

BAB 1

PENDAHULUAN

1. 1 Latar Belakang

Menurut Lees dkk. (2008), gentrifikasi adalah proses transformasi lingkungan perkotaan yang melibatkan peningkatan investasi perbaikan fisik, pertumbuhan sektor perumahan, dan perubahan komposisi sosial masyarakat lokal yang ada (Lees et al., 2008). Gentrifikasi dipicu oleh adanya pendatang yang memilih untuk tinggal di perkampungan di pusat kota, dimana lama kelamaan, mereka menjadi bagian dari masyarakat dan akan menggantikan peran komunitas lokal di sebuah perkampungan kota (Dewi, 2017). Gentrifikasi adalah sebuah proses perubahan perkotaan yang ditandai dengan adanya migrasi penduduk berpenghasilan tinggi (pendatang) ke wilayah yang dihuni oleh penduduk berpenghasilan rendah (masyarakat lokal) dan akan berimplikasi pada meningkatnya harga lahan di kawasan tersebut. Para pendatang berbondong-bondong mengakuisisi lahan masyarakat lokal dan mulai membangun area-area komersil yang memiliki nilai lahan lebih tinggi terutama di kawasan-kawasan produktif ekonomi. Fenomena tersebut yang mendorong pendatang untuk memulai investasi secara besar-besaran di Indonesia. Akibatnya, muncul banyak perubahan penggunaan lahan sebagai dampak dari masifnya investasi di perkotaan. Perubahan penggunaan lahan tersebut semakin luas yang menyebabkan meningkatnya harga lahan pada beberapa kawasan perkotaan di Indonesia, salah satunya di Yogyakarta. Menurut Bima (2021), meningkatnya harga tanah di Jogja akibat adanya akuisisi lahan oleh orang tajir dan pendatang yang menginginkan lahan di Jogja sehingga masyarakat lokal tidak dapat bersaing dalam penguasaan lahan dan penghasilan (Satriya, 2021). Adanya akuisisi lahan serta perubahan penggunaan lahan dari lahan non-terbangun dan permukiman menjadi kawasan dengan fungsi ekonomi dan komersil menyebabkan peningkatan harga pada lahan di sekitarnya sehingga masyarakat lokal semakin sulit untuk bersaing dalam penguasaan lahan tersebut dan terpaksa meninggalkan daerah asal mereka. Naufal (2021) juga menambahkan bahwa peningkatan harga lahan tersebut disertai dengan krisis air, polusi udara, dan konflik sosial masyarakat yang disebabkan oleh masifnya ekspansi perkotaan (Aly, 2021). Selain itu, peningkatan harga lahan dan investasi lahan secara besar-besaran juga terjadi di Kota Jakarta. Hal tersebut memicu adanya peningkatan biaya hidup dan perubahan struktur sosial dimana masyarakat lokal lebih memilih menjual atau menyewakan tempat tinggal mereka dan pindah ke daerah lain yang memiliki harga lahan dan biaya hidup lebih murah daripada di pusat Kota Jakarta (Uzun, 2003).

Kawasan Kuningan merupakan salah satu dari tiga pusat utama di Jakarta yang disebut sebagai segitiga emas Jakarta. Kawasan ini telah berkembang dengan pesat dan selalu ramai dengan beragam kegiatan, terutama kegiatan yang berkaitan dengan perkantoran, bisnis, keuangan, dan diplomatik antarnegara (Stani et al., 2012). 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 dan sebagainya. Oleh sebab itu, masyarakat yang pada awalnya tinggal di Kawasan Kuningan secara terpaksa harus menjual tanah mereka untuk digunakan sebagai proyek pemerintah tersebut. Masyarakat yang telah menjual tanah mereka kemudian membeli lagi tanah di kawasan-kawasan yang memiliki harga murah dan berpotensi untuk mendapatkan tanah yang luas, khususnya di Jagakarsa, Ciganjur, Depok, dan Citayem. Namun, tak sedikit juga masyarakat yang hanya pindah tempat tinggal di dekat tempat mereka tinggal sebelumnya, termasuk di Mampang Prapatan.

Kawasan Kuningan ini berbatasan langsung dengan Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan. Wilayah ini berpotensi untuk menjadi kawasan yang tidak terkendali karena letaknya yang berdekatan dengan pusat kota dan termasuk kedalam Segitiga Emas Jakarta (Mustofa, 2020). Oleh karena itu, negosiasi lahan antara masyarakat lokal dengan korporasi atau pemilik gedung perkantoran sering terjadi. Masyarakat yang tidak memiliki kuasa, kemudian kebijakan yang berpihak kepada perkantoran, disertai dengan kebutuhan masyarakat lokal akan kebutuhan ekonomi memaksa mereka untuk pindah dari tempat tersebut, ke tempat lain tidak terdampak proyek dan memiliki harga yang sesuai dengan daya beli mereka. Di sisi lain, harga lahan yang sudah sangat tinggi membuat kebanyakan dari masyarakat lokal untuk pindah ke pinggiran Jakarta yang memiliki harga lahan lebih murah.

