

Karakteristik Gentrifikasi di Kawasan Peri-urban

PANDU TEGUH IMANSYAH¹, YANTI BUDIYANTINI²

1. Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota (Institut Teknologi Nasional Bandung)
2. Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota (Institut Teknologi Nasional Bandung)

Email : pandu.teguh@mhs.itenas.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi karakteristik gentrifikasi di kawasan peri-urban yang terjadi di Kecamatan Pare. Metode yang digunakan adalah mixed method dengan pengumpulan data melalui wawancara mendalam dan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa gentrifikasi di Kecamatan Pare ditandai oleh masuknya pendatang baru dengan latar belakang pekerjaan, keluarga, dan lingkungan yang berbeda, yang mendorong perubahan sosial dan budaya. Selain itu, terjadi perubahan fisik kawasan akibat alih fungsi lahan dan kenaikan harga tanah, terutama di area strategis dekat pusat ekonomi dan pendidikan. Proses ini menimbulkan tekanan terhadap warga lokal berpenghasilan menengah ke bawah.

Kata kunci: gentrifikasi, periurban, alih fungsi lahan, harga tanah

1. PENDAHULUAN

Gentrifikasi merupakan proses transformasi kawasan yang ditandai oleh perubahan sosial, ekonomi, dan fisik akibat masuknya kelompok pendatang baru, terutama yang memiliki daya ekonomi lebih tinggi, menggantikan penduduk lama (Glass, 1964). Proses ini banyak terjadi di wilayah kota besar dan kini menjalar ke kawasan periurban, termasuk Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri. Konsep ini tidak hanya menekankan pada perubahan fisik wilayah, tetapi juga pada dinamika sosial-budaya dan tekanan ekonomi terhadap penduduk lokal (Lees, 2008; Smith, 2002).

Bentuk-bentuk gentrifikasi dapat bervariasi tergantung konteks wilayah, seperti *conversion* (alih fungsi lahan dari non-hunian menjadi hunian) dan *studentification* (masuknya populasi pelajar/mahasiswa secara masif) yang banyak ditemukan di kawasan dengan institusi pendidikan (Walks & Maaranen, 2008; Moos et al., 2018).

Artikel ini bertujuan untuk mengidentifikasi karakteristik gentrifikasi yang terjadi di Kecamatan Pare, dengan melihat gejala masuknya penduduk baru, perubahan guna lahan, serta perubahan harga lahan yang dialami warga lokal.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan *mixed method*, dengan dominasi kualitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam terhadap warga asli dan pendatang, serta didukung oleh data sekunder seperti data demografi, harga tanah, dan tata ruang wilayah. Analisis dilakukan secara deskriptif-kualitatif untuk mengungkap ciri-ciri gentrifikasi yang terjadi di wilayah studi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Masuknya Pendatang Baru

Hasil wawancara menunjukkan bahwa pendatang datang karena alasan pekerjaan, keluarga, atau lingkungan belajar, banyaknya pendatang yang masuk ke Kecamatan Pare kemudian dikonfirmasi melalui data migrasi dibawah ini.

Tabel 1. Perbandingan Jumlah Migrasi Keluar dan Masuk Kecamatan Pare Tahun 2014 dan 2023

No	Kelurahan	Masuk 2014	Keluar 2014	Selisih 2014	Masuk 2023	Keluar 2023	Selisih 2023
1	Sidorejo	47	12	35	52	33	19
2	Gedangsewu	121	155	-34	80	35	45
3	Sumberbendo	47	36	11	50	49	1
4	Darungan	110	82	28	90	91	-1
5	Sambirejo	65	98	-33	100	33	67
6	Bendosari	80	70	10	60	21	39
7	Pelem	165	109	56	200	79	121
8	Tulungrejo	145	141	4	220	114	106
9	Tertek	126	174	-48	115	105	10
10	Kelurahan Pare	236	405	-169	217	194	23
Total Kecamatan		1142	1282	-140	1184	754	430

Berdasarkan temuan ini dapat di simpulkan bahwa hal ini sejalan dengan ciri gentrifikasi berupa perubahan komposisi demografi (Bintarto, 1983) dan masuknya kelas sosial baru yang membawa nilai budaya berbeda. Dalam konteks Kecamatan Pare, masuknya pendatang erat kaitannya dengan pertumbuhan Kampung Inggris.

3.2 Perubahan Fisik Kawasan

Berdasarkan temuan dari lapangan teridentifikasi bahwa telah terjadi alih fungsi lahan dari non-terbangun menjadi terbangun, berikut adalah temuan dari penelitian ini yang tercantum pada tabel dibawah ini.

