

**DAMPAK GENTRIFIKASI TERHADAP ASPEK SOSIAL DAN
HARGA LAHAN MASYARAKAT BETAWI DI
KECAMATAN MAMPANG PRAPATAN, KOTA JAKARTA SELATAN**
*The Impact of Gentrification On The Social and Land Prices of The Betawi Community in the
Mampang Prapatan District, South Jakarta*

Ichsan Fathurahman¹, Agung Witjaksono², Arief Setijawan³

¹*Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional
Malang, Kampus 1 ITN Malang, Jalan Bendungan Sigura-Gura No.2, Kota Malang 65145, Indonesia,
email: ichsanfathurahman4@gmail.com*

ABSTRACT

Gentrification is a process of urban environment transformation involving increased investment in physical improvement, housing sector growth, and changes in the social composition of local communities. Studies and analyses of the impacts of gentrification are needed to understand the extent of its influence on social changes and land prices among the Betawi community as the local population in the Mampang Prapatan District. This research aims to identify and assess the impact of gentrification on the social conditions and land prices of the Betawi community spatially in the Mampang Prapatan District, South Jakarta City. This research utilizes a mixed methods approach combining quantitative and qualitative methods. Quantitative methods are used to test formulated hypotheses using percentage data and information from respondents. Meanwhile, qualitative methods are used to provide in-depth explanations of hypotheses previously proven through quantitative methods.

The research findings indicate that land prices in the Mampang Prapatan District have increased by more than >10,000,000/m² from the 1990s to 2020-2022. This increase in land prices is driven by office construction projects, government interventions in several areas in Mampang Prapatan, and property investments by migrants/investors choosing to settle in Mampang Prapatan. Additionally, the Mampang Prapatan District has experienced an increase in residential, office, trade, and service areas, with a total area change of 77,575 hectares. Lastly, social changes affecting the Betawi community occur indirectly due to gentrification, altering livelihoods, land use patterns, education levels, and kinship systems among the Betawi community.

Keyword: *Gentrification, Social, Land Prices, Betawi Communities*

ABSTRAK

Gentrifikasi adalah proses transformasi lingkungan perkotaan yang melibatkan peningkatan investasi perbaikan fisik, pertumbuhan sektor perumahan, dan perubahan komposisi sosial masyarakat lokal. Kajian serta analisa dampak dari gentrifikasi perlu dilakukan untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh dari gentrifikasi terhadap perubahan sosial dan harga lahan dari masyarakat Betawi sebagai masyarakat lokal di Kecamatan Mampang Prapatan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji dampak gentrifikasi terhadap kondisi sosial dan harga lahan dari masyarakat Betawi secara spasial di Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif (mixed methods). Metode kuantitatif digunakan untuk membuktikan hipotesis yang telah dirumuskan dengan menggunakan persentase berdasarkan data dan informasi dari responden. Sedangkan metode kualitatif digunakan untuk menjelaskan secara mendalam hipotesis yang telah dibuktikan dengan metode kuantitatif sebelumnya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga lahan di Kecamatan Mampang Prapatan mengalami peningkatan sebesar >10.000.000/m² pada rentang tahun 1990-an dengan tahun 2020-2022. Peningkatan harga lahan ini dipicu oleh adanya proyek pembangunan perkantoran, intervensi pemerintah terhadap beberapa kawasan di Mampang Prapatan, dan investasi properti oleh pendatang/investor yang memilih untuk menetap di Mampang Prapatan. Selain itu, Kecamatan Mampang Prapatan juga mengalami peningkatan luas permukiman, perkantoran, dan perdagangan dan jasa dengan total luas perubahan sebesar 77,575 hektar. Terakhir, perubahan sosial terhadap masyarakat Betawi terjadi sebagai efek secara tidak langsung dari gentrifikasi yang mengubah mata pencaharian, pemanfaatan dan pola bermukim, tingkat pendidikan, dan sistem kekerabatan masyarakat Betawi.

Kata Kunci: Gentrifikasi, Sosial, Harga Lahan, Masyarakat Betawi

PENDAHULUAN

Kawasan Kuningan merupakan salah satu dari tiga pusat utama di Jakarta yang disebut sebagai segitiga emas Jakarta. Hal yang menjadi pemicu awal gentrifikasi di Kecamatan Mampang Prapatan dan sekitarnya adalah terumuskannya Rencana Induk Jakarta Tahun 1965-1985. Rencana tersebut menjelaskan bahwa Kawasan Kuningan atau Kawasan Segitiga Emas Jakarta akan direncanakan sebagai pusat perkantoran, perdagangan internasional, serta pemerintahan yang meliputi kedutaan besar, kompleks perkantoran skala internasional (Dinas Tata Kota Jakarta, 1978). Pada akhirnya, Kecamatan Mampang Prapatan tumbuh akibat adanya gentrifikasi yang memicu perubahan fisik wilayah melalui pengembangan perumahan, area komersial, dan infrastruktur serta perubahan sosial berupa nilai sejarah dan hubungan sosial diantara masyarakat lokal. Berdasarkan urgensi tersebut, kajian serta analisa dampak dari gentrifikasi perlu dilakukan untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh dari gentrifikasi terhadap perubahan sosial dan harga lahan dari masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan. Oleh karena itu untuk mengetahui bentuk perubahan sosial dan karakteristik gentrifikasi, serta dampaknya terhadap harga lahan, dan perubahan lahan. Berdasarkan hal tersebut, maka diperlukan pengkajian terkait dampak dari gentrifikasi terhadap sosial masyarakat Betawi dan harga lahan di Kecamatan Mampang Prapatan melalui permasalahan yang meliputi:

