

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

Study of Morphological Changes in Kampung Condet as a Cultural and Land Heritage Area

Emmilia Sandy Leonita^a, Parfi Khadiyanto^{b*}

^a Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

^b Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Abstrak

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. Terjadinya urbanisasi di Kota Jakarta mempengaruhi Kampung Condet. Kini Kampung Condet sudah mengalami berbagai perubahan yang menghilangkan identitas sebuah kampung dengan fungsi kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan. Perkembangan yang terjadi mengubah pola morfologi Kampung Condet. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perubahan morfologi yang terjadi di Kampung Condet dari tahun 2004 hingga 2016. Penelitian ini menggunakan metode spasial deskriptif kualitatif dengan lima tahapan, yaitu mengidentifikasi kondisi awal Kampung Condet sebagai kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan, mengidentifikasi pola figure ground, mengidentifikasi linkage, mengidentifikasi place, dan menganalisis perubahan bentuk morfologi di Kampung Condet tahun 2004 dan 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%. Penggunaan lahan pada tahun 2016 berkembang mengikuti jaringan jalan hingga keluar Kampung Condet yang mendekati kawasan perkotaan.

Kata kunci: Cagar Budaya Condet; Bentuk Morfologi; Perancangan Kota.

Abstract

The existence of the city related to the history of developments, current conditions, as well as the image of the city in the future. As part of the history, Kampung Condet, located in Kramat Jati, East Jakarta, was designated as the cultural and lands heritage area in accordance with Governor Decree No. D.I-7903/a/30/75. The occurrence of urbanization in Jakarta affecting Kampung Condet. Now, Kampung Condet has experienced numerous changes that also eliminate the identity of the cultural and land heritage area. The developments change the morphology of Kampung Condet. Based on these problems, this research aims to identify the morphological changes that occur in 2004 to 2016. This research uses qualitative descriptive spatial methods with five stages, i.e. identify Kampung Condet's condition as the cultural and land heritage area, identify the figure ground, identifies the linkage, identify the place, and analyze the changing shape of morphology at 2004 to 2016. The results showed the morphology in Condet changing from of linear in 2004 into form of an octopus in 2016. Changes in the morphology due to land use change amounted to 36.87%. Land use in 2016 developed following the network approaching urban areas.

Keyword: Cultural Heritage Condet; Morphological Forms; Urban Design.

* Corresponding author. Emmilia Sandy Leonita.
E-mail address: emiliasandy@gmail.com.

