



ANALISIS KARAKTERISTIK GENTRIFIKASI PADA KAWASAN SOLO BARU SUKOHARJO: TINJAUAN DARI PENYEBAB DAN DAMPAK RUANG-FISIK GENTRIFIKASI

CHARACTERISTICS OF GENTRIFICATION IN THE SOLO BARU SUKOHARJO AREA (Review of the Causes and Impacts of Space-Physical Gentrification)

Amirudein Al Hibbi¹, Dwi Harsono¹, Lena Satlita¹

¹Departemen Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial, Hukum, dan Ilmu Politik, Universitas Negeri Yogyakarta

INFORMASI ARTIKEL

Article history:
Diterima 04-10-2023
Diperbaiki 17-10-2023
Disetujui 27-10-2023
Kata Kunci:
Karakteristik Gentrifikasi,
Super-Gentrification,
Kawasan Elit

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis karakteristik gentrifikasi pada Kawasan Solo Baru Sukoharjo dengan meninjau dari dampak ruang-fisik dan penyebab gentrifikasi yang dihasilkan. Jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus menjadi metode dalam mengungkap fenomena perkotaan ini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kemunculan gentrifikasi pada Kawasan Solo Baru Sukoharjo disebabkan keterkaitan antara kebijakan pemerintah dengan penanaman modal yang berada pada Kawasan Solo Baru. Kebijakan pemerintah terkait kemudahan memperoleh lahan, investasi dan perijinan membuat penanam modal banyak yang berdatangan pada wilayah tersebut. Selain itu, peremajaan ruang (*renewal*) menjadi dampak ruang-fisik yang gamblang terlihat pada salahsatu wilayah pinggiran Sukoharjo ini. Area yang sebelumnya rendahan berubah menjadi penuh properti mewah dan peruntukkan komersial. Bahkan, Kawasan Solo Baru dijustifikasi oleh banyak orang dengan sebutan kawasan elit yang lengkap dengan properti peruntukkan kelas menengah-atas bernilai jual amat mahal. Sebetulnya peremajaan kawasan Solo Baru hanya diawali dengan properti hunian dan beberapa ritel kecil. Pada perubahan ruang pertama tersebut sudah dapat dikatakan gentrifikasi. Namun, peremajaan ruang tak berhenti hanya pada properti perumahan. Gentrifikasi terus berlanjut setelah Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 5 Tahun 2011 tentang Penanaman Modal di Kabupaten Sukoharjo. Regulasi pertama yang disahkan Penda Sukoharjo terkait investasi tersebut mendorong banyak penanam modal masuk dan membentuk properti yang kian beragam di Kawasan Solo Baru. Gentrifikasi lebih lanjut tersebut membentuk karakteristik *Super-Gentrification* dengan penuh properti mewah dan lengkap.

ABSTRACT

Keywords:
Characteristics of
Gentrification, *Super-Gentrification*, Elite Areas

This study analyzes the features of gentrification in the Solo Baru area of Sukoharjo by observing the physical-spatial impacts and causes of the resulting gentrification. Researchers use a type of qualitative research with a case study approach. The results showed that the emergence of gentrification in the Solo Baru area of Sukoharjo was due to the link between government policies and the protected capital in the Solo Baru area. Government policies related to ease of obtaining land, investment and permits have made a lot of investor capital come to the area. Apart from that, the rejuvenation of space has become a clear physical-space pathway that can be seen in one of the suburban areas of Sukoharjo. The previously lower area is transformed into a luxury and full property for commercial purposes. Moreover, the New Solo area is justified by many people as an elite area complete with proper designations for the upper middle class.

DOI: <https://doi.org/zxxx/i.vxxx.xxx>

Email: amirudeinal.2018@student.uny.ac.id, lensa@uny.ac.id

*Penulis korespondensi
adalah dosen pembimbing dwiharsono@uny.ac.id

However, initially the rejuvenation of the Solo Baru area was only residential properties and some small retail. In fact, this first spatial change can already be said to be gentrification. However, space rejuvenation does not stop at residential properties. Gentrification continued after the Regional Regulation of Sukoharjo Regency Number 5 of 2011 concerning Investment in Sukoharjo Regency. The first regulations passed by the local government of Sukoharjo related to investment encouraged many investors to enter and form an increasingly diverse property in the Solo Baru area. This excess gentrification forms the characteristics of Super-Gentrification in the Solo Baru area with luxurious and complete properties.

1. Pendahuluan

Kawasan Solo Baru hanya menjadi beberapa kampung dengan sedikit penghuni sebelumnya, termasuk persawahan dan ladang kosong. Namun, daerah ini telah mengalami alih fungsi lahan yang cukup pesat dengan kompleks perumahan dan properti komersial, seperti rumah toko, pusat perbelanjaan, *plaza*, restoran, maupun hotel. Gentrifikasi menjadi proses perubahan yang sebelumnya dianggap kurang produktif dan cenderung kumuh (Lees, L. 2008:11).

Pemukiman penduduk sebenarnya tetap masih ada dengan kondisi yang berdesak-desakan dan dihimpit kompleks perumahan.



Gambar 1. Pemukiman Padat Penduduk yang berada pada Desa Langenharjo, Kawasan Solo Baru

Namun, keberadaannya kian terasingkan dengan perkembangan properti mewah nan elit pada wilayah yang berada di Utara Kabupaten Sukoharjo tersebut. Kompleks perumahan dengan mal, hotel, restoran, dealer kendaraan bermotor hingga perusahaan *multifinance* yang menjadi wajah Kawasan Solo Baru sekarang. Transformasi ruang dengan pengalihan tanah kosong dan kurang produktif, serta pemukiman lokal menjadi properti mewah nan elit tersebut menunjukkan bahwa Kawasan Solo Baru telah mengalami fenomena ‘gentrifikasi’. Gentrifikasi merujuk pada perubahan area yang dihuni masyarakat miskin kota menjadi kawasan elit yang terdiri dari properti mewah hunian kelas menengah dan properti untuk tujuan komersil (Lopez-Morales, 2015:28).

