



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KAJIAN PERUBAHAN MORFOLOGI KAMPUNG CONDET
SEBAGAI KAWASAN CAGAR BUDAYA DAN BUAH-BUAHAN**

TUGAS AKHIR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana

**EMMILIA SANDY LEONITA
21040113140089**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2017**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KAJIAN PERUBAHAN MORFOLOGI KAMPUNG CONDET
SEBAGAI KAWASAN CAGAR BUDAYA DAN BUAH-BUAHAN**

TUGAS AKHIR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana

**EMMILIA SANDY LEONITA
21040113140089**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2017**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, “**Kajian Perubahan Morfologi Kampung Condet Sebagai Kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing **Ir. Parfi Khadiyanta, MS** dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Emmilia Sandy Leonita

NIM : 21040113140089

Tanda Tangan :



Tanggal : 22 September 2017

HALAMAN PENGESAHAN

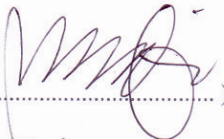
Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Emmilia Sandy Leonita
NIM : 21040113140089
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : Kajian Perubahan Morfologi Kampung Condet Sebagai Kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan

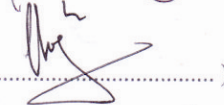
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

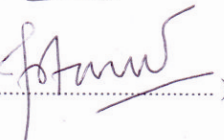
Pembimbing : Ir. Parfi Khadiyanta, M.S.

()

Penguji I : Sri Rahayu, S.Si, M.Si

()

Penguji II : Diah Intan Kusumo Dewi, S.T, M.Eng

()

Semarang, 22 September 2017
Mengetahui,
Ketua Program Studi S1
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota

()

Ir. Agung Sugiri, MPSt.
NIP. 196204031993031003

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Emmilia Sandy Leonita
NIM : 21040113140089
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

”Kajian Perubahan Morfologi Kampung Condet Sebagai Kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 22 September 2017

Yang menyatakan



(Emmilia Sandy Leonita)

**I CAN DO ALL THINGS THROUGH CHRIST
WHICH STRENGTHENETH ME.**

Philippians 4:13

ABSTRAK

Kota bersifat dinamis, sehingga kota akan selalu tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan kehidupan sosial budaya, ekonomi dan politik yang melatar belakangnya. Perkembangan kota merupakan hasil karya dari konstruksi pemikiran manusia baik dalam bentuk adaptasi terhadap lingkungan maupun bentuk adjustment. Perkembangan kota tersebut merupakan proses berkesinambungan yang erat kaitannya dengan perubahan sosial-budaya masyarakat. Sehingga keberadaan kota tidak lepas dari sejarah awal perkembangan, kondisi saat ini, serta wajah kota di masa yang akan datang. Sebagai bagian dari sejarah, Kampung Condet, yang berlokasi di Kecamatan Kramat Jati, Kota Jakarta Timur, ditetapkan sebagai Kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan sesuai dengan SK Gubernur No D. I-7903/a/30/75.

Adanya urbanisasi besar-besaran yang terjadi di Kota Jakarta mempengaruhi kondisi kawasan Kampung Condet dan pada tahun 2005 pemerintah membangun kawasan Cagar Budaya Betawi di Setu Babakan. Kini Kampung Condet sudah mengalami berbagai perubahan yang menghilangkan identitas sebuah kampung dengan fungsi kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan. Tingginya pertumbuhan penduduk dan permasalahan ekonomi menjadi faktor yang mengubah pola morfologi Kampung Condet. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan “Bagaimana perubahan morfologi yang terjadi di Kampung Condet sebagai kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan selama tahun 2004 hingga 2016?”

Penelitian ini menggunakan metode spasial deskriptif kualitatif dengan lima tahapan, yaitu (1) Mengidentifikasi kondisi awal Kampung Condet sebagai kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan, (2) Mengidentifikasi pola figure ground Kampung Condet tahun 2004 hingga 2016, (3) Mengidentifikasi linkage yang terbentuk di Kampung Condet, (4) Mengidentifikasi place di Kampung Condet, dan (5) Menganalisis perubahan bentuk morfologi kota di Kampung Condet dari tahun 2004 hingga 2016.

Hasil penelitian menunjukkan perubahan bentuk morfologi di Kampung Condet, yaitu bentuk linier bermanik pada tahun 2004 menjadi bentuk gurita pada tahun 2016. Perubahan bentuk morfologi tersebut dikarenakan perubahan penggunaan lahan non terbangun menjadi lahan terbangun sebesar 36,87%, sehingga kepadatan bangunan semakin bertambah tinggi. Jaringan jalan di Kampung Condet memiliki pola linier, spinal dan radial. Penggunaan lahan pada tahun 2004 dan 2010 memiliki pola linier dengan inti kawasan yaitu perdagangan dan jasa yang ada di Jalan Raya Condet. Penggunaan lahan pada tahun 2016 berkembang mengikuti jaringan jalan hingga keluar Kampung Condet yang mendekati kawasan perkotaan. Berdasarkan perubahan pola morfologi yang terbentuk di kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan Condet, diharapkan dapat menjadi pembelajaran untuk masa yang akan datang dan evaluasi dalam menyusun suatu perencanaan kawasan.

