

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **5.1 Kesimpulan**

Kampung Condet, yang telah lama dicanangkan menjadi kawasan cagar budaya pada hakekatnya telah mengalami perubahan. Kampung Condet yang dahulu sangat terasa nyaman dan luas, sekarang tidak dapat ditemukan lagi. Hal ini disebabkan karena terjadi perubahan pola morfologi di dalamnya. Jika dahulu untuk satu rumah bisa memiliki kebun buah sekitar 1-2 hektar, maka bisa dilihat sekarang ini betapa drastis menyusut luasan kebun tersebut (Hasil Wawancara, B/03/5). Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka didapatkan kesimpulan, yaitu:

1. Terjadi perubahan kondisi sosial dan budaya pada masyarakat di Condet. Masyarakat semakin lama semakin tidak peduli dengan status kawasannya sebagai cagar budaya dan buah-buahan. Hal ini dipengaruhi oleh kehidupan modernisasi dan pengaruh kaum pendatang di Condet. Semakin lama budaya Betawi yang ada di Condet semakin lama semakin menghilang (Hasil Wawancara, PB/02/6).
2. Tradisi bermukim khas Betawi yang ada di Kampung Condet dimana satu tapak rumah terdapat lebih dari 1 rumah dengan pekarangan luas dapat dikatakan sudah hilang karena sudah tidak ditemukan lagi. Tradisi tersebut mengalami perubahan dalam proses transmisi dari masa ke masa, dari penduduk asli ke penduduk pendatang (Hasil Wawancara, B/02/5).
3. Penggunaan lahan di Kampung Condet terbagi atas 5 kawasan terbangun, yaitu permukiman, perdagangan dan jasa, industri, sarana peribadatan, sarana pendidikan, dan pelayanan umum dan sosial. Selain itu, juga terbagi menjadi 4 kawasan non terbangun, yaitu RTH, RTNH, pemakaman, dan RTH rekreasi air. Penggunaan lahan yang bervariasi tersebut menunjukkan bahwa penggunaan lahan memiliki fungsi campuran. Penggunaan lahan pada tahun 2004 hingga 2016 memiliki kawasan inti yang tumbuh dan mengikuti arah jaringan jalan sehingga membentuk pola linier.
4. Selama 12 tahun terakhir, perubahan penggunaan lahan yang paling terlihat jelas terjadi yaitu konversi lahan RTH pengaman sungai menjadi kawasan permukiman. Selain terjadi perubahan lahan non terbangun menjadi lahan terbangun, secara keseluruhan pengelompokan penggunaan lahan yang ada di Kampung Condet masih sama, namun terjadi perubahan fungsi bangunan dalam kawasan di Kampung Condet. Bangunan hunian yang ada di dalam kawasan pemukiman sudah berubah menjadi fungsi campuran, yang mana selain hunian terdapat juga toko di dalamnya. Terdapat juga perubahan penggunaan lahan hunian menjadi penggunaan lahan perdagangan dan jasa serta industri yang terjadi di sepanjang Jalan Raya Condet dan

Jalan Batu Ampar. Perubahan penggunaan lahan non terbangun menjadi lahan terbangun memiliki persentase perubahan sebesar 36,87%.

