

DAMPAK GENTRIFIKASI TERHADAP KONDISI MASYARAKAT YANG TINGGAL DI PERUMAHAN GENUK INDAH KOTA SEMARANG

¹Faradila Amalia*, ²Ardiana Yuli Puspitasari, ³Mohammad Agung Ridlo,
⁴Mila Karmilah

^{1,2,3,4} Teknik Planologi, Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung

*Corresponding Author:
31202000026@std.unissula.ac.id

Abstrak

Gentrifikasi adalah proses perubahan sosial dan fisik yang terjadi ketika kelompok berpenghasilan lebih tinggi memasuki kawasan berpenghasilan lebih rendah, sering kali menyebabkan pergeseran demografis dan ekonomi. Penelitian ini menganalisis dampak gentrifikasi terhadap kondisi masyarakat di Perumahan Genuk Indah, yang mengalami perubahan signifikan akibat keberadaan institusi pendidikan tinggi dan kawasan industri di sekitarnya. Dengan pendekatan kualitatif deskriptif rasionalistik, penelitian ini mengungkap bagaimana masuknya investor dan pendatang baru telah mengubah dinamika permukiman, meningkatkan harga properti, serta mendorong penduduk asli untuk bermigrasi atau menyesuaikan strategi ekonomi mereka. Temuan penelitian ini menunjukkan adanya dampak positif berupa meningkatnya perubahan fisik, namun juga dampak negatif seperti tekanan ekonomi bagi penduduk asli dan perubahan struktur sosial masyarakat.

Kata Kunci: gentrifikasi, perubahan sosial, perubahan fisik, perubahan demografi, transformasi kawasan

Abstract

Gentrification is a process of social and physical change that occurs when higher-income groups move into lower-income areas, often leading to demographic and economic shifts. This study analyzes the impact of gentrification on the community of Perumahan Genuk Indah, which has undergone significant changes due to the presence of higher education institutions and industrial zones in its vicinity. Using a qualitative descriptive rationalistic approach, this research reveals how the influx of investors and newcomers has altered the residential dynamics, increased property prices, and driven indigenous residents to migrate or adapt their economic strategies. The findings of this study indicate both positive impacts, such as improvements in physical infrastructure, and negative impacts, such as economic pressure on original residents and changes in the social structure of the community.

Keywords: gentrification, social change, physical change, demographic change, urban transformation

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Gentrifikasi merupakan proses masuknya penduduk baru yang lebih mampu ke kawasan berpenduduk kurang mampu sehingga menimbulkan pengaruh perubahan harga lahan dan mengakibatkan penduduk lama keluar dari kawasan tersebut (Sabrina & Yakkup, 2008). Kehadiran institusi pendidikan tinggi seringkali menjadi salah satu faktor utama dalam proses gentrifikasi di wilayah sekitarnya. Universitas didorong oleh dorongan kapitalis akademis untuk memperluas dan melakukan gentrifikasi komunitas lokal, mengusir penduduk dari rumah mereka demi peningkatan fasilitas untuk mengakomodasi mahasiswa, dosen, dan staf (Ilano, 2020). Universitas tidak hanya menjadi pusat pendidikan, tetapi juga memiliki dampak yang signifikan pada perkembangan ekonomi, sosial, dan budaya di sekitarnya. Keberadaan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) sebagai salah satu universitas terkemuka di Kota Semarang, menjadikan Perumahan Genuk Indah sebagai lokasi yang menarik bagi mahasiswa, staf, dan pengunjung kampus. Hal ini telah mengubah dinamika lingkungan perumahan, yang pada gilirannya dapat berkontribusi pada proses gentrifikasi. Karena mahasiswa adalah salah satu proses utama perubahan perkotaan kontemporer yang membentuk kembali geografi perkotaan yang lebih luas.

Kelurahan Gebangsari memiliki total wilayah seluas 149,79 hektar, merupakan tempat di mana Perumahan Genuk Indah, lokus penelitian, terletak. Terletak di sebelah timur Kota Semarang, kawasan ini merupakan bagian dari daerah sekitar Jalan Pantura. Berdasarkan penetapan RTRW Kota Semarang, empat Kecamatan Genuk ditetapkan sebagai Bagian Wilayah Kota (BWK) IV yaitu sebagai kawasan industri yang dipersiapkan untuk Zona Industri (Ardiana, 2017). Keberadaan kawasan industri dan institusi pendidikan tinggi di sekitar Kelurahan Gebangsari telah memicu perkembangan Perumahan Genuk Indah. Dampak dari perkembangan ini adalah meningkatnya aktivitas masyarakat di area tersebut dan menarik urbanisasi penduduk dari wilayah lain, sehingga area tersebut menjadi lebih hidup.

Setiap tahun, banjir yang melanda Genuk Indah memaksa masyarakat untuk terus menerus melakukan pemugaran rumah mereka. Karena pemugaran yang berkelanjutan ini memerlukan biaya yang tidak sedikit, lama kelamaan masyarakat mulai kehabisan dana untuk melakukan perbaikan. Dalam kondisi tersebut, banyak warga yang akhirnya memilih untuk menjual properti mereka atau mengubahnya menjadi rumah kos atau properti komersial sebagai investasi. Mereka melihat ini sebagai solusi untuk menghasilkan pendapatan tambahan, terutama karena Genuk Indah terletak dekat dengan universitas dan kawasan industri. Sementara itu, para investor melihat adanya peluang besar di kawasan ini. Lokasi strategis Genuk Indah, yang dekat dengan universitas dan kawasan industri, menarik minat mereka untuk melakukan investasi. Para investor ini tertarik untuk membangun tempat tinggal bagi mahasiswa atau sarana dan prasarana penunjang lainnya. Akibatnya, banyak warga yang memutuskan untuk pindah ke kota lain demi mencari lingkungan yang lebih stabil dan bebas dari masalah banjir.

