

# **SKRIPSI**

## **DAMPAK PEMBANGUNAN KOTA MEIKARTA PADA DESA CIBATU CIKARANG KABUPATEN BEKASI DALAM PERSPEKTIF SOSIO SPASIAL**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana S-1  
Sosiologi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sriwijaya



**AURALY UTOMO**

**07021281924084**

**JURUSAN SOSIOLOGI  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
2024**

HALAMAN PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

**“Dampak Pembangunan Kota Meikarta Pada Desa Cibatu Cikarang  
Kabupaten Bekasi dalam Persepektif Sosio Spasial”**

Skripsi Oleh :  
Auraly Utomo  
07021281924084

Telah dipertahankan di depan penguji  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat  
Pada tanggal 03 September 2024

Pembimbing :

1. Muhammad Izzudin, S.Si.,M.Sc  
198806222019031011

Tanda Tangan



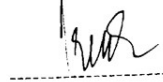
Penguji :

1. Dr. Yoyok Hendarsono, M.A  
196006251985031005
2. Safira Soraida, S.sos, M.sos  
198209112006042001

Tanda Tangan

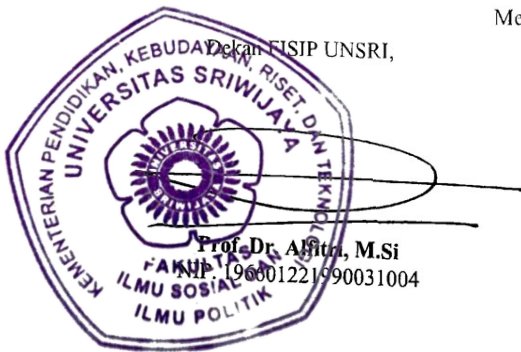


Tanda Tangan



Mengetahui,

Ketua Jurusan,



Dr. Diana Dewi Sartika, M.Si,  
NIP. 198002112003122003

HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

**"GENTRIFIKASI KOTA MANDIRI MEIKARTA DAN  
DAMPAKNYA PADA DESA CIBATU CIKARANG  
KABUPATEN BEKASI DALAM PERSPEKTIF  
SOSIO SPASIAL"**

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan dalam Menempuh

Derajat Sarjana S-1 Sosiologi

Oleh :

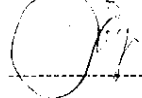
Auraly Utomo

07021281924084

Pembimbing I

Muhammad Izzudin, S.St.,M.Sc  
NIP. 198806222019031011

Linda Tangan



Tanggal

15 Maret 2024

Mengetahui,  
Ketua Jurusan,



Dr. Diana Dewi Sartika.S.Sos.,M.Si  
NIP. 19800211200312203



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
Jalan Palembang-Prabumulih, KM 32 Inderalaya Kabupaten Ogan Ilir 30662  
Telepon (0711) 580572 Faksimile (0711) 580572

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Auraly Utomo

NIM : 07021281924084

Jurusan : Sosiologi

Menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa Skripsi saya yang berjudul "Gentrifikasi Kota Mandiri Meikarta dan Dampaknya pada Desa Cibatu Cikarang Kabupaten Bekasi dalam Perspektif Sosio Spasial" ini benar-benar karya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku sesuai dengan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa Skripsi saya diatas merupakan jiplakan karya orang lain (Plagiarisme), terhadap keaslian karya ini, saya bersedia menanggung sanksi yang dijatuhkan kepada saya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikianlah pernyataan ini dibuat dengan sungguh-sungguh tanpa pemaksaan dari pihak manapun.

Indralaya, Maret 2024



/Auraly Utomo

NIM. 07021281924084

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

***“The one basking in infinite glory is you.  
The one fallen from grace is also you.  
What matters is you, and not the state of you.”***

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

1. Allah SWT, Sang Pencipta semesta alam, yang memancarkan berkah dan rizki-Nya di setiap hembusan nafas.
2. Semua pihak *civitas* akademika kampus Universitas Sriwijaya yang telah memberikan bantuan serta dukungan selama masa perkuliahan
3. Alma Mater kebanggaan, Universitas Sriwijaya.
4. Orang tua tercinta yang doa dan dukungannya tida henti
5. Saudara-saudara kandung yang tersayang sebagai pelipur lara dan *support system*

## KATA PENGANTAR

Dengan penuh rasa syukur, penulis mengabdikan rasa terima kasih kepada Sang Maha Pencipta Allah SWT atas limpahan rahmat, petunjuk, dan hidayah-Nya yang tak terhingga. Dengan berkah-Nya, penulis mampu menuntaskan perjalanan ini dalam skripsi berjudul **“Dampak Pembangunan Meikarta Terhadap Desa Cibatu, Cikarang, Kabupaten Bekasi Dalam Perspektif Sosio Spasial.”** Sholawat dan salam senantiasa kita haturkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah membimbing kita dari kegelapan menuju cahaya kebenaran seperti saat ini.

Skripsi ini menjadi karya yang disusun dan dipersembahkan sebagai syarat meraih gelar dalam program studi Strata Satu (S1) Sosiologi di Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sriwijaya. Penulis mengakui bahwa dalam proses penulisan ini, tiada yang sempurna. Oleh karena itu, segala kritik dan saran yang membangun sangatlah penulis harapkan.

