

Proses Kebertahanan Kampung Petempen Dalam Perkembangan Kota

Rizal Aprianto

Diterima : 26 Januari 2016

Disetujui : 18 Juli 2016

ABSTRACT

Gajahmada become one area with great potential value in the property. Kampung Petempen located in the surrounding area are also not spared *Gajahmada* affected the development of property in the area. Now some homes in Kampung Petempen has been sold and have been change the high rise buildings. However, there are still some Petempen residents which still survive. The purpose of this research is to see how the adaptation done Petempen residents in order to maintain their homes of calls for the development of trade and services around it. This research was conducted with used a qualitative approach through descriptive analysis qualitative technique. Result the research can be concluded that, Kampung Petempen will gradually disappeared, The resilience process by residents just survived by means of waiting for a price deal and seeks exchange around, meanwhile the percentage of people who do not want to move by reason of comfortable live in Petempen are incredibly small. This virtue of, First, most areas of Kampung Petempen were in owned by landlords, bargaining position between residents who still stay with the developers is very low. Second, happened symbiotic mutualism between residents who status his house not certified and is the home heirs with the developers. Third, the Petempen residents who survives adapt by means of emerged as the created new economic system by opening businesses, as food stalls and boarding house.

Keywords: The development of property, The Petempen residents, Adaptations

ABSTRAK

Kawasan *Gajahmada* menjadi salah satu kawasan dengan nilai potensi besar di bidang properti. Kampung Petempen yang berada di sekitar kawasan *Gajahmada* tak luput terkena imbas perkembangan properti di kawasan tersebut. Kini sejumlah rumah di Kampung Petempen ini telah terjual dan terganti dengan gedung bertingkat. Namun, terdapat beberapa warga Petempen yang masih bertahan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana adaptasi yang dilakukan masyarakat Kampung Petempen dari desakan pembangunan kawasan perdagangan dan jasa di sekitarnya. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif melalui teknik analisis deskriptif kualitatif. Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa, Kampung Petempen lambat laun akan menghilang, Proses kebertahanan yang dilakukan warga hanya sekedar bertahan dengan cara menunggu kesepakatan harga dan menginginkan tukar guling, sementara persentase warga yang tidak mau pindah dengan alasan nyaman bertempat tinggal di Petempen sangatlah kecil. Hal ini berdasarkan dari, Pertama, sebagian besar wilayah Kampung Petempen merupakan tanah yang dimiliki oleh tuan tanah, bargaining position antara warga yang masih bertahan dengan pihak apartemen sangatlah rendah. Kedua, terjadi simbiosis mutualisme antara warga yang status rumahnya tidak bersertifikat dengan pihak apartemen. Ketiga, masyarakat yang bertahan beradaptasi dengan cara tampil sebagai masyarakat yang mampu menciptakan sistem ekonomi baru dengan membuka tempat usaha, seperti warung makan dan tempat kost.

Kata Kunci: Perkembangan Properti, Masyarakat Petempen, Adaptasi

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
Kontak Penulis : apriantorizal1504@gmail.com

PENDAHULUAN

Kota merupakan sebuah hasil atau produk yang mengalami beberapa proses dalam pembentukan di dalam kota tersebut. Menurut Zahnd (1999) bahwa kota tidak terjadi secara abstrak, tetapi kota berkembang melalui proses yang dipengaruhi oleh perubahan waktu, sejarah serta perilaku masyarakat didalamnya. Suatu kota akan terus menerus mengalami segala perubahan demi perubahan pada kawasan yang direncanakan (*planned*) maupun yang tidak direncanakan (*unplanned*) yang dapat dilihat dari beberapa aspek seperti aspek fisik, non fisik, sosial, budaya maupun ekonomi. Perubahan yang terjadi diakibatkan oleh unsur-unsur di dalam kota yang mengalami perkembangan. Perkembangan kota menurut Raharjo dalam Heryanto (2011), bermakna perubahan yang dialami oleh daerah perkotaan pada aspek-aspek kehidupan dan penghidupan kota tersebut, dari tidak ada menjadi ada, dari sedikit menjadi banyak, dari kecil menjadi besar, dari ketersediaan lahan yang luas menjadi terbatas, dari penggunaan ruang yang sedikit menjadi teraglomerasi secara luas dan seterusnya. Perkembangan kota tidak dapat dilepaskan dari kampung kota yang ada di dalamnya.

