

STRATEGI PENGENDALIAN DAN PENCEGAHAN PERMUKIMAN KUMUH DENGAN PEREMAJAAN KOTA GENTRIFIKASI (*URBAN INFILL*) STUDI KASUS : KELURAHAN POHE

Zachra Putri Arfiani Monoarfa¹, Lea Alviolita Kadang Bua¹, Aulia Khairunnisa Putri Wiharja¹, Agung Nugraha Putra Dunggio¹, Moh. Atillah A. R. Maksud¹, Muhammad Rijal Syukri²

¹Mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Negeri Gorontalo, Jl. B.J. Habibie Desa Mautong Kec. Tilongkabila Kab. Bone Bolango

²Dosen Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Negeri Gorontalo, Jl. B.J. Habibie Desa Mautong Kec. Tilongkabila Kab. Bone Bolango.
E-mail: zachramonoarfa@gmail.com; muhrijalsyukri@ung.ac.id

Abstrak

Selain perubahan sosial yang diakibatkan oleh perubahan struktur populasi lokal yang diakibatkan oleh masuknya masyarakat kelas menengah ke atas ke area yang sebelumnya dihuni oleh masyarakat kelas menengah ke bawah, gentrifikasi sering kali dikaitkan dengan aspek revitalisasi atau rehabilitasi yang ditujukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan. Untuk membantu memecahkan masalah keadaan kehidupan perkotaan yang diperburuk oleh urbanisasi yang cepat, artikel jurnal ini bertujuan untuk mengidentifikasi ide-ide untuk gentrifikasi dan regenerasi perkotaan sebagai cara untuk mencegah dan meningkatkan kualitas permukiman kumuh. Dengan menggunakan metodologi tinjauan pustaka, artikel ini meninjau berbagai sumber, seperti buku, jurnal, prosiding konferensi, dan karya-karya terkait lainnya. Kesimpulan dari artikel ini adalah bahwa pencegahan permukiman kumuh di perkotaan memerlukan pendekatan yang komprehensif, termasuk peremajaan kota dan gentrifikasi yang terencana. Meskipun gentrifikasi dapat membawa dampak positif seperti peningkatan kualitas infrastruktur dan lingkungan, ini juga memiliki risiko negatif seperti penggusuran penduduk asli dan hilangnya identitas budaya.

Kata Kunci: Gentrifikasi, kota; peremajaan; permukiman.

Abstract

In addition to social changes resulting from changes in local population structures caused by the influx of upper-middle class people into areas previously inhabited by lower-middle class people, gentrification is often associated with aspects of revitalization or rehabilitation aimed at improving environmental quality. To help solve the problem of urban living conditions exacerbated by rapid urbanization, this journal article aims to identify ideas for gentrification and urban regeneration as a way to prevent and improve the quality of slums. Using a literature review methodology, this article reviews various sources, such as books, journals, conference proceedings, and other related works. The conclusion of this article is that preventing slums in urban areas requires a comprehensive approach, including urban renewal and planned gentrification. Although gentrification can bring positive impacts such as improving the quality of infrastructure and the environment, it also has negative risks such as the displacement of indigenous people and the loss of cultural identity.

Keywords: Gentrification, city; rejuvenation; settlement.

A. PENDAHULUAN

Kualitas hidup perkotaan sangat dipengaruhi oleh masalah urbanisasi. Manajemen perkotaan telah dipengaruhi oleh gagasan reformasi sosial di kota-kota

sepanjang sejarah. Ketimpangan sosial yang disebabkan oleh kepadatan perkotaan menyebabkan pertumbuhan kota yang tidak sehat dan munculnya segregasi spasial (Prabaswara et al., 2021). Menurut rencana pengendalian zonasi, pembangunan di wilayah studi berfungsi sebagai sub-zona untuk fasilitas pendidikan publik, kepadatan rendah, perdagangan, dan jasa (Havara & Djoeffan, 2022). Zona permukiman disisihkan untuk perumahan, kondisi kehidupan, dan kegiatan pendukung mata pencaharian. Ada zona perumahan—kelompok tempat tinggal yang berfungsi sebagai ruang hidup dan dilengkapi dengan layanan dan infrastruktur yang dibutuhkan—di wilayah ini. Perumahan dengan kepadatan tinggi, sedang, dan rendah semuanya termasuk dalam zona permukiman (Fadjarani).

Mengingat betapa erat kaitannya kualitas hunian dengan faktor lingkungan terperinci lainnya, penting untuk tidak meremehkan masalah ini. Misalnya, infrastruktur dasar yang buruk di kawasan hunian dapat berdampak negatif pada kualitas lingkungan sekitar, dan mungkin saja masalah hunian merupakan penyebab utama kerusakan lingkungan. Dengan demikian, masalah hunian harus segera ditangani dan dengan pertimbangan yang matang (Sukohedi, 2011). Untuk menghentikan perkembangan dan perluasan permukiman informal dan permukiman kumuh baru, tindakan preventif dan peningkatan kualitas sangat penting, di samping menjaga dan meningkatkan fungsi dan kualitas perumahan dan permukiman yang ada (Risnawati, 2022). Melalui pelaksanaan proyek rehabilitasi yang dimaksudkan untuk meningkatkan kesehatan lingkungan dan meningkatkan infrastruktur, pemerintah telah berupaya merehabilitasi kawasan kumuh.

