

**GENTRIFIKASI DI KOTA PENYANGGA:
Studi Kasus Kelurahan Kreo Selatan, Kota Tangerang**



**Tasya Andiana Putri
4825134660**

**Skripsi ini Ditulis untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam Memperoleh
Gelar Sarjana Sosial (S.Sos)**

**PROGRAM STUDI SOSIOLOGI
FAKULTAS ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
2017**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Tasya Andiana Putri

No Registrasi : 4825134660

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "*Gentrifikasi Di Kota Penyangga: Studi Kasus Kelurahan Kreo Selatan, Kota Tangerang*" ini sepenuhnya karya sendiri. Tidak ada bagian didalamnya yang merupakan plagiat dari karya orang lain dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko/sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya ini, atau ada klaim dari pihak lain terhadap keaslian karya saya ini

Jakarta, 11 Juli 2017


Tasya Andiana Putri

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Penanggung Jawab / Dekan Fakultas Ilmu Sosial



Universitas Negeri Jakarta

Dr. Muhammad Zid, M.Si

NIP. 19630412 199403 1 002

No	Nama Dosen	Tanda Tangan	Tanggal
1	<u>Abdi Rahmat, M.Si</u> NIP. 19730218 200604 1 001 Ketua Sidang		07-08-2017
2	<u>Rusfadia Saktiyanti Jahja, M.Si</u> NIP. 19781001 200801 2 016 Sekretaris Sidang		14-08-2017
3	<u>Asep Suryana, M.Si</u> NIP. 19710403 2005011 003 Penguji Ahli		20-07-2017
4	<u>Rakhmat Hidayat, PhD</u> NIP. 19800413 200501 1 001 Dosen Pembimbing I		18-07-2017
5	<u>Syaifudin, S.Pd., M.Kesos</u> NIP. 19880810 201404 1 001 Dosen Pembimbing II		20-07-2017

Tanggal Lulus: 11 Juli 2017

ABSTRAK

Tasya Andiana Putri. Gentrification at Peri-urban City: Case Study at South Kreo Village, Tangerang City. Thesis, Jakarta: Study Major of Sociology, Faculty of Social Sciences, State University of Jakarta, 2013.

This research aims to describe two main objectives. *First*, is to explain how the process of of gentrification phenomenon has been occurs for the local people in peri-urban, especially at South Kreo District, Tangerang City. *Second*, is to find out what kind of adaptation that local people do in order to survive in the residential area of South Kreo District which is it vulnerable to be outcast. The researchers use qualitative approach with phenomenological method. The informants in this study consisted of four key informants, two main informants and five supporting informants. The results of this research found that the process of gentrification phenomenon in South Kreo District gave a paradox impact for the local indigenous people. Although gentrification tends to increase the price of land, transforming settlements into urban faces and improving the economic potential of the region. But on the other hand gentrification also has an impact to social inequalities and economic disparities for its inhabitants. So the result for this disparity leads to social class–opposition in it. For the conclusion, gentrification has failed to improve the welfare of the local population but was further exacerbated by the potential for displacement of the indigenous local people (*gentrified*) by the middle class–immigrants (*gentrifiers*).

Keywords: gentrification, social class, peri-urban city and social adaptation

ABSTRAK

Tasya Andiana Putri. Gentrifikasi di Kota Penyangga: Studi Kasus Kelurahan Kreo Selatan, Kota Tangerang. Skripsi, Jakarta: Program Studi Sosiologi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Jakarta, 2013.

Penelitian ini secara garis besar memiliki dua tujuan utama. *Pertama*, untuk menjelaskan bagaimana proses terjadinya fenomena gentrifikasi terjadi pada masyarakat kota pinggiran khususnya Kelurahan Kreo Selatan. *Kedua*, untuk mengetahui bentuk adaptasi apa saja yang dilakukan penduduk lokal dalam upaya bertahan hidup ditengah kawasan pemukiman Kelurahan Kreo Selatan yang rentan tergentrifikasikan. Peneliti menggunakan teori konsentris Burgess untuk menganalisis proses terjadinya gentrifikasi di Kelurahan Kreo Selatan dan konsep adaptasi sosial untuk melihat upaya adaptasi penduduk lokal ditengah segala bentuk perubahan sosial dan spasial di lingkungan pemukimannya.

Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode penelitian fenomenologis. Informan dalam penelitian ini terdiri dari empat informan kunci, dua informan utama dan lima informan pendukung. Adapun fokus utama dalam penelitian ini meliputi penduduk lokal asli kampung Kreo Selatan. Teknik pengumpulan data primer dilakukan melalui pengumpulan data wawancara dan observasi. Sedangkan teknik pengumpulan data sekunder dibantu dengan menggunakan aplikasi *wikimapia* dan *google earth* tujuannya guna membantu peneliti dalam proses *mapping* sebaran perumahan *cluster* di Kelurahan Kreo Selatan.

Hasil penelitian menemukan bahwa proses terjadinya gentrifikasi di Kelurahan Kreo Selatan memberikan efek ganda pada penduduk asli lokal. Meskipun gentrifikasi cenderung meningkatkan harga lahan, merubah pemukiman menjadi wajah perkotaan dan memperbaiki potensi ekonomi wilayah. Namun di sisi lain gentrifikasi juga memberi dampak pada kesenjangan sosial dan kesenjangan ekonomi bagi para penduduknya. Sehingga akibat dari kesenjangan ini menimbulkan pertentangan kelas sosial di dalamnya. Pada akhirnya gentrifikasi tidak berhasil memperbaiki kesejahteraan penduduk lokal tetapi justru semakin diperburuk dengan potensi tergusurnya penduduk lokal di tempat kawasan pemukimannya sendiri.

Kata Kunci: Gentrifikasi, Kelas Sosial, Kota Penyangga dan Adaptasi Sosial

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

I'll never be perfect but I can be better

Skripsi ini ku persembahkan untuk kedua orang tua terhebat yang telah mendidikku dengan sangat baik di dunia ini

Bapak Hariyanto dan Ibu Sutami

Dua orang pembimbing sekaligus kakak terbaik dengan penuh kasih
Mba Ria Dewi Sutanti dan Mas Tomi Prasetyo

Dan adik kembarku yang selalu menjadi penghibur dan penyemangatku
Moch. Rakha Hatakhairy dan Moch. Ragil Tsurayyahata

Kalian adalah darahku,
Kalian adalah doaku,
Kalian adalah penyemangatku,
Kalian ada tujuanku,

Untuk selalu menjadi pribadi yang berguna

Maaf karena sejauh ini baru sebuah skripsi yang mampu aku beri
Namun ini merupakan awalan untuk sebuah catatan kerangka masa depan
Kita sebagai keluarga yang berbahagia

KATA PENGANTAR

Segala puji peneliti haturkan atas kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan laporan skripsi yang berjudul **“Gentrifikasi di Kota Penyangga”** dengan baik dan tepat waktu sesuai dengan ketentuan dan jadwal yang telah ditetapkan sebelumnya. Laporan ini disusun berdasarkan penelitian lapangan yang telah peneliti lakukan dalam kurun waktu 3 bulan terhitung sejak periode bulan Februari hingga April 2017 di wilayah Kelurahan Kreo Selatan yang berlokasi di Kecamatan Larangan, Kota Tangerang.

Penyusunan laporan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan beberapa pihak baik pihak Universitas Negeri Jakarta dan pihak institusi terkait. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, peneliti ingin mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis, yaitu:

1. Bapak Dr. Muhammad Zid, M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial.
2. Bapak Dr. Robertus Robet, MA selaku Koordinator Program Studi Sosiologi, Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Jakarta yang telah memberikan pembinaan dan perhatian kepada seluruh mahasiswa/mahasiswi Prodi Sosiologi Pembangunan.
3. Bapak Rakhmat Hidayat, S.Sos., M.Si., PhD selaku dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan pemikirannya dalam memberikan bimbingan dan arahan selama menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Terimakasih pak Rakhmat.
4. Bapak Syaifudin, S.Pd., M.Kesos selaku dosen pembimbing II yang penuh kesabaran dan keikhlasan dalam memberikan bimbingan dan motivasi sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Terimakasih pak Pudin.

5. Bapak Asep Suryana, S.Sos., M.Si selaku penguji ahli yang dengan besar hati memberikan saran terbaik dan motivasi sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Terimakasih pak Asep.
6. Bapak Abdi Rahmat, M.Si selaku ketua sidang yang dengan teliti membantu peneliti dalam melakukan review skripsi ini demi hasil yang maksimal sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sangat baik. Terimakasih pak Abdi.
7. Ibu Rusfadia Saktiyanti Jahja, M.Si selaku sekretaris sidang yang dengan kesabarannya membantu peneliti demi penulisan kata yang ilmiah sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sangat optimal. Terimakasih Ibu Yanti.
8. Seluruh dosen Prodi Sosiologi Pembangunan yang telah memberikan ilmu dan pengetahuannya kepada peneliti sehingga menjadi bekal yang sangat berarti bagi peneliti sebagai bagian dari mahasiswi sosiologi pembangunan 2013.
9. Seluruh staff akademis Prodi Sosiologi terima kasih atas waktu dan bantuannya, Mbak Mega dan Mbak Tika.
10. Bapak Drs. Tarmuzi selaku Lurah di Kelurahan Kreo Selatan yang telah memberikan kesempatan peneliti untuk melaksanakan kegiatan penelitian di lingkungan Kelurahan Kreo Selatan
11. Bapak H. Damiati, SH, M.Si selaku Camat di Kecamatan Larangan yang telah meluangkan waktunya untuk menjadi informan dalam penelitian skripsi ini.
12. Bapak Yoko Martono selaku Manager Koorporasi di lingkungan kerja PT Witamana Berkat Jaya yang telah membagi informasi dan meluangkan waktunya untuk menjadi informan dalam penelitian skripsi ini.

13. Bapak Ibu Nuroh, Bapak Ngadikin, Bapak Dasuki, Bapak Hamim, Bapak Muhammad, Bapak Agan, Bapak Kutut dan Bapak Utama sebagai penduduk di Kelurahan Kreo Selatan yang telah membagi informasi dan meluangkan waktunya untuk menjadi informan dalam penelitian skripsi ini.
14. Bapak M. Ramli AT selaku peneliti ahli yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk berbagi pengalaman kepada peneliti dalam membantu triangulasi data penelitian skripsi ini.
15. Seluruh masyarakat Kelurahan Kreo Selatan atas kesabaran, waktu dan ilmu yang telah diberikan yang memberikan banyak manfaat sebagai bekal pengetahuan, pengalaman dan pelajaran untuk skripsi ini.
16. Anggrita Asmara Paningtyas sebagai sahabat kecil yang juga berjuang melaksanakan penelitian skripsi, mari kita berlomba membahagiakan orang tua.
17. Teman sosialita Rumpyta, Vicky, Annis, Karin, Nia dan Diana terimakasih atas sela-sela keseruan dan kebahagiaan dalam penulisan skripsi ini. Semoga hasil skripsi kita berguna bagi khalayak ramai.
18. Seluruh teman kerja peneliti selama magang di Indosat Mega Media terimakasih atas sharing ilmu dan pelajaran berharga yang sangat membantu peneliti saat proses *mapping* lokasi penelitian dengan aplikasi terkini. Kalian sungguh visioner.
19. Sahabat-sahabat Sosiologi Pembangunan 2013 yang sama-sama berjuang menyelesaikan tugas akhir. Terimakasih untuk waktu-waktu di kelas maupun di lapangan yang tidak terlupakan. Perjuangan kita belum selesai, teruslah bersemangat!
20. Terakhir sahabat sekaligus partner yang sejauh ini berhasil menjadi *support system* terbaik. Terimakasih banyak atas motivasinya semoga selalu berbahagia.

Peneliti sangat menyadari terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Maka dari itu sangat diharapkan kritik serta saran yang membangun bagi peneliti, sehingga tercapai kesempurnaan dalam penulisan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi mahasiswa Prodi Sosiologi Pembangunan dalam pelaksanaan dan penyusunan laporan skripsi berikutnya.

Jakarta, 11 Juli 2017

Tasya Andiana Putri

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
ABSTRAK	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR SKEMA.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1 Latar Belakang Masalah	1
I.2 Rumusan Masalah	7
I.3 Tinjauan dan Signifikasi Penelitian	8
I.3.1 Tinjauan Penelitian	8
I.3.2 Signifikasi Penelitian	9
I.4 Tinjauan Penelitian Sejenis.....	10
I.5 Kerangka Konseptual	18
I.5.1 Gentrifikasi	18
I.5.1.1 Konseptualisasi Gentrifikasi.....	20
I.5.1.2 Proses Gentrifikasi	23
I.5.1.3 Agen Gentrifikasi	25
I.5.1.4 Gelombang Gentrifikasi	27
I.5.2 Adaptasi Sosial	28
I.5.2.1 Konsep Adaptasi Sosial.....	30
I.5.2.2 Berbagai Jenis Tindakan Adaptasi Sosial	31
I.5.3 Teori Konsentris	32
I.5.3.1 Proses Perluasan Wilayah Kota.....	32
I.5.3.2 Asumsi Dasar Burgess.....	36

I.5.4	Penjalaran Kota.....	37
I.5.4.1	Konseptualisasi Penjalaran Kota.....	37
I.5.4.2	Karakteristik Penjalaran Kota	41
I.5.4.3	Penjalaran Kota Sebagai Komoditas	43
I.6	Metodologi Penelitian	46
I.6.1	Lokasi Penelitian.....	48
I.6.2	Subjek Penelitian	49
I.6.3	Peran Peneliti	52
I.6.4	Teknik Pengumpulan Data	53
I.6.5	Triangulasi Data.....	55
I.7	Sistematika Penulisan.....	56
BAB II	POTRET SOSIO-SPASIAL KELURAHAN KREO SELATAN	59
II.1	Pengantar	59
II.2	Kondisi Geografis	60
II.3	Demografi Wilayah.....	62
II.3.1	Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin.....	62
II.3.2	Jumlah Penduduk Berdasarkan Kategori Etnis	63
II.3.3	Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan	65
II.3.4	Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia dan Kualitas Tenaga Kerja.....	66
II.3.5	Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian.....	68
II.4	Potensi Sosial Wilayah	70
II.4.1	Infrastruktur Jalan dan Sarana Transportasi Publik.....	70
II.4.2	Sarana Industri dan Perdagangan	74
II.4.3	Sarana Pendidikan	77
II.4.4	Sarana Kesehatan dan Pelayanan Jasa.....	79
II.5	Kondisi Sosio-Spasial	80
II.6	Kesimpulan	86

BAB III TERBENTUKNYA GENTRIFIKASI DI KREO SELATAN88	
III.1 Pengantar	88
III.2 Terbentuknya Kreo Selatan sebagai Wilayah Kota Penyangga.....	90
III.3 Karakteristik Penciri Gentrifikasi di Kreo Selatan	98
III.3.1 Perpindahan Penduduk Kelas Menengah Kota	98
III.3.2 Tersebarinya Perumahan <i>Cluster</i> di Pemukiman Lokal..	104
III.3.3 Posisi Penduduk Lokal Sebagai Kelas Bawah.....	107
III.4 Agen yang Berperan dalam Fenomena Gentrifikasi.....	111
III.4.1 Komunitas Lokal	111
III.4.2 Komunitas Pendatang.....	112
III.4.3 Pengembang	113
III.4.4 Kelurahan	115
III.5 Preferensi Bermukim Penduduk Pendatang	118
III.6 Dampak Sosial Ekonomi Penduduk Lokal	123
III.7 Bentuk Adaptasi Penduduk Lokal	130
III.8 Kesimpulan.....	137
BAB IV GENTRIFIKASI DALAM ZONA KONSENTRIS.....139	
IV.1 Pengantar	140
IV.2 Pertentangan Kelas Sosial di Kelurahan Kreo Selatan.....	141
IV.3 Adaptasi Masyarakat Lokal Atas Proses Gentrifikasi.....	145
IV.4 Gentrifikasi Dalam Perspektif Zona Konsentris	155
IV.5 Refleksi Sosiologis Atas Fenomena Gentrifikasi Pada Masyarakat Kota Penyangga	164
IV.6 Kesimpulan.....	169
BAB V PENUTUP.....170	
V.1 Kesimpulan	170
V.2 Saran	173
DAFTAR PUSTAKA	176
LAMPIRAN.....	180

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Perbandingan Pustaka.....	16
Tabel I.2	Daftar Informan.....	51
Tabel II.1	Batas Kelurahan Kreo Selatan.....	61
Tabel II.2	Potensi Sumber Daya Manusia.....	63
Tabel II.3	Data Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan.....	65
Tabel II.4	Data Penduduk Berdasarkan Usia Tenaga Kerja	66
Tabel II.5	Jumlah Lembaga Pendidikan Formal Keagamaan	77
Tabel II.6	Jumlah Lembaga Pendidikan Formal	78
Tabel II.7	Daftar Perumahan Berdasarkan Tahun Pembangunan.....	82
Tabel III.1	Pembagian Administratif Kecamatan di Kelurahan Kotamadya ...	90
Tabel III.2	Kecamatan dan Kelurahan Tambahan Kota Tangerang	91
Tabel III.3	Daftar Perpindahan Penduduk di Kreo Selatan.....	103
Tabel III.4	Dampak Sosial-Ekonomi Penduduk Lokal	128
Tabel IV.1	Klasifikasi Pemukiman Berdasarkan Zona Konsentris Burgess....	160
Tabel IV.2	Diferensiasi Nilai Harga Lahan di Kelurahan Kreo Selatan.....	164

DAFTAR SKEMA

Skema I.1	Gelombang Kedua Gentrifikasi dalam tahap yang berbeda	28
Skema I.2	Peta Teoritik.....	45
Skema II.1	Perkembangan Perumahan Berdasarkan Potensi Wilayah	84
Skema III.1	Kehidupan Sosial Penduduk Kreo Selatan pada tahun 1980-an ..	98
Skema III.2	Perubahan Sosial Masyarakat Kelurahan Kreo Selatan	111
Skema III.3	Alur Pembangunan di Kreo Selatan	117
Skema III.4	Preferensi Masyarakat Mengenai Tempat Tinggal	122
Skema IV.1	Proses Adaptasi Sosial Penduduk Lokal Terhadap Gentrifikasi..	154

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1	Pola Pertumbuhan Kota Burgess	35
Gambar I.2	Peta Administratif Kelurahan Kreo Selatan.....	49
Gambar II.1	Peta Wilayah Kreo Selatan	60
Gambar II.2	Struktur Penduduk Berdasarkan Kualitas Angkatan Kerja	67
Gambar II.3	Struktur Mata Pencarian Menurut Sektor	68
Gambar II.4	Gerbang TOL Ciledug 1	72
Gambar II.5	Halte Transjakarta di Jalan Ciledug Raya	73
Gambar II.6	PT Bali Nirwana dan Cipadu Trade Center.....	75
Gambar II.7	Denah Jalan Ciledug Raya.....	76
Gambar II.8	Universitas Budi Luhur	78
Gambar II.9	Rumah Sakit Aminah	80
Gambar II.10	Denah Perumahan Cluster di Kreo Selatan	85
Gambar III.1	Acara Peninjauan oleh Camat Ciledug dan Raker Pengurus PSM Warga Bahagia	96
Gambar III.2	Tipe Hunian <i>Cluster</i> Rumah 7 East Bintaro	107

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk di perkotaan merupakan masalah yang terus menumpuk dan bahkan bertambah setiap tahunnya. Meskipun pertumbuhan penduduk utama bersumber dari pertumbuhan alamiah, angka kelahiran bayi. Namun derasnya arus migrasi masuk dari desa menuju ke kota menjadi penyebab utama peningkatan jumlah penduduk di suatu kota. Khususnya Ibukota Jakarta, yang memiliki fungsi politik, selain sebagai pusat tempat berlangsungnya lembaga pemerintahan dan institusi politik dalam menjalankan tugas dan fungsi pokok pemerintahan. Ibukota Jakarta juga merupakan wilayah megapolis yang memiliki fungsi sebagai pusat lapangan pekerjaan sekaligus pusat perdagangan di Indonesia. Tidak seperti negara Amerika Serikat yang fokus dalam membagi fungsi wilayah kota Washington DC sebagai pusat pemerintahan dan kota New York sebagai pusat perdagangan. Perencana Perkotaan DKI Jakarta justru memposisikan Ibu Kota DKI Jakarta sebagai pusat dari seluruh kegiatan di Indonesia.

Berdasarkan hasil proyeksi penduduk dari hasil sensus penduduk 2010, jumlah penduduk DKI Jakarta tahun 2013 sebesar 9,97 juta jiwa sedangkan pada tahun 2014 meningkat menjadi 10,08 juta jiwa atau dapat dikatakan secara rata-rata penduduk

Jakarta setiap jamnya bertambah 12 orang. Sedangkan data BPS terakhir menunjukkan, sampai tahun 2015 laju pertumbuhan penduduk perkotaan di Jakarta telah mencapai angka 1.02 persen dengan jumlah penduduk sebanyak 10.11 juta jiwa dengan kepadatan penduduk sebesar 15.367 jiwa/ km².¹ Itu berarti, angka ini mengisyaratkan bahwa akan ada kecenderungan pola bertambahnya jumlah penduduk dilihat dari meningkatnya kepadatan penduduk hingga akhir tahun 2015. Ditambah lagi dengan data statistik yang peneliti dapat (dari Balai Kota DKI Jakarta, 2016) bahwa terdapat sebanyak ±10 juta jiwa penduduk Jakarta pada malam hari sedangkan perubahan jumlah penduduk menunjukkan terdapat sebanyak ±13 juta jiwa pada pagi dan siang hari. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat peningkatan sebanyak ±3 juta jiwa penduduk pada pagi dan siang hari.

Sesuai dengan data di atas bahwa aktivitas penduduk lebih padat ±3 juta jiwa pada pagi dan siang hari dibanding dengan malam hari. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat perpindahan penduduk luar menuju kota Jakarta yang sangat padat setiap harinya. Berarti sebanyak ± 3 juta jiwa penduduk ini adalah masyarakat komuter yang berasal dari luar Ibukota, yaitu kota-kota sekitarnya. Kepadatan penduduk ini kemudian berimplikasi pada fenomena perpindahan penduduk yang sudah tidak memiliki akses lahan lagi di kota dengan apa yang dikenal sebagai migrasi. Semakin banyaknya arus migrasi masuk ditambah dengan laju pertumbuhan penduduk kota

¹ “Data Migrasi Masuk DKI Jakarta 2015” (<https://jakarta.bps.go.id/>) diakses pada 18 Januari 2016 pukul 13.00 WIB

Jakarta yang cepat, jelas akan memicu pergeseran urbanisasi penduduk ke kawasan sekitarnya.

Maka ledakan penduduk kini tidak lagi berasal dari pusat kota melainkan sudah merambah hingga daerah-daerah sekitarnya. Bagi kaum yang sulit mendapatkan akses lahan di kota mereka mencoba untuk mencari lahan untuk bertempat tinggal yang tidak jauh dari pusat kota. Namun, fenomena ledakan penduduk ini tidak dibarengi dengan ketersediaan akan lahan untuk bermukim atau bertempat tinggal. Padahal tingginya arus masuk masyarakat pendatang ini tidak lain adalah motivasi mereka untuk mendapatkan kesempatan kerja, pemukiman yang layak serta fasilitas umum yang memadai. Oleh karena itu akan semakin terbatasnya lahan untuk penduduk bertahan hidup dalam upaya pencarian tempat tinggal, lapangan pekerjaan, dan tempat usaha. Dibarengi dengan semakin padatnya penduduk di daerah kota penyangga yang berstatus migran. Maka hal ini berdampak pada terjadinya percampuran penduduk pendatang dengan penduduk lokal yang sudah menetap lama di kota penyangga.

Dengan datangnya penduduk pengungsi dari kota, secara perlahan namun pasti, perkembangan tata perumahan kawasan kota penyangga ini semakin berpotensi memiliki nilai ekonomis. Hal ini memicu pengembang untuk mengambil akses lahan dalam upaya bisnis (properti) hunian tempat tinggal di daerah dengan potensi lahan yang lebih murah padahal keadaan spasial wilayah kota penyangga sendiri sudah berkembang pesat dan padat. Keadaan ini selanjutnya memicu mobilisasi korporasi

akan penguasaan lahan dalam memperebutkan keterbatasan spasial tersebut. Para pengembang dan investor makin berani dalam melihat celah dan mengupayakan negosiasi kepada pemilik lahan. Dampaknya harga tanah akan semakin meningkat, pemilik menjual lahan mereka dan membeli atau menyewa hunian lain yang lebih murah dan jauh dari tempat tinggal awal mereka. Masyarakat lokal yang tadinya merupakan penduduk asli yang sudah lama menempati daerah tersebut kini hidup tercampur bahkan semakin terkikis dengan kedatangan masyarakat kelas menengah sebagai kaum pendatang.

Hal ini-lah yang disebut bagaimana masyarakat lokal ter-gentrifikasi dari fenomena proses ekspansi spasial dalam kasus penyangga kota Jakarta, khususnya Kelurahan Kreo Selatan. Gentrifikasi diartikan sebagai proses perubahan status sosial-ekonomi suatu kawasan yang sebelumnya lebih banyak ditinggali penduduk berpenghasilan rendah dan digantikan oleh penduduk yang lebih mampu seiring revitalisasi kawasan dan berkembangnya aktivitas dan investasi di kawasan tersebut.² Di dalamnya terdapat proses yang kompleks termasuk renovasi perumahan tua, transformasi teritorial dari menyewa untuk memiliki, kenaikan harga properti, dan perpindahan penduduk kelas pekerja dengan kelas menengah yang masuk. Semakin terbatas dan mahalnya lahan perkotaan untuk melakukan berbagai ekspansi aktivitas,

² I Nyoman Tri Prayoga, "Keberlangsungan Menetap Penduduk Asli pada Kawasan di Sekitar Kampus UNDIP Tembalang sebagai Pemukiman Kota Semarang yang Tergentrifikasi", *Jurnal Biro Penerbit Planologi UNDIP*, Vol: 9 No. 1, 2013, hlm. 2. (<http://ejournal.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/6499>) diakses pada tanggal 26 Februari 2016 pukul 14.00 WIB.

menjadikan masalah spasial di kota penyangga menjadi perebutan berbagai kepentingan. Demi memanfaatkan kenaikan harga lahan ini, satu demi satu, penduduk lokal yang telah lama hidup di kota penyangga menjual lahannya demi kebutuhan masyarakat pendatang akan tempat tinggal dan terjadi lah perubahan kepemilikan dan penguasaan akan lahan.

Kawasan kota penyangga yang semula ditempati oleh masyarakat (homogen) lokal kini dipenuhi oleh degradasi masyarakat (heterogen) pendatang yang membutuhkan lahan untuk bertempat tinggal. Selera masyarakat pendatang akan lokasi, bentuk dan preferensi mengenai tempat tinggal pun berbeda dengan masyarakat lokal. Kebutuhan akan perumahan yang mewah dengan fasilitas yang lengkap mengubah bentuk awal tipe perumahan sebelumnya. Hal ini menarik pengembang properti dalam mendesain ulang wajah rumah masyarakat pendatang. Struktur sosial, ekonomi, dan pekerjaan yang sebelumnya bersifat homogen kini mengalami perubahan seiring dengan masuknya masyarakat pendatang yang memiliki modal ekonomi lebih tinggi. Maka dapat di bilang jenis dan tipe perumahan yang dibutuhkan kini juga disesuaikan dengan keragaman tingkat kesejahteraan masyarakat.

Perumahan dibangun dan disesuaikan dengan memperhatikan tuntutan pengguna/konsumen dari peluang usaha bisnis properti pengembang yang sedang menjamur di kawasan kota penyangga. Karakter sosial dan latar budaya masyarakat pendatang yang berbeda dengan masyarakat lokal juga membentuk tuntutan yang

juga berbeda terhadap hunian sebagai tempat hidup manusia. Dari ulasan di atas terlihat bahwa hunian/tempat tinggal membentuk simbol baru dalam suatu kehidupan masyarakat akan perbedaan sosial-ekonomi terhadap para penghuninya. Serangkaian proses ini menggambarkan manusia dapat dibentuk oleh tempat tinggal dan lingkungan. Dan juga sebaliknya, tempat tinggal dan lingkungan–pun dibentuk serta diubah oleh manusia selama manusia itu menjalani kehidupannya.

Maka hal-hal yang disebutkan di atas itulah yang menjadi gambaran masalah yang difokuskan dalam penelitian ini karena hal-hal tersebut dianggap juga terjadi di kawasan sekitar Kelurahan Kreo Selatan, Tangerang. Dengan luas sebesar 0,95 kilometer persegi dan tingkat populasi yang hampir mencapai 15.135 jiwa, maka kepadatan kawasan yang mencapai hingga 11.700 jiwa perkilometer persegiannya. Kelurahan Kreo Selatan merupakan kawasan padat penduduk yang sebagian besar memang merupakan wilayah perumahan yang masih kuat sistem kekerabatannya. Banyak diantaranya berasal dari suku/etnis yang mayoritas sama dan menguasai sumber daya lahan yang didapatkan melalui warisan. Oleh karena itu sistem sosial yang terjalin diantara sesama penduduk bertetangga dibangun atas fondasi komunal yang kuat.

Namun, sebagai kawasan perbatasan yang berlokasi diantara provinsi Jakarta Selatan dan Kota Tangerang, Kelurahan Kreo Selatan dianggap merupakan salah satu kawasan pilihan untuk hunian strategis masyarakat pendatang. Dilihat dari faktor perkembangan industri perbelanjaan, kedekatan, akses transportasi, dan

keterjangkauan dengan Ibukota. Maka perebutan lahan untuk hunian bertempat tinggal menjadi permasalahan utama yang sedang terjadi di kawasan ini. Peningkatan kebutuhan akan lahan di satu sisi dan semakin langkanya persediaan lahan mulai dikuasai oleh korporasi, semakin meningkatkan gesekan sosial dalam memperebutkan spasial. Keadaan ini selanjutnya bisa memicu mobilisasi kekuasaan untuk mengakses ruang yang nilainya terus meningkat. Hal ini pun tidak luput dari perubahan struktur sosial masyarakat di dalamnya.

I.2 Rumusan Masalah

Seperti latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya menunjukkan bagaimana proses gentrifikasi ini dianggap sebagai pola yang cenderung menggeser masyarakat yang kurang mampu dari permukiman yang awalnya bernilai rendah, kemudian mengalami gentrifikasi seiring dengan peningkatan nilai kawasannya. Penduduk asli ini berpotensi untuk kalah bersaing dengan penduduk pendatang dalam mengakses lahan. Hal ini disebabkan oleh kemampuan ekonomi penduduk pendatang yang lebih tinggi dibanding penduduk asli. Berdasarkan persoalan spasial tersebut, di dalamnya mencakup banyak permasalahan permukiman dimana sedikit demi sedikit permukiman lama yang dihuni oleh penduduk asli lokal yang lebih miskin secara ekonomi cenderung menjual lahan kepada para pengembang properti (*cluster*). Dari sini penduduk asli kemudian tergentrifikasi dari kawasan utamanya dalam sosialiasasi dan bertempat tinggal.

Dinamika spasial ini berkaitan erat dengan kontestasi hunian antara penduduk lokal dan penduduk pendatang sesuai dengan kebutuhan dan selera yang tidak terlepas dari modal ekonomi dan perbedaan kelas. Perumahan kini menjadi simbol dari kekuasaan baru yang sangat penting, apalagi jika pemerintah daerah juga termasuk kedalam kontestasi hunian berbau kelas yang dipelopori oleh korporasi pengembang.

Berdasarkan permasalahan di atas, penelitian ini mencoba untuk melihat:

1. Bagaimana proses terjadinya gentrifikasi pada kawasan pemukiman Kelurahan Kreo Selatan?
2. Apa dampak sosial-ekonomi yang dirasakan oleh penduduk lokal atas proses gentrifikasi di Kelurahan Kreo Selatan?
3. Bagaimana bentuk adaptasi penduduk lokal yang mengalami gentrifikasi pada kawasan pemukiman Kelurahan Kreo Selatan?

I.3 Tinjauan dan Signifikansi Penelitian

I.3.1 Tinjauan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah untuk menjawab pertanyaan dari pokok permasalahan di atas, yaitu untuk mendeskripsikan proses terjadinya gentrifikasi pada masyarakat kota penyangga, perubahan sosial-spasial yang terjadi dalam lingkungan bertetangga, dampak sosial-ekonomi pada penduduk asli yang sudah lama menetap, serta bentuk adaptasi penduduk asli dalam menghadapi fenomena gentrifikasi.

Adapun saran diberikan peneliti sebagai masukan untuk kebijakan pemerintah dalam menghadapi kesenjangan sosial-spasial di kawasan kelurahan Kreo Selatan, Tangerang. Penelitian ini di khususkan pada penduduk kota penyangga yang kawasan lingkungan nya mengalami perubahan sosial-spasial dan terancam ter-gentrifikasi.

I.3.2 Signifikasi Penelitian

Selain tujuan dan manfaat, penelitian ini mempunyai signifikasi secara teoritis, sosial dan praktik antara lain sebagai berikut:

a. Secara Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini bermaksud mengelaborasi konsep ilmu planologi (tata perencanaan kota) dalam sudut pandang sosiologi pembangunan. Sehingga diharapkan mampu memberikan kekayaan intelektual dari pendekatan sosial-spasial.

b. Secara Praktis

Secara praktis, dengan mendeskripsikan fenomena gentrifikasi yang terjadi pada masyarakat kota penyangga diharapkan muncul kesadaran kritis tentang berbagai bentuk persiapan dan pencegahan untuk meminimalisir kemungkinan dampak negatif yang muncul. Oleh karena itu diharapkan hasil penelitian ini berguna bagi agen komunitas lokal dan pendatang dalam menentukan kawasan hunian yang baik dan nyaman bagi seluruh masyarakat, pemerintah

daerah dalam membuat kebijakan yang dapat diterima oleh semua pihak dan korporasi pengembang dalam membuat perumahan yang sesuai dengan kondisi sosial-spasial kawasan.

c. Secara Sosial

Secara sosial, hasil penelitian ini pun diharapkan dapat diterima sebagai rujukan dalam melakukan evaluasi maupun penelitian serupa di masa yang akan datang.

I.4 Tinjauan Penelitian Sejenis

Fenomena gentrifikasi merupakan salah satu fenomena yang saat ini sedang berkembang dan menarik untuk menjadi bahan kajian. Gentrifikasi telah terlebih dulu lama berkembang dan lebih dikenal di luar negeri seperti di London, New York dan Kanada. Sedangkan di Indonesia sendiri istilah gentrifikasi memang belum begitu familiar di telinga masyarakat, namun tanpa disadari prosesnya telah berlangsung dalam berbagai bentuk. Istilah “gentrifikasi” pertama kali diciptakan oleh Sosiolog asal Inggris, Ruth Glass. Ia adalah seorang Marxis, seorang pengungsi dari Nazi Jerman dan salah satu pelopor sosiologi perkotaan di Eropa.³

Adapun studi yang berkaitan dengan fenomena gentrifikasi sudah cukup banyak ditulis oleh akademisi lain. Pada tinjauan penelitian sejenis yang pertama

³ <http://www.oxforddnb.com> diakses pada 9 Juli 2017 pukul 20:25 WIB.

mengenai proses menyeluruh fenomena gentrifikasi yang melanda kota besar London, New York, dan Kanada. Buku ini ditulis oleh Loretta Lees, Tom Slater dan Elvin Wyly dengan judul *Gentrification*. Buku ini membahas tentang *pertama*, peneliti memiliki argumen yang kuat bahwa fenomena “gentrifikasi” adalah salah satu fenomena yang paling politikan di studi perkotaan (di dalamnya terdapat, definisi, implikasi, dan pergantian kelas) untuk menghilangkan fenomena yang dapat memungkinkan penghilangan sifat politik dan perjualan politik (politik uang) dari fenomena tersebut.⁴ *Kedua*, peneliti percaya bahwa pembahasan teoritis antara penjelasan produksi dan konsumsi telah menggambarkan bahwa peneliti gentrifikasi sekarang menerima bahwa produksi dan konsumsi, penawaran dan permintaan, ekonomi dan kultural, struktur dan agen adalah bagian dari “*the elephant of gentrification*” (teori besar di dalam fenomena gentrifikasi). *Ketiga*, peneliti mengatakan bahwa metodologi yang digunakan peneliti gentrifikasi adalah antropologi, eksplanasi, teori, dan konseptualisasi dari formulasi gentrifikasi. Dapat dilihat menggunakan sudut pandang Marxisme, Humanisme, dan Post-Modernisme. Tetapi masing-masing dari perbedaan sudut pandang tersebut menghasilkan perbedaan dampak dari fenomena gentrifikasi.

Penelitian yang kedua adalah Disertasi dari Universitas Indonesia yang berjudul *Gentrifikasi Peri Urban: Ekspansi Perkotaan dan Politik Spasial Komunitas*

⁴ Loretta Lees, Tom Slater dan Elvin Wyly, *Gentrification* (Reoutledge: Taylor and Francis Group, 2008) hlm. 4.

Lokal di Makassar. Fokus penelitian ini adalah tentang dinamika politik spasial komunitas lokal sebagai reaksi terhadap ekspansi pengembang serta dampaknya pada akses komunitas ke spasial perkotaan. Menunjukkan betapa urbanisasi berimplikasi serius pada persoalan spasial, khususnya di wilayah kota penyangga yang mengalami akselerasi urbanisasi yang tinggi. Studi kasus dalam penelitian ini berlokasi di Kota Makassar, khususnya Kelurahan Tanjung Merdeka dan Kelurahan Barombong, Kabupaten Gowa, Kawasan Kota Mandiri Tanjung Bunga.

Konsep kunci pada persoalan kajian spasial ini adalah aliran Neo-Marxian yang bisa ditemukan dalam karya Henri Lefebvre, Edward Soja, dan David Harvey. Bahkan karya tentang sistem dunia bisa dilihat secara inheren bersifat spasial dan membantu pemahaman tentang ruang dan perannya dalam dunia sosial. Teori berprespektif ekologi seperti yang dikembangkan Robert Park dan koleganya di Universitas Chicago. Teori tempat (Walter Christaller, August Losch, Alfred Weber, dan lainnya). Pemikiran tentang urbanisasi dari T.G.McGee dan Hans-Dieter Evers. Namun pemikiran tentang spasial juga dapat ditemukan dalam karya Anthony Giddens berjudul *Time, Space and Regionalisation* termasuk di dalamnya membahas tujuh tahap regionalisasi dan konsep penyingkapan (*disclosure*).⁵

Hasil temuan dari penelitian ini adalah bahwa urbanisasi tidak hanya terjadi di pusat kota, melainkan bisa juga terjadi di daerah kota penyangga yang mendapat pengaruh pusat kota. Dimana potensil urbanisasi daerah kota penyangga justru berlangsung lebih pesat dibanding pusat kota karena pusat kota itu sendiri semakin mengukuhkan sifat-sifat perkotaannya. Dalam kasus ini masyarakat pendatang lebih mudah beradaptasi terhadap kehidupan di kawasan pinggiran kota dibanding di pusat

⁵ M. Ramli A.T, “*Gentrifikasi Peri-Urban: Ekspansi Perkotaan dan Politik Spasial Komunitas Lokal di Makassar*”, Disertasi PascaSarjana Sosiologi FISIP UI (Depok: Perpustakaan UI, 2013), (<http://lib.ui.ac.id/opac/themes/green/detail.jsp?id=20329077&lokasi=lokal>) diakses pada 13 Januari 2016 pukul 20.00 WIB. hlm. 299.

kota. Ekspansi perkotaan bisa dipandang sebagai bagian dari urbanisasi, namun lebih spesifik dilihat dengan bagaimana ciri-ciri pusat kota menyebar ke luar. Hall and Preiffer mengatakan bahwa sepanjang sejarahnya, wilayah perkotaan mengalami kekuatan besar terjadinya desentralisasi, mendorong dan menarik penduduk dan aktivitasnya keluar dari pusat kota, dan mengeluarkan semuanya ke daerah *suburbs* dan kota-kota yang lebih kecil di seputar kota tersebut. Daerah pinggiran yang mengelilingi kota (*urban fringe*) inilah yang menjadi fokus studi ekspansi perkotaan.⁶

Dari sini dapat diterima bahwa ekspansi perkotaan ke kota penyangga yang mengubah struktur lahan, akan ikut mengubah sistem kepemilikan, mengubah sumber-sumber ekonomi dan status sosial, mempengaruhi gaya hidup, dan sebagainya. Seperti apa yang diungkapkan Bintarto bahwa dari sudut pandang sosiologi, urbanisasi dikaitkan dengan sikap hidup penduduk untuk menyesuaikan diri dengan kehidupan kota.⁷

Penelitian yang ketiga adalah Jurnal Nasional yang berjudul *Keberlangsungan Menetap Penduduk Asli pada Kawasan di Sekitar Kampus UNDIP Tembalang sebagai Pemukiman Kota Semarang yang Tergentrifikasi*. Dalam temuan peneliti terkait gentrifikasi tersebut didasari oleh teridentifikasinya penciri gentrifikasi di kawasan tersebut meliputi perubahan populasi, perubahan sosial, segregasi, dan revitalisasi kawasan. Kondisi tersebut menyebabkan adanya peluang segregasi atau

⁶ *Ibid.*, hlm. 34.

⁷ *Ibid.*, hlm. 20.

segmentasi terkait kemampuan penduduk untuk mengakses hunian *real estate* yang sedang berkembang dan letaknya berbaur dengan permukiman penduduk asli. Dari hasil analisis studi lapangan juga diperoleh tiga kelompok preferensi tinggal warga di kawasan sekitar Kampus UNDIP Tembalang. *Pertama*, alasan alamiah secara turun temurun sebagai warga asli. *Kedua*, alasan eksternal karena terpaksa direlokasi UNDIP. *Ketiga*, alasan pilihan disebabkan ketertarikan oleh adanya peluang usaha serta kenyamanan lokasi dan kondisi alam untuk bertempat tinggal di kawasan tersebut.

Hammel menyatakan bahwa kata kunci dari hal yang dapat membuat penduduk asli untuk dapat tetap tinggal di kawasan yang tergentrifikasi adalah kemampuan ekonomi yang seharusnya menyeimbangi peningkatan nilai kawasan tempat tinggalnya.⁸ Perkembangan kawasan yang tergentrifikasi biasanya akan mendorong pertumbuhan aktivitas ekonomi kawasan.⁹ Maka akan ada banyak peluang usaha yang seharusnya dapat dimanfaatkan oleh penduduk setempat untuk meningkatkan perekonomian mereka. Seperti halnya dari aspek sosial yaitu menunjukkan banyaknya pendatang yang masuk, lalu aspek ekonomi dilihat dari perkembangan ekonomi penduduk dan aktivitas kawasan, serta aspek fisik dilihat dari peningkatan kualitas fisik bangunan dan infrastruktur lingkungan.

Sehingga dari keseluruhan analisis, dapat ditarik kesimpulan bahwa mereka yang bertempat tinggal di Kawasan Tembalang tidak hanya memilih menetap karena

⁸ Prayoga, *Op.Cit.*, hlm. 4.

⁹ *Ibid.*, hlm. 7.

ada tempat tinggal sebagai tempat beristirahat, tapi juga melihat adanya sumber pemasukan keuangan yang dibarengi dengan peningkatan kualitas kawasan. Sehingga banyak penduduk pendatang yang dalam hal ini lebih mampu secara finansial untuk mengakses lahan. Maka sebagai upaya untuk tetap bertahan mereka harus bisa beradaptasi serta memanfaatkan peluang usaha yang ada. Selain itu bagi mereka yang bertahan juga perlu berusaha menyesuaikan gaya hidup perkotaan yang mereka anggap masih sesuai norma yang relevan. Namun, penduduk asli juga tetap mengajak pendatang untuk berbaur dalam tradisi dan keguyuban lingkungan yang dipertahankan di tengah modernitas perkotaan.

TABEL I.1
PERBANDINGAN PUSTAKA

No	Judul / Sumber Referensi	Metode Penelitian	Konsep Teori	Kebermanfaatan Bagi Peneliti	Persamaan	Perbedaan
1	Loretta Lees, Tom Slater, Elvin Wylie. 2008. <i>Gentrification</i> . E-Book	Deskriptif, kualitatif, metode analisa humanisme dan socio-kultural	Gentrifikasi Klasik, Metropolitan kontemporer, Neoliberal, Globalisme	Mengetahui proses lahirnya gentrifikasi, faktor produksi, faktor konsumsi, mutasi dari gentrifikasi, pemaparan gentrifikasi kontemporer, Tahapan gelombang gentrifikasi, serta dampak positif dan negatif dari fenomena gentrifikasi.	Meneliti tentang proses lahirnya gentrifikasi	Menjelaskan gentrifikasi perkotaan dengan pola yang berbeda, dampak sosial-ekonomi gentrifikasi yang berbeda, lokasi penelitian di London
2.	M. Ramli AT. 2013. <i>Gentrifikasi Peri-Urban: Ekspansi Perkotaan dan Politik Spasial Komunitas Lokal di Makassar</i> . Disertasi FISIP UI	Kualitatif Deskriptif, Studi Kasus, Pendekatan teoritik	Kajian Neo-Marxian dalam karya Henri Lefebvre, Edward Soja dan David Harvey, Order, Pluralis dan paradigma konflik	Mengetahui bahwa kebijakan pengaturan spasial seringkali dibuat untuk mengakomodasi kepentingan korporasi pengembang.	Meneliti tentang lahirnya gentrifikasi di Indonesia, Proses gentrifikasi yang terjadi di wilayah kota pinggiran, Fokus penelitian pada masyarakat lokal.	Lokasi penelitian yang berbeda, menjelaskan keterkaitan etnis Makassar dalam hubungan kekerabatan masyarakat lokal, membahas lebih detail dan rinci mengenai konflik politik spasial di Makassar

3.	I Nyoman Tri Prayoga. 2013. <i>Keberlangsungan Menetap Penduduk Asli pada Kawasan di Sekitaran Kampus UNDIP Tembalang sebagai Pemukiman Kota Semarang yang Tergentrifikasikan.</i> Jurnal Nasional	Kualitatif, dan studi kasus	Perubahan populasi, perubahan sosial, segregasi, revitalisasi kawasan	Mengetahui persepsi positif dan persepsi negatif masyarakat akan fenomena gentrifikasi. Serta upaya yang dilakukan dalam beradaptasi dengan fenomena gentrifikasi	Menjelaskan mengenai perpindahan penduduk, Meneliti upaya adaptasi sosial masyarakat lokal terhadap fenomena gentrifikasi di lingkungan pemukimannya,	Meneliti gentrifikasi dalam sudut pandang ilmu planologi, perbedaan fokus penelitian pada bentruk adaptasi sosial masyarakat lokal daripada keseluruhan proses gentrifikasi, Lokasi penelitian di UNDIP Tembalang
4.	Tasya Andiana Putri, 2017. <i>Gentrifikasi di Kota Penyangga Studi Kasus Kelurahan Kreo Selatan, Kota Tangerang</i> . Skripsi	Pendekatan kualitatif dan studi kasus, dengan metode penelitian fenomenologis	Gentrifikasi klasik, konsep adaptasi sosial, teori konsentris, teori urban sprawl	Mengetahui proses terjadinya gentrifikasi pada masyarakat kota penyangga, bagaimana gentrifikasi menyebabkan perubahan yang tidak saja bersifat fisik (spasial) tetapi juga turut merubah struktur dan karakteristik masyarakatnya (sosial), mengetahui dampak sosial-ekonomi yang dihadapi oleh penduduk asli serta upaya yang dilakukan dalam bertahan di tengah wilayah yang terancam tergentrifikasikan.	Meneliti tentang fenomena gentrifikasi dalam sudut pandang masyarakat lokal	Menjelaskan fenomena gentrifikasi pada masyarakat kota peyangga di Kelurahan Kreo Selatan, membingkai fenomena gentrifikasi dalam teori konsentris dan urban sprawl, meneliti tentang dampak sosial-ekonomi penduduk lokal dan memberikan sumbangsih pemikiran sosiologis dalam fenomena gentrifikasi secara keseluruhan

Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

I.5 Kerangka Konseptual

Bab ini menguraikan teori-teori yang berkaitan dengan teori formal, yaitu teori untuk keperluan atau yang disusun secara konseptual dalam suatu bidang ilmu sosiologi. Contohnya gentrifikasi, adaptasi sosial, konsentris dan urban sprawl. Adapun teori-teori yang berkaitan dengan masalah ini merupakan teori kontemporer, karena (1) jika berdasarkan teori lama ada kecenderungan mengganggu pembentukan kategorisasi baru dan tujuannya bisa berubah dan bukan lagi pembentukan, tetapi menjadi verifikasi atau seleksi. (2) kategori yang muncul dari data biasanya lebih cocok dan relevan dengan data dan (3) kecukupan indikator diperlukan bagi munculnya kategori yang hampir tidak menjadi masalah.¹⁰ Peneliti merasa penelitian ini tidak bisa di mulai dengan teori sebelum mengikuti keseluruhan proses tersebut. Sesudah itu peneliti wajib mengujinya. Jadi, dapat dikatakan bahwa detail sekecil apapun dalam proses pengumpulan data sangat penting dalam penelitian ini karena dari seluruh indikator yang telah didapat memungkinkan peneliti dalam memudahkan menganalisis masalah. Maka letak penting dalam penelitian ini merupakan proses dari suatu fenomena bukan sebagai hasil dari fenomena.