1. Bagaimana bentuk peningkatan investasi perbaikan fisik dan pertumbuhan sektor perumahan masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan?
2. Bagaimana perubahan sosial masyarakat Betawi akibat gentrifikasi di Kecamatan Mampang Prapatan?
3. Bagaimana bentuk transformasi lingkungan perkotaan pada Kecamatan Mampang Prapatan?

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mengkaji dampak gentrifikasi terhadap kondisi sosial dan harga lahan dari masyarakat Betawi secara spasial di Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan. Oleh karena itu, untuk mencapai tujuan penulisan skripsi ini, adapun sasaran yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi peningkatan investasi perbaikan fisik di Kecamatan Mampang Prapatan;
2. Mengidentifikasi pertumbuhan sektor perumahan melalui perubahan penggunaan lahan secara spasial di Kecamatan Mampang Prapatan;

3. Mengidentifikasi perubahan sosial Masyarakat Betawi;
4. Mengidentifikasi bentuk transformasi lingkungan perkotaan sebagai proses gentrifikasi di Kecamatan Mampang Prapatan.

KAJIAN TEORI

a. Gentrifikasi

Menurut Glass (1964), gentrifikasi merupakan suatu proses perubahan sosio-ekonomi yang disertai perubahan penggunaan lahan dari nilai fungsional rendah menjadi tinggi (Glass, 1964). Hal tersebut secara tidak langsung menjelaskan bahwa gentrifikasi merupakan fenomena yang menyebabkan penggeseran masyarakat lokal yang kurang mampu dalam segi sosio-ekonomi oleh masyarakat yang memiliki kemampuan sosio-ekonomi lebih baik sehingga gentrifikasi dapat digambarkan sebagai sebuah ketidakseimbangan sosial akibat dari kapitalisme ekonomi di perkotaan. Menurut Smith (1996), gentrifikasi merupakan transformasi sosial dan ekonomi di perkotaan yang ditandai dengan adanya penduduk berpenghasilan tinggi, peningkatan infrastruktur perkotaan, dan pertumbuhan ekonomi. Hal tersebut mengakibatkan penduduk yang telah lama tinggal di wilayah tersebut akan terusir dan tergantikan dengan pendatang baru (Smith, 1996). Berdasarkan teori tersebut, gentrifikasi akhirnya dinilai sebagai pemicu pertumbuhan ekonomi dan perbaikan wilayah secara fisik khususnya pada daerah marjinal atau daerah dengan dominasi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan. Gentrifikasi dilihat sebagai suatu proses perubahan masyarakat dan revitalisasi fisik bangunan dan properti sehingga memiliki fungsi dan nilai bangunan yang meningkat (Lees et al., 2008). Gentrifikasi tidak selalu dipandang sebagai upaya pengusuran masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat lokal, melainkan dapat menunjukkan sebagai upaya revitalisasi dan perbaikan perkotaan melalui investasi dan pembangunan properti. Gentrifikasi berpotensi meningkatkan ekonomi masyarakat melalui perubahan fungsi dan investasi lahan pada kawasan yang tergentrifikasi.

Berdasarkan teori yang telah dijelaskan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa gentrifikasi adalah sebuah fenomena transformasi lingkungan perkotaan melalui transformasi sosial dan ekonomi yang melibatkan pergeseran masyarakat lokal yang kurang mampu secara sosio-ekonomi oleh masyarakat yang memiliki kemampuan sosio-ekonomi yang lebih tinggi. Transformasi ini ditandai oleh adanya penduduk berpenghasilan tinggi, peningkatan infrastruktur perkotaan, pertumbuhan ekonomi, serta upaya revitalisasi dan perbaikan perkotaan melalui investasi dan pembangunan properti. Tujuan

gentrifikasi adalah meningkatkan ekonomi masyarakat melalui perubahan fungsi dan investasi lahan, namun pada saat yang sama, fenomena ini dapat menimbulkan dampak sosial seperti penggusuran masyarakat lokal dengan kemampuan ekonomi yang lebih rendah.

