

PELESTARIAN LINGKUNGAN DAN BANGUNAN KUNO DI KAWASAN PEKOJAN JAKARTA

Ari Suprihatin, Antariksa, Christia Meidiana

Jl. Mayjen Haryono 167 Malang 65145, Indonesia
Telp. 62-341-567886; Fax. 62-341-551430; Telex. 31873 Unibraw IA
email:arie_47plano@yahoo.co.id

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi karakteristik dan kualitas lingkungan dan bangunan kuno, menentukan faktor-faktor penyebab terjadinya penurunan kualitas lingkungan dan bangunan kuno, serta menentukan arahan pelestarian dalam melindungi lingkungan dan bangunan kuno. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif, evaluatif, dan development. Hasil analisis tingkat kualitas lingkungan di Kawasan Pekojan menunjukkan bahwa telah terjadi penurunan kualitas, yaitu pada aspek kemudahan aksesibilitas, kesehatan, keamanan dan keselamatan, serta keromantisan. Penurunan kualitas juga terjadi pada bangunan kuno yang masih bertahan di Kawasan Pekojan. Berdasarkan hasil analisis, terdapat bangunan kuno yang memiliki tingkat kerusakan kecil sebanyak 11 bangunan (16%), kerusakan sedang sebanyak 55 bangunan (78%), dan kerusakan besar sebanyak 4 bangunan (6%). Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya penurunan kualitas lingkungan di Kawasan Pekojan adalah faktor kurangnya peran aktif masyarakat dan faktor pergeseran fungsi kawasan. Adapun faktor-faktor penyebab terjadinya penurunan kualitas bangunan kuno yang paling utama adalah kurangnya dana yang dimiliki pemerintah, faktor pergantian kepemilikan, dan faktor kurangnya perawatan pada bangunan kuno. Arahan pelestarian lingkungan di Kawasan Pekojan terbagi menjadi tiga jenis tindakan, yaitu tindakan preservasi (lingkungan I), konservasi (lingkungan II), dan rehabilitasi atau gentrifikasi (lingkungan III). Adapun tindakan pelestarian bangunan kuno di Kawasan Pekojan terbagi menjadi tindakan preservasi (8 bangunan), konservasi (54 bangunan), dan rehabilitasi atau restorasi (8 bangunan).

Kata kunci : Pelestarian, Faktor-faktor, Penurunan kualitas lingkungan dan bangunan kuno

ABSTRACT

The aims of this study are to identify the character and quality of ancient environment and building, analyze and determine the factors caused degradation of ancient environment dan bulding quality, and determine the act of ancient environment and building protection. The method used in this study are descriptive, evaluative, and development. The result of this study shows that the degradation of environment quality happen in four aspect, there are accesibility reach out, health, safety, and romantic aspect. The degradation of quality is also happen at the ancient building. There are 11 buildings with little damaged (16%), 55 buldings with moderate damaged (78%), and 4 buldings with great damaged (6%). The factors that caused degradation of environment quality are less society involved in conservation and fricative environment function. The factors that caused the degradation of ancient building are less government fund, change of owner, and less treatment at the building. The act to protect the ancient environment are differences in three step, there are preservation, conservation, and rehabilitation or gentrification. The act to protect the ancient building are preservation (8 buildings), conservation (54 buildings), and rehabilitation or restoration (8 buildings).

Keywords: Conservation, Factors, Degradation of ancient environment and building quality

PENDAHULUAN

Perkembangan kota dan modernisasi yang ditandai oleh arus urbanisasi, peremajaan dan pembangunan, telah menimbulkan keseragaman wajah kota dan hilangnya lokalitas. Sebagian besar wajah kota-kota besar dan menengah di Indonesia kini mulai hilang kekhasannya, termasuk Kota Jakarta. Kota Jakarta pada masa pemerintahan Pangeran Jayakarta (abad ke-15) hingga Belanda (abad ke-19) memiliki pusat kota yang kini berada di Kawasan Kota Tua.

Bagian dari Kawasan Kota Tua yang memiliki kekhasan dan karakteristik khusus berupa percampuran kebudayaan antara etnis Arab dan Tionghoa yang tidak dimiliki kawasan lain di Kota Tua adalah Kawasan Pekojan. Kawasan Pekojan menjadi titik awal perkembangan Kampung Arab dan juga memiliki peranan dalam penyebaran agama Islam di Kota Jakarta, terbukti dengan adanya sejarah Kampung

Pekojan yang lahir hampir bersamaan dengan lahirnya Kota Jakarta.

Kawasan Pekojan pada era Kolonial Belanda lebih dikenal sebagai kampung Arab. Sebelum ditetapkan sebagai kampung Arab pada abad ke-18 oleh Pemerintah Hindia Belanda, Pekojan merupakan tempat tinggal warga Koja (Muslim India). Mayoritas penduduk yang berdagang dan bermukim di kawasan ini adalah orang India, sehingga dinamakan Pekojan yang berarti tempat tinggal orang Koja.

Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 475 tahun 1993 tentang Penetapan Bangunan-bangunan Bersejarah di DKI Jakarta sebagai Benda Cagar Budaya menyebutkan bahwa di Kawasan Pekojan terdapat 16 buah bangunan yang dilindungi, berupa masjid dan rumah tinggal berlanggam Cina yang dibangun pada abad ke-17 hingga ke-19.

Gejala penurunan kualitas dapat dengan mudah diamati pada fisik kawasan kota bersejarah/tua, karena sebagai bagian dari perjalanan sejarah (pusat kegiatan perekonomian dan sosial budaya), kawasan kota tua tersebut umumnya berada dalam tekanan pembangunan (Serageldin, 2000). Menurunnya kuantitas dan kualitas ruang terbuka publik yang ada di perkotaan, baik berupa ruang terbuka hijau (RTH) dan ruang terbuka non hijau telah mengakibatkan menurunnya kualitas lingkungan perkotaan. Menurunnya kualitas dan kuantitas ruang terbuka hijau menimbulkan dampak antara lain sering terjadinya banjir, tingginya polusi udara, meningkatnya kriminalitas, menurunnya produktivitas masyarakat (Konsep Ruang Terbuka Hijau Perkotaan, 2008).

Kawasan Pekojan kini termasuk ke dalam kawasan yang mengalami gejala penurunan kualitas lingkungan. Penurunan kualitas lingkungan di Kawasan Pekojan terlihat dari menurunnya kuantitas dan kualitas ruang terbuka hijau dan penurunan tingkat aksesibilitas. Berdasarkan pengamatan awal, penurunan kuantitas dan kualitas ruang terbuka hijau di Kawasan Pekojan terlihat dari luasan ruang terbuka hijau yang berkurang dari 10% (3,8 km²) pada tahun 1960-an hingga kurang dari 1% (0,3 km²) pada tahun 2008. Sebagian besar ruang terbuka hijau yang ada dikonversi menjadi jalan raya, dan permukiman baru.

Penurunan tingkat aksesibilitas kawasan juga mengakibatkan menurunnya kualitas lingkungan bersejarah. Hambatan sirkulasi kendaraan di Kawasan Pekojan terjadi di Jl. Pekojan Raya, Jl. Pekojan I, Jl. Pejagalan Raya, dan Jl. Pejagalan I.