I.5.1 Gentrifikasi

Keterkaitan gentrifikasi dengan keberadaan komunitas lokal yang miskin dan mendiami lokasi sebelumnya adalah masalah lain yang penting memperoleh

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 63.

perhatian. Terkait dengan keadaan seperti ini, Vigdor mengemukakan bahwa sebuah studi komprehensif harus mempertimbangkan hal-hal berikut¹¹:

- a. Apakah rumah tangga “miskin”, tanpa sengaja dikenakan biaya perpindahan yang lebih tinggi dibanding jika tanpa adanya gentrifikasi.
- b. Apakah gentrifikasi menyebabkan rumah tangga miskin menghabiskan lebih banyak pengeluaran untuk perumahan.
- c. Apakah biaya perumahan yang meningkat bisa diimbangi oleh peningkatan pendapatan rumah tangga.
- d. Apakah orang miskin menerima pertukaran perumahan lebih berkualitas atau lebih baik.
- e. Apakah orang miskin menjadi lebih puas dengan pelayanan publik atau lingkungan di perkotaan yang ditandai dengan gentrifikasi.
- f. Apakah kekuatan yang mendasari gentrifikasi dapat dikaitkan dengan perubahan dalam preferensi rumah tangga kaya atau pergeseran dalam distribusi pendapatan

Sejumlah pertanyaan ini sangat penting untuk menentukan set alat kebijakan yang dapat digunakan untuk mengatasi setiap kerugian yang diperoleh rumah tangga yang kurang beruntung.

¹¹ AT, *Op.Cit*, hlm. 28.

1.5.1.1 Konseptualisasi Gentrifikasi

Istilah gentrifikasi pertama kali diciptakan pada tahun 1964 oleh Ruth Glass dalam buku Chris Hamnett yang berjudul *Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London*. Ia menggambarkan perubahan yang diamati dalam struktur sosial dan pasar perumahan yang merupakan bagian dari pusat kota London

Fenomena gentrifikasi dijelaskan dalam argumennya yang mengatakan bahwa “Satu demi satu, banyak dari perempat kelas pekerja di London telah diserang oleh kelas menengah atas dan bawah... Setelah proses ini “gentrifikasi” dimulai di kota bagian, hal itu berlangsung cepat sampai semua atau sebagian besar penjajah kelas pekerja asli mengungsi dan karakter sosial seluruh kota bagian berubah”.¹²

Sedangkan dijelaskan kembali oleh Liddia Diappi bahwa,

Gentrifikasi menggambarkan proses dimana beberapa lingkungan dari London sedang diserang oleh kelas menengah “bangsawan”. Penjajah secara bertahap mengungsikan penduduk kelas pekerja miskin. Bangunan dijual bukan hanya karena nilai asli dan fungsinya saja tetapi juga mengubah status mereka dan dapat meningkatkan harga sewa mereka.¹³

Smith mendefinisikan gentrifikasi sebagai “gerakan kembali ke kota oleh modal, bukan oleh orang”.¹⁴ Redfern berpendapat bahwa gentrifikasi bertumpu pada kemampuan untuk memodernisasi rumah.¹⁵ Vliet mendefinisikan gentrifikasi adalah proses dimana lingkungan perkotaan pusat yang telah mengalami penarikan investasi dan mengalami penurunan pembalikan ekonomi, investasi ulang, dan sebagai

¹² Chris Hamnett, “Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London”, *Journal Urban Studies*, Vol. 40, No.12, 2002, hlm. 2401 (<http://www.sciencedirect.com>) diakses pada 2 Februari 2017 pukul 19.29 WIB

¹³ Liddia Diappi, *Emergent Phenomena in Housing Markets: Gentrification, Housing Search and Polarization*, (Italia: Departement of Architercute and Planning, 2013) hlm. 8.

¹⁴ Hamnett, *Op.Cit.*, hlm. 2403.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 2404.

migrasi yang cukup relatif, dan populasi kelas menengah dan kelas menengah atas.¹⁶ Hamnett mendeskripsikan gentrifikasi adalah manifestasi sosial dan transisi spasial dari industri ke ekonomi perkotaan pasca-industri berdasarkan keuangan, bisnis dan jasa kreatif, penghasilan dan pendapatan, gaya hidup dan struktur pasar perumahan.¹⁷

Menurut Warde gentrifikasi adalah proses bermukimnya kaum dengan kelas yang lebih tinggi menggantikan penduduk semula, menciptakan pola baru dari segregasi sosial. Wartokusumo mendefinisikan gentrifikasi adalah proses perubahan struktur komunitas urban (relokasi penduduk) sebagai dampak dari kegiatan peningkatan kualitas lingkungan fisik peremajaan, revitalisasi, renovasi, dan sebagainya. Peck mengartikan gentrifikasi berarti rezim kemunculan dari pembentukan urban yang “cepat” gentrifikasi adalah tentang “urban renaissance” kelahiran kembali pusat kota. Sedangkan Tohjiwa dalam penelitiannya yang dilakukan di kawasan Rumah Betang di Tamiyang Layang, Kalimantan Tengah mengartikan gentrifikasi yaitu meningkatkan kualitas lingkungan untuk meningkatkan vitalitas tanpa menimbulkan perubahan berarti pada struktur fisik kawasan tersebut.¹⁸

¹⁶ Willem van Vlier, *The encyclopedia of housing*, (California: Sage Publication, 1998) hlm. 198.

¹⁷ Hamnett, *Op.Cit.*, hlm. 2402.

¹⁸ Agus Dharma Tohjiwa, “Revitalisasi Kawasan Rumah Betang di Tamiyang Layang, Kalimantan Tengah”, *Jurnal PESAT*, Vol. 5, 2013, Hlm. 32 (<http://docplayer.info/31015296-Revitalisasi-kawasan-rumah-batang-di-tamiyang-layang-kalimantan-tengah.html>) diakses pada 26 Februari 2016 pukul 15.47 WIB

Dari berbagai pengertian di atas menjelaskan gentrifikasi sebagai gejala kompleks yang melihat dinamika sosial-spasial masyarakat tentang perumahan. Diikuti dengan perpindahan penduduk masyarakat pendatang mengenai hunian baru mereka. Desakan penduduk pendatang di kawasan yang tergentrifikasi ini dapat menyebabkan lemahnya karakter lokal dari penduduk yang menetap sebelumnya. Segregasi sosial dapat terjadi dalam proses fenomena ini karena kesenjangan sosial-spasial antara penduduk asli dan pendatang.

Bahkan dijelaskan lebih lanjut dalam makalah kedua dalam buku yang ditulis oleh Diappi, Bolchi dan Gaeta yang menyangkut fitur dari proses gentrifikasi di lingkungan lama kota Milan, Isola. Mereka mengumpulkan data dari survei empiris berdasarkan wawancara dengan penduduk baru dimana beberapa peneliti mengidentifikasi penduduk pendatang dengan sebutan lain yaitu “gentrifiers” sedangkan penduduk lokal yang terkena dampaknya disebut sebagai “gentrified”. Penduduk pendatang atau dalam hal ini “gentrifiers” diartikan sebagai kelas menengah baru dalam transisi ekonomi industri menuju ekonomi pasca-industri.¹⁹ Maka dapat disimpulkan seperti menurut Martokusumo dalam penelitiannya, hasil dari proses gentrifikasi terpadat pihak yang tergusur (*gentrified*) dan pihak yang menggusur (*gentrifiers*).²⁰

¹⁹ Diappi, *Loc.Cit.*

²⁰ Widjaja Martokusumo, “Revitalisasi, sebuah pendekatan dalam peremajaan kawasan”, *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota* Vol. 19, No. 3, 2008, hlm. 67 ([Http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/51624/2/Reference.pdf](http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/51624/2/Reference.pdf)) diakses pada 26 Februari 2016 pukul 15.47 WIB

1.5.1.2 Proses Gentrifikasi

Ley mengatakan bahwa salah satu karakteristik kunci dari gentrifikasi adalah bahwa hal itu tidak merata di berbagai kota dan kota-kota yang berbeda, tetapi relatif kecil terkonsentrasi di sejumlah kota-kota besar seperti London, New York, Paris, Sydney, Toronto, Boston dan San Francisco di mana transisi dari industri ekonomi pasca-industri telah ditandai, di mana kelas menengah manajerial dan profesional telah diperluas dan di mana dalam abad-19 atau awal abad ke-20 ada perumahan kota yang menarik dan cocok untuk direnovasi dan dikonversi.²¹ Kemudian dalam menjelaskan kemunculan gentrifikasi yang sangat luas dijelaskan berdasarkan tiga engsel kunci, yaitu:

1. Dikemukakan oleh Ley (1981, 1996)

Akar dari gentrifikasi terletak pada perubahan struktur industri dari kota-kota besar dengan beralih dari industri berbasis manufaktur ke industri berbasis jasa dan perubahan seiring dalam satu basis besar struktur kelas kerja yang semakin didominasi oleh para profesional kerah putih, manajer dan akuntan, industri budaya dan jasa yang terkonsentrasi di kota-kota besar.

2. Dikemukakan oleh Ley (1980) dan Butler (1997)

Gentrifikasi sebagai akibat dari perubahan-perubahan dalam komposisi kelas, ada juga perubahan orientasi budaya dan preferensi pola kerja dari fraksi kelas

²¹ Hamnett, *Loc. Cit*

menengah baru ini, mereka cenderung untuk tinggal di dalam kota, daripada menjadi komuter yang tinggal di pinggiran kota.

3. *Dikemukakan oleh Smith (1979, 1987, 1996)*

Kekuatan di balik gentrifikasi bukan kelas menengah baru (yang keberadaannya ia ragukan), namun kesenjangan yang tumbuh antara nilai properti dan tanah yang mendasari nilai-nilai di dalam kota. Ia percaya membuka pertumbuhan “*rent-gap*” telah dimanfaatkan oleh tindakan modal berbasis properti, agen *real-estate*, pengembang dan sejenisnya, perumahan dalam kota yang telah dibangun kembali atau direhabilitas dan dimodernisasikan untuk keuntungan.

Proses gentrifikasi sangat terkait dengan komposisi penduduk asli dan pendatang. Hal ini disebabkan oleh pengaruh negatif gentrifikasi yang memiliki kecenderungan menggeser penduduk asli. Menyebabkan perubahan pada arus masuk penduduk pendatang yang lebih mampu sehingga banyak penduduk asli yang akhirnya pindah. Pada dasarnya tergantikannya penduduk asli dengan penduduk baru seperti yang diungkapkan oleh Kennedy dan Leonard bukan berarti bahwa seluruh penduduk asli pada kawasan yang tergentrifikasi digantikan oleh pendatang. Melainkan Knox menyatakan dalam prosesnya, gentrifikasi akan menyebabkan terjadinya percampuran aktivitas kelas atas dan kelas bawah.²²

²² Prayoga, *Op.Cit.*, hlm. 2

Adapun, Lidia Diappi dalam bukunya yang berjudul *Emergent Phenomena in Housing Markets: Gentrification, Housing Search and Polarization* melihat proses gentrifikasi dianggap multidimensi, yaitu:²³

1. Dimensi Geografis : karena gentrifikasi mengambil lokasi di tengah kabupaten kota, memfokuskan pada area yang dirampas dan mengasumsikan kelas-kelas rumah tangga.
2. Dimensi Sosial : karena justru mendukung orang-orang kaya maka oleh karena itu mengambil karakter “kelas” dalam teori Marxis.
3. Dimensi Fisik : karena bangunan direstrukturasi secara progresif dan meningkatkan citra ruang kota secara radikal akibat ekonomi dan daya tariknya.

1.5.1.3 Agen Gentrifikasi

Diappi dan Bolchi juga menyajikan model munculnya gentrifikasi dalam daerah perkotaan, yaitu Milan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyelidiki dinamika pasar perumahan lokal dengan menerapkan model tata ruang kota gentrifikasi berdasarkan GAP di dalam teori Smith. Dalam pendekatan sisi penawaran, Smith menjelaskan munculnya lingkungan gentrifikasi atas dasar investasi dilakukan di "proyek revitalisasi skala besar" yang hanya investor atau pengembang pencari keuntungan yang mampu melakukan hal tersebut. Mereka berinvestasi di daerah yang rusak yaitu daerah dengan tingkat kesenjangan antara

²³ Diappi, *Loc.Cit*

sewa aktual dan potensi sewa sangat tinggi. Setelah itu proses ditopang oleh pelaku kooperatif (pemerintah) yang mendapatkan keuntungan dari investasi di properti mereka sebagai kualitas bangunan di dekatnya, dan sewa mereka meningkat.

Di dalam bukunya, Diappi menggambarkan pemilik rumah, tuan tanah dan aktor pengembang terkemuka merupakan agen dalam proses gentrifikasi; mereka berperilaku dalam rangka untuk mencari keuntungan atau untuk meningkatkan sewa properti mereka, tetapi keputusan mereka tentang berinvestasi tidak dikondisikan oleh kualitas lingkungan. Namun dalam kasus yang lebih kompleks lagi Neil Smith justru menangkap investor, pemilik usaha kecil, penyewa (agen aktif) dan bangunan (agen pasif) sebagai dimensi kolektif dalam proses terjadinya gentrifikasi. Di dalam pasar *real estate* yang sedang turun, pemilik rumah tidak tertarik untuk berinvestasi atau bahkan renovasi untuk disewakan kembali. Karena kondisi rumah sedang mengalami degradasi di bangunan sekitarnya. Hal ini menunjukkan bahwa terjadi perubahan yang sangat mencolok dari fenomena pasar lokal pada umumnya yang sering terjadi di negara berkembang.

1.5.1.4 Gelombang Gentrifikasi

Telah dijelaskan bahwa geografi mengalami empat tahap yaitu, *Gentrifikasi gelombang pertama* (1950-1970an) pada saat ini gentrifikasi sering didanai oleh sektor publik (pemerintah) karena gentrifikasi dianggap terlalu beresiko untuk sektor

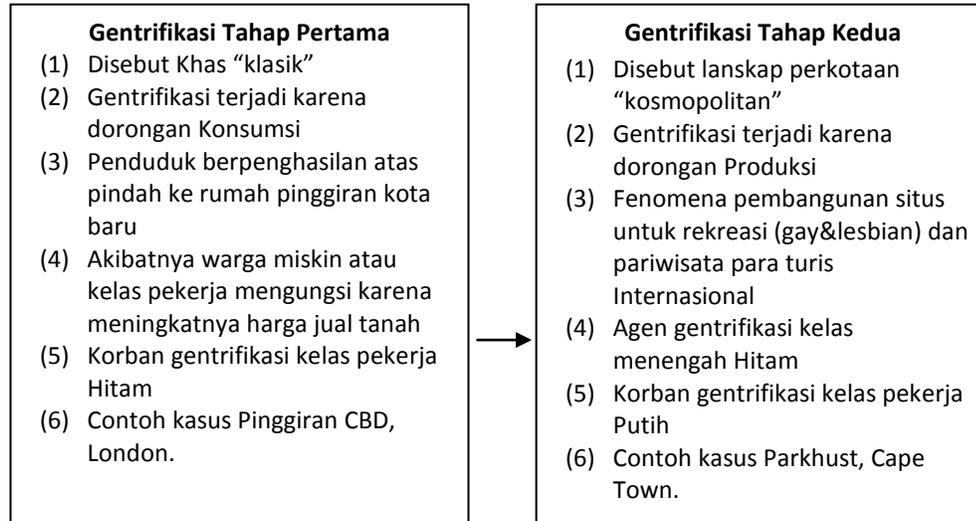
swasta. *Gentrifikasi gelombang kedua* (1980-an) pada saat ini gentrifikasi sering didanai oleh kelompok elit professional yang kaya (swasta) karena globalisasi dalam fenomena gentrifikasi bertanggungjawab dalam “politik urban baru”. *Gentrifikasi gelombang ketiga*, pada saat ini intervensi pemerintah bekerjasama dengan sektor swasta dalam memfasilitasi gentrifikasi karena (1) perusahaan pengembang menjadi gentrifier, (2) pemerintah federal dan lokal lebih terbuka dalam memfasilitasi gentrifikasi, (3) gerakan anti-gentrifikasi menjadi lebih terpinggirkan, (4) gentrifikasi telah menyebar ke lingkungan yang lebih terpencil. Sedangkan *Gentrifikasi gelombang keempat* (2000-an) sangat jarang dijumpai di luar Amerika Serikat karena gentrifikasi pada tahap ini berfokus pada, (1) gentrifikasi geografi, (2) muncul dari bencana badai katrina, (3) bersifat dualitas.²⁴

Hal ini dijelaskan kembali dalam kajian literatur Monare, Kotze dan McKay yang terjadi di Parkhurst, South Africa seperti gambar dibawah ini:²⁵

²⁴ *Ibid*, hlm. 176.

²⁵ Paul Tsietsi Monare, Nico Kotzé , Tracey Morton McKay, “A Second Wave of Gentrification: The Case of Parkhurst, Johannesburg, South Africa”, *Journal Urbani Izziv*, Vol. 25, No.08, 2014.

Skema I.1
“Gelombang-Kedua” Gentrifikasi Dalam Tahap Yang Berbeda



Sumber: Analisis Pribadi (2016)

1.5.2 Adaptasi Sosial

1.5.2.1 Pengertian Menurut Para Ahli

Menurut Moeliono dalam Alam, adaptasi sosial terdiri dari dua suku kata, yaitu ‘adaptasi’ dan ‘sosial’ yang berarti adaptasi adalah “penyesuaian terhadap lingkungan”, sedangkan kata ‘sosial’ berarti “berkaitan dengan masyarakat:”. Adaptasi sosial secara bahasa dapat dipahami proses perubahan dan akibatnya pada seseorang dalam suatu kelompok sosial sehingga orang tersebut dapat hidup lebih baik dalam lingkungannya.²⁶ Sedangkan Bennet dalam tesis Antono yang berjudul *Strategi Adaptasi Masyarakat Transmigran dari daerah subur ke daerah Marginal*

²⁶ Rudy Harisyah Alam, *Adaptasi dan Resistensi Kelompok-Kelompok Sosial Keagamaan*, (Jakarta: Balai Litbang Agama Jakarta dan Penamadani, 2006), hlm. 55.

Pasang Surut mengatakan bahwa adaptasi sosial lebih merupakan upaya individu atau kelompok untuk mengatasi tekanan atau tantangan lingkungannya.²⁷ Bennet membedakan proses adaptasi dalam dua lingkup. Pertama, adaptasi sebagai bentuk dari perilaku yang terkait dengan kepuasan dan kebutuhan manusia sebagai individu. Kedua, adaptasi sebagai proses sosial dalam kelompok yang terkait dengan upaya individual dan pencapaian kesejahteraan kelompok dimana kepuasan individu menjadi variabel independen.

Adapun Soerjono Soekanto memberikan beberapa batasan pengertian dari adaptasi sosial yakni; *Pertama*, proses mengatasi halangan-halangan dari lingkungan. *Kedua*, penyesuaian terhadap norma-norma untuk menyalurkan ketegangan. *Ketiga*, proses perubahan untuk menyesuaikan dengan situasi yang berubah. *Keempat*, mengubah agar sesuai dengan kondisi yang diciptakan. *Kelima*, memanfaatkan sumber-sumber yang terbatas untuk kepentingan lingkungan dan sistem. *Keenam*, penyesuaian budaya dan aspek lainnya sebagai hasil seleksi alamiah.

Maka dapat disimpulkan bahwa adaptasi merupakan proses penyesuaian. Penyesuaian tersebut dilakukan untuk mengatasi halangan-halangan masyarakat atau kelompok terhadap perubahan sosial yang terjadi di lingkungan sekitarnya maupun yang terjadi secara cepat maupun lambat. Pola adaptasinya beragam, baik dalam interaksi, tingkah laku, gaya hidup maupun preferensi mengenai tempat tinggal.

²⁷ Yustinus Slamet Antono, “*Strategi Adaptasi Masyarakat Transmigran Dari Daerah Subur ke Daerah Marginal Pasang Surut*”, Tesis PascaSarjana FISIP UI, (Depok: Perpustakaan UI, 2001), hlm.10.

Walaupun proses adaptasi tidak dapat diperhitungkan dengan cepat atau lambat. Hal ini dilakukan sebagai upaya agar penduduk lokal dapat menyalurkan ketegangan sosial di dalam lingkungan bertempat tinggal dengan mempertahankan kelanggengan kelompok serta struktur sosial masyarakatnya.

1.5.2.2 Konsep Adaptasi Sosial

Sanderson dalam bukunya yang berjudul *Macro Sociology* mengungkapkan bahwa adaptasi sosiokultural merupakan proses perkembangan berbagai bentuk kehidupan sosial mengikuti kebutuhan dan keinginan individu tertentu atau kelompok sosial tertentu. Perlu diketahui bahwa perlu dibedakan antara adaptasi (*adaptation*) dan keadaan dimana masyarakat telah beradaptasi (*adaptedness*). Dengan kata lain bahwa *adaptation* adalah suatu trait sosial yang muncul sebagai akibat adanya kebutuhan, tujuan dan hasrat para individu.²⁸ Sedangkan *adaptedness* menunjukkan bahwa trait tersebut secara aktual efektif dalam memuaskan kebutuhan, tujuan dan hasrat individu yang melahirkannya sebagai sebuah adaptasi. Sehingga menggambarkan bahwa *adaptation* dan *adaptedness* menunjukkan hubungan saling berketergantungan namun terdapat akibat yang berbeda dalam jangka panjangnya.

Hal ini dikatakan bahwa tidak selamanya pola adaptasi cenderung bersifat positif atau *adaptif* akan tetapi pada sisi lain mungkin juga bersifat *maladaptif* yaitu yang bersifat merugikan bagi kelompok sosial lainnya dalam jangka panjang.

²⁸ Stephen Sanderson, *Macrosociology*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 68.

Baginya sistem sosiokultur tidak dapat diperbandingkan dengan organisme atau perorangan. Seringkali terjadi sebuah pola yang menguntungkan individu atau kelompok tapi merupakan pola yang *maladaptif* bagi sebagian orang lainnya. Sehingga Sanderson mengakui bahwa tidak semua pola sosiokultural merupakan adaptasi.

Lebih lanjut dikatakan bahwa klaim tentang adaptasi adalah sebuah penilaian ilmiah tentang bagaimana berbagai jenis pola sosiokultural muncul, bertahan (*survive*), dan berubah (*evolusi*).²⁹ Pemakaian konsep adaptasi yang dimaksud bukan diartikan sebagai sesuatu yang semakin baik dengan terjadinya perubahan sosiokultural. Adaptasi sosio-kultural disini lebih tepat dideskripsikan sebagai bentuk sosial yang berbeda atau dikaitkan dengan perubahan sosio-spasialnya. Dengan kata lain bentuk adaptasi tidak selalu diartikan sebagai hal yang lebih baik dari suatu perubahan sosial.

1.5.2.3 Berbagai Jenis Tindakan Adaptasi Sosial

Survival berasal dari kata *survive* yang artinya “bertahan” dalam makna yang sederhana *survive* berarti dapat bertahan untuk hidup walaupun dalam kondisi yang sangat sulit. Upaya bertahan pada umumnya dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang kehidupannya sedang terancam atau sedang mengalami hambatan. Mereka umumnya sedang dalam posisi yang tidak menguntungkan.

²⁹ Rudy Harisyah Alam, *Op.Cit.*, hlm. 23.

Salah satu cara untuk mengklarifikasi konsep adaptasi adalah dengan membandingkan beberapa sinonimnya. Adapun Kelly mengkategorikannya sebagai penyesuaian (*Adjustment*) hanya menyiratkan perubahan diri agar sesuai dengan lingkungan, mengatasi (*Coping*) berupa tindakan yang diambil untuk menghindari atau mengawasi keadaan seperti diam ataupun membangkang bahkan menolak untuk diajak bekerjasama.³⁰ Bertahan hidup (*Survival*) biasanya menyiratkan kemampuan untuk mengatasi situasi yang mengancam kebebasan hidupnya dan bahkan menggunakan perlawanan (*Resistance*) secara individu maupun berkelompok. Dalam penelitiannya tentang tindakan resistensi petani, Scott menyoroti hubungan kekuasaan yang tidak berimbang antara kelas subordinat dan kelas superordinat.

1.5.3 Teori Konsentris

1.5.3.1 Proses Perluasan Wilayah Kota

Penelitian mengenai teori struktur kota dipublikasikan pertama oleh Park dan Burgess pada periode tahun 1920-an yang dilakukan di kota Chicago sebagai fokus utamanya. Penelitian yang mereka lakukan menggabungkan ilmu perkotaan dengan ilmu lingkungan sehingga dikenal dengan konsep *urban ecology*. Mengadopsi teori evolusi Darwin, kompetisi menjadi hal utama. Karena kompetisi, penduduk, tempat tinggal dan sarana publik mengalami proses perubahan dengan terjadinya proses

³⁰ Lynn R Kahle, *Attitudes and Social Adaptation*, (USA: University of Oregon, 1984), hlm. 43.

segregasi, invasi dan suksesi. Park dan Burgess menyatakan bahwa perebutan sumber daya urban terutama tanah, akan menuju pada kompetisi diantara kelompok sosial dan yang lebih besar berpengaruh pada pembagian ruang kota ke dalam “area alami”. Di dalamnya menggambarkan pertarungan untuk mendapatkan tanah dan sumber daya lain akan berujung pada diferensiasi spasial dari ruang kota dibagi menjadi zona-zona yang memiliki karakteristik berbeda. Zona ini dikenal dengan kata “*The Loop*”³¹ sebagai konstruksi ideal yang dibagi menjadi 5 zona dengan pola konsentrik yang dicirikan penggunaan tanahnya masing-masing diantaranya yaitu;³²

Zona I, sebagai pusat bisnis atau CBD adalah zona yang memiliki aksesibilitas terbesar dari segala titik di dalam kota. Tingginya aksesibilitas berarti tingginya permintaan akan tanah dan hanya aktivitas yang membutuhkan lokasi sentral dan mampu membayar biaya tanah yang tinggi. Pencakar langit, ruko, hotel, restoran, teater, dan toko khusus menempati Zona I. Ini adalah area perdagangan ritel, fasilitas kantor dan layanan, manufaktur ringan, dan rekreasi komersial.

Zona II adalah yang mengelilingi CBD atau zona transisi. Berbeda dengan CBD, zona transisi adalah hunian, dihuni oleh grup-grup pada skala sosio-ekonomi yang lebih rendah, imigran, dan migran pedesaan. Di dalamnya juga banyak ditemukan pemukiman kumuh (*slums area*) dan lingkungan yang tidak baik (*black belt*)

³¹ Robert E. Park dan Ernest W. Burgess, *The City: Suggestion for Investigation of Human Behavior in the Urban Environment*, (London: University of Chicago, 1992), hlm. 50.

³² William A. Schwab, *The Sociology of Cities*, (New Jersey: University of Arkansas, 1992), hlm. 270.

Menariknya, penggunaan lahan di zona ini menyimpang membentuk tipe yang diharapkan berdasarkan teori sewa di daerah tersebut menjadi yang tertinggi di kota; Namun, harga sewanya termasuk yang terendah. Zona II berada di jalur bisnis dan ekspansi industri. Investor membeli tanah di zona ini dengan harapan bahwa bisnis dan industri akan menanamkan area tersebut dan membeli properti mereka dengan harga jauh lebih tinggi. Karena para investor mengharapkan struktur yang mereka miliki dirobohkan, mereka hanya memiliki sedikit insentif untuk membayar biaya pemeliharaan mereka.

Zona III sebagai zona tempat tinggal orang bekerja yang lebih unggul dalam penampakan fisik ke zona transisi, namun dalam ukuran dan kualitas rumahnya tidak jauh dari zona hunian menengah dan atas. Individu yang tinggal di zona ini memiliki pendapatan rendah. Dibandingkan dengan keluarga kaya, mereka membayar sebagian besar dari total anggaran mereka untuk biaya transportasi. Oleh karena itu, keluarga dengan penghasilan rendah cenderung tinggal di dekat tempat kerja mereka di atau dekat CBD. Kawasan ini juga memiliki sejumlah besar lingkungan yang terdiri dari imigran generasi kedua ke kota, orang-orang yang telah lolos dari kondisi kumuh zona transisi namun belum tergabung dalam jajaran kelas atas.

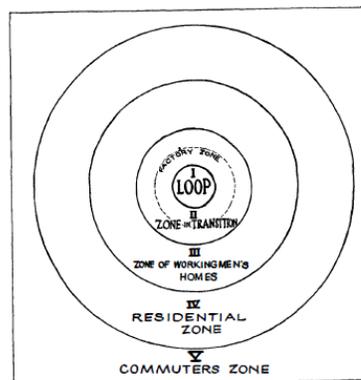
Zona IV sebagai zona rumah kelas menengah-atas adalah daerah pemukiman orang-orang dengan tipe klerikal dan manajerial, profesional, dan pemilik usaha kecil. Pendapatan yang lebih tinggi dari kelompok ini memungkinkan mereka untuk

menyerap biaya transportasi yang lebih tinggi dan karena itu menghindari kebisingan dan polusi perumahan yang lebih terpusat.

Zona V atau zona komuter adalah wilayah kota satelit dan pinggiran kota, memiliki jarak ± 30 atau 40 mil dari CBD di kota-kota besar. Pada zaman Burgess, ini adalah komunitas yang dilayani oleh kereta api komuter yang membawa penumpang ke CBD untuk mempekerjakan karyawan. Karena tingginya biaya transportasi, kawasan ini berada di luar jangkauan kebanyakan penduduk kota, dan oleh karena itu terbatas terutama pada orang kaya.

Burgess berpendapat bahwa kota-kota mengalami perkembangan atau pemekaran dimulai dari pusatnya, kemudian seiring dengan penambahan penduduk kota meluas ke daerah pinggiran atau menjauhi pusat. Zona-zona di atas menunjukkan bentuk konsentris dari teori Burgess yang terlihat bergelang atau melingkar seperti gambar dibawah ini.

Gambar I.1
Pola Pertumbuhan Kota Burgess



Sumber: Buku *The City Park* dan Burgess (2017)

1.5.3.2 Asumsi Dasar Burgess

Burgess mencatat bahwa saat sebuah kota tumbuh, demikian pula dengan permintaan akan tanah di pusat kota. Setiap daerah memiliki area ideal dengan harga tanah yang beragam. Ketika kotanya semakin makmur, penduduk dan kegiatan perekonomiannya semakin bergeser keluar dari pusat kota atau dengan kata lain terdapat orang-orang yang mengungsi, akibat penggunaan lahan yang menyerang kota. Karena orang-orang tersebut membutuhkan area perumahan untuk mereka bertempat tinggal membuat mereka pindah ke Zona III. Sehingga proses ekologi invasi dan suksesi juga terus berlanjut ke arah pinggiran kota.

Adapun Burgess menggunakan beberapa asumsi seperti;³³

1. Fakta utama ekspansi yaitu kecenderungan setiap zona dalam memperluas wilayahnya dengan ekspansi zona luar berikutnya, aspek perluasan ini disebut suksesi.
2. Selain perpanjangan dan suksesi, proses ekspansi umum dalam pertumbuhan perkotaan melibatkan proses konsentrasi dan desentralisasi yang antagonis namun juga saling melengkapi.
3. Perluasan berkaitan dengan pertumbuhan fisik kota dan ekspansi membuat kehidupan kota tidak hanya layak huni, namun nyaman bahkan mewah.
4. Proses ekspansi juga dapat dipelajari sebagai akibat perubahan dalam organisasi sosial dan tipe kepribadian.

³³ Park dan Burgess, *Op.Cit.*, hlm. 52-53

Adapun Hariyono dalam bukunya yang berjudul *Perencanaan Pembangunan Kota dan Perubahan Paradigma* mengatakan bahwa Teori Lingkaran Konsentris memiliki anggapan dasar:³⁴

1. Lingkaran-lingkaran yang tumbuh hanya terdapat di kota-kota yang sedang berkembang.
2. Kota tersebut merupakan kota industri dan perdagangan.
3. Tanah dan bangunan merupakan hak milik pribadi. Di bidang ekonomi terdapat diferensiasi, sarana transportasi dan komunikasi yang cukup memadai.

Oleh karena itu dari beberapa studi empiris mengenai struktur kota yang telah dilakukan menggunakan teori konsentris juga menunjukkan bahwa teori ini bertujuan untuk mengetahui perluasan kota terkait dengan karakteristik sosial ekonomi penduduk dalam setiap zona. Sehingga didapatkan bentuk-bentuk spesifik mengenai diferensiasi dan spesialisasi struktur penduduk di setiap wilayah penelitian.

1.5.4 Penjalaran Kota

1.5.4.1 Konseptualisasi Penjalaran Kota

Fenomena penjalaran kota atau *urban sprawl* merupakan peristiwa yang lazim terjadi di berbagai belahan dunia dan cenderung tidak terkontrol. Beberapa ahli

³⁴ Paulus Hariyono, *Perencanaan Pembangunan Kota dan Perubahan Paradigma*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 40.

mendefinisikan penjaralan kota dari berbagai aspek. Northan menjelaskan penjaralan kota adalah “*invansion*” dan proses perambatan kenampakan fisik kota kearah luar. Clark mendefinisikan penjaralan kota sebagai ekspansi yang berlangsung terus menerus di sekitar kota besar dimana selalu zona yang di konversi dari tipe penggunaan tanah pedesaan menjadi pengguna tanah perkotaan. Zhan mendefinisikannya sebagai hasil dari pembangunan pemukiman skala besar yang tidak terencana. Yunus mendefinisikan penjaralan kota dari aspek perkembangan fisik perkotaan secara spasial ke arah horizontal secara sentrifugal. Definisi-definisi ini berusaha memandang penjaralan kota dari berbagai sudut yang berbeda.³⁵

Gejala penjaralan juga tidak semata disebabkan karena pertumbuhan penduduk dan ekonomi namun juga menyangkut pilihan untuk bertempat tinggal.³⁶ “Sprawl” adalah istilah merendahkan yang dengan antonimnya adalah “pertumbuhan pintar”. Squire memberikan definisi hanya dalam bukunya yang berjudul *Urban Sprawl Causes, Consequences and Policy Responses* yang berarti “sprawl” dapat didefinisikan sebagai pola pertumbuhan perkotaan dan metropolitan yang mencerminkan kepadatan, tidak bergantung, pembangunan baru eksklusif mengelilingi pinggiran kota seiring dengan kota yang semakin memburuk.³⁷ Definisi

³⁵ Arief Prasetyo, “*Pola Spasial Penjaralan Perkotaan BODETABEK*”, Tesis PascaSarjana FMIPA UI, (Depok: Perpustakaan UI, 2016), hlm. 21, (<http://lib.ui.ac.id/detail?id=20423543&lokasi=lokal>) diakses pada 15 Februari 2017 pukul 18.00 WIB

³⁶*Ibid.*, hlm. 2.

³⁷ Gregory D Squires, “Book Review: *Urban Sprawl Causes, Consequences and Policy Responses*”, *Journal Regional Science and Urban Economic* Vol. 33, 2002, hlm. 251 (<http://www.sciencedirect.com>) diakses pada 15 Februari 2016 pukul 15.01 WIB

ini menunjukkan bahwa *sprawl* memiliki beberapa korelasi dengan suburbanisasi. Bahkan untuk seorang ekonom perkotaan definisi *sprawl* harus berarti suburbanisasi yang berlebihan.

Suburbanisasi ini menyebabkan terjadinya pergeseran fungsi urban ke arah pinggiran yang meluas secara acak tidak terkendali. Hal ini sebagai akibat dari tekanan ekonomi maupun migrasi masyarakat dari pusat kota. Pilihan tempat tinggal di kota menjadi alasan strategis yang tidak terlepas dari jarak, tempat kerja begitupula harga lahan. Masyarakat akan memilih lokasi tempat tinggal dengan aksesibilitas yang baik ke tempat kerja serta harga lahan yang terjangkau.

Hal ini digambarkan dalam aspek fungsional dan morfologi pada penelitian yang di lakukan di Kota Mediterania dalam Jurnal Internasional City yang berjudul *Lock Living: Urban Sparwl in Mediteranean Cities*, urban sprawl diartikan sebagai sebuah model lokalisasi perumahan yang disebutkan bahwa “memilih” wilayah dan lanskap untuk pertumbuhan ini, dilihat atas dasar seberapa baik mereka terhubung ke jaringan tol metropolitan, dan, secara bersamaan, bagaimana mereka dekat dari daerah yang kurang atau dari daerah non urbanisasi.³⁸

Bahkan lebih jauh lagi dalam penelitian yang dilakukan di Kota Bandung dalam Jurnal Procedia APCBEE yang berjudul *Bandung Urban Sprawl and Idle*

³⁸ Francesc Munoz, “Lock living: Urban sprawl in Mediterranean cities”, *Journal Cities*, Vol. 20, No. 6, 2003 (<http://www.sciencedirect.com>) diakses pada 15 Februari 2017 pukul 14.56 WIB

*Land: Spatial Environmental Perspectives*³⁹, karena hasil dari pengembangan urban sprawl ini merambah ke daerah yang tak jauh dari pusat kota. Membuat pusat kota tetap sebagai pusat kegiatan sehingga orang bergerak setiap hari dari rumah mereka ke pinggiran kota ke pusat kota. Menyebabkan perkotaan dikembangkan dengan infrastruktur yang luas (jalan, rel, transportasi umum, jaringan air bersih, jaringan listrik dan lain-lain) dan lebih mahal tentu saja. Daerah yang semakin berkembang dan ekspansif ini menyebabkan perjalanan waktu yang lebih lama dari rumah untuk bekerja. Transportasi umum menjadi semakin ekonomis, sehingga orang lebih memilih mobil pribadi atau sepeda motor. Namun dampak lain dari situasi ini menghasilkan kemacetan, yang semakin buruk.

Sprawl ini identik dengan mobilisasi kendaraan bermotor yang berlebihan dan kemacetan. Fakta juga menemukan bahwa sekitar dua-pertiga dari masyarakat yang tinggal dan bekerja di pinggir kota, bagi mereka itu memungkinkan, daripada bertempat tinggal dekat dengan kantor.⁴⁰ Bagi seorang komuter jarak jauh akan menjadi lebih dekat. Maka dari itu suburbanisasi disini telah meningkatkan konsentrasi minoritas di lingkungan kota. Hal ini terinduksi karena kelas menengah putih kemudian berpindah ke kota, meninggalkan kota untuk menurunkan jumlah pengeluaran mereka.

³⁹ Vevin S Ardiwijaya, Tresna P. Soemardi, Emirhadi Suganda, dan Yuaswanda A. Temenggung, "Bandung Urban Sprawl and Idle Land: Spatial Environmental Perspective", *Journal Procedia APCBEE*, Vol. 10, 2014 (<http://www.sciencedirect.com>) diakses pada 15 Februari 2017 pukul 15.14 WIB

⁴⁰ Squires, *Op.Cit.*, hlm. 252.

Paper John Powell yang membahas hubungan antara urban sprawl dan kemiskinan, mengeluhkan penerbangan kelas menengah meninggalkan kota karena mereka tidak mampu membayar untuk sekolah yang layak dan juga gentrifikasi baru-baru ini telah membuat perumahan dalam kota menjadi tidak terjangkau untuk minoritas berpenghasilan rendah.⁴¹ Maka saran yang diberikan dalam buku ini bahwa penduduk memerlukan penghasilan yang lebih baik, perlunya campuran etnis dan kelas di pusat kota yang mungkin baik untuk semua orang. Karena menarik pengusaha masuk ke dalam wilayah tersebut dan warga mencapai hasil yang diinginkan. Sebagian dari paper ini mendorong kontrol lebih pemerintah atas properti perkotaan dan pembangunan. Powell merasa bahwa tidak sedikit solusi untuk masalah tersebut ada karena kurangnya intervensi dari pemerintah.

1.5.4.2 Karakteristik Penjalaran Kota

Karakteristik utama urban sprawl adalah munculnya zona-zona permukiman dengan kepadatan rendah yang cenderung memisahkan diri dari areal perumahan atau pusat kegiatan ekonomi. Selain itu, penjalaran kota juga identik dengan sebuah perencanaan permukiman yang membosankan dan tidak terhubung dengan baik dengan area komersial.⁴² Proses penjalaran yang berlangsung secara terus menerus ini menjadikan perubahan pada wilayah pinggiran. Hal ini disebabkan karena masyarakat harus mencari alternatif dalam memenuhi kebutuhan untuk bertempat

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 252.

⁴² Prasetyo, *Op.Cit*, hlm. 21.

tinggal dan kedudukan fungsi-fungsi selalu mengambil kebutuhan di pinggiran kota. Konsekuensi dari penjalaran ini adalah daerah pinggiran kota yang akan mengalami perubahan (transformasi) spasial yang tak lain adalah kebutuhan akan pembangunan perumahan di areal pinggiran kota (*fringe area*).

Berdasarkan pola penjalارannya, adapun Northam menjelaskan tiga macam proses perluasan areal kekotaan menurutnya, yaitu:⁴³

- a) Penjalaran memusat (*concentric development*) : tipe perambatan ini mempunyai sifat rata bagian luar, cenderung lambat dan menunjukkan morfologi kota yang kompak. Proses perambatan ini menghasilkan bentuk kota yang relatif kompak dan peran transportasi yang tidak besar.
- b) Penjalaran linier (*ribbon development*) : perambatan pola ini mengikuti pola jaringan jalan dan menunjukkan penjalaran yang tidaksama pada setiap bagian perkembangan kota. Perambatan paling cepat terlihat disepanjang jalur transportasi yang ada khususnya yang bersifat menjari dari pusat kota.
- c) Penjalaran meloncat (*leapfrog development*) : penjalaran ini tidak mengikuti pola tertentu. Tipe ini juga dikenal sebagai penjalaran yang tidak efisien secara ekonomi karena tidak mempunyai estetika dan menyulitkan pemerintah kota untuk membangun prasarana fasilitas umum.

⁴³ Prasetyo, *Op.Cit*, hlm. 22.

1.5.4.3 Penjalaran Kota Sebagai Komoditas

Urban sprawl menawarkan lanskap perumahan yang menjadi suatu gambar yang diartikan lebih dari wilayah dan, yang di dalam pengertian ini diartikan sebagai, sebuah komoditas. Para komuter/penglaju di lingkungan *semi-detached* ini terus bekerja di kota yang berbeda, dan mereka memiliki akses yang lebih nyaman dengan mobil pribadi dan menggunakan jaringan alan tol daripada angkutan umum.

Efek jangka panjang dari mobilitas yang sangat tinggi ini menghasilkan restrukturisasi tenaga kerja dan perumahan pasar pada skala metropolitan. *Pertama*, dalam hal lingkungan tawaran yang cenderung beresiko dilihat dari konsumsi energi, air dan sumber daya lainnya: bentuk perumahan baru, sering menawarkan paket yang mencakup taman pribadi, kolam renang bersama, memperburuk masalah pasokan air dan polusi, menciptakan masalah distribusi pada akses ke sumber daya dan pembiayaan kebijakan lingkungan. *Kedua*, dalam hal budaya dan sosial juga menyangkut kompleksitas minimal perkotaan dan kurangnya keragaman perkotaan yang mencirikan daerah-daerah perumahan. Jalan, plaza, taman dan pasar merupakan jenis baru dari habitat perkotaan, ruang-ruang publik historis memungkinkan untuk tergantikan. Sehingga perumahan direproduksi ulang bukan sebagai tepat untuk didiami, tetapi mereka dirancang dan ditawarkan sebagai ruang untuk dikonsumsi, sebagai komoditas.

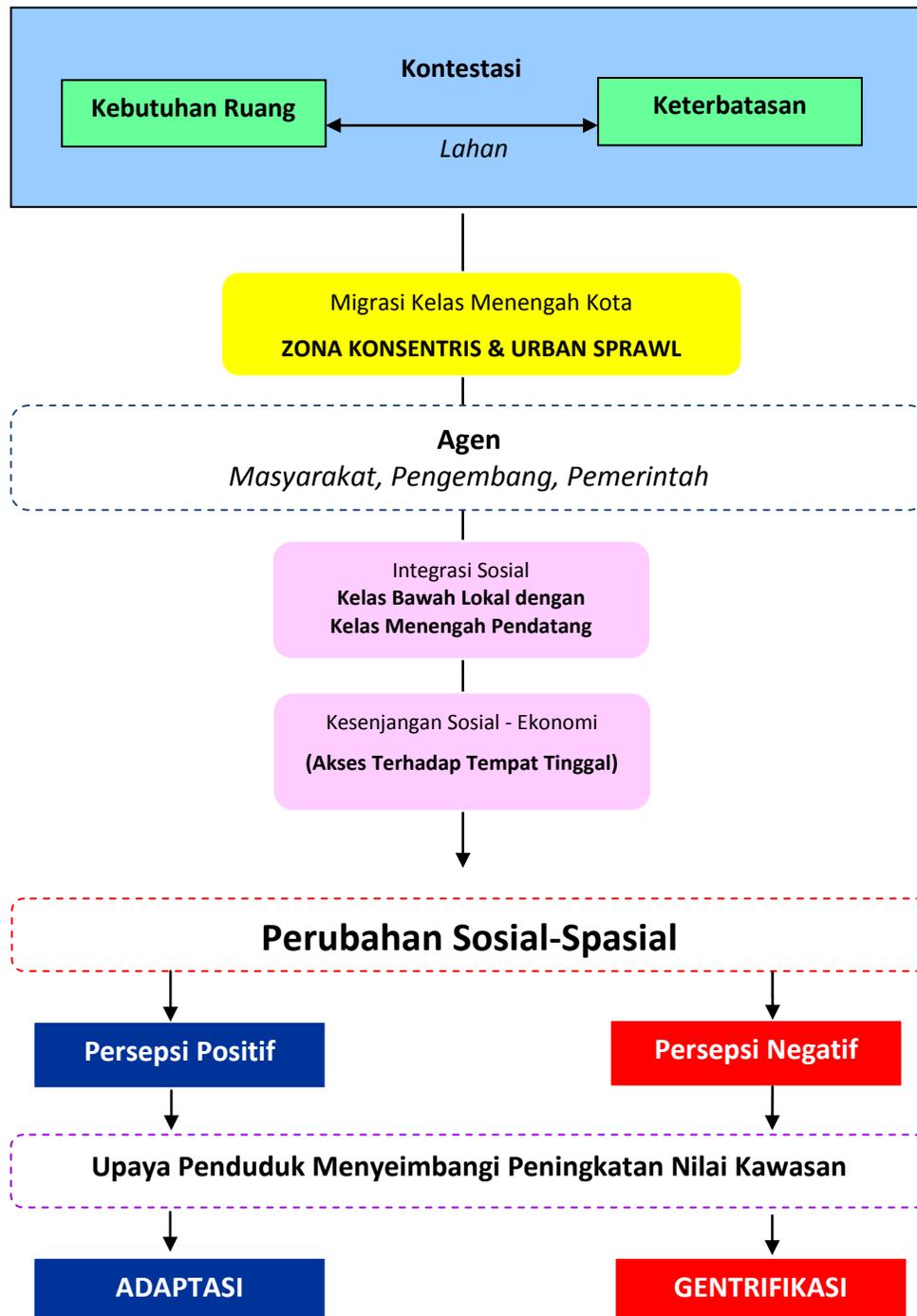
Dalam paper *Lock Living: Urban Sparwl in Mediteranean Cities*, Francesc Munoz juga memberikan perhatian pada bagaimana desain keamanan telah menjadi

komoditas dan tanda baru dari status sosial-ekonomi yang memisahkan tidak hanya lingkungan masyarakat namun juga bahkan rumah-rumah individu. Ruang privat menjadi dengan cara ini “dibedakan” dalam hal bagaimana dianggap sebagai properti berharga (dilindungi).⁴⁴ Kunci hidup dunia perkotaan diartikan menjadi hidup “terlindungi–terbela–disaksikan–dibawah–pengawasan” menjadi tanda keberhasilan ekonomi, perlengkapan individu dan pengakuan sosial. Dengan kata lain, daerah perkotaan yang lebih aman dan lebih terlindungi dirancang agar semakin banyak pengguna atau penduduk akan menganggap hal tersebut menjadi berharga. Properti yang mereka memiliki adalah berharga. Sebuah proses komodifikasi bahwa, seperti yang telah dibahas sebelumnya, tidak hanya mempengaruhi ruang yang dibangun, tetapi juga jenis gaya hidup dan kehidupan urban.