b. Investasi Perbaikan Fisik

Investasi perbaikan fisik merupakan sebuah bentuk dari proses transformasi lingkungan. Investasi dalam rangka perbaikan fisik lingkungan juga sebagai tanda dari adanya gentrifikasi pada suatu wilayah. Menurut Lees, gentrifikasi dipicu oleh adanya perbedaan nilai sewa lahan yang sangat besar sehingga pengembang dapat membeli bangunan yang rusak dengan harga rendah, mampu menutupi biaya pembangunan dan restorasi, lalu menjual produknya dengan harga yang menguntungkan (Lees et al., 2008). Proses gentrifikasi tersebut dapat dikaitkan dengan spekulasi tanah yang bersifat menguntungkan. Hal tersebut yang membuat masyarakat pendatang berbondong-bondong untuk berinvestasi di kota besar khususnya pada kawasan-kawasan marginal dengan nilai ekonomi rendah. Pada akhirnya, kawasan tersebut mengalami peningkatan harga lahan akibat perubahan nilai dari lahan tersebut yang memunculkan tekanan kepada masyarakat lokal karena meningkatnya pajak dan sewa lahan.

c. Pertumbuhan Sektor Perumahan

Menurut Santy (2017), gentrifikasi membuat permintaan perumahan semakin meningkat dan pengembangan perumahan tumbuh secara signifikan. Hal ini menyebabkan lingkungan tidak hanya tumbuh sebagai hunian, melainkan juga fasilitas umum, seperti rumah sakit, sekolah, dan supermarket (Dewi, 2017). Pada akhirnya, gentrifikasi akan berdampak pada perubahan lahan menjadi hunian kelas menengah dan kelas atas serta fasilitas yang menjadi kebutuhan pengembangannya.

d. Perubahan Sosial

Menurut Samsudin (2017), perubahan sosial terjadi sebagai akibat dari pertumbuhan ekonomi, perkembangan teknologi, dan konflik (Samsudin, 2017). Pertumbuhan ekonomi yang dimaksud dapat saja berupa pembangunan kawasan khusus ekonomi dan investasi terhadap properti-properti di perkotaan. Fenomena tersebut jelas memicu adanya urbanisasi di perkotaan dimana masyarakat perdesaan mulai berpindah dari desa dan kota dengan alasan yang beragam, mulai dari mencari pekerjaan, mencari kesejahteraan sosial melalui pemenuhan kebutuhan sosial seperti kesehatan dan pendidikan, dan investasi ekonomi di perkotaan.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yang menggunakan metode campuran (*mixed methods*). Metode penelitian *mixed methods* merupakan metode penelitian yang dilakukan dengan cara menggabungkan antara metode kuantitatif dengan metode kualitatif (Azhari et al., 2023). Metode kualitatif digunakan untuk menjelaskan secara mendalam hipotesis yang telah dibuktikan oleh metode kuantitatif sehingga gentrifikasi yang terjadi serta dampaknya terhadap masyarakat Betawi dapat dijelaskan secara detail mulai dari penyebab, bentuk perubahannya, hingga dampak yang terjadi saat ini di Kecamatan Mampang Prapatan.

a. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data primer yang dilakukan pada penelitian ini berupa kuesioner. Kuesioner ditujukan kepada masyarakat Betawi dan masyarakat pendatang di Kecamatan Mampang Prapatan dengan jumlah 100 orang untuk mengetahui karakteristik masyarakat serta harga lahan yang mereka miliki di lokasi penelitian agar dapat dianalisa secara tabulasi maupun spasial keruangan.

b. Metode Analisa Data

Analisa penelitian dilakukan dengan dua metode, yaitu analisis kualitatif dan analisis kuantitatif. Analisis kualitatif dilakukan dengan pemetaan persebaran masyarakat Betawi serta pola persebaran harga lahan dan perubahannya dari masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan. Sedangkan analisis kuantitatif digunakan untuk melihat persentase dampak gentrifikasi yang terjadi di masing-masing kelurahan berdasarkan variabel yang digunakan.

i. Analisis Peningkatan Investasi Perbaikan Fisik

Analisis peningkatan investasi perbaikan fisik dilihat berdasarkan peningkatan harga lahan pada wilayah studi. Peningkatan harga lahan dapat menandai adanya gentrifikasi. Data yang digunakan adalah harga lahan yang tersebar di Kecamatan Mampang Prapatan berdasarkan hasil kuesioner masyarakat ataupun transaksi lahan dari masing-masing kantor kelurahan. Kemudian data yang diambil akan diolah secara spasial melalui ArcGIS dan akan menggunakan metode berupa analisis *Hot-Spot Analysis*. Menurut Getis dan Ord dalam (Kurniawan & Sadali, 2020), *Hot-Spot Analysis* merupakan metode dalam mendeteksi kluster secara spasial untuk mengetahui konsentrasi secara statistik dari nilai-nilai sampel yang tinggi dan rendah terkait dengan fitur geografis (Getis & Ord, 1992). *Hot Spot Analysis* atau bisa disebut saja statistic Getis-Ord G_i^* digunakan untuk mempelajari bukti pola spasial yang dapat diidentifikasi, dengan menetapkan sekumpulan fitur yang memiliki bobot dan membedakan secara

signifikan secara statistik “titik panas” dan titik dingin” serta menentukan dan mengenali struktur kluster dari titik-titik tersebut (Wilhelmsson et al., 2022). *Hot-Spot Analysis* juga dapat mengelompokkan berdasarkan harga lahan yang diukur dengan jarak tertentu. *Hot-Spot Analysis* digunakan untuk menampilkan titik-titik panas yang menjadi nilai tertinggi harga lahan dan titik-titik dingin harga lahan yang merupakan harga lahan terendah.

