

Kelompok Milenial dan Tantangan Pembangunan Kota: Gentrifikasi dan Komersialisasi Ruang di Kota Yogyakarta

Imron Amrozi¹, Dicky Riandy Prasetya Sultansyah¹, Afifatul Millah Nurul Aulia Hidayat²,
Amalinda Savirani¹

¹Departemen Politik dan Pemerintahan | ²Departemen Ilmu Komunikasi,

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Gadjah Mada

imronamrozi@mail.ugm.ac.id | dickyriandy@mail.ugm.ac.id |

afifatulmillah01@mail.ugm.ac.id | savirani@ugm.ac.id

Submitted: 19 September 2021; Revised: 12 December 2021; Accepted: 08 February 2022

ABSTRACT

This study aims to explore gentrification in the city of Yogyakarta through the production and commercialization process of tourism space, explore the impact of gentrification felt by local communities in a cross-generational context, and formulate strategies that millennials can do to support housing access in the city of Yogyakarta. Through the research process in Sosrokusuman Village located in the Malioboro area, this study finds that the transformation of settlements in Sosrokusuman cannot be separated from its territory within the Malioboro area as a tourism space. In addition, the exploration on the impact of gentrification for local communities shows that the scarcity of housing due to land conversion (commercialization) and high land prices have caused millennials with salaries equivalent to the regional minimum wage to have difficulty accessing housing in Sosrokusuman and have the potential for voluntary eviction. Meanwhile, the exploration of strategies that can be done to support housing access for millennials is through cross-sector collaboration with the concept of collaborative implementation program (CIP).

KEYWORDS Gentrification | Production of Space | Millennials | Yogyakarta city | CIP

PENDAHULUAN

Generasi milenial merupakan kelompok penduduk dengan tahun kelahiran antara 1980-2000 (Naldo & Satria 2018) dan memiliki kerentanan besar dalam akses atas hunian yang terbatas di perkotaan, khususnya di Kota Yogyakarta. Menurut survei Rumah123, hanya 5% kaum milenial yang sanggup membeli rumah yang diukur dari penerimaan gaji atau secara umum gaji milenial tidak terlalu tinggi (Sugianto 2017). Dalam kasus Kota Yogyakarta, keterbatasan akses ini bukan hanya disebabkan upah minimum regional yang rendah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DIY Nomor 257/KEP/2019 sebesar Rp2.004.000. Akan tetapi juga disebabkan harga tanah dan hunian yang tinggi.

Hal ini relevan dengan kenaikan upah minimum regional di bawah 10% per tahun lebih rendah daripada kenaikan harga rumah yang lebih tinggi 17%-30% per tahun (Sugianto 2017). Realitas yang hadir tersebut pada akhirnya memunculkan problem hak atas kota (*right to the city*) bagi milenial yang seharusnya dijamin oleh pemerintah sebagai *stakeholder* dalam distribusi dan menjamin pemenuhan hak-hak masyarakat. Terlebih lagi jumlah milenial di Kota Yogyakarta sebanyak 123.049 orang atau setara dengan 29,7% dari total populasi (BPS 2020).

Proses kelangkaan hunian tersebut merupakan eksternalitas kegiatan mass tourism di Kota Yogyakarta. Geliat ekonomi pariwisata tersebut men-

yumbang Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) tertinggi di Kota Yogyakarta yang direpresentasikan dalam penyediaan akomodasi dan makan-minum menyumbang 13,74% dari total PDRB dengan angka pertumbuhan 8,53%, lebih tinggi dari pertumbuhan PDRB Kota Yogyakarta yang hanya 5,96% (BPS 2020). Sektor pariwisata lantas menyumbang angka cukup besar yakni 17,46% untuk pertumbuhan ekonomi Kota Yogyakarta dan akhirnya membuat Pemkot Yogyakarta menempatkan sektor ini sebagai tumpuan ekonomi dimana sesuai dengan tema pembangunan kota yang diusung yaitu peningkatan infrastruktur dan perekonomian berbasis pariwisata untuk kesejahteraan masyarakat (Rusqiyati 2020). Imbasnya, orientasi pembangunan ekonomi semacam itu membutuhkan sistem penopang industri pariwisata, termasuk pembangunan hotel dan jasa akomodasi wisata lainnya. Berdasarkan data BPS (2018), terdapat 90 unit hotel berbintang dan 490 unit hotel non-bintang dimana menjadikan Kota Yogyakarta sebagai penguasa pangsa hotel tertinggi di D.I Yogyakarta dengan angka masing-masing sebesar 63% dan 33%. Hal ini sejalan dengan teori produksi ruang bahwa ruang dan kota dalam konteks politik dapat dilihat sebagai sesuatu yang dapat diubah dan dibentuk sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai (Lefebvre 1991).

Produksi dan komersialisasi ruang yang masif tersebut akhirnya menyebabkan gentrifikasi yang merujuk pada sebuah proses transformasi wilayah perkotaan yang umumnya dihuni masyarakat miskin, menjadi kawasan elit yang terdiri dari properti hunian pekerja kelas menengah dua dan/atau juga properti untuk tujuan komersil (kompleks pertokoan, perkantoran, atau sarana akomodasi) (Lees et al 2015). Dalam kasus Kota Yogyakarta, properti yang muncul dari kegiatan pariwisata kebanyakan berbentuk sarana akomodasi yang disebut *tourism gentrification* atau gentrifikasi pariwisata (Widianto & Keban 2020). Gentrifikasi pariwisata memiliki perbedaan dari model gentrifikasi umumnya terutama pada aspek dampak yang ditimbulkan dalam perluasan ruang. Pada umumnya alih lahan di lokasi yang mengalami gentrifikasi akan berjalan secara bertahap seiring dengan kemajuan area komersial di sekitarnya,

seperti pola hunian kelas menengah atas yang dikembangkan di perkotaan. Dalam corak yang lain, misalnya gentrifikasi pendidikan (studentifikasi) lokasi disekitar institusi pendidikan akan meningkat nilainya dan berkembang menjadi hunian bagi pelajar atau mahasiswa yang dikelola masyarakat lokal dan pengembang. Sedangkan dalam gentrifikasi pariwisata, proses transformasi lahan akan berjalan sangat cepat akibat tarikan dari akomodasi wisata di sekelilingnya. Lahan yang semula merupakan permukiman akan turut berubah menjadi akomodasi pariwisata juga, hal ini juga mengindikasikan gentrifikasi pariwisata dapat mengakibatkan terjadinya displacement (penggusuran) secara paksa maupun sukarela.

Dalam konteks negara berkembang dan negara sedang membangun, gentrifikasi wisata ini dianggap sebuah proses menguntungkan bagi pemerintah dan masyarakat kebanyakan (Shin & Kim dalam Widianto & Keban 2020). Peralannya, keuntungan dari pertumbuhan ekonomi dan berkembangnya kawasan jasa, akomodasi, dan perdagangan kemudian meningkatkan PDRB wilayah. Akan tetapi sisi negatifnya membuat harga lahan di sekitar permukiman meningkat, menimbulkan kelangkaan hunian murah dan sulit dijangkau oleh kelompok miskin kota (Widianto & Keban 2020). Berkaca pada beberapa hal tersebut penelitian ini berfokus dalam mengeksplorasi faktor-faktor penyebab gentrifikasi pariwisata di Kota Yogyakarta, ketimpangan akses hunian antar generasi yang terjadi sebagai dampak gentrifikasi, dan strategi milenial sebagai kelompok terdampak untuk mewujudkan akses hunian yang inklusif di Kota Yogyakarta. Penelitian ini penting dilakukan lantaran kebijakan hunian murah yang minim di Kota Yogyakarta. Terlebih, gentrifikasi menyebabkan lahan hunian semakin terbatas dan dikuasai oleh konsentrasi modal besar.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis proses komersialisasi dan produksi ruang akomodasi *mass tourism* menyebabkan gentrifikasi pariwisata di Kota Yogyakarta, mengeksplorasi dampak gentrifikasi yang dialami oleh masyarakat lokal dalam konteks lintas generasi terhadap kelangkaan akses hunian di Kota Yogyakarta, dan

mengeksplorasi strategi untuk mendukung akses atas hunian bagi generasi milenial di Kota Yogyakarta. Penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi riset di Kampung Sosrokusuman, Suryatmajan, Kecamatan Danunegaran dengan alasan kampung ini berada di wilayah pusat kota (*inner city*) dan di wilayah yang hybrid yaitu bagian dari Kawasan Pariwisata Malioboro dan Kawasan Penyangga Pariwisata di Jalan Mataram. Kondisi spasial tersebut mengakibatkan Sosrokusuman sangat strategis secara ekonomi dan politik dan dapat dinilai sebagai lokasi dengan arus gentrifikasi pariwisata yang kuat.