Penurunan kualitas lingkungan bersejarah juga ditandai dengan rusaknya beberapa

bangunan kuno di Kawasan Pekojan. Menurut pengamatan tahun 2007, sekitar 75% dari 16 bangunan cagar budaya yang ada di Kawasan Pekojan dalam kondisi rusak dan tidak terawat. Bangunan-bangunan yang rusak tersebut dikhawatirkan akan segera hancur jika tidak ada upaya pemugaran kawasan. Upaya pemugaran perlu dilakukan guna melindungi dan mempertahankan bangunan kuno yang menjadi ciri khas dan mencerminkan karakter Kawasan Pekojan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dibutuhkan suatu kajian mengenai faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya penurunan kualitas lingkungan dan bangunan di Kawasan Pekojan Jakarta. Penelitian berjudul "Pelestarian Lingkungan dan Bangunan Kuno di Kawasan Pekojan Jakarta" akan mencakup aspek historis kawasan, karakteristik lingkungan, karakteristik bangunan kuno, pengukuran kualitas lingkungan dan bangunan kuno, faktor-faktor penyebab penurunan kualitas lingkungan dan bangunan kuno, serta arahan pelestarian dalam melindungi dan mempertahankan lingkungan dan bangunan kuno di Kawasan Pekojan.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan untuk menjawab perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode deskriptif, evaluatif, dan development.

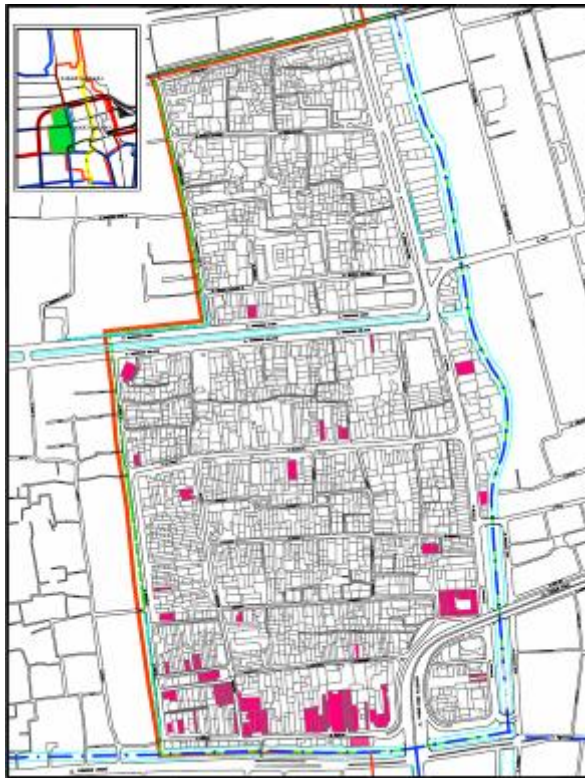
Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan dua sumber yaitu data primer dengan teknik: observasi, kuisioner, dan wawancara, dan data sekunder dengan teknik: studi kepustakaan serta data instansi dan organisasi

Penentuan Jumlah Objek Penelitian

Terdiri dari 2 objek penelitian yaitu sampel untuk lingkungan dan obyek bangunan kuno. (1) Sampel untuk lingkungan merupakan jumlah sampel masyarakat untuk mengetahui faktor penyebab penurunan kualitas lingkungan berjumlah 135 orang. Dasar pertimbangan penentuan jumlah sampel yaitu berdasarkan jumlah sampel minimum untuk analisis faktor. Objek bangunan kuno merupakan jumlah bangunan kuno yang menjadi objek penelitian, yaitu berjumlah 70 bangunan (Gambar 1.). Bangunan tersebut telah memenuhi kriteria pemilihan sampel, yaitu (a) bangunan yang berusia minimal 50 tahun atau minimal dibangun pada periode tahun 1957 (terhitung mulai 2007), (b) bangunan yang memiliki gaya atau ciri arsitektur khas Arab, Cina, Tradisional, maupun Kolonial, (c) Bangunan mengalami penurunan

kualitas fisik, dan (d) Sampel termasuk bangunan yang terdapat dalam SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 475 tahun 1993.



Gambar 1. Bangunan kuno yang mengalami degradasi

Metode Analisis Data

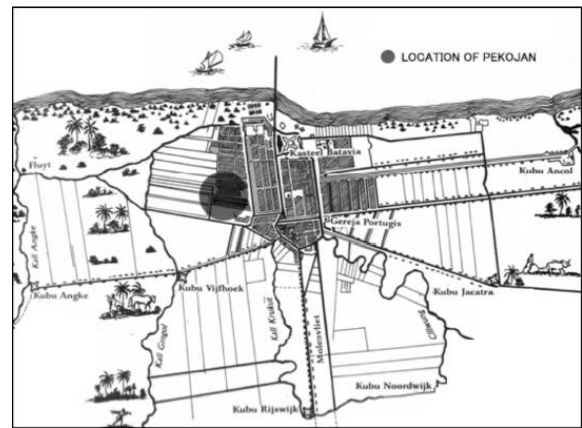
Metode analisis data yang digunakan yaitu; (1) metode deskriptif, yaitu dengan tabulasi, grafik, dan diagram untuk mengetahui; karakteristik lingkungan Pekojan, dan karakteristik bangunan kuno. (2).Metode evaluatif, berupa: pengukuran kualitas lingkungan dan bangunan kuno, analisis faktor-faktor penyebab penurunan kualitas lingkungan dan bangunan kuno dan Analisis akar masalah. (3) Metode development untuk penentuan prioritas penanganan penurunan kualitas lingkungan dan bangunan kuno, dan penilaian makna kultural untuk menentukan arahan pelestarian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Karakter dan Kualitas Lingkungan dan Bangunan Kuno di Kawasan Pekojan

Sejarah Kawasan Pekojan

Pekojan merupakan salah satu kampung tua di Kota Jakarta. Kampung Pekojan terletak di sebelah barat Pusat Kota Batavia (Kawasan Kota kini), berdampingan dengan lahan pertanian (Gambar 2.).



Gambar 2. Lokasi Kampung Pekojan pada peta Batavia tahun 1740

Kata Pekojan berasal dari kata “Koja” yang mengaju pada nama sebuah tempat di India. Penduduk Kojia di India pada umumnya adalah orang yang senang berdagang sekaligus menyiarkan agama Islam ke berbagai belahan dunia, termasuk ke Batavia. Para pedagang dari Kojia yang merantau ke Batavia bermukim di kawasan ini. Kawasan ini kemudian dinamakan Pekojan, yang berarti tempat tinggal orang-orang Kojia. Selain, para pendatang dari India, Pekojan juga dihuni oleh pendatang dari Yaman Selatan. Para pendatang yang berasal dari Hadramaut (Yaman Selatan), oleh Pemerintah Hindia Belanda diwajibkan lebih dulu tinggal di Kawasan Pekojan. Setelah menetap beberapa lama di Pekojan, barulah para pendatang kemudian menyebar ke berbagai daerah di Batavia.

