

Merespon Gentrifikasi: Perancangan *Homestay R09* dan Wisata Komunitas di Kawasan *Between Two Gates*

Maffyra Binar Firstya Mutiara¹, Dwi Kunto Nurkukuh²

Program Studi Arsitektur, Universitas Madani¹

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Nasional Yogyakarta²

e-mail: maffyrabinar@umad.ac.id, dwikunto@itny.ac.id

Abstrak

Kotagede sebagai kawasan cagar budaya menghadapi gentrifikasi berkelanjutan akibat perubahan kepemilikan, fungsi bangunan, dan perkembangan wisata. Salah satu titik strategisnya, *Between Two Gates*, memiliki potensi arsitektural dan sosial untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata minat khusus. Kegiatan pengabdian ini merancang ulang Rumah R09 yang telah lama kosong menjadi homestay berbasis masyarakat dengan pendekatan *adaptive reuse*, guna melestarikan warisan budaya sekaligus meningkatkan kesejahteraan lokal. Metode yang digunakan meliputi observasi, kajian arsitektur tradisional, analisis kebutuhan ruang wisata, dan perencanaan desain berbasis pelestarian. Hasilnya berupa konsep homestay yang mempertahankan nilai tradisional, mendukung aktivitas komunal, dan relevan sebagai strategi menghadapi gentrifikasi secara partisipatif.

Kata Kunci: *Kotagede, Gentrifikasi, Adaptive Reuse, Homestay, Between Two Gates.*

Abstract

Kotagede, as a heritage district rich in historical value, is experiencing ongoing gentrification due to changes in ownership, building functions, and tourism development. One strategic area within this district is *Between Two Gates*, which holds architectural and social potential as a community-based special interest tourism destination. This community service project focuses on redesigning the long-abandoned Rumah R09 into a homestay through an adaptive reuse approach, aiming to preserve cultural heritage while improving local welfare. The methods include field observation, traditional architectural analysis, spatial needs assessment, and context-sensitive design planning. The result is a homestay concept that retains traditional values, supports communal activities, and serves as a participatory strategy to address gentrification in heritage areas.

Keywords: *Kotagede, Gentrification, Adaptive Reuse, Homestay, Between Two Gates.*

PENDAHULUAN

Kotagede merupakan kawasan cagar budaya yang penting dalam sejarah arsitektur dan tata kota Jawa. Sebagai bekas ibu kota Kerajaan Mataram Islam pada abad ke-16, kawasan ini dibangun berdasarkan prinsip *Catur Gatra Tunggal* – yakni penyatuan kraton, masjid, alun-alun, dan pasar dalam satu ruang pemerintahan (Nurchahyo & Humaira, 2021). Meskipun pusat pemerintahan telah

lama berpindah, arsitektur tradisional seperti rumah joglo dan rumah kalang masih bertahan, menegaskan identitas lokal yang kuat (Ajie & Rahmi, 2022).

Namun dalam beberapa dekade terakhir, Kotagede menghadapi fenomena gentrifikasi akibat meningkatnya daya tarik kawasan terhadap wisatawan dan investor. Kawasan bersejarah cenderung mengalami transformasi fungsi ruang dan pergeseran kepemilikan, terutama karena berkembangnya wisata budaya yang mendorong komersialisasi ruang (Sholihah & Heath, 2016 ; Poltowicz & Podhalanski, 2021). Proses ini tidak selalu berdampak positif bagi masyarakat lokal, baik secara ekonomi maupun pelestarian identitas (Adhelia et al., 2015). Kasus di Jagalan menunjukkan bahwa rumah-rumah tradisional mulai kehilangan keasliannya, dan beberapa bahkan terbengkalai karena tidak terawat (Wardani et al., 2017); Mutiara et al., 2024; Sumardiyanto & Marsonia, 2025).

Sebagai respons terhadap kondisi tersebut, pendekatan *adaptive reuse* dinilai mampu menjaga makna arsitektural aslinya apabila transformasi dilakukan secara sensitif terhadap struktur dan nilai lokal (Sumardiyanto & Marsonia, 2025). Selain menjadi strategi pelestarian, pendekatan ini dapat mendorong pengembangan pariwisata berbasis komunitas yang memperkuat ekonomi lokal dan menjaga keberlanjutan budaya (Anurogo et al., 2019).

Pengabdian ini difokuskan pada kawasan *Between Two Gates* (BTG), Kampung Alun-Alun Purbayan—sebuah permukiman tradisional berisi sembilan rumah yang terkoneksi oleh lorong sempit (*gang Rukunan*) dan diapit dua buah regol. Salah satunya adalah Rumah R09, yang telah kosong lebih dari satu dekade. Kawasan ini menjadi representasi nyata prinsip *shared territory*, di mana ruang privat seperti gang dan *tadah alas* dimanfaatkan bersama melalui konsensus sosial (Marcillia & Modouw, 2020), namun kini menghadapi ancaman keterlantaran dan alih fungsi (Ikaputra, 2019).