Situasi ini adalah salah satu penyebab gentrifikasi. Proses gentrifikasi terjadi ketika investor dan penduduk berpenghasilan lebih tinggi masuk ke suatu kawasan, mengakibatkan perubahan ekonomi dan sosial yang signifikan. Di Perumahan Genuk

Indah, masuknya investor yang membangun properti baru untuk mahasiswa dan fasilitas penunjang industri mengubah komposisi demografis dan nilai ekonomi kawasan tersebut. Hal ini sering kali menyebabkan penduduk asli terpinggirkan karena mereka tidak lagi mampu bersaing dengan pendatang baru dalam hal biaya hidup dan harga properti yang meningkat. Transformasi yang terjadi di Genuk Indah merupakan contoh jelas bagaimana gentrifikasi dapat mengubah wajah suatu kawasan secara drastis.

Penelitian sebelumnya milik Prayoga, I Nyoman, dan Esariti, Landung (2011) dengan penelitian ini adalah terkait gentrifikasi di Kota Semarang. Perbedaan utama terletak pada judul, lokasi, dan metode penelitian. Penelitian Prayoga dkk. berfokus pada pengaruh gentrifikasi terhadap pertumbuhan permukiman di Kecamatan Tembalang, sementara penelitian ini meneliti dampak gentrifikasi terhadap masyarakat di Perumahan Genuk Indah, Kecamatan Genuk. Dari segi metode, penelitian Prayoga dkk. menggunakan pendekatan kuantitatif, sedangkan penelitian ini menerapkan metode deskriptif kualitatif rasionalistik, yang lebih menekankan analisis mendalam terhadap fenomena sosial dan ekonomi. Perbedaan ini mencerminkan pergeseran pendekatan dalam studi gentrifikasi, dari analisis berbasis data numerik menuju pemahaman yang lebih holistik terhadap dampak sosial masyarakat. Oleh karena itu, pemahaman mendalam tentang dampak gentrifikasi terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat lokal menjadi penting untuk memastikan keberlanjutan pembangunan perkotaan yang berkelanjutan.

1.2. Rumusan Masalah

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui gambaran mendetail mengenai gentrifikasi yang terjadi di wilayah tersebut, menganalisis perubahan-perubahan yang terjadi pada masyarakat lokal, dan menyusun rekomendasi untuk melindungi masyarakat dari dampak negatif gentrifikasi. Adapun permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Bagaimana gambaran mendetail mengenai fenomena gentrifikasi yang terjadi di Perumahan Genuk Indah?
- 2) Apa saja perubahan yang terjadi pada masyarakat lokal akibat gentrifikasi di Perumahan Genuk Indah?

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan

Tujuan suatu penelitian adalah usaha untuk menjawab masalah. Untuk menyelaraskan tujuan dan perumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini yaitu untuk memberikan gambaran mendetail mengenai proses gentrifikasi yang terjadi dan mengetahui dampak gentrifikasi yang terjadi pada masyarakat yang tinggal di wilayah Perumahan Genuk Indah.

Sasaran

Sasaran dari penelitian ini yaitu:

- 1) Mengetahui proses gentrifikasi yang terjadi di Perumahan Genuk Indah, Kelurahan Gebangsari, Kota Semarang;
- 2) Menganalisis dampak gentrifikasi yang terjadi di Perumahan Genuk Indah, Kota Semarang;
- 3) Menyusun rekomendasi dan saran yang dapat diterapkan untuk masyarakat lokal dari dampak gentrifikasi.

2. METODE

Metode yang akan digunakan pada penelitian “Dampak Gentrifikasi Terhadap Kondisi Masyarakat Yang Tinggal Di Perumahan Genuk Indah Kota Semarang.” ini yaitu metode deduktif-kualitatif-rasionalistik. Pendekatan deduktif kualitatif rasionalistik adalah suatu metode penelitian di mana peneliti memulai dengan teori atau hipotesis yang sudah ada, kemudian mengumpulkan dan menganalisis data kualitatif untuk menguji atau membuktikan teori tersebut. Dalam pendekatan ini, logika deduktif digunakan untuk menarik kesimpulan berdasarkan premis-premis yang rasional dan sudah diketahui sebelumnya. Peneliti berangkat dari kerangka teori yang sudah jelas dan menggunakan data kualitatif, seperti wawancara, observasi, atau dokumen, untuk memverifikasi atau memodifikasi teori tersebut. Pendekatan ini lebih menekankan pada penalaran logis dan sistematis dalam menjelaskan fenomena yang sedang diteliti.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Aspek Sosial