Pertumbuhan jumlah penduduk yang cukup pesat, dan motivasi penduduk untuk tinggal di tengah kota menyebabkan kebutuhan lahan untuk sarana hunian juga semakin besar. Perkembangan Kota Semarang yang semakin pesat ditandai dengan menjamurnya hotel dan apartemen di Kawasan Segitiga Pandama Semarang yakni Jalan Pandanaran, Jalan Pemuda dan Jalan Gajahmada. Berkembangnya hotel dan apartemen tersebut mengancam keberadaan kampung lama yang ada di sekitar Kawasan Segitiga Pandama tersebut, salah satunya yakni Kampung Petempen. Kampung ini terletak di sekitar Kawasan Gajahmada tepatnya di Kelurahan Kembangsari, Kecamatan Semarang Tengah.

Pembangunan Kawasan Segitiga Pandama (Pandanaran, Pemuda dan Gajahmada) menimbulkan tekanan secara fisik dan sosial ekonomi, sebagian kampung harus tersisih, sedangkan kampung yang masih ada bertahan dengan segala problema seperti kepadatan, degradasi lingkungan, perubahan perilaku masyarakat dan menurunnya dinamika sosial budaya masyarakat. Dalam dokumen Rencana Tata Ruang Kota Semarang No. 14 tahun 2011, Kampung Petempen tidak termasuk dalam kawasan cagar budaya yang ditetapkan sebagai kampung kota yang dipertahankan, meskipun begitu keputusan tetap bertahan yang dilakukan oleh masyarakat Petempen akan memunculkan temuan beberapa alasan dan adaptasi yang dilakukan masyarakat baik fisik maupun non fisik.

Terkait dengan hal tersebut, penelitian ini dilakukan untuk memperlihatkan potensi yang dimiliki kampung Petempen, serta respon alami masyarakat kampung untuk bertahan dalam bentuk perilaku ekonomi, sosial dan budaya, sehingga keberadaan kampung ini dapat bertahan. Dari penjelasan permasalahan yang ada di Kampung Petempen ini, pertanyaan yang mendasari penulis untuk melakukan penelitian ini, yaitu “bagaimana adaptasi yang dilakukan masyarakat Kampung Petempen terhadap perkembangan kawasan di sekitar kampung tersebut?” sehingga diharapkan dapat diketahui pola perilaku masyarakat untuk beradaptasi dengan perubahan yang lingkungan tempat tinggalnya.

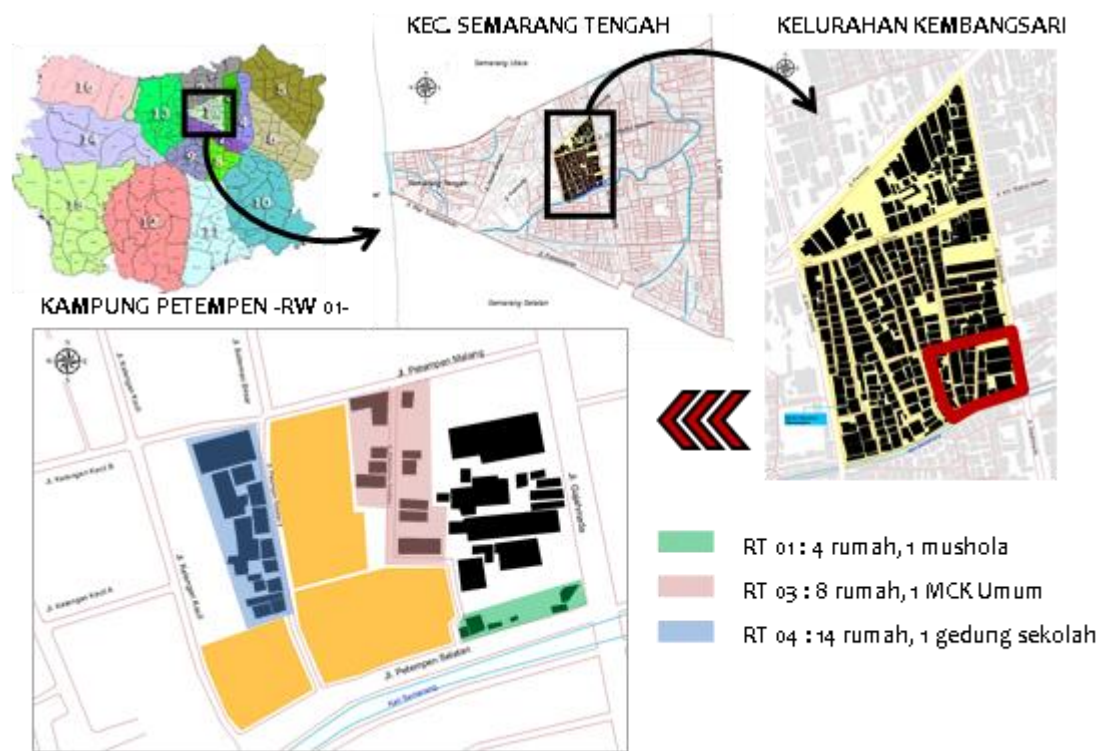
METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif karena objek dalam penelitian menyangkut sosial, dimana masalah dalam penelitian kualitatif bersifat sementara, tentative dan akan berkembang atau berganti setelah peneliti berada di lapangan. Pendekatan ini dipilih karena prosedur penelitian akan menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan

dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Dalam penelitian ini dilakukan pengumpulan data secara primer melalui wawancara informan, observasi lapangan yang dilakukan secara langsung oleh peneliti serta pengumpulan data sekunder yang didapatkan melalui survei instansi dan juga kajian literatur terkait. Metode pengambilan sampel melalui *non probability sampling*, dengan prosedur *purposive sampling* (sampel bertujuan) kemudian dilanjutkan ke *snow ball sampling*.

Hasil wawancara terhadap narasumber tersebut kemudian diolah dengan cara pengkodean data, reduksi data dan kemudian kategorisasi data. Dalam penelitian kualitatif ini analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif deskriptif. Metode ini dipilih karena tujuan akhirnya adalah menggambarkan dan mengungkapkan suatu masalah, keadaan dan peristiwa yang terjadi pada kondisi fakta secara lebih mendalam. Metode ini sangat cocok bagi penelitian ini karena penelitian ini mencoba memberikan gambaran tentang fenomena yang terjadi di Kawasan Kampung Petempen. Fokus utama yang dilakukan pada penelitian ini adalah menjabarkan informasi yang diperoleh dari masyarakat sebagai obyek penelitian dalam bentuk analisis deskripsi yang interpretatif.

GAMBARAN UMUM LOKASI



Sumber : Analisis Peneliti, 2015

GAMBAR 1.
PETA ORIENTASI KAMPUNG PETEMPEN



Sumber : Analisis Peneliti, 2015

GAMBAR 2.
AKSESIBILITAS KAMPUNG PETEMPEN

KAJIAN LITERATUR

Kebertahanan

Dalam perencanaan, kebertahanan sering digunakan sebagai sinonim dari adaptasi, dan adaptasi adalah bagian dari kebertahanan (Folke et.al, 2010). Ahern (dalam Anonymous, 2010) menjelaskan bahwa kebertahanan bergantung kepada kemampuan hal tersebut untuk beradaptasi dengan hal-hal yang baru, dimana hal tersebut bersifat tak terduga dan belum pernah terjadi sebelumnya. Kebertahanan dapat didefinisikan sebagai kemampuan untuk merespon suatu rintangan, hambatan, maupun tekanan dengan sehat dan produktif. Walker et.al, 2010 merumuskan bahwa kebertahanan (*resilience*) dapat didefinisikan sebagai kemampuan atau kapasitas suatu hal untuk merespon baik perubahan maupun gangguan tanpa perlu mengubah keadaan awal.

Fenomena Gentrifikasi

Gentrifikasi akan menyebabkan terjadinya pencampuran aktivitas masyarakat ekonomi atas dan bawah (Knox, 1982). Sebelum tergentrifikasi kawasan dihuni oleh masyarakat kelas ekonomi rendah dan masyarakat kalangan ini akan sangat berpeluang untuk keluar dari kawasan yang telah tergentrifikasi dengan berbagai alasan. Gentrifikasi terjadi pada suatu kawasan yang berkembang sebagai pusat pertumbuhan baru menjadi suatu daya tarik bagi pendatang sehingga menjadikan terdesaknya penduduk asli karena tidak mampu bersaing dengan pendatang dalam hal mengakses ekonomi terutama lahan (Kennedy dan Leonard, 2001).

Adaptasi

Adaptasi telah didefinisikan sebagai kapasitas aktor dalam sistem untuk mempengaruhi kebertahanan (Walker et al. 2010:5). Partisipasi masyarakat merupakan salah satu bentuk adaptasi yang dilakukan oleh masyarakat untuk mempertahankan kampungnya. Modal sosial masyarakat salah satunya merupakan bentuk partisipasi kolektif berbasis masyarakat, kondisi tersebut akan lebih sering terjadi dimana masyarakat mengembangkan rasa identitas kolektif di sekitar lokasi tempat tinggal mereka. (Gavin Shatkin, 2007). Faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam bertindak secara kolektif. Pertama adalah faktor internal masyarakat yang mempengaruhi tingkat kepercayaan sosial untuk melakukan tindakan kolektif. Antara lain, lama tinggal, ketebalan hubungan sosial, kesamaan identitas suku/ bahasa, dan kesamaan senasib dan sosial. Kedua adalah faktor eksternal yang berhubungan dengan sejarah pengembangan wilayah dan lingkungan setempat dan konteks politik yang ada di masyarakat.