Dengan memadukan konsep *shared territory* dan *shared benefit*, kegiatan pengabdian ini bertujuan untuk merancang ulang Rumah R09 menjadi homestay berbasis masyarakat. Tujuannya adalah melestarikan nilai arsitektur tradisional, memperkuat identitas kawasan, dan meningkatkan kesejahteraan lokal melalui pengembangan wisata minat khusus. Model ini diharapkan menjadi contoh *adaptive reuse* yang sensitif terhadap konteks sosial dan historis, serta mampu menghadapi tantangan gentrifikasi secara adil dan partisipatif (Zuk et al., 2018; Patria et al., 2024).

METODE

Kegiatan pengabdian ini dilaksanakan di kawasan *Between Two Gates* (BTG), Kampung Alun-Alun, Purbayan, Kotagede, Yogyakarta—sebuah permukiman tradisional dengan karakter spasial khas dan nilai historis tinggi. Pemilihan lokasi didasarkan pada keberadaan rumah-rumah tradisional Jawa dan aspirasi warga untuk mengembangkan BTG sebagai destinasi wisata minat khusus berbasis masyarakat, tanpa menghilangkan orisinalitas kawasan.

Pelaksanaan kegiatan dilakukan melalui beberapa tahapan, dimulai dengan observasi langsung terhadap kondisi kawasan dan Rumah R09 sebagai objek perancangan utama, termasuk karakter spasial dan aktivitas sosial warga. Tahap berikutnya adalah wawancara dengan Ketua RW untuk menggali harapan masyarakat, yang menekankan pentingnya menjaga keaslian lingkungan. Tahap ketiga adalah identifikasi potensi arsitektural, sosial, dan ekonomi yang dianalisis untuk menyusun zonasi wisata berbasis prinsip *shared territory*, mencakup jalur wisata, ruang edukatif, dan titik temu sosial di sepanjang Jalan Rukunan.

Tahap akhir adalah perancangan skematik Rumah R09 sebagai *homestay* dengan pendekatan *adaptive reuse*, mempertahankan elemen asli seperti dalem ageng, senthong, dan pringgitan, serta menambahkan fungsi baru seperti ruang inap dan dapur tamu. Rancangan ini didasarkan pada studi tipologi rumah Jawa dan divisualisasikan dalam bentuk denah dan model 3D. Sebagai bentuk integrasi sosial, disusun pula konsep *shared benefit* agar manfaat pengembangan wisata dapat dirasakan secara adil oleh pemilik rumah, warga sekitar, dan pengelola, sehingga menghasilkan dampak arsitektural, sosial, dan ekonomi yang berkelanjutan.

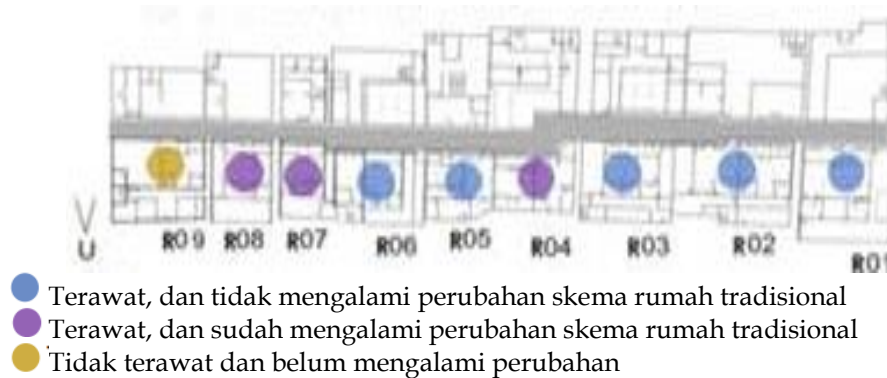
HASIL DAN PEMBAHASAN

Between Two Gates dalam Konteks Gentrifikasi Perkotaan

Kawasan *Between Two Gates* (BTG) terletak di Kampung Alun-Alun Purbayan, Kotagede, terdiri dari sembilan rumah joglo yang saling terhubung melalui lorong sempit bernama Gang Rukunan. Gang ini terbentuk dari longkangan yang menyatu dan meskipun merupakan ruang milik pribadi, digunakan secara kolektif oleh warga sebagai bentuk kerukunan sosial. Diapit oleh dua regol di ujung utara dan selatan, kawasan ini memiliki identitas spasial khas yang menjadi cerminan kohesi sosial masyarakat setempat.

Sebagian besar rumah di BTG masih dimiliki oleh ahli waris, meski tidak semuanya ditempati. Beberapa rumah tetap mempertahankan bentuk aslinya, sementara lainnya mengalami perubahan atau dibiarkan kosong. Berdasarkan observasi dan wawancara, BTG mulai menunjukkan gejala gentrifikasi melalui alih fungsi dan perpindahan kepemilikan, meski belum berlangsung massif. Fenomena ini tidak selalu berdampak negatif, asalkan adaptasi dilakukan secara sensitif terhadap pelestarian dan kesejahteraan komunitas. Kegiatan pengabdian ini menjadi penting sebagai respon awal terhadap dinamika tersebut, dengan menawarkan pendekatan yang berkelanjutan dan inklusif.

