

STUDI KOMPARASI FENOMENA GENTRIFIKASI DI WILAYAH *INNER CITY* DAN *PERI-URBAN* KAWASAN PERKOTAAN YOGYAKARTA  
(KASUS KELURAHAN BRONTOKUSUMAN DAN KALURAHAN CONDONGCATUR)

Oleh Aisyah Azka Nurul Fitriyah S.  
20/456502/GE/09263

INTISARI

Gentrifikasi menjadi isu serius di kawasan perkotaan karena dapat menyebabkan pergeseran sosial-ekonomi dan mengancam eksistensi komunitas lokal, dengan proses yang bervariasi tergantung tipologi wilayahnya. Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY) dipilih sebagai lokasi studi karena tingginya urbanisasi dan ketimpangan ekonomi. Mengingat terbatasnya penelitian yang membandingkan tipologi *inner city* dan *peri-urban* di KPY, maka studi ini bertujuan untuk membandingkan proses, faktor penyebab, dan dampak fenomena gentrifikasi di Kelurahan Brontokusuman (*inner city*) dan Kalurahan Condongcatur (*peri-urban*). Untuk mencapai tujuan tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, dengan data yang dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi, dan studi dokumentasi, yang kemudian dianalisis secara tematik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Condongcatur mengalami gentrifikasi yang lebih masif dan terstruktur, didorong oleh ekspansi pendidikan (*studentifikasi*) yang mengubah lahan pertanian menjadi kawasan komersial dan hunian. Sebaliknya, gentrifikasi di Brontokusuman lebih terfragmentasi dan dipicu oleh pariwisata (*tourism-led gentrification*) yang mengubah hunian di koridor wisata menjadi hotel. Secara sosial, warga lokal Condongcatur lebih adaptif secara ekonomi, sementara warga Brontokusuman mengalami eksklusi yang lebih kentara. Transformasi ekonomi di Condongcatur didominasi investasi skala besar, sedangkan di Brontokusuman lebih bersifat organik dan berbasis usaha kecil.

**Kata Kunci:** Gentrifikasi, *Inner City*, *Peri-Urban*, Kawasan Perkotaan Yogyakarta, Brontokusuman, Condongcatur

COMPARATIVE STUDY OF GENTRIFICATION PHENOMENA IN THE INNER CITY AND PERI-URBAN AREAS OF YOGYAKARTA URBAN AREA (CASE OF BRONTOKUSUMAN DISTRICT AND CONDONGCATUR DISTRICT)

By Aisyah Azka Nurul Fitriyah S.  
20/456502/GE/09263

ABSTRACT

*Gentrification poses a serious issue in urban areas as it can cause socio-economic shifts and threaten local communities, with processes that vary by regional typology. The Yogyakarta Urban Area (KPY) was selected for this study due to its high rates of urbanization and economic inequality. As research comparing inner city and peri-urban typologies in KPY is limited, this study aims to compare the processes, causal factors, and impacts of gentrification in Brontokusuman Sub-district (inner city) and Condongcatur Village (peri-urban). To achieve these objectives, a descriptive qualitative method was employed, with data collected through in-depth interviews, observations, and documentation studies, followed by thematic analysis. The findings reveal that gentrification in Condongcatur is more massive and structured, driven by educational expansion (studentification) that has transformed agricultural land into commercial and residential areas. In contrast, gentrification in Brontokusuman is more fragmented and triggered by tourism (tourism-led gentrification), converting residences along tourist corridors into hotels. Socially, Condongcatur's local residents are more economically adaptive, while Brontokusuman's residents face more evident social exclusion. The economic transformation in Condongcatur is dominated by large-scale investment, whereas in Brontokusuman, it is more organic and based on small-scale enterprises.*

**Keywords:** *Gentrification, Inner City, Peri-Urban, Yogyakarta Urban Area, Brontokusuman, Condongcatur*