STUDI-STUDI TERDAHULU

Fenomena gentrifikasi tumbuh dan berkembang di beberapa kota besar di Indonesia. Kusumaningrum, Anuraga, & Hafsari (2020) menjelaskan bahwa terjadi fenomena gentrifikasi di Jakarta yang diakibatkan oleh urbanisasi. Dalam penelitian yang ada, disebutkan bahwa gentrifikasi menyebabkan perubahan kampung baik fisik maupun sosial dengan maraknya kawasan rumah eksklusif. Perubahan yang ada tersebut akhirnya menimbulkan segregasi antara penduduk pendatang (kelas menengah ke atas) dan penduduk asli (kelas menengah ke bawah). Selanjutnya, gentrifikasi juga terjadi di Semarang yang mana diakibatkan oleh banyaknya mahasiswa sebagai pendatang. Prayoga (2013) mengemukakan bahwasannya kehadiran mahasiswa diakibatkan oleh keberadaan universitas sehingga kebutuhan akomodasi berupa indekos yang meningkat dan menyebabkan perubahan sosial ekonomi di kampung sekitar kawasan universitas itu sendiri. Setidaknya terdapat tiga persepsi negatif yang ditimbulkan yakni kawasan yang semakin padat sering menimbulkan kemacetan dan kebisingan, meningkatnya kerawanan pencurian, dan perpindahan penduduk asli akibat keterdesakan ekonomi oleh pendatang. Terakhir yakni Yogyakarta dimana turut juga mengalami dampak negatif dari adanya gentrifikasi. Dampak yang ada tersebut ditandai dengan penurunan kondisi ekonomi penghuni sebelumnya, hilangnya perumahan murah dalam sistem tradisional, dan terciptanya konflik sosial (Widianto & Keban 2020). Lebih lanjut, proses terjadinya gentrifikasi

di Yogyakarta terbilang cukup unik lantaran peran aktif pemerintah kota dalam membentuk branding sebagai kota pariwisata. Sehubungan dengan itu, Widianto & Keban (2020) pun mengurai bahwa kemunculan gentrifikasi ini akibat reformasi sektor perizinan dan kekosongan kebijakan pengelolaan tata ruang akibat proses desentralisasi. Hal yang demikian pada gilirannya memacu penambahan pemasukan bagi pemerintah kota dalam bentuk pajak properti yang besar dan akhirnya semakin sulit dihindari (Hackworth 2007). Hasilnya dapat dilihat dengan menjamurnya properti eksklusif seperti hotel, apartemen, dan indekos eksklusif sehingga berdampak pada pengusiran terhadap masyarakat miskin yang sebelumnya menghuni permukiman informal di wilayah tersebut.

Berdasarkan studi-studi yang ada, gentrifikasi dapat dipahami sebagai perubahan tata letak kota yang dipengaruhi oleh pengaruh kapital. Namun dengan fokus pada politik perkotaan dan kepemudaan, masih ditemukan beberapa disparitas dalam studi-studi yang ada. Pertama, belum adanya studi yang mengkaji relasi antara gentrifikasi, kebutuhan akses hunian rumah, dan masyarakat lokal yang termarginalkan di wilayah perkotaan di Indonesia. Kedua, pada studi kasus gentrifikasi di Indonesia, salah satu bagian politis adalah konsentrasi kapital dan penguasaan kelas menengah yang mana masih menjadi pertanyaan sejauh mana strategi inklusif yang dapat dilakukan untuk akses hunian bagi masyarakat marjinal di wilayah perkotaan. Melalui studi gentrifikasi kali ini, hal-hal tersebut berusaha untuk dihadirkan dalam rangka mengurangi disparitas bahkan melengkapi studi-studi sebelumnya.

KERANGKA TEORI

1. Gentrifikasi

Gentrifikasi adalah sebuah proses transformasi area hunian di wilayah perkotaan yang umumnya dihuni masyarakat miskin menjadi kawasan elit yang terdiri dari properti kelas menengah dan atau juga properti untuk tujuan komersil (Lees, Lopez-Morales, & Shin 2015). Hal ini lantas dapat diartikan bahwa gentrifikasi dibangun atas dasar

ekstraksi nilai dari lingkungan dan eksploitasi wilayah urban. Adapun produk dari gentrifikasi biasanya termanifestasikan dalam bentuk pembangunan masif atas properti akomodasi meliputi hotel, villa, resort, restoran, pusat hiburan, dan pertokoan modern yang terus bermunculan dimana pada akhirnya menciptakan enclave mewah di perkotaan (Gotham 2005). Selanjutnya, Pratiyudha (2019) menjelaskan bahwasannya gentrifikasi merupakan perubahan kondisi demografi dan sosio spasial kawasan perkotaan yang mana membawa munculnya pergolakan masyarakat dalam melawan proses tersebut. Hal tersebut ditandai dengan munculnya konsentrasi kapital dan kelas menengah yang masuk ke dalam kota sehingga menyebabkan perubahan tata kota. Lantas gentrifikasi diidentifikasi sebagai masalah sosial yang berakar dari kesalahan sistem yang mana muncul dari pola produksi ruang yang timpang dengan dominannya salah satu aktor dalam relasi produksi. Terkait dengan relasi produksi itu sendiri, Lees, Lopez-Morales, & Shin (2015) pun memaparkan bahwa pemerintah dan pihak swasta menjadi aktor utama yang turut berkontribusi terhadap proses gentrifikasi. Hal ini merujuk pada perubahan ruang di berbagai belahan dunia dalam konteks pembangunan kota modern.

Pada perkembangannya, gentrifikasi menjadi suatu permasalahan kompleks yang berkaitan dengan komodifikasi ruang, polarisasi relasi kuasa, dan kedaulatan kelompok marginal. Smith & Holt (2007) menjelaskan gentrifikasi disebabkan oleh pendatang atau *gentrifiers* yang dapat memberikan pengaruh kepada warga lokal terkait tatanan suatu wilayah. Dalam konteks ini, banyaknya pendatang yaitu menyebabkan perubahan sosial ekonomi yang mencakup tingginya harga properti hingga perubahan struktur masyarakat. Hasilnya adalah muncul berbagai hunian atau fasilitas baru guna memenuhi kebutuhan pendatang itu sendiri yang mana akhirnya warga lokal menghadapi ancaman relokasi maupun kesulitan mengakses barang privat serta publik. Lebih lanjut, Ghertner (2011) memaparkan bahwa gentrifikasi berjalan dalam konteks polarisasi relasi kuasa yang terlihat dalam karakteristik kebijakan pembangunan dan tata kelola kota melalui peran

pemerintah serta swasta. Pembangunan dilakukan dengan mengokupasi wilayah miskin perkotaan yang kemudian dijadikan kawasan elit kelas menengah sehingga menjadi kota modern. Hal ini menunjukkan bahwa negara dan swasta hadir untuk mendorong terbentuknya kota modern dengan alibi revitalisasi atau penataan ruang-ruang kumuh di perkotaan. Selaras dengan hal itu, Nwanna (2015) mengatakan bahwa kota-kota di dunia memang berusaha menghadirkan citra kota yang modern dan anti terhadap elemen kotor demi upaya menarik investor serta perputaran modal manusia yang cepat. Hasilnya wilayah kumuh yang terdiri dari kelompok masyarakat marginal terpaksa dipindahkan dikarenakan kurang memiliki nilai guna ekonomi.