Langkah pertama yang dilakukan pengabdian adalah mengidentifikasi kepemilikan bangunan yang ditunjukkan pada gambar berikut :



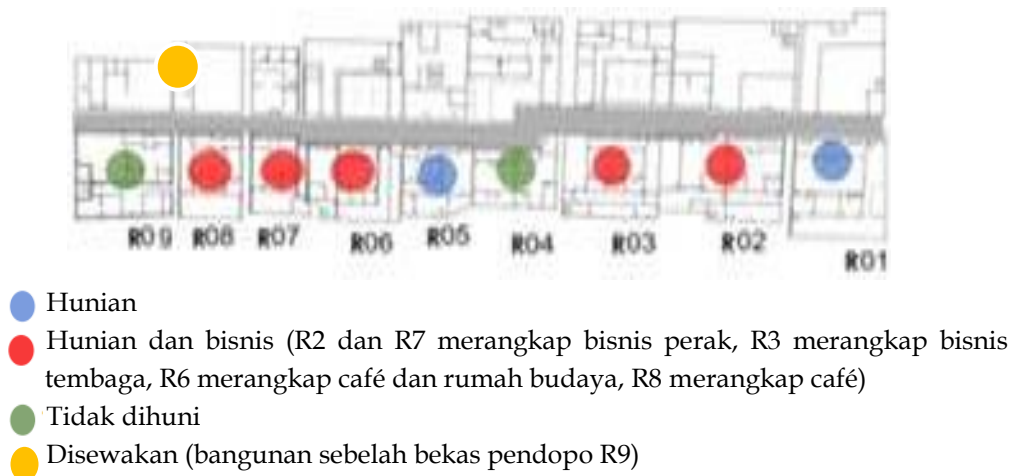
Gambar 1. Kondisi Bangunan di kawasan BTG

Kepemilikan properti di kawasan BTG mengalami berbagai perubahan melalui warisan, jual beli, dan sewa, sebagai bagian dari dinamika gentrifikasi di kawasan cagar budaya seperti Kotagede. Meski demikian, warga tetap menjaga konsensus sosial, sehingga identitas dan kualitas kawasan tetap terjaga, baik secara fisik maupun sosial. BTG pun berkembang sebagai salah satu potensi wisata budaya. Namun, dampak negatif tetap terlihat, terutama pada kondisi fisik bangunan. Beberapa rumah kosong lebih dari satu dekade dan mengalami kerusakan, termasuk hilangnya elemen arsitektur seperti pendopo. Berdasarkan wawancara, sebagian besar pendopo hilang akibat gempa tahun 2006 dan beberapa telah direstorasi.

Identifikasi Potensi Kawasan BTG

Kawasan *Between Two Gates* (BTG) memiliki potensi kuat sebagai destinasi wisata minat khusus berbasis masyarakat. Secara fisik, kawasan ini menyimpan aset arsitektural khas berupa rumah-rumah tradisional Jawa seperti *dalem*, *pringgitan*, *gandhok*, *pendopo*, dan *tadah alas* yang masih terawat. Lorong sempit dan gang antar rumah, serta titik temu sosial seperti *longkangan*, menciptakan lanskap interaktif yang mendukung jalur wisata budaya (*heritage trail*). Permukiman linear dengan dua regol di utara dan selatan memperkuat identitas spasial kawasan. Secara sosial, BTG dikenal sebagai komunitas yang solid melalui praktik *shared territory*, di mana ruang-ruang privat digunakan bersama atas dasar konsensus warga (Marcillia & Modouw, 2020). Dukungan terhadap wisata terlihat dari sikap terbuka warga yang tetap menginginkan pelestarian orisinalitas kawasan. Aturan tidak menyalakan mesin kendaraan di gang menciptakan suasana tenang, mendukung konsep wisata *aloesentris*—pengalaman otentik di luar hiruk pikuk kota (Ilham et al., 2023)

Selain nilai fisik dan sosial, BTG juga menyimpan potensi ekonomi melalui usaha kriya perak yang masih dijalankan di beberapa rumah secara turun-temurun. Aktivitas ini berpotensi menjadi atraksi wisata interaktif melalui workshop atau kunjungan produksi. Hasil identifikasi spasial menunjukkan lokasi rumah-rumah pengrajin berada di sepanjang koridor BTG, yang dapat dimasukkan ke dalam zonasi wisata sebagai bentuk pelestarian budaya sekaligus penguatan ekonomi lokal.