Gentrifikasi dengan beragam properti mewah yang dihasilkan tersebut sebenarnya tak dapat sekedar dianggap pembangunan biasa. Perubahan ruang yang tidak hanya mengubah bentuk fisiknya saja, namun kehidupan sosial, budaya, maupun ekonomi turut berubah atas gedung mewah nan elit yang dihasilkan. Penciptaan lapangan kerja menjadi salah satu keuntungan yang dilahirkan dari gentrifikasi (Byrne, 2003:64). Selain itu, pembangunan Kawasan

Solo Baru yang menerapkan prinsip *'best use and highest'* atau peruntukkan lahan semaksimal mungkin telah mampu menjalankan fungsi penataan kota yang menjadi pekerjaan rumah pemerintah.

Namun, seperti peremajaan kota lainnya, luas wilayah yang tetap dengan permintaan tak terbatas membuat harga lahan dan properti pada kawasan Solo Baru terus membumbung tinggi. Kepala Desa Gedangan mengungkapkan, "kalau harga lahan pada salah satu desa di kawasan Solo Baru tersebut rata-rata mencapai 6-7 jt per meter persegi, jika yang berada di pinggir jalan raya lebih tinggi lagi" (Wawancara, 12 Juli 2022). Penawaran mahal properti tersebut sebetulnya juga memperlihatkan bahwa gentrifikasi bukan hanya sekedar transformasi stok perumahan maupun lahan di kawasan perkotaan, ini lebih erat berkaitan dengan pergeseran yang dihasilkan dalam pertarungan kelas merebutkan properti yang dihasilkan (Zhang, 2018:56).

Warga asli Solo Baru banyak yang masih terus bertahan hidup, meskipun dengan kondisi yang kian sesak penduduk. Pendatang juga terus berdatangan dengan membeli properti mewah yang disediakan *developer*. Namun, ada juga masyarakat yang memilih pergi dari kampung asli mereka sewaktu kecil tersebut. Hal itu seperti yang dialami oleh Mono warga Desa Langenharjo dan Wahyudi yang tinggal di Telukan sebelumnya. Penawaran lahan dengan harga yang terjangkau pada kawasan tergentrifikasi semakin sulit diakses, masyarakat menengah ke bawah kian terasingkan, bahkan tanpa tempat tinggal (Adi, 2013:23). Proses tersebut membentuk *displacement* dari kaum miskin kota yang biasanya terdiri dari pekerja kerah biru dan pedagang kecil yang memiliki keterbatasan ekonomi. Hunian yang sebelumnya mereka tinggal dan digunakan sebagai mata pencaharian, akan dijual dan berubah fungsi dan harga beli maupun sewanya (Widianto, 2020:11).

Akan tetapi, dampak yang muncul di Solo Baru tersebut belum tentu hadir pada kawasan lain yang mengalami proses gentrifikasi. Perbedaan latar belakang kehidupan masyarakat maupun kebijakan yang dihadirkan oleh masing-masing pemerintahannya menimbulkan differensiasi fenomena gentrifikasi yang muncul pada setiap perkotaan. Ada beberapa karakteristik gentrifikasi pada perkembangan

kota masa kini, seperti *retail gentrification*, *New-build gentrification*, *super-gentrification*, *studentification*, *slum gentrification*, *tourism gentrification*, and *rural gentrification* (Less, 2014:27).

Penyebab gentrifikasi juga masih menjadi tema yang ramai diperdebatkan kaum akademisi (Rose, 2013:87). Perdebatan terkait penyebab gentrifikasi ini menjadi persoalan yang wajar, mengingat fenomena sosial tersebut merupakan konsep dinamis sesuai perkembangan kota. Beberapa peneliti melihat gentrifikasi karena rasionalitas pilihan individu dalam memiliki tempat tinggal (Ley, 1986:22). Sedangkan, pandangan lain meyakini jika proses produksi properti menjadi penyebab yang lebih masuk akal dari gentrifikasi (Smith, 1979:18). Namun, peningkatan peran negara menjadi teori penyebab gentrifikasi yang sering dibahas ilmuwan sosial akhir-akhir ini. Peningkatan peran negara pada proses gentrifikasi bermula setelah pergantian ekonomi-politik dunia dari Keynesian menuju Neoliberal (Smith, 2002:34). Neoliberal menjadi perwakilan dari tren “reformasi pemerintahan” berupa kebijakan yang lebih terbuka kepada investasi, privatisasi, komersialisasi, deregulasi, dan pemangkasan subsidi pemerintah (Less, 2008:55).

Penjelasan terkait perdebatan penyebab gentrifikasi maupun perkembangan karakteristik gentrifikasi, memperlihatkan fenomena ini menjadi masalah yang kompleks dengan beragam konsekuensi. Differensiasi karakteristik juga akan menunjukkan dampak yang berbeda pada suatu wilayah. Dampak yang telah muncul pada kawasan Solo Baru belum tentu hadir pada wilayah lain yang juga mengalami fenomena gentrifikasi. Oleh karena itu, studi ini mengidentifikasi karakteristik gentrifikasi pada kawasan Solo Baru dengan meninjau penyebab dan dampak ruang-fisiknya.

2. Metode Penelitian

2.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Penelitian kualitatif menjadi penelitian untuk memahami fenomena tentang yang dialami subjek penelitian (Moleong, 2017:17). Fenomena gentrifikasi yang

dialami subjek penelitian pada kawasan Solo Baru menjadi permasalahan yang diungkap dalam bentuk kalimat deskriptif dan menyeluruh. Pendekatan studi kasus juga membuat penelitian ini mendalam secara kajian pada konteks permasalahan gentrifikasi Kawasan Solo Baru. Studi kasus menjadi desain penelitian untuk memperoleh pengertian mendalam mengenai situasi dan makna atau subjek yang diteliti (Creswell, J. W, 2015:56).

2.2 Waktu dan Tempat Penelitian

Lokasi penelitian ini terfokus pada Kawasan Solo Baru, Grogol, Sukoharjo, Jawa Tengah. peneliti melaksanakan penelitian selama 4 bulan dimulai pada Bulan April 2022 – Agustus 2022.

