

**PELAKSANAAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH  
DALAM RANGKA PENGEMBANGAN KOTA  
(Studi Pada Kota Depok)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Sarjana  
pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya**

**YUSI TRI ZULIANTI**

**0001030119**



**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI**

**JURUSAN ADMINISTRASI PUBLIK**

**KONSENTRASI ADMINISTRASI PEMERINTAHAN DAERAH**

**MALANG**

**2006**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

**JUDUL : PELAKSANAAN RENCANA TATA RUANG  
WILAYAH**

**DALAM RANGKA PENGEMBANGAN KOTA  
(Studi Pada Kota Depok)**

**DISUSUN OLEH : YUSI TRI ZULIANTI**

**NIM : 0001030119**

**FAKULTAS : ILMU ADMINISTRASI**

**JURUSAN : ADMINISTRASI PUBLIK**

**KONSENTRASI : ADMINISTRASI PEMERINTAHAN DAERAH**

**2006**

**PEMBIMBING I**

**Dr. SOESILO ZAUHAR, M.S.**

**M.S**

**NIP. 130 704 333**

**Malang, September**

**PEMBIMBING II**

**Drs. HERU RIBAWANTO,**

**NIP. 130 704 334**

## LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL : PELAKSANAAN RENCANA TATA RUANG  
WILAYAH DALAM RANGKA PENGEMBANGAN  
KOTA

DISUSUN OLEH : YUSI TRI ZULIANTI

NIM : 0001030119 - 31

FAKULTAS : ILMU ADMINISTRASI

JURUSAN : ADMINISTRASI NEGARA

KONSENTRASI : ADMINISTRASI PEMERINTAHAN DAERAH

MALANG,

---

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II

PROF. SOESILO ZAUHAR, MS  
NIP.

Drs. HERU RIBAWANTO, MS  
NIP.

## TANDA PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan Majelis Penguji Skripsi, Fakultas Ilmu Administrasi

Universitas Brawijaya Malang pada :

Hari : **SELASA**

Tgl : **19 SEPTEMBER 2006**

Jam/Waktu : **09.00 – 10.00**

Judul : **Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam  
rangka Pengembangan Kota (Studi Pada Kota  
Depok)**

**DAN DINYATAKAN LULUS  
MAJELIS PENGUJI**

**Ketua Penguji**

**Anggota Penguji**

**Dr. SOESILO ZAUHAR, M.S**

**Drs. HERU RIBAWANTO, M.S**

**Anggota Penguji**

**Anggota Penguji**

**Dra. LELY INDAH MINDARTI, M.Si**

**Drs. IRWAN NOOR, MA**

**ABSTRAKSI****PELAKSANAAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH  
DALAM RANGKA PENGEMBANGAN KOTA (Studi Pada Kota Depok).**

Oleh : Yusi Tri Zulianti, 2006, 144 halaman

---

Pelaksanaan pembangunan nasional harus dilaksanakan dengan memperhatikan kondisi masing-masing wilayah dimana pembangunan itu akan dilaksanakan. Tujuannya agar pembangunan tersebut dapat memperoleh hasil yang diinginkan. Pertumbuhan suatu daerah banyak dipengaruhi oleh perkembangan wilayah perkotaan seiring dengan pertumbuhan alami dan urbanisasi menyebabkan kebutuhan akan tersedianya fasilitas fisik semakin meningkat. Ketersediaan ruang kota yang terbatas menuntut Pemerintah Kota untuk dapat untuk dapat menata ruang kota secara maksimal serta menyediakan sarana dan prasarana fisik yang dibutuhkan masyarakat. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu Rencana Tata Ruang Wilayah yang digunakan sebagai pedoman dalam membangun suatu wilayah kota. Demikian juga pada Kota Depok dengan pertumbuhan kota yang pesat seiring dengan kondisi geografisnya yang berdekatan dengan DKI Jakarta memerlukan suatu rencana tata ruang yang mampu mengatasi kondisi perkembangan Kota Depok yang sedang terjadi saat ini. Dan untuk menciptakan suatu kondisi yang seimbang, selaras dan serasi baik dari segi fisik maupun non fisik, maka diperlukan keterpaduan antara rencana dengan pelaksanaan pembangunan dan pengembangan serta pemekaran wilayah perkotaan secara menyeluruh. Dalam penelitian ini permasalahan yang diangkat adalah bagaimana pelaksanaan rencana tata ruang wilayah dalam mengembangkan Kota Depok. Penelitian ini bertujuan memberikan gambaran tentang pola rencana tata ruang wilayah Kota Depok beserta pelaksanaannya serta untuk mengetahui tentang arah kebijaksanaan dan konsep pengembangan kota dan juga faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan rencana tata ruang wilayah Kota Depok.

Tinjauan pustaka yang digunakan adalah beberapa konsep dasar mengenai pengertian pelaksanaan rencana tata ruang wilayah, kota, pengembangan wilayah kota dan tata ruang wilayah sebagai kerangka dasar pengembangan wilayah kota.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Lokasi penelitian ini adalah di Kota Depok dengan situs penelitian antara lain pada kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok serta masyarakat disekitar Kota Depok.. Untuk mengumpulkan data, peneliti menggunakan teknik wawancara, dokumentasi, dan observasi. Instrumen penelitian yang digunakan antara lain peneliti sendiri, pedoman wawancara, catatan lapangan, dan alat tulis-menulis. Sedangkan analisa data yang digunakan adalah analisa model interaktif yang terdiri dari reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (verifikasi).

Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa pola rencana tata ruang wilayah di Kota Depok meliputi rencana struktur tata ruang, rencana tata ruang kota, dan

rencana pengembangan bagian wilayah kota. Sedangkan arah kebijaksanaan dan konsep pengembangan Kota Depok meliputi kebijaksanaan pengembangan wilayah, dasar perencanaan tata ruang dan strategi pengembangan tata ruang. Dalam pelaksanaannya sejauh ini pada Kota Depok mencakup perlindungan terhadap kawasan lindung, pengembangan dan pengendalian kawasan budidaya, perluasan wilayah terbangun permukiman, pengembangan dari sistem transportasi dengan cara peningkatan kualitas jaringan jalan melalui pelebaran dan perbaikan jalan terutama jalan primer/utama dan pembangunan jalan alternatif, pengembangan dari rencana relokasi terminal regional, serta pengembangan sektor-sektor perdagangan dan jasa di pusat kota. Peningkatan sarana dan prasarana perkotaan tersebut dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan Kota Depok selanjutnya.

Saran yang dapat direkomendasikan oleh peneliti antara lain : 1) Perlu adanya dukungan kerjasama yang saling menguntungkan terutama dengan keterikatannya secara geografis dengan DKI Jakarta untuk menumbuhkan dan mendorong perkembangan Kota Depok 2) Pada jalan arteri maupun sekunder sebaiknya dilakukan peningkatan kualitas jalan dengan cara pelebaran dan pemeliharaan jalan utama untuk mengantisipasi pola pergerakan lalu lintas yang semakin padat. Terutama di pusat kota 3) Perlu adanya dibuatkan strategi pengendalian penduduk untuk mengantisipasi pertumbuhan penduduk yang berjalan cepat baik melalui program KB ataupun membatasi arus urbanisasi/perpindahan penduduk dengan memperketat kartu identitas penduduk. 4) Peningkatan partisipasi masyarakat melalui sosialisasi sebagai bentuk pemahaman terhadap pola rencana tata ruang yang ada. 5) Perlunya perhatian yang lebih serius dalam upaya meningkatkan kualitas aparatur pemerintah terutama mengenai pola-pola rencana kota dan pelaksanaannya sehingga pelayanan dan pengelolaan berbagai kegiatan yang berhubungan dengan publik dapat berjalan seiring dengan rencana pembangunan yang telah ditetapkan.



## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah peneliti panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis akhirnya bisa menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PELAKSANAAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH DALAM RANGKA PENGEMBANGAN KOTA ( Studi Pada Kota Depok)**

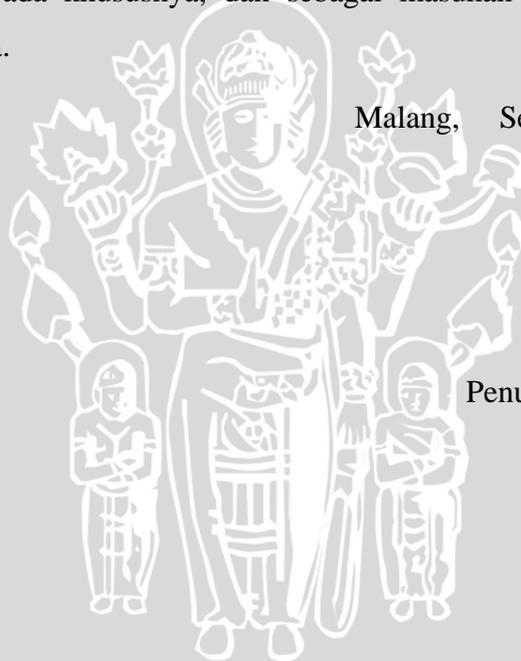
Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam memperoleh gelar Sarjana (S1) Administrasi Publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang. Dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Suhadak, M.Ec sebagai Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
2. Bapak Drs. Irwan Noor, M.A sebagai Ketua Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
3. Bapak Drs. Sukanto, M.S sebagai Sekretaris Jurusan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
4. Bapak Dr. Soesilo Zauhar, M.S sebagai Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu membimbing dan berdiskusi dengan penulis
5. Bapak Drs. Heru Ribawanto, M.S sebagai Dosen Pembimbing II yang telah membimbing penulis
6. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar yang telah banyak memberikan ilmu yang bermanfaat selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
7. Bapak Yana Ariatna sebagai staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok.
8. Keluarga penulis, terutama mama, mama dan mama serta ayah dan kedua abangku, juga ade dan keluarga kecilku yang telah menyayangi penulis serta atas doa, motivasi, perhatian, dan pengorbanan, yang telah diberikan pada penulis hingga saat ini.

9. Teman-temanku seperjuanganku, angkatan 2000 S1 Reguler Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya yang telah lulus mendahuluiku ;
10. Teman-teman kost kersent 143, yang telah mengisi hari-hari penulis selama kuliah dengan semangat, keceriaan, dan persahabatannya.

Sebagaimana proses pembelajaran, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak hal yang harus diperbaiki. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan yang konstruktif, baik dari Dosen Pembimbing maupun Dosen Penguji serta pihak-pihak lain yang dapat membantu penulis dalam memperbaiki penulisan skripsi ini selanjutnya. Akhirnya, penulis berharap semoga hasil penelitian ini dapat membawa manfaat bagi penulis pada khususnya, dan sebagai masukan yang berguna bagi pembaca pada umumnya.

Malang, September 2006



Penulis



**CURRICULUM VITAE**

Nama : Yusi Tri Zulianti  
NIM : 0001030119  
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 23 Oktober 1981  
Agama : Islam  
Alamat/No Telp :  
1) Alamat Asal : JL.Biola IV No.122  
Depok II Tengah 16411 Telp 021 - 7710761

2) Alamat di Malang : Jl. Kertosentono 143 Malang 65145

Pendidikan Formal :

- 1) TK Islam Bhakti IV( Tamat Tahun 1987)
- 2) SDN Mekarjaya XXIX (Tamat Tahun 1993)
- 3) SMPN 4 Depok (Tamat Tahun 1996)
- 4) SMUN 2 Depok (Tamat Tahun 1999)
- 5) Fakultas Ilmu Administrasi Jurusan Administrasi Publik Konsentrasi  
Administrasi Pemerintahan Daerah Universitas Brawijaya Malang (Masuk  
Tahun 2000)

## PEDOMAN WAWANCARA (*INTERVIEW GUIDE*)

Wawancara untuk Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok :

1. Berdasarkan RTRW yang telah disusun, rencana apa saja yang sudah terlaksana / berjalan ?
2. Jika belum berjalan, mengapa ?
3. Faktor-faktor apa saja yang menjadi pendukung dan penghambat pelaksanaan RTRW ?
4. Sejauh ini, apakah pelaksanaan sudah sesuai dengan RTRW yang ada ?
5. Atau, jika ditemukan adanya perbedaan ataupun perubahan kondisi di lapangan, apakah rencana dapat berubah sesuai dengan kondisi dan perubahan yang ada di lapangan ?
6. Jika ada, rencana apa saja yang telah berubah ?
7. Apakah masyarakat mengetahui RTRW yang ada ?
8. Dengan apa sosialisasi dilakukan pada masyarakat ?
9. Apa ada dukungan maupun hambatan dari masyarakat sehubungan dengan pelaksanaan RTRW ?

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1. Latar Belakang .....	1
2. Perumusan masalah .....	8
3. Tujuan penelitian .....	9
4. Kontribusi penelitian .....	10
5. Sitematika Pembahasan .....	11
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b>	
1. Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kota .....	12
A. Pengertian .....	12
I. Tata Ruang .....	12
II. Rencana Tata Ruang .....	14
III. Pelaksanaan Kebijakan Rencana Tata Ruang .....	19
IV. Peran serta masyarakat dalam penataan ruang .....	25
B. Faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam Tata Ruang Kota .....	27
I. Prinsip perencanaan Tata Ruang Kota .....	27
II. Pengelompokkan wilayah perencanaan kota .....	28
III. Jenis-jenis rencana kota .....	30
IV. . Komponen tata ruang kota .....	31
V. Isu pokok dan implikasinya .....	33
2. Kota dan permasalahannya .....	35
A. Pengertian kota .....	35
B. Ciri-ciri umum kota .....	36
C. Fungsi kota .....	39
D. Permasalahan kota dan penyebabnya .....	42
3. Pengembangan wilayah kota .....	44
A. Pengertian Pengembangan wilayah kota .....	44
B. Teori pengembangan kota .....	48
C. Arah dan tujuan pengembangan .....	51
4. Tata ruang wilayah sebagai kerangka dasar pengembangan wilayah kota .....	54

**BAB III METODE PENELITIAN**

1. Jenis Penelitian .....	57
2. Fokus Penelitian .....	58
3. Lokasi dan Situs Penelitian .....	59
4. Sumber Data .....	60
5. Teknik Pengumpulan Data .....	61
6. Instrumen Penelitian .....	63
7. Analisa Data .....	63

**BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

1. Penyajian Data Penelitian .....	65
A. Tinjauan Umum Kota Depok .....	65
I. Geografi dan Pemerintahan .....	65
II. Kependudukan .....	66
III. Sosial .....	68
IV. Listrik dan Air Bersih .....	69
V. Perekonomian .....	71
VI. Perhubungan .....	72
B. Pola Rencana Tata Ruang Wilayah .....	73
I. Rencana Struktur Tata Ruang .....	73
II. Rencana Tata Ruang Kota .....	83
III. Rencana Pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK) .....	93
C. Arah Kebijakan dan Konsep pengembangan Kota .....	100
I. Kebijakan Pengembangan Wilayah .....	100
II. Dasar Perencanaan Tata Ruang .....	102
III. Strategi Pengembangan Tata Ruang .....	109
D. Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah .....	110
I. Rencana Struktur Tata Ruang .....	110
II. Rencana Tata Ruang Kota .....	112
III. Rencana Pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK) .....	113
E. Faktor-Faktor Pendukung dan Penghambat Pelaksanaan RTRW .....	116
2. Analisa Data .....	118
A. Pola Rencana Tata Ruang Wilayah .....	118
I. Rencana Struktur Tata Ruang .....	118
II. Rencana Tata Ruang Kota .....	121
III. Rencana Pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK) .....	126
B. Arah Kebijakan dan Konsep Pengembangan Kota .....	129
I. Kebijakan Pengembangan Wilayah .....	129
II. Dasar Perencanaan Tata Ruang .....	130
III. Strategi Pengembangan Tata Ruang .....	133
C. Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah .....	133
I. Rencana Struktur Tata Ruang .....	133
II. Rencana Tata Ruang Kota .....	135
III. Rencana Pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK) .....	137
D. Faktor-faktor Pendukung dan Penghambat Pelaksanaan RTRW .....	138

**BAB V PENUTUP**

1. Kesimpulan .....	141
2. Saran .....	143

**DAFTAR PUSTAKA**



## BAB I PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Melaksanakan pembangunan merupakan tantangan yang harus dihadapi bangsa Indonesia dan merupakan tanggung jawab semua pihak, baik pemerintah maupun seluruh wilayah Indonesia. Dengan ini perlu adanya keselarasan yang diinginkan pemerintah sesuai dengan kehendak masyarakat atau sebaliknya apa yang diinginkan oleh masyarakat harus mendukung program pemerintah karena pada hakekatnya pemerintah adalah pelaksana kehendak rakyat. Bagaimanapun mekanisme pembangunan di Indonesia merupakan perpaduan yang dilaksanakan oleh pemerintah dengan partisipasi masyarakat.

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka dilaksanakanlah pembangunan nasional secara berencana, bertahap dan berkesinambungan, yang di dalamnya terkandung pendekatan sektoral maupun regional. Pelaksanaan pembangunan nasional yang bertujuan untuk tercapainya masyarakat adil dan makmur adalah pembangunan nasional yang menciptakan kemajuan di berbagai bidang kehidupan, baik fisik maupun non fisik. Sejalan dengan usaha untuk mewujudkan pemerataan, pertumbuhan dan kestabilan di daerah, maka salah satu pelaksanaan pembangunan tersebut adalah pembangunan perkotaan.

Di dalam kerangka dan hubungannya dengan pembangunan daerah dan pembangunan nasional, maka pembangunan kota mempunyai arti yang sangat

penting. Secara luas kota tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal bagi warga kota tetapi juga merupakan pusat dari segala kegiatan untuk memberikan daya dukung dan perkembangan bagi daerah sekelilingnya. Dengan demikian kota merupakan titik tumbuh atau pelopor pembangunan, sehingga perkembangan suatu kota dapat berfungsi tidak hanya sebagai pusat pengembangan kota itu sendiri, tetapi juga harus dapat memberikan dorongan terhadap daerah sekelilingnya untuk lebih berkembang baik dari segi fisik, sosial, ekonomi, budaya, keamanan maupun ketertiban masyarakat.

