

Bab IV Gambaran Umum Kawasan Kuningan

Pada bab ini, dijelaskan keadaan umum Kawasan Kuningan:

IV.1 Kawasan Segitiga Emas Jakarta

Kawasan Segitiga Emas Jakarta dibentuk dari tiga jalan utama, yaitu Jalan Jenderal Sudirman, Jalan Gatot Subroto, dan Jalan Rasuna Said yang membentuk segitiga imajinatif di jantung Kota Jakarta. Terminologi segitiga emas mulai populer digunakan pada tahun 1990-an dalam konteks pasar properti (Cindy, 2022). Sementara itu, dalam artikel berjudul "*Sukarno's vision of a modern capital*" yang terbit di *The Jakarta Post* pada tahun 2015 disebutkan bahwa latar belakang dari berkembangnya kawasan Kuningan saat ini adalah keinginan politis untuk memiliki sebuah pusat bisnis di Jakarta.

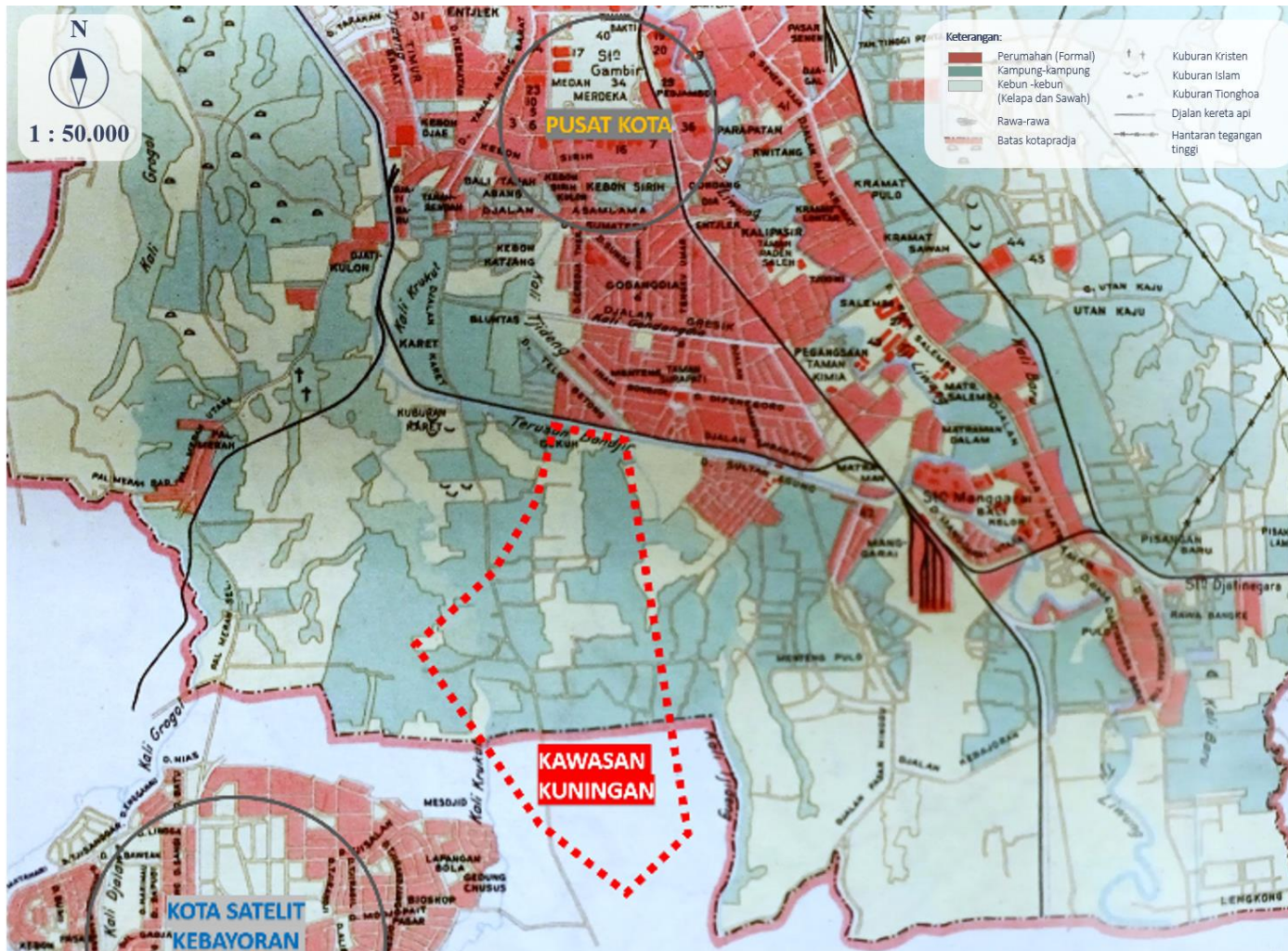
Segitiga Emas Jakarta merupakan terminologi yang populer digunakan untuk menyebut kawasan *Central Business District* (CBD) Jakarta yang di dalamnya termasuk Kawasan Kuningan. Pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI Jakarta Tahun 2030 dikenal juga istilah **Segitiga Emas Setiabudi** yang merupakan kawasan niaga terpadu bertaraf internasional dengan konsep superblok. Segitiga Emas Jakarta dan Segitiga Emas Setiabudi merupakan istilah yang merujuk pada lokasi yang sama.

Pasca pembangunan Kota Satelit Kebayoran Baru yang rampung pada tahun 1950an, pembangunan berlanjut dengan pembangunan infrastruktur penghubung seperti Jl. Jenderal Sudirman, dan kemudian Jl. Gatot Subroto (Meirriees, 2013). Pada tahun 1970an, pembangunan Jl. Rasuna Said menggenapi bentuk segi tiga imajinatif (Segitiga Emas) yang dikenal hingga saat ini. Kawasan ini merupakan sentra komersial-perkantoran yang berpusat pada Mega Kuningan. Kawasan ini juga dikenal sebagai *diplomatic enclave* (kawasan duta besar negara dunia) di Jakarta selain kawasan Jalan MH Thamrin, Jalan Jenderal Sudirman, Menteng, dan Kebayoran Baru (Kahar, 2022).

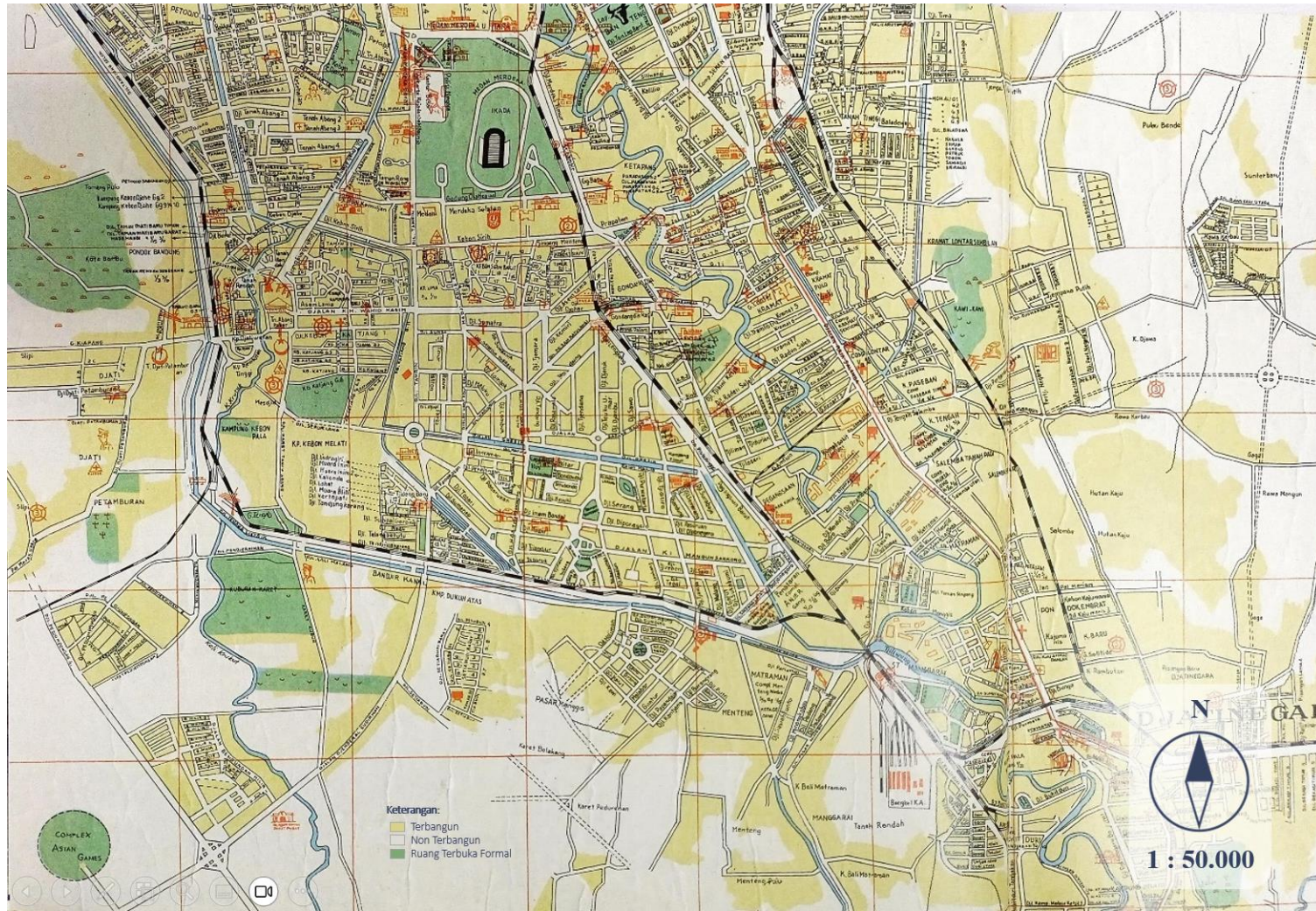
Kawasan Kuningan secara geografis dibelah oleh Sungai Kali Cideng dari Selatan ke Utara, paralel dengan Jl. Rasuna Said saat ini. Secara historis, Kawasan Kuningan merupakan kawasan yang saat ini menjadi cikal bakal terbentuknya beberapa kelurahan di Kecamatan Setiabudi (termasuk Karet Kuningan). Pada tahun 1960, hanya sebagian dari Kawasan Kuningan yang masuk ke wilayah administrasi DKI Jakarta dimana merupakan bagian dari Kelurahan Tanah Abang (Ensiklopedia Jakarta, 2005). Pada masa ini, belum tersedia perumahan atau gedung-gedung perkantoran. Kawasan kuningan masih berupa perkampungan warga dan sebagian besarnya masih berupa kebun dan sawah (Zainudin, 2005). Jalan penting yang telah dibangun di masa ini, yaitu Jalan K.H. Mas Mansyur, membentang dari Tanah Abang hingga Kawasan Karet.



