



Fenomena Gentrifikasi di Ungaran Barat dan Ungaran Timur dan Upaya Pengendaliannya dengan Pendekatan *Green Climate Gentrification*

Faiq Jaidy

Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Semarang, Indonesia

*Penulis Korespondensi: faiqjaidy10@gmail.com

Abstract. The phenomenon of gentrification in Ungaran demonstrates complex socio-spatial transformations driven by the rapid development of residential areas and urban investment. This process not only alters spatial structures but also triggers the displacement of original residents due to economic and social pressures. The concept of Green Climate Gentrification becomes relevant in understanding the dynamics of sustainable urban development that paradoxically can generate new forms of inequality. This study aims to analyze the phenomenon of green gentrification in Ungaran and to formulate control strategies that can mitigate its negative impacts on local communities. The research employs a spatial-temporal analysis using GIS with data on land use, topography, and road networks. The analysis was conducted through map overlays and trend observations of land-use change and population growth. The findings reveal a significant increase in built-up areas in steep topographic regions. This phenomenon has caused both physical displacement and psychological displacement among native residents. The study concludes that green gentrification in Ungaran is a systemic process influenced by structural forces and neoliberal policies. Therefore, a trans-dimensional strategy is required, emphasizing efficient land use, strengthened social cohesion, and spatial justice to achieve sustainable urban development.

Keywords: Displacement; Green Climate Gentrification; Population Displacement; Sustainable Urban Development; Ungaran.

Abstrak. Fenomena gentrifikasi di Ungaran menunjukkan terjadinya perubahan sosial-spasial yang kompleks akibat peningkatan pembangunan kawasan permukiman dan investasi perkotaan. Proses ini tidak hanya mengubah struktur ruang, tetapi juga memicu perpindahan penduduk asli akibat tekanan ekonomi dan sosial. Konsep *Green Climate Gentrification* menjadi relevan untuk memahami dinamika pembangunan berkelanjutan yang secara paradoks dapat menimbulkan ketimpangan baru. Penelitian ini bertujuan menganalisis fenomena gentrifikasi hijau di Ungaran serta merumuskan strategi pengendalian yang mampu menekan dampak negatif terhadap masyarakat lokal. Metode yang digunakan meliputi analisis spasial-temporal berbasis SIG dengan memanfaatkan data penggunaan lahan, topografi, jaringan jalan. Analisis dilakukan melalui overlay peta dan pengamatan tren perubahan guna lahan dan pertumbuhan penduduk. Hasil penelitian menunjukkan adanya peningkatan signifikan area terbangun pada wilayah bertopografi rapat. Fenomena ini memicu *physical displacement* dan *psychological displacement* terhadap penduduk asli. Penelitian menyimpulkan bahwa gentrifikasi hijau di Ungaran merupakan proses sistemik yang dipengaruhi faktor struktural dan kebijakan neoliberal. Untuk itu, diperlukan strategi *trans-dimensional* yang menekankan efisiensi penggunaan lahan, penguatan kohesi sosial, serta keadilan spasial guna mewujudkan pembangunan kota yang berkelanjutan.

Kata Kunci: Displacement Penduduk; Gentrifikasi Iklim Hijau; Pembangunan Kota Berkelanjutan; Perpindahan; Ungaran.

1. PENDAHULUAN

Pengembangan perkotaan yang terbentuk secara alami akan berbeda dengan pengembangan perkotaan yang dibentuk karena adanya perencanaan yang matang. Perkembangan kota yang direncanakan akan memberikan dampak yang jauh berbeda dengan kota tanpa perencanaan. Kota yang direncanakan mempunyai dampak yang signifikan terhadap berbagai aspek kehidupan dan pembangunan perkotaan, dengan beberapa dampak utama yang meliputi (Glasson & Marshall, 2007; Hall & Thewdwr-Jones, 2019): 1) Efisiensi Penggunaan lahan, kota-kota yang direncanakan dirancang dengan mempertimbangkan pola penggunaan

lahan secara cermat, sehingga menghasilkan pemanfaatan ruang yang efisien. Hal ini dapat mengurangi perluasan kota, perencanaan infrastruktur yang lebih baik, dan jaringan transportasi yang lebih optimal. 2) Kohesi social, kota-kota yang terencana sering kali memprioritaskan penciptaan lingkungan, ruang komunitas, dan fasilitas umum yang terdefinisi dengan baik. Hal ini dapat menumbuhkan interaksi sosial, meningkatkan rasa memiliki, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. 3) Pembangunan ekonomi, kota-kota yang direncanakan dapat menarik investasi dan merangsang pertumbuhan ekonomi. Dengan menempatkan kawasan komersial, kawasan industri, dan kawasan bisnis secara strategis, kota yang direncanakan dapat menciptakan peluang kerja dan mendorong kegiatan ekonomi. 4) Kelestarian lingkungan, kota-kota yang direncanakan dapat menggabungkan prinsip-prinsip desain berkelanjutan seperti ruang hijau, bangunan hemat energi, dan sistem transportasi ramah lingkungan. Hal ini dapat membantu mengurangi dampak lingkungan akibat urbanisasi dan mendorong masa depan yang lebih berkelanjutan. 5) Kualitas hidup, kota yang direncanakan bertujuan untuk memberikan kualitas hidup yang tinggi bagi penduduknya. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti aksesibilitas, keselamatan, pendidikan, layanan kesehatan, dan fasilitas rekreasi, kota yang direncanakan dapat meningkatkan kelayakan huni dan kesejahteraan secara keseluruhan.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Gentrification