Kata Kunci: *Cagar Budaya, Kampung Condet, Bentuk Morfologi, Perancangan Kota*

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penyusun panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat-Nya, penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul ” **Kajian Perubahan Morfologi Kampung Condet Sebagai Kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan**”. Penyusun berterimakasih kepada semua pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam membantu penyelesaian laporan ini. Secara khusus, peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. **Kedua Orang Tua dan Keluarga** yang telah memberikan doa dan dukungan moral serta materi kepada penyusun.
2. **Ir. Parfi Khadiyanto, MSL**, selaku dosen pembimbing yang telah memberikan waktu, arahan dan bimbingan selama penyusunan laporan.
3. **Sri Rahayu, S.Si., M.Si** dan **Diah Intan Kusumo Dewi, ST, M.Eng**, selaku dosen penguji yang telah memberikan waktu, masukan dan saran selama penyusunan laporan
4. **Dr. Ing. Asnawi, ST**, selaku dosen wali penyusun yang telah banyak memberikan motivasi bagi penyusun dari awal hingga akhir perkuliahan.
5. **Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA**, selaku Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.
6. **Ir. Agung Sugiri, MPSt**, selaku Ketua Prodi S-1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.
7. **Seluruh rekan-rekan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro angkatan 2013**, yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam penyusunan laporan ini.
8. Serta seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penyusun menyadari masih banyak kesalahan dan kekurangan dalam penyusunan tugas akhir ini. Untuk itu, penyusun mengharapkan saran dan masukan yang bermanfaat bagi perbaikan laporan, dan semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian penulis.

Semarang, 22 September 2017



Penyusun

DAFTAR ISI

ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1. 1 Latar Belakang	1
1. 2 Perumusan Masalah	3
1. 3 Tujuan Dan Sasaran	6
1. 3. 1 Tujuan	6
1. 3. 2 Sasaran	6
1. 4 Manfaat Penelitian	6
1. 5 Ruang Lingkup Penelitian	7
1. 5. 1 Ruang Lingkup Wilayah	7
1. 5. 2 Ruang Lingkup Materi	7
1. 6 Kerangka Pikir	8
1. 7 Metode Penelitian	10
1. 7. 1 Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data	10
1. 7. 2 Teknik Pengambilan Sampel	12
1. 7. 3 Teknik Analisis	12
1. 8 Kerangka Analisis	14
1. 9 Sistematika Penulisan	16
BAB II KAJIAN LITERATUR	17
2. 1 Cagar Budaya	17
2. 1. 1 Karakteristik dan Jenis Cagar Budaya	17
2. 2 Kampung Etnis	18
2. 2. 1 Karakteristik Kampung Etnis	19
2. 3 Morfologi Kota	21
2. 3. 1 Pendekatan Morfologi Kota	25

2. 3. 2 Struktur Tata Ruang Kota	26
2. 3. 3 Perkembangan Struktur Ruang dan Morfologi Kota	28
2. 3. 4 Bentuk Morfologi	28
2. 3. 5 Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Dalam Perkembangan Kota	31
2.4 Teori Perancangan Kota	31
BAB III GAMBARAN UMUM KONDISI KAMPUNG BUDAYA CONDET DAN	
PERKEMBANGANNYA	38
3.1 Wilayah Administrasi.....	38
3. 2 Kondisi Fisik	39
3. 3 Kondisi Non-fisik	41
3. 3. 1 Kependudukan	41
3. 3. 2 Perekonomian	42
3. 3. 3 Sosial dan Budaya.....	43
3.4 Perkembangan Kampung Budaya Condet	44
BAB IV ANALISIS PERUBAHAN MORFOLOGI KAMPUNG CONDET SEBAGAI	
KAWASAN CAGAR BUDAYA DAN BUAH-BUAHAN.....	46
4. 1 Identifikasi Kondisi Awal Kawasan Cagar Budaya Condet	46
4. 2 Analisis Morfologi dengan Teori Figure Ground.....	49
4. 2. 1 Elemen Solid	52
4. 2. 2 Elemen Void.....	53
4. 2. 3 Analisis Perubahan Pola Bangunan	56
4. 2. 4 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan	59
4. 3 Analisis Morfologi dengan Teori Linkage.....	67
4. 3. 1 Linkage Struktural.....	67
4. 3. 2 Linkage Kolektif.....	68
4. 3. 3 Linkage Visual.....	69
4. 3. 4 Analisis Perubahan Jaringan Jalan.....	70
4. 4 Analisis Morfologi dengan Teori Place	73
4. 5 Bentuk Morfologi	78
4. 6 Temuan Studi.....	80
BAB V PENUTUP	84
5. 1 Kesimpulan	84
5. 2 Rekomendasi	86

