

Systematic Literature Review : Fenomena Gentrifikasi Pada Kawasan Cagar Budaya

Maffyra Binar Firstya Mutiara ⁽¹⁾, Arif Budi Sholihah ⁽²⁾, Revianto Budi Santosa ⁽³⁾

¹Universitas Madani, email: maffyrabinar@umad.ac.id

²Universitas Islam Indonesia, email: arif.sholihah@uii.ac.id

³Universitas Islam Indonesia, email: revianto@uii.ac.id

Abstract

Gentrification transforms low-income settlements into upper-middle-class areas, often displacing original residents. In cultural heritage zones, this leads to changes in the character of historic buildings and community identity. This study investigates gentrification's processes and impacts in heritage areas through a Systematic Literature Review, using data from Google Scholar, ScienceDirect, and ResearchGate via the Harzing's Publish or Perish tool. Results reveal both positive and negative impacts. Positively, gentrification can enhance the quality of historic environments, boost local economies, and increase social diversity. Negatively, it may cause physical alterations, commercialization, and the erosion of local identity. Tourism and commercialization are key drivers of these changes. Thus, effective regulation and monitoring are crucial to preserve heritage values and mitigate adverse effects of gentrification.

Keywords: Systematic Literature Review, Gentrification, Heritage District

Abstrak

Gentrifikasi mengubah penggunaan lahan dan mentransformasi permukiman berpenghasilan rendah menjadi kawasan kelas menengah atas, sering kali mengusir penduduk lama akibat tekanan ekonomi. Di kawasan cagar budaya, hal ini menyebabkan perubahan karakter bangunan bersejarah dan identitas lokal. Penelitian ini mengkaji proses dan dampak gentrifikasi di kawasan cagar budaya melalui metode *Systematic Literature Review*, dengan data dari *Google Scholar*, *ScienceDirect*, dan *ResearchGate* menggunakan aplikasi *Harzing's Publish or Perish*. Hasil studi menunjukkan dampak positif seperti peningkatan kualitas lingkungan bersejarah, pertumbuhan ekonomi lokal, dan keberagaman sosial. Namun, dampak negatifnya mencakup perubahan fisik kawasan, konversi fungsi menjadi area komersial, serta degradasi identitas budaya lokal. Gentrifikasi sering dipicu oleh perkembangan pariwisata dan komersialisasi. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan ketat terhadap perubahan fisik untuk menjaga keberlanjutan kawasan dan meminimalkan dampak negatif yang ditimbulkan.

Kata-kunci : Systematic Literature Review, Gentrifikasi, Kawasan Cagar Budaya

1. Pendahuluan

Kawasan cagar budaya merupakan kawasan dengan peninggalan-peninggalan sejarah baik itu tangible maupun intangible, diantaranya bangunan tradisional. Upaya pelestarian bangunan cagar budaya perlu digalakkan. Gentrifikasi seringkali menjadi tantangan bagi kawasan cagar budaya karena dalam prosesnya menimbulkan berbagai fenomena yang mempengaruhi usaha pelestarian, Permasalahan seperti perubahan kegunaan, skema bangunan, dan renovasi yang terlepas dari kontekstual seringkali melunturkan pelestarian bangunan cagar budaya (Fanani & Kurniati, 2018).

Istilah gentrifikasi dikenal sebagai suatu gambaran perubahan kelas sosial yang diciptakan karena adanya kapitalisme ekonomi pasar di lahan perkotaan, sehingga berdampak pada kenaikan harga lahan dan properti. Dampak tersebut mendorong berpindahnya masyarakat yang kurang mampu dari hunian asalnya lalu tergantikan oleh masyarakat kalangan ekonomi menengah ke atas. Ada beberapa faktor yang memotivasi mengapa kalangan masyarakat ekonomi ke bawah yang merupakan penduduk lokal atau asli itu pergi. Pertama, karena kecenderungan mereka mencari kawasan hunian yang memiliki

karakter masyarakat yang serupa sehingga mampu membangun interaksi yang baik. Kedua, mereka merasa budaya dan norma komunitasnya hilang. Ketiga, kenyamanan mereka untuk tinggal di hunian sebelumnya berkurang. Gentrifikasi juga erat kaitannya dengan proses displacement dimana kelompok masyarakat terpaksa pindah karena tidak mampu menyesuaikan dengan naiknya kebutuhan biaya hidup akibat kawasan yang mereka huni telah menghadapi gentrifikasi (Medha & Aristia, 2017).

Bangunan cagar budaya rawan terdampak gentrifikasi. Karena bila terjadi perubahan pada bangunan tersebut yang tidak sesuai dengan prinsip kawasan cagar budaya maka akan menghilangkan nilai heritage bangunan tersebut. Fenomena gentrifikasi diperkirakan akan terus berlangsung, maka perlu adanya keberlanjutan kawasan cagar budaya tersebut. Lalu bagaimana fenomena tersebut terjadi dan bagaimana dampaknya pada kawasan cagar budaya? Penelitian ini bertujuan mengkaji fenomena dan dampak gentrifikasi di kawasan cagar budaya melalui kajian studi kasus dari fenomena gentrifikasi yang terjadi di beberapa lokasi kawasan cagar budaya di dunia.

2. Tinjauan Pustaka

Kajian mengenai gentrifikasi semakin berkembang khususnya pada aspek perkotaan, termasuk Kawasan cagar budaya. sebagian besar penelitian sebelumnya masih terbatas pada konteks lokal dan belum mengintegrasikan pendekatan komparatif lintas negara. (Ferro et al., (2024) menemukan bahwa *over-tourism* melatarbelakangi gentrifikasi yang menyebabkan segregasi social dan terancamnya keberlangsungan kawasan cagar budaya. Pelestarian cagar budaya cenderung terbatas pada bangunan dan kompleks monumental, tidak secara holistik kawasan bersejarah secara utuh, termasuk sosial (Soccali & Cinà, 2020). Tetapi, kajian tersebut hanya pada kota-kota di Eropa. Di sisi lain, di Dahua (Cina) nilai budaya yang diwariskan seperti kegiatan industri seni yang dibentuk oleh kelompok seniman membentuk sebuah 'warisan social. Akan tetapi, tantangan yang dihadapi gentrifikasi kawasan industri semacam ini sama, , yaitu ketegangan antara pelestarian dan kebutuhan Pembangunan kota modern (Yang & Qian, 2024).

