

STUDI PERKEMBANGAN POLA RUANG KAWASAN MARGONDA RAYA

Kyrana van den Berg¹⁾, Suryono Herlambang²⁾, Parino Rahardjo³⁾

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, vandenbergkyrana@gmail.com

²⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, s.herlambang@gmail.com

³⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, parinor19@gmail.com

Masuk: 10-08-2020, revisi: 07-09-2020, diterima untuk diterbitkan: 25-09-2020

Abstrak

Kawasan Margonda Raya merupakan titik awal perkembangan Kota Depok (Irsyam, 2017). Kawasan yang pada Tahun 1970 merupakan lahan pertanian kini telah menjadi kawasan pusat kota. Kawasan berkembang cepat menjadi kawasan yang padat. Muncul masalah-masalah baru seperti kepadatan lalu lintas disisi lain pembangunan skala besar terus terjadi. Hal ini mengindikasikan adanya ketidakseimbangan pembangunan. Selain itu, rencana tata ruang untuk kawasan tidak dibentuk secara sistematis. Studi ini dibatasi pada pembahasan terkait perkembangan pola ruang. Studi dilakukan untuk mengetahui bentuk perkembangan pola ruang yang terjadi serta keselarasannya dengan arahan pemerintah dalam dokumen rencana tata ruang yang sudah ada. Studi dilakukan menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif dengan metode analisis deskriptif komparatif. Berdasarkan studi yang dilakukan, diidentifikasi bahwa perkembangan yang terjadi saat ini belum sepenuhnya diantisipasi dalam rencana tata ruang. Fenomena perkembangan yang terjadi di kawasan Margonda Raya sangat pesat dan perlu diantisipasi untuk menjaga keseimbangan pembangunan yang kedepannya dapat mempengaruhi kualitas hidup masyarakat kota itu sendiri.

Kata Kunci: Jalan Margonda Raya; Kawasan; Perkembangan; Pola Ruang; Tata Ruang

Abstract

Margonda Raya area is one of the starting points for the development of Depok City (Irsyam, 2017). The area which in 1970 was agricultural land has now become a downtown area. The area is developing quickly into a dense area. New problems arise such as traffic congestion on the other hand large-scale development continues to occur. This indicates an imbalance in development. In addition, the spatial plan for the area was not systematically formed. This study is limited to discussion related to the development of spatial patterns. The study was conducted to determine the shape of spatial pattern development that occurred as well as its alignment with government directives in the existing spatial planning documents. The study was conducted using qualitative and quantitative approaches with comparative descriptive analysis methods. Based on studies conducted, it is identified that current developments have not been fully anticipated in spatial planning. The phenomenon of development that occurs in the Margonda Raya region is very rapid and needs to be anticipated to maintain the balance of development in the future which can affect the quality of life of the people of the city itself.

Keywords: Development; Margonda Raya Road; Region; Space Pattern; Spatial

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kota Pada dasarnya bersifat dinamis, sehingga memungkinkan suatu kota untuk berkembang. Bentuk perkembangan tiap kota pun bervariasi memunculkan berbagai teori mengenai perkembangan kota. Salah satu kota yang masih berkembang adalah Kota Depok. Kota Depok merupakan salah satu kota satelit dari DKI Jakarta yang diarahkan menjadi kawasan penyedia

permukiman (ITS, 2015). Peran yang dipegang oleh Kota Depok ini memiliki dampak yang cukup besar terhadap pertumbuhan kotanya, hal ini tercerminkan dalam perkembangan yang terjadi di Jalan Margonda Raya. Jalan Margonda Raya merupakan jalan utama Kota Depok yang saat ini dikenal sebagai kawasan pusat pelayanan Kota Depok. Berdasarkan salah satu literatur Irsyam (2017) mengenai sejarah Kota Depok digambarkan bahwa kawasan Margonda Raya merupakan titik awal perkembangan Kota Depok. Kawasan yang awalnya berupa lahan pertanian kini telah bertransformasi menjadi kawasan strategis pusat kota. Disisi lain kawasan Margonda Raya kini berubah menjadi kawasan yang padat dengan gedung-gedung tinggi dan kepadatan lalu lintas disepanjang jalannya.

Perkembangan seperti ini umum terjadi di kota-kota besar. Namun pembangunan yang tidak disertai dengan perencanaan dapat menyebabkan ketidakseimbangan pembangunan. Maka dari itu dewasa ini dibentuklah rencana tata ruang. Kawasan Margonda Raya diarahkan oleh beberapa rencana tata ruang antara lain Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (2011), Rencana Tata Ruang Wilayah (2012) dan Rencana Detail Tata Ruang (2018). Hal ini menggambarkan bahwa penyusunan dokumen tata ruang untuk kawasan Margonda Raya tidak dilakukan seperti penyusunan dokumen tata ruang pada umumnya yang sesuai dengan pedoman.

Fenomena-fenomena perkembangan seperti ini memang dapat terjadi karena sifat kota yang dinamis. Maka dari itu diperlukan evaluasi terus menerus untuk melihat keselarasan antara perkembangan yang terjadi dengan arahan tata ruang dengan tujuan mencapai keseimbangan dalam pembangunan.

Rumusan Masalah

Dari perubahan pemanfaatan ruang pada kawasan pusat Kota Depok (Jalan Margonda Raya) yang terus terjadi, mulai muncul indikasi awal ketidakseimbangan pembangunan seperti kepadatan lalu lintas, disisi lain pembangunan skala besar terus terjadi. Selain itu dapat didapatkan indikasi awal bahwa rencana-rencana tata ruang yang menjadi penjaga keseimbangan pembangunan ditetapkan oleh pemerintah juga terus berkembang namun tidak secara sistematis sesuai dengan pedoman yang telah ditentukan. Idealnya adalah arah perkembangan pemanfaatan ruang yang terjadi pada kawasan Margonda Raya selaras dengan arahan yang tertera dalam rencana pemerintah untuk mencapai keseimbangan dalam pembangunan.

Indikasi masalah yang terjadi dalam kawasan terkait erat dengan perkembangan pembangunan yang didasarkan pada pola kegiatan masyarakat yang ada. Sehingga studi mengenai perkembangan kawasan ini dibatasi pada aspek dasar yaitu perkembangan pola ruang yang dapat memberikan gambaran secara luas mengenai perkembangan yang terjadi.

Tujuan

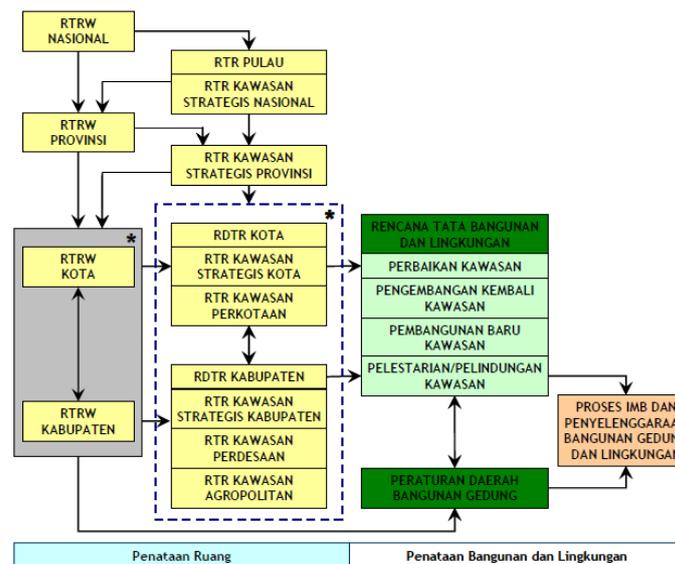
Studi ini dilakukan untuk mengetahui bentuk perkembangan pola ruang yang terjadi serta keselarasannya dengan arahan pemerintah dalam dokumen rencana tata ruang yang sudah ada.