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. Kelurahan Pela Mampang dan Kelurahan Bangka yang pada awalnya merupakan kawasan dengan nilai yang rendah dan terdiri dari permukiman masyarakat marjinal kemudian berubah menjadi kawasan dengan nilai ekonomi tinggi akibat banyaknya masyarakat pendatang atau investor yang berbondong-bondong membeli dan membangun aset mereka di kedua kelurahan ini. Hal ini berimplikasi pada peningkatan nilai dan harga lahan di Kelurahan Pela Mampang dan Kelurahan Bangka (Mustofa, 2020). Selain itu, pada Kelurahan Bangka, tepatnya di Kawasan Kemang, gentrifikasi juga

dapat diidentifikasi melalui perubahan fasad serta karakter lingkungannya. Menurut Irma (2010), gentrifikasi menimbulkan efek fisik maupun non-fisik dimana gentrifikasi berpengaruh terhadap peningkatan harga lahan, struktur penduduk, dan perubahan karakter lingkungan serta fasad bangunan pada Kawasan Kemang Raya (Idrus et al., 2010). Efek ini tentu akan membuat harga lahan dan properti di sekitarnya semakin meningkat, kemudian pajak propertinya juga akan meningkat dan berimbas pada penurunan daya beli masyarakat lokal serta akses terhadap masyarakat kelas bawah dalam menguasai lahan di lingkungannya sendiri (Rowe, 2018). Menurut penuturan Ibu Tarsiah, masyarakat Betawi yang telah tinggal di Pela Mampang selama ± 50 tahunan, Kelurahan Pela Mampang dan Kemang dulunya merupakan kumpulan dari peternakan sapi perah, namun seiring perkembangannya, peternakan ini kemudian dipindahkan ke daerah Pondok Ronggo, Jakarta Timur karena kawasan-kawasan perumahan mulai menjamur dan memadati kedua kelurahan ini. Salahsatu faktor para peternak ini menjual lahan mereka adalah motif ekonomi yang disertai dengan kebijakan pemerintah tentang Kawasan Kemang. Oleh sebab itu, maka kawasan-kawasan pada kedua kelurahan tersebut mulai meningkat harga lahannya mulai tahun 1990-an hingga awal tahun 2000. Sebagai contoh lagi, Menurut Bapak Rosidin, seorang tenaga pendidik yang tinggal di sebuah gang di antara kawasan indeks eksklusif Kemang, Kelurahan Bangka menjelaskan bahwa ia membeli propertinya tersebut sebesar Rp2.500.000/m² pada tahun 2005, namun ketika ia ingin memperluas lahan dan bangunannya di tahun 2017, harga lahan disekitar rumahnya telah meningkat hingga mencapai Rp5.000.000/m² padahal posisi lahannya hanya terletak di dalam gang selebar 2-2,5 meter. Tak hanya di dalam gang tersebut, harga lahan juga meningkat hingga Rp10.000.000/m² yang pada awalnya sebesar Rp15.000.000/m² menjadi Rp25.000.000/m² di tahun 2023 pada kawasan sepanjang Jalan Kemang Utara, Kelurahan Bangka.

Berdasarkan urgensi serta hasil observasi 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. Gentrifikasi yang terjadi di Mampang Prapatan akan dilihat dari segi sosial dan ekonominya khususnya dampak yang ditimbulkan terhadap Masyarakat Betawi sebagai masyarakat lokal. Oleh karena itu untuk mengetahui bentuk perubahan sosial dan karakteristik gentrifikasi, serta dampaknya terhadap harga lahan, maka diperlukan kajian mengenai **“Dampak Gentrifikasi Terhadap Aspek Sosial dan Harga Lahan Masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan”**.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan mengenai gentrifikasi perlu dipertimbangkan dalam perencanaan perkotaan di Indonesia, khususnya di Jakarta. Gentrifikasi dipicu oleh adanya pendatang dengan penghasilan menengah keatas yang memilih untuk tinggal di lingkungan masyarakat lokal dengan penghasilan rendah. Kemudian mereka (pendatang) berusaha untuk memperbaiki dan merubah jenis kegiatan diatas lahan tersebut yang awalnya permukiman menjadi sebuah area komersil dan kegiatan lain yang berpotensi untuk meningkatkan nilai lahan. Akibatnya, peningkatan harga lahan juga terjadi di sekitar lahan tersebut sehingga masyarakat lokal yang awalnya menempati lingkungan tersebut menjadi kesulitan dalam mengakses lahan karena peningkatan harga lahan, perubahan gaya hidup, dan perubahan komposisi dan sosial masyarakatnya. Oleh karena itu, 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?

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Dalam menjawab judul penelitian, terdapat tujuan yang telah dirumuskan yaitu untuk mengetahui dan mengkaji dampak gentrifikasi terhadap kondisi sosial dan harga lahan dari masyarakat Betawi secara spasial di Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan. Berdasarkan tujuan yang ditetapkan, terdapat empat sasaran yang menggunakan metode penelitian *mixed methods* atau metode gabungan antara kuantitatif dengan kualitatif. Sasaran pertama dan kedua akan menggunakan metode kuantitatif untuk mengukur sejauh mana hipotesis dapat dibuktikan, kemudian dilanjutkan pada sasaran tiga dan empat yang menggunakan metode kualitatif dengan tujuan untuk menjelaskan hipotesis yang telah dibuktikan secara mendalam. 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.

