

STUDI LITERATUR: KAJIAN FENOMENA GENTRIFIKASI DI WILAYAH PINGGIRAN KOTA

Putri Ayu Az-Zahra¹, Bobby Rahman², Jamilla Kautsary³

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung Semarang
Jl. Kaligawe Raya No. KM 4, Terboyo Kulon, Kec. Genuk Kota Semarang, Jawa Tengah 50112
Email: putriayuazz@gmail.com

ABSTRAK

Gentrifikasi mulai menjadi isu global yang sudah mulai banyak di seluruh dunia. Di Indonesia sendiri perhatian akan gentrifikasi belum banyak dikaji dan dijadikan sebuah isu yang serius untuk ditindaklanjuti. Adanya fenomena gentrifikasi ini akan memberikan dampak pada tatanan sosial kemasyarakatan dan juga ruang fisik dari suatu wilayah. Gentrifikasi tidak hanya terjadi di pusat kota, namun juga mulai terjadi dan merembet ke wilayah-wilayah pinggiran kota. Penulisan dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif melalui pendekatan studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk mengetahui bagaimana proses fenomena gentrifikasi di wilayah pinggiran bisa terjadi perlu melihat dua aspek yaitu aspek fisik dan non fisik. Aspek fisik meliputi ruang fisik wilayah seperti penggunaan lahan dan sarana prasarana serta aspek non fisik yang berkaitan dengan kependudukan, ekonomi dan sosial budaya masyarakat. Berdasarkan hasil studi literatur diketahui bahwasanya dibandingkan dengan dampak positif, adanya fenomena gentrifikasi ini lebih membawa kepada dampak negatif yang ditimbulkan memaksa masyarakat marjinal dengan perekonomian kelas bawah khususnya mereka yang tinggal di wilayah pinggiran tersingkirkan. Melalui kajian mengenai fenomena gentrifikasi di wilayah ini diharapkan mampu memberikan gambaran dan meningkatkan kepedulian terhadap fenomena gentrifikasi sehingga mampu meminimalisir dampak-dampak negatif yang tidak diinginkan dikemudian hari.

Kata kunci: gentrifikasi, wilayah pinggiran, masyarakat marjinal

ABSTRACT

Gentrification is starting to become a global issue that has started to spread throughout the world. In Indonesia itself, attention to gentrification has not been studied much and has not been made into a serious issue to be followed up. The existence of this gentrification phenomenon will have an impact on the social order and also the physical space of an area. Gentrification does not only occur in the city center, but is also starting to occur and spread to suburban areas. The writing in this research uses descriptive qualitative methods through a literature study approach. The research results show that to find out how the process of gentrification phenomena in suburban areas can occur, it is necessary to look at two aspects, namely physical and non-physical aspects. Physical aspects include the physical space of the area such as land use and infrastructure as well as non-physical aspects related to population, economics and social culture of the community. Based on the results of the literature study, it is known that compared to the positive impacts, the gentrification phenomenon has more of a negative impact, forcing marginalized communities with lower class economies, especially those who live in peripheral areas, to be marginalized. Through a study of the gentrification phenomenon in this area, it is hoped that it will be able to provide an overview and increase awareness of the gentrification phenomenon so that it can minimize unwanted negative impacts in the future.

Keywords: gentrification, suburban areas, marginalized communities

1. PENDAHULUAN

Kota akan selalu mengalami perkembangan dimana perkembangan sebuah kota merupakan proses yang dinamis dari waktu ke waktu. Perkembangan kota sendiri diartikan sebagai suatu proses perubahan kondisi perkotaan yang bersifat komprehensif. Perubahan ini menyangkut berbagai macam aspek pembentuk kota secara menyeluruh baik perubahan tatanan masyarakat dari segi sosial, budaya, ekonomi maupun aspek fisik ruang dari perkotaan itu tersendiri. Tidak dapat dipungkiri bahwa pesatnya perkembangan sebuah kota

lambat laun akan memaksa wilayah-wilayah disekitarnya berkembang sebagai dampak dari luapan aktivitas kota tersebut. Dinamika spasial yang terjadi pada suatu kota akan senantiasa menyebar ke wilayah pinggiran yang memiliki intensitas lebih rendah dan membentuk pusat pertumbuhan baru serta memicu migrasi yang terjadi dari wilayah pusat kota ke wilayah pinggiran. Salah satu dampak yang ditimbulkan dari pertumbuhan dan perkembangan suatu kota khususnya ke wilayah pinggiran adalah gentrifikasi.

Proses gentrifikasi yang terjadi di setiap wilayah tentunya memiliki gejala dan dampak yang berbeda-beda, tergantung karakteristik sosial dan budaya (Eldaidamony & Shetawy, 2016). Awalnya, gentrifikasi dianggap selalu terjadi di pusat kota, gentrifikasi dianggap sebagai bagian dari fenomena 'back-to-the-city' movement. Fenomena back to the city movement sendiri merupakan peristiwa perpindahan penduduk kawasan pinggiran yang berpenghasilan tinggi menuju kawasan pusat kota (Laska dan Spain, 1980 dalam Hyra, 2015). Pernyataan tersebut dipatahkan oleh Smith (2002), berdasarkan penelitiannya mendapatkan fakta bahwa gentrifikasi tidak terbatas hanya terjadi di pusat kota, tetapi juga bisa terjadi di kawasan pinggiran, kawasan perbatasan, bahkan pedesaan. Gentrifikasi terjadi dengan masuknya masyarakat baru dengan keadaan perekonomiannya dapat dikatakan lebih stabil dan baik ke dalam kawasan atau wilayah yang masyarakatnya memiliki keadaan ekonomi yang lebih rendah. Proses gentrifikasi yang terjadi memberikan pengaruh terhadap tatanan sosial masyarakat dan juga perubahan fisik dan struktur ruang pada kawasan pinggiran.

