



# TRANSFORMASI FISIK, SOSIAL, DAN EKONOMI YANG MEMPENGARUHI TERJADINYA GENTRIFIKASI PARIWISATA DI KAMPUNG PRAWIROTAMAN YOGYAKARTA

## PHYSICAL, SOCIAL, AND ECONOMIC TRANSFORMATION AFFECTED BY TOURISM-LED GENTRIFICATION IN KAMPUNG PRAWIROTAMAN YOGYAKARTA

Siska Ita Selvia<sup>a\*</sup>, Muhammad Sani Roychansyah<sup>b</sup>, Faesal Hadi Prasetyo<sup>c</sup>

<sup>a</sup> Program Studi Ilmu Tanah, Fakultas Pertanian, Universitas Mataram; Kota Mataram, Indonesia

<sup>b</sup> Magister Perencanaan Wilayah dan Kota (MPWK), Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada; Kabupaten Sleman, Indonesia

<sup>c</sup> Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Nusa Tenggara 1 (BP3KP); Kabupaten Lombok Barat, Indonesia

\*Korespondensi: [siskaitaselvia@unram.ac.id](mailto:siskaitaselvia@unram.ac.id)

### Info Artikel:

- Artikel Masuk: 31 Januari 2025
- Artikel diterima: 30 September 2025
- Tersedia Online: 30 September 2025

### ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi transformasi fisik, sosial budaya dan ekonomi sebagai konsekuensi dari terjadinya fenomena gentrifikasi pariwisata di Kampung Prawirotaman, Kota Yogyakarta. Pengumpulan data dilakukan dengan cara survei sekunder dan primer. Survei sekunder dilakukan melalui data-data dari instansi terkait seperti data dinamika kependudukan, data tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, data status kepemilikan tanah, data perizinan berbagai jenis usaha, dan data perkembangan pembayaran PBB, sedangkan survei primer dilakukan dengan melakukan observasi lapangan untuk mengidentifikasi kondisi fisik dan juga melakukan in-depth interview dengan metode penarikan sampel menggunakan purposive sampling kepada 23 responden. Metode analisis yang digunakan adalah studi kasus dengan teknik analisis penjelasan, analisis penjadohan pola, analisis deret waktu dan analisis spasial. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perkembangan kegiatan pariwisata di Kota Yogyakarta berimplikasi pada tumbuhnya fasilitas penunjang pariwisata di Kampung Prawirotaman yang menjadi faktor pemantik bagi terjadinya transformasi fisik, sosial budaya, dan ekonomi. Transformasi tersebut menjadikan beberapa kelompok masyarakat terdisplasi atau berpindah ke luar Kampung Prawirotaman sekaligus sebagai tanda terjadinya fenomena gentrifikasi. Tipe gentrifikasi ini dapat digolongkan sebagai gentrifikasi pariwisata yang menimbulkan beberapa dampak seperti naiknya harga lahan dan sewa, terkikisnya budaya lokal karena adanya pergeseran sosial budaya pada kawasan tersebut. Identifikasi terhadap transformasi fisik, sosial budaya, dan ekonomi di Kampung Prawirotaman dapat menjadi peringatan bagi stakeholder terkait untuk merumuskan kebijakan untuk menekan dampak dan mengoptimalkan potensi yang ada guna pertumbuhan ekonomi yang tidak hanya menguntungkan gentrifier atau investor, melainkan juga masyarakat lokal.

**Kata Kunci :** Transformasi, Gentrifikasi, Pariwisata, Prawirotaman

### ABSTRACT

This study aimed to identify the physical, socio-cultural, and economic transformations that have resulted from the phenomenon of tourism gentrification in Prawirotaman Village, Yogyakarta City. Data collection in this study was conducted through both secondary and primary surveys. The secondary survey was conducted using data from related agencies, including the Yogyakarta City Land and Spatial Planning Office, Licensing Office, Tourism Office, and Regional Revenue Office of Yogyakarta City. At the same time, the primary survey was conducted through field observations to identify physical conditions, and in-depth interviews were conducted with 23 respondents selected using purposive sampling. The method used is case study analysis with explanatory analysis techniques, pattern matching analysis, time series analysis and spatial analysis. The results of this study indicate that the development of tourism activities in Yogyakarta City has implications for the growth of tourism-supporting facilities in Prawirotaman Village, which serve as triggering factors for physical, socio-cultural, and economic transformation. The transformation has caused several community groups to be displaced or relocated outside Prawirotaman Village, a sign of gentrification. This type of gentrification can be classified as tourism gentrification, which has several impacts, including rising land and rent prices, as well as the erosion of local culture due to socio-cultural shifts in the area. The identification of physical, socio-cultural, and economic transformations in Prawirotaman Village can serve as a warning for relevant stakeholders to formulate

policies that reduce impacts and optimise the existing potential for economic growth, benefiting not only gentrifiers and investors but also local communities.

**Keywords:** Transformation, Gentrification, Tourism, Prawirotaman

Copyright © 2025 by Authors, Published by Universitas Diponegoro Publishing Group.

This open-access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

## 1. PENDAHULUAN

Fenomena sosial-ekonomi sering menjadi penanda bagi adanya perubahan-perubahan pada ruang perkotaan yang disebabkan oleh dinamika kapitalisme global (Smith, 1996; Zukin, 1989; Lees et al., 2008). Fenomena ini disebut sebagai gentrifikasi yang terjadi akibat kelompok masyarakat dari kelas ekonomi tinggi memasuki kawasan yang sebelumnya dihuni oleh kelas berpenghasilan rendah. Pada banyak kota-kota besar di dunia, gentrifikasi erat kaitannya dengan proses *urban regeneration* yang didorong oleh adanya kebijakan pembangunan kota, investasi *property* maupun pengembangan pariwisata dan ekonomi kreatif (Cocola-Gant, 2018; Gotham, 2018).

Terdapat cara pandang yang berbeda antara fenomena gentrifikasi yang terjadi di luar negeri khususnya negara-negara maju dengan yang terjadi di Indonesia. Di negara maju memandang gentrifikasi sebagai fenomena yang dipicu adanya peningkatan kualitas di pusat kota, sedangkan gentrifikasi di Indonesia memandang bahwa fenomena ini merupakan studi tentang suatu perubahan pada kawasan karena ada *chaos trigger* (Zuk et al., 2018). Di Indonesia, berbagai studi tentang fenomena gentrifikasi sering dikaitkan dengan kegiatan peremajaan dan peningkatan lingkungan, rehabilitasi dan revitalisasi kawasan (Medha & Ariastita, 2017). Faktor yang mempengaruhi berbagai fenomena gentrifikasi di Indonesia dipicu oleh pertumbuhan kawasan kampus (Pressilia & Yuliasuti, 2017; Jolivet et al., 2021; Suma & Shofwan, 2023; Kamalin et al., 2025), perkembangan kawasan pariwisata (Tanaka et al., 2023; Boussaa & Madandola, 2024; Maja & Dragičević, 2025; Rossello-Geli, 2025; Benedí-Artigas et al., 2025) dan juga pertumbuhan ekonomi pada kawasan komersil (Anwar, 2020; Ryu et al., 2020). Perubahan-perubahan yang terjadi di kawasan pusat yang dipicu oleh pertumbuhan kawasan-kawasan pariwisata dapat dikategorikan sebagai gentrifikasi pariwisata. Gentrifikasi yang terjadi bersamaan dengan pertumbuhan fasilitas penunjang wisata berimplikasi pada melonjaknya harga sewa atau jual hunian di sekitarnya (Liang & Bao, 2015).

Fenomena gentrifikasi pariwisata menjadi semakin kompleks, karena dapat mempengaruhi berbagai aspek seperti fisik kawasan, ekonomi, juga ketimpangan sosial-kultural penduduk lama dan pelaku industri pariwisata (Riadi, 2018). Fenomena gentrifikasi di Indonesia menjadi semakin unik karena terjadi pada kawasan kampung kota, yakni kawasan dengan kohesi sosial dan juga nilai historis berbeda dengan lokasi lainnya (Suharyanto et al., 2021). Sebagian besar kajian fenomena gentrifikasi menekankan pada peningkatan kualitas ruang kota (*urban regeneration*) sebagai pemicu utamanya (Zuk et al., 2018), sedangkan di Indonesia menyoroti adanya tekanan eksternal seperti pertumbuhan pariwisata, keberadaan kampus maupun investasi ekonomi lainnya (Medha & Ariastita, 2017; Pressilia et al., 2017; Tanaka et al., 2023).

Kota Yogyakarta sebagai salah satu kota tujuan pariwisata di Indonesia memiliki kampung-kampung kota yang menjadi pusat wisata pada sepuluh tahun terakhir (Prasojo et al., 2020). Kota Yogyakarta dengan nilai budaya yang sangat kental telah mengalami perubahan dan kini mulai diwarnai dengan budaya kontemporer seiring dengan berkembangnya kota wisata dengan beragam pendatang (Ardhiansyah et al., 2019). Kegiatan pariwisata tersebut telah menimbulkan transformasi lingkungan yang dapat mengancam hak untuk tinggal masyarakat lokal dan sering disebut sebagai fenomena gentrifikasi (Cocola-Gant, 2018). Menurut Widiyanto (2020), Kota Yogyakarta telah mengalami proses gentrifikasi arus modal yang ditandai dengan peningkatan laju pertumbuhan fasilitas penunjang pariwisata seperti hotel, *guest house*, *café*, dan restoran.

Kampung Prawirotaman sebagai salah satu kampung perkotaan di Kota Yogyakarta merupakan salah satu kawasan yang mengalami perubahan sehingga fungsi utama permukiman tradisional berubah menjadi fasilitas-fasilitas penunjang pariwisata (Fitria & Dana, 2019). Kampung Prawirotaman sebagai salah satu kampung di sisi selatan Kota Yogyakarta yang memiliki berbagai ciri khas dan kemenarikan untuk dibahas dalam konteks fenomena gentrifikasi yang dipicu oleh perkembangan pariwisata di kawasan tersebut. Kampung Prawirotaman terletak 5 km dari pusat Kota Yogyakarta atau berjarak 2 km dari Keraton Ngayogyakarta Hadiningrat (Sumintarsih & Adrianto, 2014). Kampung Prawirotaman sebagai salah satu kampung kota dengan berbagai perubahan yang sangat masif, sehingga dapat menggeser era batik menjadi kampung wisata (Perdana & Prihantoro, 2019).

