

## **Gentrifikasi: Dampak Sosial-Ekonomi Pembangunan Hotel di Malioboro Kota Yogyakarta**

### ***Gentrification: The Socio-Economic Impact of Hotel Development in Malioboro Areas, Yogyakarta City, Indonesia***

**Hardian Wahyu Widiyanto<sup>1</sup> dan Yeremias T.Keban<sup>2</sup>**

Program Studi Administrasi Publik, Universitas Negeri Yogyakarta, Sleman, Yogyakarta.

E-mail : hardianwahyuwidiyanto@uny.ac.id , HP.085730923672

Naskah diterima 15 Januari 2020, direvisi 8 April 2020, disetujui 23 April 2020

#### ***Abstract***

*Massive gentrification or property development specifically intended only for white-collar workers or for commercial functions such as apartments and hotels had triggered public resistance in Yogyakarta. As a contemporary urban problem, unfortunately the impact of gentrification has not been studied in depth in most areas of Indonesia. This research aimed to fill this gap by analyzing the case study of gentrification in the city of Yogyakarta, which was reflected in the massive construction of star hotels. This study used qualitative method. The results found that the emergence of gentrification in the city of Yogyakarta was triggered by licensing sector reforms and the vacuum of spatial management policy that occurred as a result of the decentralization process. This was able to be seen through the increase in the number of hotels in the area near attractions such as the Malioboro area. The most prominent impact of gentrification was the renewal of space in slums. However, spatial renewal actually created a displacement process that had various negative impacts in the form of a decline in the economic conditions of previous occupants, the loss of cheap housing in the traditional system, and the occurrence of social conflict. In addition, the promised employment opportunities that would come with gentrification, in fact were difficult to access by the community. These findings led to the conclusion that the gentrification which took place in the Malioboro area tended to have a negative impact. This study recommends that the government needs to revoke Building Permits (IMB) for hotels when negative impacts of gentrification arise. The IMB can only be reissued if the applicant has provided sufficient compensation to the victims of gentrification.*

***Keywords: gentrification; impact of hotel development; decentralization; Malioboro***

#### **Abstrak**

Gentrifikasi atau pembangunan properti secara masif yang khusus ditujukan hanya untuk pekerja kerah putih atau untuk fungsi komersial seperti apartemen dan hotel telah memicu perlawanan publik di Yogyakarta. Sebagai masalah urban kontemporer, sayangnya dampak gentrifikasi belum diteliti secara mendalam di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi celah tersebut dengan menganalisis studi kasus gentrifikasi di Kota Yogyakarta yang tercermin lewat masifnya pembangunan hotel berbintang. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian menemukan bahwa kemunculan gentrifikasi di Kota Yogyakarta dipicu oleh reformasi sektor perizinan dan kekosongan kebijakan pengelolaan tata ruang yang terjadi akibat proses desentralisasi. Hal ini dapat terlihat lewat peningkatan jumlah hotel di kawasan yang dekat obyek wisata seperti halnya kawasan Malioboro. Dampak paling menonjol dari gentrifikasi adalah pembaruan ruang di daerah kumuh. Akan tetapi pembaruan ruang sebenarnya menciptakan proses displacement yang memiliki berbagai dampak negatif berupa penurunan kondisi ekonomi penghuni sebelumnya, hilangnya perumahan murah dalam sistem tradisional, dan terciptanya konflik sosial. Selain itu, peluang kerja yang dijanjikan yang akan datang bersama gentrifikasi, pada kenyataannya susah untuk diakses oleh masyarakat. Berbagai temuan ini mengarah pada kesimpulan bahwa gentrifikasi yang berlangsung di kawasan Malioboro cenderung berdampak negatif. Penelitian ini merekomendasikan bahwa pemerintah perlu mencabut Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari hotel ketika dampak-dampak negatif gentrifikasi muncul. IMB hanya dapat diterbitkan kembali jika pemohon telah memberikan ganti rugi yang mencukupi kepada korban gentrifikasi.

***Kata Kunci: gentrifikasi; dampak pembangunan hotel; desentralisasi; Malioboro***

#### **A. Pendahuluan**

Perubahan ruang yang terjadi di kota Yogyakarta beberapa tahun belakangan, tengah

menarik banyak perhatian publik. Pesatnya pembangunan properti komersial untuk tujuan wisata seperti Hotel, menjadi faktor terbesar

penyebab mencoloknya perubahan lanskap kota (Hasan, 2017). Data tahun 2016 menunjukkan jumlah hotel berbintang di Kota Yogyakarta telah mencapai 60 gedung (BPS, 2016). Penelitian sebelumnya menemukan, proses perubahan yang tengah melanda Kota Yogyakarta sekarang disebut sebagai gentrifikasi (Sholihah, 2016). Gentrifikasi pada dasarnya bukanlah fenomena pergantian pengguna lahan biasa. Secara spesifik gentrifikasi merujuk pada sebuah proses transformasi area hunian di wilayah perkotaan yang umumnya dihuni masyarakat miskin, menjadi kawasan elit yang terdiri dari properti hunian pekerja kerah putih (kelas menengah) dan atau juga properti untuk tujuan komersil (kompleks pertokoan, perkantoran, atau sarana akomodasi) (Lees, Lopez-Morales and Shin, 2015). Selain akibat banyaknya jumlah properti yang muncul, fenomena gentrifikasi dapat dengan mudah ditandai lantaran prosesnya yang berjalan relatif cepat.

Seiring perkembangan ekonomi, properti yang lahir dari proses gentrifikasi semakin beragam jenisnya. Jenis properti yang muncul akan bergantung dengan karakteristik perekonomian wilayah. Di kota pendidikan besar seperti London misalnya, produk akhir gentrifikasi lebih spesifik menasar hunian untuk mahasiswa (*flat/apartemen*), bukan lagi pekerja kerah putih (Smith, 2007). Dalam kasus Kota Yogyakarta, properti yang muncul kebanyakan berbentuk sarana pariwisata (akomodasi). Properti akomodasi pariwisata seperti hotel berbintang dipandang lebih sesuai dengan karakteristik ekonomi Kota Yogyakarta, sebagai kota pariwisata. Para ahli menyebut gentrifikasi dengan corak seperti itu sebagai gentrifikasi pariwisata (*tourism gentrification*). Gentrifikasi pariwisata disinyalir lahir dari pertemuan proses penyebaran gentrifikasi ke berbagai negara (*generalized gentrification*), dan pembangunan masif pariwisata global di perkotaan (Liang and Bao, 2017).

Di negara berkembang penyebaran gentrifikasi tidak dapat dipisahkan dari strategi kebijakan pemerintah perkotaan. Gentrifikasi dianggap sebuah proses menguntungkan bagi pemerintah di negara berkembang (Shin and Kim, 2016). Proses gentrifikasi dianggap

membantu pemerintah untuk merevitalisasi ruang-ruang perkotaan yang mulai menurun kualitasnya. Selain itu, gentrifikasi juga diyakini akan meningkatkan pendapatan fiskal pemerintah, lewat pajak yang semakin bertambah sejalan dengan jumlahnya properti.

Gentrifikasi yang berlangsung di Yogyakarta sayangnya justru menimbulkan konflik sosial. Masyarakat menilai laju pembangunan hotel tidak membawa berkah ekonomi bagi mereka, tetapi justru memberikan dampak negatif. Salah satu bentuk penolakan masyarakat yang cukup terkenal, yakni kampanye "*Jogja Ora Didol*". Beberapa bentuk protes yang cukup fenomenal ialah aksi teatral mandi semen di depan gedung DPRD Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), dan mandi pasir di depan hotel. Di aksi yang pertama, masyarakat bermaksud mengkritik keadaan tata ruang DIY yang dalam keadaan darurat karena banyaknya hotel bermunculan (Kusuma, 2016). Aksi selanjutnya merupakan upaya protes masyarakat terhadap penggunaan air tanah oleh hotel, yang membuat sumur masyarakat menjadi kering (Ika, 2015).

Perbedaan penilaian terhadap fenomena gentrifikasi seolah menjadi hal lumrah. Sebagian besar ahli bersikap seperti pemerintah, yang memandang gentrifikasi akan membawa manfaat positif (Byrne, 2003). Namun tidak sedikit ahli yang senada dengan keresahan masyarakat, sehingga menilai gentrifikasi akan mendatangkan efek negatif (Atkinson, 2004). Satu-satunya cara untuk memahami sifat gentrifikasi di sebuah daerah, yaitu melalui analisis dampak yang ditimbulkannya. Sejalan dengan pendapat Atkinson, penelitian ini berargumen bahwa gentrifikasi di Yogyakarta cenderung membawa dampak negatif.