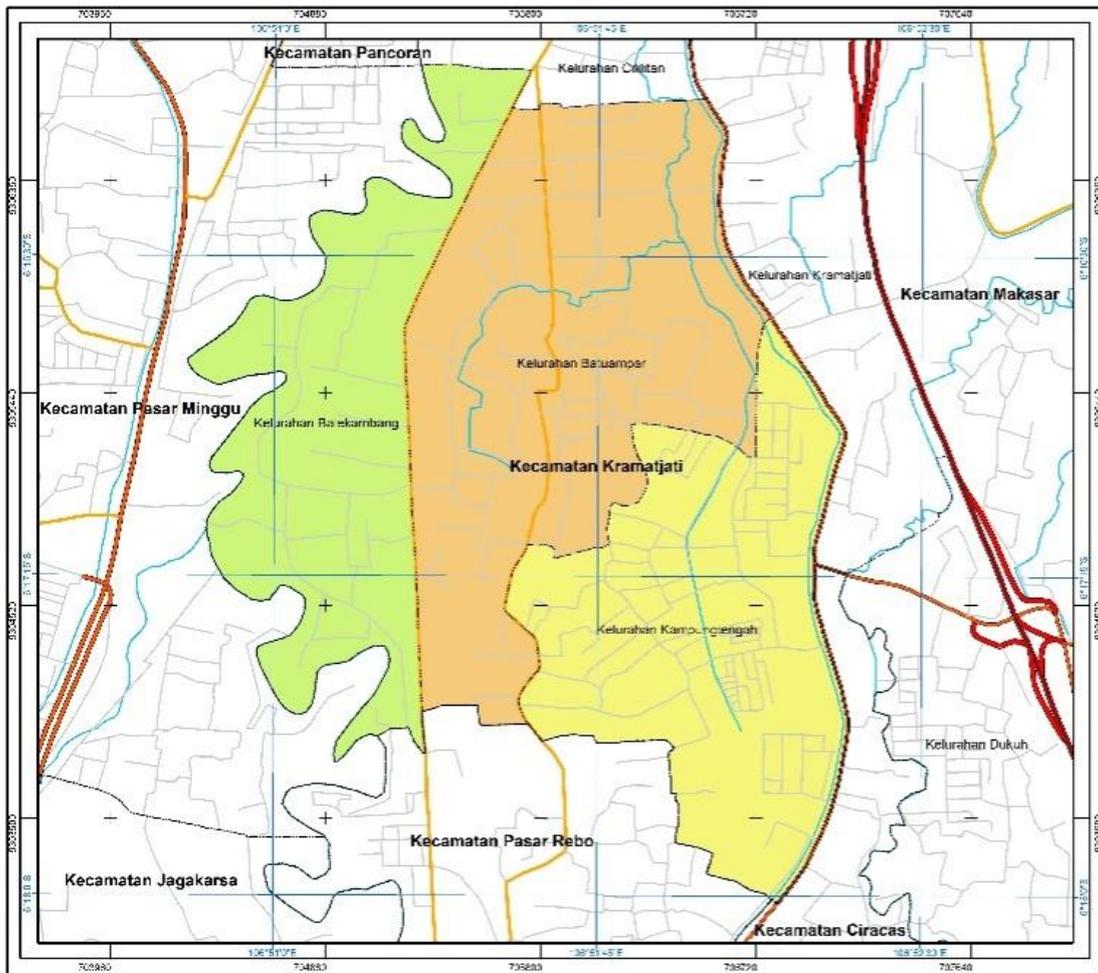
1. Pendahuluan

Kota di Indonesia mempunyai kecenderungan menghilangkan ciri karakter historis peninggalan zaman Hindu-Budha dan memunculkan “ketunggal-rupa” arsitektur kota. (Budiharjo, 1984) Kota Jakarta merupakan salah satu kota di Indonesia yang mengalami perkembangan yang pesat. Sebagai ibukota yang menjadi pusat pemerintahan dan aktivitas perekonomian negara, Kota Jakarta terus mengalami urbanisasi. Dengan tingkat kepadatannya yang tinggi, dapat dipastikan Kota Jakarta mengalami banyak perkembangan kota yang juga mengurangi ciri khas historisnya, baik kondisi fisik maupun kebudayaannya. Kampung Condet merupakan salah satu kawasan di Kota Jakarta yang mengalami perkembangan dan perubahan secara fisik dan non fisik. Sebagai bagian dari sejarah, Kampung Condet ditetapkan menjadi kawasan cagar budaya Betawi oleh Gubernur Ali Sadikin pada tahun 1974, dengan mengeluarkan Surat Keputusan (SK) Gubernur No D. IV-1511/e/3/74 tanggal 30 April 1974 tentang Penetapan Condet sebagai Pengembangan Kawasan Budaya Betawi. Kemudian disusul SK Gubernur No D.I-7903/a/30/75 pada tanggal 18 Desember 1975, gubernur kembali menetapkan Condet sebagai Daerah Buah-buahan. Saat itu yang dilindungi sebagai cagar budaya adalah budaya Betawi, perkebunan, dan daerah hijau dengan udara yang sejuk. Condet memang menjadi pilihan Gubernur saat itu untuk menjadi kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan di DKI Jakarta selain untuk menekan urbanisasi yang ada di ibukota juga karena kawasan ini memiliki kebudayaan dan potensi pertanian yang khas dan signifikan. Oleh karena itu, Condet ditetapkan sebagai kampung yang pembangunannya fisik diperkembangkan secara terbatas sehingga tetap mempertahankan kawasan perkebunan khususnya, yaitu duku, salak, dan durian.

Seiring dengan pergantian Gubernur, kebijakan Condet sebagai kawasan Cagar Budaya dan Buah-buahan menjadi terlupakan. Pada tahun 2005, Pemerintah menetapkan perkampungan budaya Betawi di Setu Babakan, yang mana merupakan kawasan yang sengaja dibuat untuk “menggantikan” Condet dan dijadikan tempat rekreasi budaya Betawi. Hingga kini, Kampung Condet sudah mengalami perkembangan dan perubahan sejak ditetapkannya sebagai Kawasan Cagar Budaya dan diperparah sejak ditetapkannya kawasan perkampungan budaya Betawi yang baru. Fungsi kawasan cagar budaya dan identitas sebuah kampung budaya perkebunan Betawi yang dimiliki Condet kini sudah hilang. Penduduk dari luar kawasan berbondong-bondong melakukan urbanisasi yang sulit dikontrol. Desakan kebutuhan ekonomi dan perilaku khas penduduk Betawi yang sering menjual lahan atau bangunan rumahnya dengan tidak produktif membuat penduduk asli Betawi harus tersingkir dari Condet.

Perkembangan aktivitas ekonomi pada suatu kota pada umumnya menyebabkan terjadinya perubahan fungsi lahan dari rural ke urban yang menjadikan kota semakin ramai dan terlalu padat. (Khadiyanto, 2005) Demikian halnya dengan Kampung Condet, yang tidak luput dari pengaruh perkembangan tersebut. Hampir semua kawasan hijau dan ruang terbuka di dalam Kampung Condet berubah menjadi lahan terbangun. Kampung Condet berubah fungsi menjadi permukiman sangat padat dengan berbagai macam permasalahan kota, seperti banjir, polusi, pemukiman kumuh, dan kemacetan. Perkembangan yang terjadi di Kampung Condet yang kemudian mempengaruhi morfologi kota yang terbentuk. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi bagaimana perubahan morfologi yang terjadi di Kampung Condet dari tahun 2004 hingga 2016. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan gambaran perubahan morfologi yang terbentuk dan dapat menjadi arahan dan evaluasi dalam pengembangan kawasan kampung dengan aktivitas urban untuk mendukung kesejahteraan masyarakat dan pembangunan yang terarah dan terkoordinasi dalam pengambilan keputusan yang terintegrasi.