Dalam bidang antropologi perkotaan, fenomena gentrifikasi dapat dikaji. Antropologi perkotaan memiliki spesialisasi dalam mengkaji seluk-beluk kehidupan manusia sebagai anggota komunitas dan masyarakat perkotaan. Kesulitan-kesulitan yang muncul dan berubah di antara populasi perkotaan, yang membedakan mereka dari komunitas pedesaan, merupakan isu-isu perkotaan yang dibahas di sini (Anggraeni et al., 2019). Kondisi suatu wilayah atau kawasan yang tadinya kurang ramah secara lingkungan baik dari segi arsitektur maupun kebersihan dan masyarakat di dalamnya 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 (Az-Zahra & Boby Rahman, 2023). Pertumbuhan penduduk yang disebabkan oleh percepatan industrialisasi dan urbanisasi telah mengakibatkan pertumbuhan perkotaan yang sangat besar, yang telah meningkatkan permintaan lahan perkotaan secara signifikan. Fenomena kenaikan harga tanah menjadi hal yang tidak dapat dihindari karena semakin terbatasnya jumlah lahan yang tersedia (Wongso, 2002).

Suatu kota memiliki kawasan dan bangunan yang memiliki fungsinya masing-masing. Kawasan dan bangunan tersebut ada yang dipakai, jarang dipakai, dan yang sudah tidak dipakai. Kawasan dan bangunan yang jarang dipakai dan tidak dipakai perlu diperhatikan karena seiring berjalannya waktu kawasan dan bangunan tersebut akan kehilangan nilai fungsinya. Untuk menghindari hal seperti itu, diperlukannya upaya perbaikan terhadap kawasan dan bangunan tersebut. Upaya perbaikan tersebut dinamakan peremajaan kota (Wilaga *et al.*, 2024). Pembaharuan kota memiliki empat aspek utama: secara ekonomi, dapat memaksimalkan pemanfaatan lahan sesuai dengan nilai dan fungsinya yang tinggi; secara sosial dan budaya, dapat menawarkan platform bagi perubahan budaya dan interaksi sosial yang signifikan; dan secara fisik, berupaya menciptakan ruang hidup yang nyaman dan ramah. Gagasan yang terkait dengan perencanaan kota melalui pembaharuan meliputi konservasi, preservasi, rehabilitasi, rekonstruksi, renovasi, gentrifikasi, dan reklamasi (Nurgianto, 2013). Karena secara historis melibatkan penghancuran infrastruktur yang sudah ketinggalan zaman, kerusakan lingkungan, dan keresahan sosial bagi masyarakat setempat, regenerasi perkotaan bukanlah ide baru. Sangat penting bagi Indonesia untuk mengambil pendekatan yang lebih hati-hati dan belajar dari kesalahan yang dibuat oleh negara lain yang telah mencoba pembangunan kembali perkotaan (Primawardani, 2018).

Karena gentrifikasi terkait dengan perubahan lingkungan yang dinamis dan berdampak pada masalah sosial-budaya, para ahli menafsirkannya dalam berbagai cara, sehingga menjadikannya topik yang sulit. Sederhananya, gentrifikasi adalah proses perubahan penggunaan lahan yang disertai dengan modifikasi lingkungan tempat

tinggal kelompok berpendapatan rendah (Medha Azka Nur & Anastita Putu Gde, 2017). Di wilayah studi contoh, hal ini juga ditandai dengan peningkatan kualitas lingkungan binaan dan kenaikan harga tanah (Prasetya, 2024). Tidak mungkin untuk mengabaikan munculnya berbagai rumah premium yang terkait dengan gentrifikasi sebagai perkembangan yang umum. Perubahan ruang yang tidak hanya mengubah bentuk fisiknya saja, namun kehidupan sosial, budaya, maupun ekonomi turut berubah atas gedung mewah nan *elite* yang dihasilkan (Al Hibbi *et al.*, 2023). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), gentrifikasi adalah proses perpindahan penduduk kelas menengah ke tempat yang sebelumnya kurang diminati atau lebih makmur. Inisiatif untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan merevitalisasi, memulihkan, dan meregenerasi lingkungan sering dikaitkan dengan tren ini. Bergantung pada keadaan sekitar dan bagaimana masyarakat bereaksi terhadap gentrifikasi, perubahan tersebut dapat memiliki berbagai dampak, baik positif maupun negatif (Aurunnisa & Rochani, 2024).

