

PENGEMBANGAN CAGAR BUAH CONDET SEBAGAI WISATA AGRO TERPADU DI DKI JAKARTA

M.H. Dewi Susilowati, Djamang L, Tito L Indra
Pusat Penelitian Geografi Terapan
Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam
Universitas Indonesia
E-mail : ppgtui@indosat.com

ABSTRAK

Kawasan cagar buah Condet sebagai wisata agro terpadu antara kebun buah-buahan dan budaya Betawi sudah dicanangkan sejak tahun 1975, tetapi hingga sekarang belum terealisasi. Kendala yang dihadapi adalah penduduk di kawasan semakin banyak dan membangun rumah dengan latar belakang yang berbeda-beda. Sampai saat ini kawasan Condet masih ingin dipertahankan, tetapi belum atau tidak mendapatkan perhatian dari kalangan pemodal swasta atau sektor privat, karena motivasi provit tidak terlihat, sehingga dapat mengurangi makna terpadunya. Kenyataan pula bahwa sektor privat masih belum menyadari makna kota yang memiliki multi fungsi, dimana salah satu fungsinya adalah dalam dimensi wisata agro.

PENDAHULUAN

Pada saat ini pariwisata merupakan salah satu sektor andalan sebagai sumber devisa negara. Dalam Garis-garis Besar Haluan Negara tahun 1999, diungkapkan bahwa pengembangan pariwisata dilakukan melalui pendekatan sistem yang utuh dan terpadu bersifat interdisipliner dan partisipatoris dengan menggunakan kriteria ekonomis teknis, sosial budaya, hemat energi melestarikan alam dan tidak merusak lingkungan.

Perkembangan pariwisata di Indonesia diharapkan dapat menerapkan konsep ekowisata, yang mencerminkan wawasan lingkungan dan mengikuti kaidah-kaidah keseimbangan dan kelestarian. Oleh karena itu pengembangan ekowisata dapat meningkatkan kualitas hubungan antar manusia, meningkatkan kualitas hidup masyarakat setempat dan menjaga

kualitas lingkungan. Menurut Mendez dan Gunawan (1994), ekowisata mempunyai keuntungan ekonomi, sosial dan lingkungan tetap terjaga.

Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI Jakarta 2000 – 2010 ditetapkan bahwa ruang terbuka hijau saat ini terdiri dari kawasan hijau binaan dan kawasan hijau lindung. Dalam perencanaannya kawasan hijau lindung tidak dikembangkan dan tetap dipertahankan keberadaannya yang terdiri dari cagar alam daratan dan kepulauan dengan luas 196,22 ha, serta hutan lindung dengan luas 44,76 ha dan hutan wisata 99,82 ha atau total luas hijau lindung adalah 340,85 ha. (Anon, 2000).

Pembaharuan dalam kebijakan pengembangan tanah dan penataan ruang yang terintegrasi perlu memperhatikan dimensi-dimensi perkembangan kota dan tujuan pengembangan, termasuk di dalamnya alokasi tanah (*land allocation*) bagi penyediaan pangan (*food supply*), fauna dan flora sebagai sumberdaya alam terbarukan (*renewable resources*) dan pemanfaatan sumberdaya alam yang tak terbarukan. Penyediaan ruang terbuka hijau dengan upaya menciptakan keseimbangan antara ruang terbangun dan ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai paru-paru kota, peresapan air, pencegahan polusi udara dan perlindungan terhadap flora dan fauna kini dikaitkan pula dengan kesehatan rohani masyarakat. Untuk itu perlu dikembangkan program yang mengacu pada tujuan jangka panjang.

Tujuan kegiatan pengembangan potensi kawasan cagar alam sebagai kawasan wisata agro, dalam agenda 21 DKI Jakarta adalah; (1) merealisasi kawasan cagar buah-buahan Condet sebagai kawasan wisata agro terpadu; (2) meningkatkan partisipasi masyarakat dalam usaha konservasi kawasan cagar buah-buahan Condet; (3) mengembangkan cara-cara pendanaan yang inovatif dan berkelanjutan bagi pengelolaan kawasan wisata agro Condet.

