

PROSES GENTRIFIKASI DI PERKOTAAN YOGYAKARTA

Winda Ayu Putri¹

¹ Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

¹Email : windaayuputri@mail.ugm.ac.id

DOI : 10.35472/jppk.v4i3.1967

ABSTRACT

Gentrification is a process of socio-economic transformation in which areas previously inhabited by low-income or low-middle-income residents are gradually inhabited by higher-income residents. This research combines a case study methodology with a qualitative approach to examine the dynamics of social, economic, and physical changes in several areas affected by gentrification in Yogyakarta, such as Prawirotaman, Kotabaru, and Sosrowijayan. Through in-depth interviews, data were gathered with local residents, entrepreneurs, and government officials, as well as analysis of urban planning documents and statistical data. The results show that gentrification in Yogyakarta is triggered by number of causes, including an increase in the tourism sector, investment in property, and government policies that encourage slum revitalization. The impacts of gentrification include increased property prices, displacement of indigenous residents, changes in cultural character, and social conflicts between newcomers and longtime residents.

Keywords: Gentrification, Tourism, Urban

A. PENDAHULUAN

Pada tahun 1960an, seorang sosiolog yang menjalankan penelitian di kota Islington, London, pertama kali menggunakan istilah genetika. Istilah "gentrifikasi" digunakan oleh Ruth Glass (1964) untuk menggambarkan bagaimana masyarakat gentrifier masuk ke kawasan permukiman yang dihuni oleh penduduk miskin (Lees, Slater, & Wyly, 2008:4). Smith (1984) menghubungkan gentrifikasi dengan proses globalisasi dan restrukturisasi ekonomi. Smith berargumen bahwa gentrifikasi adalah bagian dari strategi kelas penguasa untuk mengontrol ruang kota dan meningkatkan nilai properti. Namun, menurut Kennedy dan Leonard (2001) gentrifikasi sendiri adalah proses di mana orang-orang dengan pendapatan lebih tinggi pindah ke lingkungan yang sebelumnya berpendapatan rendah. Hal ini dapat menyebabkan kenaikan harga rumah, pengusuran penduduk berpendapatan rendah, dan perubahan karakteristik lingkungan tersebut. Pada pengertiannya gentrifikasi ini mudah dikenali karena dampaknya terhadap ruang fisik perkotaan. Kemunculan properti baru yang besar, seperti pemukiman, tempat hiburan, dan fasilitas tertentu, hanya menysasar kelas masyarakat yang mendorong gentrifikasi (Atkinson, 2004; Slater, 2006; Ley, 1986; Smith, 1979). Fenomena ini mengakibatkan perubahan sosial, ekonomi, dan fisik yang signifikan dalam suatu wilayah.

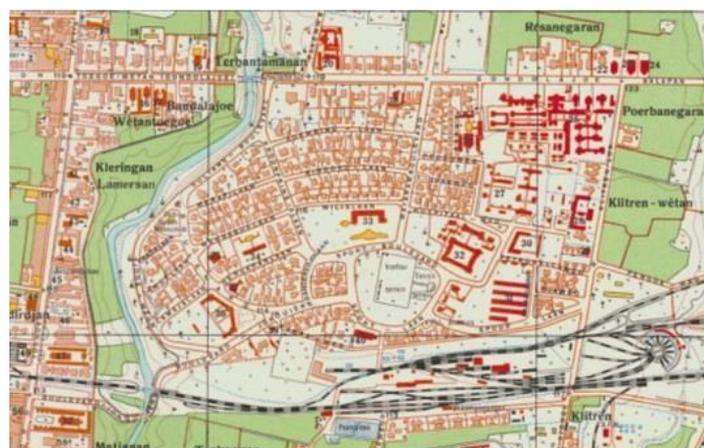
Gentrifikasi telah dilakukan oleh banyak negara, seperti di Inggris, Kanada, dan Negara-negara Eropa Barat. Menurut Kennedy dan Leonard (2001), ada tiga sebab utama mengapa hal ini dapat terjadi. Pertama, pertumbuhan ekonomi negara yang kuat menimbulkan permintaan regional yang besar untuk perumahan dan tenaga kerja. Kedua, ada peningkatan keinginan, sumber daya, dan pemegang kebijakan khusus untuk revitalisasi pusat kota, serta strategi untuk melakukannya. Beberapa situasi menunjukkan