Kampung Condet merupakan daerah permukiman yang berkembang di sepanjang Sungai Ciliwung. Kampung Condet memiliki cakupan wilayah dengan luas 6,11km² atau sekitar 47% dari luas total Kecamatan Kramatjati, yang terdiri dari tiga kelurahan yaitu, yaitu Kelurahan Batu Ampar, Kelurahan Balekambang, dan Kelurahan Kampung Tengah. Kampung Condet berbatasan dengan Kelurahan Cililitan di sebelah Utara, dengan Kecamatan Pasar Rebo di sebelah Selatan, dengan Sungai Ciliwung di sebelah Timur, dan dengan Kelurahan Kramatjati.



Gambar 1. Ruang Lingkup Wilayah Studi.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Dengan pendekatan deskriptif kualitatif diperoleh data berdasarkan karakteristik ruang yang mempengaruhi faktor fisik suatu kota dan bentuk fisik lingkungan yang membentuk suatu morfologi kota. Proses yang harus ditempuh untuk mencapai tujuan adalah menentukan kebutuhan data terkait perubahan morfologi yang dapat ditelaah melalui kajian literatur yang kemudian diadaptasi berdasarkan kondisi yang adapadawilayah studi. Setelah data dikumpulkan, kemudian dilakukan analisis secara deskriptif spasial dengan menggunakan Citra Satelit Landsat tahun 2004 dan Citra Satelit Pleiades tahun 2016. Kemudian dapat dikaji bagaimana perubahan bentuk morfologi yang terjadi dari tahun 2004 hingga 2016 di Kampung Condet. Hasil analisis dengan menggunakan Citra Satelit dikaitkan dengan data survei yang telah dikumpulkan, sehingga dapat memperkuat dan menampilkan bagaimana kondisi dan perubahan yang terjadi di Kampung Condet dari tahun 2004 hingga 2016. Tahapan metode yang dilakukan di dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut.

1. Pengumpulan Data
 - Primer (Wawancara, Observasi)
 - Sekunder (Telaah Dokumen)
2. Analisis Data
 - Analisis *Figure Ground*
 - Analisis *Linkage*
 - Analisis *Place*
 - Analisis Perubahan Bentuk Morfologi

3. Kajian Literatur

Morfologi pada eksistensi keruangan yaitu analisa dari bentuk-bentuk wujud karakteristik kota dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. (Yunus, 2000) Sehingga morfologi merupakan studi mengenai dua hal, yaitu bentuk yang dapat diamati karakteristiknya dan merupakan konfigurasi dari beberapa objek, serta bentuk eksternal dari objek tersebut. Morfologi kota menekankan pada bentuk-bentuk kenampakan fisik dari lingkungan kota. Smailes (1955) dalam Yunus (2000) memperkenalkan tiga unsur morfologi kota yaitu penggunaan lahan, pola-pola jalan dan tipe atau karakteristik bangunan. Komponen tersebut ditinjau dari penggunaan lahan kawasan yang mencerminkan aktivitas kawasan, pola sirkulasi atau pola jaringan jalan yang menghubungkan antar kawasan, dan pola bangunan beserta fungsinya. (Soetomo, 2009) Perpaduan ketiga karakteristik komponen dapat membentuk bentuk morfologi kawasan.

Tabel 1. Karakteristik Komponen Tiap Bentuk Morfologi. (Burton, 2002; Zahnd, 2008; Morlok, 1991)

Penggunaan Lahan	Jaringan Jalan	Bangunan	Bentuk Morfologi
Campuran; pusat kawasan di tengah	Radial konsentris, Spinal, Radial cincin	Kepadatan tinggi di pusat kawasan, pola homogen	Konsentris
Campuran; pusat kawasan di sepanjang jalan	Grid, Spinal	Kepadatan tinggi di sepanjang jalan, pola heterogen	Memanjang
Campuran; pusat kawasan di sepanjang jalan atau di tengah	Radial konsentris, Spinal, Radial cincin	Kepadatan tinggi di pusat kawasan dan di sepanjang jalan, pola heterogen	Gurita
Campuran; kawasan tersebar	Tidak berpola	Kepadatan sedang, pola heterogen	Tidak berpola
Campuran; beberapa kawasan di sepanjang jalan	Grid, Spinal	Kepadatan sedang, pola heterogen	Linier bermanik
Campuran; pusat kawasan di sepanjang jalan dan di tengah	Radial konsentris, Spinal, Radial cincin	Kepadatan tinggi di pusat kawasan, pola heterogen	Satelit
Campuran	Tidak berpola	Kepadatan sedang	Terbelah