1. 4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup bertujuan untuk membatasi pembahasan penelitian yang berkaitan dengan materi dan lokasi wilayah penelitian. Pada penelitian ini, terdapat dua ruang lingkup, yaitu ruang lingkup materi dan ruang lingkup lokasi.

1. 4. 1 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi terkait dengan skripsi ini meliputi dampak gentrifikasi terhadap sosial dan harga lahan masyarakat Betawi yang berdasarkan peningkatan investasi perbaikan fisik, pertumbuhan sektor perumahan, dan perubahan komposisi sosial masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan sehingga analisa dan pembahasan tersebut menghasilkan suatu bentuk transformasi lingkungan perkotaan sebagai bagian dari gentrifikasi. Berdasarkan hal tersebut, berikut ini merupakan batasan-batasan penelitian dalam pembahasan mengenai Dampak Gentrifikasi Terhadap Aspek Sosial dan Harga Lahan Masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan:

1) Transformasi Lingkungan Perkotaan sebagai Proses Gentrifikasi

Transformasi lingkungan perkotaan pada penelitian ini mengacu pada teori Lees (2008). Lees menempatkan transformasi lingkungan sebagai sebuah bentuk dari gentrifikasi yang melibatkan peningkatan investasi perbaikan fisik, pertumbuhan sektor perumahan, dan perubahan komposisi sosial. Batasan materi pada pembahasan ini meliputi gentrifikasi sebagai bentuk perubahan sosial masyarakat, kemudian gentrifikasi sebagai bentuk dari perubahan wilayah di pusat kota yang ditinjau dari penggunaan lahan, serta gentrifikasi sebagai salahsatu bentuk penyebab dari peningkatan harga lahan di perkotaan.

2) Investasi Perbaikan Fisik

Investasi perbaikan fisik yang akan dibahas pada penelitian ini meliputi peningkatan harga tanah/lahan yang terjadi di Kecamatan Mampang Prapatan. Pembahasan ini dibatasi oleh sebuah teori oleh Lees (2008) yang menyebutkan bahwa peningkatan harga lahan terjadi akibat masyarakat pendatang atau investor melakukan investasi besar-besaran terhadap kawasan marjinal dengan ekonomi rendah yang kemudian berakibat pada munculnya tekanan pada masyarakat lokal karena peningkatan pajak dan sewa lahan. Oleh karena itu, teori tersebut digunakan sebagai batasan materi agar tetap berfokus kepada peningkatan harga lahan akibat adanya gentrifikasi.

3) Pertumbuhan Sektor Perumahan

Batasan materi pada pembahasan pertumbuhan sektor perumahan yaitu meliputi perubahan penggunaan lahan sebagai bentuk dari gentrifikasi. Pada pembahasan ini, penulis mengambil teori dari Dewi (2017) yang menyebutkan bahwa gentrifikasi membuat permintaan dan pengembangan perumahan semakin banyak sehingga hal ini akan berdampak pada perubahan penggunaan lahan yang diakibatkan oleh munculnya fasilitas pendukung perumahan seperti rumah sakit, sekolah, kawasan komersial dan sebagainya. Oleh karena itu, materi pada pembahasan ini dibatasi oleh perubahan penggunaan lahan yang diakibatkan oleh gentrifikasi.

4) Perubahan Sosial Masyarakat Betawi

Ruang lingkup materi pada pembahasan ini meliputi karakteristik sosial masyarakat Betawi yang mengalami perubahan akibat adanya gentrifikasi. Perubahan sosial akibat gentrifikasi mengacu pada teori Dewi (2017) yang menyatakan bahwa gentrifikasi menyebabkan transformasi sosial-ekonomi masyarakat Betawi seperti pergeseran jenjang pendidikan dan kesadaran kesehatan, serta perubahan pekerjaan. Gentrifikasi juga menyebabkan penurunan ikatan antarkomunitas Betawi akibat adanya pendatang baru, kebiasaan baru, serta gaya hidup baru. Oleh karena itu perubahan sosial ini dapat menjadi sebuah acuan terjadinya gentrifikasi di Kecamatan Mampang Prapatan.