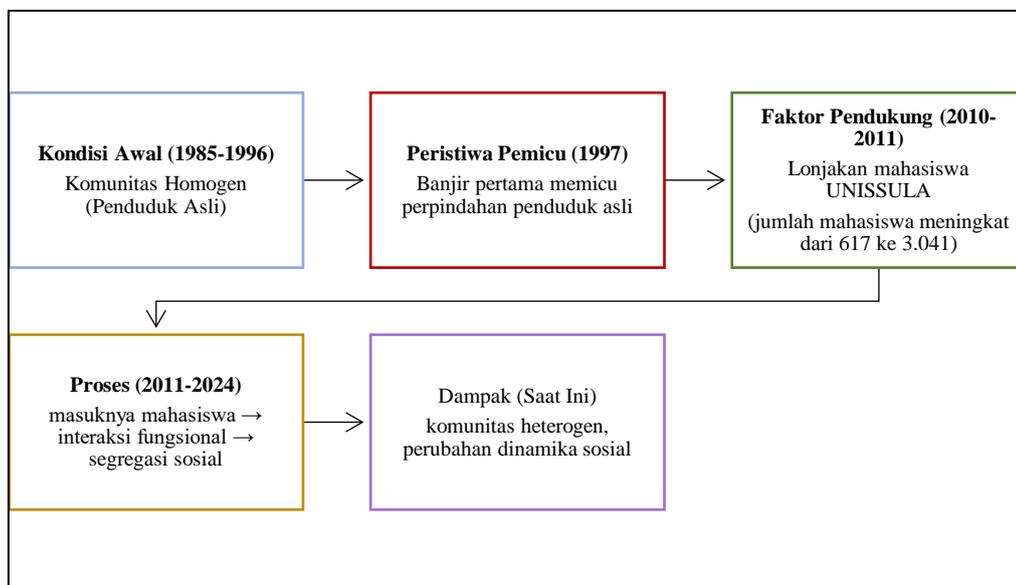


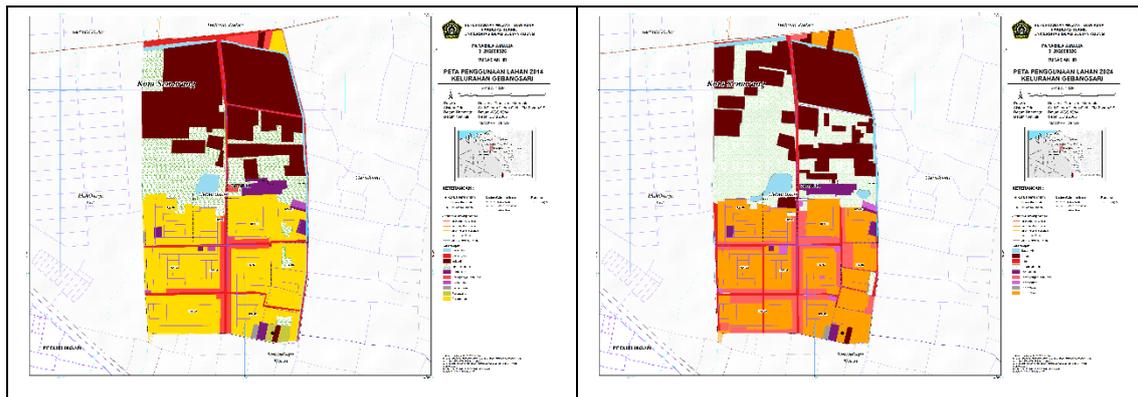
Diagram 1. Temuan Aspek Sosial Gentrifikasi

Gentrifikasi di Perumahan Genuk Indah telah mengubah dinamika sosial masyarakat lokal dengan meningkatnya jumlah pendatang baru, terutama mahasiswa UNISSULA. Awalnya, kawasan ini didominasi oleh penduduk asli yang memiliki hubungan sosial erat dan berbasis nilai-nilai lokal. Namun, dengan bertambahnya mahasiswa yang tinggal di daerah ini, komunitas menjadi lebih heterogen, menciptakan perubahan pola interaksi sosial.

Terdapat dua kelompok utama dalam proses ini: penduduk asli yang menetap secara permanen dengan ikatan sosial kuat melalui kegiatan kolektif seperti pengajian dan gotong royong, serta mahasiswa yang memiliki gaya hidup lebih praktis dan hubungan yang cenderung fungsional, seperti dalam transaksi sewa kos, belanja di warung, atau penggunaan jasa laundry. Perbedaan latar belakang dan tujuan tinggal menyebabkan segregasi sosial, meskipun ada beberapa interaksi dalam kegiatan seperti KKN atau acara komunitas. Perubahan sosial ini semakin terlihat sejak banjir pertama pada tahun 1997

yang menyebabkan migrasi sebagian penduduk asli. Tren ini berlanjut pada awal 2010-an dengan meningkatnya jumlah mahasiswa UNISSULA dari 617 pada tahun 2010 menjadi 3.041 pada 2011, mendorong lebih banyak mahasiswa tinggal di kawasan ini karena lokasinya yang strategis. Dalam lima tahun terakhir, kedekatan dengan kampus serta perpindahan penduduk akibat banjir tahunan semakin mempercepat perubahan sosial, dengan kawasan ini beralih dari komunitas homogen menjadi komunitas heterogen yang beradaptasi terhadap struktur sosial baru.

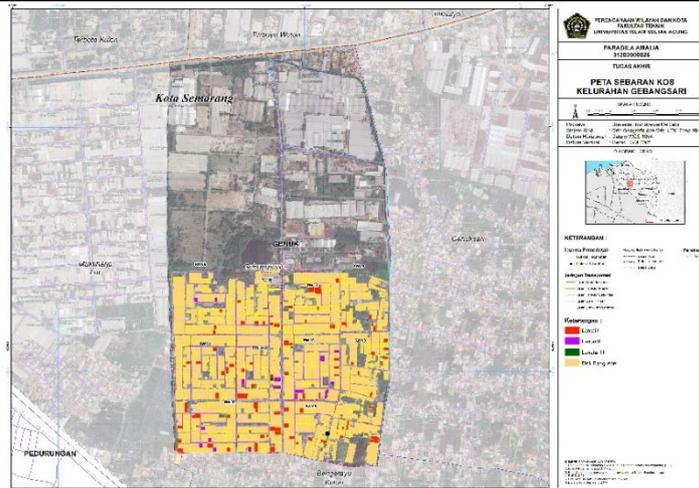
3.2 Aspek Fisik



Peta 1. Peta Penggunaan Lahan 2014 dan 2024

Pada awalnya, Perumahan Genuk Indah merupakan kawasan hunian permanen bagi masyarakat lokal dengan rumah-rumah tinggal sederhana. Namun, gentrifikasi mengubah fungsi rumah-rumah tersebut menjadi properti komersial, seperti kos-kosan dan rumah kontrakan, untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa dan pendatang baru. Pada tahap awal, bangunan kos masih mempertahankan elemen rumah tinggal tradisional, seperti ruang tamu, ruang tengah, dan dapur bersama, sehingga tetap menciptakan suasana "rumah" bagi para penyewa. Namun, seiring meningkatnya permintaan hunian yang lebih praktis, desain kos-kosan mulai berubah, mengutamakan efisiensi ruang dengan menghilangkan ruang bersama dan menyediakan fasilitas pribadi di setiap kamar, seperti kamar mandi dalam.