Gambar IV.1 Kawasan Segitiga Emas Jakarta (Segitiga Emas Setiabudi)
Catatan: dari berbagai sumber, 2022



Gambar IV.2 Jakarta Bagian Selatan Tahun 1950-an.
Sumber: Meirrilees, 2013



Gambar IV.3 Jakarta Bagian Selatan Tahun 1960-an
Sumber : *Meirrilees, 2013*

(halaman ini dikosongkan)

IV.1.1 Perkampungan Pekerja Informal (1970-1980)

Pada tahun 1970 Proyek Kuningan dimulai. Salah satu peristiwa besar pada masa ini adalah pembangunan jembatan permanen dari Menteng menuju Kuningan yang sebelumnya masih bersifat darurat. Tahun 1975, Kawasan Kuningan baru pertama kali jalan umumnya disentuh oleh aspal. Pada medio *1960-an*, perkampungan di Kawasan Kuningan mulai terbentuk. Di tahun 1970-1980, Kawasan Kuningan merupakan kampung atau dalam istilah Leitner dan Sheppard, (2018) menjadi *informal settlement* yang terletak diantara empat pusat pengembangan permukiman: *Menteng, Tebet, Bendungan Hilir* dan *Kebayoran Baru*. Menteng dan Kebayoran Baru dikenal sebagai Kawasan Elit pada masanya. Sementara Tebet di Timur dan Bendungan Hilir di Barat merupakan permukiman *developer* yang ditujukan untuk kelas profesional baru.

Jl. Rasuna Said yang akan menjadi batas sebelah timur “Segitiga Emas Jakarta” mulai dibangun pada periode 1970-an (Meirrilees, 2013). **Pada tahun 1971**, Jl. Sudirman masih dalam kondisi kosong dan belum terdapat pembangunan apapun di sisi kiri maupun kanannya. Selain Komplek Stadion Gelora Bung Karno (GBK), belum tersedia pembangunan yang signifikan. Masyarakat yang tinggal di luar Kebayoran Baru masih berupa perkampungan berciri desa termasuk Kuningan. Meirrilees (2013) menyatakan bahwa pada tahun 1971, antara Kebayoran Baru dan Tebet belum terdapat pembangunan yang signifikan selain Gedung Mabes. Jl. Rasuna Said, Jl. Prof. Dr. Satrio dan Jl. Kasablanka belum dibangun. Hanya perkampungan biasa (*largely rural*) diantara kedua pusat tersebut.

Pekerjaan utama masyarakat di Kawasan Kuningan hingga 1980 didominasi pekerjaan informal dan sebagian lagi *bahkan* masih ada yang beternak sapi dan bertani. Gambaran aktivitas masyarakat di Kawasan Kuningan dapat dilihat pada kutipan berikut:

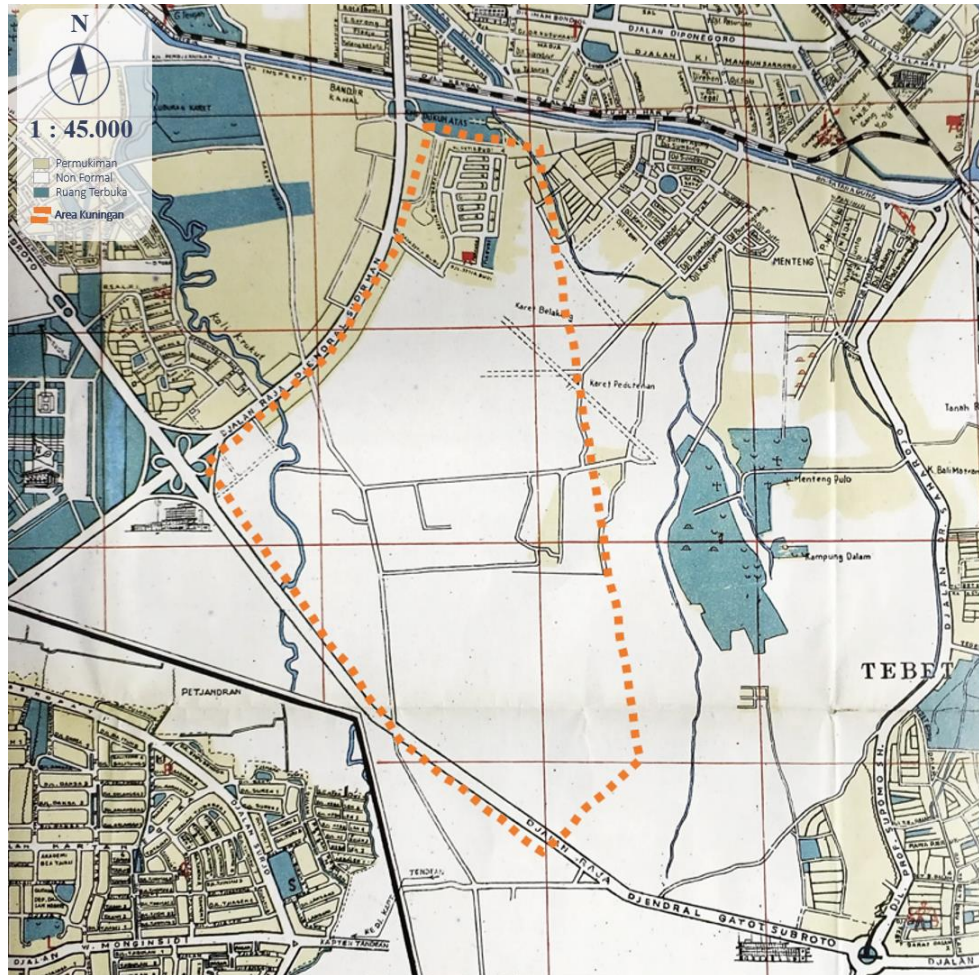
Pada masa lalu (Kuningan), terkenal sebagai kawasan peternakan sapi yang menghasilkan susu segar. Setiap pagi dan sore melintas ratusan pembawa susu beriringan dengan sepeda. Susu sapi yang diproduksi para peternak di daerah ini, mereka jual ke daerah hilir (utara): Menteng dan sampai Jakarta Kota. Susu

dikemas dalam botol masing-masing berisi 1/4, 1/2, dan 1 liter. [Zainudin, 2005:45]

Peternakan sapi perah mulai dikenali dan berkembang sangat pesat di kawasan segitiga emas Kuningan. Menurut Fathurahman (Ketua Perhimpunan Peternak Sapi Perah-Sapi Potong), Kuningan dikenal cukup lama sebagai wilayah dengan peternakan sapi perah terbesar di Jakarta, hingga mendapat sebutan *kampung susu sapi*. Seiring berjalannya waktu, peternakan sapi ini meluas ke wilayah sekitar, seperti Mampang Prapatan, Buncit Raya, Pancoran, Pasar Minggu, hingga Jagakarsa. Pada tahun 1978, keberadaan peternak mendapat perhatian dari Presiden Indonesia saat itu, Soeharto, yang kemudian memberikan bantuan sapi perah asli dari Australia.

