

BAB II

LATAR SOSIAL EKONOMI CONDET BALEKAMBANG

A. Pengantar

Masyarakat tradisional Condet adalah kesatuan manusia yang hidup dan bergaul dalam suatu lingkungan pemukiman yang wilayahnya relatif luas. Kesadaran warga akan bagian wilayahnya dinyatakan dengan istilah kampung. Kepribadian dan solidaritas kampung tercermin dengan adanya lambang persatuan berupa nama kampung dan folklornya. Prinsip yang mengikat warga kampung menjadi suatu kesatuan hidup bersama selain berdasarkan prinsip hubungan kekerabatan atau prinsip hubungan tinggal dekat. Juga karena faktor ekologis sebagian besar wilayah Condet yang merupakan daerah perkebunan buah-buahan, terutama salak dan duku yang telah mengikat aktivitas-aktivitas manusia dalam kehidupan bersama.

Perkebunan buah-buahan merupakan mata pencaharian utama sebagian besar penduduk Condet Balekambang. Perkebunan buah-buahan ini merupakan warisan turun-temurun selama beberapa generasi. Tidak ada data yang menunjukkan kapan munculnya perkebunan buah di Condet. Perkebunan buah di Condet mempunyai karakteristik tersendiri yang dicirikan oleh dua hal yaitu bahwa kebun yang dimiliki dan dikelola oleh para petani tersebut merupakan warisan dari generasi sebelumnya.

Pada bab II ini akan dijelaskan mengenai profil wilayah Condet baik dilihat dari latar geografis, kondisi sosial ekonomi, pendidikan, hingga budaya. Pada pemaparan awal akan dimulai dengan mengulas mengenai struktur sosial di Condet

Balekambang. Selanjutnya bab ini juga menjelaskan perkembangan perkebunan buah di Condet Balekambang dalam gejala perkembangan kota. Dalam bagian selanjutnya akan dibahas mengenai perkebunan buah dalam perubahan sosial Condet Balekambang. Perkebunan buah-buahan sangat lekat dengan kehidupan masyarakat asli. Proses dari perkembangan kota telah memberikan perubahan pada struktur perkebunan yang selama ini menjadi kehidupan masyarakat asli.

B. Profil Wilayah Kelurahan Condet Balekambang

Kelurahan Condet Balekambang terletak di Kecamatan Kramat Jati dan terletak disebelah barat wilayah Kramat Jati. Kelurahan Condet Balekambang merupakan wilayah pemekaran dari wilayah Condet bersama dengan Kelurahan Condet batuampar dan kampung tengah. Pemekaran ini terjadi karena beberapa pertimbangan yakni ditinjau dari luas wilayah administrasi Condet yang terlalu luas. Maka atas dasar itulah wilayah Condet dipecah menjadi tiga bagian, hingga pada akhirnya Condet Balekambang merupakan wilayah Kelurahan dengan luas wilayah 167,450 Ha.

Dengan semakin berkembangnya keadaan wilayah dan heterogenitas penduduk secara langsung telah membuat Kelurahan Condet Balekambang mengalami perkembangan yang cepat dan pada akhirnya pada tanggal 18 desember 1975 silam atas instruksi gubernur DKI Jakarta nomor D.1-7903/A/30/1975 ditetapkan bahwa “Kelurahan Batu Ampar, Kelurahan Balekambang, dan Kelurahan Kampung Tengah Kecamatan Kramat Jati wilayah Jakarta Timur sebagai daerah buah-buahan. Kelurahan Condet Balekambang terbagi habis menjadi 5 RW dan 53

RT yang berbatasan dengan wilayah Kelurahan lain yaitu: sebelah utara dengan Kelurahan Cililitan, sebelah timur dengan Kelurahan Batu Ampar, sebelah selatan dengan Kelurahan Gedong-Pasar Rebo, dan sebelah barat dengan sungai Ciliwung, wilayah Jakarta selatan.

1. Latar Geografis Kelurahan Balekambang

Secara morfologi, wilayah Condet Balekambang merupakan daerah lahan terbuka hijau dan keadaan tanah disepanjang tepi barat wilayah Kelurahan Balekambang berbentuk tebing dengan kemiringan antara 15 s.d 30 derajat sebagai akibat adanya sungai Ciliwung yang melintas wilayah Kelurahan Balekambang dan lokasi ini umumnya ditumbuhi pohon buah-buahan seperti salak, dukuh, melinjo, kecapi, dan lainnya. Wilayah ini secara geografis merupakan daerah tangkapan air hujan, tetapi terkadang ketika saat intensitas hujan tinggi sungai Ciliwung meluap dan menggenangi pemukiman disekitar sempadan sungai. Penyebabnya diyakini adanya penyempitan serta pendangkalan sungai dan menumpuknya sampah warga.

Tabel 2.1
Status Kepemilikan Tanah di Condet Balekambang

Status Tanah	Luas Tanah (dalam persen)
Tanah Negara	22,75%
Tanah Milik Adat	70,08%
Tanah Wakaf	7,16%

Sumber: Data Monografi Kelurahan Balekambang, tahun 2013

Tabel 2.1 memperlihatkan status tanah yang ada di Condet Balekambang. Sebagian besar tanah yang ada di wilayah Condet Balekambang merupakan tanah adat atau tanah milik warga, dan sebagian kecil merupakan tanah negara. tanah milik warga masih mendominasi luas tanah yang ada di Kelurahan Balekambang sebesar

70,08 % dan sisanya adalah tanah negara. Tanah negara di Kelurahan Balekambang merupakan milik pemprov DKI yang dibeli dari penduduk sekitar untuk dijadikan kebun percontohan dan cagar buah salak Condet.

Tabel 2.2
Penggunaan Tanah di Wilayah Condet Balekambang

Peruntukan Tanah	Luas Tanah
Perumahan	100,47 Ha
Pendidikan dan peribadatan	6,70 Ha
Perkantoran	7,53 Ha
Fasilitas Umum/Balai Rakyat	16,75 Ha
Pemukaman	0,72 Ha
Kebun	35,28 Ha

Sumber: Data Monografi Kelurahan Balekambang, tahun 2013

Tabel 2.2 memperlihatkan penggunaan lahan untuk wilayah pemukiman menjadi yang terbesar dari total 167,450 Ha, mengingat wilayah Kelurahan ini cukup strategis yaitu memanjang di sisi sungai Ciliwung. Berbagai perumahan secara bertahap mulai mengisi lahan-lahan penduduk asli yang berupa kebun dan ladang perkebunan sebagai respon akan permintaan tanah yang semakin pesat, berdirilah perumahan Balekambang asri, dan lain sebagainya. Wilayah Balekambang termasuk dalam posisi strategis dalam hal akses jalan karena dilihat dari jarak pemukiman ke terminal Cililitan yang hanya berjarak 2 KM dan stasiun pasar minggu yang hanya berjarak 500 meter. Posisi ini terbilang sangat menguntungkan mengingat Condet merupakan daerah yang memiliki akses transportasi yang penting bagi para komuter yang bekerja di wilayah kota Jakarta. Secara tidak langsung wilayah Condet merupakan wilayah yang strategis untuk dijadikan sebuah pemukiman.

