

GENTRIFIKASI DAN WAJAH BARU KETIMPANGAN: TINJAUAN KRITIS ATAS DAMPAK SOSIAL PERKOTAAN

Meli Rohimah Putri Hidayat, Elza Rachmawati, Ani Muflichah, Yoiz Shofwa Shafrani

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

Email: melirohimah@gmail.com, shafraniy@uinsaizu.ac.id,

elzarachmawati01@gmail.com, annihmuff@gmail.com

Abstract

Gentrification is a complex urban transformation process that encompasses social, economic, and spatial changes. This phenomenon occurs when upper-middle-class groups begin to settle in areas previously inhabited by low-income residents. As a result, property values rise and investment increases, but this also leads to economic and social exclusion of the original residents. This paper presents a literature review on the impacts of gentrification on the local economy, particularly regarding changes in economic structure, social inequality, and challenges faced by micro-enterprises. Additionally, it includes comparative analyses across regions and forms of adaptation by local communities. Policies that prioritize the interests of local communities are essential to ensure fairness in the urban development process.

Keywords: *Gentrification; Local Economy; Social Inequality; Urban Development; Regional Policy.*

Abstrak

Gentrifikasi merupakan proses transformasi kota yang kompleks karena mencakup perubahan sosial, ekonomi, dan tata ruang. Fenomena ini terjadi ketika kelompok masyarakat kelas menengah ke atas mulai menetap di kawasan yang dulunya dihuni oleh warga berpenghasilan rendah. Akibatnya, terjadi kenaikan nilai properti serta peningkatan investasi, namun juga mendorong terjadinya pengucilan ekonomi dan sosial terhadap penduduk asli. Tulisan ini menyajikan ulasan literatur terkait dampak gentrifikasi terhadap perekonomian lokal, terutama pada perubahan struktur ekonomi, ketimpangan sosial, dan tantangan usaha mikro. Selain itu, ditambahkan pula analisis perbandingan antar wilayah serta bentuk-bentuk adaptasi komunitas lokal. Kebijakan yang berpihak pada masyarakat lokal sangat dibutuhkan untuk menjamin keadilan dalam proses pembangunan kota.

Kata kunci: Gentrifikasi; Ekonomi Lokal; Ketimpangan Sosial; Pembangunan Kota; Kebijakan Daerah.

Pendahuluan

Gentrifikasi merupakan proses perubahan kawasan urban yang awalnya dilihat sebagai bagian dari modernisasi dan pembenahan wilayah tidak tertata, namun dalam kenyataannya sering kali membawa konsekuensi negatif, seperti penggusuran tidak langsung terhadap warga lokal. Peningkatan nilai properti dan tanah akibat proses ini menyebabkan kelompok berpenghasilan rendah tersingkir dan terpaksa meninggalkan lingkungan tempat tinggal mereka. Di Indonesia, gentrifikasi umumnya terjadi lewat berbagai proyek pembangunan seperti revitalisasi kawasan, penataan wilayah bersejarah, atau pembangunan infrastruktur berskala besar. Fenomena tersebut menimbulkan dilema penting: apakah arah pembangunan kota yang mengarah pada gentrifikasi benar-benar menciptakan keadilan sosial, atau justru memperkuat bentuk-bentuk ketimpangan yang baru?

Gentrifikasi menjadi fenomena yang semakin umum di berbagai kota di dunia, menarik perhatian para akademisi, pembuat kebijakan, dan masyarakat umum. Secara fundamental, gentrifikasi merujuk pada proses transformasi di wilayah perkotaan yang ditandai dengan masuknya kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke atas ke lingkungan yang sebelumnya didominasi oleh kelas ekonomi bawah. Proses ini seringkali dipicu oleh berbagai faktor, termasuk proyek pembangunan kota, upaya revitalisasi kawasan, atau dinamika pasar yang menyebabkan meningkatnya nilai properti.

Kajian literatur terdahulu telah memberikan wawasan yang beragam mengenai dampak gentrifikasi. Smith (1982) menggambarkan gentrifikasi sebagai "revanchist urbanism," di mana kelompok elit ekonomi merebut kembali ruang kota dengan mengorbankan penduduk lokal. Pandangan ini menyoroti dimensi konflik dan penggusuran dalam proses gentrifikasi. Studi lain menekankan bahwa gentrifikasi bukan hanya sekadar perubahan fisik, tetapi juga transformasi dalam struktur sosial dan budaya masyarakat. Transformasi ini dapat menimbulkan ketegangan antara penduduk lama yang telah membangun identitas dan solidaritas komunitas dengan pendatang baru yang membawa nilai dan gaya hidup yang berbeda. Fenomena ini kerap kali disertai dengan naiknya harga tanah dan properti, sehingga tidak jarang menyebabkan perpindahan penduduk asli secara paksa atau terselubung (*displacement*).