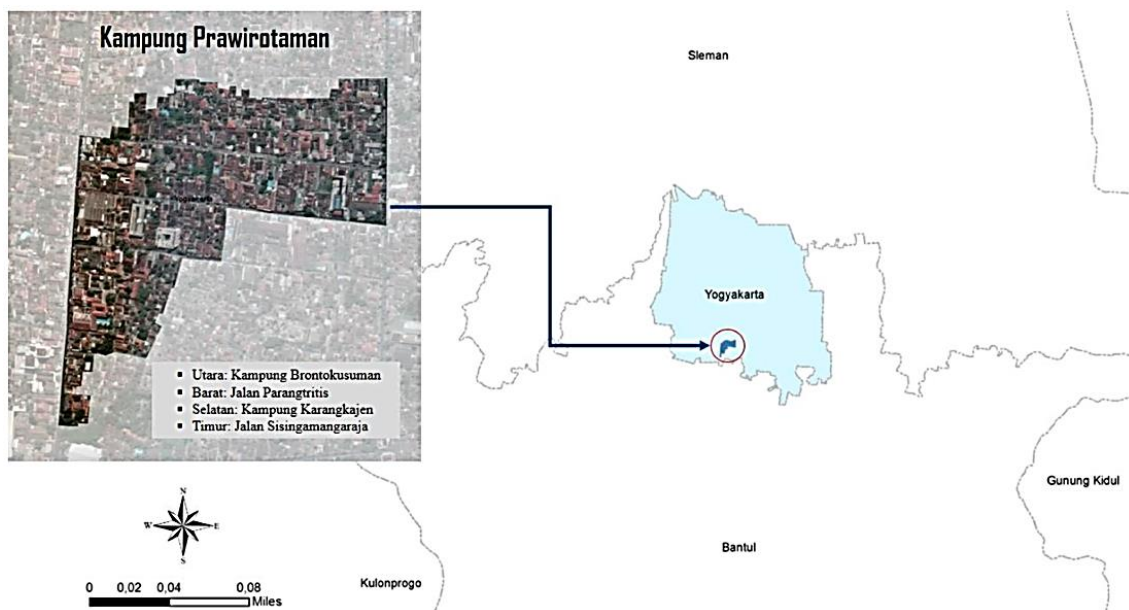
Awalnya Kampung Prawirotaman lebih dikenal sebagai kampung batik (Kuncoro & Pramitasari, 2024), sekaligus menjadi tempat tinggal abdi dalem prajurit keraton yang bermukim pada kawasan tersebut. Pada tahun 1970, industri batik di Indonesia mengalami penurunan dan berimbas kepada keluarga pengrajin batik di Kampung Prawirotaman. Pada tahun 1970-an tersebut sektor pariwisata mendapat tempat dalam Pembangunan Nasional dan tercantum pada REPELITA 1 Tahun 1969, ditegaskan bahwa pembangunan pariwisata akan menjadi penggerak perekonomian. Pada tahun 1970-an tersebut, Kota Yogyakarta semakin dikenal sebagai tujuan pariwisata dikarenakan adanya Festival Ramayana Nasional. Banyaknya pengunjung atau wisatawan di Kota Yogyakarta menjadikan para pengusaha batik dengan luas rumah yang besar yang berada di sepanjang Jalan Prawirotaman I berinisiatif untuk menyewakan kamar-kamar yang dimiliki sebagai *homestay* atau penginapan. Upaya itu ditiru oleh tetangga maupun saudara di Kawasan Kampung Prawirotaman tersebut, sehingga berkembang dan beralih menjadi berbagai fasilitas penunjang pariwisata.

Transformasi fisik, ekonomi, dan sosio-kultural yang terjadi di Kampung Prawirotaman mencerminkan dinamika gentrifikasi pariwisata yang kompleks. Perubahan fisik lingkungan seperti fungsi ruang dan lahan mendorong adanya peningkatan nilai properti, sementara interaksi sosial antara warga lokal dan pendatang membentuk pola relasi baru yang sering mengundang adanya ketegangan sosial dan kultural (Fitria & Dana, 2019; Kuncoro & Pramitasari, 2024). Sebagian besar, studi literatur yang ada masih terbatas pada analisis mengenai dampak-dampak yang ditimbulkan dari perubahan fungsi ruang, berbagai konflik sosial ekonomi tanpa mengintegrasikan tiga aspek fisik, sosial, dan juga ekonomi secara simultan dalam kerangka gentrifikasi pariwisata (Yetti et al., 2020; Nirhayati & Aryadi, 2023). Oleh karena itu, penelitian mengenai fenomena gentrifikasi pariwisata di Kampung Prawirotaman menawarkan kontribusi gap teoritis tentang transformasi multidimensional di kampung kota bersejarah sebagai proses gentrifikasi yang khas di Indonesia dan berbeda dengan pola-pola yang ditemukan pada lokasi-lokasi lainnya.

## 2. DATA DAN METODE

### 2.1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian proses gentrifikasi berada di Kampung Prawirotaman, Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta seperti yang tertera pada Gambar 1. Kampung Prawirotaman dipilih sebagai lokasi studi karena merupakan salah satu kampung kota di Kota Yogyakarta yang mengalami proses gentrifikasi dan mengalami transformasi dari kampung batik menjadi salah satu kawasan yang padat di Kota Yogyakarta dengan sebutan sebagai sebagai “Kampung Bule”, “Kampung Internasional”, “Kampung Wisata”. Lokasinya yang strategis di pusat kota dan dekat dengan simpul-simpul pariwisata di Kota Yogyakarta menjadikan banyaknya transformasi baik fisik, sosial, ekonomi, budaya.



Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian

## 2.2. Data dan Metode

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari observasi lapangan mengenai kondisi fisik dan perubahan lingkungan yang terjadi serta melalui wawancara. Wawancara dilakukan untuk menggali informasi mengenai aspek fisik, ekonomi, sosial melalui wawancara mendalam (*in-depth interview*). Penentuan responden dipilih menggunakan metode *purposive sampling* yang didasarkan pada seleksi khusus dengan membuat kriteria tertentu dan tentunya memiliki kapabilitas terhadap penelitian. Responden yang dipilih berasal dari 4 kelompok, diantaranya masyarakat lokal (yang tetap bertahan tinggal di Kampung Prawirotaman), masyarakat lokal yang telah berpindah, *gentrifier* (pelaku usaha atau investor yang masuk di Kampung Prawirotaman berupa pihak hotel, *café* dan lain sebagainya) serta pemerintah yang terdiri dari Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta, Dinas Pendapatan Kota Yogyakarta, dan Dinas Penanaman Modal dan Perizinan. Selanjutnya untuk data sekunder diperoleh dari beberapa instansi terkait seperti Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta, Kantor Kelurahan Brontokusuman, Dinas Pariwisata, Dinas Perizinan, Dinas Pendapatan Daerah, Dinas Perdagangan dan Perindustrian serta Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta. Data sekunder yang dimaksud diantaranya profil monografi Kelurahan Brontokusuman (tahun 2009-2019), Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Mergangsan, peta penggunaan lahan eksisting, jumlah dan tipe hotel, izin pendirian bangunan, data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), data persil bangunan dan kepemilikan lahan serta data jumlah wisatawan 10 tahun terakhir.

Gentrifikasi merupakan teori lokal yang memiliki karakteristik yang berbeda-beda pada setiap kasus dan lokus, maka digunakan pendekatan abduktif. Pendekatan abduktif adalah pendekatan yang menggabungkan antara deduktif dan induktif, yaitu peneliti menggunakan teori-teori sebagai kisi-kisi penelitian dan juga melakukan eksplorasi terhadap temuan-temuan baru di lokasi studi yang memiliki perbedaan dengan teori-teori sebelumnya (Rahmani & Leifels, 2018). Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus dengan tipe *single case holistic* yang hanya merujuk pada satu kasus saja. Beberapa teknik analisis yang digunakan antara lain:

### 1. Analisis Kecocokan Pola (*Pattern Matching*)

Analisis ini digunakan untuk merumuskan pola-pola yang ditemukan dari hasil temuan observasi lapangan (Yin, 2017; Bouncken, et al., 2021; Bianchi, 2025). Pola-pola yang dimaksud berupa informasi-informasi dari beberapa responden, sehingga menghasilkan analisis yang lebih komprehensif mengenai fenomena-fenomena yang terjadi di Kampung Prawirotaman.

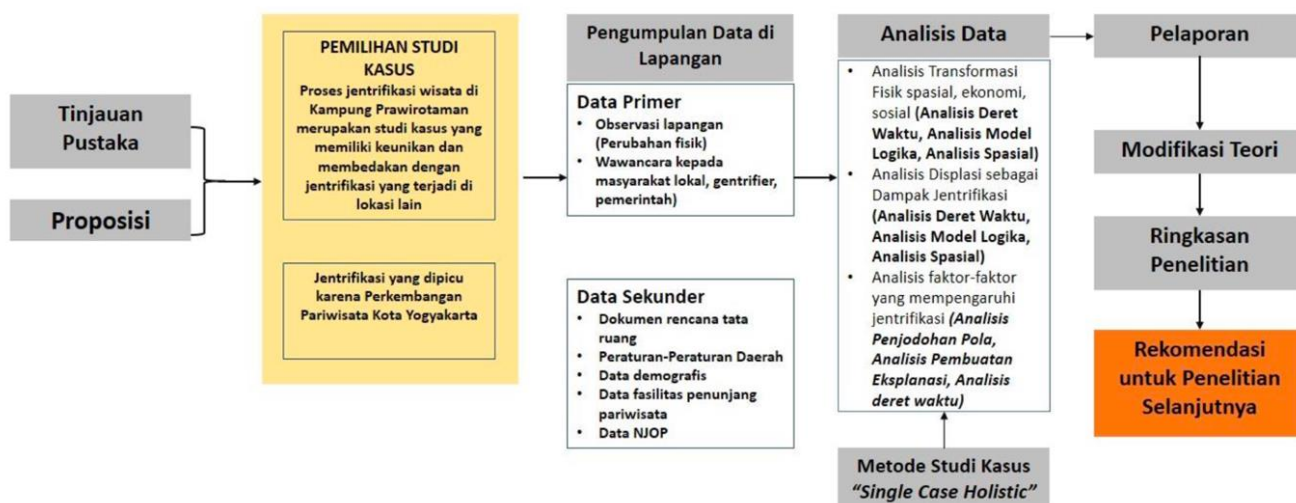
2. Analisis Membangun Sebuah Eksplanasi (*Explanation Building*)  
 Pembuatan eksplanasi atau penjelasan tentang berbagai fenomena yang terjadi dalam penelitian studi kasus, baik dari segi aspek fisik, sosial, budaya dan ekonomi (Baxter & Jack, 2008; Yin, 2017). Peneliti membuat penjelasan secara rinci terkait dengan temuan-temuan baru sehingga dapat dijadikan diskusi teoritik. Guna memperkaya penjelasan dapat dilakukan analisis yang membandingkan studi kasus gentrifikasi wisata di Kampung Prawirotaman dengan gentrifikasi wisata di lokasi-lokasi lain .
3. Analisis Deret Waktu  
 Analisis deret waktu bertujuan untuk menyelidiki informasi dari waktu ke waktu terhadap suatu kasus yang sedang diteliti (Baxter & Jack, 2008; Yin, 2017). Pemilihan deret waktu pada penelitian ini didasarkan pada periodisasi transformasi Kampung Prawirotaman dari tahun ke tahun. Penjelasan mengenai deret waktu transformasi di Kampung Prawirotaman tercantum pada Tabel 1.

**Tabel 1.** Periodisasi Transformasi Kampung Prwirotaman

Periode	Keterangan
... - 1960 (sebelum 1960)	Sebelum tahun 1960, Kampung Prawirotaman lebih dikenal sebagai kampung batik
1961-1990	Era kejayaan Kampung Prawirotaman sebagai Kampung Bule, dikarenakan mulai tahun 1960 sektor pariwisata mendapatkan tempat dalam pembangunan nasional dan titik awal masyarakat lokal mengubah rumah-rumah pribadinya menjadi penginapan-penginapan untuk wisatawan. Pada periode tahun tersebut, jumlah wisatawan di Kota Yogyakarta meningkat dan wisatawan mancanegara tertarik menginap di Kampung Prawirotaman karena merasakan menginap di kampung kota dengan bentuk bangunan unik
1991-2006	Bisnis penginapan di Kampung Prawirotaman mulai meredup, dikarenakan tersedia ragam pilihan penginapan di area Kota Yogyakarta. Selain itu, Tahun 2006 terdapat momentum gempa jogja, yang mengakibatkan kerusakan pada bangunan-bangunan di Kampung Prawirotaman
2007-saat ini	Paska gempa jogja, para pemilik penginapan di Kampung Prawirotaman mulai merenovasi bangunan. Selain itu Tahun 2007 merupakan momentum Dinas Perizinan Kota Yogyakarta dibentuk dan mulai dibuka permohonan pengajuan perizinan, sehingga mulai masuk investor-investor besar yang berinvestasi di Kampung Prawirotaman dengan membangun hotel-hotel berbintang dan mulai menyaingi penginapan-penginapan milik masyarakat lokal

4. Analisis Spasial  
 Analisis spasial digunakan untuk mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan di Kampung Prawirotaman pada tahun 2007 dan 2019. Data yang digunakan adalah data citra satelit dari Google Earth pada tahun 2007 dan 2019. Pengolahan data perubahan penggunaan lahan menggunakan software Arc.GIS dengan melakukan pendataan fungsi per masing-masing persil bangunan. Identifikasi fungsi bangunan pada tahun 2007 dilakukan dengan cara melakukan wawancara pada beberapa *key actors* yang terkait.

