



Fenomena Gentrifikasi Planetari Kapitalisme Global: Dampak Sosial, Ekonomi, dan Eksklusi Ruang Perkotaan di Daerah Khusus Jakarta (DKJ)

Rizky Agus Harnanto¹, Afifathu Rahmah Fajriyah²

¹*Sosiologi, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia;*

²*Sains Komunikasi dan Pengembangan Masyarakat Institut Pertanian PB, Bogor, Indonesia.*

Kata Kunci

Gentrifikasi, Kapitalisme Global, Ketimpangan Sosial, Eksklusi Spasial, Transformasi Perkotaan di Jakarta

Abstrak

Fenomena gentrifikasi di kota-kota besar seperti Jakarta tidak bisa dipahami hanya sebagai proses lokal, melainkan bagian dari dinamika kapitalisme global yang merekonstruksi ruang kota. Artikel ini mengkaji bagaimana logika akumulasi modal global dan investasi, khususnya di sektor properti dan infrastruktur, mendorong transformasi spasial dan marginalisasi sosial di Jakarta dan dikomparasi dengan kota Seoul, Korea Selatan. Dengan menggunakan pendekatan ekonomi politik perkotaan dan tinjauan literatur sekunder, diskusi menunjukkan bahwa gentrifikasi di Jakarta ditandai dengan kenaikan harga tanah, perubahan pola kepemilikan tanah, dan relokasi paksa masyarakat berpenghasilan rendah terutama masyarakat Betawi. Proses ini mengarah pada pengecualian ruang, di mana akses ke perumahan, layanan publik, dan ruang perkotaan semakin terkonsentrasi di kelas menengah ke atas dan investor. Perbandingan dengan kota Seoul menunjukkan bahwa meskipun gentrifikasi juga terjadi di negara maju, mekanisme pengecualian di negara berkembang lebih tajam karena peraturan yang lemah dan ketergantungan pada modal asing. Artikel ini merekomendasikan pendekatan terpadu dan inklusif untuk pembangunan perkotaan, menempatkan hak atas kota sebagai prinsip dasar untuk mengurangi ketimpangan sosial dan menjaga keberlanjutan budaya lokal.

Keywords

Gentrification, Global Capitalism, Social Inequality, Spatial Exclusion, Urban Transformation in Jakarta

Abstract

The phenomenon of gentrification in big cities like Jakarta cannot be understood simply as a local process, but part of the dynamics of global capitalism that reconstructs urban spaces. This article examines how the logic of global capital accumulation and investment, particularly in the property and infrastructure sectors, drives spatial transformation and social marginalization in Jakarta. Using an urban political economy approach and a secondary literature review, the discussion shows that gentrification in Jakarta is characterized by rising land prices, changes in land ownership patterns, and forced relocation of low-income communities especially the Betawi community. This process leads to the exclusion of space, where access to housing, public services, and urban space is increasingly concentrated in the upper-middle class and investors. A comparison with the city of Seoul shows that although gentrification also occurs in developed countries, the exclusion mechanism in developing countries is sharper due to weak regulations and dependence on foreign capital. This article recommends an integrated and inclusive approach to urban development, placing the right to the city as a fundamental principle for reducing social inequality and maintaining the sustainability of local culture.

*Corresponding Author: **Rizky Agus Harnanto**, Sosiologi, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia;
Email: rizkyharnanto96@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.29303/jseh.v11i4.909>

History Artikel:

Received: 21 Oktober 2025 | Accepted: 29 Desember 2025

PENDAHULUAN

Fenomena gentrifikasi semakin menjadi perhatian dalam kajian perkotaan kontemporer. Di berbagai belahan dunia, termasuk Provinsi Daerah Khusus Jakarta, fenomena ini tidak hanya menghadirkan wajah kota yang lebih modern dan efisien, tetapi juga menimbulkan ketegangan sosial akibat relokasi penduduk berpenghasilan rendah dan hilangnya identitas komunitas lokal. Gentrifikasi muncul sebagai konsekuensi dari ekspansi modal internasional, spekulasi properti, serta kebijakan pembangunan yang berorientasi pada pertumbuhan ekonomi ketimbang kesejahteraan sosial. Jakarta sebagai pusat ekonomi dan politik Indonesia menjadi contoh nyata bagaimana logika pasar global bekerja dalam skala lokal—melalui investasi asing, pembangunan infrastruktur, dan komersialisasi ruang kota yang mengubah lanskap sosial dan budaya masyarakatnya.

Sebagai salah satu kota dengan tingkat pertumbuhan ekonomi dan infrastruktur tertinggi di Indonesia, Daerah Khusus Jakarta (DKJ), yang memiliki luas 7.659, 02 km² (dprddkijakartaprov.go.id) menjadi pusat perekonomian dan politik Indonesia dan mengalami dinamika transformasi ruang kota hingga saat ini. Namun, hal ini berimplikasi terhadap kemunculan fenomena yang disebut dengan istilah gentrifikasi. Salah satu dampaknya adalah perubahan komunitas lokal akibat alih fungsi lahan, pembangunan infrastruktur modern, serta peningkatan investasi di sektor properti menjadi tanda-tanda kemunculan fenomena ini.