Gentrifikasi seringkali dibahas dalam konteks dampak negatif, seperti keterpinggiran penduduk lokal. Pada kasus di Ekuador, gaya hidup kaum imigran dan kebutuhan global seringkali tidak mengindahkan kebutuhan dasar penduduk lokal seperti perumahan yang terjangkau dan layak (Hayes, 2020). Begitu pula yang terjadi di Cina, dimana cagar budaya menjadi 'instrumen' revitalisasi kota yang seringkali hanya mengakomodasi kepentingan masyarakat menengah ke atas (Zhu & González Martínez, 2022). Penelitian ini mencoba melakukan komparasi pada studi kasus lain yang mewakili tidak hanya satu tapi wilayah, untuk mendapatkan sintesa mendalam mengenai apa latar belakang, bagaimana proses dan dampak yang ditimbulkan untuk menambah khasanah pengetahuan mengenai fenomena gentrifikasi dalam konteks yang lebih global. Selain itu, penelitian ini mencoba untuk menemukan adanya implikasi positif yang dapat ditinggalkan sebagai jejak gentrifikasi pada kawasan cagar budaya.

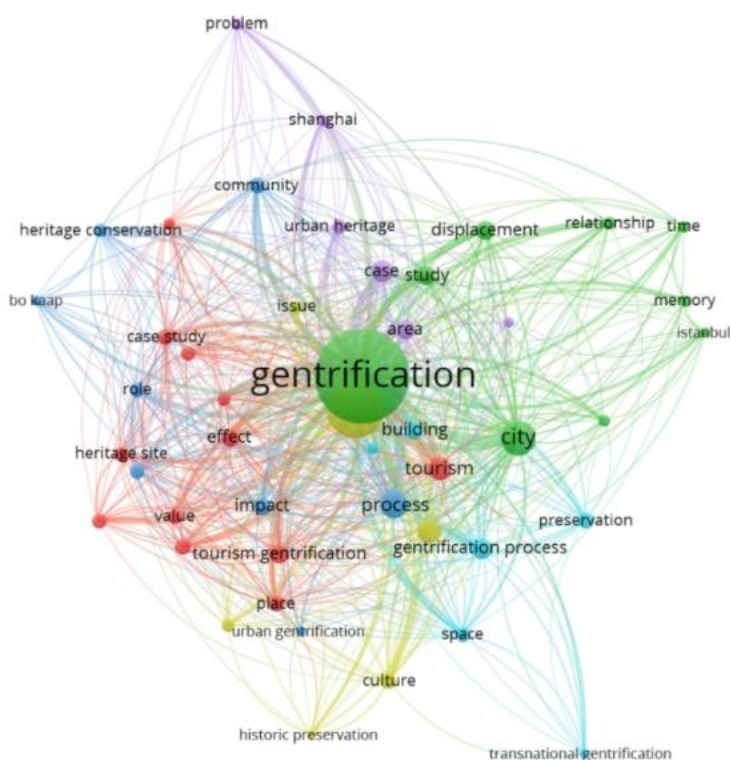
3. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode *Systematic Literature Review* (SLR) yang dikombinasikan dengan analisis bibliometrik. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode *Systematic Literature Review* (SLR), yaitu suatu metode yang dilakukan secara sistematis untuk mengidentifikasi, mengevaluasi, dan mensintesis berbagai hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan topik gentrifikasi di kawasan cagar budaya. Pendekatan kualitatif dilakukan melalui teknik meta-sintesis, yakni metode integrasi temuan dari berbagai studi guna memperoleh pemahaman yang lebih dalam serta membangun teori atau konsep baru.

Teknik sintesis data dilakukan secara lebih spesifik dengan pendekatan meta-agregasi, yaitu menyusun kesimpulan dari berbagai temuan penelitian untuk menjawab pertanyaan riset secara tematik. Pendekatan ini bertujuan menggali bagaimana gentrifikasi berproses dan berdampak terhadap kawasan bersejarah dari berbagai sisi. Analisis bibliometrik digunakan untuk memetakan tren, keterkaitan konsep, dan jaringan topik penelitian berdasarkan kata kunci, judul, dan abstrak, dengan bantuan *software Harzing's Publish or Perish* dan visualisasi melalui *VOS viewer* (Siswanto, 2010; Zakiyyah et al., 2022)

Langkah pertama dalam penelitian ini adalah pengumpulan data literatur melalui penelusuran artikel ilmiah dari database *Google Scholar*, *Researchgate*, dan *Science Direct* menggunakan perangkat lunak *Harzing's Publish or Perish*. Kata kunci yang digunakan dalam pencarian adalah "*gentrification*" dan "*heritage district*" untuk mendapatkan artikel yang relevan. Setelah terkumpul, artikel disaring melalui tiga tahap, yaitu penyaringan berdasarkan judul dan abstrak, evaluasi isi artikel untuk menilai kesesuaian konteks, dan seleksi akhir untuk memilih studi kasus dari berbagai negara yang mewakili keragaman geografis serta latar belakang sosial budaya yang berbeda.

Langkah berikutnya adalah melakukan analisis bibliometrik untuk memetakan tren penelitian dan melihat hubungan antar konsep. Analisis ini dilakukan menggunakan perangkat lunak *VOS viewer* yang memvisualisasikan keterkaitan kata kunci, judul, dan abstrak dalam bentuk peta jaringan (*co-occurrence map*). Dari hasil visualisasi ini, peneliti mengidentifikasi bahwa topik seperti *case study*, *process*, *impact*, dan *effect* masih jarang dibahas dalam penelitian, sehingga dijadikan fokus utama dalam sintesis.



Gambar 1. Visualisasi Topik Penelitian dengan Vos Viewer

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Setelah studi kasus terpilih, dilakukan analisis meta-sintesis terhadap artikel-artikel tersebut. Proses ini mencakup ekstraksi temuan-temuan utama dari setiap studi, pengelompokan temuan berdasarkan tema, dan penyusunan sintesis yang menggambarkan pola umum maupun perbedaan yang muncul. Setiap studi kasus dianalisis berdasarkan aspek latar belakang kawasan, aktor yang terlibat dalam gentrifikasi (*gentrifier*), proses perubahan yang terjadi, dampak terhadap masyarakat dan fisik kawasan, serta rekomendasi peneliti dalam merespon gentrifikasi.