2.3 Subjek Penelitian

Dalam menentukan subjek penelitian, peneliti menggunakan teknik *Purposive*. Teknik pengambilan sample yang berdasarkan atas pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2017:32). Subjek penelitian yang berpartisipasi dalam penelitian ini, yakni DPMPTSP Kabupaten Sukoharjo, Kepada Bidang Tata Ruang DPUPR, Dinas Perindustrian dan Tenaga Kerja Kabupaten Sukoharjo, Kantor Kecamatan Grogol, Kepala Desa Madegondo, Kepala Desa Gedangan, Kawasan Solo, PT. Pondok Solo Permai (PSP), SFA Steak and Resto Solo Baru, Apartemen The Kahyangan Solo Baru, dan beberapa warga Kecamatan Grogol.

2.4 Data, Instrumen, dan Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan sumber data primer yang didapatkan dari sumber pertama dan data sekunder melalui studi literatur. Selain itu, ada empat teknik pengumpulan data dalam kajian gentrifikasi ini untuk mendapatkan sumber-sumber data tersebut, yakni wawancara, observasi, studi pustaka dan dokumentasi.

Pada penelitian kualitatif, peneliti yang mengumpulkan data, baik melalui observasi, dokumentasi, hingga wawancara (Creswell, 2015:76). Namun, peneliti selaku instrumen tetap membutuhkan alat bantu dalam pengumpulan data. Berikut beberapa instrumen penunjang dalam penelitian ini:

- a. Pedoman observasi berupa lembar pengamatan untuk menganalisis objek dan subjek penelitian, yakni Fenomena Gentrifikasi yang dialami subjek penelitian pada Kawasan Solo Baru.

- b. Pedoman Wawancara yang dipakai dalam melakukan wawancara terhadap narasumber.
- c. Pedoman Dokumentasi yang digunakan untuk menunjang data penelitian berupa temuan fotomaupun data yang dimiliki aktor terkait.

2.5 Teknik Keabsahan Data

Penelitian ini menggunakan teknik keabsahan data dengan triangulasi sumber. Triangulasi menjadi langkah pemaduan berbagai sumber data, penelitian, teori, dan metode dalam penelitian tentang fenomenasosial tertentu (Sugiyono, 2017:42). Triangulasi sumber digunakan untuk menggali informasi dengan mempertanyakan ulang, serta mencari kebenaran masalah kepada subjek penelitian yang berbeda.

2.6 Teknik Analisis Data

Peneliti menganalisis secara deskriptif dengan terperinci terkait kasus gentrifikasi beserta proses pembentukan dan dampak ruang fisik yang dihasilkan dalam penelitian studi kasus ini. Ketika kasus menampilkan kronologis peristiwa, maka analisisnya memerlukan banyak sumber data dalam menentukan bukti pada fase evolusi kasusnya (Wahyuningsih, 2013:25). Peneliti melakukan beberapa tahapan berupa pembuatan pernyataan teoritis/proposisi awal tentang gentrifikasi pada kawasan Solo Baru, membandingkan temuan kasus di lapangan dengan pernyataan, memperbaiki pernyataan, perbaikan pernyataan dengan fakta, mengulangi proses eksplanasi dengan terus membandingkan pernyataan, temuan kasus di lapangan, serta fakta dan data, kemudianterakhir penarikan kesimpulan.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Akar Permasalahan Gentrifikasi

Kawasan Solo Baru sebelumnya memang bukan wilayah perkotaan, meskipun terletak pada pinggiran kotaSurakarta. Pada awalnya, area yang terdiri dari beberapa desa tersebut hanyalah pemukiman sepi penduduk dengan lahan pertanian dan rawa-rawa. Walaupun tak spesifik pada wilayah perkotaan, tetapi perubahan ruang yang terjadi di Kawasan Solo Baru tetap dapat disebut 'gentrifikasi'. Gentrifikasi melibatkan perubahan pengguna lahan, sehingga

pengguna baru memiliki status sosial ekonomi yang lebih tinggi daripada pengguna sebelumnya (Clark, 2005:29). Transformasi dari awal mulanya area ‘rendahan’ menjadi properti mewah dan peruntukkan komersial menjadi *highlight* gentrifikasi.

Namun, transformasi ruang pada Kawasan Solo Baru tak secara tiba-tiba. Tentu, ada penyebab yang membentuk sebelumnya pemukiman dan pertanian ini menjadi properti mewah dan peruntukkan komersial. Penyebab gentrifikasi Kawasan Solo Baru nyatanya tak jauh dari teori penyebab gentrifikasi, yakni orientasi kebijakan publik. Banyak pemerintahan saat ini membangun perkotaan mengambil kebijakan yang sebetulnya mendorong terbentuknya gentrifikasi (Atkinson, 2004:32). Campurtangan pemerintah selaluberkaitan dalam perubahan Kawasan Solo Baru. Bahkan, keterkaitan kebijakan pemerintah dengan kedatangan investasi telah dimulai sejak awal peremajaan ruang beberapa desa di Kecamatan Grogol tersebut.

Pada tahun 1985, sistem *tukar- guling* menjadi cara yang disepakati oleh PSP dan pemerintah dengan menukar tanah pemerintah pada Kawasan Solo Baru ke daerah lain. Pemberian ruang pada pihak swasta pada lahan yang kurang produktif menjadi cara pemerintah merevitalisasi area Solo Baru yang sebelumnya rawa-rawa dan *comberan* menjadi area yang lebih ‘*hight class*’ dan tak terbelakang. “Makanya, dulu itu sebelum dikuasai oleh PT PSP, tanah-tanahnya itu bukan hanya milik masyarakat desa, tetapi juga milik pemerintah, baik pemerintah desa, kecamatan, kabupaten. Makanya kita harus tukarguling. Apalagi bisasampai memiliki tanah sampai lebih 200 Hektar” (Wawancara, 16 Juni 2022).

Bahkan, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu mengungkapkan, pemilik PT. PSP yakni Keluarga Tjokro Saputro yang juga pemilik perusahaan Batik Keris, mempunyai kedekatan yang cukup baik dengan pemerintah Soeharto. “tingkat kedekatan PT Sritex dengan pak Harmoko, PT PSP dengan siapa, itu kan hubungannya dekat. Sebenarnya pemerintah sudah merancang itu”. (Wawancara, 16 Juni 2022). DPMPSTSP mengimbuhkan, asal

Siti Hartinah istri Soeharto yang dari Kalitan juga membuat pembangunan Surakarta dan sekitarnya tak terlepas dari perhatian pemerintahan Orde Baru. Tak mengherankan, pemerintah rela *tukar-guling* supaya PT. Pondok Solo Permai mampu menguasai lahan cukup luas pada beberapa desa di Kecamatan Grogol.

