

STUDIES OF GENTRIFICATION IN ANGKE VERTICAL HOUSING, TAMBORA,  
 JAKARTA

Okita Sisy Tiara<sup>1\*</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer, Universitas Indraprasta PGRI

\*Corresponding Author: [okita.tiara@gmail.com](mailto:okita.tiara@gmail.com)

Informasi artikel	ABSTRAK
Sejarah artikel: Diterima 26 Februari 2024 Revisi 27 Maret 2024 Dipublikasikan 31 Maret 2024	<p>Gentrifikasi adalah proses masuknya penduduk yang lebih mampu ke kawasan yang semula bernilai rendah dan dihuni oleh penduduk yang kurang mampu. Proses ini seringkali bermula dari dilakukannya proyek revitalisasi kawasan, sehingga terjadi perubahan nilai lahan dan perubahan struktur sosial pada kawasan tersebut. Penduduk lama pun berpotensi untuk keluar dari kawasan tersebut (<i>displacement</i>) karena ketidakmampuannya untuk menyesuaikan keadaan di kawasan yang telah “naik kelas” tersebut. Adapun Rumah Susun Angke, Tambora pada awalnya dibangun untuk pemenuhan fungsi kebutuhan perumahan warga Tambora, sekaligus menguraikan masalah kepadatan yang terjadi di kawasan tersebut. Saat itu Pemerintah Daerah DKI Jakarta membagi pembangunan rumah susun ini menjadi 3 tahap, yang berlangsung dari tahun 1983 hingga 1996. Tiga puluh (30) tahun berlalu sejak dilakukannya proses revitalisasi kawasan permukiman padat penduduk di Tambora, lantas pada periode tahun 2013 hingga 2015, sekali lagi Pemerintah Daerah DKI Jakarta melakukan proses revitalisasi di Rumah Susun yang ada di Angke, Tambora tersebut karena kondisi rumah susun yang semakin tidak layak, mengakibatkan rumah susun tersebut lambat laun ditinggalkan oleh para penduduknya. Fokus penelitian ini adalah untuk mengamati dan melakukan kajian terhadap ancaman <i>displacement</i> akibat proses gentrifikasi yang terjadi, karena dampak yang ditimbulkan dari dilakukannya revitalisasi pada kawasan tersebut. Dengan memadukan studi literatur dengan analisis yang merupakan pemikiran dari penulis dalam mengkaji fenomena gentrifikasi yang terjadi di kawasan rumah susun Angke, Tambora, kajian ini menghasilkan kesimpulan dan saran yang berguna untuk dipertimbangkan pada proyek-proyek revitalisasi di masa yang akan datang agar bisa meminimalisir dampak negatif dari proses gentrifikasi yang mungkin terjadi.</p>
<b>Kata kunci:</b> Gentrifikasi Revitalisasi Pemindahan Permukiman Rumah Susun	<p><b>ABSTRACT</b></p> <p>Gentrification is the process of the influx of more well-off people into areas that were previously of low value and inhabited by less well-off people. This process often begins with an area revitalization project, resulting in changes in land values and changes in the social structure of the area. Old residents also have the potential to leave the area (<i>displacement</i>) due to their inability to adapt to the conditions in the area that has "upgraded". As for the Angke Flats, Tambora, it was initially built to fulfill the housing needs of Tambora residents, as well as to address the overcrowding problem that occurred in the area. At that time, the Regional Government of DKI Jakarta divided the construction of these flats into 3 stages, which took place from 1983 to 1996. Thirty (30) years passed since the revitalization process of densely populated residential areas in Tambora was carried out, then in the period 2013 to 2015, once Again, the Regional Government of DKI Jakarta is carrying out a revitalization process at the flats in Angke, Tambora because the condition of the flats is increasingly unfit, resulting in these flats being gradually abandoned by the residents. The focus of this research is to observe and study the threat of displacement due to the gentrification process that is occurring, because of the impact of revitalization in the area. By combining literature studies with analysis which is the author's thoughts in studying the gentrification phenomenon that occurred in the Angke flats area, Tambora, this study produces conclusions and suggestions that are useful for consideration in future revitalization projects in order to minimize negative impacts of the gentrification process that may occur.</p>
<b>Key word:</b> Gentrification Revitalitation Displacement Settlement Vertical Housing	

## PENDAHULUAN

### Pengertian Gentrifikasi

Pemahaman dan pembahasan mengenai gentrifikasi telah lebih dulu berkembang di luar negeri, adapun di Indonesia istilah gentrifikasi belum familiar di masyarakat, walaupun prosesnya telah terjadi dalam berbagai bentuk. Menurut Clerval (2006), gentrifikasi sudah dikenal di awal tahun 1960-an, kemudian semakin kuat dirasakan oleh penduduk Inggris dan Amerika di awal tahun 1980-an seiring berkembangnya studi dan penelitian terkait proses gentrifikasi. Namun di Indonesia, fenomena gentrifikasi belum begitu sering dibahas.

Secara umum, gentrifikasi adalah proses masuknya penduduk yang lebih mampu ke kawasan yang semula bernilai rendah dan dihuni oleh penduduk yang kurang mampu. Proses ini biasanya dimulai dari adanya proyek revitalisasi suatu kawasan, sehingga pada kawasan tersebut terjadi perubahan nilai lahan dan perubahan struktur sosial. Lantas penduduk asli berpotensi untuk keluar dari kawasan tersebut (*displacement*) karena ketidakmampuan penduduk asli ini dalam menyesuaikan keadaan di kawasan yang telah “naik kelas”. Umumnya penduduk asli yang notabene kurang mampu secara finansial ini, akan pindah ke kawasan lain yang lebih murah.