Secara positif gentrifikasi terkadang dibutuhkan sebagai cara dalam mempercepat revitalisasi dan memperbaiki kondisi suatu wilayah (Atkinson, 2004). Kondisi suatu wilayah atau kawasan yang tadinya kurang ramah secara lingkungan baik dari segi arsitektur maupun kebersihan dan masyarakat didalamnya dengan tingkat perekonomian yang kurang baik, mendapatkan perbaikan kualitas melalui proses gentrifikasi sebagai. Contoh dalam penanganan kasus permukiman kumuh. Namun pada sisi lain, gentrifikasi juga memberikan dampak negatif yakni menjadi penyebab dari munculnya ketimpangan sosial di masyarakat (Smith, 2008). Keberadaan kelompok marjinal kian tersingkirkan dengan adanya pembangunan yang hanya terpusat untuk kebutuhan kelompok menengah keatas hal tersebut juga membawa masalah ketidakadilan dalam pembentukan ruang kota (Pratiyudha, 2019). Selaras dengan Sullivan (2007), gejala dari proses gentrifikasi yang terjadi memiliki karakteristik yang berbeda-beda, baik prosesnya maupun dampak-dampak yang ditimbulkannya.

Gentrifikasi mulai menjadi isu perkotaan dunia yang keberadaannya sudah tidak bisa dihindari seiring dengan tingginya tingkat urbanisasi. Di Indonesia sendiri perhatian akan gentrifikasi belum banyak dikaji dan dijadikan sebuah isu yang serius untuk ditindaklanjuti. Beberapa negara di Eropa dan Amerika fenomena gentrifikasi merupakan masalah yang tidak hanya berkaitan dengan ruang namun juga sosial yang sedang ramai diperbincangkan (Dewi, 2016). Jika dibiarkan begitu saja tanpa adanya arahan kebijakan dan penanganan yang tepat oleh pemerintah akan menimbulkan dampak-dampak negatif lainnya yang tentu tidak diharapkan. Oleh karena itu, kajian fenomena gentrifikasi di wilayah pinggiran ini merupakan peristiwa yang dapat diamati baik proses dan dampaknya pada struktur ruang dan tatanan social. Fenomena gentrifikasi perlu diteliti lebih lanjut pada tempat-tempat yang menunjukkan gejala gentrifikasi. Melalui penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemahaman terhadap fenomena gentrifikasi sehingga dapat membantu pemecahan masalah dalam rangka untuk meminimalisir dampak negatif yang tidak diinginkan kedepannya.

2. METODELOGI

Metode dalam penyusunan dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan melalui studi literatur. Metode deskriptif ini digunakan untuk memberi gambaran mengenai apa itu gentrifikasi, bagaimana proses terjadinya gentrifikasi di wilayah yang terindikasi mengalami fenomena gentifikasi dan dampak-dampak yang ditimbulkan dari adanya gentrifikasi melalui pendekatan literatur dengan beberapa studi kasus. Lokasi-lokasi studi kasus dalam penulisan ini difokuskan pada proses atau gejala gentrifikasi dan dampak-dampak yang ditimbulkan dari adanya fenomena gentrifikasi yang berada di wilayah pinggiran kota seperti Kawasan Tembalang Semarang, Kecamatan Maja di Banten, dan Kecamatan Manggala Kota Makassar. Pemilihan studi kasus didasarkan karena memiliki kesamaan karakteristik yakni berada di pinggiran kota-kota besar dan memiliki potensi.

3. LITERATURE REVIEW

A. Perkembangan Kota

Perkembangan kota menurut Raharjo dalam Widyaningsih (2001), dipengaruhi oleh aspek kehidupan dan penghidupan kota itu sendiri, melalui peningkatan-peningkatan diberbagai aspek. Perkembangan kota dimaknai sebagai suatu perubahan yang menyeluruh meliputi berbagai macam perubahan di dalam masyarakat kota, dari segi fisik, ekonomi dan

juga sosial budaya. Pertumbuhan dan perkembangan kota akan mengalami perkembangan seiring dengan berkembangnya aktivitas dari masyarakat itu sendiri. Pada umumnya terdapat tiga faktor utama yang mempengaruhi perkembangan kota, yaitu:

1. Penduduk, yaitu dengan adanya pertumbuhan penduduk
2. Sosial ekonomi, yaitu dengan adanya perkembangan kegiatan dan aktivitas masyarakat serta peningkatan ekonomi
3. Sosial budaya, yaitu adanya perubahan pola dan etika dalam kehidupan masyarakat

B. Gentrifikasi

1) Pengertian Gentrifikasi

Gentrifikasi mulai menjadi isu global yang sudah mulai banyak terjadi pada kota-kota besar di seluruh dunia. Gentrifikasi merupakan suatu perubahan yang terjadi pada sebuah wilayah yang umumnya merevitalisasi lingkungan menjadi lebih baik (Atkinson, 2004). Gentrifikasi secara umum disebabkan oleh perpindahan penduduk dari keadaan lingkungan yang kurang baik ke dalam lingkungan dengan perekonomian wilayahnya yang lebih baik sehingga secara langsung maupun tidak langsung akan menciptakan reinvestasi pada lingkungan tersebut (Andari et al., 2021). Gentrifikasi juga dapat didefinisikan sebagai perubahan stratifikasi sosial pada sebuah kawasan yang kembali berhubungan dengan ekonomi sebuah lingkungan menjadi yang lebih baik bahkan menjadi kawasan yang mewah dengan fasilitas-fasilitas tertentu yang disediakan (Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019).