Kelonggaran pemerintah tersebut membuat PSP leluasa meremajakan Kawasan Solo Baru menjadi kompleks-kompleks perumahan dan berbagai peruntukkan ritel. Bahkan, *developer* tersebut mampu membangun puluhan *cluster* dengan sebutan ‘sektor’ berjumlah 10 yang tersebar pada Kawasan Solo Baru. Perubahan awal Solo Baru tersebut tak jauh beda dengan fenomena rehabilitasi perumahan di London yang menjadi pengenalan awal istilah gentrifikasi oleh Ruth Glass (Medha, 2017).

Pemerintah juga berkontribusi terhadap transformasi lebih lanjut pada Kawasan Solo Baru. Melalui Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 15 Tahun 2011 tentang Penanaman Modal di Kabupaten Sukoharjo, pemerintah daerah membuka aliran investasi pada salah satu Kabupaten di karesidenan Surakarta tersebut. Malahan, pada regulasi itu juga membolehkan penanam modal asing masuk ke Sukoharjo. Tak mengherankan, perusahaan ‘raksasa’ jaringan internasional setara Best Western, produk kendaraan Harley Davidson, Hyundai hingga produk makanan cepat saji KFC maupun McDonald menanamkan modal pada Kawasan Solo Baru, setelah peraturan perundang-undangan itu disahkan. Adopsi strategi tersebut telah membuat investasi asing langsung telah pada negara berkembang (Wahyu, 2018). Pasca regulasi itu, Kawasan Solo Baru menjadi kian lengkap dengan properti mewah nan elit.

Pada Kawasan Solo Baru, pemerintah memang memperuntukkan menjadi area komersial. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sukoharjo menuturkan “daerah itu (Kawasan Solo Baru), kami tetapkan dalam RDTR menjadi kawasan komersial secara spesifik perdagangan-jasa” (Wawancara, 08 Juni 2022). Kebijakan pemerintah yang mempermudah investasi masuk pada Kawasan Solo Baru memperlihatkan perspektif ekonomi-politik Neoliberal memang telah menjadi bagian dari Indonesia. Peningkatan peran negara dalam

proses gentrifikasi, yakni pergantian ekonomi-politik dunia dari Keynesian menuju Neoliberal (Smith, 2002).

Dalihkan sama setiap perkotaan, pembentukkan kesejahteraan dan lapangan kerja melalui pertumbuhan ekonomi selalu menjadi jawaban pemerintah ketika ditanya persoalan investasi. Kondisi ini juga didukung dengan berbagai alasan penguat sebagai pengembangan kota maupun menciptakan lapangan kerja (Smith, 2002). Kantor Kecamatan Grogol berkata, jika pihaknya sangat *welcome* kepada investasi, namun tetap harus pemerintah kendalikan agar tidak semrawut.

Padahal, pemerintah justru juga ‘melepaskan’ tanggungjawabnya atas peran membentuk kesejahteraan sosial. Tren “reformasi pemerintahan” yang memiliki pola kebijakan yang lebih terbuka kepada investasi, privatisasi, komersialisasi, deregulasi, dan fleksibilitas pasar tenaga kerja (Less, 2008). Hunian publik, pembuatan jalan, taman kota, sarana pendidikan dan kesehatan padakawasan Solo Baru justru dipenuhi olehPSP dan perusahaan swasta lainnya di Kawasan Solo Baru. Pemerintah beralasan kemampuan yang terbatas membuat banyak persoalan layanan dan fasilitas publik diserahkan kepada swasta. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukoharjo mengungkapkan, pemerintah hanya memiliki kekuatan 7% dari segala kebutuhan masyarakat (Wawancara, 08 Juni 2022). Negara melimpahkan tugas tersebut kepada pihak swasta untuk membentuk permukiman di masyarakat. Sisanya serahkan pasar, pemerintah cukup hanya megurusi persoalan administratifmaupun pertahanan dan keamanan saja.

Bahkan, pemerintah saking berpatron dan ketergantungannya terhadap investasi, mereka rela melakukan promosi dan penawaran berbagai peluang dan potensi Kabupaten Sukoharjo kepada penanam modal. “*Selamat datang para investor di Kabupaten Sukoharjo, selamat berinvestasi di Kabupaten Sukoharjo, tujuan investasi penuh potensi*”, kalimat yang ditulis sebagai kata pengantar KepalaDinas PM & PTSP, Abdul Haris Widodo pada buku terbitan pemerintah bertajuk Kabupaten Sukoharjo Potensi dan Peluang Investasi (2022). Jalan kedatangan gentrifikasi pada negara berkembang menjadi lebih sistematis,

mencerminkan kerjasama antara pemerintah dan pihak swasta yang ditopang oleh pelayanan dan fasilitas negara (Smith, 2008).

3.2 Dampak Ruang-Fisik Gentrifikasi

Gentrifikasi membuat ruang yang sebelumnya mengalami depresiasi di negara maju atau kumuh pada negara dunia ketiga (berkembang) menjadi meningkat kondisi fisiknya (Wahyu, 2019). Transformasi ruang tersebut mengubah kawasan yang sebelumnya dianggap kurang produktif menjadi properti yang pembuatannya berprinsip memaksimalkan keuntungan. Perubahan ruang menjadi aspek utama dalam gentrifikasi (Lees & Phillips, 2018). Corak pengembangan ini yang membentuk kawasan Solo Baru dengan berbagai properti mewah maupun peruntukkan komersial.

Pada empat desa yang kini bernama Solo Baru, yakni Langenharjo, Gedangan, Madegondo dan Kwarasan. Dulu, sebetulnya hanya lahan-lahan pertanian dengan pemukiman yang sepi penduduk. "...kebanyakan pertanian, mayoritas pertanian. Ini bisa dibuktikan dari beberapa wilayah pada kawasan solo baru masih banyak ditemukan tanah-tanah yang berwujud sawah, dari tahun ke tahun berubah fungsi." (Wawancara, 12 Juli 2022). Sisa-sisa area hijau tersebut masih terlihat hingga sekarang, meskipun telah dihimpit oleh properti mewah sekelilingnya.