Fenomena yang menyebar ke negara berkembang, penelitian yang secara khusus menganalisis dampak gentrifikasi belum banyak dijumpai di Indonesia. Sebagian besar penelitian lebih menitikberatkan kajiannya terhadap penyebab timbulnya gentrifikasi. Seperti penelitian Prayoga, Esariti and Dewi, (2013) misalnya, lebih fokus menguraikan proses kemunculan gentrifikasi yang diakibatkan oleh relokasi Universitas di Semarang. Penelitian Hudalah, Winarso dan

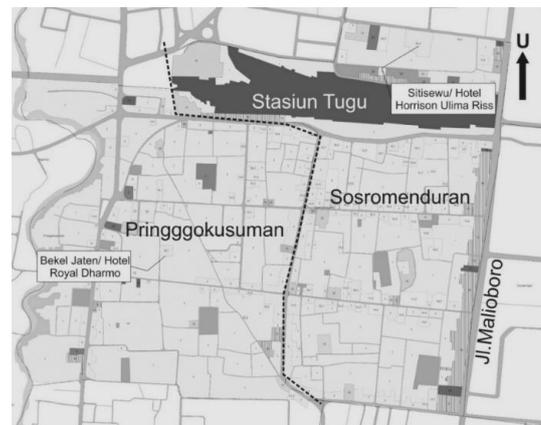
Woltjer (2016) juga memilih fokus yang sama, dan menunjukkan bahwa kemunculan gentrifikasi di daerah Bandung diakibatkan karena adanya transisi cepat proses demokratisasi dan desentralisasi yang membuat lemahnya kontrol pemerintah terhadap penguasaan lahan. Meskipun penelitian Sholihah (2016) menyinggung dampak gentrifikasi, akan tetapi ulasan yang diberikan kurang mendalam dan kompleks. Sholihah lebih memfokuskan pandangannya terhadap aspek perubahan fisik ruang yang terjadi di area yang mengalami gentrifikasi. Padahal, salah satu ahli gentrifikasi kontemporer mengharapkan, jika studi gentrifikasi di masa mendatang perlu memfokuskan penelitiannya terhadap dampak yang ditimbulkan (Slater, 2006). Penelitian ini bermaksud mengikuti arahan Slater, sekaligus mengisi kekosongan penelitian yang secara fokus mengkaji dampak gentrifikasi di Indonesia.

Penelitian ini penting dilakukan, untuk memahami dampak nyata gentrifikasi terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat. Sebagai fenomena yang bergantung dengan karakteristik setiap wilayah, proses gentrifikasi selalu memiliki penyebab, bentuk, dan tentunya dampak yang berbeda. Tanpa adanya pemahaman dampak gentrifikasi, dikhawatirkan konflik akan bertambah dan upaya penanganannya akan semakin sulit dilakukan.

## B. Penggunaan Metode Penelitian

Pendekatan kualitatif digunakan dalam penelitian ini karena, penggunaan pendekatan kualitatif beserta pemilihan skala lokasi yang tepat merupakan tahap krusial dalam penelitian gentrifikasi (Atkinson, Wulff, Reynolds, & Spinney, 2011). *Indepth interview* dalam kualitatif merupakan metode terbaik untuk menganalisis dampak sosial yang muncul paska gentrifikasi (Paton, 2014). Kecamatan Gedongtengen menjadi studi kasus dan lokasi yang dikaji dalam penelitian. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) dan Perhimpunan Hotel & Restoran Indonesia (PHRI) tahun 2018, Kecamatan Gedongtengen menjadi wilayah yang paling banyak memiliki hotel (22 hotel berbintang dan 103 hotel melati, atau

sepertiga dari jumlah keseluruhan di Kota Yogyakarta). Wilayah Gedongtengen secara administratif terbagi menjadi dua kelurahan yakni, Sosromenduran dan Pringgokusuman. Penelitian yang dilakukan Sholihah memilih lokasi yang sama dengan penelitian ini. Akan tetapi, penelitian Sholihah hanya berfokus pada sebagian wilayah Sosromenduran saja. Penelitian ini memilih lingkup yang lebih luas, karena terdapat pembangunan hotel di wilayah Pringgokusuman yang disertai konflik sosial. Pengumpulan data di Gedongtengen dalam



Gambar 1: Peta Wilayah Kecamatan Gedongtengen

Sumber: Dinas Tata Ruang dan Wilayah Kota Yogyakarta, 2017

penelitian dilakukan selama dua bulan dari bulan Maret hingga Mei 2018.

Wilayah Gedongtengen yang termasuk di pusat pariwisata Kota Yogyakarta membuat gentrifikasi yang berlangsung bercorak pariwisata. Wilayah Gedongtengen menjadi bagian dari urat nadi sektor wisata, ekonomi, dan pemerintahan Yogyakarta yakni Jalan Malioboro. Pertokoan dan trotoar yang berisi pedagang kaki lima jalan Malioboro kegemaran para wisatawan, masuk dalam wilayah ini. Sebagai kawasan paling ramai wisatawan, jumlah perputaran uang di wilayah ini mampu mencapai Rp, 1,75 miliar/hari (Kresna, 2016). Stasiun Tugu yang berada di wilayah ini, juga menjadi gerbang kedatangan utama para wisatawan yang datang dari jalur darat. Akibat letak Malioboro dan sebagian besar fasilitas berada di Kelurahan Sosromenduran, kelurahan ini menjadi lebih ramai dan maju dibandingkan Kelurahan Pringgokusuman. Berbeda dengan

Sosromenduran yang memang telah berdiri penginapan dan hotel sejak dahulu, sebagian besar wilayah Pringgokusuman masih berupa permukiman padat penduduk. Sebagai kawasan utama di pusat kota yang tengah mengalami gentrifikasi pariwisata paling masif, studi kasus di Gedongtengen dianggap memberikan gambaran lebih lengkap dan kompleks dari dampak gentrifikasi.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi data sekunder, dan penelitian lapangan dengan observasi dan wawancara. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian terdiri dari: 1) Data BPS tentang luas lahan, jumlah hotel dan jumlah populasi di Gedongtengen pada Laporan Kecamatan Gedongtengen Dalam Angka 2001-2017; 2) Laporan PHRI tentang Hotel dan Apartemen Growth di Kota Yogyakarta tahun 2010-2017; 3) Data korban *displacement* (penggusuran akibat gentrifikasi) dari catatan Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) ARKOM; 4) Notulensi pertemuan mediasi korban *displacement* dengan pemilik lahan; dan 5) Studi lapangan yang dilakukan oleh Hampton (2003).

Data sekunder digunakan peneliti untuk memahami pola perubahan yang terjadi guna menemukan periode berlangsungnya gentrifikasi. Data korban *displacement* yang dikumpulkan oleh LSM ARKOM digunakan membantu menunjukkan tempat tinggal korban setelah proses *displacement*. Karena terjadi di masa lampau, peneliti tidak dapat melakukan observasi langsung untuk mengikuti perubahan lingkungan yang terjadi selama proses gentrifikasi. Untuk keperluan itu, peneliti melakukan perbandingan foto citra satelit dari tahun ke tahun lewat aplikasi *Google Earth*.

Wawancara dalam penelitian ini dilakukan untuk mengumpulkan data tentang dampak gentrifikasi kepada korban *displacement*. Sayangnya, karena sebagian besar korban *displacement* tidak lagi tinggal di wilayah tersebut, mereka cukup sulit untuk ditemui. Masalah lain berkaitan dengan keengganan korban *displacement* diwawancarai, karena masih menyimpan rasa takut terhadap konflik yang pernah dialami. Berkat bantuan Lembaga Swadaya Masyarakat

(LSM) ARKOM peneliti dapat mewawancarai sembilan korban *displacement*. Peneliti kemudian mewawancarai tokoh-tokoh masyarakat yang telah tinggal di Kecamatan Gedongtengen selama lebih dari 15 tahun untuk memperkuat data dari korban *displacement*. Peneliti juga mewawancarai bekas lurah Sosromenduran yang menjadi saksi awal mula kemunculan gentrifikasi di Gedongtengen.

Validasi data penelitian dilakukan melalui metode triangulasi sumber dan teori. Peneliti membandingkan hasil wawancara antar informan, dari sesama golongan (sesama korban *displacement*) atau lintas (korban *displacement* dengan tokoh masyarakat. Selain itu, peneliti juga membandingkan hasil temuan dengan data sekunder yang telah dikumpulkan sebelumnya. Selanjutnya, peneliti menggunakan berbagai teori gentrifikasi yang tersedia untuk membandingkan, atau menjelaskan, perbedaan pola gentrifikasi dan dampaknya dalam kasus Gedongtengen.

### C. Hasil dan Pembahasan Gentrifikasi, Kebijakan Perkotaan dan Dampaknya.

Gentrifikasi pertamakali diperkenalkan oleh Ruth Glass, sosiolog London yang tengah mengamati fenomena menarik yang terjadi di Kota Islington. Kebangkitan perekonomian kota-kota di Inggris paska perang dunia ke-2 di tahun 1960-an, ternyata disertai fenomena suksesi permukiman pekerja kerah biru atau kaum miskin kota. Suksesi dilakukan oleh pekerja kerah putih yang mulai banyak berdatangan untuk bekerja di kota ketika sektor jasa mulai berkembang. Kaum miskin kota dipaksa pergi dari permukiman tempat tinggalnya oleh tuan tanah, karena properti tersebut ingin disewakan kepada pekerja kerah putih. Kelas sosial pekerja kerah putih dianggap seperti kaum gentri: kelas sosial yang posisinya berada diantara buruh tani atau petani gurem dan tuan tanah dalam stratifikasi aktor pertanian pedesaan Inggris abad 18. Maka dari itu, Glass menyebut fenomena suksesi ini sebagai gentrifikasi, merujuk pada kedatangan kaum gentri menggantikan keberadaan kaum miskin kota (Lees, Slater, & Wyly, 2008).