Gambar 2. Fungsi Bangunan dalam Kawasan BTG

Menurut (Fitriani et al., 2022) wisata minat khusus ditentukan oleh empat unsur: *learning*, *rewarding*, *enriching*, dan *adventuring*. Kawasan *Between Two Gates* (BTG) sangat potensial dikembangkan sebagai destinasi wisata minat khusus karena memenuhi keempat unsur tersebut. Kegiatan edukatif seperti workshop perak dan pengenalan arsitektur rumah Jawa mencerminkan unsur *learning*, sementara atmosfer kawasan yang khas – dari gang sempit, regol, hingga budaya gotong royong – memberikan pengalaman *rewarding*. Interaksi antara pengunjung dan warga dalam ruang kolektif seperti *shared territory* mencerminkan unsur *enriching*, dan suasana menjelajah lorong serta rumah tradisional menghadirkan pengalaman *adventuring* yang eksploratif dan otentik.

Berdasarkan observasi, pengabdian juga telah melakukan identifikasi sarana dan prasana dalam kawasan yang dapat mengakomodasi berbagai potensi yang terdapat pada kawasan Kotagede dan BTG khususnya. Hal ini ditunjukkan pada tabel berikut:

Tabel 1. Potensi dan Rekomendasi Pengembangan Kawasan BTG Kotagede

No.	Potensi	Kebutuhan Ruang	Existing	Rekomendasi
1	Sejarah	Informasi, Ruang dokumenter	Papan informasi mengenai BTG	<i>Augmented reality</i> , pemutaran dokumenter atau video profil mengenai sejarah Kotagede dan BTG yang bisa memanfaatkan perpustakaan, rumah budaya maupun café
2	Arsitektur	Bangunan tradisional beserta interior	Rumah-rumah tradisional sepanjang gang rukunan beserta regol	<i>Augmented reality</i>
3	Seni	Ruang terbuka, pendopo	Pendopo	Kesenian bersifat eventual, kegiatan seperti pentas tari tradisional bisa digelar di pendopo atau sepanjang gang rukunan atau pada saat jam kunjungan

				wisatawan
4	Kuliner	Café, restoran	Café	Pengenalan dan penjualan produk kuliner khas dari warga BTG maupun luar dapat memanfaatkan fasilitas seperti café dan <i>homestay</i>
5	Fotografi	Ruang pameran	Pendopo, perpustakaan	Keberagaman arsitektur maupun suasana di Kotagede bisa diabadikan dalam bentuk foto dengan memanfaatkan perpustakaan, café dan <i>homestay</i>
6	Kekriyaan	Ruang pameran, craft shop	Toko kerajinan perak warga	Kotagede memiliki kekriyaan khas seperti perak, tembaga, pernak-pernik keagamaan. Bisnis turun temurun dapat dipamerkan dan dijual melalui <i>homestay</i> , café, dll.
7	Penelitian, pendidikan, diskusi	Ruang komunal	Kegiatan komunal biasanya dilakukan di Pendopo R06	Perluasan fungsi ruang komunal untuk mendukung kegiatan pendidikan, diskusi, dan kunjungan akademik atau pemerintah
8	Adventuring	<i>Homestay, tour guiding</i>	<i>Tour guiding</i>	Pengadaan <i>homestay</i> untuk mengakomodasi wisatawan yang ingin merasakan suasana tempo dulu di BTG

Keberadaan *homestay* menjadi kebutuhan penting dalam pengembangan BTG sebagai destinasi wisata minat khusus yang berbasis pada pengalaman ruang, sejarah, dan budaya lokal. *Homestay* tidak hanya berfungsi sebagai akomodasi bagi wisatawan, tetapi juga sebagai medium interaksi langsung antara pengunjung dan warga, serta sebagai ruang yang mendukung kegiatan edukatif, seni, kuliner, hingga promosi kekriyaan seperti perak khas Kotagede. Dengan mengintegrasikan fungsi *homestay* ke dalam ruang-ruang yang telah ada, kawasan BTG akan semakin mampu menghadirkan suasana tempo dulu secara otentik, memperpanjang waktu tinggal wisatawan, serta memperluas peluang ekonomi bagi masyarakat lokal.

Zonasi Aktivitas Wisata dalam Kawasan BTG

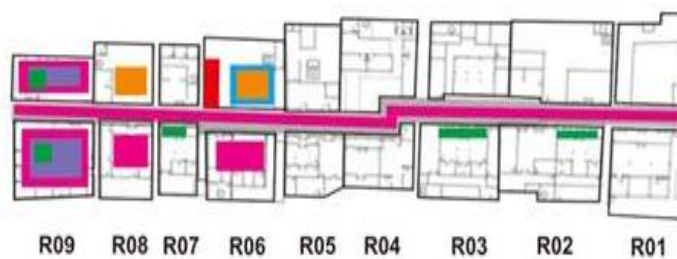
Zonasi fungsi ruang di kawasan BTG disusun dengan mempertimbangkan karakter dasar kawasan sebagai permukiman aktif yang masih dihuni oleh warga secara turun-temurun. Salah satu ciri khas rumah tradisional di Kotagede, termasuk di BTG, adalah keberadaan batas ruang yang lentur namun memiliki hierarki jelas antara area privat, semi privat, dan publik dalam setiap unit rumah. Hierarki ini sangat penting untuk menjaga keseimbangan antara kebutuhan domestik penghuni dengan interaksi sosial

yang terjadi di lingkungan kampung. Zonasi yang ditampilkan dalam pemetaan eksisting bangunan mencerminkan upaya pelestarian pola ruang tersebut.