Gentrifikasi (*gentrification*) merupakan proses renovasi atau perbaikan lingkungan, yang sering kali mengakibatkan masuknya penduduk yang lebih kaya dan peningkatan nilai properti, yang dapat menyebabkan perpindahan penduduk berpenghasilan rendah (Sax et al, 2022). Ini adalah topik yang kompleks dan kontroversial yang mempunyai dampak positif dan negatif terhadap masyarakat. Gentrifikasi merupakan bagian dari regenerasi perkotaan, dengan ciri-ciri utama semakin meluasnya perubahan guna lahan pertanian menjadi non pertanian, khususnya dalam penyediaan lahan untuk permukiman dan penyediaan fasilitas umum dan sosial yang semakin modern akibat adanya kebutuhan perumahan di wilayah-wilayah pengembangan (Wardiana Sari & Yuliani, 2022).

Beberapa dampak negatif dari adanya fenomena gentrifikasi di daerah pinggiran ini diantaranya adalah perubahan penggunaan lahan yang massif, perpindahan penduduk asli, hilangnya budaya dan identitas lokal, risiko konflik sosial dan ekonomi. Perpindahan penduduk asli karena dipaksa oleh keadaan seperti kenaikan harga properti, sewa, dan biaya hidup membuat penduduk asli berpenghasilan rendah tidak lagi mampu tinggal di lingkungan mereka

sendiri. Mereka terpaksa pindah ke kawasan lain yang mungkin lebih kumuh atau lebih jauh dari pusat kota (*physical displacement*). Perpindahan ini bisa terjadi secara sukarela karena ketidakmampuan ekonomi, atau bahkan karena pengusiran langsung. Selain itu gesekan-gesekan gaya hidup dapat memicu konflik sosial dan mempertajam ketimpangan yang terjadi. Gentrifikasi juga akan mendorong perubahan fungsi lahan dari permukiman padat penduduk menjadi area komersial, perhotelan, atau apartemen mewah yang disebabkan karena adanya konsentrasi aktivitas penduduk yang padat tetapi terletak di lokasi strategis (Pourrajabi et al, 2019). Hal ini mengurangi ketersediaan lahan untuk perumahan terjangkau dan sering kali mengakibatkan hilangnya Ruang Terbuka Hijau (RTH) karena pertimbangan ekonomi karena tingginya harga lahan.

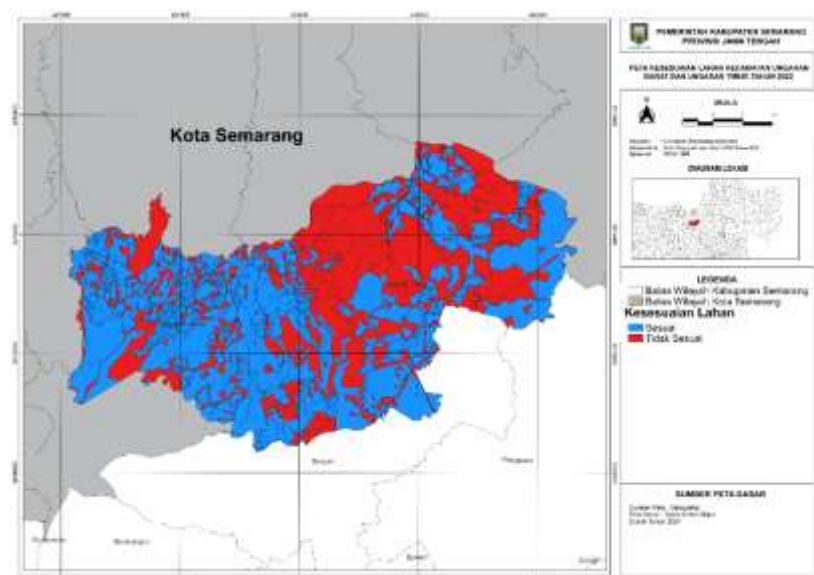


Gambar 1. Dampak Bencana Hidrometeorologi di Kecamatan Ungaran Barat dan Ungaran Timur

Sumber: www.detik.com, www.kompas.com, Kantor Kecamatan Ungaran Timur, BPBD Kabupaten Semarang

Peningkatan guna lahan untuk permukiman banyak yang dialihfungsikan dari lahan sawah, pekarangan, tegalan dan kebun. Dimana kawasan permukiman baru yang dibangun yang sebenarnya belum cukup matang untuk dibangun bangunan permanen diatasnya, namun karena faktor dorongan ekonomi dari para pemilik lahan dan para pengembang perumahan untuk mencari keuntungan sebesar-besarnya tanpa memperdulikan dampak ekologis dan kerugian materiil bagi para calon penghuninya, akan menyebabkan para penghuni akan menghadapi risiko bencana yang akan muncul secara tiba-tiba. Bahkan berdasarkan hasil citra pemetaan GIS sebagaimana pada gambar 2, terdapat setidaknya 41,24% guna lahan yang tidak

sesuai perencanaan. Ketidaksesuaian guna lahan ini menyebabkan risiko bencana alam semakin tinggi karena guna lahan tidak dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya akibat daya dukung dan daya tampung (*carrying capacity*) yang kurang tepat (Ianos et al, 2019). Bencana-bencana alam yang saat ini bersifat hidrometeorologis ini seharusnya dapat dicegah dengan perencanaan ruang yang tepat dan terarah (Quesada-Román et al, 2021).