Pada abad ke-18, Kawasan Pekojan didominasi oleh warga keturunan Arab dan India. Tetapi kemudian, selama masa migrasi orang-orang dari Hadramaut, populasi Mulim Arab di Pekojan meningkat. Pemerintah Hindia Belanda pada abad ke-18 kemudian menetapkan Kawasan Pekojan sebagai Kampung Arab.

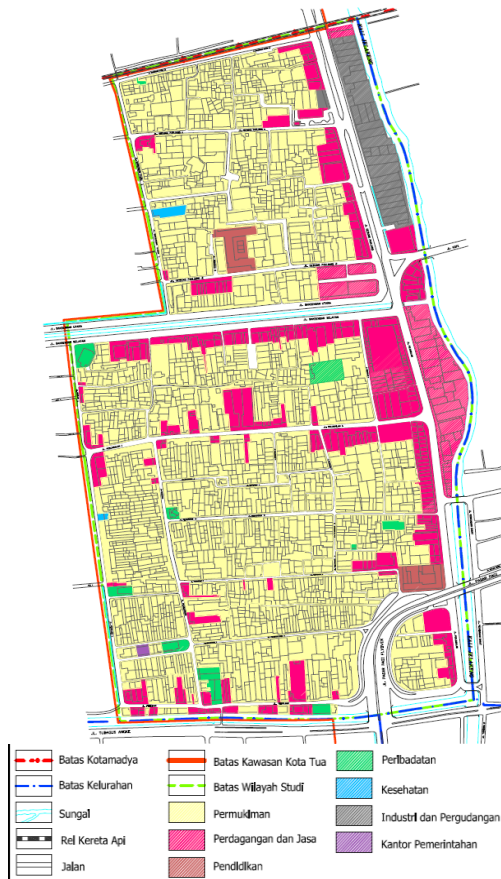
Selama masa pemerintahan Hindia Belanda, warga Muslim Arab tidak hanya diwajibkan untuk tinggal di Pekojan, tetapi mereka juga harus memiliki passport (surat ijin) untuk meninggalkan kawasan ini, yang dinamakan sistem *wijken-en passen stelsel*. Selain itu, para pria diwajibkan memakai pakaian yang menjadi identitas kaum Muslim Arab, seperti penutup kepala pada kaum laki-laki

Karakter lingkungan

a) Guna lahan

Penggunaan lahan di Kawasan Pekojan didominasi oleh permukiman. Selain itu, dilengkapi perdagangan, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan,

kantor pemerintahan, serta industri dan pergudangan (Gambar 3.).



Gambar 3. Penggunaan Lahan di Kawasan Pekojaan

Kegiatan perdagangan dan jasa berupa penjualan barang-barang bernuansa Islam, wewangian khas Arab dan daging kambing menciptakan kesan kepada Pekojaan sebagai Kampung Arab (Gambar 4).



Gambar 4. Kegiatan perdagangan yang menjadi ciri khas Kawasan Pekojaan

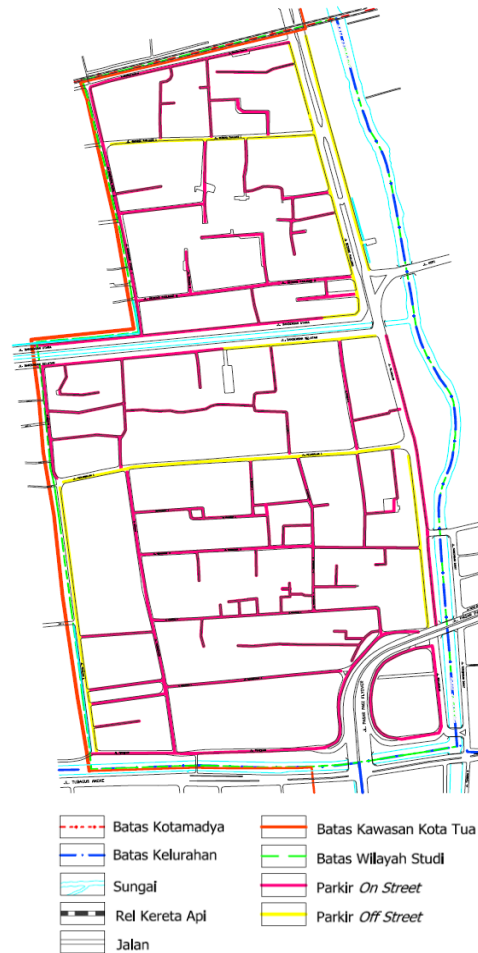
b) Sirkulasi dan parkir
Sirkulasi dan parkir Kawasan Pekojaan dilalui oleh kelas jalan arteri sekunder, kolektor primer, dan jalan lokal. Posisi strategis Kawasan Pekojaan sebagai pintu gerbang utama memasuki Kawasan Kota Tua menyebabkan sirkulasi kendaraan yang melintasi kawasan ini cukup padat. Kawasan Pekojaan juga dilalui oleh dua jenis transportasi, yaitu angkutan jalan raya dan angkutan kereta api (Gambar 5.).

Kawasan Pekojaan dilalui oleh transportasi umum berupa mikrolet, kopaja, bajaj, ojek sepeda, ojek motor, dan kereta api. Jalan-jalan yang dilalui oleh mikrolet dan kopaja, antara lain Jl. Tubagus Angke, Jl. Pasar Pagi Fly Over, Jl. Pejagalan Raya, Jl. Bandengan Selatan, dan Jl. Bandengan Utara.



(a) Sirkulasi kendaraan di Jalan Gedong Panjang
(b) Sirkulasi di Jalan Bandengan Utara
(c) Ojek sepeda

Pola parkir di Kawasan Pekojaan terdiri dari dua jenis, yaitu parkir *on street* dan parkir *off street*. Jenis parkir *off street* terdapat pada sarana perdagangan, jasa, pendidikan, kesehatan, dan peribadatan sedangkan parkir *on street* terdapat di hampir setiap ruas jalan di Kawasan Pekojaan (Gambar 6.).



Gambar 6. Pola Parkir di Kawasan Pekojaan

- c) Jalur pedestrian
 Jalur pedestrian Kawasan Pekojan terletak di Jl. Pejagalan Raya, Jl Pengukuran IV, Jl. Bandengan Utara, Jl Bandengan Selatan, dan Jl Gedong Panjang dengan lebar antara 0,8 hingga 1,5 m (Gambar 7.).



Gambar 7. Jalur pedestrian di Kawasan Pekojan

Fasilitas pejalan kaki di Kawasan Pekojan terdiri dari empat buah zebra cross dan sebuah jembatan penyebrangan, yaitu di Jl Gedong Panjang, Jl Pejagalan Raya, dan Jl Pasar Pagi Fly Over (Gambar 8.).



(a) Jalur pedestrian (b) Jembatan penyebrangan (c) Zebra cross

Gambar 8. Fasilitas pejalan kaki

- (a) Jalur pedestrian (b) Jembatan penyebrangan (c) Zebra cross

- d) Ruang terbuka hijau
 Ruang terbuka hijau di Kawasan Pekojan berupa taman, jalur hijau di pinggir sungai, dan *boulevard* jalan, yaitu di Jl. Bandengan Utara, Jl Bandengan Selatan, Jl Gedong Panjang, dan di tepi fly over Pasar Pagi Perniagaan (Gambar 9).