Gentrifikasi juga kerap dikaitkan dengan segregasi atau segmentasi. Segregasi adalah pemisahan kelompok atau golongan dalam masyarakat oleh karena sebab tertentu berdasarkan kesamaan kepentingan yang dirasakan oleh kelompok yang bersangkutan (Casmimi, 2010).

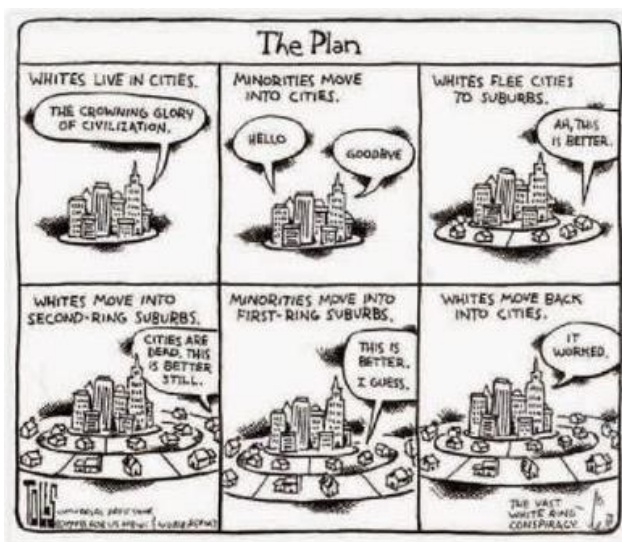
Tadinya, gentrifikasi dianggap merupakan fenomena yang hanya bisa terjadi di pusat kota, bahkan pada beberapa studi awal, gentrifikasi dianggap sebagai salah satu bagian dari fenomena ‘*back-to-the-city*’ movement (Berry, 1985). Hal ini kemudian dibantah oleh Smith (2002), yang dalam penelitiannya menemukan bahwa gentrifikasi tidak terbatas hanya terjadi di pusat kota, tapi juga bisa terjadi di kawasan luar pusat kota, seperti kawasan pinggiran, kawasan perbatasan, bahkan kawasan perdesaan. Smith menambahkan, selama di suatu lokasi memang terdapat faktor-faktor dan ciri dari proses gentrifikasi yang dapat dikenali, maka lokasi tersebut bisa dikatakan mengalami proses gentrifikasi, tanpa memandang di mana lokasinya di dalam struktur ruang kota.

### Gentrifikasi di Kawasan Permukiman

Keberadaan permukiman kumuh dan rendahnya aksesibilitas kaum miskin untuk mendapat hunian yang layak merupakan masalah besar yang terjadi di kota-kota besar di seluruh dunia, termasuk di Jakarta. Daya tarik kota sebagai pusat kegiatan ekonomi, perdagangan, dan jasa menyebabkan meningkatnya tingkat migrasi dari desa atau kota kecil ke kota besar, yang tidak dibarengi dengan pertumbuhan permukiman yang layak di kota-kota besar. Kelompok masyarakat berpenghasilan rendah menjadi kelompok yang tersingkirkan akibat permasalahan ini. Karena suplai permukiman layak yang tidak mencukupi ini, maka masyarakat miskin perlahan-lahan mulai menghuni dan menetap di ruang-ruang kota yang tidak diinginkan, yang mengakibatkan munculnya permukiman dengan kualitas fisik yang tidak layak, yang kemudian disebut sebagai permukiman kumuh. Kehadiran permukiman kumuh memang tidak bisa dilepaskan dari masalah kemiskinan yang ada di perkotaan. Masalah ini bukan hanya merupakan masalah fisik atau masalah ruang semata, lebih jauh, masalah ini memiliki dimensi sosial yang juga perlu untuk diurai dan diselesaikan.

Dalam upaya melakukan revitalisasi atau rehabilitasi permukiman kumuh yang ada di perkotaan, biasanya turut hadir proses gentrifikasi. Gentrifikasi biasanya diikuti dengan masuknya masyarakat kalangan menengah ke atas ke dalam wilayah tersebut, sehingga dalam hal ini masyarakat miskin menjadi kelompok yang “tersingkirkan” dari wilayah asalnya yang telah diperbaiki.

Peningkatan harga atau nilai lahan pada kawasan yang direvitalisasi, yaitu kawasan yang semula kumuh menjadi kawasan yang lebih baik ini, akan mulai dipertimbangkan oleh pihak-pihak di luar masyarakat asli, sebagai kawasan yang berpotensi untuk terus dikembangkan. Namun perkembangan yang dimaksud di sini kadang tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat asli atau penduduk setempat, sehingga masyarakat asli yang notabene miskin “terpaksa” pindah dari kawasan tersebut untuk menyesuaikan kebutuhannya.



**Gambar 1.** Ilustrasi Proses Gentrifikasi  
Sumber: <http://suraoriginal.blogspot.co.id/>

### Dualisme Permasalahan Ruang

Revitalisasi kawasan permukiman kumuh padat penduduk yang dilakukan oleh pemerintah adalah usaha untuk memperbaiki kualitas fisik kawasan tersebut, termasuk juga memperbaiki kondisi hidup para penghuni di dalamnya agar dapat tinggal di lingkungan permukiman yang layak. Namun maksud dan tindakan baik ini seringkali tidak sesederhana itu dan justru bisa menimbulkan dampak atau masalah baru.