⁴⁴ Munoz, *Op.Cit.*, hlm. 385

Skema I.2

Peta Teoritik



Sumber: Analisis Pribadi (2017)

I.6 Metodologi Penelitian

Demi mencapai tujuan penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dengan maksud digunakan untuk mengungkapkan dan memahami suatu fenomena sosial yang kompleks dalam suatu kajian gentrifikasi yang belum banyak diketahui oleh masyarakat secara umum. Sehingga diharapkan dengan metode kualitatif, peneliti dapat memberikan penjelasan secara detail mengenai fenomena gentrifikasi yang sulit untuk disampaikan dengan metode kuantitatif. Penelitian ini memiliki ciri-ciri yang fokus ke lapangan (*field focused/natural setting*) dimana interaksi dilakukan dengan kekayaan sumber data. Masyarakat lokal berkedudukan sebagai instrumen kunci. Kemudian dalam penelitian ini, peneliti memanfaatkan penggunaan dan pengumpulan material empiris yang digunakan seperti studi kasus, pengalaman personal, paradigma, kisah hidup, teks wawancara, observasi, sejarah, interaksional, dan teks visual.

Adapun metode penelitian yang digunakan adalah fenomenologis yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan atau status fenomena dalam situasi tertentu. Dimana peneliti berusaha menjelaskan fenomena-fenomena gentrifikasi dari sudut pandang kerangka masyarakat lokal atau agen “gentrified” sebagai subjek penelitian serta bagaimana melihat situasi dan konteks yang ada disekitarnya menurut sudut pandang mereka. Oleh karena itu, makna tentang objek yang diamati dalam penelitian gentrifikasi dibawa oleh para informan kepada peneliti. Adapun landasan teoritis dari penelitian ini bertumpu secara mendasar pada cara pandang yang menekankan fokus kepada pengalaman-pengalaman subjektif

manusia terhadap segala bentuk dampak dari gejala gentrifikasi disekitarnya. Pengaruh lainnya juga berasal dari Weber yang memberikan tekanan pada *verstehen*.

Pendekatan kualitatif ini dianggap sesuai untuk penelitian ini setidaknya karena dua alasan. *Pertama*, terkait dengan epistemologi ilmu atau paradigma teoritik yang mendasari penelitian ini yang terutama memberikan penjelasan akan suatu fenomena sosial berdasarkan pemahaman dan kedalaman makna yang dikandungnya.⁴⁵ Oleh karena itu fenomena dalam suatu lokasi penelitian dianggap memiliki ciri khas yang unik. Teori gentrifikasi yang sudah dikembangkan sebelumnya di kota London, namun tidak menjamin dapat digunakan secara utuh karena disesuaikan dengan tingkat masalah di lokasi tersebut. Oleh karena itu permasalahan fenomena gentrifikasi dalam penelitian di kelurahan Kreo Selatan ini tidak hanya dibahas dalam sudut pandang spasial perkotaan saja tetapi juga dikaji menggunakan kaca mata sosiologi yang berisi makna atau nilai-nilai sosial.

Alasan *kedua*, karena akan banyak ditemukannya faktor-faktor lain yang timbul dari keseluruhan proses tersebut. Maka peneliti berusaha untuk menjelaskan suatu proses urbanisasi dan mengumpulkan beberapa “puzzle” dari beberapa teori yang relevan dalam kaitannya dengan gejala gentrifikasi. Melalui pendekatan kualitatif, peristiwa atau proses sosial yang berlangsung diantara para agen gentrifikasi dapat dicermati secara utuh dan mendalam. Tujuannya agar dapat

⁴⁵ M Ramli AT, *Op.Cit.*, hlm. 58.

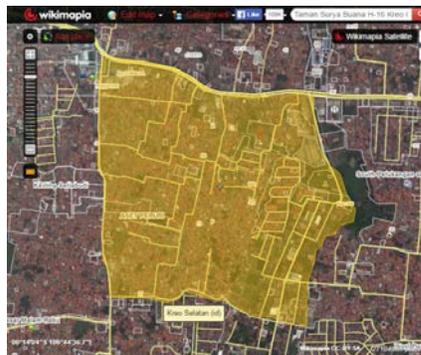
menangkap berbagai kemungkinan-kemungkinan yang bisa jadi tidak dibayangkan sebelumnya. Memungkinkan peneliti mendeskripsikan hasil penelitian dengan kedalaman dan kekayaan data yang diperoleh selama proses penelitiannya.

I.6.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di kawasan Kelurahan Kreo Selatan merupakan kelurahan yang berada di Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, Banten, Indonesia. Terdiri atas 37 rukun tetangga dan 8 rukun warga. Kawasan yang dikenal sebagai “*etalase kota tangerang*” merupakan kawasan yang berbatasan langsung dengan daerah provinsi Jakarta Selatan dan Kota Tangerang. Akses utama masyarakat *commuter* kota Tangerang menuju DKI Jakarta, termasuk kedalam wilayah bagian kelurahan Kreo Selatan yang dikenal dengan nama Jalan Ciledug Raya. Peneliti mengambil lokasi ini untuk studi kasus penelitian karena didukung oleh berbagai alasan logis seperti *pertama*, tingkat aktivitas ekonomi yang super sibuk. *Kedua*, padatnya pembangunan supra dan infrastruktur publik seperti Tol, kendaraan umum Transjakarta dan ruang publik RPTRA. *Kedua*, peningkatan harga sewa atau nilai lahan yang melonjak tinggi setiap tahunnya. *Ketiga*, masuknya pengusaha yang tergiur untuk memanfaatkan investasi properti. *Keempat*, lokasi penelitian sebagai batas pinggiran kota Jakarta dengan Tangerang sebagai “kawasan kota penyangga”. *Kelima*, peningkatan arus migrasi masuk yang selalu bertambah setiap tahunnya. Karena meningkatnya perkembangan aktivitas dan investasi di kawasan tersebut,

maka tidak heran banyaknya masyarakat pendatang yang dalam konteks ini “lebih mampu” secara finansial untuk mengakses lahan serta bertahan hidup pada kawasan yang sedang meningkat nilainya. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk mengkaji fenomena Gentrifikasi pada penduduk asli warga Kelurahan Kreo Selatan terhadap masyarakat pendatang yang diklasifikasikan sebagai “kelas menengah baru”.

Gambar I.2
Peta Administratif Kelurahan Kreo Selatan



Keterangan: daerah kawasan berwarna kuning adalah cakupan luas kelurahan kreo selatan
Sumber: <http://wikimapia.org/22436311/id/Kreo-Selatan> (Diakses pada 07 Februari 2016)

I.6.2 Subjek Penelitian

Ketika menentukan informan dalam penelitian ini peneliti menggunakan prosedur *purposive sampling* yaitu menentukan kelompok peserta yang menjadi informan sesuai dengan kriteria terpilih yang relevan dengan masalah penelitian tertentu.⁴⁶ Alasannya karena ukuran besaran individu *key person* atau informan yang mungkin atau tidak mungkin ditunjuk sudah ditetapkan sebelum pengumpulan data,

⁴⁶ Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial lainnya* (Jakarta: Prenada Media Group, 2007), hlm. 107.

tergantung pada sumber daya dan waktu yang tersedia, serta tujuan penelitian. Kunci dasar penggunaan prosedur ini adalah penguasaan informasi dari informan dan secara logika bahwa tokoh-tokoh kunci di dalam proses pengumpulan data ini menguasai informasi yang terjadi dalam permasalahan sosial yang sedang dibahas.

Kemudian *stakeholders* terkait yang menjadi informan dalam penelitian ini meliputi, penduduk lokal, tokoh masyarakat, pemerintah daerah dan korporasi pengembang (*cluster*) yang dibagi berdasarkan kategori masyarakat, pemerintah dan swasta. Adapun informan dibagi menjadi 3 kategori yaitu informan kunci, informan utama dan informan pendukung yang dijelaskan sebagai berikut;

Pertama, subyek penelitian yang mewakili sudut pandang masyarakat diantaranya adalah satu orang yang dianggap sebagai tokoh masyarakat di kawasan Kelurahan Kreo Selatan. Tokoh ini dianggap sebagai *key informan* peneliti dalam mendukung data hasil penelitian gentrifikasi. Kategori masyarakat lokal dalam penelitian ini adalah informan yang bertempat tinggal di wilayah penelitian sejak dari lahir, beretnis betawi dan berumur 50 tahun keatas. Sehingga dari kategori tersebut ditemukan 4 orang masyarakat penduduk lokal yang masih hidup dan sesuai dengan kriteria pilihan tersebut. Adapula kategori masyarakat pendatang yang peneliti jadikan informan dalam penelitian ini memiliki karakteristik; berkeluarga kecil, bekerja sebagai profesional muda dan bertempat tinggal di *cluster* yang berlokasi di Kelurahan Kreo Selatan. Sehingga ditemukan 3 orang masyarakat pendatang yang sesuai dengan kriteria pilihan tersebut.

Kedua, subyek penelitian yang mewakili sudut pandang pemerintah adapula yang peneliti lakukan wawancara secara mendalam diantaranya adalah 2 orang pegawai negeri sipil antara lain kepala camat yang sedang menjabat di Kecamatan Larangan dan kepala lurah yang sedang menjabat di Kelurahan Kreo Selatan.

Ketiga, subyek penelitian yang mewakili sudut pandang elit swasta yaitu 1 orang manager korporasi pengembang bisnis properti *cluster* di kawasan Kelurahan Kreo Selatan meliputi perusahaan milik pribadi yaitu PT Witamana Berkat Jaya. Sehingga ditemukannya jumlah subjek yang akan dijadikan sumber data primer dalam penelitian ini berjumlah 12 orang. Adapun profil informan yang menjadi subjek dalam penelitian ini dapat dijelaskan dalam tabel berikut:

Tabel I.2
Daftar Informan

No.	Nama Informan	Posisi	Status Informan
1.	M. Ramli AT(60 tahun)	Peneliti Ahli (Triangulasi Data)	Informan Pendukung
2.	Nuroh (75 tahun)	Tokoh Masyarakat	Informan Kunci
3.	Ngadikin (64 tahun)	Masyarakat Lokal	Informan Kunci
4.	Dasuki (69 tahun)	Masyarakat Lokal	Informan Kunci
5.	Abdul Hamim (52 tahun)	Masyarakat Lokal	Informan Kunci
6.	Muhammad (63 tahun)	Masyarakat Lokal	Informan Kunci
7.	Drs. Tarmuzi (55 tahun)	Kepala Lurah Kreo Selatan	Informan Utama
8.	H. Damiati (57 tahun)	Kepala Camat Larangan	Informan Utama
9.	Agan (40 tahun)	Masyarakat Pendetang	Informan Pendukung
10.	Kutut (52 tahun)	Masyarakat Pendetang	Informan Pendukung
11.	Utama Jaya (53 tahun)	Masyarakat Pendetang	Informan Pendukung
12.	Yoko Martono (50 tahun)	Manager Koorporasi PT Witamana Berkat Jaya)	Informan Pendukung

Sumber: Analisis Pribadi (2017)

1.6.3 Peran Peneliti

Peran peneliti berfungsi sebagai instrumen dan sekaligus pelaksana pengumpul data, menganalisis dan sebagai pelapor penelitian. Penelitian ini diharapkan benar-benar sesuai dengan apa yang terjadi dilapangan serta dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Sehingga dalam penelitian gentrifikasi ini peneliti berperan sebagai pengamat yang memiliki sikap diantaranya: a) *Objektif, faktual* yaitu peneliti memiliki sikap objektif dan peneliti memulai pembicaraannya berdasarkan fakta; b) *Open, fair, responsible* yaitu peneliti bersikap terbuka terhadap berbagai saran, kritik, dan perbaikan dari berbagai kalangan. Begitu pula peneliti bersikap wajar, jujur dalam pekerjaannya, serta dapat mempertanggungjawabkan semua pekerjaannya secara ilmiah; c) *Curious, wanting to know* yaitu peneliti memiliki sikap ingin tahu terutama pada apa yang diteliti dan senantiasa haus akan pengetahuan-pengetahuan baru. Berarti bahwa peneliti adalah orang-orang yang peka terhadap informasi dan data; d) *Inventive always*, yaitu peneliti juga memiliki daya cipta, kreatif, dan senang terhadap inovasi.⁴⁷

Adapula peneliti terjun langsung ke lokasi penelitian untuk melihat situasi dan kondisi permasalahan yang sedang terjadi melanda masyarakat lokal di kawasan Kelurahan Kreo Selatan. Maka diharapkan dengan sikap peneliti seperti yang telah dijabarkan di atas sesuai dengan hakekat ontologi, epistemologi dan aksiologi dalam metode kualitatif. Sehingga peneliti mampu mendeskripsikan secara utuh fenomena

⁴⁷ *Ibid.*,

gentrifikasi yang sedang terjadi sesuai dengan sudut pandang objektif dan koheren, menjawab pertanyaan penelitian secara tepat dan berkontribusi dalam memberikan saran terbaik untuk kebijakan tata kota penyangga kedepannya.

I.6.4 Teknik Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti melalui pengumpulan data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer yaitu melalui studi literatur, observasi dan wawancara. Adapun proses dalam wawancara ini dilakukan secara tatap muka, antara peneliti dengan informan. Sebelum peneliti turun lapangan dan bertemu informan, peneliti terlebih dahulu membuat pedoman wawancara. Tujuannya agar pertanyaan kepada informan memuat beberapa pertanyaan yang terkait dengan hal-hal yang ingin diketahui dari penelitian ini guna memperoleh data.

Pertama, pedoman dalam melakukan wawancara menggunakan metode dan praktik wawancara terbuka dan informal. Wawancara terbuka bertujuan agar para subyeknya tahu bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui pula apa maksud dan tujuan wawancara itu.⁴⁸ Kemudian, praktik wawancara yang dilakukan terhadap informan tidak hanya menggunakan satu metode wawancara mendalam saja. Peneliti juga melakukan teknik observasi dan pengamatan untuk memahami sikap, pandangan, perasaan dan perilaku individu atau kelompok berdasarkan persepektif etik dan etik informan.

⁴⁸ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1990), hlm. 189.

Titik pandang *emik* dapat dikatakan dari dalam atau internal. Sebaliknya, titik pandang *etik* dapat dikatakan dari luar atau eksternal. Hal itu disebabkan atas dasar maksud-maksud etik seorang analisis berdiri jauh sekali dari luar atau berada di luar suatu kebudayaan tertentu.⁴⁹ Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa pendekatan *etik* memusatkan diri hanya pada diri fisik suatu peristiwa tanpa menunjuk maksud, pengertian, penggunaan, tempat potensial yang memungkinkan hubungannya. Sedangkan pendekatan *emik* tidak akan puas sama sekali apabila data sekecil apapun tidak mengkaitkannya kedalam analisis lain secara keseluruhan untuk memperoleh hasil yang signifikan.

Kedua, observasi juga merupakan metode utama dalam pengumpulan data yang digunakan untuk menggali informasi terkait proses sosial perkembangan kota. Sebagai pengamat dalam penelitian kualitatif peneliti pada dasarnya sudah merumuskan fokus atau bagian dari masalah penelitian. Agar mengetahui arah pelaksanaan suatu pengamatan setelah berada di lapangan. Peneliti mengarahkan perhatian pengamatan melalui kepekaan perasaan terhadap lingkungan lokasi penelitian dan juga pada setiap subyek informan yang peneliti jumpai secara tidak langsung. Berdasarkan arahan kepekaan ini peneliti dapat dengan mudah mengamati jenis peristiwa, kegiatan atau perilaku komunitas lokal terhadap dinamika prosesnya.

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 85.

Ketiga, dalam pengumpulan data sekunder dilakukan pada bagian awal penelitian untuk memperoleh gambaran umum mengenai sejarah kota, keadaan geografis, infrastruktur fisik, kondisi perekonomian, keterjangkauan dan akses transportasi, serta kebijakan dalam pengembangan perencanaan kota itu sendiri. Dokumen tertulis lainnya baik cetak seperti buku harian, surat pribadi, otobiografi, dokumen resmi, media massa maupun online juga sangat membantu peneliti yang dirujuk kedalam studi pustaka. Perlu ditambahkan bahwa dewasa ini di negara maju telah berkembang dengan menggunakan fasilitas komputer sehingga pekerjaan tangan yang melelahkan dan membosankan cara dulu sudah sangat berubah dan berkembang. Oleh karena itu dalam penggunaan dokumentasi untuk mempertanggungjawabkan hasil penelitian alamiah, peneliti menggunakan bantuan aplikasi internet *Wikimapia* dan *Google Earth* untuk melihat dan menggambarkan peta sebaran perumahan dalam lokasi penelitian melalui pengamatan indrajauh.

I.6.5 Triangulasi Data

Penelitian ini akan valid jika terdapat triangulasi data dalam pengolahannya. Triangulasi data merupakan pemeriksaan kembali suatu data dengan memanfaatkan data-data yang lain. Oleh karena itu, peneliti memilih triangulasi data dengan menggunakan beberapa sumber data yang diperoleh dalam penelitiannya, yaitu data primer yang peneliti dapat melalui hasil wawancara dengan beberapa informan kunci masyarakat lokal di Kelurahan Kreo Selatan. Kemudian peneliti melakukan *crosscheck*

melalui wawancara secara langsung kepada Kepala Lurah Kreo Selatan dan Kepala Camat Larangan untuk menceritakan perubahan-perubahan yang terjadi pada lokasi penelitian. Adapun peneliti juga melakukan wawancara via telepon kepada M. AT Ramli (60 tahun) sebagai peneliti ahli yang telah lebih dahulu membahas fenomena gentrifikasi pada studi S3-nya. Ia mengkaji fenomena gentrifikasi pada studi kasus penelitian di Kota Tanjung Bunga, Makassar.

Adapun Nuroh (75 tahun) selaku tokoh masyarakat dianggap dapat dijadikan triangulasi data karena telah mengalami sederet panjang perubahan sosio-spasial di Kelurahan Kreo Selatan. Tidak pula Abdul Hamim (52 tahun) selaku Ketua RT 005 dimana wilayah ini merupakan lokasi yang beririsan langsung dengan pembangunan *cluster* di Kelurahan Kreo Selatan. Sehingga triangulasi data ini peneliti lakukan tidak hanya sebagai dasar untuk mengkroscek data yang telah peneliti dapat, tetapi juga untuk memperkaya hasil penelitian tersebut melalui sudut pandang pengalaman berbagai informan. Data tersebut kemudian peneliti olah hingga menjadi sebuah tulisan ilmiah agar data yang didapat bisa sesuai dengan kenyataan yang ada di lapangan.

I.7 Sistematika Penulisan

Bab I adalah Pendahuluan. Peneliti akan menjabarkan latar belakang, permasalahan penelitian, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teori, metodologi penulisan dan sistematika penulisan. Di dalamnya akan

dijelaskan alasan mengapa peneliti memilih judul Fenomena Gentrifikasi Pada Masyarakat Kota Penyangga.

Bab II Potret Sosio-Spasial Kelurahan Kreo Selatan. Peneliti akan mendeskripsikan lokasi wilayah kota penyangga dimana studi kasus yang diambil terletak di Kelurahan Kreo Selatan. Terkait dengan penggambaran lokasi akan dipaparkan mengenai keadaan fisik atau spasial lingkungan, sekilas tentang data kependudukan beserta angka-angka perpindahan penduduk, potensi wilayah sebagai bentuk penarik perpindahan penduduk serta tipe-tipe perumahan yang ada di Kelurahan Kreo Selatan.

Bab III Terbentuknya Gentrifikasi di Kreo Selatan. Di dalamnya peneliti akan menjelaskan mengenai keseluruhan proses gentrifikasi pada Kelurahan Kreo Selatan meliputi migrasi penduduk kota Jakarta menuju Kreo Selatan berbarengan dengan perubahan sosial dan perubahan spasial. Adapun agen terkait dalam penelitian ini mencakup; Masyarakat (penduduk lama yang menetap & penduduk pendatang yang mengekspansi daerah pinggiran), Pengembang (Developer PT Witamana Berkat Jaya) dan Pemerintah (Lurah Kreo Selatan dan Camat Larangan). Selanjutnya, peneliti membahas mengenai integrasi sosial yang terjadi pada percampuran penduduk lokal dengan penduduk pendatang, kesenjangan sosial-spasial mengenai akses penduduk terhadap tempat tinggal, dan preferensi masyarakat mengenai tempat tinggal setelah adanya peningkatan harga lahan. Terakhir peneliti juga membahas dampak sosial-ekonomi yang dirasakan penduduk lokal terhadap perubahan sosial-

spasial di lokasi penelitian. Tidak lupa peneliti juga memaparkan secara lebih detail upaya adaptasi sosial penduduk lokal agar mereka tidak berpotensi tergusur dari tempat kelahirannya.

Bab IV Analisis Gentrifikasi Pada Masyarakat Kota Penyangga. Peneliti membahas mengenai inti dari penelitian ini yaitu adaptasi masyarakat atas proses gentrifikasi menggunakan analisis teori adaptasi sosial. Peneliti juga membahas gentrifikasi dalam perspektif zona konsentris. Adapula peneliti akan memberikan sumbangsih pemikirannya dalam refleksi sosiologis atas fenomena gentrifikasi pada masyarakat kota penyangga sebagai bentuk analisa secara lebih lanjut gentrifikasi secara umum. Bahwa gentrifikasi adalah suatu fenomena yang akan terus terjadi bahkan tidak hanya pada masyarakat perkotaan namun juga berdampak pada wilayah-wilayah sekitarnya maka erat kaitannya dengan teori konsentris. Keadaan semakin mendesak penduduk lokal untuk keluar dari tanah kelahirannya. Selanjutnya penduduk lokal berupaya dengan berbagai cara untuk mampu bertahan dalam perkembangan Kelurahan Kreo Selatan yang semakin maju.

Bab V adalah Penutup. Peneliti akan menguraikan kesimpulan berdasarkan pemaparan penelitian dari bab-bab sebelumnya, menyimpulkan fenomena gentrifikasi pada masyarakat kota penyangga khususnya Kelurahan Kreo Selatan yang kemudian diharapkan munculnya saran-saran praktis berupa saran dalam menanggapi fenomena klasik gentrifikasi yang semakin banyak terjadi di kota-kota besar lain di Indonesia.

BAB II

POTRET SOSIO-SPASIAL KELURAHAN KREO SELATAN

II.1 Pengantar

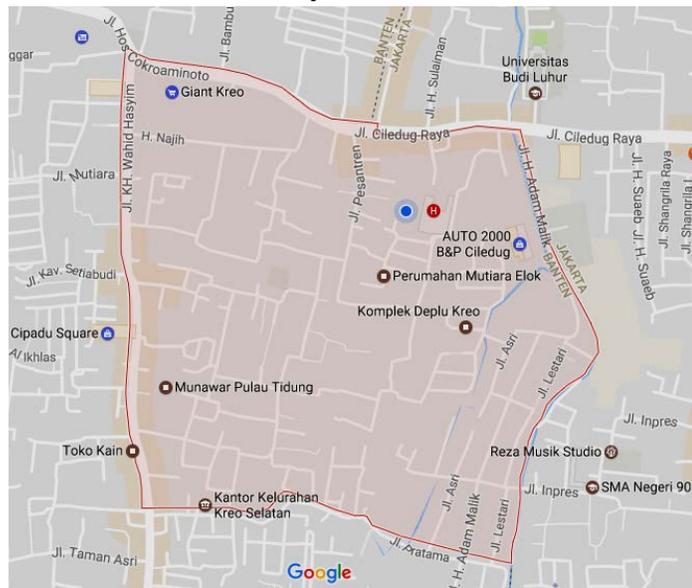
Bab ini menjelaskan lokasi penelitian yang terletak di Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang. Untuk mendapatkan data otentik mengenai gambaran umum lokasi ini, peneliti terjun langsung ke lapangan untuk melakukan observasi. Sesuai dengan pendekatan observasi yang peneliti gunakan, peneliti akan memberikan penjelasan secara terperinci mengenai kondisi lokasi penelitian yang di dalamnya terdapat pola aktifitas guna lahan, data kependudukan, suprastruktur dan infrastruktur wilayah, kondisi sosial ekonomi beserta aktivitas pembangunan wilayah, dan peta sebaran perumahan baru eksklusif di Kelurahan Kreo Selatan. Peneliti akan menjelaskan hal tersebut dalam sub-sub bab yang sudah peneliti susun dengan sistematis. Adapun sub-sub bab tersebut, yaitu kondisi geografis, demografi wilayah, potensi wilayah, kondisi spasial dan kondisi sosial yang berada di Kelurahan Kreo Selatan.

Bab ini juga akan memaparkan bagaimana keadaan Kelurahan Kreo Selatan dewasa ini, dengan data primer dan data sekunder yang peneliti dapat dari data profil Kelurahan Kreo Selatan tahun 2013, hasil wawancara dan dokumentasi objek penelitian. Hal ini menjadi penting bagi peneliti karena untuk menjelaskan secara utuh keadaan terbaru dari lokasi wilayah penelitian.

II.2 Kondisi Geografis

Kreo Selatan yang menjadi lokasi penelitian ini adalah salah satu kelurahan yang terletak di dalam Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, Banten, Indonesia. Secara geografis, kelurahan Kreo Selatan memiliki luas 116.422 Ha dan ketinggian 5.000 M di atas permukaan laut. Kelurahan ini berasal dari hasil pemekaran kelurahan Ciledug. Kondisi lingkungan Kreo Selatan cenderung panas dengan tingkat polusi udara sedang. Hal ini karena sebelah utara Kelurahan Kreo Selatan berbatasan langsung dengan Jalan HOS Cokroaminoto atau Jalan Ciledug Raya yang merupakan jalur utama masyarakat *commuter* kota Tangerang menuju DKI Jakarta. Jalur ini merupakan jalan dua arah dan juga merupakan jalur dengan tingkat perkonomian tertinggi di Kreo Selatan.

Gambar II.1
Peta Wilayah Kreo Selatan



Sumber: <https://www.google.co.id/maps> (2017)

Di sebelah selatan Kreo Selatan berbatasan langsung dengan Kelurahan Cipadu Jaya, Jalan Timbul, Jalan Pretam dan Jalan Lestari Deplu. Di sebelah barat Kreo Selatan berbatasan langsung dengan Kelurahan Cipadu dan Jalan KH Wahid Hasim. Sedangkan di sebelah timur Kreo Selatan berbatasan langsung dengan Kelurahan Petukangan Selatan dan Anak Kali Pesanggrahan yang merupakan batas antara Kota Tangerang dengan DKI Jakarta. Oleh karena itu tidak heran bahwa kawasan tempat tinggal Kreo Selatan juga dikenal dengan julukan “*etalase kota tangerang*”. Hal ini karena letak geografisnya merupakan daerah yang berbatasan langsung dengan Ibukota Jakarta, provinsi bagian Jakarta Selatan. Sehingga membuat segala sesuatu yang ada di lingkungannya dapat dilihat langsung dari wilayah Jakarta Selatan. Adapun lebih lanjut lagi batas Kreo Selatan dijabarkan pada tabel di bawah ini:

Tabel II.1
Batas Kelurahan Kreo Selatan

Utara	Kelurahan Kreo dan Kelurahan Petukangan Utara, DKI Jakarta dan Jalan HOS Cokroaminoto
Selatan	Kelurahan Cipadu Jaya, Jalan Timbul, Jalan Pretam dan Jalan Lestari Deplu
Barat	Kelurahan Cipadu dan Jalan KH Wahid Hasim
Timur	Kelurahan Petukangan Selatan, DKI Jakarta dan Anak Kali Pesanggrahan

Sumber: Data Profil Kelurahan Kreo Selatan (2013)

Secara orbitrasi Kelurahan Kreo Selatan berjarak 2 km dari Pusat Pemerintahan Kecamatan Larangan. Jika ditempuh menggunakan kendaraan

bermotor, kita hanya memakan waktu kurang lebih 15 menit atau jika kita menggunakan transportasi umum terdapat 2 kali rute perjalanan menuju Pusat Pemerintahan Kecamatan Larangan. Sedangkan jarak dengan Ibukota Tangerang sejauh 10 km yang dapat kita tempuh kurang lebih 1 jam jika menggunakan kendaraan bermotor atau 1 kali rute perjalanan dengan menggunakan transportasi umum. Adapun jarak dengan Ibukota Provinsi Banten sejauh 130 km yang dapat kita tempuh kurang lebih 2 jam jika menggunakan kendaraan bermotor atau 2 kali rute perjalanan dengan menggunakan transportasi umum. Tanah di wilayah ini merupakan tipe tanah rawa dengan total luas 2.000 ha. Penggunaan dominan wilayah sebagian besar diperuntukan untuk fasilitas umum seluas 6.502 ha yang di dalamnya mencakup tempat pemakaman umum 3.000 ha, tempat pembuangan sampah 2.000 ha, lapangan olahraga 700 ha, fasilitas pasar 600 ha, perkantoran pemerintah 300 ha, sutet/aliran listrik tegangan tinggi 200 ha, pertokoan 1,5 ha, dan infrastruktur jalan 1,3 ha.

II.3 Demografi Wilayah

II.3.1 Jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin

Menurut data Kelurahan pada tahun 2013, Kreo Selatan terbagi kedalam 8 Rukun Warga dan 37 Rukun Tetangga. Dimana di dalamnya Kreo Selatan memiliki jumlah penduduk sebanyak 19.798 jiwa dengan kepadatan penduduk sebesar 800 per km. Angka jumlah penduduk ini dijabarkan berdasarkan jenis kelamin dengan

kategori sebanyak 10.136 jiwa penduduk berjenis kelamin laki-laki dan 9.662 jiwa penduduk berjenis kelamin perempuan. Angka jumlah penduduk ini mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya yang mencatat sebanyak 19.747 jiwa penduduk dengan kategori 10.129 jiwa berjenis kelamin laki-laki dan 9.618 jiwa berjenis kelamin perempuan. Peningkatan ini juga dilihat pula dari jumlah Kepala Keluarga pada tahun 2012 sebanyak 5.385 KK dan meningkat menjadi 5.397 KK pada tahun 2013. Hal ini berarti presentase perkembangan jumlah penduduk naik 1.16% dan perkembangan jumlah kepala keluarga naik 0.78% dari tahun sebelumnya yang dijelaskan dalam tabel di bawah ini.

Tabel II.2
Potensi Sumber Daya Manusia

A. Jumlah Penduduk			B. Jumlah Keluarga			
Tahun	Jenis Kelamin		Tahun	KK		Jumlah Total
	L	P		L	P	
2013	10136 org	9662 org	2013	5397 KK	38 KK	5435 KK
2012	10129 org	9618 org	2012	5385 KK	36 KK	5421 KK
Presentase	0.07%	0.46%	Presentase	0.22%	5.56%	

Sumber: Data Profil Kelurahan Kreo Selatan (2013)

II.3.2 Jumlah penduduk berdasarkan kategori etnis

Pada mulanya, penduduk Kreo Selatan boleh di dominasi etnis Betawi. Mereka banyak tinggal di perbatasan Tangerang-Jakarta. Mereka adalah orang-orang

yang di masa kolonial tinggal di Batavia dan mulai berdatangan sekitar tahun 1680. Diduga mereka pindah karena banjir yang selalu melanda Batavia.⁵⁰

Mayoritas penduduk awal wilayah ini bermata pencaharian sebagai petani dan pedagang. Namun, seiring dengan pertumbuhan penduduk dan migrasi masuk ke kota perkembangan industri di Kreo Selatan semakin berkembang. Hal ini mengakibatkan banyak pendatang baik dari Jawa maupun luar Jawa yang akhirnya menjadi warga baru. Berdasarkan data hasil survey kelurahan tahun 2013 menginformasikan bahwa dari seluruh jumlah penduduk terdapat sebanyak 50% dari warga yang beretnis Betawi, 25% etnis Jawa, 10% etnis Padang, 10% etnis Sunda, dan 5% beretnis lainnya termasuk di dalamnya 0.5% yang beretnis Cina.

Namun setelah dijelaskan masuknya komunitas baru menyebabkan penambahan jumlah penduduk sekaligus beragamnya kategori etnis yang mendiami wilayah ini Kreo Selatan termasuk Kelurahan yang sangat cepat berkembang, heterogen dan padat penduduk.

⁵⁰ “*Profil Kota Tangerang*” (<http://www.tangerangkota.go.id/profil-kota-tangerang>) diakses pada 21 Maret 2017 pukul 10.00 WIB

II.3.3 Jumlah penduduk berdasarkan tingkat pendidikan

Tabel II.3
Data penduduk berdasarkan tingkat pendidikan

Pendidikan	Laki-Laki	Perempuan
Tamat SD	500 org	350 org
Tamat SMP/ sederajat	500 org	700 org
Tamat SMA/ sederajat	180 org	190 org
Tamat D2/ sederajat	25 org	20 org
Tamat D3/ sederajat	70 org	10 org
Tamat S1/ sederajat	25 org	30 org
Tamat S2/ sederajat	10 org	10 org
Usia 7-18 th yang sedang bersekolah	860 org	800 org
Jumlah Total		4.280 orang

Sumber: Data Profil Kelurahan Kreo Selatan (2013)

Dari data tabel 2.3 di atas kita dapat melihat bagaimana tingkat pendidikan masyarakat di Kelurahan Kreo Selatan secara keseluruhan. Jumlah penduduk usia 7-18 tahun yang sedang bersekolah menempati posisi dominan dengan perolehan 1.660 orang atau 38.78% dari jumlah keseluruhan total jika dibandingkan dengan jumlah masyarakat tamatan S2/ sederajat dengan perolehan 20 orang atau 0.46% dari jumlah keseluruhan total masyarakat yang berdomisili di Kelurahan Kreo Selatan. Hal ini selaras dengan keberadaan Pesantren dan MTS yang berada di Kelurahan Kreo Selatan.

Begitupun dengan sekolah negeri tingkat dasar hingga menengah yang berlokasi di Jakarta Selatan dan tidak jauh dari letak kelurahan kreoselatan. Walaupun tidak terdapat sekolah dasar hingga menengah negeri yang berada di Kelurahan Kreo Selatan namun hal itu didukung dengan potensi institusi pendidikan

yang melimpah di daerah sekitar. Bahkan Universitas Budi Luhur yang berbatasan langsung dengan Kelurahan Kreo Selatan merupakan salah satu faktor terbesar banyaknya penduduk pendatang yang masuk dan menetap dikontrakan atau *kos-kosan* sebagai penduduk sementara yang menyandang kategori sebagai mahasiswa.

II.3.4 Jumlah penduduk berdasarkan usia dan kualitas tenaga kerja

Tabel II.4
Data penduduk berdasarkan usia tenaga kerja

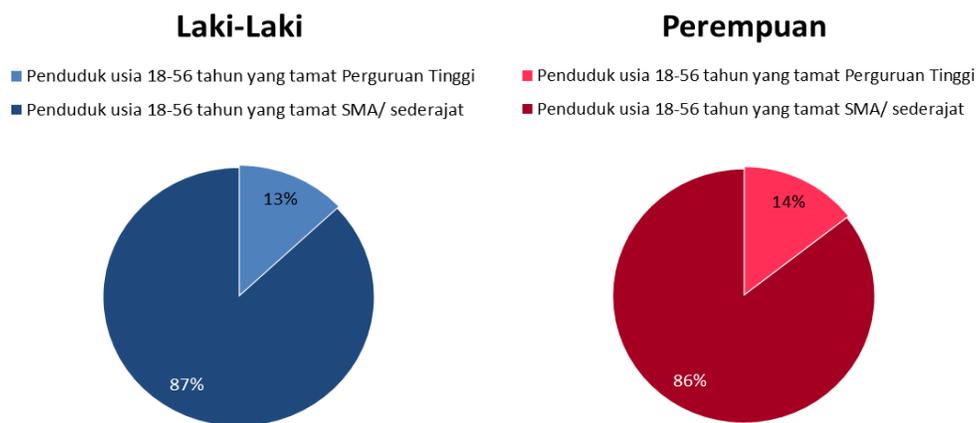
Tenaga Kerja	Laki-laki	Perempuan
Penduduk usia 18-56 tahun	5420 orang	4310 orang
Penduduk usia 18-56 tahun yang bekerja	5120 orang	4219 orang
Penduduk usia 18-56 tahun yang belum atau tidak bekerja	300 orang	91 orang
Jumlah	10.840 orang	8.620 orang
Total Jumlah	19.460 orang	

Sumber: Data Profil Kelurahan Kreo Selatan (2013)

Berdasarkan tabel 2.4 di atas maka dapat diketahui bahwa jumlah keseluruhan penduduk usia 18-56 tahun yaitu sebesar 50% dari perolehan kategori 27.85% berjenis kelamin perempuan dan 22.15% berjenis kelamin laki-laki. Kemudian hal tersebut dibagi menjadi penduduk usia 18-56 tahun yang sedang aktif bekerja dengan penduduk usia 18-56 tahun yang belum atau tidak bekerja. Hal tersebut sesuai dengan perolehan angka 48% jumlah penduduk usia 18-56 tahun yang sedang aktif bekerja, termasuk di dalamnya adalah 26.32% berjenis kelamin laki-laki dan 21.68% berjenis kelamin perempuan.

Sedangkan perolehan angka 2% jumlah penduduk usia 18-56 tahun yang tidak aktif bekerja, termasuk di dalamnya adalah 1.54% berjenis kelamin laki-laki dan 0.46% berjenis kelamin perempuan. Adapun peneliti juga menggambarkan bahwa data penduduk tenaga kerja diukur sesuai dengan kualitas kerja dari masing-masing penduduk digambarkan dalam diagram dibawah ini:

Gambar II.2
Struktur Penduduk Berdasarkan Kualitas Angkatan Kerja



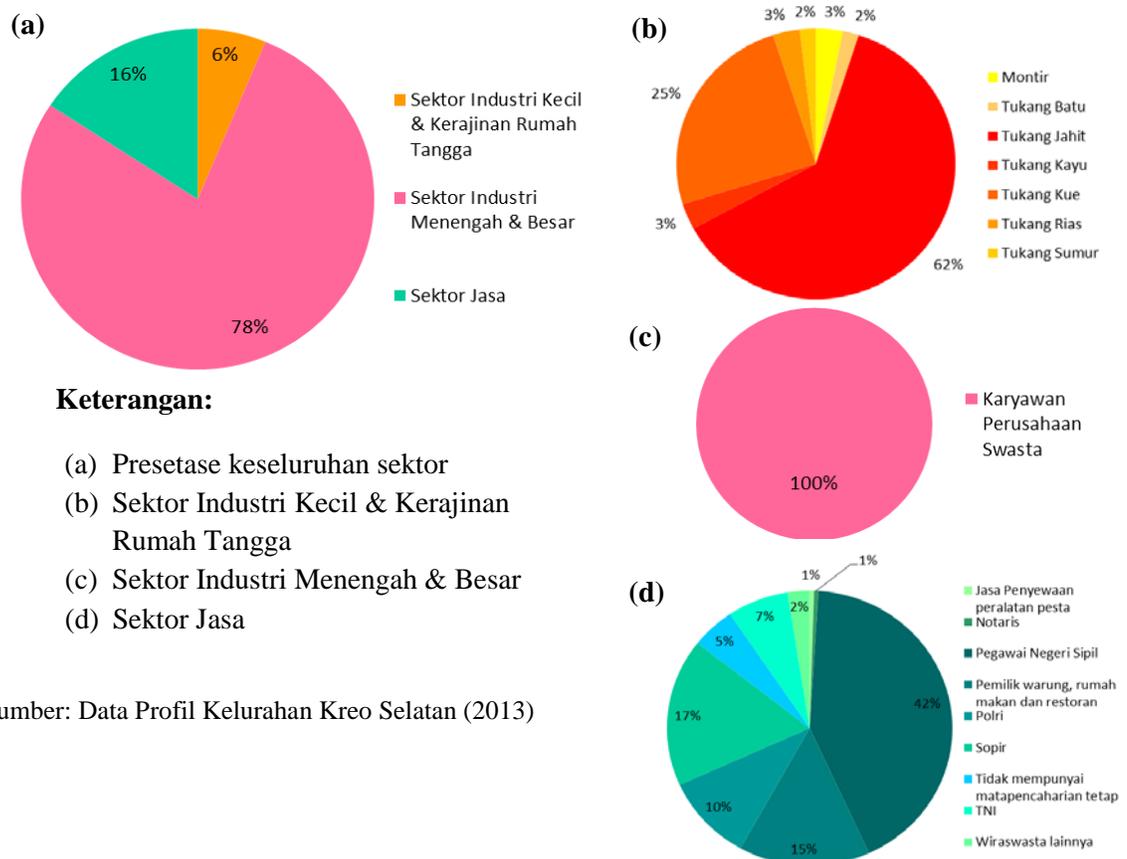
Sumber: Data Profil Kelurahan Kreo Selatan (2013)

Dapat diketahui bahwa kualitas kerja berdasarkan jenis kelamin di Kreo Selatan seperti apa yang digambarkan di atas dibagi menjadi penduduk dengan tamatan Perguruan tinggi dan penduduk dengan tamatan SMA/ sederajat. Dapat disimpulkan bahwa kualitas tenaga kerja berdasarkan jenis kelamin laki-laki menempati posisi dominan dengan angka presentase 87% tamatan perguruan tinggi dan 13% tamatan SMA/ sederajat sedangkan berdasarkan jenis kelamin perempuan memiliki angka presentase 86% tamatan perguruan tinggi dan 14% tamatan SMA/ sederajat.

II.3.5 Jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian

Secara umum struktur mata pencaharian menurut sektor di wilayah ini dibagi menjadi 10 sektor yaitu; sektor pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, kehutanan, pertambangan, industri kecil, industri menengah, perdagangan dan jasa. Namun terdapat 3 sektor dominan yang meliputi sektor industri kecil & kerajinan rumah tangga, sektor industri menengah dan besar, dan sektor industri jasa. Dari ketiga sektor yang sangat dominan mempengaruhi perekonomian Kreo Selatan, sektor industri menengah yang menempati urutan pertama yaitu penduduk dengan mayoritas pekerjaan sebagai karyawan di perusahaan swasta.

Gambar II.3
Struktur Mata Pencaharian Menurut Sektor



Sumber: Data Profil Kelurahan Kreo Selatan (2013)

Kreo Selatan berubah menjadi daerah yang sementara berkembang secara cepat, aktivitas perkonomian warga pada masa itu bekerja pada sektor agraris dan bermata pencaharian sebagai petani. Namun kini ketika segregasi akan lahan meningkat maka perubahan dalam bekerja pun jelas terasa di wilayah ini. Kini sebagian besar wirausaha didaerah ini adalah *home industry* berupa usaha konveksi, atau pun membuka usaha warung. Maka tidak jarang penduduknya membuka usaha konveksi kecil dirumah dan mempekerjakan buruh penjahit yang tidak lain adalah tetangga atau masyarakat yang tinggal tidak jauh dari tempat kerjanya. Kondisi kesejahteraan yang hampir sama juga ditemukan pada mereka yang bekerja sebagai wirausaha konveksi tekstil ataupun sebagai pekerja buruh penjahit.

Berbagai macam hasil produksi konveksi ditemui didaerah ini, mulai dari barang setengah jadi berupa kain sampai dengan pakaian jadi. Hal ini karena didukung oleh letak geografis Kreo Selatan yang strategis yaitu dekat dengan Pasar Cipadu Jaya. Oleh karena itu selain karena alasan geografis potensi ekonomi yang cocok dan khas di kawasan tersebut adalah bekerja dibidang industri tekstil. Namun tidak hanya industri tekstil saja yang menjadi pilihan penduduk dalam bekerja kawasan ini juga disuguhi dengan ruko-ruko sebagai tempat perkantoran, bimbingan belajar, maupun usaha makro seperti bisnis *ritel/ franchise*.

Kawasan Kelurahan Kreo Selatan berubah cepat ketika pengembang melakukan ekspansi usaha ke kawasan ini pada tahun 2000-an. Meskipun pembukaan kawasan ini bukan dimaksudkan untuk memperbaiki kesejahteraan warga lokal, tetapi

ekspansi bisnis pengembang telah ikut mengubah aktivitas sehari-hari warga, termasuk di bidang ekonomi.

II.4 Potensi Sosial Wilayah

II.4.1 Infrastruktur Jalan dan Sarana Transportasi Publik

Bila kita melihat ke bagian barat Jakarta yang sekarang menjadi wilayah Tangerang, merupakan bagian wilayah dari Provinsi Banten bukan Jawa Barat lagi. Maka Tangerang merupakan salah satu wilayah yang paling berkembang saat ini, khususnya Kelurahan Kreo Selatan sebagai wilayah penyangga Ibukota. Semua orang yang bertempat tinggal di wilayah ini dan sekitarnya tahu bahwa Kreo Selatan merupakan kawasan yang padat penduduk. Pertandanya mudah, dapat dilihat dari tingginya tingkat kemacetan di wilayah Tangerang khususnya jalan Ciledug Raya yang melewati kawasan Kreo Selatan. Jalan Ciledug Raya hingga Jalan Hos Cokroaminoto yang hanya berupa 2 lajur menjadi satu-satunya jalur utama yang menghubungkan DKI Jakarta dengan Kota Tangerang. Meskipun terdapat jalur alternatif lain, masyarakat kota Tangerang perlu mengambil rute memutar kearah Bintaro ataupun Permata Hijau dan bahkan jalur ini justru cenderung lebih kecil, jauh dan lama. Dapat dipastikan ibarat benang kusut yang sulit untuk diurai, kemacetan menjadi rutinitas sehari-hari bagi para kaum komuter atau masyarakat Kota Tangerang menuju Ibukota.

Untuk akses angkutan umum yang melintasi jalan Ciledug Raya ini sangat banyak karena Ciledug itu sendiri merupakan pemberhentian terakhir dari para angkutan umum. Banyak dari angkutan umum yang melewati jalan utama Ciledug Raya ini meliputi Mikrolet, C.01 untuk tujuan Kebayoran – Ciledug, C.04 Bintaro Plaza - Ciledug, D.18 Ulujami – Ciledug, D.14 Lebak Bulus – Ciledug, Metromini 69 Blok M – Ciledug, 92 Kebon Jeruk – Ciledug, Bianglala Metropolitan AC 44 Patas Senen – Ciledug, Patas AC 73 Kp.Rambutan – Ciledug.⁵¹ Bahkan dari sisi aksesibilitas, kawasan ini semakin membaik sejak pesatnya proyek pembangunan pemerintah di sepanjang jalan Ciledug Raya.

a. TOL Ciledug

Pertumbuhan penduduk yang pesat selama kurun waktu 2000-an ini merupakan awal dari ekspansi fisik kota yang secara besar-besaran juga terjadi di era sekarang. Bahkan kemajuannya sangat menyolok semenjak dibangunnya suprastruktur dan infrastruktur jalan publik seperti pembangunan jalan TOL Ciledug. Keberadaan Tol Ciledug yang berlokasi di jalan Ciledug Raya ini dibagi menjadi 2 gerbong masuk meliputi Tol Ciledug 1 yang menghubungkan Ulujami – Ciledug dan Tol Ciledug 2 yang menghubungkan Ciledug – Bandara Soekarno Hatta.

⁵¹ Satya Widya Hardiyanti, “*Pasar Tradisional dalam Bayang-Bayang Pasar Modern*”, Tesis, (Jakarta: Universitas Negeri Jakarta, 2008), hlm. 6.

Gambar II.4
Gerbang TOL Ciledug 1



Sumber: Dokumentasi Pribadi (2017)

Pembangunan TOL Ciledug 1 yang menghabiskan masa 2 tahun ini mulai dikerjakan sejak 21 Oktober 2011 dan rampung pada 27 Desember 2013. Sedangkan pembangunan TOL Ciledug 2 yang dikerjakan bersamaan dengan TOL Ciledug 2 rampung pada 22 Juli 2014.