Gambar 9. RTH di Kawasan Pekojan

Boulevard di Jl. Gedong Panjang memiliki lebar 6 meter yang ditanami pohon-pohon besar. Pohon-pohon yang ditanam di Jl. Gedong Panjang berfungsi untuk mengurangi polusi udara akibat asap kendaraan bermotor. Di tepi dan bawah Jl Fly Over Pasar Pagi terdapat sisa lahan yang ditata layaknya taman berukuran kecil. Adanya taman tersebut membuat Kawasan Pekojan nampak lebih asri (Gambar 10).



Gambar 10. Boulevard dan taman di Kawasan Pekojan

- e) Bentuk dan tatanan massa bangunan
 KDB di Kawasan Pekojan berkisar antara 75-90%, sedangkan KLB berkisar antara 0,7 hingga 4,5. Jumlah lantai bangunan yang terdapat di Kawasan Pekojan, yaitu antara 1-6 lantai. Bangunan kuno di Jl Pekojan Raya didominasi oleh arsitektur Cina, Arab, dan Kolonial yang tercermin dalam gaya bangunan masjid, rumah tinggal, dan sarana pendidikan (Gambar 11.).



(a) (b)
Gambar 10. Jumlah lantai bangunan

- (a) Bangunan dengan satu lantai
- (b) Bangunan dengan lebih dari dua lantai

f) Sosial ekonomi budaya masyarakat
 Jumlah penduduk terbanyak di Kelurahan Pekojan pada tahun 2007 berasal dari etnis Cina, yaitu sebanyak 13.380 jiwa (38,97%). Penduduk etnis Arab yang semula mendominasi Pekojan kini jumlahnya hanya sebanyak 4.625 jiwa (13,47%) dan menempati urutan ketiga jumlah penduduk menurut etnis (Tabel 1).

Tabel 1. Jumlah Penduduk Menurut Etnis Di Kelurahan Pekojan Tahun 2007

No.	Etnis	Jumlah Penduduk		TOTAL	Prosentase (%)
		Laki-Laki	Perempuan		
1	Jawa	2.719	2.397	5.116	14,90
2	Sunda	1.623	1.650	3.273	9,53
3	Betawi	1.499	2.223	3.722	10,84
4	Batak	391	375	766	2,23
5	Padang	202	277	479	1,40
6	Manado	34	27	61	0,18
7	Bugis	6	3	9	0,03
8	Ambon	13	12	25	0,07
9	Makasar	16	5	21	0,06
10	Aceh	17	2	19	0,06
11	Madura	1.103	1.731	2.834	8,26
12	Keturunan Cina	6.422	6.958	13.380	38,97
13	Arab	2.739	1.886	4.625	13,47
TOTAL		16.784	17.546	34.330	100

Sumber: Monografi Kelurahan Pekojan, 2007

Mata pencaharian sebagian besar penduduk adalah sebagai buruh, yaitu sejumlah 5.354 jiwa atau 60%, sedangkan 31% penduduk berprofesi sebagai pedagang. Kawasan Pekojan juga masih memiliki tradisi dan kebudayaan yang berkaitan erat dengan ajaran-ajaran Islam. Warga Muslim Arab menjalani kehidupan sehari-hari mereka dengan aktivitas antara rumah dan masjid.

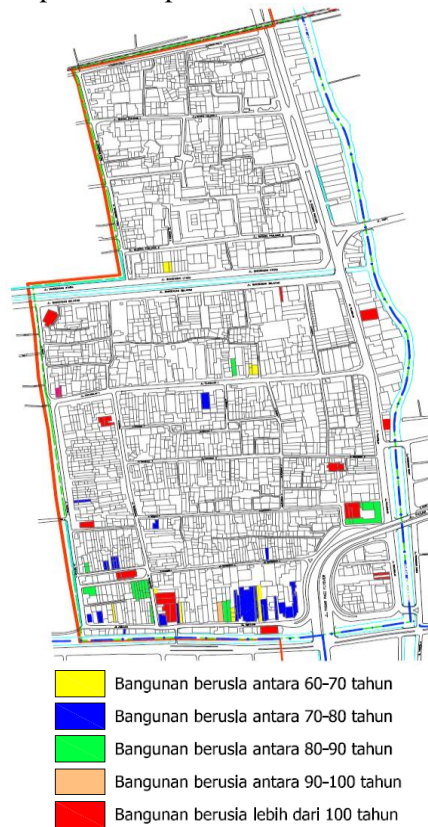
Karakter bangunan kuno

Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 475 Tahun 1993 menetapkan bahwa di Kawasan Pekojan terdapat 16 buah bangunan cagar budaya yang dilindungi, terdiri dari 4 buah masjid kuno dan 12 buah rumah berlanggam Cina. Bangunan cagar budaya berupa masjid kuno, yaitu Masjid Annawier, Langgar Tinggi, Masjid Jami Al Anshor, dan Masjid Kampung Baru. Sedangkan 12 buah bangunan cagar budaya berupa rumah tinggal, yaitu terletak di Jl Pekojan Raya No, 38, 45, 46, 47, 54, 55, 60, 61, 71, 86, dan 87. Masing-masing dari bangunan cagar budaya memiliki nilai historis tersendiri dan menggambarkan wujud Kawasan Pekojan pada masa lampau (Gambar 11.)



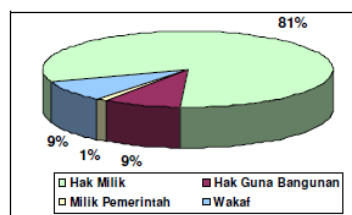
Gambar 11. Bangunan yang dilindungi berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta

Karakter bangunan berdasarkan usia bangunan menunjukkan bahwa 24 bangunan kuno (35%) memiliki usia antara 70-80 tahun. Bangunan kuno tertua, yaitu berusia lebih dari 100 tahun berjumlah 17 bangunan (24%). Adapun persebaran bangunan kuno berdasarkan usia dapat dilihat pada Gambar 12.



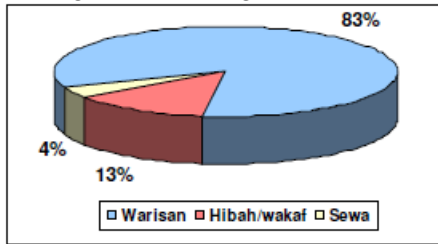
Gambar 12. Bangunan kuno berdasarkan usia

Status kepemilikan bangunan kuno di Kawasan Pekojan dibagi menjadi 4, yaitu hak milik, hak guna bangunan, milik pemerintah, dan wakaf. Sebanyak 57 bangunan (82%) merupakan hak milik, 6 bangunan (9%) merupakan hak guna bangunan, 6 bangunan merupakan wakaf (9%), dan 1 bangunan (1%) milik pemerintah (Gambar 13.).