Peningkatan kualitas lingkungan karena adanya revitalisasi ini otomatis akan meningkatkan harga lahan di kawasan tersebut secara signifikan. Lonjakan harga lahan ini pada akhirnya membuat penduduk asli kawasan tersebut perlahan-lahan “tersingkirkan” dan digantikan dengan penduduk dari kalangan yang memiliki kekuatan finansial lebih tinggi.

Dari sini terlihat bahwa terdapat dikotomi atau dualisme formal vs informal yang diakibatkan keputusan pemerintah (formal) untuk melakukan revitalisasi kawasan permukiman kumuh padat penduduk (permukiman ini biasanya bersifat informal).

## KAJIAN PUSTAKA

### Teori yang terkait dengan Rumah Susun

Permasalahan pengadaan perumahan bagi golongan menengah ke bawah berawal dari masalah keterbatasan lahan terutama di pusat kota, yang juga berkaitan erat dengan jumlah penduduk yang semakin banyak.

Para pendatang ini umumnya bekerja di sektor-sektor informal, sehingga biasanya mereka masuk ke dalam kategori masyarakat berpenghasilan rendah, dan penghasilan yang mereka dapatkan dari sektor informal ini hanya cukup untuk sekedar dapat bertahan hidup. Dengan tingkat penghasilan

yang rendah, maka sudah tentu kemampuan mereka untuk dapat memiliki atau menyewa tempat tinggal yang layak sulit untuk diwujudkan, mengingat harga properti, baik beli atau sewa, di kota-kota besar terbilang mahal. Akibatnya, mereka membangun permukiman mereka secara spontan (informal) di ruang-ruang kota yang seharusnya tidak layak untuk menjadi tempat tinggal, tentunya dengan kualitas lingkungan yang buruk bahkan berbahaya, seperti di bantaran sungai, kolong jembatan, atau di pinggiran rel kereta api.

Masalah keterbatasan lahan untuk permukiman di perkotaan merupakan masalah yang dialami oleh hampir semua kota besar di seluruh dunia, tidak terkecuali Jakarta. Karena itu para Ahli Perkotaan dan para Pemangku Kebijakan pun sepakat bahwa penyediaan perumahan tidak lagi memungkinkan jika hanya dibangun secara horizontal saja, namun harus mulai dibangun secara vertikal juga, yaitu berupa hunian susun.

Dampak psikologis karena menetap di rumah susun juga harus dipertimbangkan, karena tentunya sangat berbeda dengan tinggal di permukiman tapak. Sebuah penelitian psikopatologis menunjukkan kesimpulan bahwa akibat ketidakmampuan menyesuaikan diri dengan budaya baru tinggal di rumah susun dapat menyebabkan disakuilibrium atau ketidak seimbangan pada tubuh (Kompas, 24 Juli 1997).

Libertus S Pana, juga mengungkapkan adanya gejala tersebut, yang ditulis dalam buku *Language of Post Modern Architecture* (Charles Jencks, 1977), yang menceritakan tentang awal mula hingga terjadinya proses penghancuran kawasan rumah susun Pruitt Igoe yang terletak di Missouri, Amerika Serikat. Rumah susun ini pada akhirnya harus dihancurkan karena telah berubah menjadi sarang aktivitas kriminal, vandalisme, hingga arena bunuh diri. Rumah susun ini juga menjadi simbol pemborosan karena terlalu mahal biaya pemeliharaan. Kegagalan sosial juga terjadi pada lingkungan rumah susun ini berupa ketidak mampuan para penghuni (dan otoritas perumahan setempat) dalam melakukan identifikasi terhadap kebudayaan baru yang timbul di sana. Libertus S Pana juga mengatakan bahwa lingkungan rumah susun yang tidak kondusif tersebut, baik dalam aspek kehidupan sosialnya maupun aspek lingkungan fisiknya, telah menjadi pemicu munculnya agresivitas dan depresi pada penghuni rumah susun.

### **Teori yang terkait dengan Permukiman Kumuh**

A. Ramlan Surbakti (1984) menjelaskan dua teori, yaitu Teori Marjinalitas (*Theory of Marginality*) dan Teori Ketergantungan (*Theory of Dependency*) yang memberi gambaran munculnya kemiskinan di perkotaan. Dan salah satu wujud kemiskinan tersebut adalah munculnya permukiman kumuh perkotaan.

Teori Marjinalitas melihat gejala permukiman kumuh sebagai hasil dari migrasi penduduk desa ke kota yang secara sosial, ekonomi, budaya, dan politik tidak berintegrasi dengan kehidupan masyarakat kota. Seolah-olah masyarakat ini tidak memanfaatkan fasilitas kelembagaan dan pelayanan kota, karena tidak berintegrasi dengan masyarakat kota.

Adapun Teori Ketergantungan mengungkapkan bahwa penghuni permukiman kumuh itu secara sosial, ekonomi, budaya, dan politik sebenarnya berintegrasi ke dalam kehidupan masyarakat kota, namun suatu bentuk integrasi yang justru merugikan mereka.

Tidak seperti Teori Marjinalitas, Teori Ketergantungan memandang secara sosial mereka memiliki kohesi (keterkaitan) kelompok dan berorganisasi (secara sederhana). Ada semacam kesepakatan bersama untuk tidak kembali ke desa/kampung halaman mereka, karena dianggap tidak ada lagi harapan dan kesempatan di sana. Disebutkan juga bahwa mereka sebenarnya juga ingin memanfaatkan fasilitas pelayanan dan kelembagaan di perkotaan, seperti pengakuan kependudukan

(KTP), tetapi keberadaan mereka seringkali tidak diakui, bahkan kadang justru “dimanfaatkan” oleh kelompok tertentu, misalnya untuk kepentingan politis.