Proses gentrifikasi sendiri menurut Glass (1946: Lees et. al, 2016) antara lain melibatkan perubahan populasi pengguna lahan, sehingga pengguna baru memiliki status sosial ekonomi yang lebih tinggi dari pengguna sebelumnya, bersama dengan perubahan lingkungan binaan melalui investasi ulang dalam modal tetap. Oleh sebab itu, teori gentrifikasi khususnya dalam konteks global (Lees et al., 2016) dapat digunakan sebagai alat analisis untuk mengkaji dampak gentrifikasi di Jakarta terhadap: 1.) penduduk asli dan komunitas berpenghasilan rendah, 2.) harga properti dan biaya hidup, dan 3.) pola kepemilikan tanah dan relokasi paksa.

Gentrifikasi merupakan konsep yang pertama kali dikenalkan oleh Glass yang melihat memudarnya batas antara kota dan desa, karena semua kini telah mengarah untuk berubah menjadi kota. Di sebagian besar wilayah di dunia, tampaknya terdapat perbedaan antara perkotaan dan pedesaan semakin tidak konsisten, dan agak samar, Walaupun memiliki alasan yang berbeda-beda (Glass, 1946: Lees et. al, 2016). Gentrifikasi, meskipun memiliki konteks dan karakteristik yang berbeda antara satu wilayah dengan wilayah yang lain, namun terdapat kesamaan ciri, yang

kita dapat kaji menggunakan konsep yang disebut dengan *planetary gentrification* (gentrifikasi planetari), yang melihat bahwa tidak hanya menjadi fenomena yang terjadi secara lokal, melainkan bagian dari dinamika yang lebih luas dalam kapitalisme global. Hal ini karena fenomena ini terjadi di berbagai kota, wilayah, serta negara di banyak belahan bumi.

Gentrifikasi sendiri merupakan fenomena yang tidak dapat dipisahkan dari kolonialisasi dan ekonomi global. Lees, (et al., 2016) dalam buku “*Planetary gentrification*” memperluas konsep gentrifikasi yang sebelumnya dikenalkan oleh Glass (1964; Lees et. al, 2016) dengan menunjukkan bahwa gentrifikasi kini terjadi secara global, tidak hanya di kota-kota Barat, tetapi juga di Asia, Amerika Latin, dan Afrika. Proses ini terkait dengan kapitalisme global, investasi real estat, dan kebijakan perkotaan yang mempercepat perubahan sosial-ekonomi di berbagai kota di dunia.

Sangatlah kontekstual untuk melakukan perbandingan bagaimana kota-kota di negara maju dan negara berkembang menghadapi dampak kapitalisme terhadap proses gentrifikasi, karena setiap wilayah atau kota, bahkan yang sama-sama berada di negara maju pun misalnya, memiliki karakteristik tersendiri. Namun kita dapat mencari ciri yang general melalui kajian literatur.

METODE PENELITIAN

Studi ini menggunakan pendekatan kualitatif berbasis studi literatur (*literature review*) dengan memanfaatkan data sekunder dari berbagai penelitian terdahulu mengenai gentrifikasi di Jakarta dan kota-kota global lainnya. Pendekatan ini memungkinkan analisis komparatif terhadap bagaimana kapitalisme global memengaruhi transformasi ruang kota dan kehidupan sosial masyarakat. Data yang digunakan berasal dari jurnal akademik, laporan penelitian, serta publikasi kebijakan terkait pembangunan perkotaan.

Analisis dilakukan dengan menelaah keterkaitan antara teori ekonomi politik perkotaan—seperti konsep *planetary gentrification* (Lees et al., 2016)—dengan konteks lokal Jakarta. Dengan demikian, metode ini tidak hanya menyoroti fenomena empiris, tetapi juga mengaitkannya dengan kerangka teoritis yang lebih luas tentang ketimpangan sosial dan eksklusi ruang di era kapitalisme global.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran Kapitalisme Global dalam Mendorong Gentrifikasi

Konsep gentrifikasi planetari menyoroti bahwa urbanisasi global tidak lagi terpusat pada kota-kota utama tradisional, melainkan membentuk berbagai pusat baru, termasuk di daerah pinggiran dan pedesaan. Proses ini didorong oleh akumulasi modal dan investasi di sektor perumahan, yang sering kali memicu konflik sosial akibat penggusuran masyarakat berpenghasilan

rendah serta kelas menengah yang semakin rentan terhadap kemiskinan. Selain itu, kelas menengah di negara-negara berkembang tidak hanya memperoleh manfaat dari ekonomi global yang semakin terbuka dan sistem produksi yang terintegrasi secara internasional, tetapi juga dipandang secara positif oleh banyak lembaga pembangunan dan pemerintah (Ballard, 2012, hlm. 567; Lees, et. al, 2016). Oleh karena itu, pembangunan infrastruktur serta kebijakan yang mendukung revitalisasi perkotaan dan investasi real estat dapat dipahami sebagai strategi untuk memfasilitasi akumulasi modal lebih lanjut. (Ballard, 2012, hlm. 569; Schindler, 2015; Lees, et. al, 2016).