Masyarakat Kuningan di era 1970an banyak juga memiliki usaha berjualan tahu ke daerah Menteng (secara *asongan*). Sisa-sisa pengolahan produksi tahu digunakan untuk menjadi pakan ternak sapi (ampas tahu). Kebun buah juga merupakan hasil mata pencaharian masyarakat. Pada saat itu, tanah di Kuningan masih sangat subur sehingga mampu menjadi tempat tumbuhnya *hampir* semua buah. Bahkan sebuah daerah Kampung Pedurenan dinamakan dikarenakan banyaknya pohon duren. Komoditi lainnya yang dapat ditemui pada Kawasan Kuningan adalah kelapa. Masyarakat memproduksi minyak kelapa yang nantinya dijual ke kawasan elit di Menteng (sebelah utara kawasan).

Selain hidup dari kebun, sawah dan peternakan sapi perah, terdapat juga penghidupan masyarakat yang bercirikan kota: industri batik (konveksi). Apabila peternakan sapi menjadi kegiatan yang mencolok pada bagian wilayah timur dan sedikit ke selatan Karet Kuningan, di bagian sebelah barat ke utara didominasi aktivitas industri kecil menengah batik. Berdasarkan informasi yang didapat oleh Wijaya dan Setiawan (2019), industri batik telah berkembang sejak tahun 1910.



► Bundaran Hotel Indonesia Tahun 1970 (Dean Conger)



► Jalan Sudirman menjelang tahun 1970 (Ika Utari via Pinterest)

Gambar IV.4 Jakarta Bagian Selatan Tahun 1970-an
Sumber : Meirillees, 2013; Dean Conger dan Ika Utari, 1970.

(halaman ini dikosongkan)

Pada periode 1970, apabila melihat peranan pemerintah baik yang langsung maupun tidak langsung berpengaruh pada kawasan dapat dilihat pada peristiwa penggusuran sekitar 1970an dan Proyek M. H. Thamrin (MHT) atau program *improvement kampung*. Penggusuran di tahun tersebut tidak dapat terelakkan seiring dengan Pembangunan ibu kota yang sedang gencar-gencarnya. Pembangunan GBK misalnya, membuat masyarakat harus pindah ke daerah Tebet. Ilustrasi penggusuran di era ini dapat dijelaskan melalui kutipan berikut:

Para peternak ini di sekitar rumahnya memiliki pekarangan rumput untuk makanan ternak. Ketika terjadi penggusuran pada 1970'an, yang paling banyak mendapat ganti rugi adalah para peternak. Karena mereka memiliki pekarangan rumput yang luas. [Ensiklopedia Jakarta, 2005:316]

Proyek MHT merupakan program yang ditujukan pada 166 kampung dengan luas total 4.700 Ha (Hilman, 2018). Dalam rangka melancarkan proses penataan perkampungan warga, Ali Sadikin, gubernur Jakarta saat itu meluncurkan proyek yang Bernama Muhammad Husni Thamrin (MHT). Proyek ini memiliki misi utama untuk memperbaiki kampung-kampung kumuh, agar menjadi hunian yang lebih layak. Program ini lahir ketika beliau melakukan blusukan dan mendapati banyak sekali perkampungan yang kondisinya mengkhawatirkan yang kemudian mengusulkan program perbaikan kampung sebagai prioritas pembangunan ke Bappenas. Namun usulnya ditolak karena dinilai tidak dapat mendatangkan nilai ekonomi yang bagus. Berawal dari penolakan itulah, pada akhirnya proyek MHT mulai direncanakan dan dapat berjalan dengan sumber daya Jakarta.

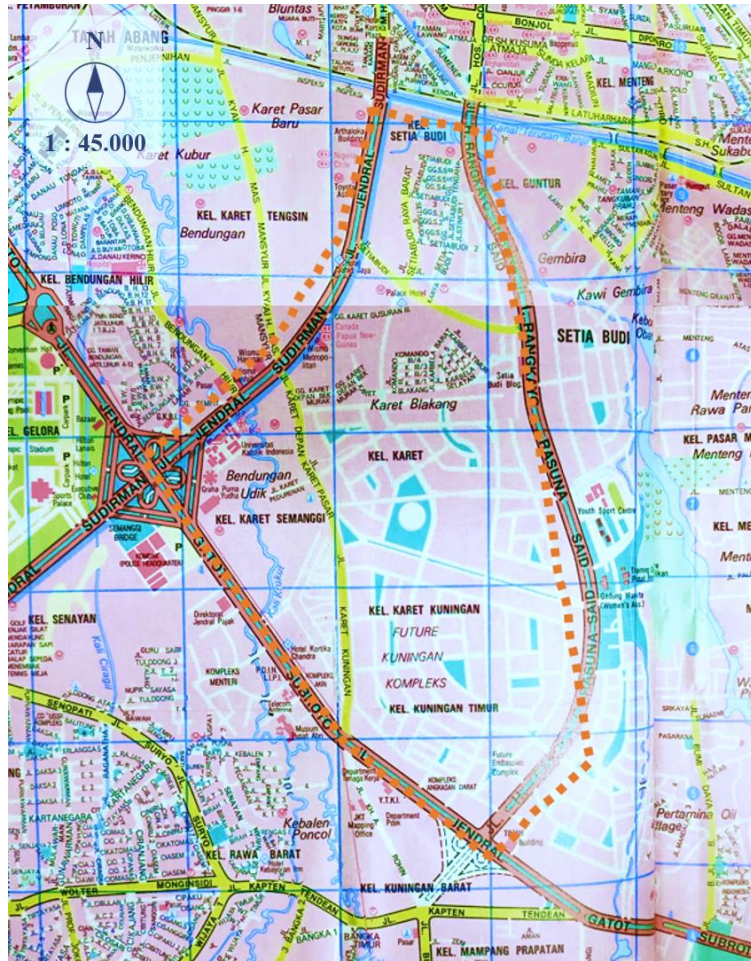
Perbaikan kampung yang bernama Proyek MHT sering diidentikkan dengan hanya perbaikan jalan. Hal tersebut tegas dibantah Ali Sadikin. Dalam biografinya ia mengatakan, perbaikan kampung lebih luas dari sekadar perbaikan jalan, sebab meliputi juga saluran pembuangan air, pembuatan jembatan, rehabilitasi rumah, perbaikan saluran penghubung, mendirikan atau memperbaiki MCK, membangun sekolah, puskesmas, dan penyediaan tempat sampah. Perkampungan warga mulai dirapikan disertai dengan mulai dilakukan pelebaran jalan Gatot Subroto dan membangun akses baru antara Menteng dan Pasar Minggu (Jalan Rasuna Said).

IV.1.2 Koridor Rasuna Said Beroperasi dan Melengkapi Segitiga Emas (1981-1990)

Pada tahun 1979, Jl. Rasuna Said telah selesai dibangun dan mulai beroperasi pada tahun 1980an. Perkembangan bagian sebelah timur kawasan mulai berkembang menjadi “kompleks” duta besar negara dunia (*diplomatic enclave*). Pembangunan antara Jl. Sudirman, Jl. Rasuna Said dan Jl. Gatot Subroto belum begitu masif seperti saat ini. Belum ada indikasi pembangunan Jl. Prof. Dr. Satrio dan Jl. Kasablanka yang akan menjadi perpanjangan dari Jl. Kyai Haji Mas Mansyur. Sejumlah perusahaan multinasional yang utama serta kedutaan besar telah pindah dan berkantor di Kuningan. Di balik Gedung perkantoran yang megah ini terdapat Kawasan perumahan yang padat penduduk dengan rumah-rumah beratap genting merah bertebaran di mana-mana.

Pada dekade 1980-an, inisiasi Kawasan Segi Tiga Emas mulai dicanangkan oleh pelaku properti kawasan. Kawasan ini meliputi Jalan Thamrin-Sudirman-Gatot Subroto (Semanggi)-Rasuna Said. Di akhir dekade ini, dilakukanlah pengusuran besar-besaran di Setiabudi, Karet, Kuningan, serta Senayan, untuk dibangun sentra bisnis baru. Pada tahun 1980, kegiatan konveksi batik telah berkembang menggunakan teknologi cap oleh kaum tionghoa sementara kaum betawi dengan aktivitas kerajinan sepatu (Christantia, 2018). Peningkatan skala kegiatan ini mulai mendapatkan perhatian pemerintah setelah pada tahun 1985 terdapat pelarangan kegiatan membatik dikarenakan pencemaran sungai yang diakibatkan aktivitas batik *maupun* konveksi.