Tabel 2. Perbandingan Jumlah Migrasi Keluar dan Masuk Kecamatan Pare Tahun 2014 dan 2023

Desa	Lahan Terbangun 2015 (Ha)	Lahan Non Terbangun 2015 (Ha)	Lahan Terbangun 2023 (Ha)	Lahan Non Terbangun 2023 (Ha)
Desa Sidorejo	107	659	169	603
Desa Gedangsewu	246	457	346	362
Desa Sumberbendo	81	346	160	294
Desa Darungan	115	319	137	316
Desa Sambirejo	135	443	241	361
Desa Bendosari	101	185	118	189
Desa Tertek	220	216	317	120
Desa Pelem	126	313	149	238
Desa Tulungrejo	180	405	295	296
Kelurahan Pare	192	129	247	74
Total	1.503	3.472	2.179	2.853

Seiring dengan meningkatnya lahan terbangun terjadi pula penurunan luas lahan non terbangun di hampir seluruh desa, hal ini menjadi indikasi kuat terjadinya proses perubahan fisik suatu kawasan (Smith 1996)

3.3 Kenaikan Harga Lahan

Peningkatan harga tanah menjadi salah satu dampak paling nyata dari gentrifikasi. Permintaan tinggi terhadap lahan di sekitar pusat pendidikan dan jasa menyebabkan tekanan ekonomi bagi warga lokal, terutama kelompok berpenghasilan menengah ke bawah.

Tabel 3. Perbandingan Jumlah Kenaikan Harga Lahan Kecamatan Pare Tahun 2017 dan 2025

No	Kelurahan	Harga Pasar 2017 (Rp/m ²)	Harga Pasar 2025 (Rp/m ²)	Kenaikan (Rp/m ²)	Kenaikan (%)
1	Desa Sidorejo	491.340	800.000	308.660	62,82
2	Desa Gedangsewu	1.146.460	2.000.000	853.540	74,45
3	Desa Sumberbendo	614.175	800.000	185.825	30,26
4	Desa Darungan	941.735	1.200.000	258.265	27,42
5	Desa Sambirejo	818.900	800.000	-18.900	-2,31
6	Desa Bendosari	982.680	1.500.000	517.320	52,64
7	Desa Pelem	1.310.240	1.800.000	489.760	37,38
8	Desa Tulungrejo	2.047.250	5.000.000	2.952.750	144,23
9	Kelurahan Pare	2.456.700	3.500.000	1.043.300	42,47
10	Desa Tertek	737.010	1.370.000	632.990	85,89
Rata - rata		1.154.649	1.877.000	722.351	55,53

Berdasarkan temuan lapangan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa, kenaikan harga lahan ini mengindikasikan bahwa secara umum Kecamatan Pare terus mengalami peningkatan nilai ekonomi pada sektor properti. Namun demikian, pola kenaikan ini tidak merata antar wilayah. Desa Tulungrejo menunjukkan lonjakan harga paling signifikan hingga mencapai 144,23%, sedangkan beberapa desa lain seperti Sambirejo justru mengalami penurunan harga lahan sebesar 2,31%. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat dinamika yang sangat bervariasi antar wilayah dalam pergerakan harga lahan di Kecamatan Pare.

4. KESIMPULAN

Karakteristik gentrifikasi di Kecamatan Pare tampak melalui perubahan sosial, fisik, dan ekonomi yang terjadi di kawasan tersebut. Secara sosial, masuknya pendatang baru karena alasan pekerjaan, pendidikan, dan keluarga telah mengubah komposisi masyarakat lokal. Kehadiran kelompok pendatang ini membawa nilai, gaya hidup, dan kebutuhan baru yang berbeda dengan warga asli. Secara fisik, kawasan Pare mengalami alih fungsi lahan secara masif dari lahan non-terbangun menjadi kawasan terbangun. Perubahan ini mengindikasikan terjadinya tekanan pembangunan yang cepat seiring meningkatnya kebutuhan ruang. Secara ekonomi, gentrifikasi tercermin dari kenaikan harga lahan yang cukup signifikan, terutama di desa-desa yang berdekatan dengan pusat aktivitas seperti Kampung Inggris. Kenaikan harga tanah ini menciptakan tekanan ekonomi, khususnya bagi warga asli berpenghasilan menengah ke bawah, dan menunjukkan bahwa kawasan ini semakin bernilai secara komersial. Kombinasi ketiga aspek ini menunjukkan bahwa Kecamatan Pare mengalami *studentification* dan *conversion-led gentrification*, yaitu bentuk gentrifikasi yang dipicu oleh masuknya pendatang berorientasi pendidikan dan didorong oleh alih fungsi ruang secara intensif untuk mendukung kebutuhan kelompok sosial baru tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Atkinson, R. (2004). The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance? *European Journal of Housing Policy*, 4(1), 107–131. <https://doi.org/10.1080/1461671042000215479>
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: A political challenge. In R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context: The new urban colonialism* (pp. 256–264). Routledge.
- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37(7), 1165–1190. <https://doi.org/10.1068/a3739>
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. MacGibbon & Kee.
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the middle-class remaking of Inner London, 1961–2001. *Urban Studies*, 40(12), 2401–2426. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136138>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240.
- Shaw, K. S. (2008). Gentrification: What it is, why it is, and what can be done about it. *Geography Compass*, 2(5), 1697–1728. <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2008.00156.x>
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.
- Smith, N., & Williams, P. (1986). *Gentrification of the city*. Allen & Unwin.