HASIL PEMBAHASAN

Fenomena Gentrifikasi di Kampung Petempen

Kampung Petempen yang awalnya hanya merupakan kawasan bernilai rendah yaitu sebagai hunian masyarakat miskin perkotaan berubah menjadi kawasan dengan nilai ekonomi tinggi. Hal ini diakibatkan oleh pembangunan kawasan perdagangan dan jasa (apartemen Mutiara Garden & Semarang Town Square) yang berimplikasi pada peningkatan nilai kawasan di Kampung Petempen. Gentrifikasi ini diwujudkan dalam bentuk perubahan lingkungan kearah yang semakin baik dan modern dengan penggunaan lahan yang beralih dari pemukiman menjadi aktivitas komersial. Selain itu dengan adanya kawasan perdagangan & jasa ini juga membawa dampak peningkatan harga lahan dan nilai properti kawasan. Memang tidak diketahui sebenarnya bagaimana proses perkembangan apartemen ini berlangsung, apakah sebelum membeli rumah warga pengembang sudah menyiapkan site plan ataukah sebaliknya, proses desain site plan berlangsung setelah lahan yang dimiliki pengembang dianggap mencukupi dan sesuai untuk dijadikan apartemen. Namun temuan peneliti di lapangan, mengindikasikan bahwa pengembang mencoba terus mengembangkan lahannya untuk kepentingan apartemen dan Setos, hal ini dapat dicermati bahwa rumah-rumah masyarakat yang berada di luar area rencana pun dibeli oleh apartemen, meskipun sebenarnya warga juga tidak mengetahui lahan yang dibeli tersebut akan dijadikan apa. Mereka menginginkan penguasaan lahan sebesar-besarnya untuk memaksimalkan keuntungan. Hal ini tidak menutup kemungkinan akan menyebabkan perkembangan kawasan yang tanpa kontrol. Dengan begitu maka secara tidak langsung apartemen akan menggusur lebih banyak rumah dan menyebabkan semakin banyak masyarakat asli untuk pindah.

a. *Displacement* Atau Pemindahan Secara Tidak Langsung Penduduk Asal Ke Luar Wilayah

Gentrifikasi menjadi fenomena yang ironis bagi penduduk lokal berpenghasilan rendah karena secara tidak langsung “mengusir” tempat tinggal asal mereka. Penduduk asal berpenghasilan rendah akan lebih memilih menjual atau menyewa lahan dan bangunan dari orang lain karena biaya hidup yang tinggi dan mereka akan cenderung berpindah ke luar wilayah yang berada di pinggiran kota yang belum begitu berkembang. Pertimbangan dan keputusan masyarakat pun sangat beragam, namun yang paling dominan yaitu mengenai harga rumah yang cenderung masih dapat terjangkau oleh mereka. Hasil penjualan rumah di Petempen masih dapat digunakan untuk membeli rumah di daerah lainnya. Alasan masyarakat memilih pindah bukan hanya karena fenomena gentrifikasi yang terjadi di kawasan tempat tinggal asal mereka, tetapi juga karena dorongan munculnya apartemen yang sanggup membeli dengan harga cukup tinggi, sehingga warga yang rumahnya merupakan rumah waris mau tidak mau rela menjual rumah mereka.

b. Segregasi Sosial Antara Warga Petempen Dengan Penghuni Apartemen

Pencampuran struktur sosial memaksa penduduk berbeda kelas untuk tinggal di lingkungan permukiman yang sama dan sebenarnya terdapat anggapan bahwa penduduk kalangan menengah atas yang melakukan gentrifikasi merasa bermasalah dengan lingkungan tetangga mereka yang berpenghasilan rendah begitu juga sebaliknya.

Segregasi sosial yang terjadi akibat adanya gentrifikasi di kampung kota akan menyebabkan dampak lanjutan seperti terjadinya kriminalitas yang tinggi akibat kecemburuan sosial. Namun di Kampung Petempen sendiri, tidak ada atau masih bisa disebut belum terjadi tindak kriminal akibat kecemburuan sosial.

c. Fragmentasi Spasial Antara Wilayah Yang Tergentrifikasi Dengan Wilayah Sekitarnya