Keseluruhan rangkaian proses tinjauan pustaka, pemilihan studi kasus, pengumpulan data, analisis hingga rekomendasi dari hasil penelitian tercantum dalam tahapan yang dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Kerangka Pemikiran Penelitian

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

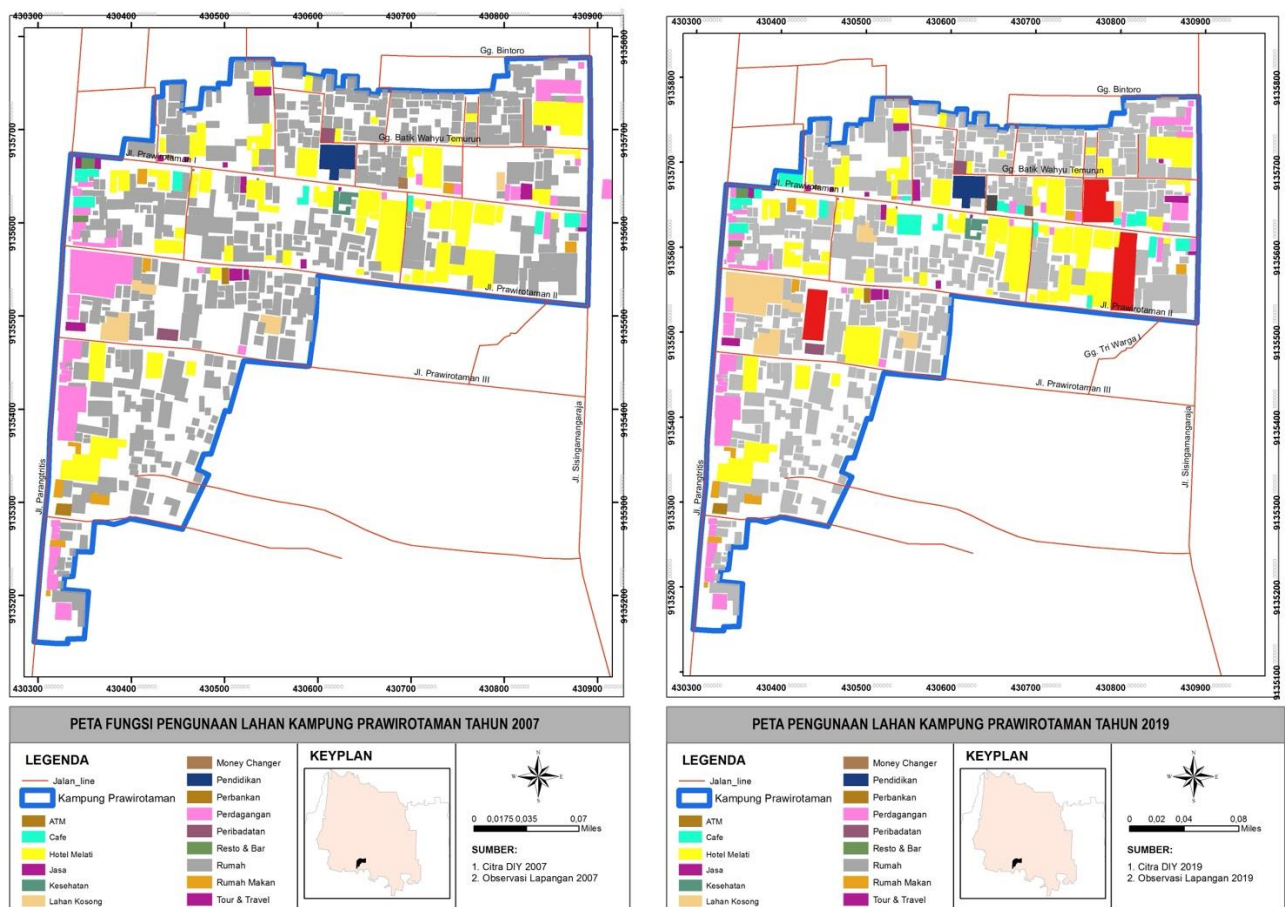
Kampung Prawirotaman memiliki sejarah panjang dan mengalami berbagai transformasi dari aspek fisik, sosial budaya, dan ekonomi. Kampung ini dikenal sebagai salah satu kampung di Kota Yogyakarta tempat tinggal abdi dalem prajurit keraton atau lebih dikenal sebagai Kesatuan Prajurit Prawiratama. Nama “Prawiratama” ini yang selanjutnya menjadi dasar penamaan kawasan permukiman para prajurit yang dikenal sebagai nama Kampung Prawirotaman. Kawasan tersebut menjadi kawasan permukiman prajurit sebagai upah para prajurit yang sudah mengabdikan di keraton dan sering disebut sebagai tanah lungguh. Sebelum Tahun 1960, keluarga mantan prajurit di Kampung Prawirotaman memiliki usaha yang berkembang pesat kala itu, yakni kerajinan tenun dan batik (Kawamura et al., 2004). Batik Prawirotaman dikenal sebagai sentra batik yang berkualitas dan memiliki motif yang khas yang dibuat secara tradisional sangat dikenal di Indonesia hingga ekspor ke luar negeri. Namun pada awal tahun 1970-an, industri batik melemah karena subsidi untuk bahan baku produksi batik dicabut pemerintah. Selain itu, adanya faktor pergeseran budaya dari batik menjadi pakaian-pakaian modern dan juga munculnya batik-batik buatan pabrik yang lebih berkembang. Sejak saat itu, pengusaha batik bergeser ke usaha-usaha lainnya seperti bisnis ayam petelur, produksi batik, es mambo, dan berbagai usaha jasa transportasi. Pada awal tahun 1970-an menjadi momentum meningkatnya industri pariwisata di Indonesia, yakni setelah munculnya REPELITA 1 Tahun 1969 yang menempatkan sektor pariwisata sebagai sektor basis dalam pembangunan nasional (Inpres 9, 1969). Ditambah lagi dengan adanya Festival Ramayana Nasional di awal tahun 1970-an yang banyak mendatangkan wisatawan di Kota Yogyakarta. Saat itu, Kota Yogyakarta sudah mendapat tempat tersendiri sebagai tujuan wisata nasional maupun mancanegara sekaligus sebagai pilihan destinasi selain Bali. Seiring dengan berkembangnya pariwisata di Kota Yogyakarta, Kampung Prawirotaman mengalami transformasi dari aspek fisik, ekonomi, dan sosial-budaya.

Berawal dari bisnis pengadaan fasilitas penunjang, kini Kampung Prawirotaman menjadi salah satu kampung tujuan pariwisata (Yetti et al., 2020) dengan berbagai transformasi naik turunnya kondisi lingkungan, sosial, dan ekonomi dalam kurun waktu kurang lebih 5 dekade. Banyak dampak negatif yang dirasakan oleh masyarakat lokal akibat masifnya kegiatan pariwisata, diantaranya munculnya berbagai kegiatan malam, jalanan macet dan terbatasnya ruang gerak bagi masyarakat lokal (Perdana & Prihantoro, 2019). Hal tersebut menandakan bahwa Kampung Prawirotaman telah mengalami berbagai perubahan dalam ruang sosial dan masyarakat (Fitria et al., 2022). Selain itu itu, Kampung Prawirotaman sebagai destinasi wisata dikaitkan dengan dampak ekonomi, yaitu pariwisata memberikan dampak positif baik pada tingkat lokal hingga regional dan bahkan nasional (Sugiarto, 2021). Di sisi lain, Nirhayati & Aryadi (2023),

mengungkapkan bahwa perkembangan hotel di Kampung Prawirotaman memiliki dampak negatif ekonomi seperti persaingan harga sewa kamar dan menurunnya tingkat hunian kamar hotel melati milik masyarakat lokal yang tinggal dalam gang.

### 3.1. Transformasi Fisik

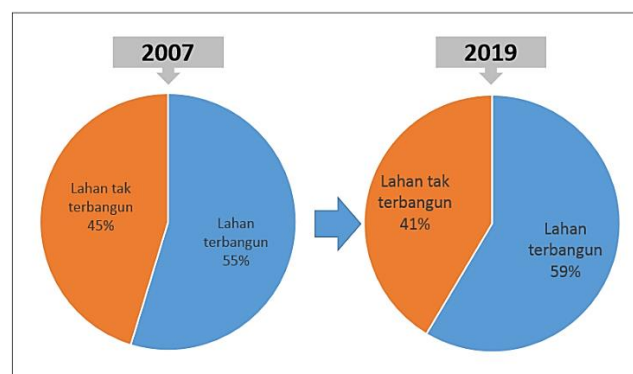
Transformasi fisik di Kawasan Prawirotaman menjadi indikator awal terjadinya gentrifikasi, karena perubahan tata ruang, infrastruktur dan fasad bangunan sering muncul terlebih dahulu sebelum terjadinya pergeseran ekonomi maupun sosial masyarakat setempat. Analisis spasial perubahan penggunaan lahan menggunakan citra Google Earth Tahun 2007 dan Tahun 2019 (Gambar 3). Tahun 2007 digunakan sebagai tahun dasar analisis dikarenakan adanya momentum Gempa Jogja pada tahun 2006, sehingga pada tahun 2007 sudah mulai terjadi renovasi ulang bangunan yang terdampak bencana gempa tersebut. Sedangkan Tahun 2019 adalah tahun dilaksanakannya observasi lapangan sebagai bagian tahapan penelitian. Berdasarkan Gambar 4, diketahui perubahan penggunaan lahan paling intensif terjadi pada Jalan Prawirotaman I, yakni dari fungsi rumah menjadi fungsi cafe, perdagangan, dan hotel. Selain itu terdapat lahan-lahan kosong yang beralih fungsi menjadi perdagangan maupun hotel. Jalan Prawirotaman I lebih ramai pengunjung baik dari wisatawan domestik maupun asing dibandingkan dengan Jalan Prawirotaman II dan III, karena fasilitas penunjang pariwisata lebih lengkap mulai dari hotel berbintang, hotel melati, guest house, biro perjalanan wisata, persewaan motor maupun mobil, ATM, artshop/gallery, salon kecantikan, moneychanger dan fasilitas lainnya. Saat ini hampir 100% bangunan di koridor Jalan Prawirotaman I sebagai fasilitas penunjang pariwisata.



**Gambar 3.** Peta Perubahan Penggunaan Lahan pada Tahun 2007 dan Tahun 2019 di Kampung Prawirotaman Secara Spasial

Sebelum tahun 1970-an, fungsi guna lahan utama adalah sebagai hunian yang ditempati oleh keturunan dari para Prajurit Prawiroatama. Perubahan fungsi guna lahan mulai muncul saat sektor pariwisata berkembang pesat di Yogyakarta. Masyarakat mulai memanfaatkan momentum tersebut untuk membuka penginapan, warung, toko. Perlahan fungsi guna lahan berubah dari yang awalnya hunian menjadi fasilitas-fasilitas penunjang pariwisata serta perdagangan dan jasa. Perubahan fungsi guna lahan diawali dari Jalan Prawirotaman I kemudian diikuti Jalan Parangtritis dan Jalan Sisingamangaraja. Seiring berkembangnya bisnis perhotelan, maka berubah juga fungsi guna lahan di Jalan Prawirotaman II dan III. Sama halnya dengan studi kasus di negara-negara di Asia Timur seperti Beijing dan Seoul yang mengalami transformasi fisik yang dipicu oleh kebijakan pemerintah maupun proyek pembangunan skala besar (*urban re-development*) (Wu et al., 2020). Bedanya, jika transformasi fisik di Kampung Prawirotaman disebabkan salah satu faktor, yakni kebijakan pengembangan pariwisata nasional. Berbeda dengan transformasi fisik di Lisbon didorong oleh ekspansi pasar *short-term rentals* seperti *airbnb* dan renovasi kota besar-besaran misalkan dari rumah menjadi apartemen wisata dan juga pusat kota menjadi taman-taman tematik, sehingga menghilangkan hunian permanen di perkotaan (Lestegás et al., 2019). Berbagai penelitian mengungkapkan bahwa penanda fenomena gentrifikasi adalah terjadinya displasi atau perpindahan penduduk lokal karena masuknya *gentrifier* atau pendatang dengan tujuan berinvestasi atau tinggal dan menetap (Dewi, 2018). Menurut Sholihah & Heath (2018), fenomena gentrifikasi mengakibatkan suatu kawasan terjadi konversi lahan yang awalnya permukiman menjadi fasilitas pariwisata. Kondisi ini dialami juga oleh Kampung Prawirotaman yang mengalami transformasi fisik dengan “displasi” sebagai konsekuensi logis dari fenomena gentrifikasi pariwisata yang terjadi.