2. KAJIAN LITERATUR

Dinamika pembangunan kota dapat diilustrasikan dalam sebaran prasarana kota yang dikaitkan dengan distribusi penduduk dan permukiman (Koestoer dkk, 2001). Terdapat tiga teori umum mengenai bentuk perkembangan struktur kota (Yunus, 2000) yaitu teori konsentris (Ernest Burgess, 1924 dalam Yunus, 2000) menggambarkan kota tumbuh keluar dari titik pusat dalam serangkaian lingkaran (cincin), teori sektoral (Homer Hoyt, 1939 dalam Yunus, 2000) menggambarkan kota berkembang dalam bentuk sector-sektor, serta teori pusat kegiatan

banyak (C.D Harris dan E.L Ullman, 1945 dalam Yunus, 2000) menggambarkan kota berisi lebih dari satu pusat tertarik ke titik tertentu.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan untuk fungsi budi daya. Pola perkembangan kota digambarkan dalam literatur Koestoer (2001) memiliki tiga bentuk yaitu mendatar (indikasi luas daerah bertambah), vertikal (indikasi daerah pembangunan dan kuantitas lahan terbangun tetap sama namun ketinggian bangunan bertambah), serta memapat (indikasi luas daerah dan ketinggian rata-rata tetap namun kuantitas lahan terbangun bertambah. Kedudukan tiap dokumen rencana tata ruang yang ada di Indonesia digambarkan dalam Gambar 1.



Gambar 1. Grafik Kedudukan RTBL dalam Dokumen Perencanaan

Sumber: Permen PU No. 06 Tahun 2007 Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Morfologi kota terbentuk atas beberapa komponen antara lain penggunaan lahan, pola jaringan jalan serta bangunan. Dalam Tabel 1 adalah beberapa teori bentuk kota yang dirangkum dalam jurnal karya Putri (2016).

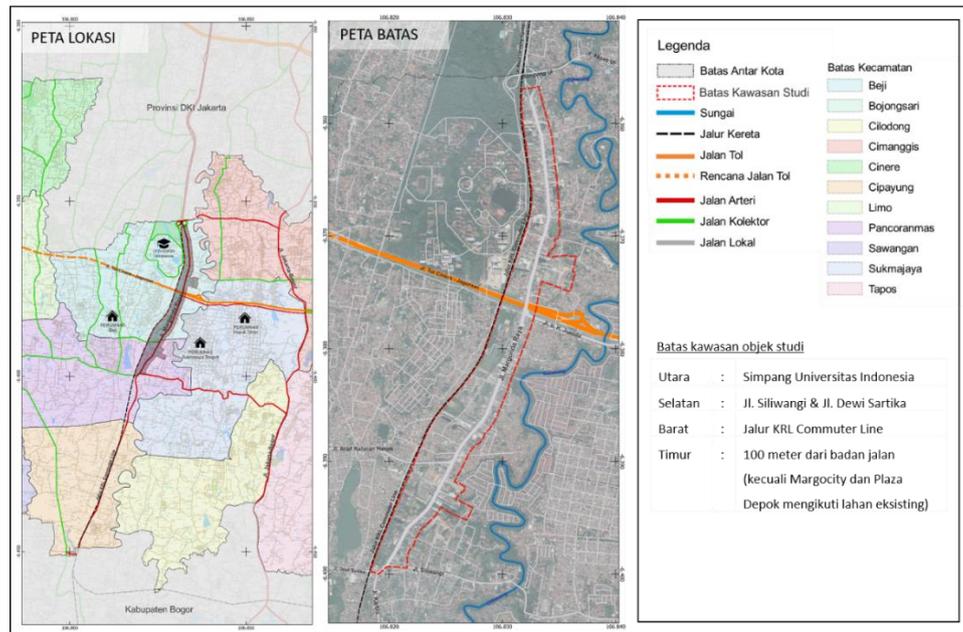
Tabel 1. Komponen Morfologi Kota

| Bentuk | Pusat Aktivitas | Pola Jaringan Jalan | Bangunan (Kepadatan & Pola) |
|-----------------|---|--|---|
| Konsentris | Satu, ditengah | Radial konsentris, spinal, radial cincin | Kepadatan tinggi di pusat, pola homogen |
| Memanjang | Satu, disepanjang jalan | Grid, spinal | Kepadatan tinggi di sepanjang jalan, pola heterogen |
| Gurita | Satu, disepanjang jalan atau tengah | Radial konsentris, radial cincin, spinal | Kepadatan tinggi di pusat dan sepanjang jalan, pola heterogen |
| Tidak Berpola | Tersebar | Tidak berpola | Kepadatan sedang, heterogen |
| Linear bermanik | Beberapa di sepanjang jalan | Gird, spinal | Kepadatan sedang berselang, pola heterogen |
| Satelit | Beberapa, di sepanjang jalan dan tengah | Radial konsentris, radian cincin, spinal | Kepadatan tinggi pada pusat kawasan, pola heterogen |
| Terbelah | Campuran | Tidak berpola | Kepadatan sedang |

Sumber: Putri, 2016

3. METODE

Studi ini dilakukan di Kawasan Margonda Raya, Kecamatan Pancoran Mmas dan Beji, Kota Depok, Jawa Barat. Batas dengan batasan kawasan studi menyesuaikan dengan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan digambarkan dalam Gambar 2.



Gambar 2. Lokasi dan Batas Kawasan Objek Studi
 Sumber: Hasil olahan penulis dari SIG, 2020

Berdasarkan tujuan studi, ditetapkan beberapa sasaran yaitu (1) Mengetahui proses perkembangan pola ruang kawasan; (2) Mengetahui faktor pendorong perkembangan pola ruang kawasan; dan (3) Mengetahui arahan rencana tata ruang untuk kawasan.

Data yang digunakan dalam studi berupa kondisi fisik kawasan (lahan dan bangunan) serta dokumen rencana tata ruang. Kondisi fisik kawasan dikaji dari Tahun 1970 (awal perkembangan) sampai dengan yang direncanakan dimasa yang akan datang. Berfokus pada lahan dan bangunan dalam kawasan serta area sekitarnya yang berpengaruh terhadap kawasan. Untuk arahan pemerintah yang digunakan berupa rencana tata ruang dibatasi sampai dengan skala kota. Untuk data kondisi fisik kawasan dikumpulkan dengan menggunakan metode observasi untuk mendapatkan data eksisting yang sifatnya aktual, metode studi literatur dan internet searching juga dilakukan untuk mendapatkan data kondisi fisik kawasan pada masa lampau (awal perkembangan) dan masa depan (arah rencana perkembangan). Sedangkan untuk data berupa dokumen tata ruang dikumpulkan dengan menggunakan metode permohonan data untuk dokumen rencana tata ruang karena data bersifat tertutup milik pihak ketiga (pemerintah kota). Data diolah dengan menggunakan metode pemetaan dibantu dengan alat analisis QGIS untuk memberikan gambaran arah perkembangan kawasan. Peta tersebut kemudian dapat diolah lebih lanjut kedalam bentuk tabel dan grafik untuk memudahkan analisis. Selain itu dokumentasi juga ditambahkan untuk memberikan gambaran lebih lanjut dalam melakukan analisis.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif digunakan untuk melihat bentuk, arah, proses serta karakteristik perkembangan yang terjadi, sedangkan pendekatan kuantitatif digunakan untuk memberikan gambaran detail terkait luasan distribusi fungsi dan populasi penduduk. Untuk mencapai tujuan dan sasaran yang ada. Data yang sudah dikumpulkan dianalisis dengan menggunakan metode analisis berupa deskriptif komparatif. Analisis dilakukan dengan pembahasan awal berupa perkembangan karakteristik

fisik dan penduduk kawasan. Analisis ini dilakukan untuk memberikan gambaran awal secara terkait peran kawasan terhadap kota, kawasan sekitar, dan penduduknya. Dilanjutkan dengan pembahasan lebih detail terkait ruang kawasan yaitu perubahan peruntukan lahan dan ketinggian bangunan. Analisis ini dilakukan untuk melihat perkembangan ruang secara detail dalam kawasan dan sekitarnya. Keempat pembahasan tersebut menjadi dasar dari analisis perkembangan pola ruang kawasan. Analisis perkembangan pola ruang kawasan dilakukan dengan menggabungkan hasil analisis sebelumnya dan dilihat ketekaitannya. Analisis ini dilakukan untuk memberikan gambaran proses, bentuk, arah serta karakteristik perkembangan ruang yang terjadi di kawasan dan sekitarnya. Arah rencana tata ruang dianalisis sendiri dengan menggunakan data dokumen rencana tata ruang. Analisis ini dilakukan untuk memberikan gambaran arah, bentuk dan karakteristik kawasan yang diarahkan dalam rencana tata ruang. Selanjutnya hasil dari analisis perkembangan pola ruang disandingkan dengan hasil analisis arahan rencana tata ruang. Sehingga hasil dari studi berupa gambaran keselarasan antara perkembangan pola ruang dengan arahan pemerintah dalam rencana tata ruang.