Berdasarkan ketetapan dalam Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta nomor 01-7903a/30/1975, Kawasan Cagar Buah dan Budaya Condet meliputi kelurahan Bale Kambang, kelurahan Batu Ampar dan kelurahan Kampung Tengah, termasuk wilayah

kecamatan Kramat Jati. Menurut hasil penelitian dari Puswika UI, keputusan Gubernur tersebut dilandasi dengan kenyataan bahwa penduduk yang tinggal di wilayah Condet mengusahakan tanah pertanian buah-buahan berupa salak, duku maupun melinjo dan penduduk yang bermukim sebagian besar berasal dari suku Betawi dan masih kuat dalam menerapkan tradisi budaya Betawi.

Sejalan dengan pembangunan kota, tidak setiap bagian kota DKI Jakarta berkembang sesuai dengan yang direncanakan (diharapkan). Hal ini disebabkan karena penambahan penduduk DKI Jakarta yang sangat pesat, tidak dapat diimbangi dengan penyediaan tanah dan fasilitasnya. Seperti di kawasan Condet telah terjadi perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke permukiman, perdagangan, jasa dan lain-lain.

METODOLOGI

Untuk keperluan perencanaan yang sesuai dengan tujuan pembangunan, termasuk pembangunan Cagar Buah Condet, diperlukan informasi yang bersifat spatial. Sumberdaya alam dan manusia dapat diinventarisasi dan dievaluasi melalui pendekatan sistem informasi geografis. Dengan sistemnya yang bersifat dinamis, maka proses updating data/informasi akan mudah dikerjakan. Langkah-langkah yang dilakukan dalam studi ini adalah :

1. Pengumpulan data

Cara yang dilakukan dalam pengumpulan data adalah :

a. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan guna memperjelas informasi hasil penelitian yang telah dilakukan, khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan studi ini baik berasal dari lembaga pendidikan maupun perguruan tinggi, lembaga penelitian maupun instansi yang terkait.

b. Dokumentasi

Digunakan untuk mencari data mengenai kebijakan (peraturan-peraturan), catatan-catatan, surat keputusan, notulen rapat, peta sehingga melengkapi atau mendukung materi studi.

c. Diskusi

Dilakukan diskusi dengan pakar untuk mendapatkan masukan dan penyusunan hasil studi. Sementara itu untuk dapat memberikan masukan yang komprehensif dan bersifat aktual, melakukan studi meja (*desk research*) termasuk pengumpulan data sekunder. Data sekunder atau informasi yang relevan dapat diperoleh melalui publikasi nasional maupun internasional dan komersial maupun internet search.

2. Pengolahan data

Tahap pengolahan data meliputi;

- a. Pemeriksaan ulang data atau informasi dan macam isian data
- b. Mengklasifikasikan data menjadi dua kelompok yakni kualitatif dan kuantitatif
- c. Mengubah jenis data/menyesuaikan/modifikasi sesuai dengan teknik analisis yang digunakan

3. Analisis data

Analisis dilakukan secara diskriptif dengan pendekatan spasial. Lingkup analisis yang dilakukan meliputi; (1) analisis kecenderungan penggunaan tanah, melalui peta penggunaan tanah tahun 1983, 1997 dan data tabular tahun 2002. Analisis perubahan penggunaan tanah hubungannya dengan kondisi fisik maupun sosial ekonomi secara spasial, dalam upaya mengungkapkan, seberapa jauh penggunaan tanah saat ini mendukung dalam mengembangkan kawasan Condet yang bukan hanya sebagai lokasi agrowisata, namun juga dalam satu kesatuan yang memperhatikan aspek budaya penduduk sehingga sekaligus menjadikannya sebagai lokasi ekowisata; (2) analisis penduduk dan sosial ekonomi mencakup jumlah dan kepadatan penduduk, mata pencaharian, tingkat pendidikan, aktivitas ekonomi dan akan dibahas secara spasial. Fakta tentang sebaran penduduk akan diungkapkan secara detail dengan satuan analisis tingkat administrasi kelurahan dan RW; (3) atas dasar analisis penduduk, sosial ekonomi dan perubahan penggunaan tanah, disusun strategi pengembangan kawasan secara berkelanjutan.