Masyarakat berpenghasilan rendah membutuhkan hunian yang terletak sedekat mungkin dengan lokasi mata pencahariannya, agar tidak membutuhkan biaya tambahan untuk transportasi. Oleh karena itu, pilihan yang paling mungkin bagi mereka adalah menghuni kampung-kampung yang terletak di pusat kota. Namun, kampung-kampung yang terletak di pusat kota ini lambat laun akan semakin padat karena permintaan sangat besar terhadap kebutuhan tempat tinggal yang tidak dibarengi dengan pemeliharaan memadai. Hal inilah yang menyebabkan permukiman/kampung-kampung di pusat kota mengalami penurunan kualitas fisik dan kualitas lingkungan. Permukiman inilah yang kemudian dimaksud sebagai permukiman kumuh.

### **Kajian Teori yang terkait dengan Gentrifikasi**

Berdasarkan sudut pandang penduduk asal yang tinggal di wilayah yang terjadi proses gentrifikasi, terdapat berbagai persoalan yang timbul dan dirasakan secara nyata kerugiannya oleh penduduk asal yang notabene termasuk di dalam kategori masyarakat berpenghasilan rendah. Persoalan-persoalan tersebut meliputi aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan yaitu sebagai berikut:

#### ***Displacement* atau pemindahan penduduk asal ke luar wilayah**

Perpindahan penduduk yang terjadi karena gentrifikasi umumnya disebabkan oleh ketidakmampuan dalam mengikuti perubahan-perubahan yang terjadi di lingkungan tersebut. Pada kawasan yang terjadi proses gentrifikasi terdapat peningkatan kualitas fisik dan lingkungan wilayah, yang biasanya disertai pula dengan adanya perubahan/peningkatan gaya hidup. Saran dan prasarana di wilayah yang telah direvitalisasi dan terjadi proses gentrifikasi ini pun biasanya disesuaikan bagi kalangan menengah atas. Sehingga penduduk asal yang umumnya memiliki tingkat pendapatan lebih rendah, tidak mampu mengikuti peningkatan taraf hidup yang terjadi di wilayah tersebut.

Dampak lanjutan dari pemindahan tidak langsung ini adalah hilangnya kemampuan penduduk berpenghasilan rendah dalam menjangkau hunian di kawasan tersebut. Hal ini menjadi fenomena yang ironis bagi penduduk asal yang berpenghasilan rendah, karena secara tidak langsung mereka akan terusir dari tempat tinggal asal mereka. Penduduk asal yang berpenghasilan rendah akan lebih memilih menjual atau menyewakan lahan dan/atau bangunannya karena harganya tinggi, lantas mereka sendiri akan cenderung pindah ke wilayah yang belum terlalu berkembang, lebih murah, dan berada di pinggiran.

#### **Segregasi sosial antara penduduk asal dan penduduk pendatang**

Di wilayah yang telah dilakukan revitalisasi biasanya juga muncul pembangunan perumahan-perumahan mewah untuk kalangan masyarakat menengah atas. Perumahan mewah ini seringkali letaknya berdampingan atau berdekatan dengan lingkungan permukiman penduduk asal. Sehingga terjadi pencampuran struktur sosial antara penduduk asal dengan penduduk pendatang. Pencampuran struktur sosial semacam ini memaksa penduduk berbeda kelas untuk tinggal di lingkungan permukiman yang sama, dan tentunya akan memunculkan beragam permasalahan karena perbedaan kelas yang menyolok ini (Atkinson R., Commentary: Gentrification, Segregation and the Vocabulary of Affluent Residential Choice, 2008). Dampak lanjutan dari segregasi sosial akibat gentrifikasi ini yaitu bisa terjadi kecemburuan sosial yang mengarah pada meningkatnya kriminalitas.

#### **Fragmentasi spasial antara wilayah yang tergentrifikasi dengan wilayah sekitarnya**

Revitalisasi kawasan mendorong terjadinya perubahan kondisi fisik wilayah seperti bertambahnya pembangunan kawasan perumahan, pembangunan kawasan komersil yang mendukung dan menjadi daya tarik pada kawasan, serta tentunya pembangunan infrastruktur sebagai

penunjang yang penting. Hal ini tentu bisa dipandang sebagai sesuatu yang positif karena terjadi pembangunan fisik lingkungan menjadi lebih baik dari sebelumnya. Namun pada kenyataannya, justru terjadi fragmentasi spasial dari adanya gentrifikasi. Pembangunan fisik yang ditujukan untuk penduduk pendatang dari kalangan menengah atas berdampak pada adanya kesenjangan kualitas lingkungan dengan wilayah di sekitarnya yang dihuni oleh penghuni asal yang umumnya merupakan masyarakat berpenghasilan rendah. Misalnya ketidakseimbangan penyediaan infrastruktur seperti jalan, drainase, air bersih, dan listrik antara kawasan untuk penduduk pendatang dengan kawasan yang dihuni oleh penduduk asal.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Metode penelitian ini memadukan studi literatur dengan analisis yang merupakan pemikiran dari penulis dalam mengkaji fenomena gentrifikasi yang terjadi di kawasan rumah susun Angke, Tambora. Pengamatan dan penelitian ini dilakukan dalam 4 tahap, dengan detail penjelasan sebagai berikut:

### **1. Tahap 1**

Melakukan studi literatur untuk mengetahui teori-teori terkait rumah susun, permukiman kumuh, dan fenomena gentrifikasi. Sehingga penulis akan mendapatkan pemahaman yang mendalam mengenai keterkaitan permukiman kumuh, revitalisasi, dan fenomena gentrifikasi.