4. DISKUSI DAN HASIL

Perkembangan karakteristik fisik kawasan

Batasan administrasi Kota Depok sudah berubah beberapa kali sejak Tahun 1970. Berdasarkan literatur milik Irsyam (2017) Kota Depok ditentukan sebagai kota administrative pada Tahun 1981 dengan tiga Kecamatan yaitu Kecamatan Pancoran Mas, Beji dan Sukmajaya. Tahun 1999 Depok menjadi Kotamadya dengan 6 kecamatan dan pada Tahun 2007 diperluas menjadi 11 kecamatan sampai dengan saat ini. Kawasan Margonda sendiri berlokasi pada area awal Kota Depok yaitu Kecamatan Pancoran Mas dan Beji yang juga menempel langsung dengan Kecamatan Sukmajaya. Secara alamiah area sekitar kawasan Margonda Raya merupakan kawasan lindung yang memiliki peran penting bagi lingkungan Kota Depok dan sekitarnya seperti Sungai Ciliwung pada area timur kawasan, Situ Rawa Besar dan Danau UI pada area timur kawasan serta saluran irigasi yang berada di dalam kawasan. Kota Depok sendiri yang memiliki sejarah sebagai kawasan pertanian menunjukkan bahwa kawasan memiliki tanah yang subur berpotensi pengembangan dengan konsep hijau.

Jalan Margonda sendiri memiliki peran dalam pola jalan kota sebagai jalan arteri yang menghubungkan Kota Bogor dengan Kota Jakarta. Ditambah dengan adanya gerbang tol JORR2 membuat kawasan juga menjadi penghubung antara Kota Depok dengan kawasan JABODETABEK. Aspek buatan berupa infrastruktur dasar rel kereta api dan terminal yang juga ada di kawasan membuat kawasan Margonda Raya memiliki peran penting bagi kota sebagai pusat mobilitas dengan adanya beberapa sarana transportasi umum. Disisi lain dengan adanya beberapa titik gerbang tol yang direncanakan di area Kota Depok selain di Margonda diprediksikan akan meringankan beban kawasan Margonda Raya yang pada awalnya merupakan pusat pergerakan dari dan menuju Kota Depok, Namun hal ini tidak melepas peran kawasan Margonda sebagai kawasan pusat mobilitas dengan transportasi umum.

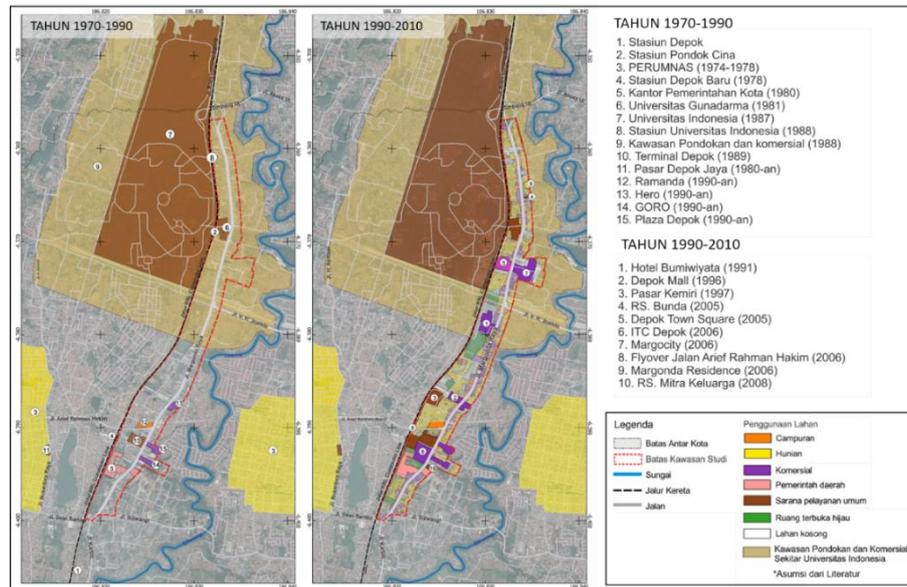
Perkembangan Karakteristik Penduduk Kawasan

Berdasarkan data Kota Depok dalam Angka (2019) dan data statistik komuter Jabodetabek (2019), penduduk Kota Depok didominasi oleh penduduk produktif yang memiliki karakteristik sebagai penduduk komuter. Pertumbuhan penduduk di Kota Depok terus meningkat dan terkonsentrasi pada area Kecamatan Sukmajaya, Pancoran Mas dan Beji yang merupakan area dimana kawasan studi berada. Pertumbuhan penduduk kawasan Margonda Raya dan sekitarnya (Sukmajaya, Pancoran mas dan Beji) meningkat pesat sejak Tahun 1970 sampai 2000 bahkan hingga tiga kali lipat dari sebelumnya. Pertumbuhan penduduk Kota Depok sejak Tahun 1970-

2000 didominasi oleh penduduk yang bermigrasi dari area sekitarnya yaitu DKI Jakarta dan Jawa Barat.

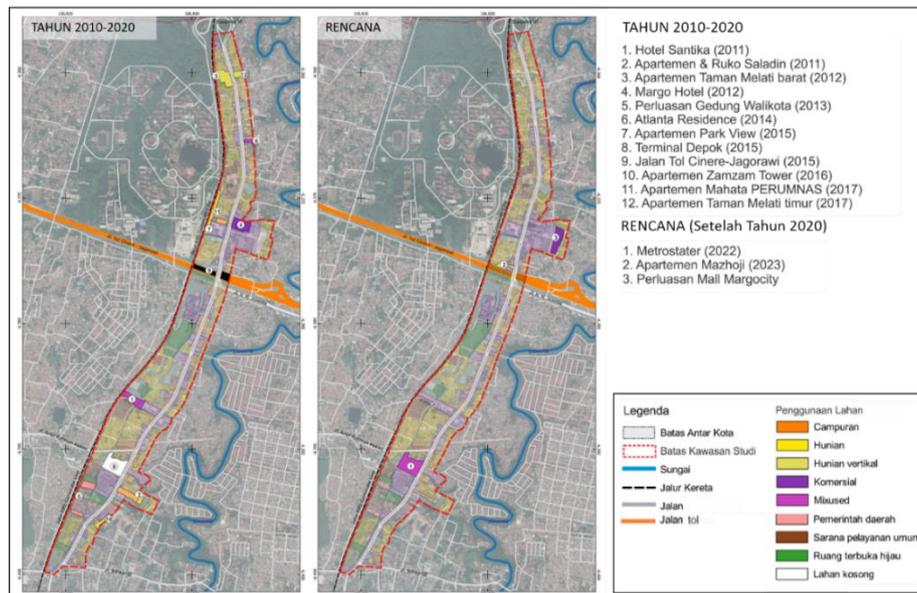
Perubahan Penggunaan Lahan

Perubahan penggunaan lahan kawasan Margonda dan sekitarnya digambarkan pada Gambar 3.