2. Produksi Ruang dan Tata Kota

Ruang dan kota dalam konteks politik dapat dilihat sebagai sesuatu yang dapat diubah dan dibentuk sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai (Lefebvre 1991). Dengan kata lain, proses pembentukan ruang dan tata kota merupakan ajang kontestasi pembangunan baik secara fisik maupun non-fisik oleh aktor-aktor yang terlibat di dalamnya. Lefebvre dalam bukunya yang berjudul "*The Production of Space*" (1991) menjelaskannya ke dalam tiga kerangka konseptual yaitu ruang yang dipraktikkan, ruang yang dikonsepsikan, dan ruang yang dipersepsikan. Pertama, ruang lahir sebagai proses kohesi sosial yang mengacu pada hubungan spasial antara objek dan produk ruang. Kedua, ruang hadir atas konstruksi orang dalam bentuk simbol dan kode yang dibangun dari satu sudut tertentu. Ketiga, ruang tumbuh dari pemaknaan simbol yang hidup nyata oleh individu dan/kelompok dalam ruang tersebut. Singkatnya, produksi ruang merupakan bentuk dari praktik spasial dari pemaknaan atas lingkungan melalui jaringan aktivitas sosial dan penggunaan simbol serta waktu. David Harvey (2009) mengemukakan bahwa produksi ruang saat ini terjadi pemusatan pembangunan pada kelompok kelas menengah sehingga membawa ketidakadilan dalam pembentukan ruang kota terhadap kaum marginal. Hal ini terjadi lantaran perspektif pembangunan yang digunakan oleh para arsitek dan

aktor kebijakan cenderung dekat dengan corak teknokratis dan kapitalis dalam upaya mewujudkan kota ideal serta estetika. Perwujudan kota ideal digambarkan oleh hegemoni kelas menengah itu sendiri yang mana terdapat taman yang asri, sistem transportasi terintegrasi, serta fasilitas umum yang modern (Pow 2009). Pada gilirannya, kelas menengah membangun sistem yang diskriminatif melalui opini-opini publik dalam upaya penyingkiran kelompok dan elemen urban yang merusak perwujudan kota ideal itu sendiri.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan studi kualitatif deskriptif yang mengeksplorasi pengalaman kelompok milenial dan generasi tua dalam mengakses hunian. Penentuan sampel dengan metode *judgement sampling* yakni informan yang dinilai kredibel dan memiliki pengetahuan sesuai dengan topik penelitian, meliputi pihak pemerintah (2 narasumber); Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Yogyakarta serta Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Yogyakarta dan pihak swasta (1 narasumber); DPD Real Estate Indonesia. Penelusuran kelompok milenial dan generasi tua menggunakan metode *snowballing*. Generasi tua adalah warga Yogyakarta berusia lebih dari 40 tahun, sedangkan generasi milenial merupakan warga Yogyakarta kelahiran 1980-2000. Informan dari kedua generasi tersebut berjumlah 6 orang dengan proporsi 3 orang generasi milenial dan 3 orang dari generasi orang tua. Total seluruh informan dalam penelitian ini berjumlah 10 orang dari pihak pemerintah, swasta, dan masyarakat lokal.

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kampung Sosrokusuman, Kelurahan Suryatmajan, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta. Sosrokusuman dipilih karena lokasinya dicakup oleh Jalan Malioboro dan Jalan Mataram dimana sebagai pusat wisata dan bisnis di Kota Yogyakarta. Selain itu, Sosrokusuman juga sebagai wilayah di Kota Yogyakarta yang paling terdampak dengan gentrifikasi dengan masifnya keberadaan hotel dan penginapan.

Pengumpulan data primer menggunakan metode wawancara mendalam (*in depth interview*) secara daring dan luring serta menggunakan metode observasi yang dilaksanakan oleh tiga orang peneliti. Sedangkan data sekunder didapat dari studi literatur jurnal dan kebijakan. Keseluruhan proses penelitian yang mencakup wawancara mendalam serta observasi lingkungan terdampak gentrifikasi berlangsung selama 1 bulan yakni Juli-Agustus 2021.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Produksi dan Komersialisasi Ruang Turisme di Kota Yogyakarta

a) Pemerintah Sebagai Aktor dalam Produksi Ruang Kawasan Pariwisata Malioboro

Produksi ruang perkotaan merupakan proses memaknai ruang kota yang kemudian diarahkan dengan tujuan tertentu. Menurut Lefebvre (1991) ruang dan kota merupakan sesuatu yang dapat diubah dan dimaknai ulang oleh sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Dalam proses pengembangan turisme di Kota Yogyakarta, pemerintah kota mendesain ruang sebagai kota pendidikan, kota pariwisata, dan pelayanan jasa. Hal ini dimuat dalam visi Pengembangan fasilitas akomodasi wisata di Yogyakarta dimuat dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah 2005-2025 dengan visi "*Kota Yogyakarta sebagai Kota Pendidikan Berkualitas, Pariwisata Berbasis Budaya dan Pelayanan Jasa, yang Berwawasan Lingkungan*". Berdasarkan visi tersebut dikembangkan Arah Pembangunan Jangka Panjang di sektor pariwisata dengan tujuan menunjang fungsi kota sebagai salah satu tujuan wisata terkemuka di Asia Tenggara dalam 20 tahun ke depan. Selaras dengan arah pembangunan tersebut, pemerintah kota akan menjadi fasilitator bagi pelaku wisata untuk bersama-sama mengembangkan kualitas dan kuantitas objek wisata, sarana dan prasarana kepariwisataan, serta mengembangkan daya tarik wisata di Kota Yogyakarta dengan tujuan mendorong kegiatan ekonomi, meningkatkan citra kota, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Yogyakarta sendiri sebenarnya lebih dapat dipandang sebagai tujuan utama transit (menginap) oleh wisatawan. Ini didasari objek wisata (terutama wisata alam) di Kota Yogyakarta tidak begitu banyak. Kondisi kota yang tidak terlalu besar (32 km²) tidak dapat dikembangkan lebih banyak untuk objek wisata. Sedangkan jika melihat di wilayah kabupaten sekitar, objek wisata menyebar begitu banyak, seperti gugusan pantai di Gunungkidul dan Bantul. Begitu juga kawasan pariwisata nasional berupa kompleks Borobudur di Magelang dan Prambanan di Sleman. Walaupun beberapa daerah tersebut memiliki wisata dengan daya tarik besar, tetapi untuk fasilitas akomodasi masih sangat minim. Kondisi ini yang mengakibatkan wisatawan lebih banyak menggunakan hotel dan penginapan di Kota Yogyakarta.

Daya tarik sebagai penyedia akomodasi wisata tersebut yang kemudian ditangkap oleh pemerintah kota dengan mendesain kebijakan ekonomi pariwisata yang tepat. Salah satunya dengan meningkatkan kapasitas dalam perizinan yang terpadu dengan membentuk Mal Pelayanan Publik (MPP). Komitmen kemudahan perizinan ini dapat dilihat dengan beberapa keberhasilan Pemkot Yogyakarta. Dalam penilaian *Ease Doing Business* 2012, Kota Yogyakarta menempati urutan keempat di dunia untuk kemudahan prosedur izin pendirian usaha dan menempati urutan pertama nasional untuk kemudahan mendirikan rintisan usaha (DPMP/TSP 2020). Instrumen kebijakan ini dapat dilihat sebagai kekuatan politik pemkot untuk menata ekonomi pariwisata di Yogyakarta.