Gambar 13. Status kepemilikan bangunan kuno

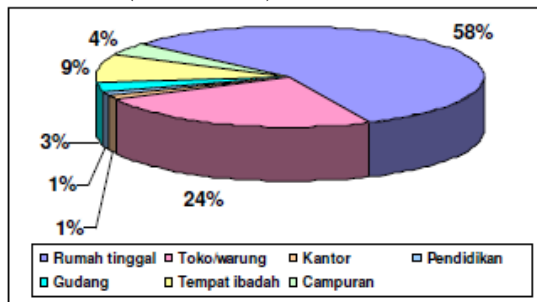
Pemilik maupun pengelola bangunan memiliki berbagai cara untuk memperoleh bangunan tersebut. Sebanyak 58 bangunan (83%) merupakan warisan dari orang tua atau kerabat pemilik bangunan sekarang (Gambar 14).



Gambar 14. Cara memperoleh bangunan kuno

Biaya perawatan bangunan kuno di Kawasan Pekojan umumnya bervariasi tergantung kepada luas bangunan dan bahan serta elemen bangunan yang digunakan. Kurangnya perawatan terhadap bangunan kuno akan menyebabkan kerusakan pada fisik bangunan. Sebanyak 36 bangunan (51%) mengeluarkan biaya perawatan rutin berkisar antara Rp. 100.000 hingga Rp. 500.000 per tahunnya. Asal biaya perawatan bangunan sebagian besar (82%) berasal dari pemilik bangunan.

Fungsi bangunan kuno di Kawasan Pekojan terbagi atas enam fungsi, yaitu sebagai rumah tinggal, toko atau warung, kantor, hotel atau wisma, gudang, dan tempat ibadah. Beberapa diantara bangunan kuno memiliki fungsi campuran antara bangunan rumah tinggal dan toko atau warung dan gudang. Sebanyak 40 bangunan (58%) memiliki fungsi sebagai rumah tinggal, dan sebuah bangunan sebagai tempat pendidikan (Gambar 15).



Gambar 15. Fungsi bangunan kuno

Perubahan pada fisik bangunan kuno merupakan hal yang sering terjadi pada bangunan di Kawasan Pekojan, mengingat rata-rata usia bangunan kuno lebih dari 60 tahun. Sebanyak 44 bangunan atau 64%, sedangkan 36% atau 26 bangunan kuno tidak mengalami perubahan sejak pertama kali dibangun. Alasan pemilik atau penghuni bangunan mempertahankan fungsi adalah kesadaran akan pelestarian bangunan.

2. Kualitas Lingkungan dan Bangunan Kuno di Kawasan Pekojan

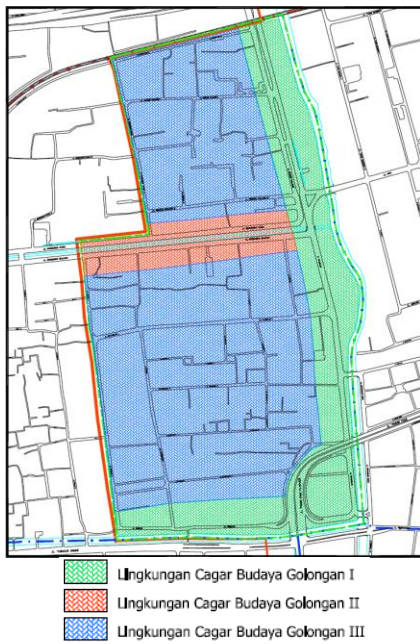
Pengukuran Kualitas lingkungan

Pengukuran kualitas lingkungan dilihat berdasarkan lima aspek perencanaan kawasan kota dalam mewujudkan *Friendly City* (Wijayanti, 2003:53), yaitu aspek kemudahan, keamanan dan keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan keromantisan. Adapun indikator untuk menilai kelima aspek tersebut, yaitu (Tabel 2.).

Tabel 2. Indikator Penilaian Kualitas Lingkungan

No	Aspek	Keterangan	Indikator	Penilaian
1	Kemudahan	▪ Masyarakat dapat dengan mudah menjangkau fasilitas umum di dalam kawasan	Kawasan sangat mudah dicapai dan dilalui oleh satu atau lebih transportasi umum	Sangat mudah
		▪ Kawasan yang dilalui oleh satu atau lebih transportasi publik	Kawasan sulit dicapai dan tidak terdapat transportasi umum	Sulit dicapai
2	Keamanan dan keselamatan	▪ Keamanan pejalan kaki diperhatikan, yaitu dengan adanya trotoar dan fasilitas penyeberangan	Terdapat trotoar dan fasilitas penyeberangan dan bebas bencana	Sangat aman
		▪ Bebas bencana alam seperti banjir dan tanah longsor	Terdapat trotoar dan fasilitas penyeberangan namun rawan bencana Tidak terdapat trotoar dan fasilitas penyeberangan dan termasuk rawan bencana	Cukup aman Tidak aman
3	Kenyamanan	▪ Kesesuaian jarak jangkauan fasilitas umum dengan kemampuan masyarakat	Fasilitas umum mudah dicapai dengan berjalan kaki maupun berkendara dan terdapat pedoman desain lingkungan dan bangunan	Sangat nyaman
		▪ Adanya pedoman penataan tapak dan desain bangunan	Fasilitas umum cukup mudah dicapai dengan berjalan kaki maupun berkendara namun tidak terdapat pedoman desain lingkungan dan bangunan Fasilitas umum sulit dicapai dengan berjalan kaki maupun berkendara dan tidak terdapat pedoman desain lingkungan dan bangunan	Cukup nyaman Tidak nyaman
4	Kesehatan	▪ Penduduk terlayani air bersih	Kawasan terlayani jaringan air bersih, drainase, dan sampah dan juga bebas polusi	Sangat sehat
		▪ Adanya sistem pembuangan limbah (drainase)	Sebagian kawasan terlayani jaringan air bersih, drainase, dan sampah dan juga bebas polusi	Cukup sehat
5	Keromantisan	▪ Adanya penataan sempadan bangunan	Kawasan tidak terlayani jaringan air bersih, drainase, dan sampah dan terkena polusi	Tidak sehat
		▪ Adanya penataan jalur pedestrian	Kawasan memiliki pedoman penataan sempadan bangunan dan jalur pedestrian Sebagian kawasan memiliki pedoman penataan sempadan bangunan dan jalur pedestrian Kawasan tidak memiliki pedoman penataan sempadan bangunan dan jalur pedestrian	Sangat romantis Cukup romantis Tidak romantis

Untuk memudahkan analisa dalam melihat kualitas lingkungan, maka lingkungan di Kawasan Pekojan dibagi menjadi tiga golongan mengikuti penetapan Dinas Tata Kota, yaitu lingkungan I, lingkungan II, dan lingkungan III (Gambar 16).