Terima kasih tak terhingga juga disampaikan kepada semua pihak yang telah turut serta dalam perjalanan ini. Dengan kerja sama dan bimbingan mereka, skripsi ini dapat terselesaikan dengan penuh dedikasi dan semangat yang tulus. Maka dengan kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Allah SWT atas rahmat dan karuniannya yang berlimpah
2. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, IPU., ASEAN. Eng, Rektor Universitas Sriwijaya.
3. Prof. Dr. Alfitri, M.Si, Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sriwijaya.
4. Dr. Diana Dewi Sartika, M.Si, Ketua Jurusan Sosiologi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sriwijaya.
5. Gita Isyanawulan, S.Sos., MA, Sekretaris Jurusan Sosiologi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sriwijaya.
6. Muhammad Izzudin, S.Si., M.Sc, Pembimbing Skripsi sekaligus Pembimbing Akademik yang membimbing dan memberikan arahan selama proses penyusunan skripsi ini.

7. Seluruh dosen Sosiologi FISIP Universitas Sriwijaya yang telah berbagi pengetahuan selama perkuliahan.
8. Yuni Yunita, S.Sos, Admin Jurusan Sosiologi FISIP Universitas Sriwijaya, yang membantu dalam proses administrasi.
9. Staff dan karyawan FISIP Universitas Sriwijaya yang telah membantu saya dalam urusan administrasi.
10. Papa, Heri Widi Utomo dan Mama, Melly Susanti yang selalu menyertai langkah-langkah penulis dengan doa, cinta, serta dukungan yang tiada henti baik secara moral maupun material selama perjalanan pendidikan di Universitas Sriwijaya.
11. Adik-adikku yang tercinta, Banyu Bening, Muhammad Sejuta Bintang, dan Kidung Zakira Maheswari, yang senantiasa mengisi hari-hari dengan kebahagiaan dan kata – kata semangat.
12. Seluruh orang terdekat dan tersayang.
13. Seluruh keluarga besar yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam proses penulisan skripsi.
14. Seluruh pihak yang terlibat dan memberikan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Indralaya, September 2024

Auraly Utomo  
07021281924084

Universitas Sriwijaya

**ABSTRAK****DAMPAK PEMBANGUNAN KOTA MEIKARTA  
PADA DESA CIBATU CIKARANG KABUPATEN BEKASI  
DALAM PERSPEKTIF SOSIO SPASIAL**

Penelitian ini berfokus pada dampak pembangunan Meikarta terhadap Desa Cibatu di Cikarang, Bekasi dalam perspektif sosio spasial. Tujuannya adalah menganalisis langkah-langkah transformasi ruang perkotaan, dan mengevaluasi dampaknya pada Desa Cibatu, termasuk perubahan spasial dan sosial. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan studi kasus. Sebelas informan dipilih secara purposive. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan Meikarta oleh Lippo Group telah menimbulkan dampak yang melibatkan migrasi paksa penduduk asli Cibatu, ketidaksetaraan akses dan peluang, serta pemisahan spasial antara pusat kota dan Desa Cibatu. Dampaknya mencakup perubahan signifikan dalam segi spasial, sosial dan ekonomi di Desa Cibatu.

**Kata Kunci:** *Meikarta, Transformasi Ruang Perkotaan, Sosio Spasial.*

**Pembimbing**



**Muhammad Izzudin, S.Si., M.Sc**  
NIP. 198806222019031011

**Ketua Jurusan Sosiologi**



**Dr. Diana Dewi Sartika, M.Si**  
NIP. 198002112003122003



**ABSTRACT****THE SOCIO SPATIAL IMPACTS OF THE MEIKARTA CITY DEVELOPMENT ON CIBATU VILLAGE, CIKARANG, BEKASI**

*This research focuses on the impact of Meikarta's development on Cibatu Village in Cikarang, Bekasi, from a socio-spatial perspective. The aim is to analyze the steps of urban space transformation and evaluate its impact on Cibatu Village, including spatial and social changes. The research method used is descriptive qualitative with a case study approach. Eleven informants were purposively selected. Data were collected through observation, in-depth interviews, and documentation. The results show that the development of Meikarta by the Lippo Group has caused impacts involving forced migration of the native residents of Cibatu, unequal access and opportunities, and spatial separation between the city center and Cibatu Village. The impacts include significant changes in spatial, social, and economic aspects in Cibatu Village.*

**Keywords:** *Meikarta, Urban Spatial Transformation, Socio Spatial*

**Advisor**



**Muhammad Izzudin, S.Si., M.Sc**  
NIP. 198806222019031011

**Head of Sociology Department**



**Dr. Diana Dewi Sartika, M.Si**  
NIP. 198002112003122003

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>RINGKASAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>SUMMARY</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR BAGAN</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.3.1 Tujuan Umum.....	7
1.3.2 Tujuan Khusus.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.4.1 Manfaat Teoretis.....	8
1.4.2 Manfaat Praktis.....	8
<b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
2.1 Tinjauan Pustaka.....	9
2.2 Kerangka Pemikiran.....	15
2.2.1 Sosio spasial.....	15
2.2.1.1 Pengertian Sosio spasial.....	15
2.2.1.2 Pendekatan Sosio spasial.....	16