Gambar 3. Peta Perubahan Penggunaan Lahan Kawasan Margonda Raya Tahun 1970-1990 dan Tahun 1990-2010

Sumber: Hasil olahan penulis dari literatur Irsyam (2017) & google earth, 2020



Gambar 4. Peta Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2011-2020 dan Rencana (Setelah Tahun 2020)

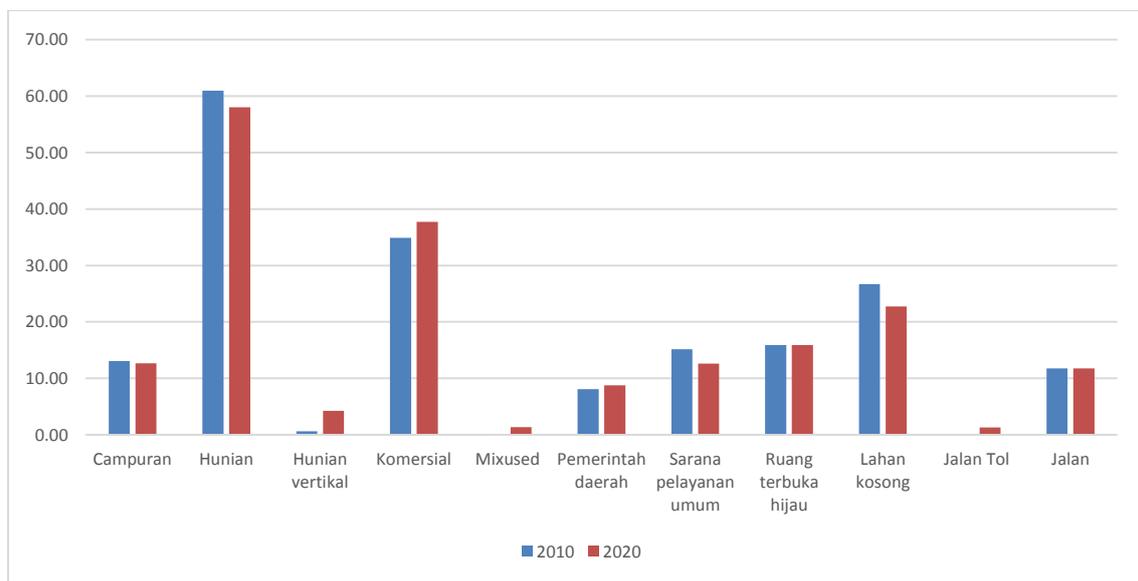
Sumber: Hasil olahan penulis dari survei lapangan (2020) & google earth, 2020

Berdasarkan literatur Irsyam (2017) kawasan Margonda Raya pada Tahun 1970 digambarkan sebagai kawasan pertanian dan permukiman kepadatan rendah, didukung dengan adanya sarana berupa Stasiun Pondok Cina. Berdasarkan rencana pemerintah, Kota Depok direncanakan menjadi kawasan permukiman bagi penduduk Kota Jakarta, hal ini dikarenakan Kota Jakarta sendiri semakin padat oleh pekerja yang ingin mencari nafkah di ibukota dan Kota

Depok berpotensi menampung permukiman bagi pekerja di ibukota karena lokasinya berdekatan dan adanya infrastruktur mobilitas dasar berupa rel kereta.

Pada periode 1970 – 1990 kawasan sekitar objek studi dikembangkan oleh pemerintah dengan dibangunnya PERUMNAS, diakomodasi dengan Stasiun Depok Baru pada area selatan. Selanjutnya dikembangkan sarana pendidikan tingkat nasional (GUNDAR & UI) pada area utara sekitar Stasiun Pondok Cina dan pusat pemerintahan kota (kantor walikota) pada area selatan Disekitar Stasiun Depok Baru. Serta adanya penambahan sarana transportasi baru Stasiun Universitas Indonesia (utara) & terminal (selatan). Dapat dilihat pada peta bahwa pada periode selanjutnya yaitu Tahun 1991 - 2010 perkembangan perdagangan dan jasa dalam kawasan meningkat pesat (disekitar kegiatan utama). Perdagangan jasa skala besar pada area yang sudah berkembang terlebih dahulu (selatan & utara) sedangkan yang skala kecil pada kanan & kiri ruas jalan. Pada periode ini juga dibangunnya hunian vertikal pertama di Jalan Margonda.

Untuk Periode Tahun 2011 – 2020 dapat dilihat lebih jelas dalam Gambar 5 berikut.



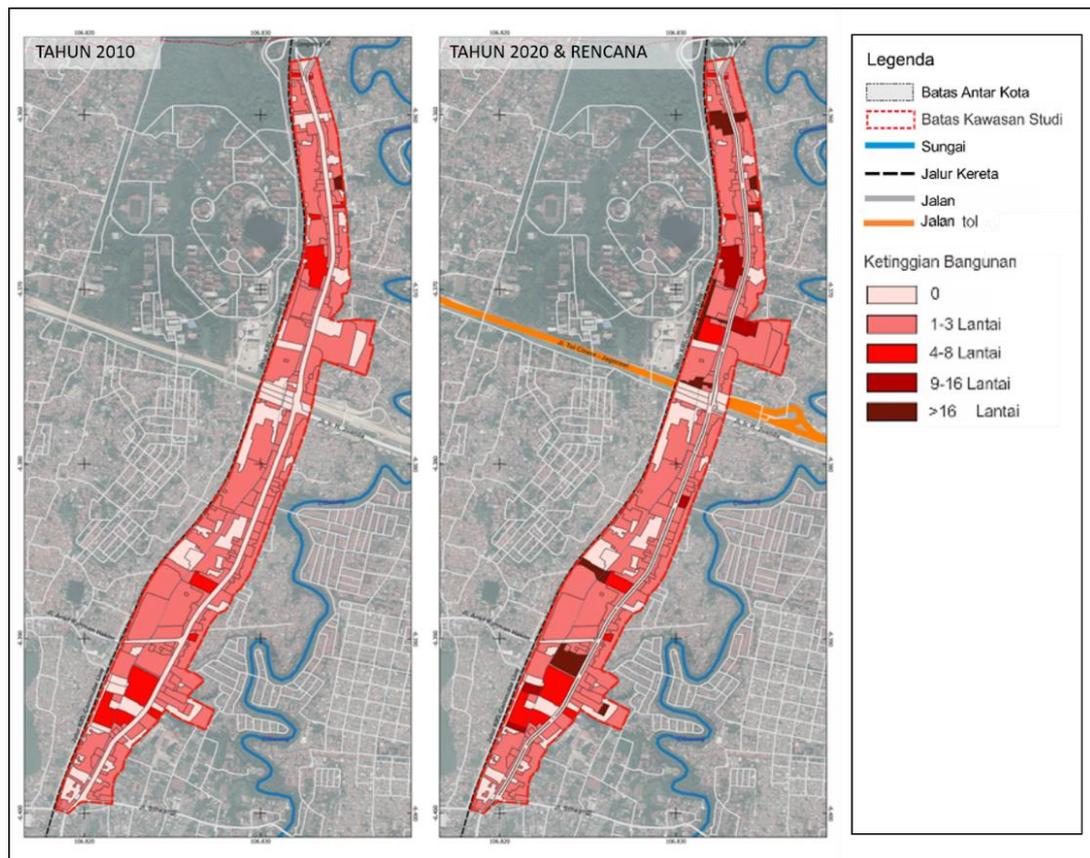
Gambar 5. Grafik Perbandingan Luasan Peruntukan Lahan (Tahun 2010 & 2020)

Sumber: Hasil olahan penulis, 2020

Dapat dilihat bahwa pada periode ini sektor perdagangan dan jasa masih meningkat namun tidak sepesat sebelumnya. Lahan kosong menurun pesat. Tren hunian tapak berubah menjadi hunian vertikal. Pada periode ini kawasan perkembangan yang tadinya hanya area Stasiun Pondok Cina dan Stasiun Depok Baru bertambah pada area utara (sekitar Stasiun Universitas Indonesia). Dan untuk rencana pengembangan dapat dilihat pada peta bahwa masih terdapat beberapa lahan yang kedepannya akan dikembangkan dengan fungsi hunian vertikal dan komersial pada area Stasiun Depok Baru dan Stasiun Pondok Cina.

Perubahan ketinggian bangunan

Perubahan ketinggian bangunan dalam kawasan digambarkan dalam Gambar 6 sebagai berikut.