Langkah akhir adalah menyusun tabel sintesis studi kasus dan membandingkan hasil antar kasus untuk melihat bagaimana pola gentrifikasi terjadi di berbagai konteks budaya dan geografis. Hasil sintesis ini memberikan dasar untuk memahami karakteristik umum gentrifikasi pada kawasan cagar budaya,

seperi latar belakang, proses, dampak, gentrifier, serta rekomendasi dalam beradaptasi dengan fenomena gentrifikasi demi keberlanjutan kawasan cagar budaya.

4. Hasil dan Pembahasan

Bagian ini berisi hasil analisis dan interpretasi atau diskusi hasil analisis. Hasil analisis dapat ditampilkan dalam bentuk diagram, gambar, tabel atau bentuk ilustrasi lain yang mudah dipahami dan dikomunikasikan. Interpretasi dapat berupa ramuan dari hasil analisis, kajian teori dan pemikiran peneliti. Uraikan secara terstruktur, lengkap dan padat, sehingga pembaca dapat mengikuti alur analisis dan interpretasi peneliti.

Dari analisis bibliometrik yang dilakukan maka dapat ditemukan jurnal-jurnal terkait gentrification dan heritage district atau gentrifikasi pada kawasan cagar budaya atau Kawasan bersejarah. Studi kasus ini dipilih berdasarkan lokasinya yang mewakili beberapa benua, serta dilihat dari keragaman latar belakangnya.

Kota Warisan Budaya Melaka, Malaysia

Norashekin dan Othman (2017) dalam penelitiannya menemukan dampak gentrifikasi terhadap identitas lokal pada kota tua Melaka di Malaysia. Sejak ditetapkannya Melaka sebagai warisan dunia, pemerintah lokal dan berbagai lembaga pendukung lainnya memulai pengembangan kota demi mendukung kegiatan wisata budaya setempat. Peluang sumber pendapatan yang meningkat mendorong para pemilik bangunan mengembangkan properti mereka untuk menciptakan berbagai akomodasi wisata.

Dari studi yang dilakukan, penulis menemukan bahwa 72% bangunan direnovasi dengan peruntukan bisnis sebanyak 58% dan 14% tetap sebagai hunian. Sebesar 28% bangunan tetap dilestarikan dengan peruntukan bisnis sebanyak 11% dan 17% tetap sebagai hunian. Dari keseluruhan bangunan yang direnovasi tersebut, pemilik bertujuan menciptakan akomodasi pendukung wisata seperti butik, hotel, kafe atau restoran, yang sejalan dengan kebutuhan wisata setempat. Sebanyak 47% pemilik bangunan memilih mempertahankan bangunan apa adanya dan sebanyak 53% memilih untuk mengubah desain bangunan. Dari 53% bangunan yang diubah, sebanyak 42% bangunan direnovasi sebagian dan 11% direnovasi secara keseluruhan.

Meskipun sebagian kota tua Melaka dilestarikan, tetapi masih terdapat beberapa bangunan tradisional yang kehilangan nilai lokalitasnya. Proses pelestarian dalam hal renovasi tidak dilakukan secara keseluruhan sampai ke dalam, melainkan seringkali hanya mencakup fasad depannya saja. Hal ini tidak sesuai dengan spesifikasi dalam pedoman pelestarian. Hal ini tentu menurunkan identitas fisik lokal kawasan.

Gentrifikasi ini berdampak pada hilangnya bangunan tradisional, menghilangkan ciri khas arsitektur lokal, konteks lingkungan, dan kehidupan di dalamnya. Berubahnya fisik kawasan juga berdampak pada struktur sosial masyarakat setempat. Banyak masyarakat asli meninggalkan tempat tinggal mereka karena merasa asing dan tidak nyaman dengan atmosfer lingkungan sekitar yang baru tercipta.

Peneliti merekomendasikan adanya partisipasi masyarakat lokal dalam pengembangan rencana dan kebijakan local (community based method). Kerja sama pemerintah dengan organisasi nirlaba juga diperlukan untuk memberi bantuan kepada warga lokal yang masih ingin tinggal. Hal ini juga sekaligus membantu pengendalian bangunan vernakular yang ada di dalamnya. Selain itu, warisan budaya tak benda juga harus dipertahankan secara seimbang dengan warisan budaya kebendaan, agar penduduk local terbantu untuk tetap tinggal.

Kampung Sosromenduran, Kawasan Jalan Malioboro, Yogyakarta

Sholihah dan Heath (2016) menemukan bahwa fenomena gentrifikasi perkotaan tidak hanya terjadi pada kawasan permukiman tetapi juga terhadap ruas jalan tradisional seperti Malioboro. Selain sebagai jalur seremonial menuju kerajaan, Malioboro juga menjadi kawasan komersial kota yang semakin berkembang sejak awal terbentuknya. Pertumbuhan jalan Malioboro sebagai kawasan komersial ditandai dengan pertumbuhan ruko-ruko di sepanjang jalan. Seiring waktu aktivitas budaya juga berkembang melalui penjualan barang kerajinan seni dan souvenir khas kota Yogyakarta. Hal ini menjadikan jalan Malioboro sebagai tujuan wisata.

Perkembangan kegiatan wisata pada akhirnya merangsang pertumbuhan fasilitas-fasilitas wisata. Hal ini mengakibatkan alih fungsi lahan dari permukiman menjadi fasilitas pariwisata. Lebih dari delapan puluh persen bangunan digunakan untuk tujuan pariwisata yang tersebar di dalam kampung-kampung, seperti di Kampung Sosromenduran. Fasilitas pariwisata tersebut antara lain hotel, hostel, *homestay*, restoran, warnet, *money changer*, dan lain-lain. Kawasan Malioboro yang sebelumnya berfungsi sebagai kawasan permukiman dengan fasilitas umum dan sosial, seperti sekolah, kini bertransformasi dan beradaptasi dengan fungsi-fungsi baru. Pola ruang kampung ini awalnya terdiri dari petak-petak kecil dan gang-gang sempit. Akibat alih fungsi lahan, pola ruang kampung berubah menjadi petak besar dan hal ini terjadi secara masif. Hal ini mengakibatkan perubahan pola ruang kawasan Malioboro secara keseluruhan.