1. 4. 2 Ruang Lingkup Lokasi

Lokasi yang menjadi fokus dalam skripsi ini adalah Kecamatan Mampang Prapatan, yang terletak di Kota Jakarta Selatan. Kecamatan ini memiliki luas wilayah mencapai 797,55 hektar, dengan Kelurahan Bangka memiliki luas terbesar, mencapai 318,85 hektar. Secara keseluruhan, kecamatan ini terbagi menjadi 5 kelurahan dengan total 38 Rukun Warga (RW) dan 411 Rukun Tetangga (RT). Kelurahan yang akan dibahas termasuk Kelurahan Kuningan Barat, Kelurahan Pela Mampang, Kelurahan Tegal Parang, Kelurahan Bangka, dan Kelurahan Mampang Prapatan. Kelurahan Pela Mampang memiliki jumlah RW dan RT terbanyak, yakni 14 RW dan 158 RT, sementara Kelurahan Kuningan Barat memiliki jumlah RW dan RT terendah, yakni 5 RW dan 48 RT. Informasi lebih detail mengenai jumlah RW dan RT serta luas wilayah studi penelitian dapat dilihat pada Tabel 1.1.

Tabel 1.1
Luas, Jumlah Rukun Warga (RW), dan Rukun Tetangga (RT)
di Kecamatan Mampang Prapatan

Kelurahan	Luas (Ha)	Jumlah Rukun Warga (RW)	Jumlah Rukun Tetangga (RT)
Bangka	318,85	5	66
Kuningan Barat	98,06	5	48
Mampang Prapatan	79,85	7	73
Pela Mampang	195,78	14	158
Tegal Parang	105,01	7	66
Total	797,55	38	411

Sumber: Jakarta Satu, 2022

Berdasarkan Tabel 1.1, dapat diketahui bahwa Kelurahan Mampang Prapatan merupakan kelurahan dengan luas terkecil yaitu sebesar 79,85 hektar. Kelurahan ini merupakan kelurahan yang terdekat dengan Kecamatan Setia Budi dan Kecamatan Kebayoran sehingga perkembangannya sangat pesat yang ditandai dengan adanya apartemen, hotel, dan kompleks perkantoran seperti Apartemen Palm Court, Hotel Mercure Jakarta Gatot Subroto, dan Wisma Mulia. Sementara itu, kelurahan dengan luas terbesar adalah Kelurahan Bangka yang memiliki luas sebesar 318,85 hektar. Kelurahan ini merupakan kelurahan yang sangat berkembang akibat adanya investasi komersial, akomodasi, serta properti. Hal ini ditandai dengan adanya pusat perbelanjaan seperti mall, kedai kopi, perkantoran, kompleks perumahan kelas atas serta apartemen Kemang Village. Hal ini dipengaruhi oleh lokasi Mampang Prapatan yang berbatasan dengan Kuningan dan Kebayoran Baru yang menjadi magnet untuk kawasan-kawasan di Mampang Prapatan. Oleh karena itu, batas wilayah yang bersebelahan dengan Mampang Prapatan dan untuk mengetahui kedudukan Mampang Prapatan terhadap kecamatan-kecamatan disebelahnya, berikut merupakan batas wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan:

- Sebelah Utara : Kecamatan Setia Budi dan Kecamatan Tebet;
- Sebelah Timur : Kecamatan Pancoran;
- Sebelah Selatan : Kecamatan Pasar Minggu; dan
- Sebelah Barat : Kecamatan Cilandak dan Kecamatan Kebayoran Baru.

Berdasarkan batas wilayah tersebut, dapat diketahui bahwa Kecamatan Mampang Prapatan memiliki posisi strategis sebagai daerah hunian dan komersial yang dapat mendukung kawasan disekelilingnya khususnya Kecamatan Setia Budi dan Kecamatan Kebayoran Baru yang memiliki kawasan perkantoran Mega Kuningan, Kota Kasablanka, dan Kawasan Sudirman Central Business District (SCBD). Kawasan-kawasan tersebut merupakan kawasan strategis ekonomi Jakarta yang memiliki fokus

komersial dan perkantoran. Oleh karena itu, Kecamatan Mampang Prapatan menjadi salah satu pilihan tempat untuk bermukim di pusat kota yang dekat dengan segala fasilitas dan kemudahan aksesibilitas. Akibatnya, banyak pegawai perkantoran, karyawan toko, pegawai restoran, dan sebagainya yang memilih untuk tinggal di Kecamatan Mampang Prapatan karena dekat dari kantornya. Harga properti dan lahan meningkat akibat berubahnya fungsi permukiman menjadi kedai kopi untuk kongkow, indekos untuk menunjang hunian pegawai, dan perkantoran yang semakin masif, Masyarakat lokal tidak mampu untuk bersaing dan dengan terpaksa harus menempati tempat lain, kecuali jika mereka ingin memiliki usaha seperti menyewakan rumah mereka untuk indekos pegawai, restoran, dan lainnya yang dapat menguntungkan dan meningkatkan harga jual lahan mereka. Untuk mengetahui tinjauan wilayah Kecamatan Mampang Prapatan dan batas administrasi wilayahnya dapat melihat Peta 1.1 dan Peta 1.2.