Perkembangan Kelurahan Balekambang memang tidak terlepas dari pertumbuhan induknya, yakni Kecamatan Kramat Jati, Kramat Jati sebagai

Kecamatan yang menaungi wilayah Condet dahulu hanya sebuah Kecamatan biasa yang terletak di jalan raya Bogor-Jakarta, namun semenjak Kecamatan Kramat Jati memiliki fasilitas umum yang penting seperti terminal Cililitan, pasar Kramat Jati, pasar induk buah dan sayuran Kramat Jati, Kecamatan ini seakan menjadi wilayah yang menunjang kehidupan penduduk disekitarnya. Setelah mengkaji dari segi kelayakan posisi dan kawasan akhirnya gubernur DKI Jakarta memutuskan bahwa wilayah Condet merupakan daerah yang tetap dipertahankan sebagai daerah buah-buahan. Meskipun ada penetapan sebagai daerah cagar buah, akan tetapi perkembangan wilayah yang pesat tersebut mengakibatkan lahan-lahan perkebunan buah lambat laun semakin tergerus.

Gambar 2.1
Lansekap Wilayah Condet Balekambang



Sumber: Dokumentasi pribadi, 2014

Gambar 2.1 memperlihatkan bahwa di wilayah Condet terdapat wilayah-wilayah yang berbeda secara lansekapnya. Sebagian daerah yang dekat dengan sungai Ciliwung masih bercirikan dengan jalanan yang masih belum diaspal dan masih dikelilingi oleh pepohonan yang rimbun, kebun-kebun buah yang masih tersisa dan

juga beberapa rumah-rumah kecil yang cenderung mengkluster (berkumpul). Apabila dilihat dengan sekilas, wilayah-wilayah yang masih cenderung belum tersentuh oleh pembangunan fisik ini masih bercirikan seperti daerah pedesaan, begitupun orang-orang yang hidup didalamnya yang masih bercirikan masyarakat yang guyub. Tak jarang masyarakatnya dalam percakapan sehari-hari masih menggunakan bahasa Betawi dengan dialek Betawi Ora' (Betawi Udik). Sebagian daerah lainnya bercirikan dengan kompleks rumah *townhouse*, biasanya rumah-rumah *townhouse* ini dekat dengan jalan-jalan besar dan jalan utama penghubung di Condet. Perumahan yang ada di Condet ini cenderung berpagar tinggi semua dan sebagian besar memperkerjakan masyarakat sekitar sebagai tenaga keamanan atau pembantu rumah tangga di perumahan tersebut. Penghuni *townhouse* ini sebagian besar adalah pendatang dari berbagai macam etnis. Dengan demikian dinamika kependudukan yang ada di Condet kini menjadi lebih beragam.

Di wilayah Kelurahan Balekambang sendiri masih terdapat tanah negara atau garapan yang cukup luas dan berbatasan dengan tanah milik adat. Kondisi itulah yang menimbulkan beberapa permasalahan, yakni dalam hal pembebasan tanah warga untuk dijadikan kebun percobaan pemerintah provinsi DKI Jakarta dan Departemen Pertanian. Pihak Kelurahan menyatakan bahwa mereka kesulitan dalam membedakan kepemilikan tanah apabila tidak dibantu oleh para RT dan RW serta tokoh masyarakat yang mengenali peta pertanhan dan tidak sedikit pula surat tanah yang telah dibuat menjadi masalah karena terdapat perbedaan dalam hal harga jual tanah di tingkat Kelurahan tersebut.

2. Kondisi kependudukan

Sebaran penduduk di Kelurahan Condet Balekambang berdasarkan lingkup RW di wilayah ini terlihat tidak merata. Penduduk cukup banyak di wilayah tertentu dan sedikit di daerah lain. Kepadatan penduduk di wilayah tersebut terjadi akibat pola pemukiman disana yang cenderung teratur, sangat rapat jarak antar rumah dan terpusat. Sedangkan pola-pola pemukiman penduduk asli cenderung kurang teratur karena mereka bermukim dengan sebaran yang alami mengikuti kontur alam atau dahulu lokasi kebun yang tidak berubah dari puluhan tahun yang lalu. Bahkan ada sebagian dari penduduk asli yang tidak merubah struktur bangunan atau tampilan fisik rumahnya dari zaman kakek-nenek mereka yang dipakai secara turun temurun antar generasi.

Tabel 2.3
Jumlah Penduduk di Wilayah Condet Balekambang

Umur	WNI		WNA		Jumlah
	LK	PR	LK	PR	
0-4	984	787			1771
5-9	1293	1234	2		2529
10-14	1270	1331		1	2602
15-19	1322	1218			2540
20-24	1220	1111			2331
25-29	1395	1366			2761
30-34	1449	1364			2813
35-39	1360	1257			2617
40-44	1210	1157	2		2369
45-49	972	910	1		1883
50-54	765	656	1		1422
55-59	563	462			1025
60 keatas	615	612			1227
Jumlah	14.418	13465	6	1	27890

Sumber: Data Monografi Kelurahan Balekambang, tahun 2013

Tabel 2.3 terlihat jumlah penduduk Kelurahan Balekambang dari rasio jenis kelamin. Penduduk laki-laki mempunyai total 14418 jiwa sedangkan kaum perempuan berjumlah 13465 jiwa dengan total penduduk pada tahun 2013 berjumlah 27143 jiwa yang terdiri dari 8561 KK dan tersebar di areal seluas 167,540 Ha. Penduduk laki-laki mempunyai kuantitas lebih banyak dari perempuan terlebih pada tingkatan usia produktif dengan kisaran usia 20-24 tahun. Akan tetapi sebaliknya kaum perempuan lebih dominan di usia anak-anak. Dengan kisaran 10-14 tahun. Hal ini mengisyaratkan bahwa kedepannya kaum perempuan akan berubah lebih tinggi dari segi kuantitas. Dari segi suku asal tidak ada laporan tertulis di dalam data kependudukan Kelurahan, namun berdasarkan pantauan penulis penduduk asli didominasi oleh etnis Betawi sedangkan para pendatang yang umumnya bermukim di perumahan atau dekat dengan jalan utama lebih heterogen dengan asal suku yang kebanyakan adalah berasal dari arab.

3. Struktur Sosial Ekonomi Masyarakat

Masyarakat Balekambang memiliki tingkat dinamika sosial yang cukup tinggi. Salah satu penyebabnya adalah cepatnya pembangunan dari migrasi penduduk dari daerah lain ke wilayah ini. Tingginya dinamika pembanguna secara langsung maupun tidak langsung turut mengubah tatanan, sosial, budaya, dan ekonomi penduduk. Komposisi penduduk menjadi heterogen baik dari tingkat pendidikan, suku, agama, budaya hingga profesi. Dalam bagian ini akan dipaparkan mengenai kondisi tatanan atau struktur sosial ekonomi masyarakat Balekambang.

Dinamika ekonomi perkotaan maupun daerah di sekitarnya, mata pencaharian masyarakat sangat beragam dan sudah terdapat spesialisasi atau pembagian kerja yang jelas. Mata pencaharian di Kelurahan Balekambang sangat bervariasi, tidak lagi seperti pada tatanan masyarakat pedesaan yang masih didominasi oleh profesi perkebunan. Para pendatang telah memperagam jenis mata pencaharian yang ada, baik karena jenis keahlian yang dimiliki atau karena minat untuk menciptakan usaha sendiri.