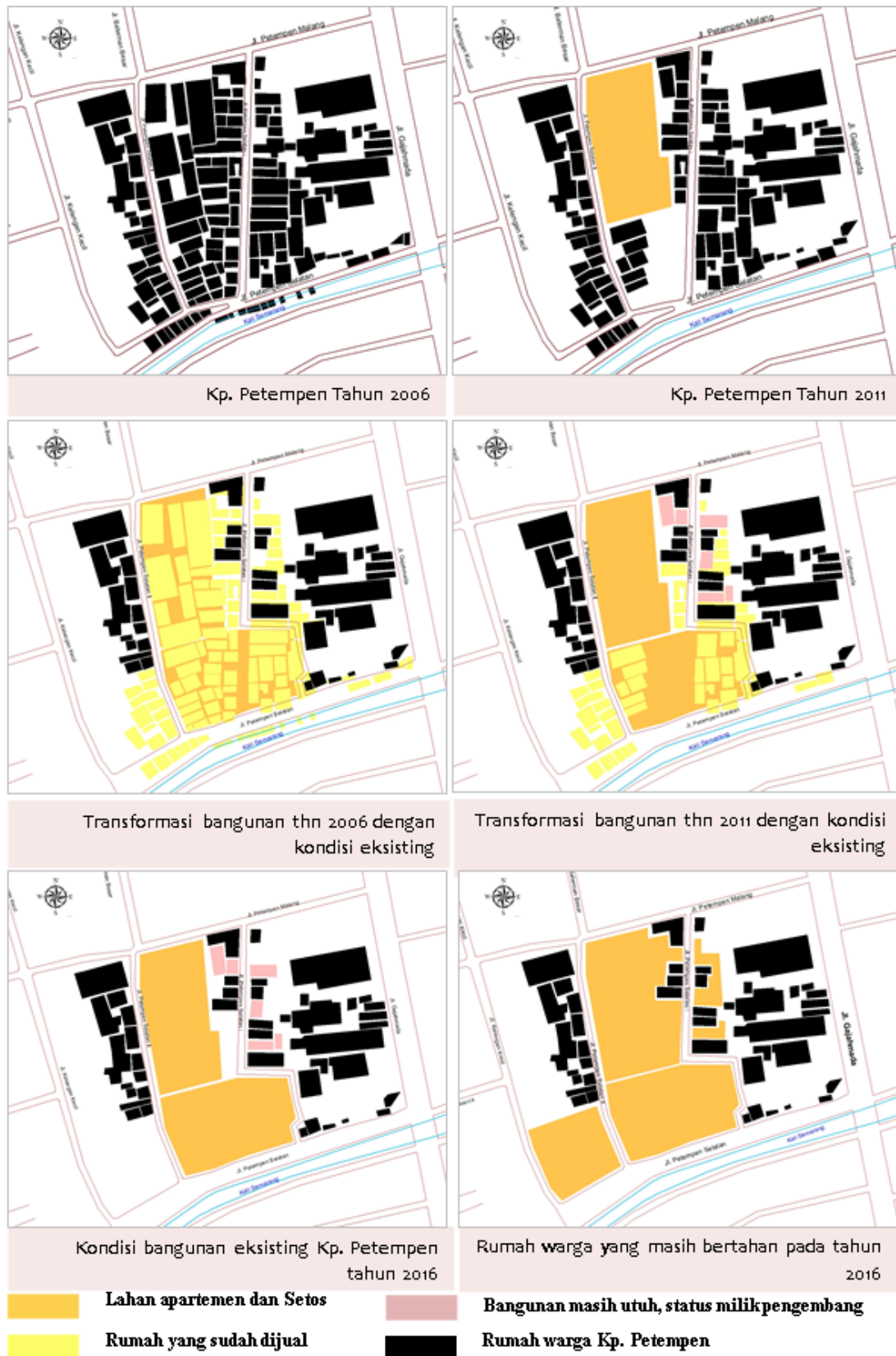
Kawasan Gajahmada tumbuh menjadi salah satu segitiga emas Kota Semarang, gentrifikasi mendorong adanya perubahan kondisi fisik wilayah melalui pembangunan kawasan perumahan, kawasan komersil, serta infrastruktur. Fenomena gentrifikasi diikuti dengan mulai menjamurnya pertokoan, restoran menengah atas, showroom serta munculnya apartemen dan beberapa hotel di sekitar kawasan tersebut. Berdasarkan hal ini, gentrifikasi dipandang sebagai sesuatu yang positif karena terjadi pembangunan fisik lingkungan ke arah yang lebih baik. Akan tetapi pada kenyataannya, terjadi fragmentasi spasial dari adanya gentrifikasi di kampung kota yang memang jauh sebelum kawasan itu tumbuh, kampung tersebut sudah terlebih dahulu ada. Pembangunan fisik yang ditujukan untuk kalangan penduduk menengah atas berdampak pada adanya kesenjangan kualitas lingkungan dengan wilayah disekitarnya yang tidak tergentrifikasi seperti contohnya ketidakseimbangan penyediaan infrastruktur antara kuantitas dan kualitas seperti air bersih, listrik, drainase, dan jaringan jalan.