Menurut Wijaya dan Setiawan (2019), pabrik batik di kawasan Karet Kuningan yang semakin padat penduduk lama-kelamaan mengalami permasalahan lingkungan. Meskipun Rencana Kota pada tahun 1985-2005 masih menyematkan Kawasan ini sebagai sentra batik (Kawasan Karet, Setiabudi, dan Kuningan), pembatasan hingga pelarangan aktivitas dilakukan khususnya pada aktivitas yang menyebabkan pembuangan limbah produksi ke Sungai Krukut. Pada tahun 1986, kampung susu sapi perlahan-lahan mulai direlokasi oleh Gubernur DKI Jakarta. Hal ini dikarenakan Kawasan Kuningan akan dijadikan kawasan Segitiga Emas Jakarta



Gambar IV.5 Kawasan Kuningan pada 1980-an dan Koridor Rasuna Said
 Sumber: Gunther, 2001; Jakarta 460 Tahun, 1989;

(halaman ini dikosongkan)

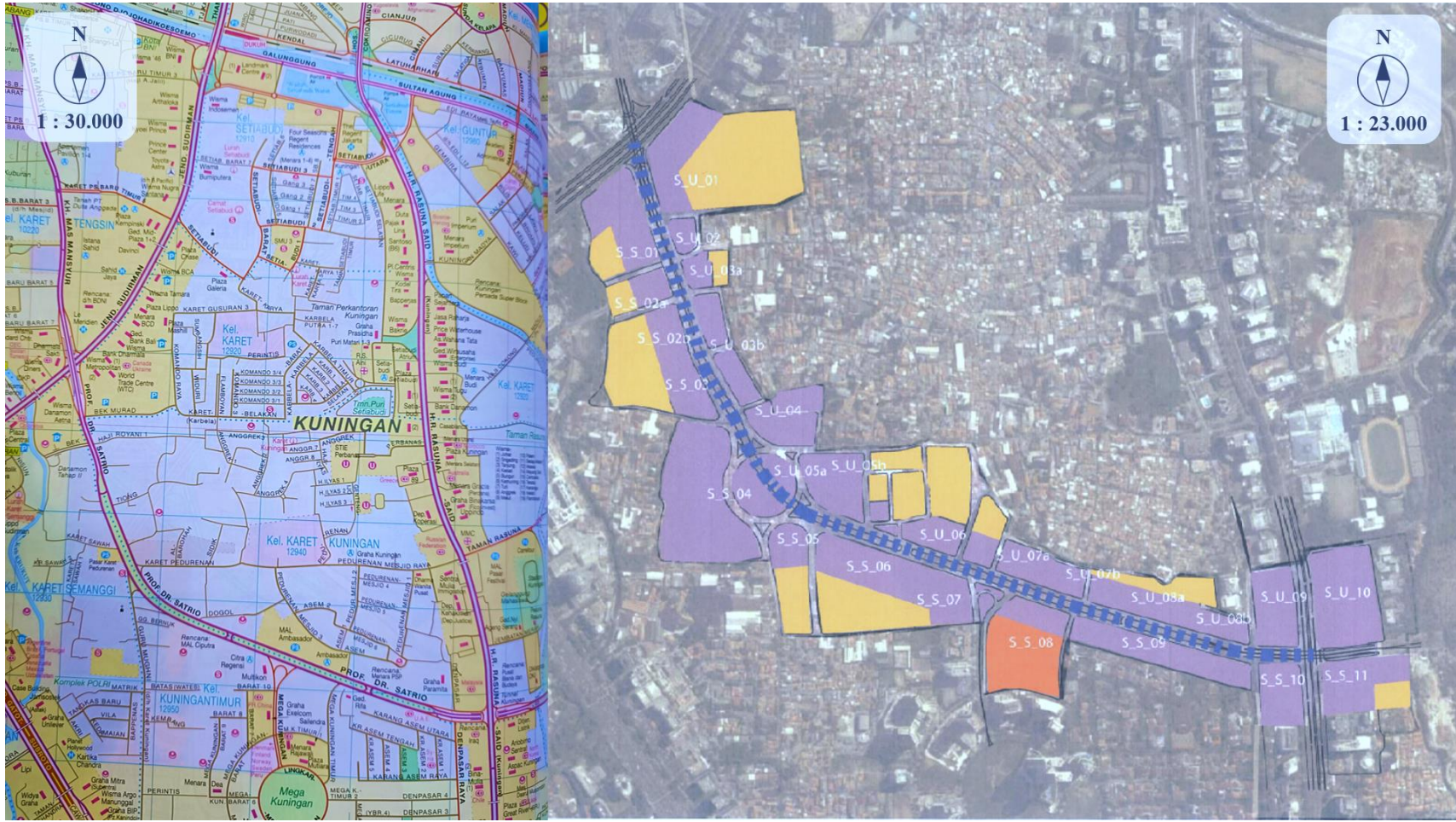
IV.1.3 Koridor Prof. Dr. Satrio (*Satrio Shopping Belt*) (1991-2000)

Jl. Prof. Dr. Satrio merupakan koridor utama pada Kawasan Kuningan selain Jl. Rasuna Said. Koridor ini merupakan cikal-bakal Pusat Kegiatan Primer di Kawasan Jakarta. Pada tahun 1997, Koridor ini diproyeksikan menjadi *Shopping Belt* seperti halnya *Orchard Road* di Singapura. Berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 5 Tahun 2009 tentang Panduan Rancang Kota (PRK) Koridor Satrio, kawasan ini akan menjadi koridor penting yang akan menghubungkan koridor Rasuna Said dengan Jl. Sudirman. Selain itu, koridor ini yang sebagian besar terletak di Kelurahan Karet Kuningan merupakan pusat wisata belanja, perkantoran dalam dan luar negeri, dan pengembang swasta/privat.

Pada era 1990-2000, kawasan Kuningan mulai diakuisisi oleh pengembang besar. Pada tahun 1993, Sudirman Central Business District (SCBD) diluncurkan oleh Artha Graha. Kawasan ini akan menjadi pusat bisnis yang prestisius khususnya bagi perusahaan-perusahaan finansial berkantor. Sementara itu, pada kawasan koridor Satrio, sejak 1997, telah terdapat sejumlah sembilan pengembang besar yang mendapatkan izin membangun pada *Satrio Shopping Belt*, yaitu: PT Danamon, PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk., Jakarta Land, PT Putra Surya Perkasa, Hatmohadji dan Kawan Group (Grup Haka), PT Ciputra Property Tbk, Group Asiatic, PT Duta Pertiwi Tbk., dan PT Mega Kuningan (Alexander, 2008).

Pada koridor Rasuna Said periode 1990-2000 telah terjadi penambahan pengembangan pada kawasan yang nantinya menjadi *Rasuna Episentrum* berupapengembangan Pasar Festival dan Gelanggang Olahraga (GOR) Sumantri pada tahun 1995. Selain itu, Masjid Al Bakrie juga dibangun pada periode ini. Gedung *Setiabudi One* yang merupakan gedung tinggi pertama pada koridor Rasuna Said telah jauh ditinggalkan oleh gedung *mix-used*. Telah bermunculannya fungsi hunian sewa di Karet Kuningan dalam rangka menanggapi permintaan dari pembangunan yang sangat pesat terjadi pada kawasan. Kegiatan pertanian, peternakan, hingga konveksi dan batik telah hampir ditinggalkan oleh masyarakat. Masyarakat lokal dan pendatang mulai bercampur pada kawasan. Pada periode ini, dapat dikatakan terjadi perubahan paling signifikan pada kawasan Karet Kuningan.

(halaman ini dikosongkan)



Gambar IV.6 Kawasan Kuningan pada 1991-2000 dan PRK Koridor Satrio
Sumber: Gunther, 2001; PRK Satrio, 2009.