Gentrifikasi sering dikaitkan dengan aspek restorasi atau revitalisasi yang dimaksudkan untuk meningkatkan kualitas suatu wilayah. Karena masyarakat kelas menengah ke atas pindah ke lingkungan yang sebelumnya dihuni oleh masyarakat kelas menengah ke bawah, struktur sosial penduduk bergeser, yang menyebabkan perubahan sosial. Lebih jauh, segregasi atau segmentasi umumnya dikaitkan dengan gentrifikasi (Prayoga, 2011). Hal ini diakui sebagai masalah sosial dengan akar sistemik yang diakibatkan oleh pola produksi geografis yang tidak merata yang dikendalikan oleh aktor tertentu dalam hubungan produksi. Karakter interaksi produksi itu sendiri memiliki pengaruh langsung terhadap hal ini (Amrozi *et al.*, 2022). Proses pergeseran status sosial ekonomi yang dikenal sebagai "gentrifikasi" terjadi ketika penduduk berpenghasilan rendah di suatu wilayah akhirnya menyerah.

Meskipun gentrifikasi berfokus pada upaya membuat suatu area lebih menarik, gentrifikasi sering dikaitkan dengan pemindahan penduduk berpenghasilan rendah, baik secara individu maupun kolektif, baik dalam waktu singkat maupun seiring waktu (Mungkasa, 2014). Untuk meningkatkan keramaian tempat perkotaan, gentrifikasi adalah upaya untuk meningkatkan kualitas bangunan atau lingkungan sekitar tanpa

mengubah struktur fisik area tersebut secara signifikan (Rizkita Rahmat & Hidayati Djoeffan, 2021). Ada berbagai lokasi fokus yang termasuk dalam gentrifikasi. Pergeseran populasi, perubahan estetika dan fisik, peningkatan nilai properti, ketegangan sosial antarkomunitas, dan kemungkinan pekerjaan adalah beberapa aspek teoritis gentrifikasi yang dibahas dalam studi ini (Raga & Ethelbert, 2024). Infill perkotaan, nama lain untuk gentrifikasi, berupaya meningkatkan semangat area perkotaan.

Dalam tulisannya berjudul "*Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core*", Sharon Zukin (1987) mengatakan bahwa gentrifikasi yang diperkenalkan oleh R. Glass tahun 1964 di Inggris adalah sebuah konsep yang menggambarkan gerakan permukiman penduduk kelas menengah yang masuk ke kawasan penduduk berpendapatan rendah di London. Ternyata dalam praktiknya kata gentrifikasi tidak terbatas pada soal perubahan perwajahan saja. Gejala ini merupakan penambahan simbolik baru pada bangunan tua dan kepekaan pada ruang dan waktu (Sondakh, 2019).

Kawasan-kawasan yang mengalami gentrifikasi sering kali mendapat perbaikan fasilitas umum, jalan, dan transportasi, yang pada akhirnya meningkatkan kualitas hidup penduduk. Selain itu, gentrifikasi juga menciptakan peluang ekonomi baru dengan pembukaan usaha baru seperti hotel, restoran, dan pusat perbelanjaan yang menciptakan peluang bisnis dan lapangan kerja bagi penduduk lokal. Namun, gentrifikasi juga menimbulkan tantangan yang tidak bisa diabaikan. Salah satu tantangan utama adalah penggusuran penduduk asli yang tidak mampu menanggung kenaikan harga properti dan biaya hidup yang semakin tinggi, sehingga mereka terpaksa pindah ke daerah pinggiran yang lebih terjangkau. Selain itu, perubahan fungsi bangunan dan masuknya budaya baru sering kali menghilangkan nilai-nilai budaya lokal yang telah ada selama bertahun-tahun, mengakibatkan hilangnya identitas budaya kawasan (Putri, 2024).

Melalui penggunaan teknik gentrifikasi dan pembaruan perkotaan, penelitian ini berupaya menemukan dan mengevaluasi metode untuk mencegah dan meningkatkan kualitas masyarakat kumuh. Penelitian ini bertujuan untuk menyoroti dinamika yang ditimbulkan oleh urbanisasi cepat guna menunjukkan bagaimana gentrifikasi dapat menjadi cara praktis untuk meningkatkan standar hidup di wilayah metropolitan yang

kurang terlayani. Penelitian ini juga bertujuan untuk menyelidiki kelebihan dan kekurangan gentrifikasi, termasuk risiko penggusuran penduduk asli dan hilangnya identitas budaya, serta bagaimana pendekatan yang komprehensif dapat diterapkan untuk mengatasi masalah tersebut.