Tabel 2.4
Peralihan Tanah di Wilayah Condet Balekambang

NO	Jenis peralihan hak	Jumlah	keterangan
1	Jual beli	22	1.651,80 M2
2	Hibah	2	832,00 M2
3	Pembagian waris	-	-
4	Wakaf	-	-
	Jumlah peralihan hak	24	2.483,80 M2

Sumber: Data Monografi Kelurahan Balekambang, tahun 2013

Tabel 2.4 memperlihatkan peralihan hak tanah yang terjadi di Kelurahan Balekambang. Dapat dilihat bahwa peralihan jual beli merupakan yang tertinggi di Kelurahan Balekambang sejumlah 22 dan yang beralih seluas 1651,80 M2. Hal ini dapat dibaca sebagai kondisi eksodus peralihan tanah menjadi pemukiman di Condet Balekambang sebagai akibat dari proses perkembangan kota. Kondisi ini akan membuat lahan terbuka hijau seperti perkebunan menjadi berkurang jumlahnya, maka dengan ini adalah wajar apabila banyak penduduk asli yang kini beralih profesi, tidak lagi menjadi petani ataupun buruh tani dan demografi di kawasan Condet Balekambang tidak lagi didominasi oleh etnis Betawi tetapi sudah lebih heterogen.

Peralihan lahan ini juga membawa perubahan sosial budaya, kini mulai muncul akulturasi-akulturasi budaya antara orang Betawi dengan pendatang, dalam hal ini adalah dengan orang arab. Kini budaya Betawi di Condet semakin terintegrasi dengan budaya arab, hal ini terlihat dari upacara-upacara keagamaan yang ada di Condet seperti mauludan yang dalam acaranya selalu menyertakan budaya-budaya arab seperti marawisan, zapin, dan lain-lain.

C. Latar Historis Perkembangan Perkebunan Buah di Condet Balekambang

Pada awalnya, wilayah Condet merupakan area perkebunan yang menjadi sektor pekerjaan tradisional masyarakat asli. Akan tetapi sektor perkebunan ini terus mengalami perubahan, terutama pada lahan yang menjadi modal utama para petani. Daerah Condet merupakan daerah pinggiran kota di daerah selatan Jakarta. Hal ini dikarenakan pada wilayah tersebut merupakan wilayah yang menghubungkan antara kota Jakarta dengan kota satelit di sekitarnya. Berbagai macam fasilitas penunjang kebutuhan hidup hadir di Condet, terutama disepanjang jalan Condet Raya yang melintasi wilayah ini. Sektor informal tumbuh pesat, aktifitas jual beli dan jasa menjadi menjadi potret keseharian di wilayah ini.

Kebun buah serta sungai Ciliwung menjadi bagian tidak terpisahkan dari kehidupan masyarakat Condet, lebih khususnya yang bermukim di Condet Balekambang. Secara geografis Condet Balekambang sebagian besar wilayahnya berdekatan dengan sungai Ciliwung sehingga pola perkebunan buah disana pun memanjang serta mendekati aliran sungai. Kondisi tersebut sudah terjadi selama ratusan tahun dari zaman Belanda masih berkuasa di wilayah Jakarta. Pembuktian ini

berdasarkan catatan sejarah dan kesaksian para sesepuh setempat, mereka meyakini bahwa keberadaan wilayah Condet telah ada semenjak zaman Belanda. Hal ini diperkuat dengan adanya catatan sejarah pemerintah kolonial belanda

Menurut Engkong Zakab (80 tahun) sesepuh di Condet, asal nama Condet Balekambang merupakan *folklor* atau cerita rakyat bahwa dahulunya di Condet merupakan daerah perkebunan milik belanda. Berikut penuturannya:

“... sejarah istilah Condet kata orang tua dulu mah dibilang karena ada pahlawan yang dulu ngelawan belanda punya *codet* (bekas luka) dimukanya namanya Mat Codet. Nah nama Condet tuh diambil dari kata Codet. Kalo nama Balekambang sih dulu ceritanya ada orang yang namanya Pangeran Astawana mau ngelamar gadis di daerah sini. Nah gadis ini ngasih syarat kalau mau ngelamar harus ngebikinin bale-bale sama hamparan batu. Nah si pangeran astawana ini ngebikinin bale-bale *ngambang* di empang dekat sungai Ciliwung sama hamparan batu. Dari situ diambil nama Balekambang dan Batu Ampar...”²³

Namun menurut penelusuran dokumen tertulis dan tertua yang menyebutkan dan berhubungan mengenai sejarah Condet adalah arsip dari pemerintah Hindia Belanda yang terdapat di Arsip Nasional RI²⁴. Data tertulis pertama yang menyebut nama Condet adalah catatan perjalanan Abraham van Riebeeck ketika menjadi Direktur Jendral VOC. Dalam catatan tersebut, tanggal 24 september 1709, van Riebeeck berjalan melalui anak sungai Ci Ondet “...*over mijn lant Paroeng Combale, Ratudjaya, Depoc, Sringsing, naar het hoodft van de spruijt Tji Ondet...*”. Catatan tertulis lain menuliskan pada tanggal 25 April 1716 Pangeran Aria Purbaya yang menuliskan surat wasiat dan mewarisi lahan kepada istrinya Ratu Purbaya “...*tien stux buffel lopende op het land genaemt tsondet...*”. Pada tahun 1753, arsip *Heeren*

²³ Hasil wawancara pada 12 januari 2014

²⁴ Kees Grijns dan Peter JM Nas, *Jakarta-Batavia: Socio-Cultural Essays*, Leiden: KITLV Press, 2000, hlm. 341

Heemraden der Bataviaasche Ommenlanden menyebut soal laporan Diderik Willem Treyer tentang situasi di “...*Land Tjondet*...” arsip tersebut menyebut bangsa Jawa dan Makasar sebagai satu-satunya suku penghuni Condet. Dokumen lain yang mencantumkan daerah Condet adalah dokumen *Regeeringsalmanak* (Laporan Tahunan Hindia Belanda) tahun 1927 yang menyebutkan bahwa Condet sebagai salah satu tanah milik swasta yang terletak di wilayah Meester.

Mengenai sejarah lahan perkebunan di Condet, pada tanggal 1 oktober 1926 mulai berlaku perubahan *Gementee Batavia* menjadi *Stads Gementee Batavia*, Condet masih merupakan bagian dari wilayah *Stads Gementee Meester Cornelis*. Di daerah Condet Balekambang di tepi sungai Ciliwung terdapat perkuburan orang belanda yang bernama tuan Jan Tjes Ament atau kerap disingkat menjadi Amen. Hingga kini keluarga tuan tanah ament ini dipercaya berhubungan erat dengan pembukaan lingkungan pemukiman dari Condet dan sebagai daerah perkebunan buah buahan. Seluruh wilayah Condet dikuasai oleh tuan tanah Amen atau tuan tanah Ament yang berdiam di sebuah villa besar yang bernama *Villa Nova* yang kemudian daerah disekitarnya disebut oleh masyarakat setempat sebagai “Kampung Gedong”. Dahulu daerah kampung gedong dikenal sebagai daerah *Tanjung Oost* atau Tanjung Timur. Koentjaraningrat pada tahun 1972 dalam penelitian masyarakat desa di Selatan Jakarta mencatat sejarah dari tuan tanah Amen sebagai berikut:

“... katanya kedua desa itu terletak di wilayah perkebunan tuan tanah dari pekayon. Dongeng-dongeng rakyat itu menceritakan tentang adanya empat angkatan tuan tanah Belanda, ialah tuan Amen, kemudian anaknya tuan Kecil, cucunya tuan Daan dan cicitnya tuan Joni, yang satu persatu berkuasa di perkebunan Pekayon. Rakyat percaya bahwa nenek moyang mereka itu adalah pekerja perkebunan tuan Amen yang didatangkan dari daerah

Jakarta Utara dan dari Bogor. Demikian mereka menganggap diri mereka campuran orang Betawi dan sunda.”²⁵

Tuan tanah Amen ini merupakan tuan tanah yang keji pada penduduk pribumi. Walau pun demikian, ternyata daerah Condet ini menyimpan sejarah perlawanan terhadap tuan tanah belanda, salah satunya adalah kisah Haji Entong Gendut. Haji Entong Gendut adalah Alim Ulama sekaligus pendekar yang disegani di Condet. Akhirnya, pada 5 April 1916 Haji Entong Gendut memimpin pemuda-pemuda Condet menyerbu sebuah Gedung bernama *Villa Nova* atau *Landhuis van Groeneveld* milik tuan tanah Belanda²⁶. Gedung *Villa Nova* atau *Landhuis van Groeneveld* yang diserang oleh Haji Entong Gendut beserta pemuda Condet itu adalah gedung satu-satunya dan terbesar di daerah Condet ketika itu.