Terdapat berbagai macam sudut pandang terkait pengertian gentrifikasi. Gentrifikasi dapat diartikan sebagai kombinasi perubahan demografi dan ekonomi serta sosial lingkungan masyarakat yang berimplikasi pada peningkatan ruang fisik sebuah wilayah (Rogers, 2013). Ahli lain mendefinisikan gentrifikasi sebagai *proses back-to-the-city* serupa dengan revitalisasi lingkungan (Corrigan et al., 2021). Gentrifikasi adalah perpindahan atau pergerakan penduduk yang diikuti dengan pembangunan fisik lingkungan dan kualitas lingkungan untuk menciptakan aktivitas dan daya tarik baru disuatu wilayah. Secara umum, definisi dari gentrifikasi dapat diartikan sebagai proses berkembangnya suatu wilayah dengan adanya penduduk datang yang lebih baik secara finansial ke wilayah yang awalnya belum cukup baik, diiringi perbaikan infrastruktur wilayah yang memicu perubahan struktur sosial dan ruang fisik wilayah.

2) Faktor-Faktor Pemicu Gentrifikasi & Prosesnya

Transformasi ekonomi perkotaan seperti adanya industrialisasi dan lonjakan pekerja profesional untuk mengisi tempat tersebut menjadi faktor yang memicu munculnya gentrifikasi Marcuse (1988) dalam Dewi (2016). Dewasa ini, pembangunan perkotaan yang mulai menawarkan jasa berbasis layanan yang menyebabkan munculnya masyarakat-masyarakat kelas menengah baru dengan jenis pekerjaan baru. Tingginya nilai lahan dan semakin padatnya lahan di perkotaan memaksa masyarakat yang bekerja di kota untuk mencari alternatif dalam memilih hunian tempat tinggal. Wilayah pinggiran menjadi pilihan bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Di sisi lain, pihak pengembang dengan pemerintah dan swasta juga semakin gencar melakukan investasi untuk pembangunan infrastruktur dan fasilitas untuk melayani masyarakat. Investasi tersebut meningkat secara signifikan, tidak terkecuali investasi dibidang perumahan. Rumah susun baru dan perumahan baru mulai banyak dibangun di wilayah pinggiran kota dengan fasilitas yang memadai (Dewi, 2016). Situasi ini menarik banyak pendatang baru untuk datang dan memberikan tekanan kepada masyarakat setempat yang sudah lama menghuni wilayah tersebut. Akibatnya, gentrifikasi mulai terjadi dan menyebabkan transformasi spasial.

Sesuai dengan pengertiannya proses gentrifikasi ini umumnya ditandai dengan semakin berkembangnya infrastruktur dan fasilitas disuatu wilayah. Dalam pembangunan infrastruktur dan fasilitas tersebut tentu didalamnya terjadi alih fungsi lahan atau perubahan penggunaan lahan. Hal tersebut juga menjadi konsekuensi dari semakin bertambahnya penduduk yang bergeser ke wilayah pinggiran. Menurut Prayoga (2011) Gentrifikasi dapat diidentifikasi dengan beberapa faktor sebagai penciri terjadinya proses gentrifikasi diantaranya dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk, aktivitas ekonomi yang semakin beragam, berkurangnya interaksi antar sesama masyarakat dilingkungan hunian dan perubahan fisik kawasan yang didominasi oleh lahan terbangun. Sama halnya dengan Prayoga (2011), proses gentrifikasi menurut Iqbal (2021) dapat dilihat dengan mengkaji aspek fisik dan non fisik dari suatu wilayah yang meliputi penggunaan lahan, sarana dan prasarana sebagai aspek fisik serta kondisi kependudukan dan sosial masyarakat dalam aspek non fisik.

3) Dampak Gentrifikasi

Semakin kesini, perbedaan persepsi akan fenomena gentrifikasi seolah-olah telah menjadi sesuatu yang wajar. Sebagian besar ahli berpendapat sama seperti pemerintah,

yakni dengan menilai gentrifikasi akan memberikan mafaat ke arah yang positif. Namun, tidak sedikit pula ahli yang memiliki persepsi yang beda. Studi Atkinson, (2004) meneliti fenomena gentrifikasi dengan cakupan yang paling lengkap dibanding studi-studi yang lainnya. Berdasarkan studinya, Atkinson di negara maju dengan melakukan lebih dari 100 studi gentrifikasi, ia menemukan bahwa dampak negatif lebih mendominasi yakni dengan 13 dampak negatif daripada dampak positif (9 dampak) akibat fenomena gentrifikasi (Pratiyudha, 2019). Gentrifikasi merupakan fenomena yang akan terjadi dimana saja dan kapan saja. Proses dan dampak gentrifikasi akan berbeda disetiap wilayahnya berdasarkan karakteristik masing-masing wilayah. Sehingga, satu-satunya cara untuk memahami bagaimana gentrifikasi itu sendiri, yakni dengan menganalisis dampak yang ditimbulkannya.

Gentrifikasi jika dilihat dari pengertiannya terjadi karena adanya pembangunan-pembangunan yang massif. Gentrifikasi ini lambat laun akan menyingkirkan kelompok marjinal. Proses masuknya kelompok kelas menengah ke atas dan masuknya investasi akan memberi dampak pada naiknya nilai lahan dan nilai sewa suatu kawasan (Hochstenbach & Musterd, 2016; Ortega, 2016). Menurut Nikmah & Siti (2018) dari segi positif, gentrifikasi akan mendorong peningkatan pembangunan infrastruktur yang nantinya akan memberikan sumbangan berupa pajak yang berpotensi meningkatkan perekonomian. Disisi lain, naiknya nilai dan sewa lahan memberi dampak negatif karena masyarakat dengan kelas sosial ekonomi menengah ke bawah semakin sedikit dan sulit untuk memanfaatkan lahan. Ketidakmampuan daya sewa dan beli atas lahan juga mendorong kelompok ekonomi tersingkirkan (Fransham, 2019; Gorczynska, 2018; Marcuse, 2016). Masyarakat dengan perekonomian kurang atau kebawah akan mengalami kesulitan dalam memenuhi kebutuhan lahan dan kehidupannya akibatnya akan terjadi ketimpangan sosial, ketimpangan ekonomi, segregasi dan juga polarisasi.