bahwa gentrifikasi dapat terjadi sebagai akibatnya. Ketiga, pemerintah berusaha untuk mengurangi jumlah kemiskinan di pusat perkotaan dengan menarik keluarga berpenghasilan yang tinggi ke daerah miskin tinggi atau membantu beberapa menjadi acuan bagi penelitian lebih lanjut di masa depan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berkontribusi pada pemahaman ilmiah tentang fenomena gentrifikasi tetapi juga memberikan wawasan praktis bagi para pembuat kebijakan dan pemangku kepentingan dalam mengelola perubahan yang terjadi di kawasan perkotaan. Diharapkan bahwa temuan penelitian ini akan berfungsi sebagai dasar untuk upaya pelestarian budaya sekaligus mendukung perkembangan ekonomi yang berkelanjutan di Yogyakarta.

B. METODE PENELITIAN

Penggunaan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus untuk mempelajari dan mengkaji proses gentrifikasi di kawasan perkotaan Yogyakarta, yaitu Kotabaru. Atkinson et al., (2011) menekankan bahwa pendekatan kualitatif dan pemilihan skala lokasi yang tepat untuk penelitian gentrifikasi. Atkinson tidak hanya menegaskan peringatannya tetapi juga mengamini pendapat Slater tentang dampak. untuk mengetahui efek sosial-ekonomi dari gentrifikasi. Metode ini dipilih karena memungkinkan peneliti mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam mengenai dinamika sosial, ekonomi, dan budaya yang terjadi akibat gentrifikasi. Metode studi kasus digunakan karena fokus penelitian adalah pada analisis mendalam terhadap fenomena gentrifikasi di lokasi-lokasi tertentu. Penelitian ini dirancang dengan pendekatan deskriptif-analitis. Tujuannya adalah untuk menggambarkan fenomena gentrifikasi serta menganalisis faktor-faktor penyebab dan dampaknya. Desain ini memungkinkan peneliti untuk mengeksplorasi dan memahami kompleksitas proses gentrifikasi dari berbagai perspektif, termasuk perspektif penduduk lokal, pendatang baru, pengusaha, dan pemerintah.

Lokasi penelitian ini dilakukan di kawasan cagar budaya dengan banyak bangunan bersejarah bergaya kolonial dimana proses gentrifikasi di sini mencakup revitalisasi bangunan tua menjadi kafe, restoran, dan tempat komersial lainnya yang terdapat dalam Gambar 1.



Sumber : *Jogjakarta en Omstreken, Topografische Dienst. 1925*

Gambar 1. Peta Kawasan Kotabaru

Dalam pengumpulan data untuk menggali lebih dalam mengenai dampak gentrifikasi di kawasan Kotabaru, Prawirotaman, dan Sosrowijayan, penelitian ini melibatkan wawancara mendalam dengan sejumlah narasumber kunci. Narasumber yang dipilih adalah mereka yang memiliki pengalaman langsung atau pengetahuan mendalam mengenai perubahan yang terjadi di kawasan tersebut. Kriteria narasumber meliputi penduduk asli yang telah lama tinggal di kawasan tersebut, pelaku usaha lokal, perwakilan pemerintah, serta akademisi yang memiliki keahlian di bidang perencanaan kota dan sosiologi. Jumlah narasumber yang diwawancarai sebanyak 10 narasumber. Tema-tema pertanyaan yang diajukan mencakup pengalaman pribadi terkait perubahan yang terjadi, dampak ekonomi dan sosial gentrifikasi, serta upaya-upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Proses Gentrifikasi di Yogyakarta

Penelitian ini menemukan bahwa gentrifikasi di Yogyakarta terutama disebabkan oleh meningkatnya sektor pariwisata, investasi properti, dan kebijakan pemerintah yang mendukung revitalisasi kawasan. Kawasan Prawirotaman, Kotabaru, dan Sosrowijayan menjadi fokus utama penelitian ini karena ketiganya mengalami perubahan signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Perubahan ini melibatkan peningkatan pembangunan infrastruktur pariwisata, komersialisasi properti, dan pergeseran demografi penduduk.