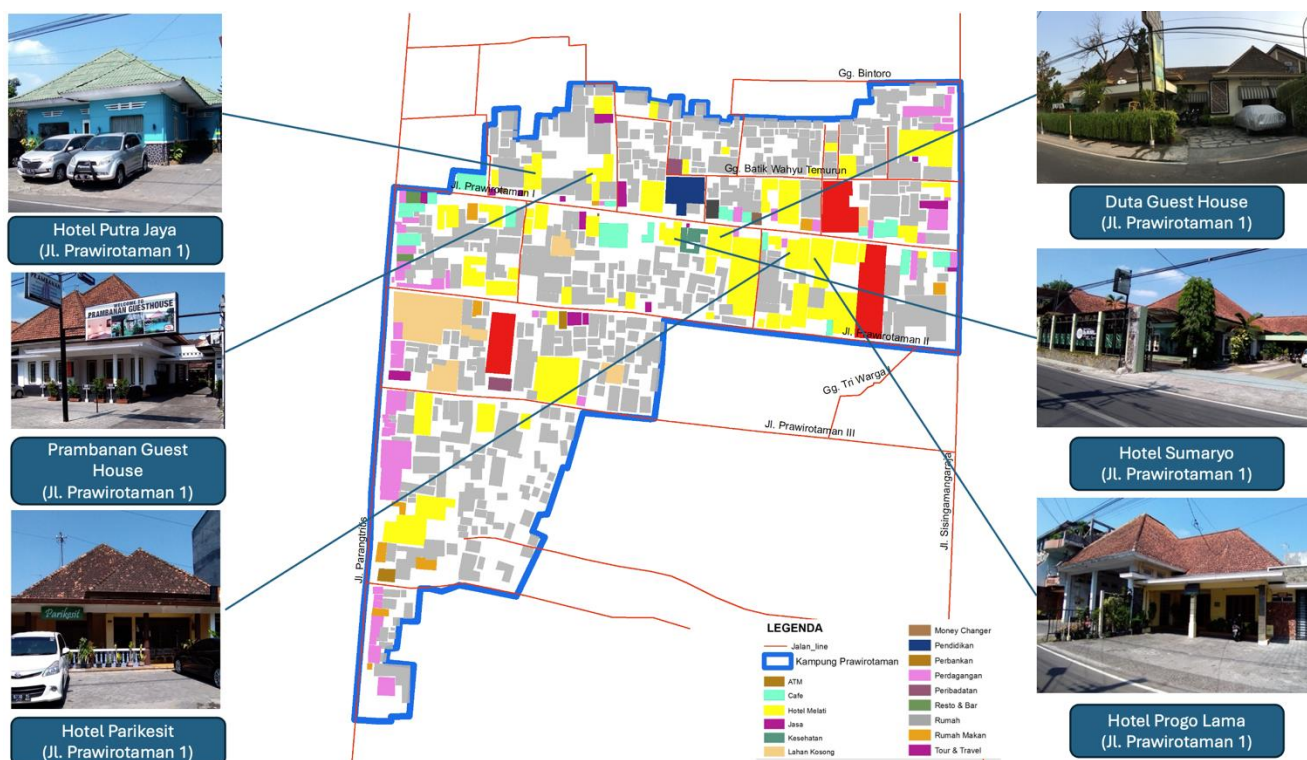
Komposisi lahan terbangun dari tahun 2007 hingga tahun 2019 tidak berubah drastis (Gambar 4), yakni mengalami kenaikan 4%. Kenaikan persentase lahan terbangun tersebut digunakan untuk fungsi hotel-hotel yang muncul mulai tahun 2013. Rendahnya perubahan komposisi guna lahan ini dikarenakan perubahan yang terjadi di Kampung Prawirotaman lebih kepada perubahan fungsi bangunannya. Misalnya yang awalnya sebagai hunian berubah menjadi hotel, *guesthouse*, *cafe* dan fasilitas-fasilitas penunjang wisata lainnya. Lahan tak terbangun yang merupakan aset dari para juragan kelas menengah atas di Kampung Prawirotaman dan belum terjual sebagian besar berupa lahan kosong. Sebagian besar lahan kosong tersebut difungsikan sebagai lahan parkir yang dikomersilkan oleh masyarakat lokal untuk parkir kendaraan seperti bus dan mobil apabila terjadi lonjakan wisatawan. Lahan tak terbangun di Kampung Prawirotaman pada periode sebelum tahun 1990-an berupa ruang terbuka hijau maupun pendopo sebagai ruang untuk berinteraksi warga. Namun setelah tahun 1990-an banyak ruang terbuka hijau milik para juragan dijual bahkan ada yang tidak terawat sampai pada akhirnya dijadikan lahan parkir. Kurangnya Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Kampung Prawirotaman ini disebabkan juga oleh dibangunnya rumah maupun fasilitas-fasilitas penunjang pariwisata.



**Gambar 4.** Persentase Komposisi Guna Lahan Tahun 2007 dan Tahun 2019 di Kampung Prawirotaman

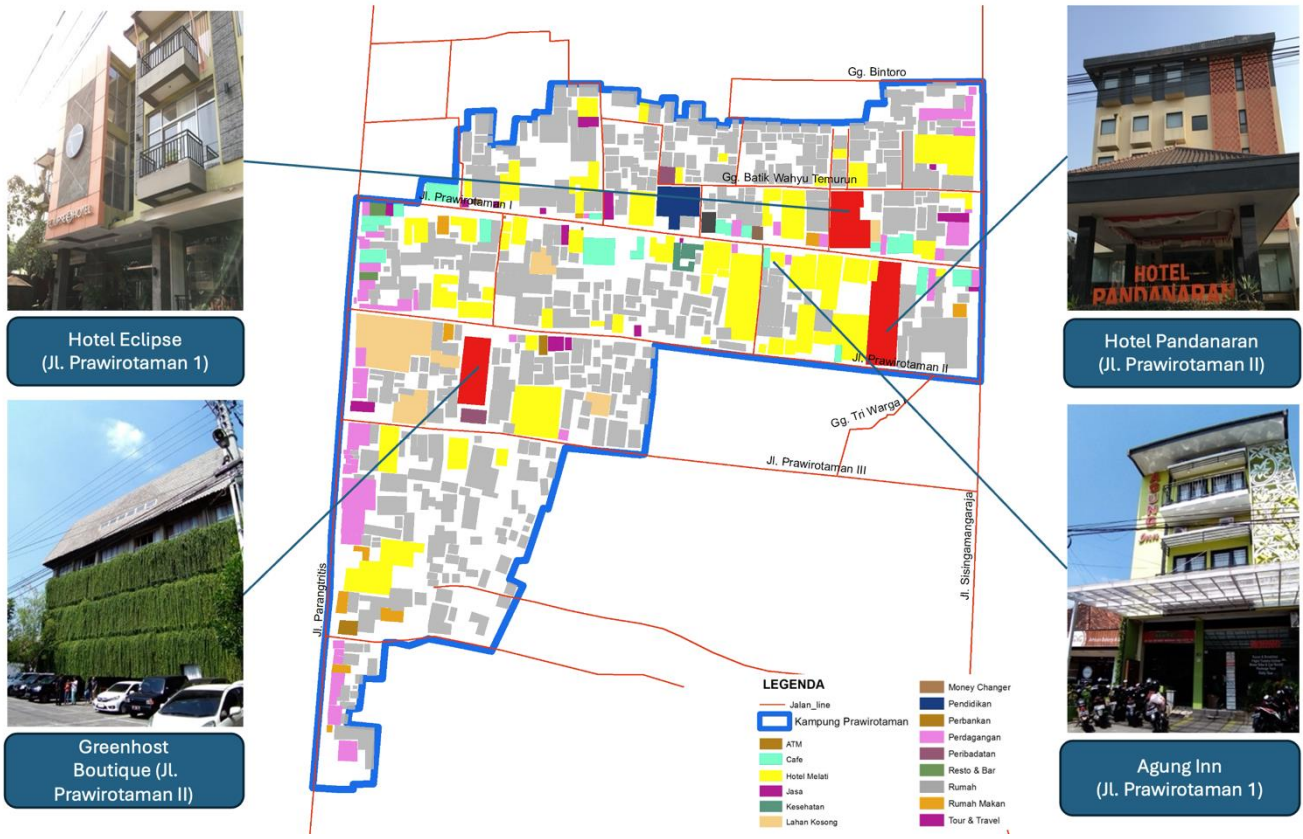


Indikator lain dalam penilaian transformasi fisik dari Kampung Prawirotaman adalah perubahan kondisi fasad bangunan. Ciri khas bangunan di Kampung Prawirotaman sebelum terjadinya gentrifikasi adalah bergaya arsitektur *indische*, yang merupakan campuran dari unsur-unsur budaya barat khususnya Belanda dengan budaya Indonesia khususnya dari Jawa. Bangunan-bangunan bergaya *indische* ini mayoritas ditemui di sepanjang koridor Jalan Prawirotaman I, II, III. Beberapa hotel, *guest house* dan rumah masyarakat lokal masih mempertahankan ciri khas arsitektur *indische*, yakni dengan bentuk atap datar, gewel horizontal dan volume bangunan yang berbentuk kubus. Adapun beberapa bangunan yang masih mempertahankan bangunan bergaya *indische* dapat dilihat pada Gambar 5.