Gentrifikasi memberikan dampak positif juga negatif. Menurut Walks dan Maaranen (2008) dalam Puteri Hatami (2019), gentrifikasi akan membawa dampak positif berupa meningkatnya kenyamanan lingkungan, meningkatnya fasilitas publik dan kualitas serta estetika bangunan. Sedangkan untuk dampak negatifnya yakni berupa hilangnya hunian terjangkau bagi penduduk berpenghasilan rendah dan tergesernya penduduk berpenghasilan rendah dan perubahan sosial dari suatu kawasan. Gentrifikasi akan memberikan dampak terhadap perubahan tatanan sosial kemsyarakatan maupun tatanan fisik wilayah itu sendiri. Dengan begitu dapat dikatakan pula bahwa nantinya

gentrifikasi memiliki pengaruh yang terhadap perubahan struktur ruang suatu wilayah (Iqbal et al., 2021). Sedangkan menurut Atkinson (2004) dalam Widiyanto & Keban (2020) dampak yang ditimbulkan dari adanya fenomena gentrifikasi diantaranya yaitu:

1. Pembaruan ruang secara fisik

Seperti pengertian dari gentrifikasi itu sendiri dimana gentrifikasi akan membuat ruang-ruang yang kurang memiliki nilai akan diperbaharui sehingga memiliki nilai. Ruang-ruang dan aktivitas baru akan tercipta akibat adanya gentrifikasi. Salah satu contoh dampak yang ditimbulkan dari adanya gentrifikasi ini adalah hilangnya kesan kumuh dari sebuah permukiman.

2. Displacement

Displacement yang terjadi akibat adanya gentrifikasi yakni dapat dilihat dari tergesernya masyarakat atau penghuni asli suatu wilayah dari tempat tinggalnya.

3. Meningkatkan nilai lahan

Gentrifikasi tentu akan membuat nilai lahan disekitar akan meningkat lambat laun semakin tingginya nilai lahan ini akan membuat masyarakat semakin sulit untuk mejangkaunya dan membuat mereka terpaksa untuk mencari alternatif lain.

4. Konflik sosial

Konflik sosial terjadi ketika penduduk asli yang masih tinggal di sekitar wilayah bermasalah dengan hadirnya penduduk-penduduk pendatang

5. Membuka lapangan pekerjaan

Terciptanya ruang-ruang dan aktivitas baru akibat adanya gentrifikasi akan memberikan peluang untuk terciptanya lapangan pekerjaan baru.

Tabel 1 Variabel, Indikator dan Parameter Penelitian

Sumber	Uraian	Variabel	Indikator	Parameter
Prayoga (2011)	Gentrifikasi dapat diidentifikasi dengan beberapa faktor sebagai pemicu terjadinya proses gentrifikasi diantaranya dengan melihat aspek kependudukan, ekonomi dan fisik suatu wilayah.	Proses Terjadinya Gentrifikasi	Kependudukan	<ul style="list-style-type: none"> • Pertumbuhan jumlah penduduk • Interaksi masyarakat
			Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivitas ekonomi • Nilai lahan
			Fisik Kawasan	<ul style="list-style-type: none"> • Perubahan penggunaan lahan • Wajah kawasan

Sumber	Uraian	Variabel	Indikator	Parameter
Iqbal et al (2021)	Proses terjadinya gentrifikasi dapat dilihat dengan mengkaji aspek fisik dan non fisik dari suatu wilayah.	Proses Terjadinya Gentrifikasi	Fisik	<ul style="list-style-type: none"> • Penggunaan Lahan dan nilai lahan • Sarana dan Prasarana
			Non Fisik	<ul style="list-style-type: none"> • Karakteristik rumah tangga (pekerjaan) • Kondisi sosial budaya • Kenyamanan masyarakat
Widianto & Keban (2020)	Dampak yang ditimbulkan dari adanya gentrifikasi bisa berupa dampak positif dan negatif. Namun, gentrifikasi yang terjadi di Kota Yogyakarta cenderung ke arah negatif. Dampak tersebut diantaranya meliputi pembaruan ruang fisik, <i>displacement</i> , berkurangnya hunian dengan harga yang murah, terjadinya konflik sosial dan adanya jenis lapangan pekerjaan baru.	Dampak Gentrifikasi	Dampak Positif	<ul style="list-style-type: none"> • Terciptanya lapangan pekerjaan • Hilangnya kawasan kumuh
			Dampak Negatif	<ul style="list-style-type: none"> • Perubahan lahan • <i>Displacement</i> • Terjadi konflik sosial
Nikmah & Siti (2018)	Gentrifikasi membawa dampak positif dan juga negatif bagi Kecamatan Maja. Dampak negatif sangat dirasakan oleh penduduk asli di Kecamatan Maja.	Dampak Gentrifikasi	Dampak Positif	<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan Infrastruktur • Peningkatan ekonomi
			Dampak Negatif	<ul style="list-style-type: none"> • Ketimpangan sosial • Ketimpangan ekonomi • Segregasi • Polarisasi
Puteri Hatami (2019)	Gentrifikasi membawa dampak positif dan juga negatif.	Dampak Gentrifikasi	Dampak Positif	<ul style="list-style-type: none"> • Kenyamanan lingkungan • Meningkatnya fasilitas publik dan kualitas serta estetika bangunan
			Dampak Negatif	<ul style="list-style-type: none"> • Hilangnya hunian

Sumber	Uraian	Variabel	Indikator	Parameter
				terjangkau bagi penduduk berpenghasilan rendah <ul style="list-style-type: none"> • Tergesernya penduduk berpenghasilan rendah • Perubahan sosial dari suatu kawasan.