Berdasarkan wawancara dengan pemilik kos, bisnis kos pertama kali muncul di kawasan ini pada tahun 2004. Awalnya, belum banyak rumah yang difungsikan sebagai kos, tetapi dengan meningkatnya jumlah mahasiswa dan pekerja industri, semakin banyak rumah yang direnovasi menjadi kos-kosan. Tren ini semakin berkembang dengan adanya kos bertingkat (2–3 lantai) yang memungkinkan pemilik properti menambah jumlah kamar dalam satu lahan. Tipe kos dua lantai paling banyak ditemukan di kawasan ini, mencerminkan upaya pemilik properti untuk meningkatkan kapasitas penyewaan. Transformasi rumah tinggal menjadi properti komersial telah mengubah estetika kawasan. Banyak rumah yang awalnya satu lantai kini direnovasi menjadi bangunan bertingkat dengan desain lebih modern. Pemilik kos menyebutkan bahwa semakin sedikit penduduk asli yang bertahan di kawasan ini karena mereka lebih memilih untuk menyewakan rumahnya kepada pendatang. Meski permintaan kos masih tinggi, persaingan yang semakin ketat membuat pendapatan pemilik kos cenderung menurun. Perubahan ini mencerminkan proses reinvestasi kawasan urban, di mana pemilik properti menyesuaikan lahan dan bangunan untuk memenuhi kebutuhan pasar baru, terutama mahasiswa. Berikut sebaran kos di perumahan ini:



Peta 2. Sebaran Lokasi Kos

Tingginya jumlah penghuni kos yang membawa kendaraan pribadi menyebabkan permasalahan parkir di Perumahan Genuk Indah. Keterbatasan lahan parkir memaksa banyak penghuni untuk memarkir kendaraan di pinggir jalan (on-street parking), yang menyebabkan penyempitan jalan, menghambat mobilitas warga, serta meningkatkan risiko kecelakaan. Meskipun beberapa pemilik kos telah menyediakan lahan parkir terbatas, kapasitasnya masih belum mencukupi untuk menampung seluruh kendaraan penghuni kos. Selain masalah parkir, perubahan fisik akibat konversi rumah menjadi kos bertingkat juga berdampak pada lingkungan. Berkurangnya area resapan air akibat pembangunan kos bertingkat memperburuk genangan air dan meningkatkan risiko banjir. Beberapa pemilik kos mencoba mengantisipasi masalah ini dengan membangun pagar tinggi untuk melindungi properti mereka dari banjir, tetapi hal ini justru menghambat aliran air di kawasan sekitar, memperburuk kondisi bagi lingkungan sekitar.

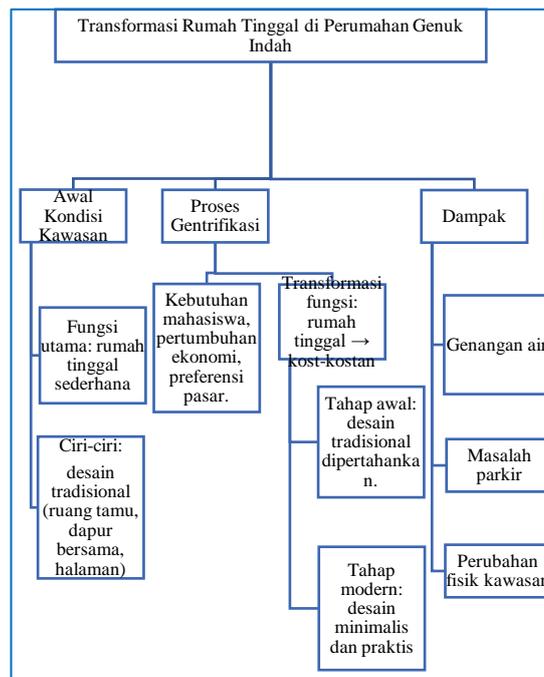


Diagram 2. Temuan Aspek Fisik

3.3 Dampak Gentrifikasi

A. Dampak Positif Gentrifikasi

a) Terciptanya Lapangan Pekerjaan dan Pertumbuhan Ekonomi Lokal

Salah satu dampak positif dari gentrifikasi di Perumahan Genuk Indah adalah meningkatnya peluang kerja dan pertumbuhan sektor ekonomi lokal. Kehadiran mahasiswa sebagai pendatang baru mendorong pertumbuhan berbagai sektor usaha, seperti kos-kosan, warung makan, laundry, toko kelontong, serta jasa transportasi dan perbaikan. Peningkatan permintaan ini membuka peluang kerja bagi masyarakat lokal, baik dalam bentuk pekerjaan tetap maupun usaha mandiri.

Dalam teori pertumbuhan ekonomi endogen (Paul Romer), peningkatan permintaan dari kelompok pendatang dapat menciptakan pertumbuhan ekonomi lokal, karena masyarakat terdorong untuk berinovasi dan mengembangkan usaha mereka sesuai dengan kebutuhan pasar baru. Mahasiswa yang tinggal di kawasan ini menjadi konsumen utama bagi pelaku usaha kecil, yang pada akhirnya menciptakan lapangan pekerjaan baru, baik bagi penduduk asli maupun pendatang lainnya.