Gambar 2. Peta Kesesuaian Guna Lahan di Kecamatan Ungaran Barat dan Ungaran Timur.

Perlu juga diperhatikan aspek sosio demografis penduduk di wilayah terdampak gentrifikasi. Tanpa adanya perencanaan kawasan permukiman yang baik, nilai-nilai sosial lokal (*native culture*) akan hilang seiring dengan semakin menurunnya kohesi sosial dan kearifan lokal akibat pengaruh dari penduduk pendatang yang lebih dominan (Pourrajabi et al, 2019). Para penduduk lokal hanya menjadi pengisi ceruk kebutuhan tenaga kerja kasar dan non formal, seperti buruh cuci dan setrika, tukang kebun, tukang bangunan, penjual makanan atau minuman atau hasil pertanian yang menjajakan keliling perumahan dan lain sebagainya.

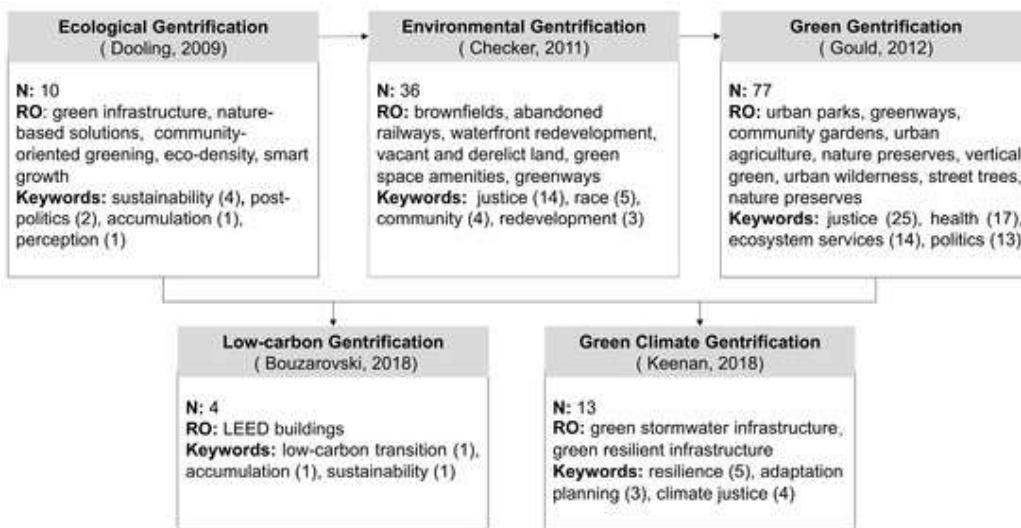
Green Gentrification

Untuk mengurangi dampak negatif gentrifikasi, maka dibuat perencanaan *Green Gentrification* yang pertama kali dicetuskan oleh Kenneth Gould dan Tammy Lewis di tahun 2016. Pengertian *green gentrification* atau gentrifikasi hijau yang ramah lingkungan merupakan proses di mana inisiatif dan kebijakan ramah lingkungan mendarah pada perpindahan komunitas berpenghasilan rendah atau transformasi lingkungan yang terjangkau menjadi lingkungan yang lebih mahal (Gould & Lewis, 2016; Sax et al, 2022). Gentrifikasi hijau terjadi ketika suatu kawasan yang tadinya dianggap memiliki kondisi lingkungan buruk (*environmental bad*) atau netral diubah menjadi kawasan dengan kondisi lingkungan yang diinginkan (*environmental good*) (Gould & Lewis, 2016). Keberhasilan dalam upaya pembersihan lingkungan secara paradoks dapat berujung pada kekalahan keadilan lingkungan

(*environmental justice defeat*) melalui penggusuran. Oleh karena itu diperlukan upaya penghijauan yang lebih masif agar kenyamanan para penduduk semakin meningkat. Namun alih-alih memperbaiki kondisi lingkungan, di banyak lokasi tetap menormalisasikan proses gentrifikasi yang menggeser pola kehidupan masyarakat asli dimana ketika fasilitas lingkungan baru (*amenity*) dibangun atau revitalisasi, maka nilai properti di lokasi sekitar akan meningkat, dan memaksa penduduk lama berpenghasilan rendah untuk meninggalkan lingkungan mereka. Sehingga green gentrification juga dianggap belum mampu memecahkan permasalahan gentrifikasi. Namun pada praktiknya *green gentrification* dalam konteks pembangunan berkelanjutan atau "penghijauan" perkotaan (seperti pembangunan taman, restorasi kawasan waterfront, atau pembersihan polusi) tetap menghasilkan peningkatan ketidaksetaraan sosial dan ekonomi (Gould & Lewis, 2016). Hal ini terjadi ketika penerapan infrastruktur berkelanjutan, seperti taman, jalur sepeda, atau bangunan ramah lingkungan, menarik penduduk dan pelaku bisnis yang lebih kaya, sehingga menyebabkan nilai properti dan biaya hidup meningkat (Cameron, 1992; Sax et al, 2022, Gou et al, 2023). Hal ini dapat mengakibatkan perpindahan penduduk yang sudah ada dan tidak mampu lagi tinggal di daerah tersebut.