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2021

4. PEMBAHASAN DAN HASIL (STUDI KASUS)

Gejala dan dampak dari fenomena gentrifikasi merujuk pada 3 studi kasus di Kawasan Tembalang, Kecamatan Manggala dan Kecamatan Maja yang dijelaskan lebih lanjut sebagai berikut.

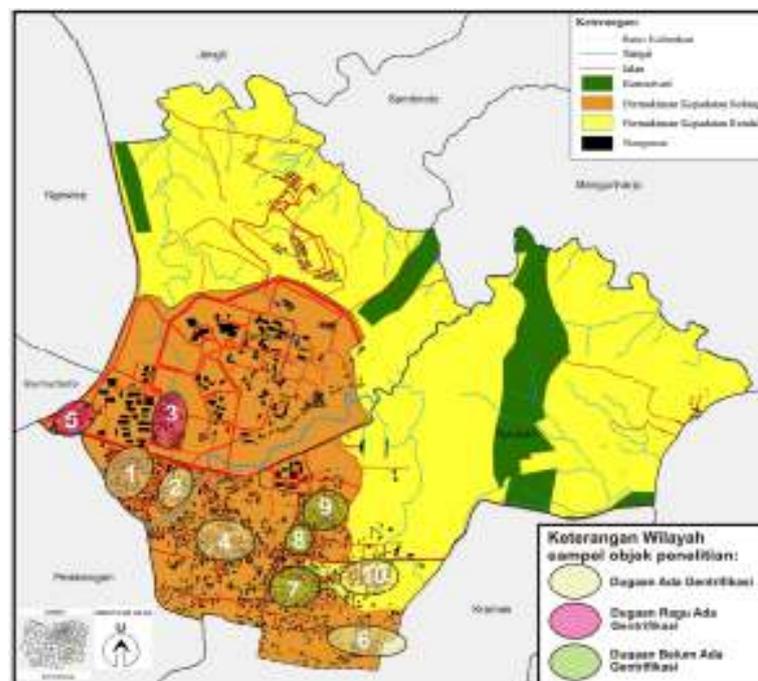
A. Kawasan Tembalang, Kota Semarang

Kawasan Tembalang (Kelurahan Tembalang & Bulusan) merupakan salah satu kawasan yang berada di pinggiran di Kota Semarang dan berbatasan langsung dengan Kabupaten Kendal dan Kabupaten Semarang. Kawasan tersebut terdapat pusat pendidikan sehingga menyebabkan kawasan tersebut berkembang dengan pesat. Banyaknya penduduk yang datang tentu membutuhkan lahan untuk beraktivitas dan memenuhi kebutuhannya lambat laun akan mempengaruhi fisik kawasan baik dari penggunaan lahan maupun nilai lahannya. Sehubungan dengan adanya hal tersebut mengindikasikan terjadinya fenomena gentrifikasi. Studi kasus ini bertujuan untuk mengkaji penyebab serta dampak yang ditimbulkan akibat fenomena gentrifikasi serta bagaimana pengaruhnya terhadap permukiman di kawasan tersebut khususnya sebagai kawasan pinggiran Kota Semarang. Studi kasus ini meninjau aspek-aspek sosial, ekonomi dan fisik baik alam maupun binaan dalam mengkaji bagaimana fenomena gentrifikasi yang terjadi.

Studi kasus di Kawasan Tembalang menggunakan pendekatan kuantitatif. Variabel penelitian didapatkan dari kajian teori dan literatur. Analisis yang dilakukan yaitu analisis perubahan penggunaan lahan untuk permukiman di dalam kurun waktu lima tahun menggunakan analisis spasial dengan teknik *overlay* untuk melihat perubahan yang terjadi terhadap fisik kawasan. Analisis ini juga didukung dengan prefrensi bermukim masyarakat yang dilakukan dengan kuesioner untuk melihat faktor pemicu pertumbuhan permukiman di wilayah pinggiran. Lalu, analisis penciri gentrifikasi pada Kawasan Tembalang dengan

menggunkan analisis diskriminan dalam melihat faktor untuk klasifikasi kawasan yang mengalami gentrifikasi. Dilanjutkan dengan analisis dampak gentrifikasi baik dari segi positif maupun negatif.

Berdasarkan hasil analisis, teridentifikasi faktor penciri gentrifikasi di Kawasan Tembalang yaitu perubahan sosial, perubahan populasi, ada kecenderungan segregasi/segmentasi, dan adanya revitalisasi kawasan. Didapatkan juga titik-titik sebaran lokasi yang terindikasi mengalami gentrifikasi. Sedangkan untuk pengaruh gentrifikasi itu sendiri, terdapat pengaruh positif dan negatif bagi masyarakat setempat. Gentrifikasi yang terjadi di wilayah studi dapat disimpulkan lebih membawa kearah positif untuk perkembangan Kawasan Tembalang. Gentrifikasi membuat Kawasan Tembalang menjadi lebih ramai yang meningkatkan kriminalitas karena adanya kasus pencurian, membuat interaksi antar masyarakat semakin berkurang dan menurunnya etika para pendatang yang kebanyakan masih muda selain itu dari sisi lingkungan meningkatkan lahan terbangun membuat ruang terbuka hijau semakin berkurang namun dari sisi estetika dan permanensi bangunan membaik. Disisi lain adanya gentrifikasi membuat perekonomian penduduk setempat menaik dan terciptanya peluang bisnis yang besar (Prayoga, 2011).