Gambar 2. Sisa Persawahan yang berada di Kawasan Solo Baru

Namun, sebenarnya tanah garapan warga asli Solo Baru tersebut sebagian besar bukan lahan yang amat produktif untuk pertanian. Hal ini seperti yang diungkapkan oleh Srinoto selaku Kepala Desa Gedangan, "Kawasan Solo Baru dulu, daerahnya kalau dalam bahasa jawa sangat ledok, dalam artian menjadi buangan air, banjir, dan pertaniannya gak maksimal" (Wawancara, 12 Juli 2022).

Oleh karena itu, ada beberapa wilayah pada kawasan Solo Baru terbentuk rawa-rawa yang cukup luas.

Pada rawa-rawa tertanami ilalang dan tergenang air tersebut, warga Solo Baru memanfaatkan untuk mengembala kerbau. Sisa-sisa bukti peternak tersebut masih terlihat pada beberapa rumah warga yang masih terdapat ‘fosil’ kandang kerbau di tengah kondisi pemukiman yang sudah padat penduduk.



Gambar 3. Fosil kandang kerbau yang berada pada depan rumah warga pada Kawasan Solo Baru

Di sela-sela hamparan sawah, pemukiman jarang penduduk dengan halaman yang luas terbentuk di Kawasan Solo Baru. Penuturan Wahyudi bahwa, “pada pemukiman Kawasan Solo Baru jaraknya saling berjauhan rumah-rumahnya, berselang 100 meter antara hunian warga yang satu dengan lainnya” (Wawancara, 16 Juni 2022). Perkampungan itu yang kini berkembang menjadi pemukiman lokal bagi masyarakat asli Solo Baru.

Akan tetapi, eksistensi pemukiman lokal tersebut kini sudah tergerus akibat transformasi ruang pada kawasan Solo Baru. Kepala Desa Gedangan menuturkan, “tak ada lagi yang beternak kerbau pada Kawasan Solo Baru sekarang ini” (Wawancara, 12 Juli 2022). Pergeseran profesi tersebut terjadi karena memang Kawasan Solo Baru tak lagi berwajah pedesaan dengan hamparan sawah maupun ladang kosong. Hampir sebagian besar bangunan yang berada pada ruas jalan raya Solo Baru dan tempat yang dianggap ‘strategis’ untuk berbisnis, dipenuhi dengan properti mewah dan peruntukkan komersial. Dampak yang kemudian sangat jelas

dari gentrifikasi adalah adanya rehabilitasi struktur fisik lingkungan (Atkinson, 2002:38).

Sebenarnya, sejak awal PSP telah berangan-angan tidak hanya membangun sekedar area perumahan. Namun, kawasan yang mereka sebut ‘kota mandiri’ dengan konsep fasilitas dan pelayanan penunjang lengkap. Kota Mandiri yaitu kota yang dikembangkan tersendiri, meski fungsinya sama dengan kota-kota lainnya, tetapi kota ini dikembangkan dengan fungsi khusus dan potensi tertentu (PWK UNIBOS, 2022:17). Namun, rencana mega proyek itu terlalu besar bagi PT. Pondok Solo Permai untuk mewujudkannya sendiri. Akhirnya, pengembang memutuskan menjual lahannya kepada penanam modal lain. Penjualan aset perusahaan itu membuat Solo Baru tidak hanya berdiri properti perumahan milik PSP. Seiring bertambahnya waktu, properti perumahan kian bertambah dan mulai mendominasi kawasan Solo Baru hingga awal abad 20 Masehi. Fenomena ketika kelas menengah yang memiliki kapital (modal) masuk ke dalam suatu area kelas bawah menjadi makna mudah dari gentrifikasi (Pratiyudha, 2019:24).

Selain banyak kompleksperumahan termasuk apartemen, kawasan Solo Baru kini juga sesak dengan properti ritel dan peruntukkan akomodatif (Pariwisata). Namun, keberadaan industri perdagangan-jasa tersebut baru mengalami perkembangan massif setelah geliat bisnis perumahan. Desa Langenharjo dan Madegondo menjadi dua wilayah pada kawasan Solo Baru yang paling banyak didominasi jenis investasi perdagangan- jasa. Bahkan, 4 mal dan sentra perdagangan bisnis ternama, yakni The Park Mall, Hartono Lifestyle Mall, Sentra Niaga Solo Baru, dan Hartono TradeCenter berada pada Desa Madegondo (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, 2021:23).

Peremajaan ruang (*renewal*) yang terhitung amat pesat tersebut menjadi dampak ruang-fisik yang nyata terjadi pada Kawasan Solo Baru. Proses pembaharuan ini dapat diidentifikasi menjadi dampak yang lebih luas (Atkinson, 2004:24). Selain itu, kondisi fisik Kawasan Solo Baru terhitung cukup lengkap dalam membangun kehidupan yang ‘bahagia dan sejahtera’ bagi kelas menengah-atas. Gentrifikasi berkembang menjadi kendaraan untuk mengubah

area yang tak hanya perumahan, namun juga perkembangan rekreasi, konsumsi, dan produksi (Lees & Phillips, 2018:65).

Kemansyuran Solo Baru sebagai 'kota mandiri' yang diangan-angankan sejak awal oleh PT. Pondok Solo Permai kian terbangun. kekomplitan properti mewah dan akomodasi kelas menengah- atas membentuk stigma Solo Baru sebagai 'kawasan elit' dari masyarakat luas. Bahkan, pemerintah tak dapat menafikkan pelabelan tersebut, karena kondisi fisik Solo Baru memang penuh properti mewah nan elit. Lingkungan elit yang lengkap dengan properti mewah dan penunjang gaya hidup kelas menengah-atas menjadi dampak ruang-fisik Kawasan Solo Baru. Lingkungan tergentrifikasi telah menjadikan karakter yang menarik bagi orang-orang kaya bagaikan taman bermain yang cukup menyenangkan (Doucet, 2009:88).