Lebih dari empat dekade berlalu, makna gentrifikasi berkembang luas tidak lagi terbatas sebagai fenomena perebutan hunian. Terlepas dari pergantian populasi, sifat dasar gentrifikasi lebih berkaitan dengan aliran investasi properti. Aliran investasi di balik gentrifikasi berupaya mencari properti yang bersifat “*Highest and best use*” (paling menguntungkan) (Slater, 2017). Ketika era 1960-an, hunian untuk pekerja kerah putih menjadi properti yang paling menguntungkan, sehingga menjadi produk utama yang dihasilkan gentrifikasi. Properti dengan sifat seperti demikian, sangat bergantung kepada waktu dan karakteristik wilayah. Alhasil gentrifikasi saat ini memiliki produk yang sangat beragam seperti, flat atau apartemen mahasiswa (*daren*), kompleks pertokoan modern (*turnbull*), atau akomodasi wisata (hotel, villa, resort, bahkan *guesthouse*) (Wachsmuth and Weisler, 2018)

Analisis faktor penyebab terjadinya gentrifikasi masih menjadi tema yang ramai diperdebatan (Rose, 2013). Perdebatan ini menjadi awet karena berakar dari perbedaan ideologi yang dianut, antara Neoklasik dan Marxis. Pandangan konsumsi yang didasari ideologi neoklasik, menganggap gentrifikasi terjadi karena adanya dari rasionalitas pilihan individu dalam memilih tempat tinggal, sehingga mereka menyebutnya sebagai hasil dari preferensi konsumsi (Ley, 1986). Pandangan yang berakar dari Marxisme membantah argumen tersebut dengan menganggap bahwa rasionalitas preferensi konsumsi sebenarnya dapat dibangun setelah proses produksi produk gentrifikasi selesai. Pandangan yang dikenal sebagai pandangan produksi ini, lebih meyakini jika proses produksi properti (penanaman investasi di lokasi dan waktu yang paling menguntungkan) menjadi penyebab yang lebih masuk akal dari gentrifikasi (Smith, 1979). Akan tetapi perdebatan ini semakin mereda semenjak meningkatnya peran negara dalam proses gentrifikasi

Peningkatan peran negara bersama gentrifikasi bermula setelah pergantian sistem ekonomi-politik dunia dari Keynesian menuju Neoliberal (Smith, 2002). Dalam sistem neoliberal negara dipaksa untuk membangun

“iklim investasi” yang memfasilitasi proses akumulasi kapital. Hal ini membuat kedaulatan negara harus tunduk kepada mekanisme pasar dalam skala global (Habibi, 2016). Wilayah urban digemari sebagai sasaran strategis untuk praktek ujicoba kebijakan, inovasi institusi, dan berbagai proyek idologis yang lebih besar dari neoliberal. Kota disasar karena akan diubah menjadi arena yang memacu pertumbuhan ekonomi sesuai kehendak pasar dan juga ruang untuk konsumsi elit (Brenner and Theodore, 2002).

Penciptaan proses gentrifikasi menjadi salah satu strategi kebijakan yang dianjurkan paradigma neoliberal untuk meningkatkan pendapatan fiskal (N. Smith, 2002). Gentrifikasi dianggap sebagai sebuah strategi yang secara efektif mampu menarik investasi global ke masing-masing wilayah. Investasi yang kemudian bertransformasi menjadi propertis selama gentrifikasi, akan mendatangkan pajak properti dalam jumlah besar. Bagi pemerintah perkotaan yang semakin dituntut mandiri secara ekonomi di era desentralisasi, strategi ini tentu menjadi pilihan yang semakin sulit dihindari (Hackworth, 2007). Dipelopori oleh pemerintah Kota New York preskripsi tersebut mulai diimplementasikan. Tahun 1990-an sistem administrasi New York dirombak agar dapat lebih memfasilitasi modal yang masuk (Atkinson and Bridge, 2004). Cara yang mudah dan acapkali digunakan ialah menghilangkan berbagai kebijakan yang menghambat laju investasi atau disebut deregulasi. Selain deregulasi, pemerintah perkotaan dapat memicu investasi properti untuk datang ke wilayahnya melalui berbagai bentuk subsidi (Smith, 2006).

Para akademisi telah menemukan berbagai macam dampak gentrifikasi. Studi Atkinson, (2004) memiliki cakupan paling lengkap dibanding studi-studi yang lain. Dari 110 studi gentrifikasi di negara maju, Atkinson menemukan lebih banyak terjadi dampak negatif (13 dampak), daripada positif (9 positif). Perbedaan konteks di negara maju dan berkembang, penelitian ini tidak menggunakan semua konsep yang disampaikan oleh Atkinson. Penelitian ini memilih beberapa indikator yang lebih mencolok dan cenderung

penting di negara berkembang seperti, pembaruan ruang (*renewal*), *displacement*, berkurangnya permukiman murah dan konflik sosial. Berbeda dengan Atkinson yang cenderung memandang gentrifikasi membawa dampak negatif, Byrne (2003) menganggap gentrifikasi akan membawa dampak positif berupa terciptanya lapangan pekerjaan. Kedatangan lapangan pekerjaan selama gentrifikasi tentu merupakan diskusi penting untuk dianalisis dalam konteks negara yang memiliki keterbatasan peluang kerja seperti di Indonesia. Berikut beberapa konsep yang digunakan studi ini,

**Pembaruan ruang secara fisik (*renewal*).** Gentrifikasi membuat ruang yang semula mengalami depresiasi di negara maju atau kumuh di negara berkembang meningkat kondisi fisiknya. Lewat pembangunan ulang yang dilakukan penghuni barunya, struktur ruang fisik akan direhabilitasi tanpa bantuan langsung dari pemerintah. Rehabilitasi mampu menghilangkan image kekumuhan dari sebuah permukiman (Atkinson, 2004).

***Displacement*.** Proses *displacement* dapat ditandai lewat perpindahan dengan keterpaksaan dari penghuni tempat tinggal. Slater (2006) meminjam penjelasan Hartman et al, secara sederhana menjabarkan jika *displacement* merujuk pada proses yang terjadi ketika terdapat kondisi di luar urusan rumah tangga, memaksa penghuni untuk tidak dapat lagi di tempat yang sebelumnya mereka tinggali, baik karena berbahaya atau tidak terjangkau lagi sewanya.

**Berkurangnya hunian murah.** Gentrifikasi membuat harga lahan di sekitar permukiman meningkat, sehingga tidak dapat dijangkau oleh kaum miskin kota. Kelangkaan hunian murah utamanya muncul dari kenaikan harga properti akibat spekulasi di area gentrifikasi. Umumnya hal ini menghasilkan *displacement* kepada penduduk yang tinggal, khususnya penyewa (Atkinson, 2004; Murdie & Teixeira, 2011).

**Konflik sosial masyarakat.** Konflik sosial terjadi ketika penduduk yang masih tinggal di sekitar wilayah menunjuk kedatangan *gentrifier* sebagai penyebab masalah yang mereka terima. Selain itu sentimen kebencian juga mulai muncul karena pengusiran yang sebelumnya

dialami korban *displacement* atau perubahan karakteristik sosial di permukiman gentrifikasi (Atkinson, 2004). Konflik tidak hanya terjadi antara *gentrifier* dan juga kaum miskin kota, pemilik lahan juga ikut dalam konflik yang terjadi. Pemilik lahan, tidak menyukai adanya perlawanan selama *displacement* terjadi (Lees, Slater, & Wyly, 2008).

**Lapangan Pekerjaan.** Byrne yakin jika proses gentrifikasi akan membawa berbagai macam pekerjaan (Byrne, 2003). Berbagai fasilitas pariwisata yang muncul selama gentrifikasi seperti halnya hotel, museum, pusat seni yang baru dibangun, tentu akan menyerap banyak tenaga kerja (PRT) Z. Liang & Bao (2017).

### **Desentralisasi dan Gentrifikasi**

Proses desentralisasi Kota Yogyakarta memainkan peranan penting terhadap jalannya gentrifikasi di Gedongtengen. Desentralisasi secara sederhana merujuk pada transfer kekuasaan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Dalam kata lain, desentralisasi juga berarti pelimpahan tugas dan wewenang untuk mengelola anggaran dan sumberdaya milik daerah, termasuk juga di dalamnya terkait pengaturan ruang (Rukmana, 2015). Desentralisasi memicu kedatangan gentrifikasi di Gedongtengen melalui dua cara, mempermudah perizinan pembangunan hotel dan memberikan diskresi penataan ruang.

Di Kota Yogyakarta, hotel menjadi salah satu primadona properti yang diminati investor. Hotel di Yogyakarta diyakini sebagai sektor yang lebih produktif bagi investasi karena dinilai mempunyai prospek yang cerah. Tingginya tingkat wisatawan dan destinasi wisata yang memiliki citra positif di Yogyakarta menjadi jaminan bahwa investasi hotel akan semakin menguntungkan (Adhi 2010).