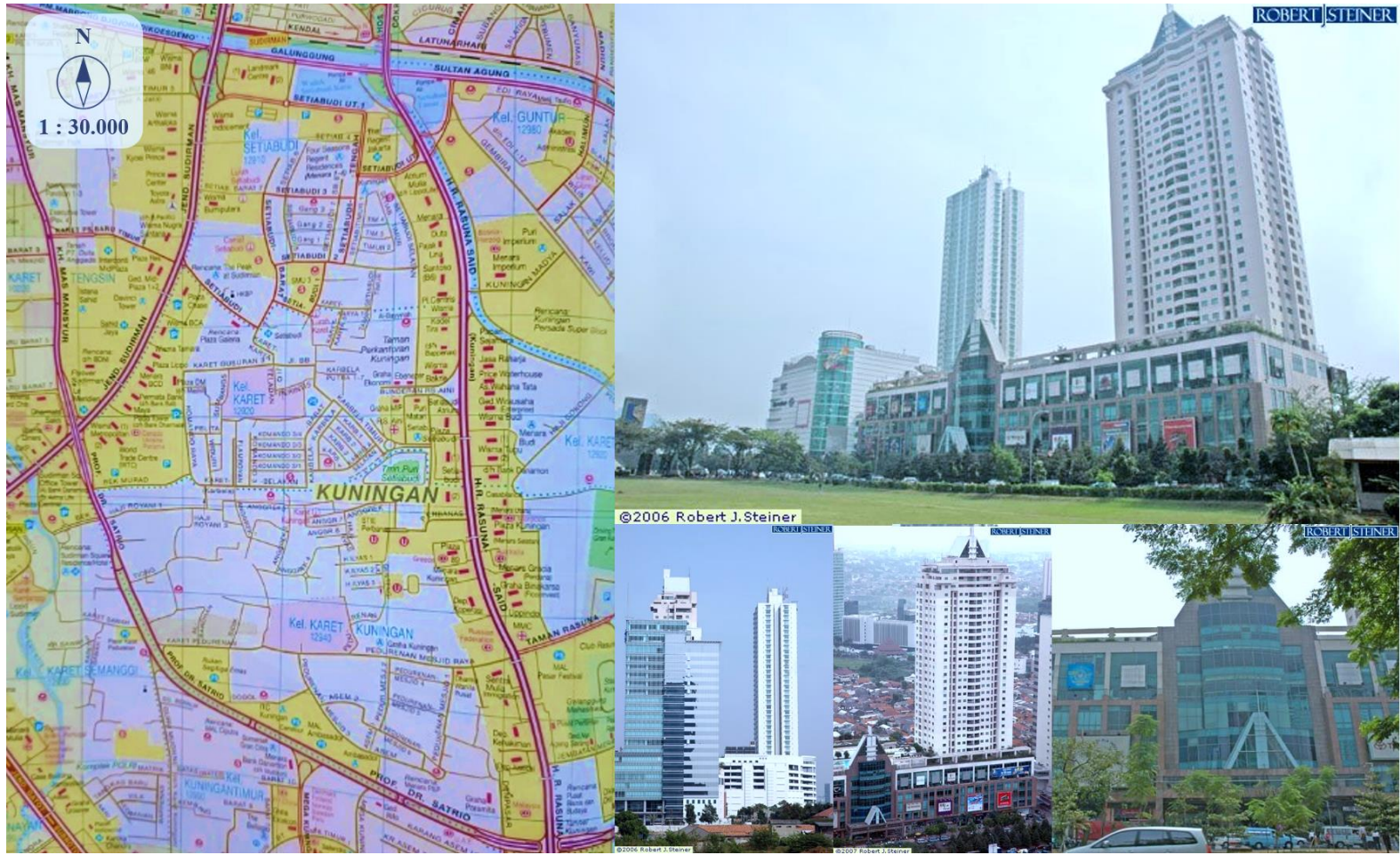
(halaman ini dikosongkan)

IV.1.4 Kemajuan Bisnis dan Perniagaan Skala Besar (2001-2010)

Pembangunan pada Koridor Rasuna Said sebagai salah satu pusat perkantoran dan perdagangan, pengembangan *Satrio Shopping Belt*, dan pembangunan sekitar kawasan lainnya seperti Mega Kuningan telah mengantarkan perubahan yang sangat besar pada kawasan Kuningan. Pada periode 2001-2010, kawasan Kuningan telah dikenal sebagai pusat niaga terpadu, kawasan multifungsi bertaraf internasional atau dikenal juga sebagai kawasan ekonomi prospektif. Selain itu, pada periode ini modal skala besar mulai masuk secara masif sehingga pembangunan skala besar jamak ditemui pada kawasan. Diantara pembangunan yang signifikan adalah terkonsentrasinya kantor duta besar negara asing di kawasan yang menjadikan kawasan sebagai Pusat Perwakilan Negara Asing (sebelum di Mega Kuningan).

Pemerintah melalui Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Jakarta Tahun 2030 telah menetapkan Kawasan Segitiga Emas Setiabudi menjadi kawasan **niaga terpadu bertaraf internasional dengan konsep superblok**. Salah satu superblok awal pada kawasan ini adalah ITC Kuningan dan Mall Ambassador. ITC Kuningan selesai dibangun terlebih dahulu pada tahun 2003. Sementara pada tahun 2005, Mall Ambassador baru selesai dibangun oleh pengembang yang sama, Sinar Mas Land. Selain itu, *Rasuna Epicentrum* telah selesai dibangun pada periode ini, diantaranya Universitas Bakrie (2005) di samping Pasar Festival yang telah beroperasi sejak 1995. Kemudian Bakrie Tower (2008) dan *Epicentrum Walk* (2009).

(halaman ini dikosongkan)



Gambar IV.7 Kawasan Kuningan pada 2001-2010 dan Mall Ambassador
 Sumber: Gunther, 2005; Robert J. Steiner, 2006

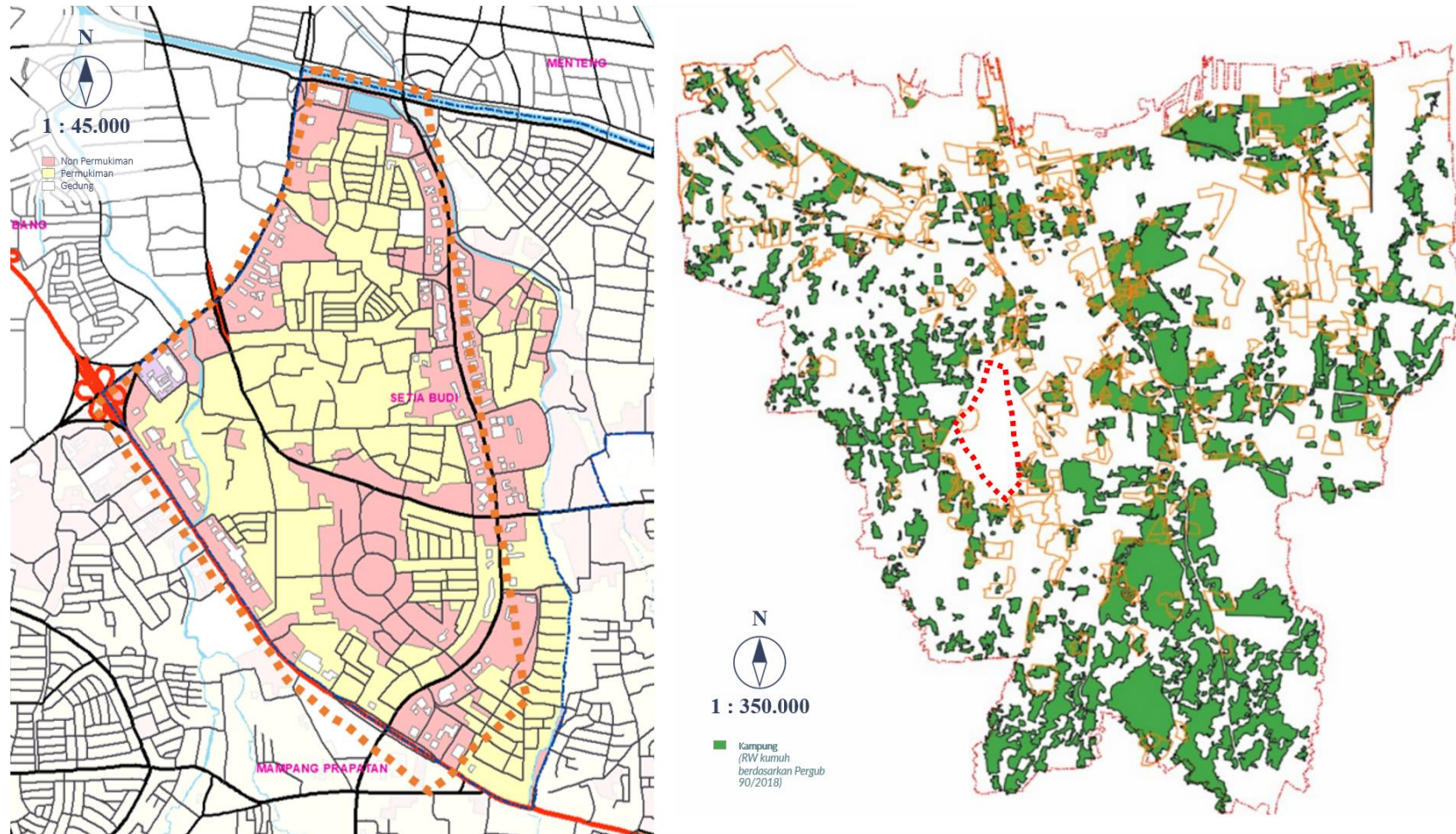
(halaman ini dikosongkan)

IV.1.5 Pusat Kegiatan Primer Nasional dan Internasional (2011-sekarang)

Kawasan Kuningan semakin berkembang dalam hal pusat perdagangan dan bisnis. Superblok Ambassador Kuningan yang telah beroperasi pada periode sebelumnya, semakin berkembang dengan beroperasinya Kuningan City pada tahun 2012. Pada sisi Jl. Satrio lainnya (selatan) Ciputra World telah berdiri dan beroperasi juga sejak tahun 2013. Sementara itu, pada koridor Rasuna Said, superblok *Rasuna Episentrum* semakin berkembang dengan beroperasinya Bakrie Tower pada tahun 2010. Pada kawasan sekitar kawasan, juga telah beroperasi Mega Kuningan (2010) dan Kota Kasablanka (2012) pada sisi jauh dari perpanjangan jalan Satrio.