ii. Analisis Pertumbuhan Sektor Perumahan

Analisa pertumbuhan sektor perumahan dilakukan dengan melihat perubahan penggunaan lahan yang terjadi untuk mengetahui bentuk gentrifikasi di Kecamatan Mampang Prapatan. Analisa perubahan penggunaan lahan merupakan salahsatu cara untuk melihat sejauh mana gentrifikasi telah mengubah daerah di sekitar Kecamatan Mampang Prapatan khususnya dari segi pemanfaatan lahan. Perubahan penggunaan lahan akan dianalisis pada tahun 2005-2010 sebagai tahun awalan dan tahun 2022 sebagai tahun terakhir penelitian. Analisis perubahan penggunaan lahan dilakukan dengan menggunakan metode analisa spasial, yaitu metode tumpang tindih (*overlay*).

iii. Analisis Perubahan Sosial

Analisa perubahan sosial masyarakat menggunakan analisa kualitatif dengan pendekatan studi kasus dimana tujuan dari analisa ini adalah untuk mengetahui adanya perubahan sosial dari masyarakat Betawi akibat dari fenomena gentrifikasi. Analisa ini juga didukung oleh matriks untuk membandingkan perubahan sosial yang terjadi pada masing-masing kelurahan di Kecamatan Mampang Prapatan.

iv. Analisis Transformasi Lingkungan Perkotaan

Metode yang digunakan dalam analisa terakhir ini ada metode penarikan kesimpulan dimana metode ini akan berusaha untuk memahami dampak-dampak gentrifikasi berdasarkan investasi perbaikan fisik, pertumbuhan perumahan, dan perubahan sosial. Sebelum melakukan penarikan kesimpulan, data yang didapatkan harus dianalisa dan disajikan sesuai analisa yang dibutuhkan sehingga metode penarikan kesimpulan ini dilakukan untuk verifikasi dan disajikan dalam bentuk narasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peningkatan Investasi Perbaikan Fisik

Peningkatan investasi perbaikan fisik menggunakan analisa kuantitatif dan kualitatif untuk mengetahui persentase dampak gentrifikasi dari segi harga lahan dan perubahan fisiknya untuk mendukung

perubahan harga lahan. Berdasarkan hal tersebut, didapatkan beberapa poin-poin pembahasan mengenai perubahan harga lahan yaitu sebagai berikut:

1. Perubahan harga lahan di Kecamatan Mampang Prapatan tahun 1990-an dengan tahun 2020-2022 mengalami peningkatan sebesar >Rp 10.000.000/m²;
2. 83% responden mengetahui bahwa masyarakat Betawi di lingkungan mereka di Kuningan Barat terdampak proyek serta secara tidak langsung pindah ke tempat lain. Sebagian besar dari mereka pindah ke arah pinggiran kota di Jakarta Selatan, seperti Jagakarsa, Pasar Minggu, Sawangan, dan Depok. Mereka yang bertahan lebih memilih untuk menyewakan lahan dan bangunan mereka untuk para pekerja yaitu berupa rumah kost maupun rumah dan toko yang dikontrakan. Bangunan yang ditempati akan lebih potensial untuk disewakan dibandingkan dijual, karena dapat menghasilkan uang setiap bulannya serta masih sangat dibutuhkan di Kuningan Barat khususnya kebutuhan hunian untuk pekerja;
3. 33,3% masyarakat Betawi menjual lahan mereka dengan alasan untuk keperluan fasilitas umum dan kebutuhan usaha seperti membeli sapi. Kemudian, terdapat juga 33,3% masyarakat pendatang melakukan pembelian lahan yang akan digunakan sebagai investasi dan keperluan usaha. Investasi dan pengembangan usaha yang mereka lakukan memicu adanya harga lahan yang semakin meningkat disekitar lahan yang berpotensi tersebut. Hal ini tentu berdampak pada masyarakat Betawi yang terpaksa membeli lahan dengan harga yang lebih murah dibandingkan lahan yang mereka jual sebelumnya, termasuk lahan di pinggiran kota;
4. 54% responden mengetahui bahwa masyarakat Betawi di sekitar lingkungan mereka memilih untuk pindah dari Kelurahan Bangka ke pinggiran kota, seperti Citayem, Bogor, Depok, Ciganjur, dan Pondok Ranggon. Hal ini disebabkan oleh alasan yang beragam antara lain adalah kebutuhan akan uang, sehingga mereka menjual lahannya yang kemudian digunakan untuk menyelesaikan keperluannya dan membeli lahan di pinggiran kota dengan harga yang jauh lebih murah dibandingkan di Kelurahan Bangka. Namun, masyarakat Betawi yang telah pindah pada nyatanya tidak merasa cukup dan tidak dapat beradaptasi karena semua pekerjaan yang mereka butuhkan dan kuasai ada di pusat kota. Ketika mereka ingin kembali ke lingkungan mereka sebelumnya (Kelurahan Bangka dan