Untuk menganalisis perubahan morfologi yang terjadi, diperlukan suatu pendekatan yang terpadu. Trancik (1986), menjelaskan bahwa terdapat tiga pendekatan kelompok teori sebagai landasan penelitian morfologi kota, baik secara historis maupun modern. Tiga pendekatan teori perancangan kota, yaitu teori *figure ground*, teori *linkage*, dan teori *place*. Teori *figure ground* membahas mengenai *building coverage* sebagai ruang terbangun (*figure*) terhadap ruang terbuka (*ground*). Berbeda dengan teori *figure ground*, teori *linkage* berangkat dari *lines* yang menghubungkan satu elemen dengan elemen lainnya secara fisik. Sedangkan teori *place* selangkah lebih jauh dari *figure ground* dan *linkage*, karena teori *place* menambahkan komponen kebutuhan manusia dan konteks budaya, sejarah, dan alam. Teori *place* memberi kekayaan tambahan ruang fisik dengan memasukkan bentuk dan detail unik yang sesuai dengan keadaannya. Penelitian ini akan melakukan kajian dengan menggabungkan teori *figure ground*, *linkage* dan *place*, sehingga memberikan struktur yang jelas pada *solids* dan *voids* yang dapat digunakan untuk menganalisis penggunaan lahan dan bangunan, mengkaji hubungan antar kawasan, dan menanggapi kebutuhan ruang.

4. Hasil dan Pembahasan

4.1. Analisis Figure Ground

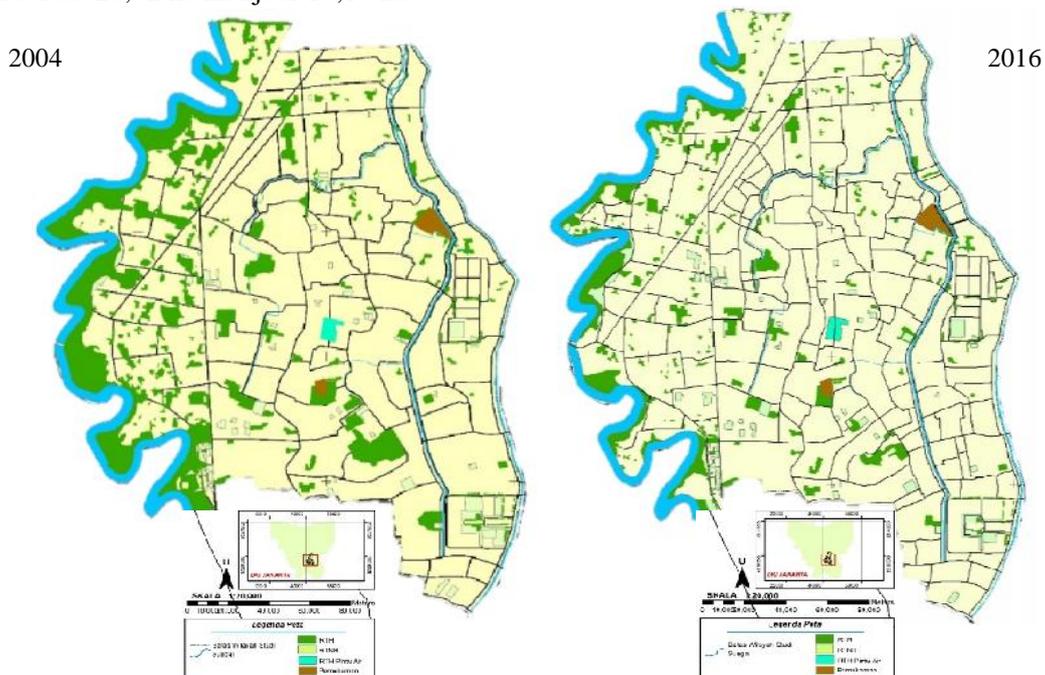
Ditinjau dari elemen solidnya, pola bangunan pada kawasan permukiman Kampung Condet memiliki pola yang beragam. Pada tahun 2004 Kampung Condet didominasi pola heterogen, hal tersebut dikarenakan pada tahun 2004 Kampung Condet didominasi kawasan permukiman yang memiliki lebih dari dua pola pada bentuk antar bangunannya. Sedangkan pada tahun 2016, Kampung Condet didominasi pola heterogen dan *dispersed*, karena pada tahun 2016 Kampung Condet memiliki pola yang semakin beragam dan kepadatan bangunan yang

juga beragam. Kampung Condet jika ditinjau dari bentuk bangunannya, maka dapat dikatakan tidak teratur karena tidak memiliki kesamaan dan keseimbangan pada bentuk bangunan. Kepadatan pada tahun 2016 lebih tinggi dibandingkan tahun 2004. Hal ini jelas terjadi karena adanya perkembangan lahan terbangun di dalam kawasan Kampung Condet.