B. METODE PENELITIAN

Artikel ini menggunakan pendekatan metodis untuk meninjau literatur. Analisis menyeluruh terhadap berbagai sumber, seperti buku, jurnal, prosiding konferensi, dan materi terkait lainnya, merupakan langkah pertama dalam proses pembuatan artikel. Makalah yang dipilih disortir secara cermat dengan membuang kutipan dan menekankan kejadian penting yang ditemukan dalam penelitian sebelumnya, yang membuatnya sejalan dengan topik halaman ini.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Strategi pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh harus memperhatikan arah kebijakan pembangunan dan penataan ruang, serta pengelolaan kawasan kumuh, kondisi permukiman kumuh terkini, dan isu strategis daerah.

Mencegah berkembangnya komunitas kumuh sangat penting untuk mencapai situasi perumahan yang bebas dari komunitas kumuh. Mendorong pendanaan dan integrasi program dari beberapa pemangku kepentingan sesuai dengan kewenangan masing-masing merupakan tujuan dari strategi pencegahan ini. Tahap pengelolaan awal dan tahap pascakonstruksi biasanya merupakan dua tahap yang terlibat dalam menghentikan perkembangan dan perluasan komunitas kumuh. Program sosialisasi dan penyadaran yang ditujukan kepada masyarakat dan pemangku kepentingan setempat digunakan untuk melaksanakan kegiatan pencegahan selama tahap penanganan pertama.

Tujuan dari tindakan pencegahan adalah untuk menghentikan pertumbuhan permukiman informal dan rumah kumuh baru. Proses tersebut dilaksanakan melalui pemantauan dan pengendalian yang dapat dilaksanakan berdasarkan ketentuan perizinan (izin prinsip, izin lokasi, izin pemanfaatan tanah, dan izin mendirikan bangunan), kelayakan fungsi, dan standar teknis. Melalui bantuan, pemberdayaan

masyarakat dilaksanakan bagi mereka yang terlibat dalam industri perumahan dan permukiman. Tujuan dari dukungan ini adalah untuk membangun dan memperkuat kelompok swadaya masyarakat guna meningkatkan kapasitas masyarakat. Inisiatif penjangkauan yang ditujukan untuk menyebarluaskan informasi yang meningkatkan kesadaran dan pemahaman tentang pencegahan perumahan kumuh dan permukiman informal baru adalah salah satu jenis dukungan masyarakat. Penyebaran dan sosialisasi adalah dua contoh penjangkauan. Lebih jauh, penasihat berusaha untuk menawarkan klarifikasi atau instruksi.

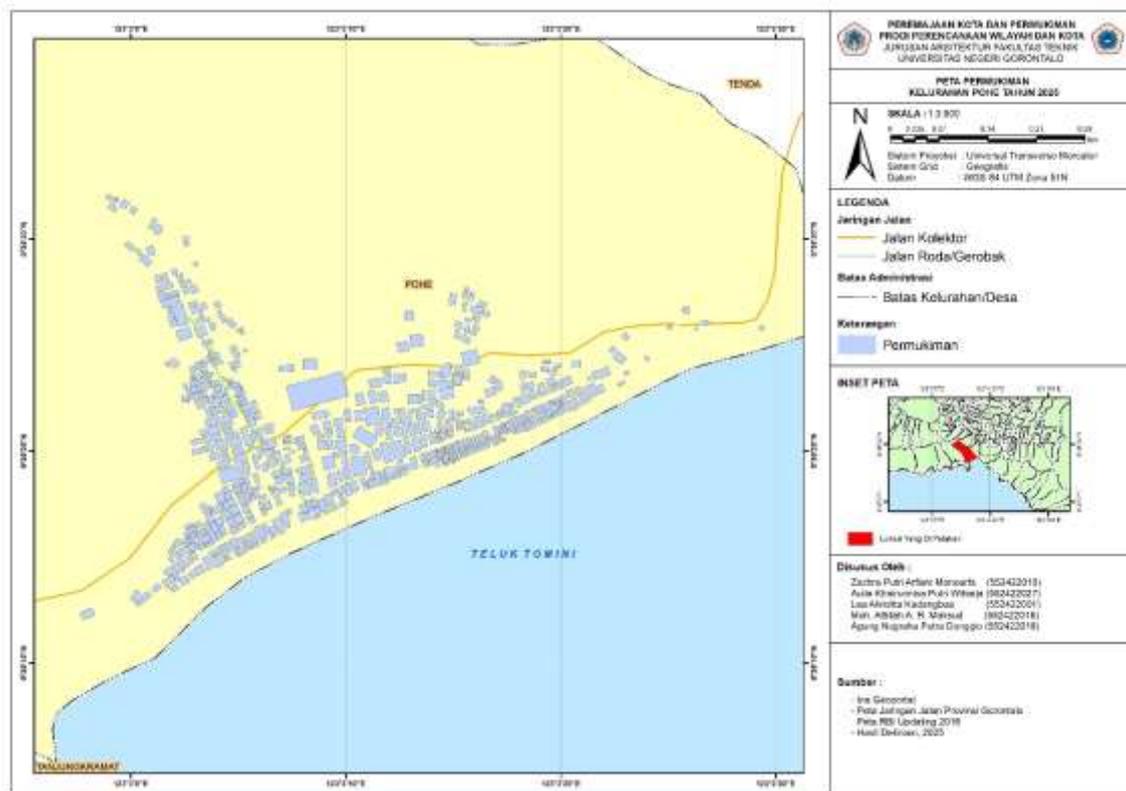
Permukiman kumuh di Kelurahan Pohe mencerminkan kompleksitas tantangan perkotaan yang dihadapi oleh masyarakat setempat. Wilayah ini ditandai dengan kondisi hunian yang tidak layak, infrastruktur dasar yang minim, serta keterbatasan akses terhadap layanan publik seperti air bersih, sanitasi, dan pengelolaan sampah. Permasalahan ini diperparah oleh kepadatan penduduk yang tinggi, sehingga meningkatkan risiko kesehatan dan kerentanan sosial. Meskipun terdapat kendala ini, masih terdapat ruang untuk pembangunan melalui inisiatif revitalisasi rumah, keterlibatan masyarakat, dan kerja sama antara lembaga publik, swasta, dan nirlaba untuk membangun lingkungan yang lebih berkelanjutan dan layak huni.