Gambar 3. Fungsi Spasial Bangunan dalam Kawasan

Berdasarkan fungsi eksisting, pedoman wisata minat khusus, serta potensi kawasan, zonasi yang diusulkan terdiri dari beberapa wilayah fungsional utama, yang ditunjukkan pada gambar berikut :



Gambar 4. Zonasi Pengembangan Kawasan BTG

Berdasarkan gambar tersebut dapat dijelaskan sebagaimana dalam tabel berikut:

Tabel. Penjelasan Zonasi Kawasn BTG

No	Zona	Keterangan
1	Adventuring	Selain menyusuri gang Rukunan dan menikmati suasana Mataram lama, pengalaman bermalam di kawasan ini menjadi hal yang berharga bagi wisatawan. Rumah R09 merupakan rumah tradisional Jawa dengan sentuhan kolonial yang telah kosong dan tak terawat selama 10 tahun. Penerapan adaptive reuse pada rumah ini diharapkan dapat memulihkan kondisi fisik bangunan sekaligus memberikan nilai ekonomi bagi pemiliknya.
2	Edukasi	Kawasan Cagar Budaya seperti BTG selalu menarik untuk dikaji lintas disiplin, sehingga sering menjadi tujuan penelitian arsitektur maupun

		<p>sosial. R06 telah memanfaatkan bangunan di sebelah pendopo sebagai perpustakaan. Penambahan koleksi buku, dokumenter, dan fotografi akan memperkaya wawasan wisatawan sekaligus mendukung fungsi edukatif kawasan.</p>
3	Komunal Publik	<p>Kawasan BTG kerap menjadi tempat diskusi antara budayawan, pemerintah, dan peserta didik dari berbagai kalangan. Pendopo R06 selama ini berfungsi sebagai ruang publik untuk berbagai kegiatan komunal. Restorasi pendopo di R09 diharapkan dapat menambah kapasitas ruang publik dan mendukung kegiatan serupa di masa mendatang.</p>
4	Souvenir /kekriyaan	<p>Beberapa penduduk BTG adalah pengusaha kerajinan khas Kotagede yang diwariskan turun temurun seperti R02, R03, dan R07. Penambahan ruang pameran sekaligus penjualan kekriyaan ini diperlukan untuk memberikan manfaat bagi penghuni. Ruang ini dapat memanfaatkan homestay untuk mendukung usaha.</p>
5	Kuliner	<p>Kuliner menjadi elemen penting dalam pengalaman wisata. Di kawasan ini terdapat dua kafe aktif, yakni Café de La Casa (R06) dan Longkang Café (R08), yang lokasinya berdekatan dengan Rumah R09. Wisatawan dapat menikmati hidangan khas Kotagede dan DIY sebagai pelengkap pengalaman menginap, sekaligus mendorong sinergi ekonomi antar penghuni dan pelaku usaha lokal.</p>