Dari segi bangunan, banyak bangunan yang masih dimiliki oleh pemilik asli, namun ada juga yang sudah beralih kepemilikan. Namun secara keseluruhan, banyak rumah tersebut yang juga berfungsi sebagai tempat usaha seperti warung internet, warung makan, toko cenderamata, biro perjalanan, dan lain-lain. Fenomena ini dapat dipandang sebagai pertumbuhan yang bersifat positif untuk meningkatkan pendapatan pajak mereka sebagai dampak dari pembangunan baru dan ekonomi berbasis pariwisata. Namun, dampak sosial, budaya, dan spasial dari pertumbuhan ekonomi ini juga perlu diperhitungkan.

Piasek, Krakow, Polandia

Piasek adalah salah satu daerah tertua di kota Krakow. Daerah ini terdiri dari bangunan vernakular milik penduduk lokal, serta beberapa gereja yang tersebar pinggir kota. Gentrifikasi dimulai pada tahun 1990-an saat modal asing mengalir masuk ke Polandia. Penduduk Polandia perlahan menjadi makmur dan pemerintah setempat mulai lebih mengembangkan estetika kota. Kota Krakow mulai diperbaharui dan direvitalisasi, sehingga menjadi kota yang memberikan kemudahan akses bagi penduduk berpenghasilan tinggi.

Di sisi lain, banyak bangunan vernakular yang di-privatisasi dan disewakan kepada para pendatang. Tak sedikit diantaranya mulai beralih fungsi menjadi hotel. Beberapa mengalami renovasi dan mengalami perubahan dari bentuk aslinya karena mengikuti fungsi bangunan yang baru.

Menurut Poltowicz dan Podhalanski (2021) masalah timbul akibat belum adanya status cagar budaya pada beberapa bangunan vernakular bersejarah. Hal ini menyebabkan hilangnya bangunan-bangunan bersejarah tersebut. Relokasi beberapa bangunan bersejarah menjadi solusi dalam menyelamatkan bangunan bersejarah yang masih ada. Namun, proses ini tentu menghabiskan banyak biaya.

Penulis menyimpulkan bahwa gentrifikasi bisa menjadi 'instrumen' yang menyelamatkan kota dari penurunan kualitas dan peluang untuk revitalisasi kota. Namun di sisi lain gentrifikasi juga dapat menyebabkan tersingkirnya penduduk asli yang berpenghasilan lebih rendah. Kesadaran para pemangku kepentingan di sebuah kawasan yang tergentrifikasi harus ditingkatkan, agar bangunan-bangunan bersejarah tidak rusak atau hilang.

Kota Tua Assos (Berhamkale), Turki

Gocer et al., (2021) dalam penelitiannya membahas fenomena gentrifikasi di Kota Tua Assos (Berhamkale) di Turki. Proses gentrifikasi mulai terjadi sekitar tahun 2000 setelah Berhamkale ditetapkan sebagai situs arkeologi perkotaan. Sejak itu, Berhamkale menjadi tujuan wisata berbasis warisan budaya. Perubahan ini menarik banyak investor dan warga luar. Ada tiga hal yang terdampak dalam fenomena gentrifikasi ini yaitu praktik konservasi bangunan dan permukiman lama, pertumbuhan permukiman baru, harga properti serta status kepemilikannya.

Pada tradisi lama di Berhamkale, satu unit rumah biasanya ditempati oleh beberapa keluarga. Generasi yang lebih muda biasanya akan membutuhkan ruang tinggal yang baru. Kebutuhan tersebut dipenuhi dengan membuat rumah susun baru di halaman rumah asinya. Setelah menjadi situs warisan budaya, tradisi ini berhenti. Warga lokal cenderung keluar untuk mendapatkan ruang hidup yang lebih luas. Terciptalah permukiman baru di luar permukiman lama. Proses birokrasi renovasi yang panjang dan mahal membuat penduduk lokal yang umumnya berpenghasilan rendah menjual rumah mereka kepada kaum pendatang dan mendapatkan tempat tinggal yang lebih besar di permukiman baru.

Selanjutnya, rumah-rumah di permukiman lama sebagian besar direnovasi dan digunakan kembali untuk fungsi yang berbeda. Umumnya rumah tersebut digunakan untuk akomodasi pariwisata seperti hotel, toko souvenir, restoran, dan sebagainya. Ada pula rumah yang digunakan sebagai rumah sekunder atau tempat berlibur bagi kaum pendatang. Saat ini sebagian besar penduduk lokal tinggal di luar kawasan Berhamkale di permukiman baru, dan warga pendatang menempati kawasan Berhamkale. Di sisi lain, kedatangan investor menaikkan harga properti di kawasan tersebut. Kenaikan ini juga disebabkan karena tingginya permintaan dan keterbatasan ketersediaan rumah lokal. Kenaikan harga jual maupun sewa memberikan dukungan keuangan yang besar pada penduduk lokal yang berpenghasilan rendah.

Pada beberapa kasus, rumah-rumah tua tersebut sudah berpindah kepemilikan kepada ahli waris masing-masing. Rumah-rumah yang tidak terjual pada akhirnya ditinggalkan oleh ahli waris. Alasan penduduk lokal lebih memilih tinggal di permukiman baru bervariasi, di antaranya penduduk baru dari kaum pendatang yang memiliki budaya yang sangat berbeda. Selain itu mereka cenderung tidak merasa nyaman dengan rumah dan lingkungan yang sudah tua karena tidak sesuai dengan gaya hidup modern. Bangunan-bangunan tua yang ditinggalkan tidak dipelihara oleh ahli waris. Pada akhirnya bangunan-bangunan itu terus mengalami kerusakan seiring waktu.