Keberadaan gedung tersebut membawa ciri khas bagi daerah tersebut sehingga banyak masyarakat pada waktu itu memberi nama daerah tersebut dengan julukan sebagai Kampung Gedong. Dan penamaan ini masih bertahan hingga sekarang, terbukti dengan adanya kampung Gedong di wilayah Condet. Mengenai sejarah gedung *Villa Nova* atau *Landhuis van Groeneveld* yang menjadi asal mula terbentuknya Kampung Gedong memiliki kisahnya tersendiri. Gedung ini dibangun oleh Vincent Riemsdijk, anggota Dewan Hindia, sebagai perkebunan dan sekaligus peristirahatan.

Mengenai sejarah pemerintahan lokal di Condet adalah bahwa dahulu di daerah ini disebut kemandoran. Kemandoran merupakan sebuah satuan sistem sosial

²⁵ Koentjaraningrat, *Masyarakat Desa di Indonesia*, Jakarta: FE UI Press, 1984, Hlm.385

²⁶ Alwi Shihab, *Betawi: Queen of The East*, 2004, Jakarta: Penerbit Republika, hlm.64

di dalam penguasaan tanah dimana tenaga kerja perkebunan buah diorganisir secara eksploitatif²⁷. Kemandoran ini dipimpin oleh seorang mandor, kepala kampung yang secara berjenjang bertanggung jawab kepada tuan tanah. Mandor bertugas mengorganisasi penduduk tersebut agar menjalankan pola-pola eksploitasi yang telah ditetapkan oleh tuan tanah. Adapun pemilihan mandor pada saat itu dipilih dan ditunjuk berdasarkan jawara dari daerah setempat sehingga pekerjaan Mandor bukanlah turun-temurun melainkan siapa yang terkuat di daerah tersebut. Kriteria tersebut sengaja ditentukan oleh pemerintah kolonial belanda dengan maksud agar pemerintahan tetap stabil dalam rangka *blasting* (pemungutan pajak) kepada penduduk daerah tersebut. Mandor terkenal dan dianggap berjasa di daerah Condet adalah mandor Engkin. Menurut penuturan Engkong Zakab, mandor Engkin suka membela kepentingan penduduknya. Setelah indonesia merdeka, status kemandoran diubah menjadi Kelurahan dan pemimpinya berpredikat lurah. Dan juga status tanah yang tadinya adalah milik tuan tanah belanda pada akhirnya diserahkan pada penduduk setempat dengan status tanahnya adalah tanah girik atau tanah adat. Setelah peralihan pemertintah kolonial Belanda, pada umumnya penduduk di Condet Balekambang meneruskan aktivitas mata pencaharian hidup yang diwariskan generasi sebelumnya yakni sebagai petani buah-buahan.

Menurut penuturan Engkong Zakab, Pekerjaan sebagai petani salak dan duku sangat menyenangkan karena tidak usah harus bersusah payah menanam, memupuk

²⁷ Asep Suryana, *Pasar Minggu Tempo Doeloe: Dinamika Sosial Ekonomi Petani Buah 1921-1966*. Jakarta: LIPI Press, 2012, hlm.28

dan merawatnya, dan juga tidak perlu susah mencari bibit untuk menanam pohon baru karena pohon salak secara alamiah dapat meremajakan dirinya. Demikian juga dengan pohon duku, pohon ini dapat hidup dalam jangka waktu yang panjang dan pohon duku masih tetap menghasilkan buah. Begitu mudahnya untuk merawat tanaman salak dan duku ini sehingga banyak penduduk setempat menamakan pekerjaan berkebun ini sebagai “tani pensiun” karena yang memiliki pohon salak ini lebih banyak tinggal duduk dirumahnya sendiri sambil menanti pohon salak berbuah.

Selain keberadaan akan bukti-bukti kekuasaan Belanda di Condet, keberadaan pohon-pohon buah juga tidak terlepas dari profesi orang-orang Betawi jaman dulu. Pohon-pohon buah ini sudah turun temurun telah dimanfaatkan oleh masyarakat Condet Balekambang sebagai sumber ekonomi. Untuk menjual hasil panen buah-buahannya, para petani memanfaatkan jembatan gantung untuk menyebrang ke pasar minggu, hal itu seperti yang diungkapkan oleh Engkong Zakab:

“dulu dimari orang Condet pada suka nanem *poon* salak, duku, pucung, sama melinjo. Nah kalo lagi panen biasanya pada ngejualin di depan jalan raya atau dijual ke pasar minggu. Malah dulu tengkulak udeh pada *mantengin* tuh di jembatan gantung yang mau ke pasar minggu nungguin orang Condet ngebawa buah-buahan”²⁸

Kondisi masyarakat saat ini terlihat sudah berbeda, terlebih semenjak banyak pembangunan yang terjadi di wilayah Condet. Sisi kehidupan tradisional memang masih ada walaupun tidak seperti dulu lagi. Masyarakat asli Condet menyebut dirinya sebagai bagian dari Betawi Udik, hal ini memang terlihat dari logat bahasa sehari-hari serta upacara dalam bidang agama yang masih dijalani.

²⁸ Hasil wawancara pada 12 januari 2014

Gambar 2.2

Perbandingan Aktivitas di sekitar Jembatan Condet – Ps.Minggu tahun 1980 dan 2014



Sumber: Arsip dokumentasi Kelurahan Balekambang dan dokumentasi penulis, tahun 2014

Melihat gambar 2.2, terdapat perbedaan yang mencolok dalam aktivitas di sekitar jembatan penghubung Condet – Pasar Minggu. Pada tahun 1980-an aktivitas di sekitar jembatan penghubung tersebut masih terlihat berbagai macam kegiatan seperti orang-orang yang mengantarkan hasil panen buah ke pasar minggu ataupun berjualan bambu-bambu. Pada tahun itu, Pasar Minggu merupakan pasar yang strategis bagi petani buah di Condet karena kedekatannya dengan jalur transportasi umum ke pusat kota melalui jalur kereta. Selain orang-orang yang berkegiatan menjual buah di pasar minggu, pada masa itu juga ramai oleh orang-orang yang berjualan bambu. Bambu-bambu yang banyak tumbuh di pinggir sungai Ciliwung biasanya dijual oleh orang Condet dalam bentuk bilah-bilah utuh panjang dan tidak diangkut menggunakan moda transportasi, melainkan dihanyutkan di sungai ciliwung.