Fenomena yang ditandai oleh peningkatan harga properti dan pergeseran demografis penduduk sering kali mengakibatkan penduduk asli, yang umumnya berasal dari kelas sosial bawah, terpinggirkan. Dengan Upah Minimum Provinsi Yogyakarta yang terendah di Indonesia, yaitu sekitar Rp2,1 juta sementara pengeluaran rata-rata per kapita masyarakatnya mencapai sekitar 1,7 juta, banyak penduduk lokal tidak mampu bersaing dengan pendatang yang memiliki daya beli lebih tinggi. Pendatang ini biasanya terdiri dari pelajar, mahasiswa, dan wisatawan yang tertarik dengan daya tarik pendidikan dan pariwisata Yogyakarta. Data terkait Upah Minimum Provinsi dan pengeluaran rata-rata dapat pada **Tabel 1** dan **Tabel 2** di bawah ini.

Tabel 1. Upah Minimum Kabupaten (UMK)/Upah Minimum Provinsi (UMP) di DI Yogyakarta (Rupiah/Bulan), 2024

No	Wilayah UMK/UMP	UMP/UMK
1	Kulon Progo	2.207.737
2	Bantul	2.216.463
3	Gunung Kidul	2.188.041
4	Sleman	2.315.976
5	Yogyakarta	2.492.997
6	DI Yogyakarta	2.125.898

Sumber : BPS DI Yogyakarta, 2024

Tabel 2. Pengeluaran per Kapita Per Bulan Provinsi di DI Yogyakarta, 2024

Kode	Bidang Urusan	Elemen	Tahun 2023	Sumber Data
007	Data Vertikal	Rata-Rata	Rp.	Badan
	Badan Pusat	Pengeluaran per	1.731.560	Pusat
	Statistik	Kapita Sebulan		Statistik

Sumber : Bappeda DIY, 2024

Pendatang baru biasanya memiliki kondisi keuangan yang lebih baik dari pada penduduk asli Yogyakarta karena Yogyakarta memiliki UMP terendah. Akibatnya, fenomena tersebut menyebabkan situasi ekonomi dan sosial yang tidak stabil di Yogyakarta. Ketidaksiuaian ini dapat terjadi karena gaya hidup yang berbeda, harga properti dan hunian yang semakin mahal.

2. Revitalisasi dan Pelestarian Budaya

Kotabaru, yang merupakan kawasan cagar budaya dengan banyak bangunan bergaya kolonial, mengalami revitalisasi yang intensif. Pemerintah dan investor swasta bekerja sama untuk mengubah bangunan tua menjadi kafe, restoran, dan tempat komersial lainnya. Proses ini menciptakan dilema antara pelestarian warisan budaya dan kebutuhan akan pembangunan ekonomi. Terdapat dampak Sosial, yaitu penduduk lama di Kotabaru, yang sebagian besar telah tinggal di sana selama beberapa generasi, merasa khawatir akan hilangnya identitas budaya kawasan tersebut. Meskipun beberapa proyek revitalisasi berusaha mempertahankan karakter asli bangunan, namun perubahan fungsi bangunan sering kali tidak disertai dengan upaya menjaga nilai-nilai budaya yang melekat. Dan pada dampak secara ekonomi, revitalisasi Kotabaru telah meningkatkan nilai properti dan menarik investasi baru. Ini menciptakan peluang ekonomi bagi sebagian penduduk, namun juga meningkatkan biaya hidup sehingga penduduk berpenghasilan rendah kesulitan untuk bertahan.

Properti kontemporer sebagian besar berasal dari sarana pariwisata. Salah satu contoh transformasi perkotaan yang dihasilkan oleh gentrifikasi adalah munculnya dan berkembangnya secara cepat sejumlah kamar hotel di Yogyakarta. Menurut Wahyu (2020), jenis properti baru akan sangat bergantung pada ekonomi daerah. Bisnis perhotelan yang berkembang pesat, seperti hotel, menjadi ciri khas kota Yogyakarta sebagai pusat wisata dan budaya. Bisnis perhotelan/ jasa akomodasi ini menjadi fenomena nyata dapat terlihat di **Tabel 3.**

Tabel 3. Jumlah Hotel/Jasa Akomodasi (Unit) Kota Yogyakarta, 2013-2023

Kecamatan	Bintang		Non Bintang		Jumlah	
	2023	2013	2023	2013	2023	2013
Mantrijeron	6	3	64	43	70	46
Kraton	1	-	14	-	15	-
Mergangsan	14	7	61	54	75	61
Umbulharjo	8	2	51	39	59	41
Kotagede	1	-	10	6	11	6
Gondokusuman	14	6	29	19	43	25