Green Climate Gentrification

Terdapat tiga dimensi utama gentrifikasi iklim hijau: (1) perencanaan keberlanjutan yang menginformasikan praktik penghijauan perkotaan (landasan konseptual); (2) pengejawantahan kerangka keberlanjutan dan penghijauan yang dominan ke dalam realisasi prosedur dan hasil desain (desain dan implementasi); dan (3) perubahan terhadap tatanan sosio-spasial lokal dan keterhubungan dengan kawasan pengembangan gentrifikasi (dampak sosio-spasial) (Sax et al, 2022). Kronologis konsep pengembangan gentrifikasi hijau dapat dilihat pada gambar 3. Para pemangku kepentingan semestinya tetap memperhatikan kaidah-kaidah pembangunan berkelanjutan dan mendorong terbentuknya simbiosis mutualisme tripartite dalam bentuk koalisi pertumbuhan (developer, pemerintah, investor) yang memanfaatkan narasi lingkungan untuk mengarahkan investasi publik dalam kedalam proyek-proyek hijau agar dapat meningkatkan nilai real estat, menghasilkan keuntungan bagi pengembang swasta, meningkatkan kualitas lingkungan dan menciptakan lingkungan yang nyaman, aman dan berkelanjutan bagi masyarakat, serta meningkatkan pendapatan pajak bagi negara.



Gambar 3. Kronologis Konsep Pengembangan Green Climate Gentrification (menurut Gou et al, 2023).

Perubahan guna lahan yang bersifat massal akan merubah struktur dan pola ruang, penurunan *catchment area* akan meningkatkan luas genangan dan meningkatkan *run off* air. Selain itu, dengan tingginya aktivitas dan mobilitas penduduk, akan berdampak pada meningkatnya polusi, baik polusi, udara, air dan suara. Dengan pendekatan *green climate gentrification* ini diharapkan dampak negatif pembangunan tersebut dapat direduksi. Proses gentrifikasi iklim hijau memerlukan pemantauan ketat yang dapat difasilitasi dengan penilaian dampak kawasan hijau dan biru (yang baru) dikembangkan terhadap pasar perumahan untuk meningkatkan nilai harga dan nilai fungsi lahan yang lebih berkelanjutan (Bockarjova et al, 2020).

Pendekatan *green climate gentrification* diharapkan mampu memprakteka Pembangunan perkotaan dan pembangunan kawasan permukiman baru di Ungaran perlu fokus pada perencanaan kolaboratif dan pembangunan sistem ekologi perkotaan, dengan mengintegrasikan sistem ekologi perkotaan dan pedesaan yang lebih *sustainable*. Pemenuhan kebutuhan lahan konstruksi untuk pembangunan sosial-ekonomi masyarakat merupakan hal yang mendasar, sekaligus melindungi fungsi jasa ekosistem regional dan menjaga stabilitasnya. Hal ini perlu menjadi perhatian mengingat kondisi eksisting beberapa lokasi di Kecamatan Ungaran Timur masih banyak tanah tidak stabil akibat jenis tanah latosol yang mudah jenuh atau adanya pergeseran sesar tektonik yang rawan longsor. Selain itu, di Ungaran Barat sebelah Barat yang berada di kaki Gunung Ungaran yang masih perlu menjadi perhatian saat musim hujan yang rawan longsor dan banjir lokal karena berkurangnya vegetasi di lahan berkotur rapat.

Perencanaan gentrifikasi iklim hijau dilihat dari segi sosio-ekonomi spasial ini, sebaiknya mempertimbangkan sudut pandang kelompok marginal yang merupakan masyarakat asli di wilayah pengembangan, selain itu mempertimbangkan konsekuensi pembangunan yang ditujukan bagi penduduk di masa depan, dan perencanaan program jangka panjang serta keterlibatan masyarakat (Mullenbach & Baker, 2018) yang karena tingginya *sense of belonging* masyarakat yang turut serta aktif dalam menjaga aspek kehidupannya, sehingga kualitas penghidupan dan kehidupan keluarga mereka tetap terjaga, dengan penguatan kapasitas masyarakat dapat membawa kepada optimalisasi potensi sosial ekonomi yang memberi dampak pada keberlanjutan penghidupan masyarakat (Junot et al, 2018). Keterikatan fisik dan psikologis dengan lingkungan dimana manusia tinggal maka akan mendorong manusia untuk selalu mempertahankan kenyamanan hidupnya dengan cara menjaga kondisi saat ini dan mempertahankan kelestariannya di masa mendatang.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mencari strategi pengembangan gentrifikasi iklim hijau di Perkotaan Ungaran Barat dan Ungaran Timur secara tepat sesuai dengan kondisi dan kebutuhan penduduk, sehingga dampak negatif gentrifikasi yang mengancam kehidupan penduduk asli dapat direduksi dan potensi konflik sosial dapat diredam.

3. METODE PENELITIAN

Pemanfaatan Ideraja (penginderaan jauh) dalam geografi adalah ilmu dan teknologi untuk mendapatkan informasi tentang objek, daerah, atau fenomena di permukaan bumi tanpa melakukan kontak langsung. Ini melibatkan penggunaan sensor yang dipasang pada platform seperti satelit atau pesawat terbang untuk mengumpulkan data tentang radiasi elektromagnetik yang dipantulkan atau dipancarkan oleh objek tersebut. Data ini kemudian dianalisis untuk memahami berbagai aspek lingkungan dan fenomena geografi. Pemanfaatan Ideraja dalam penelitian ini perlu dilakukan mengingat perubahan tata guna dan bentuk fisik lahan. Langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1. Melakukan identifikasi permasalahan
2. Menyusun kerangka analisis
3. Melakukan analisis berbasis GIS, dengan memanfaatkan data:
 - a. Peta penggunaan lahan dari dua atau lebih periode waktu yang berbeda (2010 dan 2020). Data ini didapat dari Dinas Pekerjaan Umum.
 - b. Peta Jaringan Jalan untuk menganalisis apakah perkembangan permukiman mengikuti pola linear di sepanjang jalan utama.