Gambar 2.2 juga menunjukkan bahwa pada saat ini jembatan penghubung Condet – Pasar Minggu masih digunakan oleh warga Condet. Tetapi kini, di jembatan

tersebut, kita tidak dapat lagi melihat orang-orang yang mengantri di ujung jembatan berjualan buah ataupun orang-orang yang berlalu-lalang membawa jualannya. Jembatan yang dahulunya beralaskan papan-papan kayu, kini telah berganti menjadi beton semenjak jembatan yang lama rubuh diakibatkan banjir besar tahun 2007. Kini jembatan Condet – Pasar Minggu digunakan warga Condet untuk mengakses moda transportasi kereta rel listrik (sekarang kereta commuter line). Meskipun telah berubah, jembatan ini tetap menjadi fasilitas yang strategis untuk warga Condet.

Daerah Condet Balekambang berkembang menjadi daerah perkebunan buah-buahan terutama salak dan duku. Selain pohon salak dan duku juga terdapat berbagai jenis pohon dan tanaman ekonomis, misalnya melinjo yang bijinya diolah menjadi emping. Selain itu terdapat pula pohon-pohon ekonomis seperti pohon pucung yang bijinya diolah menjadi bumbu masakan tradisional. Kekhasan lingkungan alam dan adat istiadat didalamnya menjadikan Kelurahan ini diputuskan sebagai daerah cagar budaya.

Keputusan gubernur DKI Jakarta untuk menjadikan Kelurahan Balekambang menjadi cagar budaya melibatkan banyak pertimbangan. Kelurahan Balekambang dipandang dari potensi keadaan alamnya, dalam hal ini dalam hal tanaman buah-buahan yang bukan saja perlu dipertahankan sebagai daerah jalur hijau pepohonan tetapi juga sebagai sumber mata pencaharian hidup warga setempat. Disamping itu kedudukan daerah ini sebagai daerah cagar budaya mempunyai implikasi sosial bagi kehidupan sehari-hari penduduknya. Cagar budaya menuntut adanya usaha warga setempat untuk memelihara pohon buah-buahan, khususnya salak dan duku yang

telah ada di kebun-kebun milik warga dengan jalan tidak menebang maupun menjualnya kepada pendatang yang mencari tanah pemukiman. Disamping itu rumah-rumah Betawi yang terdapat di daerah ini dipertahankan eksistensinya, melalui usaha pemugaran. Pembangunan rumah-rumah baru sedapat mungkin dihindari agar tidak mengacaukan citra khas daerah Condet yang dikenal sebagai daerah yang masih memiliki ciri-ciri kehidupan pedesaan khas Betawi dengan pola mata pencaharian tradisional sebagai petani buah.

Proses pembangunan di kawasan Condet Balekambang yang semula berupa lahan perkebunan buah menjadi perumahan bagi pendatang, banyak menimbulkan dampak sosial, ekonomi dan budaya kepada masyarakat asli yang dampaknya dirasakan langsung oleh masyarakat sekitar. Munculnya perubahan disekitar Condet kian membuktikan adanya keterlekatan antara gejala suburbanisasi dengan perubahan sosial masyarakat sekitar. Gejala sosial yang timbul sejalan dengan pembangunan tersebut antara lain adalah berubahnya pola profesi masyarakat sekitar yang sebelumnya adalah menjadi petani buah menjadi bekerja pada sektor non-agraris.

Dinamika sosial dan ekonomi di Condet Balekambang semakin nyata semenjak menjamurnya pembangunan fisik di wilayah ini. Munculnya hunian dengan model kompleks perumahan menjadi hal baru dalam kehidupan masyarakat Condet. Masyarakat di Condet Balekambang sebelum pembangunan kompleks perumahan masih berbentuk perkampungan masyarakat Betawi yang mayoritas bekerja sebagai petani buah. Hadirnya kompleks perumahan menjadi gejala transformasi bagi kehidupan masyarakat asli Condet.

Perubahan lahan menjadi perumahan menjadi pemicu terjadinya perubahan sosial di Condet Balekambang bahkan masyarakat Condet mengalami perubahan struktur sosial dari karakteristik rural menjadi urban. Masyarakat Condet yang terbiasa hidup dalam struktur agraria, sebagai ciri dari masyarakat rural mulai mengalami perubahan. Perubahan paling kuat adalah alih fungsi lahan dan bergesernya pekerjaan menjadi ke sektor non agraris.

Tingginya migrasi penduduk ke Condet Balekambang sebagai penyebab pembangunan kompleks-komplek perumahan. Penduduk pendatang di Condet Balekambang merupakan masyarakat kelas menengah yang bekerja di Jakarta. Secara historis migrasi penduduk ke daerah Condet Balekambang telah dimulai sejak adanya penggusuran kawasan segitiga emas di Kuningan. Kondisi lingkungan yang masih sehat serta akses transportasi yang mudah menyebabkan masyarakat kelas menengah bermigrasi ke daerah *hinterland* Jakarta²⁹. Harga perumahan di wilayah pinggiran Jakarta yang terjangkau bagi pendatang ini menambah tingginya migrasi ke Condet. Kondisi tersebut menyebabkan pengkotaan bagi wilayah pinggiran Jakarta.

Migrasi penduduk dan peralihan lahan menjadi aspek utama dalam gejala perkembangan kota yang dialami oleh masyarakat Condet Balekambang. Dalam aspek ekonomi lokal, hal ini telah memicu lahirnya ekonomi informal di luar sektor agraris. Hadirnya ekonomi informal ini telah menambah porsi dari pengkotaan di

²⁹ Dalam terminologi perkotaan yang disebut dengan *hinterland* adalah area yang bercirikan desa/rural namun seiring dengan perkembangan kota, area ini terperangkap dalam setting perkotaan. Lihat Andre Sorensen, Junichiro Okata, *Megacities: Urban Form, Governance, And Sustainability*, 2011, Tokyo: Springer, hlm.180.

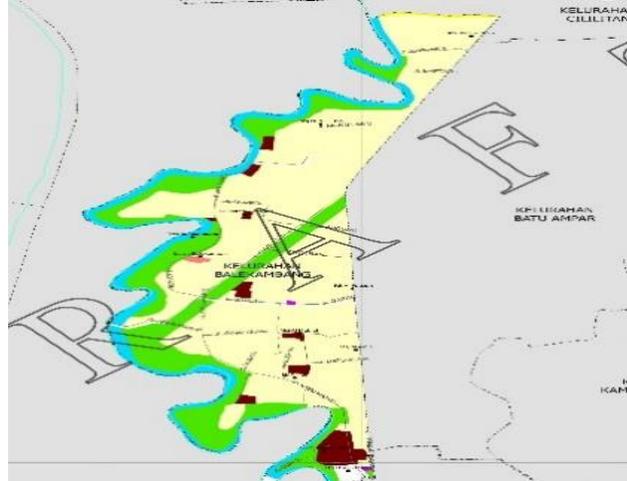
wilayah Condet Balekambang dan umumnya pelaku ekonomi informal ini merupakan masyarakat kelas bawah. Hadirnya pelaku ekonomi informal menimbulkan kelompok sosial tersendiri di dalam masyarakat Condet.

Melihat fenomena yang terjadi, hal ini sesuai dengan apa yang pernah digambarkan oleh Lea Jellinek dalam penelitiannya di kampung Kebon Kacang, Jakarta Pusat. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa ketika kota modern merambah memasuki lingkungan-lingkungan kampung, maka kegiatan untuk menghasilkan pendapatan warganya akan menjadi terdesak.³⁰ Proses perubahan yang mempengaruhi Kampung Kebon Kacang selama tiga puluh tahun ini terjadi di pinggiran kota. Lahan telah terbagi-bagi dan kebun-kebun telah diubah menjadi jalan bagi penduduk sekitarnya.