Walaupun secara objek pariwisata alam sedikit, Kota Yogyakarta memiliki kuasa ruang untuk membuat objek wisata buatan. Kuasa ini dapat dilakukan melalui kebijakan penataan ruang kota. Hal ini salah satunya termuat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah 2010-2029 yang menempatkan Malioboro sebagai kawasan pariwisata dan pelayanan jasa di zona pendukungnya. Kawasan malioboro ini dibangun secara kolaboratif oleh Pemerintah Provinsi D.I. Yogyakarta dan Pemerintah Kota Yogyakarta dengan memanfaatkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan Dana Keistimewaan Yogyakarta (Danais). Dalam hal ini

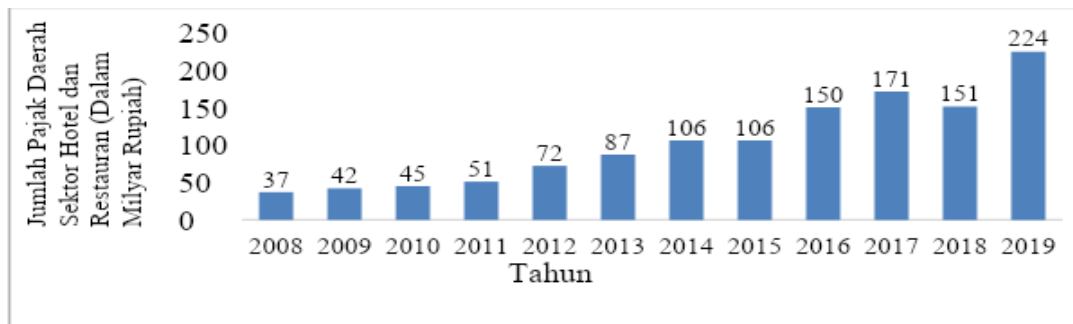
proses produksi ruang tidak dapat dilepaskan dari kekuatan pemerintah daerah sebagai otoritas pengatur tata ruang. Hal ini terjadi karena ruang merupakan produk dari operasionalisasi kekuasaan dan kepemilikannya sangat sentris pada pihak tertentu (Lefebvre 1991).

b) Komersialisasi Ruang Untuk Akomodasi Pariwisata

Pariwisata sebagai bagian dari industri secara tidak langsung menumbuhkan proses komersialisasi ruang di sekitar Kawasan Malioboro. Hal ini terjadi lantaran industri pariwisata mesti menyediakan produk ataupun jasa yang berhubungan dengan kegiatan wisata, daya tarik wisata, dan sarana wisata (Nisa & Haryanto 2014). Produk serta jasa dari industri pariwisata itu sendiri disediakan oleh baik perusahaan ataupun perorangan yang memberikan pelayanan secara langsung kepada wisatawan atau pelancong. Aktivitas dari perusahaan jasa tersebut akhirnya memberikan peluang bagi pertumbuhan ekonomi daerah melalui penyediaan akomodasi berupa hotel-hotel, penginapan, dan penunjang kebutuhan wisata lainnya. Hal ini dapat dilihat dari jumlah perizinan perhotelan yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Yogyakarta sepanjang 2008-2016 sebanyak 363 izin (DPMP/TSP 2021). Jumlah izin tersebut berlaku bagi hotel yang telah beroperasi maupun yang masih dalam tahap pembangunan.

Proses komersialisasi ruang berupa akomodasi perhotelan ini mulai meningkat sejak diberlakukannya RPJPD 2005-2025 dengan salah satu visi pariwisatanya. Sejalan dengan peningkatan perizinan di sektor perizinan, komersialisasi ruang ini juga memberikan keuntungan bagi Pemkot Yogyakarta dengan peningkatan PAD yang tinggi dari 2008-2019. Secara agregatif sektor pariwisata menyumbang 17,46% untuk pertumbuhan ekonomi Kota Yogyakarta tahun 2020, oleh karena hal tersebut Pemkot Yogyakarta tetap akan menempatkan sektor ini sebagai pendorong ekonomi 2021 sesuai dengan tema pembangunan, yaitu peningkatan infrastruktur dan perekonomian berbasis pariwisata untuk kesejahteraan masyarakat (Rusqiyati 2021).

Grafik 1
Jumlah Pajak Daerah Sektor Hotel dan Restoran Kota Yogyakarta

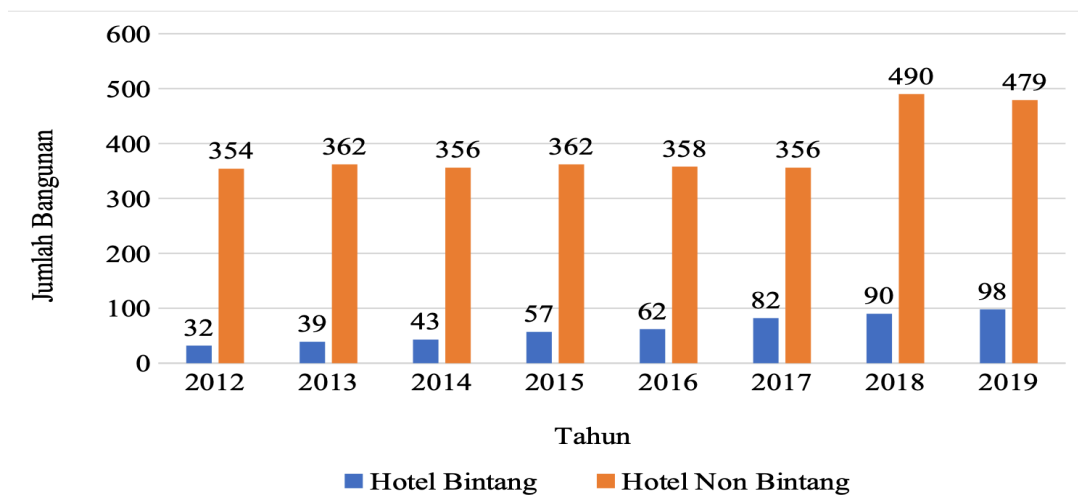


Sumber: Dinas Pariwisata DIY, 2008-2019

Sebagaimana grafik pajak daerah dari sektor hotel dan restoran di atas, PAD dari sektor pariwisata mengalami tren kenaikan dari tahun ke tahun. Kenaikan tersebut juga tidak dapat dilepaskan dengan jumlah hotel yang aktif beroperasi di Kota Yogyakarta. Jumlah hotel yang terus meningkat memberikan pula kenaikan kontribusi terhadap pendapatan daerah. Antara grafik kontribusi pajak di atas dan jumlah hotel di bawah ini terdapat tren positif diantara keduanya. Bagi pemerintah daerah di era desentralisasi, pengelolaan potensi akomodasi wisata menjadi lumbung pendapatan besar bagi keuangan daerah. Ini sesuai dengan Shin & Kim (2016) yang mengungkapkan bahwa gentrifikasi memiliki kecenderungan menguntungkan pemerintah di negara berkembang.

Jika dilihat secara bersama grafik 1 dan 2 memang memiliki makna kenaikan pendapatan berbanding lurus dengan meningkatnya jumlah hotel, tetapi ini terbatas pada hotel berbintang. Dapat dilihat bahwa hotel berbintang yang mengalami kenaikan terus menerus dari tahun 2012 hingga 2019 tanpa pernah berkurang, sedangkan untuk hotel non berbintang tidak mengalami banyak perubahan jumlah, kecuali di tahun 2018 dan 2019. Untuk dua tahun terakhir tersebut memang terjadi perkembangan jumlah akomodasi non bintang, tetapi lebih didominasi oleh penginapan (*homestay*) bukan hotel melati. Secara keseluruhan dapat dimaknai bahwa hotel berbintang memiliki andil yang lebih besar dalam kontribusi pendapatan daerah untuk sektor pariwisata dibanding hotel non bintang.

Grafik 2
Perkembangan jumlah hotel di Kota Yogyakarta



Sumber: BPS DIY, 2012-2019

c) Gentrifikasi Pariwisata di Kampung Sosrokusuman

Produksi dan komersialisasi ruang di Kawasan Malioboro turut memberikan efek transformasi ruang pada Kampung Sosrokusuman. Transformasi tersebut sering disebut sebagai gentrifikasi yang merujuk pada sebuah proses perubahan wilayah perkotaan yang umumnya dihuni masyarakat

menengah ke bawah, menjadi properti untuk tujuan komersil (kompleks pertokoan, perkantoran, atau sarana akomodasi) (Lees et. al 2015). Gentrifikasi di Sosrokusuman hadir melalui proses masuknya pemodal-pemodal besar di sektor akomodasi yang membuat lahan permukiman dikonversi menjadi produk perhotelan dan penginapan. Dominasi lahan akomodasi wisata di Sosrokusuman dapat dikatakan sebagai gentrifikasi karena sebelum