Gambar 2. Figure Ground Kampung Condet Tahun 2004 & 2016

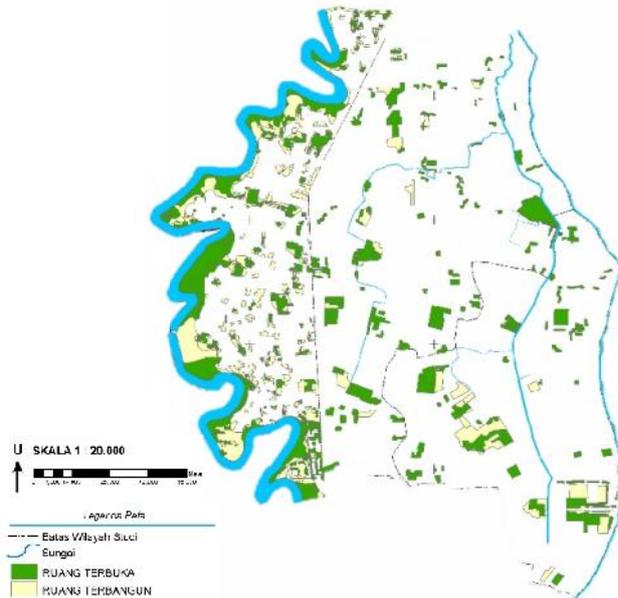
Ditinjau dari elemen voidnya, pada kawasan Kampung Condet dapat terlihat bahwa kekosongan ruang terdapat pada ruang terbuka yang terbagi menjadi ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau. Ruang terbuka hijau terdiri dari kebun, RTH pengaman sungai, pemakaman, dan RTH rekreasi air yang merupakan pintu air Sungai Ciliwung. Sedangkan ruang terbuka non hijau terdiri dari lapangan dan sirkulasi jalan. Terjadi penurunan drastis pada ruang terbuka hijau yaitu dari seluas 57,44 ha menjadi 25 ha, serta juga pada ruang terbuka non hijau dari seluas 20,52 ha menjadi 10,17 ha.



Gambar 3. Ruang Terbuka Kampung Condet Tahun 2004 & 2016

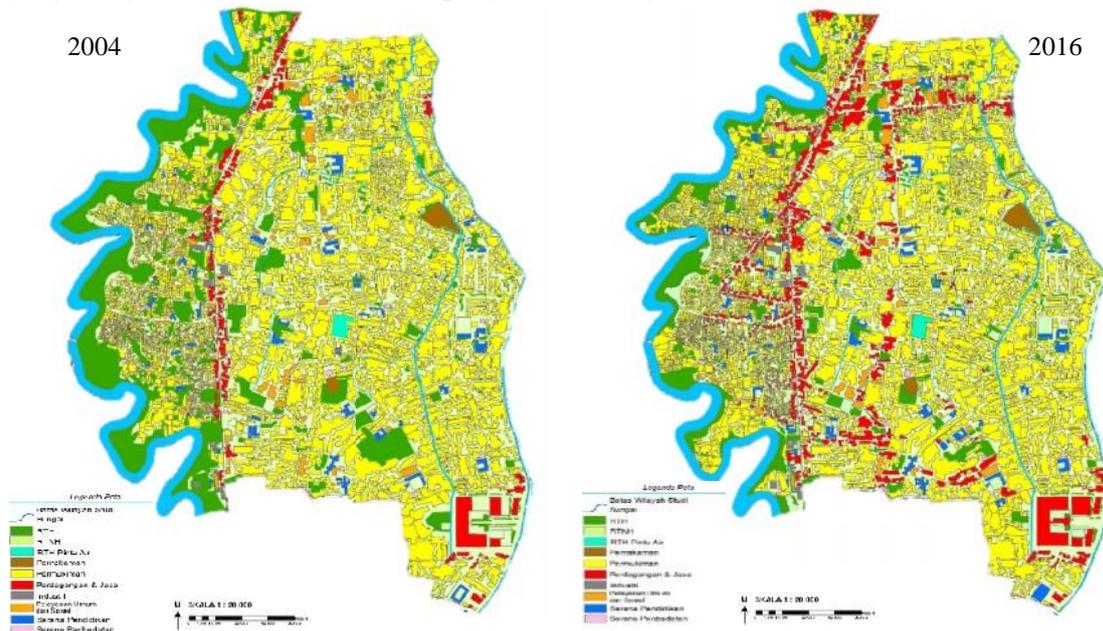
Sedangkan berdasarkan sifatnya, terbagi menjadi ruang terbuka publik dan privat. Ruang terbuka publik yang paling banyak dijumpai di Kampung Condet merupakan sirkulasi jalan, berupa jalan dan median jalan. Jalan-jalan atau lorong-lorong yang ada di dalam kawasan

Kampung Condet menjadi ruang publik yang tidak teratur tetapi menunjukkan adanya kontak sosial dan saling menyesuaikan diri antara penduduk asli dengan penduduk pendatang serta antara kepentingan individu dengan kepentingan umum. Selain itu, ruang terbuka yang bersifat publik dapat ditemukan pada kawasan daerah aliran sungai Ciliwung. Untuk penggunaan lahan RTH pengaman sungai terlihat memiliki pola *curvalinier*, yang mengikuti alur dan pola sungai Ciliwung itu sendiri.