Tianzifang, Cina

Pada tahun 1990-an Cina sedang dalam proses transformasi dan modernisasi kota. Tahun 2002, kota Shanghai terpilih menjadi tuan rumah expo tingkat dunia. Proses revitalisasi perkotaan seringkali menghilangkan bangunan-bangunan tua seperti bangunan industri dan perumahan yang kondisinya berada di bawah standar. Hal ini bertujuan untuk memberikan nilai estetika dalam tata kota mereka. Tujuannya adalah mengubah Shanghai sehingga bisa bersaing dengan kota-kota global lainnya. Akibatnya, populasi penduduk mengalami perubahan dan transformasi perkotaan ini diikuti oleh fenomena gentrifikasi.

Tianzifang adalah salah satu lokasi di Shanghai yang merupakan kawasan besejarah yang beberapa bangunan vernakularnya umumnya berupa pabrik-pabrik kecil disewakan untuk menjadi studio seni. Beberapa kelompok masyarakat setempat memilih untuk menjual bangunan mereka dan pindah. Tahun 2004, Tianzifang berkembang menjadi kawasan kerajinan barang seni dengan berbagai galeri, studio seni, kantor desain, toko souvenir dan restoran. Pada umumnya mereka menempati bangunan-bangunan lama sebagai tempat kerja, bukan tempat tinggal. Para pekerja seni hidup berdampingan dengan warga mayoritas lansia tanpa banyak interaksi dalam kehidupan sehari-hari. Kelompok ketiga di Tianzifang adalah migran pedesaan yang menyewa rumah dengan harga murah. Mereka cenderung lebih berinteraksi dengan warga asli.

Pemerintah Shanghai dan pengembang berkolaborasi merenovasi Tianzifang. Pengembang yang membiayai memperoleh hak guna lahan perkotaan dan kemudian melaksanakan proyek mereka. Kelompok seniman dan akademisi bereaksi dan bernegosiasi untuk mencegah hilangnya warisan budaya berupa bangunan vernacular dan kehidupan sosial masyarakatnya. Selama periode negosiasi sedang berlangsung, Tianzifang menjadi terkenal di antara orang-orang Shanghai. Tahun 2005 Tianzifang dinobatkan sebagai zona industri paling kreatif di Shanghai. Selanjutnya pengelolaan Tianzifang juga melibatkan pemerintah (Y. I. Yang, 2019)

Berdasarkan uraian tersebut penulis membuat tabel sintesa studi kasus untuk mendapatkan gambar mengenai latar belakang, gentrifier, proses, dan dampak gentrifikasi pada setiap kawasan bersejarah.

Tabel.1 Sintesa Studi Kasus

No	Kawasan	Gentrifier	Latar Belakang	Proses	Dampak
1	Kota Tua Melaka, Malaysia	Pemerintah, warga local, warga pendatang	Penetapan Malaka sebagai warisan budaya (pariwisata dan komersialisasi)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Revitalisasi kota. 2. Alih fungsi bangunan menjadi akomodasi wisata. 3. Sebagian warga meninggalkan tempat tinggal . 	<ul style="list-style-type: none"> • Perubahan fisik bangunan, menggerus lokalitas arsitektur. • Perubahan struktur sosial masyarakat menggerus identitas lingkungan tradisional.
2	Kampung Sosromenduran, Kawasan Jalan Malioboro, Yogyakarta	Warga pendatang	Perkembangan Jalan Malioboro sebagai jalur seremonial kraton sekaligus komersial dan wisata	<ol style="list-style-type: none"> 1. Alih fungsi lahan pemukiman menjadi akomodasi wisata. 2. Perubahan kepemilikan bangunan karena banyaknya pendatang. 	<ul style="list-style-type: none"> • Perubahan pola ruang kampung Sosromenduran dari petak kecil dan gang sempit menjadi petak besar (amalgamsi) • Terjadi heterogenitas penduduk
3	Piasek, Krakow, Polandia	Pemerintah dan warga pendatang (pelajar dan pekerja).	Masuknya investasi asing ke Polandia.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Revitalisasi kota oleh pemerintah 2. Alih fungsi bangunan menjadi akomodasi wisata, sementara sebagian besar bangunan vernakular belum memiliki status cagar budaya 	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan vernakular kehilangan ciri lokalnya. • Peningkatan kualitas kawasan bersejarah
4	Assos, Berhankale), Turki	Pemerintah, pihak swasta, warga local dan pendatang (pekerja kelas atas)	Penetapan Berhankale sebagai situs arkeologi perkotaan, dan menjadi tujuan wisata berbasis budaya (komersialisasi dan pariwisata).	Kenaikan jumlah investor menaikkan harga jual dan sewa properti.	<ul style="list-style-type: none"> • Banyak penduduk local/ahli waris pergi, digantikan oleh kaum urban • Terbentuk permukiman baru diluar kota (dihuni penduduk local) • Beberapa bangunan vernakular terjual dan mengalami perubahan fungsi dan fisik.

					<ul style="list-style-type: none"> • Beberapa yang lain ditinggalkan dan dalam kondisi terbengkalai
5.	Tianzifang, Cina	Pemerintah dan warga pendatang (seniman dan pekerja)	Shanghai menjadi tuan rumah expo dunia	<ol style="list-style-type: none"> 1. Modernisasi kota Shanghai. 2. Masuknya kaum pendatang dari pedesaan (kaum perintis) 3. Pemerintah mulai merenovasi Tianzifang. 	<ul style="list-style-type: none"> • Muncul petisi dari kaum perintis untuk melindungi bangunan vernacular. • <i>Heritage tourism</i> terekonstruksi bersama dengan akomodasi wisata • Tianzifang menjadi zona industri kreatif

