatif dengan melibatkan komunitas Betawi dalam pengambilan keputusan menjadi penting untuk memastikan transformasi morfologi Kampung Utan selaras dengan prinsip keadilan spasial, resiliensi urban, dan keberlanjutan budaya.

Bagi penulis dan peneliti berikutnya, kajian mengenai morfologi Kampung Utan dapat diperluas dengan pendekatan kuantitatif, misalnya melalui pemetaan spasial berbasis GIS atau analisis *space syntax* untuk mengukur tingkat integrasi jaringan jalan dan perubahan kepadatan secara longitudinal. Penelitian lanjutan juga dapat menyoroti dimensi ekonomi-politik,

seperti strategi negosiasi lahan antara warga dengan pengembang, atau pengaruh regulasi tata ruang terhadap keberlangsungan kampung.

Daftar Pustaka

- Agyeman, J. (2005). *Sustainable Communities and the Challenge of Environmental Justice*. New York University Press.
- Aryati, A., Antariksa, A., & Wardhani, D. K. (2012). Perubahan morfologi rumah tinggal di Kampung Arab Kota Malang (The morphological changes of the residential houses of Kampong Arab at Malang City). *Tesa Arsitektur: Journal of Architectural Discourses*, 10(1), 9–18.
- Beatley, T., & Newman, P. (2009). *Green Urbanism Down Under: Learning from Sustainable Communities in Australia*. Island Press.
- Caniggia, G., & Maffei, G. L. (2001). *Architectural Composition and Building Typology: Interpreting Basic Building*. Alinea Editrice.
- Conzen, M. R. G. (1960). *Alnwick, Northumberland: A Study in Town-Plan Analysis*. Institute of British Geographers.
- Dempsey, N., Bramley, G., Power, S., & Brown, C. (2011). The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable Development*, 19(5), 289–300.
- Douglass, M. (2007). Globalization, Mega-projects and the Environment: Urban Form and Water in Jakarta. *Environment and Urbanization*, 19(1), 207–213.
- Folke, C. (2006). Resilience: The emergence of a perspective for social–ecological systems analyses. *Global Environmental Change*, 16(3), 253–267.
- Firman, T. (2008). Infrastructural development and gentrification in Jakarta. *Habitat International*, 32(2), 230–240.
- Jabareen, Y. (2006). Sustainable Urban Forms: Their Typologies, Models, and Concepts. *Journal of Planning Education and Research*, 26(1), 38–52.

- Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Polity Press.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Maulana, M. H. (2023). Strategi adaptasi warga Kampung Pondok Pucung terhadap perkembangan wilayah Kota Tangerang Selatan. *Skripsi, Univ. Pembangunan Jaya*.
- Meerow, S., Newell, J. P., & Stults, M. (2016). Defining urban resilience: A review. *Landscape and Urban Planning*, 147, 38–49.
- Moudon, A. V. (1997). Urban morphology as an emerging interdisciplinary field. *Urban Morphology*, 1(1), 3–10.
- Norberg-Schulz, C. (1980). *Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture*. Rizzoli.
- Rapoport, A. (1969). *House Form and Culture*. Prentice-Hall.
- Shatkin, G. (2017). *Cities for Profit: The Real Estate Turn in Asia's Urban Politics*. Cornell University Press.
- Shaw, K., & Theobald, K. (2011). Resilient local government and climate change interventions in the UK. *Local Environment*, 16(1), 1–15.
- Shirleyana, S., Hawken, S., & Sunindijo, R. Y. (2018). City of Kampung: Risk and Resilience in the Urban Communities of Surabaya. *International Journal of Building Pathology and Adaptation*, 36(5), 543–558.
- Shirazi, M. R., & Keivani, R. (2019). Urban Social Sustainability: Theory, Policy and Practice. *Urban Studies*, 56(4), 767–785.
- Silas, J. (1988). *Arsitektur Kampung dan Kota di Indonesia*. Surabaya: Bhakti Wira Satya.
- Simone, A. (2010). *City Life from Jakarta to Dakar: Movements at the Crossroads*. Routledge.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548.
- Soja, E. W. (2010). *Seeking Spatial Justice*. University of Minnesota Press.
- Soini, K., & Dessein, J. (2016). Culture-sustainability relation: Towards a conceptual framework. *Sustainability*, 8(2), 167.
- Trancik, R. (1986). *Finding Lost Space: Theories of Urban Design*. Wiley.
- Turner, J. F. C. (1976). *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*. Marion Boyars.
- Wihadanto, A., Cahyadi, N. M. A. K., Prima, S. R., Permana, M., & Pamungkas, G. B. (2024). Tipologi kawasan kampung kota yang terjepit di Tangerang Selatan dalam perspektif spasial. *Tataloka*, 26(1), 63–76.
- Yatmo, Y. A., & Atmodiwirjo, P. (2017). Space as a medium of everyday life in kampung kota. *Journal of Architecture and Urbanism*, 41(4), 277–286.