Pada tahun 2019, melalui riset yang dilakukan oleh Abidin Kusno (2018), lembaga *think tank* perkotaan Jakarta, Rujak Center for Urban Studies mengeluarkan publikasi berupa Peta Kampung Jakarta Tahun 2019 sebagaimana terlihat pada **Gambar IV.8** dimana warna hijau menunjukkan area kampung kota. Sementara itu, poligon berwarna jingga menunjukkan RW kumuh berdasarkan PERGUB No. 90 Tahun 2018 tentang Penataan Kawasan Permukiman. Peta ini menunjukkan bahwa kawasan Kuningan tidak lagi memiliki kawasan kampung secara kultural maupun memiliki tingkat kerentanan tertentu yang perlu diadvokasi.

(halaman ini dikosongkan)



Gambar IV.8 Kawasan Kuningan pada 2000-2010 dan Peta Kampung Kota Jakarta Tahun 2019
Sumber: Analisis, 2022; Abidin Kusno dalam publikasi RUJAK, 2019

(halaman ini dikosongkan)

IV.2 Kawasan Karet Kuningan

IV.2.1 Kondisi Spasial/Fisik Karet Kuningan

Kelurahan Karet Kuningan merupakan salah satu dari delapan kelurahan yang berada di Kecamatan Setiabudi. Kelurahan ini berbatasan langsung dengan Kelurahan Karet di sebelah utara, Kelurahan Menteng Atas di sebelah timur, Kelurahan Kuningan Timur di sebelah selatan, dan Kelurahan Karet Semanggi di sebelah barat. Berdasarkan data BPS Kota Jakarta Selatan, Karet Kuningan adalah kelurahan terluas kedua di kecamatan Setiabudi, yaitu seluas 1.79 km² (atau sebesar 20.23% total luas wilayah kecamatan Setiabudi).

Kelurahan Karet Kuningan adalah bagian dari Kawasan Kuningan dimana merupakan area yang berada tepat diapit oleh batas imajiner Segitiga Emas Setiabudi. Jl. Prof. Dr. Satrio merupakan jalan utama yang menjadi bagian dari salah satu Pusat Kegiatan Primer Jakarta (PK RTRW, 2022). Kawasan ini memiliki kantong permukiman kampung yang diarahkan sebagai daerah permukiman dengan kepadatan penduduk rendah (<150 Jiwa/Ha). Dapat dilihat pada **Gambar 4.5**, kelurahan ini diapit oleh 3 jalan penting di DKI Jakarta, yaitu Jl. Prof. Dr. Satrio, Jl. Jenderal Sudirman, dan Jl. Rasuna Said.

Pada Kelurahan Karet Kuningan, penggunaan lahan yang paling mendominasi adalah permukiman dan perdagangan dan jasa. Penggunaan lahan permukiman atau hunian berada di sebelah ke utara hingga area perdagangan jasa di dekat Jl. Satrio di sebelah selatan. Area ini dibelah oleh Jl. Raya Pedurenan Masjid Raya/Pedurenan Raya. Sementara area perdagangan dan jasa berada di sisi kiri dan kanan Jl. Rasuna Said dan Jl. Prof. Dr. Satrio. Apabila melihat pada luasan hunian pada periode 2004-2008 (Kecamatan Dalam Angka) di Karet Kuningan mencapai 81,62%. Sementara penggunaan lainnya yang signifikan adalah industri yang mencapai 7,84%. Sementara itu, pada tahun yang sama perbandingan jumlah tanah yang sudah di sertifikat dan belum di Karet Kuningan adalah 41% : 58% yang menunjukkan masih terdapat lebih banyak kavling yang belum memiliki kemampuan finansial untuk mendaftarkan tanah milik dari tanah yang sudah dikuasai.

Aktivitas pada sisi barat Jl. Rasuna Said berupa perdagangan dan jasa, perkantoran swasta maupun pemerintah, dan penggunaan campuran dapat dilihat dari bangunan Plaza Setiabudi 2, Lippo Kuningan, Plaza 89 (Kedutaan Besar Yunani), Menara Kuningan, Kementerian Koperasi dan UKM RI, Kedutaan Besar Rusia, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, dan Kedutaan Besar Malaysia, Kedutaan Besar Hungaria, Best Argo International. Sementara pada sisi timur dimulai dari Menara Bank Danamon Indonesia, Plaza Kuningan, Rumah Sakit Mayapada Kuningan, Gedung lama Kedutaan Besar Australia, Rumah Sakit Mayapada, Menara Binakarsa, Ombudsman Republik Indonesia, The H Tower, Rumah Sakit MMC Jakarta, Rasuna Epicentrum, Plaza Festival, Pusat Perfilman Haji Usmar Ismail, JS Luwansa Hotel, Gama Tower (Kedutaan Besar India), Trinity Tower, Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta, dan Kedutaan Besar Turki.



Gambar IV.9 Penggunaan Lahan Karet Kuningan
Sumber: DCKTRP DKI Jakarta dengan perubahan, 2022

(halaman ini dikosongkan)

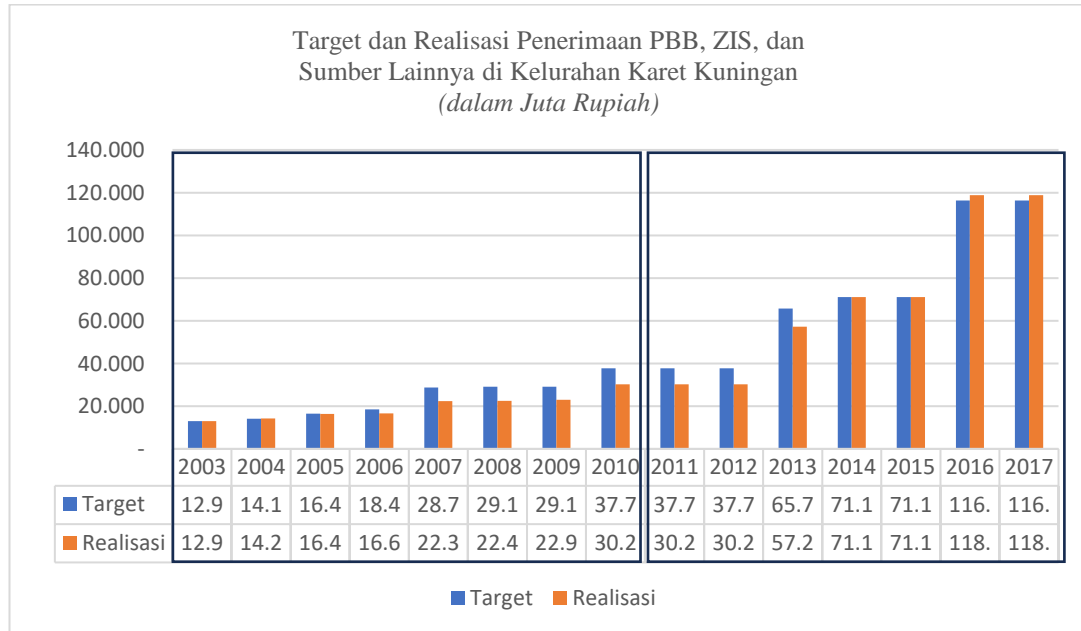
IV.2.2 Kondisi Ekonomi Karet Kuningan

Gambaran ekonomi dalam penelitian gentrifikasi merujuk pada nilai dan skala perkembangan secara ekonomi yang dapat dilihat dari tingkat pendapatan daerah atau penduduk dan perubahan pekerjaan yang signifikan (pergeseran aktivitas utama kawasan/shifting). Gambaran ekonomi juga dapat dilihat dari kemampuan finansial masyarakat dalam merenovasi hunian (*individual renovator*) dan/atau membeli hunian. Selain itu, perubahan jumlah masyarakat miskin juga dapat menjadi indikasi gambaran ekonomi yang dapat mengindikasikan tingkat kesejahteraan secara ekonomi.