Tabel 1
Hotel dan Penginapan di Sosrokusuman

No	Nama Hotel	Tipe Hotel	Letak Hotel
1	Novotel Suites Malioboro	Bintang 4	Jalan Perwakilan
2	Ibis	Bintang 3	Jalan Malioboro
3	Intan	Bintang 2	Dalam Gang
4	Mutiara	Bintang 3	Jalan Malioboro
5	Atalie Malioboro	Melati	Dalam Gang
6	Malioboro Garden	Melati	Dalam Gang
7	Akur Malioboro	Melati	Jalan Mataram
8	Laras Hati	Melati	Dalam Gang
9	Puspo Nugroho	Melati	Dalam Gang
10	Pantes	Melati	Dalam Gang
11	Pules	Melati	Jalan Mataram
12	Gautama	Melati	Dalam Gang
13	The Munajat Backpacker	Melati	Dalam Gang
14	Losmen 2000 Tiga	Melati	Dalam Gang
15	Prambanan Malioboro	Melati	Dalam Gang
16	Puri	Melati	Dalam Gang
17	Zamrud Malioboro	Melati	Dalam Gang
18	Ayu Asha Penginapan	Melati	Dalam Gang
19	Harum	Melati	Dalam Gang
20	Wisma Hasta Wisata (WHW)	Melati	Dalam Gang
21	Happy Penginapan	Melati	Dalam Gang
22	Hasian Malioboro Motel	Melati	Jalan Perwakilan
23	Aveta Malioboro	Akomodasi Lain	Jalan Malioboro
24	Pondok Moalim Malioboro	Akomodasi Lain	Dalam Gang

Sumber: BPS Kota Yogyakarta, 2021

adanya penerjemahan kawasan malioboro sebagai kawasan pariwisata, Sosrokusuman masih merupakan permukiman penduduk anak cucu abdi dalem Keraton Ngayogyakarta Hadiningrat. Imbas dari kebijakan pemerintah kota tersebut menjadikan Sosrokusuman sebagai wilayah dengan dominasi perhotelan dan penginapan daripada lahan pemukiman warga. Hal ini terjadi lantaran letak Sosrokusuman yang berada di sekitar Kawasan Malioboro yang notabene sebagai pusat wisata dan berbelanja, sehingga menjadi lokasi strategis untuk menumbuhkembangkan industri pariwisata. Tercatat, ada sebanyak 837 kamar hotel yakni terdiri dari 550 kamar hotel berbintang dan 287 kamar hotel non-bintang di Sosrokusuman yang termasuk dalam Kelurahan Suryatmajan. Sementara untuk jumlah hotelnya, terdapat 24 bangunan yang terbagi dari 4 hotel berbintang dan 20 hotel non bintang (BPS Kota Yogyakarta 2020). Dominasi akomodasi wisata ini menyebabkan gentrifikasi pariwisata sebagai proses yang hadir (Widianto & Keban 2020).

Produk serta jasa dari industri pariwisata itu sendiri disediakan perusahaan ataupun perorangan yang memberikan pelayanan secara langsung kepada wisatawan atau pelancong. Aktivitas dari perusahaan jasa tersebut akhirnya memberikan peluang bagi pertumbuhan ekonomi daerah melalui penyediaan akomodasi berupa hotel-hotel, penginapan, dan penunjang kebutuhan wisata lainnya. Sosrokusuman sendiri sebagai kampung yang terletak di Kawasan Malioboro dan termasuk dalam Kelurahan Suryatmajan pun turut terkena dampak ekonomi dari pertumbuhan bangunan komersial yang ada. Setidaknya dalam dua tahun terakhir yaitu 2018 dan 2019, pemasukan daerah dari sektor pajak bumi dan bangunan mengalami tren

peningkatan dengan menyentuh angka Rp 2 milyar. Hal ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini yang menyatakan penerimaan pajak bumi dan bangunan sebagai pemasukan.

Dalam tabel tersebut dapat dilihat pajak bumi dan bangunan untuk wilayah Kelurahan Suryatmajan di atas Rp2.000.000.000. Sosrokusuman sendiri menyumbang dominan dari jumlah tersebut lantaran wilayahnya didominasi oleh sektor jasa dan industri wisata. Bahkan jika diamati langsung jumlah perhotelan di Sosrokusuman merupakan yang terbanyak di Kelurahan Suryatmajan. Sedangkan lima kampung lain, merupakan kampung padat penduduk di tepi Sungai Code yang tidak cocok untuk sektor jasa dan industri wisata.

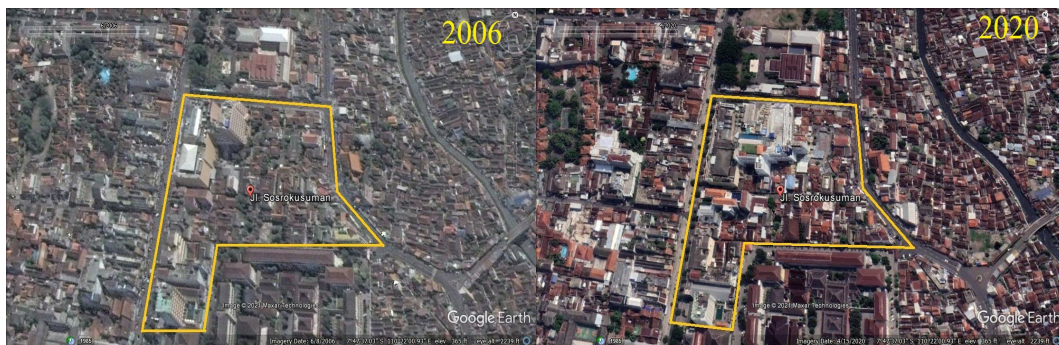
Gentrifikasi pariwisata yang terjadi di Sosrokusuman juga tidak lepas dari letaknya yang berada di pusat Kota Yogyakarta. Menurut studi yang dilakukan oleh Uzun (2002) gentrifikasi memiliki karakteristik utama secara spasial dekat dengan pusat kota (*inner city*) dan diinisiasi oleh pemerintah sebagai pemegang otoritas keruangan (Uzun 2002; Helms 2003). Hal ini sesuai dengan kondisi yang terjadi di Sosrokusuman. Secara spasial kampung ini berada diantara pusat pemerintahan (Kantor Kepatihan dan DPRD DIY), pusat pariwisata (Kawasan Malioboro, dan zona penyangga wisata Malioboro (Jalan Mataram). Letaknya yang strategis tersebut membuat transformasi ruang untuk melayani wisatawan sangat menggiurkan bagi investor. Akibatnya banyak lahan yang kemudian dibeli dan dibangun properti akomodasi wisata untuk melayani kebutuhan wisatawan. Selain akomodasi pariwisata, pertokoan-retail juga menjadi produk ruang yang dibangun di kawasan Sosrokusuman terutama di Jalan Mataram yang merupakan zona penyangga wisata Kawasan Malioboro.

Tabel 2
Pajak Bumi dan Bangunan di Suryatmajan

Tahun	Penetapan	Pemasukan	Persentase Realisasi Pemasukan
2018	2.383.833.102,00	2.093.856.358,00	87,84
2019	2.629.647.462,00	2.642.759.662,00	87,84

Sumber: BPS Kota Yogyakarta, 2021

Gambar 1
Transformasi Ruang di Sosrokusuman



Sumber: Google Earth, 2021

Proses gentrifikasi yang berlangsung menyebabkan penggunaan lahan akomodasi wisata menjadi dominan di Kampung Sosrokusuman. Berdasarkan citra satelit dengan perbandingan tahun 2006 dan 2020 di atas dapat dilihat adanya perubahan ruang. Berdasarkan citra tersebut dapat dilihat perubahan ruang yang sangat nyata adalah disebelah utara Kampung Sosrokusuman setelah pembangunan Novotel Suites Hotel Malioboro. Selain itu, pembangunan hotel non berbintang juga mulai marak setelah Gempa Jogja tahun 2006 dengan skala ruang yang lebih kecil dan berada disekitar pemukiman masyarakat (di dalam gang). Sementara itu, untuk hotel melati yang tidak terlalu besar tidak dapat dibedakan dengan jelas dalam citra tersebut. Hal ini terutama disebabkan hotel melati berada satu areal dengan pemukiman masyarakat, sehingga akan terlihat sama dalam rumpun pemukiman. Selain itu, ukuran hotel melati tidak sebesar hotel berbintang dan cenderung tidak terlalu berbeda dengan ukuran rumah warga.

B. Dampak Gentrifikasi Yang Dialami Masyarakat Lokal Dalam Konteks Lintas Generasi

a) Keterbatasan Lahan Hunian dan Harga Tanah Mahal Akibat Pembangunan Perhotelan

Selain mendatangkan peningkatan perekonomian wilayah, gentrifikasi di Sosrokusuman ini juga memiliki dampak negatif yang signifikan dalam keterbatasan lahan hunian. Secara historis Kampung Sosrokusuman awalnya merupakan tempat tinggal abdi dalem *Keraton Ngayogyakarta Hadiningrat*.