2.2.1.3 Perbedaan Sosio spasial dan Urban Sosiologi.....	16
2.2.1.4 Perubahan dalam Sosio spasial.....	17
2.2.1.5 Permasalahan Sosial Melalui Pendekatan Sosio spasial.....	18
2.2.1.6 Aktor Sosial dalam Sosio spasial .....	19
2.2.1.7 Sosio-spasial Inequality.....	20
2.2.2 Gentrifikasi.....	21
2.2.2.1 Pengertian Gentrifikasi .....	21
2.2.2.2 Indikator Gentrifikasi .....	22
2.2.2.3 Bentuk Gentrifikasi .....	22
2.2.2.4 Karakter yang Terlibat Dalam Gentrifikasi .....	23

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

3.1 Desain Penelitian .....	25
3.2 Lokasi Penelitian.....	26
3.3 Rancangan Penelitian.....	26
3.4 Fokus penelitian .....	27
3.5 Jenis dan Sumber Data.....	27
3.6 Kriteria dan Penentuan Informan.....	28
3.7 Peranan Peneliti .....	30
3.8 Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.9 Teknik Pemeriksaan dan Keabsahan Data.....	34
3.10 Unit Analisis Data.....	35
3.11 Teknik Analisis Data.....	35
3.12 Jadwal Penelitian .....	37

### **BAB VI : Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

4.1 Data Geografis .....	38
4.2 Sejarah Desa Cibatu.....	39
4.3 Demografi Desa Cibatu .....	42
4.3.1 Pekerjaan Masyarakat Cibatu.....	45
4.3.2 Etnis Masyarakat Desa Cibatu .....	46
4.4 Gambaran Umum Informan.....	47

4.4.1 Informan kunci .....	47
4.4.2 Informan utama .....	51
4.4.3 Informan Pendukung .....	51
<b>BAB V: HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
5.1 Coding Hasil Wawancara .....	58
5.2 Proses Pembangunan Meikarta .....	60
5.2.1 Sejarah Pembangunan Meikarta .....	61
5.2.2 Alasan Pembangunan Meikarta .....	66
5.2.1.1 Housing Backlog Devicit .....	66
5.2.1.2 Kota Komuter Baru .....	68
5.3 Dampak Pembangunan Meikarta pada Cibatu .....	73
5.3.1 Perubahan Spasial di Desa Cibatu .....	76
5.3.1.1 Alih Fungsi Lahan .....	76
5.3.1.2 Aksesibilitas dan Infrastruktur .....	83
5.3.1.3 Segregasi Spasial .....	85
5.3.2 Perubahan Sosial di Desa Cibatu .....	89
5.3.2.1 Mobilitas Penduduk di Cibatu .....	89
5.3.2.2 Konsentrasi Etnis dan Kultur Baru di Cibatu .....	93
5.3.2.3 Transformasi Aktifitas Ekonomi .....	98
<b>BAB VI : PENUTUP</b>	
6.1 Kesimpulan .....	107
6.2 Saran .....	108
<b>Daftar Pustaka</b> .....	110
<b>Lampiran</b> .....	117

**DAFTAR TABEL**

Tabel 1.1 Harga Unit <i>Apartment</i> Meikarta .....	4
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu yang Relevan .....	12
Tabel 3.1 Jadwal Penelitian .....	37
Tabel 4.1 Jumlah Penduduk Desa Cibatu .....	43
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Desa Cibatu Berdasarkan Jenis Kelamin .....	43
Tabel 4.3 Tingkat Pendidikan Masyarakat Cibatu.....	44
Tabel 5.1 Perbandingan Harga Apartmen Meikata dan Gold Coast PIK .....	73
Tabel 5.1 Segregasi Hunian Eksklusif Meikarta dan Hunian Inklusif Cibatu.....	83

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.1 Galeri Meikarta .....	2
Gambar 1.2 Lokasi Desa Cibatu dan Meikarta .....	5
Gambar 3.1 Kondisi Desa Cibatu .....	32
Gambar 3.1 Proses Wawancara .....	33
Gambar 4.2 Struktur Pemerintah Desa Cibatu.....	41
Gambar 5.1 The Incomparable City Meikarta .....	61
Gambar 5.2 Iklan Aku ingin pindah ke Meikarta .....	62
Gambar 5.3 Timeline Pembangunan Meikarta .....	65
Gambar 5.4 The New City For Nation Meikarta .....	68
Gambar 5.5 Kawasan CBD Meikarta .....	69
Gambar 5.6 Model Unit Apartmen Meikarta.....	73
Gambar 5.7 Tanah di Desa Cibatu.....	78
Gambar 5.8 Segregasi Spasial Meikarta dan Cibatu.....	85
Gambar 5.9 Meikarta Run .....	96
Gambar 5.10 UMKM di Desa Cibatu.....	99
Gambar 5.11 Rumah Kontrakan di Desa Cibatu .....	101

**DAFTAR BAGAN**

Bagan 2.1 Kerangka Pemikiran .....	24
Bagan 5.1 Coding Hasil Wawancara .....	59
Bagan 5.3 Pola Jaringan Aktor Meikarta .....	82