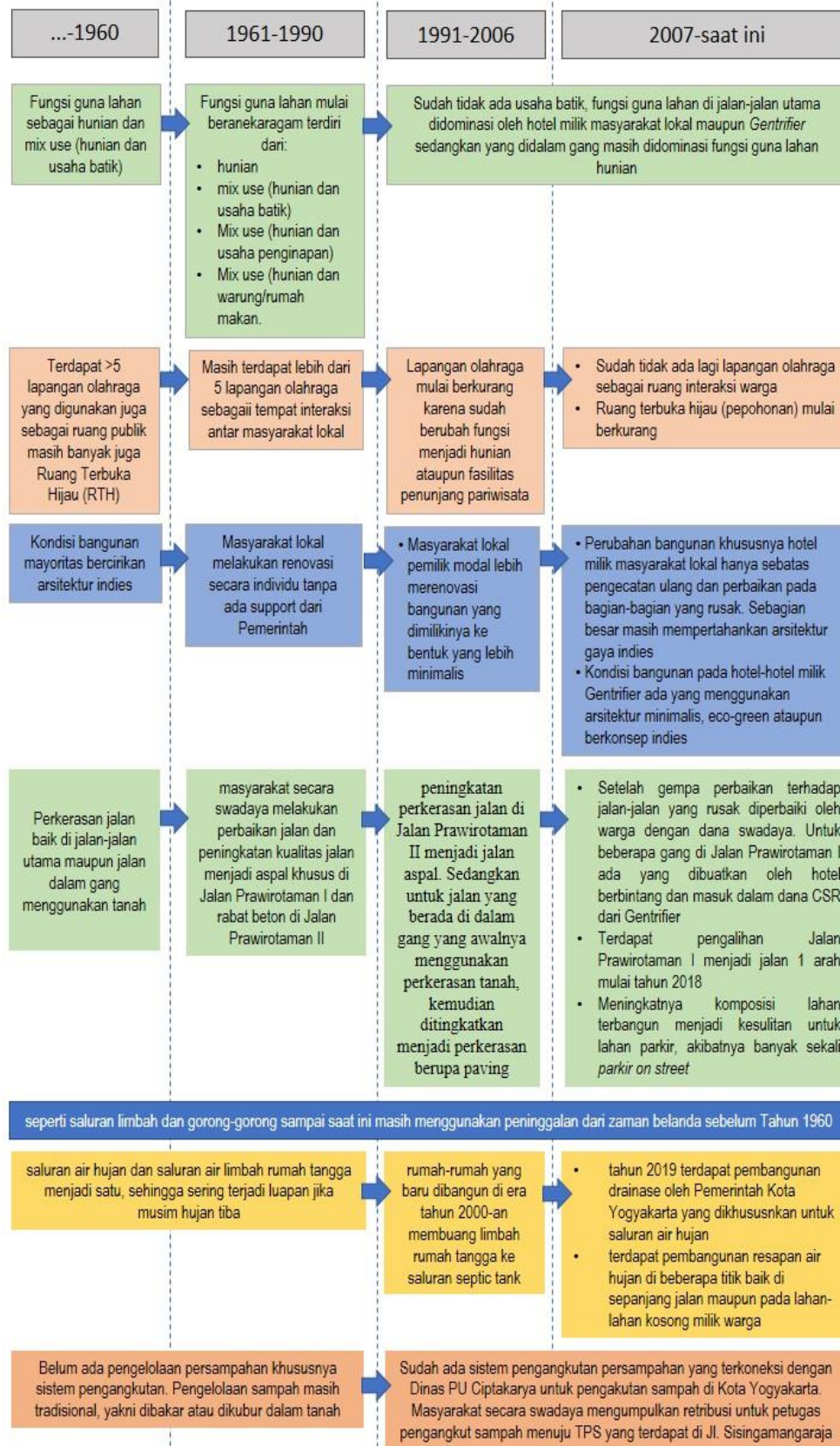
Gambar 5. Penginapan di Kampung Prawirotaman yang Masih Mempertahankan Gaya *Indische*

Masyarakat lokal pemilik hotel di Kampung Prawirotaman tidak melakukan perubahan atau renovasi total terhadap bangunan. Hotel Putra Jaya, Prambanan Guest House, Hotel Parikesit, Hotel Sumaryo, Duta Guest House, dan Hotel Prayogo Lama adalah beberapa contoh hotel yang masih mempertahankan gaya *indische*. Dapat dilihat pada Gambar 5 ciri khas bangunan gaya *indische* masih tampak dari atapnya yang berbentuk limasan, memiliki kemiringan 40-60 derajat dan denah bangunan yang asimetris, jendela yang besar dan lebar serta terdapat tritisan atap, pemakaian gewel. Perubahan atau renovasi yang dilakukan pemilik hanya sebatas pemeliharaan, perubahan warna cat tembok serta rekonstruksi dengan bahan baru terutama paska gempa jogja. Kemauan masyarakat lokal pemilik hotel untuk mempertahankan fasad bangunan bergaya *indische* merupakan kemauan sendiri. Hal tersebut dimaksudkan agar dapat menjadi sebuah citra kawasan yang mencerminkan bahwa kampung ini dahulunya memiliki jejak sejarah dan budaya. Perubahan kondisi fasad bangunan mulai berubah sejak munculnya beberapa hotel yang dimiliki oleh *gentrifier* dengan gaya modern dan minimalis. Tahun 2013 menjadi awal mula munculnya hotel-hotel yang dimiliki oleh *gentrifier* seperti Hotel Eclipse, Green House, Hotel Pandanaran menghadirkan wajah baru dengan konsep modern dan minimalis dengan bangunan meninggi dengan 2 hingga 3 lantai (dapat dilihat pada Gambar 6).



**Gambar 6.** Penginapan di Kampung Prawirotaman yang Telah Merubah Fasad Bangunan

Lain halnya dengan hotel-hotel baru milik *gentrifier* yang bergaya minimalis justru memadukan konsep *indische* dengan konsep klasik jawa seperti Hotel Grand Rosela, Arcadia, Hotel Adhistana Java Villas, dan Hotel Indies Heritage. Hotel-Hotel ini merupakan bangunan baru yang sengaja dikonsep bergaya kolonial, lawas, dan berkarakter. Hal ini sekaligus dimaksudkan untuk memenuhi permintaan konsumen, wisatawan baik dari mancanegara maupun domestik yang justru suka dengan sesuatu konsep baru yang unik. Gaya bangunan yang unik dan baru tersebut membawa perubahan pada fasad Kampung Prawirotaman menjadi lebih baik terhadap citra kawasan. Kesadaran untuk mempertahankan bangunan dengan arsitektur indis di Kampung Prawirotaman ditentukan oleh pengetahuan pemilik sarana penunjang pariwisata yang ada. Belum ditemukan kebijakan mengenai penetapan bangunan-bangunan di Kampung Prawirotaman Kota Yogyakarta kedalam bangunan bernilai budaya yang harus dilindungi. Studi González-Pérez & Novo-Malvárez (2022) terkait dengan gentrifikasi yang terjadi di Dalt Vila Spanyol memiliki dampak positif bagi citra kawasan, dikarenakan transformasi yang terjadi meningkatkan nilai kawasan dari hunian menjadi pengembangan pusat seni dan menjadikan kawasan bersejarah sebagai etalase kota dengan adanya perbaikan gerbang kota dan benteng bersejarah. Dampak negatifnya adalah pengembangan kawasan tersebut menyebabkan adanya perpindahan penduduk lokal serta orientasi Pembangunan berorientasi kepada wisatawan dibanding kebutuhan masyarakat lokal. Sama halnya yang terjadi di Fez Medina (Maroko), perubahan fasad bangunan seperti rumah-rumah tradisional warga lokal menjadi *guesthouse* mewah, mendorong terjadinya gentrifikasi dengan masuknya investor asing serta pendatang kelas menengah atas (Boussaa & Madandola, 2024). Kondisi ini memperjelas bahwa fenomena gentrifikasi seperti dua mata pisau, yakni memiliki sisi positif dan juga negatifnya. Sisi positifnya, transformasi fasad bangunan dapat melestarikan dan mempercantik citra kota, namun sisi negatifnya menjadi pemicu gentrifikasi sosial yang menggeser fungsi sosial, mengurangi keaslian budaya dan juga mempercepat proses displasi.



Gambar 7. Analisis Deret Waktu Transformasi Fisik Spasial Kampung Prawirotaman

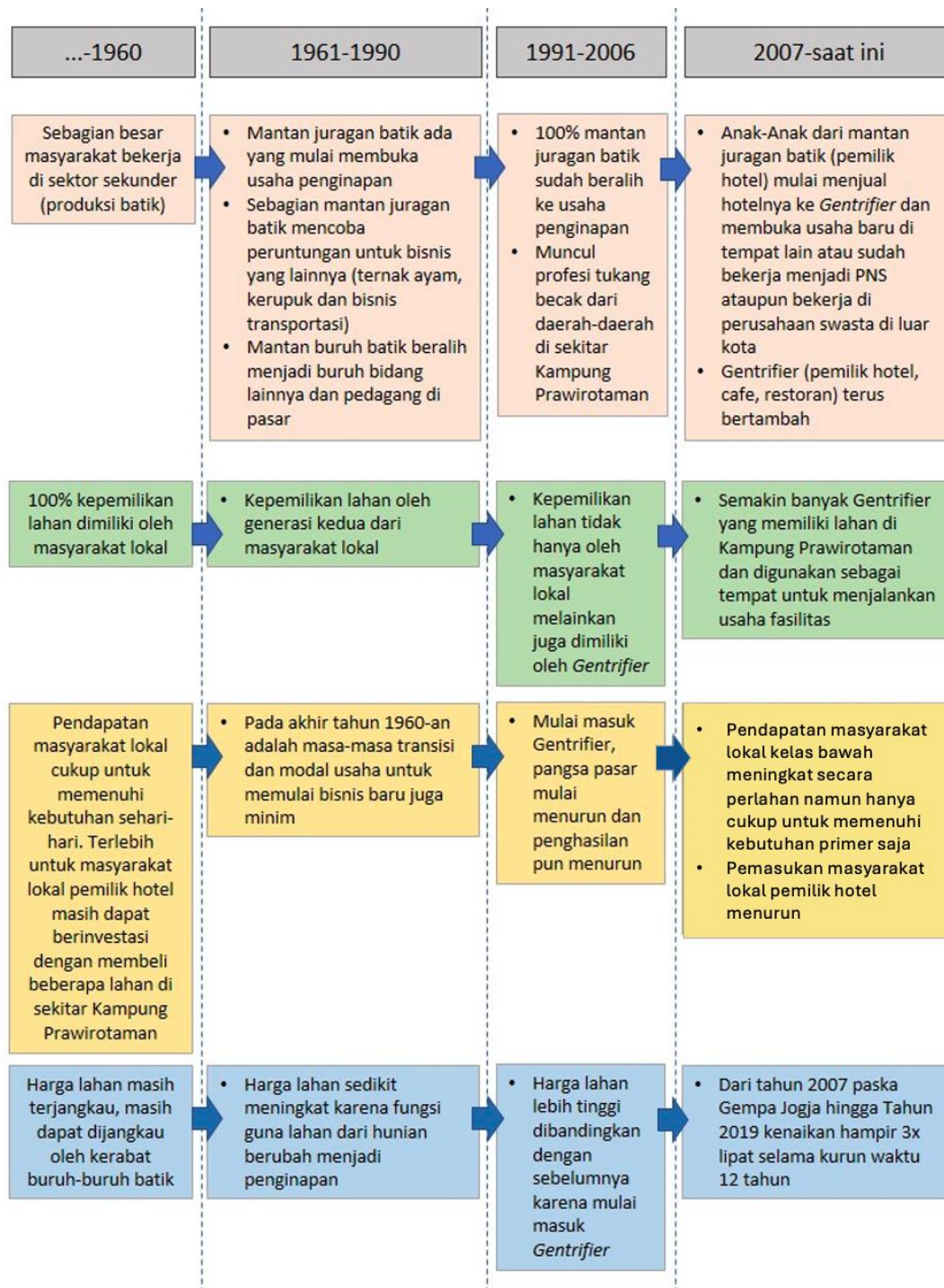
Berdasarkan Gambar 7 mengenai analisis lanjutan berupa analisis deret waktu dari aspek transformasi fisik yang terjadi di Kampung Prawirotaman diidentifikasi dari empat periode waktu, yakni sebelum tahun 1960; 1961-1990; 1991-2006; 2007-saat ini. Pendekatan ini digunakan untuk menggabungkan informasi secara spasial transformasi fisik yang terjadi. Kondisi yang dapat diidentifikasi antara lain: 1) sudah hilangnya ruang terbuka publik sebagai tempat bersosialisasi antar masyarakat; 2) adanya perubahan fasad bangunan; 3) peningkatan infrastruktur pendukung sebagai dampak positif dari gentrifikasi pariwisata seperti peningkatan perkerasan jalan, pembangunan drainase kota dan dukungan pengelolaan sampah.

### 3.2. Transformasi Ekonomi

Kegiatan Perekonomian utama di Kampung Prawirotaman telah mengalami suatu transformasi panjang, yaitu dari awalnya industri sekunder yang memproduksi batik hingga menjadi industri tersier penyedia jasa untuk penunjang pariwisata. Perubahan demi perubahan kegiatan perekonomian ini memberikan pengaruh karena terjadi alih profesi dari yang awalnya juragan batik menjadi pengusaha penginapan. Faktor penyebab terjadinya alih profesi ini dikarenakan adanya penurunan pada industri batik yang kemudian digantikan oleh bisnis akomodasi dan sarana penunjang pariwisata lainnya yang ternyata lebih menguntungkan secara ekonomi. Kondisi ini juga terjadi di China, adanya perkembangan pada industri kreatif dan munculnya berbagai aktivitas ekonomi baru menyebabkan kenaikan harga lahan yang berimbas pada tergesernya penduduk lokal dengan ekonomi menengah kebawah untuk mencari hunian baru diluar kawasan yang telah mengalami revitalisasi (Liu et al., 2019).