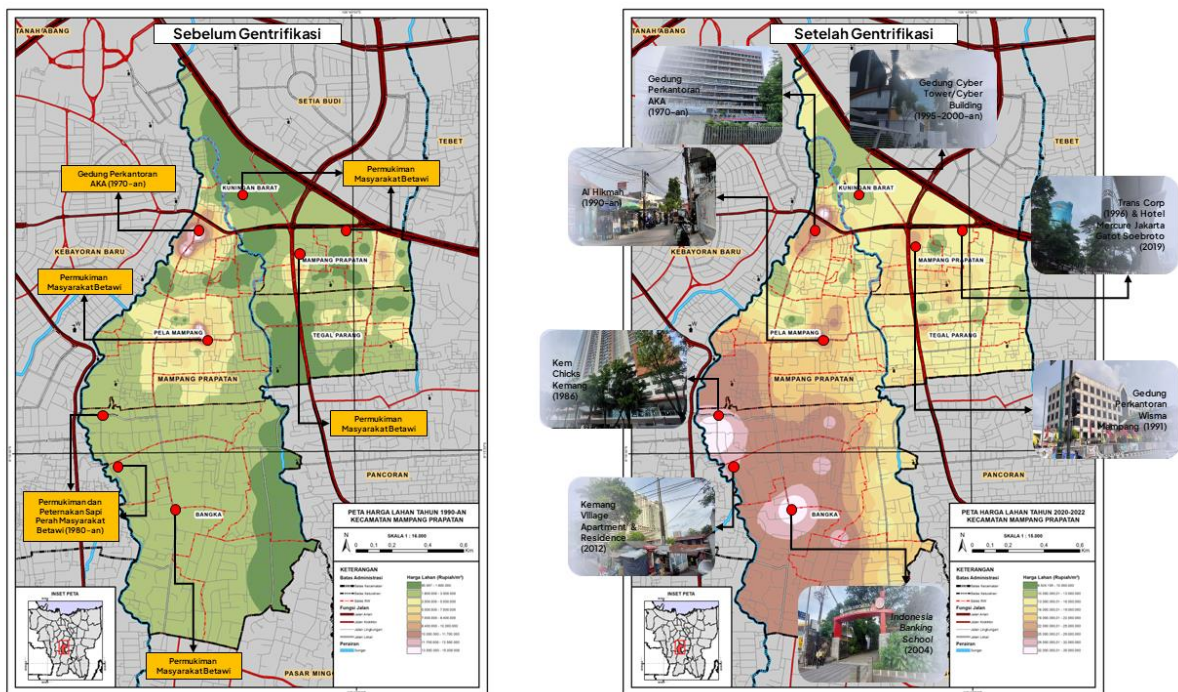
sekitarnya), harga lahan di kelurahan tersebut sudah terlanjur naik sehingga mereka tidak bisa mengakses atau membeli lagi karena harga yang jauh lebih tinggi dari sebelumnya. Pada akhirnya, mereka (masyarakat Betawi) memilih untuk tetap tinggal di pinggiran kota maupun mengontrak kepada pendatang yang memiliki kontrakan atau rumah kost di Kelurahan Bangka, daerah asal mereka yang seharusnya memiliki lahan sendiri;

5. 58% dari responden di Kelurahan Mampang Prapatan mengetahui bahwa masyarakat Betawi di lingkungan mereka pindah karena kebutuhan terkait dengan finansial, pajak yang terus meningkat, investasi dan pembangunan

rumah kost dan kontrakan bagi mereka yang memiliki pendapatan menengah keatas. Mereka memilih Citayem, Depok, Ragunan, dan Jagakarsa sebagai tujuan mereka untuk pindah dari Mampang Prapatan. Alasan yang dimaksud dipicu oleh adanya pendatang yang kian meningkat serta aktivitas perkantoran yang semakin masif;

6. Hanya terdapat 20% masyarakat Betawi yang menjual lahan mereka dengan alasan untuk kebutuhan usaha serta pemecahan warisan.