Gentrifikasi tidak hanya terjadi di kota-kota Barat seperti London dan New York, tetapi juga meluas ke berbagai belahan dunia, termasuk Santiago, Seoul, dan Washington DC. Fenomena ini sangat berkaitan dengan kapitalisme global serta spekulasi real estat, yang kini juga semakin berkembang di negara-negara Selatan global. Oleh karena itu, gentrifikasi tidak lagi dapat dipahami sebagai proses yang bersifat lokal semata, melainkan sebagai bagian dari dinamika urbanisasi global yang lebih luas.

Untuk mengkaji kapitalisme global dalam konteks lokal di Indonesia, studi yang dilakukan oleh Putri (2024) di beberapa wilayah Yogyakarta misalnya, menemukan bahwa Kenaikan nilai tanah yang disebabkan oleh pembangunan infrastruktur dan pengembangan pariwisata menjadi faktor utama pendorong gentrifikasi. Selain itu, kebijakan tata ruang yang lebih berpihak kepada investor turut mempercepat proses tersebut. Akibatnya, penduduk asli terdampak dengan kehilangan tempat tinggal dan menghadapi tekanan ekonomi. Selain dampak ekonomi, gentrifikasi juga berkontribusi pada hilangnya identitas lokal serta melemahnya ikatan komunitas yang sebelumnya erat.

Dalam konteks global neoliberal, faktor utama yang mendorong gentrifikasi bukanlah oleh para gentrifikasi individu (*gentrifiers*), melainkan oleh para pelaku modal, seperti investasi dari pihak asing, sektor properti, dan perusahaan multinasional. Fenomena ini dapat terjadi karena adanya logika neoliberal yang mendorong komodifikasi ruang kota sebagai alat untuk akumulasi kapital. Kota diposisikan sebagai "mesin pertumbuhan ekonomi" yang harus bersaing secara global untuk menarik investasi, sehingga kebijakan urban seringkali mengutamakan kepentingan pemodal daripada hak-hak warga lokal.

Lefebvre (1974) melihat bahwa seharusnya seluruh warga kota berhak untuk berpartisipasi dalam produksi dan penggunaan ruang kota itu sendiri. Kota seharusnya bukan hanya dimiliki oleh segelintir orang kaya, melainkan menjadi ruang yang inklusif, di mana semua orang dapat berkontribusi dan menikmati hasil dari kehidupan perkotaan.

Namun, Lefebvre mengkritik bahwa

modernitas dan kapitalisme yang terjadi mengubah ruang spasial menjadi komoditas, yang menghasilkan ketidakadilan sosial. Ia menekankan bahwa terdapat hubungan antara ruang dan kekuasaan. Cara ruang diproduksi dan diatur mencerminkan struktur kekuasaan dalam masyarakat. Ruang dapat digunakan sebagai alat untuk mengontrol dan mendominasi, tetapi juga dapat menjadi tempat untuk perlawan dan pembebasan.

Neil Smith (1987) juga melihat bahwa aktor utama dalam proses gentrifikasi adalah pihak swasta yang perilakunya dipengaruhi oleh kondisi ekonomi pasca-fordisme, dengan motivasi utama mereka berfokus pada keuntungan. Konsep seperti "*rent gap*" (kesenjangan sewa) yang dikemukakan oleh Smith dapat menjelaskan bagaimana perbedaan antara nilai potensial dan nilai aktual tanah mendorong investasi, intervensi kapital dan displasemen penduduk asli.

Smith (1987) mengkritik pandangan David Ley yang menekankan pentingnya faktor ekonomi dan dinamika kota pascaindustri dalam memahami gentrifikasi. Oleh karena itu, ia mengembangkan indikator *kesenjangan sewa*, yang dianggap sebagai faktor utama dalam menjelaskan gentrifikasi (citego.org).

Gentrifikasi menurut Smith tidak hanya melibatkan perubahan sosial, tetapi juga mencakup transformasi fisik lingkungan dan dinamika ekonomi dalam pasar tanah. Ia menekankan bahwa perpaduan antara aspek sosial, fisik, dan ekonomi inilah yang menjadi ciri khas gentrifikasi. Kehadiran kelas menengah mendorong investasi untuk meningkatkan nilai kawasan, yang pada akhirnya menaikkan harga tanah (citego.org). Gentrifikasi cenderung terjadi di wilayah dengan nilai tanah rendah tetapi memiliki potensi tinggi untuk mengalami peningkatan nilai, karena tujuan utama para pelaku gentrifikasi adalah memperoleh keuntungan dan bukan sekadar berinvestasi di kawasan yang kurang bernilai (Smith, 1987).