Gambar 1. Kondisi Eksisting di Kelurahan Pohe, 2024

Berdasarkan hasil pendataan dari tim kelompok kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman, pada tahun 2020 terdapat 18 kelurahan lokasi sebaran kawasan kumuh di Kota Gorontalo, salah satunya yaitu di Kelurahan Pohe. Desa Pohe merupakan kawasan kumuh seluas 3,24 hektar yang terdiri dari dua RT dan dua RW. Permukiman kumuh, yang dikenal karena lokasinya di puncak bukit, merupakan rumah bagi lebih dari 200

orang per hektar. Kawasan ini termasuk dalam kategori kawasan kumuh ringan (Wali Kota Gorontalo, 2022).



Gambar 2. Peta Permukiman Kelurahan Pohe, 2025



Gambar 3. Kondisi Eksisting di Kelurahan Pohe, 2024

Bagi pemerintah, penataan kawasan kumuh merupakan masalah besar, terutama di tempat-tempat yang pertumbuhan penduduknya berlangsung cepat. Kondisi kehidupan yang sangat tidak layak huni disebut sebagai koloni kawasan kumuh. Daerah kumuh didefinisikan sebagai penempatannya di lahan yang tidak dimaksudkan untuk tujuan tersebut, kepadatan bangunan yang sangat tinggi di area yang terbatas, kerentanannya terhadap penyakit sosial dan lingkungan, konstruksinya yang di bawah standar, kurangnya layanan infrastruktur, dan risiko terhadap

kelangsungan hidup jangka panjang dan sarana penghidupan penghuninya. Banjir migrasi perkotaan, keadaan sosial ekonomi masyarakat, kondisi sosial budaya, dan kualitas fisik alam merupakan beberapa elemen yang menyebabkan terbentuknya kawasan kumuh di lingkungan perkotaan. Permintaan meningkat sebagai akibat dari tingginya tingkat migrasi perkotaan di wilayah metropolitan. Di sisi lain, ketidakmampuan pemerintah menyediakan perumahan murah bagi penduduk kurang mampu memaksa para imigran memilih tinggal di daerah kumuh agar dapat memenuhi kebutuhan hidup di kota besar.

Jika pemerintah tidak memberlakukan pembatasan pengelolaan zonasi yang ketat, permukiman kumuh akan terus bertambah. Dengan perencanaan strategis untuk menangani daerah kumuh, permukiman kumuh dapat direvitalisasi dan diremajakan. Konsep dan strategi utama untuk menghentikan degradasi dan meningkatkan standar permukiman kumuh di tingkat regional adalah menghentikan pertumbuhan daerah kumuh yang ada.

Untuk mencapai tujuan permukiman dan mencegah pertumbuhan dan perkembangan kawasan kumuh, dilakukan upaya peningkatan taraf hidup dan penghidupan penduduk di samping menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman. Jaminan perumahan yang aman dan perlindungan hak atas perumahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku menjadi landasannya. Setiap permasalahan kawasan kumuh dijadikan pedoman dalam menyusun program, skenario, dan rencana tindakan pencegahan. Permasalahan tersebut memberikan gambaran tentang kondisi permukiman kumuh di masa lalu dan menjadi landasan empiris untuk melakukan intervensi. Setelah itu, dilakukan analisis konseptual dan pendekatan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, yang menghasilkan inisiatif dan rencana aksi yang bertujuan untuk mengatasi permasalahan tersebut.