Kajian Objek Studi R 09

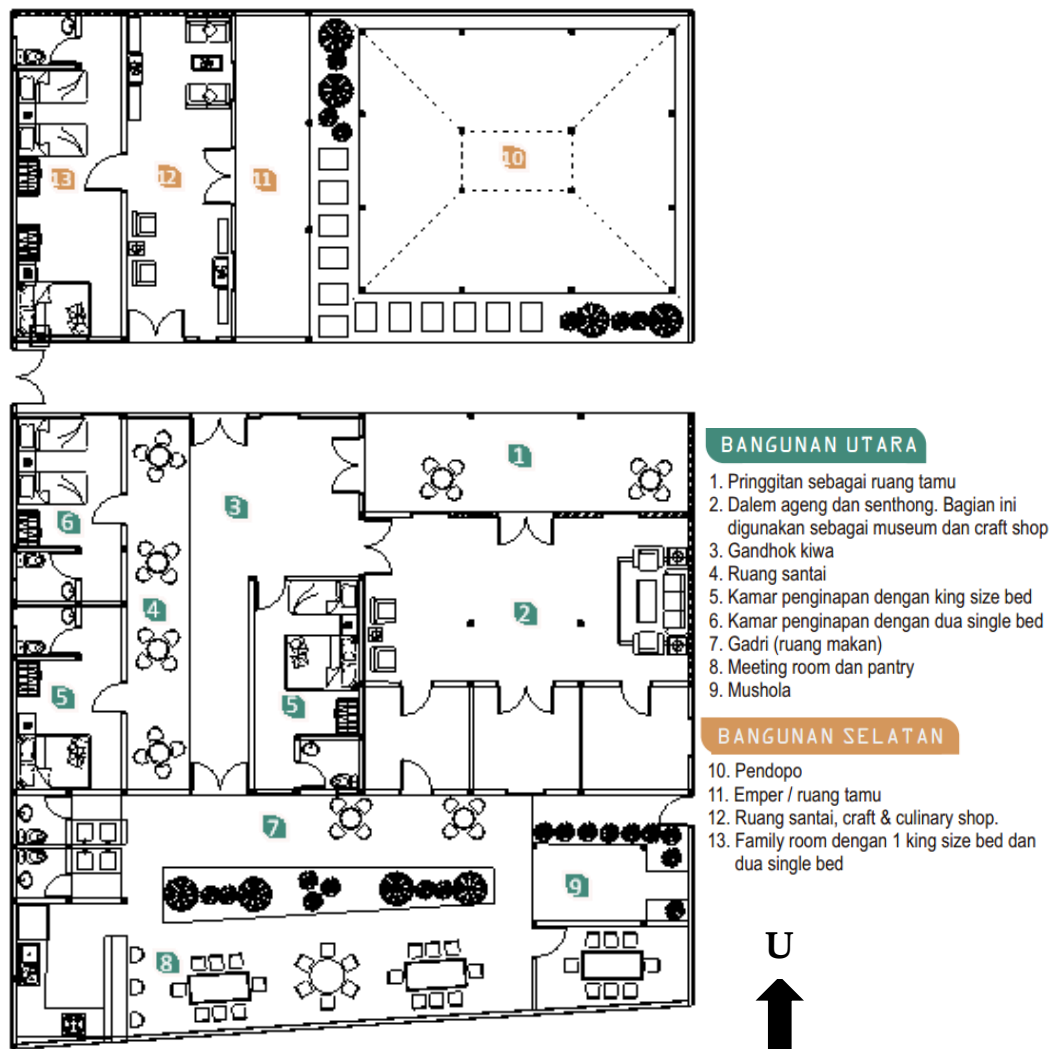
Berdasarkan eksplorasi potensi kawasan dan arahan konsep *adaptive reuse* di Kotagede, Rumah R09 dinilai layak dikembangkan sebagai aset budaya produktif. Rumah tradisional Jawa ini memiliki detail kolonial, namun telah kehilangan elemen pendopo yang mengurangi keterbacaan skema rumah Jawa secara utuh. Setelah kosong dan tak terawat selama lebih dari 10 tahun, kondisi bangunan mengalami banyak kerusakan. Melalui *adaptive reuse*, rumah ini dapat dipulihkan secara fisik, ditingkatkan nilai ekonominya, serta dicegah dari risiko alih fungsi tak terkendali jika berpindah tangan kepada pihak yang tidak memahami prinsip pelestarian.



Gambar 5. Denah dan Kondisi Eksisting Bangunan R09

Perancangan *Homestay R 09* dengan Konsep *Adaptive Reuse*

Perancangan *adaptive reuse* Rumah R09 membagi fungsi bangunan ke dalam dua zona utama—utara dan selatan—dengan tetap mempertahankan struktur dan karakter tradisional. Di zona utara, pringgitan difungsikan sebagai ruang tamu, dalem ageng dan senthong sebagai area display atau museum, gandhok untuk kamar inap, serta mburi omah untuk mushola, ruang rapat, dan *pantry*. Gadri digunakan sebagai ruang makan. Di zona selatan, pendopo yang telah hilang direstorasi untuk fungsi publik seperti pagelaran seni, sementara ruang tambahan di sekitarnya dimanfaatkan untuk kuliner, ruang santai, dan kamar keluarga. Seluruh penataan mengikuti prinsip pelestarian arsitektur dan pengaturan sirkulasi yang menjaga privasi pemilik, sesuai dengan pola hunian tradisional Kotagede. Denah rancangan *homestay* dapat dilihat pada gambar 6 dan visualisasi 3D desain *homestay* dapat dilihat pada link <https://bit.ly/3DhomestayR09>.



Gambar 6. Rancangan Denah dan Visualisasi 3D *Homestay*

Bentuk *Community Sharing Space* dalam Perancangan *Homestay R 09*

Gentrifikasi di kawasan cagar budaya sering kali memicu pergeseran sosial, perubahan kepemilikan, dan hilangnya akses masyarakat lokal terhadap ruang dan manfaat ekonomi. Sebagai bentuk respons terhadap situasi tersebut, pengabdian ini merancang sistem *shared benefit* berbasis komunitas yang tidak hanya mengedepankan pelestarian fisik bangunan, tetapi juga memperkuat dimensi sosial dan ekonomi warga melalui prinsip *shared territory*. Rumah R09 menjadi titik strategis yang berkontribusi besar dalam sistem ini melalui penyediaan ruang-ruang bersama (*community sharing spaces*) yang dapat dimanfaatkan oleh warga maupun pengunjung secara terintegrasi. Hal ini ditunjukkan pada skema di bawah ini.