## **BAB I: PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Meikarta proyek dari Lippo Group di Cikarang, Jawa Barat, bertujuan menciptakan kota modern dengan gaya hidup terbaru. Lokasi strategis Cikarang, di antara Jakarta dan Bandung dengan akses mudah ke tol, kereta api, dan bandara, menjadikannya ideal untuk pengembangan. Pertumbuhan industri di kawasan ini meningkatkan permintaan hunian dan fasilitas komersial, yang dipenuhi Meikarta dengan apartemen, pusat perbelanjaan, perkantoran, dan fasilitas umum. Konsep kota mandiri Meikarta mencakup sekolah, rumah sakit, pusat perbelanjaan, area rekreasi, dan transportasi umum terintegrasi. Proyek ini menargetkan masyarakat urban yang menginginkan gaya hidup modern dengan fasilitas lengkap, seperti taman hijau, pusat kebugaran, pusat seni dan budaya, serta ruang publik yang luas. Investasi besar dan penerapan teknologi canggih menjadikan Meikarta sebagai kota pintar, menawarkan kenyamanan, kemudahan, dan kualitas hidup tinggi. yang mengedepankan prinsip pusat life style terbaru di Cikarang mengadopsi prinsip kota mandiri, mencerminkan sebuah proses perencanaan pembangunan yang diselenggarakan oleh pihak berkepentingan utama, yakni Lippo Cikarang. *Mei-karta.com (2024). Profil Meikarta: Kota Mandiri Terintegrasi di Cikarang.*

Peran Meikarta tidak terbatas hanya sebagai pusat bisnis, tetapi juga didukung oleh infrastruktur transportasi terintegrasi, mengintegrasikan zona perumahan dengan *Central Business District (CBD)*. Keunikan Meikarta sebagai contoh konkret kota swasta terlihat dalam daya tariknya terhadap pekerja berpenghasilan tinggi dari ibu kota, sejalan dengan prinsip *commuter zone* yang diperkenalkan oleh Reiffenstein. Walau demikian, proyek ini turut menyebabkan dampak yang signifikan, terutama melalui fenomena gentrifikasi di Desa Cibatu, Bekasi. Transformasi ini melibatkan pengusuran komunitas lokal, perubahan identitas budaya, dan menghadirkan



kompleksitas dalam integrasi sosial antara penduduk setempat dan pendatang yaitu Gentrifikasi. Gentrifikasi merujuk pada transformasi kelas sosial atau area kosong di pusat kota yang menjadi kawasan tempat tinggal bagi kelompok kelas menengah yang terlibat dalam kegiatan bisnis. (Curran, 2008).

**Gambar 1.1**  
**Galeri Meikarta**



Sumber: *Dokumentasi Pribadi (2024)*.

Pembangunan Meikarta dimulai pada tahun 2017 dengan partisipasi aktif dari Lippo Cikarang sebagai pemangku kepentingan utama, mencerminkan implementasi serangkaian langkah terencana dalam membentuk lingkungan buatan kota kapitalis yang dikategorikan sebagai kota mandiri dalam konteks tata ruang perkotaan. Fokus utama Meikarta sebagai kota mandiri adalah mengintegrasikan daerah metropolitan ke dalam suatu kesatuan yang komprehensif, didukung oleh basis perekonomian dan aglomerasi kota yang kuat, yang terwujud dalam konsep desain Meikarta yang mengintegrasikan zona perumahan dengan *Central Business District (CBD)*. Dalam pengertian tata ruang, kota mandiri diartikan sebagai entitas perkotaan yang memiliki fungsi lengkap dan mampu mandiri secara ekonomi untuk memenuhi kegiatan perkotaan. (Gottdiener dkk., 2011)

Meikarta tidak hanya berperan sebagai pusat kegiatan bisnis, melainkan juga diarahkan sebagai kota yang menjunjung tinggi aspek kesehatan dengan tujuan mengurangi dampak lingkungan dari perkembangan industri di Cikarang. Pendekatan ini juga mencakup infrastruktur transportasi yang terintegrasi dengan baik. Didukung

oleh fasilitas akses transportasi strategis seperti transportasi kereta cepat, *exit tol* Jakarta - Cikampek, Bandara Internasional Kertajati, dan Pelabuhan Patimban di Subang, Meikarta berusaha menyediakan akses yang memadai ke wilayah-wilayah penting di sekitarnya. (Gottdiener dkk., 2011) Keseluruhan integrasi infrastruktur transportasi ini dianggap sebagai kunci penting dalam mendukung konektivitas dan mobilitas penghuni di wilayah Meikarta, bertujuan memberikan akses yang memadai ke wilayah-wilayah strategis di sekitarnya. Walaupun demikian, dalam konteks manajemen pembangunan kota, penting bagi perencanaan dan pelaksanaan agar berjalan dan mencegah idealisme tanpa hasil konkret. Sejak tahap awal pembangunannya, Meikarta telah dihadapkan pada kontroversi, terutama terkait kasus suap sebesar 13 miliar rupiah yang melibatkan pejabat Kabupaten Bekasi, termasuk Bupati Neneng Hasanah Yasin. Kejadian ini menyoroti kerumitan manajemen pembangunan kota dan menegaskan peran sentral pemerintah sebagai pemegang legitimasi hukum. (Salim dkk., 2023)