Untuk mengetahui perubahan harga lahan dan perbaikan fisik di Kecamatan Mampang Prapatan dapat diketahui melalui Gambar 1



Sumber: Analisa Penulis, 2024

Gambar 1
Peta Perubahan Harga Lahan dan Perbaikan Fisik di Mampang Prapatan

Pertumbuhan Sektor Perumahan

Pertumbuhan sektor perumahan menggunakan analisa kualitatif untuk mengetahui perubahan jenis penggunaan lahan. Berdasarkan hal tersebut, didapatkan beberapa poin-poin pembahasan mengenai perubahan jenis penggunaan lahan yaitu sebagai berikut:

1. 161,099 hektar atau sekitar 20,2% lahan di Kecamatan Mampang Prapatan mengalami perubahan penggunaan lahan;
2. 11,23% perubahan penggunaan lahan di Kuningan Barat disebabkan oleh proyek perluasan dan pembangunan perkantoran.

Gentrifikasi yang terjadi di Kuningan Barat ini berupa transformasi fisik dan sosial masyarakat Betawi yang digantikan oleh perusahaan-perusahaan besar dan para pekerja yang mendominasi di kawasan mereka. Gentrifikasi di Kuningan Barat ini merupakan permasalahan gentrifikasi ekonomi yang ditimbulkan oleh adanya perusahaan-perusahaan yang membeli lahan masyarakat lokal dan diperuntukan sebagai perluasan wilayah perkantoran;

3. Kelurahan Bangka mengalami perubahan luas sebesar 25,88% yang disebabkan adanya

investasi berupa pembangunan perumahan, apartemen, perguruan tinggi, dan kawasan komersial. Selain itu, 24,89% perubahan luas lahan disebabkan oleh pembangunan kawasan komersial dan perkantoran di Kemang. Pada akhirnya, Kawasan Kemang mulai padat oleh permukiman, perkantoran dan perdagangan di tahun 2020;

- 6,25% perubahan luas lahan yang lain diakibatkan oleh adanya relokasi peternakan sapi perah di RW 010. Kawasan peternakan sapi perah yang sebelumnya banyak, lambat laun semakin berkurang akibat banyaknya pembangunan permukiman dan perumahan elit.

- Perubahan lahan juga terjadi di Koridor Jalan Mampang Prapatan Raya dimana koridor ini dulunya minim gedung perkantoran dan perdagangan, pada rentang tahun 1980-1990, namun beberapa perkantoran dan perdagangan mulai berdiri seperti Dealer Mercedes dan Gedung Perkantoran Wisma Mampang pada tahun 1991;
- 3,88% perubahan luas lahan terjadi di Mampang Prapatan berupa perluasan perkantoran dan pembangunan komersial di koridor Jalan Mampang Prapatan Raya.

Untuk mengetahui perubahan jenis penggunaan lahan di Kecamatan Mampang Prapatan dapat diketahui melalui Gambar 2.



Sumber: Analisa Penulis, 2024

Gambar 2

Peta Perubahan Penggunaan Lahan dan Bentuk Perubahannya di Kecamatan Mampang Prapatan

Perubahan Sosial Masyarakat Betawi

Pertumbuhan sosial masyarakat Betawi menggunakan analisa kualitatif untuk mengetahui perubahan sosial yang terjadi bagi masyarakat Betawi. Berdasarkan hal tersebut, didapatkan beberapa poin-poin pembahasan mengenai perubahan sosial yaitu sebagai berikut:

- Meskipun pembangunan Kelurahan Bangka (Kemang) kian masif, masyarakat Betawi di

kelurahan ini masih memegang teguh tradisi mereka yaitu Palang Pintu melalui Festival Palang Pintu yang diadakan setiap ulang tahun Kota Jakarta;