Besaran ekonomi dalam hal ini ditunjukkan oleh nilai tanah seringkali merujuk pada nilai NJOP atau Zona Nilai Tanah ATR/BPN. Namun Informasi mengenai besaran ekonomi juga dapat terlihat dari data pendapatan pemerintah (Pemda DKI Jakarta) melalui penerimaan PBB, ZIS, dan sumber lainnya yang merupakan pemasukan formal kawasan Karet Kuningan. Sementara itu, perbandingan antara target dan realisasi dapat menunjukkan kinerja pemerintah yang memiliki tugas dalam mengumpulkan pajak. Pada **Gambar IV.10**, dapat dilihat bahwa terjadi kenaikan yang signifikan pada besaran penerimaan realisasi PBB, ZIS, dan Sumber Lainnya di Karet Kuningan. Hampir lima kali lipat kenaikannya dalam rentang sepuluh tahun (2007-2017). Hal ini dapat disebabkan oleh penambahan aktivitas komersial yang jamak terjadi pada periode tersebut. Pembukaan bangunan komersial di sekitar koridor Dr. Satrio pada periode tersebut diantaranya: RC Mega Kuningan (2010), Kuningan City (2012), Ciputra World (2013). Sementara pada koridor Rasuna Said telah dibuka pula Bakrie Town (2010).

Pada periode 2010-2015, proyek pembangunan komersil skala besar memang sedang berada pada puncaknya di Karet Kuningan. Bahkan pada kawasan sekitar telah dibangun Kota Kasablanka (2012) yang secara tidak langsung menambah kenaikan nilai dan skala ekonomi kawasan. Selama delapan tahun dari tahun **2003-2010**, telah terjadi kenaikan nilai pendapatan Pemda DKI Jakarta sebesar 42,80% (17,3 Milyar). Periode ini menunjukkan kenaikan paling besar. Sementara pada tahun **2011 hingga 2017** (enam tahun), telah terjadi kenaikan pendapatan sebesar

25,48%. Pada periode ini presentase kenaikan tidak setinggi periode sebelumnya. Namun nilai kenaikan pendapatannya mencapai 88,5 Miliar.



Gambar IV.10 Target dan Realisasi Pendapatan Dari PBB, ZIS, dan lainnya 2003-2017
Sumber: Kecamatan Dalam Angka 2004-2018

Apabila dilihat dari kenaikan pendapatan Karet Kuningan dari tahun 2003 hingga tahun 2017, telah terjadi kenaikan sebesar 916,91% (dari 12,9 Milyar menjadi 118,8 Milyar) dimana kenaikan paling signifikan terjadi dari tahun 2015 ke tahun 2016. Hal ini menunjukkan telah terjadi perkembangan yang pesat pada Karet Kuningan terkait nilai *revenue* yang dihasilkan pemerintah dari aktivitas kawasan yang berlangsung. Sementara itu, hal ini juga menunjukkan peningkatan skala kegiatan ekonomi yang besar hingga skala internasional. Pendapatan Kelurahan Karet Kuningan pada tahun 2016 menunjukkan angka setara dengan 12,8% pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bogor dan 15,16% dari pendapatan Kota Depok (BPS, 2016). Hal ini menunjukkan besaran modal yang masuk ke Kawasan Karet Kuningan yang masif.



Gambar IV.11 Jumlah Penduduk Berdasarkan Pekerjaan Tahun 2022
Sumber: Dukcapil DKI Jakarta, 2023

Pada tahun 2022, sebesar 59% dari masyarakat di Jakarta bekerja sebagai buruh/karyawan/pegawai. Sementara 29% masyarakat Jakarta bekerja sebagai wiraswasta/pengusaha. Hal ini menunjukkan bahwa Jakarta sebagai pusat bisnis dan pemerintahan memiliki hampir 60% pekerja formal yang telah teregistrasi dengan hak dan kewajiban yang jelas. Sementara apabila melihat pekerjaan masyarakat di Karet Kuningan, terlihat bahwa 40% atau 7.882 masyarakat bekerja sebagai wiraswasta. Sementara di tempat kedua bekerja sebagai pelajar/mahasiswa sebesar 4.830 jiwa. Hal ini menunjukkan masyarakat lokal masih didominasi pekerjaan pada sektor informal.

IV.2.3 Kondisi Sosial Karet Kuningan

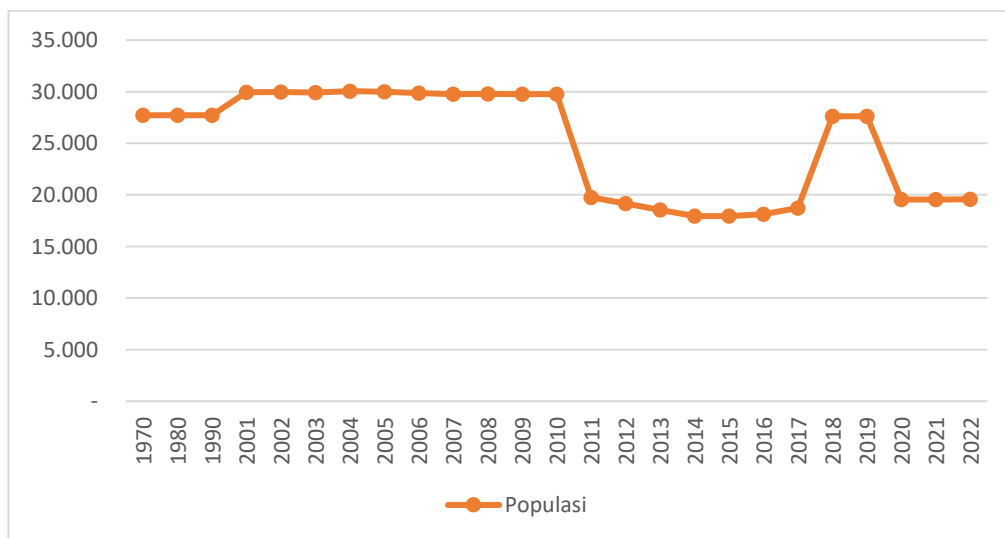
Gentrifikasi klasik oleh Glass (1964) merujuk pada peningkatan penduduk kelas menengah pada kawasan yang pada akhirnya akan menggeser penduduk setempat (kelas pekerja). Secara tidak langsung, gentrifikasi sejatinya berkaitan erat dengan perubahan atau mutasi penduduk. Terjadi perubahan penduduk pada kawasan. Sehingga dalam menggambarkan gentrifikasi pada aspek sosial maka perlu memperlihatkan gambaran perubahan penduduk, laju pertumbuhan, serta pertumbuhan kelompok tertentu yang menjadi pemicu gentrifikasi. Pada tahun 1976, *Urban Land Institute* menemukan bahwa hampir setengah dari 260 kota di Amerika dengan jumlah penduduk lebih dari 50.000 telah mengalami gentrifikasi.

Tabel IV.1 Jumlah dan Laju Penduduk Jakarta Tahun 1970-2022

Tahun	Populasi	Laju Pertumbuhan	Pertumbuhan
1970	4.546.492	-	-
1980	5.984.256	4.46%	255.335
1990	8.174.756	3.12%	247.709
2000	8.389.759	0.17%	13.862
2010	9.625.579	1.34%	127.498
2022	10.915.364	1.57%	174.028

Sumber: BPS, 2016; *UN World Urbanization Prospects*, 2018

Jumlah penduduk Jakarta dalam kurun waktu 5 dekade terakhir (1970-2020-an) menunjukkan angka yang fluktuatif. Pertumbuhan penduduk terbesar terjadi pada periode 1970-1980. Pertumbuhan terendah terjadi pada periode 1990-2000, dimana di dalamnya termasuk masa krisis moneter 1998. Hingga tahun 2023, penduduk Jakarta terus bertambah, namun laju pertumbuhan semakin lambat.



Gambar IV.12 Jumlah Penduduk Karet Kuningan Tahun 1970-2022

Sumber: BPS, 2002-2022; Krausse, 1975

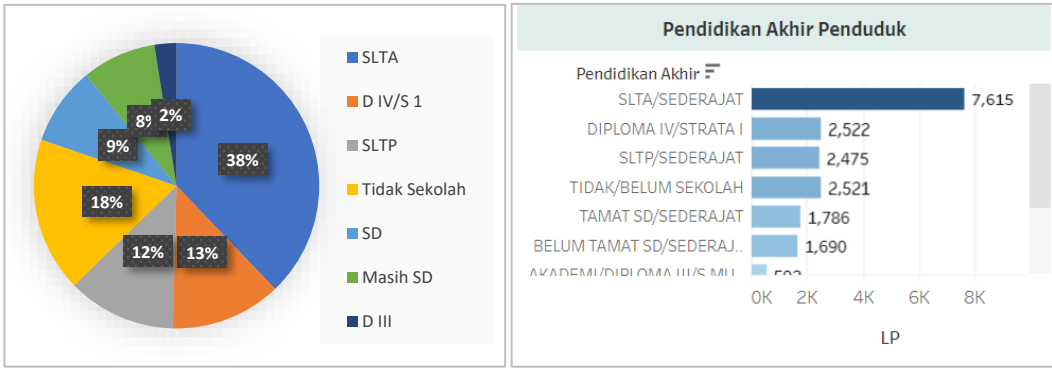
Karet Kuningan sebagai kelurahan di Jakarta memiliki jumlah penduduk yang fluktuatif sama seperti Jakarta. Pada tahun 1970, penduduk *kampung* berjumlah 27.723 Jiwa dengan 6.313 Kepala Keluarga (KK) (Krausse, 1975). Penurunan jumlah penduduk terjadi pada periode 2011-2017, kemudian kembali naik pada

tahun 2018-2019. Pada tahun 2022, jumlah penduduk Karet Kuningan kembali mengalami penurunan menjadi 19.567 jiwa dengan 5.653 KK.