Permukiman informal dicirikan oleh kepadatan penduduk yang tinggi, infrastruktur yang buruk, dan akses terbatas terhadap layanan penting seperti air bersih dan fasilitas sanitasi, yang umumnya terkait dengan kondisi kehidupan yang buruk. Permukiman ini biasanya muncul di area perkotaan yang memiliki tingkat urbanisasi

tinggi, di mana masyarakat dengan pendapatan rendah mencari tempat tinggal yang terjangkau meskipun harus mengorbankan kualitas hidup. Namun, kondisi ini sering kali menjadi titik awal dari proses transformasi sosial dan ekonomi yang dikenal sebagai gentrifikasi.

Gentrifikasi merupakan fenomena di mana sebuah kawasan, termasuk permukiman kumuh, mengalami perubahan signifikan akibat masuknya penduduk baru dengan latar belakang ekonomi yang lebih kuat. Proses ini sering diawali dengan investasi besar-besaran dalam perbaikan infrastruktur, renovasi properti, serta pengembangan fasilitas komersial yang lebih modern. Nilai properti pun meningkat sebagai akibatnya, yang mengakibatkan perubahan demografi karena penduduk setempat berpendapatan rendah terpaksa pindah karena tidak lagi sanggup menanggung kenaikan biaya hidup. Sementara gentrifikasi membawa peningkatan kualitas lingkungan fisik, proses ini juga memunculkan tantangan baru, seperti hilangnya identitas budaya lokal dan ketimpangan sosial yang semakin tajam.

Desa Pohe yang luasnya 3,24 hektar di Kecamatan Hulonthalangi merupakan salah satu kawasan kumuh di Kota Gorontalo. Dalam konteks kawasan kumuh, Kelurahan Pohe dengan status kumuh ringan, gentrifikasi dapat terjadi ketika kawasan tersebut mulai menarik perhatian investor atau pengembang yang melihat potensi untuk meningkatkan nilai properti dan infrastruktur. Proses gentrifikasi sering kali melibatkan renovasi atau pembangunan baru yang dapat meningkatkan kualitas lingkungan, tetapi juga dapat menyebabkan perubahan demografis. Meningkatnya biaya sewa atau pajak yang menyertai rehabilitasi area tersebut dapat membuat penduduk asli di daerah kumuh—yang memiliki kepadatan penduduk lebih dari 200 orang per hektar—berisiko kehilangan rumah mereka. Dengan demikian, gentrifikasi di Kawasan Kumuh Pohe dapat berpotensi mengubah karakteristik sosial dan ekonomi kawasan tersebut, Hal ini meningkatkan infrastruktur dan kualitas hidup di satu sisi, tetapi juga dapat menimbulkan masalah sosial bagi penduduk saat ini di sisi lain.

Gentrifikasi memberikan dampak positif juga negatif, 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 kemasyarakatan maupun tatanan fisik wilayah itu sendiri. Dengan begitu dapat dikatakan pula bahwa nantinya gentrifikasi memiliki pengaruh yang terhadap perubahan struktur ruang suatu wilayah Sedangkan menurut (Az-Zahra & Bobby Rahman, 2023), 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. Meningkatnya nilai lahan

Gentrifikasi tentu akan membuat nilai lahan di sekitar akan meningkat lambat laun semakin tingginya nilai lahan ini akan membuat masyarakat semakin sulit untuk menjangkaunya 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.

Banyak sudut pandang, termasuk sudut pandang politisi, akademisi, kelompok yang terdampak, kritikus, dan pengembang, cenderung memiliki pendapat yang berbeda tentang fenomena gentrifikasi. Pendapat semua pihak yang terkait harus diperhitungkan saat mengevaluasi dampak gentrifikasi untuk mendapatkan pemahaman menyeluruh tentang biaya dan keuntungan yang terlibat. Secara umum, ada dua jenis dampak gentrifikasi: baik dan negatif. Pengalaman orang-orang yang terlibat memiliki dampak signifikan terhadap bagaimana konsekuensi ini dipersepsikan. Misalnya, beberapa pemilik rumah mungkin mendapat manfaat dari pertumbuhan nilai properti dengan memiliki lebih banyak ekuitas di rumah mereka, tetapi individu berpenghasilan rendah mungkin menghadapi kesulitan karena pajak atau biaya sewa yang lebih tinggi.

Beberapa studi penelitian telah menunjukkan bahwa gentrifikasi cenderung memiliki dampak negatif. Banyak masalah yang meluas telah memberikan bukti konsekuensi negatif ini, dan studi sebelumnya sering menyoroti dampak negatif gentrifikasi, terutama di lingkungan perumahan. Di sisi lain, bukti manfaat gentrifikasi tidak berasal dari penelitian empiris; melainkan hanya berdasarkan praduga peneliti dalam studi sebelumnya, yang pada dasarnya merupakan gagasan teoritis bahwa gentrifikasi pasti memiliki dampak positif dalam hal perbaikan wilayah.