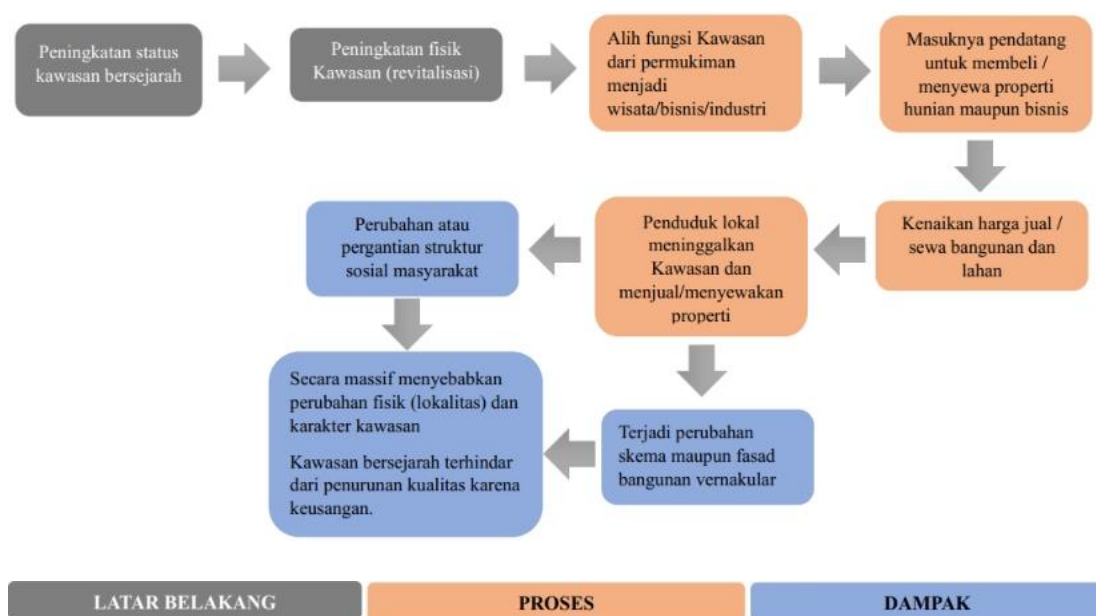
Sumber : Analisis penulis, 2024

Dapat dilihat pada tabel di atas bahwa kelima kawasan menunjukkan pola gentrifikasi kawasan bersejarah yang dipicu oleh faktor ekonomi, komersialisasi, dan pelestarian budaya. Para gentrifier terdiri dari pemerintah, warga setempat, pendatang (migran, seniman, investor), serta pihak swasta, yang umumnya berperan dalam revitalisasi kawasan dan alih fungsi lahan atau bangunan demi mendukung pariwisata dan pengembangan ekonomi.

Proses gentrifikasi umumnya diawali dengan penetapan kawasan sebagai warisan budaya atau target revitalisasi, dilanjutkan dengan modernisasi atau renovasi infrastruktur, dan diiringi masuknya investor serta pendatang. Akibatnya, terjadi alih fungsi bangunan menjadi akomodasi wisata dan pergeseran kepemilikan properti.

Proses Gentrifikasi di Kawasan Cagar Budaya

Berdasarkan hasil kajian literatur mengenai preseden-preseden di atas, dapat digambarkan skema proses terjadinya gentrifikasi di kawasan cagar budaya sebagai berikut.



Gambar 2. Proses Gentrifikasi di Kawasan Cagar Budaya Sumber : Analisis penulis, 2024

Dari skema di atas, peneliti mengidentifikasi dua hal utama yang melatarbelakangi fenomena itu. Berikut adalah pembahasan mengenai hal tersebut.

1. Pariwisata dan Komersialisasi Kawasan

Dari hasil kajian preseden, pada setiap kawasan bersejarah yang ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya, maka akan diikuti dengan berbagai pengembangan kegiatan kepariwisataan. Kegiatan ini melibatkan banyak intervensi dari pihak luar, di antaranya pemerintah, investor, dan wisatawan itu sendiri. Intervensi ini bisa berbentuk komersialisasi kawasan, revitalisasi, dan pembangunan kembali. Modal asing yang masuk akan mendominasi kawasan dengan berbagai akomodasi wisata seperti hotel, restoran, homestay, toko, butik, dan sebagainya. Permukiman baru pun tak terhindarkan karena kaum urban cenderung ingin memiliki hunian sekunder yang jauh dari kota metropolitan. Kebutuhan properti dan keterbatasan lahan pada kawasan cagar budaya akan menyebabkan kenaikan harga yang signifikan.

Menurut Amrozi et al., (2022) gentrifikasi seperti ini mengarah pada transformasi kawasan yang awalnya dihuni masyarakat berpenghasilan rendah menjadi kawasan elit dengan masyarakat berpenghasilan tinggi. Perubahan kawasan pada gentrifikasi pariwisata berlangsung cepat sejalan dengan kegiatan komersialisasi dan perluasan akomodasi pariwisata. Perpindahan (*displacement*) pun akan terjadi baik secara paksa maupun sukarela. Penduduk asli yang berpendapatan rendah akan kesulitan untuk bersaing dengan kaum elit dalam mendapatkan tempat tinggal. Gentrifikasi pariwisata menyebabkan displacement atau perpindahan penduduk karena harga tanah yang sangat tinggi. Selain itu juga terjadi perpindahan kegiatan komersial ke dalam kawasan cagar budaya sebagai akibat dari perluasan akomodasi wisata (Cocola-Gant, 2018).

Di satu sisi, gentrifikasi wisata yang terjadi di kawasan cagar budaya, menguntungkan pemerintah karena menumbuhkan ekonomi, pendapatan daerah, dan mengangkat nama kawasan cagar budaya. Tapi di sisi lain, kehidupan penduduk lokal seringkali terabaikan. Lokalitas kawasan cagar budaya menyangkut banyak hal seperti bangunan tradisional, tradisi masyarakat, cerita, maupun manusia juga rawan mengalami perubahan.

2. Kepemilikan Properti dan Kenaikan Nilai Properti

Menurut Anggraeni et al., (2019) faktor desakan ekonomi seringkali mendorong pemilik untuk menjual properti kepada calon pemilik baru yang berpotensi mengalihfungsikan lahan tersebut. Kenaikan nilai properti yang terjadi pada suatu kawasan akan meningkatkan nilai pajak properti. Peningkatan ini yang biasanya tidak bisa disesuaikan oleh para pemilik rumah sehingga mereka terpaksa menjual properti mereka (Thurber & Krings, 2021). Inilah mengapa gentrifikasi erat kaitannya dengan proses displacement dimana kelompok masyarakat terpaksa pindah karena tidak mampu menyesuaikan diri dengan naiknya kebutuhan biaya hidup akibat dari kawasan yang mereka huni mengalami gentrifikasi (Medha & Aristia, 2017).