Gentrifikasi di negara maju lebih terkendola berkat institusi pemerintahan yang kuat dan kebijakan redistributif (meskipun belum sempurna), seperti program perumahan sosial dan kontrol sewa, yang membantu melindungi penghuni rentan. Sebagai contoh, telah diajukan pengembangan program '*urban homesteading*' untuk seniman di New York City, di mana mereka akan membentuk koperasi penyewaan nirlaba tanpa mengandalkan dana publik. Meskipun inisiatif ini tidak akan secara langsung membantu seniman berpenghasilan rendah, program ini diharapkan dapat mengurangi tekanan pada pasokan perumahan yang terjangkau, menghapus unit-unit tersebut dari pasar perumahan yang bersifat spekulatif secara permanen, dan mengintegrasikan seniman ke dalam komunitas sekitar. (Village Voice, 1983; Lees, 2016). Namun, kelas pekerja tetap terdesak ke pinggiran kota akibat tekanan harga properti. Contoh lain adalah Kota Hartford,

Amerika Serikat, di mana adanya pertumbuhan ekonomi namun masih banyaknya pengangguran.

Sebaliknya, di negara berkembang, gentrifikasi sering bersifat eksploratif karena lemahnya hukum dan ketergantungan pada modal asing, yang memungkinkan investor global menguasai lahan strategis dan mengorbankan permukiman miskin. Keputusan tata kota cenderung menguntungkan korporasi, sementara masyarakat lokal minim akses ke perlindungan hukum, sehingga gentrifikasi memperdalam ketidakadilan spasial dan mencerminkan ketimpangan kekuasaan antara kapital global dan komunitas lokal. Hal ini didukung dengan studi terdahulu, salah satunya penelitian tentang proyek infrastruktur untuk Piala Dunia yang mengorbankan permukiman kumuh, yang menunjukkan bagaimana keputusan tata kota sering kali disetir oleh kepentingan kapitalis (Lees, 2016).

Dampak Positif dari gentrifikasi di Jakarta Tidak Dapat Mengimbangi Dampak Negatif yang Ditimbulkan

Proses gentrifikasi di Jakarta yang ditandai dengan terjadinya alih fungsi lahan dari permukiman tradisional dan ruang publik menjadi kawasan komersial-eksklusif telah dikaji dalam beberapa studi. Sejak awal 1990-an, pengembangan lahan skala besar telah menyebabkan transformasi peri-urban di wilayah metropolis Jakarta. Pergeseran fungsi lahan dari area pertanian ke pemukiman dan fasilitas kota, yang mendukung peningkatan jumlah migran, menandai perubahan ini. Hasilnya, terjadi pergeseran struktur sosial-ekonomi, termasuk peningkatan pendapatan rumah tangga dan pergeseran dominasi dari sektor primer ke sektor sekunder dan tersier. Sebaliknya, kemajuan ini menyebabkan segregasi geografis, di mana orang kaya menikmati lebih banyak manfaat pembangunan, sementara orang berpendapatan rendah sering mengalami kesulitan untuk mendapatkan perumahan dan layanan, yang dapat menyebabkan konflik sosial (Winarso et al., 2015).

Studi Kusumaningrum (et al., 2020) juga melihat bahwa terdapat dampak fisik dan sosial dari gentrifikasi di kampung Paseban, Jakarta. Pertama, munculnya kos-kosan eksklusif untuk migran kelas menengah menciptakan dualisme ruang, di mana penduduk asli (suku Betawi) terpinggirkan. Sebagian pindah ke pinggiran Jakarta (Cilandak, Cijantung, dan Kota Depok), sementara yang lain tetap tinggal di gang sempit. Kedua, perubahan demografi akibat migran "perkotaan" dan "pedesaan" meningkatkan keragaman, tetapi juga mengurangi interaksi sosial antara pendatang dan pribumi karena hunian eksklusif yang tertutup.

Jakarta, sebagai pusat wilayah mengalami pertumbuhan penduduk yang lambat akibat arus perpindahan besar ke daerah pinggiran. Di seluruh

kawasan Jabodetabek, terjadi perubahan signifikan dari lahan pertanian menjadi area perkotaan, ditandai dengan munculnya kawasan industri, kota baru dengan fungsi campuran, pemukiman berskala besar, serta pusat perbelanjaan. Kota-kota asrama tradisional di pinggiran kini telah berkembang menjadi komunitas mandiri dengan peluang ekonomi yang beragam dan basis ekonomi yang kuat. Akibatnya, perkembangan Jabodetabek belakangan ini mulai menunjukkan karakteristik awal dari fase pasca-suburbanisasi (Firman & Fahmi, 2017).

Pengembangan lahan berskala besar di pinggiran Jakarta umumnya dirancang untuk memenuhi kebutuhan kalangan elit, sehingga menciptakan jurang yang signifikan antara kelompok kaya dengan kaum miskin. Proses pemisahan ruang di Jakarta pada dasarnya juga dianggap mirip dengan pembentukan *gated community* di kota-kota besar Amerika Latin, yang sering disebut "*pulau kekayaan di tengah lautan kemiskinan*" (Coy & Pohler, 2002; Winarso et al., 2015).

Berdasarkan beberapa hasil studi tersebut, gentrifikasi yang terjadi berimplikasi terhadap kenaikan harga properti dan biaya hidup yang signifikan di wilayah Jakarta seiring berjalaninya waktu. Sehingga, meskipun gentrifikasi mendorong pertumbuhan ekonomi dan revitalisasi daerah, proses ini juga menimbulkan masalah ekonomi dan sosial, seperti meningkatnya harga hunian serta marginalisasi kelompok berpenghasilan rendah.