Beberapa penelitian menyoroti dampak ekonomi dari gentrifikasi. Di satu sisi, gentrifikasi dapat menghadirkan peluang baru seperti peningkatan nilai aset, masuknya investasi, dan penciptaan lapangan kerja baru. Namun, dampak ini tidak merata dan sering kali hanya dinikmati oleh pendatang atau pemilik modal. Di sisi lain, terdapat kekhawatiran mengenai eksklusi ekonomi terhadap kelompok rentan. Usaha mikro dan tradisional yang menjadi tulang punggung ekonomi lokal seringkali terpinggirkan karena tidak mampu bersaing dengan bisnis baru yang lebih modern. Dengan demikian, banyak pelaku usaha lokal mengalami kesulitan mempertahankan eksistensinya setelah kawasan mengalami gentrifikasi.

Selain dampak ekonomi, literatur juga menyoroti dimensi sosial dan spasial dari gentrifikasi. Gentrifikasi seringkali dikaitkan dengan ketimpangan sosial yang semakin meningkat. Proses ini dapat menyebabkan tergesernya kelompok masyarakat

berpenghasilan rendah dari tempat tinggal mereka, menciptakan eksklusi ganda baik secara fisik maupun simbolik. Dalam konteks ini, konsep "*right to the city*" yang dikembangkan oleh Henri Lefebvre menjadi relevan, menyoroti pentingnya hak warga kota untuk berpartisipasi dalam pembangunan dan menentukan nasib ruang hidup mereka.

Kebaruan dalam artikel ini terletak pada upaya untuk memberikan tinjauan literatur yang komprehensif mengenai dinamika gentrifikasi dan dampaknya terhadap ekonomi lokal. Artikel ini tidak hanya merangkum temuan-temuan empiris dari berbagai studi, tetapi juga mengaitkannya dengan kerangka teoretis yang relevan, seperti teori ekonomi politik urban, teori hak atas kota, teori ketimpangan sosial, dan teori transformasi sosial budaya. Dengan demikian, artikel ini menawarkan pemahaman yang lebih mendalam dan holistik mengenai fenomena gentrifikasi.

Permasalahan penelitian utama yang diangkat dalam artikel ini adalah bagaimana gentrifikasi memengaruhi dinamika ekonomi lokal. Secara spesifik, penelitian ini akan mengeksplorasi bagaimana gentrifikasi mengubah struktur ekonomi di wilayah perkotaan, bagaimana dampaknya terhadap ketimpangan sosial di antara kelompok masyarakat, dan apa tantangan yang dihadapi oleh usaha mikro dan tradisional dalam konteks gentrifikasi. Selain itu, kajian ini juga akan menelaah kebijakan apa yang dapat diimplementasikan untuk mengelola dampak gentrifikasi secara adil dan inklusif.

Tujuan utama dari kajian ini adalah untuk menganalisis dampak gentrifikasi terhadap dinamika ekonomi lokal secara komprehensif. Tujuan-tujuan spesifik dari kajian ini meliputi identifikasi dan analisis perubahan struktur ekonomi yang terjadi akibat gentrifikasi, analisis dampak gentrifikasi terhadap ketimpangan sosial di wilayah perkotaan, investigasi tantangan-tantangan yang dihadapi oleh usaha mikro dan tradisional dalam konteks gentrifikasi, dan perumusan rekomendasi kebijakan yang dapat mengelola dampak gentrifikasi secara adil dan inklusif, serta mendukung keberlanjutan ekonomi lokal).