Searah dengan perkembangan kemajuan, kota akan berkembang mengikuti semakin kompleksnya kebutuhan-kebutuhan penduduk. Kota dituntut untuk bisa memberikan fungsinya sebagai wadah fisik dari berbagai kegiatan penduduk, serta memberikan fungsi pelayanan penyediaan kebutuhan. Pembangunan perkotaan mempunyai tujuan untuk membawa perkembangan kota kearah yang lebih baik, berusaha mengurangi kesenjangan baik yang terjadi di dalam kota itu sendiri maupun kota lain.

Pencapaian tujuan ini membutuhkan suatu perencanaan yang merupakan alat peningkatan nilai tambah sumber daya daerah, sehingga pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan secara optimal dan terkendali guna menjaga kesesuaian fungsi ruang dan mewujudkan perencanaan tata ruang.

Pesatnya perkembangan suatu kota tanpa diimbangi oleh adanya perencanaan yang tepat akan menimbulkan dampak yang negatif. Oleh karena itu

perkembangan fisik suatu kota harus dapat direncanakan secara baik agar bisa mendukung pertumbuhan dan perkembangan fisik kota tersebut.

Pada umumnya fungsi dan peranan kota dipengaruhi oleh dua faktor, yaitu faktor eksternal dan faktor internal. Faktor eksternal, yaitu semua faktor yang berasal dari luar seperti perkembangan daerah terbelakang, migrasi penduduk serta pengaruh sosial lainnya yang memberikan perubahan-perubahan pada pola dan struktur perkembangan kota. Sedangkan faktor internal, yaitu semua faktor yang berasal dari dalam kota itu sendiri serta daya dukung fisiknya.

Perhatian lainnya terhadap fungsi dan peranan kota adalah unsur manusianya yang juga sangat menentukan. Manusia baik sebagai perseorangan maupun sebagai kelompok, hidup di dalam dan dengan lingkungannya. Dari hubungan yang erat dan timbal balik sifatnya, manusia menyesuaikan diri, memelihara serta mengelola lingkungannya.

Dengan meningkatnya pembangunan kota maka pada umumnya dirasakan semakin banyak dan kompleks permasalahannya. Tidak jarang pembangunan fisik perkotaan yang tidak disusun secara baik, kurang mampu mengimbangi tuntutan dan kebutuhan masyarakat akan sarana dan prasarana fisik yang semakin meningkat. Maka yang terjadi pada lingkungan hidup kota adalah kemunduran ataupun kerusakan.

Kemunduran lingkungan hidup kota yang juga dikenal dengan istilah “*Urban Environment Degradation*” oleh Bintarto (1984:55) pada saat ini sudah

meluas dan pada beberapa kota sudah menampakkan gejala yang membahayakan.

Kemunduran atau kerusakan lingkungan hidup kota dapat dilihat dari dua segi :

Pertama, dari segi fisik, yaitu gangguan yang ditimbulkan oleh unsur-unsur alam, seperti, air yang sudah tercemar, udara yang sudah tercemar. Tercemarnya air dan udara ini menyebabkan gangguan kesehatan dan juga dapat mematikan penduduk kota. Degradasi jenis ini digolongkan kedalam degradasi lingkungan yang bersifat fisis.

Kedua, dari segi masyarakat atau dari segi sosial, yaitu gangguan yang ditimbulkan oleh manusia itu sendiri dan dapat menimbulkan kehidupan yang tidak tenang dan tidak tentram. Misalnya dengan meningkatnya kejahatan dan kenakalan di kota, meningkatnya daerah hunian liar (*slums*), menurunnya kesadaran akan lingkungannya ataupun meningkatnya sifat individualisme. Degradasi jenis ini disebut degradasi lingkungan yang bersifat sosial.

Oleh karena itu, dalam usaha untuk mengarahkan perkembangan dan pertumbuhan kota yang mendukung fungsi dan peran kota sebagai titik tumbuh dan pelopor pembangunan tersebut diperlukan suatu pedoman yang mantap dan bersifat menyeluruh dalam perencanaan pembangunan agar lebih terarah, terpadu dan lebih merata pertumbuhan serta perkembangannya. Hal ini agar pembangunan daerah perkotaan dapat dinikmati secara merata oleh warga perkotaan itu sendiri maupun masyarakat sekelilingnya. Karena kota merupakan pintu gerbang kehidupan dan penghidupan dari wilayahnya dan menjadi motor penggerak dari pengembangan wilayahnya.

Mengingat bahwa penataan kota akan mempengaruhi sistem ruang secara keseluruhan, maka perencana kota dituntut mengembangkan sistem keterpaduan sebagai ciri utama. Guna keseimbangan dan keserasian pembangunan maka perlu adanya pelaksanaan peran dan fungsi dari pemerintah daerah dalam bentuk kebijakan tentang pengarahannya, penelitian, perencanaan dan pengembangan dari unsur-unsur kota yang dapat menunjang pemenuhan dan penyelesaian masalah-masalah yang dihadapi.

Pembangunan dan pengembangan kota harus didasarkan pada perencanaan yang disusun sesuai dengan karakteristik, peran dan fungsi kota yang bersangkutan. Untuk itu perencanaan merupakan rumusan kebijaksanaan serta pedoman yang wajib diikuti dalam pengembangan kota.

Bertolak dari uraian di atas, sudah saatnya kota-kota di Indonesia segera mengambil langkah untuk menata kota dan membuat perencanaan yang komprehensif sehingga pembangunan kota dapat berkembang dengan baik agar dapat mendukung pertumbuhan dan perkembangan fisik kota tersebut. Seperti dikemukakan oleh Pamudji (1985:35) bahwa :

“Mengingat kenyataan perkembangan kota di Indonesia tidak sama pesatnya, ternyata ada beberapa kota mengalami perkembangan pesat, walaupun perkembangan-perkembangannya kurang teratur dan terarah, maka sudah sewajarnya apabila kota-kota di Indonesia dalam perkembangannya pada masa mendatang diatur dan diarahkan. Kiranya dapat dimengerti perlunya ada kegiatan-kegiatan pengarahannya dan pengaturan dengan melalui antara lain suatu perencanaan kota. Dalam hubungan ini sebaiknya setiap ibukota kabupaten mempunyai suatu perencanaan kota dalam rangka pembangunan daerah sehingga perkembangan dan perkembangan kotanya teratur dan terarah.”

Selanjutnya sejalan dengan kebijaksanaan pemerintah tentang pengembangan kota serta masalah yang timbul akibat perkembangan kota yang sangat besar maka penanganan masalah perkotaan harus dipecahkan dengan konsep pendekatan terpadu baik dalam perencanaan lokal maupun perencanaan regional harus dikaitkan dengan pandangan yang lebih luas disesuaikan dengan kebijaksanaan pemerintah dan kondisi suatu wilayah.

Mengingat hal tersebut diatas, maka perlu ada pengaturan dan tindakan untuk merencanakan fungsi-fungsi kota secara terpadu, yaitu menstrukturkan tata ruang yang mencakup satuan wilayah pengembangan serta pemekaran yang menguasai pokok-pokok simpul wilayah.

Dalam lingkup perencanaan termasuk pula pengembangan kota secara menyeluruh yang merupakan jawaban atas dinamika-dinamika dan perubahan-perubahan dengan menekankan pada pengendalian dan pengelolaan aspek-aspek fisik, sosial dan kelembagaan. Hal ini dimaksudkan untuk memperbaiki tingkat dan lingkungan hidup masyarakat melalui penyediaan fasilitas, utilitas dan pelayanan lainnya maupun perluasan kota. Pembangunan dan pengembangan ini berkaitan dengan semua komponen dari struktur kota seperti ekonomi, perumahan, kebutuhan umum, transportasi, administrasi, faktor demografi dan lain-lain.

Merencanakan kota sendiri sebenarnya tak lain dari pada memanipulasi lingkungan fisis begitu rupa sehingga tercapai akhir suatu situasi dimana lingkungan tersebut mampu memaparkan dirinya secara wajar.

Jelas kiranya bahwa tujuan dari perencanaan kota adalah agar pembangunan yang dilaksanakan dapat menjamin pengendalian pembangunan dan pengembangan suatu kota yang tertib dan teratur di masa yang akan datang.

Sejalan dengan pemikiran yang telah diuraikan terdahulu maka untuk menciptakan suatu kondisi yang seimbang, selaras dan serasi baik dari segi fisik maupun non fisik, maka diperlukan keterpaduan antara perencanaan dengan pembangunan dan pengembangan serta pemekaran wilayah perkotaan secara menyeluruh.

Demikian pula Rencana Tata Ruang Kota dalam rangka pengembangan kota Depok yang akan dilakukan adalah dengan menentukan bagaimana rencana itu dilakukan agar fungsi suatu wilayah sebagai tempat pemukiman, perkotaan, distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, kegiatan ekonomi dan kegiatan lainnya dapat dilakukan oleh Pemerintah Kota Depok.

Kota Depok saat ini sudah berkembang dengan pesat dan letaknya sangat strategis ditinjau dari segi politik, ekonomi, sosial, budaya, dan pertahanan keamanan. Wilayah ini berbatasan langsung dengan wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan merupakan wilayah penyangga untuk meringankan tekanan perkembangan penduduk Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara, yang diarahkan untuk pola pemukiman dan pola penyebaran kesempatan kerja secara lebih merata sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Presiden Nomor 13 Tahun 1976 tentang Pengembangan Wilayah Jabotabek (Jakarta, Bogor,

Tangerang, Bekasi) dalam perkembangannya selain sebagai pusat pemukiman telah tumbuh pula sebagai kota perdagangan, jasa dan pendidikan.

Oleh karena itu, Pemerintah Kota Depok perlu melibatkan dinas-dinas daerah yang terkait supaya lebih memacu evolusi kota ke arah yang lebih optimal agar kota Depok dapat berperan sebagaimana yang diharapkan, maka perlu pengembangan kegiatan-kegiatan tertentu yang mendukung .peranan atau dengan kata lain perlu adanya arahan fungsi kota.

Bertolak dari pemikiran di atas, mendorong penulis untuk meneliti mengenai Tata Ruang Kota dengan judul :

**“PELAKSANAAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH DALAM RANGKA PENGEMBANGAN KOTA DEPOK”**

## **2. Perumusan Masalah**

Jumlah penduduk yang terus menerus bertambah dalam suatu wilayah akan membawa perubahan-perubahan wilayah tersebut. Kota sebagai tempat dengan pertumbuhan yang tinggi serta pusat berbagai kegiatan banyak dihadapkan pada perubahan-perubahan tersebut. Perencanaan kawasan kota harus dilaksanakan secara cermat dan terkoordinasi oleh Pemerintah Daerah yang tercantum dalam kebijaksanaan tata ruang kota. Pengembangan wilayah kota harus memperhatikan berbagai faktor yang terkait, seperti penyediaan fasilitas sarana dan prasarana pendukungnya.

Dari uraian latar belakang di atas, untuk mengetahui pelaksanaan rencana tersebut maka dalam penelitian ini penulis menetapkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana gambaran pola Rencana Tata Ruang Wilayah dalam rangka pengembangan Kota Depok ?
2. Bagaimana arah kebijaksanaan dan konsep pengembangan Kota Depok?
3. Bagaimana gambaran pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam rangka pengembangan Kota Depok?
4. Faktor-faktor apa saja yang menjadi pendorong dan penghambat dalam pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah?

### **3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan gambaran tentang pola Rencana Tata Ruang Wilayah dalam rangka pengembangan Kota Depok.
2. Mengetahui arah kebijaksanaan dan konsep pengembangan Kota Depok
3. Memberikan gambaran tentang pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam rangka pengembangan Kota Depok.
4. Untuk mengetahui faktor-faktor pendorong dan penghambat yang berkaitan dengan pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah di Kota Depok.

#### 4. Kontribusi Penelitian

Adapun manfaat yang ingin diperoleh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat secara teoritis
  - a. Dapat meningkatkan kemampuan penalaran dan analisis dalam menyikapi kebijakan pemerintah sekaligus sebagai usaha dalam menerapkan disiplin ilmu yang diperoleh
  - b. Dapat digunakan sebagai bahan pustaka dan masukan dalam melakukan kegiatan penelitian serta studi lanjutan tentang kebijakan pemerintah berkaitan dengan Rencana Tata Ruang Kota
2. Manfaat secara praktis
  - a. Bagi para penentu kebijakan, pemerhati dan praktisi di lapangan dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan dan memberikan masukan dalam menjalankan tugas dan fungsinya masing-masing berkaitan dengan kebijakan tentang Rencana Tata Ruang Kota
  - b. Bagi masyarakat dapat digunakan sebagai bahan evaluasi mengenai kebijakan tentang Rencana Tata Ruang Kota

## 5. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dimaksudkan agar sesuatu yang dibahas pada masing-masing bab dalam skripsi ini dapat mudah diketahui dan dipahami secara jelas.

Adapun sistematika pembahasan dalam skripsi ini secara umum adalah sebagai berikut :

Bab I : Pembahasan, menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi penelitian serta sistematika pembahasan

Bab II : Tinjauan Pustaka, memuat tentang pengertian-pengertian, uraian tentang rencana tata ruang wilayah, tinjauan umum mengenai kota dan pengembangan wilayah kota

Bab III : Metodologi Penelitian, menjelaskan tentang fokus penelitian, lokasi dan situs penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, instrumen penelitian dan analisa data

Bab IV : Hasil dan Pembahasan, terdiri dari penyajian data meliputi gambaran umum lokasi penelitian, pola rencana tata ruang wilayah, arah kebijaksanaan dan konsep pengembangan kota, pelaksanaan RTRW, faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan RTRW serta analisa data

Bab V : Penutup, merupakan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang dilaksanakan

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 1. Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kota

##### A. Pengertian

##### I. Tata Ruang

Perkembangan suatu wilayah terutama yang berkaitan dengan perkembangan wilayah perkotaan menuntut pengaturan pemanfaatan ruang yang ada secara maksimal. Kebutuhan-kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks baik dari segi kualitas maupun kuantitas membutuhkan media bagi pemenuhan kebutuhan tersebut, terutama berkenaan dengan tersedianya lahan seperti halnya bagi pembangunan perumahan, sarana jalan, pasar dan sebagainya. Oleh karena itu diperlukan pengaturan yang harmonis, serasi dan seimbang. Karenanya pada setiap daerah baik Daerah Tingkat I atau Daerah Tingkat II diberi hak untuk mengatur ruang yang tersedia bagi kepentingan pemanfaatan ruang yang berkualitas dalam bentuk kebijakan tata ruang kota.

Dalam Keputusan Mendagri No. 8 Tahun 1998, tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang di Daerah, disebutkan bahwa:

“Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara sebagai tempat manusia dan makhluk lainnya

hidup dan melakukan kegiatan guna memelihara kelangsungan hidupnya”.

Dalam konteks penulisan skripsi ini, yang dimaksud ruang adalah ruang daratan tempat dimana kota tersebut berada. Sedangkan pengertian tata ruang adalah seperti tercantum pula dalam Keputusan Mendagri No. 8 Tahun 1998 tentang penyelenggaraan penataan ruang di daerah, disebutkan bahwa tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Sedangkan menurut Gani (1995:30) disebutkan bahwa tata ruang secara harfiah berasal dari kata *spatial*, yaitu segala sesuatu yang dipertimbangkan berdasarkan keruangan. Tegasnya tata ruang berkaitan dengan penataan segala sesuatu yang berada di dalam ruang sebagai tempat penyelenggaraan kehidupan

Oleh karena itu, upaya penataan ruang merupakan suatu upaya yang ditujukan guna mewujudkan peningkatan kualitas lingkungan hidup dan penghidupan masyarakat dengan memanfaatkan secara optimal ruang yang ada serta fungsi yang melekat pada ruang tersebut.

Sedangkan pola pemanfaatan ruang adalah bentuk pemanfaatan ruang yang menggambarkan ukuran fungsi-fungsi dan karakter manusia yang berwujud seperti pola lokasi, pola penggunaan dan lain-lain.

Tata ruang pada dasarnya menghendaki terciptanya keselarasan dan keserasian dalam pembangunan terutama dalam hal pembangunan wilayah dimana pendayagunaan sumber daya alam harus disertai dengan upaya pengelolaan dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup guna menunjang pembangunan yang berkelanjutan, dengan memperhitungkan kebutuhan generasi sekarang dan mendatang. Dalam kaitannya dengan kegiatan pengelolaan dan pelestarian lingkungan hidup, penataan ruang merupakan salah satu alat yang dipergunakan untuk kegiatan tersebut, dan juga untuk memanfaatkan sumberdaya alam secara terpadu, optimal dan efisien.”

## II. Rencana Tata Ruang

Perencanaan Tata Ruang Kota adalah sebagian tugas Pemerintah Daerah dalam membuat kebijakan mengenai pengembangan ruang kota. Apabila mengacu pada surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 640/KPTS/1986 tentang Perencanaan Tata Ruang Kota yaitu “perencanaan tata ruang kota adalah kegiatan pengurusan dan peninjauan kembali rencanarencana tata ruang kota”. Pasal 1 angka 3 UU No.24 tahun 1992 menegaskan bahwa “Penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang”.

Mengutip pendapat Karmisa dkk (1990:236), dijelaskan bahwa perencanaan tata ruang meliputi kegiatan menyusun, menetapkan dan mensyahkan rencana tata ruang dengan mempertimbangkan aspek waktu,

modal, dan optimal terhadap pembangunan, bumi, air, angkasa dan keseimbangan serta daya dukung lingkungan.