Gambar 16. Penggolongan lingkungan Pekojan

Penurunan kualitas lingkungan Kota Jakarta terjadi sejak tahun 1960-an, ditandai dengan bertambahnya luas daerah Jakarta Raya dan terjadi pertambahan jumlah penduduk akibat arus urbanisasi. Kondisi tersebut menimbulkan perubahan-perubahan dasar, baik dalam bidang sosial kemasyarakatan maupun perubahan fisik kota. Perubahan fisik dan non fisik akibat perkembangan kota juga terjadi di Kawasan Pekojan pada tahun 1960-an. Input data untuk menilai kualitas lingkungan, yaitu berdasarkan hasil kuisioner. Lebih jelasnya mengenai pengukuran kualitas lingkungan di Kawasan Pekojan sebelum dan setelah tahun 1960-an dapat dilihat pada Tabel 3. berikut:

Tabel 3. Kualitas Lingkungan Kawasan Pekojan

Ling	Aspek	Sebelum Tahun 1960-an		Setelah Tahun 1960-an		K
		Nilai	%	Nilai	%	
L I	Kemudahan	Sangat mudah	87%	Cukup mudah	78%	T
	Keamanan dan keselamatan	Cukup aman	64%	Cukup aman	89%	S
	Kenyamanan	Cukup nyaman	91%	Cukup nyaman	82%	S
	Kesehatan	Cukup sehat	100%	Cukup sehat	100%	S
	Keromantisan	Cukup romantis	80%	Cukup romantis	87%	S
L II	Kemudahan	Sangat mudah	100%	Sangat mudah	100%	S
	Keamanan dan keselamatan	Cukup aman	100%	Sangat aman	73%	M
	Kenyamanan	Cukup nyaman	100%	Cukup nyaman	100%	S
	Kesehatan	Sangat sehat	100%	Cukup sehat	86%	T
	Keromantisan	Cukup romantis	100%	Cukup romantis	100%	S
L III	Kemudahan	Cukup mudah	100%	Cukup mudah	100%	S
	Keamanan dan keselamatan	Cukup aman	69%	Tidak aman	84%	T
	Kenyamanan	Cukup nyaman	100%	Cukup nyaman	91%	S
	Kesehatan	Cukup sehat	84%	Cukup sehat	91%	S
	Keromantisan	Cukup romantis	60%	Tidak romantis	67%	T

Ket: T: Menurun; S:Stabil M:Meningkat

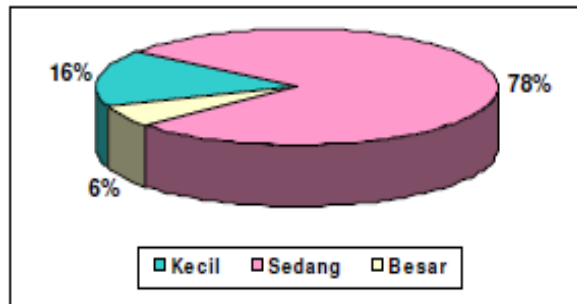
Berdasarkan tabel 3., dapat diketahui bahwa lingkungan I mengalami penurunan kualitas pada aspek kemudahan, lingkungan II pada aspek kesehatan, dan lingkungan III pada aspek keamanan dan keselamatan serta keromantisan.

Pengukuran Kualitas Bangunan Kuno

Pengukuran mengenai penurunan kualitas bangunan kuno di Kawasan Pekojan dapat diketahui dari tingkat kerusakan bangunan kuno tersebut. Tingkat kerusakan bangunan kuno dilihat dari jumlah bagian bangunan yang mengalami kerusakan. Bagian bangunan yang dilihat dalam penelitian ini, terbagi menjadi delapan bagian, yaitu konstruksi, muka/tampak depan, ornamen/hiasan, lantai, atap, dinding, pintu, dan jendela. Tingkat kerusakan bangunan kuno di Kawasan Pekojan ditunjukkan oleh Tabel 4. dan Gambar 17. berikut:

Tabel 4. Tingkat Kerusakan Bangunan Kuno

No	Tingkat Kerusakan	Jumlah Bangunan	Prosentase
1	Kecil	11	16%
2	Sedang	55	78%
3	Besar	4	6%
Jumlah		70	100%



Gambar 17. Tingkat Kerusakan Bangunan Kuno di Kawasan Pekojan

Berdasarkan Tabel 4., dapat diketahui bahwa sebagian besar bangunan kuno tergolong ke dalam kerusakan sedang, yaitu sebanyak 78% bangunan. Berikut adalah contoh bangunan dengan tingkat kerusakan kecil, sedang, dan sedang (Gambar 18.).



Gambar 18. Bangunan kuno yang mengalami kerusakan

(a) Kerusakan kecil (b) Kerusakan sedang (c) Kerusakan besar

Adapun lokasi persebaran bangunan kuno yang mengalami kerusakan ditunjukkan oleh Gambar 19 berikut.



Gambar 19. Persebaran bangunan kuno yang mengalami kerusakan

3. Faktor-faktor Penyebab Penurunan Kualitas Lingkungan dan Bangunan Kuno di Kawasan Pekojaan

Faktor-faktor penyebab penurunan kualitas lingkungan

Variabel yang digunakan untuk menentukan faktor-faktor penyebab terjadinya penurunan kualitas lingkungan di Kawasan Pekojaan, yaitu (Tabel 5.):

Tabel 5. Variabel Faktor Penyebab Penurunan Kualitas Lingkungan Pekojaan

No	Faktor	Variabel
1	Fisik	Proyek pembangunan (X_{11})
		Pergeseran fungsi kawasan (X_{12})
		Kepemilikan/pengelolaan (X_{13})
2	Non Fisik	Pendanaan masyarakat (X_{21})
		Pendanaan pemerintah (X_{22})
		Kondisi/situasi politik (X_{23})
		Peran aktif masyarakat (X_{24})
		Pergeseran nilai budaya (X_{25})
		Kurangnya perangkat hukum dan peraturan (X_{26})

Penentuan masing-masing variabel terhadap faktor yang terbentuk ditunjukkan oleh nilai skor faktor. Nilai skor faktor menunjukkan besar korelasi antara suatu variabel dengan faktor yang terbentuk. Semakin besar nilai skor faktor suatu variabel maka semakin erat hubungan variabel

tersebut pada faktor yang terbentuk. Persebaran variabel-variabel penyebab penurunan kualitas lingkungan pada setiap faktor ditunjukkan oleh Tabel 6.

Tabel 6. Penentuan Variabel Setiap Faktor

Faktor	Variabel	Skor Faktor
I	X24 Peran aktif masyarakat	0,845
	X12 Pergeseran fungsi kawasan	0,757
II	X21 Pendanaan masyarakat	0,834
	X22 Pendanaan pemerintah	0,717
III	X25 Pergeseran nilai budaya	0,848
	X26 Kurangnya perangkat hukum dan peraturan	0,616

Hasil ekstraksi faktor menghasilkan tiga faktor yang menjadi penyebab penurunan kualitas lingkungan di Kawasan Pekojaan Jakarta, yaitu sebagai berikut: (a) faktor I, yaitu kurangnya peran aktif masyarakat dan pergeseran fungsi kawasan. Faktor I merupakan faktor utama, karena memiliki nilai keragaman total sebesar 29,679 %. (b) faktor II, terkait dengan aspek ekonomi, yaitu kurangnya dana yang dimiliki masyarakat dan dana yang dimiliki pemerintah dalam melindungi dan menjaga lingkungan bersejarah; (c) faktor III, yaitu pergeseran nilai budaya dan kurangnya perangkat hukum dan peraturan perundang-undangan.