Gambar 6. Perbandingan Peta Ketinggian Bangunan Tahun 2010 dengan Tahun 2020 dan Rencana (Setelah Tahun 2020)

Sumber: Hasil olahan analisis penulis, 2020

Dapat dilihat bahwa pada Tahun 2010 hanya terdapat satu bangunan yang tergolong sebagai gedung tinggi yaitu Apartemen Margonda Residence yang dibangun pada Tahun 2006. Namun jika dilihat pada periode Tahun 2010-2020 bahkan sampai dengan lahan-lahan yang direncanakan berbentuk vertikal. Hal ini mengindikasikan bahwa perkembangan ruang secara vertikal berkembang pesat sejak Tahun 2010. Disisi lain berdasarkan hasil observasi kawasan sekitarnya merupakan kawasan dengan bangunan tergolong rendah yaitu 1-3 lantai. Menggambarkan bahwa pertumbuhan kawasan secara vertikal dalam kawasan ini menimbulkan adanya kesenjangan dengan area disekitarnya.

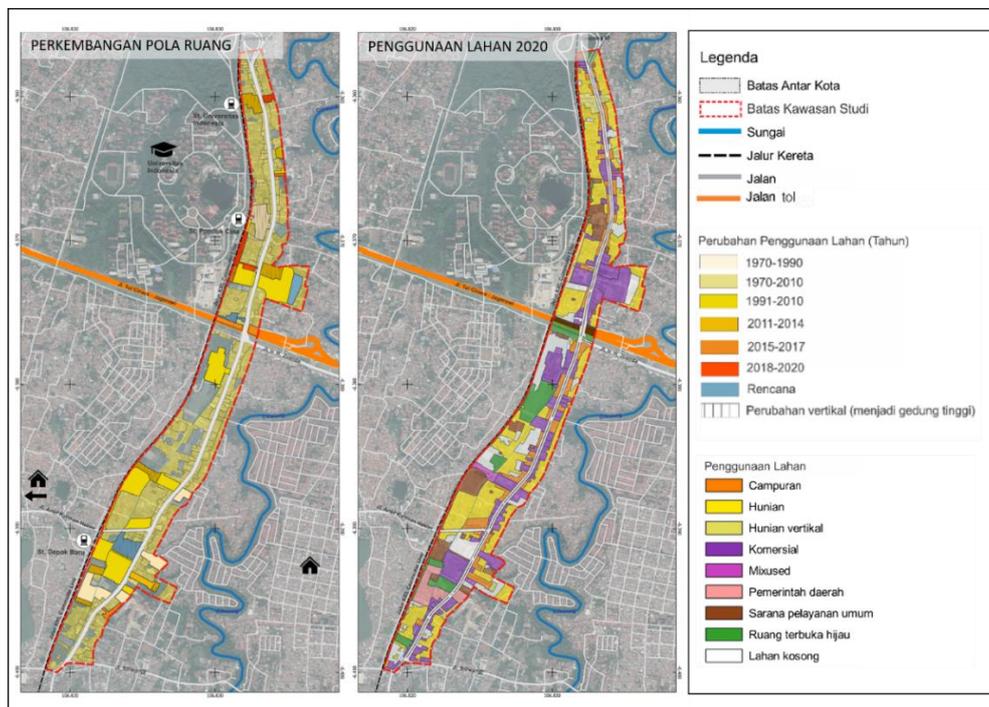


Gambar 7. Perbandingan Gedung Tinggi dengan Kawasan di Sekitarnya

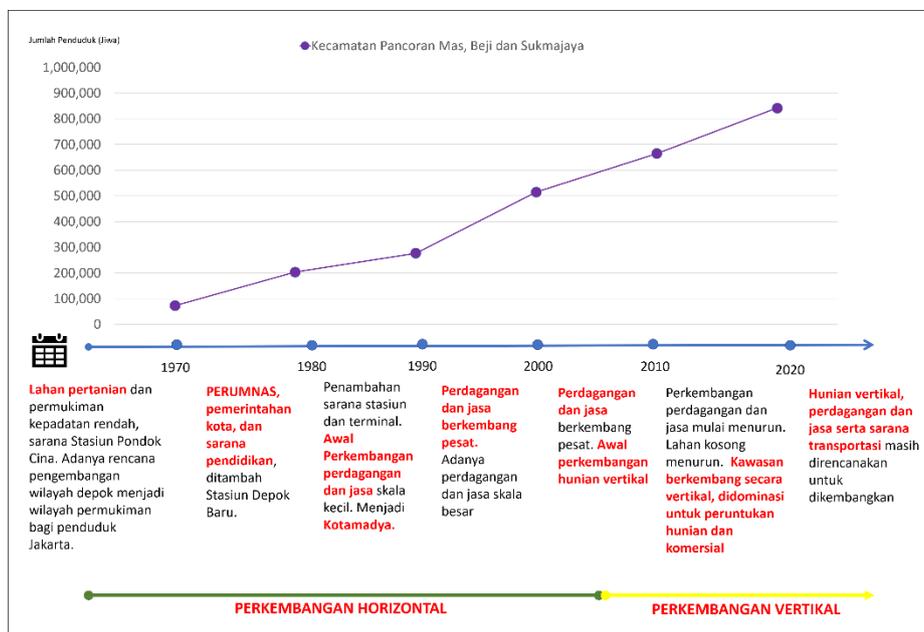
Sumber: <https://wartakota.tribunnews.com/> & <https://apartemen-evencio-margonda-depok.business.site/>

Perkembangan Pola Ruang Kawasan

Hasil dari pembahasan sebelumnya digambarkan dalam bentuk peta dan bagan kronologi perkembangan dalam Gambar 8 dan Gambar 9 berikut.



Gambar 8. Peta Perubahan Pola Ruang dan Pola Ruang (Tahun 2020) Kawasan Margonda Raya
Sumber: Hasil olahan analisis penulis, 2020



Gambar 9. Kronologi Perkembangan Pemanfaatan Ruang serta Pertumbuhan Penduduk
Sumber: Hasil olahan analisis penulis, 2020

Berdasarkan hasil analisis dapat dilihat secara keseluruhan bahwa Perkembangan kawasan awalnya terjadi dipicu oleh faktor eksternal berupa keadaan Kota Jakarta yang padat penduduk dan Kota Depok yang berpotensi menampung permukiman bagi lonjakan penduduk tersebut. Pengembangan dilakukan oleh pemerintah mengarah pada area sekitar rel kereta dengan alasan

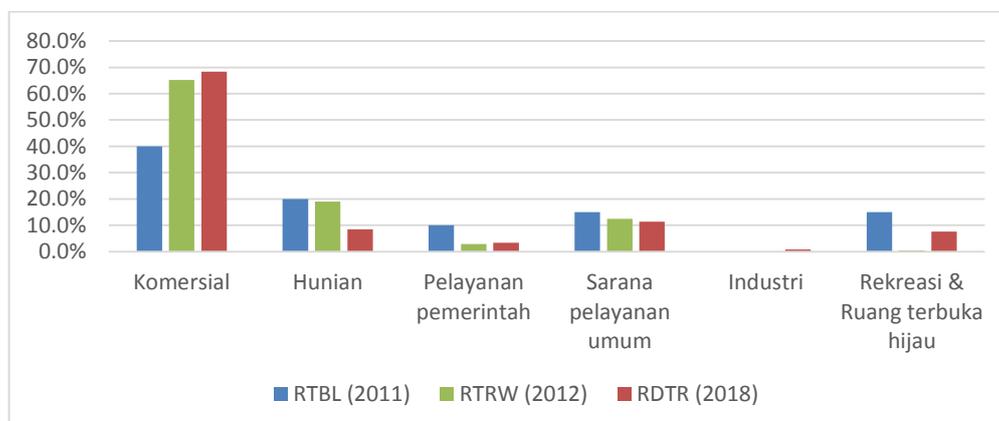
dapat memudahkan penduduk yang bekerja di ibukota. Rencana tersebut direalisasikan dengan pembangunan PERUMNAS serta pemusatan aktivitas berupa sarana pendidikan dan pemerintahan di sekitar rel kereta. Jalan Margonda Raya sendiri yang membentang sejajar dan berjarak tidak terlalu jauh dari rel kereta api ikut terdampak.