Kegiatan penetapan rencana tata ruang pada dasarnya bertujuan melindungi rakyat, sebagaimana disebutkan diatas bahwa perencanaan tata ruang kota dapat ditinjau kembali agar tidak sampai mengorbankan kepentingan rakyat banyak. Peninjauan kembali juga mempunyai peran untuk mengantisipasi perubahan-perubahan yang terjadi berkenaan dengan tata ruang kota, seperti perubahan nilai sosial, perubahan nilai tanah dan sumber daya alam lainnya, perubahan status hukum tanah akibat rencana tata ruang, dampak terhadap lingkungan dan perkembangan serta kemampuan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan, terutama berkaitan dengan aktivitas masyarakat luas maupun aktivitas yang dilakukan pemerintah sebaiknya didasarkan pada perencanaan tata ruang kota, dengan demikian apa yang menjadi tujuan pembangunan dapat tercapai dengan serasi serta memperoleah manfaat yang optimal. Hal ini dapat dilihat dari pandangan Pamudji(1985:15) tentang perencanaan kota yang menyatakan bahwa :

“perencanaan kota yang baik meliputi berbagai tahap, mulai dari penyusunan Rencana Garis Besar (*outline plan*) yang lebih banyak menyajikan masalah-masalah non teknis yang disertai sedikit peta-peta skala besar, disusul dengan penyusunan Rencana Induk (*Masterplan*) yang lebih banyak menyajikan masalah-masalah teknis dilengkapi dengan peta-peta sebanyak mungkin dengan pembuatan rencana terperinci (detail) dan unsur rencana yang kesemuanya dituangkan

dalam bentuk peta-peta dengan skala kecil sedemikian rupa sehingga mudah dimengerti dan dipahami masyarakat”.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa perencanaan tata ruang merupakan kegiatan menyusun dan menetapkan rencana tata ruang dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang mendukung secara optimal. Dan Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan Tata Ruang.

Sebaliknya, penataan ruang yang tidak direncanakan atau mengabaikan aspek perencanaan akan membawa akibat terganggunya keseimbangan lingkungan yang pada gilirannya akan menimbulkan kerusakan lingkungan.

Dalam tataran operasional perencanaan tata ruang menurut Ginanjar Kartasmita paling tidak ada tiga tahapan yang harus ditempuh, yaitu :

- 1) Pengenalan kondisi tata ruang yang ada, dengan melakukan pengkajian untuk melihat pola dan interaksi unsure pembentuk ruang, manusia, sumberdaya alam.
- 2) Pengenalan masalah tata ruang serta perumusan kebijaksanaan pengembangan ruang wilayah nasional menekankan masalah dikaitkan dengan arahan kebijakan pemanfaatan ruang masa depan serta kendalanya.
- 3) Penyusunan strategi pemanfaatan ruang.

Merujuk pada ketentuan pasal 19 Undang-undang penataan ruang, secara wilayah administrasi pembagian rencana tata ruang dibedakan menjadi:

a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRW Nasional)

Merupakan pijakan yang menetapkan rencana struktur dan pola penanganan kawasan lindung, budidaya dan lainnya. Jangka waktu 25 tahun dan dievaluasi setiap 5 tahun diwujudkan dalam SNPPT (Strategi Nasional Pengembangan Pola Tata Ruang) dioperasionalkan melalui RSTRP (Rencana Strategis Tata Ruang Propinsi)

b. Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I (RTRWP)

Jangka waktu 15 tahun ditetapkan dengan peraturan daerah berisi arahan tentang pengelolaan, pengembangan kawasan, system prasarana wialyah, pengembangan kawasan prioritas, kebijakan *landuse, wateruse, airuse, natural resourcesuse* dengan memperhatikan sinkronisasi dengan manusia. Isinya pedoman untuk rumusan kebijakan, pengarahannya investasi, menetapkan dasar perijinan di Daerah Tingkat II, serta mewujudkan keterpaduan, keseimbangan antar wilayah dan antar sektor.

c. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota Daerah Tingkat II

Merupakan penjabaran rencana propinsi ke dalam strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang mencakup : tujuan pemanfaatan ruang, rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang, rencana umum

tata dan pedoman pengendalian pemanfaatan ruang. Prospektif jangka waktu 10 tahun dan dilakukan peninjauan 5 tahun sekali. Bersifat pedoman operasional aktifitas pemerintahan daerah kabupaten/kota dan masyarakat dalam pemanfaatan ruang serta dasar penerbitan ijin lokasi

Dalam pasal 2 undang-undang no.24 tahun 1992 tentang penataan ruang, penataan ruang berasaskan pada :

- a. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan.
- b. Keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Dari penjelasan pasal 2 ini dimaksud dengan semua kepentingan adalah penataan ruang dapat menjamin seluruh kepentingan, yakni kepentingan pemerintah dan masyarakat secara adil dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah. Disamping itu juga pelaksanaannya terpadu dari berbagai kegiatan pemanfaatan ruang baik oleh pemerintah dan masyarakat. Sedangkan berdayaguna dan berhasilguna harus dapat mewujudkan kualitas ruang yang sesuai dengan potensi dan fungsi ruang .

Sedangkan yang dimaksud dengan serasi, selaras dan seimbang adalah bahwa penataan ruang dapat menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan dan keseimbangan struktur dan pola pemanfaatan ruang bagi penyebaran penduduk antar wilayah, pertumbuhan dan perkembangan antar

sektor, antar daerah serta antar sektor dan daerah dalam satu wawasan nusantara.

Yang dimaksud dengan berkelanjutan adalah bahwa penataan ruang menjamin kelestarian kemampuan daya dukung sumber daya alam dengan memperhatikan kepentingan lahir dan batin antar generasi.

Dalam pasal 3 Undang-Undang Penataan Ruang diatur tentang tujuan tentang penataan ruang tersebut yaitu untuk mengatur hubungan antara berbagai kegiatan dengan fungsi ruang guna tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas, meliputi pemanfaatan kawasan lindung, kawasan budi daya, kawasan pedesaan, kawasan perkotaan dan kawasan tertentu. Dan kesemuanya mewujudkan keterpaduan untuk mencegah perbenturan kepentingan yang merugikan kegiatan pembangunan antar sektor, daerah dan masyarakat baik penggunaan sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan dengan koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi sejak mulai perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang.

### III. Pelaksanaan Kebijakan Rencana Tata Ruang Kota

#### 1. Kebijakan

Dalam menjalankan kekuasaannya seringkali pemerintah mengeluarkan kebijakan-kebijakan. Biasanya kebijakan tersebut dikeluarkan seiring dengan masalah yang sedang merebak dalam masyarakat sehingga muncul kebijakan tersebut sebagai sarana untuk

memecahkan masalah-masalah yang ada. Namun bisa saja dikeluarkannya kebijakan baru sebagai sarana untuk mengantisipasi kendala yang dihadapi dalam penerapan kebijakan yang lama atau untuk mencapai target dari kebijakan.

Amara Raksasataya dalam Irfan Islamy mengemukakan bahwa kebijakan sebagai suatu taktik dan strategi yang diarahkan untuk mencapai suatu tujuan oleh karena itu suatu kebijakan memuat tiga elemen, yaitu :

- i. Identifikasi dari tujuan yang ingin dicapai
- ii. Taktik/strategi dari berbagai langkah untuk mencapai tujuan yang diinginkan
- iii. Penyediaan berbagai input untuk memungkinkan pelaksanaan secara nyata dari taktik atau strategi (Irfan Islamy,1997:18)

Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa suatu kebijakan dalam mencapai tujuan harus lengkap serta dengan jelas mengatur hal yang menjadi lingkupnya, sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda dari orang-orang yang menjadi kelompok sasaran dari pelaksana peraturan tersebut. Kejelasan dari suatu kebijakan memang sangat diperlukan agar tidak terjadi interpretasi yang berbeda terhadap isi dari kebijakan tersebut. Isi kebijakan yang rinci tersebut dapat pula

dipandang sebagai indikator dari efektifitas dalam mencapai tujuan kebijakan itu sendiri.

Sedangkan kebijakan public menurut Thomas R. Dye adalah “*whatever government choose to do or not to do*” (pilihan tindakan apapun yang dilakukan atau tidak ingin dilakukan oleh pemerintah) (Solichin Abdul Wahab,1997:4)

Sedangkan James E. Anderson dalam bukunya *Publik Policy Making* mengemukakan :

“Kebijakan Negara adalah kebijakan-kebijakan yang dikembangkan oleh badan-badan dan pejabat-pejabat pemerintah” (Imam Hardjanto,1993:9)

Mengingat kebijakan publik adalah langkah-langkah, pedoman-pedoman, ketentuan-ketentuan atau strategi yang telah dirumuskan pemerintah untuk memenuhi kepentingan publik, maka menurut Imam Hardjanto, yang menjadi sasaran kebijakan publik :

“Kepentingan publik yaitu kesejahteraan masyarakat dan mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur material dan spiritual (Imam Hardjanto,1993:5)

## 2. Pelaksanaan Kebijakan

Menurut kamus Webster dalam Solichin Abdul Wahab (1997:

64) merumuskan secara pendek bahwa *to implement*

(mengimplementasikan) berarti *to provide the means for carrying out* (menyediakan sarana untuk melakukan sesuatu) *to give practical effect to* (menimbulkan dampak/akibat terhadap sesuatu)

Lebih lanjut Daniel A. Mazmanian dan Paul Sabatier (1979) dalam Solichin Abdul Wahab (1997:65) menjelaskan makna implementasi ini dengan menyatakan bahwa :

“Memahami apa yang senyatanya terjadi sesudah suatu program dinyatakan berlaku atau dirumuskan merupakan focus perhatian implementasi kebijaksanaan, yakni kejadian-kejadian dan kegiatan-kegiatan yang timbul sesudah disyakkannya yang mencakup baik usaha-usaha untuk mengadministrasikannya maupun untuk pedoman-pedoman kebijaksanaan negara, menimbulkan akibat/dampak nyata pada masyarakat atau kejadian-kejadian.”

Dari pengertian implementasi kebijakan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan adalah merupakan suatu proses pelaksanaan dari suatu kebijakan yang menyangkut tindakan perilaku badan-badan administrative yang bertanggung jawab untuk melaksanakan program dalam rangka mencapai tujuan yang diinginkan.

Dalam implementasi kebijakan banyak faktor yang menentukan berhasil atau tidaknya suatu program. Baik itu faktor pelaksanaannya ataupun kebijaksanaan itu sendiri. Seperti yang telah kita ketahui bahwa dalam implementasi kebijakan banyak pelaku yang terlibat, baik itu eksekutif, legislatif, yudikatif, maupun masyarakat.

Peran anggota masyarakat sangat penting dalam implementasi esmua kebijakan terutama yang berhubungan langsung dengan masyarakat.

### 3. Faktor Penghambat dan Pendukung Proses Pelaksanaan Kebijakan

Implementasi merupakan suatu proses untuk mewujudkan tujuan-tujuan yang telah dipilih dan ditetapkan menjadi kenyataan atau dengan kata lain penerapan perencanaan ke dalam praktek. Namun dalam hal ini tidak semua program yang diimplementasikan dapat berlangsung dengan mulus dan efektif. Gejala ini menurut Dunsir (dalam Wahab, 1997 :61) dinamakan sebagai *implementation gap*, sebagai suatu keadaan di mana dalam proses kebijakan selalu akan terbuka kemungkinan terjadinya perbedaan apa yang diharapkan (direncanakan ) oleh pembuat kebijakan dengan apa yang senyatanya dicapai (sebagai hasil atau prestasi dari pelaksanaan kebijakan).

Soenarko (2000:185) mengemukakan pendapatnya bahwa pelaksanaan kebijakan yang sudah dirumuskan dengan baik tersebut dapat gagal atau tidak membuahkan hasil disebabkan karena beberapa hal yang sangat pokok dan mendasar antara lain :

- 1) Teori yang menjadi dasar kebijakan itu tidak tepat, karenanya harus dilakukan reformulation terhadap kebijakan tersebut;
- 2) Sarana yang dipilih untuk pelaksanaannya tidak efektif;
- 3) Sarana itu mungkin tidak atau kurang dipergunakan sebagaimana mestinya;

- 4) Isi dari kebijakan itu bersifat samar;
- 5) Ketidakpastian faktor intern atau faktor ekstern;
- 6) Kebijakan yang ditetapkan itu mengandung banyak lubang;
- 7) Dalam pelaksanaan kurang memperhatikan masalah teknis;
- 8) Adanya kekurangan akan tersedianya sumber-sumber pembantu (waktu, uang, dan sumber daya manusia)

Berdasarkan hal-hal yang dapat menyebabkan kegagalan dalam pelaksanaan kebijakan tersebut, maka dapatlah diketahui bahwa sejak dalam pembentukan kebijakan tersebut tidaklah selalu disebabkan oleh kelemahan atau ketidakmampuan pelaksana atau administrator, melainkan dapat pula disebabkan oleh pembentukan kebijakannya yang kurang sempurna.

Di sinilah peran penting yang dimainkan pelaksana kebijakan dan harus mampu untuk mengambil langkah-langkah guna mengadakan reformulation sehingga kebijakan pokok itu dapat mencapai tujuannya.

Selain faktor penghambat pelaksanaan kebijakan, juga akan dikemukakan faktor pendukung pelaksana suatu kebijakan, Soenarko (2000: 186/187) mengemukakan bahwa :

“ Faktor-faktor yang dapat mendukung pelaksanaan kebijakan yaitu Persetujuan, dukungan dan kepercayaan masyarakat; Isi dan tujuan kebijakan haruslah dimengerti secara jelas terlebih dahulu; Pelaksanaan haruslah mempunyai cukup informasi terutama mengenai kondisi dan kesadaran masyarakat yang menjadi kelompok sasaran; Pembagian pekerjaan yang efektif dalam pelaksanaan;

Pembagian kekuasaan dan wewenang yang rasional dalam pelaksanaan kebijakan; Pemberian kebijakan dan kewajiban-kewajiban yang memadai dalam pelaksanaan kebijakan;"

Islami (1997:107) mengatakan bahwa suatu kebijakan Negara menjadi efektif bila dilaksanakan dan mempunyai dampak positif bagi anggota-anggota masyarakat. Dengan kata lain, tindakan atau perbuatan manusia yang menjadi anggota masyarakat bersesuaian dengan apa yang diinginkan oleh pemerintah atau Negara. Dengan demikian jika mereka tidak berbuat atau bertindak sesuai dengan keinginan pemerintah atau Negara maka kebijakan Negara menjadi tidak efektif.

#### IV. Peran serta masyarakat dalam penataan ruang

Secara eksplisit dalam undang-undang penataan ruang telah ditetapkan berbagai lembaga pemerintah yang terlibat secara langsung dalam penataan ruang, disamping masyarakat sebagai subjek hukum yang memiliki kepentingan langsung maupun tidak langsung dari adanya ruang yang ditata berdasarkan hukum.

Terhadap masyarakat, undang-undang ini menegaskan bahwa setiap orang berhak untuk :

- a. Menikmati tata ruang
- b. Mengetahui rencana tata ruang

- c. Berperan serta dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang
- d. Memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang.

Selain itu, masyarakat juga diwajibkan berperan serta dalam memelihara kualitas ruang, serta mentaati rencana tata ruang yang sudah ditetapkan.

Pembinaan tata ruang yang diselenggarakan oleh pemerintah selain diarahkan kepada para pemerintah yang terlibat sejak penyusunan rencana tata ruang, pengendalian pemanfaatan ruang juga diarahkan pada masyarakat luas. Termasuk dalam lingkup pembinaan ini adalah kegiatan penyusunan pedoman teknis, proses, prosedur, standar dan kriteria teknis serta elemen pembentuk struktur pemanfaatan ruang.

Menyadari kelemahan sistem perencanaan yang selama ini telah dilaksanakan oleh pemerintah yang sentralistik, birokratik, tidak transparan, maka tanggal 11 Desember 1998 diundangkan peraturan menteri dalam negeri no.9 tahun 1998 tentang tata cara peran serta masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang di daerah yang lebih memfungsikan peran dewan, lembaga swadaya masyarakat, dunia usaha yang tata caranya diatur dalam pasal 5 (tingkat I) pasal 6 (tingkat II) dengan berkolaborasi dengan DPRD (pasal 9-11).

## B. Faktor-Faktor yang harus Diperhatikan dalam Tata Ruang Kota

### I. Prinsip Perencanaan Tata Ruang Kota

Dalam hubungannya dengan kebijaksanaan tata ruang kota, pada hakekatnya bertolak pada prinsip seperti yang dikemukakan oleh Hemanislamet (1977:84), yaitu:

- Pemenuhan tuntutan kebutuhan perkembangan kota yang bersangkutan
- Persyaratan planologis (rencana kota)
- Pertimbangan-pertimbangan ekonomis serta biaya pembangunan (*cost of development*) yang serendah mungkin, tanpa meninggalkan tuntutan aspirasi atau kehendak yang pada umumnya lebih menekankan pada persyaratan “corak” atau “persepsi” setempat.

Mengenai bagian yang disebutkan terakhir akan banyak diungkapkan pada rencana-rencana yang lebih terperinci dari implementasi rencana kota. Kalau prinsip-prinsip diatas terperinci secara agak jelas, maka pada kegiatan suatu kota akan bertolak dari suatu konsep pemikiran seperti yang dikemukakan oleh Hermanislamet (1977:85-88) seperti tersebut di bawah ini, yaitu:

#### 1) Pola Kegiatan yang Rasional

Artinya bahwa pola kegiatan kota yang direncanakan tidak disusun secara sembarangan, akan tetapi dirumuskan dari berbagai ketentuan yang cermat dari kenyataan-kenyataan yang ada, sehingga perencanaan mempunyai maksud dan tujuan yang jelas.