Pemerintah membangun sistem administrasi pro investasi, dengan tujuan untuk menyambut pergerakan pasar (Widianto, 2018). Posisi sektor perizinan sebagai pintu masuk investasi, dipandang menjadi sasaran utama pembangunan sistem. Pembangunan dimulai lewat upaya mereorganisasi dinas melalui Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 17 Tahun 2005 tentang Pembentukan,

Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perizinan. Kebijakan reorganisasi ini, membuat sektor perizinan dapat memberikan keputusan perizinan secara mandiri dan tidak lagi tergantung dengan dinas lain. Efeknya pelayanan perizinan, menjadi lebih cepat karena telah memangkas banyak tahapan yang ada sebelumnya. Secara praktek, Dinas Perizinan menjamin pengurusan perizinan izin mendirikan bangunan (IMB) untuk hotel dapat selesai lebih cepat kurang dari 25 hari (Muallidin, 2011). Jika melebihi tempo tersebut, pemerintah bahkan siap dituntut oleh pemohon surat ijin.

Perubahan yang sering disanjung oleh masyarakat umum ini, pada dasarnya membuat pemerintahan menjadi semakin terbuka terhadap kedatangan gentrifikasi. Reformasi perizinan yang telah dilakukan Kota Yogyakarta, sama dengan pola yang berlangsung di Kota New York. Pembentukan Dinas Perizinan Kota Yogyakarta dengan tujuan penyederhanaan proses perizinan merupakan sebuah praktek deregulasi kebijakan. Dalam peraturan lama, perizinan berjalan lambat karena harus mendapat persetujuan lebih dari satu dinas. Tersedianya layanan administrasi yang semakin mudah dan cepat, sama halnya dengan subsidi bagi investor untuk mulai menciptakan gentrifikasi. Investor tidak lagi perlu menunggu pengkajian secara mendetail terhadap izin yang diajukannya, karena pemerintah dapat dipastikan akan meloloskan.

Kedua, selama proses transisi desentralisasi, secara tidak langsung terjadi kekosongan kebijakan tata ruang yang justru dimanfaatkan oleh pemerintah daerah untuk memberikan landasan penerbitan IMB secara diskresi. Dalam sistem diskresi, regulasi penataan ruang yang ditetapkan tidak lagi dianggap penting sebagai acuan, karena lebih mengutamakan keputusan dari lembaga pemerintah (Sari, 2015). Desentralisasi tahun 2004 membuat Undang Undang Penataan Ruang sebelumnya tidak lagi dapat berlaku. Kondisi ini lalu menciptakan kekosongan kebijakan penataan ruang, dari 2004 hingga ditetapkannya kebijakan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) di tahun 2015. Meskipun terjadi kekosongan, izin pembangunan hotel

pada kenyataannya tetap diterbitkan tanpa memiliki acuan tata ruang yang jelas. Tujuannya tidak lain ialah untuk mengakomodir banyaknya aliran investasi (Sari, 2015).

Diskresi menjadi tindakan yang dilakukan pemerintah Kota Yogyakarta karena adanya tekanan untuk memenuhi kebutuhan fiskal di masa desentralisasi, Pemerintah daerah memang cenderung bersifat eksploitatif terhadap sumberdaya termasuk dalam hal penataan ruang. Praktek ini telah berjalan semenjak era orde baru hingga saat ini. Perbedaannya, ketika era orde baru pemerintah daerah melakukan diskresi atas tekanan Presiden Soeharto, ketika desentralisasi tekanan disebabkan oleh kebutuhan untuk mencari pendapatan fiskal (Rukmana, 2015).

Secara nyata kedua langkah kebijakan yang dilakukan pemerintah Kota Yogyakarta telah mengikuti anjuran pengadopsian strategi gentrifikasi untuk meningkatkan pendapatan fiskal. Sistem administrasi telah dirombak untuk memfasilitasi kedatangan investasi hotel sebagai properti yang dinilai paling menguntungkan. Pengurusan perizinan yang seringkali dianggap menghambat niat investasi telah dihilangkan, diganti dengan pelayanan cepat dan bergaransi. Investor juga masih mendapatkan subsidi tambahan lewat diskresi dalam penataan ruang yang menguntungkan. Tanpa adanya diskresi yang berpihak pada investasi, gentrifikasi tidak akan terjadi karena terhambat dengan kebijakan tata ruang.

### **Laju Gentrifikasi di Gedongtengen**

Melalui penelitiannya, Sholihah (2016) menemukan terdapat kemunculan gentrifikasi di Yogyakarta, yang secara khusus melanda area Malioboro. Secara implisit studi tersebut menganggap tahun 1970 sebagai awal proses gentrifikasi di Yogyakarta. Akan tetapi, argumen awal kemunculan gentrifikasi ini masih memiliki keterbatasan. Pertama, dalam studi tersebut skala lokasi penelitian cukup kecil dan cenderung memfokuskan pengamatan di beberapa ruas jalan tertentu dari Kelurahan Sosromenduran. Kedua, penggambaran proses

gentrifikasi masih belum sepenuhnya jelas, karena dibuktikan melalui perbandingan saja.

Untuk melacak gentrifikasi, transformasi

berkurangnya jumlah tanah permukiman di tahun 2007. Lahan permukiman yang hilang di tahun 2007, telah beralih peruntukan menjadi

Tabel 1. Penggunaan lahan Kecamatan dan Pertumbuhan Hotel di Gedongtengen

Tahun	Perumahan	Jasa	Perusahaan	Jumlah Hotel		Industri	lain-lain
				Bintang	Non-Bintang		
2003	66,879	3,68	14,409	6	120	-	-
2005	66,879	3,68	14,409	6	109	0	11,033
2006	66,544	3,68	14,743	6	122	0	11,032
2007	66,351	3,68	14,936	6	120	0	11,033
2008	66,075	3,68	15,213	7	123	0	11,033
2009	65,35	3,68	15,937	6	123	0	11,033
2010	65,309	3,68	15,979	8	126	0	11,032
2011	65,114	3,68	16,173	8	128	0	11,033
2012	64,84	3,68	16,45	11	128	0	11,033
2013	64,53	3,68	16,76	15	130	0	11,03
2014	64,5	3,68	16,76	16	130	0	11,03
2015	-	-	-	19	-	-	-
2016	63,13	3,68	18,16	20	102	0	11,03
2017	-	-	-	22	-	-	-

Sumber: BPS Kota Yogyakarta, 2004-2018, & PHRI Yogyakarta, 2018

ruang atau lahan menjadi bukti yang paling cukup jelas. Berbeda dengan penelitian sebelumnya, studi ini berpendapat jika gentrifikasi baru muncul bersama dengan penurunan jumlah permukiman di tahun 2006 (lihat Tabel 1, yang tidak berselang lama setelah perombakan sektor perizinan Kota Yogyakarta. Tabel 1 menunjukkan, terdapat perubahan proporsi penggunaan lahan di tahun 2006, dibanding tahun 2003 dan 2005. Perubahan signifikan terjadi di tahun 2006, ketika jumlah lahan permukiman berkurang menjadi 66,5 ha, sedangkan luas untuk perusahaan bertambah menjadi 0,3 ha. Paska tahun 2006 proporsi penggunaan lahan permukiman terus mengalami penurunan tajam hingga tahun 2016. Lahan permukiman yang memiliki luas mencapai 66,8 ha pada periode sebelum gentrifikasi, kini tinggal tersisa 63,1 ha di tahun 2016. Bersama dengan penurunan jumlah lahan permukiman, peruntukan lahan perusahaan terus mengalami peningkatan mulai tahun 2006. Jumlah tersebut terus mengalami peningkatan hingga tahun 2016, proporsi penggunaan lahan untuk perusahaan mencapai 18,16 ha.

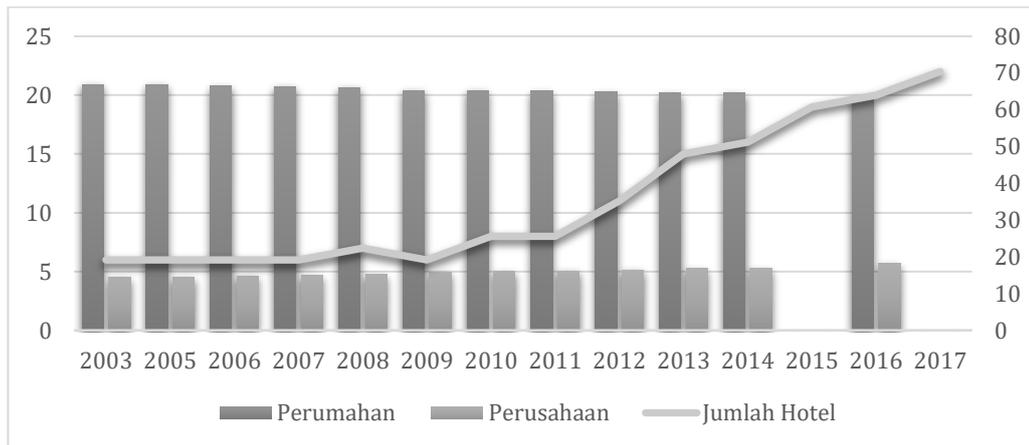
Pertambahan jumlah hotel berbintang tahun 2010 menjadi jawaban dari terus

hotel sehingga lahan kategori perusahaan meningkat. Namun, kemunculan hotel tidak langsung terjadi di tahun yang sama, sebab masih berada dalam proses perizinan dan pembangunan. Terlihat di tahun 2016, luas permukiman lahan berkurang cukup signifikan dari periode sebelum gentrifikasi, dengan hanya tersisa 63,13 ha. Sedangkan jumlah hotel berbintang telah meningkat lebih dari tiga kali lipat, dan mencapai 20 hotel di tahun yang sama. Hotel-hotel yang baru muncul di tahun 2016 dan 2017 ini, menjadi jawaban utama hilangnya luas lahan permukiman.