Sensus penduduk yang terjadi dalam periode sepuluh tahunan merupakan program pemerintah dalam aspek kependudukan. Pada gambar IV.12, terlihat bahwa terjadi penurunan yang sangat signifikan terhadap jumlah penduduk Karet Kuningan. Hal ini dapat terjadi akibat perubahan yang terjadi pasca sensus penduduk dimana masyarakat yang bukan menjadi penduduk Karet Kuningan lagi tereduksi dari jumlah penduduk Karet Kuningan di tahun 2010. Sementara itu, untuk kenaikan jumlah penduduk pada tahun 2017-2018 tidak ditemukan peristiwa besar yang terjadi seputar waktu tersebut di Karet Kuningan.

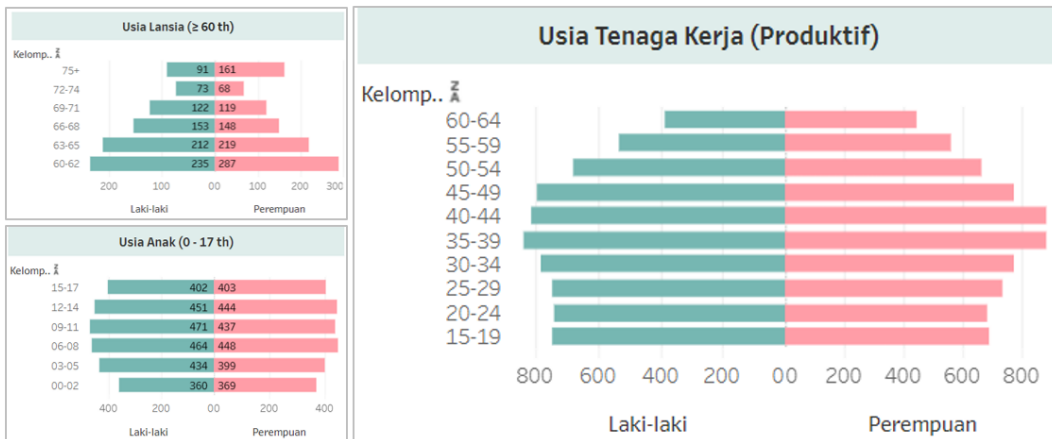
Penurunan jumlah penduduk dapat menjadi salah satu indikasi bahwa Karet Kuningan tengah mengalami gentrifikasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat, terdapat kelompok yang telah lama tidak tinggal di Karet Kuningan namun masih memiliki properti di kawasan. Hal ini menunjukkan masyarakat yang **tidak terdaftar di Kelurahan Karet Kuningan tapi masih memiliki lahan di kawasan**. Sehingga pada periode tertentu dimungkinkan terjadinya perpindahan masyarakat lokal ke luar kawasan. Kemudian, kawasan ditempati pendatang yang menyewa kontrakan/properti/apartemen atau pemilik baru yang tidak terdaftar sebagai warga Karet Kuningan.

Asumsi penurunan penduduk juga dapat dijelaskan dengan tumbuhnya apartemen di Karet Kuningan. Berdasarkan wawancara dengan Sekretaris Kelurahan Karet Kuningan, setidaknya terdapat enam apartemen di daerah Karet Kuningan, diantaranya tiga di koridor Satrio (*Ambassador*, *Denpasar Residence*, dan *The Residence Ciputra*) dan tiga di koridor Rasuna Said (*The H Tower*, *The Grove*, dan *Lavie Apartment*). Keenam apartemen ini memiliki rata-rata tingkat okupansi pada tahun 2015 sebesar 53%. Karakteristik penghuni apartemen adalah masyarakat yang bermukim secara musiman. Sehingga pada akhirnya tidak teregistrasi sebagai penduduk Karet Kuningan atau dengan kata lain tidak menambah penduduk Karet Kuningan. Populasi Karet Kuningan didominasi masyarakat yang tinggal di area permukiman kampung yang diapit Koridor Satrio dan Koridor Rasuna Said.



Gambar IV.13 Pendidikan Penduduk Karet Kuningan Tahun 2023
Sumber: Dukcapil DKI Jakarta, 2023

Tingkat pendidikan masyarakat di Karet Kuningan pada tahun 2023 didominasi oleh pendidikan SLTA/Sederajat dengan 38% atau 7.615 orang. Sementara lulusan Diploma IV/Sarjana sebesar 13% atau 2.522 orang. Perbaikan tingkat pendidikan merupakan salah satu ciri gentrifikasi yang dapat dilihat pada masyarakat lokal maupun pendatang. Keberadaan Sekolah Tinggi seperti PERBANAS dan Universitas Bakrie merupakan penarik terbesar untuk memenuhi kebutuhan pendidikan pada kawasan.



Gambar IV.14 Penduduk Menurut Usia dan Piramida Penduduk Karet Kuningan 2023
Sumber: Dukcapil DKI Jakarta, 2023

Masyarakat Karet Kuningan pada tahun 2023 memiliki keseimbangan yang baik apabila melihat pada piramida penduduk. Hal ini dapat dilihat dari keberadaan penduduk produktif yang lebih besar dibandingkan penduduk usia lanjut. Sementara itu, kondisi penduduk usia dini yang cukup besar menunjukkan tingkat regenerasi yang baik pada kawasan. Kondisi ini merupakan penciri kawasan yang

sedang mengalami gentrifikasi dimana penduduk usia muda (produktif/pelajar/mahasiswa) memiliki komposisi yang dominan. Berdasarkan penelusuran jurnalistik oleh *city beautiful* (2023), kota pelajar (*student town*) memiliki setidaknya 20% penduduknya yang merupakan pelajar/mahasiswa. Ukuran ini memberikan pemahaman bahwa Karet Kuningan juga menjadi kawasan tujuan perguruan tinggi yang memiliki populasi muda yang besar.

Penduduk muda apabila dilihat dalam perspektif rentang waktu yang panjang (30-50) akan mengalami penambahan usia juga pada akhirnya. Sehingga apabila dikaitkan dengan konteks gentrifikasi, dapat dikatakan kurang menjadi pemicu berlangsungnya gentrifikasi secara *long term*. Namun apabila dilihat dalam batasan waktu yang lebih singkat (5-10 tahun), keberadaan penduduk usia muda yang produktif justru menjadi karakteristik gentrifikasi pada periode tertentu. Piramida penduduk menjelaskan distribusi penduduk berdasarkan usia. Sehingga apabila piramida menunjukkan ukuran yang relatif sama besar antara kelompok usia 50 tahun dan 19 tahun, dapat dikatakan bahwa penerus generasi yang produktif masih akan terjadi hingga 30 tahun ke depan.

Karakteristik aspek sosial gentrifikasi yang ditunjukkan melalui penurunan jumlah penduduk, pekerjaan di sektor informal, dan jumlah penduduk muda yang besar memang tidak menunjukkan gentrifikasi secara langsung. Namun dapat memberikan gambaran umum karakteristik kawasan yang sedang mengalami gentrifikasi. Hal ini selaras dengan gentrifikasi di Tembalang dan Surabaya. *Gentrification induced displacement* merupakan frasa yang seringkali menjadi narasi awal penelitian gentrifikasi, khususnya apabila memfokuskan pada perpindahan masyarakat dari lokasi asalnya.

Karakteristik sosial dari gentrifikasi akan lebih jelas ditunjukkan dengan indikator perpindahan penduduk. Pada kawasan Karet Kuningan, telah terjadi tren **perpindahan ke luar DKI Jakarta dari Karet Kuningan**. Perpindahan penduduk tampaknya terjadi secara perlahan-lahan dan mencapai puncaknya pada bulan keenam di tahun 2022 (Dukcapil, 2022). Hal ini didukung dengan pernyataan NAF,

warga pendatang berusia 26 tahun, bahwa pada kawasan Karet Kuningan mayoritas masyarakat adalah pendatang. Walaupun masih memiliki masyarakat asli, biasanya mereka yang belum tergusur atau belum menjual rumahnya. Dukcapil Jakarta (2022) menunjukkan bahwa tujuan perpindahan masyarakat Karet Kuningan rata-rata berada di sekitar Jakarta juga. Empat lokasi tujuan perpindahan terbesar diantaranya Depok (178 orang), Bogor (139 orang), Tangerang Selatan (104 orang), dan Bekasi (58 orang). Hal ini diperkuat oleh pengakuan warga berinisial R, 50 tahun, yang menyatakan perpindahan masyarakat dari Karet Kuningan ke daerah Lenteng dan Depok.