Selain dari sisi ekonomi, gentrifikasi yang terjadi di kota Jakarta juga memengaruhi perubahan kehidupan sosial masyarakat secara signifikan. Hal ini sering menyebabkan pergeseran komunitas yang diakibatkan oleh harga properti dan meningkatnya biaya hidup, sehingga memaksa penduduk asli untuk pindah ke tempat lain. Studi Santy (2018) telah mengkaji terjadinya gentrifikasi di Kampung Kramat Asem, Kelurahan Utan Kayu Selatan, Kecamatan Matraman, yang merupakan salah satu kampung urban di Jakarta Timur. Gentrifikasi terjadi secara bertahap dan mengakibatkan perpindahan penduduk Betawi. Investasi perumahan meningkatkan kesenjangan sewa yang memicu proses tersebut, sehingga penduduk Betawi, yang merupakan komunitas lokal asli Jakarta menjadi pihak yang paling rentan.

Proses tersebut tidak hanya mengubah aspek fisik, seperti hilangnya tempat tinggal yang telah menjadi bagian dari identitas dan sejarah mereka, namun juga berdampak terhadap aspek sosial dan perilaku, seperti terjadi penurunan jumlah penduduk Betawi, berkurangnya ikatan sosial, serta pencampuran budaya karena banyak pernikahan dengan pendatang. Di sisi lain, karena status ekonomi dan pendidikan yang rendah, penduduk Betawi akhirnya memilih para gentrifier sebagai pemimpin komunitas, yang membantu menjaga stabilitas sosial meski dengan perubahan signifikan dalam budaya dan lingkungan mereka. Sehingga, dalam

konteks sosial budaya, studi ini menunjukkan bahwa karena perpindahan penduduk asli dan komunitas berpenghasilan rendah, gentrifikasi menyebabkan Jakarta menjadi kehilangan nilai budaya lokal.

Kusumaningrum (et al., 2020) melihat gentrifikasi organik di Kampung Paseban, Jakarta Pusat, yang berbeda dari model klasik karena dipicu oleh penduduk asli yang menjual properti mereka sendiri kepada pendatang baru (gentrifier), bukan oleh negara atau pengembang swasta. Mirip dengan kasus di Shanghai, yang menunjukkan bentuk alternatif gentrifikasi dengan penduduk lokal sebagai aktor kunci.

Gentrifikasi juga berdampak pada ekonomi dan sosial-budaya di Kampung Paseban sebagai salah satu wilayah di Jakarta. Meski teori gentrifikasi menjanjikan lapangan kerja baru, namun ekonomi lokal menjadi kompetitif, sehingga menyulitkan penduduk asli untuk bertahan. Budaya lokal juga terancam oleh dominasi pendatang baru yang perlahaan menggeser keberadaan masyarakat Betawi. Namun, meski menghadapi tekanan gentrifikasi, Kampung Paseban membentuk lingkungan sosial baru yang mencerminkan urbanisme unik di tengah perubahan (Kusumaningrum et al., 2020). Sehingga, selain gentrifikasi berdampak dalam mengurangi interaksi sosial antara penduduk asli dengan masyarakat pendatang, suasana kampung tradisional etnis Betawi sebagai etnis asli kota Jakarta juga terus memudar.

Gentrifikasi Memperdalam Ketimpangan Sosial di Kota-kota Besar: Komparasi Eksklusi Ruang antara Kota Jakarta dengan Seoul, Korea Selatan

Gentrifikasi menjadi fenomena global dan berlangsung lama. Dampak gentrifikasi terhadap akses masyarakat miskin terhadap perumahan, layanan publik, dan ruang kota dapat kita analisis dengan melakukan komparasi antara dua kota, yaitu kota Daerah Khusus Jakarta (DKJ) Indonesia, dan kota Seoul, Korea Selatan.

Di Jakarta, gentrifikasi memperburuk kondisi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan meningkatkan ketidakamanan perumahan. Karena keterbatasan ekonomi, MBR cenderung tinggal di permukiman informal yang padat. Transformasi sosial-ekonomi terjadi dengan peningkatan pendapatan rumah tangga serta pergeseran dominasi ekonomi ke sektor sekunder dan tersier. Namun, kemajuan ini juga menyebabkan segregasi geografis, di mana kelompok kaya lebih menikmati manfaat pembangunan, sementara MBR menghadapi kesulitan akses terhadap perumahan dan layanan, berpotensi memicu konflik sosial (Winarso et al., 2015). Pemerintah telah berupaya membangun apartemen bersubsidi untuk mengatasi permasalahan perumahan. Namun, seringkali mengabaikan kebutuhan ekologi dan lingkungan penghuninya, sehingga dapat mempengaruhi kualitas

hidup mereka (Prihandrijanti et al., 2021).

Studi Kusumaningrum (et al., 2020) juga melihat bahwa terdapat dampak fisik dan sosial dari gentrifikasi di kampung Paseban, Jakarta. Pertama, munculnya kos-kosan eksklusif untuk migran kelas menengah menciptakan dualisme ruang, di mana penduduk asli (suku Betawi) terpinggirkan. Sebagian pindah ke pinggiran Jakarta (Cilandak, Cijantung, dan Kota Depok), sementara yang lain tetap tinggal di gang sempit. Dalam konteks akses masyarakat pelayanan Proyek pembangunan fasilitas publik, transportasi umum contohnya, juga berkontribusi terhadap perpindahan masyarakat berpendapatan rendah.