Dampak Pembangunan

Pembangunan apartemen di Petempen tentunya memiliki dampak positif dan negatif baik secara umum maupun khusus. Dampak yang dirasakan masing-masing individu tentunya sangat bervariasi, namun dampak yang dihasilkan merupakan refleksi dari masing-masing individu yang merasakan.

a. Perubahan Kondisi Fisik Kampung

Untuk mengetahui perubahan kondisi fisik di Kampung Petempen yang lebih jelas, dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber : Hasil Analisis Peneliti dari Citra Satelit, 2015

GAMBAR 3.
PERUBAHAN KONDISI FISIK KAMPUNG

Dari gambar tersebut dapat diperoleh keterangan bahwa terjadi okupasi lahan dari apartemen yang cukup besar, okupasi yang dilakukan melalui pembebasan lahan warga Kampung Petempen ini dilakukan secara bertahap. Dari gambar tersebut juga dapat dilihat bagaimana perubahan jaringan jalan yang terjadi di Kampung Petempen. Transformasi jaringan jalan di kampung ini dapat dilihat dari perubahan pola jalan, kelas jalan, serta fungsi jalan tersebut, pada tahun 2013, Jalan Petempen Selatan 1 harus mengalami perubahan, jalan yang sebelumnya berpola lurus ini kemudian berubah menjadi berkelak-kelok. Selain jalan tersebut, terdapat perubahan di Jalan Petempen Selatan, jalan tersebut mengalami penggabungan dengan Jalan Inspeksi, dan kini jalan tersebut menjadi jalan lokal primer dengan lebar jalan ± 14 meter.

Selain perubahan jaringan jalan, adanya apartemen di tengah-tengah Kampung Petempen telah sedikit banyak merubah wajah kampung itu sendiri, yang paling merasakan dampak perubahan ini yakni warga yang menempati kampung Petempen. Ketidaksenangan akan hadirnya apartemen terbukti dengan adanya protes yang terus dilakukan oleh beberapa warga Petempen atas adanya dampak negatif yang ditimbulkan, permasalahan kondisi jalan yang aksesnya sempat terputus, dipindahkannya salah satu mushola serta beberapa tembok rumah warga yang belum diperbaiki. Selain permasalahan tersebut, yang tidak kalah penting yaitu permasalahan pengajuan permohonan bantuan air bersih untuk warga sekitar yang airnya tercemar. Untuk mendapatkan haknya mengenai air bersih, sekali lagi masyarakat harus melakukan protes kepada pihak apartemen untuk melaksanakan kewajibannya seperti perjanjian di awal pembangunan bahwasanya semua dampak negatif yang ditimbulkan oleh pembangunan apartemen sepenuhnya ditanggung oleh pihak pengembang. Namun selain dampak negatif, ada salah seorang warga yang merasakan dampak positif yang didapatkan akibat dari adanya apartemen, yakni nilai harga lahan dan rumahnya meningkat.



Sumber : Analisis Peneliti, 2015

GAMBAR 4.
DAMPAK FISIK DI KAMPUNG PETEMPEN

b. Kondisi Sosial Masyarakat

Kondisi warga Petempen yang guyub dan tentram kini mulai terkikis, seiring dengan semakin banyaknya warga yang menjual rumahnya dan memilih tinggal di tempat lain, Kampung Petempen kini pun sepi, tak seperti dulu yang penuh dengan berbagai aktivitas warga di dalamnya, hanya terlihat beberapa warga yang mencoba bertahan hidup dengan membuka bengkel, warung makan dan sebagainya. Seluruh aktivitas hiruk pikuk itu hanya berlangsung siang hari, saat hari sudah gelap aktivitas di Petempen seakan kosong tak berpenghuni, hanya aktivitas dari apartemen yang kentara. Perubahan kondisi sosial di masyarakat Petempen ini didasari oleh beberapa hal, pertama, sebagian besar warga yang memilih bertahan merupakan warga yang sudah berumur cukup tua, tidak ada lagi remaja ataupun pemuda yang nongkrong di pengkolan gang, juga tidak ada lagi ibu-ibu yang berkumpul di depan rumahnya, tidak ada pula bapak-bapak yang berjaga ronda untuk menjaga keamanan di kampungnya.