1. 4. 3 Ruang Lingkup Waktu

Fenomena gentrifikasi yang terjadi di perkotaan terbagi menjadi dua, yaitu saat suatu kawasan mulai berubah yang awalnya memiliki kondisi yang kurang baik menjadi kawasan dengan nilai ekonomi tinggi akibat adanya transformasi perkotaan oleh masyarakat dengan penghasilan yang tinggi. Kemudian, kondisi kedua adalah saat dimana pusat kota telah mengalami titik jenuhnya dan masyarakat yang memiliki kondisi finansial cukup, memilih untuk pindah dan tinggal di pinggiran kota yang masih memiliki banyak ruang dan tidak terlalu jenuh. Hal tersebut merupakan ruang lingkup yang dapat digunakan sebagai *baseline* atau acuan dalam penelitian ini. Namun, ruang lingkup waktu yang digunakan dalam skripsi ini yaitu pada kondisi pertama dimana masyarakat dengan pendapatan tinggi/investor berbondong-bondong untuk memiliki tempat tinggal dan melakukan investasi besar-besaran di Kecamatan Mampang Prapatan.

Kondisi tersebut dimulai sejak tahun 1990-an hingga tahun 2003, tepatnya saat dimulainya proyek Mega Kuningan. Pada awalnya, Kecamatan Mampang Prapatan merupakan sebuah kawasan kampung kota yang memiliki banyak lokasi peternakan sapi perah, sama seperti di Kuningan Timur (sebelum berdirinya Mega Kuningan). Seiring berjalannya waktu, pada tahun 1995-2000, tidak sedikit masyarakat yang digusur dan pindah dari Kuningan Timur ke Kecamatan Mampang Prapatan. Beberapa dari mereka memilih untuk tinggal tidak jauh dari tempat asal mereka khususnya di Kecamatan Mampang Prapatan, namun ada juga masyarakat lokal yang memilih untuk tinggal di pinggiran Kota Jakarta seperti Jagakarsa (Jakarta Selatan), Citayem (Depok), Cilebut (Bogor), dan Bekasi. Selain itu, seiring dengan adanya pembangunan proyek serta efeknya terhadap lingkungan di sekitarnya, maka banyak investor dan pendatang dengan penghasilan yang tinggi juga ikut berkontribusi dalam mempercepat gentrifikasi. Bentuk

perubahan dan rentang waktu yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilihat melalui Gambar 1.1.

Berdasarkan hal tersebut, maka basis linimasa atau rentang waktu yang digunakan dalam penelitian dimulai ketika berdirinya Proyek Mega Kuningan atau sekitar tahun 1990-an sampai dengan tahun 2003, serta tahun 2020 hingga saat ini sebagai pembandingan bentuk transformasi akibat adanya gentrifikasi di Kecamatan Mampang Prapatan.



Sumber: Google Earth, 2003 & 2020

Gambar 1.1

Citra Kecamatan Mampang Prapatan yang Berbatasan dengan Kawasan Kuningan Tahun 2003 (kiri) dan Tahun 2020 (kanan)

1.5 Hipotesis Penelitian

Hipotesis penelitian merupakan tanggapan awal terhadap pertanyaan-pertanyaan penelitian tentang Dampak Gentrifikasi terhadap aspek Sosial dan Harga Lahan Masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan. Hipotesis penelitian ini terbagi menjadi dua jenis, yakni hipotesis penelitian dan hipotesis operasional. Hipotesis penelitian merupakan asumsi awal yang mencoba menjawab secara komprehensif aspek penelitian. Sementara itu, hipotesis operasional merupakan asumsi awal yang berupaya menjawab penelitian berdasarkan tujuan-tujuan yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, hipotesis penelitian yang disusun adalah sebagai berikut:

1. Harga lahan akan terus meningkat seiring dengan perkembangan waktu khususnya pada tahun 1990-an hingga tahun 2022;
2. Penggunaan lahan berupa lahan terbangun baik penggunaan komersial, sosial, maupun hunian di Kecamatan Mampang Prapatan akan semakin meningkat dibandingkan dengan lahan kosong dan lahan hijau;

3. Terdapat perubahan sosial masyarakat berdasarkan mata pencaharian, sistem kekerabatan masyarakat Betawi, dan jenjang pendidikan masyarakat Betawi;
4. Bentuk transformasi perkotaan akibat gentrifikasi yang terjadi yaitu meliputi peningkatan harga lahan, perubahan penggunaan lahan khususnya lahan terbangun seperti permukiman dan perkantoran, serta perubahan sosial masyarakat Betawi.

1. 6 Keluaran dan Manfaat Penelitian

1. 6. 1 Keluaran Penelitian

Berdasarkan tujuan dan sasaran yang telah dirumuskan yang berkaitan dengan Dampak Gentrifikasi Terhadap Aspek Sosial dan Harga Lahan Masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, terdapat beberapa rumusan keluaran penelitian yang telah ditetapkan, yakni sebagai berikut:

1. Diketuinya bentuk peningkatan investasi perbaikan fisik di Kecamatan Mampang Prapatan;
2. Diketuinya bentuk pertumbuhan sektor perumahan secara spasial yang terjadi di Kecamatan Mampang Prapatan;
3. Diketuinya perubahan sosial masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan;
4. Diketuinya bentuk transformasi lingkungan perkotaan sebagai bahan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penentuan alternatif dalam mengatasi fenomena ini.