PEMBAHASAN

1. Fakta Kawasan

Kawasan buah Condet seluas 624.995 ha, terdiri dari kelurahan Batu Ampar 255,025 ha, Kampung Tengah 202,520 ha dan Bale Kambang 167,450 ha. Ketiga kelurahan tersebut termasuk dalam wilayah kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur. Pada mulanya pemerintah mencanangkan 3 kelurahan tersebut, yang merupakan pusat buah-buahan, untuk dijadikan kawasan agro wisata dan wisata budaya yang perlu dilestarikan. Pencanaan tersebut adalah berlandaskan pada adanya keunikan dalam tradisi mata pencaharian yang berorientasi pada budidaya tanaman buah-buahan setempat serta tradisi budaya penduduk Betawi dalam lingkungan ruang kota yang semakin menunjukkan ciri kehidupan urban dan sejalan pula dengan penambahan penduduk dan perkembangan kota yang cepat, yang dapat mengakibatkan perubahan penggunaan tanah yang cepat pula.

Penduduk

Dalam usaha pengembangan suatu wilayah, diperlukan potensi sumberdaya manusia (*human resources*). Kenyataannya justru penduduk di suatu wilayah itulah yang merupakan subyek dan sekaligus obyek dari pembangunan itu sendiri. Untuk itu perlu diketahui kualitas dan kuantitas serta persebaran penduduk. Faktor-faktor tersebut antara lain jumlah, kepadatan, persebaran, mata pencaharian dan pendidikan penduduk.

Jumlah dan kepadatan penduduk

Jumlah penduduk kawasan cagar buah Condet pada tahun 2002 mencapai 80.829 jiwa, yang tersebar di tiga kelurahan yaitu Batu Ampar, Kampung Tengah dan Bale Kambang. Distribusi jumlah penduduk dari ketiga kelurahan tersebut, yang terbanyak kelurahan Batu Ampar yang letaknya di bagian timur laut berbatasan dengan kelurahan Kramat Jati yang merupakan pusat perdagangan dan paling sedikit kelurahan Bale Kambang, yang letaknya di bagian barat yang berbatasan dengan Ciliwung. Lihat Tabel 1.

Tabel 1. Jumlah penduduk kawasan Condet

No	Kelurahan	Luas (ha)	Jumlah penduduk (jiwa)	Kepadatan penduduk(jiwa/ha)
1	Batu Ampar	255,025	32.917	129
2	Kampung Tengah	202,520	28.491	141
3	Bale Kambang	167,450	19.421	116
	Total	624,995	80.829	129

Sumber : Anon, 2002 (Puswika)

Kepadatan penduduk pada tingkat kelurahan, berkisar antara 116 jiwa per ha di kelurahan Bale Kambang sampai 141 jiwa/ha di kelurahan Kampung Tengah. Penduduk kawasan Condet pada tahun 1975, didominasi oleh penduduk Betawi atau asli Condet yaitu lebih dari 80 persen. Namun penduduk asli ini semakin berkurang, karena banyak orang yang berasal dari luar Condet untuk membeli tanah atau rumah di Condet, sehingga terbangun rumah-rumah baru yang tidak mencerminkan rumah tradisional Betawi. Menurut hasil penelitian dari Puswika UI (2002), meskipun eksisting Condet sudah berubah, namun persepsi responden menunjukkan masih adanya keinginan untuk mempertahankan Condet sebagai cagar budaya maupun buah-buahan.