#### 2) Pola Kegiatan yang Efisien

artinya bahwa pola kegiatan yang direncanakan harus dapat memanfaatkan potensi dan kondisi kota setempat menyesuaikan diri dengan kondisi perkembangan yang ada serta berpedoman pada syarat-syarat planologis.

### 3) Pola Desentralisasi Kegiatan

Bahwa pola kegiatan yang direncanakan akan mengikuti prinsip-prinsip desentralisasi pemekaran kota dengan fasilitasnya, meskipun pada hakekatnya kemungkinan untuk berkembang dan berubah bentuk masih tetap ada. Pemikiran ini memberikan kecenderungan untuk membuat pola menyebar dari bentuk pola memusat. Ini berarti bahwa pertumbuhan dari berbagai kegiatan tidak akan dibiarkan berkembang tanpa batas dalam suatu wadah fungsional, tetapi diberi kesempatan tumbuh sampai titik-titik optimal dengan fleksibilitas yang luas. Pola ini tidak hanya berlaku bagi pusat-pusat kegiatan dalam kota seperti daerah perdagangan, pusat lalu lintas dan sebagainya, tetapi juga wilayah-wilayah kehidupannya, jaringan transportasi dan fasilitas lainnya.

### 4) Pola Kegiatan Pembinaan Kegiatan

Pola kegiatan harus dapat menunjang serta menjamin terselenggaranya keamanan, kesejahteraan dan kenyamanan bagi kehidupan warga dalam kota dan sekitarnya. Dalam prinsip perencanaan tata ruang kota disebutkan berbagai ukuran atau pedoman mengenai besaran dan ketentuan yang layak bagi setiap unsur perencanaan dalam wilayah kota.

Pemikiran mengenai pengadaan “ruang pernapasan” kota, rencana jaringan sirkulasi yang aman, dijauhkannya area-area yang mengganggu lingkungan yang harus bebas dari gangguan, dijaminnya keselamatan dari bahaya banjir, gempa, kebakaran dan malapetaka fisik lainnya termasuk dasar-dasar pemikiran yang harus ditunjang oleh konsep perencanaan pembangunan kota.

## II. Pengelompokkan Wilayah Perencanaan Kota

Berdasarkan atas pertimbangan jenis-jenis kegiatan, kondisi serta permasalahannya, maka menurut Hermanislamet (1977:111) bahwa area perencanaan kota dapat dikelompokkan ke dalam:

- 1) Zona Pusat Kota  
Dalam zona pusat kota ini antara lain terdapat kegiatan-kegiatan pemerintahan, perdagangan, pendidikan dan kebudayaan, rekreasi, kesehatan, sirkulasi transportasi dan sebagainya. Zona ini disebut juga inti kota atau suatu area yang merupakan pusat berbagai kegiatan kehidupan kota.
- 2) Zona Luar Pusat Kota  
Pada zona ini sebagian besar terdiri dari lingkungan-lingkungan perumahan dengan berbagai fasilitas pendukungnya. Kadang-kadang zona ini terdapat lingkungan industri kecil, sedang atau lingkungan khusus.
- 3) Zona Pengembangan Kota  
Zona ini dimaksudkan untuk menampung kegiatan atau menampung perkembangan penduduk dimasa mendatang atau bahkan untuk menampung kegiatan dari pusat kota. Pengembangan ini dapat terjadi ke segala penjuru area kota.

Di dalam masing-masing zona terdapat berbagai macam kegiatan. Di dalam pusat kota terdapat pusat berbagai kehidupan kota. Sedangkan yang berada dalam zona luar pusat kota bertindak sebagai pendukung area pusat kota seperti pemukiman dan lingkungan industri. Zona pengembangan berfungsi untuk menampung atau bertindak sebagai suatu tempat bagi suatu kota dalam melakukan pembangunannya, tentunya disini harus disesuaikan dengan potensi yang dapat dikembangkan di wilayah atau zona pengembangan itu.

### III. Jenis-jenis Rencana Kota

Rencana kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota. Menurut Marbun (1994:134-141), jenis-jenis rencana kota meliputi sebagai berikut:

#### 1) Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK)

Rencana umum tata ruang kota adalah rencana pemanfaatan ruang kota yang disusun untuk menjaga keserasian pembangunan antar sektor dalam rangka penyusunan program-program pembangunan kota dalam jangka panjang. Rencana ini mempunyai wilayah perencanaan yang terikat dengan batas administrasi kota dan berisikan rumusan tentang kebijaksanaan pengembangan penduduk, rencana pemanfaatan ruang kota, rencana struktur tingkat pelayanan kota, rencana sistem transportasi, rencana system jaringan utilitas kota, rencana kepadatan bangunan lingkungan, rencana ketinggian bangunan, rencana pemanfaatan air baku, rencana penanganan lingkungan kota, tahapan pelaksanaan pembangunan dan indikasi unit pelayanan kota.

#### 2) Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK)

Rencana detail tata ruang kota adalah rencana pemanfaatan ruang kota secara terperinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan kota. Rencana ini mempunyai wilayah perencanaan mencakup sebagian dari seluruh wilayah perkotaan yang merupakan satu atau beberapa kawasan tertentu dan berisikan rumusan tentang kebijaksanaan pengembangan penduduk, rencana pemanfaatan ruang kota, rencana struktur tingkat pelayanan kota, rencana system jaringan pergerakan, rencana sistim jaringan utilitas kota, rencana kepadatan bangunan lingkungan, rencana ketinggian bangunan, rencana perpeetakan bangunan, rencana garis sempadan, rencana penanganan bangunan perkotaan dan tahapan pelaksanaan pembangunan.

#### 3) Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK)

Rencana teknik ruang kota adalah rencana geometri pemanfaatan ruang kota yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang kota dalam rangka pelaksanaan proyek pembangunan kota. Rencana ini mempunyai wilayah perencanaan mencakup sebagian atau seluruh kawasan tertentu dan berisikan rumusan tentang rencana tapak pemanfaatan ruang kota, prarencana teknik jaringan utilitas, prarencana teknik jaringan jalan, prarencana teknik jaringan gedung, prarencana teknik bukan bangunan gedung beserta indikasi proyek-proyek.

#### IV. Komponen Tata Ruang Kota

Untuk merencanakan suatu tata ruang kota menurut Hermanislamet (1977:122-135) dapat diperinci menurut komponen-komponen sebagai berikut:

- 1) Lingkungan Pusat Kota  
Lingkungan pusat kota merupakan suatu lingkungan yang di dalamnya terdapat pusat segala kegiatan kota, seperti kegiatan administrasi pemerintahan, perekonomian, pendidikan dan kebudayaan, rekreasi dan sebagainya serta ditandai adanya kesibukan lalu lintas yang kesemuanya mempunyai lingkup kota atau bahkan regional. Pusat kegiatan dalam area pusat kota pada umumnya mengelompok dan antara kegiatan satu dengan yang lain saling berinteraksi bahkan saling menindih (*overlap*).
- 2) Lingkungan Pemukiman  
Perumahan dan pemukiman lazimnya membentuk suatu lingkungan tersendiri, agar dengan demikian tidak jarang pemukiman penduduk ini menelusup ke lingkungan lain seperti pada lingkungan perdagangan, perkantoran, pendidikan, bahkan pada lingkungan industri. Atas dasar berbagai pertimbangan, maka dalam merencanakan lingkungan pemukiman dapat dibedakan menurut golongan tingkat pendapatan penduduk.
- 3) Lingkungan Khusus  
Lingkungan khusus adalah lingkungan yang menurut sifatnya memerlukan pembinaan khusus, baik ditinjau dari segi ketentraman, kerahasiaan, keamanan, maupun dari segi penempatannya sendiri dan kemudian akan membentuk suatu "*specialize zone*". Adapun yang termasuk dalam lingkungan ini antara lain lingkungan

kesehatan dan perawatan, lingkungan industri, lingkungan olahraga dan lingkungan-lingkungan lain yang memerlukan penempatan secara khusus.

4) Daerah Hijau

Yang dimaksud dengan daerah hijau adalah daerah yang dimensi adanya kehijauan tumbuh-tumbuhan dan pepohonan. Daerah semacam ini diharapkan berfungsi sebagai paru-paru kota, yang terletak di sekeliling dan di antara kesibukan di tengah kota. Wujud fisik daerah hijau dapat berupa lahan sawah pertanian, hutan buatan, kebun raya, kebun pembibitan, taman kota, taman pelindung jalan, lapangan olahraga dan sebagainya.

5) Jaringan Sirkulasi

Jaringan sirkulasi yaitu suatu jaringan jalan yang menghubungkan satu lingkungan dengan lingkungan yang lain atau dari pusat kegiatan yang satu dengan kegiatan yang lain. Lingkungan sirkulasi dalam kota lazimnya dibedakan dalam :

- i. jaringan jalan arteri yaitu jaringan jalan yang menghubungkan pusat dan kegiatan kota (terminal, pasar, stasiun dan sebagainya)
- ii. jaringan jalan kolektor yaitu jaringan jalan yang menghubungkan antara pusat kegiatan yang satu dengan yang lainnya.
- iii. Jaringan jalan penghubung atau lingkungan yaitu lingkungan jaringan jalan yang ada dalam zona-zona kegiatan itu sendiri.

Dalam kerangka perencanaan jaringan jalan, maka kelengkapan jalan yang harus menyertainya adalah terminal, trotoar, rambu-rambu lalu lintas, saluran pembuangan air dan sebagainya.

6) Jaringan Utilitas Kota

Utilitas umum kota yaitu semua fasilitas umum yang diperuntukkan bagi masyarakat guna kelancaran kehidupan sehari-hari.. fasilitas tersebut antara lain adalah fasilitas listrik, air bersih, fasilitas pembuangan air kotor, sampah, sarana telepon, kantor pos, telegram dan sebagainya.

Komponen tersebut saling mendukung satu dan lainnya. Lingkungan pusat kota sebagai pusat kegiatan diasrikan oleh paru-paru kota yang berasal

dari lingkungan hijau. Adanya lingkungan pemukiman memerlukan perencanaan khusus agar terpisah dari lingkungan khusus seperti lingkungan industri yang memerlukan penempatan khusus. Yang perlu diperhatikan adalah jaringan sirkulasi kota seperti jalan penghubung atau arteri karena dalam hal ini mempunyai peranan penting dalam menghubungkan berbagai komponen yang ada di kota. Utilitas dan fasilitas umum juga sangat diperlukan bagi kelancaran kehidupan sehari-hari bagi warga kota sehingga perlu mendapat perhatian dalam perencanaan kota.

#### V. Isu pokok dan Implikasinya

Berbagai isu pokok yang dapat didefinisikan dalam kaitannya dengan Tata Ruang dan pembangunan daerah di Indonesia, menurut Budiharjo (1995:53-56) adalah sebagai berikut:

- 1) Keterpaduan perencanaan  
Baik dalam arah vertikal (sesuai hierarki perencanaan mulai dari skala nasional, daerah sampai perencanaan lokal) maupun dalam arah horizontal (antar instansi yang berbeda) selama ini nampak kecenderungan perencanaan tata ruang yang disusun sendiri-sendiri. Tidak terjalin keterpaduan antara satu dengan perencanaan yang lain. Akibatnya, banyak terjadi tumpang tindih yang membingungkan pelaksana dan banyak kemubaziran yang sesungguhnya tidak perlu terjadi. Kejelasan tentang peran, wewenang dan tanggung jawab setiap instansi atau lembaga yang menangani tata ruang sangat diperlukan untuk mengatasi kesemrawutan tersebut.
- 2) Orientasi dan motivasi perencanaan  
Selama ini terlihat orientasi perencanaan tata ruang yang terlalu dititikberatkan pada aspek fisik. Kurang memperhatikan aspek sosial dan ketersediaan sumber daya. Motivasi perencanaannya lebih ditekankan pada pencapaian tujuan jangka panjang namun kurang mengungkap upaya penggalan dan pemecahan masalah aktual

dalam pembangunan daerah. Kemencengan orientasi dan motivasi tersebut menyebabkan timbulnya berbagai masalah sosial dan banyaknya rencana yang tidak dapat diimplementasikan sebagaimana mestinya. Di masa mendatang diharapkan agar setiap perencanaan yang disusun selain berwawasan pada pencapaian tujuan jangka panjang juga akan berorientasi pada upaya memecahkan masalah aktual, dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terpasung pada aspek fisik semata-mata.

- 3) **Kemitraan pemerintah dan pusat**  
Pembangunan daerah yang dilakukan oleh pemerintah dan swasta dewasa ini nampak tidak terjalin dalam suatu kegiatan yang terpadu. Mulai dari penentuan lokasi, perolehan lahan, perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian pemanfaatan ruang kegiatannya berjalan sendiri-sendiri. Berbagai kasus memperlihatkan timbulnya konflik akibat ketidaksesuaian antara rencana dan program pemerintah dengan rencana dan program pihak swasta. Isu mengenai konflik antar pelaku pembangunan daerah ini perlu diwaspadai di masa mendatang, agar tidak merugikan kepentingan masyarakat luas.
- 4) **Partisipasi masyarakat**  
Dalam proses pembangunan daerah yang berlangsung hingga saat ini, nampaknya partisipasi masyarakat masih berada dalam tingkat yang belum menentukan. Mestinya dari awal penentuan tujuan dan sasaran pembangunan daerah yang dijadikan titik tolak perencanaan, masyarakat sudah ikut aktif menyampaikan aspirasinya. Selama ini yang disebut partisipasi lebih berupa penyampaian informasi tentang rencana dan program pembangunan yang telah disusun oleh para pembuat keputusan dan penentu kebijaksanaan. Akibatnya, cukup banyak program yang tidak sesuai dengan damban dan harapan rakyat. Oleh karena itu, isu tentang partisipasi masyarakat sangat penting untuk selalu dikedepankan agar pembangunan daerah yang dilaksanakan betul-betul akan mewadahi tuntutan kebutuhan masyarakat.
- 5) **Saling ketergantungan antar daerah**  
Isu pokok yang tidak kalah pentingnya adalah mengenai ketergantungan antar daerah, termasuk juga antara kota dan desa, dan antara pusat dan pinggiran atau daerah terbelakang. Perkembangan dari suatu pusat pertumbuhan yang kuat, sepatutnya didukung pula oleh daerah belakang yang semakin kuat pula. Konstelasi kota-kota raya, kota besar, kota sedang dan kota kecil

serta pedesaan mestinya berada dalam suatu keseimbangan yang harmonis dengan karakter masing-masing yang khas.

- 6) Keterkaitan transportasi dan infrastruktur  
Pola pembangunan daerah yang terencana dengan baik mestinya didukung oleh pengadaan jaringan transportasi dan infrastruktur yang memenuhi syarat. Selama ini terlihat bahwa perencanaan tata guna lahan kurang dipertautkan dengan rencana jaringan jalan, penyediaan air bersih, pembuangan air kotor dan sebagainya. Tanpa didukung jaringan transportasi dan infrastruktur seperti itu, kondisi lingkungan di berbagai daerah menjadi semakin menurun kualitasnya. Hal ini terlihat, antara lain dalam bentuk kemacetan lalu lintas, kekurangan air bersih dan banjir di musim hujan.
- 7) Pertarungan perolehan lahan  
Meningat bahwa pembangunan daerah membutuhkan lahan, sedangkan tuntutan akan kebutuhan lahan dari berbagai agen pembangunan semakin meningkat, tak bisa dihindari timbulnya pertarungan perolehan lahan. Pihak swasta, pemerintah pusat dan daerah maupun masyarakat sendiri seolah saling berkompetisi satu sama lain dalam mencari dan memperoleh lahan yang dibutuhkannya. Isu tentang lahan merupakan salah satu isu yang sangat penting. Perlakuan terhadap lahan sebagai komoditas ekonomi mestinya mempertimbangkan pula fungsi lahan sebagai benda sosial dan instrumen pembangunan daerah.

## 2. Kota dan Permasalahannya

### A. Pengertian Kota

Dalam merumuskan suatu pengertian kota, para ahli mempunyai bermacam-macam pendapat. Namun tidak ada kesepakatan mengenai definisi kota secara menyeluruh. Adanya perbedaan rumusan definisi kota dapat terjadi tergantung dari sudut pandang atau pendekatan yang berbeda-beda dari para ahli.

Menurut Keputusan Mendagri No. 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan kota adalah

pusat pemukiman dan kegiatan penduduk yang mempunyai batasan wilayah administratif yang diatur dalam peraturan perundangan serta pemukiman yang telah memperlihatkan watak dan ciri kehidupan perkotaan.

Hofmeister (dalam Daldjoeni, 1987:38) mengungkapkan definisi kota dalam arti yang luas, yaitu:

“Kota adalah suatu pemusatan keruangan dari tempat tinggal dan tempat kerja manusia yang kegiatannya umum di sektor sekunder dan tersier; dengan pembagian kerja ke dalam dan arus lalu lintas yang beraneka antara bagian-bagiannya dengan pusatnya, yang pertumbuhannya sebagian besar disebabkan oleh tambahan kaum pendatang dan mampu melayani kebutuhan barang-barang jasa bagi wilayah yang jauh letaknya”.

Definisi yang lain dikemukakan oleh Bintarto (1983:36) yaitu:

“Dari segi geografi, kota dapat diartikan sebagai suatu sistem jaringan kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata sosial ekonomi yang heterogen dan coraknya matrealistis, atau dapat pula diartikan sebagai bentang budaya yang ditimbulkan oleh unsur-unsur alami dan non alami dengan gejala-gejala pemusatan penduduk yang cukup besar dengan corak kehidupan yang bersifat heterogen dan matrealistis dibandingkan dengan daerah belakangnya”.