Menurut Gocer et al., (2021) tradisi dalam mengembangkan bangunan vernakular dalam menyesuaikan kebutuhan ruang hidup dalam sebuah keluarga mulai hilang ketika gentrifikasi mulai terjadi. Mereka memilih membangun atau membeli rumah baru di luar kawasan cagar budaya. Beberapa ahli waris bangunan-bangunan tua pada kasus fenomena gentrifikasi di Turki tidak lagi memelihara dan meninggalkannya begitu saja. Akibatnya banyak bangunan terbengkalai dan mengalami penurunan kualitas.

Beberapa bangunan tradisional ada yang dibiarkan terlantar hingga rusak karena ketidakmampuan pemilik dalam memeliharanya. Ada pula yang dibiarkan kosong namun masih terpelihara dengan baik. Namun, ada pula yang dijual kepada kalangan investor atau masyarakat elit. Pada kasus ini, keberlangsungan bangunan tradisional sangat dipengaruhi oleh kondisi pemilikinya, misalnya dari aspek ekonomi dan budaya. Semakin baik keadaan ekonomi pemilik, semakin mudah mereka memelihara bangunan tradisional yang bernilai tinggi. Sedangkan dari aspek budaya, pemahaman akan nilai tradisional yang terwariskan dengan baik akan mempengaruhi keputusan ahli

waris dalam hal renovasi bangunan. Renovasi yang berorientasi tradisional akan mempertahankan nilai lokalitas bangunan daripada hanya sekedar mengikuti tren bentuk bangunan kekinian (Mutiara et al., 2024).

Hal kedua yang berpengaruh pada keberlangsungan bangunan setempat adalah kebijakan otoritas setempat, yaitu status warisan budaya yang jelas dan birokrasi konservasi yang ada. Pada fenomena gentrifikasi di Piasek, Karkow, Polandia, belum adanya status cagar budaya menyebabkan hilangnya beberapa bangunan vernakular karena renovasi dan pengembangan. Sedangkan di Berhamkale, Turki, birokrasi renovasi diluar jangkauan masyarakat lokal baik dari segi waktu maupun biaya membuat banyak bangunan vernakular terjual kepada elit maupun investor.

Dalam konteks Indonesia, hal yang sama kerap terjadi. Menurut UU no. 11 Tahun 2011 pasal 1 angka 7 yang mengatur mengenai kepemilikan memiliki hak yang kuat dan penuh terhadap cagar budaya memiliki kewajiban dalam melestarikannya. Hal ini juga berarti pemilik tidak boleh melakukan pelantaran pada cagar budaya (Sinaga, 2017). Pelestarian cagar budaya adalah tugas Bersama antara masyarakat dan pemerintah.

Dampak Gentrifikasi pada Kawasan Cagar Budaya

Cagar budaya sebagai salah satu objek wisata dapat memberikan kontribusi pada kota. Pariwisata adalah mekanisme vital yang yang dapat merangsang pembangunan kota berkelanjutan (Gocer et al., 2021). Seringkali proses revitalisasi perkotaan dapat menyelamatkan sebuah kawasan cagar budaya dari penurunan kualitas. Urban renewal sering digunakan pada kawasan yang sudah terbangun dan tidak dapat dibongkar (Primawardani, 2018). Gentrifikasi memiliki dua sisi yang berbeda. Gentrifikasi bisa berdampak positif dengan meningkatkan kualitas fisik sebuah kawasan cagar budaya, meningkatkan pendapatan daerah, serta menambah heterogenitas sosial masyarakat yang semula bersigat homogen.

Namun, yang perlu diwaspadai adalah ketika gentrifikasi hanya dianggap sebagai pembaruan sebuah kawasan menjadi citra kota ideal dengan standar yang tinggi, tanpa mengindahkan kehidupan penduduk asli yang ada. Pengadaan perumahan dan akomodasi wisata dilakukan dengan gencar tanpa mengindahkan vernakularitas kawasan. Lemahnya hukum yang melindungi penduduk asli lokal maupun bangunan vernakular di dalamnya membuat mereka termarginalkan oleh kelompok elit dan bangunan baru. Kelalaian otoritas setempat, investor, dan pemilik bangunan cagar budaya dapat menyebabkan bangunan tradisional mengalami penurunan kualitas yang lebih parah, berubah, atau bahkan hilang akibat renovasi dan alih fungsi lahan.

Hilangnya warisan budaya kebendaan seperti bangunan cagar budaya menyebabkan perubahan fisik yang signifikan pada kawasan cagar budaya. Alih fungsi kawasan menjadi kawasan komersial seringkali menyebabkan degradasi identitas fisik. Selain aspek fisik, hilangnya penduduk asli kawasan cagar budaya berpotensi terkikisnya warisan budaya tak benda. Tradisi masyarakat secara turun temurun, ritual upacara adat, cerita-cerita rakyat akan hilang seiring tergantikannya penduduk lokal dengan penduduk baru. Dengan hilangnya warisan budaya kebendaan dan tak benda, identitas local kawasan (*genius loci*) pun akan hilang dan menjadi sejarah.

5. Kesimpulan dan Saran

Gentrifikasi sebenarnya merupakan fenomena lama yang terjadi di kawasan perkotaan. Hal tersebut ditunjukkan dengan masuknya masyarakat ekonomi menengah ke atas menggantikan masyarakat ekonomi ke bawah. Lambat laun gentrifikasi ini menyebabkan perubahan baik pada level bangunan Tunggal maupun kawasan. Namun kini gentrifikasi tak lagi hanya pada pusat kota bahkan menasar hingga ke pinggiran kota dan kawasan cagar budaya. Fenomena gentrifikasi di kawasan cagar budaya menjadi penting dikaji karena merupakan kawasan yang dilindungi dikhawatirkan perubahan bentuk dan fungsi akan menghilangkan kelestarian kawasan atau bangunan cagar budaya tersebut.