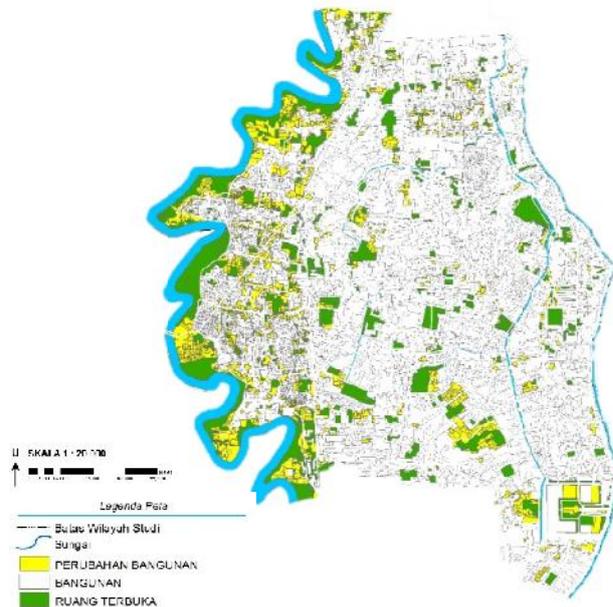
Gambar 4. Perubahan Ruang Terbuka Kampung Condet Tahun 2004- 2016.

Penggunaan lahan pada tahun 2004 hingga 2016 campuran yang terbagi atas permukiman, perdagangan dan jasa, industri, sarana peribadatan, sarana pendidikan, pelayanan umum dan sosial, RTH, RTNH, pemakaman, dan RTH rekreasi air. Memiliki kawasan inti yang tumbuh dan mengikuti arah jaringan jalan sehingga membentuk pola linier. Sedangkan kawasan lainnya, yaitu RTH, RTNH, sarana pendidikan, sarana peribadatan, dan sarana pelayanan umum dan sosial, memiliki pola menyebar pada kawasan yang ada di Kampung Condet. Perkembangan penggunaan lahan tumbuh mengikuti jaringan jalan utama yaitu Jalan Raya Condet yang memberikan hubungan aksesibilitas dari kawasan keluar kawasan arah utara dan selatan dan mulai tumbuh mengarah ke percabangan jalan, yaitu seperti Jalan Batu Ampar dan Jalan Budaya yang menghubungkan kawasan Kampung Condet dengan kawasan luar.



Gambar 5. Penggunaan Lahan Kampung Condet Tahun 2004 & 2016.

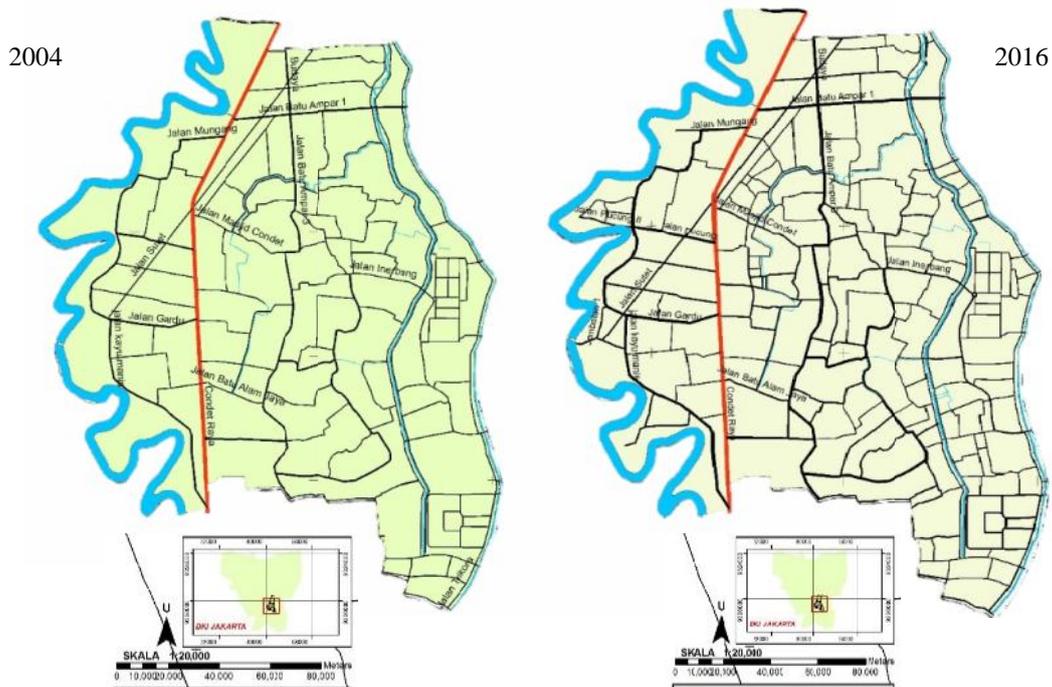
Selama 12 tahun terakhir, perubahan fungsi lahan non terbangun menjadi terbangun memiliki persentase perubahan sebesar 36,87% dari luasan ruang non terbangun sebelumnya. Perubahan guna lahan yang paling terlihat jelas terjadi yaitu konversi lahan RTH pengaman sungai menjadi kawasan permukiman.