Penduduk yang memperoleh penghasilan terutama dari tanah beralih ke usaha menyewakan dan menjual tempat untuk pendatang baru. Para pendatang baru adalah para migran dari daerah-daerah pedesaan sekitar pinggiran kota. Peningkatan jumlah penduduk dan pembangunan ekonomi di pinggiran kota menciptakan kesempatan baru untuk memperoleh penghasilan berskala kecil yang tidak lagi bisa hidup di pusat kota. Dengan adanya hal tersebut maka akan mengakibatkan hilangnya mata pencaharian masyarakat, karena digantikan dengan usaha yang lebih mudah untuk menghasilkan uang.

³⁰ Lea Jellinek, *Seperti Roda Berputar: Perubahan Sosial Sebuah Kampung di Jakarta*, 1995, Jakarta: LP3ES, hlm.229.

Gambar 2.3
Tata Ruang Wilayah Condet Balekambang



Sumber: data draft Rancangan Tata Ruang Wilayah Kelurahan Balekambang 2030, tahun 2014

Pada gambar 2.3 memberikan gambaran persebaran kebun buah (arsir warna hijau) di wilayah Condet Balekambang. Akibat tingginya pembangunan pemukiman di Condet Balekambang, perkebunan buah mengalami penyembitan lahan akibat konversi. Lahan kebun buah yang tersisa mayoritas mempunyai luas sekitar 35 Hektar di sepanjang sisi sungai Ciliwung, dan sebagiannya merupakan lahan yang tidak produktif lagi. Untuk ukuran lahan yang tersisa kini, luas lahan yang ada sudah tidak lagi mencukupi kebutuhan ekonomu keluarga. Sehingga perkebunan tidak lagi menjadi tumpuan ekonomi keluarga. Petani buah menyasiasi kekurangan penghasilannya dengan bekerja di sektor lain. Di sisi lain, gambar di atas juga memberikan gambaran bahwa pemukiman telah mendominasi wilayah Condet Balekambang.

Di Condet Balekambang sendiri fase menguatnya gejala perkembangan kota telah terjadi sejak pertengahan tahun 1990-an. Pada fase tersebut, di sekitar Condet

Balekambang mulai bermunculan pembangunan perumahan. Seiring mulai dengan pembangunan perumahan terjadi pula pembangunan rumah townhouse dan rumah kontrakan dalam lingkungan pemukiman masyarakat asli. Kehadiran rumah kontrakan adalah sebagai respon dari pendatang yang berasal dari kelas menengah bawah. Rumah kontrakan kini menjadi ladang bisnis baru bagi masyarakat asli yang memiliki modal.

Lahan perkebunan buah yang selama ini mendominasi wilayah Condut kini mulai tergusur oleh pembangunan perumahan dan rumah kontrakan. Kondisi tersebut menjadi aspek utama terjadinya perubahan struktur perkebunan dan sosial ekonomi di wilayah Condut Balekambang. Kehidupan keluarga petani mengalami perubahan dalam pola nafkah keluarga. Di sisi lain, perkembangan kota telah memberikan ragam pilihan profesi. Orientasi pekerjaan mengalami pergeseran seiring dengan berkembangnya ekonomi yang ada di Condut Balekambang. Masyarakat asli yang sebelumnya lebih banyak bekerja di sektor ekonomi agraris beralih fungsi ke sektor pekerjaan lain.

Lahan perkebunan di wilayah Condut yang didominasi oleh kebun buah menjadi target lahan yang potensial untuk dikonversi menjadi perumahan dan pemukiman. Sehingga lahan perkebunan mengalami monetisasi. Harga lahan yang mengalami peningkatan karena tingginya permintaan pasar rumah menjadi hal yang menggiurkan bagi para petani buah di Condut. Kondisi ekonomi menjadi petani yang tidak terlalu menguntungkan menjadi faktor pendorong dalam perubahan pola kepemilikan lahan di Condut. Penjualan lahan kebun buah di Condut sebagian besar

dilatarbelakangi oleh motif untuk kebutuhan ekonomi sehari-hari keluarga, untuk biaya nikah ataupun modal untuk usaha di sektor lain.

Perubahan kepemilikan lahan untuk dikonversi ke non perkebunan semakin mempertegas perubahan struktur perkebunan dan profesinya di Condet. Kawasan yang dahulunya merupakan kampung buah-buahan salak dan duku khas Condet kini semakin menyempit dan terbatas. Khususnya kini di Condet telah berubah menjadi pemukiman padat dan perumahan-perumahan *townhouse*. Di beberapa titik, di sepanjang aliran sungai Ciliwung masih terdapat wilayah dengan karakteristik kampung yang masih terdapat banyak pepohonan dan rumah antar penduduk yang jarang. Geliat pembangunan kawasan Condet, dimana disepanjang jalan arteri semakin tumbuh menjamur bangunan-bangunan baik untuk industri, pergudangan, permukiman maupun yang lainnya. Semakin terbatasnya lahan pada kota Jakarta menyebabkan penduduk kota lebih memilih tinggal di kawasan pinggiran kota. Harga lahan yang relatif rendah juga menjadi faktor pendorong penduduk kota untuk membangun rumah atau industri yang kemudian tinggal di kawasan suburban.

Namun demikian mekanisme perkembangan kota/wilayah yang terjadi selama ini sering tanpa kendali terutama perkembangan kawasan perkotaan di kawasan pinggiran yang ditunjukkan melalui fenomena perkembangan kawasan perkotaan yang terjadi di kawasan pinggiran secara tidak teratur dan meloncat-loncat. Hal ini terjadi karena lahan di perkotaan semakin langka dan mahal sehingga terjadi kecenderungan penduduk perkotaan memilih bertempat tinggal di wilayah pinggiran kota, tetapi konversi lahan yang terjadi tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang sehingga

perkembangan perumahan di wilayah pinggiran cenderung mengikuti jaringan jalan yang sudah ada sehingga tidak tersebar secara merata dan bersifat meloncat.

D. Condet Balekambang Dalam Kerangka Perkembangan Kota

Perkembangan perkembangan kota di wilayah pinggir kota tidak lepas dari pengaruh pertumbuhan ekonomi yang terjadi di Jakarta. Dengan adanya pertumbuhan ekonomi yang terpusat tersebut menyebabkan pertumbuhan penduduk yang pesat. Angka resmi memperlihatkan berlipatgandanya populasi dari 823.000 jiwa pada 1948 menjadi 1.782.000 jiwa pada 1952 dan 3.813.000 pada 1965.³¹ Angka tersebut melonjak karena batas kota mengalami perubahan pada 1950, Kotapraja Jakarta Raya yang baru telah bertambah luas menjadi tiga kali lipat dari batas kota yang lama. Pada tahun 1950 wilayah seperti pasar minggu dan pasar rebo masuk ke dalam wilayah kotapraja Jakarta Raya. Perluasan wilayah ini adalah tanggapan terhadap pertumbuhan penduduk, kesadaran bahwa populasi perkotaan telah melewati batas kota lama. Selain perubahan batas kota, penyebab utama pertumbuhan populasi adalah besarnya migrasi penduduk. Pembangunan yang terjadi meliputi berbagai macam aspek, seperti fisik dengan pembangunan gedung, industri, perumahan, perkotaan dan juga nonfisik seperti budaya perkotaan.

