

## Pengembangan Kota Berkelanjutan Berbasis Nilai Lokal di Kawasan Pecinan Glodok, Jakarta Barat.

Hani Nurul Azizah<sup>1\*</sup>, Komang Agus Sanjaya<sup>1</sup>, Lioni Fakhirah Salsabila<sup>1</sup>, dan I Nyoman Teguh Prasadha<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Pancasila, Jakarta

<sup>2</sup>Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Pancasila, Jakarta

**Abstrak.** Kawasan Pecinan Glodok di Jakarta, memiliki sejarah dan budaya Tionghoa yang kaya, menyimpan peluang besar dalam pengembangan kota berkelanjutan yang berbasis nilai lokal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi dan tantangan dalam penerapan konsep kota berkelanjutan berbasis nilai lokal di kawasan Pecinan Glodok, Jakarta Barat. Metode yang digunakan mencakup kajian pustaka dan pendekatan kualitatif dengan studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembangan kawasan ini dengan penerapan nilai-nilai lokal dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat, memperkuat identitas budaya, serta mendorong partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan. Namun, tantangan seperti kurangnya infrastruktur dan kesadaran masyarakat perlu diatasi untuk memastikan keberhasilan implementasi. Penelitian ini memberikan rekomendasi kebijakan bagi pemangku kepentingan untuk menciptakan strategi yang lebih inklusif dan berkelanjutan dalam pengembangan kawasan cerdas di kawasan Pecinan. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi kota-kota lain dalam mengintegrasikan teknologi dan budaya lokal untuk mencapai tujuan keberlanjutan.

**Kata kunci**—*pecinan; kota berkelanjutan; kawasan cerdas; glodok.*

### PENDAHULUAN

Pecinan Glodok merupakan salah satu kawasan ekonomi tertua dan terbesar di Jakarta, yang telah ada sejak awal abad ke-17. Kawasan ini dihasilkan dari pembentukan permukiman oleh kelompok masyarakat Tionghoa. Pecinan diciptakan melalui aspek spiritual dan sejarah dari komunitas dan membentuk struktur ruang bermasyarakat yang berlapis (Kautsary, 2015). Di banyak kota, kawasan Pecinan dikenal sebagai pusat perdagangan dan pertumbuhan yang signifikan, memainkan peran kunci dalam dinamika ekonomi lokal (Kautsary, 2015).

Pecinan memiliki ciri khas tersendiri yakni, daerah yang mempunyai kepadatan bangunan yang sangat tinggi, dengan penampilan bangunan yang berfungsi sebagai hunian-dagang atau lebih populer dengan sebutan rumah-toko (shop house), sering menjadi ciri khas daerah Pecinan (Handinoto, 1996). Bangunan dengan model ini mencerminkan interaksi yang erat antara aktivitas sosial ekonomi dalam kehidupan sehari-hari mereka, menjadi simbol keterikatan masyarakat terhadap tradisi. Dengan kondisi ini, kawasan Pecinan Glodok bukan hanya sekadar lokasi ekonomi, tetapi juga merupakan pusat budaya yang kaya, di mana nilai-nilai lokal terpelihara dan dihidupkan.

Namun, dalam era modernisasi dan urbanisasi yang pesat, Pecinan Glodok menghadapi berbagai tantangan yang mengancam keberlanjutan dan pelestarian nilai-nilai lokal. Perubahan tata guna lahan, perkembangan infrastruktur, dan tekanan ekonomi global telah mempengaruhi karakteristik kawasan. Oleh karena itu, penting untuk mengembangkan pendekatan yang mengintegrasikan teknologi cerdas dalam perencanaan dan pengelolaan kawasan, guna mempertahankan identitas lokal sambil mendorong keberlanjutan.