Gambar 6. Perubahan Guna Lahan Kampung Condet Tahun 2004 – 2016

4.2. Analisis Linkage

Adanya 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.



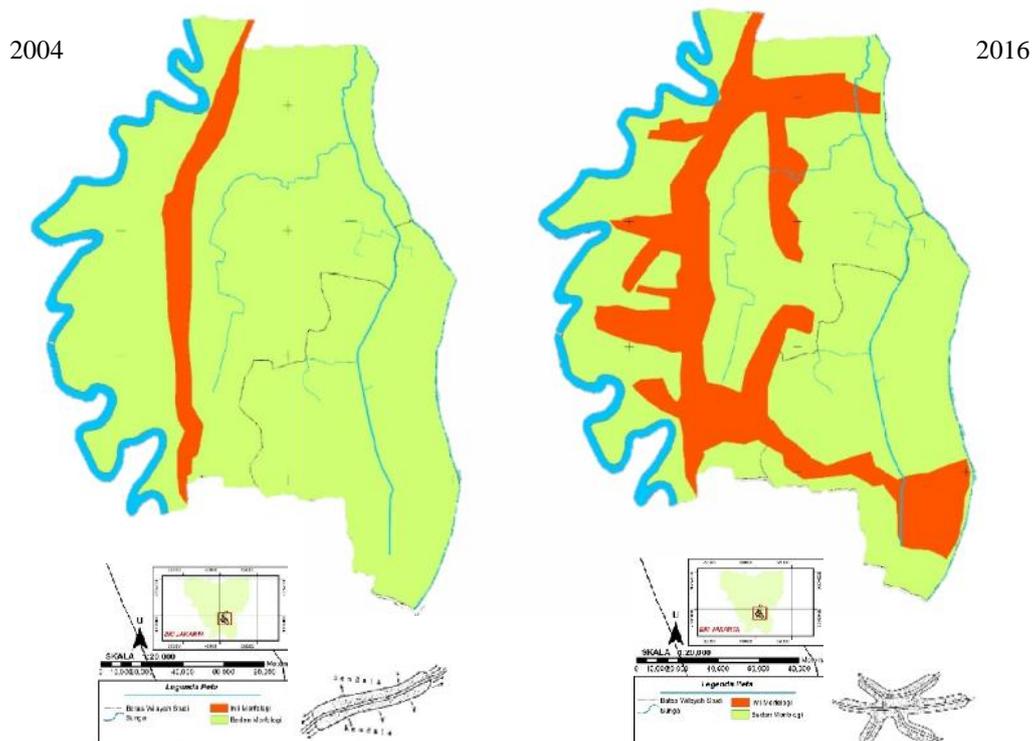
Gambar 7. Jaringan Jalan Kampung Condet Tahun 2004 & 2016.

4.3. Analisis Place

Terjadi perubahan pada tipe arsitektural bangunan, dimana bangunan-bangunan khas budaya Betawi sudah tergantikan dengan bangunan modern. Hingga kini, hanya tersisa 2 bangunan yang masih memiliki arsitektur Betawi. 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. *Path* yang ada di Kampung Condet ditunjukkan oleh jalan-jalan yang menjadi akses pergerakan atau sirkulasi bagi masyarakat yang tinggal maupun yang datang ke Kampung Condet. *Path* yang ada pada lokasi penelitian dibagi atas tiga fungsi jalan, yaitu jalan kolektor, jalan lokal dan jalan lingkungan. Jalan Raya Condet dikategorikan sebagai *path* yang ada di Kampung Condet, dan pada tahun 2016 Jalan Batu Ampar dan Jalan Budaya dikategorikan sebagai *path* juga, karena dapat memberikan akses yang diperlukan masyarakat. *Edge* yang ada di Kampung Condet berupa Sungai Ciliwung dan Jalan Raya Bogor serta deretan dinding bangunan yang memanjang yang membatasi kawasan Kampung Condet dengan kawasan lainnya. *District* yang ada di Kampung Condet yaitu kawasan perdagangan dan jasa dengan karakteristik aktivitas perekonomian dengan pola linier mengikuti jalan, kawasan pemukiman dengan aktivitas hunian dan kawasan pemakaman. Elemen *nodes* di Kampung Condet terpadat di pada perempatan Jalan Raya Condet, Jalan Budaya, dan Jalan Buluh yang memecah kawasan perdagangan dan pemukiman dalam suatu titik pertemuan. *Landmark* yang ada di Kampung Condet berupa Masjid Jami AS-Sholihien yang memiliki bentuk bangunan yang menonjol dibandingkan dengan bangunan lain disekitarnya. Masjid Jami AS-Sholihien juga berfungsi sebagai titik referensi dan juga sebagai tempat perkumpulan Komunitas Cagar Budaya Condet.