Tol Ciledug memiliki jarak 1.8 km dari Kreo Selatan atau 10 menit jika ditempuh dengan menggunakan kendaraan bermotor. Dengan kata lain bahwa kehadiran ruas Tol Ciledug tentunya membawa manfaat positif yaitu menumbuhkan kesempatan kerja baru karena bisnis properti dan bisnis-bisnis lainnya akan tumbuh dan berkembang di wilayah sekitar ruas tol baru khususnya Kelurahan Kreo Selatan. Bahkan perkembangannya sekarang sudah mulai terlihat dari kemunculan perkantoran, apartemen dan pemukiman baru yang dikaitkan dengan akses Tol Ciledug. Bahkan tidak hanya itu, pembangunan transportasi lainnya juga terus digalakkan agar semakin terintegrasi. Maka tidak heran banyak para pendatang yang kemudian melirik Kelurahan Kreo Selatan sebagai destinasi tempat tinggal-nya.

b. Jalan Layang Transjakarta Koridor Ciledug - Tendea

Akses jalan utama yang mudah dijangkau menjadi faktor penarik yang paling sering dijumpai bagi seluruh kalangan masyarakat untuk melirik Kreo Selatan sebagai salah satu destinasi pilihannya dalam bertempat tinggal. Bahkan bukan hanya akses jalan TOL Ciledug yang mempermudah masyarakat untuk berpergian, pemerintah juga sekarang menambahkan proyek pembangunan transportasi publik untuk mengurangi volume kendaraan pribadi di kawasan ini. Salah satunya adalah proyek pembangunan jalur bus transjakarta dengan rute Ciledug hingga Kapten Tendea yang melintasi jalan Ciledug Raya hingga jalan Mampang. Pembangunan jalur bus TransJakarta rute ini sangat menarik untuk dicermati jika dibandingkan dengan rute jalur transjakarta pada umumnya. Karena pada rute ini pemerintah membangun jalan layang non tol (selanjutnya, JLNT) untuk bus TransJakarta melintas dari atau sampai Ciledug dan Kapten Teandean. Yaitu berada di tengah jalan utama *komuter* kota Tangerang yang melaju menuju ke Jakarta, persisnya di atas jalan Ciledug Raya.

Gambar II.5
Halte TransJakarta di Jalan Ciledug Raya



Sumber: Dokumentasi Pribadi (2017)

Jalur busway ini pun memiliki peran penting sebagai penghubung warga luar daerah ke Jakarta. Maka dapat dibayangkan dari segi lokasi dan pesatnya pembangunan fisik di kawasan ini merupakan awal dari efek domino perkembangan kawasan bisnis dan properti di kawasan kota peyangga Ciledug, khususnya Kreo Selatan. Adapun halte Transjakarta terdekat bagi penduduk Kreo Selatan persisnya berada di depan Universitas Budi Luhur dan Apartemen Gateway yang dapat ditempuh 5-8 menit dengan berjalan kaki.

II.4.2 Sarana Industri dan Perdagangan

Potensi ekonomi pada daerah kawasan ini terkenal dengan hasil produksi industri tekstilnya. Terdapat sebuah pabrik garmen besar yang bernama PT Bali Nirwana Garments. Industri garmen yang berdiri sejak tahun 1978 ini merupakan salah satu perusahaan manufaktur dan eksportir terbesar di Indonesia yang memproduksi pakaian jadi khususnya adalah pakain dalam laki-laki dan perempuan. PT Bali Nirwana Garments adalah sebuah pabrik pembuatan pakaian jadi terbesar yang bukan hanya di Kelurahan Kreo Selatan namun bahkan terbesar di Kota Tangerang. Pabrik ini bahkan telah diakui hingga kancah international. Hasil produksi PT Bali Nirwana Garments mencapai hingga 4,8 triliyun pada setiap dekadanya. Ini berarti selama hampir 35 tahun sejak berdirinya perusahaan ini telah memberdayakan masyarakat Kreo Selatan dalam bekerja sebagai buruh profesional.

Gambar II.6
PT Bali Nirwana Garments dan Cipadu Trade Center

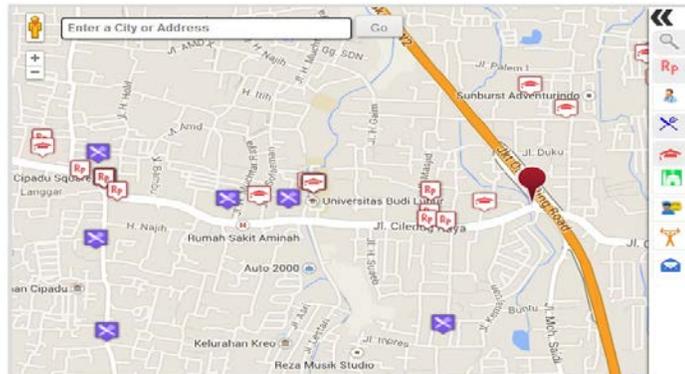


Sumber: Dokumentasi Pribadi (2017)

Maka tak jarang dari masyarakat Kreo Selatan yang bekerja sebagai buruh di PT Bali Nirwana Garments ataupun justru mengembangkan karir sebagai wirausaha konveksi tekstil disekitar kawasan Kreo Selatan. Ini karena kawasan Kreo Selatan yang letaknya sangat strategis yaitu dekat dengan Cipadu Trade Center. Pasar ini merupakan pasar yang menjual bahan pakaian atau kain tekstil untuk usaha jasa konveksi, tailor, hingga penjahit rumahan. Walaupun Cipadu Trade Center termasuk kedalam wilayah bagian kelurahan Cipadu Jaya.

Namun kedekatan geografis mendukung penduduk, khususnya yang bertempat tinggal di kawasan kelurahan Kreo Selatan untuk berprofesi sebagai penjahit rumahan. Data lapangan menunjukkan selain pekerjaan mayoritas sebagai karyawan swasta, banyak pula *home industry* yang berkembang di kawasan Kelurahan Kreo Selatan. Namun disini juga terdapat perkantoran yang berbentuk ruko, pasar-pasar tradisional, usaha makro seperti giant, alfarmart, indomart, dan alfamidi.

Gambar II.7
Denah Jalan Ciledug Raya



Sumber: <http://peta-jalan.com/jl-ciledug-raja-tangerang-selatan/> (2017)

Keterangan:

	Pusat Perbelanjaan	: 7 Eleven, Lawson, Family Mart, Indomaret, Alfa Mart, Alfa Midi, Giant Ekstra, Pasar Kreo, dll.
	Restoran	: KFC, Hoka-Hoka Bento, McDonalds, Domino Pizza, Richeese Factory, Ayam Bakar Mas Mono, RM Putra Minang, dll.
	Institusi Pendidikan	: Universitas Budi Luhur, SMAN 90 Jakarta, SMAN 63 Jakarta, SMPN 110 Jakarta, SDN 05 Petukangan, SDN 03 Petukangan, Yayasan Pesantren Annajah, dan berbagai tempat Bimbingan Belajar lainnya.

Tidak hanya industri tekstil saja yang berkembang pesat di daerah ini pengembang usaha bisnis ritel seperti, 7Eleven, Lawson, Family Mart, KFC, dan Indomaret Point juga saling bersaing dalam menyuguhkan fasilitas WiFi dan tempat *nongkrong* untuk para anak muda. Letaknya yang berada tidak jauh dengan Universitas Budi Luhur ini merupakan ladang bisnis bagi para pengusaha pengembang bisnis ritel. Ruko-ruko yang dahulunya dipergunakan sebagai warung internet dan toko percetakan kini disulap dengan keberadaan perkembangan bisnis ritel yang semakin padat. Hal tersebut dapat dilihat dari data statistik 5 jumlah bisnis ritel disepanjang jalan Ciledug Raya, sesuai dengan gambar 2.5 di atas.

II.4.3 Sarana Pendidikan

Tabel II.5
Jumlah Lembaga Pendidikan Formal Keagamaan

Nama	Jumlah	Akreditasi	Jumlah Tenaga Pengajar	Jumlah Siswa/ Mahasiswa
Aliyah	1	A	30	150
Ibtidayah	1	A	30	200
Ponpes	1	A	20	400
Tsanawiyah	1	A	30	200

Sumber: Data Profil Kelurahan Kreo Selatan (2013)

Jika melihat 2.4 kita bisa melihat bahwa saat ini tidak terdapat sekolah negeri pemerintah yang berlokasi di Kelurahan Kreo Selatan, justru sekolah formal keagamaan-lah yang dikenal memiliki pengaruh besar pada masyarakat diantaranya Aliyah, Ibtidayah, Pondok Pesantren dan Tsanawiyah. Pondok Pesantren Islam Al-Makmur salah satunya, sebagai pendidikan formal keagamaan yang terbesar di kelurahan Kreo Selatan. Pondok pesantren ini dikelola oleh sebuah yayasan milik keluarga. Memiliki jumlah siswa terbanyak yaitu sebanyak 400 orang. Adapun pendidikan siswa lain yang menempuh pendidikan tingkat Aliyah sebanyak 150 orang, menempuh pendidikan tingkat Ibtidayah sebanyak 200 orang dan Tsanawiyah sebanyak 200.⁵² Maka keseluruhan siswa yang menempuh pendidikan formal keagamaan tercatat sebanyak 950 orang pertahunnya. Angka ini merupakan jumlah terbanyak jika dibandingkan dengan siswa yang menempuh pendidikan formal. Hal ini dikarenakan minimnya sekolah dasar atau sekolah menengah negeri, bukan berarti

⁵² Data Profil Kelurahan Kreo Selatan Kecamatan Larangan Tahun 2003

sama sekali tidak terdapat sekolah formal swasta di Kelurahan Kreo Selatan. Juga terdapat sekolah sekolah formal berstatus swasta yang kebanyakan adalah PAUD atau sekolah tingkat taman kanak-kanak.

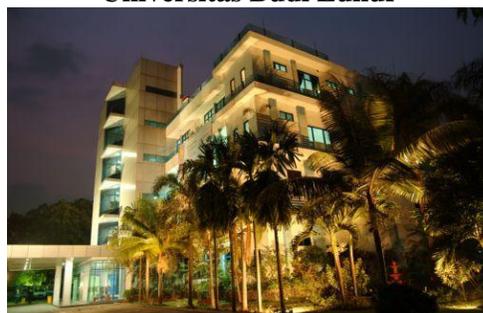
Tabel II.6
Jumlah Lembaga Pendidikan Formal

Nama	Jumlah	Akreditasi	Jumlah Tenaga Pengajar	Jumlah Siswa/ Mahasiswa
SD/ sederajat	1	A	30	200
SMP/ sederajat	1	A	30	150
SMA/ sederajat	1	A	30	200
TK	7	B	28	100

Sumber: Data Profil Kelurahan Kreo Selatan (2013)

Oleh karena itu bagi anak-anak warga lokal yang ingin melanjutkan pendidikan biasanya memilih sekolah negeri yang berada di luar kelurahan mereka atau lebih tepatnya di daerah provinsi Jakarta Selatan. Ada sebanyak 200 siswa yang menempuh pendidikan formal pada tingkat SD, 150 siswa pada tingkat SMA, 200 siswa pada tingkat SMP dan 50 siswa pada tingkat TK dan sederajatnya. Dengan jarak tempuh 1-2 km² dari Kreo Selatan, mereka bisa menggunakan kendaraan publik angkot, kendaraan bermotor atau bersepeda dalam beraktivitas menuju ke sekolahnya.

Gambar II.8
Universitas Budi Luhur



Sumber: Dokumentasi Pribadi (2017)

Adapun potensi penarik pengembang untuk mengembangkan bisnis disekitar kawasan ini adalah terdapatnya perguruan tinggi Universitas Budi Luhur yang dikenal sebagai kawasan pendidikan di kota penyangga bagian Jakarta Selatan. Keberadaan Universitas Budi Luhur ini membuat para pengusaha tergiur untuk memanfaatkan investasi properti di daerah sekitaran perbatasan (Kali Pesanggerahan). Terbukti dengan keberadaan Apartemen Gateway didepan Universitas Budi Luhur serta pembangunan Hotel (yang berada di sebelah Apartemen Gateway) yang sekarang masih dalam proses. Dengan tingkat kepadatan seperti inilah tidak heran jika puluhan para elit bisnis memanfaatkan Kelurahan Kreo Selatan menjadi sebuah kawasan tempat tinggal kelas menengah kota yang beralih ke pinggiran kota.

II.4.4 Sarana Kesehatan dan Pelayanan Jasa

Di segi pelayanan kesehatan kelurahan Kreo Selatan memiliki Rumah Sakit Aminah sebagai sarana penunjang kebutuhan masyarakat akan peduli dan pemulihan kesehatan. Rumah sakit yang berdiri sejak 2006 ini memiliki konsep “Nyaman dan Asri” yang menunjang kebutuhan masyarakat akan suasana layanan yang tenang guna pemulihan kesehatan pasien. Konsep ini sesuai dengan kondisi fisik rumah sakit yang luas dan hijau. Bagaimana tidak pada masa pembangunannya masih banyak lahan kosong yang tersedia untuk dibangun. Maka tidak heran jika perbaikan dan pembangunan rumah sakit Aminah lebih mengarah horizontal dibanding vertikal.

Gambar II.9
Rumah Sakit Aminah



Sumber: Dokumentasi Pribadi (2017)

Rumah sakit aminah juga aktif dalam menyelenggarakan kegiatan sosial dilingkungan sekitarnya mulai dari kegiatan santunan anak yatim, kegiatan Maulid Nabi bersama masyarakat kelurahan Kreo Selatan, penyuluhan untuk kader kelurahan, penyuluhan kepada masyarakat, RS Aminah *goes to school* sampai dengan membuat kegiatan seminar yang bekerja sama dengan Universitas Budi Luhur. Kegiatan-kegiatan di atas merupakan sebagian dari banyaknya kegiatan tahunan Rumah Sakit Aminah dengan dan untuk masyarakat.

II.5 Kondisi Sosio-Spasial

Dalam lingkup Jabodetabek sesuai dengan Instruksi Presiden Nomor 13 Tahun 1976, Tangerang termasuk wilayah pengembangan Jabodetabek yang dipersiapkan untuk mengurangi ledakan penduduk DKI Jakarta, mendorong kegiatan perdagangan dan industri yang berbatasan dengan DKI Jakarta, mengembangkan pusat-pusat permukiman dan mengusahakan keserasian pembangunan antara DKI

Jakarta dengan daerah yang berbatasan langsung. Hal ini berimbas pada lonjakan jumlah penduduk yang disebabkan terutama karena kedudukan dan peranan Kota Tangerang sebagai daerah penyangga DKI Jakarta atau yang biasa disebut dengan *hinterland city* atau kota penyangga.

Pada daerah dengan potensi ekonomi yang baik, misalnya potensi ekonomi, potensi pendidikan, sampai dengan potensi industri, sering pula berkembang usaha investasi unit perumahan. Investasi ini berupa usaha sewa atau jual beli rumah. Investasi rumah dapat pula dipandang sebagai investasi hari tua, yang maksudnya rumah dibeli direncanakan sebagai tempat tinggal untuk masa tua atau masa pensiunan, dan dapat pula rumah ini digunakan sebagai suatu usaha dagang, jual beli unit hunian. Namun, peningkatan jumlah kebutuhan atas fasilitas tempat tinggal, yang berarti meningkatkan kebutuhan akan unit-unit hunian baru kini bukan lagi terjadi di pusat kota melainkan merambah hingga kota-kota di sekitarnya.

Salah satu contoh kota yang menjadi sasaran untuk bertempat tinggal adalah Kreo Selatan. Wilayah ini memiliki potensi perkembangan sarana industri dan perdagangan yang sangat baik, yang sekaligus menyandang predikat sebagai etalase kota tangerang. Meski pun saat ini kampung-kampung komunitas lokal masing ada, tetapi desakan pembangunan perumahan kecil atau *townhouse* dan *cluster* terus memperlebar penguasaan korporasi pengembang atas ruang. Perumahan-perumahan penduduk lokal sebagai salah satu identitas komunitas setempat semakin tersaingi dengan kehadiran perumahan-perumahan baru yang berbentuk *townhouse* atau *cluster*. Data terakhir keluarahan mencatat pada tahun 2013 dengan luas wilayah

Kreo Selatan sebesar 116.422 Ha dan jumlah Kepala Keluarga sebanyak 5433 KK maka kepadatan penduduk wilayah ini terus bertambah ditengah potensi ruang yang sangat terbatas.

Tercatat bahwa sampai awal tahun 2017, setidaknya sudah ada 10 perumahan yang masih ada dalam tahap awal pembangunannya, tetapi sebagian besar diantaranya sudah berdiri bangunan dan berpenghuni.

Tabel II.7
Daftar Perumahan Berdasarkan Tahun Pembangunan

No	Nama	Lokasi	Tahun
1	Perumahan Perum Peruri	Jl.Kh.Wahid Hasyim	1970-an
2	Komplek Deplu Kreo	Jl. H. Adam Malik	1970-an
3	Perumahan Mutiara Elok 1	Jl. Pesantren	2003
4	Permata Deplu 1	Jl. H. Adam Malik	2004
5	Family Residence	Jl. Pratama Raya	2005
6	Lembah Hijau Residence	Jl. Asri Perum Deplu	2007
7	Permata Deplu 2	Jl. Pratama Raya No.10	2009
8	Perumahan Mutiara Elok 2	Jl. Pesantren	2013
9	Asri Townhouse	Jl. Asri Perum Deplu	2015
10	Rumah 7 East Bintaro	Jl. Asri Perum Deplu	2016
11	Cluster Nurwita Kreo Residence	Jl. Pratama Raya	2017
Jumlah			11

Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

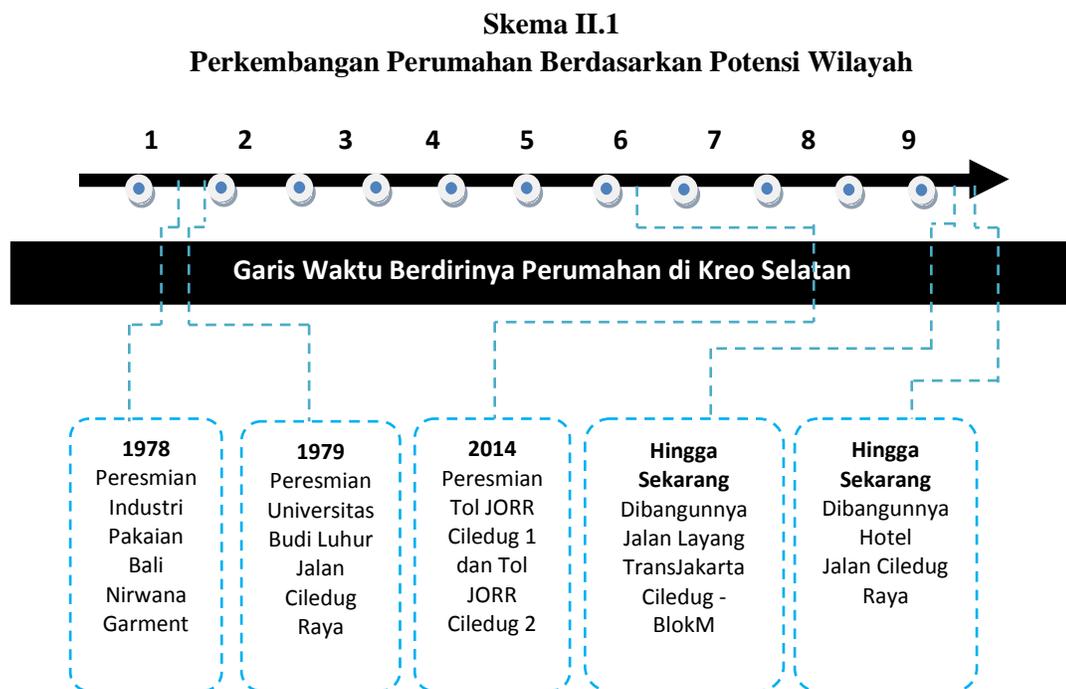
Perumahan Perum Peruri dan Perumahan Deplu Kreo adalah perumahan yang berdiri sejak sebelum masa reformasi. Perumahan ini merupakan perumahan yang dibangun oleh pemerintah untuk para pegawainya guna menambah semangat dan gairah kerja para pegawai negeri. Jadi dapat dibilang bahwa Perum Peruri dan Komplek Deplu dahulunya adalah rumah dinas. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 tahun 2005 menjelaskan bahwa rumah dinas atau rumah negara adalah

bangunan yang dimiliki oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Maka dari itu dapat dibilang bahwa kondisi fisik rumah yang menempati lokasi ini sebagian besarnya masih berupa rumah sederhana sesuai dengan desain perumahan pada saat itu.

Sesuai dengan Pasal 10 PP 40/1994 tentang rumah negara mengenai penghunian rumah negara. Penghuni rumah dinas atau rumah negara tentunya dilarang untuk menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain, mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah, dan menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsinya. Namun sesuai dengan peraturan tidak diperbolehkannya infrastruktur pabrik di dalam kota maka Perusahaan Peruri sebagai perusahaan percetakan uang negara memindahkan pabrik beserta karyawannya ke Karawang, Jawa Barat. Sejak saat itu rumah di Perum Peruri kosong dan kumuh. Namun seiring berkembangnya kawasan industri dan manufaktur disekitarnya serta kepadatan penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya. Maka banyak dari para pendatang memanfaatkan rumah di Perum Peruri untuk dijadikan sebagai pabrik konveksi. Kini perumahan perum peruri menjadi perumahan yang didominasi penduduk pendatang bermata pencaharian sebagai tukang jahit dan berstatus ekonomi menengah kebawah.

Disisi lain, pembangunan dengan konsep modern pun dimulai ditengah perumahan penduduk di Kreo Selatan yaitu adalah Perumahan Mutiara Elok 1 yang sudah ada sejak 12 tahun lamanya. Perumahan ini memiliki luas sebesar 2 Ha dengan dua pintu masuk yang dapat menghubungkan Jalan Pesantren dan Jalan Bahagia.

Kemudian menyusul 2 tahun setelahnya pengembang juga melirik Jalan Pratama untuk dijadikan *cluster* bernama Family Residence. Kawasan ini justru lebih menarik karena berlokasi di dataran rendah yang dilalui oleh kali pesanggerahan. Maka tak jarang potensi banjir kerap menghantui masyarakat yang bertempat tinggal dikawasan tersebut. Namun dengan peluang lahan yang masih kosong pengembang kemudian memanfaatkannya sebagai hunian berbasis modern untuk keluarga kecil atau muda.



Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

Walaupun Family Residence berlokasi didataran rendah, namun daerah sekelilingnya masih banyak berupa persawahan dan perkebunan milik penduduk lokal. Keberadaan perkebunan kosong ini dilirik pengembang untuk membangun Permata Deplu 2 juga sebagai *cluster*. Bedanya dengan Family Residence kondisi

fisik dan luas bangunan di Permata Deplu 2 ini cenderung lebih bagus dan besar. Lalu beralih ke jalur padat kendaraan yaitu Jalan Adam Malik persawahan milik penduduk lokal yang sangat luas ini dibangun perumahan Lembah Hijau Residence, Asri Townhouse, Nirvana Town House dan Rumah 7 East Bintaro. Masing-masing dari perumahan ini memiliki karakter bangunan yang unik sesuai dengan konsep dan nama perumahan tersebut.

Jika dirunut berdasarkan waktu pembangunan perumahan modern tersebut dapat dibilang pembangunan pesat terjadi setelah selesai dibangunnya TOL Ciledug 2 dan Apartemen Gateway. Tepatnya setelah tahun 2000-an pengembang masuk dan berebut lahan untuk menjadikan Kreo Selatan sebagai kawasan pemukiman kelas menengah yang modern dan menarik. Untuk itu peneliti mendeskripsikan kepadatan penduduk pendatang dan pembangunan perumahan baru peneliti melakukan pemetaan perumahan di Kawasan Kreo Selatan sesuai dengan gambar dibawah ini.

Gambar II.10
Denah Perumahan Cluster di Kreo Selatan



Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

II.6 Kesimpulan

Bab ini menjelaskan bahwa cepatnya laju pertumbuhan penduduk tidak dapat dipungkiri akibat dari perubahan kondisi fisik daerah Kelurahan Kreo Selatan sebagai kota penyangga yang berbatasan langsung dengan Jakarta Selatan. Wilayah pemukiman ini bertransformasi menjadi suatu wilayah yang berpotensi untuk terus berkembang. Hal ini berdampak pada gejala suburbanisasi yang selanjutnya akan merubah kondisi sosial dan spasial wilayah. Dapat dikatakan bahwa letak geografis yang cukup strategis, merupakan salah satu faktor penting berkembangnya Kelurahan Kreo Selatan. Ditambah dengan beragamnya lapangan pekerjaan juga seharusnya dapat turut serta memperbaiki kesejahteraan penduduk lokal.

Perubahan yang terjadi di wilayah pemukiman ini juga kental terasa, dimana wilayah ini pada awalnya memang merupakan areal pemukiman warga yang sepi kini berubah semenjak fasilitas umum semakin diperbanyak dan lengkap. Dengan berbagai potensi yang dimiliki di Kreo Selatan kemudian satu dan lain penyebab menjadikan gejala suburbanisasi berlangsung dengan proses yang sangat cepat. Kini tingkat kepadatan di Kelurahan Kreo Selatan berdampak pada ditemukannya pembangunan kawasan perumahan elit dengan rasa *cluster*. Hunian pribadi berkesan elit yang disebut sebagai komunitas berpagar ini membatasi diri dari persoalan sosial maupun keamanan lingkungan. Selanjutnya kesenjangan sosial-ekonomi akan terjadi seiring dengan masuknya pendatang yang bertempat tinggal di berbagai jenis *cluster*.

Sehingga kemunculan kelas sosial baru turut menjadi awal dari lahirnya gentrifikasi di Kelurahan Kreo Selatan yang selanjutnya juga merubah pola hubungan dan struktur masyarakat di dalamnya. Menyebabkan perubahan kepemilikan lahan yang banyak merugikan penduduk lokal yang akan peneliti bahas lebih detail pada sub bab selanjutnya.

BAB III

TERBENTUKNYA GENTRIFIKASI DI KREO SELATAN

III.1 Pengantar

Pada bab ini peneliti akan menjelaskan seputar proses lahirnya fenomena gentrifikasi pada masyarakat kota penyangga khususnya Kelurahan Kreo Selatan. Secara garis besar, bab ini akan menjadi wadah perbandingan kondisi Kreo Selatan yang akan peneliti jabarkan dalam beberapa dekade. Kemudian pada rentangan waktu tersebut yang akan peneliti jelaskan sebagai bahan perbandingan diantaranya adalah sejarah awal mulanya penduduk menempati Kreo Selatan sebagai lokasi bertempat tinggal, perpindahan penduduk, perubahan sosio-spasial dalam masyarakat, serta interaksi penduduk lokal dengan penduduk pendatang. Keseluruhan proses ini akan menjadi dasar untuk menggambarkan perubahan fisik serta perubahan sosial apa saja yang terjadi dalam kehidupan masyarakat sebelum dan sesudah masuknya korporasi pengembang dalam menciptakan suatu model hunian baru yaitu perumahan modern yang lebih dikenal dengan sebutan *cluster*.

Perubahan fisik kawasan perumahan di Kreo Selatan sebagai penyangga ibu kota ini secara cepat sudah mengubah wajah awal wilayah ini yang sebelumnya masih berupa hamparan lahan kosong yang digunakan untuk bertani dan berkebun oleh penduduk lokal. Kemudian seiring kedatangan korporasi pengembang lahan kosong pada kawasan ini mulai menipis dan berubah fungsi menjadi perumahan berasitektur elit dan modern. Tidak luput dari migrasi penduduk pendatang dan

kepadatan tempat tinggal. Potensi wilayah ini juga makin berkembang menjadi pusat kegiatan industri dan aktivitas perdagangan didukung dengan sarana transportasi serta akses yang mudah.

Adapun sarana dan prasarana di wilayah ini sudah bisa dikatakan menyerupai tetangganya yaitu kota Jakarta. Maka preferensi masyarakat mengenai Kelurahan Kreo Selatan mulai berubah semenjak pembangunan fisik dan sosial di wilayah ini gencar dicanangkan oleh Pemerintah Kota Tangerang. Para pendatang kian ramai bahkan mulai memperebutkan lahan kosong di wilayah ini sebagai lokasi strategis untuk bertempat tinggal.

Hal ini semakin menarik karena ditengah kebutuhan akan lahan semakin meningkat di sisi lain ketersediaan akan lahan kosong diwilayah ini justru semakin menipis. Berdasarkan kejadian tersebut terjadi peningkatan harga jual tanah di Kreo Selatan yang semakin melonjak dari tahun ke tahun. Berangkat dari keseluruhan proses ini peneliti mencoba menjelaskan agen-agen yang berperan di dalamnya, meliputi penduduk lokal, penduduk pendatang, pengembang hingga pihak kelurahan. Adapun alasan penduduk pendatang memilih Kreo Selatan sebagai lokasi hunian adalah untuk menjawab kriteria penduduk seperti apa yang banyak menempati *cluster* di lingkungan ini. Serta mendapatkan penjelasan yang utuh mengenai preferensi mereka terhadap faktor penarik di wilayah Kreo Selatan.

Tidak lupa pula peneliti kemudian membahas lebih dalam mengenai dampak sosial ekonomi dari perubahan fisik wilayah kota penyangga terhadap penduduk lokal Kelurahan Kreo Selatan. Dari banyaknya perkembangan yang terjadi di kawasan ini

membawa efek tersendiri bagi komunitas penduduk lokal di dalamnya. Berbagai tanggapan positif dan negatif ditemukan peneliti dalam memperoleh data hasil wawancara. Kemudian berbagai bentuk adaptasi dilakukan penduduk lokal demi mempertahankan satu-satunya sisa lahan mereka dalam bertempat tinggal.

III.2 Terbentuknya Kreo Selatan sebagai Wilayah Kota Penyangga

Kreo selatan atau yang dulu dikenal sebagai kampung Pisangan Kreo adalah sebuah kelurahan yang berada di kecamatan Larangan, Kota Tangerang Ibukota Provinsi Banten. Pada tahun 1993 Tangerang yang masih berupa Kotamadya dibagi menjadi 6 wilayah kecamatan administratif yang di dalamnya meliputi 55 kelurahan. Dahulu kelurahan Kreo Selatan belum ada dan masih merupakan satu kelurahan besar yang dikenal dengan Kelurahan Kreo.

Tabel III.1

Pembagian Administratif Kecamatan dan Kelurahan Kotamadya Tangerang

Kecamatan Batuceper	Kelurahan Neglasari, Selapang Jaya, Karangsari, Batujaya, Poris Gaga, Batuceper, Benda, Belendung, Jurumudi, Pajang, Kedaung Wetan
Kecamatan Tangerang	Kelurahan Sukarasa, Sukasari, Tanah Tinggi, Cikokol
Kecamatan Cimone	Kelurahan Pabuaran, Gerendeng, Pabuaran Tumpeng, Bugel, Pasar Baru, Karawaci, Cimone, Karawaci Baru
Kecamatan Ciledug	Kelurahan Pedurenan, Sudimara Barat, Sudimara Timur, Tajur, Paninggilan, Parung Serab, Larangan Utara, Larangan Selatan, Cipadu, Kreo, Pondok Bahar, Karang Tengah, Karang Mulya
Kecamatan Jatiuwung	Kelurahan Periuk, Gembor, Gebang Raya, Jatiuwung, Keroncong, Jatale, Pasir Jaya, Gandasar, Cibodas, Panunggangan Barat
Kecamatan Cipondoh	Kelurahan Poris Plawad, Cipete, Panunggangan, Kunciran, Pinang, Gondrong, Petir, Cipondoh

Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

Namun pada tahun 2001 saat penyebutannya diganti dari “Kotamadya” menjadi “Kota”, dibentuk 7 kecamatan baru dan beberapa kelurahan baru yang merupakan pemekaran dari kecamatan induknya, kecamatan-kecamatan baru tersebut dijabarkan seperti gambar dibawah ini.

Tabel III.2
Kecamatan dan Kelurahan Tambahan Kota Tangerang

Kecamatan Benda	Kelurahan Jurumudi, Jurumudi baru, Belendung, Pajang, Benda
Kecamatan Cibodas	Kelurahan Jatiuwung, Uwung Jaya, Cibodas, Cibodasari, Cibodas Baru, Panunggangan Barat
Kecamatan Karang Tengah	Kelurahan Karang Tengah, Karang mulya, Karang Timur, Pedurenan, Pondok Pucung, Pondok Bahar, Parung Jaya
Kecamatan Larangan	Larangan Utara, Larangan Selatan, Larangan Indah, Gaga, Cipadu, Cipadu Jaya, Kreo Utara, Kreo Selatan
Kecamatan Neglasari	Kelurahan Karangsari, Karanganyar, Selapang Jaya, Kedaung Wetan, Kedaung Baru, Neglasari, Mekarsari
Kecamatan Periuk	Kelurahan Periuk, Periuk aya, Sangiang Jaya, Gembor
Kecamatan Pinang	Kelurahan Cipete, Pakojan, Panunggangan, Pangunggangan Timur, Kunciran, Kunciran Indah, Kunciran Jaya, Pinang, Neroktog, Sudimara Pinang

Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

Maka saat ini, Kota Tangerang terbagi menjadi 13 kecamatan yang dibagi lagi atas sejumlah 104 kelurahan. Disini dapat dilihat bahwa Kelurahan Kreo telah dipecah menjadi 2 bagian yaitu wilayah bagian kelurahan Kreo Utara dan Kreo Selatan. Kelurahan Kreo Utara adalah kelurahan yang dahulunya merupakan kelurahan Kreo sedangkan kelurahan Kreo Selatan adalah hasil pemekaran dari kelurahan Kreo. Seperti batas-batas wilayah yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, kelurahan Kreo Selatan merupakan sebuah Kelurahan paling timur di

Kota Tangerang yang berbatasan langsung dengan Kelurahan Petukangan Selatan yang tergabung dalam wilayah Jakarta Selatan.

Hal ini lah yang membuat Kelurahan Kreo Selatan disebut-sebut dengan julukan *etalase Kota Tangerang* karena letak geografisnya yang membuat segala sesuatu yang ada di lingkungannya dapat dilihat langsung dari wilayah Jakarta Selatan. Kreo Selatan merupakan Kelurahan yang sangat heterogen dan padat penduduk dilihat dari banyaknya jumlah penduduk pendatang yang migrasi dan memutuskan untuk bertempat tinggal di wilayah ini. Menurut sensus penduduk tahun 1971, penduduk Tangerang berjumlah 1.066.685, kemudian di tahun 1980 meningkat menjadi 1.815.229 dan hingga tahun 1996 tercatat mencapai 2.548.200 jiwa. Maka rata-rata pertumbuhan penduduk per-tahunnya mencapai 5,23% pertahun.

Selain itu berbagai sumber juga peneliti dapatkan dari hasil wawancara dengan penduduk lokal bahwa sejak tahun 1970-an penduduk yang semula tinggal di Jakarta mulai masuk ke Tangerang melalui wilayah-wilayah perbatasan. Mereka adalah orang-orang beretnis Betawi yang di masa kolonial tinggal di Batavia. Diduga mereka pindah ke Tangerang karena bencana banjir yang selalu melanda Batavia.⁵³ Dapat dibilang bahwa perkembangan Kota Tangerang tidak luput dari penambahan jumlah penduduk pengungsi dari Jakarta yang memadati area perbatasan mulai dari Kelurahan Kreo Selatan hingga daerah-daerah sekitarnya menuju Kota Tangerang. Hal ini dikarenakan pada saat itu akses jalan utama Ciledug Raya yang masih berupa

⁵³ *Ibid.*,

jalan bebatuan hanya dapat diakses angkutan umum bemo, mulai dari Jalan Kebayoran Lama hingga batas Jalan Ciledug Raya depan Kampus Universitas Budi Luhur. Selebihnya akses jalan mulai dari Jalan Ciledug Raya hingga Jalan HOS Cokroaminoto hanya dapat diakses menggunakan delman.

“...Disini dulu kan jalanannya masih jalan setapak mba, masih berupa tanah belum ada listrik. Jadi beberapa orang jarang lewat sini (Permukiman), palingan kan jalan motong ikutin kompas (Rumah Sakit Aminah yang masih berupa lapangan) untuk ke jalan besar. Dulu tuh beberapa orang yang udah mampu, yaaa dirumahnya pake petromaks kalo engga ya pake lampu yang pake minyak tanah...”⁵⁴

Kondisi fisik di Kreo Selatan pada tahun 1970-an juga masih berupa sawah, rawa-rawa, hutan bambu dan tanah merah yang sangat luas. Tidak jarang masyarakat yang beraktivitas dan berangkat kerja menuju ke Kota harus melewati jalan dengan akses yang tidak mudah yaitu menggunakan jalur pintas melewati area sawah atau hutan bambu. Bentuk rumah-rumah awal yang menempati daerah ini juga masih berupaya rumah kebaya (rumah adat khas betawi) dengan pekarangan yang luas dan dibatasi dengan pohon singkong sebagai batas pagar.

Jarak antara satu rumah dengan rumah yang lainnya juga jauh dan sedikit dengan jumlah KK tidak lebih dari sepuluh. Bahkan jalan Adam Malik yang sekarang sudah menjadi kawasan padat pemukiman *cluster*, dahulu masih sangat sepi dan bahkan hampir tidak ada yang menempati kecuali pembangunan Kompleks Deplu

⁵⁴ Wawancara dengan Ngadikin (64 tahun) sebagai penduduk lokal 27 Maret 2017

pada awal tahun 1980-an. Pemukiman penduduk pada saat itu berpusat di Jalan Bahagia yang letaknya persis diseberang Universitas Budi Luhur.

“...Saya tinggal disini dari tahun 1976 tuh masih banyak tanah kosong. Rata-rata dulu orang tuh nawarin tanah, kebanyakan tanah kosong. Jadi orang beli dan bangun rumah sendiri. Tapi ada juga yang udah berupa rumah bentuknya ya rumah kebaya. Lantainya masih berupa tanah atau paling bagus udah di-cor. Dulu mah gaada yang pake ubin...”⁵⁵

Awal mula anggapan penduduk pribumi di kawasan Kreo Selatan adalah penduduk yang bertempat tinggal sebelum tahun 1970-an yaitu beretnis Betawi asli atau dapat dibilang sudah bertempat tinggal dikawasan Kreo Selatan sedari lahir. Keadaan kampung Kreo Pisangan relatif masih jarang penduduknya, dan kaum pendatang (istilah yang lazim dipakai untuk penduduk yang bukan asli betawi) masih bisa dihitung dengan jari. Para pendatang pada waktu itu merasa masih asing dengan lingkungannya dan mulai tumbuh keinginan untuk bersosialisasi dengan lingkungannya.

Media yang dianggap cocok dan tepat pada saat itu adalah media olahraga badminton, yang lokasinya di suatu tanah kosong. Lapangan badminton sederhana yang masih berwujud lahan pasir dan dengan batas garis terbuat dari bambu ternyata merupakan sarana olahraga yang sehat dan menggembirakan bagi warga, sekaligus sebagai forum silaturahmi.

Pada tahun 1982 kemudian dibentuk klub yang bernama Perkumpulan Bulutangkis Kreo 82 atau lebih populer dengan sebutan PB Kreo 82. Pada waktu itu

⁵⁵ *Ibid.*,

sering diselenggarakan latihan bersama atau bertanding dengan klub-klub lain disekitar Kreo. Pada waktu menunggu giliran main, diantara para anggota sering berdiskusi tentang berbagai hal, antara lain mengenai masalah prasarana jalan di kampung yang masih buruk dan *becak* kalau hujan sehingga kalau mau berangkat kerja harus *nenteng* sepatu atau kalau berkendara motor sering *slip* dan tidak jarang pula penduduk yang sering merasa lelah jika selalu mencuci motor.

Untuk menindaklanjuti obrolan seperti itu, agar dapat lebih bermanfaat dan efektif, maka sepakat diadakannya pertemuan-pertemuan yang lebih formal. Pertemuan ini pula menghadiri ketua RT, ketua RW, pak lurah hingga tokoh agama setempat. Secara berturut-turut pertemuan atau rapat warga terus berlangsung hingga akhirnya disepakati dibentuknya perkumpulan arisan dan dana sosial swadaya secara lanjut. Dimana setelah itu diperingatkan pada tanggal 7 Agustus 1982 sebagai hari lahir Paguyuban Swadaya Masyarakat (PSM) Kreo Selatan, Kota Tangerang.

Maka sejak tahun 1980-an diceritakan bahwa kebersamaan penduduk mulai harmonis semenjak diadakannya pertemuan rutin antar warga melalui acara arisan. Kegiatan arisan ini dianggap sebagai bentuk paguyuban masyarakat dan cikal bakal proyek pembangunan infrastruktur listrik dan jalan umum di Kelurahan Kreo Selatan. Penduduk pendatang dan pribumi ini secara bersama-sama melakukan musyawarah mufakat untuk membahas perkembangan wilayah kedepannya. Proyek bersama pertama yang berhasil diwujudkan pada saat itu adalah pemasangan tiang listrik di daerah-daerah kawasan pemukiman. Proyek pembangunan ini murni dari kerja keras dan tabungan rutin para penduduk secara swadaya.

“...Kalo yang mulai pembangunan mah justru pendatang bikin arisan, tapi penduduk pribumi diajak juga. Proyek bareng-bareng pertama tuh listrik terus mulai bikin jalan dibantu sama pabrik Bali Nirwana. Mereka kan (PT Bali Nirwana) butuh jalan supaya truk pengangkutnya bisa lewat dan masuk kan. Nah kita bikin kesepakatan membantu tapi dibuat jalan untuk warga juga. Nah mulai dari situ baru deh RT dan RW-nya diajak, pemuka agamanya diajak, lama-lama pada mulai ikut warga pribuminya (Betawi) dan maju bersama...”⁵⁶

Banyak cerita suka suka dalam pelaksanaan pembangunan tiang listrik maupun pengaspalan jalan pada saat itu, terutama dalam pengumpulan dana dengan waktu yang relatif singkat. Berdasarkan pengalaman itulah maka Panitia Pembangunan Jalan semakin percaya diri bahwa mereka mampu membangun secara swadaya masyarakat murni, asal bisa bekerja secara profesional. Para pengurus PSM warga Kreo Selatan ini secara bersungguh-sungguh dan berdasarkan asas semangat gotong-royong menjadi suatu paguyuban masyarakat yang harmonis, amanah dan dapat dipercaya.

Gambar III.1

Acara Peninjauan oleh Camat Ciledug dan Raker Pengurus PSM Warga Bahagia



Sumber: Buku Peringatan 20 Tahun PSM Warga Bahagia, 2002

⁵⁶ *Ibid.*,

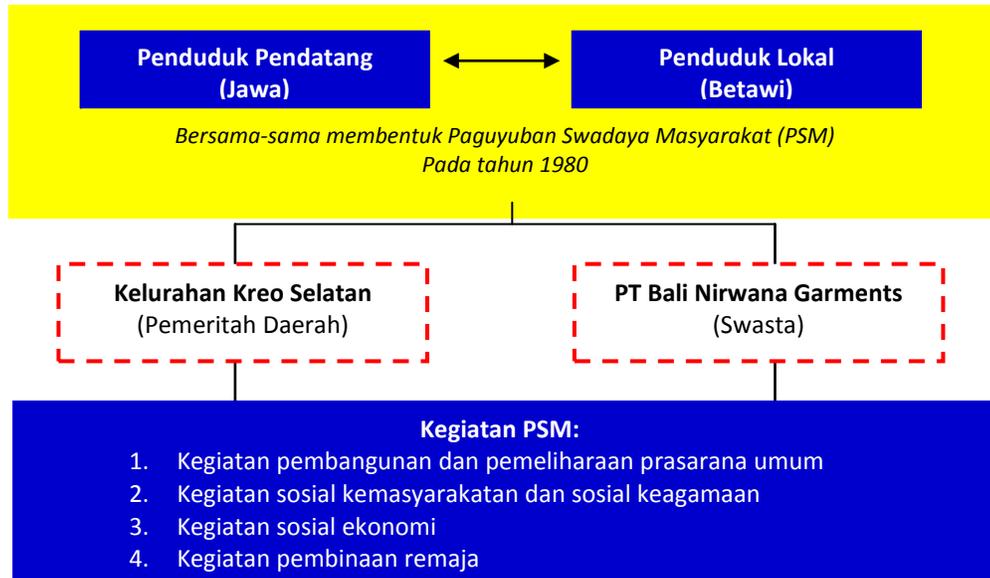
Oleh karena itu setelah tahun 1970-an hingga tahun 1980-an. Sejak saat itu anggapan masyarakat asli Betawi terhadap penduduk pribumi di Kreo Selatan mulai berubah. Mereka kini menganggap bahwa penduduk pribumi adalah penduduk yang ikut terlibat dalam pembangunan infrastruktur seperti listrik dan jalan umum. Bagi mereka penduduk beretnis Jawa ini justru memiliki peran penting dalam pembangunan fisik dan kehidupan sosial penduduk Kreo Selatan karena turut andil sebagai penggerak pembangunan fisik di lingkungan.

“...Pertama kali tinggal disini juga serem banget mba malemnya ada pembunuhan. Dulu makannya banyak jawara kampung kan disegenin semua orang. Tapi tuh bunuh orang seenaknya aja. Terus kan mulai 1980-an ada orang pendatang, mulai kecampur, mulai sering ngumpul-ngumpul, mulai sering bergabung antara penduduk pendatang dengan pribumi dan mulai menyesuaikan terus hidup lebih harmonis. Kalo dipilih ya enakan sekarang mba, dulu mah saya disuruh ikut ronda takut. Gak hafal jalanan disini, banyak pembunuhan, lampu juga masih belum ada. Apalagi dulu juga masih banyak *cubluk* (sumur tanpa pagar)...”⁵⁷

Secara garis besar cakupan kegiatan Paguyuban yang terjalin di Kreo Selatan lahir dari interaksi yang dipahami, disadari dan dihayati oleh setiap warga terutama adalah Pengurus PSM Kreo yang dapat digambarkan dalam suatu skema berikut ini.

⁵⁷ *Ibid.*,

Skema III.1
Kehidupan Sosial Penduduk Kreo Selatan pada tahun 1980-an



Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

III.3 Karakteristik Penciri Gentrifikasi di Kreo Selatan

III.3.1 Perpindahan Penduduk Kelas Menengah Kota

Seperti yang kita ketahui proses terjadinya gentrifikasi tidak terlepas dari migrasi penduduk pendatang yang masuk ke sebuah kawasan yang belum atau bahkan sudah padat penduduk. Hal ini tentunya akan berimplikasi terhadap aktivitas ruang atau luas wilayah yang semakin sempit dan bernilai komersial. Apalagi jika perkembangan kawasan tersebut sudah marak ditemukan perbaikan infrastruktur jalan dan sarana prasarana publik lainnya yang telah dibangun. Khususnya pembangunan fisik di Kelurahan Kreo Selatan yang mulai padat dilakukan sejak tahun 1980-an hingga awal tahun 2000. Dapat dikatakan bahwa pembangunan fisik kawasan di wilayah kota penyangga ini cenderung lebih lambat jika dibandingkan dengan

wilayah tetangganya yaitu daerah provinsi Jakarta Selatan yang telah lebih dahulu berkembang.

Namun tidak terlepas dari padatnya aktivitas pemukiman wilayah tetangga, Jakarta Selatan. Kelurahan Kreo Selatan juga dihimpit oleh aktivitas perdagangan yang sangat pesat di Kelurahan Cipadu Jaya. Disini areal perdagangan tekstil menjadi jawara sejak tahun 1990-an. Dapat dikatakan bahwa Pasar Cipadu merupakan penggerak utama daerah-daerah sekitarnya dalam berwirausaha di bidang industri tekstil. Mulai dari konveksi tekstil bahan mentah, membuat pakaian jadi hingga jasa penjahit rumahan. Pekerja jasa ini dianggap sebagai mata pencaharian yang melegenda dan banyak ditemukan tidak hanya di Kelurahan Cipadu Jaya saja tapi juga di Kelurahan Kreo Selatan sebagai kelurahan tetangganya.

Sekitar tahun 2000 hingga 2005 perkembangan industri tekstil yang membludak ini justru banyak digandrungi oleh penduduk pendatang yang masuk sebagai penduduk sementara hingga penduduk tetap di daerah tersebut. Alasannya sederhana karena kebutuhan mereka untuk mencari nafkah, sedangkan jasa penjahit di Kreo Selatan merupakan mata pencaharian yang sudah terkenal hingga Kota Tangerang. Apalagi kawasan *central bussiness distric* atau CBD Ciledug disini terkenal dengan julukan pusat industri sandang khususnya hijab/jilbab terbesar di Indonesia. Pusat perdagangan di Ciledug juga disebut sebagai *sentra kerudung*. Tenaga pekerjanya tidak lain berasal dari penduduk yang bertempat tinggal di kawasan Kelurahan Kreo Selatan.

Oleh karena julukan ini usaha tekstil-lah yang sangat menjamin mereka dalam mendapatkan penghasilan yang stabil dan layak. Apalagi didukung dengan Pasar Cipadu Jaya yang dekat secara geografis. Maka mereka tidak perlu mengeluarkan kocek ongkos yang dalam untuk mendapatkan bahan-bahan utamanya dalam menjahit pakaian. Namun pekerja di kawasan ini tidak semuanya merupakan penduduk tetap. Banyak pula ditemukan dari pekerja di kawasan ini adalah mereka yang bertempat tinggal di luar daerah bahkan luar pulau Jawa. Datang ke sanak saudara terdekatnya untuk menumpang hidup dan bekerja sebagai bentuk usaha balas jasa karena telah diperbolehkan untuk hidup sementara ditempat tinggalnya. Bukan hanya satu hingga dua orang, bahkan budaya menumpang ini kini membludak dikarenakan penduduk pendatang mulai banyak berdatangan membawa keluarganya yang dari kampung juga sebagai pekerja jasa.