Metode Penelitian

Kajian ini menggunakan pendekatan studi literatur untuk menganalisis dinamika gentrifikasi dan dampaknya terhadap ekonomi lokal. Sebagai metode utama, studi literatur memungkinkan peneliti untuk membangun pemahaman yang komprehensif tentang isu yang kompleks ini melalui penelaahan mendalam terhadap berbagai sumber pustaka yang relevan. Proses ini dimulai dengan identifikasi sumber pustaka secara sistematis, di mana literatur yang relevan dengan topik gentrifikasi dan ekonomi lokal dikumpulkan melalui pencarian di berbagai database akademik dan mesin pencari ilmiah menggunakan kata kunci seperti "gentrifikasi," "ekonomi lokal," "ketimpangan sosial," "pembangunan perkotaan," dan "kebijakan publik." Setelah identifikasi awal, dilakukan seleksi pustaka berdasarkan kriteria inklusi dan eksklusi yang telah ditetapkan untuk memastikan hanya literatur yang relevan dan berkualitas metodologis yang diikutsertakan dalam kajian. Informasi penting dari setiap pustaka yang terpilih kemudian diekstraksi

dan diorganisasikan, mencakup definisi gentrifikasi, faktor-faktor penyebab, dampak ekonomi dan sosial, serta implikasi kebijakan. Tahap selanjutnya adalah sintesis data, di mana peneliti mengidentifikasi tema-tema utama, pola hubungan, dan kesenjangan pengetahuan dalam literatur. Akhirnya, dilakukan analisis dan interpretasi kritis terhadap sintesis data untuk menjawab pertanyaan penelitian dan mencapai tujuan kajian, sekaligus mengidentifikasi kebaruan atau kontribusi kajian ini dalam konteks literatur yang ada. Dengan demikian, pendekatan studi literatur ini memungkinkan kajian untuk memberikan gambaran yang holistik dan mendalam mengenai fenomena gentrifikasi dan dampaknya terhadap ekonomi lokal.

Hasil dan Pembahasan

Gentrifikasi merupakan fenomena kompleks yang menjadi perhatian global, terutama di wilayah perkotaan. Secara umum, gentrifikasi merujuk pada proses perubahan sosial, ekonomi, dan spasial di suatu wilayah, yang ditandai dengan masuknya kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke atas ke lingkungan yang sebelumnya didominasi oleh kelas ekonomi bawah. Proses ini seringkali dipicu oleh pembangunan kota, revitalisasi kawasan, atau meningkatnya nilai properti. Gentrifikasi didefinisikan sebagai transformasi wilayah perkotaan yang sebelumnya didominasi masyarakat miskin menjadi kawasan elit dengan properti kelas menengah atau properti komersial. Proses ini melibatkan perubahan demografi dan sosio-spasial (Alia & Maulana, 2023: 72).

Dalam kasus Kota Yogyakarta, properti yang muncul dari kegiatan pariwisata kebanyakan berbentuk sarana akomodasi yang disebut *tourism gentrification* atau gentrifikasi pariwisata (Amrozi et al., 2022:116). Gentrifikasi pariwisata memiliki perbedaan dari model gentrifikasi umumnya terutama pada aspek dampak yang ditimbulkan dalam perluasan ruang (Amrozi et al., 2022:116). Pada umumnya alih lahan di lokasi yang mengalami gentrifikasi akan berjalan secara bertahap seiring dengan kemajuan area komersial di sekitarnya, seperti pola hunian kelas menengah atas yang dikembangkan di perkotaan. Sedangkan dalam gentrifikasi pariwisata, proses transformasi lahan akan berjalan sangat cepat akibat tarikan dari akomodasi wisata di sekelilingnya (Amrozi et al., 2022: 116).

Salah satu pendorong utama gentrifikasi adalah transformasi ekonomi lingkungan. Ketika kota-kota berkembang dan pusat kota menjadi semakin diminati, nilai properti di daerah yang sebelumnya *undervalued* dapat meningkat tajam (Stein, 2019 dalam Alia & Maulana, 2023: 73). Investor dan pengembang tertarik dengan prospek keuntungan finansial, yang mengarah pada investasi yang signifikan di lingkungan ini (García-Lamarca et al., 2022 dalam Alia & Maulana, 2023: 73). Akibatnya, harga rumah naik, yang bisa menguntungkan bagi pemilik rumah tetapi menghadirkan tantangan bagi penyewa dan penduduk berpenghasilan rendah yang mungkin kesulitan untuk membayar biaya hidup yang lebih tinggi (Alia & Maulana, 2023: 73).

Gentrifikasi tidak hanya mengubah fisik kawasan, tetapi juga struktur sosial dan budaya masyarakat. Proses ini dapat menimbulkan ketegangan antara penduduk lama dan pendatang baru. Dampak negatif gentrifikasi antara lain perpindahan penduduk asli akibat

kenaikan harga properti (*displacement*) (Alia & Maulana, 2023: 73), eksklusi sosial dan ekonomi terhadap kelompok marjinal, peningkatan ketimpangan sosial, dan berkurangnya aksesibilitas terhadap hunian yang terjangkau, terutama bagi generasi milenial (Amrozi et al., 2022:115).