Selain transformasi ruang, jumlah populasi penduduk juga menjadi bukti lain untuk menunjukkan terjadinya gentrifikasi. Perubahan populasi yang terjadi di lokasi gentrifikasi disebabkan oleh berkurangnya jumlah permukiman. Mengacu pada laporan BPS, secara kasar telah terjadi penurunan jumlah penduduk dari tahun 2007-2016. Penduduk Gedongtengen di awal periode gentrifikasi tahun 2007 masih berjumlah sekitar 25.027 jiwa. Berselang hampir satu dekade berlalu, jumlah penduduk mengalami penurunan hingga empat ribu jiwa lebih, sehingga hanya tersisa 20.522 jiwa di tahun 2016. Tren penurunan jumlah penduduk akibat

gentrifikasi, salah satunya disebabkan karena terjadinya proses *displacement*. Secara sederhana, pemilik lahan ingin mengusir penduduk yang sebelumnya tinggal dari lokasinya (Zuk et al., 2015). Ada berbagai cara untuk melakukannya, mulai dari peningkatan tarif sewa hunian hingga melakukan pengusiran secara langsung. Cara yang terakhir seringkali ditemukan terjadi di negara berkembang.

2017). Terdapat tiga perbedaan pola gentrifikasi pariwisata di Gedongtengen. Pertama, gentrifikasi tidak dimulai dengan pembangunan objek-objek penarik wisatawan baru. Gentrifikasi pariwisata di New Orleans terjadi ketika pemerintah berupaya memperbaiki perekonomian dengan membangun beraneka pariwisata baru seperti, stadion raksasa, museum, atau bioskop.



Gambar 2: Penggunaan lahan Kecamatan dan Pertumbuhan Hotel di Gedongtengen  
Sumber: BPS Kota Yogyakarta, 2004-2008

Proses gentrifikasi yang berjalan di Gedongtengen setidaknya menciptakan *displacement* di dua lokasi permukiman informal. Kepemilikan dan sewa hunian di permukiman ini, dikategorikan informal karena berada di bawah sistem tradisional yang tercipta atas dasar relasi sosial antara pemilik lahan dengan penyewa. Sistem seperti ini di Yogyakarta dikenal dengan istilah *indung*. Awal mulanya, penyewa dapat tinggal dengan gratis tanpa dipungut uang sewa. Seiring pergantian kepemilikan lahan, tarif sewa mulai diberlakukan, meskipun dengan tingkat sangat rendah. Permukiman, terletak berada di wilayah RW 1 Kelurahan Sosromenduran, atau setelah proses gentrifikasi menjadi Hotel Horison Ultima Riss. Kedua, terjadi di wilayah RW 8 Kelurahan Pringgokusuman, dan saat ini telah berganti menjadi Hotel Royal Dharmo (lihat Gambar 1.).

Gentrifikasi pariwisata di Yogyakarta memiliki perbedaan pola dengan yang ditemukan Gotham di New Orleans (2005). Sepertihalnya pada kasus gentrifikasi pariwisata di Shenzhen, pola gentrifikasi yang berlangsung tidak selalu sama (Liang and Bao,

Sedangkan di Yogyakarta, objek pariwisata yang memicu gentrifikasi merupakan hasil peninggalan masa lalu. Corak pariwisata di lokasi ini bersifat historis, seperti adanya keraton, benteng peninggalan atau candi.

Kedua, pola transformasi ruang berbeda karena produk akhirnya berupa hotel berbintang. Jika di New Orleans, perubahan terjadi dari permukiman pekerja kerah putih menjadi akomodasi super mewah (Villa, Resort). Sedangkan di Gedongtengen permukiman ataupun hotel non bintang, selama proses gentrifikasi justru bertransformasi menjadi properti fungsi komersil, yakni sarana akomodasi berupa hotel berbintang. Ketiga, gentrifikasi pariwisata di Gedongtengen sebagian diantaranya menciptakan *displacement* di permukiman informal. Seperti yang banyak terjadi di negara maju, *displacement* dalam kasus New Orleans, muncul di permukiman formal. Sedangkan di Yogyakarta, sesuai dengan ciri khas proses di negara berkembang, *displacement* lebih banyak melanda permukiman informal (Lees, 2014).

### Dampak Gentrifikasi di Gedongtengen

Dampak gentrifikasi yang terjadi cukup kompleks, meskipun seluruhnya cenderung negatif, beberapa diantaranya membawa manfaat positif. Pada Tabel 2. disajikan perbandingan kondisi sebelum dan sesudah proses gentrifikasi. Tabel tersebut akan dijelaskan lebih mendalam pada bagian setelahnya.

Gedongtengen dulunya terdiri dari beberapa kampung yang tergolong kumuh. Kampung digambarkan sebagai daerah perkotaan yang cenderung tidak terencana dan umumnya berisi masyarakat berpendapatan rendah (Hampton, 2003). Setelah dilanda proses gentrifikasi, Gedongtengen telah berubah menjadi *enclave*

Tabel 2. Perbandingan Kondisi Sebelum dan Sesudah Gentrifikasi

Ruang lingkup	Indikator	Sebelum	Sesudah
Proses Gentrifikasi	Ruang fisik (Luas lahan & Jumlah hotel)	Perumahan 66, 88 ha; Perusahaan (Hotel) 14,41 ha;	Perumahan 63,13 Perusahaan (Hotel) 18,61 ha;
	Jumlah hotel	Jumlah hotel bintang 6, non bintang 120	Jumlah hotel bintang 22, non bintang 102
	Populasi	25.027 jiwa	20.522 jiwa
Dampak Gentrifikasi	Renewal	Adanya kawasan kumuh dari hunian informal masyarakat	Kawasan kumuh berkurang berganti menjadi hotel
	<i>Displacement</i>	Kondisi perekonomian masyarakat stabil	Kondisi perekonomian memburuk akibat; (1) naiknya sewa hunian, (2) hilangnya sumber pendapatan tambahan, (3) peningkatan biaya transportasi
	Berkurangnya rumah murah	Adanya hunian informal dengan sewa murah	Hunian informal murah hilang di sebagian wilayah
	Konflik	Tidak ada konflik	Tercipta konflik vertikal (dengan pemilik lahan) dan horizontal (antar masyarakat)
	Lapangan Pekerjaan	Hanya tersedia lapangan pekerjaan lama	Muncul lapangan pekerjaan baru dari hotel

Sumber: Olahan peneliti

### Pembaruan ruang fisik

Pembaruan ruang secara fisik, mengacu pada proses peningkatan kondisi fisik permukiman dan lingkungan akibat pembangunan ulang selama gentrifikasi. Pembangunan ulang berarti renovasi hunian sebelumnya atau juga merujuk pada pembangunan baru untuk menggantikan hunian sebelumnya. Proses pembangunan ulang diyakini akan mampu menghilangkan citra kumuh dari sebuah kawasan (Atkinson 2004). Gentrifikasi di Gedongtengen menciptakan pembaruan karena menghasilkan bangunan baru dengan kualitas fisik yang lebih baik dari sebelumnya. Tingkat pembaruan tergantung kepada kondisi bangunan sebelum proses gentrifikasi. Pembaruan dipandang signifikan ketika awalnya kondisi awal sebuah permukiman telah dicitrakan kumuh.

mewah penuh dengan hotel berbintang yang megah. Kendati mengalami pembaruan dalam skala besar, tetapi citra wilayah ini tidak serta merta langsung berubah drastis. Kelurahan Sosromenduran sejak awal tidak dianggap sebagai kawasan kumuh, sehingga tidak terdapat banyak perubahan citra. Sebaliknya, sebagian besar Kelurahan Pringgokusuman terdiri dari permukiman kumuh. Akibat gentrifikasi, salah satu bagian kawasan paling kumuh di wilayah ini lenyap seketika berganti menjadi hotel bintang tiga. Masyarakat yang sebelumnya mendiami kawasan itu mengakui kondisi kumuh lingkungannya "...Kampung kami bisa disebut lingkungan kumuh, bayangkan saja, kami harus tinggal bersama tikus. Ketika memasak lauk, terkadang lauk kami kerap dicuri tikus. Kumuh mas, memang

benar-benar kumuh”. (Wawancara W, 23 Mei 2018).

Hilangnya kawasan kumuh di Pringgokusuman, selaras dengan keyakinan tentang adanya peningkatan kualitas lingkungan akibat gentrifikasi. Citra kumuh kawasan Gedongtengen, bersumber dari hunian sebagian besar masyarakat Pringgokusuman yang bersifat informal. Hunian informal di Gedongtengen merupakan bangunan semi-permanen yang biasanya terbuat dari percampuran anyaman bambu di bagian atas dan batu bata di bawahnya (Gambar 3. kanan). Hunian mereka menjadi informal, karena bangunan yang ditempati tidak didirikan di atas lahan milik sendiri, melainkan menumpang atau menyewa di lahan milik orang lain. Hampton (2003) telah menemukan banyak permukiman informal dengan pola seperti itu di sejumlah titik di Gedongtengen.