---

\* Corresponding author: [haninurul.28@gmail.com](mailto:haninurul.28@gmail.com)

Kota berkelanjutan adalah konsep yang dibangun atas keyakinan bahwa kehidupan manusia di dunia mesti berlanjut dengan cara yang berkesinambungan dan berkualitas[5]. Konsep ini menekankan pentingnya pemenuhan kebutuhan generasi sekarang tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri. Stern, 1992 (dalam Haryadi dan Setiawan, 2002) menekankan bahwa kotayang berkelanjutan adalah kota yang efisien dalam penggunaan sumber daya kota. Di Indonesia, banyak kota menghadapi tantangan seperti kemacetan, polusi, dan pengelolaan sumber daya yang tidak efisien. Dalam upaya menciptakan kota yang lebih ramah lingkungan, pendekatan pengembangan kawasan cerdas (smart city) menawarkan solusi inovatif yang memanfaatkan teknologi untuk meningkatkan kualitas hidup warganya. Kawasan Pecinan, yang kaya akan sejarah, budaya, dan nilai-nilai lokal, menjadi lokasi strategis untuk menerapkan konsep ini. Kawasan ini memiliki potensi ekonomi tinggi dan memerlukan perhatian khusus dalam pelestarian budaya dan tradisi. Dengan mengintegrasikan teknologi cerdas dan nilai-nilai lokal, pengembangan kawasan cerdas di Pecinan dapat menjadi model bagi kota-kota lain di Indonesia dalam menciptakan lingkungan yang lebih baik dan berkelanjutan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi dan tantangan dalam pengembangan kawasan cerdas di kawasan Pecinan, meneliti bagaimana integrasi nilai-nilai lokal dapat memperkuat konsep kota berkelanjutan, mengidentifikasi strategi dan praktik terbaik dalam implementasi pengembangan kawasan cerdas yang bernilai lokal, serta memberikan rekomendasi bagi pemangku kepentingan dalam merancang kebijakan dan program yang mendukung pengembangan kawasan cerdas di Pecinan.

## 1. METODE

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode kualitatif dengan tujuan untuk memahami potensi dan tantangan dalam pengembangan bangunan dan kawasan cerdas bernilai lokal di Pecinan Glodok, Jakarta Barat. Metode ini dipilih untuk memahami konsep kota keberlanjutan dan aplikasinya di berbagai kota di dunia, terutama di kawasan yang memiliki nilai historis dan budaya. Dalam metode ini, data dikumpulkan melalui pengumpulan data sekunder dari berbagai sumber di internet. berkaitan dengan pengembangan kawasan cerdas di Pecinan, Jakarta.

### a. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Pendekatan ini dipilih untuk mendalami aspek-aspek kompleks dari pengembangan kawasan cerdas yang bernilai lokal di Pecinan Glodok, Jakarta. Dengan fokus pada interaksi antara teknologi, masyarakat, dan pelestarian budaya, penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam tentang dinamika yang ada di kawasan tersebut.

### b. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ditetapkan di kawasan Pecinan Glodok, Jakarta. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada potensi kawasan yang kaya akan sejarah dan budaya, serta tantangan yang dihadapi dalam era modernisasi. Pecinan Glodok dipilih sebagai studi kasus karena karakteristik uniknya sebagai pusat ekonomi dan budaya Tionghoa yang saling terintegrasi.

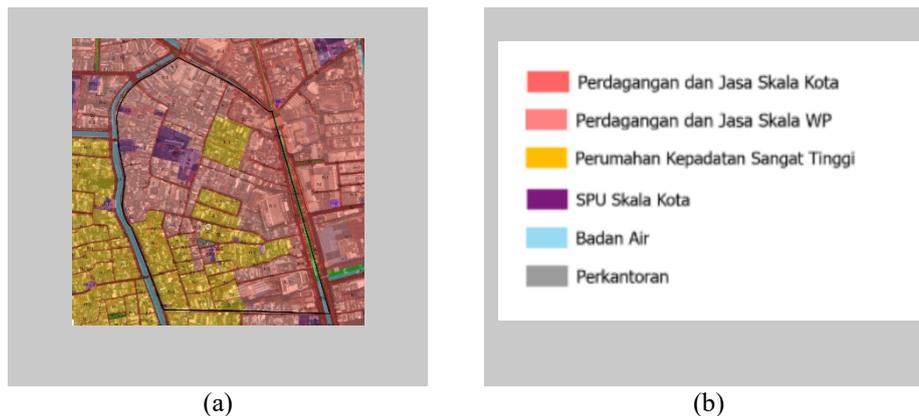
### c. Sumber Data

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung diperoleh dari pihak lain. Data sekunder diperoleh melalui artikel akademik, laporan penelitian, ataupun dokumen pemerintah yang relevan tentang pengembangan kota berkelanjutan, teknologi cerdas, dan pelestarian budaya. Sumber ini akan membantu memberikan konteks yang lebih luas mengenai kondisi dan kebijakan yang ada.