Danurejan	5	4	33	23	38	27
Pakualaman	2	1	12	12	14	13
Gondomanan	3	1	12	6	15	7
Ngampilan	5	3	16	7	21	46
Wirobrajan	2	-	21	15	23	15
Gedongtengen	29	7	122	54	151	123
Jetis	15	2	17	11	32	19
Tegalrejo	4	-	12	8	16	6

Sumber : BPS DIY, 2024

Data pada Tabel 3 menunjukkan bahwa pembangunan hotel di Yogyakarta meningkat secara signifikan setiap tahunnya. Peningkatan jumlah kamar hotel juga terkait dengan peningkatan jumlah wisatawan yang datang ke Yogyakarta. Kawasan Kotabaru berada pada Kecamatan Gondomanan yang terlihat mengalami jumlah kenaikan Hotel/Jasa Akomodasi dua kali lipat dalam 10 tahun terakhir. Kawasan Prawirotaman masuk dalam Kecamatan Mergangsan dengan penambahan sebanyak 14 hotel bintang dan non bintang dalam 10 tahun. Dan Kawasan Sosrowijayan terletak di dalam Kecamatan Gedongtengen yang mengalami jumlah kenaikan lebih banyak dari kawasan lainnya yaitu sebanyak 28 Hotel/Jasa Akomodasi selama 10 tahun terakhir.

3. Analisis Faktor Penyebab Gentrifikasi

Penelitian ini mengidentifikasi tiga faktor utama yang menyebabkan gentrifikasi di Yogyakarta yaitu pertama, Perubahan Kebijakan. Menurut teori neoliberal, salah satu pendekatan kebijakan yang disarankan untuk meningkatkan pendapatan fiskal adalah menerapkan proses gentrifikasi (N. Smith, 2002). Gentrifikasi dianggap sebagai pilihan yang menguntungkan untuk menarik investasi internasional ke setiap kawasan. Jika investasi mengalami transformasi menjadi properti selama proses gentrifikasi, itu akan menghasilkan pajak terhadap properti yang besar. Di era desentralisasi, pemerintah di perkotaan semakin sulit untuk menghindari pendekatan ini. Peningkatan pariwisata diketahui kebijakan pemerintah yang mendorong pariwisata internasional dan domestik telah meningkatkan arus wisatawan, yang pada gilirannya meningkatkan permintaan akan fasilitas akomodasi dan komersial.

Kedua, Investasi Properti. Sifat dasar gentrifikasi lebih terkait dengan aliran investasi properti daripada perpindahan populasi. Salah satu tujuan dari aliran investasi yang mendukung gentrifikasi adalah untuk menemukan properti yang memiliki "Usage Highest and Best", atau penggunaan yang paling menguntungkan (Slater, 2017). Properti dengan sifat ini sangat bergantung pada waktu dan karakteristik daerah. Karena itu, produk yang dimaksud untuk gentrifikasi saat ini sangat beragam, termasuk apartemen, akomodasi wisata seperti hotel, villa, resort, atau bahkan *guesthouse*, dan kompleks pertokoan modern (Wachsmuth and Weisler, 2018). Investasi properti ini dimana investor melihat potensi keuntungan yang besar dari pembangunan properti komersial di kawasan strategis. Ini menyebabkan banyaknya pembangunan hotel, restoran, dan pusat perbelanjaan. Hotel adalah salah satu tempat favorit investor di Kota Yogyakarta. Karena dianggap memiliki

prospek yang cerah, perhotelan di Yogyakarta dianggap sebagai bagian yang lebih menguntungkan untuk investasi. Semakin banyak wisatawan yang datang ke Yogyakarta dan destinasi wisatanya yang dipandang baik akan meningkatkan keuntungan investasi hotel.

4. Dampak Gentrifikasi

Gentrifikasi di Yogyakarta membawa berbagai dampak, baik manfaat maupun tantangan. Dari sisi manfaat, peningkatan infrastruktur menjadi salah satu dampak positif yang signifikan. Kawasan-kawasan yang mengalami gentrifikasi sering kali mendapat perbaikan fasilitas umum, jalan, dan transportasi, yang pada akhirnya meningkatkan kualitas hidup penduduk. Selain itu, gentrifikasi juga menciptakan peluang ekonomi baru dengan pembukaan usaha baru seperti hotel, restoran, dan pusat perbelanjaan yang menciptakan peluang bisnis dan lapangan kerja bagi penduduk lokal. Namun, gentrifikasi juga menimbulkan tantangan yang tidak bisa diabaikan. Salah satu tantangan utama adalah penggusuran penduduk asli yang tidak mampu menanggung kenaikan harga properti dan biaya hidup yang semakin tinggi, sehingga mereka terpaksa pindah ke daerah pinggiran yang lebih terjangkau. Selain itu, perubahan fungsi bangunan dan masuknya budaya baru sering kali menghilangkan nilai-nilai budaya lokal yang telah ada selama bertahun-tahun, mengakibatkan hilangnya identitas budaya kawasan tersebut seperti yang terlihat di **Gambar 2**.