Gambar 7. Skema *Shared Territories*

Jalan Rukunan di kawasan BTG berfungsi sebagai jalur sirkulasi sekaligus ruang sosial warga, dengan elemen khas seperti tadah alas dan bangku cor yang mencerminkan nilai egaliter. Rumah R09 mendukung fungsi komunal ini melalui pendopo sebagai ruang publik alternatif dan dalam ageng-senthong sebagai display budaya atau museum mini. Area belakang rumah diadaptasi menjadi dapur, mushola, ruang pertemuan, dan kamar mandi untuk akses warga, sehingga tercipta kolaborasi antara pemilik dan komunitas. Dengan konsep *shared benefit*, Rumah R09 tidak hanya berperan sebagai homestay adaptif, tetapi juga sebagai simpul distribusi manfaat sosial-ekonomi yang inklusif di BTG.

Sharing Benefit dalam Shared Territory

Dalam pariwisata berbasis *shared territory* seperti BTG, konsep *sharing benefit* menekankan distribusi adil manfaat ekonomi, sosial, dan lingkungan bagi

seluruh pemangku kepentingan. Tujuannya adalah memastikan pariwisata memberi dampak positif yang seimbang dan berkelanjutan bagi kawasan bersama.

1. Pendapatan untuk penduduk lokal, dengan cara profit sharing dari hasil penyewaan *homestay* dengan penduduk lain sebagai bentuk ganti rugi invasi terhadap privasi, serta
2. Peluang kerja bagi penduduk setempat, seperti tour guide, pengelola, *catering*, dan sebagainya.
3. Pemeliharaan / pengembangan infrastruktur. Sebagian pendapatan dari penghasilan bisa digunakan untuk pemeliharaan jalan dan street furniture, pengadaan fasilitas pendukung kawasan BTG secara keseluruhan.
4. Pelestarian alam dan budaya. Sebagian pendapatan bisa dialokasikan untuk pengadaan / pengadaan tanaman , program pendidikan lingkungan, serta pemerilharaan rumah-rumah warisan budaya.
5. Pemberdayaan komunitas. Dalam kawasan BTG terdapat komunitas diantaranya komunitas Lawang Pethuk. Komunitas ini bisa diberdayakan dalam mengembangkan dan mengelola, dan mengevaluasi secara rutin wisata di BTG. Komunitas dapat memiliki peran penting dalam pengambilan keputusan tentang pembangunan pariwisata, dan mereka dapat menerima pelatihan dan sumber daya untuk membantu mereka berpartisipasi secara aktif dalam industri ini.
6. Diversifikasi ekonomi. *Shared benefit* dalam kawasan BTG bisa membantu diversifikasi ekonomi komunitas, sehingga bisa mengurangi resiko terkait dependensi pada 1 sektor. Misalnya, warga yang tadinya hanya mengandalkan sektor kekriyaan bisa mengembangkan pendapatan melalui kuliner, seni pertunjukan, tour guide, dan sebagainya.
7. Pendekatan berkelanjutan. Agar *sharing benefit* ini bisa mendukung keberlanjutan kawasan, Sebagian dari profit bisa dialokasikan untuk memperbaiki dan memelihara infrastruktur, meminimalkan dampak lingkungan, dan meningkatkan kesadaran lingkungan di antara pengunjung.
8. Konsensus Bersama. Demi kenyamanan bersama, beberapa kesepakatan perlu dibuat dengan melibatkan semua penduduk lokal kawasan BTG. Kesepakatan tersebut terkait peraturan yang perlu diterapkan dalam BTG sebagai *shared territory*, seperti pemberlakuan jam malam terutama bagi fasilitas wisata seperti kafe dan toko. Wisatawan yang akan menginap di *homestay* hanya diperbolehkan bagi keluarga, supaya tidak terjadi hal yang tidak diinginkan. Pembatasan jumlah wisatawan yang masuk juga perlu disepakati. Semua bentuk kesepakatan ini juga agar menghindari *overtourism*.

Relevansi *Adaptive Reuse* sebagai Strategi Pengembangan Kawasan Cagar Budaya

Kotagede sebagai kawasan cagar budaya menghadapi gentrifikasi, alih fungsi ruang, dan keterlantaran rumah tradisional. *Adaptive reuse* menjadi strategi pelestarian yang relevan karena menjaga bentuk fisik sekaligus memberi fungsi baru yang produktif dan bernilai ekonomi. Contoh penerapannya pada Rumah R09 di kawasan BTG menjadikannya homestay dan ruang komunal tanpa menghilangkan struktur utama bangunan. Lebih dari sekadar desain, pendekatan ini mendorong pembangunan berkelanjutan berbasis komunitas, melibatkan warga dalam wisata, kriya, dan kuliner sehingga memperkuat identitas lokal serta mencegah dampak negatif gentrifikasi. Hal ini sejalan dengan temuan Sumardiyanto dan Marsonia (2025) bahwa *adaptive reuse* mendukung pelestarian bangunan dan tradisi sekaligus pengembangan pariwisata dan ekonomi lokal.