Pembangunan yang dilakukan memberikan dampak berupa kenaikan jumlah penduduk dua kali lipat dari sebelumnya. Berdasarkan karakteristik penduduk digambarkan bahwa penduduk DKI bermigrasi ke Kota Depok untuk mencari tempat tinggal. Posisi Kota Depok sendiri yang lebih jauh ke pusat kota membuat harga lahan masih tergolong murah, disisi lain ada infrastruktur mobilitas yang dapat memudahkan akses ke tempat kerja (Jakarta). Pengembangan yang terjadi mengubah watak penduduk menjadi penduduk komuter dimana penduduk bertempat tinggal di Kota Depok namun bekerja di Kota Jakarta. Sehingga fisik kawasan pun terbentuk menjadi linear bermanik (linear pada jalan utama dan bemanik pada area sarana transportasi). Peran Jalan Margonda sebagai akses utama dari tiap stasiun yang berada didekat aktivitas utama merupakan faktor utama dan titik awal perkembangan kawasan secara horizontal. Aktivitas perdagangan dan jasa pun muncul mendukung aktivitas-aktivitas utama yang ada. Kawasan berkembang menjadi kawasan yang memiliki fungsi heterogen yaitu sebagai pusat transportasi, kawasan lindung, kawasan pelayanan kota dan juga aktivitas rekreasi. Tidak hanya berkembang secara horizontal namun sejak Tahun 2010-an Perkembangan mulai memanfaatkan ruang vertikal. Didorong oleh peningkatan jumlah penduduk, berkurangnya lahan kosong serta peran penting kawasan Margonda bagi penduduk kawasan dan sekitarnya.

Disisi lain perkembangan yang terjadi terus meningkatkan kepadatan yang ada di dalam kawasan. Kepadatan penduduk kedepannya akan terkait dengan penyediaan sarana dan prasarana bagi penduduknya. Perkembangan vertikal juga memberikan dampak berupa kesenjangan dengan area disekitarnya. Pengembangan juga harus memperhatikan potensi-potensi alam karena terdapat kawasan lindung disekitarnya.

Arahan Rencana Tata Ruang

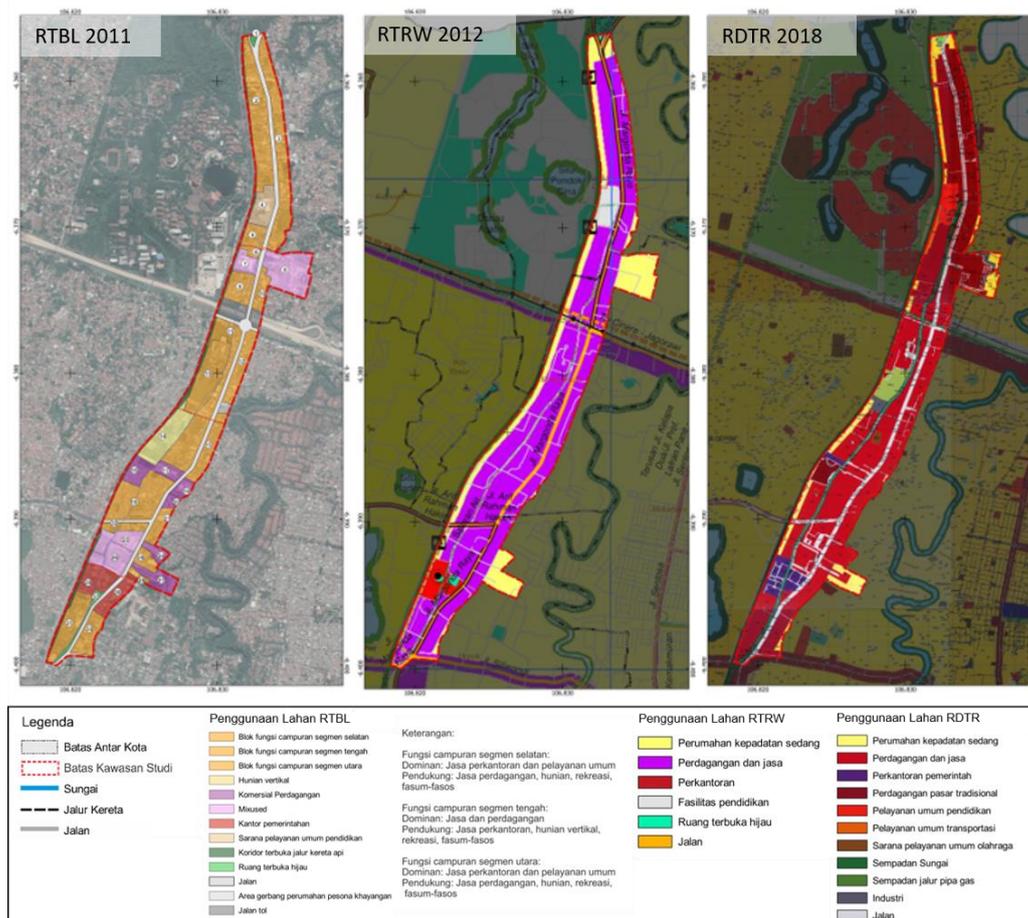
Dalam dokumen tata ruang, Kota Depok sendiri direncanakan untuk menjadi kota pendidikan, perdagangan dan jasa yang nyaman, religius dan berkelanjutan. Kawasan Margonda Raya sendiri diarahkan untuk menjadi satu-satunya pusat pelayanan utama Kota Depok. Konsep pembangunan kawasan Margonda Raya dikhususkan untuk aktivitas ekonomi atau perdagangan dan jasa bagi Kota Depok dengan konsep *greeny* dan *friendly*. Arahan distribusi pola ruang dalam rencana tata ruang digambarkan dalam Gambar 10 berikut.



Gambar 10. Grafik Perkembangan Distribusi Peruntukan Lahan dalam Rencana Tata Ruang untuk Kawasan Margonda Raya

Sumber: Hasil olahan dari RTBL Kawasan Margonda Raya Tahun 2011, RTRW Kota Depok Tahun 2012 & RDTR Kawasan BWK Margonda Raya Tahun 2018

Dapat dilihat pada awalnya (RTBL 2011) hanya direncanakan 40% lahan digunakan untuk kegiatan komersial. Distribusi fungsi komersial terus ditingkatkan dalam dokumen rencana selanjutnya dan berkembang menjadi 70% dalam RDTR yang mengartikan bahwa pemerintah dalam rencana tata ruang semakin memfokuskan kawasan untuk fungsi kegiatan yang homogen berupa perdagangan dan jasa, sedangkan fungsi lainnya cenderung diperkecil luasan distribusinya termasuk hunian. Untuk lebih lanjut bentuk rencana dpola ruang aktivitas dalam kawasan digambarkan dalam Gambar 11.