Sumber : Google Street (Olah Penulis, access 2024)

Gambar 2. Perubahan Bentuk dan Fungsi Bangunan di Kotabaru, Yogyakarta

Bangunan di Kawasan Prawirotanan merubah fungsi lama menjadi fungsi baru, seperti yang terlihat pada **Gambar 3**. Bangunan Indis ini pernah menjadi bangunan yang tidak terurus karena ditinggalkan oleh pemiliknya. Namun bangunan rumah tinggal ini sekarang berubah menjadi bangunan komersial yang berfungsi sebagai kafe dan restoran dengan gaya Indisnya yang masih dipertahankan.



Sumber : Google Street (Olah Penulis, access 2024)

Gambar 3. Perubahan Fungsi Bangunan di Prawirotaman, Yogyakarta

Ketegangan sosial antara penduduk lama dan pendatang baru juga menjadi tantangan serius, karena perbedaan gaya hidup dan nilai-nilai sering kali menimbulkan konflik dan ketidaknyamanan di masyarakat. Oleh karena itu, meskipun gentrifikasi membawa dampak ekonomi yang positif, tantangan sosial dan budaya yang muncul perlu dikelola dengan kebijakan yang inklusif dan berkelanjutan.

D. KESIMPULAN

Gentrifikasi di perkotaan Yogyakarta membawa dampak yang kompleks, baik positif maupun negatif. Meskipun membawa peningkatan ekonomi dan infrastruktur, gentrifikasi juga menimbulkan tantangan sosial dan budaya yang perlu dikelola dengan bijaksana. Peningkatan nilai tanah akibat pembangunan infrastruktur dan pariwisata merupakan faktor utama yang mendorong terjadinya gentrifikasi di kawasan Kotabaru, Prawirotaman, dan Sosrowijayan. Perubahan kebijakan tata ruang yang cenderung menguntungkan investor juga mempercepat proses gentrifikasi. Dampak dari gentrifikasi ini sangat terasa oleh penduduk asli yang tergusur dari tempat tinggal mereka dan mengalami kesulitan ekonomi. Hilangnya identitas lokal dan komunitas yang erat juga merupakan konsekuensi dari gentrifikasi. Untuk mengatasi permasalahan ini, diperlukan upaya kolaboratif antara pemerintah, masyarakat, dan pelaku bisnis. Kebijakan yang inklusif dan berkelanjutan sangat diperlukan untuk memastikan bahwa proses gentrifikasi dapat memberikan manfaat yang merata bagi semua penduduk tanpa mengorbankan identitas budaya dan kesejahteraan sosial.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Atkinson, R. (2004). "The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance". *European Journal of Housing Policy*, 4(1), 107–131.
- [2] Atkinson, R., Wulff, M., Reynolds, M., & Spinney, A. (2011). *Gentrification and displacement: The household impacts of neighbourhood change*. AHURI Final Report.
- [3] Glass, R. (1964). Aspects of change. *The gentrification debates: A reader*, 19-30.
- [4] Johnson-Schlee, S. (2019). What would Ruth Glass do?: London: Aspects of Change as a critique of urban epistemologies. *City*, 23(1), 97–106. <https://doi.org/10.1080/13604813.2019.1575119>
- [5] Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Taylor & Francis Group.

- [6] Kennedy, M., & Leonard, P. (2001). Dealing with Neighborhood Change: a Primer on Gentrification and Policy Choices. *www.policylink.org*
- [7] Slater, T. (2017). Planetary Rent Gaps. *Antipode*. <https://doi.org/10.1111/anti.12185>
- [8] Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap Neil Smith. *Annals of the Association of American Geographer* 77(3), 462–465.
- [9] Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism : Gentrification as Global Urban Strategy. *New York*, 34(3), 434–457.
- [10] Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). *Airbnb and the rent gap : Gentrification through the sharing economy*. 50(October 2013), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>.