Seluruh wilayahnya merupakan tanah magersari (milik kesultanan), tetapi dapat dimanfaatkan oleh abdi dalem melalui serat kekancingan. Lambat laun tanah tersebut beberapa dikonversi menjadi tanah dengan sertifikat hak milik dan dijual kepada pebisnis perhotelan. Fenomena ini menyebabkan perubahan penggunaan lahan dengan dominasi fungsi bangunan perdagangan dan jasa, menggeser lahan hunian secara signifikan mulai tahun 2010 hingga 2019 (Da Costa et al 2021).

Tabel 3

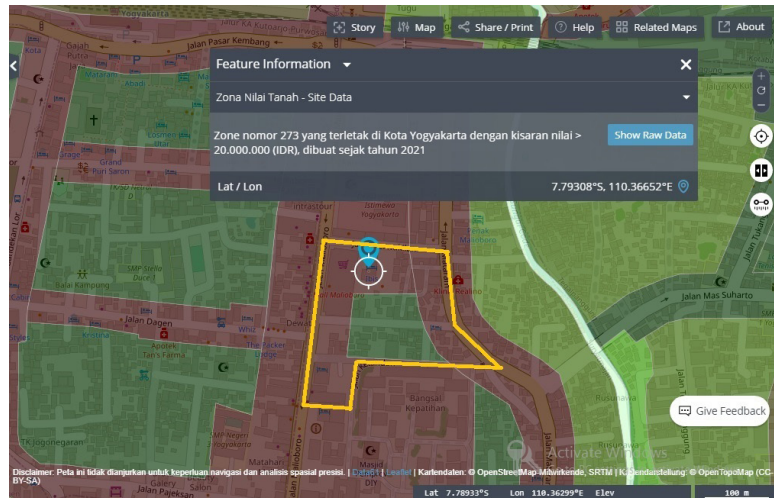
Perubahan Penggunaan Lahan di Sosrokusuman (Malioboro)

Jenis Penggunaan Lahan	2010	2015	2019
Hunian	45%	47%	29%
Perdagangan dan Jasa	31%	32%	48%

Sumber: Da Costa et al 2021

Tabel tersebut menunjukkan pengurangan lahan permukiman secara signifikan. Kelangkaan hunian ini utamanya muncul dari kenaikan harga properti akibat spekulasi di area gentrifikasi (Widiyanto & Keban 2020). Akibatnya beberapa kawasan di sekeliling Sosrokusuman, yaitu di Jalan Malioboro, Jalan Perwakilan, dan Jalan Mataram menjadi zona industri jasa dengan zona nilai tanah di atas Rp20.000.000/m². Bahkan menurut tokoh masyarakat setempat, harga tanah

Gambar 2
Kisaran Harga Tanah di Kawasan Perhotelan dan Pertokoan Sosrokusuman



Sumber: bhumi.atrbpn.go.id, 2021

dapat menembus angka Rp25.000.000/m² dilokasi yang berdekatan dengan perhotelan berbintang.

Secara spasial Sosrokusuman dapat diidentifikasi dengan ruang di dalam garis orange tersebut dengan asosiasi lokasi Malioboro di sebelah kiri dan Jalan Mataram di kanan. Berdasarkan peta yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata ruang pada gambar di atas, zona nilai tanah di sekitar Sosrokusuman memiliki dua zona nilai tanah. Warna merah pada peta menunjukkan wilayah industri dan jasa dengan nilai tanah lebih dari Rp20.000.000 per meter persegi. Hotel berbintang, pertokoan besar, restoran modern, dan fasilitas publik banyak berdiri di tempat ini. Lokasi yang strategis dengan mobilitas turis dan lalu lintas yang tinggi menjadi faktor utama yang menyebabkan nilai tanah yang mahal.

Sedangkan peta dengan warna hijau merujuk pada permukiman yang dihuni oleh masyarakat setempat. Jika dilihat di lapangan secara langsung, di lokasi tersebut tidak hanya dihuni oleh rumah tangga, tetapi juga banyak berdiri penginapan kelas melati (non-bintang) baik yang memiliki izin resmi maupun yang berdiri secara informal. Lokasi ini (warna hijau) memiliki nilai tanah dengan rentang Rp5.000.000-Rp10.000.000 per m². Menurut penuturan masyarakat setempat harga tanah tersebut seringkali ditransaksikan dengan nilai Rp10.000.000 per m². Transaksi ini

ditujukan kepada pihak yang ingin mendirikan hotel di Sosrokusuman. Nilai tersebut bagi aktivitas akomodasi juga tidak dapat dikatakan mahal, ini disebabkan pola bangunan penginapan atau hotel selalu vertikal dengan beberapa lantai. Pembangunan secara vertikal dapat menjadi solusi lahan yang terbatas. Pada sisi yang lain, menurut beberapa tokoh, seperti kepala kampung, ketua RW, dan ketua RT setempat, okupasi perhotelan di Sosrokusuman hampir selalu 100% di masa liburan awal dan pertengahan tahun. Artinya daya tarik Sosrokusuman sebagai lokasi yang memiliki akomodasi yang dekat dengan pusat kota (Malioboro) sangat besar.

b) Kelangkaan Akses Hunian dalam Konteks Lintas Generasi: Generasi Tua dan Milenial di Sosrokusuman

Sebelum adanya alih fungsi lahan permukiman menjadi sarana perhotelan dan penginapan di Sosrokusuman, problem atas hunian belum menjadi hal yang serius. Kondisi ini muncul karena Sosrokusuman masih merupakan sebuah kampung di tengah kota dan masih sedikit akomodasi pariwisata yang dibangun. Bagi generasi tua (orang tua dari milenial) yang notabenehnya merupakan generasi kedua dan ketiga di Kampung Sosrokusuman, akses hunian masih dapat dipenuhi dengan membagi tanah dari orang tua mereka. Kondisi ini dimungkinkan lantaran tanah keluarga

masih sekitar 100-200 m². Tanah warisan ini kemudian dibagi dengan beberapa anggota keluarga dan masing-masing memperoleh 30-60 m². Dalam artian generasi orang tua di Sosrokusuman belum memiliki masalah akses hunian yang besar.

Sebaliknya, generasi milenial yang masih dalam proses tumbuh mendapat dampak serius dari adanya proses gentrifikasi di Sosrokusuman dengan rumah yang semakin mengecil dan tidak dapat diperluas karena lahan yang sangat minim. Bagi milenial yang memiliki beberapa saudara, hal ini akan menjadi tantangan karena memiliki potensi *backlog* (satu rumah terdiri dari dua kepala keluarga atau lebih). Kondisi ini mengharuskan mereka untuk tinggal bersama keluarga orang tua dan keluarga saudaranya dalam satu rumah. Dalam hal ini backlog dapat dipandang sebagai kekurangan pasokan perumahan bagi masyarakat (Amir, et. al. 2014). Dalam kasus Sosrokusuman hal ini dapat terjadi karena suplai lahan kosong sudah tidak ada lagi dan juga didapatkan pada potensi konversi lahan permukiman menjadi perhotelan ketika dibeli pengusaha jasa wisata.

Berdasarkan tabel 4, gentrifikasi di Sosrokusuman memberikan corak pekerjaan baru bagi generasi milenial di bidang pegawai perhotelan, jasa parkir, dan karyawan swasta. Hal ini merupakan salah satu dampak positif dari adanya gentrifikasi dengan variasi pekerjaan baru.

Menurut penuturan generasi milenial di Sosrokusuman, pekerjaan itu menghasilkan pendapatan sebesar Rp1.500.000-Rp2.500.000 per bulan. Rata-rata pendapatan milenial yang bekerja ini masih setara dengan upah minimum regional sebesar Rp2.040.000. Masalah yang hadir bagi milenial dengan pendapatan tersebut adalah jumlah gaji kurang memungkinkan menyisihkan untuk tabungan hunian. Jumlah tersebut dominan digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan gaya hidup milenial. Selain itu, harga tanah di wilayah Sosrokusuman juga sudah sangat mahal dengan angka Rp10.000.000/m². Harga serupa pun juga terjadi di mayoritas wilayah di Kota Yogyakarta. Kondisi ini pun mengakibatkan milenial mengalami marginalisasi akses hunian baru.