Penurunan kualitas fisik permukiman informal terjadi akibat hambatan bagi penghuni dalam melakukan perbaikan. Selain karena keterbatasan ekonomi, ternyata pemilik lahan secara sengaja memang mencegah penghuni yang berniat melakukan renovasi. “...Hunian kami menjadi kumuh, karena pemilik lahan tidak memperbolehkan kami untuk merenovasi. Apabila kita ingin memperbaiki, biasanya hanya menambahkan triplek...” (Wawancara T, 19 Mei 2018). Pemilik lahan khawatir, jika renovasi yang dilakukan penghuni akan membuat bangunan yang semula semi-permanen berubah menjadi permanen. Ketika sifat bangunan berubah menjadi permanen, pemilik lahan memandang akan sulit untuk mengusir penghuni jika sewaktu-waktu ingin menggunakan lahannya. Pemilik lahan perlu menyediakan biaya yang lebih besar untuk mengganti biaya pembuatan bangunan permanen, daripada biaya untuk hunian semi-permanen.

### **Displacement dan efeknya**

Berbeda dengan yang terjadi di negara maju, *displacement* di Gedongtengen telah melanda kawasan permukiman informal. Di

negara maju *displacement* melanda flat atau apartemen permukiman formal. Seperti yang dijelaskan oleh López-Morales, Shin and Lees (2016) proses *displacement* yang terjadi di negara berkembang memiliki perbedaan kompleks, baik dari jenis, luasan skala, bentuk operasi prosesnya dan dampaknya terhadap korban.



Gambar 3: Hotel Royal Dharmo (Kiri) dan Rumah Kotangan (Kanan)

Sumber: BPS Kota Yogyakarta, 2004-2008

Permukiman informal di Gedongtengen, berada di bawah sistem kepemilikan lahan tradisional berdasarkan relasi sosial. Karena tarif sewa yang cenderung murah, permukiman ini sebagian besar dihuni oleh kaum miskin kota. Mereka kemudian ter-*displace*, ketika pemilik lahan berniat menjual lahannya kepada investor hotel berbintang. Kurang lebih, gentrifikasi di Gedongtengen telah *displace* 40 keluarga di Pringgokusuman dan 27 keluarga di Sosromenduran.

Proses pengusuran permukiman informal untuk dibangun properti sering disebut *slum gentrification* (Nwana, 2015). *Slum gentrification* seringkali terjadi di negara berkembang karena lebih banyak memiliki jumlah permukiman informal. *Slum gentrification* umumnya juga menggunakan mekanisme berbeda dengan proses *displacement* formal di negara maju. Jika di negara maju menggunakan peningkatan tarif sewa, di Gedongtengen *displacement* muncul lewat pengusiran langsung yang dilakukan pemilik hunian.

Dalam diskusi *displacement*, efek terhadap korban menjadi aspek yang perlu mendapat perhatian lebih serius. Helbrecht (2018) menemukan bahwa *displacement* menciptakan beban besar kepada para korban. Paling

sederhananya, korban pasti akan kehilangan banyak tetangga, ikatan sosial, rutinitas dan pengalaman sehari-hari, hingga rasa keamanan. Tidak hanya itu, *displacement* juga akan membuat kondisi perekonomian dan kesehatan korban semakin memburuk.

Kondisi perekonomian warga Gedongtengen memburuk paska diusir dari huniannya. Permukiman informal yang berada di pusat kota seperti Gedongtengen, memberikan berbagai keuntungan bagi masyarakat dengan pendapatan rendah. *Pertama*, hunian informal dalam sistem indung memiliki tarif sewa murah atau bahkan cenderung gratis pada awalnya. *Displacement* memaksa mereka untuk pindah ke hunian baru dengan tarif sewa normal. Jika di hunian indung masyarakat hanya membayar sewa Rp. 600.000/tahun, sekarang minimal mereka perlu menyediakan uang sebesar Rp. 5.000.000/tahun untuk membayar sewa di tempat baru. Sewa hunian yang meningkat menciptakan tekanan ekonomi besar bagi korban *displacement* (Atkinson, Wulff, Reynolds & Spinney, 2011). Hal itu membuat sebagian dari korban *displacement* di Gedongtengen memilih untuk menumpang di hunian milik kerabat mereka, seperti anak, orang tua, saudara, hingga mertua. Seperti halnya yang terjadi di negara maju, korban *displacement* yang tidak mampu menyewa hunian di tempat baru akan beruntung jika masih memiliki kerabat, apabila tidak maka mereka terpaksa harus menerima nasib menjadi gelandangan (Loretta Lees et al., 2008).

*Kedua*, peningkatan pengeluaran untuk sewa hunian tentu memperberat beban masyarakat yang disaat bersamaan juga kehilangan sumber pendapatan tambahan. Para ibu rumah tangga di permukiman informal Gedongtengen, mencari pendapatan tambahan dengan cara berjualan kebutuhan sehari-hari seperti gorengan, lauk pauk, sayur, aneka minuman dan toko kelontong. Di lingkungan tempat tinggal baru mereka memiliki karakter berbeda, membuat dagangan mereka tidak terlalu laris. Mereka lebih memilih untuk berhenti berjualan daripada terus merugi karena kurang laku.

*Ketiga*, beban pengeluaran mereka juga terus bertambah karena membengkaknya biaya transportasi untuk pergi ke tempat kerja atau

mengantar anak ke sekolah. Pekerjaan mereka kebanyakan berada di dekat lokasi tempat tinggal sebelumnya, sehingga dapat ditempuh hanya dengan berjalan kaki. Karena harus pindah cukup jauh dari Gedongtengen, mereka perlu mengeluarkan biaya tambahan untuk ongkos transportasi. Begitupula ketika aktivitas mengantar jemput anak ke sekolah. Karena tidak ingin mengganggu proses belajar anak-anaknya, korban *displacement* lebih memilih menempuh jarak yang cukup jauh, daripada harus memindahkan sekolah anaknya.

“...*Sekarang saya harus mengantar anak dari Piyungan (berjarak 16 km) sampai sekolahnya di kota mas. Uang saya habis untuk beli bensin tiap hari, kalau ada pemasukan saya simpan untuk biaya transportasi. Kalau saya tidak mendapat panggilan pekerjaan, maka saya terpaksa harus cari pinjaman...*” (Wawancara P, 20 Mei 2018)

Efek lain yang tidak kalah penting ialah mengenai kondisi kesehatan korban *displacement*. Tidak sedikit korban yang terganggu kondisi psikologisnya. Atkinson *et al* (2011) meyakini jika masyarakat tidak akan dapat menghindari tekanan psikologis akibat *displacement*. Efek ini sudah banyak diprediksi dan ditemui di berbagai daerah (Grotefendt et al., 2018). Tekanan ini disinyalir kuat sebagai penyebab utama memburuknya kesehatan korban *displacement*. Selama lima tahun berselang, terdapat beberapa korban yang mengalami depresi dan meninggal dunia.

“...*Saya bisa menjadi stress kalau mengingat peristiwa penggusuran itu. Istri saya, dua minggu setelah penggusuran, jatuh sakit dan meninggal dunia. Saya sekarang jadi tidak bisa fokus bekerja, karena harus merawat anak...*” (wawancara P, 20 Mei 2018)

### **Hilangnya Hunian Murah**

Hilangnya hunian murah di Gedongtengen terjadi karena adanya permukiman informal yang telah bertransformasi menjadi hotel berbintang. Dalam sistem tradisional di Yogyakarta, pemilik lahan memberikan hak membangun atau tinggal kepada warga lainnya yang tidak memiliki lahan (*pengindung*), sebagai bentuk bantuan sosial. Sistem ini

menyediakan hunian dengan tarif sewa yang paling murah (delapan kali lebih murah dibanding sewa di pasar perumahan umum). Permukiman informal menjadi penyelamat bagi masyarakat miskin perkotaan yang tidak mungkin dapat mengakses pasar perumahan umum. Keterbatasan ekonomi, membuat pilihan mereka untuk menyewa/memiliki hunian menjadi sangat terbatas (Morais and Cruz, 2009).

Sistem menumpang seperti ini, awalnya dianggap hanya ada di Yogyakarta, karena berkaitan erat dengan kebijakan keraton Ngayogyakarta. Namun ternyata, di daerah lain di Indonesia, sistem ini juga muncul meskipun dengan penamaan berbeda seperti “*maro*” atau “*sewa*” (Setiawan, 1998). Dalam penelitiannya, Setiawan menemukan bahwa sistem seperti ini hampir ada di seluruh perkampungan di Kota Yogyakarta pada tahun 1998.

Sistem indung di Gedongtengen menghilang ketika pemilik lahan berencana menggunakan lahannya. Pemilik lahan memaksa penghuni agar segera pergi dari lahan yang mereka tinggali. Penghuni hanya diberikan ganti rugi sebatas uang ongkos bongkar rumah oleh pemilik lahan, karena dipandang tidak memiliki dasar hukum apapun untuk tinggal. Setelah mengusir penghuni, pemilik meraih potensi keuntungan maksimal dari lahan, dengan cara menjual ke investor hotel. Hilangnya sistem indung, membuat ketersediaan hunian murah yang dapat menampung masyarakat miskin kota menjadi semakin berkurang.