Selain itu, kehadiran investor yang membangun kos-kosan dan usaha komersial juga meningkatkan kebutuhan tenaga kerja dalam sektor konstruksi dan renovasi bangunan. Banyak penduduk lokal yang sebelumnya bekerja di sektor informal kini memiliki lebih banyak peluang di sektor jasa dan perdagangan yang berkembang pesat akibat gentrifikasi.

b) Peningkatan Infrastruktur dan Fasilitas Publik

Gentrifikasi juga membawa dampak positif dalam peningkatan infrastruktur dan fasilitas publik di Perumahan Genuk Indah. Untuk mendukung pertumbuhan kawasan yang semakin padat, berbagai upaya peningkatan infrastruktur telah dilakukan, seperti; peninggian jalan, perbaikan saluran air untuk meningkatkan sistem drainase kawasan, Pembangunan halte feeder BRT Semarang.

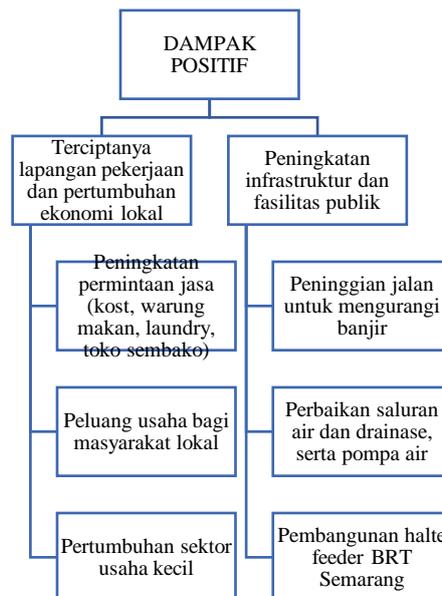


Diagram 3. Temuan Dampak Positif Gentrifikasi

B. Dampak Negatif Gentrifikasi

a) Segregasi Sosial

Penduduk asli yang telah tinggal di Genuk Indah selama bertahun-tahun, bahkan sebelum gentrifikasi terjadi, umumnya memiliki ikatan emosional yang kuat dengan kawasan ini. Rasa memiliki mereka didasarkan pada beberapa faktor:

- Sejarah dan identitas lokal: penduduk asli melihat Genuk Indah sebagai rumah dan bagian dari sejarah hidup mereka. Mereka mengalami berbagai perubahan, mulai dari kondisi awal perumahan, datangnya banjir tahunan, hingga pergeseran fungsi kawasan akibat gentrifikasi.
- Keterlibatan sosial dan tradisi: penduduk asli aktif dalam kegiatan sosial seperti pengajian, gotong royong, dan acara kemasyarakatan lainnya, yang memperkuat keterikatan mereka dengan komunitas dan lingkungan sekitar.
- Perjuangan dalam beradaptasi: masyarakat yang memilih untuk tetap tinggal di Genuk Indah, ada rasa kepemilikan yang berasal dari perjuangan menghadapi dampak banjir, naiknya harga tanah, serta perubahan sosial akibat masuknya mahasiswa dan investor.

Penduduk asli melihat kawasan ini sebagai tempat tinggal jangka panjang dan memiliki kepentingan dalam menjaga stabilitas, keamanan, serta kesejahteraan komunitas mereka. Mahasiswa yang tinggal di Genuk Indah umumnya tidak memiliki ikatan emosional yang mendalam dengan kawasan ini. Rasa memiliki mereka terhadap kawasan lebih bersifat fungsional dan temporer, bergantung pada kebutuhan selama mereka berkuliah di UNISSULA. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor:

- Tinggal Sementara: mahasiswa umumnya tinggal di kawasan ini hanya selama masa studi (3-5 tahun), sehingga hubungan mereka dengan lingkungan sekitar lebih bersifat jangka pendek.
- Kurangnya keterlibatan dalam komunitas lokal: tidak seperti penduduk asli yang aktif dalam kegiatan sosial, mahasiswa cenderung lebih fokus pada kehidupan akademik dan interaksi dengan sesama mahasiswa. Mereka jarang mengikuti kegiatan kemasyarakatan yang melibatkan warga asli.
- Kepentingan pribadi yang berbeda: bagi mahasiswa, Genuk Indah lebih dilihat sebagai tempat tinggal yang memenuhi kebutuhan sehari-hari, seperti tempat kost yang nyaman, akses ke fasilitas, dan transportasi. Mereka tidak memiliki kepentingan jangka panjang untuk menjaga atau mengembangkan kawasan ini.

Akibatnya, meskipun mahasiswa menghabiskan beberapa tahun di Genuk Indah, mereka tidak memiliki keterikatan yang kuat terhadap kawasan ini seperti penduduk asli. Setelah lulus, mereka biasanya meninggalkan kawasan tanpa merasa kehilangan atau memiliki tanggung jawab terhadap perubahan yang terjadi.

b) Displacement

Salah satu dampak negatif paling nyata dari gentrifikasi di Perumahan Genuk Indah adalah displacement atau perpindahan penduduk asli ke daerah lain. Displacement terjadi ketika penduduk asli tidak lagi mampu bertahan di kawasan mereka akibat berbagai tekanan, baik dari segi ekonomi, sosial, maupun lingkungan.

- Displacement Akibat Kenaikan Harga Properti dan Biaya Hidup

Seiring dengan meningkatnya daya tarik kawasan bagi investor dan pendatang, harga tanah dan rumah di Genuk Indah mengalami lonjakan. Penduduk asli yang sebelumnya memiliki rumah di kawasan ini menghadapi dilema: mereka dapat menjual rumah dengan harga tinggi dan pindah ke daerah yang lebih terjangkau, atau tetap tinggal dengan tekanan ekonomi yang semakin besar. Teori gentrifikasi Neil Smith menjelaskan bahwa peningkatan nilai properti sering kali menyebabkan displacement, karena penduduk asli tidak mampu bersaing dengan daya beli pendatang baru.