Perubahan fungsi pemanfaatan ruang yang disebabkan oleh perubahan motif ekonomi di Kampung Prawirotaman menimbulkan dua kelas ekonomi. Kelompok pertama adalah kelas menengah atas yang diduduki oleh investor dari luar kawasan atau disebut sebagai *gentrifier* (dalam konteks kajian fenomena gentrifikasi) dan juga kelompok keluarga mantan pengusaha batik yang memiliki lahan pada jalan-jalan utama yang beralih mengusahakan rumahnya menjadi jasa akomodasi. Sedangkan kelas menengah bawah adalah masyarakat lokal baik keluarga mantan buruh usaha batik maupun lainnya yang tinggal pada gang-gang dibalik jalan utama. Kondisi kelas menengah bawah di Kampung Prawirotaman terus menghadapi tekanan akibat transformasi ekonomi yang terjadi, yakni naiknya harga tanah, persaingan usaha, persaingan mendapatkan pekerjaan dan juga keterbatasan mengakses kebutuhan sehari-hari akibat kenaikan harga bahan pokok dikarenakan fungsi kawasan beralih menjadi kawasan pariwisata.

Tekanan masyarakat lokal akibat transformasi ekonomi sebagai konsekuensi dari fenomena gentrifikasi terjadi juga di Thailand. Menurut Nititerapad & Tochaiwat (2023), kedatangan para investor mengakibatkan persaingan usaha yang nyata bagi masyarakat lokal. Investor atau *gentrifier* menawarkan produk-produk dengan kualitas dan kemasan yang menarik, sehingga menyaingi bisnis lokal. Seperti yang terjadi di Kampung Prawirotaman, persaingan tinggi juga dirasakan oleh kelas menengah kebawah dalam memperoleh pekerjaan sebagai karyawan pada hotel ataupun sarana penunjang pariwisata lainnya yang membutuhkan standar tingkat pendidikan dan keterampilan yang tidak dimiliki oleh mereka. *Gentrifier* juga datang dari profesi sebagai tukang becak yang datang dari luar Kampung Prawirotaman untuk menyediakan layanan atraksi wisata yang diminati oleh wisatawan asing sebagai keunikan transportasi lokal.



Gambar 8. Analisis Deret Waktu Transformasi Ekonomi Kampung Prawirotaman

Perubahan dalam bidang ekonomi memang memberikan keuntungan untuk sebagian masyarakat lokal khususnya para pemilik usaha fasilitas penunjang pariwisata. Terlebih lagi untuk para *gentrifier* yang berinvestasi di Kampung Prawirotaman. Modal yang besar membuat usaha yang digeluti terus berkembang dan inovatif, sehingga dapat bersaing dengan pemilik fasilitas penunjang pariwisata dari masyarakat lokal. Tarif penginapan yang tidak jauh beda dengan hotel-hotel melati ataupun *guest house* yang dimiliki oleh masyarakat lokal menjadikan pengunjung lebih tertarik untuk menginap di hotel-hotel baru milik *gentrifier*

dengan fasilitas yang lebih lengkap. Hal ini menjadikan ketatnya persaingan bisnis antara *gentrifier* dengan masyarakat lokal. Masyarakat lokal pemilik hotel yang kalah persaingan bisnis memilih untuk menjual hotelnya kepada *gentrifier*. Kesulitan menghadapi persaingan bisnis ini disebabkan oleh banyak hal, yakni karena kurangnya modal sehingga tidak mampu untuk melakukan inovasi-inovasi baru atau melakukan renovasi terhadap hotel yang dimiliki. Manajemen hotel yang kurang rapi mengakibatkan finansial yang carut marut. Hal ini dikarenakan masyarakat lokal sebagai pemilik hotel masih menggunakan sistem lama, dimana tidak melakukan pembukuan secara rapi, antara pemasukan dan pengeluaran tidak tercatat secara rapi sehingga tidak ada evaluasi setiap bulannya terkait perkembangan bisnis hotel. Oleh karena itu, para pemilik hotel merasa bahwa biaya operasional hotel lebih tinggi dibandingkan dengan pemasukan. Hanya sebagian kecil hotel yang masih eksis dikarenakan mendapatkan bantuan dari anak-anak mereka yang memiliki tingkat pendidikan tinggi dan memiliki inisiatif untuk membantu dalam segi promosi, manajemen hotel serta *upgrading* dari konsep hotel lama ke konsep baru. Berbeda halnya dengan pemilik hotel yang anak-anaknya sudah berkarir dan berkeluarga di luar kota dan tidak ada yang meneruskan bisnis penunjang pariwisata ini sehingga perkembangannya pun lambat dan bahkan terpaksa dijual karena tidak ada penerusnya lagi. Sementara *gentrifier* yang menjalankan usaha di Kampung Prawirotaman mendapatkan pemasukan yang jauh lebih tinggi dibandingkan dengan masyarakat lokal.

Sementara masyarakat lokal pemilik hotel dan *gentrifier* sedang sibuk memikirkan persaingan bisnis perhotelan yang tidak hanya di lingkup Kampung Prawirotaman saja, melainkan juga persaingan bisnis perhotelan dengan hotel-hotel di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Maka masyarakat lokal yang tinggal di dalam gang justru bertahan dengan pekerjaan-pekerjaan yang lebih fleksibel mengikuti perkembangan zaman, seperti bekerja sebagai buruh di toko-toko, bengkel, buruh harian lepas di proyek bangunan, ada juga yang bekerja wiraswasta sebagai pedagang di pasar maupun pedagang kue-kue. Banyak juga yang bekerja sebagai ojek *online* dan hanya sebagian kecil yang berprofesi sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS).

Beragamnya profesi atau pekerjaan dari masyarakat di Kampung Prawirotaman menyebabkan beragamnya pendapatan yang mereka hasilkan. Masyarakat lokal kelas menengah (pemilik hotel maupun restoran) memiliki penghasilan yang jauh lebih tinggi dibandingkan dengan masyarakat lokal yang tinggal dalam gang. Berdasarkan penjelasan dari Ketua Kampung masih banyak penduduk miskin di Kampung Prawirotaman, yakni sekitar 30% dari masyarakat yang tinggal di dalam gang mendapatkan bantuan dari pemerintah. Berikut merupakan jumlah keluarga yang menerima Kartu Menuju Sehat (KMS) di masing-masing RW. Penerima KMS paling banyak berasal dari RW 07 tepatnya yang tinggal di dalam gang masuk sebelah utara Jalan Prawirotaman I. Penerima KMS ini diseleksi dengan menggunakan beberapa kriteria seperti kondisi fisik rumah yang kurang layak, pendapatan per bulan yang kurang dan lain sebagainya. Bantuan untuk warga penerima KMS adalah berupa pengobatan, pelatihan keterampilan usaha, pendidikan, dan bantuan lainnya.

Selain transformasi pada jenis pekerjaan dan pendapatan, juga terdapat perubahan terkait dengan harga lahan sekaligus pajak. Konsekuensi dari berkembangnya kegiatan ekonomi dari fasilitas penunjang pariwisata di Kampung Prawirotaman adalah naiknya harga lahan, terutama yang berlokasi di sepanjang koridor jalan. Lonjakan harga lahan paling tinggi berada di Jalan Parangtritis, kemudian diikuti dengan harga lahan di Jalan Prawirotaman I, Jalan Sisingamangaraja dan Jalan Prawirotaman II dan III. Jalan Parangtritis merupakan jalan yang strategis sebagai salah satu pusat komersial di Kota Yogyakarta. Namun tingginya harga lahan di sepanjang koridor jalan tidak sebanding dengan harga lahan di dalam-dalam gang, begitu pula dengan pajaknya. Pajak Bumi dan Bangunan di perkampungan dalam gang tidak setinggi yang berada di pinggir jalan. Meskipun begitu, masih banyak masyarakat lokal kelas bawah yang kesulitan membayar pajak, karena saat ini kenaikannya hampir tiga kali lipat dibandingkan dari tahun 2007. Inilah yang menjadikan masyarakat lokal dengan penghasilan yang tidak pasti kesulitan dalam membayar pajak, bahkan beberapa kali Ketua Kampung membantu masyarakat dalam mengurus keringanan pajak untuk mereka warga yang kurang mampu secara ekonomi. Namun naiknya pajak dari tahun ke tahun tidak membuat masyarakat lokal tersebut berpindah ke lokasi lain. Berusaha menetap dan bertahan di Kampung Prawirotaman dengan berbagai perubahan yang terjadi.

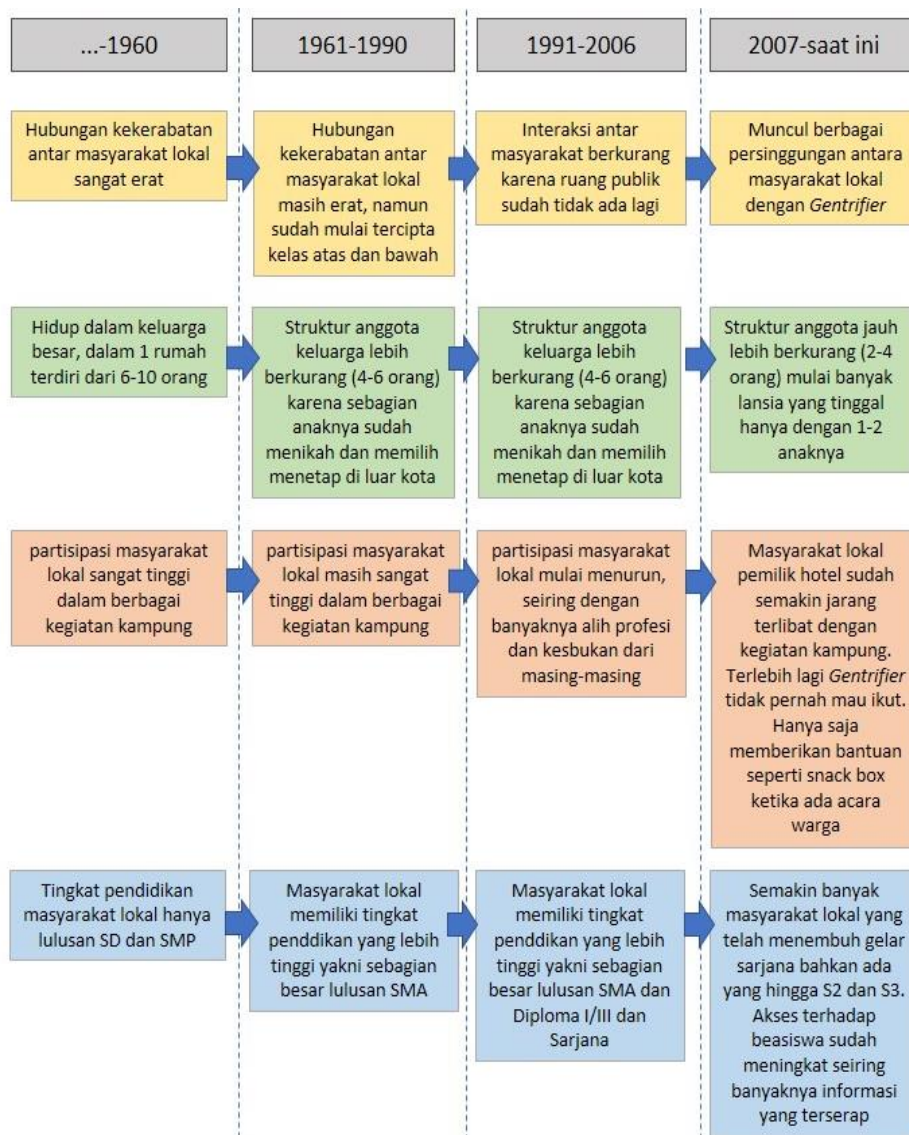
### 3.3. Transformasi Sosial Budaya

Masyarakat lokal Kampung Prawirotaman memiliki hubungan kekerabatan yang erat. Sebelum era 1980-an, mereka tinggal dalam satu rumah dengan jumlah anggota keluarga yang banyak, sekitar lima sampai dengan sepuluh anggota keluarga. Kecenderungan awalnya, masyarakat lokal setempat menikah dengan sesama masyarakat lokal dari Kampung Prawirotaman karena bekerja dan hidup bersama-sama pada lokasi yang berdekatan. Pada periode tersebut, sebagian masyarakat menilai bahwa pernikahan antar keluarga juragan batik merupakan bagian dari praktik budaya lokal yang sekaligus berperan dalam mempertahankan distribusi kekayaan agar tidak berpindah keluar dari jaringan keluarga. Jadi anak-anak juragan batik tersebut dijodohkan dengan kerabat yang status sosial dan ekonominya sederajat. Sampai pada generasi ketiga kebiasaan pernikahan antar kerabat tersebut mulai jarang terjadi walaupun masih ada beberapa saja. Namun kesenjangan antara kelas menengah atas atau juragan dengan kelas menengah bawah atau kelas pekerja masih terasa hingga saat ini. Kesenjangan ini terjadi karena kesibukan dari keluarga juragan dalam mengelola bisnis perhotelan sehingga jarang berinteraksi dengan masyarakat menengah kebawah yang tinggal di dalam-dalam gang.