## 2. HASIL

Pecinan di Jakarta, terutama Glodok, memiliki potensi besar untuk dikembangkan menjadi kawasan cerdas yang tetap mempertahankan nilai-nilai lokal. Analisis terhadap potensi dan tantangan kawasan ini didasarkan pada beberapa elemen kunci:

### a. Tata Guna Bangunan



Gambar 1 Tata Guna Bangunan : (a) Peta Peruntukan Lahan; (b) Keterangan.

Berdasarkan gambar 1, rata-rata untuk kawasan Glodok didominasi dengan area perdagangan dan jasa. Hal ini menunjukkan potensi ekonomi yang kuat. Lokasi strategis menarik berbagai jenis aktivitas komersial dan bisnis, yang merupakan salah satu daya tarik utama kawasan tersebut. Keberadaan perdagangan dan jasa memberikan peluang untuk meningkatkan nilai ekonomi dan menarik lebih banyak investor untuk pengembangan kawasan cerdas.

### b. *Preservasi Bangunan Sejarah*

Pecinan Glodok, kawasan tertua di Jakarta, kaya akan sejarah dan budaya Tionghoa telah lama menjadi pusat perekonomian Jakarta, hingga akhir tahun 1990-an. Saat ini, Glodok berkembang sebagai area komersial dengan berbagai toko yang menjual produk Tionghoa, bahan makanan, dan obat tradisional. Tempat cagar budaya bagi mereka yang tertarik dengan budaya Tionghoa, tempat tersebut sangat identik dengan ornamen Tionghoa dan menjadikan tempat tersebut sebagai pecinan terbesar di Jakarta, sehingga memberikan daya tarik untuk dikunjungi. Selain itu, terdapat pemukiman padat dengan rumah-rumah tua berarsitektur Tionghoa.



Gambar 2 Cagar Budaya : (a) Kelenteng Jin De Yuan ; (b) Gereja Santa Maria de Fatima

Pecinan Glodok di Jakarta memiliki cagar budaya yang kaya, termasuk beberapa tempat ibadah tertua di kota ini. Salah satunya adalah Kelenteng Jin De Yuan yang dibangun pada tahun 1650 oleh seorang Letnan Tionghoa bernama Kwee Hoen untuk menghormati Dewi Kwan Im (Guan Yin) [1]. Kawasan Pecinan Glodok juga memiliki Gereja Santa Maria de Fatima, adalah gereja yang memiliki bangunan berarsitektur Cina yang berdiri sejak 1894. Dulunya berfungsi sebagai kantor, sekolah, dan tempat tinggal keluarga Khouw Kim An yang udah berdiri sejak 1807[8].

Berdasarkan konsep kota berkelanjutan, Glodok memiliki potensi besar untuk memanfaatkan bangunan-bangunan bersejarah secara inovatif tanpa mengorbankan nilai historisnya. Bangunan tua seperti rumah-rumah

bersitektur Tionghoa di pemukiman padat dapat direvitalisasi dan dialihfungsikan menjadi pusat kegiatan ekonomi lokal seperti kafe, galeri seni, atau museum budaya Tionghoa. Penggunaan bangunan bersejarah untuk fungsi modern ini akan mengurangi kebutuhan pembangunan baru, yang pada akhirnya bisa membantu mengurangi penggunaan sumber daya alam dan lahan.