### **2. Tahap 2**

Memilih studi kasus kawasan rumah susun yang sebelumnya kondisinya kumuh, kemudian dilakukan revitalisasi agar kualitas fisiknya meningkat, namun ternyata hasil dari revitalisasi tersebut memicu proses gentrifikasi pada kawasan rumah susun tersebut. Studi kasus yang dipilih oleh penulis adalah kawasan rumah susun Angke, Tambora di Jakarta.

### **3. Tahap 3**

Melihat kondisi dari studi kasus yang telah dipilih, baik sebelum maupun sesudah proses revitalisasi dilakukan. Kemudian mengaitkannya dengan teori-teori yang sudah dijabarkan sebelumnya, dan menganalisisnya dari sudut pandang dan pemahaman penulis.

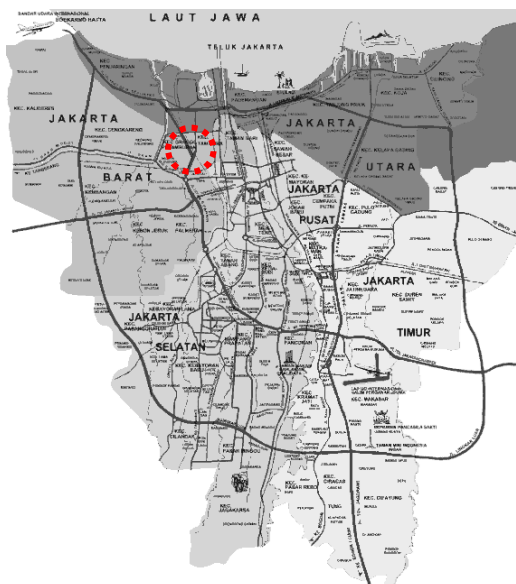
### **4. Tahap 4**

Memberikan kesimpulan dan saran agar di masa yang akan datang, proyek revitalisasi yang dilakukan pada kawasan-kawasan permukiman kumuh (termasuk kawasan rumah susun) tidak menimbulkan dampak negatif dari gentrifikasi.

## **ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

### **Uraian Lokasi Studi Kasus**

Pengamatan kali ini mengambil studi kasus proses gentrifikasi yang terjadi di kawasan Rumah Susun Angke, Tambora, Jakarta. Secara administratif, kawasan Rumah Susun Angke, Tambora masuk dalam wilayah kelurahan Angke, Kecamatan Tambora, Kota Jakarta Barat. Dimana akses utama masuk ke kawasan rumah susun ini adalah melalui jalan Angke Jaya yang merupakan cabang dari jalan utama yaitu jalan Prof. Dr. Latumenten.



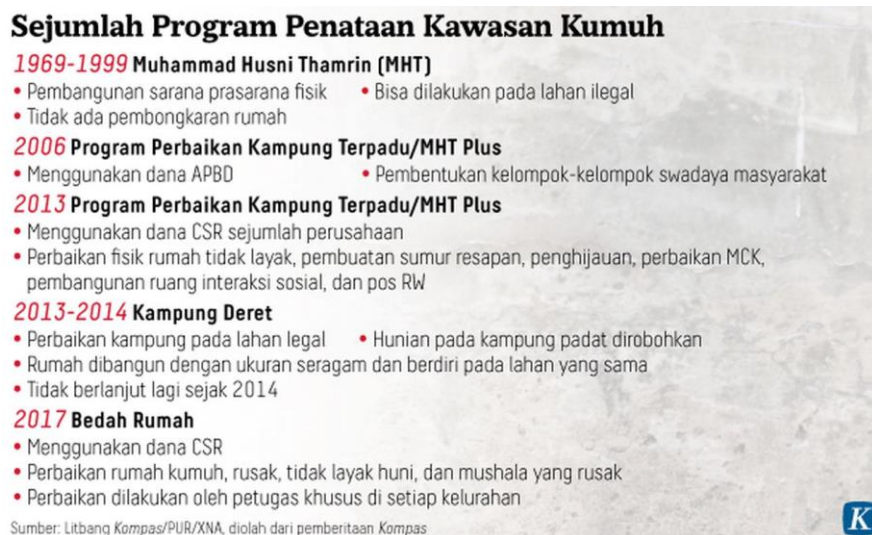
**Gambar 2.** Lokasi Rumah Susun Angke Tambora (lingkaran merah) jika dilihat dari Peta DKI Jakarta secara keseluruhan

Rumah Susun Angke, Tambora dibangun untuk pemenuhan fungsi kebutuhan perumahan warga Tambora itu sendiri, sekaligus menyelesaikan masalah kepadatan yang terjadi di kawasan tersebut. Rumah susun Angke, Tambora merupakan rumah susun yang dibangun dan dikelola secara langsung oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta yang pada awal beroperasinya dikendalikan oleh Badan Pemerintah yang bertanggung jawab terhadap proyek MHT (Muhammad Husni Thamrin) yang pada awalnya digagas dan dimulai pada tahun 1986, kemudian dilanjutkan pengelolaannya oleh Dinas perumahan DKI secara bertahap, dari rumah susun I, II, III, hingga IV.