Selain kenaikan harga properti, biaya hidup di kawasan ini juga meningkat. Banyak toko dan warung tradisional bergeser menjadi usaha yang lebih berorientasi pada mahasiswa, yang memiliki preferensi konsumsi berbeda. Akibatnya, penduduk asli menghadapi kesulitan dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan harga yang sesuai dengan kemampuan mereka.

- Displacement Akibat Transformasi Fungsi Hunian

Banyak rumah yang sebelumnya merupakan hunian keluarga dialihfungsikan menjadi kos-kosan atau properti komersial untuk memenuhi permintaan mahasiswa dan pendatang. Transformasi ini menyebabkan berkurangnya lingkungan perumahan yang nyaman bagi keluarga dan semakin banyaknya bangunan dengan desain praktis tanpa ruang sosial seperti teras atau halaman. Perubahan ini membuat penduduk asli yang masih bertahan merasa lingkungan mereka tidak lagi sesuai dengan kebutuhan mereka, sehingga mendorong mereka untuk pindah ke tempat yang lebih tenang, seperti Mranggen atau Pucang Gading.

- Displacement Akibat Tekanan Sosial dan Hilangnya Identitas Lokal

Selain tekanan ekonomi dan fisik, penduduk asli juga menghadapi tekanan sosial yang menyebabkan mereka merasa "terasing" di lingkungan sendiri. Kehadiran mahasiswa dan pendatang yang semakin mendominasi mengubah karakter sosial kawasan, menyebabkan penduduk asli merasa bahwa lingkungan mereka kini lebih berorientasi pada kepentingan kelompok baru. Teori perubahan sosial Kingsley Davis menjelaskan bahwa perubahan struktur sosial akibat migrasi penduduk dapat menyebabkan konflik kepentingan, yang dalam jangka panjang mendorong kelompok lama untuk meninggalkan kawasan.

Interaksi sosial yang dulunya erat, seperti gotong royong dan pengajian rutin, kini semakin berkurang seiring dengan berkurangnya jumlah penduduk asli. Penduduk yang tetap bertahan sering kali merasa bahwa kawasan ini tidak lagi menjadi "rumah" mereka, melainkan sekadar tempat tinggal yang didominasi oleh kelompok dengan budaya dan gaya hidup yang berbeda.

- Displacement Akibat Banjir dan Peninggian Jalan

Displacement juga diperparah oleh faktor lingkungan, terutama masalah banjir tahunan yang telah terjadi sejak 1997. Banyak penduduk asli yang memilih pindah karena tidak tahan dengan kondisi banjir yang terus berulang. Meskipun peninggian jalan membantu mengurangi dampak banjir, solusi ini juga menciptakan masalah baru, seperti genangan di beberapa titik akibat saluran air yang menyempit. Penduduk yang tidak mampu merenovasi rumah mereka agar sejajar dengan jalan yang ditinggikan merasa semakin sulit untuk bertahan, sehingga memilih pindah ke daerah yang lebih aman dari banjir.

Dari penjelasan di atas, dapat ditarik kesimpulan di dalam diagram berikut:

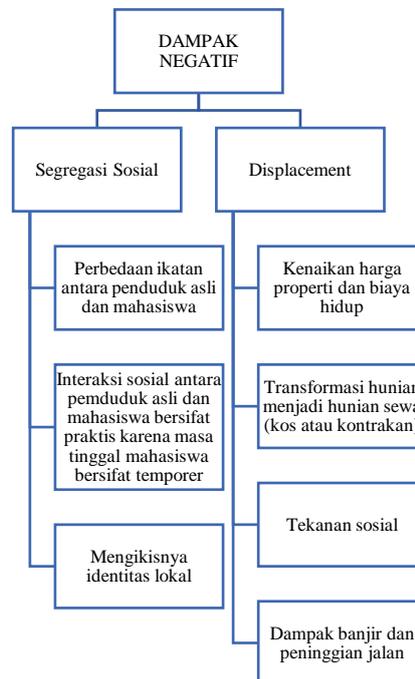


Diagram 4. Temuan Dampak Negatif Gentrifikasi

4. KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk memahami dampak gentrifikasi terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat di Perumahan Genuk Indah, Kota Semarang, dengan sasaran untuk menganalisis perubahan fisik dan non-fisik yang terjadi di kawasan tersebut. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

- 1) Fenomena Gentrifikasi di Perumahan Genuk Indah
Gentrifikasi di kawasan ini terjadi sebagai akibat dari faktor eksternal seperti kedekatan dengan kampus UNISSULA dan peningkatan investasi properti. Proses ini mendorong masuknya kelompok berpenghasilan lebih tinggi, terutama mahasiswa dan investor properti, ke lingkungan masyarakat lokal yang memiliki karakteristik ekonomi yang lebih heterogen.
- 2) Dampak Fisik (Perubahan Infrastruktur dan Tata Guna Lahan)
Gentrifikasi menyebabkan perubahan signifikan pada aspek fisik kawasan. Peningkatan infrastruktur, seperti perbaikan jalan dan sistem drainase, berkontribusi dalam mengurangi risiko banjir dan meningkatkan aksesibilitas. Selain itu, terjadi transformasi tata guna lahan di mana banyak rumah tinggal diubah menjadi kos-kosan atau rumah kontrakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal mahasiswa. Hal ini mengindikasikan adanya penyesuaian fungsi lahan sesuai dengan permintaan pasar.
- 3) Dampak Sosial (Perubahan Komposisi Penduduk dan Interaksi Sosial)
Secara sosial, gentrifikasi menyebabkan perubahan komposisi penduduk.