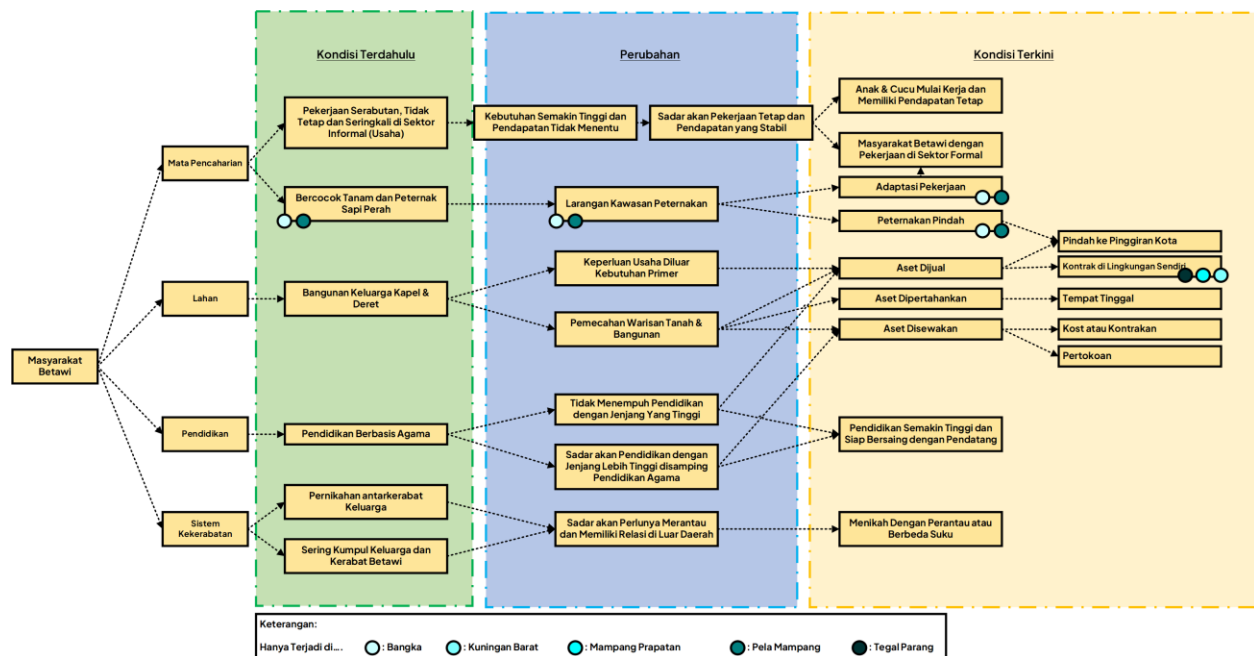
- Masyarakat Betawi juga masih memegang teguh pola bermukim mereka yang memiliki keunikan yaitu antarkerabat keluarga biasanya rumahnya berdampingan atau berderetan sehingga hidup mereka sebagai

satu keluarga besar itu terkumpul di satu lokasi;

3. 9,5% masyarakat Betawi di Pela Mampang masih menerapkan tradisi pernikahan dengan kerabat keluarga. Masyarakat Betawi di Pela Mampang masih ada yang menerapkan tradisi pernikahan dengan kerabat keluarga sendiri, seperti paman dengan keponakan jauh. Namun, tradisi ini sudah jarang ditemui akibat adanya pemikiran masyarakat yang sadar bahwa perlunya berkembang serta memiliki pasangan diluar etnis mereka sendiri;
4. Masyarakat Betawi seringkali bekerja secara tidak tetap serta berganti-ganti dan biasanya

mereka suka membuka usaha. Namun, seiring dengan berjalannya waktu, masyarakat Betawi kini justru sadar akan pentingnya pekerjaan yang tetap serta memiliki pendapatan yang konsisten agar kondisi ekonomi mereka stabil sehingga anak dan cucu mereka saat ini lebih memilih untuk bekerja di sektor formal dan memiliki pendapatan yang tetap.

Untuk mengetahui bentuk perubahan sosial masyarakat Betawi yang terjadi di Kecamatan Mampang Prapatan dapat melihat skema perubahan sosial pada Gambar 3.



Sumber: Analisa Penulis, 2024

Gambar 3

Skema Bentuk Perubahan Sosial Masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan

Transformasi Lingkungan Perkotaan

Perubahan dinamika sosial, ekonomi, dan lingkungan telah menciptakan keterkaitan yang kompleks antara harga lahan, pola pembelian dan penjualan properti, perubahan pekerjaan, dan pendidikan masyarakat Betawi. Perubahan dalam pola pekerjaan masyarakat Betawi dari pekerjaan serabutan menjadi pekerjaan formal juga dapat dipahami sebagai respons terhadap gentrifikasi, di mana kesadaran akan pentingnya pekerjaan tetap dan pendapatan konsisten menjadi lebih dominan dalam menghadapi perubahan ekonomi yang disebabkan oleh gentrifikasi.

Peningkatan kesadaran akan pendidikan tinggi telah membuat masyarakat Betawi lebih cerdas dan sulit untuk dibujuk menjual lahan potensial di pusat kota, yang dapat dianggap sebagai respons terhadap tekanan gentrifikasi yang mungkin memaksa mereka untuk meninggalkan wilayah tersebut. Gentrifikasi tidak hanya menciptakan perubahan dalam harga lahan, tetapi juga mempengaruhi pola pemilikan lahan, kegiatan ekonomi, dan struktur sosial masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan sehingga gentrifikasi menjadi benang merah yang menghubungkan berbagai aspek perubahan di Kecamatan Mampang Prapatan.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian serta analisa yang dilakukan untuk mengetahui dampak gentrifikasi terhadap aspek sosial dan harga lahan masyarakat Betawi, dapat disimpulkan bahwa perubahan signifikan terjadi dalam aspek investasi perbaikan fisik, pertumbuhan sektor perumahan, dan perubahan sosial masyarakat Betawi. Berikut ini merupakan poin-poin pembahasan yang dapat ditarik sebagai kesimpulan dalam mengetahui dampak gentrifikasi terhadap masyarakat Betawi.