Gambar 1. Peta Administrasi Kawasan Tembalang

Sumber: Prayoga, 2011

B. Kelurahan Bangkala dan Tamangapa, Kecamatan Manggala, Kota Makassar

Kecamatan Manggala merupakan salah satu kecamatan yang berada di Selatan Kota Makassar. Letaknya berada dipinggir Kota Makassar dan berbatasan langsung dengan

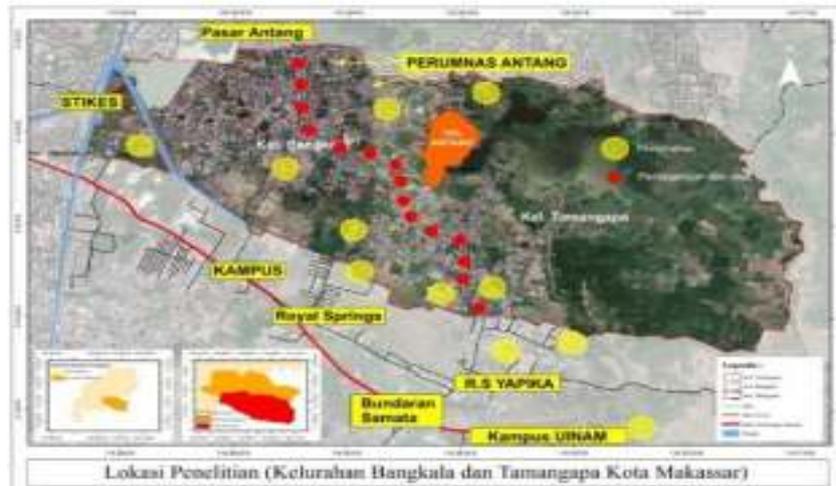
Kabupaten Gowa. Kelurahan Bangkala dan Tamangapa, Kecamatan Manggala, Kota Makassar menjadi studi kasus dalam mengkaji bagaimana proses dan pengaruh gentrifikasi terhadap pembentukan dan perubahan fisik pada kawasan pinggiran Kota Makassar. Wilayah tersebut dipilih dikarenakan di Kecamatan Manggala terdapat beberapa universitas baru dan kampus UIN Alauddin Makassar, adanya pusat perbelanjaan serta mulai banyak terbangunnya perumahan-perumahan elit yang menarik banyak pendatang dan berpengaruh terhadap perubahan aktivitas masyarakat. Semakin meningkatnya pembangunan dan semakin banyak pendatang menjadikan tantangan dan tekanan tersendiri bagi masyarakat asli yang sudah lama tinggal di Kelurahan Bangkala dan Tamangapa. Hal tersebut juga mengindikasikan semakin kuatnya tekanan untuk terjadinya fenomena gentrifikasi. Sehubungan dengan adanya hal tersebut juga memungkinkan berdampak terhadap struktur ruang kawasan tersebut.

Studi kasus gentrifikasi di Kota Makassar ini menggunakan variabel fisik dan non fisik. Variabel non fisik yakni meliputi kependudukan, sosial budaya dan ekonomi serta variabel fisik berupa ketersediaan sarana dan prasarana penunjang juga penggunaan lahan dan nilai lahan. Studi Kasus di Kota Makassar menggunakan metode deskriptif kuantitatif dan kualitatif dan analisis regresi linear berganda. Metode pengumpulan data melalui sekunder dan primer. Sekunder dengan studi literatur dalam menjadikan dasar penentuan variabel dan data primer yang diperoleh melalui survei lapangan untuk mengidentifikasi kondisi real lingkungan seperti penggunaan lahan dan ketersediaan sarana prasarana penunjang serta sosial budaya masyarakat setempat melalui kuesioner dan wawancara langsung serta dokumentasi fisik lingkungan, untuk mendukung kelengkapan data.

Analisis dilakukan dengan analisis deskriptif dengan studi literatur untuk mengetahui bagaimana proses perubahan wilayah yang menyebabkan gentrifikasi di kawasan pinggiran Kota Makassar. Lalu, melihat bagaimana kawasan pinggiran terbentuk dengan didukung dengan teori-teori pertumbuhan wilayah yang dispasialkan melalui peta perubahan pemanfaatan lahan dan tingkat perkembangan penduduk. Selanjutnya dilakukan uji stastitik menggunakan analisis linier berganda terhadap variabel penelitian untuk melihat bagaimana pengaruh dan dampak gentrifikasi terhadap perubahan fisik struktur ruang.

Berdasarkan hasil analisis didapatkan gentrifikasi yang terjadi di kawasan pinggiran Kota Makassar (Kelurahan Bangkala dan Tamangapa), ditandai dengan semakin meningkatnya fasilitas dan infrastruktur perkotaan yang merubah tipologi kawasan secara perlahan-lahan akibat migrasi penduduk. Faktor eksternal wilayah dari Kota Makassar juga

menjadi faktor penyebab terjadinya gentrifikasi. Berdasarkan uji statistik dapat diketahui jikalau gentrifikasi hanya memberikan perubahan pada beberapa bagian dari struktur ruang sebesar 26,9% dengan adanya peningkatan lahan terbangun serta infrastruktur pada kawasan pinggiran (Iqbal et al., 2021).