### **c. Aksesibilitas dan sirkulasi**

Kawasan Pecinan Glodok dapat dijangkau baik melalui transportasi umum maupun kendaraan pribadi. Stasiun terdekat adalah Stasiun Jakarta Kota, sementara halte busway Glodok terhubung langsung ke Pasar Harco Glodok melalui Jembatan Penyeberangan Orang (JPO). Di sepanjang Jalan Pancoran, terdapat jalur satu arah yang dilalui oleh kendaraan pribadi dan angkutan umum seperti bajaj dan angkot. Jalan Pancoran memiliki jalur pedestrian yang cukup lebar, menjadikannya area menarik karena dikelilingi oleh berbagai fasilitas komersial. Ketersediaan jalur pedestrian di jalan arteri cukup memadai; namun, di jalan-jalan lingkungan, kondisi tersebut masih perlu diperbaiki.

Aksesibilitas dan sirkulasi di kawasan Pecinan Glodok memberikan potensi besar untuk dikembangkan dalam konteks kawasan cerdas. Selain terhubung dengan baik oleh jalur transportasi umum seperti TransJakarta dan KRL, yang mempermudah mobilitas masyarakat, pengembangan potensi mobilitas cerdas dapat dilakukan dengan menerapkan aplikasi berbasis teknologi yang berfungsi untuk mengelola lalu lintas dan memberikan informasi secara real-time tentang ketersediaan transportasi umum, arus lalu lintas, serta rute tercepat.

Selain itu, peningkatan aksesibilitas bagi pejalan kaki juga menjadi aspek penting yang harus diperhatikan. Saat ini, banyak jalur pejalan kaki yang kurang ramah, sempit, atau terhalang oleh pedagang kaki lima. Penataan ulang trotoar dengan penerapan konsep walkable city dapat meningkatkan kenyamanan pengguna jalan dan mendorong lebih banyak orang untuk berjalan kaki. Hal ini, pada gilirannya, akan berkontribusi pada pengurangan emisi karbon dan menciptakan lingkungan yang lebih berkelanjutan di kawasan ini.

### **d. Ruang Terbuka dan Tata Hijau**

Ruang terbuka dalam arsitektur adalah area yang tidak terbangun di dalam atau sekitar bangunan yang berfungsi sebagai penghubung antara bangunan dan lingkungan sekitarnya. Ruang ini bisa berupa taman, lapangan, plaza, atau bahkan hanya sebuah halaman kecil. Ruang terbuka memiliki peran yang sangat penting dalam sebuah desain arsitektur, baik dari segi estetika, fungsionalitas, maupun dampaknya terhadap lingkungan. Secara umum ruang terbuka public (open space) diperkotaan terdiri dari ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non-hijau.

Ruang terbuka hijau (RTH) di kawasan Pecinan Glodok masih terbatas, namun ini menawarkan potensi besar untuk pengembangan kawasan yang lebih hijau dan berkelanjutan. Ruang terbuka yang ada, seperti alun-alun dan area dekat pasar, bisa dioptimalkan sebagai ruang publik yang berfungsi sebagai taman kota mini atau ruang rekreasi bagi masyarakat setempat.

Pengembangan tatahijau juga dapat difokuskan pada pemanfaatan atap bangunan untuk taman atap (rooftop garden) atau kebun vertikal, terutama pada bangunan yang tidak memiliki lahan terbuka. Ruang hijau tambahan ini tidak hanya meningkatkan kualitas udara di kawasan padat, tetapi juga berperan dalam meningkatkan estetika lingkungan, menjaga suhu kawasan tetap sejuk, dan mendukung ekosistem lokal.

RTH yang terintegrasi dengan baik juga dapat difungsikan sebagai bagian dari sistem pengelolaan air perkotaan yang ramah lingkungan, seperti melalui pembuatan kolam retensi atau penggunaan biopori untuk mengurangi risiko banjir di kawasan yang padat ini. Selain itu, penerapan sistem pengairan cerdas pada ruang hijau dapat memastikan efisiensi dalam pemanfaatan sumber daya air.