Kurangnya peran aktif masyarakat dan menjaga lingkungan dan adanya pergeseran fungsi kawasan menjadi faktor utama penyebab penurunan kualitas lingkungan di Kawasan Pekojaan Jakarta. Kurangnya peran aktif masyarakat Pekojaan terlihat dari belum adanya lembaga atau kegiatan masyarakat yang bertujuan untuk mempertahankan atau melestarikan lingkungan bersejarah. Ketiadaan peran aktif masyarakat dalam mempertahankan lingkungan bersejarah juga tercermin dari kurangnya penghijauan di wilayah studi. Selain itu, di beberapa tempat masih ada sampah yang berserakan, sehingga mengganggu kenyamanan dan pandangan orang-orang yang berkunjung ke Kawasan Pekojaan untuk melakukan wisata sejarah. Pergeseran fungsi kawasan juga menjadi penyebab menurunnya kualitas lingkungan di Kawasan Pekojaan. Penetapan Kawasan Pekojaan sebagai kawasan ekonomi prospektif menyebabkan adanya alih fungsi lahan menjadi kawasan perdagangan yang lebih bernilai ekonomi. Pengalihan fungsi dari permukiman menjadi kawasan yang memiliki nilai ekonomi menyebabkan adanya pembangunan-pembangunan baru.

Faktor-faktor penyebab penurunan kualitas bangunan

Variabel yang digunakan untuk menentukan faktor-faktor penyebab terjadinya penurunan kualitas bangunan kuno di Kawasan Pekojan, yaitu (Tabel 7.):

Tabel 7. Variabel Faktor Penyebab Penurunan Kualitas Bangunan Kuno Pekojan

No	Faktor	Variabel	
1	Fisik	Proyek pembangunan	(X ₁₁)
		Pergeseran fungsi kawasan	(X ₁₂)
		Kepemilikan/pengelolaan	(X ₁₃)
		Usia bangunan	(X ₁₄)
		Bahan bangunan	(X ₁₅)
		Kurangnya perawatan	(X ₁₆)
		Perubahan fungsi bangunan	(X ₁₇)
		Kepemilikan/pengelolaan	(X ₁₈)
2	Non Fisik	Pendanaan masyarakat	(X ₂₁)
		Pendanaan pemerintah	(X ₂₂)
		Kondisi/situasi politik	(X ₂₃)
		Peran aktif masyarakat	(X ₂₄)
		Pergeseran nilai budaya	(X ₂₅)
		Kurangnya perangkat hukum dan peraturan	(X ₂₆)

Adapun persebaran variabel-variabel penyebab penurunan kualitas bangunan kuno di Kawasan Pekojan pada setiap faktor dapat dilihat pada Tabel 8. berikut:

Tabel 8. Penentuan Variabel Setiap Faktor

Faktor	Variabel	Skor Faktor
I	X ₂₂ Pendanaan pemerintah	1,115
	X ₁₈ Kepemilikan/pengelolaan	1,030
	X ₁₆ Kurangnya perawatan	0,725
II	X ₂₄ Peran aktif masyarakat	0,977
	X ₂₁ Pendanaan masyarakat	0,782
	X ₂₆ Kurangnya perangkat hukum dan peraturan	0,756
III	X ₁₃ Perubahan elemen bangunan	0,820
	X ₁₂ Pergeseran fungsi kawasan	0,592

Hasil ekstraksi faktor menghasilkan tiga faktor yang menjadi penyebab penurunan kualitas bangunan kuno di Kawasan Pekojan Jakarta, yaitu sebagai berikut: (a) faktor I, yaitu kurangnya dana yang dimiliki pemerintah, pergantian kepemilikan atau pengelolaan, dan kurangnya perawatan pada bangunan. Faktor I merupakan faktor utama, karena memiliki nilai keragaman total sebesar 27,268%; (b) faktor II, yaitu kurangnya peran aktif masyarakat, kurangnya dana yang dimiliki masyarakat, dan kurangnya perangkat hukum dan peraturan; (c)

Faktor III, yaitu perubahan elemen bangunan dan pergeseran fungsi kawasan.

Kurangnya dana yang dimiliki pemerintah, pergantian kepemilikan atau pengelolaan dan kurangnya perawatan menjadi faktor utama penyebab penurunan kualitas bangunan di Kawasan Pekojan Jakarta. Kurangnya anggaran dana yang dimiliki pemerintah dan melestarikan bangunan kuno disebabkan oleh adanya anggapan bahwa keberadaan bangunan kuno tidak memerikan keuntungan ekonomi bagi pemerintah. Pergantian kepemilikan dan pengelolaan bangunan kuno juga menjadi penyebab menurunnya kualitas bangunan kuno. Warga keturunan Arab yang semula menempati Kawasan Pekojan kini sudah semakin terpinggir, dan mayoritas Kawasan Pekojan ditempati oleh warga keturunan Tionghoa. Bangunan-bangunan kuno milik keturunan Arab sudah dialihkan kepemilikannya menjadi milik warga keturunan Cina. Bangunan kuno dianggap tidak memiliki keuntungan ekonomi, dan hanya menambah beban pengeluaran pemilik karena harus merawat bangunan tersebut. Oleh karena itu, sebagian besar pemilik bangunan kuno, memilih untuk merubah bentuk fisik bangunan atau menjadikan bangunan tersebut sebagai sarana perdagangan.

4. Tindakan Pelestarian dalam Upaya Melindungi Lingkungan dan Bangunan Kuno di Kawasan Pekojan

Pelestarian lingkungan Pekojan

Prioritas utama dalam penanganan masalah penurunan kualitas lingkungan Pekojan dilihat berdasarkan faktor utama penyebab penurunan kualitas. Faktor utama penyebab penurunan kualitas lingkungan adalah faktor kurangnya peran aktif masyarakat (nilai korelasi 0,845) dan faktor pergeseran fungsi kawasan (nilai korelasi 0,757). Rekomendasi yang dapat diberikan untuk mengatasi permasalahan penurunan kualitas guna melindungi lingkungan Pekojan, antara lain:

- Mengadakan kegiatan seni budaya, seperti festival budaya, pameran, atau agenda wisata sejarah dan religi;
- Menyediakan fasilitas sosial budaya;
- Melibatkan masyarakat dalam pemugaran atau pelestarian; dan
- Mengatur kegiatan dan fungsi-fungsi baru agar tercipta keterkaitan antar kegiatan.

Adapun tindakan pelestarian lingkungan Pekojan ditetapkan berdasarkan penilaian makna kultural lingkungan yang terdiri dari empat kriteria, yaitu kriteria umur, peranan sejarah, keaslian lingkungan, dan kelangkaan lingkungan.

Berdasarkan penilaian makna kultural lingkungan, maka diperoleh langkah-langkah

untuk melindungi lingkungan di Kawasan Pekojan, yaitu:

- Lingkungan I, diupayakan untuk melakukan preservasi kawasan, antara lain dengan mengadakan festival budaya atau wisata religi, mempertahankan elemen-elemen fisik lingkungan yang menjadi ciri khas, dan melakukan perbaikan lingkungan namun harus sesuai dengan kondisi aslinya;
- Lingkungan II, diupayakan untuk melakukan konservasi kawasan, antara lain dengan mempertahankan elemen-elemen fisik kawasan yang menjadi ciri khas dan dimungkinkan dilakukan adaptasi terhadap fungsi-fungsi baru; dan
- Lingkungan III, diupayakan untuk melakukan rehabilitasi kawasan, yaitu dengan cara menyediakan fasilitas sosial budaya, perbaikan prasarana lingkungan, dan mengatur fungsi-fungsi baru agar tercipta keterkaitan antar kegiatan.