Dari definisi-definisi diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa kota adalah pusat pemukiman dan kegiatan manusia yang relatif padat dan permanen dengan corak kehidupan yang bersifat heterogen dan non agraris. Oleh karena itu, kelangsungan dan kelestarian kota harus didukung oleh prasarana dan sarana yang memadai untuk waktu yang selama mungkin.

#### B. Ciri-ciri Umum Kota

### i. Ciri-ciri Fisik Kota

Menurut Bintarto (1983:43) suatu kota dapat dengan mudah dikenal melalui ciri-ciri fisik yang ditampilkannya, hal ini dapat dilihat dari:

1. Adanya tempat-tempat untuk pasar dan pertokoan  
Pasar dan pertokoan selalu merupakan titik api atau fokus dari suatu kota. Karena perkembangan dan kemajuan diberbagai bidang, baik transportasi, industri, pertanian, jasa dan lainnya, membuat keberadaan pasar dan pertokoan dibutuhkan sebagai sarana akumulasi, distribusi dan transportasi.
2. Adanya tempat-tempat untuk parkir  
Pusat-pusat kegiatan kota yang dinamis dapat berkembang karena adanya sarana jalan dan transportasi yang mendukung, dan pada akhirnya membutuhkan daerah atau tempat parkir secara khusus
3. Adanya tempat-tempat untuk rekreasi dan olahraga  
Tempat rekreasi dan olah raga dianggap penting bagi manusia sehingga di kota telah di sediakan berbagai fasilitas rekreasi dan olahraga untuk memenuhi kebutuhan masyarakat kota.

Demikianlah ciri-ciri pokok bagi suatu kota. Perubahan dan variasi dapat terjadi, karena tidak ada dua kota yang sama benar struktur dan keadaannya. Suatu hal yang perlu ditambahkan sebagai penjelasan ialah pengertian mengenai istilah “*neighborhood*”. Dalam pengertian *neighborhood* terkandung unsur-unsur fisis dan sosial, karena unsur-unsur tersebut terjalin menjadi satu unit merupakan satu unit tata kehidupan di kota.

### ii. Ciri-ciri Sosial Kota

Menurut Daldjoeni (1985:51), ciri-ciri sosial kota akan tampak pada adanya gejala-gejala sebagai berikut:

1. Heterognitas Sosial

Kepadatan penduduk mendorong terjadinya persaingan dalam pemanfaatan ruang kota. Orang dalam bertindak memilih-milih yang paling menguntungkan dirinya, sehingga terjadilah spesialisasi. Kota juga merupakan “*melting pot*” dari berbagai suku atau ras. Masing-masing minoritas cenderung mempertahankan diri agar tidak hilang atau terdesak.

2. Hubungan Sekunder

Jika hubungan antara penduduk di desa disebut hubungan primer, di kota disebut sekunder. Pengenalan dengan orang lain serba terbatas pada bidang tertentu saja. Ini disebabkan antara lain karena tempat tinggal orang juga cukup terpecah dan saling mengenalnya hanya menurut perhatian antar pihak.

3. Kontrol (pengawasan sekunder)

Di kota orang tidak memperdulikan tingkah laku sesamanya meskipun ada kontrol sosial tetapi sifatnya non pribadi asal tidak merugikan bagi kepentingan umum, tindakan dapat ditoleransikan.

4. Toleransi sosial

Dapat orang-orang kota secara fisik berdekatan, tetapi secara sosial berjauhan. Dapat saja di sini orang berpesta dan pada saat yang sama tetangga menangiis keluarganya yang meninggal

5. Mobilitas Sosial

Di sini yang dimaksudkan adalah perubahan status sosial seseorang. Orang menginginkan kenaikan dalam jenjang kemasyarakatan (*social climbing*). Dalam kehidupan kota, segalanya diprofesikan dan melalui profesinya orang dapat naik posisinya. Selain usaha dan perjuangan pribadi untuk berhasil, secara kelompok seprofesi juga ada solidaritas kelas. Terjadilah perkumpulan-perkumpulan orang seprofesi : guru, dokter, wartawan, pedagang. dan sebagainya.

6. Ikatan Sukarela

Pada umumnya orang kota secara sukarela menggabungkan diri dalam perkumpulan yang disukainya, seperti: perkumpulan olahraga, kesenian dan sebagainya.

7. Individualisasi

Orang dapat menentukan segala sesuatunya secara pribadi atau dalam merencanakan karirnya, tanpa adanya campurtangan atau desakan orang lain. Ini dilatarbelakangi oleh corak hubungan sekunder dari kehidupan kota, sifat sukarejanya ikatan dan banyaknya kemungkinan yang tersedia.

8. Segresi Keruangan (*spatial segregation*)

Akibat dari kompetisi ruang terjadi pola sosial yang berdasarkan persebaran tempat tinggal atau sekaligus kegiatan-kegiatan sosial-ekonomis. Terjadilah pemisahan (segregation) berdasarkan ras dan sekaligus pengupah-jiwa. Misalnya ada wilayah kaum Cina, kaum elite, kaum gelandangan, kegiatan pertokoan dan pasar, dan seterusnya.

### C. Fungsi Kota

Di negara kita terdapat ratusan kota, baik kecil, sedang maupun besar, baik itu kota kabupaten, kotamadya ataupun kota metropolitan yang beraneka ragam yang ditinjau dari letak geografis, potensi-potensi wilayah serta demografis. Di samping itu kota di negara kita terus mengalami pertumbuhan dan perkembangan sesuai dengan fungsi alami dari wilayah tersebut.

Seperti halnya mendefinisikan fungsi kota, dalam mengadakan pendekatan terhadap fungsi kota juga terdapat berbagai perbedaan. Dalam hubungannya dengan permasalahan ini, Ilhami (1990:13) mengatakan bahwa:

“Fungsi dan peranan kota pada hakekatnya ditentukan oleh keadaan geografis dan potensi daerah di sekelilingnya. Dengan adanya potensi tertentu yang berkembang menonjol, maka bentuk kota dengan ciri atau fungsi tertentu, misalnya sebagai pusat pendidikan, kota pariwisata dan sebagainya”.

Dengan demikian fungsi dan peranan tiap kota akan berbeda, baik dalam proses maupun perkembangannya. Karena peran kota semakin meningkat, maka fungsi kota tersebut juga mengalami kecenderungan untuk terus mengalami perkembangan fisik ekonomi kota itu sendiri serta kawasan pedalaman.

Suatu kota di Indonesia pada hakekatnya mengemban fungsi sebagai barometer tingkat kemajuan yang dialami bangsa Indonesia. Berdasarkan fungsinya yang demikian itu, maka berbagai kota di Indonesia menonjolkan identitasnya masing-masing sesuai dengan potensi dan usaha-usaha pengembangannya.

Banyak para ahli yang mengemukakan pengertian tentang fungsi kota, namun secara umum fungsi kota dapat disimpulkan sebagai berikut:

a Kota sebagai pusat pemerintahan

Fungsi kota sebagai pusat pemerintahan berarti pula penyelenggaraan, mengemban tugas negara dalam melayani dan memenuhi kepentingan masyarakat. Melayani dapat juga dikatakan sebagai tugas dari pemerintah kota yaitu melakukan pembinaan terhadap masyarakat kota khususnya dan sekitarnya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kota dapat berfungsi sebagai tempat atau sumber dari seluruh kegiatan pemerintahan, bila dikaitkan dengan daerah sekitarnya.

b Kota sebagai perekonomian

Sesuai dengan corak kehidupan kota yang heterogen maka dengan jumlah penduduk yang begitu besar diperlukan berbagai macam fasilitas perdagangan, sarana dan prasarana perhubungan, bidang jasa dan lain-lain. Sebagian besar fasilitas yang dimaksud terdapat dikota karena kota sebagai titik pertemuan lalu lintas ekonomi, tempat berpusatnya kegiatan sektor

industri dan perdagangan serta kegiatan-kegiatan non agraris lainnya. Dalam peredaran uang juga dapat diketahui bahwa dikota lebih cepat dibandingkan dengan di desa. Hal ini dapat disebabkan karena sifat masyarakat kota yang dinamis dan juga dalam memenuhi kebutuhannya yang beraneka ragam.

c Kota sebagai pusat kebudayaan

Pengertian kebudayaan yang dimaksud disini adalah meliputi segenap sisi kehidupan manusia yang beranekaragam yang ditujukan untuk memenuhi rasa atau hasratnya dan untuk mencapai kebutuhannya. Dalam hal ini termasuk bidang ilmu pengetahuan, pendidikan seni dan karya lainnya.

Perkembangan ilmu pengetahuan sangat cepat dirasakan di kota karena di tunjang dengan tersedianya sarana dan prasarana pendidikan yang memadai. Berbagai macam lembaga pendidikan baik yang disediakan oleh pemerintah maupun dikelola oleh swasta tumbuh dan berkembang secara pesat. Hal ini disebabkan fasilitas yang tersedia disamping pendekatan masyarakat yang mendukung serta dengan besarnya keinginan masyarakat kota untuk menuntut ilmu pengetahuan, ketrampilan dan sebagainya.

Demikian juga dibidang seni, kota juga menyediakan berbagai fasilitas pendukungnya. Dengan demikian nampak bahwa kota dapat dijadikan tolak ukur dari masyarakat sekitarnya dalam bidang kebudayaan.

d Kota sebagai pusat pemukiman

Sejalan dengan pertumbuhan nasional yang berjalan cukup tinggi, maka perkembangan kota-kota di Indonesia pun bergerak mengikuti lajunya pertumbuhan tersebut. Sebagai akibatnya yang saling terkait dengan fungsi kota lainnya, menyebabkan penduduk kota terus bertambah baik secara alami maupun akibat urbanisasi. Untuk itu diperlukan rumah sebagai tempat tinggal, perkantoran, toko-toko dan lain-lain. Di kota dapat kita lihat terdapatnya beraneka ragam tipe rumah, mulai dari kelas elit/mewah sampai pada yang paling jelek yang terdapat di pinggiran kota, ditepian sungai, rel kereta api, dan sebagainya.

Jumlah penduduk yang bertempat tinggal di daerah perkotaan semakin meningkat dari tahun ke tahun. Dari pertumbuhan jumlah penduduk yang bertempat tinggal di kota tersebut tentu saja akan membawa konsekuensi dan tantangan yang sangat besar bagi pemerintah kota.

D. Permasalahan Kota dan Penyebabnya

Dalam menjalankan fungsi dan peranannya, kota selalu bergerak dinamis, dalam artian bahwa kota dapat berkembang guna memenuhi tuntutan bagi bermacam-macam kegiatan warga kota dan kawasan penyangganya. Dalam rangka bergerak memenuhi tuntutan kebutuhan penduduk dan aktifitasnya inilah kota dihadapkan pada berbagai permasalahannya.

Dalam hubungan ini, maka Roesdibiono (1983:19) menggolongkan permasalahan kota di Indonesia pada umumnya kedalam 3 aspek, yaitu:

- 1) Permasalahan kota ditinjau dari aspek kependudukannya  
Masalah kependudukan kota berpangkal pada tingkat pertambahan penduduk yang cukup pesat, baik yang berasal dari pertumbuhan alami maupun migrasi, menjadikan wilayah kota sarat dengan penduduk jika dibandingkan dengan luas area kota yang ada. Pada umumnya daya dukung kota kurang dapat mengimbangi pertambahan penduduk yang pesat. Dari segi penyebarannya, kota menjadi lebih padat dibandingkan dengan kawasan penyangganya. Di lain pihak, penduduk kota sendiri cenderung memilih tempat yang paling menguntungkan dirinya. Akibatnya tumbuh pemukiman liar, meningkatnya tunawisma, tunakarya, kriminalitas dan keresahan sosial di sisi lain dari permasalahan kota.
- 2) Permasalahan kota ditinjau dari aspek lingkungan pemukiman  
Ditinjau dari aspek lingkungan pemukiman, maka masalah yang timbul bersumber pada kegiatan penduduk terutama dalam bidang ekonomi. Di lingkungan kota, kegiatan dalam berbagai bidang mengelompok dalam berjenis-jenis penggunaan tanah, misalnya area pemukiman, perdagangan, perindustrian dan lain sebagainya. Letak berbagai gedung dan sarana yang menurut jenis dan sifatnya seharusnya berjauhan tetapi berdekatan. Hal ini ditunjukkan dengan adanya hal-hal seperti dibawah ini:
  - a) Perdagangan dan jasa cenderung mencari tempat yang menguntungkan di tengah kota.
  - b) Industri yang tersebar ke seluruh kota bersumber dengan pemukiman.
  - c) Kurangnya sarana dan prasarana perumahan, pendidikan, kesehatan, utilitas kota, serta prasarana jalan.
- 3) Permasalahan kota ditinjau dari aspek administrasi pemerintahan  
administrasi permasalahan kota belum juga sepenuhnya menjadi urat nadi pemecahan masalah dan pengendalian kota sebagaimana yang diharapkan. Hal ini disebabkan kurangnya daya dukung keuangan kota, kurangnya tenaga yang terampil dalam mengelola kota, panjangnya birokrasi pembebasan tanah dan sikap birokrasi pemerintahan di kota dan di daerah turut menambah beban permasalahan kota. Unit-unit instansi yang mengelola jaringan pelayanan umum seperti listrik, telepon umum, jalan, air bersih,

dan lain sebagainya belum menunjukkan sinkronisasi dan efisiensi dalam operasionalnya.

Sebagai akibatnya adalah beberapa hal sebagai berikut:

- 1) Terganggunya ketertiban, kebersihan dalam lingkungan penghidupan yang ditimbulkan oleh tunakarya, tunawisma dan tuna susila yang ada di kota.
- 2) Merusak tata guna dan tepat guna tanah atau perencanaan tata kota, sehingga akan mempersulit dalam mengatur pertumbuhan kota secara mantap karena tata guna atau tepat guna lahan itu sendiri merupakan salah satu aspek penting dalam pembangunan perkotaan.

### 3. Pengembangan Wilayah Kota

#### A. Pengertian

##### I. Pengembangan

Kata pengembangan dalam kamus besar Indonesia diartikan sebagai “proses, cara, perbuatan mengembangkan” (Anonimous, 1989:414).

Pengembangan juga diartikan “memajukan atau memperbaiki atau meningkatkan sesuatu yang ada” (Jayadinata, 1986:2).

Dari pengertian diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pengembangan itu adalah proses memajukan, memperbaiki atau meningkatkan sesuatu yang sudah ada baik kualitatif maupun kuantitatif menuju sesuatu yang lebih sempurna.

##### II. Wilayah dan Kawasan

Secara umum pengertian wilayah digolongkan menjadi 3 hal, yaitu sebagai wadah dari benda-benda alam dan perilaku (SDA dan SDM) ; sebagai sesuatu yang diatur dan dimanfaatkan manusia ; dan sebagai tempat yang digunakan untuk mengadakan kegiatan.

Pengertian wilayah dapat dilihat dari beberapa aspek, dimana aspek-aspek tersebut pada dasarnya menunjukkan bentuk dan ukuran masing-masing wilayah tersebut. Mengacu pada Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.640 tahun 1986 menyebutkan bahwa “wilayah adalah kesatuan geografis dalam bentuk dan ukuran menurut ukuran tertentu”. Dari pengertian itu dapat ditarik kesimpulan bahwa wilayah adalah suatu bentuk kesatuan dan wadah dari segenap aspek geografis yang didalamnya terdapat aktifitas-aktifitas dan memiliki ukuran tertentu mengenai batas wilayahnya serta dapat diatur dan dimanfaatkan.

Berkaitan dengan pengertian kawasan, bila mengacu pada Keputusan Menteri Pekerjaan Umum disebutkan pengertian kawasan adalah wilayah yang batasnya ditentukan berdasarkan lingkup pengamatan fungsi tertentu.

Secara umum pengertian kawasan mengandung makna fungsi dari suatu lahan yang penggunaannya hanya dibatasi oleh penggunaan-penggunaan tertentu saja dan merupakan bagian daripada wilayah. Fungsi-fungsi tersebut misalnya kawasan pertanian, kawasan industri, kawasan

perumahan, kawasan lahan terbuka, kawasan perdagangan, kawasan komersial dan lain sebagainya, dimana ukuran, bentuk dan lokasi kawasan tersebut mencerminkan penggunaan utama dari lahan yang ada dan harus dibentuk untuk mendukung perkembangan lingkungan secara ilmiah.

### III. Pengembangan Wilayah Kota

Kota sebagai pusat segala kegiatan pada akhirnya tumbuh dan berkembang. Perkembangan suatu kota mendorong terjadinya pemekaran kota, perkembangan kota secara fisik, wilayah kota secara berbeda dan tergantung pada keadaan kota dan wilayah penyangga yang berada di wilayah sekitarnya.

Di kota-kota yang sudah maju, kota tidak hanya meluas secara mendatar tetapi juga menegak. Gedung-gedung bertingkat merupakan ciri-ciri khas untuk kota yang modern.

Masalah-masalah yang ditimbulkan sebagai akibat pemekaran kota adalah masalah-masalah perumahan, masalah sampah, masalah di bidang kelalulintasan, masalah kekurangan gedung sekolah, masalah terdesaknya daerah persawahan di perbatasan luar kota dan masalah administratif pemerintahan. Masalah-masalah yang banyak ini kemudian mendorong para perencana dan pengatur kota untuk segera mengatasi masalah-masalah tersebut.

Tentu saja segi-segi positif dari adanya perkembangan kota ada, misalnya saja mudah bepergian dengan kendaraan bermotor, mudahnya berhubungan melalui telepon, mudahnya mendapat hiburan di gedung-gedung bioskop dan masih banyak lagi.

Pemekaran kota mempunyai arah yang berbeda-beda tergantung pada kondisi kota dan kondisi sekitarnya.