1. 6. 2 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian melibatkan sisi positif dari hasil penelitian. Dalam penelitian ini, kegunaannya terbagi menjadi dua aspek, yaitu manfaat secara teoritis dan praktis. Untuk lebih memahami kebermanfaatannya secara teoritis dan praktisnya, berikut akan dijabarkan lebih lanjut:

A. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis merupakan manfaat yang dapat diambil pembaca serta peneliti dalam kontribusi terhadap pengembangan teori dan pemahaman terhadap fenomena gentrifikasi pada masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan. Adapun manfaat teoritis yang dapat diambil adalah penelitian ini diharapkan menjadi sebuah refleksi terhadap masyarakat Jakarta bahwa Kota Jakarta tidak akan memiliki ciri khas dan identitas apabila masyarakat Betawi yang tinggal di Jakarta kian terhimpit dan akhirnya tergusur ke kawasan di pinggiran Kota Jakarta. Selain itu, manfaat dari adanya penelitian ini adalah sebagai bahan referensi untuk mengetahui lebih lanjut terkait gentrifikasi dan masyarakat lokal Betawi yang ada di Jakarta seperti penyediaan hunian bagi masyarakat lokal, segmentasi ruang masyarakat Betawi yang dihubungkan dengan ruang-ruang di Jakarta.

B. Manfaat Praktis

Pada penelitian ini, terdapat 3 manfaat praktis yang tertuju pada peneliti, pemerintah selaku pemegang kekuasaan dan kebijakan, serta masyarakat khususnya masyarakat Betawi sebagai subjek dan objek dalam penelitian. Adapun manfaat praktis dari penelitian ini yakni sebagai berikut:

1) Manfaat untuk Peneliti

Dengan dilakukannya penelitian ini, peneliti dapat mengetahui keberadaan dan eksistensi masyarakat Betawi sebagai suku asli yang menempati Kota Jakarta. Peneliti juga dapat mengetahui cara berpikir masyarakat Betawi terhadap lahan yang mereka miliki, karakteristik dari masyarakat Betawi, serta kondisi mereka saat ini dikala masifnya pembangunan perkotaan dan kampung kota.

2) Manfaat untuk Pemerintah

Penelitian ini dapat menjadi sebuah refleksi kepada pemerintah terkait dengan dampak pembangunan yang selama ini dilakukan terhadap masyarakat Betawi yang merupakan masyarakat asli Jakarta. Selain itu, penelitian ini dapat bermanfaat untuk pemerintah sebagai masukan dalam penentuan kebijakan terkait pajak properti dan program kesejahteraan untuk masyarakat agar pengetahuan dan keterampilan masyarakat Betawi semakin bertambah dan dapat beradaptasi dengan pendatang.

3) Manfaat untuk Masyarakat

Yang terakhir, penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat terkait dengan alternatif pemilihan lokasi hunian, serta memberikan gambaran kepada masyarakat agar terus melestarikan budaya Betawi dan saling menghargai antarsuku sebagai bentuk toleransi masyarakat perkotaan.

1.7 Kerangka Permasalahan

Kerangka permasalahan ini tersusun dari latar belakang permasalahan yang terjadi dalam penelitian ini. Fenomena gentrifikasi diawali oleh adanya urbanisasi perkotaan khususnya di Provinsi DKI Jakarta. Menurut Badan Pusat Statistik tahun 2023, populasi penduduk DKI Jakarta telah mencapai jumlah 10,67 juta jiwa atau sekitar 3,9% masyarakat Indonesia tinggal di DKI Jakarta. Kemudian, adanya masyarakat pendatang atau investor-investor yang berbondong-bondong ke Jakarta memicu perubahan penggunaan lahan terhadap kawasan-kawasan dengan nilai ekonomi rendah serta peningkatan harga lahannya sehingga masyarakat lokal lebih memilih untuk menyewakan dan menjual tempat tinggal mereka ke investor yang lebih menguntungkan. Oleh karena itu, muncul permasalahan seperti perubahan penggunaan lahan permukiman masyarakat lokal, serta

peningkatan harga lahan yang berefek pada pengusiran masyarakat lokal dan transformasi lingkungan perkotaan sebagai proses dari gentrifikasi di DKI Jakarta, khususnya pada Kecamatan Mampang Prapatan. Proses alur berpikir permasalahan yang telah disimpulkan dalam sebuah kerangka dapat dilihat melalui Gambar 1.2.

1. 8 Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan skripsi ini diperlukan alur pembahasan agar tersusun secara sistematis. Sistematika pembahasan pada penyusunan skripsi ini meliputi:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini mengeksplorasi latar belakang, permasalahan, batasan, tujuan, kerangka pemikiran, cakupan materi dan wilayah, hasil serta manfaat penelitian, dan struktur pembahasan skripsi.

BAB II KAJIAN TEORI

Bab ini mengeksplorasi landasan teoritis yang digunakan dalam skripsi, mencakup teori umum, teori pendukung, dan tinjauan variabel yang relevan dari penelitian terdahulu yang berkaitan dengan judul skripsi ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas pendekatan penelitian yang digunakan dalam skripsi, mencakup tahapan dari pengumpulan data hingga analisis, serta penyusunan variabel yang telah dirumuskan.