Dalam hal akses hunian murah dengan skema Kredit Perumahan Rakyat pun milenial juga masih mengalami hambatan. Menurut Real Estate Indonesia DIY, untuk mengakses Kredit Perumahan Rakyat (KPR) diperlukan penghasilan minimal Rp5.000.000 per bulan. Hal ini menjadi masalah bagi milenial di Sosrokusuman yang memiliki pendapatan sesuai dengan upah minimum regional di sekitar Rp2.000.000. Melalui hal ini dapat dilihat bahwa milenial di Sosrokusuman kesulitan akses hunian di kampung sendiri dan juga harus didapatkan dengan penghasilan yang minim untuk mengakses KPR.

Tabel 4
Perbandingan Generasi Orang Tua dan Generasi Milenial dalam Akses Hunian

Variabel	Generasi Orang Tua	Generasi Milenial
Pekerjaan	Wiraswasta dan Pegawai Negeri Sipil	Karyawan Swasta, Jasa Parkir, Pegawai Perhotelan
Cara memperoleh hunian	Warisan dari orang tua (penghuni generasi kedua dan ketiga)	Belum memiliki hunian sendiri
Tempat tinggal	Tinggal bersama keluarga inti, beberapa bersama orang tua (kakek/nenek dari generasi milenial)	Tinggal bersama orang tua.
Akses atas lahan di Sosrokusuman	Masih terdapat beberapa lahan kosong untuk permukiman	Hampir tidak ada lahan yang dapat dimanfaatkan untuk hunian

Sumber: Data Diolah Peneliti

c) Gentrifikasi Sebagai Tantangan Pemenuhan Kebutuhan Hunian bagi Generasi Milenial di Sosrokusuman

Gentrifikasi sebagai proses pembangunan perkotaan memang memberikan efek positif bagi pemerintah kota, tetapi bagi masyarakat kecil justru memberikan dampak negatif yang tidak kecil. Gentrifikasi yang mengundang pemodal-pemodal besar berpotensi menyingkirkan penduduk asli dalam akses lahan, terutama disebabkan kemampuan ekonomi yang rendah dari penduduk asli daripada pendatang (pemilik modal) (Prayoga & Esariti 2011). Hal ini dicerminkan melalui milenial di Sosrokusuman yang tidak memiliki akses terhadap lahan di Sosrokusuman lantaran upah yang diterima tidak sebanding dengan harga tanah yang mahal. Dalam hal akses lahan ini pun milenial tidak dapat dikategorikan berkompetisi karena kelas sangat berbeda.

Fenomena gentrifikasi ini dapat menyebabkan potensi pengusiran milenial secara sukarela dari Sosrokusuman. Terutama merujuk pada keluarga yang memiliki anak (milenial) lebih dari dua orang. Kondisi rumah yang sudah kecil hanya mampu ditinggali oleh satu atau dua keluarga saja. Hal ini sebagai efek gentrifikasi yang mengakibatkan penduduk kelas menengah ke bawah terpaksa keluar dari kawasan tersebut ke daerah yang lebih terjangkau secara finansial, serta didukung kemudahan menjual tanah mereka kepada investor perhotelan (Atkinson 2000; Prayoga & Esariti 2011). Selain karena keterbatasan luas rumah yang telah ada juga diakibatkan harga tanah disekitar yang mahal dan tidak dapat melakukan perluasan lahan untuk permukiman baru. Dalam hal ini gentrifikasi mendorong terjadinya kapitalisme melalui permintaan pasar, namun sekaligus membuat masyarakat yang tinggal lebih dulu di kawasan tersebut angkat kaki (Wharton et al. 2008).

B. Strategi Milenial dalam Mendukung Kemudahan Akses Hunian: Kolaborasi Lintas Sektor

Persoalan kebutuhan hunian bagi generasi milenial terus menjadi perdebatan yang tidak kunjung usai. Hal ini dikarenakan beberapa temuan

yang menyebutkan bahwa milenial mengalami kesulitan akses rumah, khususnya menyangkut soal tingginya harga rumah dan gaji yang relatif minim (Kusumaningrum 2020). Lebih lanjut, perdebatan soal pemenuhan hak terhadap akses hunian seringkali dilihat sebagai sektor yang berada pada kategori yang terpisah; antara publik atau swasta, formal atau informal, individual atau kolektif. Namun demikian, solusi yang dibutuhkan justru perlu sinergitas antar *stakeholder*. Mengutip Lang (1982) kesulitan akses hunian yang terjadi akibat gentrifikasi dapat diatasi dengan mengenali dampak dari berbagai *stakeholder* untuk menyimpulkan cost and benefit yang komprehensif. *Collaborative Implementation Program* (CIP) lantas dapat menjadi strategi yang dikedepankan oleh milenial dengan prinsip penataan pemukiman secara terpadu, sinergis, kolaboratif, dan berkelanjutan. Adapun *stakeholder* yang terlibat dalam strategi tersebut dapat dipetakan menjadi tiga kelompok yaitu:

a) Stakeholder Kunci

Stakeholder kunci adalah pemangku kepentingan yang mempunyai kewenangan yang tinggi dan legal dalam menentukan keputusan yang mana berupa kebijakan. Dalam konteks ini, Pemkot Kota Yogyakarta menjadi *stakeholder* kunci yang dimaksud. Adapun setidaknya terdapat dua program yang dapat dibuat serta didorong secara berkelanjutan. Pertama, penyusunan *Detail Engineering Design* (DED) sebagai bahan pembangunan infrastruktur sarana prasarana yang akan dibangun. Hal ini dilakukan melalui kajian-kajian ekonomi, sosial, budaya, lingkungan dan arsitektur yang komprehensif untuk memproyeksikan dampak maupun risiko yang akan dihasilkan dari bangunan infrastruktur pariwisata. Kedua, intervensi harga tanah dan rumah. Hal tersebut dapat dilaksanakan melalui instrumen penyaluran subsidi seperti Fasilitas Pembiayaan Perumahan (FLPP) serta bank tanah (*land banking*) secara masif untuk menjamin penyediaan tanah dengan harga terjangkau untuk pembangunan rumah murah.

b) Stakeholder Primer

Stakeholder primer merupakan pemangku

kepentingan yang bersinggungan dan mendapatkan dampak serta pengaruh secara langsung terhadap segala rencana, aktivitas, kebijakan, maupun kepentingan yang ada di suatu kegiatan. Stakeholder primer terdiri dari penduduk lokal khususnya generasi milenial dan pengembang (*developer*) infrastruktur pariwisata. Strategi yang dapat dilakukan oleh generasi milenial yaitu dengan membentuk komunitas yang secara aktif dan berkelanjutan guna advokasi serta artikulasi hak atas kota. Kekuatan komunitas pada gilirannya akan menghasilkan kampanye secara organik yang didalamnya terdapat narasi tentang urgensi atas hak tempat tinggal yang terjangkau. Selanjutnya, untuk *developer* dapat memberikan kompensasi berupa materi (uang tunai) guna memenuhi kebutuhan hidup penduduk lokal. Selain itu, *developer* juga dapat memberikan bantuan non materi berupa pendampingan komunitas lokal untuk merencanakan *cost* dan *benefit* yang adil.

c) Stakeholder Sekunder

Stakeholder sekunder merupakan stakeholder yang tidak memiliki kepentingan ataupun mendapatkan dampak secara langsung terhadap berlangsungnya gentrifikasi pariwisata namun peduli terhadap proses perkembangannya. Pemangku kepentingan sekunder tersebut antara lain LSM, akademisi, dan peneliti. Para pemangku kepentingan sekunder ini dapat membuat serta memberi dukungan program-program pembangunan berkeadilan melalui kajian dan penelitian dalam upayanya terkait penyediaan rumah murah bagi milenial di era gentrifikasi pariwisata yang marak terjadi di perkotaan.