DAFTAR PUSTAKA	87
LAMPIRAN PENELITIAN	89

DAFTAR TABEL

Tabel I. 1 Definisi Operasional.....	8
Tabel I. 2 Kebutuhan Data	10
Tabel I. 3 Teknik Analisis.....	13
Tabel II. 1 Karakteristik Komponen Tiap Bentuk Morfologi	21
Tabel III. 1 Penggunaan Lahan Kampung Condet.....	40
Tabel III. 2 Jumlah RW dan RT Kampung Condet	41
Tabel III. 3 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Kampung Condet	41
Tabel III. 4 Jumlah Sarana Perekonomian Kampung Condet	43
Tabel III. 5 Jumlah Sarana Peribadatan Kampung Condet.....	44
Tabel IV. 1 Analisis Elemen Solid Figure Ground Tahun 2016.....	52
Tabel IV. 2 Hasil Analisis Pola Bangunan dan Teori	52
Tabel IV. 3 Penggunaan Lahan Kampung Condet Tahun 2004.....	59
Tabel IV. 4 Penggunaan Lahan Kampung Condet Tahun 2016.....	59
Tabel IV. 5 Elemen Linkage Visual.....	68
Tabel IV. 6 Dimensi Lebar Jaringan Jalan Kampung Condet	70
Tabel IV. 7 Analisis Perubahan Bentuk Morfologi Kampung Condet Tahun 2004-2016.....	77
Tabel IV. 8 Temuan Studi	79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Peta Administrasi Kampung Condet	7
Gambar 1. 2	Kerangka Pikir	9
Gambar 1. 3	Kerangka Analisis	15
Gambar 2. 1	Pola Penggunaan Lahan	22
Gambar 2. 2	Pola Bangunan	22
Gambar 2. 3	Pola Jaringan Jalan	23
Gambar 2. 4	Pola Jaringan Jalan Linear	23
Gambar 2. 5	Pola Jaringan Jalan Radial	24
Gambar 2. 6	Pola Jaringan Jalan Spiral	24
Gambar 2. 7	Pola Jaringan Jalan Grid	24
Gambar 2. 8	Pola Jaringan Jalan Network	25
Gambar 2. 9	Diagram Teori Perancangan Kota	32
Gambar 2. 10	Peta Figure Ground Kota Roma	33
Gambar 2. 11	Karakteristik Elemen Solid	33
Gambar 2. 12	Pola Tipologi Solid dan Void	34
Gambar 2. 13	Tipe Spasial Linkage.....	35
Gambar 2. 14	Piazza Ideal	36
Gambar 2. 15	Diagram Elemen Spasial Kota	36
Gambar 3. 1	Peta Administrasi Kampung Condet	38
Gambar 3. 2	Peta Citra Satelit Kampung Condet	39
Gambar 3. 3	Kondisi Fisik Lingkungan Kampung Condet	40
Gambar 3. 4	Persentase Penduduk Kampung Condet	42
Gambar 3. 5	Festival Budaya Betawi di Kampung Condet.....	43
Gambar 3. 6	Buah-buahan khas Kampung Condet	45
Gambar 4. 1	Rencana Peruntukan Lahan Kecamatan Kranat Jati Tahun 1990-2005	48
Gambar 4. 2	Bangunan Cagar Budaya Condet.....	49
Gambar 4. 3	Analisis Perubahan Figure Ground Tahun 2004 dan Tahun 2010	51
Gambar 4. 4	Analisis Perubahan Solid-Void Tahun 2004 dan Tahun 2016	52
Gambar 4. 5	Persentase Luasan Ruang Terbuka Kampung Condet Tahun 2004 dan 2016 ..	54
Gambar 4. 6	Analisis Elemen Void Tahun 2004.....	55
Gambar 4. 7	Analisis Elemen Void Tahun 2016.....	56

Gambar 4. 8 Analisis Perubahan Ruang Terbuka Tahun 2004 - 2016	57
Gambar 4. 9 Pola Bangunan Kampung Condet Tahun 2004.....	59
Gambar 4. 10 Pola Bangunan Kampung Condet Tahun 2016.....	60
Gambar 4. 11 Perubahan Penggunaan Lahan Kampung Condet Tahun 2004-2016	62
Gambar 4. 12 Penggunaan Lahan Kampung Condet Tahun 2004.....	63
Gambar 4. 13 Penggunaan Lahan Kampung Condet Tahun 2016.....	64
Gambar 4. 14 Peta Perubahan Bangunan Kampung Condet Tahun 2004 - 2016	65
Gambar 4. 15 Peta Perubahan Lahan Kampung Condet Tahun 2004 - 2016.....	66
Gambar 4. 16 Linkage Struktural	68
Gambar 4. 17 Linkage Kolektif	69
Gambar 4. 18 Jaringan Jalan Tahun 2004.....	72
Gambar 4. 19 Jaringan Jalan Tahun 2016.....	73
Gambar 4. 20 Bangunan di Kampung Condet	75
Gambar 4. 21 Citra Kawasan.....	76
Gambar 4. 22 Bangunan Khas Betawi yang Tersisa di Kampung Condet	77
Gambar 4. 23 Bentuk Morfologi Kampung Condet Tahun 2004	79
Gambar 4. 24 Bentuk Morfologi Kampung Condet Tahun 2016	80