Sumber : Analisis Peneliti, 2015

GAMBAR 5.
KONDISI SOSIAL MASYARAKAT KAMPUNG PETEMPEN

Selain dampak sosial diatas, dampak ikutan lainnya yakni dampak psikologis yang dialami warga akibat dari adanya pembangunan apartemen. Beberapa warga yang menyatakan tidak sanggup bertahan lebih dikarenakan oleh rumah yang ditempati merupakan rumah waris yang sewaktu-waktu apabila keluarga besarnya menginginkan rumah itu dijual, warga tersebut juga tidak memiliki pilihan selain menjual rumahnya, namun satu hal yang diinginkan oleh warga, setelah menjual rumahnya mereka ingin uang hasil penjualan rumah tersebut dapat digunakan untuk membeli rumah layak di tempat lain.

c. Kondisi Perekonomian

Masyarakat sadar bahwa mereka tinggal di area yang memiliki potensi lokasi sangat tinggi. Hal inilah yang mendorong munculnya motivasi bertahan dengan alasan tertentu. Ada kecenderungan masyarakat akan memanfaatkan keadaan yang ada untuk memperoleh keuntungan semaksimal mungkin. Sedangkan beberapa lagi akan berusaha mempertahankan lokasi yang dimiliki dan tidak akan dengan mudah melepaskannya. Bagi masyarakat yang menganggap adanya peluang usaha dengan kehadiran apartemen juga akan semakin bertahan dengan harapan untuk memanfaatkan peluang yang ada.

Hasil penelitian yang dilakukan meyakinkan peneliti bahwa dampak perekonomian yang terjadi di Petempen akibat adanya apartemen ini sangatlah terasa, harga lahan yang tinggi dan perubahan fisik tempat tinggal juga menjadi parameter peneliti dalam menerjemahkan bahwa dari sektor perekonomian, Kampung Petempen terpengaruh oleh adanya apartemen ini.

Kebertahanan dan Adaptasi Masyarakat Kampung Petempen

a. Pola Perilaku Masyarakat

Pola perilaku masyarakat akan terbentuk dengan sendirinya, diikuti dengan adaptasi yang dilakukan masyarakat itu sendiri. Secara umum keadaan lingkungan di Petempen memang mengalami perubahan yang drastis sehingga mempengaruhi persepsi masyarakat yang tinggal. Berdasarkan hasil wawancara, ditemukan ada warga yang mengungkapkan keinginannya tetap tinggal dengan alasan menunggu kecocokan harga dengan pihak apartemen, selain itu ada juga yang dilatarbelakangi oleh faktor psikis apabila harus melakukan penyesuaian dengan lingkungan yang baru, serta ada juga warga yang hanya mau pindah dengan sistem tukar guling di tempat yang tidak jauh dari rumah tinggal yang dahulu ia tempati.

b. Adaptasi Masyarakat

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan dua adaptasi yang dilakukan Masyarakat Petempen, adaptasi ini berkaitan erat dengan perubahan sikap yang terjadi pada masyarakat. Masyarakat yang bertahan mencoba beradaptasi dengan memanfaatkan kondisi yang ada, bagi masyarakat yang memiliki kekuatan ekonomi tinggi mereka mencoba membuka rumah makan ataupun juga dengan membuka tempat kos bagi pekerja apartemen maupun pekerja di sekitarnya. Sedangkan bagi masyarakat dengan tingkat ekonomi rendah mereka hanya mampu membuka warung makan kecil-kecilan serta bengkel untuk menyambung kelangsungan hidupnya, selebihnya bagi masyarakat yang notabene sudah berusia lanjut hanya mengandalkan uang pensiun maupun bantuan dari sanak family.



Sumber : Analisis Peneliti, 2015

GAMBAR 6.
WARUNG MAKAN DAN KOST-KOSTAN DI KAMPUNG PETEMPE

KOTA SEMARANG SEBAGAI KOTA METROPOLITAN

- Kota dituntut semakin modern
- Kebutuhan hunian di perkotaan semakin meningkat, kampung kota terkena imbas modernisasi kota

KAWASAN GAJAHMADA SEBAGAI KAWASAN SEGITIGAS EMAS

- Merupakan kawasan *central bussiness district*.
- Terjadi Gentrifikasi di kawasan ini, masyarakat asli terpaksa pindah.
- Berkembangnya property, dibuktikan dengan munculnya apartemen, hotel dan

PEMBANGUNAN APARTEMEN MG
SUITE DAN SETOS

KAMPUNG PETEMPEN
TERANCAM HILANG

FISIK

- Harga lahan meningkat
- Memicu meningkatnya pembangunan properti di sekitarnya.
- Debu, sampah beterbangan
- Lingkungan menjadi panas karena saluran pembuangan udara menghadap rumah warga
- Banyak rumah warga yang bangunannya retak-retak

DAMPAK
PEMBANGUNAN

NON FISIK

- Memunculkan peluang kost-kostan
- Kenyamanan bertempat tinggal terganggu
- Kekerabatan antar tetangga makin terkikis.