KESIMPULAN

Gentrifikasi diidentifikasi sebagai masalah sosial yang berakar dari kesalahan sistem sehingga terbentuk polarisasi kekuatan dalam produksi ruang. Kesalahan sistem ini dibuktikan dengan pemisahan kepentingan pembangunan pariwisata dan jaminan ketersediaan lahan sebagai hak dasar yang tersurat dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah 2005-2025 dan Rencana Tata Ruang

Wilayah 2010-2029. Pemodal sebagai pendatang didukung oleh regulasi pariwisata yang marak kemudian mentransformasi ruang dari dari kawasan permukiman menjadi area dengan dominasi akomodasi pariwisata; perhotelan dan penginapan. Dampak dari hal tersebut menyebabkan kelangkaan lahan untuk hunian dan harga tanah yang mahal. Bagi milenial dengan gaji setara upah minimum regional memiliki potensi pengusiran secara sukarela karena tidak mampu mengakses hunian di Kota Yogyakarta. Dari segi lokasi, pemukiman seperti kampung Sosrokusuman yang dekat dengan lokasi wisata dan penyangga wisata lebih rentan mengalami transformasi ruang. Kesenjangan akses yang semakin melebar semakin mendesak milenial keluar dari pusat kota. Kebijakan yang seharusnya turut melindungi lahan khusus hunian belum sepenuhnya hadir yang kemudian memaksa milenial untuk menyerah. Temuan wawancara juga menunjukkan bahwa keadaan ini pun belum sepenuhnya dipahami oleh milenial. Mereka masih meyakini bahwa harga tanah mahal sebagai cara kerja pasar alih-alih sebagai kesalahan sistem dan gentrifikasi. Dengan upah yang minim, milenial cenderung belum bisa mempersiapkan tabungan sementara lahan yang semakin menyempit dan kenaikan yang semakin tajam. Bantuan KPR pun dirasa masih terlalu sulit untuk dijangkau. Adapun untuk mengatasi permasalahan yang ada dapat melalui program CIP (*Collaborative Implementation Program*). Program ini melibatkan kolaborasi lintas sektor yang sinergis dan berkelanjutan antara pemerintah, masyarakat, *developer*, dan akademisi.

DAFTAR PUSTAKA

- Amir, Herni. Salle, & Nur. 2014. "Kegiatan Bank Sampah Sebagai Bentuk Penyediaan Tanah Untuk Permukiman Masyarakat". *Jurnal Analisis*. Vol 13 (1): 29-36.
- Atkinson, R. 2000. "Measuring Gentrification and Displacement in Greater London". *Journal Urban Studies. European Journal of Housing Policy*. 4(1): 107-131.
- Badan Pusat Statistik. 2018. *Direktori Hotel dan Akomodasi Lainnya Daerah Istimewa Yogyakarta*. Yogyakarta: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik. 2020. *Kecamatan Danurejan Dalam Angka 2020*. Yogyakarta: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik. 2020. *Kota Yogyakarta Dalam Angka 2020*. Yogyakarta: Badan Pusat Statistik.
- Da Costa, A., Arafah, W., Taki, H., & Sugihartoyo. 2021. "Kajian Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Malioboro". *Jurnal Bhuwana*, 1(1): 53-67.
- Dinas Pariwisata DIY. *Statistik Kepariwisata 2019*. Yogyakarta: Dinas Pariwisata DIY.
- Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Satu Pintu Kota Yogyakarta. 2020. "Prestasi dan Penghargaan". <https://pmperizinan.jogjakota.go.id/web/konten/81/penghargaan>
- Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Yogyakarta. 2021. *Data Perizinan Hotel Kota Yogyakarta Tahun 1995-2020*. Yogyakarta: Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Yogyakarta.
- Ghertner, D. A. 2011. "Gentrifying the State, Gentrifying Participation: Elite Governance Programs in Delhi". *International Journal of Urban and Regional Research* 35 (3): 504-532.
- Gotham, K. F. 2005. "Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Quarter". *Urban Studies* 42 (7): 1099-1121.
- Hackworth, J. 2007. *The Neoliberal City: Governance, Ideology, and Development in American Urbanism*. Cornell University.
- Harvey, D. 2009. *Social Justice and the City*. Athens: The University of Georgia Press.
- Helms, Andrew. 2003. "Understanding Gentrification: An Empirical Analysis of the Determinant of Urban Housing Renovation". *Journal of Urban Economics* 54(3):474-498.
- Holt, L., & Smith, D. P. 2007. "Studentification and 'Apprentice' Gentrifiers within Britain's Provincial Town and Cities: Extending the Meaning of Gentrification". *Environment and Planning A* Vol. 39, 142-161.
- Kusumaningrum, D. 2020. "Harga Tanah Melangit, Ini Solusi Rumah Murah bagi Kaum Milenial". *The Conversation*. <https://theconversation.com/harga-tanah-melangit-ini-solusi-rumah-murah-bagi-kaum-milenial-130604>
- Kusumaningrum, D., Anuraga, J., & Hafsari, T. 2020. The Rise of Exclusive Boarding Houses: Gentrifying Kampung Through New Wave of Urbanization in Jakarta. *Journal of Indonesian Social Sciences and Humanities* Vol. 10 No. 2, 85-96.
- Lang, M. 1985. *Gentrification Amid Urban Decline: Strategies for Americas Olderities*. Cambridge: Ballinger
- Lees, L., Shin, H. B., & Lopez-Morales, E. 2015. *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement*. Bristol: Bristol University Press.
- Lefebvre, H. 1991. *The Production of Space*. Oxford: Basil Blackwood Ltd.
- Naldo & Satria H, W,. 2018. "Studi Observasi terhadap Penggunaan Aplikasi LINE oleh Generasi Millennial". *Jurnal Sosial Humaniora Terapan* 1(1): 32-40.
- Nisa, A., & Haryanto, R. 2014. "Kajian Keberadaan Wisata Belanja Malioboro Terhadap Pertumbuhan Jasa Akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen". *Jurnal Teknik PWK* Vol. 1 No. 3, 933-948.

- Nwanna, C. 2015. "Gentrification in Nigeria: The Case of Two Housing Estates" in *Lagos in Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement* (pp. 311-328). Bristol: Bristol University Press.
- Pow, C. P. 2009. "Neoliberalism and the Aestheticization of New Middle-Class Landscapes". *Antipode* 41 (2): 371-390.
- Pratiyudha, P. P. 2019. "Gentrifikasi dan Akar-akar Masalah Sosial: Menakar Identifikasi, Diagnosis, dan Treatment Proses Gentrifikasi sebagai Masalah Sosial". *Reka Ruang*, 27-38.
- Prayoga, I. 2013. "Keberlangsungan Menetap Penduduk Asli pada Kawasan di Sekitar Kampus UNDIP Tembalang sebagai Permukiman Kota Semarang yang 'Tergentrifikasi'. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota* Vol. 9 No. 1, 1-10.
- Prayoga, I. N. & Esariti, L. 2011. "Pengaruh Gentrifikasi Terhadap Pertumbuhan Kawasan Tembalang Sebagai Permukiman Pinggiran Kota Semarang". *Undergraduate Thesis*, Universitas Diponegoro.
- Rusqiyati, Eka. 2020. "Pariwisata berkontribusi terbesar pada pertumbuhan ekonomi di Yogyakarta". *Antaranews*. <https://jogja.antaranews.com/amp/berita/410494/pariwisata-berkontribusi-terbesar-pada-pertumbuhan-ekonomi-di-yogyakarta>
- Shih, H. B. & Kim, S. H. 2016. "The Development State, Speculative Urbanisation and Politics of Displacement in Gentrifying Seoul". *Urban Studies*. 53 (3): 540-559
- Sugianto, Danang. 2017. "95% Kaum Milenial Terancam Jadi 'Gelandangan' Di 2020." *Detikcom*. <https://finance.detik.com/properti/d-3744907/95-kaum-milenial-terancam-jadi-gelandangan-di-2020>.
- Uzun, C.N. 2002. *The Impact of Urban Renewal and Gentrification on Urban Fabric: Three Cases in Turkey*. Middle East Technical University Ankara
- Widianto, H. W., & Keban, Y. 2020. "Gentrifikasi: Dampak Sosial-Ekonomi Pembangunan Hotel di Malioboro Kota Yogyakarta". *Jurnal Penelitian Kesejahteraan Sosial* 19(2): 107-123.
- Wharton, J.L. 2008. *Gentrification: The New Colonialism in the Modern Era*. Stevens Institute of Technology.