SIMPULAN

Kegiatan pengabdian masyarakat ini membuktikan bahwa *adaptive reuse* efektif untuk melestarikan kawasan cagar budaya di tengah tekanan gentrifikasi, seperti pada Rumah R09 di *Between Two Gates*, Kotagede. Rumah ini dikembangkan menjadi homestay dan pusat wisata berbasis masyarakat dengan tetap menjaga karakter tradisionalnya. Melalui pemetaan potensi, zonasi wisata, dan ruang bersama, kegiatan ini mengintegrasikan pelestarian fisik, penguatan sosial, dan pemberdayaan ekonomi. Rumah R09 berfungsi sebagai ruang komunal dengan model *shared benefit* yang melibatkan komunitas, sehingga *adaptive reuse* tidak hanya menghidupkan kembali bangunan lama, tetapi juga memperkuat keberlanjutan kawasan melalui pelestarian, pendidikan, dan pemberdayaan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Anurogo, W., Zainuddin Lubis, M., Antoni, C., & Ayu Dewanti, N. (2019). Cultural and Heritage Trail Tourism: Strengthening Local Economy And Culture Resource Conservation at Kotagede Yogyakarta. *Journal Sampurasun : Interdisciplinary Studies for Cultural Heritage*, 05(2), 141-149.
- Fitriani, R. W., Tinggi, S., Ekonomi, I., Yapari, P., Sri, R., & Karini, R. A. (2022). Kemenarikan dan Konsep Pengembangan Indiana Camp Sebagai Wisata Adventure Di Kabupaten Bandung Barat. *Jurnal Manajemen Dan Pariwisata*, 1(2), 173-187.
- Ikaputra. (2019). Linear Settlement As The Identity of Kotagede Heritage City. *DIMENSI (Journal of Architecture and Built Environment)*, 46(1), 43-50. <https://doi.org/10.9744/dimensi.46.1.43-50>
- Ilham, M., Wahim, I., & Lemy, D. M. (2023). Identification of Tourist Characteristics Based on Motivation to Visit Lobok After the Covid-19

- Pandemic. *Indonesian Journal of Tourism and Hospitality Management (WAKATOBI)*, 2(1), 61–82. <https://doi.org/10.55927/wakatobi.v2i1.4860>
- Kurniawan Ajie, R., & Hadi Rahmi, D. (2022). Eksistensi Rumah Cagar Budaya Dan Pengaruhnya Terhadap Rasa Ruang Di Kotagede Yogyakarta. *Jurnal Planologi*, 19(2), 2615–5257. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/psa>
- Mutiara, M. B. F., Agustiananda, P. A. P., & Sholihah, A. B. (2024). Pengaruh Kondisi Sosial, Ekonomi dan Budaya Penghuni terhadap Morfologi Regol di Kampung Alun-Alun Kotagede. *Jurnal Arsitektur Sinektika*, 21(1), 59–68. <http://journals.ums.ac.id/index.php/sinektika>
- Nurchahyo, M., & Humaira, I. E. (2021, December). Monumen di Pasar Kotagede sebagai Upaya Pelestarian Nilai Sejarah. *Seminar Nasional Menata Kawasan Cagar Budaya Lewat Bentang Karya*.
- Patria, T. A., Tarigan, W. P., Syahchari, D. H., Danurdara, A. B., & Thepmongkorn, S. (2024). Sustaining Heritage Town and Community Through The Roles of Social Entrepreneurship: A Case Study of The Old Town of Kotagede, Yogyakarta. *ICCDThe 6th International Conference and Community Development (ICCD) 2024 "Advancing Eco-Friendly and Zero Waste Initiatives,"* 6(1), 295–302. <https://doi.org/10.33068/iccd.v6i1.775>
- Poltowicz, A., & Podhalanski, B. (2021). Gentrification versus structure relocation - How can we preserve a city's cultural heritage? *E3S Web of Conferences*, 266. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202126603010>
- Sholihah, A. B. S., & Heath, T. (2016). Traditional Streetscape Adaptability: Urban gentrification and endurance of business. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 1(4), 132. <https://doi.org/10.21834/e-bpj.v1i4.378>
- Sumardiyanto, B., & Marsonia, C. D. L. (2025). Evaluation of The Architectural Meaning of Adapting Traditional Houses to Become Homestays In Cultural Heritage Areas. *ARTEKS: Jurnal Teknik Arsitektur*, 9(3), 435–444. <https://doi.org/10.30822/arteks.v9i3.3419>
- Wardani, Si. P., Hardiana, A., & Ikhsan, F. A. (2017). Revitalisasi Bangunan Tradisional Rumah Tinggal Sebagai Homestay Dengan Pendekatan Adaptive Reuse Di Jagalan, Kotagede, Yogyakarta. *Arsitektura*, 14(1). <https://doi.org/10.20961/arst.v14i1.9158>
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., & Loukaitou-Sideris, A. (2018). Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. In *Journal of Planning Literature* (Vol. 33, Issue 1, pp. 31–44). SAGE Publications Inc. <https://doi.org/10.1177/0885412217716439>