3.3 Karakteristik Gentrifikasi Pada Kawasan Solo Baru Sukoharjo

Penyebab dan dampak ruang-fisik yang dijabarkan peneliti sebelumnya, terlihat gentrifikasi Kawasan Solo Baru taksekedar lahan kosong menjadi properti mewah. Tetapi, jenis propertinya jugaberagam tak hanya properti hunian, namun juga peruntukkan komersial, seperti hotel, ritel, restoran, perusahaan finansial, hingga *water boom*. Seiring perkembangan ekonomi, properti yang lahir dari proses gentrifikasi semakin beragam jenisnya (Widianto, 2020). Pola terjadinya gentrifikasi berbeda setiap wilayahnya, sehingga gentrifikasi dikatakan sebagai fenomena dinamis, serta perlu untuk dilakukan kajian terutama gejala yang menunjukkan gentrifikasi (O'Sullivan, 2005:24).

Tetapi perkembangan Solo Baru sebelum lengkap dengan jenis properti mewah, diawali transformasi berbentuk properti hunian. PT. Pondok Solo Permai yang mampu menguasai lahan lebih dari 200 hektar pada tahun 1986-1987, sebagian lahannya dibangun kompleks perumahan dan beberapa ritel. PT. Pondok Solo Permai membagi kompleks perumahan dengan 10 sektor yang tersebar di Solo Baru. Belum lagi, hunian-hunian lain yang dikembangkan oleh pengembang berbeda, tercatat ada 4 pengembang kompleks perumahan dan satu perusahaan apartemen selain PSP yang juga menanamkan modal di Kecamatan Grogol tersebut (Dinas Perindustrian dan Tenaga Kerja Kabupaten Sukoharjo, 2021).

Pada rentan perubahan tahun 1986 hingga sebelum tahun 2011 itu, sebetulnya bagian utara Sukoharjo tersebut sudah dapat dikatakan mengalami fenomena ‘gentrifikasi’. Sebab, para investor terutama PT. Pondok Solo Permai yang didorong dan difasilitasi oleh pemerintah telah mengubah Kawasan Solo Baru menjadi properti mewah nan elit. Gentrifikasi didefinisikan sebagai proses perubahan lingkungan yang sebelumnya kurang produktif dan cenderung kumuh (Lees, L. 2008:19). Lebih spesifik, gentrifikasi merujuk pada perubahan wilayah perkotaan yang dihuni masyarakat miskin kota menjadi kawasan elit yang terdiri dari properti mewah dan properti komersil (Lopez-Morales, 2015). Bahkan, kala sebelum digantikan properti mewah, Kawasan Solo Baru disebut masyarakat Sukoharjo sebagai daerah comberan, *oro- oro*, rawa-rawa, bulak hingga tempat buangan sampah. Penyebutan yang memperlihatkan betapa ‘rendahan’nya kawasan ini dimata masyarakat.

Namun, gentrifikasi Kawasan Solo Baru tak berhenti pada produk hunian. Setelah kebijakan investasi yang pertama dari pemerintah daerah, yakni Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 5 Tahun 2011 tentang Penanaman Modal di Kabupaten Sukoharjo disahkan. Investasi yang massif dipasarkan berganti pada properti peruntukkan komersial. Terutama, setelah PT. Delta Merlin Dunia Properti mengawali pembangunan pusat perbelanjaan di tahun 2011.



Gambar 4. Hartono Mall yang menjadialah satu properti komersial pada Kawasan Solo Baru

Keinginan pemerintah untuk menstimulus pendapatan daerah akan berujung pada pengarahannya berbagai pembangunan (Hanif, 2021:33). Pusat perbelanjaan, wahana hiburan, restoran cepat saji, hingga perhotelan, dan sorum kendaraan mewah menjadi produk properti yang massif bermunculan pada kawasan Solo Baru *pasca* momentum tersebut. Properti akomodasi penunjang kelas menengah-

atas yang hidup di perumahan.

Sebagian besar, penanam modal ‘super-kaya’ melalui perusahaan multinasionalnya yang membentuk berbagai properti komersial mewah di Solo Baru. PT Pakuwon Jati (Tbk) yang membeli Hartono Mall juga memiliki pusat perbelanjaan di Jogja dan tempat penginapan bernama Hotel Marriot (Trisnaningtyas, 2020). The Park Mall Solo Baru juga menjadi pusat perbelanjaan terbesar se-Jawa Tengah dan Yogyakarta (Hafiyyan, 2019). Selain itu, KFC dan Mc Donald yang mempunyai gerai restoran cepat saji yang banyak tersebar di Dunia dapat ditemukan juga pada Kawasan Solo Baru. Berbagai perusahaan global tersebut menjadi jaringan investasi yang memproduksi produk mewah nan elit di Kawasan Solo Baru.

Properti komersial yang banyak diproduksi oleh jaringan perusahaan multinasional tersebut menjadi ‘gentrifikasi lebih lanjut’ pada Kawasan Solo Baru. Investor ‘membaca’ peluang bahwasannya, masyarakat mapan yang hidup di perumahan membutuhkan akomodasi penunjang kehidupannya. “Awal dulu memang perkembangan awal Solo Baru pada kawasan perumahan, tpi kini sudah perdagangan-jasa yang dominan” (Wawancara, 02 Juni 2022).

Investasi yang lebih besar diberikan investor ‘super kaya’ untuk membangunkan properti komersial bagi kaum elit yang tinggal di hunian mewah Solo Baru. Bahkan, Alexander Tedja harus menggelontorkan dana tak kurang dari Rp1,359 triliun agar mampu membeli aset Hartono Mall milik Duniatex Group sebelumnya (Hasby, 2020). Perusahaan finansial juga tersedia sebagai penyokong putaran ekonomi yang didominasi investor. Mayoritas *super-gentrifiers* dibentuk oleh perusahaan pengembang, bankir investasi, dan pengelola keuangan berpenghasilan tinggi (Butler and Lees, 2006:43).