1. Investasi Perbaikan Fisik
 - a. Harga lahan di Kecamatan Mampang Prapatan mengalami peningkatan signifikan, terutama di Kelurahan Kuningan Barat dan Pela Mampang, dipicu oleh proyek pembangunan perkantoran dan investasi pendatang;
 - b. Gentrifikasi terjadi di Kuningan Barat, di mana perusahaan membeli lahan masyarakat Betawi dengan harga tinggi;
 - c. Di Pela Mampang, peningkatan harga lahan disebabkan oleh investasi pembangunan perumahan dan larangan kegiatan peternakan di kawasan permukiman, mendorong peternak pindah ke Pondok Ronggon;
 - d. Di Bangka, harga lahan meningkat karena investasi properti dari masyarakat Betawi dan pendatang.
2. Pertumbuhan Sektor Perumahan
 - a. Kecamatan Mampang Prapatan mengalami pertumbuhan signifikan dalam luas permukiman, perkantoran, dan perdagangan, mencerminkan perubahan lahan dari ruang terbuka menjadi kawasan permukiman baru;
 - b. Perubahan penggunaan lahan dipicu oleh kebijakan pemerintah, investasi, dan rencana tata ruang yang terjadi di Kuningan Barat, Bangka, dan Pela Mampang;
 - c. Kemang di Bangka mengalami transformasi dari kawasan peternakan menjadi kawasan elit dengan perumahan mewah, mall, dan pertokoan.
3. Perubahan Sosial Masyarakat Betawi
 - a. Perubahan sosial terjadi dalam berbagai aspek, termasuk mata pencaharian, pemanfaatan lahan, tingkat pendidikan, dan sistem kekerabatan;
 - b. Masyarakat Betawi awalnya cenderung bekerja serabutan, namun kini lebih mengutamakan pekerjaan tetap;

- c. Peningkatan pendidikan masyarakat Betawi membuat mereka lebih cerdas dan sulit dibujuk untuk menjual lahan potensial di pusat kota;
- d. Terdapat perubahan dalam sistem kekerabatan dan pernikahan, di mana sebagian masyarakat Betawi kini lebih terbuka untuk menikah dengan perantau atau orang dari suku berbeda.

Secara keseluruhan, hasil dan pembahasan menunjukkan bahwa gentrifikasi sebagai bentuk dari transformasi lingkungan perkotaan di Kecamatan Mampang Prapatan dipengaruhi oleh faktor investasi, kebijakan pemerintah, dan perubahan fisik, lingkungan, serta sosial masyarakat Betawi. Adanya upaya perusahaan untuk mengkapitalisasi lahan di Kuningan Barat, transformasi lahan di Kelurahan Bangka, dan perubahan sosial masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan menjadi bukti bahwa lingkungan perkotaan telah mengalami gentrifikasi yang mendalam. Perlahan tapi pasti, penelitian ini memberikan gambaran tentang dinamika perubahan yang mempengaruhi kawasan ini dari segi fisik, ekonomi, dan sosial.

DAFTAR PUSTAKA

- Azhari, D. S., Afif, Z., Kustati, M., & Sepriyanti, N. (2023). Penelitian Mixed Method Research Untuk Disertasi. *Journal of Social Science Research (INNOVATIVE)*, 3(2), 8010–8025. Diambil dari <https://j-innovative.org/index.php/Innovative%0APenelitian>
- Dewi, S. P. (2017). Socio-Economic Transformation of The Local Community as Gentrification's Implication in DKI Jakarta Province. *Jurnal Teknik Sipil dan Perencanaan*, 19(2), 97–105. <https://doi.org/10.15294/jtsp.v19i2.11175>
- Dinas Tata Kota Jakarta. (1978). Rencana induk Jakarta 1965-1985 K 07040 Java (Res. Batavia). Diambil 18 Januari 2024, dari <http://hdl.handle.net/1887.1/item:2694681>
- Getis, A., & Ord, K. (1992). The Analysis of Spatial Association by Use of Distance Statistics. In *Geographycal Analysis* (hal. 189–205). <https://doi.org/10.1111/j.1538-4632.1992.tb00261.x>
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. (MacGibbon & Kee, Ed.). London.
- Kurniawan, A., & Sadali, M. I. (2020). *Pemanfaatan Analisis Spasial Hot Spot (Getis Ord Gi *) untuk Pemetaan Klaster Industri di Pulau Jawa dengan Memanfaatkan Sistem Informasi Geografi*. Yogyakarta.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York: Routledge. Diambil dari

www.tnylorandfrancis.com

- Samsudin. (2017). *Sosiologi Perkotaan (Studi Perubahan Sosial dan Budaya)*. (Z. Dali, Ed.) (1 ed.). Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and The Revanchist City*.

Routledge. London: Routledge.

- Wilhelmsson, M., Ismail, M., & Warsame, A. (2022). Gentrification effects on housing prices in neighbouring areas. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(4), 910–929. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-04-2021-0049>