BERTAHAN

PINDAH

Menunggu
Kecocokan Harga

Menginginkan
Tukar Guling

Merasa Masih Nyaman
Tinggal di Petempen

Tuntutan Keluarga

Tercapainya
Kesepakatan Harga

Rumah Tidak
Bersertifikat

Merupakan Rumah
Waris

ADAPTASI
MASYARAKAT

Menjalankan
aktivitas seperti
biasa (sekedar
bertahan)

Memanfaatkan
peluang usaha

- Kost-kostan
- Warung Makan

Sumber : Analisis Peneliti, 2015

Gambar 7.
Diagram Temuan Studi

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan temuan studi, peneliti dapat menyimpulkan bahwa Kampung Petempen ini lambat laun akan menghilang, hal ini didasarkan atas beberapa temuan penelitian, berdasarkan dokumen RTRW Kota Semarang No. 14 tahun 2011 pasal 69 kampung ini tidak termasuk sebagai kampung yang dipertahankan, karena kampung ini dianggap tidak memiliki nilai historis yang kuat terhadap perkembangan Kota Semarang, sehingga proses gentrifikasi yang terjadi di Petempen akan terus berjalan seiring dengan perkembangan kawasan perdagangan dan jasa di Gajahmada. Dari hasil kesimpulan utama tersebut, peneliti juga dapat menyimpulkan bagaimana proses kebertahanan yang terjadi Kampung Petempen, yakni :*Pertama*, sebagian besar wilayah Kampung Petempen merupakan tanah yang dimiliki oleh tuan tanah. Dengan kondisi yang demikian sebenarnya *bargaining position* atau posisi tawar menawar antara warga yang masih bertahan dengan pihak apartemen sangatlah rendah.

Di satu sisi pihak pengembang tetap ingin dan mau membeli lahan warga tersebut, namun dengan catatan harga tersebut masih wajar, sementara di sisi lain warga yang bertahan justru menginginkan harga yang tidak dapat dipenuhi oleh pihak apartemen, disitulah letak kelemahan *bargaining position* bagiwarga. Dapat dimungkinkan lahan yang dipertahankan masyarakat ini diambil melalui pembebasan lahan secara paksa melalui pengalihan status lahan. *Kedua*, terjadi simbiosis mutualisme antara warga yang status rumahnya tidak bersertifikat dan merupakan rumah waris dengan pihak apartemen, disatu sisi pihak partemen membutuhkan lahan untuk pengembangan apartemen, di sisi lain warga tersebut juga merasa terbantu karena ada pihak yang mau membeli rumahnya dengan harga yang cukup tinggi dibandingkan apabila rumah tersebut dijual ke perseorangan. *Ketiga*, munculnya fenomena *gentrifikasi* dengan adanya pembangunan apartemen yang dimulai pada tahun 2010 menyebabkan masyarakat yang tinggal di Kampung Petempen harus memilih, tetap tinggal, atau menjual lahannya untuk pindah ke tempat lainnya. Warga yang bertahan, beradaptasi dengan apa yang tersisa dari kampung ini, bagi warga dengan tingkat ekonomi yang lebih rendah mereka memilih melanjutkan kehidupannya dengan berdagang dan membuka warung kecil-kecilan, sementara itu beberapa warga yang berstatus sosial lebih tinggi memilih untuk memanfaatkan kondisi dengan membuka warung makan dan tempat kos bagi pekerja apartemen maupun pekerja lain dari kawasan perkantoran di sekitarnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonymous, 2010. Planning for Resilient and Sustainable Cities. pp. 143-146 Heryanto, Bambang. 2011. *Roh dan Citra Kota*. Surabaya : Brilian Internasional.
- Folke, C., S. R. Carpenter, B. Walker, M. Scheffer, T. Chapin, and J. Rockström. 2010. Resilience thinking: integrating resilience, adaptability and transformability. *Ecology and Society* 15(4): 20. [online] URL: [http:// www.ecologyandsociety.org/vol15/iss4/art20/](http://www.ecologyandsociety.org/vol15/iss4/art20/)
- Knox, Paul dan Steven Pinch. 1982. *Urban Social Geography: An Introduction*. British Library Cataloguing-in- Publication Data : E-Book
- Kennedy, Maureen, dan Paul Leonard. 2001. *Dealing with Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices*. California: The Brookings Institution.
- Shatkin, Gavin. 2007. *Collective Action and Urban Poverty Alleviation Community Organizations and the Struggle for Shelter in Manila*. England : E-Book.
- Zahnd, Markus. 2006. *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta : Kanisius.