Gambar 2. Peta Administrasi Kelurahan Bangkala dan Tamangapa
Sumber: Iqbal, 2021

C. Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, Banten

Kecamatan Maja berada di Kabupaten Lebak, Banten yang berada dekat dengan Kota Jakarta. Letak Kecamatan Maja yang berada dipinggiran dan cukup dekat dengan Kota Jakarta membuat proses gentrifikasi merambat ke daerah ini akibat ledakan pertumbuhan penduduk di Kota Jakarta. Peningkatan jumlah penduduk yang sangat signifikan terjadi di Jakarta membuat wilayah di sekitarnya tergentrifikasi salah satunya adalah Kecamatan Maja. Meningkatnya aktivitas pembangunan seperti pembangunan perumahan dan infrastruktur membuat terjadi peningkatan nilai lahan yang merupakan dampak dari adanya gentrifikasi. Pada studi kasus ini mengkaji bagaimana dinamika gentrifikasi yang terjadi di Kecamatan Maja, mulai dari proses hingga dampak yang disebabkan akibat gentrifikasi. Studi kasus ini melihat dinamika gentrifikasi dari aspek fisik dan non fisik seperti peningkatan lahan terbangun akibat meningkatnya pembangunan infrastruktur, sosial serta ekonomi. Metode kualitatif dengan melakukan teknik pengumpulan data melalui observasi lapangan adalah metode yang digunakan didalam studi kasus ini.

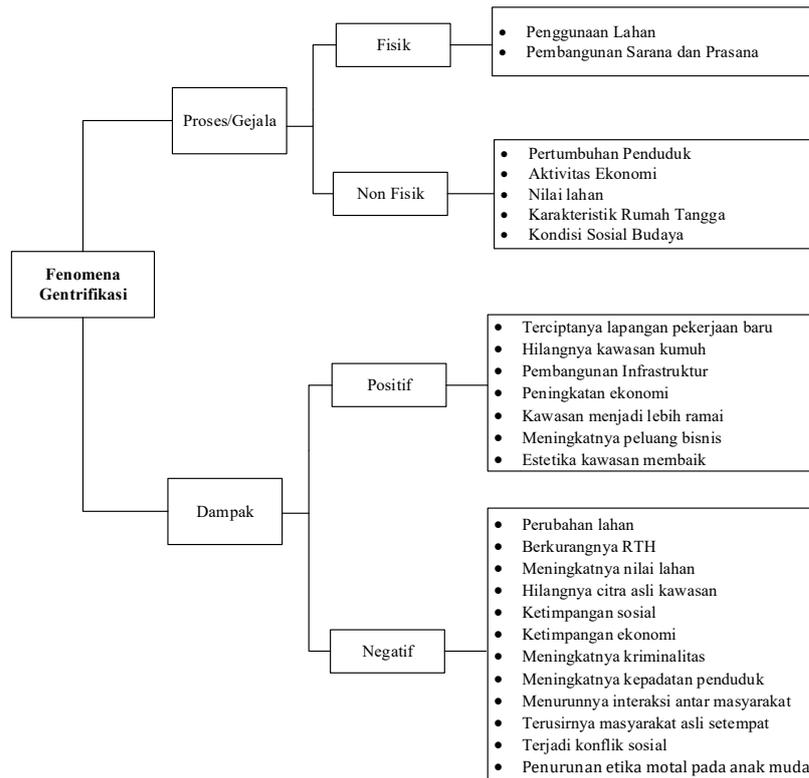
Setelah dilakukan pengolahan data, diketahui bahwa proses gentrifikasi yang terjadi di Kecamatan Maja membuat pembangunan di Kecamatan Maja meningkat salah satunya yaitu pembangunan perumahan dan infrastruktur yang berujung pada meningkatnya nilai

lahan. Gentrifikasi ini membawa dampak positif dan juga negatif bagi Kecamatan Maja dan masyarakat didalamnya. Secara positif gentrifikasi membuat pembangunan fisik Kecamatan Maja meningkat menjadi potensi dalam pertumbuhan ekonomi dengan adanya pajak. Disisi lain fenomena gentrifikasi memaksa penduduk asli di wilayah Maja untuk dapat beradaptasi dan jika tidak bisa maka mereka terpaksa harus mulai terpinggirkan dan terusir keluar dari wilayah Maja. Gentrifikasi tersebut menyebabkan terjadinya relokasi penduduk sebagai dampak dari kegiatan peningkatan kualitas fisik, sosial, dan ekonomi. Gentrifikasi yang terjadi juga menyebabkan dampak negatif lain seperti dampak adanya ketimpangan sosial, ketimpangan ekonomi, segregasi, dan polarisasi (Nikmah & Siti, 2018).



Gambar 3. Peta Administrasi Kecamatan Maja
Sumber: Nikmah & Siti, 2018

Berdasarkan beberapa studi kasus diatas, dapat diketahui faktor-faktor apa saja yang menjadi gejala dan proses terjadinya gentrifikasi serta dampak-dampak yang ditimbulkan baik dampak positif maupun negatif. Faktor-faktor tersebut dirangkum dalam diagram sebagai berikut.



Gambar 4. Diagram Alir Kajian Fenomena Gentrifikasi

5. PENUTUP

A. Kesimpulan

Gentrifikasi tidak hanya terjadi di pusat kota, namun saat ini juga mulai terjadi di wilayah-wilayah pinggiran. Gentrifikasi terjadi ketika kota-kota kewalahan dalam menampung berbagai macam aktivitas penduduk karena keterbatasan lahan dan sumber daya fisik lainnya. Adanya fenomena gentrifikasi ini akan memberikan dampak kepada tatanan sosial kemasyarakatan dan juga ruang fisik dari suatu wilayah. Berdasarkan kajian studi kasus gentrifikasi di wilayah pinggiran di Kawasan Tembalang Kota Semarang, Kecamatan Manggala Kota Makassar dan Kecamatan Maja, Banten, proses identifikasi fenomena gentrifikasi perlu melihat dua aspek yakni aspek fisik dan non fisik. Aspek fisik meliputi ruang fisik wilayah seperti penggunaan lahan dan sarana prasarana serta aspek non fisik yang berkaitan dengan kependudukan, ekonomi dan sosial budaya masyarakat. Berbicara mengenai dampak yang ditimbulkan oleh fenomena gentrifikasi ini, dibandingkan dengan dampak positif, dampak negatif masih cukup mendominasi dan meresahkan masyarakat terutama masyarakat marjinal dengan perekonomian kelas bawah yang tinggal di wilayah pinggiran yang mulai tersingkirkan serta perubahan fisik ruang dan fungsi kawasan akibat adanya fenomena gentrifikasi di wilayah pinggiran.