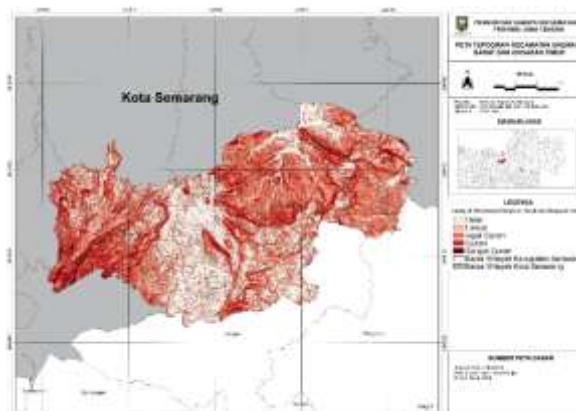
- c. Peta Batas Administrasi untuk membatasi area studi Anda dan mempermudah pelaporan.
- d. Peta Topografi untuk melihat apakah permukiman berkembang di lahan yang sesuai (landai) atau tidak sesuai (curam).
4. Analisis tren perkembangan penduduk dengan membandingkan data sekunder kependudukan pada tahun 2024 dibandingkan dengan 10 tahun sebelumnya. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui perkembangan permukiman dengan pertumbuhan populasi.
5. Penyajian peta overlay dan analisis tren.
6. Penyampaian hasil penelitian.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa gentrifikasi di wilayah pinggiran perkotaan Ungaran merupakan persoalan yang bersifat kompleks, sehingga penanganannya memerlukan pendekatan terpadu yang melibatkan berbagai pihak, mulai dari pemerintah hingga partisipasi aktif masyarakat setempat. Tujuannya dari kajian ini adalah untuk memastikan pembangunan yang terjadi tidak hanya dinikmati oleh pendatang baru, tetapi juga membawa manfaat bagi penduduk asli tanpa membuat mereka terusir. Beberapa temuan yang didapatkan dari hasil analisis ini adalah:

- 1) Perubahan guna lahan banyak terjadi daerah topografi rapat

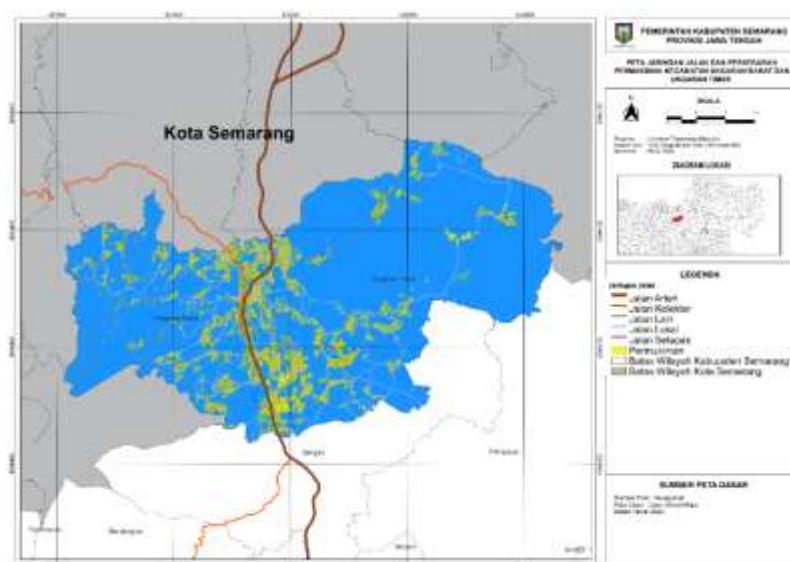
Okupansi lahan dapat terlihat dari peta penggunaan lahan melalui SIG dimana area terbangun meningkat pesat di tahun 2020 bila dibandingkan dengan tahun 2010. Hal ini disebabkan karena masifnya pembangunan perumahan rakyat, bahkan di area-area berkontur rapat seperti Desa Lerep dan Gogik di Kecamatan Ungaran Barat, atau di Desa Mluweh, Langensari dan Gedanganak di Kecamatan Ungaran Timur sebagaimana digambarkan dalam gambar 4.



Gambar 4. Peta Topografi Kecamatan Ungaran Barat dan Ungaran Timur.

2) Peningkatan jumlah pendatang yang jauh melebihi penduduk asli

Perkembangan penduduk yang pesat terlihat dari tren penduduk Ungaran Timur dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2020, terlihat jelas dari penduduk di tahun 2020 berjumlah 79.767 jiwa atau bertambah 16,13% bila dibandingkan dengan tahun 2010. Hal ini mendorong terjadinya perubahan fisik penduduk asli (*physical displacement*) yang disebabkan karena masifnya pembangunan perumahan rakyat, memenuhi kebutuhan rumah penduduk dan memberikan penyediaan perumahan bagi warga Kabupaten Semarang, Kota Semarang dan sekitarnya dengan harga yang lebih terjangkau bila dibandingkan di Kota Semarang namun tersedia akses jalan tol yang dapat langsung terhubung ke kota lain dengan cepat seperti terlihat pada gambar 5.