Mata Pencaharian Penduduk

Berdasarkan data statistik tahun 2002, dapat diidentifikasi bahwa mata pencaharian penduduk di kawasan Condet yang paling banyak bekerja di bidang jasa (47,83 %), sedangkan buruh dan pedagang kecil, menempati terbanyak kedua. Selanjutnya mata pencaharian pegawai negeri sipil (PNS) dan ABRI dengan persentase masing-masing 8,419% dan 2,74 %, sedangkan pengusaha/ swasta sebesar 6,19 %. Penduduk yang mempunyai pekerjaan pokok petani hanya 11 orang atau 0,02 %, sedangkan pada jenis mata pencaharian seperti buruh, pedagang dan pensiunan usaha bertani hanya merupakan pekerjaan sampingan. Lihat Tabel 2.

Gambaran mata pencaharian seperti pada Tabel 2 tersebut sudah dapat menunjukkan karakteristik sosial yang tidak mendukung usaha pengembangan kawasan sebagai area agro wisata.

Tabel 2. Mata pencaharian penduduk kawasan Condet

No.	Jenis mata pencaharian	Jumlah (jiwa)	%
1	PNS	3.921	8,41
2	ABRI	1.275	2,74
3	Pedagang	6.795	14,39
4	Pengusaha/ swasta	2.883	6,19
5	Buruh	7.828	16,80
6	Petani	11	0,02
7	Pensiunan	1.686	3,62
8	Jasa dan lainnya	22.290	47,83
	Total	46.599	100

Sumber : Anon, 2002

Pendidikan Penduduk

Tingkat pendidikan yang dimiliki penduduk merupakan salah satu faktor penting dalam pembentukan kualitas sumberdaya manusia dan besar pengaruhnya pada perubahan orientasi kehidupan di masa depan. Berdasarkan komposisi pendidikan, terlihat bahwa tingkat pendidikan penduduk di kawasan Condet, sebagian besar pada tingkat pendidikan SD dan SLTP, sedangkan penduduk yang mencapai tingkat perguruan tinggi jumlahnya sedikit ($\pm 10\%$). Apabila dianggap bahwa penduduk yang memiliki pendidikan perguruan tinggi dapat diharapkan sebagai inovator dalam menunjang pengembangan kawasan, maka jumlah penduduk yang memiliki pendidikan seperti ini adalah cukup memadai untuk diberdayakan. Namun demikian, tampaknya faktor eksternal memiliki pengaruh kuat terhadap golongan penduduk yang mencapai kemajuan dalam pendidikannya.

Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah kawasan cagar buah-buahan Condet pada tahun 1983 hingga 2002 mengalami perubahan dari tanah pertanian menjadi permukiman maupun perdagangan. Pada tahun 1983 tanah pertanian seperti kebun, sawah, tegalan mencapai luas 200,8 ha atau 32,13 % dari luas kawasan, kemudian pada tahun 1997, tanah sawah dan tegalan sudah tidak ditemukan lagi, tinggal tanah kebun seluas 83,70 ha atau 13,39 %. Secara spatial tanah pertanian tersebut dikelilingi oleh permukiman penduduk dan secara

administrasi tanah pertanian terluas terdapat di kelurahan Batu Ampar. Lihat Tabel 3, peta 1 dan peta 2.

Tabel 2. Penggunaan Tanah kawasan Condet

Jenis penggunaan Tanah	1 9 83		1 9 9 7		2 0 0 2	
	Luas (ha)	%	Luas (ha)	%	Luas(ha)	%
Permukiman	268,565	42,97	465,075	74,41	492,232	78,75
Perdagangan, perkantoran	8,94	1,43	15,25	2,44	30,653	4,91
Kebun	93,96	15,03	83,70	13,39	75,47	12,08
Tegalan	43,79	7,01	-	-	-	-
Sawah	63,05	10,09	-	-	-	-
Tanah kosong	146,69	23,47	60,97	9,76	26,64	4,26
Jumlah	624,995	100	624,995	100	624,995	100

Sumber: Anon, 2002 ; Muhlis, 2003

Pada peta 1 dan 2, terlihat bahwa, tanah sawah berubah menjadi permukiman maupun tanah kosong, sedangkan kebun dan tegalan berubah menjadi tanah permukiman maupun perdagangan, perkantoran. Hanya areal tanah kosong yang tersebar sepanjang *Ci Liwung* yang dapat dimanfaatkan menjadi kebun.