Berdasarkan Gambar 9, hubungan sosial masyarakat lokal Prawirotaman lambat laun mengalami pergeseran. Sebelum tahun 1990-an, ketika masih banyak ruang publik, masyarakat saling bersosialisasi satu sama lain baik di pendopo ataupun di lapangan-lapangan yang ada di Kampung Prawirotaman. Kondisi seperti itu sudah jarang dilakukan karena ruang-ruang publik tersebut sudah tidak ada dan digantikan dengan fasilitas-fasilitas penunjang pariwisata yang sifatnya komersial. Walaupun ruang publik sebagai sarana masyarakat untuk berinteraksi sudah berkurang bahkan sangat minim, namun masyarakat dapat menggunakan rumah warga lainnya yang berkapasitas besar untuk melakukan perkumpulan-perkumpulan rutin.

Kegiatan bersosialisasi dan interaksi sosial masyarakat di Kampung Prawirotaman tidak terlepas dari adanya organisasi kemasyarakatan. Pada awalnya Kampung Prawirotaman sempat tidak ada lagi istilah Ketua Kampung setelah bertahun-tahun, karena kepemimpinan langsung dipisah menjadi Rukun Warga (RW) dan Rukun Tetangga (RT). Sebelum tahun 2001, Ketua Kampung lebih familiar dengan nama Ketua Rukun Kampung (RK). Namun sejak awal tahun 2019 dikembalikan penamaannya menjadi Ketua Kampung di Kota Yogyakarta. Hal ini dimaksudkan agar memudahkan pemerintah dalam penyaluran dana ke kampung-kampung dan masing-masing kampung terdiri dari RW dan RT. Banyaknya program-program peremajaan ataupun peningkatan kualitas lingkungan di kampung-kampung Yogyakarta termasuk perlombaan antar kampung menjadikan perlunya sosok Ketua Kampung untuk memudahkan mengorganisasi segala bentuk kegiatan agar saling terintegrasi dengan sistem pemerintahan daerah. Transformasi sosial di Kampung Prawirotaman dari yang dulunya tenang, nyaman dan aman menjadi kampung yang ramai, padat, bising dan kurang aman. Persinggungan juga terjadi antara masyarakat lokal biasa dengan Paguyuban Pengusaha Pariwisata Prawirotaman Yogyakarta (P4Y) yang didominasi oleh *gentrifier*. Konteks persinggungan kedua belah pihak berupa aktivitas dari kegiatan wisata yang menyalahi norma dan nilai yang dianut masyarakat setempat. Sebelum berkembangnya aktivitas wisatawan, suasana malam di Kampung Prawirotaman lebih tertib dan diberlakukan batasan waktu beroperasi untuk *café* dan fasilitas penunjang pariwisata lain yang memiliki *live music*. Seiring berjalannya waktu, berbagai dampak negatif yang dirasakan warga, perlahan diangkat dalam beberapa pembahasan di tingkat komunitas dan juga pemerintah daerah untuk membuat kebijakan bahwa wisata malam di Kampung Prawirotaman harus menambahkan dengan atraksi wisata yang sifatnya edukasi dan seni budaya. Menurut Kholifah et al. (2020), tingkat kepuasan wisatawan mancanegara terhadap wisata malam di Kampung Prawirotaman lebih tinggi dibandingkan dengan wisatawan nusantara. Hal ini dikarenakan wisatawan mancanegara lebih tertarik dengan atraksi seni budaya seperti pertunjukan teater, musikalisasi puisi, pertunjukan film indie serta pameran instalasi dan lukisan.

Transformasi sosial-budaya sebagai akibat dari fenomena gentrifikasi pariwisata juga dialami Kampung tradisional di dekat pusat Kota Bangkok, Thailand misalnya Talad Noi, Bangrak menjadi kawasan seni, cafe, dan galeri. *Gentrifier* telah mendominasi kegiatan, mengisi ruang dan menggantikan pekerja urban lama. Konsekuensi yang ditimbulkan adalah munculnya kebiasaan sosial dan budaya baru yang lebih modern, sehingga mengikis tradisi lokal. Keunikan proses gentrifikasi yang terjadi di Kampung Prawirotaman adalah transformasi sosial-budaya yang berlangsung lebih lambat. Transformasi sosial budaya awalnya melibatkan masyarakat lokal sebagai aktor, namun perlahan berujung pada pergeseran fungsi sosial dan identitas budaya setelah masuknya *gentrifier* (Nititerapad & Tochaiwat, 2023). Dampak sosial budaya lainnya juga dirasakan pada studi kasus Lisbon Portugal yang mengubah budaya sehari-hari seperti keberadaan pasar lokal dan interaksi warga kemudian berganti dengan kegiatan bisnis yang berorientasi pada wisatawan (Lestegás et al., 2019). Kesamaan dengan kasus di Kampung Prawirotaman adalah berkurangnya bahkan hilangnya identitas komunitas asli akibat munculnya homogenitas budaya dari wisatawan baik lokal maupun mancanegara. Sedangkan perbedaannya adalah pada faktor pemicu terjadinya transformasi sosial budaya, yakni di Lisbon transformasi berkaitan dengan munculnya airbnb, sedangkan di Prawirotaman berbasis inisiatif warga lokal dan didorong kebijakan pengembangan pariwisata di Kota Yogyakarta.



Gambar 9. Analisis Deret Waktu Transformasi Sosial Budaya Kampung Prawirotaman



Transformasi multidimensional dari aspek fisik, sosial-budaya dan ekonomi yang terjadi di Kampung Prawirotaman dipicu oleh perkembangan kegiatan pariwisata di Kota Yogyakarta berimplikasi pada tumbuhnya fasilitas penunjang pariwisata di Kampung Prawirotaman yang menjadi faktor pemantik bagi terjadinya perubahan fungsi kawasan dari hunian menjadi sarana penunjang pariwisata. Transformasi fisik menjadi penanda akan terjadinya suatu perubahan. Kajian gentrifikasi berlanjut kepada penelusuran faktor penyebab transformasi fisik tersebut adalah motif ekonomi dikarenakan adanya penurunan pada usaha batik yang kemudian memunculkan inisiatif masyarakat lokal sebagai aktor utama penyebab gentrifikasi. Transformasi ekonomi tersebut mendorong munculnya berbagai bisnis wisata yang dinamis, meningkatkan nilai lahan, memperluas sektor jasa, sehingga menimbulkan kompetisi usaha serta berbagai tekanan harga sewa dan pemenuhan kebutuhan pokok oleh masyarakat lokal. Kondisi tersebut berkembang seperti efek domino yang menyebabkan transformasi sosial-budaya di Kampung Prawirotaman seperti melemahkan kohesi sosial dan menggeser praktik budaya lokal. Dengan demikian, kasus gentrifikasi pariwisata di Kampung Prawirotaman memperlihatkan bahwa fenomena ini tidak hanya mengubah fisik kawasan, melainkan juga memunculkan ketegangan antara manfaat ekonomi dan keberlanjutan sosial-budaya, sehingga menjadi konteks unik yang dapat memperkaya literatur global mengenai gentrifikasi. Selain itu, fenomena ini menjadi bentuk peringatan bagi *stakeholder* terkait untuk merumuskan kebijakan untuk menekan dampak dan mengoptimalkan potensi yang ada guna pertumbuhan ekonomi yang tidak hanya menguntungkan *gentrifier* atau investor, melainkan juga masyarakat lokal.

#### 4. KESIMPULAN

Identifikasi transformasi fisik, sosial budaya, dan ekonomi di Kampung Prawirotaman dikelompokkan berdasarkan periodisasi waktu, yakni sebelum tahun 1960, tahun 1961-1990, tahun 1991-2006 dan tahun 2007 hingga saat ini. Periodisasi tahun tersebut dikelompokkan berdasarkan momentum yang terjadi pada setiap fase. Transformasi fisik yang terjadi di Kampung Prawirotaman berupa perubahan fungsi bangunan dari pemanfaatan permukiman menjadi fasilitas penunjang pariwisata. Fasad bangunan mengalami perubahan khususnya di sepanjang koridor Jalan Prawirotaman I, yang menyebabkan berkurangnya kesan kuno yang menjadi ciri khas kawasan tersebut. Transformasi fisik lainnya menunjukkan sisi positif, yakni peningkatan sarana dan prasarana seperti kualitas jaringan jalan, pelebaran saluran drainase dan adanya prioritas pengembangan sarana prasarana lainnya dari pemerintah. Pada transformasi sosial budaya terjadi pergeseran, dimana adanya gap antara *gentrifier/investor* yang menanamkan modalnya di Kampung Prawirotaman dengan masyarakat lokal. Selain itu, banyaknya wisatawan seperti wisatawan mancanegara perlahan dapat mengikis budaya lokal, karena fasilitas penunjang wisata seperti hiburan malam mulai masuk di Kampung Prawirotaman tersebut. Hal tersebut juga berimplikasi pada terjadinya transformasi ekonomi seperti kenaikan harga lahan pada lokasi tersebut, serta akses pendidikan di lokasi tersebut kurang bisa dijangkau oleh masyarakat lokal yang tinggal di permukiman dalam gang di kawasan tersebut. Akibatnya fenomena gentrifikasi mulai terlihat pada periodisasi fase 2, yakni tepatnya setelah tahun 1969 setelah adanya kebijakan prioritas Pembangunan daerah yang memprioritaskan sektor pariwisata. Tipe gentrifikasi ini dapat digolongkan sebagai gentrifikasi pariwisata yang menimbulkan beberapa dampak seperti naiknya harga lahan dan sewa, terkikisnya budaya lokal karena adanya pergeseran sosial budaya pada kawasan tersebut. Identifikasi terhadap transformasi fisik, sosial budaya, dan ekonomi di Kampung Prawirotaman dapat menjadi peringatan bagi *stakeholder* terkait untuk merumuskan kebijakan untuk menekan dampak dan mengoptimalkan potensi yang ada guna pertumbuhan ekonomi yang tidak hanya menguntungkan *gentrifier* atau investor, melainkan juga masyarakat lokal.

## 5. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terimakasih kepada seluruh responden yang telah meluangkan waktu tahap *in-depth interview*. Tim penelitian yang telah melakukan diskusi kompleks mengenai pencocokan pola akan transformasi yang terjadi di Kampung Prawirotaman serta semua pihak yang telah membantu dalam proses pengumpulan data hingga finalisasi penelitian ini.