Pola gentrifikasi tingkat lanjut Kawasan Solo Baru tersebut sesuai dengan karakteristik gentrifikasi yang disebut para ahli sebagai ‘*Super-gentrification*’. *Super-gentrification* menjadi perubahan dari lingkungan yang sebetulnya sudah mewah menjadi jauh lebih mahal dan eksklusif (Shi, 2020). Kawasan Solo Baru yang awalnya telah banyak perumahan mewah, peremajaan ruang masih terus berlanjut menjadi lebih *hight class* dan eksklusif dengan pusat perbelanjaan,

wahana hiburan, dan sekolah elit maupun rumahsakit swasta yang melengkapinya. Kelompok elit *gentrifier* memilih untuk tidak menjajah lingkungan yang sebelumnya kelas pekerja, tetapi cukup mengkolonisasi kembali lingkungan gentrifikasi (Butler, 2006:95). Bahkan, properti hunian yang muncul tak lagi sekedar tipe perumahan ‘kecil’ dengan kredit yang murah. Melainkan properti hunian lebih mahal dan eksklusif.

Jenisnya yang ‘super’ membuat kota yang mengalami gentrifikasi ini melibatkan nilai investasi yang lebih tinggi dari sebelumnya. Fokus konsumsi mencolok dan investasi yang intensif oleh generasi baru ‘pemodal’ super kaya yang juga disokong kekayaan dari industri keuangan global (Rofe M, 2004:86). *Super- gentrification* mempunyai pendorong yang cukup kuat, bukan seperti bentuk gentrifikasi sebelumnya. Tak terkecuali pada Kawasan Solo Baru, Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 5 Tahun 2011 tentang Penanaman Modal di Kabupaten Sukoharjo menjadi regulasi pertama yang dibuat pemerintah daerah yang membuka kran investasi di Sukoharjo. Hal itu belum termasuk kebijakan penanaman modal berupa kerjasama, promosi, dan pelayanan penanaman modal yang tercantum dalam regulasi tersebut yang telah diimplementasikan oleh Pemerintah Kabupaten Sukoharjo. Sekarang, regulasi itu juga telah diperbaharui oleh pemerintah melalui Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Penanaman Modal.

Terbukti, penanaman modal Kabupaten Sukoharjo terus menunjukkan tren peningkatan pasca regulasi tersebut disahkan. Nilai investasi pada 2021 senilai Rp9,5 triliun, sedangkan pada tahun 2020 senilai Rp9 triliun (Eko, 2022). Total nilai investasi mulai 2009-2022 senilai 300triliun, dengan penyumbang investasi terbesar dari Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) (Naviriana, 2022). Bahkan, Sukoharjo menjadi salah satu daerah di Jawa Tengah yang memiliki capaian nilai investasi tertinggi dibandingkan daerah lainnya (Naviriana, 2022). Tak perlu melihat angka sebetulnya, peningkatan investasi pada Kabupaten Sukoharjo setelah peraturandaerah itu disahkan, terlihat secara jelas dari massifnya kemunculan properti yang amat mewah nan eksklusif di Solo Baru.

“Bahkan, Kalau gedung-gedung pencakarlangit itu baru kelihatan dominan

akhir-akhir ini, gak lama. 5-10 tahun mulai kelihatan perkembangannya” (Wawancara, 08 Juni 2022). Hartono Mall Solo Baru, The Park Mall Solo Baru, Hotel Best Western, hingga RS. Indriyati dan Apartemen The Kahyangan muncul setelah regulasi investasi disahkan. Pembeli rumah kaya yang seharusnya berlokasi di pinggiran kota, mulai membeli rumah yang dekat dengan pusat kota, dan mengubah daerah yang sudah makmur menjadi lebih merata dengan kantong yang lebih eksklusif (Podagrosi, 2011:87).

Tak mengherankan, harga lahan dan properti *super-gentrification* Kawasan Solo Baru memiliki nilai yang jauh lebih mahal dibandingkan produk mewah sebelumnya. Misal harga properti yang dikembangkan oleh PT. Pondok Solo Permai telah mencapai 2 hingga 4 milyar rupiah untuk satu hunian saja. *super-gentrification* membutuhkan tingkat sumber daya ekonomi yang berbeda secara kualitatif (Butler, 2006). Solo Baru yang sebetulnya hanya berupa wilayah yang terdiri dari beberapa kelurahan menjadi kawasan yang beridentitas ‘global’. Rekonstruksi ruang yang sebelumnya bersifat ‘kelokalan’ menjadi elit sampai di tingkat kelurahan (Butler, 2006).

Tak banyak yang mengira, daerah yang sebelumnya terisolasi dan ‘rendahan’ dengan sebutan *oro-oro* maupun *bulak* menjadi lengkap dengan properti mewah, bahkan amat eksklusif nan elit. Bahkan, kawasan solo baru sering disebut ‘kawasan elit’ oleh masyarakat luas. Justifikasi ini menjadi wajar, karena produk yang ditawarkan memang berharga amat mahal. Sekedar sarapan roti dan minuman pada *outlet* makanan cepat saji bernama King Burger saja, konsumen harus membayar uang sebesar 64 ribu rupiah. Harga yang setara rata-rata pendapatan harian buruh Kabupaten Sukoharjo yang perbulannya hanya mendapatkan upah Rp. 1.989.000,00. Belum lagi, jika ingin menyewa kamar pada apartemen the Kahyangan yang satu bulannya minimal seharga 3 Juta. Kalau bukan dari kalangan ‘elit’, tentu tak bakal mampu menyewanya. Kawasan elit dengan pemodal super-kaya yang membentuk properti-propertinya, menjadikan *Super-gentrification* menjadi tipe yang cocok dan sesuai perkembangan lanskap, serta karakteristik Solo Baru.

4. KESIMPULAN

Proses gentrifikasi telah menjadi fenomena perkotaan yang dialami Kawasan Solo Baru. Pada awal peremajaan ruang, PT. Pondok Solo Permai memulai pengembangan berupa kompleks hunian mewah. Awal peremajaan ruang pada tahun 1987-2011 ini, sebetulnya Solo Baru sudah dapat dikatakan mengalami fenomena ‘gentrifikasi’. Namun, peremajaan ruang Solo Baru tak berhenti pada properti hunian. Setelah Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 5 Tahun 2011 tentang Penanaman Modal di Kabupaten Sukoharjo disahkan. Properti komersial yang banyak diproduksi oleh jaringan perusahaan multinasional tersebut menjadi ‘gentrifikasi lebih lanjut’ pada Kawasan Solo Baru. Pola gentrifikasi tingkat lanjut tersebut sesuai dengan karakteristik yang dikemukakan para ahli sebagai ‘*Super-gentrification*’. Bahkan, Kawasan Solo Baru disebut ‘kawasan elit’ oleh masyarakat luas.