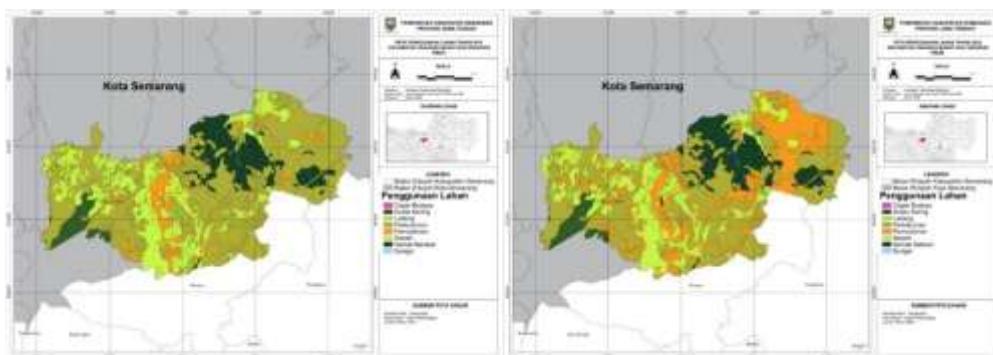
Gambar 5. Peta Jaringan Jalan dan Bangkitan Lalu Lintas di Kecamatan Ungaran Barat dan Timur.

Manfaat lain dari kegiatan gentrifikasi adalah mengalirnya pendanaan publik untuk perbaikan lingkungan juga telah meningkatkan nilai properti, yang menguntungkan pengembang dan masyarakat kelas menengah kebawah yang membutuhkan rumah yang terjangkau (Christie, 2019). Selain itu akan membuka peluang usaha penduduk lokal dan pendatang untuk meningkatkan kesejahteraannya dan terbentuk perubahan psikologis, namun hanya mampu mengisi jenis-jenis usaha informal. Perubahan psikologis (*psychological displacement*) penduduk asli terjadi karena kenaikan harga properti dan masuknya penduduk baru yang tertarik pada estetika lingkungan yang lebih berkelanjutan, akses ke ruang hijau yang meningkatkan kualitas hidup, namun berdampak pada meningkatnya biaya hidup para penduduk asli, dimana yang awalnya masih rendah dengan tingkat lokalitas kuat menjadi meningkat karena pendatang memaksa terjadinya perubahan

gaya hidup yang lebih konsumtif dapat mendatangkan rasa keterasingan dikalangan penduduk asli (Sax et al, 2022).

3) Kejadian bencana meningkat di sekitar daerah yang mengalami gentrifikasi

Daerah yang mengalami bencana banjir di awal tahun 2025 adalah daerah permukiman yang cukup padat, cenderung wilayah cekungan dan dengan area resapan air yang terbatas, sehingga limpasan air hujan melebihi tinggi badan sungai dan meluber di area sekitar sungai. Selain itu juga melihat perkembangan guna lahan di daerah pinggiran dan berkontur rapat yang guna lahannya diubah ke perumahan juga banyak dilakukan dan cukup ramai dan dibeli oleh para pencari rumah karena harga yang terjangkau. Pada gambar 6 memperlihatkan perubahan guna lahan dari tahun 2000 dengan 2020 yang cukup masif di beberapa daerah yang ditunjukkan dengan warna oranye menunjukkan bahwa risiko gentrifikasi di daerah-daerah tersebut harus menjadi perhatian lebih oleh pemerintah daerah.



Gambar 6. Perbandingan perubahan guna lahan tahun 2000 dengan 2020.

4) Perubahan kondisi sosial ekonomi yang masif

Para penduduk yang tinggal di daerah gentrifikasi yang terbangun kawasan permukiman yang intensitas tinggi dan sedang yang biasanya dibangun perumahan kecil dan bersubsidi hingga perumahan menengah yang tidak memiliki penghalang lingkungan atau berdampingan langsung dengan penduduk asli biasanya akan mengalami perubahan kondisi sosial ekonomi yang massif karena adanya interaksi yang kuat, kohesif dan tidak tersekat-sekat. Pada tataran positif, hal ini baik karena adanya transfer ilmu, namun di banyak kasus yang terjadi adalah semakin tingginya kasus kriminalitas, seperti pencurian, kekerasan akibat hutang piutang, dan lain sebagainya jika muncul konflik sosial.

Beberapa strategi yang bisa dilakukan untuk mengatasi gentrifikasi di daerah pinggiran perkotaan Ungaran setelah dilakukan analisis Inderaja melalui strategi trans-dimensional diantaranya adalah:

- 1) Penyediaan Perumahan Inklusif dan Terjangkau oleh pemerintah yang memiliki peran sentral. Kebijakan pusat dan daerah yang berpihak pada masyarakat berpenghasilan rendah sangat penting untuk mencegah perpindahan penduduk. Pemerintah harus membangun atau menyediakan perumahan dengan harga sewa atau jual yang terjangkau, khusus untuk penduduk asli. Jika dalam ilmu ekonomi disebut dengan proteksi, maka dalam perencanaan wilayah jika perlu menerapkan pendekatan “proteksi” bagi penduduk asli melalui kebijakan yang berpihak. Di beberapa kota, seperti New York pemerintah menerapkan kebijakan pengendalian harga sewa properti untuk mencegah kenaikan yang tidak wajar dengan implementasi insentif dan disinsentif pada wiayah-wilayah tertentu (Luo, 2024) yang dapat membantu penyewa lama tetap bisa tinggal di lingkungan mereka. Bentuk disinsentif dengan menerapkan pajak properti yang lebih tinggi untuk rumah kosong atau properti yang dibeli oleh spekulan dapat mengurangi spekulasi properti yang menjadi pemicu gentrifikasi (Martin & Beck, 2018).
- 2) Pemberdayaan ekonomi masyarakat lokal dengan cara memberdayakan penduduk asli, mereka akan memiliki daya beli yang lebih baik dan mampu bersaing. Pemerintah atau lembaga swadaya masyarakat (LSM) dapat menyediakan program pelatihan untuk meningkatkan keterampilan penduduk lokal, sehingga mereka bisa mendapatkan pekerjaan dengan upah yang lebih baik atau bahkan memulai bisnis kecil. Selain itu dukungan finansial atau kemudahan perizinan bagi usaha-usaha kecil milik penduduk asli harus digalakkan, karena hal ini akan membantu mempertahankan karakteristik ekonomi lokal dan mencegah masuknya bisnis besar yang dapat menggeser usaha-usaha lama.
- 3) Pengembangan pariwisata berbasis komunitas dengan melibatkan masyarakat lokal dalam pengelolaan pariwisata, seperti menjadi pemandu wisata, pengelola *homestay*, atau penjual kerajinan tangan (Syarif & Sayoga, 2023). Ini memastikan keuntungan dari pariwisata dirasakan langsung oleh komunitas dan meningkatkan pendapatan penduduk asli yang memahami latar belakang dan kondisi kepariwisataan desa yang ada di lingkungannya.
- 4) Perlindungan budaya dan identitas lokal untuk mereduksi efek gentrifikasi yang mengancam hilangnya warisan budaya suatu daerah. Mengadakan festival budaya, pameran seni, atau kegiatan lain yang bersifat melestarikan identitas dan tradisi lokal di sekitar tempat wisata di Ungaran Barat atau Ungaran Timur misalnya. Hal ini membantu mempertahankan kekhasan daerah dan menciptakan rasa kepemilikan bagi penduduk asli.

Selain itu perlu juga untuk menetapkan dan memberlakukan regulasi untuk melindungi bangunan atau kawasan yang memiliki nilai sejarah dan budaya.

- 5) Pembangunan yang lebih melibatkan suara dari masyarakat yang akan terdampak. Dalam prosesnya, sebelum melakukan proyek pembangunan, pemerintah harus melibatkan penduduk lokal dalam proses perencanaan. Hal ini membantu memastikan kebutuhan dan aspirasi mereka diakomodasi, serta mencegah proyek yang tidak sesuai dengan karakter lingkungan.
- 6) Mendorong pembentukan lembaga atau koperasi yang dimiliki oleh komunitas, seperti Grup “UNGARAN” yang embrionya terbentuk melalui media sosial *Facebook* yang diagendakan melakukan “kopi darat” secara berkala. Salah satu pokok bahasan dalam kegiatan kopi darat untuk memastikan beruoa ketersediaan perumahan terjangkau secara permanen.
- 7) Memberikan edukasi kepada masyarakat secara berkala tentang hak-hak mereka sebagai penghuni, terutama terkait kepemilikan tanah dan perlindungan dari penggusuran dan perpindahan secara terpaksa. Pemerintah Kabupaten Semarang dapat memanfaatkan *website* semarangkab.go.id, Radio Serasi, majalah pemerintah daerah “Gema Serasi” dan lain sebagainya.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa gentrifikasi iklim hijau di Perkotaan Ungaran harus dipahami sebagai proses sistemik yang kompleks, bukan hanya sekadar akibat tunggal dari inisiatif penghijauan. Proses ini didorong oleh pengaruh struktural dan proses neoliberal yang lebih besar, yang pada dasarnya mengarahkan pola investasi dan pengembangan kawasan hijau. Gentrifikasi di Perkotaan Ungaran menghasilkan perubahan sosial-spasial yang signifikan, yang pada akhirnya memicu dua jenis perpindahan (*displacement*) pada penduduk lama, yaitu Perpindahan Fisik (*Physical Displacement*) dan perpindahan psikologis (*Psychological Displacement*). Adanya perubahan sosial dan perilaku yang mengancam koneksi emosional penduduk lama terhadap tempat tinggalnya, yang kemudian menimbulkan rasa keterasingan (alienation) dan ketidakpastian.