Dari kajian studi kasus kawasan cagar budaya di beberapa lokasi dapat dilihat bahwa gentrifikasi ini mempunyai dampak baik dan buruk bagi kawasan tersebut. Dampak positif gentrifikasi tersebut yaitu memberikan wajah baru, meningkatkan perekonomian masyarakat dan menambah keberagaman sosial masyarakat. Dampak negatif gentrifikasi tersebut yaitu menyebabkan perubahan fisik kawasan cagar budaya, alih fungsi kawasan menjadi komersial, dan degradasi identitas lokal. Gentrifikasi di kawasan cagar budaya seringkali dilatarbelakangi karena munculnya kegiatan wisata dan komersialisasi. Oleh karena itu, perlu adanya pengawasan dan pengendalian terhadap perkembangan atau perubahan fisik di kawasan cagar budaya agar gentrifikasi ini tidak berdampak negatif bagi kawasan tersebut

6. Ucapan Terima Kasih

Tak ada gading yang tak retak begitu juga dengan penelitian ini yang tidak luput dari kekurangan. Terimakasih kepada civitas akademika Magister Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta beserta pihak-pihak terkait.

Daftar Pustaka

- Amrozi, I., Sultansyah, D. R. P., Hidayat, A. M. N. A., & Savirani, A. (2022). Kelompok Milenial dan Tantangan Pembangunan Kota: Gentrifikasi dan Komersialisasi Ruang di Kota Yogyakarta. *Jurnal Studi Pemuda*, 10(2), 115. <https://doi.org/10.22146/studipemudaugm.69230>
- Anggraeni, D., Fasya, T. K., & Nasution, A. A. (2019). Gentrifikasi dan Pergolakan Lahan di Kelurahan Tanjung Tengah Kecamatan Siantar Martoba Kota Pematangsiantar. *Aceh Anthropological Journal*, 3(2), 144–156.
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. In *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 281–293). Edward Elgar Publishing Ltd. <https://doi.org/10.4337/9781785361746.00028>
- Fanani, & Kurniati. (2018, November). Pelestarian Urban Heritage Berdasarkan Upaya Perlindungan Terhadap Bangunan Cagar Budaya di Kota Yogyakarta. *Prosiding Nasional Rekayasa Teknologi Industri Dan Informasi XIII Tahun 2018 (ReTII)*.
- Ferro, L., György, E., Oláh, G., Teixeira Lopes, J., Sonkoly, G., Apolinário, S., Azevedo, N., & Ricardo, J. (2024). Gentrification and Touristification in Urban Heritage Preservation: Threats and Opportunities. *Cultural Trends*, 1–16. <https://doi.org/10.1080/09548963.2024.2352407>
- Gocer, O., Shrestha, P., Boyacioglu, D., & Ergoz-Karahan, E. (2021). Gentrification of the ancient city of Assos (Behramkale) in Turkey. *Journal of Rural Studies*, 87, 146–159.
- Hayes, M. (2020). The coloniality of UNESCO's heritage urban landscapes: Heritage process and transnational gentrification in Cuenca, Ecuador. *Urban Studies*, 57(15), 3060–3077. <https://doi.org/10.1177/0042098019888441>
- Medha, A. N., & Aristia, P. G. (2017). Pandangan Terhadap Fenomena Gentrifikasi dan Hubungannya dengan Perencanaan Spasial. *Jurnal Teknik ITS*, 6(2).
- Mutiara, M. B. F., Agustiananda, P. A. P., & Sholihah, A. B. (2024). PENGARUH KONDISI SOSIAL, EKONOMI DAN BUDAYA PENGHUNI TERHADAP MORFOLOGI REGOL DI KAMPUNG ALUN-ALUN KOTAGEDE. *Jurnal Arsitektur Sinektika*, 21(1), 59–68. <http://journals.ums.ac.id/index.php/sinektika>
- Norashekin, R., & Othman, R. (2017). The Impact of Gentrification on Local Urban Heritage Identity in Old Quarter, Melaka Heritage City. *Journal of the Malaysian Institute of Planners*, 15(2), 123–134.
- Poltowicz, A., & Podhalanski, B. (2021). Gentrification versus structure relocation - How can we preserve a city's cultural heritage? *E3S Web of Conferences*, 266. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202126603010>
- Primawardani, Y. (2018). Peremajaan dan Pengembangan Wilayah Perkotaan Melalui Pengawasan Ditinjau dalam Perspektif Hak Asasi Manusia di Kota Surabaya. *Jurnal HAM*, 9(1), 51. <https://doi.org/10.30641/ham.2018.9.51-58>
- Sholihah, A. B. S., & Heath, T. (2016). Traditional Streetscape Adaptability: Urban gentrification and endurance of business. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 1(4), 132. <https://doi.org/10.21834/e-bpj.v1i4.378>
- Sinaga, rumondang B. (2017). *Kewajiban Pemegang Hak Milik Atas Tanah Untuk Melestarikan Bangunan Hotel Tugu Sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional*.
- Siswanto. (2010). Systematic Review Sebagai Metode Penelitian Untuk Mensistesis Hasil-Hasil Penelitian (Sebuah Pengantar). *Buletin Penelitian Sistem Kesehatan*, 13(4), 326–333.
- Soccali, G., & Cinà, G. (2020). Heritage Policies in the Neoliberal Arena: Spaces of Exclusion and Gentrification in Urban World Heritage Sites. *Historic Environment: Policy and Practice*, 11(2–3), 282–306. <https://doi.org/10.1080/17567505.2020.1741152>
- Thurber, A., & Krings, A. (2021). Gentrification. In *Encyclopedia of Social Work*. NASW Press and Oxford University Press. <https://doi.org/10.1093/acrefore/9780199975839.013.1413>

- Yang, C., & Qian, Z. (2024). "Art district without artists": urban redevelopment through industrial heritage renovation and the gentrification of industrial neighborhoods in China. *Urban Geography*, 45(6), 1006–1028. <https://doi.org/10.1080/02723638.2023.2246846>
- Yang, Y. I. (2019). Characteristics In The Space Reshaping of Creative Cluster During Gentrification: The Case of Tianzifang In Shanghai. *Planning for Transition*, 3452–3460.
- Zakiyyah, F. N., Winoto, Y., & Rohanda, R. (2022). Pemetaan bibliometrik terhadap perkembangan penelitian arsitektur informasi pada Google Scholar menggunakan VOSviewer. *Informatio: Journal of Library and Information Science*, 2(1), 43. <https://doi.org/10.24198/inf.v2i1.37766>
- Zhu, Y., & González Martínez, P. (2022). Heritage, values and gentrification: the redevelopment of historic areas in China. *International Journal of Heritage Studies*, 28(4), 476–494. <https://doi.org/10.1080/13527258.2021.2010791>