Pembangunan dan ekonomi yang terkonsentrasi di pusat perkotaan tersebut menjadi magnet orang-orang semakin banyak yang datang ke Jakarta. Jakarta nampaknya menawarkan harapan baru bagi penduduk pedesaan. Banyak dari mereka yang datang dari wilayah-wilayah padat di Jawa. Sebagian yang datang bermigrasi

³¹ *Djakarta Dalam Angka Tahun 1969*, Jakarta, Biro Pusat Statistik, hlm.7

adalah migran musiman yang hanya tinggal selama beberapa bulan di kota, lalu kembali ke desa pada masa bercocok tanam dan saat lebaran. Kemudian ada pula komuter yang menggunakan transportasi umum seperti kereta dan bis untuk pergi bekerja di Jakarta. Pada 1957 diperkirakan terdapat 10.000 orang yang datang ke Jakarta setiap hari dari Bogor.³² Akibatnya jumlah penduduk di Jakarta meningkat dengan sangat pesat, padahal sebuah kota menuntut sebuah keseimbangan antara luas wilayah dengan jumlah penduduk.

Ketidakseimbangan antara jumlah penduduk dengan ketersediaan tanah mengakibatkan harga tanah dan rumah di Jakarta melambung tinggi khususnya jika mendekati pusat kota. Dengan meningkatnya harga tanah dan rumah di pusat kota, telah memacu perkembangan kota bergerak ke arah pinggiran kota. Pada tahun 1950an Condet masuk kedalam wilayah kotapraja Jakarta. Dengan masuknya Condet ke dalam kotapraja Jakarta menyebabkan hadirnya peralihan tanah kebun menjadi pemukiman karena desakan migrasi masuk. Arus perkembangan kota yang terjadi di wilayah Condet dapat dilihat di tabel berikut.

Tabel 2.5
Perubahan jumlah penduduk di Wilayah Kerurahan Balekambang

	Tahun				
	1971	1980	2000	2010	2013
Jumlah Penduduk	3763	6583	15845	21930	27890
Jumlah Rumah Tangga	-	1061	5871	8116	8561
kepadatan penduduk per km ²	-	-	15121.53	202424.60	-

Sumber: diolah dari data kependudukan Balekambang dan data BPS DKI Jakarta, tahun 2014

³² Susan Blackburn, *Jakarta: Sejarah 400 Tahun*, Depok: Komunitas Bambu, 2012, hlm.236

Dari tabel 2.5 terlihat dengan jelas pertambahan penduduk di wilayah Condet Balekambang yang terbilang cukup signifikan dari tahun 1970 hingga 2013. Pertambahan ini dilatarbelakangi oleh pola mukim penduduk perkotaan serta migrasi penduduk yang mulai mengisi lahan-lahan hijau yang ada di wilayah Condet Balekambang. Melihat dari statistik kependudukan yang dari tahun ke tahun mengalami pertumbuhan penduduk tersebut maka dapat diambil kesimpulan bahwa wilayah Condet mulai mengalami masa-masa perkembangan kota dari tahun 1990 hingga 2000-an. Hal ini terlihat dari lonjakan penduduk yang terjadi pada tahun 2000 yakni sebesar 15845 penduduk dari sebelumnya yaitu 6583 penduduk pada tahun 1980. Lonjakan penduduk yang terjadi ini biasanya akan diikuti oleh peralihan lahan juga karena kebutuhan perumahan.

Tabel 2.6
Perubahan Penggunaan Lahan dari tahun 1980-2013

penggunaan lahan	tahun	
	1980	2013
tanah kebun	133,823 ha	35,28 ha
tanah bangunan	17,655 ha	100,47 ha
tanah adat	146,388 ha	16,75 ha
tanah negara	4,110 ha	36,83 ha

Sumber: Data Kelurahan Condet Balekambang, tahun 2014

Melihat dari data tabel 2.6, dapat dilihat bahwa seiring waktu, perubahan penggunaan lahan akan terus berubah. Dengan laju arus pengkotaan dan perkembangan kota yang terjadi di Condet lahan-lahan perkebunan akan terus terdesak menjadi semakin sempit. Dapat dilihat bahwa penggunaan tanah kebun dari tahun 1980 sebesar 133 hektar kini menyusut hanya tinggal 35 hektar saja, dan lahan

untuk perumahan yang pada tahun 1980 sebesar 17 hektar kini berkembang pesat menjadi 100 hektar. Menyusutnya lahan kebun dan meningkatnya lahan perumahan ini merupakan gejala-gejala dari perkembangan kota.

Kecenderungan peningkatan pemukim di wilayah Condet Balekambang ini telah membuat alih fungsi lahan menjadi signifikan. Tak ayal lahan hijau yang selama ini ada di wilayah Condet Balekambang harus dijual demi pemukiman yang berakibat pada kenaikan harga tanah per meter persegi. Harga lahan di Kelurahan Balekambang sebelum perkembangan perumahan yang pesat ini rata-rata tidak pernah lebih dari 500.000 per meter persegi, namun saat ini harga per meter persegi mencapai harga 1.000.000 lebih. Terlebih jika tanahnya dekat dengan akses jalan umum, biasanya harga yang dipatok bisa lebih mahal. Harga tanah memang biasa berubah sesuai dengan tata letak tanah tersebut.

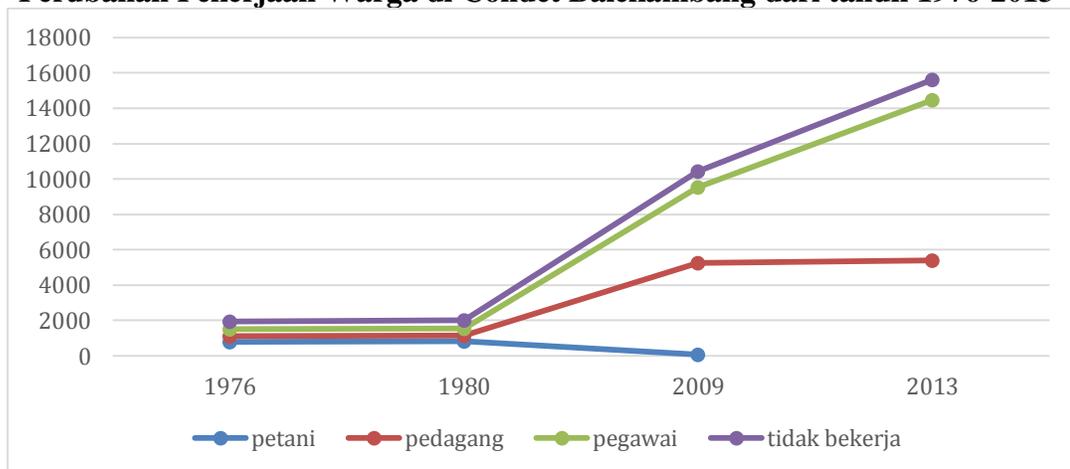
Tabel 2.7
Statistik Pekerjaan Warga di Condet Balekambang dari tahun 1976-2013

jenis pekerjaan	Tahun			
	1976	1980	2009	2013
Petani	802 (41%)	811 (40%)	85 (1%)	0 (0%)
Pedagang	325 (16%)	343 (17%)	5172 (50%)	5399 (35%)
Pegawai	389 (20%)	396 (20%)	4280 (41%)	9052 (58%)
Tidak bekerja	444 (23%)	464 (23%)	890 (8%)	1155 (7%)

Tabel 2.7 menunjukkan bahwa pekerjaan warga Condet Balekambang berubah seiring dengan proses pengkotaan dan perkembangan kota dari tahun ke tahun. Bisa dilihat bahwa pekerjaan sebagai petani dari tahun 1970 hingga 2013 semakin menurun dari awalnya yang berjumlah 802 orang hingga kini tidak ada lagi yang melakukan berkebun sebagai pekerjaan utamanya. Perubahan pekerjaan ini

mengisyaratkan bahwa arus migrasi yang masuk ke Jakarta telah membawa beragam pekerjaan di luar perkebunan. Perubahan pekerjaan diatas tergambar dari grafik 2.1 dibawah ini.