BAB IV KONDISI SOSIAL DAN HARGA LAHAN MASYARAKAT BETAWI DI KECAMATAN MAMPANG PRAPATAN

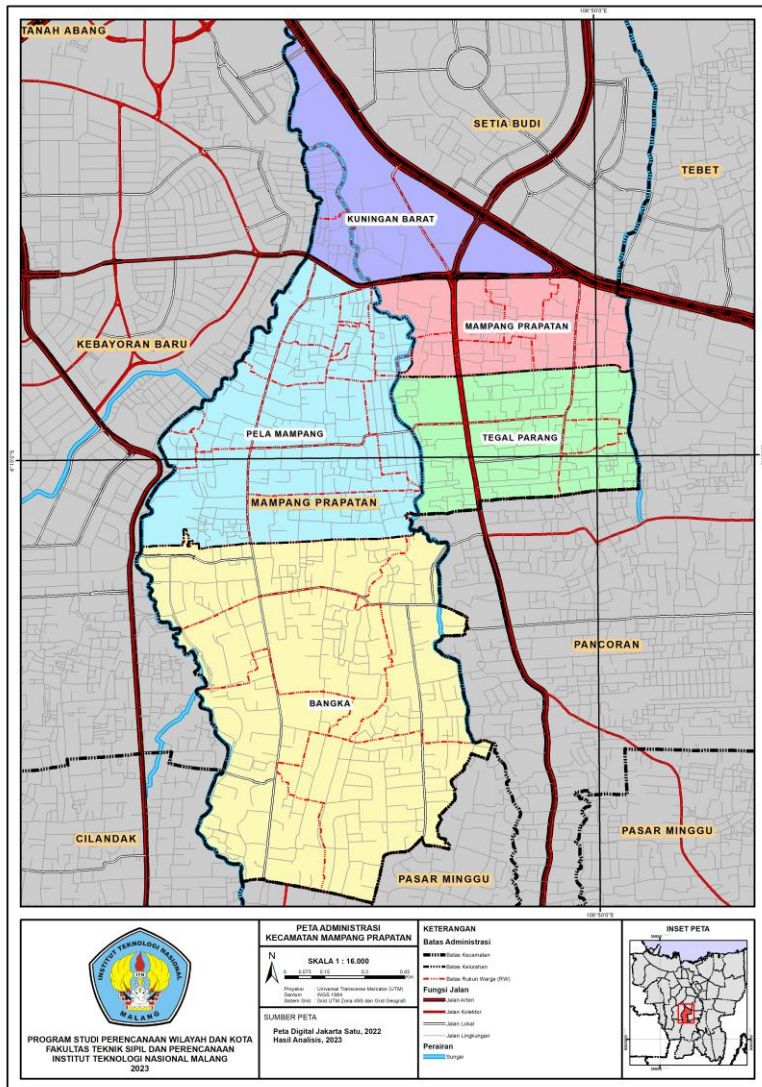
Bab ini mengulas tentang ikhtisar wilayah yang mencakup aspek fisik dan non-fisik di Kecamatan Mampang Prapatan. Bagian fisik membahas tentang sifat-sifat wilayah, lanskap, dan lokasi wilayah penelitian. Bagian non-fisik dalam skripsi ini mempertimbangkan atribut-atribut penduduk, keberagaman etnis, serta sejarah komunitas Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan.

BAB V ANALISA DAN PEMBAHASAN

Bab ini mengeksplorasi analisis yang dilakukan untuk mencapai tujuan dan target dalam penelitian skripsi. Analisis dan diskusi yang disajikan mencakup evaluasi investasi dan perbaikan fisik yang dipandang dari perspektif peningkatan nilai tanah di wilayah penelitian, kemudian analisis pertumbuhan sektor perumahan yang dilihat berdasarkan perubahan dalam penggunaan lahan untuk tempat tinggal, dan analisis perubahan sosial masyarakat Betawi di Kecamatan Mampang Prapatan.