Dampak positif dan negatif pada aspek sosial dan ekonomi termasuk dalam konsekuensi gentrifikasi. Karena menguntungkan berbagai pemangku kepentingan, termasuk lembaga pemerintah, pengembang real estat, investor, dan bahkan beberapa segmen populasi penduduk, konotasi positif yang melekat pada fenomena ini sering kali menghasilkan dukungannya. Di sisi lain, masyarakat berpenghasilan rendah sebagian besar terkena dampak negatif oleh gentrifikasi, yang sering kali menyebabkan penggusuran.

Mengingat pentingnya dampak yang disebutkan di atas, gentrifikasi harus ditangani selama proses perencanaan. Kenyataannya, gentrifikasi terus-menerus membahayakan lingkungan permukiman dengan pendapatan yang lebih rendah, yang menyebabkan segregasi sosial dan ketidakadilan. Oleh karena itu, mendorong komunikasi dengan komunitas yang terancam oleh gentrifikasi harus menjadi tujuan

utama dari setiap inisiatif intervensi. Pendekatan interdisipliner yang sesungguhnya terhadap perencanaan yang melampaui sekadar pengetahuan intelektual dimungkinkan dengan memperlakukan komunitas sebagai subjek baru untuk penelitian, meskipun tidak dapat disangkal bahwa pembangunan fisik yang bertujuan untuk meningkatkan wilayah adalah penting. Namun, penting juga untuk menyadari bahwa pendekatan sosial masih sulit untuk diintegrasikan dengan sukses dalam prosedur perencanaan Indonesia (Medha Azka Nur & Anastita Putu Gde, 2017).

D. KESIMPULAN

Urbanisasi yang cepat di kota-kota besar sering kali membawa dampak negatif bagi kualitas hidup masyarakat. Kepadatan penduduk yang tinggi dapat menyebabkan kesenjangan sosial dan berbagai masalah lingkungan yang kompleks. Oleh karena itu, penting untuk melakukan pencegahan terhadap permukiman kumuh dengan strategi yang efektif, seperti sosialisasi dan pengawasan terhadap perizinan pembangunan. Di tempat-tempat yang kurang beruntung, gentrifikasi mungkin menjadi cara untuk meningkatkan infrastruktur dan kualitas lingkungan. tetapi juga menimbulkan tantangan serius, seperti penggusuran penduduk asli yang tidak mampu menanggung biaya hidup yang semakin tinggi. Proses ini sering kali mengubah struktur sosial dan budaya masyarakat, sehingga perlu diatur dengan bijak agar tidak menimbulkan ketidakadilan.

Peremajaan kota adalah langkah penting untuk memperbaiki kawasan yang kurang ramah lingkungan. Ini mencakup berbagai strategi seperti konservasi dan rehabilitasi, namun harus dilakukan dengan memperhatikan hak-hak masyarakat yang tinggal di kawasan tersebut. Keterlibatan masyarakat dalam proses perencanaan sangat penting agar kebijakan yang diambil dapat memenuhi kebutuhan semua pihak. Selain itu, diperlukan regulasi yang tegas dalam pengaturan zonasi dan penggunaan lahan untuk mencegah berkembangnya permukiman kumuh. Dengan pendidikan dan pemberdayaan masyarakat, serta analisis dampak gentrifikasi yang menyeluruh, diharapkan dapat tercipta kebijakan yang lebih adil dan berkelanjutan, yang tetap menjaga identitas budaya lokal sambil meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Hibbi, A., Harsono, D., & Satlita, L. (2023). Analisis Karakteristik Gentrifikasi Pada Kawasan Solo Baru Sukoharjo: Tinjauan Dari Penyebab Dan Dampak Ruang-Fisik Gentrifikasi. *Journal Of Public Policy And Administration Research E-ISSN:*, 01(05), 1–21.
- 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>
- Anggraeni, D., Fasya, T. K., & Nasution, A. A. (2019). Gentrifikasi Dan Pergolakan Lahan Di Kelurahan Tanjung Tengah Kecamatan Siantar Martoba Kota Pematangsiantar. *Aceh Anthropological Journal*, 3(2), 144. <https://doi.org/10.29103/aaj.v3i2.2778>
- Aurunnisa, K., & Rochani, A. (2024). Analisis Dampak Gentrifikasi Pada Kawasan Pendidikan Universitas Semarang Terhadap Perubahan Fisik Sosial Dan Ekonomi Masyarakat. *September*, 458–468.
- Az-Zahra, P. A., & Bobby Rahman, J. K. (2023). Studi Literatur: Kajian Fenomena Gentrifikasi Di Wilayah Pinggiran Kota. *Pondasi Journal*, 28(2), 139–154.
- Fadjarani, S., & Ruli As'ari. (2018). Penataan Permukiman Kumuh Berbasis Lingkungan. *Jurnal Geografi*, 15(1), 56–67. <https://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/JG/index>
- Havara, S. A., & Djoeffan, S. H. (2022). Peremajaan Kawasan Permukiman dengan Pendekatan Ekologi Berkelanjutan. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 129–138. <https://doi.org/10.29313/jrpwk.v2i2.1314>
- Letfiani, E. (2017). *Konsep dan Strategi Program Urban Housing Renewal Berbasis Pembangunan Berkelanjutan Studi Kasus: Rusunawa Urip Sumoharjo dan Sombo, Surabaya*. <http://repository.its.ac.id/id/eprint/45137>