4.4. Analisis Perubahan Bentuk Morfologi

Perubahan bentuk morfologi dapat dilihat dari komponen-komponen yang membentuk bentuk morfologi suatu kawasan. Berdasarkan analisis sebelumnya maka didapatkan hasil perpaduan ketiga komponen yang menunjukkan bentuk morfologi di Kampung Condet yaitu linier bermanik pada tahun 2004 dan berubah menjadi bentuk gurita pada tahun 2016.



Gambar 8. Bentuk Morfologi Kampung Condet Tahun 2004 & 2016

Bentuk morfologi linier bermanik memiliki karakteristik yaitu pertumbuhan kawasan biasanya terbatas di sepanjang jalan utama, sehingga polanya linier dan kawasan-kawasan yang lebih kecil tingkatannya tumbuh di kanan dan kiri kawasan dengan tingkatan yang lebih tinggi. Sedangkan bentuk morfologi gurita memiliki karakteristik khusus yaitu kawasan memiliki pusat aktivitas sebagai inti dan kawasannya mengikuti pola jaringan jalan yang mana polanya spinal atau bercabang. 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. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat perluasan pusat atau inti kawasan di Kampung Condet yang menimbulkan perkembangan aktivitas ekonomi.

5. Kesimpulan

Kesimpulan yang disusun pada penelitian ini dalam beberapa poin utama yaitu:

- Terjadi konversi lahan non terbangun menjadi lahan terbangun dan juga perubahan fungsi bangunan dari hunian menjadi fungsi komersil dan campuran.
- Perubahan penggunaan lahan non terbangun menjadi lahan terbangun memiliki persentase perubahan sebesar 36,87%. Penggunaan lahan di Kampung Condet, pada tahun 2004 dan 2016, membentuk pola linier yang mengikuti jaringan jalan.
- Terdapat penambahan jaringan jalan baru, menimbulkan interaksi spasial baru yang 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.
- Pada tahun 2004, pola bangunan di Kampung Condet didominasi pola heterogen dengan kepadatan bangunan sedang. Sedangkan pada tahun 2016, kepadatan bangunan menjadi tinggikan pola bangunan yang terlihat jelas yaitu pola heterogen dan pola *dispersed*.
- Tersisa 2 bangunan dengan tipe arsitektural khas Betawi yang merupakan *place* kawasan, yang menjadi tempat perkumpulan tradisi Betawi Islam dan tempat perayaan festival budaya Condet.
- Terjadi perubahan bentuk morfologi dari bentuk linier bermanik (2004) menjadi bentuk gurita (2016).
- Perubahan bentuk yang terjadi menunjukkan bahwa arah perkembangan tidak hanya memusat pada jalan utama kawasan tapi sudah meluas ke samping-samping kawasan mengikuti jaringan jalan yang dominan
- Perubahan-perubahan yang terjadi dapat menunjukkan bahwa Kawasan Cagar Budaya di Kampung Condet secara fisik dapat dikatakan hilang, namun secara sosial budaya masih ada karena masih adanya komunitas dan kegiatan-kegiatan tradisi yang dilakukan secara rutin.

Referensi

- Budiharjo, Eko. 1984. *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Burton, E. 2002. "Measuring urban compactness in UK towns and cities". *Environment and Planning B: Planning and Design* 29, 219 – 250.
- Khadiyanto, Parfi. 2005. *Tata Ruang Berbasis pada Kesesuaian Lahan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Lynch, Kevin. 1969. *The Image of The City*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press.
- Morlok, Edward. 1991. *Pengantar Teknik dan Perencanaan Transportasi*. Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Shirvani, Hamid. 1985. *The Urban Design Process*. Van Nostrand Rein Hold Company: New York.
- SK Gubernur. 1974. *Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No D.IV-1511/e/3/74 Tentang Penetapan Kelurahan Condet Batu Ampar, Kelurahan Condet Balai Kambang, Kelurahan Kampung Tengah, Kecamatan Kramat Jati Wilayah Jakarta Timur tentang Penetapan Condet sebagai Pengembangan Kawasan Budaya Betawi*. Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.