Sementara itu, gentrifikasi di Seoul, Korea Selatan, merupakan fenomena perkotaan yang signifikan, diawali dengan transformasi sektor komersial dan perumahan. Studi Yoon & Park (2018) mengidentifikasi proses perubahan lingkungan yang bersifat siklis dalam area gentrifikasi, dengan tahapan yang memiliki karakteristik berbeda.

Pada tahap pertama, toko lokal berskala menengah berubah menjadi bisnis makanan dan minuman kecil pada tahap kedua. Selanjutnya, pada tahap ketiga, bisnis ini berkembang menjadi pengecer pakaian skala besar. Peralihan dari tahap dua ke tiga menunjukkan menurunnya keragaman usaha, perubahan fungsi ruang komersial, dan meningkatnya jumlah toko berjejer. Meskipun tahap dua menunjukkan vitalitas kota tertinggi dengan keberagaman fungsi dan kepadatan, tahap tiga justru menyebabkan penurunan dalam aspek tersebut, mengakibatkan kehilangan vitalitas ruang komersial. Oleh karena itu, diperlukan manajemen distrik komersial yang lebih baik untuk menjaga keseimbangan selama transisi ini.

Gentrifier di Seoul umumnya adalah pemilik rumah berpendidikan tinggi, berpenghasilan tinggi, dan berusia relatif muda (Ha & Kwon, 2017). Pemerintah kota Seoul turut mendorong gentrifikasi dengan memperluas pasokan perumahan melalui proyek pembangunan kembali, yang meningkatkan kualitas dan kuantitas hunian (Ha & Kwon, 2017).

Dalam konteks gentrifikasi di kota Seoul, studi Križnik & Kim (2024) yang mengungkap perubahan cakupan gentrifikasi di Seoul, dengan munculnya bentuk-bentuk pemindahan penduduk baru bersamaan dengan menurunnya pemindahan penduduk secara langsung. Adanya pembangunan kembali perkotaan yang dipimpin oleh properti menjadi penyebab pemindahan penduduk di Sangwangsimni secara langsung. Sedangkan di Changsin-Sungin, regenerasi perkotaan yang dipimpin oleh negara memungkinkan penduduk untuk tetap tinggal di tempat mereka secara fisik, tetapi mengakibatkan perasaan tidak berdaya, tekanan emosional, dan keterasingan (Križnik & Kim, 2024). Sehingga, meskipun regenerasi yang dipimpin oleh negara memungkinkan penduduk untuk tetap

tinggal, namun dapat menyebabkan tekanan penggusuran secara tidak langsung kepada penduduk.

Perubahan tersebut tidak hanya mencerminkan pergeseran dalam estetika dan gaya hidup perkotaan, tetapi juga berdampak pada peningkatan harga properti dan biaya hidup, yang sering kali mendorong penduduk asli dan pemilik usaha kecil untuk pindah ke daerah lain yang lebih terjangkau. Proyek seperti Restorasi Sungai Cheonggye misalnya, juga menjadi penyebab berpindahnya usaha skala kecil serta masyarakat berpendapatan rendah, sehingga menjadi kurangnya inklusivitas sosial dalam perencanaan perkotaan (Kim & Yang, 2023). Sehingga, meskipun transformasi ini telah meningkatkan citra lingkungan, namun juga menjadi penyebab homogenitas industri. Akibatnya, gentrifikasi komersial yang terjadi di kawasan pemukiman tidak hanya mengubah lanskap fisik kota, tetapi juga merestrukturisasi dinamika sosial dan ekonomi masyarakat setempat.

Berdasarkan kajian terhadap dua kota besar tersebut, yaitu Jakarta dan Seoul, dapat dilihat bahwa gentrifikasi menciptakan eksklusi ruang, termasuk bagi masyarakat berpendapatan rendah dan penduduk asli melalui beberapa mekanisme. Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) seperti suku Betawi terdesak ke pinggiran kota (Cilandak, Depok) akibat kenaikan harga properti dan proyek apartemen bersubsidi yang tidak ramah ekologi. Sementara kelas menengah-atas dan migran mendominasi hunian baru (kos eksklusif, apartemen mewah). Sedangkan di **Seoul**, penduduk asli dan usaha kecil tergusur oleh pembangunan *officetel* atau proyek *luxury serviced residences*. Regenerasi negara (contoh: Sangwangsimni) memicu pemindahan langsung, sementara di Changsin-Sungin, tekanan emosional dan keterasingan membuat penduduk merasa "tak diakui" meski tetap tinggal.