Meikarta yang terletak di Cikarang, Kabupaten Bekasi, memegang peran strategis dalam konsep pengembangan kota penyangga atau *satelit town*, sejalan dengan arahan mantan Presiden Soeharto pada 6 Juli 1976 yang tertuang dalam Instruksi Presiden (INPRES) No. 13 Tahun 1976. INPRES tersebut mengarahkan pembangunan dan perluasan wilayah JABODETABEK, dengan tujuan mengubah Bekasi menjadi pusat industri dan tempat tinggal bagi para komuter. Dalam konteks ini, prinsip *commuter zone* menjadi relevan. *Commuter zone* mengacu pada wilayah geografis yang umumnya dihuni oleh pekerja dari ibu kota dan terletak di periferi kota tersebut. Pemilihan lokasi tempat tinggal di pinggiran ibu kota didasarkan pada pertimbangan kemampuan ekonomi dan kebutuhan para pekerja. (Reiffenstein, 2017)

Meikarta menjadi daya tarik bagi pekerja dari ibu kota dengan pendapatan sesuai, menjadi target pasar yang diundang untuk berkontribusi pada dinamika perkembangan kota Meikarta. Oleh karena itu, perkembangan kebijakan pembangunan wilayah JABODETABEK hingga prinsip *commuter zone* menjadi landasan pertumbuhan Meikarta sebagai pusat urbanisasi modern yang menarik pekerja berpenghasilan tinggi untuk menjadikannya tempat tinggal dan pusat aktivitas

ekonomi. Penduduk yang menghuni Meikarta dikategorikan sebagai kelas menengah atas, karena harga unit apartemen yang tinggi, berkisar antara 120 juta hingga 480 juta. Harga tersebut menunjukkan bahwa Meikarta ditujukan untuk segmen pasar dengan daya beli yang relatif tinggi, menarik individu atau kelompok ekonomi menengah ke atas. Mei-karta. Com. (2023). *Profil Meikarta: Kota Mandiri Terintegrasi di Cikarang*.

**Tabel 1.1**  
**Harga Unit Apartemen Meikarta**

<b>Tipe</b>	<b>Ukuran</b>	<b>Perkiraan Harga</b>	<b>Cicilan Perbulan</b>
Studio	21,91 m	120 juta	1 juta / bulan
1 Kamar	33,37 m	200 juta	2 juta/ bulan
2 Kamar	42,58 m	250 juta	2 juta/ bulan
3 Kamar	63,81 m	370 juta	3 juta/ bulan
4 kamar	89,21 m	480 juta	4 juta/ bulan

*Sumber: Mei-karta.com (2023)*

Pembangunan Meikarta memberikan dampak terhadap Desa Cibatu, sebuah kawasan pemukiman pedesaan yang berbatasan langsung dengan kota mandiri Meikarta. Proses pembangunan ini menyebabkan pengusuran masyarakat lokal di Desa Cibatu, di mana pihak Lippo sebagai inisiator melakukan pembelian tanah dengan harga relatif murah, berkisar antara 5 hingga 10 juta rupiah. Akibatnya, sekitar 50% populasi Desa Cibatu terpaksa harus meninggalkan tempat tinggal tradisional mereka. Tanah yang terkena dampak tidak hanya digunakan untuk pemukiman tradisional, tetapi sebagian besar merupakan bekas wilayah agraris, seperti persawahan, perkebunan, dan tegalan. (*Sumber: Observasi Peneliti. 2024*).

Dampak pembangunan ini tidak hanya terbatas pada aspek fisik melainkan juga melibatkan perubahan dalam aspek sosial di Desa Cibatu. Dominasi penduduk berpenghasilan tinggi yang menetap di Meikarta secara signifikan mengubah

dinamika masyarakat Desa Cibatu. Meskipun pembangunan Meikarta memberikan dampak positif pada kemajuan ekonomi dan infrastruktur, kehadiran Meikarta juga mengubah dinamika sosial di Desa Cibatu. (Sumber: *Observasi Peneliti*. 2024).

**Gambar 1.2**  
**Lokasi Desa Cibatu dan Meikarta**



*Sumber: Olahan Peneliti (2024)*

Dampak pembangunan Meikarta terlihat jelas dalam perubahan struktur penduduk Desa Cibatu. Awalnya dihuni oleh penduduk lokal berpendapatan rendah, kini desa tersebut menjadi tempat tinggal yang diminati oleh penduduk menengah ke atas. Fenomena ini mencerminkan pergeseran demografis yang umumnya terjadi dalam gentrifikasi, di mana pendatang baru dengan daya beli lebih tinggi

menggantikan penduduk asli yang memiliki tingkat ekonomi lebih rendah. Oleh karena itu, dampak gentrifikasi dalam konteks pembangunan Meikarta di Desa Cibatu tidak hanya berupa perubahan fisik lingkungan, tetapi juga melibatkan transformasi sosial dan ekonomi yang dapat memengaruhi struktur dan karakter masyarakat setempat. Masyarakat Desa Cibatu, yang sebelumnya memiliki identitas kuat terkait dengan budaya dan tradisi lokal, mengalami pergeseran identitas dan dinamika sosial yang signifikan. Proses pembangunan membawa dampak kompleks terhadap struktur sosial dan keseimbangan komunitas, memunculkan sejumlah tantangan terkait integrasi dan kohesi sosial. Ketidaksetaraan ekonomi dan perbedaan budaya antara penduduk asli dan pendatang menambah kompleksitas pada perubahan sosio spasial di Desa Cibatu. Proses ini mencakup perubahan fisik dalam struktur permukiman dan memengaruhi karakteristik sosial serta dinamika interpersonal dalam masyarakat (Freeman, 2005).