Melihat potensi penambahan penduduk yang semakin bertambah setiap tahunnya di Kelurahan Kreo Selatan. Juga berimplikasi terhadap meningkatkan aktivitas ekonomi pada penduduk lokal dalam membangun usaha kontrakan dan kos-kosan disekitar kawasan tempat tinggalnya. Dahulu, para pendatang cukup menumpang kepada sanak-saudaranya yang berada di kawasan Kreo Selatan. Namun kini regulasi pemerintah berubah, para pendatang yang ingin bertempat tinggal dan menjadi penduduk Kelurahan Kreo Selatan diwajibkan untuk melaporkan diri mulai dari tingkat RT dan RW, kelurahan hingga kecamatan setempat. Satu demi persatu tanah-tanah kosong tersebut mulai di kotak-kotakan menjadi rumah-rumah kecil yang

disewakan untuk menjadi kontrakan atau bahkan kos-kosan. Dari sini kita dapat melihat bahwa mayoritas jumlah penduduk pendatang di Kelurahan Kreo Selatan pada tahun 2000 hingga tahun 2005 adalah mereka yang dikategorikan sebagai pekerja produktif, keluarga kecil, bekerja sebagai buruh atau penjahit pakaian, dan mengontrak.

“...Contohnya sekarang perumahan peruri udah gaada, itu rumahnya sudah dikontrakin sama pedagang-pedagang itu (kebanyakan etnis padang). Sekarang jadi rumah-rumah pedagang tekstil. Ya konveksi namanya. Ada yang jadi gudang bahan tapi kebanyakan juga mereka sekaligus tinggal disitu. Makannya kebanyakan kan yang tinggal disini pedagang, ada yang jualan di cipadu, ciledug sampe tanah abang...”⁵⁸

Kemudian memasuki tahun 2005 hingga sekarang tingkat permintaan (*demand*) masyarakat terhadap lahan cenderung semakin meningkat dilihat dari akses lahan di perkotaan Jakarta yang kian menyempit. Lahan-lahan yang berada DKI Jakarta beralih fungsi menjadi kawasan pusat industri dan perdagangan sekaligus sebagai kawasan pusat pemerintahan. Lahan yang semulanya diartikan sebagai properti pribadi yaitu ruang pemukiman warga Jakarta telah diubah utilitasnya menjadi kebutuhan publik (*bersama*). Hal ini menyebabkan mereka yang sebelumnya tinggal di kota Jakarta kemudian tempat tinggalnya digusur oleh Pemerintah Kota mencoba mencari lokasi tempat tinggal lain yang tidak jauh dari tempatnya bekerja. Sedangkan kota penyangga menjadi pilihan utama dalam bertempat tinggal karena alasan dekat secara geografis dan akses transportasi. Dari sini, alih fungsi lahan

⁵⁸ Wawancara dengan Tarmuzi (55 tahun) selaku lurah Kreo Selatan 30 Maret 2017

permukiman warga kota Jakarta kian bergeser ke wilayah-wilayah sekitarnya yaitu pinggiran kota Jakarta.

Para pendatang dari kota Jakarta ini adalah mereka yang memiliki kondisi ekonomi yang sangat baik yaitu pekerja, eksekutif muda, *single* atau keluarga kecil. Mereka adalah kelas menengah kota yang dalam masa transisi berpindah ke beberapa tempat di pinggiran kota karena tidak memiliki akses lahan lagi untuk bertempat tinggal di pusat kota. Kebanyakan dari kelas menengah pendatang ini memiliki selera yang tinggi mengenai perumahan dan lingkungannya dalam bertempat tinggal. Oleh karena itu melihat kondisi fisik hunian kota penyangga yang sebelumnya berkarakteristik rumah kecil, kumuh, dan sempit tidak sesuai dengan hunian yang diharapkan oleh masyarakat perkotaan tersebut. Hal ini lah yang kemudian dilihat pengembang sebagai peluang ekonomi untuk mendirikan hunian yang sesuai dengan selera masyarakat perkotaan. Yaitu membangun *cluster* dengan kondisi fisik rumah yang elit dan ber-arsitektur modern.

III.3.2 Tersebarinya Perumahan *Cluster* di Pemukiman Lokal

Sebelum kelas menengah pendatang masuk dan menempati Kelurahan Kreo Selatan sebagai alternatif lain dalam bertempat tinggal. Pada mulanya, Kelurahan Kreo Selatan telah terjadi pemadatan secara alamiah oleh komunitas penduduk lokal. Dengan maksud penduduk lokal telah lebih dahulu bertempat tinggal dan berkembang biak di Kelurahan Kreo Selatan. Kemudian seiring dengan waktu, lahan yang masuk

dalam wilayah yang direncanakan korporasi pengembang untuk diubah vitalitasnya menjadi hunian *cluster*. Padahal Kelurahan Kreo Selatan pada saat itu sudah ditempati dan dikuasai oleh warga lokal sebagai penduduk awal yang telah membentuk suatu komunitas kekerabatan. Pola kekerabatan yang terjalin antar sesama bertetangga para penduduk lokal dibentuk atas dasar kesamaan etnis, hubungan darah dan lokasi hunian (lihat sub bab 3.2).

Status lahan di Kelurahan Kreo Selatan berupa lahan milik, lahan negara dan lahan pinjaman yang dipergunakan dari keluarga maupun pihak lain. Sebagian besar lahan-lahan tersebut juga dipergunakan untuk membangun rumah, dan sebagian lain berupa lahan kering yang digunakan untuk berkebun skala kecil-kecilan. Jika sebelum masuknya pengembang sebagian lahan yang berada di Kelurahan Kreo Selatan seluruhnya merupakan pemukiman padat penduduk lokal. Namun kini sesudah tahun 2005-an, sejumlah *cluster* baru dibangun di beberapa pemukiman penduduk lokal.

Berkiblat pada tahun 2005 hingga sekarang pengembang properti yang masuk di Kelurahan Kreo Selatan justru menjadikan lahan sebagai peluang bisnis mereka dalam membangun hunian khusus untuk para pendatang. Hal ini terlihat dari brosur hingga iklan yang mereka pajangkan di beberapa daerah dengan tingkat lalu lintas yang padat. Berbagai dp menarik, cicilan hunian, hingga hadiah bergengsi mereka tawarkan kepada konsumen hunian yang tak lain adalah masyarakat kelas menengah. Rencana pembangunan *cluster* di kawasan ini mulai terlihat kemunculannya dari pembagunan pagar tinggi di sekeliling kawasan yang hendak dijadikan pemukiman.

Pemukiman *cluster* ini polanya menyebar dan berbatasan langsung dengan pemukiman penduduk lokal, sehingga hampir disetiap jalan protokol yang berada di Kelurahan Kreo Selatan nyaris telah beralih ke tangan pengembang. Menyebabkan perumahan *cluster* ini lambat laun berhasil mengambil lokasi-lokasi strategis yang berada di Kelurahan Kreo Selatan. Yang berakibat pada penduduk lokal justru semakin terdesak dan cenderung terisolasi secara spasial. Hal ini dilihat dari beberapa hasil observasi peneliti yang menemukan banyak dari pemukiman lokal terkurung dengan bangunan dan pagar yang tinggi akibat dari sekat yang dibangun oleh pengembang. Bahkan pagar tinggi tersebut telah lebih dahulu ada sebelum dibangunnya beberapa rumah *cluster* di dalamnya. Pagar yang mengelilingi *cluster* tersebut dimaknai sebagai upaya untuk menjaga keamanan lingkungan, tetapi pada saat yang bersamaan juga bermakna untuk mengabaikan keberadaan komunitas lokal yang ada di luarnya (lihat gambar 2.10).

Kemudian pemetaan masing-masing rumah dikotak-kotakkan sesuai dengan tipe unit yang ditawarkan. Adapun pengembang juga mengupayakan untuk menyediakan sendiri infrastuktur *cluster* diluar dari kebijakan pembangunan pemerintah daerah. Hal ini seperti adanya sumber air bersih sendiri, pembangkit listrik, sistem drainase, sampai dengan taman bermain yang dikelola secara privat. Infrastuktur yang dikelola secara privat ini menunjukkan bahwa terjadinya eksklusifitas kelas sosial di dalam hadirnya *cluster* sebagai wajah hunian berbasis

perkotaan. Karena memang fokusnya hanya pada kepentingan kelompok tertentu saja, yaitu kelas menengah pendatang yang kemudian menempati hunian tersebut.

Kondisi ini serupa dengan apa yang diungkapkan Whyte dalam disertasi M AT Ramli yang menggambarkan bagaimana penduduk kota seringkali meninggikan pagar untuk menghindari kegaduhan kota dan membuat dirinya merasa aman, padahal pada saat yang sama mereka telah menciptakan rasa kesuraman dan terisolasi.⁵⁹ Dari eksklusifitas bersifat privat ini menandai terdapatnya kesenjangan kelas antara pemukiman *cluster* yang dihuni oleh penduduk kelas menengah pendatang dengan pemukiman tradisional yang dihuni oleh penduduk kelas bawah lokal. Secara cepat dan tersebar pemukiman *cluster* mulai mendominasi Kelurahan Kreo Selatan. Menyebabkan perubahan sosial-spasial wajah kota penyangga menjadi hunian modern berbasis perkotaan lengkap dengan nilai kawasan yang semakin bersifat komersial.

Padahal telah dibahas sebelumnya oleh pengembang swasta bahwa dalam pembangunannya 60% dari luas *cluster* dipergunakan untuk kebutuhan perumahan sedangkan 40% dari luas *cluster* dipergunakan untuk kebutuhan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Namun tetap saja dalam prakteknya meskipun pengembang telah membangun taman bermain. Penduduk lokal tidak bisa mengakses taman tersebut

⁵⁹ M AT Ramli, *Op.Cit*, hlm. 272.

karena terbentuknya batas kelas sosial dari adanya pagar pembatas, terletak di dalam hunian *cluster* dan bahkan dijaga ketat oleh keamanan satpam 1x24 jam.

“...Yaa bisa dibilang alasan membangun di kawasan ini karena faktor *supply* dan *demand*-nya aja. Dan memang bisa dibilang kalau kebutuhan *supply*-nya itu masih kurang untuk kawasan profesional muda. Yaitu keluarga kecil. Tapi yang memang mereka kita bilang sebagai kelas menengah atas...”⁶⁰

Hal ini sesuai dengan yang dikatakan oleh Glass bahwa gentrifikasi diidentifikasi sebagai proses perkotaan yang kompleks yang termasuk kedalamnya renovasi perumahan tua, transformasi teritorial dari menyewa untuk memiliki, kenaikan harga properti dan perpindahan penduduk kelas pekerja yang digantikan oleh kelas menengah yang masuk.

Satu demi satu, banyak dari seperempat kelas pekerja dari London telah diserang oleh kelas-menengah-atas dan bawah. Lush, sederhana dan gubuk dengan dua kamar atas dan dua bawah-telah diambil alih, ketika sewa mereka telah berakhir, dan telah menjadi tempat tinggal elegan, mahal. Tipe rumah Victoria yang besar, diturunkan dalam awal atau periode baru – dimana itu digunakan sebagai rumah penginapan atau yang lain dalam beberapa pekerjaan telah ditingkatkan lagi. Saat ini, banyak rumah-rumah ini telah dibagi menjadi flat mahal atau "houselets" (dalam hal ini jargon baru real estate nan sombong). Status sosial saat ini dan nilai tempat tinggal seperti sering dalam kaitannya terbalik dengan status mereka, dan dalam beberapa kasus terjadinya peningkatan yang sangat besar yang sebelumnya tidak terjadi di lingkungan mereka. Setelah proses dari 'gentrifikasi' ini dimulai secara berbeda. Itu berlangsung cepat sampai semua atau sebagian besar dunia dan kelas penjajah mengungsi dan karakter sosial dari lingkungan perkotaan ini berubah.⁶¹

Sedangkan Neil Smith mendeskripsikan,

Gentrifikasi yang saya maksud adalah proses dimana lingkungan perumahan kelas pekerja yang direhabilitasi oleh pembeli rumah kelas menengah, tuan tanah dan pengembang profesional. Saya membuat perbedaan teoritis antara gentrifikasi dan pembangunan kembali. Pembangunan kembali tidak melibatkan struktur lama rehabilitasi.⁶²

⁶⁰ Wawancara dengan Yoko (50 tahun) selaku Manager Cluster Nurwita Kreo Residence 29 Maret 2017

⁶¹ Less, *Op.Cit.*, hlm. 4

⁶² *Ibid.*, hlm. 9

Dari kasus ini terlihat bahwa *cluster* didefinisikan sebagai hunian kelas elit yang hanya dapat diakses oleh kelas menengah pendatang karena mampu secara ekonomi, membentuk sekat fisik dan sosial diantara kelas bawah lokal, yang lebih lanjut dapat menyulitkan terbangunnya kesalingpahaman melalui komunikasi yang lancar. Disadari sebagian besar dari kehadiran *cluster* ini membangun kembali tata ruang dalam bentuk “kawasan pemukiman tradisional menjadi kawasan pemukiman modern”. Proses gentrifikasi di daerah ini disertai dengan perbedaan selera dan wajah hunian di lingkungan Kreo Selatan. Walaupun tergolong kedalam satu RW yang sama namun *cluster* ini seolah-olah membentuk komunitas tersendiri dari pemukiman penduduk lokal sekitarnya.

Gambar III.2
Tipe Hunian Cluster Rumah 7 East Bintaro



Sumber: Laporan Pengembang Rumah 7 East Bintaro (2017)

III.3.3 Posisi Penduduk Lokal Sebagai Kelas Bawah

Seperti yang telah dijelaskan pada sub bab sebelumnya bahwa mulai tahun 2005 hingga sekarang sudah semakin banyak ditemukan perumahan berjenis *cluster*. Pada dasarnya tergantikannya penduduk asli dengan penduduk baru seperti yang

diungkapkan oleh Kennedy dan Leonard bukan berarti bahwa seluruh penduduk asli pada kawasan yang tergentrifikasi digantikan oleh pendatang. Melainkan Knox menyatakan dalam prosesnya, gentrifikasi akan menyebabkan terjadinya percampuran aktivitas kelas atas dan kelas bawah.⁶³ Desakan penduduk pendatang di kawasan yang berpotensi terjadinya gentrifikasi ini dapat menyebabkan melemahnya karakter lokal dari penduduk sebelumnya.

Pada sisi lain, aktivitas pengembang *cluster* terus berlangsung. Kemudian pemukiman kampung semakin berubah menjadi kota modern dengan berbagai fasilitas penunjangnya. Pembangunan yang sangat gencar secara fisik ini justru menyebabkan penduduk lokal semakin terkepung berbagai bangunan pengembang. Di sekeliling komunitas mereka berdiri bangunan dan rumah-rumah mewah seharga milyaran rupiah. Hal ini menimbulkan terjadinya ketimpangan kondisi rumah-rumah penduduk lokal yang masih sederhana dengan rumah-rumah penduduk pendatang yang berasitektur elit kental dengan pertentangan kelas sosial di dalamnya.

Kelurahan Kreo Selatan dengan segala potensinya kemudian mengukuhkan sifat-sifat perkotaan. Membuat pengembang semakin gencar berusaha menawar lahan penduduk lokal dengan nilai harga jual yang tinggi. Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa penduduk lokal Kreo Selatan mayoritas bekerja sebagai petani maupun pedagang. Adapun barang yang didagangkan berupa buah-buahan maupun sayuran dari hasil perkebunan mereka masing-masing. Sehingga dapat dikatakan

⁶³ Prayoga, *Op.Cit*, hlm. 2.

bahwa dengan pekerjaan sebagai petani maupun pedagang, mayoritas penduduk kelas bawah lokal memiliki pendapatan yang cenderung minim.

Kemudian semenjak masuknya pengembang yang melihat potensi lahan penduduk lokal untuk dijadikan sebagai bisnis properti berbasis *cluster*. Disamping pembangunan infrastruktur dan sarana publik yang sedang gencarnya dibangun di Kelurahan Kreo Selatan. Membuat harga nilai lahan di kawasan ini menjadi melonjak dan bersifat komersil. Lahan penduduk lokal kemudian ditawarkan oleh pengembang dengan berbagai harga yang fantastis. Disisi lain, kebutuhan akan uang tunai yang cepat dan pendapatan yang minim membuat penduduk lokal tergoda untuk menjual sebagian dari lahannya untuk dijual kepada pengembang lalu pindah ke berbagai tempat di luar Kelurahan Kreo Selatan.

Mobilisasi penduduk lokal yang keluar dari Kelurahan Kreo Selatan menggambarkan bahwa perlahan tapi pasti gentrifikasi kemudian mengakibatkan identitas sosial penduduk lokal hilang. Lahan kini berganti kepemilikannya menjadi ditempati oleh komunitas kelas menengah pendatang. Tidak sampai situ bahkan migrasi penduduk pendatang ini dapat melemahkan interaksi sosial di dalam lingkungan sebelumnya. Bagi penduduk lokal yang tidak siap menghadapi perubahan sosial di lingkungannya akan berpotensi tergusur dari pemukiman awalnya. Namun bagi penduduk lokal yang bertahan, juga merasakan kesulitan untuk dapat hidup berdampingan dengan kelas menengah pendatang. Keseluruhan proses ini menggambarkan rumah telah berganti fungsinya tidak hanya dijadikan sebagai kebutuhan bertempat tinggal namun kini menjadi simbol dari kekuasaan baru yaitu

hanya dapat diakses oleh kelas menengah pendatang yang lebih mampu secara ekonomi.

Meski pun saat ini kampung-kampung komunitas lokal tetap ada, tetapi desakan pembangunan *cluster* tampaknya terus memperlebar penguasaan korporasi pengembang atas raung. Pada fase korporasi mengalami kesulitan lahan, maka sangat mungkin akan mendesak keberadaan pemukiman penduduk lokal. Dengan kekuatan modal yang dimilikinya, kemampuan mereproduksi ruang akan sampai pada fase dimana penduduk lokal tergusur dan menjual lahan yang dimilikinya. Saat ini, meskipun secara fisik wajah hunian Kelurahan Kreo Selatan sepiintas dapat dikatakan membaik namun hal ini berimplikasi terhadap kondisi sosial ekonomi penduduk lokal yang semakin terancam eksistensinya.

Dinamika perubahan sosial-spasial ini dengan jelas mengakibatkan kesenjangan kelas sosial di Kelurahan Kreo Selatan. Penduduk lokal kehilangan pekerjaannya. Meskipun Kelurahan Kreo Selatan telah menyediakan banyak alternatif pekerjaan bagi warganya, penduduk lokal tetap hidup dalam kemiskinan. Hal ini dikarenakan kemampuan bekerja penduduk lokal hanya sebatas bersifat fisik saja. Membuat segala perubahan Kelurahan Kreo Selatan sulit dirasakan manfaatnya bagi penduduk kelas bawah lokal.

“...Sekarang masyarakat kebanyakan pendatang pengen enak nya aja, nyaman. Tapi gamau ikut peduli terhadap lingkungan. Kita ajak ikut kerja bakti sabtu minggu, gamau. Giliran ada banjir protes ke kita. Seharusnya juga kan bersama-sama antar pemerintah dan masyarakat membenah lingkungan. Bisa dibbilang empati terhadap lingkungan sudah kurang. Kalo dulu kan masih guyub masih pada mau, tapi sekarang, waahh... kan udah masuk kaum borjuis mungkin berfikir lebih elit dari segi pendidikan. Jadi bisa dibbilang penduduk asli kan yah

emang tinggal disitu dirawat disitu. Penduduk pendatang ngerasa cuek ajalah udah bayar iuran ini, yang kaya gini nih masih sering...”⁶⁴

Disini peneliti mengidentifikasi perubahan sosial penduduk lokal dengan penduduk pendatang berdasarkan rentang waktu seperti skema dibawah ini.

Skema III.2
Perubahan Sosial Masyarakat Kelurahan Kreo Selatan

1970-1980an	2000-2005	2005- Sekarang
ETNIS	KETERLIBATAN PEMBANGUNAN	KONDISI HUNIAN
(Betawi) Penduduk Lokal	(PSM & Pembangunan) Penduduk Lokal	(Perumahan Kampung) Penduduk Lokal
↕	↕	↕
Penduduk Pendatang (Jawa)	Penduduk Pendatang (Pekerja Jasa Industri Tekstil)	Penduduk Pendatang (Cluster/ Residence)
<ul style="list-style-type: none"> • 80% Penduduk Lokal, 20% Penduduk Pendatang • Penduduk pendatang dan lokal membentuk paguyuban PSM Kreo • Interaksi didapatkan dari pembangunan sarana dan prasarana bersama 	<ul style="list-style-type: none"> • 65% Penduduk Lokal, 35% Penduduk Pendatang • Penduduk pendatang yang sifatnya mengontrak dapat berinteraksi dengan baik • Namun lingkungan menjadi tidak terawat dan kumuh 	<ul style="list-style-type: none"> • 50% Penduduk Lokal, 50% Penduduk Pendatang • Penduduk pendatang tidak bersosialisasi dengan baik dan dianggap angkuh • Cenderung membentuk kelompok sosial baru karena perbedaan dari segi kualitas bangunan dan keamanan

Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

Kekhawatiran tidak mampu beradaptasi dengan lingkungan baru juga menjadi persoalan utama penduduk lokal. Diungkapkan oleh penduduk lokal bahwa tinggal di Kreo Selatan dirasakan aman dan nyaman karena dekat dengan keluarga. Adapula yang menyatakan bahwa jika sementara harus pindah ketempat lain mereka tidak memiliki bayangan untuk beradaptasi ulang dan tidak memastikan dapat membangun

⁶⁴ Wawancara dengan Damiati (57 tahun) selaku Camat Larangan 31 Maret 2017

kehidupan baru yang lebih baik dan sejahtera. Menghadapi kenyataan yang kian rumit ini penduduk kelas bawah lokal mengalami dilema atas perubahan sosial-spasial yang terjadi di lingkungan pemukimannya.

III.4 Agen yang Berperan dalam Fenomena Gentrifikasi

III.4.1 Komunitas Lokal

Gentrifikasi menyadari peningkatan pesat dari nilai tanah di daerah perkotaan, terutama di wilayah kota penyangga. Hal ini membuka kepentingan ekonomi tanah di Kreo Selatan yang semulanya dimiliki oleh komunitas lokal yang lebih dahulu menetap di kawasan tersebut. Seperti yang telah dibahas pada sub bab sebelumnya bahwa komunitas lokal di Kreo Selatan tidak lain adalah penduduk yang turut andil dalam pembangunan sarana dan prasarana publik di kawasan tersebut. Komunitas lokal tidak dibedakan lagi melalui kategori etnis melainkan merupakan kesatuan penduduk yang bertempat tinggal di pemukiman tradisional.

Mulanya lahan yang berada di Kreo Selatan merupakan milik komunitas lokal. Lahan tersebut merupakan tanah wakaf maupun warisan dari nenek moyang mereka. Lahan yang semulanya berbentuk sawah dan rawa-rawa tersebut kemudian dijual kepada pengembang untuk membangun kawasan hunian komunitas pendatang. Oleh karena itu selain sebagai pemilik tanah di Kreo Selatan. Komunitas lokal juga turut berperan dalam menentukan pembangunan *cluster* di lahan tersebut dengan cara

menandatangani perjanjian yang menunjukkan ketidakberatan pembangunan *cluster* di wilayah lingkungannya dalam bertetangga.

III.4.2 Komunitas Pendatang

Kelas menengah baru, dengan status sosial yang tinggi dan ekonomi mandiri, bermata pencaharian sebagai profesional muda dan memiliki preferensi atau selera yang berbeda mengenai perumahan adalah konsumen utama dalam perumahan yang dimodernisasikan. Mereka disebut sebagai “gentrifiers” yaitu kelas menengah yang dalam transisi industri berpindah ke beberapa tempat di pinggiran kota. Komunitas yang menempati Kreo Selatan sejak kedatangannya tahun 2005 hingga sekarang ini memiliki kemampuan konsumsi yang lebih besar terhadap hunian berarsitektur mewah dibandingkan komunitas lokal itu sendiri. Mayoritas dari komunitas pendatang memiliki gaya hidup barat, *single* atau berkeluarga kecil dan bahkan sebagai salah satu kategori pembawa “modernitas”.

Praktik konsumsi merupakan sebuah “gaya hidup” yang menjadi lebih penting sebagai tanda pangkat sosial, berbeda dengan kriteria klasifikasi sosio-ekonomi.⁶⁵ Oleh karena itu hunian bermerek “*cluster*” mengelola tampilan standar hidup mereka sebagai sentuan kelas menengah ditengah kawasan pemukiman tradisional yang lebih dahulu menetap di kawasan Kreo Selatan.

⁶⁵ Beng Huat Chua, *Consumption in Asia Lifestyles and Identities* (New York: Routledge, 2000), hlm. 136

III.4.3 Pengembang

Merupakan aktor utama yang menggerakkan potensi gentrifikasi di Kreo Selatan. Semakin meningkatnya kebutuhan akan lahan namun disatu sisi semakin langkanya persediaan lahan karena mulai dikuasai oleh korporasi pengembang mulai mengakibatkan gesekan sosial dalam memperebutkan lahan spasial. Di tangan pengembang lahan akhirnya menjadi simbol dan sumber kekuasaan baru yang semakin penting. Nilai beli tanah yang cenderung lebih murah, berubah menjadi mahal semenjak pengembang merubahnya menjadi sebuah kawasan elit. Tentunya komunitas pendatang sebagai pembeli utama tertarik untuk menempati kawasan tersebut karena kemudahan akses serta perkembangan sarana transportasi publik di kawasan ini sedang pesatnya digalakkan.

Korporasi pengembang yang memiliki kekuasaan dibidang ekonomi ini, masuk dan mendirikan *cluster*. Istilah “brownstoning” muncul di New York City dikenali sebagai sebuah bangunan yang dibangun dari, atau saling berhadapan, dengan batu pasir lembut berwarna coklat.⁶⁶ Pengembang mengadopsi “brownstoning” menjadi kondisi fisik bangunan modern, saling berhadapan, dan sama khusus untuk komunitas pendatang. Bedanya, bentuk arsitektur yang lebih minimalis menjadi pilihan tipe *cluster* di wilayah Kreo Selatan. Tentunya harga fantastis ditawarkan kepada calon pembeli namun dengan kemudahan cicilan rumah perbulannya.

⁶⁶ Lees, *Loc.Cit*, hlm. 5.

Melihat praktik dalam perizinan pembangunan *cluster* di kawasan ini cenderung memiliki alur yang rumit. Mulanya pengembang melampirkan bukti akta pemilikan tanah, Pajak Bumi Bangunan, dan fotokopi KTP. Kemudian pengembang melampirkan bukti persetujuan warga dalam izin pembangunan *cluster*. Bukti ini didapatkan dari tanda tangan warga sekitar, ketua RT dan ketua RW setempat. Hal ini ditujukan agar tidak menimbulkan permasalahan sosial dalam waktu pelaksanaan pembangunannya. Kemudian setelah melampirkan semua berkas yang dibutuhkan pengembang harus menyerahkan *blueprints* hasil skema rencana pembangunan hunian beserta letak fasilitas sosial dan fasilitas umum (selanjutnya disingkat, fasos-fasum). Disini pengembang menjelaskan secara lebih detail presentase 60% peruntukan hunian dan 40% peruntukan fasos-fasum.

Adapun presentase 40% peruntukan fasos-fasum ini sebaiknya diserahkan kepada pemerintah daerah untuk pembangunan fungsional publik, seperti taman bermain atau kantor pemerintahan daerah. Biasanya fasos-fasum yang ditawarkan *cluster* berupa taman bermain kecil atau *family park*, ditinjau dari keterbatasan lahan di Kreo Selatan. Namun pada praktiknya, tembok besar yang mengelilingi kawasan perumahan kian menyulitkan 40% lahan fasos-fasum untuk digunakan bersama-sama penduduk lokal. Ditambah dengan penjagaan satpam 1x24 jam dan letak fasos-fasum di dalam area perumahan semakin memperjelas bahwa fasos-fasum memang diperuntukkan hanya kepada pemilik hunian. Maka jurang perbedaan semakin terasa dari segi fisik hunian, fasilitas dan pelayanan keamanan antara komunitas pendatang dan komunitas lokal.

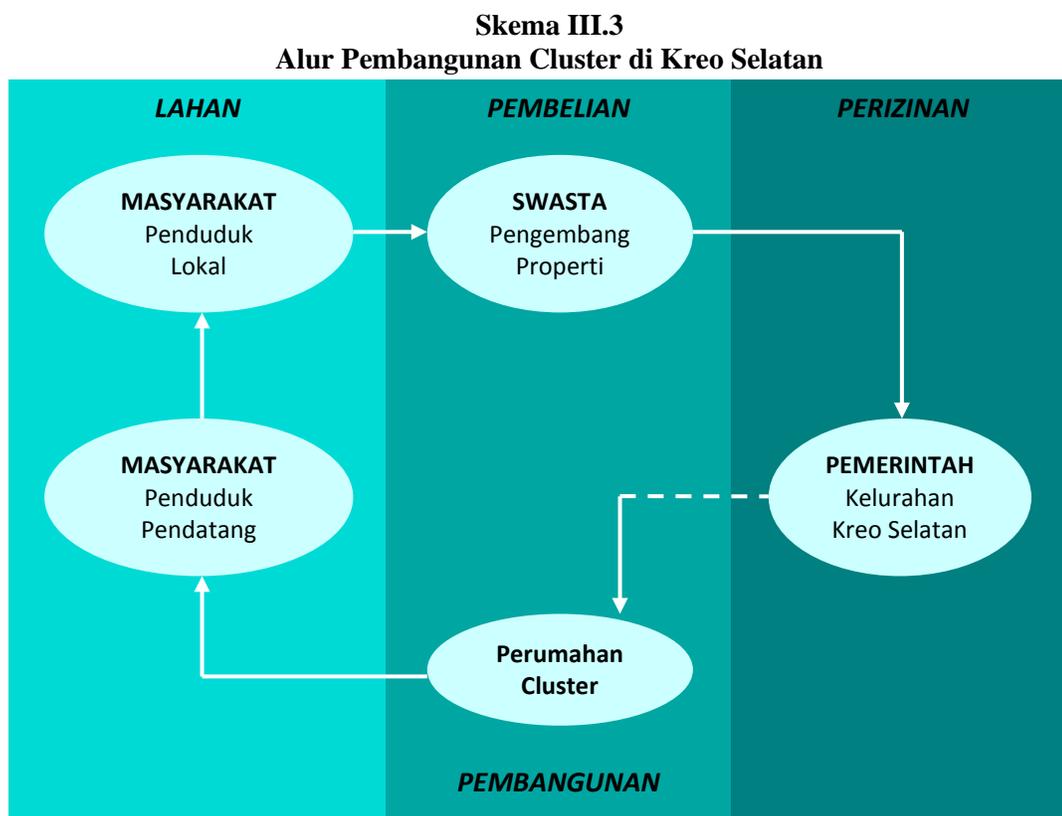
III.4.4 Kelurahan

Sebagai lembaga pemerintahan terkecil, kelurahan juga berperan dalam menentukan pembangunan *cluster* di Kelurahan Kreo Selatan. Secara normatif kelurahan memiliki tugas penting dalam penataan spasial untuk kemakmuran rakyat. Dalam melaksanakan tugas tersebut, kelurahan diberikan amanah untuk mengatur penataan ruang wilayah, khususnya pemukiman masyarakat. Karena sesuai dengan Rancangan Umum Tata Ruang daerah yang telah ditetapkan wilayah Kreo Selatan adalah diperuntukkan sebagai kawasan pemukiman penyangga kota Jakarta. Dengan begitu, pemerintah seharusnya menempatkan diri diantara korporasi dan penduduk secara proporsional dan adil untuk kepentingan publik.

Namun posisi pemerintah daerah yang demikian menyulitkan berada pada posisi netral diantara kepentingan korporasi dengan masyarakat lokal terbatas pada persoalan administrasi. Keputusan selebihnya berada di tangan komunitas lokal yang menyetujui atau tidaknya pelaksanaan pembangunan *cluster* didaerah tempat tinggalnya. Sehingga ketika berkas-berkas perizinan telah dipenuhi oleh korporasi pengembang, selanjutnya kelurahan hanya dapat meninjau dampak lingkungan yang berkemungkinan terjadi setelah dibangunnya hunian dilokasi padat penduduk. Maka dari itu selain perlengkapan berkas-berkas perizinan, pengembang juga harus melampirkan *masterplan* pembangunan yang di dalamnya mencakup dokumen upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan. Hal ini ditujukan untuk memperjelas daerah serapan hujan serta arus aliran air agar tidak terjadi banjir di kawasan tersebut.

”...Ya perizinannya disesuaikan dengan yang berlaku seperti izin prinsip, izin lingkungan dan izin tetangga sekitar. Kalo dulu belum ada perumahan ya enak. Sekarang banyak perumahan tapi PT-nya udah ilang justru memberikan masalah untuk kita (kecamatan). Ya dia enak udah kabur, tapi masyarakat kalo banjir protesnya ke kita (kecamatan)...”⁶⁷

Berdasarkan penjelasan di atas, peneliti menggambarkan peran masing-masing agen dalam proses pembangunan *cluster* di Kelurahan Kreo Selatan seperti skema dibawah ini.



Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

⁶⁷ Wawancara dengan Damiati (57 tahun) selaku Camat Larangan 31 Maret 2017

III.5 Preferensi Bermukim Penduduk Pendatang

Dalam beberapa tahun terakhir, harga tanah mengalami peningkatan pada kecepatan yang tinggi di Kreo Selatan, padahal pusat perkotaan sudah tinggi dan dapat dikatakan menjadi tertinggi untuk saat ini, dengan diferensial biaya perumahan yang lebih kecil di pinggiran kota. Hal ini menjadi tolak ukur atau alasan masyarakat bertempat tinggal di Kelurahan Kreo Selatan. Hal ini kemudian juga dijawab oleh Ngadikin (64 tahun) yang sudah menetap mulai dari tahun 1976 hingga sekarang. Sebagai penduduk lokal berikut alasan Ngadikin memilih Kreo Selatan sebagai lokasi hunian dalam bertempat tinggal.

“...Karena dulu saya ikut bos saya di deplu itu dia berangkat keluar negeri. Bapak saya yang udah keluar negeri punya tanah di pak angkoso itu. Saya nempatin disini. Jadi gak ngontrak saya tinggal disitu. Saya diajak keluarga negeri gamau saya tinggal deh disini. Terus saya langsung nyicil beli tanah dan bisa bangun rumah. Tinggal deh sampe sekarang sekitar udah 20 tahun lamanya...”⁶⁸

Diketahui bahwa kebanyakan dari penduduk lokal menempati Kreo Selatan sebagai lingkungan bertempat tinggalnya tidak lain adalah karena wilayah tersebut menjadi salah satu tanah warisan orang tuanya. Kemudian dengan tanah warisan tersebut mereka membangun peradaban baru di kota penyangga. Tidak ada alasan lain selain memang tanah wakaf atau lahir di daerah tersebut. Selama perkembangannya, Kreo Selatan kini sudah menjadi kawasan industri perdagangan dan padat penduduk. Hal ini dibuktikan dari besarnya arus migrasi yang masuk dan keluar Kreo Selatan.

⁶⁸ Wawancara dengan Ngadikin (64 tahun) sebagai penduduk lokal 27 Maret 2017

Adapun bagi penduduk pendatang yang masuk ke Kelurahan Kreo Selatan mayoritasnya bekerja sebagai wirausaha atau karyawan swasta maka dapat dibilang tidak hanya karena kebutuhan utama dalam mencari tempat perlindungan (hunian). Alasan perpindahan penduduk pendatang ke kawasan ini tidak lain adalah untuk mengadu nasib mencari pekerjaan yang layak sebagai wirausaha. *Pertama*, dari faktor ekonomi tentunya peluang bisnis dan perdagangan di wilayah ini lebih menjamin kearah yang positif. Bagi wirausaha yang mayoritasnya bekerja sebagai pedagang pakaian, Kreo Selatan adalah salah satu pilihan menarik dalam bertempat tinggal. Karena alasan perkembangan industri, sumberdaya tekstil dan peluang pasar maka tidak jarang para pedagang memperebutkan lahan di Kreo Selatan untuk menjadi ladang usaha sekaligus tempat tinggal mereka.

Kedua, selain itu faktor akomodasi juga menjadi pilihan kedua mereka dalam bertempat tinggal. Karena didukung dengan akses yang terjangkau dari Ibukota. Sarana transportasi umum yang murah dan nyaman bagi para *komuter* kian menjadikan Kreo Selatan sebagai lahan yang bernilai komersil. *Ketiga*, faktor kepemilikan juga merupakan hal krusial dan utama dari beberapa informan yang berhasil peneliti lakukan wawancara. Tentunya bagi setiap orang, akan memilih hunian atas nama hak milik pribadi daripada mengontrak karena rumah merupakan barang komersil yang tidak sembarang dipilih. Rumah adalah sebuah komoditi yang bernilai jangka panjang. Dengan harga fantastis tentunya tidak semua orang sanggup membeli rumah sendiri. Apalagi ketika bentuk fisik dan arsitekturnya bergaya

modern. Tentunya berbagai faktor menjadi pertimbangan penduduk pendatang dalam memilih hunian bertempat tinggal.

“...Alasan saya menetap disini sederhana saja, kontrak disana tuh perbulannya kalo dihitung-hitung 3juta setengah. Padahal kalo dipikir-pikir angka 3juta itu saya sudah bisa beli rumah, dp disini, dicicil. Tapi udah punya rumah sendiri. Lalu kedua, saya juga ngeliatnya ini cluster kecil jadi gak terlalu *crowd*. Dan yang ketiga karna faktor strategis, daerah ini kan emang udah di pinggiran kota tapi akses ke kotanya gak jauh. Apalagi sekarang udah ada tol, dulu saya gak berfikir akan ada akses tersebut. Jadi sekarang sih sudah jauh lebih meningkat jadi dari sisi investasi juga sudah jauh lebih menguntungkan...”⁶⁹

Keempat, faktor lingkungan dan selera menjadi alasan yang menarik dari penduduk pendatang dalam memilih Kreo Selatan untuk bertempat tinggal. Hal ini karena masing-masing individu memiliki alasan pribadi yang cenderung lebih beragam. Seperti alasan jauh dari orang tua, mengurangi tingkat kebisingan, mencari hunian yang lebih privasi adalah salah satu dari beberapa alasan penduduk pendatang menghuni salah satu dari 11 *cluster* yang berada di wilayah ini. Berikut peneliti jabarkan pernyataan masing-masing informan dalam hasil wawancara dibawah ini.

”...Saya memang menginginkan lingkungan yang lebih kearah tenang, nyaman, lebih *apart*, dan *privacy*. Makannya cocok disini (Permata Deplu 2) karena gak banyak huniannya...”⁷⁰

“...Pengen jauh dari keramaian, ketenangan. Supaya nyaman, tenang, jauh dari keluarga...”⁷¹

“...Alasannya, karena disini (Mutiara Elok 1) sudah rumah sendiri dan banyak kendaraan umum. Jadi bisa dibilang akses transportasi disini lebih gampang...”⁷²

⁶⁹ Wawancara dengan Kutut (52 tahun) selaku penduduk pendatang 31 Maret 2017

⁷⁰ *Ibid.*,

⁷¹ Wawancara dengan Agan (40 tahun) selaku penduduk pendatang 31 Maret 2017

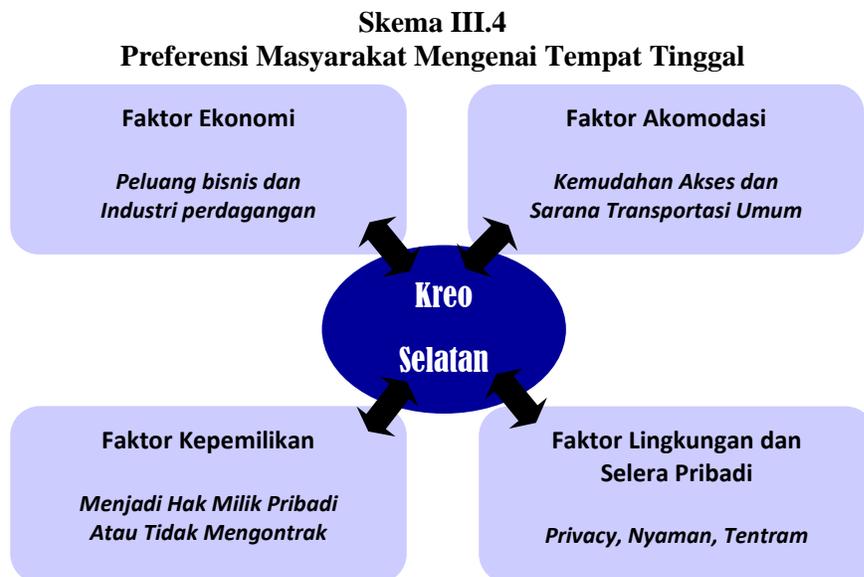
⁷² Wawancara dengan Utama (53 tahun) selaku penduduk pendatang 1 April 2017

Namun ketika ditanya kekurangan bertempat tinggal disini Utama (53 tahun) menuturkan kembali bahwa walaupun akses transportasi dikatakan mudah di Kreo Selatan. Tingkat kendaraan umum yang melintasi Jalan Ciledug Raya juga dikatakan sangat padat dan tak terkendali. Ia meresahkan sikap kendaraan umum yang sering melakukan parkir sembarang di beberapa tempat. Apalagi ketika buruh pabrik dari PT Bali Nirwana Garments pulang dari lingkungan tempat kerjanya. Maka dapat dipastikan kemacetan menjadi suatu permasalahan yang tidak bisa diuraikan kembali. Oleh karena itu ketika peneliti bertanya mengenai pilihan bertempat tinggal lain. Ia justru mengatakan kembali kepada pilihan pertamanya dalam bertempat tinggal yaitu di Bintaro. Alasannya karena ia merasakan keadaan lingkungan disana lebih tertib dan tidak banyak angkutan umum yang suka berhenti sembarang. Begitupun kendaraan motor yang masih sedikit, sehingga lalu lintas lebih nyaman oleh para pengendara.

Berbeda dengan tanggapan Utama (53 tahun) mengenai keadaan lalu lintas, Kutut (52 tahun) justru memberikan respon lain. Ia merasakan kekurangan dalam bertempat tinggal di Permata Deplu 1 lebih bersifat personal yaitu kinerja pelayanan keamanan atau satpam. Baginya keamanan dilingkungan *cluster* mengkhawatirkan dilihat dari kinerja satpam yang tak lain adalah penduduk lokal Kreo Selatan. Ia mengatakan bahwa SOP dari sisi keamanan tidak berjalan, terkadang ketika satpam tidak masuk dan digantikan oleh temannya tidak menginformasikan kepada seluruh penghuni. Oleh karena itu Kutut sering dilanda kecemasan ketika meninggalkan rumah tanpa orang di dalamnya. Sehingga disimpulkan bahwa walaupun ia dan

keluarga telah lama tinggal di *cluster* tersebut tetapi tingkat keamanan masih dirasa memprihatinkan.

Namun dibalik itu semua ia juga menyampaikan bahwa bagaimanapun satpam di lingkungan tersebut adalah penduduk lokal yang bertempat tinggal di kampung sebelah juga menguntungkan ia dan anggota penghuni lain di *cluster* dalam hal sosialisasi. Dengan keberadaan penduduk lokal yang bekerja sebagai satpam di *cluster* tersebut diharapkan dapat meminimalisir konflik antara penghuni *cluster* dan penduduk kampung disekitar Kreo Selatan yang tidak lain berawal dari kecemburuan sosial. Maka berdasarkan beberapa preferensi penduduk pendatang mengenai pilihan dalam bertempat tinggal, peneliti rangkum seperti skema dibawah ini.



Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

III.6 Dampak Sosial Ekonomi Penduduk Lokal

Pesatnya berbagai aspek perubahan sosial-spasial yang mencirikan gentrifikasi di Kelurahan Kreo Selatan tidak serta merta memberikan angin segar bagi penduduk lokal. Berbagai dampak sosial ekonomi pun dirasakan sepenuhnya oleh penduduk lokal yang terlebih dahulu menempati wilayah tersebut. Adapun perubahan yang terjadi di Kelurahan Kreo Selatan dipandang dalam perspektif positif dan negatif. Positifnya, dengan keadaan luas tanah Kelurahan Kreo Selatan yang tidak bertambah sedangkan permintaan untuk area kampung semakin bertambah menyebabkan harga tanah semakin melambung tinggi. Hal ini diutarakan oleh Abdul Hamim (52 tahun) yang menjabat sebagai Ketua RT 005 dan sudah menetap 52 tahun lamanya ia menjual sebagian tanahnya untuk pengembang yang tidak lama kemudian digunakan untuk mendirikan perumahan *cluster* di samping rumahnya.

“...Tanah bagi tahun 80-an itu masih 25ribu, tahun 90 udah kuat 100 per meter, tahun 2000 udah kuat 500 per meter, Sekarang tahun 2017 udah 3juta permeter yang didalem-dalem. Kalo yang dijalan utama ya udah belasan, khususnya deplu itu beda sendiri udah 8juta. Tapi kalo jalan protokol rata-rata buat pengembang kan untuk usaha yaa permintaan di lokasi yang akses jalan masih mudah sekitar 8-10juta...”⁷³

Meningkatnya harga nilai lahan di Kelurahan Kreo Selatan yang berskala luas dan cepat ini tidak hanya terjadi pada lahan kosong yang tidak produktif. Karena permintaan akan lahan yang semakin meningkat maka tidak jarang tempat tinggal penduduk lokal juga berpotensi untuk ditawarkan nilai harga jualnya oleh elit pengembang. Sehingga karena beberapa faktor dan lain hal menjadikan penduduk

⁷³ Wawancara dengan Abdul Hamim (52 tahun) selaku penduduk lokal 5 Mei 2017

lokal di Kelurahan Kreo Selatan retan mengalami penggusuran lahan, dalam hal ini untuk perumahan bertipe *cluster*.

“...Lah disini pan udah ada tuh kabarnya bakalan kena pembebasan, udah tawar menawar itu 8jutaan, tapi warga pada minta 25 jutaan. Lah kan namanya neng pembangunan sekarang mah *ngembet* (merayap)...”⁷⁴

Selain menyebabkan harga nilai kawasan menjadi mahal. Padatnya perpindahan penduduk pendatang di Kelurahan Kreo Selatan juga disebabkan oleh sibuknya pembangunan fisik di kawasan ini. Dahulu sebelum Kelurahan Kreo Selatan menandakan potensi untuk terus berkembang, daerah ini hanya lah kawasan yang dihampari sejumlah sawah, rawa-rawa dan tanah merah. Namun semenjak kedatangan para pendatang masuk ke kawasan ini untuk dijadikan sebagai alternatif pilihan dalam bertempat tinggal. Kini Kreo Selatan menjadi destinasi utama pembangunan pemerintah yang terus berlanjut sampai dengan kawasan tersebut menjadi kawasan mandiri dan terintegrasi seperti wilayah tetangganya, Jakarta Selatan. Berikut penuturan Muhammad (63 tahun) yang berprofesi sebagai pedagang bahan di Kelurahan Kreo Selatan.

“...Yaa kalo ditanya enakan dulu apa sekarang mah jelas enakan sekarang neng, orang pembangunan udah dimana-mana jadi serba cepat, serba praktis. Dulu mah rumah belum terang sekarang alhamdulillah udah terang. Lah dulu istri saya jahit, pengen banget terang sampe jual emasnya. Inget banget saya mah kalo dulu...”⁷⁵

⁷⁴ *Ibid.*,

⁷⁵ Wawancara dengan Muhammad (63 tahun) selaku penduduk lokal 4 Mei 2017

Pembangunan fisik seperti pelayanan transportasi, ruang publik dan kantor birokrasi yang sibuk dibangun oleh pemerintah tentunya menjadi daya tarik tersendiri oleh Kelurahan Kreo Selatan sebagai wilayah pinggiran kota yang bercirikan perkotaan. Hal ini menguntungkan bagi penduduk lokal Kreo Selatan karena sejak transportasi umum menjadi lebih terintegrasi, sekarang mereka bisa dengan lebih mudah melakukan mobilisasi ke beberapa daerah di luar kota Tangerang. Hal ini dirasakan memiliki dampak positif yang besar karena selain berdagang di dalam kota kini penduduk juga dapat mengimpor produknya ke luar kota hingga ke luar negeri. Tidak hanya pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah bahkan pembangunan fisik oleh swasta seperti ruko, tempat makan, dan pasar swalayan juga menjanjikan potensi lapangan kerja menjadi semakin beragam.