### **Konflik Sosial**

Konflik lahir apabila penduduk yang sebelumnya masih tinggal di sekitar area, menyalahkan pengguna produk gentrifikasi sebagai pihak yang menciptakan permasalahan bagi mereka. Selain dengan pengguna produk gentrifikasi, penduduk sebelumnya juga berkonflik dengan pemilik lahan. Pemilik lahan menjadi pihak yang paling terganggu ketika terjadi konflik. Konflik sosial yang terjadi dalam gentrifikasi bergantung kepada dampak yang diberikan oleh hotel berbintang. Di sebagian wilayah Sosromenduran, konflik urung terjadi karena masyarakat sekitar merasa tidak terganggu aktifitasnya. Konflik diyakini

tidak akan terjadi, karena kedatangan hotel telah memberikan berbagai bantuan sosial kepada masyarakat. “...Istilahnya seperti kejatuhan bidadari, kenapa harus konflik? Hotel saja selalu memberikan pesangon besar kepada masyarakat ketika misalnya ada hajatan...” (Wawancara A, 17 Mei 2018).

Sedangkan di lokasi lain yakni Pringgokusuman, konflik muncul akibat *displacement*. Pada dasarnya penghuni menolak secara tegas rencana pemilik lahan melakukan pengusiran. Upaya perlawanan dilakukan mulai dari jalur pengadilan, aksi jalanan menolak pengusiran, pelemparan batu kepada rumah pemilik lahan, hingga melakukan negosiasi lewat wakilnya. Kebencian terhadap gentrifier atau produk gentrifikasi dapat terlukis secara tidak langsung lewat sikap dan perkataan korban *displacement* terhadap pemilik lahan maupun hotel berbintang.

Selain vertikal, konflik sosial muncul secara horizontal karena adanya perbedaan diantara korban *displacement* dalam menyikapi pengusiran. Lantaran merasa sebagai penumpang di lahan milik pihak lain, sebagian penghuni menerima keputusan pengusiran. Tetapi sebagian penghuni lain, telah merasa memiliki lahan tersebut sehingga berupaya melakukan penolakan.

### **Pekerjaan**

Byrne meyakini apabila gentrifikasi akan membawa lapangan pekerjaan bagi masyarakat miskin perkotaan (2003). Baik gentrifikasi secara umum ataupun corak pariwisata, keduanya dipandang akan menciptakan lapangan pekerjaan (Liang dan Bao, 2017). Kemunculan hotel berbintang sebagai produk gentrifikasi pariwisata di Gedongtengen memang benar telah membawa lapangan pekerjaan. Berbagai jenis pekerjaan yang tersedia mulai dari pekerja konstruksi hingga karyawan hotel. Namun, lapangan pekerjaan yang muncul bukan serta merta merupakan inisiatif pihak hotel. Di Sosromenduran, masyarakat akan mengizinkan pembangunan hotel, hanya jika pihak hotel sepakat untuk memberikan lapangan pekerjaan untuk mereka. Sedangkan di Pringgokusuman, pekerjaan tercipta sebagai bentuk dari upaya meredam konflik.

Pihak hotel membuka lapangan pekerjaan kepada masyarakat untuk menjadi karyawan. Sayangnya pekerjaan ini membutuhkan minimal kualifikasi pendidikan cukup tinggi, minimal lulusan sekolah pariwisata. Dengan tingkat ekonomi dan pendidikan rendah, pada akhirnya masyarakat kesulitan untuk mengakses pekerjaan ini. Meskipun pada kasus tertentu, persyaratan tersebut dapat dikompromikan sehingga beberapa masyarakat dapat mengksesnya. Di Sosromenduran, kompromi dilakukan karena terdapat kedekatan personal pemilik hotel dengan tokoh masyarakat. Berbeda dengan di Pringgokusuman, kompromi yang terjadi merupakan upaya untuk menghentikan perlawanan warga yang menolak kedatangan hotel.

*“Setahu saya, ada dua orang yang memperoleh pekerjaan dari hotel. Pekerjaan itu diperoleh karena mereka dulunya menjadi aktor yang memobilisasi demonstrasi. Mereka justru menunggangi demo para korban untuk mendapat pekerjaan” (Wawanacara T, 18 Mei 2018)*

Salah satu pekerjaan yang secara nyata dapat diakses masyarakat Gedongtengen, ialah menjadi pekerja konstruksi informal selama pembangunan hotel. Kendati memberikan tambahan pendapatan ekonomi, pekerja konstruksi informal jelas bukan merupakan pekerjaan yang bisa diandalkan. Pekerja konstruksi informal sebagai asisten/pembantu tukang misalnya, hanya mendapatkan upah Rp. 55.000,00/hari. Selain rendah, upah yang dibayar secara bulanan ini juga sering telat dibayarkan kepada pekerja. Padahal mereka membutuhkan banyak pendapatan paska hunian informalnya dibongkar untuk dibangun hotel.

Selama proses pembangunan properti dalam gentrifikasi, jumlah pekerja konstruksi yang dibutuhkan cukup banyak (Curran, 2004). Kondisi ini menciptakan peluang pekerjaan bagi pengangguran dan pekerja informal di sekitar area konstruksi. Akibat rendahnya daya tawar yang mereka miliki, mereka tidak mempermasalahkan hubungan kerja yang hanya bersifat informal. Pekerjaan berjenis informal dan kasar seperti ini, dianggap Byrne, (2003) paling sesuai dengan kualifikasi masyarakat miskin di daerah gentrifikasi.

#### **D. Penutup**

**Kesimpulan.** Gentrifikasi di Gedongtengen muncul akibat proses desentralisasi yang membuat reformasi sektor perizinan dan kekosongan kebijakan penata ruang. Produk akhir gentrifikasi yang berupa hotel berbintang, tercipta akibat karakteristik Kota Yogyakarta sebagai daerah pariwisata. Gentrifikasi di Gedongtengen tergolong sebagai gentrifikasi pariwisata yang memiliki karakteristik, yang diakibatkan oleh strategi kebijakan pemerintah, produk akhirnya berupa hotel berbintang dan *displacement* yang terjadi di permukiman informal.

Selaras dengan keyakinan Atkinson, kesimpulan penelitian menunjukkan tentang gentrifikasi yang cenderung menghasilkan dampak negatif (2004). Secara kasat mata, memang tidak dapat dipungkiri apabila gentrifikasi telah memperbarui ruang kumuh, sehingga menjadi hotel berbintang yang rapi dan mewah. Akan tetapi, pembaruan harus dimulai dengan pengusiran atau *displacement* terhadap masyarakat miskin yang sebelumnya menghuni permukiman informal di wilayah itu. *Displacement* akhirnya membuat kondisi perekonomian dan kesehatan mereka semakin memburuk. Pengeluaran mereka meningkat tajam karena terpaksa menyewa hunian di pasar perumahan umum yang memiliki harga lebih tinggi. Meskipun sebagian dari mereka mendapat sewa hunian terjangkau di pinggiran kota, beban pengeluaran mereka tetap meningkat akibat bertambahnya biaya transportasi ke tempat kerja atau sekolah yang lama. Bagi pemilik lahan, pilihan untuk menjual lahan kepada investor hotel tentu lebih rasional, dibanding menyewakan secara murah dalam sistem tradisional untuk masyarakat miskin. Selama proses gentrifikasi konflik sosial tidak selalu terjadi. Kemunculan konflik bergantung pada manfaat atau kerugian yang diterima oleh masyarakat.

Byrne (2003) mengatakan bahwa gentrifikasi akan menciptakan lapangan pekerjaan. Akan tetapi bila dikaji lebih lanjut, lapangan pekerjaan yang tercipta susah diakses oleh masyarakat miskin di area gentrifikasi. Adapun yang dapat diakses hanya pekerjaan informal yang tidak dapat memberikan

kesejahteraan layak. Atkinson sejak awal memang meragukan adanya dampak positif dari gentrifikasi lantaran bukti konkritnya sukar ditemukan dalam berbagai penelitian. Secara empiris gentrifikasi memang membawa masalah serius bagi kaum miskin kota yang utamanya disebabkan proses *displacement* (Atkinson, 2004).

Kebanyakan penelitian di Indonesia lebih memfokuskan analisisnya terhadap penyebab gentrifikasi. Hasil penelitian ini menutupi celah yang ditinggalkan terkait dampak gentrifikasi yang belum dibahas secara mendalam. Studi kasus penelitian yang terletak di kawasan pariwisata, membuat kesimpulan penelitian ini memiliki keterbatasan jika digunakan untuk memahami gentrifikasi lain di Kota Yogyakarta. Selain sebagai pusat pariwisata, Yogyakarta juga terkenal sebagai kota pendidikan yang ditinggali mahasiswa dengan jumlah besar. Selain akomodasi wisata, properti eksklusif yang menyasar mahasiswa seperti apartemen mahasiswa, kost eksklusif atau *condotel*, jumlahnya juga mulai mengalami peningkatan. Penelitian selanjutnya diharapkan untuk lebih fokus menganalisis dampak yang diakibatkan gentrifikasi dengan corak kegiatan pendidikan seperti ini.