Masyarakat lokal harus beradaptasi dengan kehadiran pendatang baru, terutama mahasiswa, yang mempengaruhi pola interaksi sosial. Meskipun terjadi peningkatan heterogenitas, hubungan sosial di kawasan ini tetap terjaga dengan baik melalui interaksi dalam kegiatan keagamaan, gotong royong, dan program-program seperti KKN. Kehadiran mahasiswa juga memberikan dinamika baru dalam kehidupan sosial masyarakat melalui kolaborasi di berbagai bidang.

4) Dampak Ekonomi (Peluang dan Tantangan bagi Masyarakat Lokal)

Gentrifikasi berdampak positif terhadap perekonomian lokal melalui peningkatan permintaan terhadap produk UMKM, terutama yang menyoar kebutuhan mahasiswa. Namun, ketergantungan ekonomi pada segmen pasar mahasiswa menciptakan potensi risiko ketidakseimbangan ekonomi, yang dapat menyebabkan kerentanan jika terjadi perubahan signifikan pada populasi mahasiswa. Oleh karena itu, pelaku usaha lokal perlu melakukan diversifikasi pasar untuk mengurangi risiko tersebut.

5) Ketahanan Sosial dan Budaya

Meskipun terjadi perubahan sosial yang signifikan, masyarakat lokal menunjukkan kemampuan untuk menjaga tradisi dan nilai-nilai budaya mereka. Hal ini mencerminkan ketahanan sosial yang kuat di tengah arus perubahan yang dibawa oleh proses gentrifikasi

DAFTAR PUSTAKA

- Ardiana, I. (2017). Tingkat Preferensi Masyarakat Terhadap Kebertahanan Dalam Bermukim di Sekitar Kawasan Industri Kecamatan Genuk, Kota Semarang.
- Arifin, M. H. (2017). Memahami Peran Pendidikan Tinggi terhadap Mobilitas Sosial di Indonesia. *MASYARAKAT Jurnal Sosiologi Vol. 22, No. 2, Juli 2017: 139-158* DOI: 10.7454/mjs.v22i2.7697, 155.
- Asyah, A. N. (2019, Juli 13). *KHS*. Retrieved from handalselaras: <https://www.handalselaras.com/gentrifikasi-sebuah-fenomena-perkotaan-dengan-dua-sisi/>
- Atkinson, R. (2004). The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance? *International Journal of Housing Policy*. <https://doi.org/10.1080/1461671042000215479>.
- Az-Zahra, P. A., Rahman, B., & Kautsary, J. (2023). STUDI LITERATUR: KAJIAN FENOMENA GENTRIFIKASI DI WILAYAH PINGGIRAN KOTA. *Pondasi Vol 28 No 2 Tahun 2023*.
- Burlutskaia, M. G. (2014). Higher Education as a Means of Upward Social Mobility: The Expectations of Graduates and the Realities of Present-Day Society. *Russian Education & Society Volume 56, 2014 - Issue 4*.

- Dewi, R. K., & Gischa, S. (2023, 9 4). *Gentrifikasi: Pengertian, Dampak, dan Contohnya*. Retrieved from Kompas.com: <https://www.kompas.com/skola/read/2023/09/04/154438269/gentrifikasi-pengertian-dampak-dan-contohnya?page=all>
- Freeman, L. (2008). *Still Separate and Unequal : The State of Fair Housing in America*. Atlanta: Presented by The National Commission on Fair.
- Goa, L. (2017). Perubahan Sosial Dalam Kehidupan Bermasyarakat. *Jurnal Kateketik dan Pastoral Vol. 2 No. 2. Nopember 2017*.
- Goldthorpe, J. H. (2016). Social class mobility in modern Britain: changing structure, constant process. *Journal of the British Academy, 4, 89–111*. DOI 10.5871/jba/004.089, 100-110.
- Guba, E. G., & Lincoln, Y. (1981). *Effective Evaluation*. San Fransisco: Jossey-Bass Publishers.
- Hoyt, H. (1939, July 10). *Teori Sektoral: Konsep Tata Ruang Kota*. Retrieved from BNP Jambi: <https://bnp.jambiprov.go.id/teori-sektoral-konsep-tata-ruang-kota/>
- Hutapea, A., Koleangan, R., & Rorong, I. (2020). ANALISIS SEKTOR BASIS DAN NON BASIS SERTA DAYA SAING EKONOMI DALAM PENINGKATAN PERTUMBUHAN EKONOMI KOTA MEDAN. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*.
- Iiano, L. A. (2020). Urban Universities on Contested Terrain: Racial Academic Capitalism, Gentrification, and the Politics of Expansion. Los Angeles.
- Irawan. (2019). Pengaruh Terpaan Berita Kasus Pembunuhan Pada Driver Taksi Online Terhadap Kecemasan Driver Taksi Online: Studi Kasus di Kelurahan Gandus Palembang. *Undergraduated Thesis*.
- Islami, M. R., & Pigawati, B. (2021). Prediksi Perkembangan Lahan Permukiman Kecamatan Genuk Kota Semarang. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Volume 1, Nomor 1. Penerbit: Planologi UNDIP*.
- Keating, L. (2003). *Gentrification: Policy, Politics, and Policies*. Atlanta: Departemen of Political Science. Morehouse College.
- Kinton, C., Smith, D. P., Harrison, J., & Culora, A. (2018). New Fronties of Studentification: The Commodification of Student Housing As A Driver of Urban Change . *The Geographical Journal*.
- Kustiwan, I., & Anugrahani, M. (2000). Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan ke Perkantoran: Implikasinya Terhadap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota (Studi Kasus: Wilayah Pengembangan Cibeunying Kota Bandung). *Jurnal PWK, Vol. 11 No. 2/Juni*.