Gambar 11. Perbandingan Rencana Pola Ruang Kawasan Margonda Raya dalam RTBL (2011), RTRW (2012) dan RDTR (2018)

Sumber: Hasil olahan dari RTBL Kawasan Margonda Raya Tahun 2011, RTRW Kota Depok Tahun 2012 & RDTR Kawasan BWK Margonda Raya Tahun 2018

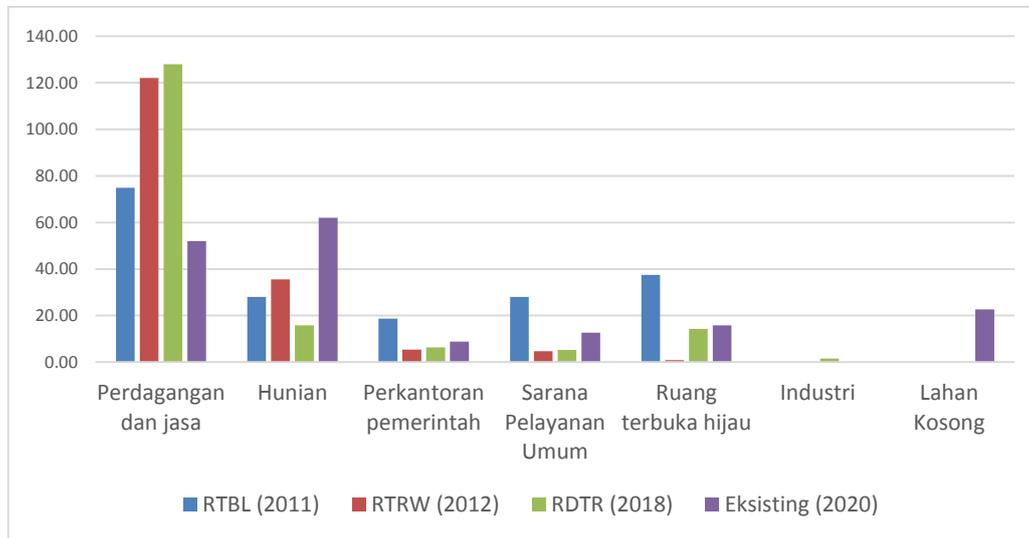
Dapat dilihat bahwa rencana pola ruang dalam RTRW dan RDTR bersifat lebih detail dibandingkan dengan RTBL, padahal berdasarkan kedudukannya RTBL merupakan rencana yang lebih detail yang berlandaskan pada RTRW dan RDTR. Hal ini terkait dengan tahun dibentuknya dokumen dimana dokumen RTBL dibentuk lebih dahulu dibandingkan dengan RTRW dan RDTR yang seharusnya menjadi landasan. Dari hal tersebut sudah dapat disimpulkan bahwa RTBL perlu di evaluasi lebih lanjut terkait hubungannya dengan RTRW dan RDTR.

Sehingga rencana pola peruntukan lahan dalam studi difokuskan pada RTRW dan RDTR. Rencana pola ruang dalam RTRW dan RDTR sendiri berbentuk ribbon atau perdagangan dan jasa yang berkembang pada ruas kanan & kiri jalan. Bersifat homogen dari utara sampai dengan selatan kawasan. Untuk fungsi lain yang diperbolehkan berupa fungsi pemerintahan daerah yang sudah

ada pada area selatan dan sarana pendidikan pada area utara kawasan. Serta fungsi hunian kepadatan sedang ditempatkan pada bagian belakang area perdagangan dan jasa.

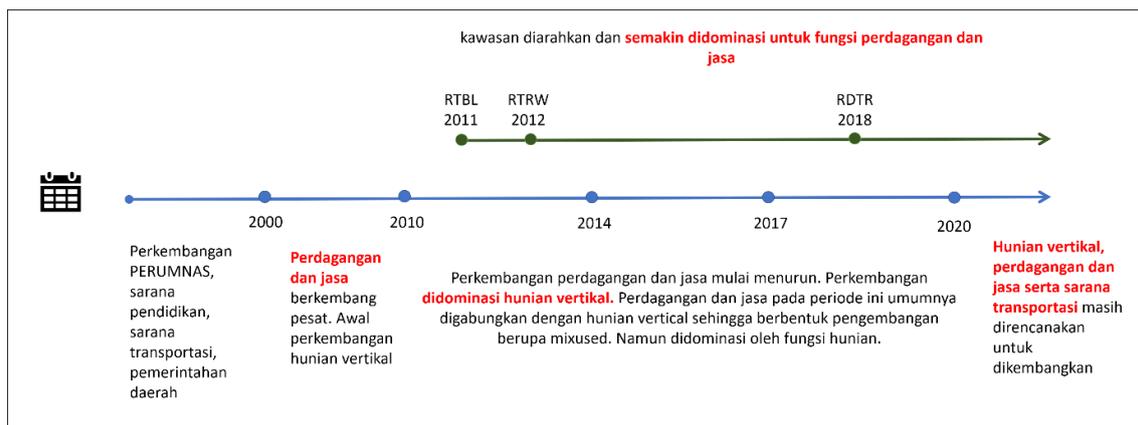
Kesesuaian Perkembangan dengan Arahannya Rencana Tata Ruang

Distribusi peruntukan lahan saat ini dengan yang tertera dalam rencana tata ruang digambarkan dalam Gambar 12 berikut.



Gambar 12. Grafik Perbandingan Distribusi Peruntukan Lahan (Rencana Tata Ruang dengan Eksisting)
Sumber: Hasil olahan analisis penulis, 2020

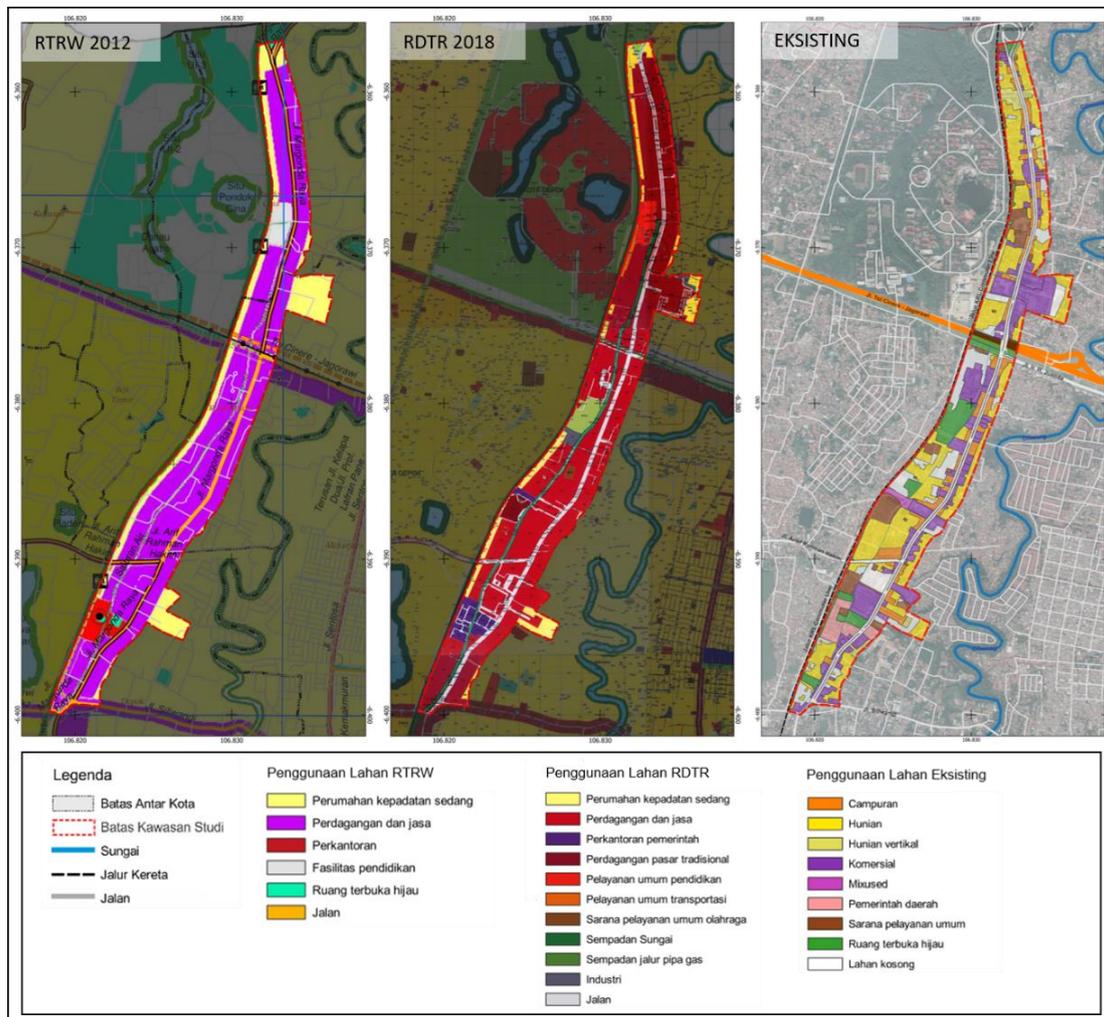
Berdasarkan pembahasan sebelumnya dan grafik diatas digambarkan bahwa arahan pengembangan kawasan dari rencana tata ruang mengarahkan kawasan untuk berfokus pada fungsi yang homogen yaitu perdagangan dan jasa. Namun pada kenyataannya aktivitas dalam kawasan sangatlah beragam. Perkembangannya lebih lanjut digambarkan dalam Gambar 13 berikut.