**Rekomendasi.** Sistem administrasi pro investasi dan kekosongan rencana detail penataan ruang membuat IMB yang terbit memicu gentrifikasi. Akibatnya, penerbitan IMB mengabaikan eksistensi hunian sebelumnya, dan berimbas pada munculnya berbagai dampak negatif. Untuk mengatasi kesalahan ini, maka pemerintah perlu meninjau ulang lokasi-lokasi yang telah diterbitkan IMBnya. Apabila terdapat permukiman, maka pemerintah perlu mencabut IMB yang telah diterbitkan, dan hanya akan mengeluarkannya kembali ketika pemohon IMB telah memberikan ganti rugi yang mencukupi.

### Ucapan Terima Kasih

Terimakasih kepada HIBAH FISIPOL UGM atas dana yang diberikan sehingga penelitian ini dapat dilaksanakan.

### Pustaka Acuan

Atkinson, R. (2004). The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban

renaissance. *European Journal of Housing Policy*, 4(1), 107–131.

<https://doi.org/10.1080/1461671042000215479>

Atkinson, R., & Bridge, G. (2004). Globalisation and the new urban colonialism Gentrification. In R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (pp. 40–57). Routledge.

<https://doi.org/10.4324/9780203392089>

Atkinson, R., Wulff, M., Reynolds, M., & Spinney, A. (2011). Gentrification and displacement: The household impacts of neighbourhood change. In *AHURI Final Report* (Issue 160).

Brenner, N., & Theodore, N. (2002). 1 The Urbanization of Neoliberalism : Theoretical Debates Cities and the Geographies of “ Actually Existing Neoliberalism .” *Antipode*, 34(3), 348–379.

Byrne, J. . (2003). Two cheers for gentrification. *Howard Law Journal*, 46(3).

Curran, W. (2004). Gentrification and the nature of work: Exploring the links in Williamsburg, Brooklyn. *Environment and Planning A*, 36(7), 1243–1258. <https://doi.org/10.1068/a36240>

Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans’ Vieux quarter. *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121. <https://doi.org/10.1080>

Grotefendt, N., Jacobsen, M., Kohlssdor, T., & Wagener, T. (2018). Unemployment Benefit Recipients : Causes, Reactions and Consequences of Housing Relocations. In I. Helbrecht (Ed.), *Gentrification and Resistance : Researching Displacement Processes and Adaption Strategies* (p. 183).

Habibi, M. (2016). *Surplus Pekerja di Kapitalisme Pinggiran : Relasi Kelas, Akumulasi dan Proletariat informal di Indonesia sejak 1980aj*. Marjin kiri.

Hackworth, J. (2007). *The Neoliberal City : Governance, Ideology, and Development in American Urbanism*. Cornell University.

Hampton, M. P. (2003). Entry points for local tourism in developing countries: Evidence from yogyakarta, Indonesia. *Geografiska Annaler, Series B: Human Geography*, 85(2), 85–101.

<https://doi.org/10.1111/1468-0467.00133>

Helbrecht, I. (2018). Gentrification and Displacement. In I. Helbrecht (Ed.), *Gentrification and Resistance : Researching Displacement Processes and Adaption Strategies* (pp. 1–8).

Hudalah, D., Winarso, H., & Woltjer, J. (2016). Gentrifying the peri-urban: Land use conflicts and institutional dynamics at the frontier of an Indonesian metropolis. *Urban Studies*, 53(3), 593–608.

<https://doi.org/10.1177/0042098014557208>

Ika. (2015, April). Pembangunan Hotel dan Mall Rugikan Masyarakat. *Universitas Gadjah Mada*.

Kusuma, W. (2016, February). Hotel, Mal, dan Apartemen Merenggut Yogyakarta. *Kompas.Com*.

Lees, L, Lopez-Morales, E., & Shin, H. B. (2015).

- Introduction: “gentrification” - a global urban process? *Global Gentrification: Uneven Development and Displacement*, 1–18.
- Lees, Loretta. (2014). Gentrification in the global south? In S. Parnell & S. Oldfield (Eds.), *The Routledge Handbook on Cities of the Global South* (Vol. 26, Issue 4, pp. 503–504). Routledge.  
<https://doi.org/10.1007/s12132-015-9261-9>
- Lees, Loretta, Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.  
[www.tnylorandfrancis.com](http://www.tnylorandfrancis.com)
- Ley, D. (1986). *Alternative Explanations for Inner-City Gentrification : A Canadian Assessment*. 76(4), 521–535.
- Liang, Z., & Bao, J. (2017). Tourism gentrification in Shenzhen , China : causes and socio-spatial consequences. *Tourism Geographies*, 17(3), 461–481.  
<https://doi.org/10.1080/14616688.2014.1000954>
- Morais, M. da P., & Cruz, B. de O. (2009). Housing Demand, Tenure Choice, and Housing Policy in Brazil. In S. V Lall, M. Freire, B. Yuen, R. Rajack, & J.-J. Helluin (Eds.), *Urban Land Markets : Improving Land Management for Successful Urbanization* (pp. 253–279). Springer.
- Muallidin, I. (2011). Kebijakan Reorganisasi Perizinan untuk Meningkatkan Kualitas Pelayanan Publik di Kota Yogyakarta. *Jurnal Studi Pemerintahan*, 2(2), 398–423.
- Murdie, R., & Teixeira, C. (2011). The impact of gentrification on ethnic neighbourhoods in toronto: A case study of little Portugal. *Urban Studies*, 48(1), 61–83.  
<https://doi.org/10.1177/0042098009360227>
- Nwanna, C. (2015). Gentrification in Nigeria : the case of two housing estates in Lagos. In Loretta Lees, H. B. Shin, & E. Lopez-Morales (Eds.), *Global Gentrification: Uneven Development and Displacement*.
- Paton, K. (2014). *Gentrification: a WorkinG-class PersPective*. ASHGATE.
- Prayoga, I. N. T., Esariti, L., & Dewi, D. I. K. (2013). The Identification of Early Gentrification in Tembalang Area, Semarang, Indonesia. *Environment and Urbanization Asia*, 4(1), 57–71.  
<https://doi.org/10.1177/1103308813478606>
- Rose, D. (2013). Rethinking gentrification: Beyond the uneven development of Marxist urban theory. *The Gentrification Debates, January 1984*, 195–210.  
<https://doi.org/10.4324/9781315881096>
- Rukmana, D. (2015). The Change and Transformation of Indonesian Spatial Planning after Suharto ’ s New Order Regime : The Case of the Jakarta Metropolitan Area. *International Planning Studies, March*, 37–41.  
<https://doi.org/10.1080/13563475.2015.1008723>
- Sari, Y. P. (2015). *Pengendalian Pertumbuhan Ruang dan Tipologi Keputusan Pemanfaatan Ruang Oleh Pemerintah Kota Yogyakarta*. Universitas Gadjah Mada.
- Setiawan, B. (1998). *Local dynamics in informal settlement development: A case study of Yogyakarta, Indonesia*. THE UNIVERSITY OF BRITISH COLUMBIA.
- Shin, H. B., & Kim, S. H. (2016). The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul. *Urban Studies*, 53(3), 540–559.  
<https://doi.org/10.1177/0042098014565745>
- Shin, H. B., Lees, L., & López-Morales, E. (2016). Introduction: Locating gentrification in the Global East. *Urban Studies*, 53(3), 455–470.  
<https://doi.org/10.1177/0042098015620337>
- Sholihah, A. B. (2016). Traditional Streetscape Adaptability: Urban gentrification and endurance of business. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 1(4), 2398–4287.  
<https://doi.org/10.21834/e-bpj.v1i4.378>
- Slater, T. (2006). A response to “The eviction of critical perspectives from gentrification research.” *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(1), 192–194.  
<https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2008.00772.x>
- Slater, T. (2017). Planetary Rent Gaps. *Antipode*.  
<https://doi.org/10.1111/anti.12185>
- Smith, D. P. (2007). Studentification and `apprentice` gentrifiers within Britain’s provincial towns and cities: extending the meaning of gentrification. *Environment and Planning A*, 39, 142–161.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548.  
<https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism : Gentrification as Global Urban Strategy. *New York*, 34(3), 434–457.
- Smith, N. (2006). Gentrification Generalized: From Local Anomaly to Urban “Regeneration” as Global Urban Strategy. In M. S. Fisher & G. Downey (Eds.), *frontiers of capital ethnographic reflections on the new economy* (pp. 191–208). Duke University Press.
- 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>
- Widianto, H. W. (2018). Memfasilitasi Penggerusan Ruang: Good Governance dan Ekspansi Hotel di Kota Yogyakarta. In W. Kumorotomo & Y. Purbokusumo (Eds.), *KEBIJAKAN PUBLIK DALAM PUSARAN PERUBAHAN IDEOLOGI: Dari Kuasa Negara ke Dominasi Pasar* (p. 328). UGM Press.  
<https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., Loukaitou-sideris, A., Ong, P., & Thomas, T. (2015). Gentrification, Displacement and the Role of Public Investment: A Literature Review. *Community Development Investment Center*, 2015–05, 76.  
<https://doi.org/10.1177/0885412217716439>