- Lianovanda, D. (2024, 17 7). *Pengertian Mobilitas Sosial, Bentuk, Faktor, Dampak & Contoh*. Retrieved from brainacademy.id: <https://www.brainacademy.id/blog/mobilitas-sosial>
- Lincoln, Y., & Guba, E. (1985). *Naturalistic Inquiry*. Beverly Hills: Sage Publications.
- Lopez-Morales, Leez, L., & Shin, H. (2015). Introduction: gentrification-a global urban process? *Global Gentrification: Uneven Development and Displacement. Policy Press*, 1-18.
- Mardiana, I., Budhi, M. K., & Swara, I. (2017). ANALISIS PERGESERAN STRUKTUR EKONOMI DAN SEKTOR UNGGULAN DI KABUPATEN TABANAN PROVINSI BALI. *E-Jurnal EP Unud*, 6 [3] : 414 – 444.
- Medha, A. N., & Ariastita, P. (2015). Pandangan Terhadap Fenomena Gentrifikasi dan Hubungannya dengan Perencanaan Spasial. *JURNAL TEKNIK ITS Vol. 4, No. 1, (2015) ISSN: 2337-3539 (2301-9271 Print)*.
- Moleong, L. J. (2000). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Moleong, L. J. (2018). *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Nugroho, A. C. (2021). TEORI UTAMA SOSIOLOGI KOMUNIKASI (FUNGSIONALISME STRUKTURAL, TEORI KONFLIK, INTERAKSI SIMBOLIK). *MAJALAH SEMI ILMIAH POPULER KOMUNIKASI MASSA ISSN: 2721-6306*.
- Nursyamsiyah, N. S. (2015). Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Permukiman Kumuh di Kota Bandar Lampung. *Magister Ilmu Lingkungan*.
- Pigawati, B., Yuliasuti, N., & Mardiansjah, F. H. (2017). Pembatasan Perkembangan Permukiman Kawasan Pinggiran Sebagai Upaya Pengendalian Perkembangan Kota Semarang. *Jurnal Tata Loka, Volume 9, Nomor 4. Penerbit: Planologi UNDIP*, 306-319.
- Prasetyo, M. (2015). Buruh dan Mobilitas Sosial: Studi Tentang Mobilitas Sosial Buruh Urban di Desa Tropodo Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.
- Pratiyudha, P. P. (2019). GENTRIFIKASI DAN AKAR-AKAR MASALAH SOSIAL: MENAKAR IDENTIFIKASI,DIAGNOSIS, DAN TREATMENT PROSES GENTRIFIKASI SEBAGAI MASALAH SOSIAL.
- Prayoga, I. N. (2011). PENGARUH GENTRIFIKASI TERHADAP PERTUMBUHAN KAWASAN TEMBALANG SEBAGAI PERMUKIMAN PINGGIRAN KOTA SEMARANG.
- Sabrina, S., & Yakkup, A. (2008). EXPLORING URBAN MODELING METHODOLOGIES TO BETTER FIGURE OUT URBAN GENTRIFICATION

DYNAMICS IN DEVELOPING COUNTRIES. *Jurnal Alam Bina, Jilid 11: No. 2.*

- Snelbecker, G. E. (1986). *Learning Theory and Psychoeducational Design*. New York: McGraw Hill Book Company.
- Sugiyono, & Setiyawami. (2022). *Metode Penelitian Sumber Daya Manusia (Kuantitatif, Kualitatif, dan Studi Kasus)*. Bandung: ALFABETA, cv.
- Syahril, N. C. (2016). Hubungan motivasi beragama dan kompetensi kepribadian dengan perilaku dosen Sekolah Tinggi Agama Islam Jamiah Mahmudiyah Tanjung Pura kabupaten Langkat. *Masters thesis, UIN-SU, 54.*
- Umrati, & Wijaya, H. (2020). *ANALISIS DATA KUALITATIF TEORI KONSEP DALAM PENELITIAN PENDIDIKAN*. Makassar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray.
- Widianto, H. W. (2019, Juli 5). *Gentrifikasi dan Pertarungan Melawan Perampasan Ruang Hidup Perkotaan*. Retrieved from Indoprogress: <https://indoprogress.com/2019/07/gentrifikasi-dan-pertarungan-melawan-perampasan-ruang-hidup-perkotaan/>
- Widianto, H., & Keban, Y. (2020). Gentrifikasi: Dampak Sosial-Ekonomi Pembangunan Hotel di Malioboro Kota Yogyakarta. *Jurnal PKS Volume 19 Nomor 2 Agustus 2020; 107-123*.
- Yanke, A., Zendrato, N., & Soleh, A. (2022). Handling Multicollinearity Problems in Indonesia's Economic Growth Regression Modeling Based on Endogenous Economic Growth Theory. *IJSA (2022), Vol. 6, No. 2, 228-244 DOI: https://doi.org/10.29244/ijsa.v6i2p228-244.*
- Yulita. (2021, 18 7). *Gentrifikasi Terjadi Karena Perubahan Sosial Akibat Perencanaan Tata Kota*. Retrieved from LPM Hayamwuruk: <https://lpmhayamwuruk.org/2021/02/gentrifikasi-terjadi-karena-perubahan-sosial-akibat-perencanaan-tata-kota.html>
- Zukin, S. (1987). GENTRIFICATION: CULTURE AND CAPITAL IN THE URBAN CORE. *Ann. Rev. Sociol. 1987. 13:129-47, 135.*
- Zukin, S. (1987). Gentrification: culture and capital in the urban core. *Ann. Rev. Sociol. 1987. 13:129-47, 132.*