Berbagai hal tersebut mengubah Kreo Selatan menjadi daerah yang ramai dengan kapital-kapital kecil yang berusaha mencari keuntungan dengan berwirausaha. Telah dijelaskan sebelumnya bahwa dahulu mayoritas penduduk lokal bekerja sebagai petani atau pedagang. Namun kini bermacam-macam bisnis yang hadir di Kelurahan Kreo Selatan merupakan salah satu dampak positif dari percampuran penduduk di dalamnya. Dengan begitu, kreatifitas dan semangat kerja pendatang dapat diadopsi oleh penduduk lokal untuk mencari berbagai alternatif atau pilihan dalam bekerja demi memperoleh penghasilan sampingan.

Pertumbuhan pembangunan yang begitu cepat di setiap sudutnya seakan membuat potensi ekonomi masyarakatnya menjadi semakin maju. Hal ini dapat

dilihat dari beragamnya pembangunan yang ada dan juga menjadi salah satu faktor pendorong kemajuan pertumbuhan Kreo Selatan. Hal ini menandakan perubahan ekonomi penduduk lokal berdampak ke arah yang positif. Namun tidak semua penduduk lokal merasakan manfaatnya, adapun penduduk yang merasa dirugikan dari perkembangan pembangunan di wilayah ini. Berarti bahwa perubahan ini juga dapat bersifat merugikan (*maladaptive*) bagi sebagian penduduk yang lain, khususnya yang bekerja sebagai petani.

Dengan kreatifitas dan keahlian yang terbatas perubahan sosial ekonomi yang cenderung cepat justru berdampak negatif terhadap perkonomian rumah tangga mereka. Alih-alih bisa memperbaiki kesejahteraan perekonomian sebaliknya dengan perkembangan pembangunan yang begitu pesat ia justru tidak bisa menikmatinya dengan baik. Walaupun dengan berbagai macam peluang pekerjaan yang ada, jenis pekerjaan penduduk lokal tetap berada pada posisi yang tidak menguntungkan. Hal ini dikarenakan perubahan pola pekerjaan dari yang semula bersifat agraris kini menjadi bersifat industri dengan identitas tekstil. Tentunya dengan anggapan ini dampak sosial terhadap pertumbuhan ekonomi di Kelurahan Kreo Selatan tidak selalu berdampak positif bagi seluruh penduduknya melainkan *maladaptive* bagi sebagian masyarakat yang sulit beradaptasi. Adapun dari percampuran penduduk lokal dengan penduduk pendatang disini justru semakin memperlihatkan kesenjangan sosial diantara kedua kelompok masyarakat tersebut. Mirisnya adalah ketika dulu penduduk lokal berjaya atas kepemilikan tanah-tanah mereka yang puluhan hektar luasnya

sekarang sudah habis terjual dan hanya dapat meratapi tanah-tanah miliknya dulu. Kini tanah tersebut sudah disulap menjadi hunian *cluster* untuk kelas menengah. Berikut penuturan Nuroh (75 tahun) sebagai tokoh masyarakat lokal yang dahulu bekerja sebagai petani dan memiliki tanah dengan luas 10 hektar.

“...Luas tanah nyak mah dulu berhektar-hektar, luas banget. Lah orang komplek deplu aja itu dulu tanah punya nyak. Lah kalo sekarang yang namanya mamanya bang dasuki sakit buat berobat jual tanah, terus nyak leha sakit buat berobat jual tanah, baba haji saleh mau pergi haji jual tanah, buat makan jual tanah, mau ngawinin jual tanah, mau ngerumahin anak jual tanah. Lah kan abis lama-lama, ya tadinya mah banyak, lebar. Makannya kalo diinget-inget mah dulu ya kita sedih, tapi enak. Kalo dipilih ya mendingan dulu, Nyak yang ngerasa dulu mah enakan dulu. Sekarang mah apa-apa duit...”⁷⁶

Perubahan kepemilikan dan penguasaan akan lahan jelas terjadi di Kelurahan Kreo Selatan. Perubahan tersebut erat kaitannya dengan migrasi penduduk pendatang yang menyebabkan dampak sosial dan ekonomi bagi penduduk lokalnya. Perubahan tersebut juga mencakup pergeseran lahan non produktif yang menjadi lahan produktif. Selain itu pula terbatasnya lahan memberikan dampak terhadap kampung yang menjadi padat dengan semua aroma persaingan ekonomi. Sehingga selain dampak positif yang mencakup hubungan sosial penduduk adapula dampak negatif yang dirasakan bagi sebagian penduduk lainnya. Abdul Hamim (52 tahun) selaku Ketua RT 005 yang sedari lahir tinggal di Kreo Selatan juga menambahkan.

“...Ya kalo bicara enak apa tidak enak. Hidup ya kalo cari sehat sama nyaman mah enakan dulu, tapi kalo cari praktis ya enakan sekarang neng. Cuma enakya bagi orang punya duit. Orang punya duit mah enak, punya ilmu, cepet berkuasa, terkenal lagi...”⁷⁷

⁷⁶ Wawancara dengan Nuroh (75 tahun) selaku Tokoh Masyarakat lokal 05 Mei 2017

⁷⁷ Abdul Hamim, *Loc.Cit.*

Adapun dalam hubungan bermasyarakat perubahan sosial terlihat secara jelas dalam interaksi sehari-hari antar penduduk bertetangga di Kelurahan Kreo Selatan. Hal ini diutarakan oleh Abdul Hamim (52 tahun).

“...Yaa kalo orang mah beda dong, dulu mah ramah-ramah asal lewat permisi. Lah sekarang namanya kebanyakan orang lewat ya main asal lewat aja...”⁷⁸

Berkembangnya gejala gentrifikasi di Kelurahan Kreo Selatan memang hanya menguntungkan bagi beberapa pihak tertentu yaitu bagi penduduk lokal yang memiliki kreatifitas kerja dan modal ekonomi lebih. Namun bagi beberapa penduduk lokal lain yang memiliki keahlian serta modal terbatas hanya dapat memandang gejala ini justru merugikan bagi ia dan keluarganya. Dengan begitu kejadian ini memberikan dampak paradoks bagi penduduk lokal yang dirinci oleh peneliti sesuai dengan tabel dibawah ini.

Tabel III.4
Dampak Sosial-Ekonomi Penduduk Lokal

Kriteria	Dampak Positif	Dampak Negatif
Dimensi Sosial	Meningkatkan percampuran sosial antara penduduk lokal dengan penduduk pendatang	Semakin memperlihatkan kesenjangan sosial dalam kehidupan bermasyarakat
	Penduduk menjadi lebih heterogen atau beragam	Muncul masyarakat kelas sosial baru
		Berpeluang menimbulkan gesekan sosial yang tinggi

⁷⁸ *Ibid.*,

	Pendatang yang berbaur bisa memberikan pola pikir yang baru dan lebih maju untuk penduduk lokal	Penduduk yang sulit beradaptasi cenderung tidak dapat lagi bersosialisasi dengan baik karena kecemburuan sosial dan spasial
	Pola pikir penduduk lokal menjadi lebih modern	Gaya hidup penduduk lokal menjadi lebih hedonis
		Interaksi antar penduduk bertetangga menjadi pudar dan individualis
		Secara perlahan struktur masyarakat berubah karena penduduk lokal berpotensi pindah keluar
		Ruang sosial penduduk lokal hilang
	Fasilitas umum maupun komersil semakin lengkap dan beragam	Meningkatkan kepadatan, kemacetan, kebisingan dan kerawanan pencurian
Dimensi Ekonomi		Perubahan kepemilikan tanah
	Nilai harga tanah meningkat	Tanah hanya dapat diakses oleh mereka yang memiliki modal ekonomi lebih
	Kawasan menjadi pusat perekonomian baru yang mapan	Level pekerjaan penduduk lokal masih tetap pada posisi pesuruh/buruh
		Biaya hidup lebih mahal
	Peluang pekerjaan semakin banyak dan beragam	Persaingan menjadi ketat, para petani kehilangan pekerjaan dan sulit untuk menyesuaikan
	Meningkatkan semangat kompetitif	Keterampilan yang dimiliki penduduk lokal terbatas
	Penduduk lokal mendapatkan pendapatan baru dari hasil menjual tanah	Hasil pendapatan dari hasil jual tanah dibelikan barang bersifat konsumtif
		Kesenjangan ekonomi semakin nyata dari perbedaan pendapatan, pekerjaan dan kondisi fisik rumah

Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

III.7 Bentuk Adaptasi Penduduk Lokal

Seperti sub bab yang telah dijelaskan di atas bahwa proses perubahan sosial dan spasial yang terjadi di Kelurahan Kreo Selatan menggambarkan dampak sosial ekonomi pada penduduk lokal yang tidak hanya bersifat menguntungkan namun juga merugikan bagi sebagian besar masyarakatnya. Sehingga gentrifikasi menandakan bahwa hanya masyarakat yang memiliki keahlian, kreatifitas, dan modal lebih yang dapat hidup bertahan dengan menyesuaikan perkembangan yang ada. Disisi lain masyarakat kecil yang memiliki modal ekonomi minim cenderung berjuang dengan lebih keras mencari peluang pekerjaan yang dapat dilakukannya.

Melihat mayoritas penduduk lokal Kreo Selatan semula bekerja sebagai petani menandakan bahwa lahan merupakan modal utama penduduk dalam mencari nafkah. Dengan pendapatan yang minim, tanah digunakan penduduk lokal sebagai alat tukar hitung demi kebutuhan akan uang tunai. Kemudian kebiasaan menjual tanah telah menjadi jalan pintas tercepat yang digunakan penduduk lokal untuk menafkahi sanak keluarganya. Namun kini setelah modal tanah tersebut habis penduduk lokal mengalami kesulitan.

Mereka tidak bisa lagi menggunakan cara menjual tanah ditengah lahan terbatas yang saat ini dimilikinya. Di sisi lain harga lahan yang tinggi dan permintaan akan lahan yang cenderung meningkat pesat, penduduk lokal kini mengalami dilema. Alih-alih berpotensi tergusur dari wilayah tempat tinggalnya sendiri. Adaptasi pun dilakukan penduduk lokal demi melanjutkan hidup di Kelurahan Kreo Selatan. Kehidupan manusia itu adalah proses yang dapat menunjukkan perubahan sosial,

ekonomi dan budaya adalah suatu bentuk runtutan dari proses itu sendiri.⁷⁹ Oleh karena itu tantangan ini terjadi dalam berbagai upaya adaptasi, namun bagi Nuroh (75 tahun) proses perubahan yang berjalan di Kelurahan Kreo Selatan menjadi bumerang sebagian penduduk lokal karena tidak siap menerima perubahan tersebut.

“...Laah sekarang mah sawah udah gaada, gatau dah mau ngapain. Palingan nunggu anak kerja. Lah anak juga kerja baru-baru ini kan. Apa aja dikerjain, ya ngojek ya hansip. Yaa dikata mah enakan dulu, sekarang mah kita apa aja pake duit. Dulu kaga pake duit. Yang pada mau ada apa-apa metik di puun tinggal ngambil. Buahhan juga dijual ke pasar. Makannya kalo diinget-inget mah dulu ya kita sedih, tapi enak. Kalo dipilih ya mendingan dulu. Lah anak-anak aja mainnya di kebon bukan dijalan. Mainan aja sekarang sama dulu mah lain. Yaa main kasti, bola tendang, dampu, main apa aja ada. Sekarang mah main taplak bae susah. Dulu mah kalo dipikir-pikir kita mau ngapain enak aja. Yaa udah begini mah ya ikutin jaman yaa begimana lagi, ya cuma bisa diem aja ikut anak...”⁸⁰

Perubahan yang cepat ditambah dengan masuknya penduduk pendatang tidak memberikan efek positif pada Nuroh. Sebaliknya dengan modal lahan yang sudah habis terjual kini ia hanya bisa berpangku tangan kepada anak-anaknya. Adapun anak-anaknya bertempat tinggal yang sama dalam satu rumah. Namun memang bedanya rumahnya kini sudah meningkat keatas. Hal ini dikarenakan setiap hasil penjualan tanah dipergunakan oleh Nuroh untuk kebutuhan yang bersifat sementara seperti menikahkan anak, membeli kendaraan bermotor dan merenovasi rumah. Sehingga bukannya memperbaiki kesejahteraan ekonomi namun hasil dari penjualan tersebut hanya berhasil mempertinggi dan merenovasi wajah hunian mereka.

⁷⁹ Jacobus Ranjabar, *Perubahan Sosial dalam Teori Makro: Pendekatan Realitas Sosial*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm.19.

⁸⁰ Nuroh, *Loc. Cit*

Walaupun seluruh anak Nuroh telah memiliki keluarga sendiri, mereka bertempat tinggal di rumah yang sama, yaitu di lantai atas. Sehingga dapat dikatakan bahwa tanggungan Nuroh setelah menjual lahannya justru lebih banyak karena selain memiliki menantu kini Nuroh memiliki cucu yang masih kecil dan banyak. Pekerjaan anak-anak Nuroh sebagai tukang ojek dan hansip juga tidak banyak merubah kondisi ekonomi keluarganya. Dengan hasil yang di dapat dari keadaan ini tidak bisa dikatakan sebagai memperbaiki kesejahteraan keluarga melainkan hanya dapat mempertahankan lahan milik keluarga. Nuroh (75 tahun) tidak bisa berharap banyak terhadap apa yang telah menyimpannya kini ia hanya bisa bekerja sebagai pemimpin pengajian di dalam pengajian ibu-ibu kelurahan. Pendapatannya cenderung sangat kecil dan bahkan tidak menentu, karena berupa sumbangan seikhlasnya. Begitupun tingkat kebutuhan masyarakat terhadap pekerjaan, cenderung dadakan atau hanya dibutuhkan jika sewaktu-waktu ada pengajian, syukuran, tahlilan, atau sebagainya.

Bentuk upaya lain yang dilakukan Nuroh sebelum menjadi pemimpin pengajian yaitu ia sempat bekerja sebagai buruh cuci, buruh gosok maupun tukang pijet. Dengan keahlian tangan yang dimilikinya kemampuan Nuroh sebagai tukang pijet sempat laris dipasaran. Mulai dari tukang pijet panggilan kerumah hingga konsumen kerumah Nuroh karena banyaknya pesanan. Keahlian pijet yang dimiliki oleh Nuroh membuat pendapatan keluarga kala itu stabil. Namun dengan kondisi umur dan kesehatan saat ini, kini Nuroh hanya dapat berbaring di kasur. Ketika peneliti sempat menanyakan apakah Nuroh tidak mau mencari tempat tinggal lain diluar Kreo Selatan dan mencari nasib yang lebih baik lagi diluar, ia menjelaskan.

“...Engga, dari lahir udah disini. Kan Nyak Yaa mau pindah kemana orang keluarga pada disini semua. Ngkong gue, ncing gue, abang gue, mpok gue disini semua, ngapain keluar. Luas tanah nyak mah dulu berhektar-hektar, luas banget. Lah orang komplek deplu aja itu dulu tanah punya nyak. Tapi yang dulu mah saya orang susah, apa-apa jual tanah. Buat makan aja neng jual tanah. Yaa sekarang aja nih bingung apa yang mau dijual, diem aja udah apa adanya, gaada apa-apa juga...”⁸¹

Proses perubahan yang terjadi di segala bidang tidak semata-mata membuat kehidupan penduduk asli Kreo Selatan menjadi mudah, karena persaingan ekonomi yang semakin ketat. Namun bagi sebagian penduduk lokal menganggap perkembangan Kreo Selatan bisa berdampak baik jika masyarakat asli memiliki motivasi untuk bergerak maju dan menjadi daya saing. Adanya perkembangan dan perubahan itu tentunya harus disikapi dengan mental dan usaha yang kuat. Hal ini telah ditempuh oleh Muhammad (63 tahun) yang kini telah memiliki usaha konveksi bahan.

Meskipun pekerjaan yang sama telah dirasakan Muhammad sebagai petani. Upaya-upaya yang lain telah dilakukan dalam hal berdagang. Diceritakan dalam hasil wawancara peneliti terhadap informan, Muhammad melakukan berbagai upaya berdagang ke beberapa pasar lokal. Bahkan ia menjajakan barang dagangannya dari satu pasar ke pasar lain. Hal ini dikarenakan intensitas pasar lokal pada jaman dahulu yang tidak menetap dan hanya ada di beberapa tempat yang ramai dan padat penduduk.

⁸¹ *Ibid.*,

“...Orang tua saya mah petani. Baba mah ngerasain dulu disini masih sawah, masih ngebantuin orang tua jagain sawah. Tahun 80an baru dah tuh dagang keliling pasar. Baba yang nyari pasar, bawain apa aja dibawa, ya kompor, kolor, baju anak-anak, apa aja neng saya jual. Ke kebayoran aja baba mikul buah-buahan ya jual jambu, mangga, singkong. Baba naik kahar (delman) ke bayoran (kebayoran lama) terus nyambung becak ke angke. Lah baba mah udah ngerasain semuanya dah haha berasa tua banget ya sekarang, kalo inget dulu...”⁸²

Dilihat dari bentuk upaya yang dilakukan Muhammad ia menerima perubahan yang terjadi pada lingkungan kesehariannya, sehingga dianggap dapat beradaptasi melalui berbagai cara. Bahkan dengan seiring berkembangnya ekonomi dan para pendatang ia tidak mengartikan dalam hal yang negatif. Walaupun Kreo Selatan sudah tidak didominasi oleh penduduk asli lokal karena setengah bagian dari mereka adalah pendatang. Muhammad tidak memiliki pilihan bertempat tinggal lain dan tetap mempertahankan lahan yang sekarang dimilikinya di Kelurahan Kreo Selatan. Adapun ketika peneliti mengajukan pertanyaan mengenai kepemilikan lahan, ia menjelaskan.

“...Oh tanah saya dulu dari jamannya baba saya mah masih lebar neng. Yang dibelakang juga punya baba tapi ngkong saya yang jual (ngkong Seni). Itu semua masih baba punya, kalo sekarang mah baba gak jual. Lah dulu mah yang namanya petani kan mau ngawinin anak kan jual tanah. Yang namanya petani kalo jual hasil-hasil sawah ya cukup buat makan aja kan palingan atau anak sekolah...”⁸³

Banyak dari penduduk lokal yang saat ini mengalami gempuran budaya urban dan berjuang demi mempertahankan lahan yang ada. Dengan pembangunan skala besar dan masuknya penduduk pendatang di Kreo Selatan tidak membuat penduduk lokal diam dan mengalah. Beberapa tindakan pun dilakukan penduduk agar tetap

⁸² Muhammad, *Loc. Cit*

⁸³ *Ibid.*,

bertahan hidup di tanah kelahirannya. Abdul Hamim (52 tahun) misalnya, yang saat ini mempunyai konveksi kaos berbentuk *home industry* dan memiliki sejumlah buruh penjahit. Dengan adanya perubahan di Kelurahan Kreo Selatan dipandanginya sebagai kemajuan yang lambat laun semakin pesat, mengubah kreatifitas, inovasi dan semangat kompetisi untuk menghasilkan uang. Meskipun lahan yang dimiliki terbatas namun tidak dijadikan sebagai patokan untuk memperbaiki kesejahteraan.

“...Tanah untuk keluarga saya ya 5000 meter, warisan orang tua. Tapi kan keluarga saya banyak (10 bersaudara) ya dibagi-bagi. Makannya gak berasa, terus saya dari jamannya masih muda udah berdagang, sebelum kawin juga udah punya konveksi. Cuman perkembangan kan perekonomian tuh entah dalem keluarga ato negara kan pasang surut. Jatoh bangun, ketipu, lain-lain kan. Namanya orang hidup kan gak diduga-duga, yang namanya orang betawi mah soal pendapatan gak pake catetan. Kalo cara hukum usaha kan seharusnya ada birokrasinya, untuk pengularan-pemasukan. Tapi khususnya kalo untuk saya mah gak dicatet, kalo abis yah abis...”⁸⁴

Bentuk upaya adaptasi yang dilakukan Abdul Hamim juga terus berkembang disesuaikan dengan kebutuhan pasar. Adapun ia menyarankan sebagai manusia jangan berharap terhadap pekerjaan melainkan harus membuat lapangan pekerjaan itu sendiri ditengah persaingan. Karena dengan membuka lapangan pekerjaan tentunya juga membuka ladang usaha bagi sanak saudara agar tetap sejahtera di lingkungan kelahirannya.

“...Kalo orang usaha seperti saya ya ikutin situasi. Misalkan lagi lebaran apa yang laku ya baju muslim ya jilbab. Jadi jangan kita dagang cuma satu kaos ya kaos aja. Misalkan tahun ajaran baru, ya kan banyak anak ajaran baru butuh baju olahraga, baju seragam. Saya yang nanganin kaos ya saya kerja buat kaos olahraga untuk sekolahan. Pokonya hidup ini bisa menyesuaikan diri situasi dan kondisi...”⁸⁵

⁸⁴ Abdul Hamim, *Loc.Cit*

⁸⁵ *Ibid.*,

Dari beberapa orang yang peneliti lakukan wawancara dapat disimpulkan bahwa perubahan tak hanya memberikan kemajuan usaha penduduk secara keseluruhan, tetapi juga menyebabkan dilema yang besar bagi sebagian penduduk lokal khususnya yang memiliki keterampilan terbatas. Kecerdasan penduduk lokal dalam melihat peluang-peluang ekonomi di Kelurahan Kreo Selatan justru yang menjadikan usaha-usaha tumbuh subur di kampung ini. Penduduk lokal yang seperti itu yang berhasil melakukan upaya adaptasi bertahan hidup di tanah kelahirannya sendiri. Namun bagi yang mengalami dilema usaha mereka tetap bertahan dan mengikuti perubahan tersebut.

Namun jika peneliti melihat kembali kepada tindakan yang dilakukan penduduk lokal lama dalam menggunakan uang hasil penjualan tanah masih dikatakan memprihatinkan. Karena dengan keterbatasan ekonomi yang dimiliki serta harga jual tanah yang rendah menjadikan hasil dari penjualan lahan tersebut hanya dapat menutupi secara sementara permasalahan ekonomi di keluarganya namun tidak berhasil memperbaiki perekonomian keluarga itu sendiri. Sehingga selain digunakan untuk membeli kebutuhan yang bersifat jangka pendek, penduduk lokal juga tidak memiliki kesempatan menabung untuk persiapan jangka panjang di masa depan. Lahan kini tidak lagi diartikan sebagai patokan kekayaan yang dijadikan sebagai transaksi alat tukar untuk kebutuhan uang tunai. Lebih di luar itu keahlian dan kemampuan kerja yang menentukan tingkat kesejahteraan seseorang.

III.8 Kesimpulan

Bab ini memperlihatkan perjalanan panjang terbentuknya Kelurahan Kreo Selatan sebagai wilayah kota penyangga yang berpotensi untuk terus berkembang. Bahkan ketika ketersediaan lahan sudah menempati batas limit maka lahan milik penduduk lokal juga berpotensi besar untuk ikut terjual. Sehingga dapat dipastikan lambat laun struktur masyarakat lokal di Kelurahan Kreo Selatan akan semakin terkikis dibarengi dengan kebutuhan penduduk pendatang mengenai tempat tinggal. Disini penduduk lokal menempati posisi yang tidak menguntungkan dibandingkan dengan penduduk pendatang. Penduduk pendatang sebagai kelas sosial baru juga telah merincikan berbagai dampak sosial dan ekonomi yang dirasakan oleh penduduk lokal.

Dari satu hingga berbagai hal mulai terlihat, meskipun nilai harga tanah mengalami kenaikan disatu sisi biaya hidup yang lebih tinggi juga kian dirasakan oleh penduduk lokal yang sulit mengikuti perkembangan. Posisi warga asli yang masih bertahan juga mengalami sentuhan dari perubahan tersebut. Akibat strategisnya Kelurahan Kreo Selatan, lahan kepemilikan bergeser dari yang semula masih dikuasai atau didominasi penduduk asli namun kini telah banyak dimiliki oleh para pendatang yang menempati *cluster-cluster* tersebut. Adaptasi sosial penduduk lokal kian terasa menyakitkan ketika melihat lahan yang mereka jual kini berubah menjadi hunian-hunian berasitektur modern dan elit. Dampaknya kesenjangan sosial dan ekonomi semakin terasa panas ketika penduduk lokal mengalami kecemburuan sosial.

Ketidakmampuan masyarakat beradaptasi dalam menerima perubahan dalam lingkup keseharian secara tidak langsung merubah struktur pola kehidupan penduduk lokal di Kelurahan Kreo Selatan. Beberapa penduduk lokal yang sulit beradaptasi merasa tidak nyaman dengan perubahan dan juga memerlukan persiapan mental jika sewaktu-waktu digusur oleh pengembang. Namun disisi lain sebagian penduduk justru merasa keadaan ekonominya kian membaik. Maka dapat disimpulkan bahwa gentrifikasi membawa efek paradoks bagi penduduk Kelurahan Kreo Selatan.

BAB IV

GENTRIFIKASI DALAM ZONA KONSENTRIS

IV.1 Pengantar

Pada bab sebelumnya telah dijelaskan bagaimana pembangunan fisik telah menyebabkan segala bentuk perubahan sosial-spasial di Kelurahan Kreo Selatan yang cenderung mengubah wajah pinggiran kota menjadi bentuk perkotaan. Dimana hal tersebut dianggap magnet bagi para pendatang yang membutuhkan tempat tinggal. Dengan memperlihatkan perjalanan panjang perubahan di Kelurahan Kreo Selatan yang kian hari semakin kompleks. Penduduk lokal bertahan hidup untuk dapat menyesuaikan diri dengan segala perubahan yang mereka anggap merugikan bagi diri dan keluarganya. Mengingat lahan mereka telah berganti kepemilikannya oleh para pendatang, kini mereka hanya dapat mempertahankan lahan dimana sekarang mereka berpijak untuk melanjutkan hidup. Adaptasi sosial kini menjadi satu-satunya jalan dan keharusan bagi penduduk lokal untuk dapat tetap melangsungkan kehidupannya. Melihat kerumitan yang terjadi di Kelurahan Kreo Selatan mengidentifikasi gentrifikasi seolah-olah mengisyaratkan ketidakadilan bagi penduduk lokal. Hal inilah yang kemudian akan peneliti ulas pada bagian bab keempat.

Di bab ini, peneliti akan membahas mengenai analisis kecenderungan terjadinya pertentangan kelas sosial antara kelas menengah pendatang dengan kelas bawah lokal di lingkungan Kelurahan Kreo Selatan menggunakan konsep agen pengusur “gentrifiers” dan agen tergusur “gentrified”. Kemudian secara lebih lanjut,

peneliti juga membahas pola adaptasi masyarakat Kelurahan Kreo Selatan menggunakan konsep adaptasi sosial. Di dalamnya akan peneliti ulas mengenai bagaimana atau apa saja yang dilakukan penduduk lokal agar bisa bertahan hidup ditengah fenomena gentrifikasi yang sedang terjadi. Segala jenis tindakan sosial penduduk lokal akan dianalisa menggunakan konsep adaptasi sosial dengan membandingkan beberapa sinonimnya. Hingga ditemukan bahwa tindakan tersebut secara aktual efektif dalam memuaskan kebutuhan adaptasi mereka terhadap proses gentrifikasi di lingkungan pemukimannya.

Adapun gejala gentrifikasi yang terjadi di Kelurahan Kreo Selatan dianalisis menggunakan teori konsentris Burgess. Hal ini dirasakan perlu karena fenomena gentrifikasi yang terjadi pada Kelurahan Kreo Selatan memiliki gejala yang berbeda dengan teori gentrifikasi pada umumnya. Gentrifikasi klasik yang telah diteliti oleh Ruth Glass memiliki ciri-ciri yang terjadi pada pusat kota dikarenakan fungsi pusat kota yang menurun dan perubahan pemukiman tersebut berada di pusat kota. Namun berbeda dengan gentrifikasi klasik tersebut disini peneliti menemukan gejala berbeda yang justru terjadi di pinggiran kota. Oleh sebab itu peneliti menganalisa perbedaan ini agar diangkat menjadi suatu gejala gentrifikasi yang melahirkan konsep baru yaitu gentrifikasi konsentris. Terakhir, peneliti akan memberikan sumbangsih pemikiran sosiologisnya mengenai fenomena gentrifikasi yang berkemungkinan terjadi di beberapa kota penyangga besar lainnya di Indonesia.

IV.2 Pertentangan Kelas Sosial di Kelurahan Kreo Selatan

Sebagai kawasan perbatasan yang berlokasi diantara provinsi Jakarta Selatan dan Kota Tangerang, Kelurahan Kreo Selatan dianggap merupakan salah satu kawasan pilihan untuk hunian strategis masyarakat pendatang. Dilihat dari faktor perkembangan industri perbelanjaan, kedekatan, akses transportasi, dan keterjangkauan dengan Ibukota. Maka perebutan lahan untuk hunian bertempat tinggal menjadi permasalahan utama yang sedang terjadi di kawasan ini. Peningkatan kebutuhan akan lahan di satu sisi dan semakin langkanya persediaan lahan mulai dikuasai oleh korporasi, meningkatkan gesekan sosial dalam memperebutkan sosial spasial. Kelurahan Kreo Selatan seolah menjadi perebutan sejumlah pihak untuk menguasai lahan. Keadaan ini selanjutnya memicu mobilisasi kekuasaan untuk mengakses ruang yang nilainya terus meningkat.

Berarti gentrifikasi memperlihatkan percampuran tempat tinggal, dalam asumsi bahwa keuntungan dari gentrifikasi (dalam hal ini tempat tinggal kelas menengah pendatang) dapat menumbangkan kelas bawah dan kelas pekerja lokal yang berada di kota penyangga. Selanjutnya kapital sosial akan diteruskan dari kelas menengah untuk kelas pekerja atau kelas bawah di dalam percampuran tempat tinggal. Menimbulkan anggota keluarga yang semula lebih dahulu menetap di Kelurahan Kreo Selatan, tidak bisa lagi berada dan “bertetangga” dengan jaringan kekeluargaan yang telah terjalin erat sistem kekerabatannya sejak dari lama. Hal ini menggambarkan keseluruhan proses hilangnya identitas sosial masyarakat kelas bawah lokal yang perlahan terkikis dari struktur sosial sebelumnya. Bahwa terdapat

kecenderungan mengungsinya masyarakat kelas bawah lokal yang perlahan hilang dari dampak kehadirannya masyarakat kelas menengah pendatang yang lebih mampu secara ekonomi.

Padahal sebelumnya, masyarakat kelas bawah lokal di Kelurahan Kreo Selatan merupakan masyarakat utama dan mayoritas menempati lokasi hunian ini seperti yang telah diceritakan peneliti sebelumnya mengenai terbentuknya Kelurahan Kreo Selatan sebagai wilayah kota penyangga (lihat sub bab 3.1). Di sisi lain, sebagai agen yang memiliki modal ekonomi yang lebih kuat, masyarakat kelas menengah pendatang mengakses lahan tersebut dalam bentuk hunian tempat tinggal yang dinamakan *cluster*. Keberadaan *cluster* ini tersebar dan memadat di tengah pemukiman kampung penduduk kelas bawah lokal. Ini berarti, kedatangan masyarakat kelas menengah pendatang secara perlahan tapi pasti, merebut sumber daya sosial spasial masyarakat kelas bawah lokal. Secara lebih lanjut simbol tempat tinggal di Kelurahan Kreo Selatan juga menjadi berubah, yang semulanya berupa pemukiman kampung kini menjadi pemukiman elit berwajah perkotaan lengkap dengan nuansa pertentangan kelas sosial antara penduduk kelas bawah lokal dengan penduduk kelas menengah pendatang.

Pertentangan kelas sosial ini secara eksplisit telah peneliti deskripsikan dalam sub bab 3.6 yang berjudul dampak sosial ekonomi penduduk lokal. Di dalamnya terdapat beberapa implikasi sosial-ekonomi masyarakat kelas bawah lokal dengan masyarakat kelas menengah pendatang. Dari implikasi tersebut peneliti temukan dalam dimensi ekonomi; *Pertama*, meskipun nilai harga tanah menjadi meningkat

namun kini tanah hanya dapat diakses oleh mereka yang memiliki modal ekonomi lebih. Dalam arti “mereka” adalah masyarakat kelas menengah pendatang yang lebih mampu secara ekonomi. *Kedua*, meskipun Kelurahan Kreo Selatan menjadi pusat perekonomian baru yang mapan namun level pekerjaan penduduk lokal masih tetap berada pada posisi pesuruh/buruh. *Ketiga*, meskipun peluang pekerjaan semakin banyak dan beragam namun penduduk kelas bawah lokal justru kehilangan pekerjaan dan sulit untuk menyesuaikan. Hal ini dikarenakan keterampilan yang dimiliki penduduk lokal minim bahkan hanya terbatas pada sektor pertanian dan pedagang. *Keempat*, kesenjangan ekonomi semakin nyata dari perbedaan pendapatan, pekerjaan dan kondisi fisik rumah antara masyarakat kelas bawah lokal dengan masyarakat kelas menengah pendatang.

Adapun secara lebih lanjut peneliti mendeskripsikan pertentangan kelas sosial masyarakat kelas bawah lokal dengan masyarakat kelas menengah pendatang dalam dimensi sosial diantaranya; *Pertama*, meskipun terjadi integrasi sosial antara penduduk lokal dengan penduduk pendatang namun hal tersebut justru semakin memperlihatkan kesenjangan sosial spasial dalam kehidupan bermasyarakat. Hal ini ditandai dari perbedaan karakter antara hunian kampung dengan hunian *cluster*. *Kedua*, meskipun fasilitas umum maupun kebutuhan komersil semakin lengkap dan beragam namun peluang tersebut hanya dapat dinikmati oleh mereka yang mampu secara ekonomi. *Ketiga*, ruang sosial penduduk lokal hilang seiring dengan interaksi antar penduduk bertetangga yang semakin mengukuhkan sifat individualis. *Keempat*, meskipun kelas menengah pendatang yang berbaur bisa memberikan pola pikir yang

baru dan lebih maju untuk penduduk lokal namun penduduk lokal yang sulit menerima perubahan juga sulit untuk beradaptasi dengan baik karena berbagai kelemahan serta kekurangan yang dimilikinya.

Keseluruhan implikasi tersebut menggambarkan desakan penduduk kelas menengah pendatang di kawasan yang tergentrifikasi ini menyebabkan lemahnya karakter lokal dari penduduk kelas bawah lokal yang menetap sebelumnya. Cenderung lebih banyak merugikan penduduk kelas bawah lokal dibandingkan dengan penduduk kelas menengah kota. Ini berarti terdapat pihak yang diuntungkan dalam hal ini kelas menengah pendatang dan terdapat pihak yang dirugikan dalam hal ini kelas bawah lokal. Hal ini seperti yang telah dijelaskan dalam makalah kedua dalam buku yang ditulis oleh Diappi, Bolchi dan Gaeta yang menyangkut fitur dari proses gentrifikasi di lingkungan lama kota Milan, Isola. Peneliti mengidentifikasi penduduk pendatang dengan sebutan lain yaitu “gentrifiers” sedangkan penduduk lokal yang terkena dampaknya disebut sebagai “gentrified”.⁸⁶

Masyarakat kelas menengah pendatang sebagai agen “gentrifiers” merupakan salah satu subyek terpenting dalam keseluruhan proses gentrifikasi. Mereka adalah pekerja profesional, elit, muda, single atau berkeluarga kecil dengan modal ekonomi yang kuat merekonstruksi ulang karakter sosial masyarakat di lingkungan yang tergentrifikasi dengan menempati perumahan *cluster* berarsitektur elit nan megah dilengkapi dengan fasilitas yang umum dan keamanan pribadi. Mereka merebut lahan

⁸⁶ Diappi, *Op. Cit*, hlm. 8.

dan menempati hunian ditengah penduduk lokal namun membedakan diri dari kelompok kelas sosial disekitarnya.

Kemudian di sisi lain, kelas bawah lokal sebagai agen “gentrified” merupakan subyek yang dirugikan. Mereka adalah komunitas penduduk awal, bekerja di sektor agraris dengan pendapatan yang minim. Memiliki fondasi komunal yang kuat dengan sistem kekerabatan bertetangga. Berpotensi untuk tergusur dari tempat tinggal awalnya karena kalah saing dengan kelas menengah pendatang yang lebih mampu secara ekonomi. Sehingga menimbulkan pergantian kelas sosial di dalam lingkungan bermasyarakat yang berujung pada perubahan karakter sosial baru dalam suatu proses gentrifikasi. Dari hasil analisa peneliti, maka dapat disimpulkan seperti menurut Martokusumo dalam penelitiannya bahwa hasil dari proses gentrifikasi terpadat pihak yang tergusur (*gentrified*) dan pihak yang menggusur (*gentrifiers*).⁸⁷

IV.3 Adaptasi Masyarakat Lokal Atas Proses Gentrifikasi

Sebelum gentrifikasi terjadi di Kelurahan Kreo Selatan. Dahulu penduduk lokal hidup harmonis sebagai komunitas yang mayoritas bermata pencaharian sebagai petani dan pedagang (lihat sub bab 3.6). Hamparan sawah, hutan yang rimbun, rumah berbentuk kebaya dengan jarak antar para tetangga yang jauh tidak memudahkan interaksi sosial di dalamnya. Setiap kali berpapasan penduduk Kelurahan Kreo Selatan pasti bertegur sapa demi melancarkan komunikasi antar sesama tetangga.

⁸⁷ Martokusumo, *Op.Cit*, hlm. 67.

Disini terlihat meskipun pendapatan dari hasil sumber daya sawah dikatakan sedikit namun penduduk lokal memiliki pekerjaan yang tetap dan pendapatan yang cenderung stabil (lihat sub bab 3.7).

Namun hal ini berubah sejak perkembangan kota merambah hingga ke daerah-daerah sekitarnya. Segala bentuk pembangunan kerap dilakukan demi merubah fisik Kelurahan Kreo Selatan yang masih berupa kampung menjadi pemukiman berwajah perkotaan. Gejala yang paling mudah dipahami adalah pemukiman yang semakin padat karena hadirnya *cluster* yang mewah, ruko, perkantoran, mall dan segala bentuk fisik lainnya yang bersinggungan dengan Kelurahan Kreo Selatan. Hal ini merupakan magnet bagi para pendatang untuk bertempat tinggal di kawasan tersebut. Apalagi berbagai sarana dan prasana juga sedang dibangun di wilayah ini dalam upaya mempermudah mobilitas para penghuni di kota penyangga. Secara perlahan tapi pasti peningkatan nilai lahan juga diikuti dengan kemahalan barang-barang kebutuhan.

Sehingga dalam menjelaskan kemunculan gentrifikasi di Kelurahan Kreo Selatan dikaitkan berdasarkan tiga engsel kunci yang sudah dibahas sebelumnya pada sub bab 1.5.1.2 tentang proses gentrifikasi. Peneliti setuju terhadap pernyataan gentrifikasi yang dikemukakan oleh Smith bahwa kekuatan di balik gentrifikasi bukan kelas menengah baru (yang keberadaannya ia ragukan), namun kesenjangan yang tumbuh antara nilai properti dan tanah yang mendasari nilai-nilai di dalam kota. Gentrifikasi mengindikasikan percampuran kelas sosial di dalam Kelurahan Kreo Selatan. Kemudian percampuran sosial ini menimbulkan kesenjangan sosial ekonomi

yang jelas dirasakan oleh penduduk lokal. Hal ini dimulai dari pertumbuhan kota dan peningkatan harga nilai properti di Kelurahan Kreo Selatan. Kemunculan perumahan *cluster* ditengah pemukiman kampung Kelurahan Kreo Selatan ini secara jelas menandakan bahwa perumahan dalam kota telah dibangun kembali atau direhabilitasi dan dimodernisasikan untuk keuntungan pihak pengembang.

Kemudian, kembali dalam sudut pandang penduduk lokal Kelurahan Kreo Selatan –ditengah kebutuhan akan uang tunai dan nilai tawar yang menggiurkan– komunitas ini melakukan adaptasi sosial pertamanya yaitu dengan menjual sebagian lahan yang dimilikinya. Namun, hasil dari penjualan tanah tersebut digunakan untuk hal-hal yang bersifat sementara seperti kebutuhan menikahkan anak, membeli kendaraan bermotor, renovasi rumah hingga untuk makan sehari-hari. Sehingga bukannya memperbaiki kesejahteraan ekonomi keluarga namun hasil dari penjualan lahan tersebut hanya dapat menutupi secara sementara permasalahan ekonomi di keluarganya. Melihat permasalahan tersebut penduduk lokal Kelurahan Kreo Selatan tidak berhasil memperbaiki perekonomian keluarga itu sendiri.

Dalam arti, disaat beberapa dampak positif ditawarkan dari perkembangan pembangunan di Kelurahan Kreo Selatan. Penduduk lokal justru mengambil jalan pintas sederhana yang tidak menguntungkan. Hal ini dikarenakan pola pikir tradisional pada masing-masing individu tersebut. Sehingga mereka hanya memaknai perubahan yang terjadi sebagai pilihan untuk menyelesaikan masalah bukan pilihan untuk memperbaiki masalah. Setelah modal tanah tersebut habis, penduduk lokal mengalami kesulitan. Kemudian, gentrifikasi terjadi di Kelurahan Kreo Selatan. Pada

saat berlangsungnya gentrifikasi terjadilah percampuran sosial antara penduduk lokal dan penduduk pendatang. Hal tersebut menyebabkan perubahan pada arus masuk penduduk pendatang yang lebih mampu sehingga banyak penduduk asli yang akhirnya pindah.

Pada dasarnya tergantikannya penduduk asli dengan penduduk baru seperti yang diungkapkan oleh Kennedy & Leonard dalam Prayoga bukan berarti bahwa seluruh penduduk asli pada kawasan yang tergentrifikasi digantikan oleh pendatang. Pendapat Kennedy & Leonard ditolak oleh Knox mengatakan bahwa dalam prosesnya, gentrifikasi akan menyebabkan terjadinya percampuran aktivitas kelas atas dan kelas bawah.⁸⁸ Dengan maksud penduduk pendatang yang diklasifikasikan peneliti sebagai kelas menengah baru menempati perumahan *cluster* ditengah pemukiman penduduk lokal Kelurahan Kreo Selatan sebagai kelas bawah.

Percampuran sosial antar kelas tersebut berlangsung dalam suatu lingkup Kelurahan Kreo Selatan. Maka disini dapat dilihat bahwa percampuran sosial di dalamnya tidak hanya merubah ruang Kelurahan Kreo Selatan dalam segi fisik namun juga berubah dalam segi sosial. Kini penyesuaian dilakukan oleh penduduk lokal karena perubahan ruang sosial di lingkungan pemukimannya. Komentar yang hampir sama juga tercetus dari M AT Ramli (60 tahun) selaku peneliti ahli yang membahas disertasi mengenai gentrifikasi di Kota Makassar. Ketika peneliti menanyakan perihal tanggapannya mengenai fenomena ini, ia menjawab.

⁸⁸ Prayoga, *Op.Cit*, hlm. 2.

“...Biasanya kan memang salah satu dampak yang ditimbulkan dalam fenomena gentrifikasi adalah kecenderungan perumahan-perumahan tersebut untuk membangun tembok besar dari perkampungan di sekitarnya menimbulkan fenomena baru yang disebut dengan kesenjangan sosial antara penduduk lama dengan penduduk baru karena mereka tersekat tidak hanya secara fisik namun juga secara sosial. Akibatnya secara lebih lanjut, tembok tersebut tidak hanya menjadi simbol secara fisik namun juga menjadi penanda bahwa terjadi juga sekat-sekat sosial dalam fenomena itu. Karena dengan begitu kan interaksi antara kedua tidak terjadi secara intens lagi. Sehingga interaksi dalam bermasyarakat itu hanya terjadi dengan strata sosial yang sama, bukan antar strata...”⁸⁹

Selanjutnya upaya adaptasi sosial kedua dilakukan penduduk lokal dalam usaha yang dapat diartikan sebagai meringankan atau justru cenderung merugikan bagi mereka. Karena kini penduduk lokal hidup berdampingan dengan penduduk pendatang yang lebih ahli, kreatif dan mampu secara ekonomi. Maka semangat kompetitif seharusnya meningkat bagi setiap individu dari penduduk lokal. Perlu diketahui bahwa adaptasi sosial secara bahasa dipahami sebagai proses perubahan dan akibatnya pada seseorang dalam suatu kelompok sosial sehingga orang tersebut dapat hidup lebih baik dalam lingkungannya.⁹⁰ Namun pola adaptasi tidak selamanya bersifat positif atau adaptif akan tetapi pada sisi lain mungkin juga bersifat maladaptif atau merugikan kelompok sosial lainnya dalam jangka panjang.

Sehingga berdasarkan temuan di lapangan seperti yang sudah di uraikan dalam sub bab 3.7 hal ini sebagaimana yang telah di kemukakan oleh Kelly sebagai mana bentuk adaptasi sosial dibedakan menjadi 4 kategori yang di dalamnya mencangkup *adjustment, coping, survival dan resistance*. *Pertama*, peneliti

⁸⁹ Wawancara dengan M AT Ramli (60 tahun) selaku peneliti ahli untuk triangulasi data 14 Maret 2017

⁹⁰ Alam, *Op.Cit.*, hlm. 55.

menemukan strategi penyesuaian (*adjustment*) sebagai bentuk dari keberhasilan penduduk lokal dalam memperbaiki kesejahteraan ekonomi keluarganya. Strategi adaptasi penyesuaian (*adjustment*) masing-masing dilakukan dalam bentuk yang berbeda. Abdul Hamim (52 tahun) misalnya, yang mengatakan bahwa pekerjaan sebagai pedagang merupakan profesi yang tidak menentu, pasang surut dan musiman. Oleh karena itu ia menyikapinya dengan menjual pakaian sesuai dengan musim dan kebutuhan pasar. Ketika menjelang lebaran ia menjual baju muslim dan jilbab. Berbeda dengan tahun ajaran baru, ia menjual baju olahraga atau baju seragam anak-anak. Baginya, hidup harus bisa menyesuaikan diri dengan situasi dan kondisi.

Adapun bentuk adaptasi sosial yang berbeda dilakukan oleh Muhammad (63 tahun) yaitu dengan menjual segala kebutuhan primer mulai dari baju anak-anak, kompor, buah-buahan hingga makanan. Berbagai upaya dalam hal berjualan tersebut merupakan strategi penyesuaian (*adjustment*) yang sudah dilakukan oleh Muhammad beserta istri. Hal tersebut dilakukan demi tabungan masa depan mereka. Hasilnya dengan tabungan tersebut mereka kini memiliki usaha konveksi rumahan. Bahkan mereka juga memiliki tenaga kerja buruh dalam membantu proses menjahit bahan.

Kedua, namun bagi penduduk seperti Nuroh (75 Tahun) justru menganggap perubahan bersifat merugikan. Nuroh sangat menyadari posisinya yang sangat lemah dalam berkompetisi menguasai ruang. Disini peneliti menganalisa strategi adaptasi yang dilakukan Nuroh adalah dengan menggunakan strategi bertahan (*survival*) untuk hidup walaupun dengan kondisi yang sangat sulit. Upaya bertahan hidup pada umumnya dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang kehidupannya sedang

terancam atau mengalami hambatan. Melihat keadaan Nuroh (75 tahun) saat ini ia hanya dapat mengandalkan anak-anaknya yang bekerja sebagai tukang ojek ataupun sebagai satpam di perumahan *cluster*. Meskipun berada pada posisi yang tidak menguntungkan namun hal tersebut merupakan bentuk dari strategi adaptasi sosial keluarga mereka untuk dapat bertahan hidup (*survival*) di tanah kelahirannya sendiri.

Hal ini dikarenakan modal lahan yang dimilikinya hampir semuanya sudah terjual, kecuali rumah dimana ia dan keluarganya berpijak saat ini dalam bertahan hidup. Hingga saat ini aset berupa rumah tersebut dipertahankan Nuroh dan keluarganya dalam melangsungkan kehidupan. Hampir tidak ada dalam bayangan Nuroh untuk ikut melakukan ekspansi hunian dalam bertempat tinggal. Sehingga upaya yang dilakukan Nuroh dalam menampung kesemua keluarganya adalah dengan melakukan renovasi rumah menjadi vertikal, bukan horizontal.