5. SARAN

Pemerintah perlu menghambat perkembangan gentrifikasi yang berlangsung pada Kawasan Solo Baru, karena memang nyatanya membentuk dampak harga properti yang tinggi dengan hanya perusahaan besar yang memiliki modal tak terbatas yang terus mendominasi investasi di Kawasan Solo Baru.

Referensi

- [1] Atkinson, R. (2004). “The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance?”. *International Journal of Housing Policy*. 4. 1, 107–131.
- [2] Butler, Tim, Loretta Lees. (2006). “Super- gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level”. *Journal compilation*. 31. 0020-2754.
- [3] Byrne, J. Peter. (2003). “Two cheers for gentrification”. *Howard Law Journal*. 46. 3.
- [4] Clark, E. (2005). The Order and Simplicity of Gentrification - A Political Challenge. *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, July, 1–308. <https://doi.org/10.4324/9780203392089>

- [5] Creswell, J. W. (2015). *Penelitian kualitatif & Kalurahaninriset*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- [6] Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukoharjo (2022). *Potensi dan Peluang Investasi Kabupaten Sukoharjo*. Sukoharjo: Pemerintah Kabupaten Sukoharjo
- [7] Doucet, B. (2009). Living through gentrification: Subjective experiences of local, nongentrifying residents in Leith, Edinburgh. *Journal of Housing and the Built Environment*, 24(3), 299–315. <https://doi.org/10.1007/s10901-009-9151-3>
- [8] Hanif, Achmad, RR Natasya Nurputri, Sofiana Martha. (2021). *Menyorot Bahaya*
- [9] Hasby, Kaled. (2020). *Ini Dia Profil Pemilik Baru Hartono Mall Solo, Si Raja*
- [10] Laten Gentrifikasi dalam Realitas Keistimewaan Yogyakarta. Diunduh dari Balairungpress pada laman <https://www.balairungpress.com/2021/04/menyorot-bahaya-laten-gentrifikasi-dalam-realitas-keistimewaan-yogyakarta/>
- [11] Medha, A. N. (2017). Dukungan Modal Sosial Dalam Membangun Kolektivitas Masyarakat Untuk Beradaptasi Terhadap Fenomena Gentrifikasi di Kawasan Medokan Semampir. <http://repository.its.ac.id/44260>
- [12] Properti yang Tajir Melintir. Diunduh dari *Solopos.com* pada Laman <https://www.solopos.com/ini-dia-profil-pemilik-baru-hartono-mall-solo-si-raja-properti-yang-tajir-melintir-1095240>
- [13] Lees L., Slater, T., & Wyly, E. K (2008). *Gentrification*. London: Routledge. Volume 28. Pages 310.
- [14] Lees, Loretta. (2014). “Gentrification in the global south?”. *The Routledge Handbook on Cities of the Global South*. Volume 26. Issue 4. pp. 503–504.
- [15] Lees, L., & Phillips, M. (2018). Handbook of gentrification studies. In *Handbook of Gentrification Studies* (Vol. 9). <https://doi.org/10.4337/9781785361746>
- [16] Lopez-Morales, Lees, L., E., & Shin, H. B. (2015). *Introduction: gentrification - a global urban process? Global Gentrification: Uneven Development and Displacement*. Bristol: Policy Press. 1–18.
- [17] Ley, David. (1986). “Alternative Explanations for Inner-City Gentrification : A Canadian Assessment,” *Annals of the Association of American Geographers*. Volume 76. Nomor 4. Pages 521–535.
- [18] Naviriana, Magdalena. (2022). *Mantab!, Sukoharjo Miliki Capaian Investasi Tinggi di Jateng*. Diunduh dari *Solopos.com* dengan Laman <https://www.solopos.com/mantap-sukoharjo-miliki-capaian-investasi-tinggi-di-jateng-1359826>
- [19] O’Sullivan, A. (2005). Gentrification and crime. *Journal of Urban Economics*, 57(1), 73–85. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2004.08.004>
- [20] Parama, Pinurba. (2019). “Gentrifikasi dan Akar-akar Masalah Sosial: Menakar Identifikasi, Diagnosis, dan Treatment Proses

- Gentrifikasi Sebagai Masalah Sosial”. *Reka Ruang*. Volume 2. Nomor 1. Halaman 28.
- [21] Philips, M. (2004). “Other Geographies of Gentrification”. *Progress In Human Geography*. Volume 28. Nomor 1. pp. 5-30.
- [22] Podagrosi, A. (2011). “Vojnovicô, I.; Pigozzi, B. The diversity of gentrification in Houston’s urban renaissance: From cleansing the urban poor to supergentrification”. *Environ. Plan.A*, 43, 1910–1930
- [23] PWK UNIBOS. (n.d.). Kota Baru. Retrieved April 5, 2022, from <https://planologi14bosowa.blogspot.com/2017/04/kota-baru.html>
- [24] Rofe M. (2004). “From ‘Problem City’ to ‘Promise City’: Gentrification and the Revitalisation of Newcastle. *Aust. Geogr. Stud.* 4, 42, 193–206.
- [25] Rose, D. (1984). “Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory”. *Sage Journals*. Volume 2. Issue 1. Page(s) 47-74
- [26] Widiyanto, Hardian Wahyu, Yeremias Torontuan (2020). “Gentrifikasi: Dampak Sosial-Ekonomi Pembangunan Hotel di Malioboro Kota Yogyakarta”. *Jurnal Penelitian Kesejahteraan Sosial*. Volume 19. Nomor 2. Halaman 107-123.
- [27] Zhang, Zhao, Shenjing He (2018). *Gentrification-induced displacement*. UK: Edward Elgar Publishing, Inc.