Gentrifikasi tidak terlepas dari konsep produksi ruang (Lefebvre, 1991). Ruang kota dibentuk oleh berbagai faktor dengan tujuan tertentu, dan seringkali didominasi oleh kepentingan ekonomi. Hal ini dapat menyebabkan ketidakadilan spasial dan marginalisasi kelompok tertentu (Harvey, 2009). Secara teoretis, gentrifikasi dapat dipahami sebagai bagian dari dinamika kapitalisme, tetapi juga melibatkan relasi kuasa, konflik sosial, dan perubahan budaya. Pengelolaan gentrifikasi memerlukan pemahaman yang mendalam tentang berbagai dimensi ini untuk meminimalkan dampak negatif dan memaksimalkan manfaat positifnya bagi seluruh lapisan masyarakat.

Gentrifikasi memberikan dampak besar terhadap dinamika ekonomi lokal, yang tidak hanya mengubah struktur ekonomi kawasan tetapi juga memengaruhi akses terhadap sumber daya ekonomi serta keberlangsungan usaha masyarakat lokal. Proses ini ditandai dengan masuknya kelas menengah dan atas ke wilayah permukiman kelas bawah, yang mengakibatkan peningkatan harga properti, sewa tempat tinggal, dan biaya hidup secara umum. Kondisi tersebut berdampak langsung pada masyarakat lokal yang berpenghasilan rendah karena mereka tidak mampu mengikuti tekanan ekonomi yang muncul, dan secara perlahan tersingkir dari kawasan tersebut (Martha, 2023:2).

Selain itu, dampak nyata dari gentrifikasi terlihat pada sektor usaha kecil dan mikro yang menjadi bagian penting dari ekonomi lokal. Masuknya investor dan bisnis waralaba ke dalam wilayah yang sedang mengalami gentrifikasi menyebabkan persaingan yang tidak seimbang. Usaha lokal sering tidak mampu bersaing karena terbatasnya modal dan jaringan pasar, sehingga banyak di antaranya yang tutup atau pindah ke wilayah lain yang lebih murah (Aurunnisa & Rochani, 2024:3). Ini berdampak pada berkurangnya keberagaman ekonomi dan pelemahan kekuatan ekonomi komunitas lokal, karena bisnis lokal biasanya lebih berorientasi pada kebutuhan komunitas dibandingkan bisnis berskala besar yang hanya mengejar keuntungan.

Gentrifikasi juga berdampak signifikan pada keberlangsungan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), terutama yang beroperasi di lingkungan padat komunitas dengan harga sewa relatif rendah. Ketika kawasan mengalami transformasi menjadi lebih bernilai secara komersial, banyak usaha kecil yang sebelumnya melayani kebutuhan dasar masyarakat lokal terdesak oleh naiknya biaya operasional, terutama sewa tempat usaha dan biaya layanan utilitas. Fenomena ini dikenal sebagai *commercial displacement*, yakni ketika usaha kecil tidak lagi mampu bertahan karena tekanan pasar dari masuknya bisnis baru yang lebih modern dan memiliki akses modal yang lebih besar (Zuk et al., 2018; HUD, 2015).

Masuknya kelas menengah ke atas ke kawasan tradisional juga mengubah pola konsumsi masyarakat. Usaha lokal yang berbasis kebutuhan komunitas dan bersifat informal seringkali tidak mampu beradaptasi dengan cepat terhadap selera konsumen

baru yang cenderung mengutamakan kenyamanan, estetika, dan teknologi. Banyak pemilik UMKM tidak memiliki akses ke pelatihan pemasaran digital atau inovasi produk, sehingga kehilangan daya saing di tengah perubahan selera pasar. Akibatnya, mereka tidak hanya mengalami penurunan pendapatan, tetapi juga kehilangan basis pelanggan utama yang sebelumnya menjadi tulang punggung kelangsungan usaha mereka (Marolt et al., 2025).

Meskipun gentrifikasi membawa peluang seperti meningkatnya mobilitas konsumen dan revitalisasi infrastruktur, manfaat ini cenderung hanya dinikmati oleh pelaku usaha dengan skala menengah-besar yang memiliki sumber daya untuk menyesuaikan diri. Tanpa dukungan kebijakan afirmatif dari pemerintah, seperti subsidi sewa, inkubator bisnis, pelatihan kewirausahaan, atau insentif digitalisasi, UMKM lokal justru semakin tersisih dari ekosistem ekonomi yang berkembang di wilayah tersebut.