Sedangkan strategi *ketiga* yaitu mengatasi (*coping*) tidak terjadi di Kelurahan Kreo Selatan. Hal ini dikarenakan kegigihan dari setiap informan untuk tetap bertempat tinggal di Kelurahan Kreo Selatan. Bagi mereka, sulit untuk meninggalkan lingkungan sosial dimana mereka dibesarkan. Penyesuaian ulang di tempat tinggal baru dirasakan tidak mudah dan tidak menyenangkan lingkungan sendiri. Apalagi tempat tinggal yang kini mereka tempati merupakan tanah warisan peninggalan orang tua, hingga dianggap perlu dipertahankan eksistensinya. Adapun pilihan untuk pindah ke tempat baru dirasakan tidak dapat memastikan mereka bisa hidup sejahtera dan bahagia.

Oleh karena itu meskipun keadaan saat ini tidak menguntungkan bagi mereka, namun kuatnya ikatan hubungan kekerabatan menjadikan alasan utama bagi penduduk lokal Kelurahan Kreo Selatan untuk terus bertahan hidup ditengah potensi yang rentan tergentrifikasikan. Karena perjuangan bersama akan dirasakan lebih mudah dibandingkan dengan menyerah dengan keadaan. Sehingga ditemukan alasan-alasan terkait kesulitan lahan ini cenderung menggambarkan sifat yang emosional seperti karena sudah merasa nyaman tinggal di Kelurahan Kreo Selatan, lahan merupakan warisan orang tua, dan tidak ingin lepas dari keluarga.

Adapun strategi *keempat* yaitu perlawanan (*resistance*) juga tidak ditemukan peneliti selama melakukan penelitian di Kelurahan Kreo Selatan. Hal ini dikarenakan selama prosesnya, kegiatan jual beli tanah dirasakan sesuai dengan cara-caranya tanpa ada yang merasa dirugikan. Penduduk lokal di Kelurahan Kreo Selatan tidak merasa dipaksa atau digusur dari tempat tinggalnya. Kegiatan alih kepemilikan lahan murni berdasarkan kegiatan jual beli antara penduduk lokal dengan pengembang dengan menggunakan cara '*ngembet* (beli dari hasil tanah perorangan kemudian disatukan hingga luas) sesuai dengan yang sudah diterangkan oleh Abdul Hamim (52 tahun) pada bab sebelumnya. Sehingga tidak ditemukannya tanggapan sampai dengan tahap tindakan perlawanan atau aksi sosial.

“...Resistensi itu kan ada kalau misalnya mereka merasa diperlakukan tidak adil, misalnya saja dipaksa untuk melakukan transaksi yang dirasakan tidak menguntungkan nah itu bisa memungkinkan terjadi resistensi. Tapi bisa juga tidak terjadi resistensi hanya saja kalau mereka memang bisa menerima pengalihan kepemilikan lahan mereka dengan harga yang mereka terima. Berarti kan tidak terjadi resistensi. Tetapi kalau tidak terjadi resistensi kan bukan berarti tidak ada masalah. Masalah itu tetap terjadi kalau mereka tidak bisa mengelola kehidupan akan beradaptasi dengan kehidupan mereka yang baru...”⁹¹

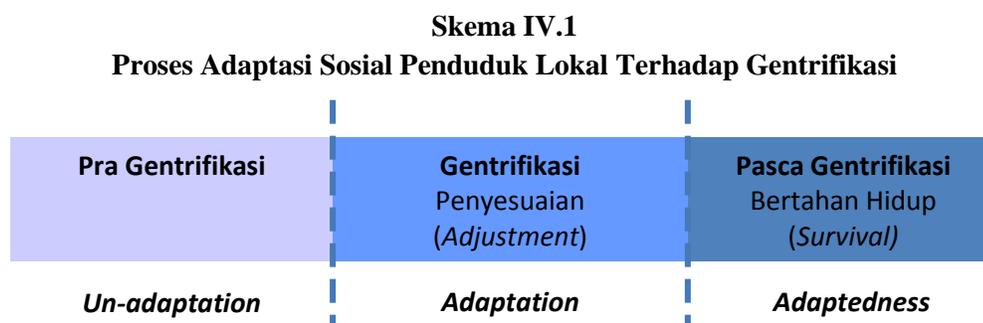
Selanjutnya peneliti juga memfokuskan bahwa terdapat perbedaan antara adaptasi (*adaptation*) dan keadaan dimana masyarakat telah beradaptasi (*adaptedness*). Dengan kata lain bahwa *adaptation* adalah suatu trait sosial yang muncul sebagai akibat adanya kebutuhan, tujuan dan hasrat para individu. Dalam kasus ini peneliti definisikan upaya adaptasi pertama (menjual lahan) merupakan bentuk trait sosial sebagai akibat dari adanya kebutuhan. Dimana dalam hasilnya kegiatan menjual lahan belum tentu bersifat adaptif bagi para pelakunya. Contoh ketika Abdul Hamim menjual lahan ia dapat menggunakannya sebagai modal untuk membeli mesin jahit.

Namun berbeda dengan Nuroh hasil penjualan lahan justru digunakan untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat konsumtif. Maka dapat dipastikan tindakan tersebut berujung maladaptif bagi Nuroh dan keluarganya dalam jangka panjang. Hal ini menandakan bahwa trait atau pilihan informan tidak selalu berdampak adaptif namun juga dapat berdampak maladaptif, tergantung trait mana yang menjadi pilihan individu dalam mengatasi perubahan di Kelurahan Kreo Selatan.

⁹¹ Wawancara dengan M AT Ramli (60 tahun) selaku peneliti ahli untuk triangulasi data 14 Maret 2017

Sedangkan *adaptedness* menunjukkan bahwa trait tersebut secara aktual efektif dalam memuaskan kebutuhan, tujuan dan hasrat individu yang melahirkannya sebagai sebuah adaptasi. Sebagai contoh ketika upaya adaptasi (menjual lahan) kemudian dapat memuaskan kebutuhan, tujuan dan dasar pelaku sebagai sebuah adaptasi. Yang dimaksud disini adalah diharapkan keuntungan yang didapatkan dari hasil (menjual lahan) dapat bersifat adaptif bagi Nuroh dalam jangka panjangnya. Sebagai contoh dipergunakan sebagai sumber modal yang bersifat produktif seperti membuka warung, ruko, maupun usaha keterampilan maupun jasa lainnya. Sehingga diharapkan ia dan keluarga dapat merasakan manfaat perubahan dalam jangka panjangnya.

Oleh karena itu berdasarkan hasil analisis di atas maka strategi adaptasi sosial penduduk lokal terhadap proses gentrifiksi dapat disimpulkan melalui skema dibawah ini.



Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

Bertahannya komunitas lokal dalam situasi sumber daya spasial yang semakin terbatas mereka kuasai, menunjukkan keterbatasan pilihan yang mereka miliki.

Keterbatasan pilihan ini menyebabkan mereka melanjutkan cara hidup dalam hunian yang mereka kuasai sekarang sebagai pilihan satu-satunya dan paling aman. Meskipun mereka menyadari pilihan tersebut tidak sepenuhnya aman. Tetapi setidaknya masih lebih memberi kepastian dibandingkan dengan mereka mencoba keluar dari lingkungan tempat tinggalnya lalu merintis kehidupan baru yang tidak pasti. Setidaknya, hidup di kampung sendiri memberikan rasa aman secara sosial.

Penduduk lokal sadar bahwa lahan yang kini sudah mereka jual tidak mungkin mereka miliki kembali. Maka cara yang dipilih untuk bisa bertahan adalah dengan mempertahankan satu-satunya tempat tinggal yang masih mereka miliki. Alasan “dekat dengan keluarga” juga menjadi alasan dominan mereka untuk menetap di Kelurahan Kreo Selatan. Itulah sebabnya kehidupan kekerabatan dan perasaan kolektif terus dipupuk komunitas lokal sebagai upaya memelihara rasa aman. Oleh karena itu berdasarkan analisis peneliti ditemukan jawaban atas reaksi penduduk lokal terhadap gentrifikasi adalah upaya adaptasi yang bersifat penyesuaian (*adjustment*) dan bertahan hidup (*survival*).

IV.4 Gentrifikasi dalam Perspektif Zona Konsentris

Proses menyeluruh fenomena gentrifikasi pertama yang ditemukan Ruth Glass dalam bukunya yang berjudul *Gentrification* menggambarkan perubahan yang ia amati dalam struktur sosial dan pasar perumahan dari pusat kota London. Baginya di pusat kota negara maju yang memang sudah lama telah bertumbuh. Kota akan

mengalami fase penurunan kualitas atau fungsi yang berujung pada mati dan ditinggalkan oleh penghuninya. Kemudian ketika ditinggalkan oleh penghuni aslinya kelompok-kelompok bawah atau kelompok-kelompok miskin kota datang ke lokasi tersebut untuk bertempat tinggal. Setelah beberapa lama, daerah tersebut dengan berbagai sebab dan lain hal kemudian diinginkan lagi untuk dikembangkan oleh pemerintah daerah. Hal ini berujung pada renovasi rumah tua yang ditempati oleh kelompok bawah tersebut.

Setelah kemudian berkembang, peningkatan harga nilai lahan juga terjadi. Karena pemukiman lama yang sebelumnya dihuni oleh kelas bawah kota berubah menjadi perumahan bertipe Victoria (megah dan elit). *Cluster* tersebut hanya dapat diakses oleh kelompok kelas atas kota yang lebih mampu secara ekonomi. Mengamati pembahasan Glass mengenai proses tersebut mengartikan bahwa gentrifikasi terjadi dipusat kota besar, dalam studi kasus kota London.

Namun berbeda dengan penemu pendahulunya, fenomena gentrifikasi di Kelurahan Kreo Selatan justru terjadi di kota penyangga. Jika menggunakan pengertian di atas, dalam lokasi penelitian di Indonesia atau dalam beberapa negara berkembang maka gentrifikasi akan jarang ditemukan. Pada negara seperti ini kota-kota belum dikatakan tumbuh sepenuhnya dan akan memiliki kecenderungan untuk terus berkembang. Sehingga dikatakan bahwa pertumbuhan kota yang terjadi di Kelurahan Kreo Selatan belum sampai tahap mati dan ditinggalkan oleh penduduk lamanya. Berbeda daripada itu pertumbuhan kota Jakarta justru mengekspansi ke

kawasan-kawasan di sekeliling pusat kota. Dapat disimpulkan bahwa bukan pertumbuhan kota kemudian lantas mencapai tahap limit dan ditinggalkan oleh penduduk lamanya melainkan pertumbuhan kota masih dalam fase yang akan tumbuh terus menerus dan termasuk di dalamnya adalah memperluas kawasannya ke kawasan disekitarnya.

Mengadopsi teori Park dan Burgess dalam melihat fenomena ini. Burgess mencatat bahwa saat sebuah kota tumbuh, demikian pula dengan permintaan akan tanah di pusat kota. Setiap daerah memiliki area ideal dengan harga tanah yang beragam. Namun penduduk dan kegiatan perekonomiannya semakin bergeser keluar dari pusat kota karena banyak yang tersedia dengan harga jual yang lebih murah. Dengan kata lain terdapat orang-orang yang mengungsi, akibat penggunaan lahan produktif yang menyerang kota. Ketika kelompok menengah kota tersebut membutuhkan area perumahan untuk mereka bertempat tinggal membuat mereka pindah ke zona di luarnya. Sehingga proses ekologi invasi dan suksesi juga terus berlanjut ke arah pinggiran kota. Zona ini dikenal dengan kata "*The Loop*".

Adapun tanggapan Hariyono yang telah dikemukakan dalam bab I mengatakan bahwa teori lingkaran konsentris ini tumbuh hanya terdapat di kota-kota yang sedang berkembang serta tanah dan bangunan di dalamnya merupakan hak milik pribadi. Sehingga sesuai dengan karakteristik Kelurahan Kreo Selatan sebagai bagian dari negara berkembang dan tanah beserta bangunan yang ditempati penduduk lokal, di dalamnya merupakan hak milik pribadi. Berbeda dengan gentrifikasi yang

dikemukakan oleh Glass dalam penelitiannya yang mengatakan bahwa perumahan di pusat kota ditinggalkan oleh penduduk aslinya dan kemudian ditempati oleh kelompok kelas bawah perkotaan. Pemukiman di Kelurahan Kreo Selatan sejak awal justru berada di atas lahan milik penduduk lokal yang berkategori etnis Betawi dan menempati daerah tersebut sejak dari lahir. Adapun beberapa dari lahan tersebut merupakan lahan warisan dari keluarganya yang telah menetap lama di daerah tersebut.

Burgess merupakan sosiolog dimana teori konsentrisnya berasal dari pengamatan empiris tentang pola penggunaan lahan ideal dan struktur sosial perkotaan dengan penekanan kuat pada wilayah residen dan perumahan. Meskipun proses perluasan kota merupakan salah satu pembahasan ilmu planologi, namun dengan melakukan pendekatan sosiologis Burgess berhasil memperhatikan faktor sosial seperti persaingan ekologis dan migrasi. Sehingga anggapan gentrifikasi jika dikaitkan dengan teori konsentris Burgess ini dianggap tepat untuk menjelaskan bahwa migrasi penduduk pendatang ke Kelurahan Kreo Selatan mengakibatkan persaingan lahan yang mampu mengubah ruang tidak hanya dalam segi spasial namun juga sosialnya. Sehingga berdasarkan keseluruhan proses ini perubahan karakteristik sosial ekonomi wilayah yang dapat dilihat dalam beberapa zona konsentris Burgess.

Melihat fenomena gentrifikasi di Kelurahan Kreo Selatan menggunakan analisis "*The Loop*" maka bagi peneliti zona yang tepat untuk menggambarkan lokasi

penelitian ini berada pada Zona III atau zona tempat tinggal orang bekerja. Hal ini merupakan bentuk dari perkembangan kota mandiri di Kelurahan Kreo Selatan sebagai kota penyangga ada karena Jakarta tidak dapat menampung jumlah migran yang terus berdatangan dimana setiap tahunnya semakin bertambah. Pertumbuhan Kelurahan Kreo Selatan terhadap DKI Jakarta selain karena dekat secara geografis namun juga dipengaruhi beberapa faktor seperti lahan yang relatif masih luas, harga lahan yang relatif murah serta lokasinya yang strategis karena dekat dengan ibukota. Pada akhirnya Kelurahan Kreo Selatan yang merupakan bentuk zona pemukiman baru akibat dari perembetan pertumbuhan Jakarta ke daerah sekitarnya.

Adapula alasan peneliti mengkategorikan Kelurahan Kreo Selatan sebagai zona tempat tinggal orang bekerja dikarenakan zona ini sangat sesuai dilihat dari akses transportasi dan ciri-ciri penghuni di dalamnya. Dimana penggunaan lahan di kawasan ini diorientasikan sebagai kawasan komersial yang mendesak lahan menjadi kawasan pemukiman bertipe *cluster* dan cocok bagi tempat tinggal komunitas pekerja. Bagi Burgess orang-orang pekerja yang mengungsi akibat penggunaan lahan di kota harus memiliki perumahan, jadi mereka pindah ke zona di luarnya. Namun sebelum migrasi terjadi, zona ini (Kelurahan Kreo Selatan) sebelumnya juga telah dipadati oleh sebagian komunitas dengan struktur sosial yang khas, bermata pencaharian sebagai petani ataupun pedagang.

Berdasarkan penjelasan di atas menggambarkan bahwa Kelurahan Kreo Selatan sesuai dengan zona III. Yaitu tipe zona yang memiliki tingkat heterogen

terbesar dibandingkan zona-zona lainnya, dikarenakan perpindahan penduduk masuk dan keluar pada zona ini cenderung dalam tingkat yang intensif dan meningkat setiap tahunnya. Sehingga Kelurahan Kreo Selatan dianggap sebagai zona percampuran pemukiman kelas atas dan kelas bawah yang mencirikan fenomena gentrifikasi. Untuk menggambarkan penjelasan di atas disajikan tabel dibawah ini.

Tabel IV.1
Klasifikasi Pemukiman Berdasarkan Zona Konsentris Burgess

Tipe Zona	Ciri-Ciri	Lokasi
Zona I	Pusat Bisnis, sebagai zona yang memiliki aksesibilitas terbesar dari segala titik di dalam kota. Tingginya permintaan akan tanah membuat aktivitas di dalamnya membayar biaya yang lebih tinggi.	DKI Jakarta (<i>Gedung Pencakar Langit</i>)
Zona II	Transisi, sebagai lokasi hunian yang dihuni oleh komunitas pada skala sosio-ekonomi yang lebih rendah, imigran dan migran pedesaan. Di dalamnya merupakan pemukiman kumuh, kriminalitas tinggi, lingkungan yang tidak baik.	<i>Slum Area</i> disekeliling DKI Jakarta (<i>Rumah Semi-Permanen</i>)
Zona III	Pemukiman kelas pekerja, sebagai lokasi hunian yang tidak jauh dari pusat kota dan diklasifikasikan cocok untuk hunian kelas menengah. Kawasan ini memiliki sejumlah komunitas dari imigran zona II kota yang telah lolos dari kondisi lingkungan kumuh.	Kelurahan Kreo Selatan (<i>Cluster</i>)
Zona IV	Pemukiman kelas atas, sebagai pemukiman orang dengan tipe manajerial, profesional dan pemilik usaha. Pendapatan yang lebih tinggi dari kelompok ini menyerap biaya transportasi yang lebih tinggi karena menghindari kebisingan dan polusi perumahan yang lebih terpusat	BSD, Serpong (<i>Real-Estate</i>)
Zona V	Komuter, sebagai wilayah kota satelit dan pinggiran kota yang memiliki jarak ± 30 sampai 40 mil dari pusat kota-kota besar CBD	Serang, Banten (<i>Kampung</i>)

Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

Oleh karena itu berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa ketika DKI Jakarta sebagai pusat kota mengalami perkembangan atau pemekaran dimulai dari

pusatnya, kemudian seiring dengan penambahan penduduk kota meluas ke daerah pinggiran atau menjauhi pusat. Zona-zona di atas menunjukkan gejala bentuk konsentris dari teori Burgess yang terlihat bergelang dan melingkar. Adapun analisis peneliti berdasarkan tabel di atas disesuaikan dengan tipe-tipe perumahan beserta ciri-cirinya penghuni dalam beberapa zona konsentris dewasa ini. Meskipun beberapa dari ciri-ciri setiap zona mengalami perubahan bentuk, namun keseluruhan dari tipe zona ini menggambarkan bahwa Kelurahan Kreo Selatan mewakili zona III dengan karakteristik percampuran penduduk kelas menengah pendatang dan penduduk kelas bawah lokal.

Perluasan seperti yang telah dilihat di Kelurahan Kreo Selatan berkaitan dengan asumsi Burgess mengenai pertumbuhan fisik kota, yaitu *pertama* fakta utama ekspansi yaitu kecenderungan setiap zona dalam memperluas wilayahnya dengan ekspansi zona keluar yang disebut suksesi. Melihat proses ini Northan mengartikannya sebagai *urban sprawl* atau proses perambatan kenampakan fisik kota kearah keluar. Hal ini digambarkan Kelurahan Kreo Selatan sebagai sebuah model lokalisasi perumahan yang dilihat atas dasar seberapa baik terhubung ke jaringan metropolitan seperti tol Ciledug dan transportasi publik transjakarta. Daerah ini sesuai dengan Kelurahan Kreo Selatan sebagai *etalase kota tangerang* yang tak jauh dari pusat kota. Membuat pusat kota tetap sebagai pusat kegiatan sehingga orang bergerak setiap hari dari rumah mereka yang berada di zona transisi ke pusat kota atau CBD.

Kedua, selain perpanjangan dan suksesi proses ekspansi umum dalam pertumbuhan perkotaan melibatkan proses konsentrasi dan desentralisasi yang antagonis namun juga saling melengkapi. Dengan maksud menyebabkan perkotaan dikembangkan dengan infrastruktur yang luas (jalan, rel, transportasi umum, jaringan air bersih, jaringan listrik dan lain-lain) namun tentu saja lebih mahal dibandingkan sebelumnya. Sehingga anggapan antagonis dalam asumsi ini mengartikan posisi penduduk lokal yang walaupun dengan segala perubahan kota menjadi lebih maju namun disisi lain memiliki perubahan pekerjaan yang tidak menguntungkan seperti pesuruh atau buruh.

Ketiga perpanjangan layanan teknis telah membuat kehidupan kota tidak hanya layak huni namun nyaman bahkan mewah. Dalam arti ini adalah terjadi fenomena perubahan wajah perumahan penduduk lokal yang semula bertipe kebaya menjadi perumahan penduduk pendatang bertipe *cluster*. Dilengkapi dengan berbagai fasilitas kenyamanan dan keamanan di dalamnya seperti penjagaan satpam 1 x 24 jam. Adapula tembok tinggi sebagai pembatas area penghuni *cluster* dengan pemukiman kampung penduduk lokal Kelurahan Kreo Selatan. Sehingga properti menjadi “dibedakan” dalam hal dianggap sebagai properti berharga (dilindungi). Hal ini tidak hanya mempengaruhi wajah hunian yang dibangun tetapi juga jenis gaya hidup dan kehidupan urban.

Keempat, proses ekspansi ini tidak hanya dipelajari dalam pertumbuhan fisik dan pengembangan bisnis, namun juga sebagai akibat perubahan dalam organisasi

sosial dan tipe kepribadian masyarakat di dalamnya. Hal ini menandakan kesenjangan sosial antara sesama penduduk lokal maupun dengan penduduk pendatang. Karena ruang sosial di dalamnya juga turut berubah ke arah yang lebih bersifat praktis dan modern. Tentunya bagi penduduk lokal merasa tidak nyaman dengan perubahan tersebut karena hubungan sosial kampung yang mulanya harmonis kini secara cepat berubah menjadi dingin semenjak kehadiran penduduk pendatang. Mulai dari tembok tinggi perumahan *cluster* yang seakan-akan menjadi pembatas, mengakibatkan sekat fisik dan sosial diantara keduanya. Menyulitkan terbangunnya kesalingpahaman melalui komunikasi yang lancar.

Berdasarkan pola penjarannya (*urban sprawl*) di Kelurahan Kreo Selatan memiliki kategori tipe penjaran linier (*ribbon development*). Karena perambatan pola ini mengikuti pola jaringan jalan dan menunjukkan penjaran yang tidak sama pada setiap bagian perkembangan kota. Perembetan paling cepat terlihat disepanjang jalur transportasi, khususnya bersifat menjari dari pusat kota. Hal ini dilihat dari proyek pembangunan jalan tol dan transportasi publik yang gencar terjadi di Kelurahan Kreo Selatan. Anggapan ini semakin meyakinkan lahan lebih bernilai secara ekonomis tinggi apabila terletak di pinggir jalan dibandingkan dengan lahan yang berada di dalam pemukiman. Sehingga dapat dikatakan akses jalan menempatkan faktor utama dari diferensiasi harga lahan di Kelurahan Kreo Selatan. Seperti pernyataan Abdul Hamim (52 tahun) yang peneliti rangkum dalam tabel dibawah ini.

Tabel IV.2
Diferensiasi Nilai Harga Lahan di Kelurahan Kreo Selatan

*dalam ribuan rupiah

Tahun	Lokasi		
	Jalan Utama	Jalan Protokol	Jalan Pemukiman
1980	Rp.30 – Rp.35	Rp.25 – Rp.30	Rp.20 – Rp.25
1990	Rp.150 – Rp.135	Rp.135 – Rp.125	Rp.125 – Rp.100
2000-an	Rp.1.000 – Rp.850	Rp.850 – Rp.700	Rp.700 – Rp.500
2017	Rp. 15.000 – Rp10.000	Rp.10.000 – Rp.8.000	Rp.8.000 – Rp.7.500

Sumber: Hasil Analisis Pribadi (2017)

Gentrifikasi di Kelurahan Kreo Selatan terjadi karena pada negara berkembang seperti ini kota-kota belum dikatakan tumbuh sepenuhnya dan akan memiliki kecenderungan untuk terus berkembang. Dapat dikatakan dikatakan bahwa pertumbuhan kota Jakarta belum sampai tahap mati dan ditinggalkan oleh penduduk lamanya. Pertumbuhan kota Jakarta justru mengekspansi ke kawasan-kawasan di sekeliling pusat kota salah satunya Kelurahan Kreo Selatan. Tepat jika dikatakan bahwa gentrifikasi di Kelurahan Kreo Selatan merupakan tipe gentrifikasi konsentris. Bahwa dalam beberapa kasus gentrifikasi tidak pasti terjadi pusat kota melainkan terjadi di kota penyangga.

IV.5 Refleksi Sosiologis Atas Fenomena Gentrifikasi Pada Masyarakat Kota Penyangga

Proses gentrifikasi memang tidak dapat dihindari oleh penduduk di Kelurahan Kreo Selatan. Oleh karena itu masyarakat Kelurahan Kreo Selatan harus mampu

beradaptasi terhadap situasi dan kondisi yang sedang melanda di lingkungan pemukimannya. Jika dilihat dari perspektif sosiologi perkotaan, suatu entitas pemukiman pasti akan mengalami perkembangan. Apalagi jika lokasi tersebut bersinggungan langsung dengan kota besar. Maka sangat tidak mungkin, ketika ada suatu kota besar mengalami perkembangan yang begitu pesat lalu kota-kota disekitarnya tidak mendapatkan dampak dari perubahan tersebut.

Bagi penduduk lokal di dalamnya, perlu menyiapkan mental yang kuat dalam menyikapi berbagai dampak yang akan ditimbulkan dari fenomena gentrifikasi di pemukimannya. Salah satunya adalah dengan kedatangan penduduk pendatang dalam hal mengakses lahan untuk pemukiman. Melihat kondisi ini percampuran penduduk lokal dan penduduk pendatang dalam fenomena gentrifikasi cenderung mempresentasikan gap antar kelas. Penduduk pendatang yang tergolong ke dalam pekerjaan profesional, elit muda, single atau memiliki keluarga kecil didefinisikan peneliti sebagai masyarakat kelas menengah. Gaya hidup dan selera akan hunian penduduk pendatang tentunya berbeda dengan penduduk lokal yang dalam hal ini peneliti identifikasikan sebagai masyarakat kelas bawah.

Fenomena umum pada pola gentrifikasi ini menandakan pergantian penduduk lama yang diikuti dengan datangnya sekelompok penduduk baru dengan kelas sosial-ekonomi yang lebih baik. Menyebabkan kawasan tersebut tidak hanya berubah dalam segi fisik perumahannya namun juga struktur sosial penghuni di dalamnya. Ruang-ruang sosial dimana tempat penduduk lokal berinteraksi kemudian hilang dan

berganti seiringan dengan datangnya penduduk kelas menengah yang memiliki gaya hidup berbeda. Keharmonisan dalam bertetangga semakin lama kian memudar dengan intensitas komunikasi yang perlahan lenyap. Hal ini pun menandakan terbentuknya jurang sosial antar sesama penduduk disuatu wilayah.

Sekat-sekat sosial dalam fenomena gentrifikasi tersebut juga secara perlahan namun pasti menguburkan eksistensi pemukiman kampung lamanya. Interaksi sosial antar bertetangga, pola hubungan kekerabatan, dan keramahtamahan mulai luntur dalam kehidupan sehari-hari. Tidak berhenti sampai disitu, adaptasi pun mulai dilakukan oleh penduduk lokal dalam upaya bertahan hidup ditengah perubahan sosial dan spasial di lingkungan pemukimannya sendiri. Mulai dari pekerjaan, penghasilan dan wajah fisik perumahan. Berbagai bentuk serta upaya mencirikan semangat juang bagi penduduk lokal yang merasa dirugikan oleh karena adanya perubahan. Maka dapat dikatakan bahwa gentrifikasi kemudian peneliti artikan sebagai bentuk dari permasalahan sosial yang bahkan tidak bisa dihindarkan bagi penduduk-penduduk dengan potensi wilayah menuju perkotaan.

Gentrifikasi bukan merupakan gejala penyakit sosial yang hanya melanda kota. Namun gentrifikasi juga diartikan sebagai virus yang kini menyebar ke wilayah pinggiran kota besar, yaitu kota penyangga. Pada gilirannya, gentrifikasi hanya berhasil memindahkan suatu permasalahan ke permasalahan lainnya tanpa penanganan yang serius mengenai upaya pencegahan bagaimana suatu komunitas bisa tidak dirugikan.

Tentunya hal ini tidak akan terjadi tanpa sebab. Adapun peneliti menemukan jawaban atas kerugian tersebut adalah karena respon penduduk lokal dalam menggunakan hasil penjualan lahan dalam kegiatan yang bersifat konsumtif. Uang tunai tersebut digunakan untuk kebutuhan yang bersifat komersil seperti mengawinkan anaknya, membeli kendaraan bermotor maupun memperbaiki rumah. Sedikit sekali bagi penduduk lokal yang bisa memanfaatkan hasil penjualan tanah tersebut digunakan untuk kebutuhan memperbaiki perekonomian keluarga atau membuka lahan usaha baru demi manfaat jangka panjang.

Kemudian berangkat dari berbagai permasalahan tersebut peneliti merekomendasikan bahwa sebaiknya Kelurahan Kreo Selatan sebagai institusi pemerintah terkecil yang dekat dengan masyarakat membuat program untuk memberdayakan masyarakat. Jangan dibiarkan penduduk lokal untuk melakukan transaksi ekonomi biasa saja namun juga harus diiringi dengan program-program yang dapat melahirkan produktifitas penduduk lokal. Bagaimanapun penduduk lokal memiliki keahlian yang terbatas dan untuk saat itu juga lahan merupakan salah satu aset mereka dalam bekerja sebagai petani.

Ditengah persaingan dengan penduduk pendatang, penduduk lokal tetap memiliki semangat kompetitif untuk mengembangkan keahlian dan kreatifitasnya agar dapat bersama-sama hidup di lingkungan perkotaan yang pesat. Agar perubahan di lingkungan pemukiman juga dapat dirasakan manfaatnya oleh penduduk lokal dalam setiap sudutnya. Perubahan dari adanya gentrifikasi tidak hanya dilihat dari

segi fisik wajah hunian *cluster* saja yang membaik tetapi juga dari aksesibilitas dalam hal ini transportasi akan semakin mudah di Kelurahan Kreo Selatan. Adapun dari aspek pelayanan umum yang lebih modern membuka peluang munculnya usaha baru yang membuat pekerjaan menjadi lebih banyak dan beragam. Sehingga jika dapat hidup berdampingan maka segala perubahan tersebut dapat saling menguntungkan dan saling dirasakan oleh seluruh masyarakat kota penyangga.

Oleh karena itu gentrifikasi seharusnya dapat diartikan sebagai peluang untuk memperbaiki perekonomian penduduk lokal. Bagaimana penduduk lokal juga dapat turut andil dalam perubahan sosial-ekonomi lingkungannya. Bukan justru sebagai fenomena yang kemudian mengusir penduduk lokal secara perlahan untuk diganti menjadi penduduk pendatang yang sesuai dengan karakteristik kelas sosial-ekonomi perkotaan. Pemerintah daerah dan pengembang perlu mengubah cara pikir dengan bagaimana ketika penduduk lokal menjual lahannya mereka juga dibantu agar ikut terangkat kegiatan sosial dan ekonominya. Tidak sebatas penduduk lokal menjual lahannya dan diubah menjadi perumahan modern kemudian dibiarkan berusaha sendiri dalam beradaptasi dengan perubahan di lingkungan pemukimannya. Maka dari itu peneliti menekankan sekali lagi bahwa pemerintah daerah dan pengembang perlu terlibat memiliki pola pikir panjang untuk mempersiapkan dampak apa saja yang terjadi pada masyarakat yang berhadapan dengan fenomena gentrifikasi. Agar gentrifikasi serta merta memberikan keuntungan bagi semua agen di dalamnya.

IV.6 Kesimpulan

Gentrifikasi merupakan masalah yang cukup pelik bagi sebagai penduduk di dalamnya, khususnya penduduk lokal kelas bawah Kelurahan Kreo Selatan. Hal ini dikarenakan penduduk lokal berjuang sendiri untuk dapat bertahan hidup ditengah perubahan yang cepat dan sangat kompleks di wilayah pemukimannya. Penduduk lokal tidak tahu dan tidak siap bahwa lingkungan huniannya akan berubah menjadi wilayah perkotaan baru. Sehingga adaptasi sosial pun dirasakan cukup keras bagi penduduk lokal dilihat pula dari keahlian dan kemampuan untuk bersaing dengan penduduk pendatang. Seringkali menyebabkan masyarakat harus menyelesaikan masalahnya sendiri tanpa keterlibatan negara di dalamnya. Oleh karena itu dibutuhkan peran pemerintah daerah dan pengembang dalam upaya melibatkan penduduk lokal di dalam Kelurahan Kreo Selatan. Dalam arti gentrifikasi jangan diartikan sebagai kegiatan jual beli lahan semata, namun beberapa dampak negatif akan bersinggungan bagi masyarakat di dalamnya. Agar tujuan dari gentrifikasi dapat menerapkan prinsip *win win solution*.

BAB V

PENUTUP

V.1 Kesimpulan

Meskipun penelitian ini dilakukan di Kelurahan Kreo Selatan, tetapi kasus yang telah diteliti telah menjadi fenomena yang semakin banyak terjadi di kota-kota besar lain di Indonesia. Gentrifikasi merupakan perubahan struktur komunitas yang menyebabkan lemahnya karakter lokal dari penduduk yang menetap sebelumnya dikarenakan penduduk pendatang. Di dalamnya mencakup konflik kelas sosial antara penduduk kelas bawah lokal dengan kelas menengah pendatang diikuti dengan perubahan sosial-spasial yang berdampak pada kehidupan sosial dan ekonomi penduduk kelas bawah lokal sebelumnya. Penduduk lokal sulit untuk beradaptasi dengan perubahan yang relatif cepat dan cenderung berpotensi terusir dari pemukimannya sendiri. Maka dari itu proses gentrifikasi dapat dikatakan sangat terkait dengan komposisi penduduk asli dan penduduk pendatang dalam bersaing memperebutkan hunian untuk bertempat tinggal.

Keseluruhan proses ini menjadi petanda banyaknya dibangun kawasan perumahan berarsitektur modern ditengah pemukiman penduduk lokal. Dimana pembangunan ini melibatkan banyaknya agen-agen gentrifikasi seperti korporasi swasta, pemerintah daerah dan komunitas penduduk pendatang. Model pembangunan kota yang hampir sama juga semakin banyak ditemukan tidak hanya di dalam kota itu

sendiri melainkan sudah merambah ke daerah-daerah pinggirannya. Ini mengindikasikan semakin besarnya peranan pengembangan kawasan perumahan dalam urbanisasi di kota-kota besar Indonesia. Setelah akhirnya gentrifikasi banyak dikaitkan dengan fenomena perpindahan penduduk yang masuk dalam kelas sosial yang berbeda, yaitu kelas menengah baru.

Tetapi meskipun gentrifikasi menjadi fenomena yang tidak dapat dihindari lagi bagi wilayah-wilayah pinggiran kota besar. Studi ini masih tergolong sebagai studi yang jarang dilakukan oleh peneliti Indonesia. Karena studi ini sebenarnya merupakan ilmu planologi mengenai studi spasial namun dianalisa dengan pendekatan sosiologi. Sehingga sangat jarang ditemukan peneliti yang *concerned* terhadap aspek-aspek sosial di dalam proses lahirnya fenomena gentrifikasi ini. Padahal banyak ditemukan beberapa dampak di dalamnya yang berangkat dari masalah sosial dari gentrifikasi. Adapula penelitian ini belum cukup memadai untuk tujuan generalisasi, terkait dengan keunikan atau kekhasan yang sangat mungkin terjadi pada beberapa lokasi penelitian lain.

Namun dari beberapa temuan-temuan lapangan serta analisa peneliti terkait rumusan permasalahan penelitian yang diajukan. Berikut peneliti rincikan kembali hasil dari fenomena gentrifikasi pada masyarakat kota penyangga di Kelurahan Kreo Selatan antara lain.

Pertama, Proses terjadinya gentrifikasi tidak selalu mengartikan fenomena yang pasti terjadi di pusat kota. Namun dilihat dari beberapa keterkaitan aspek yang

sama gentrifikasi Kelurahan Kreo Selatan justru terjadi di pinggiran kota. Perkembangan kota yang berhasil merambah ke daerah-daerah di sekitarnya. Gentrifikasi juga melahirkan permasalahan sosial-spasial yang kompleks di dalamnya terdapat pembangunan wajah perkotaan, kenaikan harga lahan, rumah berasitektur mewah, perpindahan dan percampuran penduduk, perubahan ruang sosial, kesenjangan dan kecemburuan sosial, adaptasi penduduk lokal, dan lain sebagainya.

Kedua, sehingga gentrifikasi menyebabkan dampak sosial-ekonomi yang bersifat paradoks bagi penduduk lokal di dalamnya. Dapat bersifat *adaptif* dapat pula bersifat *maladaptif*. Hal ini dikarenakan gentrifikasi tidak selalu diartikan sebagai hasil yang menunjukkan perpindahan penduduk asli pindah dan tergantikan menjadi penduduk pendatang. Namun gentrifikasi merupakan keseluruhan proses yang di dalamnya terkait percampuran penduduk lokal dengan penduduk pendatang. Oleh karena itu gentrifikasi seharusnya berpeluang membawa dampak positif bagi seluruh agen. Selama pemerintah daerah dan korporasi pengembang melibatkan penduduk lokal untuk ikut berkembang merasakan manfaat perubahan pemukiman perkotaan.

Ketiga, jika ditarik kesimpulan secara umum, proses gentrifikasi yang terjadi di Kelurahan Kreo Selatan membentuk suatu pola adaptasi sosial bagi penduduk lokal. Dalam bentuk upaya adaptasi yang bersifat penyesuaian (*adjustment*) dan bertahan hidup (*survival*). Meskipun gentrifikasi tidak selalu melahirkan resistensi penduduk lokal. Namun tidak berarti gentrifikasi diartikan menguntungkan oleh penduduk lokal yang terkena dampaknya.

V.2 Saran

Pada bagian penutup untuk menyempurnakan penelitian ini peneliti akan memberikan sedikit saran yang diharapkan dapat berguna bagi siapapun yang sekarang atau nantinya bersentuhan langsung dengan apa yang peneliti kaji dalam penelitian ini. Saran yang datang dari peneliti akan menuju ke beberapa aspek yang terkait dalam penelitian ini. Peneliti merasa takjub dengan keseluruhan proses dari fenomena gentrifikasi yang berlangsung di Kelurahan Kreo Selatan. Sebagai seorang yang memiliki keterkaitan cukup dalam dengan daerah ini, peneliti tidak menyangka bahwa lingkungan pemukiman peneliti akan menjadi seperti ini pada akhirnya.

Gentrifikasi adalah suatu fenomena yang tidak dapat dihindarkan. Perubahan demi perubahan berhasil mengubah wajah kawasan pemukiman Kelurahan Kreo Selatan dari segala aspek. Sehingga perlu kesinambungan bagi para agen gentrifikasi di dalamnya *Pertama*, dalam aspek sosial koorporasi pengembang bisnis properti diharapkan membangun lingkungan perumahan yang bersifat kemasyarakatan tanpa menimbulkan sekat-sekat sosial bagi penghuni di dalamnya. Dengan maksud bahwa peneliti berharap *cluster* dibangun tanpa ada tembok besar penghalang penduduk lokal dengan penduduk pendatang.

Seperti kehidupan pemukiman Kelurahan Kreo Selatan tahun 1980-an hal tersebut bisa dijadikan pembelajaran sekaligus pengalaman terbentuknya keharmonisan antar penduduk lokal maupun penduduk pendatang itu sendiri. Karena bagaimanapun keamanan dalam ber-lingkungan akan terbentuk dengan sendiri secara

sosial dari adanya pos ronda ditingkat RT maupun RW. Selain menjaga keamanan hal tersebut juga dapat meningkatkan kesolidaritasan antar penduduk lokal dengan penduduk pendatang. Adapun fasilitas umum dan fasilitas sosial disediakan pengembang untuk diserahkan kepada pemerintah daerah. Agar kegunaannya lebih bersifat umum (tidak hanya penghuni *cluster* saja). Sedangkan dalam aspek lingkungan hidup pengembang perlu menerapkan prinsip-prinsip berkelanjutan demi meminimalisir terjadinya kerusakan, bencana banjir dan konflik sosial dengan penduduk lokal.

Kedua, dalam hal ekonomi pemerintah daerah dalam hal ini tingkat Kelurahan dan Kecamatan diharapkan membentuk program-program pemberdayaan penduduk lokal. Dalam arti diberikan pelatihan-pelatihan rutin untuk menambah *skill* penduduk lokal agar mampu bersaing ditengah arena kontestasi dengan penduduk pendatang. Sebagai contoh proyek membangun *home industry* dibidang tekstil. Diharapkan kelurahan menerapkan proyek tersebut sesuai dengan prinsip POAC yaitu *Planning, Organizing, Actuating, Controlling*. Hal ini bertujuan agar penduduk lokal dibantu dan dibina atas kemampuannya yang minim terhadap lapangan kerja informal. Adapun diperlukannya program renovasi rumah penduduk lokal guna meminimalisir kecemburuan sosial terhadap hunian penduduk pendatang.

Ketiga, penduduk pendatang harus mampu menjalin interaksi sosial yang baik dengan penduduk lokal agar tercipta ruang-ruang yang baik bagi keharmonisan hidup bertetangga. Diharapkan kehadiran pendatang memberikan peluang pekerjaan baru

terhadap penduduk lokal. Serta pendatang yang berbaur dapat memberikan pola pikir yang baru dan lebih maju untuk penduduk lokal.

Keempat, penduduk lokal harus bisa memanfaatkan hasil penjualan lahan sebagai kesempatan untuk membuka peluang usaha baru demi memperbaiki kesejahteraan perekonomian keluarga dalam jangka panjang. Begitupun penduduk lokal perlu menganggap bahwa masuknya penduduk pendatang merupakan semangat untuk berbagai ilmu dan pengalaman dalam menghadapi tantangan perubahan jaman. Bahwa seperti yang sudah peneliti ungkapkan di atas gentrifikasi merupakan fenomena yang tidak dapat dihindarkan dan seharusnya kehadiran fenomena ini dapat meningkatkan semangat kompetitif bagi keberhasilan penduduk lokal merasakan berbagai dampak positif dari perubahan dilingkungan pemukimannya.