- Medha Azka Nur, & Anastita Putu Gde. (2017). Pandangan Terhadap Fenomena Gentrifikasi dan Hubungannya dengan Perencanaan Spasial. *Jurnal Teknik ITS*, 6(2), 1337–3520.
- Mungkasa, O. (2014). Pengembangan Hunian Vertikal Perkotaan bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah (MBR). Beragam Upaya, Pembelajaran dan Rekomendasi. *Penambahan Natrium Benzoat Dan Kalium Sorbat (Antiinversi) Dan Kecepatan Pengadukan Sebagai Upaya Penghambatan Reaksi Inversi Pada Nira Tebu*, 1–56.
- Nurgianto. (2013). Konsep Perancangan Dalam Meningkatkan Kualitas Lingkungan Fisik Kawasan Perdagangan dan Jasa Jalan Jenderal Sudirman Kota Salatiga. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 9(1), 20. <https://doi.org/10.14710/pwk.v9i1.6501>
- Prabaswara, Z. A., Hutagaol, N. I. C. T. D., Viryani, D. O., Ekomadyo, A. S., & Susanto, V. (2021). Peran Perancangan dalam Memperjuangkan Right to The City pada Kota Bogota. *Sinektika: Jurnal Arsitektur*, 18(2), 179–189. <https://doi.org/10.23917/sinektika.v18i2.15331>
- Prasetya, H. (2024). *Pengaruh Commuter-Rail Rute Jakarta-Bogor Terhadap Pengembangan Kawasan Dan Potensinya Dalam Mendukung Transit Oriented Development*. 13(April).
- 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>
- Primawardani, Y. (2018). Peremajaan dan Pengembangan Wilayah Perkotaan Melalui Penggusuran Ditinjau dalam Perspektif Hak Asasi Manusia di Kota Surabaya. *Jurnal HAM*, 9(1), 51. <https://doi.org/10.30641/ham.2018.9.51-68>
- Putri, W. A. (2024). *Proses gentrifikasi di perkotaan yogyakarta*. 04(September).
- Raga, B. D., & Ethelbert, Y. K. (2024). *Dampak Persaingan Suku Jawa dan Masyarakat Lokal pada Penguasaan Tempat Strategis di Wisata Kuliner Oepoi*. 12(Maret), 126–136.

- Risnawati, K. (2022). Analisis Konsep Pencegahan Permukiman Kumuh Di Kabupaten Soppeng. *Jurnal Al Hadarah Al Islamiyah*, 2(2), 38–52.
- Rizkita Rahmat, R., & Hidayati Djoeffan, S. (2021). Penerapan Water Sensitive Urban Design Pada Permukiman Das Cikapundung (Studi Kasus: Kelurahan Pasirluyu Kota Bandung). *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 16(1), 37–73.
- Sbastian, H. (2023). *Perbandingan dua jenis pendekatan peremajaan kota, antara konsolidasi lahan dan gentrifikasi*.
- Sondakh, S. I. (2019). *Gentrifikasi dan Kota : Kasus Kawasan Cikini-Kalipasir-Gondangdia*. 7(2). <https://doi.org/10.36806/JSRW.V7I2>.
- Sukohedi, A. (2011). Peningkatan Kualitas Permukiman Kampung Ansus Distrik Yapen Barat. *MEDIAN: Jurnal Arsitektur Dan Planologi*, 1(2), 53–75.
- Tri Prayoga, I. N. (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. <https://doi.org/10.14710/pwk.v9i1.6499>
- Wali kota Gorontalo. (2022). *Peraturan Daerah Kota Gorontalo Nomor 12 Tahun 2022* (Vol. 6, Issue August).
- Wilaga, E. E., Nurhidayati, E., Lubis, M. S., Perencanaan, J., & Fakultas, K. (2024). *Penerapan Konsep Peremajaan Preservasi Pada Perencanaan Kawasan Pontianak Sport Vereeniging (Psp) Kota Pontianak Penerapan Konsep Peremajaan Preservasi Pada Perencanaan Kawasan Pontianak Sport Vereeniging (Psp) Kota Pontianak 1 Mahasiswa Jurusan Peren*. 14(1), 13–20.
- Wongso, J. (2002). Strategi revitalisasi kawasan pusat kota bukittinggi. *Strategi Revitalisasi Kawasan Pusat Kota Bukittinggi*, 1–8.