Akan tetapi, warga yang terdampak gentrifikasi tidak selalu bersikap pasif. Banyak dari mereka justru menunjukkan kemampuan adaptif dan upaya kolektif untuk mempertahankan eksistensi sosial-ekonomi mereka. Strategi yang dilakukan antara lain membentuk koperasi atau organisasi komunitas yang mengelola hunian secara bersama, menyelenggarakan pasar lokal berbasis komunitas, serta memanfaatkan teknologi digital sebagai sarana promosi dan pemasaran produk lokal (Hyra, 2015; Lees, 2008). Selain itu, gerakan sosial berbasis komunitas seperti kampanye "hak atas kota" juga menjadi bentuk perlawanan terhadap eksklusi sosial dan ekonomi. Inisiatif seperti kampung kreatif dan komunitas seni lokal terbukti mampu menjaga identitas budaya sekaligus memperkuat posisi tawar warga asli dalam menghadapi tekanan pasar (Zuk et al., 2018). Dengan hal ini menunjukkan bahwa komunitas lokal memiliki kapasitas untuk tidak hanya bertahan, tetapi juga menjadi agen perubahan dalam arus transformasi kota yang berlangsung cepat dan tidak merata.

Dalam konteks lokal Indonesia, penelitian lain yang dilakukan oleh Tsuroyya di Desa Tuk, Kecamatan Kedawung, Cirebon, menunjukkan bahwa gentrifikasi membawa perubahan signifikan terhadap sektor pekerjaan. Konversi lahan pertanian menjadi permukiman elit, hotel, dan kafe telah mendorong perubahan orientasi ekonomi masyarakat dari agraris menjadi sektor jasa dan perdagangan. Banyak penduduk asli yang kehilangan mata pencaharian utamanya sebagai petani dan beralih ke pekerjaan informal seperti buruh bangunan, pengemudi ojek daring, atau pedagang kecil (Tsuroyya, 2022:52). Perubahan ini mencerminkan pergeseran dari ekonomi subsisten ke ekonomi pasar yang berisiko tinggi, terutama bagi mereka yang tidak memiliki keterampilan kerja yang sesuai.

Lebih lanjut, dampak ekonomi lokal dari gentrifikasi juga meliputi ketimpangan sosial-ekonomi yang makin melebar. Masyarakat lokal merasa terpinggirkan karena tidak memiliki akses yang setara terhadap peluang ekonomi baru yang muncul. Pekerjaan yang tersedia akibat gentrifikasi umumnya bersifat sementara, tidak stabil, dan bergaji rendah. Sementara itu, penduduk luar yang memiliki modal dan keterampilan lebih tinggi justru lebih diuntungkan oleh perubahan tersebut (Aurunnisa & Rochani, 2024:5). Ini

menciptakan bentuk baru dari eksklusi ekonomi, di mana ruang-ruang publik dan peluang ekonomi hanya dapat diakses oleh kelompok yang memiliki daya beli tinggi.

Meski gentrifikasi membawa dampak positif dalam bentuk peningkatan nilai aset dan pajak daerah, manfaat ekonomi ini tidak merata. Pemerintah daerah memang memperoleh tambahan pemasukan yang dapat digunakan untuk pembangunan infrastruktur, namun kelompok masyarakat asli sering tidak mendapat manfaat langsung dari pembangunan tersebut. Bahkan, mereka justru terpaksa meninggalkan tempat tinggalnya karena tidak mampu membayar kenaikan biaya hidup (Martha, 2023:2).

Dengan demikian, gentrifikasi harus dipahami sebagai fenomena ekonomi yang kompleks. Di satu sisi, ia menciptakan peluang pertumbuhan ekonomi, tetapi di sisi lain juga menimbulkan tantangan besar dalam hal keadilan distribusi manfaat pembangunan. Kebijakan kota yang sensitif terhadap kerentanan ekonomi lokal perlu dirancang untuk memastikan bahwa transformasi ruang tidak menimbulkan ketimpangan yang semakin dalam. Pendekatan pembangunan yang berkeadilan dan inklusif menjadi syarat utama agar gentrifikasi tidak hanya menjadi simbol kemajuan fisik, tetapi juga kemajuan sosial dan ekonomi bagi semua kalangan.