**Gambar 3.** Lokasi Rumah Susun Angke Tambora berdasarkan tahap pembangunan  
Sumber: Google Earth, 2007





**Gambar 4.** Program Penataan Kawasan Kumuh di DKI Jakarta  
Sumber: Litbang Kompas

Keberadaan Rumah Susun Angke, Tambora dilatarbelakangi oleh kondisi wilayah kecamatan Tambora yang merupakan salah satu kecamatan dengan kepadatan penduduk yang paling tinggi di DKI Jakarta, namun dengan kualitas perumahan dan permukiman yang sangat rendah. Selain itu, penumpukan penduduk di daerah Tambora juga dipicu oleh lokasinya yang letaknya strategis dan dekat dari pusat kegiatan ekonomi di DKI Jakarta. Selain itu, akses dari wilayah Tambora ke pusat-pusat kegiatan ekonomi di DKI Jakarta tersebut relatif dekat dan sudah didukung oleh prasarana jalan dan angkutan kota yang memadai. Pengamatan yang dilakukan pada studi kasus Rumah Susun Angke, Tambora ini akan menekankan pada kajian proses gentrifikasi ruang kota yang terjadi, khususnya di kawasan permukimannya. Juga akan diamati penyebab yang menjadi pemicu proses gentrifikasi, dan apa saja dampak akibat proses gentrifikasi tersebut.

## Pembahasan

Tujuan awal dibangunnya Rumah Susun Angke, Tambora adalah untuk menguraikan masalah kepadatan yang terjadi di kawasan Tambora. Saat itu Pemerintah Daerah DKI Jakarta membagi pembangunan rumah susun ini menjadi 3 tahap yang dikerjakan mulai dari tahun 1983 hingga tahun 1996. Rumah susun lama, yaitu istilah yang mengacu pada rumah susun yang dibangun pada tahap 1 dan 2, dianggap berhasil mencapai tujuan awal pembangunan, yaitu untuk merevitalisasi kawasan permukiman penduduk yang terlampaui padat dan kumuh, serta mampu menempatkan kembali penduduk asli/penduduk asal di kawasan tersebut setelah kawasan selesai direvitalisasi.

Adapun rumah susun baru, yaitu istilah yang mengacu pada rumah susun yang dibangun pada tahap 3, dianggap tidak tepat sasaran dan gagal memenuhi tujuan pembangunan. Hal ini disebabkan rumah susun tahap 3 tersebut seiring berjalannya waktu justru dihuni oleh masyarakat kelas menengah atas, alih-alih dihuni oleh penduduk asal.

Tiga puluh (30) tahun berlalu sejak dilakukannya proses revitalisasi kawasan permukiman padat penduduk di Tambora, lantas pada periode tahun 2013 hingga 2015, sekali lagi Pemerintah Daerah DKI Jakarta melakukan proses revitalisasi di Rumah Susun yang ada di Angke, Tambora tersebut, salah satu alasan terkuatnya adalah kondisi rumah susun yang semakin hari semakin tidak layak, sehingga mengakibatkan rumah susun tersebut lambat laun ditinggalkan oleh para penduduknya.



Salah satu penyebab rumah susun berada pada kondisi yang memprihatinkan dan tidak layak, adalah karena selama kurun waktu 30 tahun, yaitu dari tahun 1983 hingga 2013, tidak pernah sekalipun dilakukan renovasi pada bangunannya. Hal ini diperburuk dengan kenyataan bahwa sejak awal berdiri, rumah susun ini dibangun dengan kualitas yang kurang memadai.

Saat pertama kali rumah susun ini berdiri, yaitu pada tahun 1983, dinding rumah susun terbuat dari material batako yang tidak diplester. Selain itu, pipa yang digunakan untuk mengalirkan air limbah dan air kotor pun hanya menggunakan pipa paralon sehingga sering terjadi rembes bahkan bocor ke lantai-lantai yang ada di bawahnya dan menimbulkan aroma yang tidak sedap pada bangunan. Tidak hanya itu, pada bangunan rumah susun tersebut juga tidak tersedia fasilitas *lift* (elevator) sama sekali.



**Gambar 5 dan 6.** Kondisi rumah susun Angke, Tambora sebelum dilakukan peremajaan  
Sumber: liputan6.com

Melihat kondisi rumah susun yang buruk dan memprihatinkan ini, maka Pemerintah Daerah DKI Jakarta menyiapkan rencana proyek peremajaan rumah susun yang dimulai pada bulan September 2013 dan selesai pada awal tahun 2015.

Namun, karena mempertimbangkan lokasi kawasan rumah susun yang strategis, mudah diakses, dilalui banyak moda transportasi publik, dan harga lahannya yang semakin tinggi, maka Pemerintah Daerah DKI Jakarta memutuskan untuk membangun rumah susun yang tadinya hanya 4 lantai ini menjadi 16 lantai, dengan ukuran unit masing-masing kurang lebih 30 m<sup>2</sup>, terdiri dari 3 blok dengan total jumlah unit adalah 549 unit.

Proyek peremajaan rumah susun ini mengharuskan untuk menghancurkan terlebih dahulu bangunan rumah susun yang lama (yang terdiri dari 4 lantai), lalu membangunnya kembali dengan bangunan rumah susun yang baru (yang terdiri dari 16 lantai). Maka hingga proses pembangunan rumah susun yang baru selesai, 470 kepala keluarga yang masih bertahan tinggal di rumah susun lama harus pindah sementara.

Agar proyek peremajaan rumah susun ini tepat sasaran, Pemerintah Daerah DKI Jakarta menjamin 470 kepala keluarga yang menempati rumah susun lama akan mendapatkan unit pengganti di rumah susun yang baru. Pemerintah Daerah DKI Jakarta juga memberikan jaminan bahwa sekalipun rumah susun baru dibangun dengan kualitas yang setara dengan Apartemen kelas menengah, namun biaya sewa yang akan dibebankan pada penghuni tidak akan melebihi dari Rp 550.000,- setiap bulannya, hal ini mungkin dilakukan karena sebagian besar biaya pemeliharannya akan dibebankan pada APBD DKI Jakarta.