Bintarto (1984:47) menyatakan bahwa:

“Beberapa wilayah kota menjadi penghambat laju pemekaran kota seperti laut, sungai, perbukitan, atau rintangan alam lainnya. Daerah ini disebut daerah lemah pemekaran, yaitu merupakan tempat dimana perkembangan proses fisik kota tidak berjalan atau berhenti. Sebaliknya daerah yang memiliki potensi ekonomi lebih baik merupakan daerah yang mempunyai daya tarik kuat pemekaran kota, daerah ini disebut daerah kuat pemekaran”.

Pengembangan wilayah kota memerlukan perencanaan wilayah kota secara keseluruhan. Perkembangan kota biasanya diawali oleh faktor-faktor geografis, potensi sumber daya yang ada dan kawasan hiterlandnya dan juga fasilitas serta sarana-sarana yang tersedia dalam kota tersebut yang merupakan faktor penarik bagi terjadinya urbanisasi dan migrasi masuk. Selain itu, jaringan perdagangan serta lalu lintas internasional yang menunjukkan pengaruh yang positif terhadap perkembangan suatu kota yang dilaluinya. Oleh karenanya perkembangan kota perlu pengendalian dan perencanaan agar tetap selaras dengan daerah sekitarnya dan untuk menjaga

kelestarian lingkungan. Kusumaatmadja (1986:56) mengatakan “masalah *city planning* atau perencanaan kota yang akan menjadi landasan pelaksanaan pembangunan merupakan masalah yang sangat urgent”

Selain itu, rencana pengembangan kota harus mendasarkan kegiatannya pada aspek-aspek strategis, teknis dan pengelolaan yang didalamnya tercakup kebijakan dasar pengembangan kota, yaitu :

- a) Aspek strategis kota yang berkaitan dengan fungsi kota sehingga perencanaan itu merupakan kebijaksanaan yang mengatur variasi penekananannya untuk jangka waktu tertentu ; kebijaksanaan yang diarahkan pada penciptaan keseimbangan pertumbuhan antar kota, antara kota dengan daerah sekitarnya, antara sektor-sektor kegiatan ekonomi dan antara golongan penduduk sehingga terjadi peningkatan dalam sistem produksi, koleksi, distribusi dan pelayanan; kebijaksanaan pengembangan kegiatan yang produktif yang diarahkan untuk menciptakan lapangan kerja dan peningkatan pendapatan penduduk kota dengan daerah sekitarnya
- b) Aspek teknis kota yang berkaitan dengan pengembangan kegiatan, sehingga perencanaan merupakan kebijaksanaan yang ditujukan untuk mengefisienkan penggunaan tanah kota, memberikan fasilitas dan utilitas secara cepat, mengefisienkan

pola transportasi, menjaga kelestarian dan meningkatkan kualitas lingkungan

- c) Aspek pengelolaan kota yang berkaitan dengan pengembangan tata ruang kota, mencakup kebijaksanaan yang mempertimbangkan aspek hukum dan perundangan koordinasi dan pembiayaan

## B. Teori Pengembangan Kota

Dalam mengenal kehidupan masyarakat kota, kondisi lingkungan alamnya penting untuk diperhatikan pula. Dengan mengetahui seluk beluknya dapat ditemukan sebab musabab dari perkembangan kota dan dasar perencanaan untuk masa depan. Semuanya itu bertalian dengan aneka kegiatan manusia kota dan pembicaraan yang tak lepas tentang lokasi kota (yakni letaknya terhadap dirinya sendiri) dan posisi kota (yakni letaknya terhadap daerah sekelilingnya).

Lokasi kota ditentukan oleh kerangka topografis yang dimiliki oleh kota sejak berdirinya. Dalam perkembangan lanjut menurut sejarahnya, kota dapat bergeser lokasinya. Ini tergantung dari fungsi kota dalam mengikuti zamannya. Misalnya kota sebagai pusat pemerintahan, pusat pertahanan atau pusat perdagangan.

Posisi kota adalah hubungan antara kota dengan berbagai fakta alam, baik dimasa lampau maupun sekarang, yang mempengaruhi perkembangannya. Dengan demikian posisi merupakan suatu pengertian nilai yang bersifat relatif

yang perumusannya didasarkan atas faktor-faktor kenyataan dari gejala urbanisasi dan proses pengembangan kota.

Perkembangan suatu kota mendorong terjadinya pemekaran kota. Perkembangan wilayah secara fisik memerlukan wadah berupa suatu wilayah pemekaran. Pemekaran kota mempunyai arah yang berbeda-beda tergantung pada kondisi kota dan kondisi sekitarnya. Dalam kaitannya dengan hal ini, pemekaran kota dihadapkan pada berbagai penghambat yang berasal dari lingkup wilayahnya sendiri, misalnya faktor alam. Daerah perbukitan, sekitar lautan dan rintangan-rintangan alam lainnya dapat menghentikan laju pemekaran kota. Daerah ini dianggap sebagai daerah lemah kota. Sebaliknya daerah-daerah yang memiliki potensi ekonomi yang baik merupakan daerah yang mempunyai daya tarik yang kuat untuk pemekaran kota. Daerah semacam ini dapat dikatakan sebagai daerah kuat pemekaran kota.

Dengan mengetahui daerah lemah dan kuat tersebut diharapkan kota dapat mengembangkan wilayahnya melalui pemekaran kota. Caranya dengan meningkatkan dan mengembangkan potensi daerah kuat lebih jauh lagi. Juga berusaha mengubah daerah lemah yang dianggap sebagai penghambat laju pemekaran kota menjadi daerah kuat penunjang pemekaran kota. Langkahnya yaitu dengan pembangunan daerah lemah tersebut secara efektif dan melihat potensi yang ada padanya.

Dalam proses pengembangan kota sendiri, dikenal berbagai macam teori. Teori-teori ini dipergunakan sebagai dasar dan pedoman pelaksanaan sehingga dapat diketahui sebab dan akibat dari tindakan yang diambil. Menurut Cooley (dalam Rahardjo, 1976:9) mengajukan teori tentang pengembangan wilayah perkotaan, yaitu:

“Di daerah tempat pemberhentian atau pergantian transportasi seperti misalnya pelabuhan, stasiun kereta api terakhir dan semacamnya adalah merupakan daerah pusat pengembangan”.

Teori ini lebih memfokuskan perhatian kepada tempat-tempat umum yang banyak di kunjungi, tempat tersebut akan menjadi pusat pengembangan kota.

Salah satu teori yang paling populer dalam pengembangan wilayah kota, yaitu “Teori *Central Place*”. Sadono Sukirno (1976:159) menyatakan, pengembangan kota berdasarkan kemampuan yang dimiliki oleh kota dalam melayani masyarakat di sekelilingnya, baik dalam penyediaan jasa maupun fasilitas umum. Dalam hal ini suatu kota dapat melayani masyarakat sekelilingnya sehingga kota akan berkembang lebih cepat.

Teori ini didukung oleh penyesuaian dengan keadaan daerah urban atau perkotaan (Teori Penawaran) yang kemudian digunakan untuk menjelaskan faktor-faktor yang menentukan laju pertumbuhan kota. Dalam teori ini dikemukakan “besarnya potensi perkembangan suatu kota tergantung pada kesanggupannya untuk menarik sumber-sumber daya (*resources*) yang produktif

yang diperlukan dari luar untuk digunakan dalam memproduksi barang-barang dan jasa yang diperlukan oleh pasaran nasional maupun internasional” (Sukirno, 1976:161)

Jadi teori ini lebih menjurus pada sektor perekonomian, dimana perkembangan ditinjau dari segi kemampuannya menarik sumber-sumber daya, memproduksi barang dan memasarkannya sehingga perkembangan perkotaan dapat dimulai dari kegiatan-kegiatan itu, bukan hanya bermula dari kondisi fisik saja.

#### C. Arah dan Tujuan Pengembangan

Sebelum jauh membahas mengenai arah pengembangan wilayah kota sebaiknya kita mengetahui terlebih dahulu tujuannya. Adapun tujuan pengembangan wilayah kota menurut Direktorat Pembinaan Pengembangan Perkotaan tentang Pedoman Penyesuaian Batas Wilayah Kota adalah sebagai berikut:

1. Secara umum penyesuaian batas wilayah administratif kota tidak hanya ditujukan untuk mengatasi kebutuhan akan ruang kegiatan tetapi juga ditekankan pada berbagai kegunaan dalam memperbaiki kualitas lingkungan hidup perkotaan yang lebih baik dan terencana;
2. Penyesuaian batas administratif kota ditujukan untuk mengatasi terjadinya ketidak efisienan pada penggunaan tanah akibat

pengembangan kota yang tidak terkendali dan akibat tidak terencana sesuai dengan norma perencanaan tata ruang;

3. Penyesuaian batas wilayah kota ditujukan bagi pembinaan dan penyerasian serta penataan kembali “kawasan pinggiran” kota yang permasalahannya tidak sedemikian kompleks (Anonimous , 1982 : 7)

Pengembangan suatu wilayah kota memerlukan segala potensi dan kondisi pendukung, seperti peningkatan kemampuan pembiayaan, peran serta masyarakat pendayagunaan ruang dan pemerintahan yang semakin baik. Dengan dorongan itu kota dapat berkembang ke arah upaya peningkatan taraf hidup di berbagai bidang termasuk pemenuhan kebutuhan pelayanan umum yang lebih baik dan memadai.

Dalam rangka pengembangan wilayah ini, tanpa mengabaikan usaha mengendalikan pertumbuhan penduduk. Perhatian dipusatkan pada upaya peningkatan fasilitas dan pelayanan untuk masyarakat. Besarnya tantangan dalam pengembangan wilayah maka “..., pengembangan wilayah harus dilihat tidak hanya secara mikro, tetapi juga harus dilihat secara makro”.(Bintarto , 1983 : 52)

Sehubungan dengan 2 segi untuk melihat pengembangan secara menyeluruh itu, didalam analisa pengkajian terhadap potensi dan masalah pengembangan. Bintarto (1983:183-184) mencantumkan pokok-pokok mengenai hal-hal :

- a. Makro / Regional/ daerah, yaitu yang menyangkut pengenalan:

1. Kemampuan tumbuh dan berkembangnya kota

2. Kemampuan kota untuk mendukung serta menjalankan perkembangan ke daerah belakang dan
  3. Proses terjadinya hubungan dan perjalanan pengembangan antar kota-kota itu sendiri dan antara kota dengan daerah belakangnya
- b. Mikro / lokal / kota yaitu yang menyangkut pengenalan:
1. Kependudukan dalam kuantitas, kualitas dan perkembangannya;
  2. Perekonomian dalam hal Intensitas, mekanisme, kegiatan, produktivitas dan perkembangannya;
  3. Bentuk dan struktur kota yang menyangkut fisik dasar, tata guna tanah, kebutuhan ruang dan perkembangannya;
  4. Fasilitas dan prasarana dalam hal kuantitas dan perkembangannya;
  5. Kemampuan keuangan serta kemampuan pengelolaannya.

Untuk tujuan ini maka arah pengembangan wilayah diupayakan agar dikembangkannya kota sebagai wadah bagi penduduk dengan kekuatan ekonomi berbeda. Selain itu ada kecenderungan untuk menyebarkan kepadatan dan kegiatan penduduk ke arah daerah pinggiran. Usaha yang di tempuh dengan jalan membangun daerah diluar batas kota untuk menarik urbanisasi ke arah yang berlawanan. Melalui pembangunan daerah dan pengembangan wilayah

dimaksudkan agar terjadi pembangunan disemua tingkatan dan bukan hanya dikota-kota saja. Dengan harapan agar wilayah luar kota yang terbangun akan memiliki daya tarik yang sama dengan kota induknya..

#### **4. Tata Ruang Wilayah Sebagai Kerangka Dasar Pengembangan Wilayah kota**

Sebagai wadah fisik dari berbagai kegiatan kehidupan, kota dengan bermacam-macam intensitas kegiatan pada perkembangannya akan mengalami desakan dan tarikan dari berbagai arah. Hal ini akan tampak pada pola dan arah perkembangan fisik teritorialnya. Tanpa adanya suatu kerangka pembangunan yang terencana dengan baik sebagai pegangan dan pedoman serta pengarahan dalam perkembangan kota, hampir dapat dipastikan bahwa pembangunan dan perkembangan kota adalah merupakan fragmentasi dari berbagai macam usaha pemecahan permasalahan perkotaan yang terlepas satu dengan yang lain dan akan menimbulkan permasalahan baru.

Dipandang secara sosiologis, makin kompleksnya hubungan sosial dan peningkatan jumlah penduduk telah menimbulkan pemadatan ruangan yang mengarah pada keadaan tanpa pola budaya sehingga dengan mudah memunculkan konflik antar individu untuk mendapatkan ruangan. Oleh karena itu, perencanaan tata ruang sangat diperlukan dimana masyarakat dapat mengembangkan diri dengan sebaik-baiknya.

Dari kenyataan yang ada, kita terus mengalami intensitas kegiatan penduduk yang kompleks dan juga terus mengalami perubahan perkembangan. Keadaan ini secara bertahap juga sangat berpengaruh terhadap fungsi dan peranan kota yang bersangkutan.

Dampak dari perubahan ini adalah adanya peningkatan baik dari segi kualitas maupun kuantitas dari fungsi dan peranan kota. Dalam hal ini Ilhami (1990:13) mengatakan

“Pada masa setelah proklamasi kemerdekaan RI secara umum fungsi dan peranan kota semakin tampak berkembang. Kota yang semula menonjol sebagai pusat pemerintahan kemudian dikembangkan menjadi pesat segala aktivitas dan fasilitas bagi penduduk kota dan kawasan sekelilingnya”.

Kota dalam hal ini harus mampu menyediakan fasilitas yang mencukupi bersamaan dengan berkembangnya industri, perdagangan, keahlian, pendidikan, tempat-tempat hiburan, perumahan serta prasarana lain yang dibutuhkan.

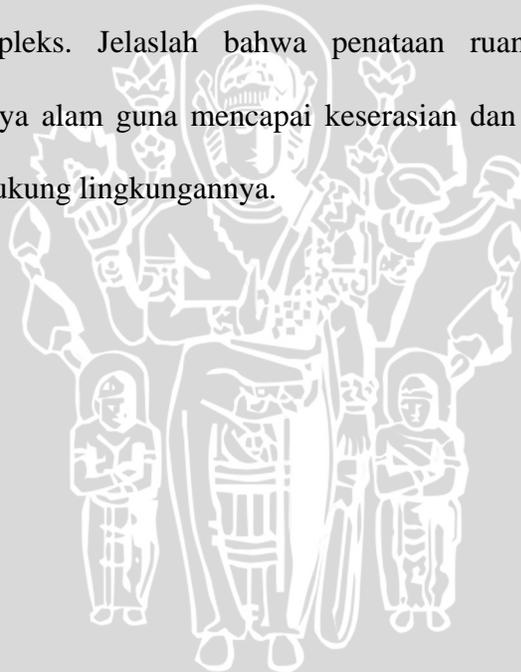
Dengan melihat pada kondisi tersebut maka akan sulit untuk dapat menciptakan tingkat kualitas dari lingkungan yang teratur, serasi dan mampu memberikan daya dukung terhadap kelangsungan hidup warga kota seperti yang diinginkan, tanpa persiapan sejak awal secara cermat dan tepat. Dari sinilah perencanaan kota diperlukan kehadirannya, seperti yang dikatakan oleh Koesoemahatmadja (1986:56):

“Masalah perencanaan kota atau *city planning* yang akan menjadi landasan pembangunan merupakan masalah sangat penting”.

Oleh karena itulah perencanaan yang bersifat menyeluruh terpadu tentang bentuk dan situasi kota harus disiapkan dengan diikuti antisipasi terhadap permasalahan yang mungkin timbul dan menghambat pelaksanaan tersebut. Sedangkan menurut Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 640/KPTS/23 Desember 1986 dalam Marbun (1994:147) dikemukakan bahwa:

“Bahwa untuk perkembangan kota yang serasi dan tertib, kota-kota di Indonesia harus mempunyai rencana tata ruang kota dan rencana teknik ruang kota tersebut harus mempunyai beberapa jenis dan karakteristik dan cara penyusunan, tata cara peninjauan kembali dan pemanfaatan rencana dan tata ruang kota”.

Oleh sebab itu perkembangan kota tanpa diikuti dengan perencanaan tata ruang kota yang menyeluruh dan menyangkut semua aspek, maka perkembangan kota tersebut akan berkembang apa adanya tidak terkendali dan akan menampilkan kesemrawutan kota. Sehingga akan menimbulkan permasalahan baru yang lebih rumit dan lebih kompleks. Jelaslah bahwa penataan ruang diperlukan agar pemanfaatan sumber daya alam guna mencapai keserasian dan keseimbangan serta tidak melampaui daya dukung lingkungannya.



### BAB III

## METODE PENELITIAN

### 1. Jenis penelitian

Dalam penelitian ini, berdasarkan permasalahan yang diangkat, penulis menggunakan jenis penelitian kualitatif. Hal ini dimaksudkan untuk menggambarkan pelaksanaan kebijaksanaan tata ruang kota dalam pengembangan wilayah kota di wilayah perencanaan kota Depok. Metode penelitian kualitatif digunakan dalam suatu penelitian untuk memperoleh gambaran secara kualitatif dan akan menghasilkan data secara deskriptif melalui uraian.

Selanjutnya Bondan dan Taylor dalam Moleong (2000:3) mendefinisikan metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

Menurut Suryabrata (1983:18) penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk membuat pencanderaan secara sistematis, aktual dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi daerah tertentu.

Oleh karena itu dalam penelitian ini hanya akan menggambarkan atau mendiskripsikan fenomena-fenomena dan fakta-fakta. Karenanya pada penelitian ini tidak akan ditemukan analisis data yang bersifat statistik seperti pada penelitian kuantitatif.