Saran

Saran yang diajukan berfokus pada perlunya pendekatan holistik dan struktural untuk mengendalikan dampak Gentrifikasi Hijau agar pembangunan kota menjadi lebih adil dan berguna bagi tema penelitian selanjutnya sebagai berikut: 1) Diperlukan implementasi strategi

trans-dimensional secara konsisten agar dampak gentrifikasi iklim hijau berjalan dengan baik, pemerintah atau pemangku kepentingan perlu mengembangkan strategi yang komprehensif dan mengatasi egosektoral masing-masing. Strategi harus secara khusus mempertimbangkan dan mengintervensi pengaruh struktural yang selama ini memandu pola investasi dan pengembangan kawasan hijau perkotaan. 2) Penerapan perencanaan yang matang dan terarah khususnya penekanan bahwa pengembangan perkotaan yang direncanakan secara matang akan memberikan dampak yang jauh lebih baik daripada perkembangan yang terbentuk secara alami tanpa kontrol. Perencanaan ini harus memprioritaskan efisiensi penggunaan lahan untuk mengurangi perluasan kota dan mengoptimalkan jaringan infrastruktur. Selain itu dapat dilakukan penguatan kohesi sosial untuk menciptakan ruang komunal dan fasilitas umum yang dapat menumbuhkan interaksi sosial dan meningkatkan rasa memiliki bagi seluruh lapisan masyarakat, termasuk penduduk lama. 3) Kajian Lebih Lanjut tentang Kompleksitas Pembangunan: Hasil penelitian menunjukkan bahwa Gentrifikasi Hijau bukan satu-satunya penjelasan yang memadai. Oleh karena itu, disarankan untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang mengeksplorasi kompleksitas pembangunan perkotaan dan faktor-faktor lain di Ungaran guna menghasilkan kerangka solusi yang lebih lengkap.

DAFTAR PUSTAKA

- Bockarjova, M., Botzen, W. J. W., Van Schie, M. H., & Koetse, M. J. (2020). Property price effects of green interventions in cities: A meta-analysis and implications for gentrification. *Environmental Science & Policy*, 112, 293–304. <https://doi.org/10.1016/j.envsci.2020.06.019>
- Christie, M. (2019). *How to combat post-natural disaster related environmental gentrification and environmental inequality accelerated by climate change*.
- Glasson, J., & Marshall, T. (2007). *Regional planning*. Routledge.
- Gou, F., Zhai, W., & Wang, Z. (2023). Visualizing the landscape of green gentrification: A bibliometric analysis and future directions. *Land*, 12(8), 1484. <https://doi.org/10.3390/land12081484>
- Hall, P., & Tewdwr-Jones, M. (2019). *Urban and regional planning* (6th ed.). Routledge.
- Ianoş, I., Ionică, C., Sîrodoev, I., Sorensen, A., Bureta, E., Merciu, G., & Tălăngă, C. (2019). Inadequate risk management and excessive response to flood disaster create unexpected land use changes and potential local conflicts. *Land Use Policy*, 88, 104081. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104081>
- Junot, A., Paquet, Y., & Fenouillet, F. (2018). Place attachment influence on human well-being and general pro-environmental behaviors. *Journal of Theoretical Social Psychology*, 2(2), 49–57. <https://doi.org/10.1002/jts5.18>

- Luo, Y. (2024). Incentivising the market to build affordable housing: The New York City toolkit. *Journal of Urban Regeneration & Renewal*, 18(1), 7–18.
- Martha, B. (2024). The impact of gentrification on urban communities. *Journal of Sociology*, 1(1), 40–49.
- Martin, I. W., & Beck, K. (2018). Gentrification, property tax limitation, and displacement. *Urban Affairs Review*, 54(1), 33–73. <https://doi.org/10.1177/1078087416678898>
- Mullenbach, L. E., & Baker, B. L. (2018). Environmental justice, gentrification, and leisure: A systematic review and opportunities for the future. *Leisure Sciences*, 1–18. <https://doi.org/10.1080/01490400.2018.1497587>
- Nwachinemere, S. C., & Cogbuokiri, I. O. (2024). Gentrification and its impact on urban social rights: Examining the right to the city. *Sustainability*, 12(4), 1–16. <https://doi.org/10.3390/su1204xxxx>
- Pourrajabi, M., Mirzaie, H., & Yadollahi Zadeh, M. J. (2019). Native cultural industry planning strategies: Approaches, principles, and patterns. *Socio-Cultural Strategy*, 8(3), 97–125.
- Quesada-Román, A., Villalobos-Portilla, E., & Campos-Durán, D. (2021). Hydrometeorological disasters in urban areas of Costa Rica, Central America. *Environmental Hazards*, 20(3), 264–278. <https://doi.org/10.1080/17477891.2020.1850180>
- Reades, J., De Souza, J., & Hubbard, P. (2019). Understanding urban gentrification through machine learning. *Urban Studies*, 56(5), 922–942. <https://doi.org/10.1177/0042098018789054>
- Richardson, J., Mitchell, B., & Franco, J. (2019). *Shifting neighborhoods: Gentrification and cultural displacement in American cities*.
- Sax, D. L., Nesbitt, L., & Quinton, J. (2022). Improvement, not displacement: A framework for urban green gentrification research and practice. *Environmental Science & Policy*, 137, 373–383. <https://doi.org/10.1016/j.envsci.2022.08.021>
- Sigler, T., & Wachsmuth, D. (2020). New directions in transnational gentrification: Tourism-led, state-led and lifestyle-led urban transformations. *Urban Studies*, 57(15), 3190–3201. <https://doi.org/10.1177/0042098019878105>
- Syarif, L. B., & Sayoga, A. A. H. E. (2023). Analisis strategi kebijakan pengembangan MICE untuk meningkatkan daya saing pariwisata di Kabupaten Semarang. *Media Informasi Penelitian Kabupaten Semarang*, 5(1), 377–391.
- Wardiana Sari, R., & Yuliani, E. (2022). Identifikasi dampak alih fungsi lahan pertanian ke nonpertanian untuk perumahan. *Jurnal Kajian Ruang*, 1(2), 255. <https://doi.org/10.30659/jkr.v1i2.20032>