B. Saran

Hasil dari penelitian kajian fenomena gentrifikasi ini dapat menjadi input dan pertimbangan dalam melakukan pembangunan khususnya di wilayah pinggiran kota. Dimana pembangunan harus memperhatikan dampak-dampak yang ditimbulkan tidak hanya lingkungan tetapi juga dampaknya terhadap masyarakat. Penulisan penelitian ini masih memiliki banyak kekurangan dalam mengkaji fenomena gentrifikasi, sehingga kedepannya diperlukan juga penelitian lebih lanjut dengan pengembangan metode-metode dalam mengkaji fenomena gentrifikasi di Indonesia khususnya di wilayah pinggiran seiring dengan kompleksitas dari gejala dan dampak yang ditimbulkan.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Atkinson, R. (2002). Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda (CNR Paper 5).
- Atkinson, R. (2004). The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance? *International Journal of Housing Policy*, 4(1), 107–131. <https://doi.org/10.1080/1461671042000215479>
- Andari, T. O., Arsitektur, P. S., Jaya, U. P., Tafridj, I. S. I., Arsitektur, P. S., Jaya, U. P., & Selatan, T. (2021). Kajian Fenomena Gentrifikasi dan Aktivitas Penduduk di Permukiman Terdampak. 241–248.
- Corrigan, A. E., Curriero, F. C., & Linton, S. L. (2021). Characterizing clusters of gentrification in metro Atlanta, 2000 to 2016. *Applied Geography*, 137(March), 102597. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2021.102597>
- Dewi, S. P. (2016). Gentrification Process in DKI Jakarta Province Indonesia. *Technische Universtitat Darmstadt*, 53(9), 193.
- Fransham, M. (2019). Increasing evenness in the neighbourhood distribution of income poverty in England 2005–2014: Age differences and the influence of private rented housing. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 51(2), 403–419. <https://doi.org/10.1177/0950080518792569>
- Gorczyńska, M. (2018). Mechanisms of property ownership change and social change in inner-city Warsaw (Poland). *Urban Studies*, 55(13), 2803–2820
- Hochstenbach, C., & Musterd, S. (2016). Changing urban geographies through boom and bust periods: gentrification and the suburbanization of poverty (CUS Working Paper Series No. 17). Amsterdam.
- Iqbal, L. O. S. M., Surya, B., & Syafri, S. (2021). Kutub Pertumbuhan Dan Gentrifikasi Pada Kawasan Pinggiran Kota Makassar. *Urban and Regional Studies Journal*, 3(1), 13–22. <https://doi.org/10.35965/ursj.v3i1.607>
- Marcuse, P. (2016). Gentrification, Social Justice and Personal Ethics. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(6), 1263–1269. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12319>
- Nikmah, K., & Siti, R. (2018). Paradoks Pembangunan Kota Baru Maja (R. Hidayat (ed.)). Laboratorium Pendidikan Sosiologi UNJ.

- Ortega, A. A. C. (2016). Manila's metropolitan landscape of gentrification: Global urban development, accumulation by dispossession & neoliberal warfare against informality. *Geoforum*, 70, 35–50. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2016.02.002>
- Nikmah, K., & Siti, R. (2018). Paradoks Pembangunan Kota Baru Maja (R. Hidayat (ed.)). Laboratorium Pendidikan Sosiologi UNJ.
- Pratiyudha, P. . (2019). Gentrifikasi dan Akar-akar Masalah Sosial Menakar. *Reka Ruang*, 2(Tata Kota), 27–38. https://www.researchgate.net/publication/341318131_Gentrifikasi_dan_Akar-akar_Masalah_Sosial_Menakar_Identifikasi_Diagnosis_dan_Treatment_Proses_Gentrifikasi_sebagai_Masalah_Sosial
- Prayoga, I. N. T. (2011). Pengaruh Gentrifikasi Terhadap Pertumbuhan Kawasan Tembalang Sebagai Permukiman Pinggiran Kota Semarang. Skripsi Urusan Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang. <https://core.ac.uk/download/pdf/18605912.pdf>
- Puteri Hatami, M. (2019). Gejala dan Dampak Gentrifikasi di Kawasan Pendidikan. Institut Teknologi Nasional Bandung.
- Rogers, N. C. ; R. K. ; A. (2013). gentrification. In *A Dictionary of Human Geography* (1st ed.). Oxford University Press.
- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People Neil Smith. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (2002) New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode* 34.3, 427–50.
- Smith, N. (2008). *Uneven Development: Natural, Capital, and the Production of Space*. Athens: The University of Georgia Press.
- Sullivan, D. M. (2007) Reassessing gentrification: Measuring residents' opinions using survey data. *Urban Affairs Review* 42. 583-592
- Widianto, H. W., & Keban, Y. T. (2020). Gentrifikasi: Dampak Sosial-Ekonomi Pembangunan Hotel di Malioboro Kota Yogyakarta. *Jurnal Penelitian Kesejahteraan Sosial*, 19(2), 107–123. <https://ejournal.kemensos.go.id/index.php/jpks/article/view/1937>