Pembangunan Meikarta, sebagai kota mandiri dengan infrastruktur terintegrasi, mencerminkan sebuah perjalanan yang menggambarkan tidak hanya kemajuan ekonomi dan perkotaan, tetapi juga dampak sosial yang kompleks, terutama di Desa Cibatu yang berbatasan langsung. Oleh karena itu tulisan ini bertujuan untuk menganalisa studi dampak pembangunan kota Meikarta pada desa Cibatu Cikarang kabupaten Bekasi dalam perspektif sosio spasial.

## **1.1 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas maka muncul permasalahan yang akan diteliti yaitu terkait dampak pembangunan kota Meikarta pada desa Cibatu Cikarang kabupaten Bekasi dalam perspektif sosio spasial. Untuk itu rumusan masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pembangunan kota mandiri Meikarta?
2. Bagaimana dampak pembangunan kota mandiri Meikarta pada desa Cibatu, Cikarang, Bekasi dalam perspektif sosio spasial?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1.3.1 Tujuan Umum**

1. Mengidentifikasi proses pembangunan yang terjadi dalam kota mandiri Meikarta.
2. Mengkaji dampak pembangunan Meikarta pada perspektif sosio spasial di Desa Cibatu, Cikarang, Bekasi.

### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Melakukan analisis mendalam terhadap proses pembangunan yang terjadi dalam pembangunan Meikarta, dengan mengidentifikasi langkah-langkah konkret yang diambil dalam transformasi ruang perkotaan dan mengkaji secara rinci dampak Meikarta dalam perspektif sosio-spasial di Desa Cibatu, Cikarang, Bekasi, dengan memfokuskan perhatian pada aspek sosio spasial milik Gottdiener.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat baik secara teoretis maupun praktis.

### **1.4.1 Manfaat Teoretis**

Penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi sosiologi, khususnya pada bidang sosiologi perkotaan dengan melihat permasalahan pembangunan dan dampaknya pada Desa Cibatu.

### **1.4.2 Manfaat Praktis**

1. Bagi Pemerintah: Memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang proses perencanaan dalam pembangunan kota mandiri Meikarta, sehingga dapat dijadikan dasar untuk merancang kebijakan yang lebih efektif dan inklusif terkait pengembangan kota mandiri di masa depan, serta mengetahui dampak pembangunan pada perubahan sosio spasial di desa Cibatu, sehingga dapat merencanakan langkah-langkah penyesuaian dan mitigasi yang sesuai untuk melindungi kepentingan dan kesejahteraan masyarakat lokal.

2. Bagi Masyarakat: Menyadari implikasi dari pembangunan kota mandiri Meikarta, sehingga dapat lebih berpartisipasi dan memberikan masukan dalam proses pengambilan keputusan terkait pembangunan kota dan pemukiman. Serta guna mendapatkan informasi yang lebih komprehensif mengenai dampak, memungkinkan masyarakat untuk mengantisipasi perubahan yang terjadi dan mengambil tindakan yang tepat untuk menghadapinya.

3. Bagi peneliti: Mengidentifikasi potensi masalah atau tantangan lain yang mungkin timbul akibat pembangunan kota mandiri, membuka peluang untuk penelitian lebih lanjut dan solusi yang inovatif dalam memahami fenomena urban dan perkembangan kota mandiri.

## Daftar Pustaka

### Buku:

Boehm, Lisa Krissoff, dan Steven H. Corey. 2011. "The American urban reader: history and theory." *Choice Reviews Online* 48(08): 48-4652-48-4652. <https://www.routledge.com/The-American-Urban-Reader-History-and-Theory/Krissoff-Boehm-Corey/p/book/9781138041066>

Budiharsono, Sugeng. "Membangun Keajaiban Wilayah Perdesaan." [https://www.academia.edu/37200694/Membangun\\_Keajaiban\\_Wilayah\\_Perdesaan](https://www.academia.edu/37200694/Membangun_Keajaiban_Wilayah_Perdesaan)

Creswell, John.W. 2014. "Research Design: Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, dan Campuran." [https://www.scirp.org/\(S\(i43dyn45teexjx455qlt3d2q\)\)/reference/ReferencesPapers.aspx?ReferenceID=1964849](https://www.scirp.org/(S(i43dyn45teexjx455qlt3d2q))/reference/ReferencesPapers.aspx?ReferenceID=1964849) (Maret 18, 2023).

Gottdiener, Mark, Randolph Hohle, dan Colby R. King. "The new urban sociology." : 461. <https://www.perlego.com/book/1524256/the-new-urban-sociology-pdf>.

Hamidi. 2010. "Metode Penelitian Kualitatif Pendekatan Praktis Penulisan Proposal dan Laporan Penelitian." <http://www.indonesia.com/intisari/1999/juli/kekerasan.htm>

Hidayat, R., Fitria, W., & Nurhasanah, A. (2018). *KOTA MEIKARTA DAN DISKURSUS SOSIOLOGI*.