## **4. KESIMPULAN**

Pecinan Glodok adalah salah satu kawasan ekonomi tertua dan terbesar di Jakarta, yang dibentuk oleh komunitas Tionghoa sejak awal abad ke-17. Kawasan ini mencerminkan interaksi spiritual dan sejarah masyarakat, menjadikannya pusat perdagangan yang signifikan dalam dinamika ekonomi lokal. Ciri khas Pecinan adalah kepadatan bangunan yang tinggi, terutama rumah-toko (shop house), yang melambangkan keterikatan masyarakat pada tradisi dan budaya. Namun, modernisasi dan urbanisasi membawa tantangan bagi pelestarian

nilai-nilai lokal, seperti perubahan tata guna lahan dan tekanan ekonomi global. Oleh karena itu, penting untuk mengintegrasikan teknologi cerdas dalam perencanaan kawasan untuk mempertahankan identitas lokal dan mendorong keberlanjutan. Konsep kota berkelanjutan menjadi relevan dalam konteks ini, dan Pecinan Glodok, dengan warisan budaya dan ekonominya, menjadi lokasi strategis untuk penerapan pendekatan kawasan cerdas. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi dan tantangan dalam pengembangan kawasan cerdas, serta mengeksplorasi integrasi nilai-nilai lokal untuk mendukung kota berkelanjutan. Melalui pendekatan kualitatif dan studi kasus, diharapkan penelitian ini memberikan kontribusi pada pengembangan kebijakan dan program yang mendukung keberlanjutan dan pelestarian budaya di Pecinan. Pecinan Glodok tidak hanya sebagai pusat ekonomi, tetapi juga sebagai simbol pelestarian budaya yang kaya, yang memerlukan perhatian dalam menghadapi tantangan modern.

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Kami menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus kepada Bapak Nyoman dan Ibu Yuke selaku dosen pengampu mata kuliah Metode Penelitian Arsitektur. Berkat bimbingan, saran, dan ilmu yang telah Bapak/Ibu sampaikan, penulis dapat menyelesaikan makalah ini dengan baik. Penulis sangat mengapresiasi kesabaran Bapak/Ibu dalam membimbing penulis selama proses penelitian.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Salim, Polniwati. (2012). Arsitektur Cina Pada Kelenteng Jin De Yuan di Kawasan Pecinan Jakarta Sebagai Suatu Perwujudan Akulturasi Budaya, Vol.3 No.2
- [2] Sulisty, Ary. (2019). Wisata Kawasan Pecinan Kota Tua Jakarta Suatu Tinjauan Potensi Pengembangan Pariwisata Perkataan di Indonesia. Vol.4 No. 1
- [3] Nabilah, Atiqah. Setiawan, Timmy. (2023). Revitalisasi Pecinan Glodok. Vol.5 No.1
- [4] Pramadi. Yoka., Fathy. Rusydan., Arifa. Sheila Hanua. (2023). Kota Cerdas di Kota Bandung : Sebuah Inovasi Sosial. Vol.19 No. 3
- [5] Kasman. (2024). Membangkitkan Kearifan Lokal: Peran Komunitas dalam Pengembangan Daerah (Studi di Kabupaten Bima Nusa Tenggara Barat). [Volume 4 Nomor 1 Tahun](#)
- [6] Kuswartojo, T. Asas kota berkelanjutan dan penerapannya di Indonesia. [Online] from <https://media.neliti.com/media/publications/148693-ID-asas-kota-berkelanjutan-dan-penerapannya.pdf> [Accessed on October 22th 2024]
- [7] Salwa Rosalina Aulia Rahman. (2024) *Strategi Pengembangan Destinasi Wisata Kawasan Pecinan Glodok,, Kelurahan Glodok , Kecamatan Taman Sari, Kota Jakarta Barat*. Sarjana thesis, Universitas Negeri Jakarta.
- [8] Nurpiena, Dea Siti. (2015). Review Konsep-Konsep Pengembangan Kota. Perencanaan Kota. Institut Teknologi Sepuluh Nopember
- [9] Lestari, S., & Tohjiwa, A. D. (2020). *Perubahan Elemen Arsitektur Tionghoa di Kawasan Pecinan Glodok*. Universitas Gunadarma.
- [10] Eko Budiharjo & Joko Sujarto, “Kota Berkelanjutan 1999