Seiring waktu, perbedaan pandangan terhadap fenomena gentrifikasi tampak semakin dianggap hal yang biasa. Sebagian besar ahli dan pemerintah sepakat bahwa gentrifikasi membawa manfaat positif. Namun, ada pula yang berpendapat berbeda. Studi Atkinson (2004), yang merupakan kajian paling komprehensif dengan lebih dari 100 studi di negara maju, menemukan bahwa dampak negatif gentrifikasi lebih banyak dibandingkan dampak positif, yaitu 13 dampak negatif berbanding 9 dampak positif (Pratiyudha, 2019). Gentrifikasi adalah fenomena yang dapat terjadi di mana saja dan kapan saja, dengan proses serta dampak yang berbeda-beda sesuai karakteristik wilayah masing-masing. Oleh karena itu, cara terbaik untuk memahami gentrifikasi adalah dengan menganalisis dampak yang ditimbulkannya.

Menurut Nikmah & Siti (2018), secara positif gentrifikasi mendorong pengembangan infrastruktur yang berkontribusi pada peningkatan pendapatan pajak dan perekonomian. Namun, kenaikan nilai dan sewa lahan berdampak negatif bagi masyarakat berpendapatan rendah yang semakin sulit mengakses lahan tersebut. Ketidakmampuan membayar sewa dan harga lahan menyebabkan kelompok ekonomi lemah terdorong keluar. Akibatnya, terjadi ketimpangan sosial dan ekonomi, segregasi, serta polarisasi.

Menurut Walks dan Maaranen (2008) dalam Puteri Hatami (2019), gentrifikasi membawa dampak positif seperti peningkatan kenyamanan lingkungan, fasilitas publik, dan kualitas estetika bangunan. Namun, dampak negatifnya meliputi hilangnya hunian terjangkau bagi penduduk berpenghasilan rendah, tergesernya mereka, serta perubahan sosial di kawasan tersebut. Gentrifikasi memengaruhi tatanan sosial masyarakat dan struktur fisik wilayah.

Atkinson (2004) dalam Widiyanto & Keban (2020) mengidentifikasi beberapa dampak gentrifikasi, yaitu:

1. Pembaruan fisik ruang, seperti penghilangan kesan kumuh dan munculnya ruang serta aktivitas baru yang bernilai.
2. *Displacement*, yaitu tergesernya penduduk asli dari tempat tinggalnya.
3. Kenaikan nilai lahan yang membuat akses lahan semakin sulit bagi masyarakat.
4. Konflik sosial antara penduduk asli dan pendatang baru.
5. Terbukanya lapangan pekerjaan baru akibat aktivitas baru yang tercipta.

Di sisi lain, Kawasan Tembalang, yang meliputi Kelurahan Tembalang dan Bulusan, merupakan wilayah pinggiran Kota Semarang yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Kendal dan Kabupaten Semarang. Kawasan ini berkembang pesat karena adanya pusat pendidikan, sehingga banyak penduduk baru yang datang dan membutuhkan lahan untuk berbagai aktivitasnya. Perkembangan ini memengaruhi kondisi fisik kawasan, baik dari segi penggunaan lahan maupun nilai lahan, yang menunjukkan adanya fenomena gentrifikasi. Studi kasus ini bertujuan untuk mengkaji penyebab dan dampak gentrifikasi serta pengaruhnya terhadap permukiman di kawasan pinggiran tersebut, dengan menelaah aspek sosial, ekonomi, dan fisik baik alam maupun binaan.

Penelitian di Kawasan Tembalang menggunakan pendekatan kuantitatif dengan variabel yang diambil dari kajian teori dan literatur. Analisis dilakukan terhadap perubahan penggunaan lahan permukiman selama lima tahun dengan teknik overlay dalam analisis spasial untuk melihat perubahan fisik kawasan. Selain itu, dilakukan survei preferensi bermukim melalui kuesioner untuk mengidentifikasi faktor pemicu pertumbuhan permukiman di wilayah pinggiran. Analisis diskriminan digunakan untuk mengidentifikasi ciri-ciri kawasan yang mengalami gentrifikasi (Az-Zahra, 2023). Selanjutnya, dampak gentrifikasi dianalisis dari sisi positif dan negatif.