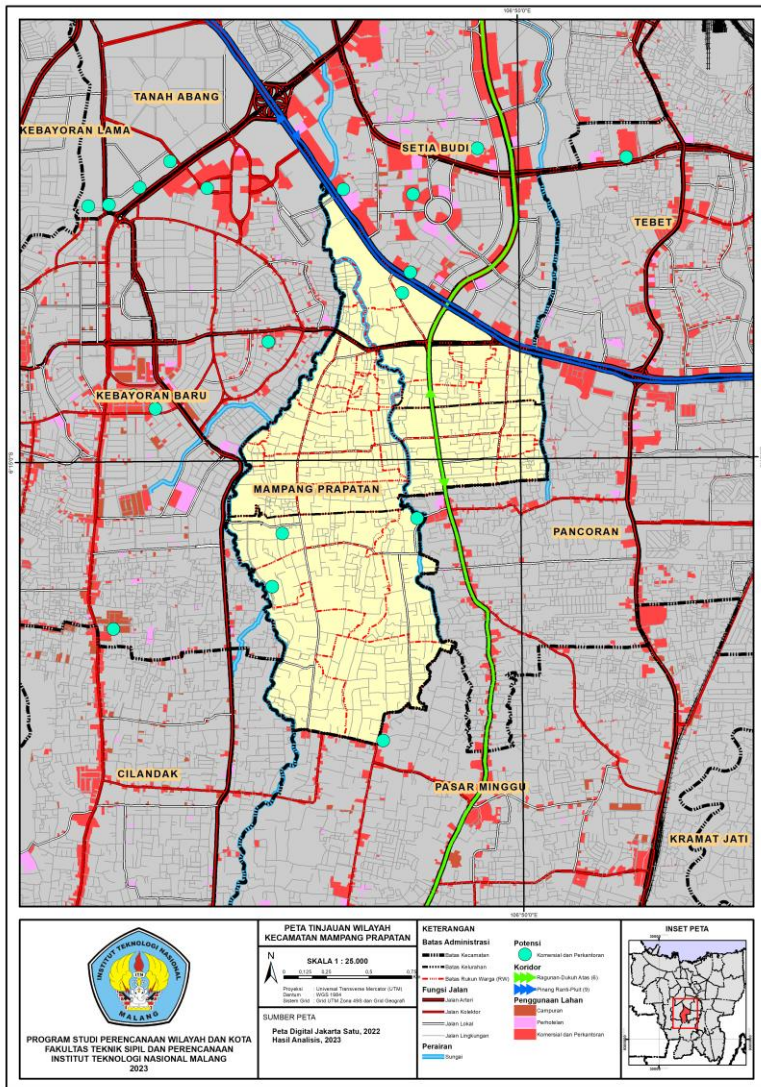
BAB VI PENUTUP

Bab ini membahas mengenai kesimpulan dari analisa serta hasil keluaran dari skripsi ini serta rekomendasi yang diperlukan dalam rangka memperbaiki dan penyempurnaan skripsi.



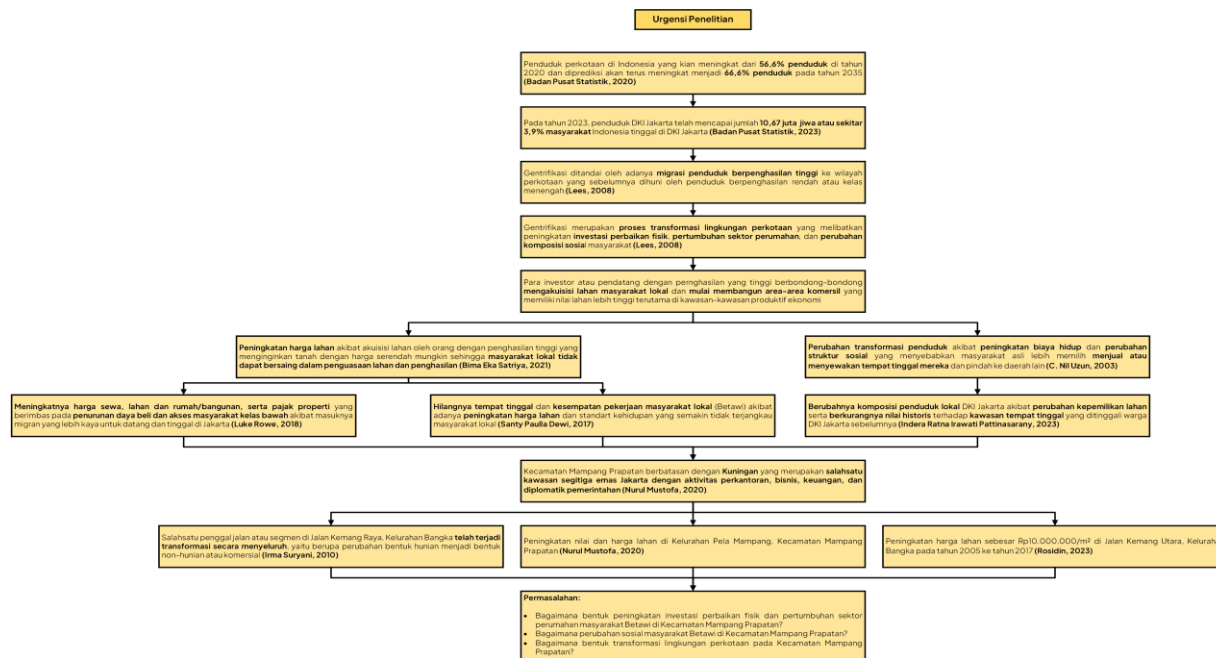
Sumber: Penulis, 2023

Peta 1.1
Administrasi Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan



Sumber: Penulis, 2023

Peta 1.2
Tinjauan Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan



Sumber: Penulis, 2023

Gambar 1.2
Kerangka Permasalahan Penelitian

Halaman Ini Sengaja Dikosongkan