Saat rumah susun baru telah selesai dibangun pada awal tahun 2015, Pemerintah Daerah DKI Jakarta menepati janjinya dengan memindahkan kembali 470 kepala keluarga terdampak ke bangunan rumah susun yang baru. Sampai di sini, proses revitalisasi rumah susun Angke, Tambora tepat sasaran

dan sukses, karena penghuni lama dapat kembali tinggal di rumah susun yang telah diremajakan dan hanya perlu membayar biaya sewa yang terjangkau.



Gambar 7 dan 8. Kondisi rumah susun Angke, Tambora setelah dilakukan peremajaan  
Sumber: tempo.co

Sampai saat ini, Rusunawa (rumah susun sewa) merupakan solusi yang lebih baik dibandingkan dengan Rusunami (rumah susun milik), karena mampu meminimalisir terjadinya *displacement* penghuni asli dan kemudian digantikan dengan masyarakat kelas menengah atas. Karena tentunya proses jentifikasi sangat besar kemungkinannya untuk terjadi pada kasus rumah susun yang memiliki lokasi strategis, berada di pusat kota, serta memiliki kemudahan akses transportasi publik, seperti kasus rumah susun di Angke, Tambora ini. Karena lokasi yang strategis di pusat kota dengan harga lahan yang semakin mahal dapat membuat para penghuni lama/penduduk asal, yang biasanya adalah masyarakat menengah bawah, tergiur untuk menjual unit rusunnya kepada masyarakat menengah atas, yang notabene membutuhkan lahan strategis untuk tempat tinggal serta mau dan mampu untuk membayar mahal untuk itu.

Maka dalam hal ini, rusunawa menjadi solusi yang lebih baik dibanding rusunami. Namun sistem sewa yang diterapkan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta bukannya tanpa ancaman *displacement*. Ancaman tersebut muncul disebabkan oleh beberapa hal, seperti:

1. Luputnya desain rumah susun yang sesuai dengan karakter penghuni asli karena keputusan desain yang bersifat *top-down*, tanpa melibatkan partisipasi dari penduduk lama/asal. Jika kebutuhan penghuni lama tidak terakomodir di dalam desain rumah susun yang baru, maka besar kemungkinan penghuni lama secara perlahan akan meninggalkan rumah susun tersebut, dan mencari permukiman lain yang lebih sesuai dengan karakter mereka. Bahkan bisa jadi, mereka akan kembali menghuni permukiman *landed house* kumuh di kawasan lain.
2. Sistem sewa memang bisa menghindarkan penghuni lama untuk menjual unitnya kepada masyarakat menengah atas dengan iming-iming uang berjumlah besar. Namun, naluri masyarakat untuk “memiliki” dibanding sekedar “menyewa” rumah tentu saja tetap tidak terhindarkan. Karena bagi sebagian masyarakat memiliki rumah tentu lebih menjamin masa depan mereka dibanding sekedar menyewa rumah. Dan hal ini lagi-lagi bisa mengakibatkan terjadinya *displacement*.
3. Pada kasus rumah susun Angke Tambora, desain rumah susun yang mirip dengan desain bangunan Apartemen kelas menengah juga berbahaya dalam hal jumlah biaya pemeliharaan yang dibutuhkan, yang tentunya mahal, mengingat pemeliharaan bangunan 16 lantai jauh berbeda dengan bangunan 4 lantai. Sehingga jika sewaktu-waktu Pemerintah Daerah DKI Jakarta memutuskan untuk mengurangi, bahkan mencabut subsidi biaya pemeliharaan dari rumah susun Angke Tambora, maka

yang akan terkena dampak paling keras adalah penghuni lama rumah susun, yang kemungkinan besar tidak akan mampu membayar biaya sewa yang mahal setiap bulannya.

4. Jika penghuni sudah tidak sanggup lagi untuk membayar biaya sewa dan biaya pemeliharaan yang semakin mahal, maka ada kemungkinan kondisi rumah susun akan menjadi semakin tidak terawat dan semakin menurun kualitas fisik dan lingkungannya, hal ini dapat mengakibatkan terjadinya vandalisme, kriminalitas, dan hal-hal buruk lainnya di dalam rumah susun, seperti yang terjadi pada kasus Pruitt-Igoe di Amerika Serikat.



**Gambar 9 dan 10.** Kondisi rumah susun Angke, Tambora setelah dilakukan peremajaan  
sumber: kompas.com

Pada bulan Agustus tahun 2017, atau sekitar dua tahun sejak rumah susun berdiri, sudah ada 105 unit di rumah susun Angke Tambora yang disegel oleh pengelola karena penghuni menunggak dalam pembayaran biaya sewa bulanan. Hal ini menjadi bukti bahwa sekalipun saat awal-awal rumah susun baru berdiri, proses revitalisasi rumah susun Angke, Tambora termasuk dalam proyek revitalisasi yang bisa dibilang sukses, namun proses gentrifikasi tetap saja “mengintip” dan bisa mulai terjadi kapan saja.

## PENUTUP

### Simpulan dan Saran

Revitalisasi sebuah kawasan memang mampu memperbaiki kualitas kehidupan masyarakatnya, meningkatkan daya tarik kawasan, hingga mampu mendorong pertumbuhan ekonomi yang sebelumnya kurang berkembang karena kondisi fisik kawasan yang buruk.