### Jurnal:

Aini, Nurul. 2022. "Mobilitas dan politikal ekologi gentrifikasi di Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara." *Konferensi Nasional Sosiologi IX APSSI 2022* 19(4): 77-79.



- Amrozi, Imron et al. 2022. “Kelompok Milenial dan Tantangan Pembangunan Kota: Gentrifikasi dan Komersialisasi Ruang di Kota Yogyakarta.” *Jurnal Studi Pemuda* 10(2): 115–30. <https://journal.ugm.ac.id/jurnal-pemuda/article/view/69230> (Maret 18, 2023).
- Anggraeni, Dwi, Teuku Kemal Fasya, dan Abdullah Akhyar Nasution. 2019. “GENTRIFIKASI DAN PERGOLAKAN LAHAN DI KELURAHAN TANJUNG TONGAH KECAMATAN SIANTAR MARTOBA KOTA PEMATANGSIANTAR.”
- Atkinson, Rowland. 2000. “The hidden costs of gentrification: Displacement in Central London.” *Journal of Housing and the Built Environment* 15(4): 307–26. <https://link.springer.com/article/10.1023/A:1010128901782> (Maret 18, 2023).
- Curran, Winifred. 2008. “Gentrification – By Loretta Lees, Tom Slater and Elvin Wyly.” *Growth and Change* 39(3): 536–39. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/j.1468-2257.2008.00443.x> (Januari 8, 2024).
- Dewi, S. A. (Santi), dan R. (Ragil) Haryanto. 2013. “Preferensi Tetap Tinggal Atau Pindah Masyarakat Sekitar Petempen Terhadap Pembangunan Apartemen Mutiara Garden.” *Teknik Perencanaan Wilayah Kota* 2(3): 397–407. <https://www.neliti.com/publications/213764/> (Maret 18, 2023).
- Fainstein, Susan S. 2001. “The just city.” <http://dx.doi.org/10.1080/12265934.2013.834643> 18(1): 1–18. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/12265934.2013.834643> (Maret 18, 2023).
- Florida, Richard. 2002. “Creative Class.” *Encyclopedia of Quality of Life and Well-Being Research*: 1330–32.
- Freeman, Lance. 2005. “Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods.” *Urban Affairs Review* 40(4): 463–91.

[https://www.researchgate.net/publication/249734755\\_Displacement\\_or\\_Succession\\_Residential\\_Mobility\\_in\\_Gentrifying\\_Neighborhoods](https://www.researchgate.net/publication/249734755_Displacement_or_Succession_Residential_Mobility_in_Gentrifying_Neighborhoods) (Maret 18, 2023).

Freeman, Lance, dan Frank Braconi. 2007. "Gentrification and Displacement New York City in the 1990s." *http://dx.doi.org/10.1080/01944360408976337* 70(1): 39–52.

<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944360408976337> (Maret 18, 2023).

Grier, George. 1978. 1978 *Urban displacement* .

<https://www.worldcat.org/title/urban-displacement-a-reconnaissance/oclc/4263173> (Maret 18, 2023).

Harvey, D. 1985. "The geopolitics of capitalism." *Social relations and spatial structures*: 128–63. [https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-1-349-27935-7\\_7](https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-1-349-27935-7_7) (Maret 18, 2023).

Hidayat, Rakhmat, Wahyuni Fitria, dan Amelia Nurhasanah. 2018. "KOTA MEIKARTA DAN DISKURSUS SOSIOLOGI."

Iqbal, La Ode Sir Muhammad, Batara Surya, dan Syafri Syafri. 2021. "Kutub Pertumbuhan Dan Gentrifikasi Pada Kawasan Pinggiran Kota Makassar." *Urban and Regional Studies Journal* 3(1): 13–22.

Khalil, Rabiatal Adawiyah Abd, Foziah Johar, dan Soheil Sabri. 2015. "The Impact of New-build Gentrification in Iskandar Malaysia: A case study of Nusajaya." *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 202(December 2014): 495–504. <http://dx.doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.08.192>.

Kusumaningrum, Dwiyantri, Jalu Lintang Yogiswara Anuraga, dan Tria Anggita Hafsari. 2020. "The Rise of Exclusive Boarding Houses: Gentrifying Kampung Through New Wave of Urbanization in Jakarta." *Journal of Indonesian Social Sciences and Humanities* 10(2): 85–96.

- Lees, Loretta, Hyun Bang Shin, dan Ernesto López-Morales. 2015. "Introduction: 'gentrification' – a global urban process?" *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement*: 1–18.
- Ley, David. 1986. *Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment*.
- López-Morales, Ernesto, Hyun Bang Shin, dan Loretta Lees. 2016. "Introduction : Latin American gentrifications."
- Marcuse, Peter. 1985. "Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City." *Journal of Urban and Contemporary Law* 28.  
[https://openscholarship.wustl.edu/law\\_urbanlawhttps://openscholarship.wustl.edu/law\\_urbanlaw/vol28/iss1/4](https://openscholarship.wustl.edu/law_urbanlawhttps://openscholarship.wustl.edu/law_urbanlaw/vol28/iss1/4) (Maret 18, 2023).
- Mitchell, Bruce. 2019. "Shifting Neighborhoods: Gentrification and cultural displacement in American cities."
- Novayanti, Luh, dan I Ketut Sudibia. 2013. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Remitan Migran Nonpermanen Ke Daerah Asal (Studi Kasus Di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung)." *E-Jurnal Ekonomi Pembangunan* 2(12): 547–69.  
<https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/1356363>.
- Parma Pinurba. 2019. "GENTRIFIKASI DAN AKAR-AKAR MASALAH SOSIAL: MENAKAR IDENTIFIKASI, DIAGNOSIS, DAN TREATMENT PROSES GENTRIFIKASI SEBAGAI MASALAH SOSIAL." 2.
- Reiffenstein, Tim. 2017. "Concentric Zone Theory." *The Wiley-Blackwell Encyclopedia of Social Theory*: 1–2.  
<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1002/9781118430873.est0440>  
 (Maret 18, 2023).