Penelitian ini dilaksanakan bertolak dari suatu permasalahan yang secara teoritis dan praktis. Pengetahuan peneliti mengenai permasalahan tata ruang relatif sedikit sehingga dalam penelitian ini akan dicari bahan-bahan baru dengan tujuan menemukan kaitan-kaitan yang dapat diubah menjadi hipotesis.

Dengan demikian penelitian jenis ini sering dilakukan sebagai langkah awal untuk penelitian yang sifatnya lebih mendalam dan melalui penelitian jenis ini masalah penelitian seperti dirumuskan dengan lebih jelas dan lebih terperinci serta hipotesis dapat lebih dikembangkan.

## **2. Fokus Penelitian**

Fokus penelitian adalah hal-hal yang dijadikan pusat perhatian dalam melakukan penelitian sehingga memudahkan perolehan dan pengumpulan data di lapangan. Penentuan fokus penelitian ini sangat diperlukan untuk membantu dalam melaksanakan penelitian, karena fokus penelitian yang ditentukan dengan tepat sesuai dengan tujuan dan analisa penelitian sehingga dapat terarah dan menuju sasaran sesuai dengan apa yang diharapkan.

Sesuai dengan penetapan masalah pokok yang hendak diteliti. Untuk lebih mendekati pada sasaran, maka ditetapkan fokus penelitian sebagai berikut:

1. Gambaran tentang Pola Rencana Tata Ruang Wilayah, meliputi :
  - a. Rencana Struktur Tata Ruang
  - b. Rencana Tata Ruang Kota
  - c. Rencana Pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK)

2. Arah Kebijakan dan Konsep Pengembangan Kota, meliputi :
  - a. Kebijakan Pengembangan Wilayah
  - b. Dasar Perencanaan Tata Ruang
  - c. Strategi Pengembangan Tata Ruang
3. Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok, meliputi :
  - a. Rencana Struktur Tata Ruang
  - b. Rencana Tata Ruang Kota
  - c. Rencana Pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK)
4. Faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah

### **3. Lokasi dan Situs Penelitian**

Lokasi penelitian dapat diartikan sebagai keseluruhan ruang dimana fenomena ditangkap, sedangkan situs penelitian adalah tempat di mana peneliti dapat menangkap keadaan sebenarnya dari objek yang akan diteliti, dimana penelitian dapat berupa data dan informasi yang diperlukan guna mencapai tujuan penelitian.

Dalam penelitian ini, sebagai lokasi penelitiannya adalah wilayah kota Depok sedangkan situs penelitiannya adalah Pemerintah Kota Depok, yang meliputi :

1. Dinas Tata Kota Dan Bangunan Pemerintah Kota Depok
2. Kantor Walikota Pemerintah Kota Depok

### 3. Masyarakat

Dengan pertimbangan segala aktifitas dan data yang berkaitan dengan permasalahan penelitian dilakukan dan diperoleh.

### 4. Sumber Data

Sumber data merupakan asal data diperoleh dan dari sumber tersebut dapat memberikan informasi yang berhubungan dengan permasalahan yang menjadi pusat perhatian peneliti. Penelitian ini dalam perolehan datanya berasal dari 2 sumber yaitu sumber data primer dan data sekunder yang terkait dengan masalah-masalah pengembangan kota.

Adapun sumber data dalam penelitian ini adalah:

#### 1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari para sumber yang langsung berhubungan dengan penelitian dan mampu memberikan informasi, meliputi:

- a) Kepala/staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok
- b) Masyarakat

#### 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang telah lebih dahulu dikumpulkan dan diperoleh oleh orang selain penulis, meliputi: dokumen, catatan resmi, dan laporan serta materi-materi lainnya yang ada relevansinya dengan fokus penelitian ini. Untuk data sekunder ini penulis memperoleh data dari

kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok, Kantor Walikota pemerintah Kota Depok dan surat kabar.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan dengan cara, antara lain:

### 1) Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan ini dilakukan oleh 2 pihak yaitu pewawancara dan yang diwawancarai dengan memberikan jawaban atas pertanyaan (Moleong, 2000:135).

Pengumpulan data dengan metode wawancara ini dilakukan dengan tujuan untuk mengumpulkan keterangan tambahan yang diperlukan dalam penelitian sehingga dapat memperjelas data-data yang ada. Dalam hal ini yang menjadi objek wawancara antara lain staf dari Dinas Tata Kota dan Bangunan Pemerintah Kota Depok dan juga masyarakat Kota Depok.

### 2) Pengamatan (*observasi*)

Pengamatan adalah studi yang disengaja dan sistematis tentang fenomena sosial; dan gejala-gejala psikis dengan jalan pengamatan dan pencatatan (Kartono,1983:142). Pengamatan ini dilakukan secara non partisipatif, dimana pengamat tidak ikut berpartisipasi dan kegiatan-kegiatan para subjek yang di observasi. Dalam penelitian ini, pengamatan dilakukan secara langsung terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi masalah yang

akan diteliti, antara lain fenomena Sosial yang terjadi mempengaruhi pelaksanaan rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok.

### 3) Dokumentasi

Dokumentasi adalah pengumpulan data dengan cara mencatat dan memanfaatkan data yang ada di instansi terkait berupa arsip, peta maupun data sekunder yang relevan. Data yang didapat dari hasil penelitian melalui dokumentasi ini adalah data-data yang bersifat umum, seperti data tentang keadaan geografis, demografis, perekonomian, sarana dan prasarana. Sedangkan kaitannya dengan penelitian ini adalah yang menyangkut pembangunan dan pengembangan Kota Depok.

## 6. Instrumen Penelitian

Dalam penelitian yang menggunakan metode kualitatif, deskriptif, maka instrumen yang paling utama adalah peneliti sendiri. Adapun instrumen lainnya yang digunakan adalah :

### 1) Panduan wawancara

Merupakan serangkaian pokok-pokok pertanyaan yang hendak diajukan atau ditanyakan pada aktor-aktor sumber data dalam penelitian.

### 2) Catatan lapangan

Merupakan catatan penelitian di lapangan, untuk mencatat hasil-hasil wawancara dan pengamatan di lapangan.

## 7. Analisa Data

Analisa data merupakan kegiatan pengolahan data agar menjadi lebih sederhana, mudah dipahami dan dipergunakan dalam pemecahan masalah atau dapat dipergunakan untuk menggambarkan kondisi yang sedang terjadi secara jelas. Analisa data dibuat setelah data-data dan informasi yang diperoleh sesuai kebutuhan yang kemudian disusun, digolongkan dan dirumuskan atas dasar interpretasi data. Berdasarkan dengan analisa data kualitatif ini, dalam Miles dan Huberman(1992:15) bahwa data yang muncul berwujud kata-kata dan bukan rangkaian angka.

Ada berbagai cara dalam menganalisis data, tapi secara garis besar proses analisis data menurut Usman dan Akbar terdiri dari :

### 1. Reduksi data

Data yang terkumpul biasanya sangat banyak, oleh sebab itu laporan perlu direduksi yaitu dengan memilih hal-hal pokok yang sesuai fokus penelitian. Data yang telah direduksi memberikan gambaran yang lebih tajam tentang hasil pengamatan.

### 2. Penyajian data (Display data)

Adalah menyajikan data dalam bentuk matrik, network, chart atau grafik, dan sebagainya yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Dengan melihat penyajian-penyajian, kita dapat memahami apa yang sedang terjadi dan apa yang harus dilakukan. Hal ini

memudahkan peneliti untuk melihat gambaran secara keseluruhan/bagian-bagian tertentu dari data penelitian sehingga dari data tersebut kita bisa menarik kesimpulan.

### 3. Penarikan kesimpulan dan verifikasi

Yaitu membuat kesimpulan sementara yang dijadikan sebagai bekal dalam melaksanakan penelitian dari data yang didapat. Verifikasi dapat dilakukan dengan singkat yaitu dengan cara mengumpulkan data baru (2003:86-87)

Dan didasari bahwa penelitian ini berjenis kualitatif, maka analisa yang digunakan dalam penelitian ini untuk memperoleh gambaran secara kualitatif dan akan menghasilkan data secara deskriptif melalui uraian. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan peneliti dalam menganalisa dan mendeskripsikan data yang terkumpul mengenai pelaksanaan rencana tata ruang kota dalam rangka pengembangan wilayah kota di wilayah Pemerintahan Kota Depok

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Penyajian Data Penelitian

##### A. Tinjauan Umum Kota Depok

###### I. Geografi Dan Pemerintahan

Secara geografis Kota Depok terletak pada koordinat  $6^{\circ} 19'00'' - 6^{\circ} 28'00''$  Lintang Selatan dan  $106^{\circ} 43'00'' - 106^{\circ} 55'30''$  Bujur Timur. Bentang alam Depok dari Selatan ke Utara merupakan daerah dataran rendah – perbukitan bergelombang lemah, dengan elevasi antara 50 – 140 meter di atas permukaan laut dan kemiringan lerengnya kurang dari 15 persen. Kota Depok sebagai salah satu wilayah termuda di Jawa Barat, mempunyai luas wilayah sekitar 200.29 Km<sup>2</sup>.

Wilayah Kota Depok berbatasan dengan tiga Kabupaten dan satu Propinsi. Secara lengkap wilayah ini mempunyai batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang dan Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Pondokgede Kota Bekasi dan Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Cibinong dan Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Parung dan Kecamatan Gunungsindur Kabupaten Bogor

Ibukota Kota Depok sebagai pusat pemerintahan berkedudukan di Kecamatan Pancoran Mas. Tahun 2004 Kota Depok terdiri dari 6 Kecamatan dan 63 Kelurahan memiliki 801 RW dan 4200 RT. Hampir sebagian besar kelurahan di Kota Depok sudah terklasifikasi sebagai swasembada.

Dengan adanya keadaan bentang alam diatas menunjukkan bahwa Kota Depok memiliki potensi daya dukung pondasi yang cukup baik. Disertai dengan wilayah yang cukup luas, maka wilayah-wilayah di Kota Depok baik untuk dikembangkan dan dibangun menjadi pengembangan kawasan perkotaan seperti bangunan umum dan perumahan seperti yang tersebar di bagian utara dan tengah kota seperti kecamatan Limo, Beji, Pancoran Mas, Sukmajaya dan Cimanggis

## II. Kependudukan

Didalam perkembangannya, salah satu aset terpenting dalam pembangunan adalah penduduk dan tenaga kerja. Pola mobilitas penduduk sesuai dengan perkembangannya yang lebih dipengaruhi oleh ketersediaan tempat kerja di Kota Jakarta, menyebabkan besarnya pergerakan penduduk dari Depok – Jakarta – Depok.

Berdasarkan kecenderungan kepadatan penduduk terjadi peningkatan cukup berarti antara tahun 1990 – 2000 dari 40 jiwa/Ha menjadi 57 jiwa/Ha. Kepadatan ini relatif masih termasuk rendah. Namun demikian, sebaran kepadatan tidak merata atau terkonsentrasi di kelurahan tertentu.

Kecamatan Beji merupakan kecamatan yang paling pesat pertumbuhan penduduknya yakni 4,26%. Hal ini banyak dipengaruhi oleh keberadaan kawasan Kampus Universitas Indonesia dan Universitas Gunadarma. Kemudian disusul Kecamatan Sawangan dan Limo yang disebabkan perkembangan pembangunan perumahan oleh pengembang. Pada sensus tahun 2000 diketahui jumlah penduduk Kota Depok sudah melebihi 1 juta jiwa (1.145.091). Berdasar hasil proyeksi, perkiraan jumlah penduduk pada :

- Tahun 2005 1.380.575 jiwa
- Tahun 2010 1.675.213 jiwa

**TABEL I**  
**PROYEKSI PENDUDUK KOTA DEPOK PER KECAMATAN**

No	kecamatan	Luas (Ha)	proyeksi penduduk ( jiwa )			laju pertumbuhan
			2000	2005	2010	
1	Cimanggis	5.354	312.801	368.327	435.447	3,36%
2	Sawangan	4.569	128.157	165.711	214.601	5,29%
3	Limo	2.280	118.187	149.991	190.359	4,88%
4	P. Mas	2.983	213.485	247.499	287.943	3,04%
5	Beji	1.430	107.784	147.320	201.363	6,45%
6	Sukmajaya	3.413	264.677	301.728	345.500	2,70%
<b>KOTA DEPOK</b>		<b>20.029</b>	<b>1.145.091</b>	<b>1.380.575</b>	<b>1.675.213</b>	<b>4,42%</b>

Penduduk Kota Depok saat ini bisa dikatakan mengalami peningkatan sangat pesat, seperti yang diungkapkan oleh salah satu staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok sebagai berikut :

*Peningkatan penduduk Kota Depok saat ini berjalan sangat pesat, baik oleh faktor alami (kelahiran) ataupun oleh keberadaan kaum*

*pendatang. Tingginya tingkat perkembangan penduduk Kota Depok bisa dikatakan melebihi rencana pengembangan penduduk yang ada.*

( **Sumber** : wawancara dengan Bapak Yana Ariatna selaku staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok pada tanggal 1 September 2005 di Kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok).

### III. Sosial

Kualitas sumber daya manusia mempunyai peran besar dalam keberhasilan suatu pembangunan. Salah satu indikator adanya usaha peningkatan kualitas sumber daya manusia adalah tersedianya sarana dan prasarana pendidikan, kesehatan dan ibadah.

Tahun 2004/2005 di Kota Depok terdapat sekolah SD sebanyak 436, dan sekolah SLTP berjumlah 131 sekolah sedangkan pada tingkat SLTA terdapat 127 sekolah. Berdasarkan kondisi yang ada bahwa sekolah-sekolah yang ada di wilayah Kota Depok sejauh ini mengalami peningkatan kualitas dari segi bangunan sekolah yang mengalami perbaikan. Dan sebagai tambahan, adanya pendidikan tinggi seperti Kampus Universitas Indonesia dan Universitas Gunadarma yang berada di Jalan Margonda Raya dan Akses UI membuat prospek perkembangan kegiatan pendidikan di Kota Depok cukup baik.

Untuk meningkatkan derajat kesehatan Masyarakat di Kota Depok tersedia beberapa fasilitas kesehatan. Tahun 2004 di Kota Depok terdapat 7 Rumah Sakit, 27 Puskesmas, 7 Puskesmas Pembantu. Penyebaran

fasilitas kesehatan sejauh ini dapat mencukupi kebutuhan masyarakat, hal ini ditandai dengan dibangunnya fasilitas rumah sakit baru di Kecamatan Cimanggis, Pancoran Mas dan Sukmajaya. Fasilitas kesehatan lainnya seperti Puskesmas sejauh ini juga mengalami peningkatan dari segi kualitas yaitu dengan cara peremajaan bangunan puskesmas yang ada sebagai bentuk peningkatan pelayanan publik seperti yang terdapat di Kecamatan Sukmajaya dan Kecamatan Pancoran Mas.

Tempat ibadah sebagai salah satu media untuk meningkatkan derajat keimanan seseorang tersedia juga di Kota Depok. Pada tahun 2004 terdapat 479 Masjid, 33 Langgar, 1168 Mushalla, 127 Gereja, 5 Vihara dan 9 Pura. Se jauh ini berdasarkan pengamatan, penyediaan dan penyebaran fasilitas bagi para penganut agama telah memenuhi kebutuhan karena tersebar hampir di seluruh wilayah kota.

#### IV. Listrik dan Air Bersih

Jumlah pelanggan PLN di Kota Depok sebesar 263.837, energi yang terjual sebesar 1.103.789 Kwh dan daya yang tersambung sebanyak 384.723 Kwh. Jumlah energi listrik terjual menurut jaringan kelompok pelanggan rumah tangga sebesar 196.514.528, industri 74.660.722, sektor niaga (tarif usaha) sebesar 42.599.017 dan sosial dan pemerintahan sebesar 22.910.524.

Se jauh ini, pelayanan sambungan listrik Kota Depok dilayani oleh PT.PLN cabang Depok, dengan jangkauan pelayanan telah mencapai

sebagian besar wilayah Kota Depok. Mutu pelayanan juga ditingkatkan melalui peremajaan bangunan seperti pada PT.PLN yang terdapat di Kecamatan Sukmajaya.

**TABEL 2**  
**KEBUTUHAN DAYA LISTRIK KOTA DEPOK TAHUN 2010**

JENIS PENGGUNAAN	TOTAL (MVA)		
	2000	2005	2010
<b>A. Kawasan Terbangun</b>	<b>355.386</b>	<b>418.051</b>	<b>464.412</b>
1. Perumahan dan Kampung	221.998	232.408	246.213
2. Pendidikan Tinggi	30.247	45.371	60.494
3. Jasa dan Perdagangan	40.077	77.207	94.641
4. Industri	58.811	58.811	58.811
5. Kaw. Tertentu (listrik teg. Tinggi, militer, Depo KRL, Radar Auri)	4254,125	4254,3125	4254,3125
<b>B. Ruang Terbuka Hijau</b>	<b>13.841</b>	<b>11.650</b>	<b>10.867</b>
<b>TOTAL</b>	<b>369.227</b>	<b>429.701</b>	<b>475.279</b>

Penyediaan air bersih di Kota Depok saat ini dibagi menjadi tiga sistem wilayah, yaitu SPAB Depok, SPAB Sawangan dan SPAB Cimanggis dengan sumber air baku berasal dari Sungai Ciliwung dan Kali Angke. Untuk sebagian wilayah lainnya yang belum mendapatkan pelayanan air PDAM masih menggunakan air sumur atau alternatif lainnya.

Dengan kondisi kualitas air Sungai Ciliwung dan Kali Angke yang mengalami penurunan seperti air sungai yang mengalami pendangkalan dan berubah kotor, ditambah lagi banyaknya sampah yang dibuang oleh rumah tangga maupun industri membuat kondisi kualitas air sungai sangat minim jika dibandingkan dengan pertumbuhan kebutuhan penduduk akan

air bersih. Hal yang sebaiknya diantisipasi untuk meningkatkan standar kualitas air bersih melalui pengolahan lengkap.