## 6. REFERENSI

- Anwar, H. (2020). Transformasi Kawasan Hunian Menjadi Kawasan Komersil Studi Kasus Kawasan Kemang. *Jurnal Teknologi dan Desain*, 1(2): 36-44. DOI: <https://doi.org/10.51170/JTD.V1i2.6>.
- Ardhiansyah, N., Widyastuti, D. A. R., & Septiari, E. D. (2019). Perubahan tata guna lahan kampung Prawirotaman Kota Yogyakarta sebagai dampak keberadaan kawasan komersial. *Arteks: Jurnal Teknik Arsitektur*, 3(2), 131-138. DOI: <https://doi.org/10.30822/arteks.v3i2.64>.
- Baxter, P., & Jack, S. (2008). Qualitative case study methodology: Study design and implementation for novice researchers. *The Qualitative Report*, 13(4), 544-559.
- Benedí-Artigas, J., Sanagustín-Fons, V., & Moseñe-Fierro, J. A. (2025). Tourism Gentrification and the Resignification of Cultural Heritage in Postmodern Urban Spaces in Latin America. *Societies*, 15(7), 184. DOI: <https://doi.org/10.3390/soc15070184>.
- Bianci, L. A. (2025). Pattern Matching Analysis: Overview of Its Rationale and Application in Qualitative Research. *Methodological Innovations*, 18 (1), 66-75. DOI: <https://doi.org/10.1177/20597991251325451>.
- Bouncken, R. B., Qiu, Y., & Garcia, J. S. (2021). Flexible Pattern Matching Approach: Suggestions for Augmenting Theory Evolvement. *Technological Forecasting and Social Change*, 167, 120685. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2021.120685>.
- Boussaa, D., & Madandola, M. (2024). Cultural heritage tourism and urban regeneration: The case of fez medina in morocco. *Frontiers of Architectural Research*, 13(6), 1228-1248. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.foar.2024.04.008>.
- Cocola-Gant, A. (2018). Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement. *Doctor of Philosophy*, Cardiff University, Wales. Retrieved from <https://www.researchgate.net/publication/323416826>.
- Dewi, S. P. (2018). Gentrification Process in DKI Jakarta Province Indonesia. *Doctor*, Technische Universität Darmstadt, Germany. Retrieved from <https://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/6664/1/Final%20Dissertation%20Santy%208817.pdf>.
- Fitria, T. A., & Dana, D. (2019). Adaptasi Ruang di Kampung Prawirotaman Yogyakarta. *Jurnal Arsitektur Manusia dan Lingkungan (Jamang)*, 1(2), 092-096. DOI: <http://journal.umbjm.ac.id/index.php/jamang/92>.
- Fitria, T. A., Rasidi, M. H., & Said, I. (2022). The Space Privatization: The Forming Process of Social Space in Kampung Prawirotaman, Yogyakarta. *Malaysian Journal of Society and Space*, 8 (3), 251-263. DOI: <https://doi.org/10.17576/geo-2022-1803-17>.
- González-Pérez, J. M., & Novo-Malvárez, M. (2022). Ibiza (Spain) World Heritage Site: Socio-Urban Processes in a Touristified Space. *Sustainability*, 14(15), 9554. DOI: <https://doi.org/10.3390/su14159554>.
- Gotham, K. F. (2018). Assessing and Advancing Research on Tourism Gentrification. *Tourism Review*, 13. DOI: <https://doi.org/10.4000/viatourism.2169>.
- Jolivet, V., Reiser, C., Baumann, Y & Gonzalès, R. (2022). Before displacement: studentification, campus-led gentrification and rental market transformation in a multiethnic neighborhood (Parc-Extension, Montréal). *Urban Geography*, 44(5), 983-1002. DOI: <https://doi.org/10.1080/02723638.2022.2073150>.
- Kamalin, N. S., Panuju, D. R., Trisasongko, B. H. (2025). Transformasi Kawasan Terdampak Studentifikasi di Sekitar Kampus IPB Dramaga dan Strategi Pengembangannya. *Tesis*, Program Studi Ilmu Perencanaan Wilayah, Institut Pertanian Bogor. Retrieved from <http://repository.ipb.ac.id/handle/123456789/169859>.
- Kawamura., Inui C., Purwanto, B. (2004) Peralihan usaha dan perubahan sosial di prawirotaman, Yogyakarta 1950-1990-an. *Tesis*, Magister Sejarah, Universitas Gadjah Mada. Retrieved from <https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/23775>.
- Kholifah, N. A., Setiawan, B., & Sunaryo, B. (2020). Pengaruh Kualitas Nightlife Attraction Terhadap Kepuasan Wisatawan di Kawasan Prawirotaman. *Journal of Indonesian Tourism, Hospitality and Recreation*, 3(1), 76-84. DOI: <https://doi.org/10.17509/jithor.v3i1.23538>.

- Kuncoro, D. D., & Pramitasari, D. (2024). Pengaruh Ketersediaan Amenitas dan Wisata Malam terhadap Kenyamanan Aksesibilitas Masyarakat Kampung Prawirotaman. *Sinektika: Jurnal Arsitektur*, 21(2), 1-10. DOI: <https://doi.org/10.23917/sinektika.vi.3145>.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York, NY: Routledge.
- Lestegás, I., Sequera, J., & Janoschka, M. (2019). Commodifying Lisbon: A Study of Short-Term Rentals and The Destruction of Urban Authenticity. *European Urban and Regional Studies*, 26(1), 52-68. DOI: <https://doi.org/10.1177/0969776418781086>.
- Liang, Z. X., & Bao, J. G. (2015). Tourism gentrification in Shenzhen, China: causes and socio-spatial consequences. *Tourism Geographies*, 17(3), 461-481. DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/14616688.2014.1000954>.
- Liu, F., Zhu, X., Li, J., Sun, J., & Huang, Q. (2019). Progress of Gentrification Research in China: A Bibliometric Review. *Sustainability*, 11(2), 367. DOI: <https://doi.org/10.3390/su11020367>.
- Maja, N. R., & Dragičević, D. (2025). Integrative review on tourism gentrification and lifestyle migration: Pathways towards regenerative tourism. *Sustainability*, 17(11), 5163. DOI: <https://doi.org/10.3390/su17115163>.
- Medha, A. N., & Ariastita, P. G. (2017). Pandangan Terhadap Fenomena Gentrifikasi dan Hubungannya dengan Perencanaan Spasial. *Jurnal Teknik ITS*, 6(2), 2337-3520. DOI: <https://doi.org/10.12962/j23373539.v6i2.25056>.
- Nirhayati, L., & Aryadi, E. (2023). Dampak Ekonomi Dan Sosial Budaya Perkembangan Hotel di Prawirotaman II. *Edotourism: Journal of Tourism Research*, 5(2), 158-171.
- Nititerapad, C., & Tochaiwat, K. (2023). The Impact of Gentrification Phenomena in Thailand. *Social Sciences*, 12(12), 647. DOI: <https://doi.org/10.3390/socsci12120647>.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1969). Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1969 Tentang Pedoman Pembinaan Pengembangan Kepariwisata Nasional. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Perdana, A. Z. M., & Prihantoro, F. (2019). Perubahan Kampung Batik menjadi Kampung Wisata (Studi Kasus Kampung Prawirotaman). *Skripsi*, Universitas Gadjah Mada. Retrieved from [https://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail\\_pencarian/170273](https://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/170273).
- Prasojo, Z. H., Arifin, M., & Abdullah, I. (2020). Dislokasi Identitas Agama dan Budaya Perkotaan: Perkembangan Kampung Wisata di Kota Yogyakarta. *JSW (Jurnal Sosiologi Walisongo)*, 4(1), 17-34. Doi: <https://doi.org/10.21580/jsw.2020.4.1.5545>.
- Pressilia, A.P & Yuliasuti, N. (2017). Transformasi Kampung Kota Akibat Keberadaan Perguruan Tinggi (Studi Kasus: Kampung Pendrikan Kidul Semarang). *Skripsi*, Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro. Retrieved from [https://eprints.undip.ac.id/67772/1/ADHISTA\\_PUTRI\\_PRESSILIA\\_21040113140093\\_JUDUL.pdf](https://eprints.undip.ac.id/67772/1/ADHISTA_PUTRI_PRESSILIA_21040113140093_JUDUL.pdf).
- Rahmani, F., & Leifels, K. (2018). Abductive Grounded Theory: a worked example of a study in construction management. *Construction Management and Economics*, 36(10), 565-583. Doi: <https://doi.org/10.1080/01446193.2018.1449954>.
- Riadi, S. (2018). Ruang Representasi Kampung Turis: Ketimpangan Sosio-Geografis dan Penjualan Tanah di Prawirotaman Yogyakarta. *Jurnal Emik*, 1(1), 19-36.
- Rossello-Geli, J. (2025). Tourism-related gentrification: The case of sóller (mallorca). *Urban Science*, 9(7), 246. Doi: <https://doi.org/10.3390/urbansci9070246>.
- Ryu, H., Kim, D., & Park, J. (2020). Characteristics analysis of commercial gentrification in seoul focusing on the vitalization of streets in residential areas. *Sustainability*, 12(21), 8877. DOI: <https://doi.org/10.3390/su12218877>.
- Sholihah, A. B., & Heath, T. (2018). Traditional Streetscape Adaptability: Gentrification and endurance of business. *Asian Journal of Behavioural Studies*, 3(13), 180-189. DOI: <https://doi.org/10.21834/ajbes.v3i13.155>.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge.
- Sugiarto, E. (2021). Dampak Sosial Pariwisata Di Kampung Turis Prawirotaman: Sebuah Kajian Literatur. *Pringgitan*, 2(2), 114-130. DOI: <http://doi.org/10.47256/prg.v2i2.131>.
- Suharyanto, I., van Aalst, I., van Liempt, I., & Zoomers, A. (2021). More than jedug-jedug: dynamics of discontent with tourist activity in Prawirotaman, Yogyakarta. *Tourism Geographies*, 25(1), 1-22. DOI: <https://doi.org/10.1080/14616688.2020.1861080>.
- Suma, N.N & Shofwan, M. (2023). Aplikasi Google Earth untuk Menganalisis Fenomena Gentrifikasi Akibat Komersialisasi Ruang di Area Sekitar Kampus. *Waktu: Jurnal Teknik UNIPA*, 21(2), 23-35. DOI: <https://doi.org/10.36456/waktu.v21i02.7546>.
- Sumintarsih, S., & Adrianto, A. (2014). *Dinamika Kampung Kota Prawirotaman Dalam Perspektif Sejarah dan Budaya*. Yogyakarta: Balai Pelestarian Nilai Budaya (BPNB).

- Tanaka, R., Kato, H., & Matsushita, D. (2023). Population decline and urban transformation by tourism gentrification in kyoto city. *Sustainability*, 15(3), 2247. DOI: <https://doi.org/10.3390/su15032247>.
- Widianto, H. W., & Keban, Y. T. (2020). Gentrifikasi: Dampak Sosial-Ekonomi Pembangunan Hotel di Malioboro Kota Yogyakarta. *Jurnal Penelitian Kesejahteraan Sosial*, 19(2), 107-123. DOI: <https://doi.org/10.31105/jpks.v19i2.1937>.
- Wu, W., Zhang, F., Webster, C., & Wu, F. (2020). Spatial–Temporal Study of Gentrification in Beijing And Seoul: Displacement or Replacement?. *Cities*, 96, 102403. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102403>.
- Yetti, A. E., Fitria, T. A., & Pujiyanti, I. (2020). Pengaruh Perubahan Fungsi Terhadap Tipologi Arsitektur Fasad Bangunan di Kampung Wisata Prawirotaman. *Arsitektura: Jurnal Ilmiah Arsitektur dan Lingkungan Binaan*, 18(1), 53-62. DOI: <https://doi.org/10.20961/arst.v18i1.35770>.
- Yin, R. K. (2017). *Case study research: design and method*. Los Angeles: SAGE Publication.
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., Loukaitou-Sideris, A. (2018). Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. *Journal of Planning Literature*, 33(1), 31-44. DOI: 10.1177/0885412217716439.
- Zukin, S. (1989). *Loft living: Culture and capital in urban change*. New Brunswick, NJ: Rutgers University Press.