Hasil analisis mengungkapkan bahwa faktor pemicu gentrifikasi di Kawasan Tembalang meliputi perubahan sosial, perubahan populasi, kecenderungan segregasi atau segmentasi, serta revitalisasi kawasan. Titik-titik lokasi yang terindikasi mengalami gentrifikasi berhasil diidentifikasi. Pengaruh gentrifikasi terhadap masyarakat setempat bersifat ganda, yakni positif dan negatif. Secara positif, gentrifikasi membuat Kawasan Tembalang menjadi lebih ramai dan mendorong pertumbuhan ekonomi serta peluang bisnis. Namun, ada pula dampak negatif seperti meningkatnya kriminalitas, khususnya kasus pencurian, berkurangnya interaksi sosial antarwarga, menurunnya etika pendatang yang mayoritas masih muda, serta berkurangnya ruang terbuka hijau akibat meningkatnya lahan terbangun. Di sisi lain, estetika dan permanensi bangunan di kawasan ini mengalami peningkatan (Prayoga, 2011).

Maka dari itu diperlukan implikasi kebijakan gentrifikasi dan dinamika ekonomi lokal, diantaranya:

1. Pengendalian Kenaikan Harga Lahan dan Sewa: Kebijakan perlu mengatur agar kenaikan harga tanah dan biaya sewa tidak memberatkan kelompok masyarakat

berpenghasilan rendah, sehingga dapat mencegah perpindahan paksa dan menjaga kelangsungan komunitas asli (Nikmah & Siti, 2018; Prayoga, 2011).

2. Penyediaan Perumahan yang Terjangkau: Pemerintah wajib menyediakan hunian dengan harga terjangkau untuk memastikan akses masyarakat berpendapatan rendah terhadap tempat tinggal dan mengurangi kesenjangan sosial yang timbul akibat gentrifikasi (Puteri Hatami, 2019; Nikmah & Siti, 2018).
3. Pendekatan Revitalisasi yang Inklusif: Proses revitalisasi kawasan harus melibatkan partisipasi masyarakat lokal agar manfaat pembangunan dapat dinikmati secara merata dan potensi konflik sosial dapat diminimalkan (Prayoga, 2011).
4. Pelestarian Identitas Sosial dan Budaya Lokal: Kebijakan harus mendukung upaya pelestarian budaya serta memperkuat solidaritas sosial untuk mengurangi segregasi dan polarisasi yang sering muncul akibat gentrifikasi (Widianto & Keban, 2020).

Pengembangan Ekonomi Lokal dan Kesempatan Kerja: Perlu adanya dorongan untuk menciptakan lapangan kerja yang inklusif bagi penduduk asli agar mereka dapat beradaptasi dengan perubahan ekonomi dan dampak negatif gentrifikasi dapat diminimalkan (Nikmah & Siti, 2018; Prayoga, 2011).

Kesimpulan

Kajian ini menemukan bahwa gentrifikasi merupakan fenomena perkotaan yang kompleks dengan konsekuensi yang signifikan terhadap dinamika ekonomi lokal. Gentrifikasi tidak hanya menghadirkan potensi peningkatan ekonomi melalui apresiasi nilai aset properti dan masuknya investasi baru, tetapi juga membawa risiko eksklusi ekonomi yang serius terhadap kelompok-kelompok rentan dalam masyarakat. Analisis literatur menunjukkan bahwa usaha mikro dan tradisional seringkali terancam terpinggirkan oleh perubahan pola konsumsi yang cenderung mengarah pada preferensi terhadap bisnis modern dan waralaba, serta oleh persaingan yang semakin ketat dalam lingkungan ekonomi yang berubah dengan cepat.

Temuan dalam kajian ini menegaskan pentingnya peran pemerintah daerah dalam menanggulangi dampak negatif gentrifikasi, khususnya dalam mencegah marginalisasi ekonomi terhadap kelompok masyarakat rentan. Oleh karena itu, kebijakan publik yang bersifat lokal, kontekstual, dan inklusif harus menjadi prioritas. Beberapa rekomendasi kebijakan yang dapat diimplementasikan antara lain:

1. Pengendalian Harga Properti dan Sewa: Melalui regulasi zonasi dan pajak progresif untuk mencegah spekulasi lahan serta menjaga keterjangkauan tempat tinggal bagi penduduk asli (Nikmah & Siti, 2018).
2. Perumahan Terjangkau dan Perlindungan Hunian Warga: Pembangunan hunian subsidi dan program *land trust* komunitas untuk mempertahankan kepemilikan lokal (Puteri Hatami, 2019).
3. Revitalisasi Inklusif: Menyertakan partisipasi aktif warga dalam perencanaan kota agar revitalisasi tidak hanya memperindah kawasan, tetapi juga memperkuat peran ekonomi dan sosial warga asli (Prayoga, 2011).

