

## ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis mengenai proses panjang gentrifikasi yang terjadi di Kelurahan Wirogunan Kecamatan Mergangsan Kota Yogyakarta. Secara lebih lanjut, penelitian ini membahas mengenai peran kebijakan pemerintah dalam proses gentrifikasi tersebut. Penelitian ini menggunakan konsep gentrifikasi oleh Neil Smith untuk melihat proses terjadinya peningkatan kawasan di Koridor Jalan Taman Siswa dan gentrifikasi di kawasan perumahan Kelurahan Wirogunan yang disebabkan oleh peran kebijakan perkotaan dan kondisi ekonomi komersial Kota Yogyakarta. Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode penelitian historis yang melihat perbandingan kawasan saat ini dengan sebelumnya. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data berupa studi pustaka dan juga wawancara secara langsung sebagai sumber data utama penelitian ini. Hal ini bertujuan untuk mengidentifikasi fokus utama penelitian ini yaitu peran pemerintah Kota Yogyakarta dalam pengelolaan tata ruang dan masyarakat lokal Wirogunan. Sedangkan, sumber data sekunder penelitian ini adalah studi pustaka, *wikimapia*, dan *Google Street View* terkait data demografi dan interpretasi perubahan bangunan komersial yang ada di Koridor Jalan Taman Siswa. Penelitian ini menemukan bahwa masyarakat lokal terpengaruh oleh proses gentrifikasi ini. Proses gentrifikasi memberikan pengaruh positif dan negatif pada masyarakat lokal. Peningkatan kawasan ini menyebabkan perubahan fungsi komersial pada hunian pribadi dengan produk indekos dan pondok wisata. Sedangkan, peningkatan kawasan ini menciptakan kesenjangan sewa serta ketimpangan kuasa yang mampu berpotensi meminggirkan hak hunian dan memaksa masyarakat lokal untuk pindah dan keluar dari kawasan aslinya. Hal ini disebabkan oleh tingginya kebutuhan hunian masyarakat pendatang, kenaikan harga dan nilai properti, serta sempitnya lahan hunian yang memadai di Wirogunan.

**Kata Kunci: Gentrifikasi, Kebijakan Perkotaan, Peningkatan Kawasan, Perubahan Fungsi**

## ABSTRACT

*This study will analyze the long process of gentrification that occurred in Wirogunan Village, Mergangsan District, Yogyakarta City. Furthermore, this study will discuss the role of government policy in the gentrification process. This study uses the concept of gentrification by Neil Smith to see the process of increasing the area in the Taman Siswa Street Corridor and gentrification in the residential area of Wirogunan Village caused by the role of urban policies and commercial economic conditions of Yogyakarta City. Researchers use a qualitative approach with historical research methods that look at the comparison of the current region with before. This research uses data collection techniques in the form of literature studies and also direct interviews as the main data source of this research. This aims to identify the main focus of this study, namely the role of the Yogyakarta City government in spatial management and the local community of Wirogunan. Meanwhile, the secondary data sources of this research are literature studies, wikimapia, and Google Street View related to demographic data and interpretation of changes in commercial buildings in the Taman Siswa Street Corridor. The study found that local communities are affected by this gentrification process. The process of gentrification exerts both positive and negative influences on local communities. The increase in this area has caused changes in commercial functions in private residences with homestay products and tourist cottages. Meanwhile, the increase in this area creates rent gaps and power inequalities that can potentially marginalize housing rights and force local people to move out of their original areas. This is due to the high residential needs of migrant communities, rising prices and property values, and the narrowness of adequate residential land in Wirogunan.*

***Keywords: Gentrification, Urban Policy, Area Improvement, Function Change***