Akan tetapi, revitalisasi kawasan yang diikuti dengan proses gentrifikasi dapat menimbulkan berbagai dampak negatif bagi penduduk asal, seperti terjadinya *displacement*, baik secara paksa maupun secara tidak langsung, sehingga proses revitalisasi kawasan yang seperti ini, alih-alih mampu menyejahterakan penduduk asal, malah justru menyingkirkan mereka. Selain itu, juga bisa menimbulkan konflik sosial akibat adanya segregasi sosial, serta ketimpangan wilayah atau fragmentasi sosial antara kawasan yang tergentrifikasi dan wilayah sekitarnya yang tidak tersentuh revitalisasi. Maka, diperlukan upaya-upaya pencegahan dan pengendalian guna meminimalisir resiko buruk dari proses revitalisasi sebuah kawasan permukiman padat penduduk, seperti pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, dan fasilitas sosial yang merata di dalam sebuah wilayah. Lalu Pemerintah perlu juga meminimalisir bahkan menghilangkan *gap* antara kebutuhan dan ketersediaan akan perumahan dan tempat tinggal layak, terutama bagi masyarakat menengah bawah, misalnya dengan cara terus berusaha menjalankan program-program penyediaan hunian-hunian layak dengan harga terjangkau bagi masyarakat menengah bawah. Hendaknya juga diingat bahwa dalam rangka

memenuhi kebutuhan permukiman tidak cukup hanya dengan membangun sebanyak-banyaknya rumah susun, tanpa memahami seperti apa calon penghuni rumah susun tersebut. Maka dalam proses desainnya, harus pula dilakukan usaha untuk memahami karakter, kebiasaan, latar belakang, dan adat istiadat penduduk asli dalam bermukim, serta memetakan kebutuhan-kebutuhan mereka akan sebuah permukiman. Proses ini penting dilakukan sebelum dilakukan proyek revitalisasi dilakukan maupun saat keputusan-keputusan desain hendak diambil. Karena seperti yang diungkapkan oleh Amos Rapoport, bahwa Arsitektur tidak sekedar perwujudan dari konfigurasi komponen-komponen yang bersifat fisik semata (lantai, dinding, dan langit-langit) tetapi lebih luas lagi mencakup faktor-faktor sosial dan budaya. Terakhir dan tidak kalah penting, pengambilan keputusan sebaiknya tidak hanya sepihak dari pemerintah saja (proses *top-down*), namun sebaiknya melibatkan partisipasi masyarakat dan penduduk lama/asal yang menjadi sasaran dari proyek revitalisasi. Masyarakat hendaknya bisa diwadahi pendapatnya dan juga bisa terlibat secara aktif dalam proses perencanaan desain revitalisasi permukiman (proses *bottom-up*), agar segala sesuatunya kelak menjadi tepat sasaran.

## DAFTAR PUSTAKA

- Atkinson, Rowland. (2008). *Commentary: Gentrification, Segregation and the Vocabulary of Affluent Residential Choice*. Sage Publications, Ltd: Urban Studies Vol. 45, No. 12, Special Issue: Gentrification and Public Policy, 2626-2636.
- Berry, B.J. (1985). *Islands of Renewal in Seas of Decay: In The New Urban Reality*. Washington DC: Brookings.
- Casmini, Mimin. (2010). *Pendidikan Segregasi*. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Clerval, Anne. (2006). *Urban Life, Boundaries, and Transformations: Gentrification, a frontier reshaping social division of urban space in the inner Paris*. Montreal: University of Montreal.
- Gumilang, C., Yusup, Y., Wijayanti, P. (2021). *Gentrification Analysis of the Social Condition of the Community in Sarangan Lake Tourism Area*. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Vol. 683, Indonesia.
- Gunawan, Restu. (2010). *Gagalnya Sistem Kanal: Pengendalian Banjir Jakarta dari Masa ke Masa*. Jakarta: Penerbit Kompas.
- Indonesia, Republik. (1999). *Keputusan Menteri Kesehatan No. 829 Tahun 1999 tentang Kualitas Lingkungan mencakup Lokasi, Kualitas Udara, Kebisingan dan Getaran, Sarana dan Prasarana Lingkungan, Pencahayaan, Air, Kepadatan Hunian Ruang Tidur, dan sebagainya*.
- Jencks, Charles A. (1977). *The Language of Post-Modern Architecture*. California: Rizzoli, University of California.
- Khudori, Darwis. (2002). *Menuju Kampung Pemerdekaan – Membangun Masyarakat Sipil dari Akar-akarnya – Belajar dari Romo Mangun di Pinggir Kali Code*. Yogyakarta: Yayasan Pondok Rakyat, 119-121.
- Kuswartojo, Tjuk., et al. (2005). *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: Penerbit ITB, 161.
- Smith, Darren P. (2002). *Extending the Temporal and Spatial Limits of Gentrification: A Research Agenda for Population Geographers*. International Journal of Population Geography Volume 8, Issue 6, 385-394.
- Smith, Neil. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification And The Revanchist City*. London and New York: Routledge.
- Sumajakti, Danto., Hardi, Joni., Muladi, Edy. (2013). *Kajian Sistem Pengelolaan Bangunan Rumah Susun Sederhana*. Jakarta: Jurnal Permukiman Vol. 8 No. 1, 13-23.



Surbakti, A Ramlan. (1984). Kemiskinan di Kota dan Program Perbaikan Kampung. Jakarta: Jurnal PRISMA – Kota Bermuka Dua, No. 6 Tahun XIII.