Grafik 2.1
Perubahan Pekerjaan Warga di Condet Balekambang dari tahun 1976-2013



Sumber: diolah dari data Kelurahan Condet Balekambang, tahun 2014

Wilayah pinggiran Jakarta mempunyai beberapa ciri khas yaitu: sebagian besar penduduk memiliki kepemilikan lahan yang sempit akibat transformasi dari kegiatan perkebunan ke berbagai kegiatan nonperkebunan termasuk industri dan perdagangan. Salah satu faktor yang mendorong pergerakan ke pinggiran kota adalah kemungkinan mendapatkan kehidupan yang masih asri dan nyaman dengan fasilitas yang terjamin. Kecenderungan perkembangan pemukiman menurut Koestoer “berlangsung secara bertahap ke arah luar (pemekaran) dan polanya mengikuti prasarana jalan yang ada”³³

³³ Koestoer dan Raldi Hendro dkk, *Dimensi Keruangan Kota*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2001. hlm, 46.

Sebelum pemekaran kota Jakarta memasuki wilayah pinggiran Jakarta dalam hal ini Condet, usaha perkebunan merupakan basis utama perekonomian masyarakat. Sebagian besar penduduk asli Condet mengandalkan sektor perkebunan karena kondisi alam, ekonomi, budaya dan sosial mendukung keberlangsungan sektor ini. Satuan tanah tidak lagi ditentukan oleh sejumlah produksi perkebunan yang dihasilkan, melainkan oleh kemungkinan dapat digunakan lagi bagi pengembangan perumahan dan industri. Hal ini antara lain menyebabkan meningkatnya kecenderungan jual beli tanah dikalangan penduduk asli ke penduduk pendatang.

Alih fungsi lahan di Condet juga diperkirakan terjadi karena ada sebab menurunnya produktifitas lahan perkebunan yang disebabkan oleh berubahnya tingkat kesuburan tanah dan sumber-sumber pengairan lahan banyak yang tidak berfungsi karena perkembangan lahan pemukiman. Proses pengolahan perkebunan menjadi lebih berat karena mahalnya upah dan sulit menemukan buruh tani akibat menyempitnya usaha perkebunan. Kesempatan memperoleh pekerjaan lain diluar perkebunan dianggap lebih mudah mendatangkan keuntungan. Proses alih kepemilikan lahan di Kelurahan Condet Balekambang disebabkan pula kecenderungan penduduk asli untuk menjual lahannya kepada pendatang. Terdapat beberapa alasan penduduk asli menjual tanahnya, biasanya karena keperluan nikahan, hingga meningkatkan taraf ekonomi maka transaksi jual beli tanah di kalangan penduduk asli menjadi hal yang biasa.

Hal ini sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Sajogyo, rumah tangga petani melakukan pola nafkah ganda berbeda-beda menurut tiga lapisan sosial masyarakat

dan penguasaan lahan³⁴. Hal itu yakni : (1) Lapisan atas, yaitu menguasai tanah lebih dari 1 hektar, mereka mempunyai strategi akumulasi modal dimana surplus perkebunan dipakai untuk membesarkan usaha luar perkebunan dan sebaliknya; (2) Lapisan menengah, menguasai tanah antara 0,5-1 hektar, mereka mempunyai nafkah ganda sebagai strategi bertahan hidup atau konsolidasi, dimana potensi ekonomi perkebunan dan sektor luar perkebunan berkembang dalam taraf rendah; dan (3) Lapisan bawah, menguasai tanah kurang dari 0,5 hektar dan tidak menguasai tanah sama sekali, mempunyai usaha kerja luar perkebunan sebagai katup penyelamat yang menutup defisit perkebunan. Dalam pengertian tersebut ditunjukkan bahwa strategi nafkah ganda yang dilakukan oleh rumahtangga di pedesaan sangat berkait dengan pola penguasaan lahan yang terdapat pada rumahtangga yang bersangkutan. Dalam beberapa penelitian yang pernah dilakukan Frans Husken, pola nafkah ganda muncul dengan menunjukkan usaha memaksimalkan sumberdaya keluarga seperti peran istri dan anak-anak untuk turut serta menyokong keuangan rumah tangga.³⁵

Pada umumnya yang mencari tanah untuk keperluan perumahan adalah kaum migran yang mencari hunian baru tetapi bisa terjangkau dari tempat kerja mereka di Jakarta secara pulang pergi atau biasa disebut dengan komutter. Tidak butuh waktu yang lama bagi wilayah Condet untuk bertransformasi menjadi wilayah yang ramai, apalagi dengan ditopang berbagai fasilitas umum seperti akses yang dekat ke terminal, stasiun maupun mal dan pusat perbelanjaan. Wilayah di RW 5 Condet

³⁴ Sajogyo Pudjiwati, *Sosiologi Pembangunan*, Yogya: Gadjah Mada University Press, 1985, hlm. 76

³⁵ Frans Husken, *Masyarakat Desa dalam Perubahan Zaman*, Jakarta: Penerbit Grasindo, 1998, hlm.157

Balekambang adalah salah satu yang merasakan besarnya dampak dari pembangunan pemukiman kaum migran yang bekerja di Jakarta. Pembangunan perumahan bermodel townhouse dan kontrakan yang mulai marak dari tahun 2000-an. Salah satu perkembangan sarana yang membuat perkembangan Condet menjadi pesat adalah pembangunan jembatan Condet-pasar minggu yang membentang di sungai Ciliwung. Keberadaan jembatan ini kembali meramaikan wilayah pemukiman di wilayah Condet, sehingga di sisi jembatan terbangun banyak kontrakan-kontrakan dan rumah warga dan sudah tentu tanah warga yang beralih fungsi.

E. Penutup

Seperti yang telah dijabarkan sebelumnya bahwasanya perkembangan wilayah Kelurahan Balekambang mengalami percepatan pasca keberadaan para pendatang pada tahun 1990-an. Akan tetapi perkembangan wilayah yang pesat tersebut mengakibatkan lahan perkebunan semakin tergerus. Alih fungsi lahan semakin intensif ketika para penduduk lokal yang umumnya mempunyai tanah warisan turun temurun dihadapkan pada pilihan sulit, tetap mempertahankan tanah untuk generasi berikutnya atau menjualnya kepada pihak pendatang untuk modal usaha serta menutupi biaya hidup sehari sehari. Namun di balik itu semua, disalah satu Condet Balekambang, masih menghidupkan pola-pola kehidupan kampung atau desa yakni masih bertahannya sebagian kebun-kebun perkebunan milik warga. Kondisi ini tercipta lantaran penduduk asli disana di satu sisi ingin menikmati perubahan wilayahnya tetapi di sisi lain ingin juga tetap mempertahankan pola hidup yang lebih akrab dengan budaya asli mereka.