Kelas menengah-atas, investor, dan migran berpendidikan tinggi yang mampu membayar hunian/ruang komersial baru menjadi kelompok yang boleh atau mampu mengakses ruang kota. Sedangkan MBR, penduduk asli (suku Betawi), dan usaha kecil yang terdesak ke wilayah marginal atau teralienasi secara sosial-ekonomi tidak mampu mengakses ruang kota. Sehingga, "ruang kota berkualitas" hanya dapat diakses oleh masyarakat berpenghasilan tinggi, sementara kelompok rentan dipinggirkan secara fisik dan simbolis.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisa studi terdahulu, dapat disimpulkan bahwa lebih banyak dampak negatif yang ditimbulkan daripada dampak positif dari gentrifikasi dalam konteks wilayah Jakarta. Gentrifikasi di Jakarta tidak hanya mengubah lanskap fisik kota, tetapi juga berdampak signifikan terhadap struktur sosial, ekonomi, dan budaya, serta menciptakan ketimpangan yang semakin besar antara kelompok kaya dan masyarakat berpenghasilan rendah.

Hal tersebut antara lain dikarenakan gentrifikasi di Jakarta hanya memberikan keuntungan ekonomi dan kesejahteraan sosial terhadap kalangan kelas menengah dan elit. Sebaliknya, penduduk asli serta komunitas berpenghasilan rendah di Jakarta tidak mendapatkan keuntungan secara signifikan. Komunitas Betawi, dalam kasus ini menjadi pihak penduduk asli yang paling rentan terhadap gentrifikasi. Budaya lokal, termasuk tradisi dan interaksi sosial komunitas lokal perlahan memudar. Dalam beberapa kasus, penduduk asli akhirnya memilih gentrifier sebagai pemimpin komunitas yang mengubah dinamika budaya dan sosial mereka.

Meskipun mendorong pertumbuhan ekonomi, gentrifikasi di Jakarta juga menyebabkan peningkatan harga properti dan biaya hidup. Mereka, kelompok berpenghasilan rendah juga mengalami tekanan ekonomi yang semakin besar. Investasi properti yang masif membuat kesenjangan harga sewa, sehingga mereka semakin sulit memiliki hunian yang terjangkau.

Selain bentuk gentrifikasi klasik yang terjadi di Jakarta, yang menyebabkan pemindahan paksa penduduk asli ke daerah pinggiran Jakarta, gentrifikasi di beberapa daerah seperti di Kampung Paseban terjadi secara organik, di mana penduduk asli menjual properti mereka tanpa ada intervensi langsung dari negara atau pihak swasta. Namun, Proses ini mengakibatkan terjadinya segregasi spasial, di mana kelompok kaya lebih mudah mengakses fasilitas perkotaan, sementara masyarakat miskin semakin tersisih ke daerah dengan akses terbatas terhadap infrastruktur dan layanan publik.

Gentrifikasi menjadi fenomena yang terjadi di banyak wilayah di belahan bumi, hal ini sangat berkaitan dengan kapitalisme global serta spekulasi real estat, yang kini juga semakin berkembang di negara-negara Selatan global selain di eropa. Proses ini didorong oleh adanya akumulasi modal dan investasi di sektor perumahan, serta kemudahan investor dalam menguasai pasar akibat dukungan pemerintah yang seringkali memicu konflik sosial akibat penggusuran masyarakat berpenghasilan rendah dan kelas menengah yang semakin meningkatkan kerentanan kemiskinan. Sehingga, gentrifikasi ini berimplikasi terhadap meningkatnya ketidakadilan spasial dalam akses perumahan dan pekerjaan.

Setiap orang berhak untuk berkontribusi dan menikmati hasil dari kehidupan perkotaan, termasuk kemudahan akses dan fasilitas yang dibangun. Namun pada kenyataannya, kota hanya dinikmati oleh kelas menengah elit. Sehingga, meskipun ada beberapa ciri dan karakter yang berbeda antara negara-negara maju dengan berkembang, masyarakat berpendapatan rendah umumnya terpaksa berpindah dari pusat kota menuju pemukiman kumuh (*slum area*) dan menjadi lebih jauh dari berbagai sarana pendukung kehidupan sosial seperti rumah sakit, sekolah, dan pusat pemerintahan. Sehingga dapat dikatakan bahwa implikasi dari gentrifikasi adalah kelompok masyarakat berpendapatan rendah tereksklusi secara spasial.

Saran Kebijakan yang Ditawarkan

Untuk mengurangi dampak gentrifikasi, perlu upaya yang serius dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, penulis menawarkan saran kebijakan, yaitu pendekatan yang terpadu dan seimbang (*integrated and balanced approach*) agar dapat mempertimbangkan berbagai kebutuhan masyarakat yang berbeda-beda, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah sebagai kelompok yang rentan terhadap fenomena gentrifikasi. Tanpa hal ini, gentrifikasi akan semakin menciptakan eksklusi spasial, ketimpangan sosial, serta marginalisasi kelompok rentan.

Pendekatan ini adalah memastikan bahwa dalam setiap perencanaan pembangunan, baik perumahan, area publik terbuka maupun fasilitas umum lainnya di perkotaan, selain mempertimbangkan aspek pertumbuhan ekonomi dan pembangunan kota, diperlukan juga kajian mendalam mengenai dampak sosial, lingkungan, maupun budaya yang akan dihadapi oleh masyarakat terdampak. Hal tersebut dikarenakan gentrifikasi sering kali menyebabkan dislokasi penduduk asli akibat kenaikan harga properti dan biaya hidup, yang dapat memperburuk ketimpangan sosial.