Sedangkan pada wilayah permukiman bentuk rumah yang terlihat saat ini, sebagian sudah tidak menunjukkan karakteristik rumah Betawi. Sebagai contoh pada perumahan teratur, rumah-rumah yang dibangun ditata sesuai dengan "*site plan*" dan berbentuk rumah modern tanpa memperhatikan latar belakang penghuni yang akan menempatnya. Tetapi pada perumahan yang tidak teratur masih ditemui rumah-rumah tradisional Betawi, walaupun bercampur dengan rumah modern. Berdasarkan penelitian Puswika UI (2002), tipe rumah Betawi yang ada di kawasan Condet meliputi tipe Joglo, tipe Gudang dan tipe Bapang/ Kebaya. Bangunan kantor, fasilitas kesehatan, pendidikan, sarana ibadah yang ada menunjukkan jenis bangunan modern, tetapi ada pula yang menambah ornamen Betawi pada kenampakan bangunan seperti menggunakan atap tradisional genteng.

Perkembangan penggunaan tanah tersebut menunjukkan ciri budidaya tanaman buah sebagai panorama yang hendak diandalkan telah semakin pudar.

2. Hasil Pembahasan

Mengembangkan kawasan sebagai suatu lokasi tujuan wisata selain memerlukan adanya legalitas melalui bentuk Surat Keputusan juga perlu didukung oleh adanya suatu konsep perencanaan. Perencanaan pada hakekatnya adalah upaya mewujudkan “keinginan” yang direalisasikan melalui suatu proses. Dalam konteks pariwisata, kegiatan perencanaan mengandung empat unsur yang memerlukan perhatian dalam penanganannya, yaitu : pembangunan, infrastruktur, promosi dan pemasaran (Hal, C.M. & Page, S.J., 2002; Iskandar, FJ 1998; Burton, R, 1995; Briggs s, 2001; Shaw G & Allan M W,2002 ; Gunn,2002; Page S, 1995)

Sebagaimana diketahui rencana pengembangan Kawasan Condet sebagai lokasi agrowisata yang mengandalkan pada hasil buah-buahan realisasinya belum lagi kelihatan secara nyata, sehingga unsur pembangunannya belum dapat dilakukan pembahasan. Demikian pula pada unsur promosi dan pemasarannya.

Berdasarkan gambaran yang dikedepankan tentang fakta kawasan, maka unsur infrastruktur menjadi satu-satunya unsur yang memenuhi syarat untuk dikaji. Aspek penduduk yang dapat mencirikan gambaran budaya lokal yang berfungsi sebagai faktor penarik lokasi tujuan wisata agro di Condet telah banyak dipengaruhi oleh intervensi dari luar, melalui kedatangan sejumlah penduduk dari daerah lain yang bermukim dan membangun rumah di kawasan tersebut. Perubahan jumlah penduduk tersebut disatu sisi disebabkan oleh adanya kebutuhan tanah, disisi lain secara internal karena penduduk lokal melihat bahwa tanahnya memiliki nilai jual yang lebih baik dibandingkan bila tetap sebagai tanah pertanian. Sementara kemajuan di bidang pendidikan yang seharusnya diberdayakan untuk menunjang pengembangan kawasan dibiarkan untuk menguasai kompetensi lain yang tidak ada hubungannya dengan tujuan pengembangan kawasan dan orientasinya adalah keluar kawasan.