- Salim, Patrick Winson, Clayment Claudio Jap, dan Margareth Trisya Adefinola Naru. 2023. "PEMENUHAN HAK KONSUMEN DALAM SENGKETA PERDATA LAHAN MEIKARTA." *Jurnal Cahaya Mandalika ISSN 2721-4796 (online)* 3(1): 137–47.  
<https://ojs.cahayamandalika.com/index.php/JCM/article/view/1961> (Januari 8, 2024).
- Shaw, Kate. 2008. "Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It." *Geography Compass* 2(5): 1697–1728.
- Simbolon, Ferdy Setiady, S Nurlailiy Kadarini, dan Ferry Juniardi. 2015. "Kajian Perencanaan Aksesibilitas Infrastruktur Kawasan Perbatasan Kabupaten Sintang (Studi kasus kecamatan Ketungau Hulu)." *Jurnal Mahasiswa Teknik Sipil Universitas Tanjungpura* 1(1): 1–16.  
<http://jurnal.untan.ac.id/index.php/JMHMS/article/view/9999/9758>.
- Smith, Darren P. 2002. "Extending the temporal and spatial limits of gentrification: a research agenda for population geographers." *International Journal of Population Geography* 8(6): 385–94.  
<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1002/ijpg.267> (Maret 18, 2023).
- Smith, Neil. 1979. "Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People.
- Sondakh, Sonya Indiati, dan Iwan Gunawan. 2019. "Gentrifikasi dan Kota: Kasus Kawasan Cikini-Kalipasir-Gondangdia." *JSRW (Jurnal Senirupa Warna)* 7(2).
- Sulistyo, Ari. 2019. "CITY DEVELOPMENT AND HERITAGE MANAGEMENT: CASE STUDIES OF KOTATUA JAKARTA, INDONESIA." [https://onsearch.id/Record/IOS1067.article-658?widget=1&repository\\_id=2566](https://onsearch.id/Record/IOS1067.article-658?widget=1&repository_id=2566) (Maret 18, 2023).

Tafriidj, Issa SI et al. 2021. “Kajian Fenomena Gentrifikasi dan Aktivitas Penduduk di Permukiman Terdampak.” *Prosiding Seminar Nasional Desain Sosial*.

Tri Prayoga, I Nyoman. 2013. “Keberlangsungan Menetap Penduduk Asli pada Kawasan di Sekitar Kampus UNDIP Tembalang sebagai Permukiman Kota Semarang yang Tergentrifikasi.” *JURNAL PEMBANGUNAN WILAYAH & KOTA* 9(1): 1.

Widianto, Hardian Wahyu, dan Y. T. Keban. 2020. “Gentrifikasi: Dampak Sosial-Ekonomi Pembangunan Hotel di Malioboro Kota Yogyakarta.”

Winter, Elke. 2020. “On Max Weber and Ethnicity in Times of Intellectual Decolonization, in «Cambio.” *Rivista sulle trasformazioni sociali*» 10(May): 41–52. [www.fupress.com/cambio](http://www.fupress.com/cambio).

Zuk, Miriam et al. 2017. “Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment.” <https://doi.org/10.1177/0885412217716439> 33(1): 31–44.

### **Sumber Lain:**

*Invest Properti* 2023. (n.d.). diakses Maret 18, 2023, dari <https://investproperti.com/>

*google maps 2023 desa cibatu cikarang - Google Maps*. (n.d.). Diakses Maret 18, 2023, <https://www.google.com/maps/search/google+maps+2023+desa+cibatu+cikarang/@-6.3362663,107.1186538,13z/data=!3m1!4b1>

*Harga Apartemen Meikarta Cikarang, Price List Meikarta Lippo*. (n.d.). Diakses Maret 18, 2023, dari <https://mei-karta.com/blog/price-list-meikarta/>  
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20221212071313-4-395909/menguak-sejarah-janji-manis-meikarta-hingga-diamuk-konsumen>

*Meikarta: Dulu Kota Impian, Kini Bak Kuburan*. 2023. (Mentari Puspadini). Diakses 30 Desember 2023 dari

<https://www.cnbcindonesia.com/market/20231229164734-17-5>

01365/meikarta-dulu-kota-impian-kini-bak-kuburan/amp

Sejarah Jabodetabek 1970-an, Dimulai dari Konsep Metropolitan. 2022. (Ajeng Wirachmi). Diakses 30 Desember 2023 dari

<https://www.google.com/amp/s/metro.sindonews.com/newsread/960371/1>

71/sejarah-jabodetabek-1970-an-dimulai-dari-konsep-metropolitan-1670213522