Transformasi kawasan akibat gentrifikasi juga sering kali mengarah pada homogenisasi budaya, di mana nilai-nilai, tradisi, dan identitas lokal terpinggirkan oleh estetika dan gaya hidup baru yang lebih sesuai dengan kelas menengah ke atas. Hal ini dapat mengancam keberlanjutan warisan budaya serta melemahkan keterikatan komunitas terhadap lingkungannya. Sehingga, penting juga untuk mempertahankan identitas lokal dan mencegah homogenisasi ruang kota yang mengabaikan nilai-nilai komunitas.

Oleh karena itu, *integrated and balanced approach* dengan dialog antara masyarakat, pemangku kebijakan daerah dan pusat serta pengembang properti agar pembangunan yang dihasilkan lebih demokratis dan inklusif sebagai salah satu elemen penting dalam perencanaan pembangunan kota yang berkelanjutan adalah saran yang dapat saya tawarkan dalam

mengatasi dampak negatif akibat gentrifikasi. Untuk mengurangi ketimpangan sosial, program perumahan terjangkau serta perlindungan bagi hak penyewa serta terhadap komunitas yang memiliki nilai historis dan sosial yang tinggi untuk memastikan masyarakat berpenghasilan rendah tetap memiliki akses terhadap hunian di lingkungan mereka. Selain itu, pengelolaan ruang terbuka hijau, transportasi ramah lingkungan, dan tata kota yang berorientasi pada kesejahteraan setiap golongan masyarakat akan menciptakan kota yang lebih layak huni. Kebijakan ini juga mendukung usaha kecil dan bisnis lokal agar tetap kompetitif di tengah arus gentrifikasi.

Meskipun pendekatan ini memerlukan kajian lebih komprehensif dan kontekstual, harapannya ketika pemangku kebijakan dan pihak pengembang kota melakukan *integrated and balanced approach*, proses pembangunan kota dapat lebih inklusif dan tidak hanya menguntungkan kelompok tertentu, tetapi juga mampu melestarikan kebudayaan lokal, melindungi dan memberdayakan masyarakat yang rentan terhadap dampak negatif gentrifikasi. Dengan kebijakan yang terintegrasi dengan berbagai aspek, diharapkan dapat membangun kota yang lebih adil, dinamis, serta inklusif bagi seluruh lapisan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Davidson, M. (2007). Gentrification as global habitat: a process of class formation or corporate creation?. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 32: 490-506. <https://doi.org/10.1111/j.1475-5661.2007.00269.x>
- Firman, T., & Fahmi , F. Z. (2017). The Privatization of Metropolitan Jakarta's (Jabodetabek) Urban Fringes: The Early Stages of "Post-Suburbanization" in Indonesia. *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 68–79. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249010> https://www.citego.org/bdf_fiche-document-1732_en.html#iref:note Diakses pada 24 Maret 2025 pukul 13.20 WIB.
- Kim, Y. jung, & Yang, H. J. (2023). Rethinking Cheonggye Stream Restoration Project: Is urban greening strategy socially inclusive? *Land Use Policy*, 131. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106742>
- Križnik, B., & Kim, K. (2024). Changing Scope of Gentrification in Seoul? Neighborhood Transformation and Displacement in Sangwangsimni and Changsin-Sungin Industrial Clusters. *Developing Economies*. <https://doi.org/10.1111/deve.12420>
- Kusumaningrum, D., Lintang, J., Anuraga, Y., & Hafsari, T. A. (2020). *THE RISE OF EXCLUSIVE*

- BOARDING HOUSES: Gentrifying Kampung Through New Wave of Urbanization in Jakarta.*
- Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (2016). *Planetary gentrification*. John Wiley & Sons.
- Lefebvre, H. (1974). *The production of space* (D. Nicholson-Smith, Trans.). Blackwell.
- Prihandrijanti, M., Kristanto, H. M., & Apritasari, Y. D. (2021). Integrating ecology and zero runoff in a vertical village residential design in West Jakarta. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 894(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/894/1/012008>
- Putri, W. A. (2024). Proses Gentrifikasi Di Perkotaan Yogyakarta. *Jurnal Perencanaan Dan Pengembangan Kebijakan*, 4(3), 187. <https://doi.org/10.35472/jppk.v4i3.1967>
- Santy, P. D. (2018). Gentrification and the Vulnerability of Betawi Community. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 158(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/158/1/012009>
- Sejarah Jakarta menjadi Ibukota* <https://dprd-dkijakartaprov.go.id/sejarah-jakarta-menjadi-ibukota/#:~:text=Hampir%20dua%20tahun%20lamanya%20Soekarno,resmi%20sebagai%20Ibukota%20Republik%20Indonesia>. Diakses 24 Maret 2025 pukul 00.16 WIB
- Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462–465. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>
- Winarso, H., Hudalah, D., & Firman, T. (2015). Peri-urban transformation in the Jakarta metropolitan area. *Habitat International*, 49, 221–229. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.habitat.2015.05.024>