Gambaran jumlah penduduk, tingkat pendidikan dan mata pencahariannya secara fungsional jelas menunjukkan orientasi yang bersifat keluar. Dinamika kependudukan sebagaimana yang terjadi, dengan demikian akan besar pengaruhnya terhadap partisipasi

masyarakat lokal dalam merealisasikan tujuan pengembangan Condet sebagai lokasi wisata agro, terlebih bila tidak disertai dalam pengambilan keputusannya.

Aspek penggunaan tanah yang seharusnya bisa bertahan sebagai panorama budaya kebun buah telah semakin kuat berubah menuju panorama urban yang bersifat intensif dalam penggunaan tanah. Keadaan seperti ini akan menghilangkan motivasi wisatawan, yang sekaligus merupakan faktor pendorong untuk memenuhi kebutuhan mendapatkan pengalaman dan pengetahuan sebagai pengunjung kawasan wisata agro. Perolehan pengalaman dan pengetahuan bagi wisatawan adalah lebih penting dari pada lokasi destinasinya. Hall dan Page (2002), menyatakan bahwa *“the selling of the holiday experience it self and not the destination was the important factor”*

Aspek lain yang dapat ditambahkan adalah bahwa perencanaan Kawasan Condet sebagai cagar buah ternyata belum atau tidak mendapatkan perhatian dari kalangan pemodal swasta atau sektor privat, karena motivasi provit tidak terlihat, sehingga dapat mengurangi makna terpadunya. Kenyataan pula bahwa sektor privat masih belum menyadari makna kota yang memiliki multi fungsi, dimana salah satu fungsinya adalah dalam dimensi wisata agro.

PENUTUP

Pengembangan Condet sebagai cagar buah sekaligus cagar budaya Betawi yang dalam arti ekonomi merupakan faktor *“supplay”* banyak memiliki kendala guna dapat memenuhi kebutuhan faktor *“demand”* yang dalam hal ini adalah wisatawannya. Menawarkan kawasan Condet sebagai *“site preferred goods”* atau benda setempat yang dapat menjadi pilihan untuk dijual atau dibeli dan dimana telah dimilikinya efisiensi dalam jarak tempuh, perlu dikuasai dengan benar, terlebih karena merupakan upaya pelestarian lingkungan yang berkelanjutan dalam suasana urban yang sangat kuat.

DAFTAR PUSTAKA

Anon, 2000. Agenda 21 Propinsi DKI Jakarta. Strategi untuk Pembangunan Berkelanjutan di Daerah. Jakarta.

Anon, 1999. Jakarta Dalam Angka. Biro Pusat Statistik. DKI Jakarta.

Anon, 2002. Evaluasi Kawasan Cagar Buah Condet Wilayah Jakarta Timur. Puswika UI, Jakarta.

Briggs S, 2001. Successful Tourism Marketing. A Practical Handbook, 2nd Edition, London.

Burton, R. 1995. Travel Geography. Pitman Publishing, London.

Gunn CA, 2002. Tourism Planning, Basics, Concepts, Cases. Fourth Edition, Routledge, New York and London.

Hall MC & Stepen J Page, 2002. The Geography of Tourism and Recreation. Environment, Place and Space. Routledge, London and New York.

Iskandar, FJ, 1998. Perencanaan Tata Ruang dan Perencanaan Pariwisata. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, vol 9. no 1 Januari 1998, Bandung.

Mandez, JP & Myra P Gunawan, 1994. Emergence of Ecotourism in Indonesia. A National Park Case Study. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, edisi khusus 1994, Bandung.

Muhlis, 2003. Perubahan Penggunaan Tanah Kebun di Kawasan Condet. Departemen Geografi, FMIPA – UI, Jakarta.

Page S, 1995. Urban Tourism. Routledge, London

Silver, C, 1994. Urban Tourism Development. A Case for Indonesia. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, edisi khusus 1994, Bandung.

Shaw G & Allan M W, 2002. Critical Issues in Tourism. A Geographical Perspective.