5. Selama 12 tahun terakhir, perubahan yang terjadi yaitu perubahan secara fisik dan bukan penambahan luasan jalan atau pelebaran dimensi jalan. Perubahan secara fisik tersebut berupa perbaikan jalan dan perkerasan jalan. Hal ini dikarenakan luasan lahan terbangun yang ada di Kampung Condet sudah cukup padat dan sangat sulit untuk dilakukan perubahan pada jaringan jalan. Jaringan jalan masih tetap terbagi ke dalam 2 sistem pelayanan, yaitu sistem primer dan sekunder. Sistem primer yang menjadi pusat penghubung antar kawasan terdapat di Jalan Raya Condet dan sistem sekunder yang menjadi penghubung antar kawasan sejenis, yang terdapat di jalan-jalan lokal dan lingkungan dalam kawasan. Terdapat penambahan jaringan jalan baru pada kawasan permukiman menimbulkan interaksi spasial baru sehingga memunculkan linkage baru pada kawasan, sehingga akses semakin bertambah dan arah hubungan kawasan tidak hanya terdapat pada jalan utama yaitu Jalan Raya Condet, tetapi mulai berkembang pada Jalan Batu Ampar. Pola jaringan jalan yang terbentuk, baik pada tahun 2004 hingga 2016 pola yang terbentuk yaitu spinal, linear, dan radial.
6. Pola bangunan pada kawasan permukiman Kampung Condet memiliki pola campuran, karena di dalam Kampung Condet terdapat pola homogen pada kawasan perumahan, terdapat juga pola heterogen dan pola *dispersed* yang dapat ditemukan pada kawasan permukiman dan perdagangan jasa. Perbedaannya terletak pada dominansi pola bangunan yang ada. Pada tahun 2004 Kampung Condet didominasi pola heterogen, hal tersebut dikarenakan pada tahun 2004 Kampung Condet didominasi kawasan permukiman yang memiliki lebih dari dua pola pada bentuk antar bangunannya. Sedangkan pada tahun 2016, Kampung Condet didominasi pola *dispersed*, karena pada tahun 2016 Kampung Condet memiliki pola yang semakin beragam dan kepadatan bangunan yang juga beragam. Perubahan juga terjadi pada kepadatan bangunan. Kepadatan pada tahun 2016 lebih tinggi dibandingkan tahun 2004. Hal ini jelas terjadi karena adanya perkembangan lahan terbangun di dalam kawasan Kampung Condet.
7. Perubahan pada bangunan yang terjadi yaitu terdapat pada tipe arsitektural bangunannya yang khas budaya Betawi. Hal ini dibuktikan dengan hanya terdapat 2 bangunan yang masih memiliki arsitektur Betawi dan bangunan lainnya merupakan bangunan modern. Salah satu bangunan tersebut merupakan *place* kawasan, yaitu merupakan tempat perkumpulan tradisi Betawi Islam dan tempat perayaan festival budaya Condet yang ramai dikunjungi baik penduduk lokal maupun penduduk luar yang singgah ke Kampung Condet.
8. Berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap penggunaan lahan, jaringan jalan dan bangunan maka didapati bentuk morfologi Kampung Condet mengalami perubahan, dari bentuk linier bermanik pada tahun 2004 menjadi gurita pada tahun 2010. Perubahan bentuk yang terjadi

menunjukkan bahwa pada tahun 2004 perkembangan kawasan Kampung Condet hanya terpusat pada jalan utama dengan aksesibilitas tertinggi dan perkembangan perluasan areal ke samping-samping kawasan terhambat. Sedangkan pada tahun 2016 arah perkembangan tidak hanya memusat pada jalan utama, tetapi juga semakin meluas ke samping-samping kawasan mengikuti beberapa jalan yang dominan dan dapat terus berkembang karena tidak ada kendala fisik yang berarti.

9. Eksistensi Cagar Budaya di wilayah Condet yang mencakup tiga Kelurahan sulit untuk dipertahankan. Yang masih bisa diharapkan adalah sebahagian kecil wilayah Kelurahan Balekambang, tepatnya sepanjang Daerah Aliran Sungai Ciliwung (Hasil Wawancara, PB/04/6).
10. Kawasan Cagar Budaya Condet secara fisik dapat dikatakan hilang, namun secara sosial budaya masih ada karena masih adanya komunitas dan kegiatan-kegiatan tradisi yang dilakukan secara rutin (Hasil Wawancara, PB/02/6).

## **5.2 Rekomendasi**

1. Pemerintah seharusnya lebih tegas dalam membuat dan melaksanakan peraturan. Peraturan lanjutan mengenai status cagar budaya dan buah-buahan harus segera dibuat agar masalah-masalah yang ada di sana dapat terselesaikan. Selain itu, masyarakat juga harus mendukung penuh pemerintah dalam bekerja sama mentaati peraturan tersebut agar Condet tumbuh menjadi kawasan yang seperti diharapkan.
2. Pembangunan yang terjadi di Condet harus terkontrol dan harus memikirkan ruang terbuka hijau dan ruang publik yang saat ini semakin berkurang keberadaannya. Selain itu, masyarakat harus bekerja sama untuk menjaga kelestarian lingkungan di Kawasan Condet dengan cara menjaga kebersihan Sungai Ciliwung, menanam pohon, dan mengurangi polusi udara. Dengan begitu akan tercipta keseimbangan lingkungan di Kawasan Condet.
3. Apabila Condet sudah tidak bisa dijadikan cagar budaya dan buah-buahan, masyarakat dan pemerintah bisa bekerja sama menjadikan Condet sebagai Cagar Sejarah Betawi. Hal ini dilakukan dengan cara memperbaiki dan mempertahankan bangunan, sanggar, dan budaya betawi lainnya yang masih tersisa. Hal ini dapat menjadikan Condet sebagai kawasan dengan gambaran sejarah Betawi asli yang ada di DKI Jakarta.
4. Pada penelitian selanjutnya diharapkan dibuat sebuah konsep perencanaan dan penataan kawasan Kampung Betawi Condet yang tetap beralaskan dengan cagar sejarah dan budaya Betawi yang ada.