4. Dukungan untuk UMKM Lokal: Melalui insentif pajak, inkubator usaha, dan akses pembiayaan syariah bagi pelaku usaha mikro yang terdampak (Aurunnisa & Rochani, 2024).
5. Pelestarian Budaya dan Identitas Sosial: Perlindungan terhadap kampung tradisional dan nilai-nilai budaya lokal agar tidak terhapus oleh homogenisasi ekonomi akibat gentrifikasi (Widianto & Keban, 2020).

Dengan implementasi kebijakan yang bersifat pro-komunitas, pemerintah daerah dapat menjadi aktor penting dalam mengarahkan proses gentrifikasi ke arah yang lebih adil dan berkelanjutan.

Sebagai saran untuk pengembangan kajian selanjutnya, penelitian lebih lanjut dapat difokuskan pada studi kasus yang lebih spesifik di berbagai konteks perkotaan yang berbeda. Penelitian semacam ini akan memungkinkan identifikasi strategi kebijakan yang paling efektif dan sesuai dengan karakteristik unik dari masing-masing wilayah dalam mengatasi tantangan yang ditimbulkan oleh gentrifikasi. Selain itu, penelitian di masa depan juga dapat mengeksplorasi dimensi-dimensi lain dari gentrifikasi, seperti dampaknya terhadap lingkungan, dinamika sosial, dan perubahan budaya di wilayah perkotaan.

Bibliografi

- Alia, Siti; Maulana, Rio Yusri. (2023). Sociological Perspectives on Urban Gentrification and Its Societal Implications. *Journal of Current Social and Political Issues*, 1(2), 72-77.
- Amrozi, I., Sultansyah, D. R. P., Hidayat, A. M. N. A., & Savirani, A. (2022). Kelompok Milenial dan Tantangan Pembangunan Kota: Gentrifikasi dan Komersialisasi Ruang di Kota Yogyakarta. *Jurnal Studi Pemuda*, 10(2), 115. <https://doi.org/10.22146/studipemudaugm.69230>.
- Aurunnisa, K., & Rochani, A. (2024). *ANALISIS DAMPAK GENTRIFIKASI PADA KAWASAN PENDIDIKAN UNIVERSITAS SEMARANG TERHADAP*. September, 458–468.
- Az-Zahra, Putri, dkk. (2023). *Studi Literatur: Kajian Fenomena Gentrifikasi di Wilayah Pinggiran Kota*. hal,143-148.
- Hatami, P. (2019). *Gejala dan Dampak Gentrifikasi di Kawasan Pendidikan*. Institut Teknologi Nasional Bandung.
- 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.
- HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development). (2015). Gentrification and Small Business: Threat or Opportunity? HUDUser.gov.

- Hyra, D. S. (2015). *The Back-to-the-City Movement: Neighbourhood Redevelopment and Displacement*. *Urban Studies*, 52(10), 1753–1773.
- Lees, L. (2008). *Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?* *Urban Studies*, 45(12), 2449–2470.
- Marolt, M., Lenart, G., Kljajić Borštnar, M., & Pucihar, A. (2025). Exploring Digital Transformation Journey Among Micro, Small-, and Medium-Sized Enterprises. *Systems*, 13(1), 1. <https://doi.org/10.3390/systems13010001>
- Martha, Blessings. (2023). *The Impact of Gentrification on Urban Communities*. *Journal of Urban Development and Planning*, Machakos University. Vol. 7, No. 2, pp. 1–9.
- Nikmah, K., & Siti, R. (2018). *Paradoks Pembangunan Kota Baru Maja* (R. Hidayat (ed.)). Laboratorium Pendidikan Sosiologi UNJ.
- 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.
- Tsuroyya, Intan. (2022). *Analisis Dampak Gentrifikasi Pembangunan Perkotaan terhadap Aspek Sosial Ekonomi Masyarakat Peri-Urban di Desa Tuk Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon*. Skripsi Sarjana, Jurusan Pengembangan Masyarakat Islam, Fakultas Ushuluddin Adab dan Dakwah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon.
- 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>.
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., & Loukaitou-Sideris, A. (2018). *Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment: A Literature Review*. *Journal of Planning Literature*, 33(1), 31–44.