Gambar 13. Perbandingan Kronologi Perkembangan Arahannya Tata Ruang dengan Perkembangan yang Terjadi
Sumber: Hasil olahan analisis penulis, 2020

Dapat dilihat bahwa memang sampai dengan Tahun 2010 kawasan terus berkembang pada sektor perdagangan dan jasa namun kawasan masih memiliki beberapa fungsi lain. Bahkan fungsi hunian terlihat lebih dominan bahkan setelah Tahun 2010 kawasan mulai dipenuhi oleh pengembangan hunian kepadatan tinggi berbentuk vertikal. Keberagaman aktivitas dalam

kawasan tidak dapat dipungkiri karena mengikuti kondisi fisik serta kebutuhan masyarakat yang ada, dimana fenomena yang terjadi saat ini adalah penduduk terus meningkat, lahan kosong semakin menurun dan peran penting yang dipegang oleh kawasan sebagai pusat mobilitas kota pada kota yang karakteristik penduduknya adalah penduduk komuter mendorong kawasan untuk terus berkembang. Untuk pola aktivitas dalam kawasan pun dibandingkan sebagaimana terlihat dalam Gambar 14 berikut.



Gambar 14. Perbandingan Pola Ruang Rencana Tata Ruang (RTRW & RDTR) dengan Pola Ruang Kawasan saat ini (Tahun 2020)

Sumber: Hasil olahan analisis penulis, 2020

Dapat dilihat bahwa area yang direncanakan sebagai pusat aktivitas dalam rencana tata ruang bersifat linear. Disisi lain pola aktivitas yang terjadi dilapangan berbentuk linear bermanik (linear pada jalan utama dan bermanik pada area sarana transportasi. Hal ini kembali mengindikasikan bahwa arahan yang diberikan belum sepenuhnya mengantisipasi perkembangan yang terjadi.

Perkembangan yang terjadi perlu diantisipasi dalam dokumen tata ruang. Terutama sektor yang saat ini sedang berkembang adalah hunian kepadatan tinggi berbentuk vertikal tentunya akan meningkatkan kepadatan penduduk dalam kawasan. Peningkatan kepadatan serta aktivitas yang ada dalam kawasan pada dokumen rencana tata ruang dapat memberikan gambaran untuk rencana-rencana dalam kawasan yang berbentuk lebih detail. Karena peningkatan kepadatan dan aktivitas dalam kawasan tentunya harus diiringi dengan rencana peningkatan sarana prasana yang direncanakan dalam bentuk struktur ruang. Gejalanya pun sudah muncul seperti

kepadatan lalu lintas dan sebagainya yang kedepannya akan menurunkan kualitas dari kota itu sendiri. Selain itu peningkatan aktivitas dan kepadatan dalam pembangunan kawasan juga harus diseimbangkan dengan kawasan sekitarnya terutama dengan adanya kawasan lindung dan permukiman disekitarnya.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari studi ini dapat disimpulkan bahwa rencana pola ruang yang diarahkan dalam dokumen tata ruang belum sepenuhnya mengantisipasi perkembangan yang terjadi di Kawasan Margonda Raya. Pada satu sisi pemerintah mengarahkan perkembangan kawasan Margonda Raya menjadi kawasan yang homogen, berfokus pada perdagangan dan jasa saja. Hal ini memang dapat mendukung visi pengembangan Kota Depok sendiri salah satunya sebagai kota perdagangan dan jasa. Namun pada kenyataannya kawasan memiliki fungsi dan peran yang beragam bagi aktivitas penduduk Kota Depok, tidak hanya pada sektor perdagangan dan jasa. Proses perkembangan kawasan Margonda sendiri menggambarkan bahwa pada awal perkembangannya kawasan dikembangkan untuk berbagai jenis kegiatan seperti kegiatan transit (stasiun dan terminal), hunian skala besar (PERUMNAS), pusat Pendidikan, serta pusat pemerintahan yang kemudian sektor perdagangan dan jasa muncul sebagai aktivitas pendukung dari kegiatan-kegiatan utama yang ada.

Fenomena yang terjadi akhir-akhir ini menggambarkan bahwa kawasan bahkan sudah tidak berfokus berkembang pada sektor perdagangan dan jasa (seperti yang diarahkan dalam rencana tata ruang), namun lebih dominan pada pengembangan hunian kepadatan tinggi yang memanfaatkan ruang vertikal. Hal ini tidak dapat dipungkiri karena pembangunan yang terjadi berorientasi pada kebutuhan, dimana penduduk terus meningkat (membutuhkan tempat tinggal), lahan kosong yang semakin menurun (mendorong pengembangan menjadi vertikal), disisi lain kawasan memiliki peran yang penting bagi masyarakatnya karena merupakan kawasan pusat transportasi umum.

Perkembangan yang terjadi menunjukkan bahwa kedepannya kawasan akan menjadi semakin padat terutama dengan ruang vertikal yang semakin dimanfaatkan. Disisi lain peningkatan kepadatan kedepannya harus diseimbangkan dengan peningkatan prasarana dan kondisi lingkungan sekitar. Tidak mengantisipasi perkembangan yang ada dapat mengakibatkan permasalahan lainnya seperti gejala-gejala yang sudah muncul saat ini berupa kepadatan lalu lintas, yang mungkin dapat terjadi seperti penurunan kualitas lingkungan, dan bahkan dapat menurunkan kualitas dari kota itu sendiri.

Saran

Melihat fenomena ini sebaiknya rencana arahan pola ruang untuk kawasan Margonda Raya dievaluasi kembali. Rencana pola ruang menjadi dasar dari perencanaan lainnya. Kepadatan yang terus meningkat harus digambarkan dalam rencana pola ruang karena berkaitan erat dengan rencana-rencana lainnya seperti penyediaan sarana prasarana yang tergambar dalam rencana struktur ruang, pengendalian aspek lingkungan, dan lain sebagainya.

Studi ini memberikan gambaran awal dari perkembangan kawasan yang terjadi sehingga perlu dilakukan kajian lebih lanjut terkait daya dukung kawasannya sendiri terhadap perkembangan untuk mengevaluasi rencana. Terutama dengan adanya kawasan lindung dan permukiman di sekitarnya serta pola perkembangan kawasan yang terfokus pada satu jalan utama. Setelah dilakukan kajian daya dukung, dapat dilakukan kajian kembali terhadap rencana tata ruang yang sudah ada untuk mengantisipasi fenomena yang terjadi. Serta dilakukan tindakan tegas dalam mengatur pembangunannya. Karena disinilah rencana tata ruang memiliki fungsi penting yaitu

dalam menjaga keseimbangan pembangunan tidak hanya dalam kawasan namun juga dengan sekitarnya. Dengan menjaga keseimbangan pembangunan diharapkan kawasan Margonda Raya dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat di Kota Depok.

REFERENSI

- Irsyam, T. W. (2017). *Berkembang dalam Bayang-Bayang Jakarta: Sejarah Kota Depok 1950 – 1990an*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Koestoer, R. H. (2001). *Dimensi Keruangan Kota*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Putri, M. (2016). *Bentuk Kenampakan Fisik (Morfologi) Kawasan Permukiman di Wilayah Pinggiran Selatan Kota Surakarta*.
- Yunus, H. S. (2000). *Struktur Tata Ruang Kota*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Badan Pusat Statistik Kota Depok. (2019). *Kota Depok dalam Angka 2019*. Depok: BPS Kota Depok.
- Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Sepuluh Nopember (2017). *Identifikasi Kota Depok dalam Peranannya di Wilayah JABODETABEK*, Surabaya: ITS.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- Subdirektorat Statistik Mobilitas Penduduk dan Tenaga Kerja. (2019). *Statistik Komuter Jabodetabek*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