Sehingga diharapkan ketika semua agen dari gentrifikasi di atas memenuhi saran praktis peneliti maka gentrifikasi tidak lagi dapat dipandang sebagai fenomena yang bersifat negatif. Lebih dari itu, dibalik ketegangan yang terjadi antar lingkungan bermasyarakat. Gentrifikasi masih memiliki sifat positif bagi penduduknya yang cerdas dalam bertindak dan memberi respon.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ahmadi, Rulam. 2016. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: AR-Ruzz Media
- Alam, Rudy Harisyah. 2006. *Adaptasi dan Resistensi Kelompok-Kelompok Sosial Keagamaan*. Jakarta: Balai Litbang Agama Jakarta dan Penamadani
- Bungin, Burhan. 2007. *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial lainnya*. Jakarta: Prenada Media Group
- Chua, Beng Huat. 2000. *Consumption in Asia Lifestyles and Identities*. New York: Routledge
- Diappi, Lidia. 2013. *Emergent Phenomena in Housing Markets: Gentrification, Housing Search and Polarization*. Italia: Departement of Architecture and Planning
- Hariyono, Paulus. 2010. *Perencanaan Pembangunan Kota dan Perubahan Paradigma*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Kaelan. 2015. *Metode Penelitian Kualitatif bidang Filsafat*, Yogyakarta : PT “Paradigma”
- Kahle, Lynn R. 1984. *Attitudes and Social Adaptation*, USA: University of Oregon
- Lees, Loretta, Tom Slater dan Elvin Wyly. 2008. *Gentrification*. Reoutledge: Taylor and Francis Group
- Moleong, Lexy J. 1990. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya
- Park, Robert E. dan Ernest W. Burgess. 1992. *The City: Suggestion for Investigation of Human Behaviour in the Urban Environment*. Chicago: The University of Chicago Press

Ranjabar, Jacobus. 2008. *Perubahan Sosial dalam Teori Makro: Pendekatan Realitas Sosial*. Bandung: Alfabeta

Sanderson, Stephen. 2011. *Macrosociology*, Jakarta: Rajawali Pers

Schwab, William A. 1992. *The Sociology of Cities*. New Jersey: University of Arkansas

TESIS DAN DISERTASI

Antono, Yustinus Slamet. 2001. *Strategi Adaptasi Masyarakat Transmigran Dari Daerah Subur ke Daerah Marginal Pasang Surut*. Depok: Tesis, PascaSarjana FISIP UI

AT, M. Ramli. 2013. *Gentrifikasi Peri-Urban: Ekspansi Perkotaan dan Politik Spasial Komunitas Lokal di Makassar*. Depok: Disertasi, PascaSarjana Sosiologi FISIP UI

Hardianti, Satya Widya. 2008. *Pasar Tradisional dalam Bayang-Bayang Pasar Modern*. Jakarta: Tesis, Universitas Negeri Jakarta

Prasetyo, Arief. 2016. *Pola Spasial Penjalaran Perkotaan BODETABEK*. Depok: Tesis, PascaSarjana FMIPA UI

JURNAL

Ardiwijaya, Vevin S, Tresna P. Soemardi, Emirhadi Suganda, dan Yuaswanda A. Temenggung. 2014. "Bandung Urban Sprawl and Idle Land: Spatial Environmental Perspective". *Journal Internatinal Procedia APCBEE* Vol (10): 208-213. (<http://www.sciencedirect.com/>) diakses pada 15 Februari 2017

Hamnett, Chris. 2002. "Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001". *Journal International Urban Studies*. Vol 40 (No.12): 2401-2426. (<http://www.sciencedirect.com/>) diakses pada 2 Februari 2017

- Less, Loretta. 2012. "The Geography of Gentrification: Thinking Through Comparative Urbanism". *Journal International Progress in Human Geography*. Vol 35 (No.2): 155-171
- Martakusumo, Widjaja. 2008. "Revitalisasi, sebuah pendekatan dalam peremajaan kawasan". *Jurnal Elektronik Perencanaan Wilayah dan Kota*. Vol 19 (No.3): 57-73
- Monare, Paul Tsietsi , Nico Kotzé dan Tracey Morton McKay. 2014. "A second wave of gentrification: The case of Parkhurst, Johannesburg, South Africa". *Journal Urbani izziv*, vol: 25 supplement 2014
- Munoz, Francesc. 2003. "Lock living: Urban sprawl in Mediterranean cities". *Journal International Cities*. Vol 20 (No. 6): 381-385. (<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275103000738>) diakses pada 15 Februari 2017
- Prayoga, I Nyoman Tri. 2013. "Keberlangsungan Menetap Penduduk Asli pada Kawasan di Sekitar Kampus UNDIP Tembalang sebagai Pemukiman Kota Semarang yang Tergentrifikasi". *Jurnal Biro Penerbit Planologi UNDIP*, Vol: 9 (1): 1-10. (<http://ejournal.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/6499>) diakses pada 26 Februari 2016
- Squires, Gregory D. 2002. "Book Review: Urban Sprawl Causes, Consequences and Policy Responses". *Journal International Regional Science and Urban Economic*, Vol (33): 251-252
- Tohjiwa, Agus Dharma. 2013. "Revitalisasi Kawasan Rumah Betang di Tamiyang Layang, Kalimantan Tengah". *Journal PESAT*. (<http://docplayer.info/31015296-Revitalisasi-kawasan-rumah-batang-di-tamiyang-layang-kalimantan-tengah.html>) diakses pada 26 Februari 2017

SUMBER LAINNYA

- Data Profil Kecamatan Larangan (2016)
- Data Profil Kelurahan Kreo Selatan (2013)
- Laporan Pengembang Rumah 7 East Bintaro (2017)
- Wawancara dengan Abdul Hamim (52 tahun) 5 Mei 2017
- Wawancara dengan Agan (40 tahun) 31 Maret 2017
- Wawancara dengan Damiati (57 tahun) 31 Maret 2017
- Wawancara dengan Kutut (52 tahun) 31 Maret 2017
- Wawancara dengan M AT Ramli (60 tahun) 14 April 2017
- Wawancara dengan Muhammad (63 tahun) 4 Mei 2017
- Wawancara dengan Ngadikin (64 tahun) 27 Maret 2017
- Wawancara dengan Utama (53 tahun) 1 April 2017
- Wawancara dengan Nuroh (75 tahun) 4 Mei 2017
- Wawancara dengan Tarmuzi (55 tahun) 30 Maret 2017

INTERNET

- <http://peta-jalan.com/jl-ciledug-raya-tangerang-selatan/> diakses pada 18 Januari 2017 pukul 13.00 WIB*
- <http://wikimapia.org/22436311/id/Kreo-Selatan> diakses pada 07 Februari 2016*
- <http://www.oxforddnb.com/> diakses pada 9 Juli 2017 pukul 20:25 WIB.*
- <http://www.tangerangkota.go.id/profil-kota-tangerang> diakses pada 21 Maret 2017 pukul 10.00 WIB*
- <https://jakarta.bps.go.id/> diakses pada 18 Januari 2016 pukul 13.00 WIB*
- <https://www.google.co.id/maps> diakses pada 18 Januari 2017 pukul 13.00 WIB*

Tabel 5
Instrumen Penelitian

Bab	Komponen Data	Teknik Primer				Teknik Sekunder		
		WM	OB	WIn	Lit	Dok	GE/ Wik/ BPS	
I	PENDAHULUAN							
	1.1 Latar Belakang							
	1.2 Permasalahan Penelitian							
	1.3 Tujuan dan Signifikasi Penelitian							
	1.4 Tinjauan Penelitian Sejenis							
	1.5 Kerangka Konseptual							
	1. Gentrifikasi							
	1.1 Konseptualisasi Gentrifikasi							
	1.2 Proses Gentrifikasi							
	1.3 Agen Gentrifikasi							
1.4 Gelombang Gentrifikasi								
2. Adaptasi Sosial								
2.1 Pengertian Menurut Para Ahli								
2.2 Konsep Adaptasi Sosial								
2.3 Berbagai Jenis Tindakan Adaptasi Sosial								
3. Teori Konsentris								
3.1 Proses Perluasan Wilayah Kota								
3.2 Asumsi Dasar Burgess								
4. Penjalaran Kota								
4.1 Konseptualisasi Penjalaran Kota								
4.2 Karakteristik Penjalaran Kota								
4.3 Penjalaran Kota sebagai Komoditas								

	1.6 Metodologi Penelitian 6.1 Lokasi dan Waktu Penelitian 6.2 Subjek Penelitian 6.3 Peran Peneliti 6.4 Teknik Pengumpulan Data 6.5 Kerangka Berpikir Penelitian						
	1.7 Sistematika Penulisan						
II	POTRETSOSIO-SPASIAL KELURAHAN KREO SELATAN						
	2.1 Pengantar						
	2.2 Kondisi Geografis						
	2.3 Demografi Wilayah 1. Jumlah penduduk 2. Etnisitas 3. Tingkat pendidikan 4. Usia dan kualitas tenaga kerja 5. Mata pencaharian						
	2.4 Potensi Sosial Wilayah 1. Infrastruktur Jalan dan Sarana Transportasi Publik 2. Sarana Industri dan Perdagangan 3. Sarana Pendidikan 4. Sarana Kesehatan dan Pelayanan Jasa						
	2.6 Kondisi Sosio-Spasial						
	2.7 Kesimpulan						
III	TERBENTUKNYA GENTRIFIKASI DI KREO SELATAN						
	3.1 Pengantar						
	3.2 Terbentuknya Kreo Selatan sebagai Wilayah Kota Penyangga						
	3.3 Karakteristik Penciri Gentrifikasi 1. Perpindahan Penduduk Kelas Menengah Kota 2. Tersebar nya Perumahan <i>Cluster</i> di Pemukiman Lokal 3. Posisi Penduduk Lokal Sebagai Kelas Bawah						
	3.4 Agen yang Berperan dalam Fenomena Gentrifikasi						

	1. Komunitas Lokal 2. Komunitas Pendatang 3. Pengembang 4. Kelurahan						
	3.4 Preferensi Bermukim Penduduk Pendatang						
	3.5 Dampak Sosial Ekonomi Penduduk Lokal						
	3.6 Bentuk Adaptasi Penduduk Lokal						
	3.7 Kesimpulan						
IV	GENTRIFIKASI DALAM ZONA KONSENTRIS						
	4.1 Pengantar						
	4.2 Pertentangan Kelas Sosial di Kelurahan Kreo Selatan						
	4.3 Adaptasi Masyarakat Lokal Atas Proses Gentrifikasi						
	4.3 Gentrifikasi Dalam Perspektif Zona Konsentris						
	4.4 Refleksi Sosiologis Atas Fenomena Gentrifikasi Pada Masyarakat Kota Penyangga						
	4.5 Kesimpulan						
V	Penutup						
	5.1 Kesimpulan						
	5.2 Saran						

Pedoman Wawancara

Pertanyaan untuk Pihak Kelurahan Kreo Selatan

1. Jelaskan sejarah pemukiman di Kelurahan Kreo Selatan
(Orde Baru hingga Reformasi dan Dari Reformasi hingga sekarang)
2. Siapakah yang pertama kali bermukim di Kreo Selatan?
 - Dari tahun berapa masuk dan bermukim
 - Dari wilayah-wilayah mana saja
 - Etnik apa saja dan siapa yang dominan
 - Bermata pencaharian apa
 - Berapa rata2 pendatapan keluarga saat itu
 - Alasan mereka bermukim
 - Apakah membangun tempat tinggal sendiri atau mengontrak, mana yang dominan
 - Berapa harga beli/sewa tanah/rumah saat itu
 - Bagaimana kondisi hunian (rumah/kontrakan) saat itu
 - Siapa tokoh awalnya
 - Berapa jumlah KK saat itu
 - Apakah pemukim awal ini masih menempati daerah ini sekarang
3. Siapakah yang dianggap penduduk asli di daerah ini?
 - Bagaimana kriterianya
 - Siapakah yang dianggap tokoh masyarakat setempat
4. Sebelum masuknya pengembang ke wilayah ini, bagaimana gambaran penyebaran pemukiman dan pemanfaatan lahan di wilayah ini?
 - Mapping
 - Di bagian mana awal pemukiman penduduk lokal terpusat
 - Di bagian mana aktivitas bisnis terpusat
 - Infrastruktur apa yang terbangun
5. Gambaran awal perkembangan menjadi sebuah perumahan elit/ *cluster*
 - Siapa pengembang yang pertama kali masuk wilayah ini?
 - Kapan mulainya

- Pihak mana saja yang terlibat (pemilik lahan siapa)
- Dibagian mana mulai dibangun
- Membangun perumahan apa
- Berapa luas tanah
- Membangun berapa unit
- Tipe unit apa
- Harga beli tanah

6. Reaksi awal penduduk lokal ketika pertama daerah ini dibangun dan ditingali penduduk baru dari luar

- Apakah dilibatkan dalam pembangunan
- Bagaimana prosesnya
- Kelompok mana yang akomodatif
- Kelompok mana yang cenderung resisten
- Alasan Reaksi mereka
- Berapa banyak yang bertahan
- Berapa banyak yang pindah keluar Kreo Selatan

7. Organisasi masyarakat di Kreo Selatan

- Berapa jumlah organisasi masyarakat
- Apa saja
- Bagaimana kegiatannya
- Apakah cenderung berdampak positif
- Apakah cenderung berdampak negatif

8. Siapakah yang dianggap penduduk pendatang?

- Dari tahun berapa masuk dan bermukim
- Dari wilayah-wilayah mana saja
- Etnik apa saja dan siapa yang dominan
- Bermata pencaharian apa
- Alasan mereka bermukim
- Apakah membangun tempat tinggal sendiri atau mengontrak, mana yang dominan
- Berapa harga beli/sewa tanah/rumah saat ini
- Bagaimana kondisi hunian (rumah/kontrakan) saat ini
- Berapa jumlah KK saat ini

9. Jelaskan perubahan sebelum dan setelah masuknya penduduk pendatang
- Infrastruktur apa yang terbangun
 - Apa saja sektor kerja baru yang muncul, berapa jumlahnya
 - Apa ada perubahan mata pencaharian, mata pencaharian mana yang dominan
 - Berapa rata2 pendapatan keluarga saat ini
 - Apa saja kegiatan bersama di Kelurahan Kreo Selatan
 - Bagaimana pola interaksi penduduk lokal dengan penduduk pendatang
 - Bagaimana partisipasi penduduk pendatang dalam kegiatan sosial di Kreo Selatan
 - Apakah ada konflik (penduduk lokal -penduduk pendatang/pengembang)
 - Bagaimana solusi penyelesaian konflik

Pedoman Wawancara

Pertanyaan untuk Pihak Kecamatan Larangan

1. Jelaskan sejarah pemukiman di Kecamatan Larangan, meliputi perkembangan Kelurahan Kreo Selatan
(Orde Baru hingga Reformasi dan Dari Reformasi hingga sekarang)
2. Jelaskan perpindahan penduduk yang masuk ke Kecamatan Larangan.
 - Dari tahun berapa masuk dan bermukim
 - Dari wilayah-wilayah mana saja
 - Etnik apa saja dan siapa yang dominan
 - Bermata pencaharian apa
 - Menempati kelurahan apa
 - Alasan mereka bermukim
3. Sebelum masuknya pengembang ke Kelurahan Kreo Selatan/ Kecamatan Larangan bagaimana gambaran pemukiman dan pemanfaatan lahan di wilayah tersebut?
 - Dibagian mana awal pemukiman penduduk lokal terpusat?
 - Dibagian mana aktivitas bisnis terpusat?
 - Insfrastruktur apa saja yang terbangun?
 - Apa julukan yang tepat terhadap Kelurahan Kreo Selatan?
4. Potensi apa saja yang dimiliki Kelurahan Kreo Selatan dari sudut pandang Kecamatan Larangan?
5. Apakah proyek pembangunan ini berpengaruh terhadap pengusahaan properti untuk menanamkan bisnis perumahan *real-estate* di sekitar Kelurahan Kreo Selatan?
6. Bagaimana pola perizinan pembangunan perumahan *real-estate* di wilayah Kecamatan Larangan, khususnya Kelurahan Kreo Selatan? (Gambarkan dan Jelaskan)
7. Apakah dampak positif dan dampak negatif dari maraknya proyek pembangunan dan bisnis properti di Kelurahan Kreo Selatan bagi Kecamatan Larangan?
8. Bagaimana tanggapan anda terhadap lokasi wilayah Kelurahan Kreo Selatan untuk saat ini dan kedepannya?
 - Kondisi fisik wilayah
 - Pola interaksi, Hubungan sosial, serta Organisasi kemasyarakatan
 - Tingkat keamanan

Pedoman Wawancara

Pertanyaan untuk PT Witamana Berkat Jaya Konstruktora

1. Alasan memilih Kreo Selatan sebagai kawasan pemukiman Cluster Nurwita Kreo Residence?
2. Mengapa memilih nama Cluster Nurwita Kreo Residence?
3. Siapa target sasaran pembeli rumah?
4. Sengketa lahan:
 - Pemilik lahan?
 - Apa masih ada lahan yang bersengketa?
 - Bersengketa dengan siapa?
 - Bagaimana penyelesaiannya?
5. Bagaimana kesertaan dan peran pemerintah daerah (Kota Tangerang, Bappeda, Kecamatan Larangan dan Kelurahan Kreo Selatan) dalam pembangunan cluster ini?
 - Apa ada kesulitan dalam perizinan?
 - Apa saja kesulitannya?
 - Bagaimana penyelesaiannya?
6. Bagaimana kesertaan penduduk lokal dalam pembangunan cluster ini?
 - Apakah ada resistensi?
 - Bagaimana penyelesaiannya?
7. Selama ini merasa cukup terbantu oleh pemerintah setempat? Alasannya?

Pedoman Wawancara

Pertanyaan untuk Responden

PROFIL

1. Nama :
2. TTL :
3. Umur :
4. Jenis kelamin :
5. Status di keluarga :
6. Status perkawinan :
7. Suku :
8. Tingkat pendidikan akhir :
9. Pekerjaan saat ini :
10. Pendapatan rata-rata :
11. Jumlah anggota keluarga dalam satu rumah:
 - a. ART yang bekerja :orang
 - b. ART yang tidak bekerja :orang
 - c. ART Keseluruhan :orang

MIGRASI

12. Dimana dilahirkan?
13. Pernah tinggal diluar kelurahan ini? Dimana? Sejak kapan?
14. Sejak kapan pindah ke kelurahan kreo selatan?
15. Apa alasan pindah ke wilayah ini?
16. Apa ada rencana pindah ke tempat lain? Kenapa? Alasannya?
17. Jika bisa memilih, apakah anda ingin pindah ke tempat lain?
18. Status tinggal di wilayah ini? Rumah sendiri/ mengontrak? Alasannya?
19. Apa sajakah jenis penguasaan anda di kawasan ini?

No.	Jenis	Jumlah/Lus	Status
1.	Tanah <ul style="list-style-type: none"> • Untuk hunian/ tempat tinggal • Kebun • Tanah Kosong • Tanah lainnya 		
2.	Rumah		
3.	Kontrakan		
4.	Ruko/ tempat usaha		
5.	Kendaraan pribadi		

PENDUDUK LOKAL

20. Kelebihan/ keuntungan tinggal disini? Kekurangan/ kerugian tinggal disini?
21. Pernahkah ada orang atau pihak-pihak tertentu yang datang meminta menjual lahan rumah yang saat ini ditempati? Siapa? Kapan?
22. Bagaimanakah status penjualan tanah untuk tempat tinggal yang anda tempati?
23. Pernahkah memiliki lahan yang dipersengketakan oleh pihak lain? Siapa? Mengapa bisa terjadi? Pihak mana yang membantu menyelesaikan permasalahan?
24. Apa usaha yang dilakukan agar tanah tidak dikuasai oleh pihak lain?
25. Apa pembangunan cluster tersebut menimbulkan masalah ?
26. Apa dampak keberadaan cluster terhadap lingkungan tempat tinggal anda? *
27. Apakah pembangunan cluster tersebut melibatkan penduduk lokal? Bentuk apa?

28. Menurut anda seberapa besar pihak berikut dalam mendukung perbaikan lingkungan pemukiman anda? (Pemkot, Pemda/Kelur/RT/RW, Pengembang, Tokoh Masy)
29. Saran untuk perbaikan penataan cluster?
30. Bagaimana interaksi penduduk pendatang dengan penduduk lokal?
31. Pernahkah ada masalah dengan penduduk pendatang? Masalahnya apa? Bagaimana solusi penyelesaiannya? Siapa saja yang membantu menyelesaikan permasalahan?
32. Apakah penduduk pendatang berpartisipasi terhadap kegiatan bersama? Mengapa? Kalau tidak solusinya apa?
33. Jelaskan perubahan sebelum dan setelah masuknya penduduk pendatang?
34. Apa reaksi awal ketika wilayah ini pertama kali ditempati penduduk baru dari luar?
35. Bagaimana pendapat anda terhadap keberadaan penduduk pendatang sekarang?
36. Menurut anda bagaimana peran anda terhadap pembangunan di wilayah ini?
37. Bagaimana cara upaya untuk dapat hidup harmonis atau berdampingan bersama penduduk pendatang?

PENDUDUK PENDATANG

38. Alasan pindah ke Kelurahan Kreo Selatan?
39. Kelebihan/ keuntungan tinggal disini?
40. Kekurangan/ kerugian tinggal disini?
41. Faktor penarik wilayah ini?
42. Faktor pendorong wilayah sebelumnya?
43. Menurut anda seberapa besar pihak berikut dalam mendukung perbaikan lingkungan pemukiman anda? (Pemkot, Pemda/.Kelur/ RT/RW, Pengembang, Tokoh Masy)
44. Apa arti perumahan ini bagi anda?

45. Bagaimana interaksi dengan penduduk lokal?
46. Pernahkah ada masalah dengan penduduk lokal? Masalahnya apa? Bagaimana solusi penyelesaiannya? Siapa saja yang membantu menyelesaikan permasalahan?
47. Apakah penduduk lokal mengajak untuk berpartisipasi terhadap kegiatan bersama? Kegiatannya apa saja? Kalau tidak mengapa? Solusinya apa?
48. Apa reaksi awal anda terhadap sikap penduduk lokal sebelumnya?
49. Bagaimana pendapat anda terhadap sikap penduduk lokal sekarang?
50. Menurut anda bagaimana peran penduduk lokal terhadap keberadaan perumahan ini?
51. Menurut anda bagaimana peran anda terhadap pembangunan di wilayah ini?
52. Bagaimana cara/upaya untuk dapat hidup harmonis atau berdampingan bersama penduduk lokal?

Pedoman Wawancara

Pertanyaan untuk Triangulasi Data Bapak M. AT Ramli

JUDUL: GENTRIFIKASI PERI-URBAN

(Ekspansi Perkotaan Dan Politik Spasial Komunitas Lokal Di Makassar)

1. Bagaimana pendapat Bapak mengenai gentrifikasi? Apakah terjadi secara massive di Indonesia dalam beberapa tahun terakhir?
2. Bagaimana menurut Bapak mengenai gentrifikasi terkait dengan perkembangan di pusat kota?
3. Apa arti penting gentrifikasi terhadap perkembangan di pinggiran kota?
4. Apakah gejala gentrifikasi di setiap kota memiliki tipologi yang sama?
5. Apa saja dampak positif dan dampak negatif dari fenomena gentrifikasi?
6. Apakah gentrifikasi selalu melahirkan resistensi dari penduduk lokal?
7. Bagaimana pendapat Bapak mengenai fenomena gentrifikasi di Negara Dunia Ketiga?
8. Bagaimana pendapat Bapak mengenai gentrifikasi secara keseluruhan? Apakah bernilai positif atukah justru bernilai negatif?

Transkrip Wawancara

Informan Penduduk Lokal

1. Nama : Nyak Nuroh
2. Umur : 75 Tahun
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Status di keluarga : Ibu Rumah Tangga
5. Suku : Betawi
6. Tingkat pendidikan akhir : SD
7. Pekerjaan saat ini : -
8. Pendapatan rata-rata : -
9. Jumlah anggota keluarga : 9 orang

10. Pernah tinggal diluar keluarahan ini? Dimana? Sejak kapan?

Engga, dari lahir udah disini.

11. Keadaan rumah Nyak dulu gimana?

Iyaaa rumah masih bambu dulu tahun 65 terus baru di tahun 70-an rumah udah kayu tuh terus pagernya kawat. Lantai mah masih tanah, nyiram pake gajih setiap hari supaya padet

12. Perubahan apa saja yang terjadi di Kelurahan Kreo Selatan

Yaa kalo acara 17an mah ramean dulu. Yaa jaman dulu mah kalo 17-an ada rondon. Jadi di riasin di gotong bareng-bareng makanan sama buah-buahan pake meja. Yaa mau maulid juga tuh dulu meja dibikin jadi gotongan untuk nasi lauk semuanya acara di Mesjid Al-Mubarak. Semuanya digotong rame-rame. Yaa sekarang mah pake apa? Pake motor pake mobil. Dulu mah kaga, ya gitu perubahannya ya gitu lebih enak bareng-bareng.

Dulu nyak sekolah bawa obor subuh-subuh, yaa bagaimana orang jalanan kaga keliatan. Sekarang mah anak-anak enak, dibangunin, nyarap, dianterin pake motor pake mobil. Laah dulu kita kaga megang ongkos, ntar kita pulang sekolah kan laper gaada nasi. Mau beli kaga ada duit, ya nangis aja kita laper. Tapi mah dulu sekolah kaga ada anak nakal apa bagaimana. Sekarang mah namanya anak harus dijaga, kalo kaga gatau ilang kemana

13. Luas tanah Nyak dulu berapa?

Luas tanah nyak mah dulu berhektar-hektar, luas banget. Lah orang komplek deplu aja itu dulu tanah punya nyak.

14. Luas tanah Nyak sekarang berapa?

Laah sekarang mah sawah udah gaada, gatau dah mau ngapain. Palingan anak kerja. Lah anak juga kerja baru-baru ini kan. Apa aja dikerjain ya ngojek ya hansip.

15. Tanahnya kenapa dijual?

La kalo sekarang yang namanya mamanya bang dasuki sakit buat berobat jual tanah, terus nyak leha sakit buat berobat jual tanah, baba haji saleh mau pergi haji jual tanah, buat makan jual tanah, mau ngawinin jual tanah, mau ngerumahin anak jual tanah. Lah kan abis lama-lama, ya tadinya mah banyak, lebar. Yaa sekarang aja apa yang mau dijual, diem aja udah apa adanya, gaada apa-apa juga.

16. Harga tanah dulu itu berapa?

Dulu mah jual tanah kaga ada hektaran, orang gua mau jual juga kaga ada meter. Yaa dibatesin berapa duit, tawar menawar terus tiba-tiba jadi. Pokonya sekarang mah kan diukur ada sekian meter dijual, lah dulu mah kaga. Dulu se-blok namanya. Sekarang mah boro-boro mau jual, tanah aja udah pada abis semua

17. Nyak kerja apa dulu?

Kalo gue dulu mah bertani, pagipagi kesawah. Ngoyos kalo orang kata mah (nyabutin rumput disawah) nanandur (nanemin padi) nanatun (nyabutin padi). Entar kalo udah gede kita jagain biar gak dimakan burung. Entar kalo udah gede kita potong. Dulu mah numbuk pake lesung, orang pada kerja jadi kuli nanem padi, kuli numbuk. Dulu mah kenyang banget di sawah.

18. Ada niat untuk pindah dari Kreo Selatan?

Kaga laah yaa mau pindah kemana. Pertama mah Nyak ikut bapaknya empi sono di tanah abang sekitar 4 tahun di tanah abang. Terus pulang kemarin tahun 68. Di tanah abang ngontrak dulu kerja jadi pesuruh yaa nyuci gosok apa aja disana. Terus gaada niatan lagi mau keluar, udah langsung disini baba uki sekolah disini, kawin disini

19. Enakan sekarang atau dulu sebelum ada perubahan di Kelurahan Kreo Selatan?

Dulu mah kalo dipikir-pikir kita mau ngapain enak aja. Yaa dikata mah enakan dulu, sekarang mah kita apa aja pake duit. Dulu kaga pake duit. Yang pada mau ada apa-apa metik di puun tinggal ngambil. Buahhan juga dijual ke pasar. Makannya kalo diinget-inget mah dulu ya kita sedih, tapi enak. Kalo dipilih ya mendingan dulu. Lah anak-anak aja mainnya di kebon bukan dijalan. Mainan aja sekarang sama dulu mah lain. Yaa main kasti, bola tendang, dampu, main apa aja ada. Sekarang mah main taplak bae susah. Dulu mah kalo dipikir-pikir kita mau ngapain enak aja. Yaa udah begini mah ya ikutin jaman yaa bagaimana lagi, ya cuma bisa diem aja ikut anak

2. Transkrip Wawancara

Informan (Penduduk Jalan H. Risin)

1. Nama : Abdul Hamim
2. Umur : 52 Tahun
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Status di keluarga : Kepala Keluarga
5. Suku : Betawi
6. Tingkat pendidikan akhir: S1
7. Pekerjaan saat ini : Konveksi Rumahan
8. Pendapatan rata-rata : 3.000.000 – 5.000.000.000
9. Jumlah anggota keluarga : 4 orang

10. Pernah tinggal diluar kelurahan ini? Dimana? Sejak kapan?

Lahir ya orang sini, gede disini, punya bini orang sini, orang tangerang saya mah, Pribumi

11. Keadaan Rumah dulu gimana?

Orang tua dulu rumah itu tapi kebon seabreg-abreg. Sumur dulu untuk menghidupi satu RT paling ada lima, tapi sekarang 30 meter pasti udah ada sumur. Ya setiap rumah udah pasti punya sumur. Lah orang sekarang rumah itu teras aja gak punya, mau jemur bingung dimana. Berarti kan orang dulu sama sekarang berkahan orang dulu

12. Luas tanah Bapak dulu berapa?

Tanah untuk keluarga saya ya 5000meter, warisan orang tua. Tapi kan keluarga saya banyak (10 bersaudara) ya dibagi-bagi. Tau gak hukumnya? Itu paroid dibbilang kalo agama. Warisan orang tua dibagi-bagi.

13. Perubahan di Kelurahan Kreo Selatan apa aja?

Jaman dulu sama sekarang kan beda banget dek, bedanya bisa 100% sampe 200% sekarang peralatan udah canggih orang-orang udah pake mesin, serba cepat. Artinya orang sekarang tuh terburu-buru liat aja orang berangkat kerja sama pulang kerja. Terus sholat pun sama terburu-buru.

Lah dulu mah orang jarang banget sekolah, gimana ga jarang orang kaga ada lapangan kerja. Makannya orang dulu sekolah hanya sampe SD. Lah sekarang mah anak tamat sekolah udah ada lapangan kerja. Anak lulus SMP SMA aja udah bisa kerja, jodohnya ketemu di tempat kerjaan. Lah saya mah sering banget ngawinin kaya gitu

14. Harga Tanah dulu itu berapa?

Tanah bagi tahun 80-an itu masih 25ribu, tahun 90 udah kuat 100 per meter, tahun 2000 udah kuat 500 per meter, Sekarang tahun 2017 udah 3juta permeter yang didalem-dalem. Kalo yang dijalan utama ya udah belasan, khususnya deplu itu beda sendiri udah 8juta. Tapi kalo jalan protokol rata-rata buat pengembang kan untuk usaha yaa permintaan di lokasi yang akses jalan masih mudah sekitar 8-10juta

15. Cara jualnya dulu itu gimana?

Kalo perumahan disini sekarang rata-rata perumahan kecil-kecilan atau cluster. Itu yang punya dulu tanahnya orang pribumi semua. Jadi gini yah dek orang dulu karna susah jadi mereka jual tanah ngembet. Misalkan anaknya minta beliin motor atau kawinan jual tanah. Ya sebelahnya juga jual tanah pegen punya motor, ya namanya hidup ini kan persaingan. Lalu pembelinya adalah orang yang sama.

16. Enakan dulu apa sekarang?

Ya kalo bicara enak apa tidak enak. Hidup ya kalo cari sehat sama nyaman mah enakan dulu, tapi kalo cari praktis ya enakan sekarang neng. Cuma enaknya bagi orang punya duit. Orang punya duit mah enak, punya ilmu, cepet berkuasa, terkenal lagi.

3. Transkrip Wawancara

Informan (Penduduk Jl. Bahagia)

1. Nama : Bapak Muhammad
2. Umur : 63 Tahun
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Status di keluarga : Kepala Keluarga
5. Suku : Betawi
6. Tingkat pendidikan akhir: SD
7. Pekerjaan saat ini : Konveksi Bahan
8. Pendapatan rata-rata : 2.000.000 – 3.500.0000
9. Jumlah anggota keluarga : 12 orang

10. Pernah tinggal diluar keluarahan ini? Dimana? Sejak kapan?

Disini baba mah dari lahir, ngkong saya kan rumahnya di belakang

11. Ada niat untuk pindah ga? Kenapa?

Gamau pindah lah orang keluarga gue disini semua, kalo pindah mau pindah lah pindah kemana. Lagian juga enakan disini deket keluarga kalo ada hajatan kan pada bantu semua.

12. Baba dulu kerja apa?

Orang tua saya mah petani. Saya mah ngerasain dulu disini masih sawah, masih ngebantuin orang tua jagain sawah. Tahun 80an baru dah tuh dagang keliling pasar. Saya yang nyari pasar, bawain apa aja dibawa ya kompor, kolor, baju anak-anak, apa aja neng saya jual. Ke kebayoran aja saya mikul buah-buahan jual jambu, mangga, singkong.

13. Tanah baba dulu seberapa?

Oh tanah saya dulu dari jamannya baba saya mah masih lebar neng. Yang dibelakang juga punya baba tapi ngkong saya yang jual (ngkong seni). Itu semua masih baba punya, kalo sekarang mah baba gak jual. Lah dulu mah yang namanya petani kan mau ngawinin anak kan jual tanah. Yang namanya petani kalo jual hasil-hasil sawah ya cukup buat makan aja kan palingan atau anak sekolah

14. Perubahan Kreo Selatan dari dulu sampe sekarang apa aja?

Rumah mah dulu pada rumah kebaya semua, tapi baba mah rumahnya udah model rumah panjang, dapurnya didalem. Kalo ujan mah genteng masih seng kan berisik neng. Lah istri gue mau jait aja kan pake lampu promaks mau ke dapur dibawa ke dapur, mau ke sumur dibawa kesumur. Lah dulu mah pencuri dari dulu juga ada neng. Rumah kan tanah merah, itu tanah digosor (digali dari bawah) mesin jait dibawa. Dulu mah orang maling mesin ga kaya sekarang

15. Enakan dulu apa sekarang?

Yaaa alhamdulillah enakan sekarang, rumah-rumah udah terang.

3. Transkrip Wawancara

Informan (Penduduk Jl. Bahagia)

1. Nama : Bapak Ngadikin
2. Umur : 64 Tahun
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Status di keluarga : Kepala Keluarga
5. Suku : Betawi
6. Tingkat pendidikan akhir: SD
7. Pekerjaan saat ini : Pensiunan PNS
8. Pendapatan rata-rata : -
9. Jumlah anggota keluarga : 2 orang

11. Pernah tinggal diluar kelurahan ini? Dimana? Sejak kapan?

Saya termasuk duluan yang tinggal disini, dulu masih kosong, rumah masih jarang-jarang dan jaraknya masih jauh. Pindah pertama kali ke kelurahan Kreo Selatan sejak tahun 1976 awal.

12. Alasan tinggal di Kreo Selatan?

Karena dulu saya ikut bos saya di deplu itu dia berangkat keluar negeri, nah bapak saya yang keluar negeri punya tanah di Deplu. Saya mau diajak keluar negeri gamau, jadi saya disuruh nempatin disini. Terus saya langsung bisa nyicil tanah disini, lama-lama bikin pager terus gedein rumah. Dulu mah disini masih termasuk RT 01 sampe kebelakang sana juga masih RT 01, tapi sekarang kan udah banyak pendatang yaa RT udah dipecah lagi.

16. Enakan dulu apa sekarang?

Yaa enak sekarang, kalo dulu saya disuruh ikut ronda itu takut. Karna gelap banget, banyak sawah, banyak rawa, banyak cubluk (WC tradisional). Sumur juga dulu belum ada pembataesnya. Apalagi saya masih belum hafal jalan sini, jadi saya takut banget kecemplung dan yaitu pembunuhan mbak.

17. Ada niat untuk pindah ga? Kenapa?

Gaada sih saya udah nyaman banget, udah pensiun juga.

18. Perubahan Kreo Selatan dari dulu sampe sekarang apa aja?

Yaa kalo rumah asli kan masih berupa *gedek*'. Dulu ubinnya masih berupa tanah, bener-bener tanah. Belum di plur rata-rata rumahnya masih berlantai tanah. Kalo rumah asliya kaya gini ni masih berbentuk rumah kebaya. Kita bangun lingkungan dulu itu swadaya secara bersama-sama, jadi orang ngumpulin uang untuk buat jalan, listrik, selokan.

19. Apa bentuk keterlibatan Kelurahan dalam pembangunan?

Kelurahan selalu ngebantu kalo ada acara masyarakat, misalkan selamatan, 17-an, maulid atau halal bihalal mbak. Nanti disediakan rumah masyarakat pribumi yang lebih luas untuk buat acara sama-sama mulai dari arisan sampe halal bihalal itu. Nanti gantian mba misalkan hari ini rumah pak Tarto besok rumah pak Saidi terus rumah pak Imam Muaris, ya ganti-gantian.

20. Pernah ada konflik dengan Pendatang?

Iyaa kaya komplek mutiara elok awal pembangunan kan dulu kita pernah bentrok soal jalan. Mereka mutusin jalan Bahagia ke pesantren sini ya orang-orang kampung pada terima, ada yang marah. Kemudian di negosiasiin makannya sekarnag ada jalan tembusan. Tapi terus mereka kadang suka nutup jalan kan yang digerbang belakang itu. Pokoknya setiap ada masalah kita sih selalu dilibatkan Pak RT kan untuk negosiasi bersama. Yaa bisa dibiolang musyawarah kan.

Transkrip Wawancara

Informan Penduduk Pendatang

1. Nama : Kutut
2. Umur : 52 tahun
3. Jenis Kelamin : Laki-Laki
4. Status di keluarga : Kepala Keluarga
5. Suku : Jawa
6. Tingkat pendidikan akhir: D3 (Seni Rupa)
7. Pekerjaan saat ini : Wiraswasta
8. Pendapatan rata-rata : Rp 30.000.000 – Rp 40.000.000
9. Jumlah anggota keluarga : 6 orang

Migrasi

10. Dimana dilahirkan? *Malang*

11. Pernah tinggal diluar keluarahan ini? Dimana? Sejak kapan?

Pernah, sebelumnya di Jagakarsa (mengontrak) sampe tahun 2009

12. Sejak kapan pindah ke kelurahan kreo selatan? Tinggal disininya sih udah 7 tahun

13. Apa alasan pindah ke wilayah ini?

Sederhana, kontrak disana tuh perbulannya kalo dihitung-hitung 3juta setengah. Padahal kalo dipikir-pikir angka 3juta itu saya sudah bisa beli rumah, dp disini, dicicil. Tapi udah punya rumah sendiri. Lalu kedua, saya juga ngeliatnya ini cluster kecil jadi gak terlalu crowd. Dan yang ketiga karna faktor strategis, daerah ini kan emang udah dipinggiran kota tapi akses ke kotanya gak jauh. Apalagi sekarang udah ada tol, dulu saya gak berfikir akan ada akses tersebut.

14. Apa ada rencana pindah ke tempat lain? Kenapa? Alasannya?

Engga. Sekarang sih sudah jauh lebih meningkat jadi dari sisi investasi sudah jauh lebih menguntungkan

15. Jika bisa memilih, apakah anda ingin pindah ke tempat lain?

Yaa pondok indah dong, iya kan kalo pindah harus lebih baik.

16. Apa sajakah jenis penguasaan anda di kawasan ini?

No.	Jenis	Jumlah/Lus	Status
1.	Tanah		<i>Milik Sendiri</i>
	• Untuk hunian/ tempat	80 m	

	tinggal	20 m	
	• Kebun	-	
	• Tanah Kosong	-	
	• Tanah lainnya		
2.	Rumah	<i>Di Malang</i>	
3.	Kontrakan	-	
4.	Ruko/ tempat usaha	-	
5.	Kendaraan pribadi	Mobil, Motor	

17. Alasan pindah ke Kelurahan Kreo Selatan?

Lebih kearah tenang, nyaman dari sisi lingkungannya

18. Kelebihan/ keuntungan tinggal disini?

Yaa kelebihanannya, lebih appart, privacy. Karena gak banyak huniannya

19. Kekurangan/ kerugian tinggal disini?

Kekurangannya sebenarnya lebih ke personal yah. Satpamnya. Misalkan untuk keluar masuk gini kan seharusnya ada satu exitter yang bener-bener. Kalo ada tamu harus izin dulu. Disini SOP dari sisi keamanannya tidakberjalan. Misalkan kalo satpamnya gak masuk digantiin sama yang lain tapi kan kita gatau. Cuma keuntungannya, satpam-satpam ini adalah orang-orang kampung sini sehingga mereka gaada fiksi lah antara penghuni kompleks dan kampung

20. Menurut anda seberapa besar pihak berikut dalam mendukung perbaikan lingkungan pemukiman anda? (Pekot, Pemda/.Kelur/ RT/RW, Pengembang, Tokoh Masy)

Gada kegiatan rutin warga, Rtnya tuh hanya bersikap sebagai petugas saja gaada penyuluhan. Kalau kelurahan juga gaada.

21. Apa arti perumahan ini bagi anda?

Nyaman sih, sejauh ini saya nyaman tinggal disini

22. Bagaimana interaksi dengan penduduk lokal?

Kalo saya ngobrol, saya kenal banyak orang-orang betawi sana. Di kampung-kampung. Kalo yang lain saya gatau.

23. Pernahkah ada masalah dengan penduduk lokal? Masalahnya apa? Bagaimana solusi penyelesaiannya? Siapa saja yang membantu menyelesaikan permasalahan?

Gaada

24. Apakah penduduk lokal mengajak untuk berpartisipasi terhadap kegiatan bersama? Kegiatannya apa saja? Kalau tidak mengapa? Solusinya apa?

Kalo dari warga kita gak pernah diundang

25. Apa reaksi awal anda terhadap sikap penduduk lokal sebelumnya?

Baik-baik saja. Mereka menerima

26. Menurut anda bagaimana peran penduduk lokal terhadap keberadaan perumahan ini?

Waktu itu memang pada saat pembebasan lahannya dibantu oleh mereka, Keamanan juga penduduk lokal semua. Ya artinya dengan begitu kita ada sedikit pembauran lah

27. Menurut anda bagaimana peran anda terhadap pembangunan di wilayah ini?

Keamanan ajasih, satpam

28. Bagaimana cara/upaya untuk dapat hidup harmonis atau berdampingan bersama penduduk lokal?

Saran saya sih mestinya mereka (pemerintah daerah) selain fungsi secara birokrasi harus tau persoalan yang ada di warganya. Pada saat ini kan mereka merasa menjadi pejabat. Padahalkan seharusnya dibalik frame pemikiran semacam itu mereka sebenarnya pelayan. Karena diberikan mandat oleh pemerintah sebagai pendengar rakyat. Tapi yang terjadi pada saat ini, di perumahan-perumahan pada saat ini hanya legalisator pembuatan ktp-ktp atau sebagainya ya fungsi administratif biasa. Padahalkan saat ini yang dibutuhkan fungsi sosial untuk penggarapan masyarakat apalagi penduduk. Yaaa seperti dikampunglah, kalo dulu pak rt jalan-jalan. Kalo dijakarta mah udah kaya diluar negeri banget. Kalo butuh ya dateng kesini (RT) Apalagi disini kan RT udah digaji. Kalo dikampungkan RT dianggap amanah atau sebagai tokoh masyarakat.

2. Transkrip Wawancara

Informan (Family Residence)

1. Nama : Agan
2. Umur : 40 tahun
3. Jenis Kelamin : Laki-Laki
4. Status di keluarga : Kepala Keluarga
5. Suku : Padang
6. Tingkat pendidikan akhir: D3
7. Pekerjaan saat ini : Wirausaha (Pedagang)

8. Pendapatan rata-rata : Rp 3.000.000
 9. Jumlah anggota keluarga : 3 orang

Migrasi

10. Dimana dilahirkan? *Padang*
 11. Pernah tinggal diluar kelurahan ini? Dimana? Sejak kapan?
Kebayoran Lama, dari tahun 1988
 12. Sejak kapan pindah ke kelurahan kreo selatan?
Tinggal disininya sih dari tahun 2008
 13. Apa alasan pindah ke wilayah ini?
Pengen jauh dari keramaian, ketenangan.
 14. Apa ada rencana pindah ke tempat lain? Kenapa? Alasannya?
Engga.
 15. Jika bisa memilih, apakah anda ingin pindah ke tempat lain?
Engga, gamau.
 16. Status tinggal di wilayah ini? Rumah sendiri/ mengontrak? Alasannya?
Sudah sendiri
 17. Apa sajakah jenis penguasaan anda di kawasan ini?

No.	Jenis	Jumlah/Lus	Status
1.	Tanah <ul style="list-style-type: none"> • Untuk hunian/ tempat tinggal • Kebun • Tanah Kosong • Tanah lainnya 	100m 5m - -	<i>Milik Sendiri</i>
2.	Rumah	<i>Apartemen</i>	
3.	Kontrakan	-	
4.	Ruko/ tempat usaha	-	
5.	Kendaraan pribadi	<i>Mobil, Motor, Sepeda (2)</i>	

18. Kelebihan/ keuntungan tinggal disini?

Nyaman, tenang, jauh dari keluarga.

19. Kekurangan/ kerugian tinggal disini?

Gada sih mba, selama ini saya nyaman.

20. Menurut anda seberapa besar pihak berikut dalam mendukung perbaikan lingkungan pemukiman anda? (Pemkot, Pemda/.Kelur/ RT/RW, Pengembang, Tokoh Masy)

Kelurahan kadang suka ada kerja bakti sih, 2 minggu sekali. Bersihin gorong-gorong sawah. Kita juga kadang dilibatin

21. Apa arti perumahan ini bagi anda?

Enak, jauh dari keluarga.

22. Bagaimana interaksi dengan penduduk lokal?

Kalo sosialisasi yaa biasa-biasa aja sih.

23. Pernahkah ada masalah dengan penduduk lokal? Masalahnya apa? Bagaimana solusi penyelesaiannya? Siapa saja yang membantu menyelesaikan permasalahan?

Gaada

24. Apakah penduduk lokal mengajak untuk berpartisipasi terhadap kegiatan bersama? Kegiatannya apa saja? Kalau tidak mengapa? Solusinya apa?

Kalo dari warga kita kadang ajasih suka ditawarkan

25. Apa reaksi awal anda terhadap sikap penduduk lokal sebelumnya?

Biasa aja, tapi saya jarang sih main keluar hehe

26. Menurut anda bagaimana peran penduduk lokal terhadap keberadaan perumahan ini? Sebagai pembantu rumah sih mba (PRT)

27. Menurut anda bagaimana peran penduduk lokal terhadap pembangunan di wilayah ini? Pembebasan lahan

28. Bagaimana cara/upaya untuk dapat hidup harmonis atau berdampingan bersama penduduk lokal?

Apaya, bingung saya juga mba. Ya palingan lebih sering ngobrol aja kali ya seharusnya.

3. Transkrip Wawancara

Informan (Mutiara Elok 1)

1. Nama : Utama Jaya
2. Umur : 53 tahun
3. Jenis Kelamin : Laki-Laki
4. Status di keluarga : Kepala Keluarga
5. Suku : Palembang
6. Tingkat pendidikan akhir: S1
7. Pekerjaan saat ini : PNS (BUMN)
8. Pendapatan rata-rata : Rp 30.000.000 – Rp 40.000.000
9. Jumlah anggota keluarga : 4 orang

Migrasi

10. Dimana dilahirkan? *Palembang*

11. Pernah tinggal diluar kelurahan ini? Dimana? Sejak kapan?

Bintaro Permai, Sejak tahun 2007

12. Sejak kapan pindah ke kelurahan kreo selatan? Tinggal disini sudah 10 tahun

13. Apa alasan pindah ke wilayah ini?

Alasannya, karena disini sudah rumah sendiri dan banyak kendaraan umum. Jadi bisa dibilang akses transportasi disini lebih gampang

14. Apa ada rencana pindah ke tempat lain? Kenapa? Alasannya?

Gaada sih

15. Jika bisa memilih, apakah anda ingin pindah ke tempat lain?

Bintaro lagi. Karena disana sudah lebih lama menetap dibandingkan disini. Disana juga lebih tertib gak banyak angkot yang suka berhenti sembarangan. Motornya juga gak banyak. Gak kaya disini

16. Status tinggal di wilayah ini? Rumah sendiri/ mengontrak? Alasannya?

Sudah Hak Milik

17. Apa sajakah jenis penguasaan anda di kawasan ini?

No.	Jenis	Jumlah/Lus	Status
1.	Tanah		<i>Milik Sendiri</i>
	• Untuk hunian/ tempat tinggal	97 m	
	• Kebun	3 m	

	<ul style="list-style-type: none"> • Tanah Kosong • Tanah lainnya 	-	
2.	Rumah	-	
3.	Kontrakan	-	
4.	Ruko/ tempat usaha	-	
5.	Kendaraan pribadi	Mobil (2), Motor (3)	

18. Alasan pindah ke Kelurahan Kreo Selatan?

Yaa cari rumah pribadi sendiri. Kalo disana kan masih rumah orang tua

19. Kelebihan/ keuntungan tinggal disini?

Banyak akses dan lebih mudah dalam berpergian

20. Kekurangan/ kerugian tinggal disini?

Macet. Kendaraannya kebanyakan juga. Apalagi kendaraan umum yang suka sembarangan

21. Menurut anda seberapa besar pihak berikut dalam mendukung perbaikan lingkungan pemukiman anda? (Pemkot, Pemda/.Kelur/ RT/RW, Pengembang, Tokoh Masy)

Yaaa suka ada kerja bakti sih bersih-bersih kompleks, kaya kegiatan penyuluhan pembangunan juga. Apalagi disini sekarang udah ada posyandu jadi lebih rame. Vogging juga sering diadakan supaya bersih rumahnya

22. Apa arti perumahan ini bagi anda?

Sangat penting, karena ini tempat tinggal saya. Kalo gaada saya mau tinggal dimana

23. Bagaimana interaksi dengan penduduk lokal?

Kadang ada pro kontra sih hubunganya

24. Pernahkah ada masalah dengan penduduk lokal? Masalahnya apa? Bagaimana solusi penyelesaiannya? Siapa saja yang membantu menyelesaikan permasalahan?

Misalkan waktu itu, orang komplek minta di tutup jalanan yang tembus jalan bahagia sama jalan pesantren. Tapi orang bahagia sama orang pesantren gak ijinin. Ya akhirnya kesepakatannya ditutup pintunya lebih awal dari jam biasanya. Soalnya takut banyak maling. Jadi semuanya ketua rt sama setua rw dan ada perwakilan penduduk juga ngumul berembuk kesepakatan itu.

25. Apakah penduduk lokal mengajak untuk berpartisipasi terhadap kegiatan bersama? Kegiatannya apa saja? Kalau tidak mengapa? Solusinya apa?

Ada kok, palingan ngajakin futsal barengan sih. Kompetisi gitu antar anak komplek sama anak kampung. Tapi kadang juga suka acuh tak acuh

26. Apa reaksi awal anda terhadap sikap penduduk lokal sebelumnya?

Pertama kali kita negor didiemin, dikira sombong. Tapi akhirnya gak saya tegor-tegor lagi. Kadang juga mereka suka ngerasa lebih lama tinggal dibandingkan orang komplek jadi kaya ada gap gitu. Ya namanya juga orang belum kenal pasti ngiranya sombong. Padahal mah emang sombong hahaha...

27. Menurut anda bagaimana peran penduduk lokal terhadap keberadaan perumahan ini?

Tapi sewaktu-waktu kita butuh mereka kita ngomong. Sebenarnya kan sama-sama butuh, ya namanya juga hidup bertetangga. Sebaiknya nolong satu-sama lain. Disini makannya orang kampung suka main, yaa biasanya juga kalo pekerjaan jadi pembantu atau satpam

28. Bagaimana cara/upaya untuk dapat hidup harmonis atau berdampingan bersama penduduk lokal?

Yaaa lebih enak kalo apa-apa didiskusikan dulu bersama-sama kita juga sebenarnya mau ko hidup berdampingan. Tapi yaitu namanya masalah udah pasti ada tinggal gimana nyelesaiannya aja. Ketua RT juga udah baik kerjanya, bisa jadi penengah yang baik untuk masyarakatnya

RIWAYAT HIDUP



Tasya Andiana Putri yang dalam kesehariannya lebih akrab dipanggil Tasya, lahir di Tangerang pada 10 Desember 1995. Anak ke tiga dari lima bersaudara ini mengawali pendidikannya di SDN 05 Petukangan Selatan yang diselesaikan pada tahun 2007. Kemudian melanjutkan ke jenjang berikutnya di SMPN 11 yang diselesaikan pada tahun 2010. Setelah itu ia melanjutkan ke SMAN 90 Jakarta hingga selesai tahun 2013. Tidak berhenti sampai di situ ia kembali melanjutkan pendidikannya hingga jenjang perguruan tinggi dan kuliah di jurusan Sosiologi dengan menempuh program studi Sosiologi Pembangunan di Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Jakarta pada tahun 2013. Selama menempuh pendidikan di Universitas Negeri Jakarta penulis sempat aktif di dalam organisasi kemahasiswaan BEMJ Sosiologi hingga pada akhirnya penulis memutuskan untuk mencari pengalaman lain dengan magang di institusi pemerintah KEMENPAR RI dan perusahaan profesional Indosat Mega Media.

Penulis merupakan individu yang memiliki karakter ceria, senang mengeksplor hal baru dan antusias terhadap kegiatan-kegiatan yang bersifat memberdayakan masyarakat. Penulis juga antusias dan tertarik untuk belajar pengalaman baru. Oleh karena itu selama menjalani perkuliahan penulis sempat melakukan riset dan penelitian di beberapa bidang terapan ilmu sosiologi. Dalam penelitian kerja lapangan penulis telah melakukan riset yang berjudul *Kyai dan Kekuasaan: Politik TQN dalam Pandangan Masyarakat Tasikmalaya* (2013) di Desa Tanjung Kerta; *Dinamika Pengrajin Tempe Mendoan* (2016) di Desa Karangsalam, Banyumas dalam mata kuliah Sosiologi Pedesaan; *Relevansi Profesi Tourguide terhadap Dinamika Sosial Budaya dan Lingkungan* (2015) di Pulau Pari dalam mata kuliah ekologi sosial. Adapun penulis telah melakukan beberapa proyek penelitian dengan kelompok yaitu Pemberdayaan Posyandu di Puskesmas Gambir (2015) dan evaluasi program Tangerang Bebenah di Kelurahan Kreo Selatan (2016).

Sebagai manusia biasa, penulis jelas memiliki banyak sekali kekurangan, begitu pula dengan skripsi yang penulis buat. Oleh karena itu apabila terdapat masukan dan kritik yang dapat membangun dan menyempurnakan penelitian ini, maka silahkan menghubungi penulis ke email Tasyandiana@gmail.com atau melalui akun LinkedIn penulis dengan identitas nama Tasya Andiana Putri.