Pelestarian bangunan kuno di Kawasan Pekojan

Prioritas utama penanganan masalah penurunan kualitas bangunan kuno di Kawasan Pekojan dilihat berdasarkan faktor utama penyebab penurunan kualitas. Faktor utama penyebab penurunan kualitas bangunan kuno, yaitu faktor kurangnya dana yang dimiliki pemerintah (nilai korelasi 1,115), pergantian kepemilikan bangunan (nilai korelasi 1,030), dan faktor kurangnya perawatan pada bangunan (nilai korelasi 0,725). Upaya penanganan untuk mengatasi permasalahan penurunan kualitas guna melindungi bangunan kuno yang ada di Kawasan Pekojan, sebagai berikut:

- Mencari alternatif sumber pembiayaan lain melalui kerjasama dengan pihak swasta atau investor;
- Pengalihan pengelolaan bangunan cagar budaya menjadi milik pemerintah;
- Memberikan keringanan PBB sebagai insentif pelestarian bagi pemilik bangunan yang mempertahankan atau merawat bangunannya; dan
- Memberikan subsidi, pinjaman, serta bantuan material bangunan.

Tindakan pelestarian bangunan kuno di Kawasan Pekojan ditetapkan berdasarkan penilaian makna kultural bangunan. Perhitungan makna kultural bangunan kuno menggunakan tujuh kriteria, yaitu kriteria umur bangunan, peranan sejarah, keaslian bangunan, kelangkaan bangunan, memperkuat kawasan, arsitektur, dan keterawatan. Berdasarkan penilaian makna kultural bangunan kuno, maka diperoleh tindakan

pelestarian dalam melindungi bangunan kuno di Kawasan Pekojan yang terbagi menjadi tiga jenis, yaitu preservasi (8 bangunan), konservasi (54 bangunan), dan rehabilitasi atau restorasi (8 bangunan).

KESIMPULAN

Karakter lingkungan dan bangunan kuno di Kawasan Pekojan

Karakter lingkungan Pekojan

Beragamnya pola penggunaan lahan yang terlihat dari berbagai aktivitas yang ada di Kawasan Pekojan, dapat memberikan nilai positif terhadap upaya pengembangan kawasan. Kawasan Pekojan termasuk ke dalam kawasan strategis dan dilalui oleh berbagai jenis angkutan umum. Namun, Kawasan Pekojan masih belum memiliki sistem perpajakan yang optimal. Kawasan Pekojan masih belum memperhatikan kenyamanan pejalan kaki. Kawasan Pekojan masih belum memiliki ruang terbuka hijau yang memadai. Kawasan Pekojan tergolong dalam kawasan yang padat dan belum memiliki pedoman pengaturan fasade bangunan yang mencerminkan karakter sebagai lingkungan bersejarah. Kawasan Pekojan memiliki penunjang kegiatan wisata sejarah dan perdagangan yang menciptakan identitas yang kuat sebagai lingkungan bersejarah.

Karakter bangunan kuno di Kawasan Pekojan

Sebanyak 24 bangunan kuno (35%) memiliki usia bangunan antara 70-80 tahun. Bangunan kuno di Kawasan Pekojan merupakan hak milik dengan jumlah bangunan sebanyak 57 bangunan (82%). Sebanyak 83% atau 58 bangunan merupakan warisan dari orang tua atau kerabat pemilik bangunan sekarang. Sebanyak 51% atau 36 bangunan kuno mengeluarkan biaya perawatan rutin berkisar antara Rp. 100.000 hingga Rp. 500.000 per tahunnya. Bangunan kuno di Kawasan Pekojan sebagian besar memiliki fungsi sebagai rumah tinggal yaitu sejumlah 40 bangunan atau 58%. Bangunan kuno di Kawasan Pekojan sebagian besar sudah mengalami perubahan fisik bangunan, yaitu sebanyak 44 bangunan atau 64%.

Kualitas lingkungan dan bangunan kuno di Kawasan Pekojan

Kualitas lingkungan Pekojan

Lingkungan di Kawasan Pekojan mengalami penurunan kualitas pada aspek kemudahan aksesibilitas, kesehatan, keamanan dan keselamatan, dan aspek keromantisan.

Kualitas bangunan kuno di Kawasan Pekojan Tingkat kerusakan bangunan kuno di Kawasan Pekojan terbagi atas tiga jenis, yaitu kerusakan kecil, sedang, dan besar.

Faktor-faktor penyebab terjadinya penurunan kualitas lingkungan dan bangunan kuno di Kawasan Pekojan

Faktor-faktor utama yang menyebabkan terjadinya penurunan kualitas lingkungan adalah faktor kurangnya peran aktif masyarakat dan faktor pergeseran fungsi kawasan. Sedangkan faktor utama penyebab menurunnya kualitas bangunan kuno di Kawasan Pekojan, yaitu faktor kurangnya dana yang dimiliki pemerintah, faktor pergantian kepemilikan dan pengelolaan bangunan kuno, serta faktor kurangnya perawatan.

Tindakan pelestarian lingkungan dan bangunan kuno di Kawasan Pekojan

Tindakan pelestarian lingkungan di Kawasan Pekojan terbagi atas tindakan preservasi (lingkungan I), konservasi (lingkungan II), dan rehabilitasi atau gentrifikasi (lingkungan III). Adapun tindakan pelestarian bangunan kuno di Kawasan Pekojan terbagi menjadi tiga jenis, yaitu preservasi (8 bangunan), konservasi (54 bangunan), dan rehabilitasi atau restorasi (8 bangunan).

SARAN

Beberapa saran yang dapat diberikan untuk pihak akademis, pemerintah, pengembang, dan masyarakat terkait dengan hasil studi, yaitu sebagai berikut; (a) Perlu dilakukan studi lebih lanjut mengenai keterlibatan masyarakat dan aspek pendanaan dalam melakukan pemugaran dan pelestarian lingkungan dan bangunan kuno. (b) bagi Pemerintah Kota Jakarta diharapkan dapat melibatkan masyarakat dan menjalin kerjasama dengan pihak swasta dalam melindungi dan melestarikan kawasan bersejarah; (c) bagi pengembang/investor hendaknya dapat memperhatikan pedoman pemugaran lingkungan dan bangunan kuno yang tercantum pada UU Cagar Budaya no. 5 Tahun 1992 dan Perda DKI Jakarta No. 9 Tahun 1999, dalam melakukan perombakan bangunan kuno; dan (d) bagi masyarakat khususnya pemilik bangunan kuno hendaknya dapat mengaplikasikan tindakan pelestarian sehingga lingkungan dan bangunan kuno yang masih bertahan dapat terlindungi.

DAFTAR PUSTAKA

Anonim, (2008), *Konsep Ruang Terbuka Hijau Pekotaan*. Departemen Pekerjaan Umum.

Serageldin, I. (2000), *Historic Cities and Sacred Sites, Cultural Roots for Urban Futures*, The World Bank, Washington.

Wijayanti. 2003. *City for Citizen in the Realm of a Friendly City*. Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Diakses tanggal 30 Mei 2004.