#### V. Perekonomian

Berdasarkan kontribusi tiap lapangan usaha terhadap PDRB, penyumbang terbesar perekonomian kota adalah sektor industri (39,09 %) yang kemudian disusul oleh sektor perdagangan, Hotel dan Restoran (23,26 %) sedangkan sektor keuangan, persewaan, dan jasa perusahaan (8,90 %) berada di urutan ketiga.

Perkembangan ekonomi Kota Depok akan sangat tergantung besarnya investasi pemerintah terutama bidang infrastruktur, yang selanjutnya investasi yang masuk akan mempengaruhi kapasitas output perekonomian kota.

Hal penting dalam mendorong terciptanya akumulasi ekonomi dimulai dengan peningkatan sektor yang telah ada dan menarik masuk sektor yang baru sama sekali. Usaha ini dapat menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan pendapatan masyarakat agar dapat membuka “*permintaan pasar lokal*”.

Berdasar atas potensi kegiatan ekonomi kota, strategi pengembangan kegiatan ekonomi meliputi :

- Mempertahankan perkembangan sektor industri besar

- Mendorong dan merangsang perkembangan sektor swasta yang bergerak di sektor jasa perdagangan, keuangan dan komersial lainnya.
- Mengembangkan obyek wisata lokal untuk mengembangkan sektor jasa ekonomi kota
- Mengakomodasikan sektor informal sebagai bagian ekonomi kota.

#### VI. Perhubungan

Salah satu potensi Kota Depok adalah sektor perhubungan. Jumlah angkutan, ijin trayek, jumlah penumpang yang ada di Kota Depok merupakan investasi yang menunjang pembangunan di Kota Depok dan merupakan salah satu aset di dalam penghitungan PAD Kota Depok.

Demikian juga adanya rel KA yang menjadi angkutan transportasi massal Bogor-Jakarta telah menempatkan Depok memiliki lokasi strategis dimana pelayanan angkutan KA sangat membantu mengurangi beban jalan raya khususnya untuk jam sibuk pada pagi hari dan sore hari. Potensi regional ini dapat dijadikan pendorong perkembangan kota.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dapat dikatakan Kota Depok memiliki pola komuter cukup tinggi dengan adanya kenyataan akan besarnya penduduk yang bekerja di Jakarta. Ditambah lagi dengan adanya peningkatan sarana perhubungan seperti peningkatan kualitas dan

kuantitas jalan dengan cara pelebaran jalan utama di pusat kota dan pembangunan jalan-jalan baru sebagai jalan alternatif untuk membantu mengurangi beban jalan utama mengatasi kemacetan.

## **B. Pola Rencana Tata Ruang Wilayah Kota**

### **I. Rencana Struktur Tata Ruang**

#### **A. Rencana Struktur Pelayanan Kegiatan Kota**

Konsep struktur ruang kota di masa mendatang dikembangkan melalui pengenalan potensi pengembangan infrastruktur, luasan wilayah dan jenis kegiatan yang akan berkembang sesuai dengan fungsi kota yang dituju.

Alternatif struktur pelayanan kegiatan kota yang dipilih adalah mengembangkan pusat utama kota / pusat primer dan beberapa sub pusat kota potensial / pusat sekunder (sudah berkembang dan baru).

Pusat-pusat tersebut adalah :

- **Pusat utama kota** di Jalan Margonda Raya sampai dengan Jatimulya;
- **Sub pusat kota Cinere** di Cinere melayani wilayah Cinere dan sekitarnya (termasuk Jakarta Selatan dan Ciputat) ;
- **Sub pusat kota Cisalak** di Cisalak ;
- **Sub pusat kota Citayam** di Pondok Terong ;

Sub pusat kota baru yang direncanakan untuk dikembangkan adalah :

- **Sub pusat kota Sawangan** di Rangkaian Jaya Baru dan Sawangan Baru
- **Sub pusat kota Cimanggis** di Jatijajar ;

**TABEL 3**  
**RENCANA ALOKASI FUNGSI DI PUSAT KOTA & SUB PUSAT**

<b>N O</b>	<b>JENJANG PELAYANAN</b>	<b>KONDISI EKSISTING</b>	<b>RENCANA PELAYANAN KEGIATAN</b>
1.	PUSAT KOTA (MARGONDA)	- Pusat Pemerintahan - Jasa Perdagangan - Jasa Perbengkelan - Tewrminial Terpadu Kota & Antar Kota - Pendidikan Tinggi	- Pusat Pemerintahan - Pusat Bisnis Konvensi - Pusat Perdagangan & Komersial Jasa - Pusat Budaya - Taman Kota - Terminal Terpadu Dalam Kota - Pendidikan
2.	SUB PUSAT CINERE(JLN. LIMO RAYA)	- Perkantoran & Bisnis - Jasa Perdagangan	- Perkantoran & Bisnis - Perdagangan Komersial & Jasa - Terminal Transit
3.	SUB PUSAT SAWANGAN (RANGKAPAN JAYA BARU)	- Perdagangan Eceran Lokal	- Perdagangan & Jasa - Pusat Jasa Perbengkelan - Pusat Agrobisnis, Perdagangan Eceran - Terminal C
4.	SUB PUSAT CITAYAM JLN. CIPAYUNG BOJONG PONDOK TERONG	- Perdagangan Eceran Transit - Perdagangan Eceran - Terminal Transit C	- Pusat Perdagangan Grosir & Eceran - Jasa Pergudangan - Terminal Terpadu Antar Kota - Kawasan Pendidikan Terpadu
5.	SUB PUSAT CIMANGGIS (JATIJAJAR)	TIDAK ADA	- Pusat Perdagangan Grosir & Eceran - Terminal B - Sub Pusat Agrobisnis
6.	SUB PUSAT CISALAK	- Perdagangan Eceran	- Pusat Perdagangan Grosir & Eceran - Terminal Transit Pusat Jasa

Struktur pelayanan ini akan membentuk lebih dari dua sub pusat kota sehingga dapat menampung dinamika perkembangan kota di masa mendatang. Dengan adanya satu pusat kota yang berada di sepanjang Jalan Margonda Raya sampai dengan Jatimulya membuat

seluruh kegiatan kota berskala besar bertumpu di sepanjang jalan ini sehingga mempermudah pelayanan terhadap publik

Sejauh ini, rencana sistem pusat pelayanan kegiatan kota dapat lebih berkembang optimal karena adanya perbaikan dan pembangunan struktur jaringan jalan baru. Dukungan struktur jalan barat – timur diharapkan mempermudah pencapaian Kota Depok dari luar maupun pergerakan internal wilayah. Hal ini ditandai dengan dibangunnya jalan-jalan alternatif sebagai bentuk perkembangan transportasi sehingga antara struktur kota dapat saling berintegrasi antara satu bagian kota dengan bagian kota lainnya dan juga mempermudah pencapaian pusat kota dari masing-masing bagian wilayah kota. Sebagai contoh, dapat dilihat pembangunan jalan-jalan alternatif ini di sepanjang aliran pipa gas baru pada Jalan Juanda.

Hal di atas diperkuat oleh pernyataan yang dikemukakan oleh salah satu staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok yang mengatakan :

*Dengan struktur Kota Depok yang membentuk satu pusat kota yang terletak di Jalan Margonda Raya maka segala pusat pelayanan publik bertumpu disana seperti pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa ataupun pendidikan ditambah lagi dengan adanya dukungan atas pengembangan struktur jaringan jalan yang mempermudah pencapaian pusat kota tersebut.*

( **Sumber** : wawancara dengan Bapak Yana Ariatna selaku staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok, tanggal 20 Agustus 2005 di Kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok)

## **B. Konsep Pengembangan Struktur Ruang Kota**

Pengembangan konsep struktur ruang kota selain berdasarkan adanya potensi kecenderungan (*trend oriented*), harus mengarah kepada faktor pembentuk struktur ruang yang optimal (*target oriented*). Potensi dan keinginan di atas secara sinergi diwujudkan melalui kegiatan dalam ruang dan dihubungkan dengan struktur jaringan (*networking*) yang memadai.

Dasar pertimbangan perencanaan yang digunakan adalah konsep orientasi dan skenario pengembangan. Kota Depok dalam perannya sebagai penyangga (*buffer*) dan penyeimbang (*counter magnet*) diharapkan dapat menumbuhkan kegiatan untuk mendorong perkembangan kota dan melayani wilayah sekitarnya.

Konsep orientasi dibedakan menjadi orientasi spasial (ruang) dan orientasi sektoral. Keduanya harus mendapatkan perhatian yang seimbang untuk mendapatkan rencana struktur yang seimbang dan berhasil guna. Orientasi spasial didasarkan kepada kedudukan Kota Depok dalam konteks yang lebih luas atau terkait dengan wilayah sekitarnya seperti Jakarta dan Bogor maupun intra wilayah. Sedangkan orientasi sektoral didasarkan atas perkembangan sektor-sektor

kegiatan ekonomi kota dan wilayah seperti industri, pendidikan, pertanian, jasa dan perdagangan, jasa keuangan dan lain-lain.. Untuk mendorong terbentuknya keseimbangan sektoral, maka jasa dan komersial harus didorong agar menjadi kekuatan pelayanan kota secara wilayah.

Berdasarkan pertimbangan pola sebaran kegiatan dan fungsi, secara makro konsep wilayah pengembangan Kota Depok memiliki ciri sebagai berikut :

- **Wilayah Barat** : fungsi jasa perdagangan / agribisnis dan pergudangan, wisata, permukiman kepadatan rendah sampai sedang ;
- **Wilayah Tengah** : fungsi pusat perdagangan dan jasa perkantoran, pergudangan, pendidikan, wisata, dan permukiman kepadatan sedang sampai tinggi ;
- **Wilayah Timur** : fungsi permukiman kepadatan rendah, sedang dan tinggi, perdagangan dan jasa pergudangan, perkantoran, wisata dan industri yang ramah lingkungan.

Selanjutnya, potensi perwilayahan tersebut akan menjadi pola pengembangan dan pembangunan ruang Kota Depok.

Selanjutnya, untuk menuju fungsi-fungsi *Counter Magnet* (Kota Penyeimbang) Jakarta, Kota Depok perlu memiliki fungsi-fungsi yang

dapat menciptakan daya tarik kota baik untuk bekerja dan berkarya. Fungsi eksisting yang menonjol saat ini adalah industri, pendidikan, dan pemukiman seperti yang dijabarkan dari arahan sistem regional Jabotabek, Jawa Barat dan Bogor. Dalam pengembangannya, diharapkan dapat menjadi kota yang memiliki fungsi mandiri yang melayani penduduk kotanya sendiri walaupun wilayah belakangnya.

Dari kedua fungsi yang telah ditetapkan, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya arahan Kota Depok menjadi kota penyangga (*Buffer City*) tetap harus mempertimbangkan semangat otonomi daerah dan kemandirian kota menuju kota yang mampu berkembang mengimbangi fungsi Jakarta (*Counter Magnet*). Keadaan ini diharapkan akan menciptakan ketergantungan yang saling menguntungkan antara Kota Depok dengan kota-kota sekitarnya.

Pengembangan kota pada dasarnya dapat digali dari potensi lokal, peran regional maupun global. Demikian juga Kota Depok memiliki potensi lokal antara lain SDM (Perguruan Tinggi), Pendidikan tinggi, Industri, Perdagangan dan Jasa, Permukiman, SDA (sungai dan situ-situ) dan Cagar Budaya.

**TABEL 4**  
**RANGKUMAN POTENSI SERTA ARAH PENGEMBANGAN**  
**FUNGSI DAN MISI KOTA DEPOK**

<b>Aspek</b>	<b>Potensi</b>	<b>Pengembangan</b>
<b>KEBIJAKSANAAN REGIONAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Fungsi Intrawilayah</li> <li>o Pelayanan Agribisnis</li> <li>o Buffer City</li> <li>o Counter Magnet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Pelayanan Jasa regional (Komersial, Agribisnis, Kesehatan, Pendidikan)</li> <li>o Permukiman</li> </ul>
<b>GLOBAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Pengembangan SDM</li> <li>o Teknologi Informasi</li> <li>o Ekonomi Berbasis Teknologi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Pendidikan dan Riset Kelas Dunia</li> <li>o Inkubator Teknologi Informasi</li> <li>o Pusat Pelatihan Internasional</li> </ul>
<b>POTENSI KOTA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o SDM</li> <li>o Pendidikan Tinggi</li> <li>o Dekat Dengan Kota Utama</li> <li>o Permukiman</li> <li>o Pelayanan Jasa</li> <li>o Otonomi Daerah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Pendidikan Tinggi</li> <li>o Pelayanan Agribisnis</li> <li>o Permukiman</li> <li>o Pusat Pelayanan Jasa</li> <li>o Pusat Pelayanan Pemerintahan / Publik</li> </ul>
<b>FUNGSI YANG DITUJU</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>o Permukiman</li> <li>o Pelayanan Jasa dan Perdagangan</li> <li>o Pendidikan dan Riset</li> <li>o Pariwisata</li> </ul>
<b>VISI KOTA</b>	Mewujudkan kota Yang Ramah untuk Pendidikan, Permukiman, Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	

Dengan adanya konsep pengembangan yang terkait dengan kedudukan Kota Depok yang berhubungan langsung dengan wilayah sekitarnya seperti DKI Jakarta dan Bogor dan juga terkait dengan sektor-sektor kegiatan ekonomi kota sebagai potensi yang dimiliki Kota Depok, membuat pengembangan dan pembangunan struktur ruang Kota Depok berjalan lebih cepat. Pengamatan lapangan membuktikan bahwa perubahan-perubahan yang ada ditandai dengan semakin cepatnya pertumbuhan fungsi-fungsi dari masing-masing wilayah. Seperti pada wilayah utara yang berbatasan dengan Kecamatan Ciputat dan DKI Jakarta yang semakin tumbuh dengan

dibangunnya perumahan-perumahan baru dan didukung dengan struktur jalan yang lebih baik, sesuai dengan konsep pengembangan yang ada.

### **C. Arahan Pengembangan Sistem Transportasi**

Kota Depok saat ini dipengaruhi oleh sistem transportasi metropolitan Jabotabek yang berkembang dengan konsep linear dengan poros Bogor – Depok – Jakarta. Dengan arahan ini, konsep pergerakan lebih menekankan hubungan transportasi dengan kota utama Jakarta. Untuk itu dibutuhkan strategi untuk mengakomodasi perkembangan pergerakan internal dan eksternal Kota Depok.

#### **a) Strategi Pengembangan Transportasi**

##### **Jangka Pendek**

- Merestrukturisasi pola jalan dengan pola grid yang disesuaikan dengan morfologi kota dan mengembangkan kerangka jaringan jalan kota lintas barat – timur dan utara selatan dengan fungsi kolektor sekunder.
- Memperbaiki kinerja jalan kemudian melengkapi fasilitas sarana jalan terutama di pusat-pusat kegiatan. Selanjutnya mengawali terbentuknya kerangka jaringan jalan dengan pola grid untuk mengintegrasikan pergerakan di Kota Depok (khususnya lintasan barat – timur). Serta mengkaji

kelayakan pembangunan jalan tol yang diperkirakan dapat mengurangi beban jalan yang sudah ada.

- Mengkaji kembali pola angkutan umum jalan dan angkutan umum massal untuk mendorong terciptanya dominasi penggunaan angkutan umum di Kota Depok.

#### Jangka Menengah

- Memperbaiki kinerja jalan, membangun *fly over* pada ruas jalan yang diprioritaskan dan melanjutkan terbentuknya pola jaringan jalan grid dan meningkatkan kelengkapan fasilitas sarana jalan.
- Meningkatkan pelayanan umum angkutan umum massal (kereta rel listrik) untuk mengurangi beban jalan raya serta mempertahankan dan meningkatkan jumlah pengguna angkutan umum yang sudah ada.

#### Jangka Panjang

- Memperbaiki dan meningkatkan kinerja jalan yang sudah ada dan mengembangkan ruas jalan baru serta jalan tol untuk melanjutkan terbentuknya pola kerangka utama jalan grid kota

b) Rencana pengembangan Transportasi

Rencana pengembangan sistem jaringan jalan Kota Depok pada dasarnya diarahkan untuk mengembangkan pola jangka panjang (tahun 2010), meliputi :

- Merestrukturisasi pola jalan utama kota dengan pola grid yang disesuaikan dengan morfologi kota
- Mengembangkan jaringan jalan lintas barat – timur dan utara – selatan dengan fungsi kolektor primer, kolektor sekunder dan lokal
- Mengembangkan alternatif jalan tol :
  - Citayam – Antasari (lintas tengah)
  - Parung – Pasar Jumat (lintas barat)
  - Akses UI – Cibubur (utara)
  - Cileungsi – Parung (lintas selatan)
- Peningkatan kinerja fungsi jalan arteri (Jalan Raya Bogor) melalui penataan penggunaan lahan dan mengembangkan jalan sejajar di sebelah timur dengan fungsi kolektor primer untuk mengurangi beban Jalan Raya Bogor
- Meningkatkan fungsi jalan lokal Parung Raya sebagai jalan arteri untuk mngembangkan akses regional di bagian barat.
- Membangun kerangka jalan kolektor primer

- Membangun jalan-jalan baru dengan fungsi sebagai jalan kolektor sekunder dan meningkatkan fungsi jalan lokal menjadi kolektor sekunder untuk meningkatkan aksesibilitas antar kawasan dan penghubung dari ruas jalan kolektor primer ke jalan lokal dan jalan lingkungan.

Sesuai dengan strategi pengembangan transportasi, sejauh pengamatan yang ada menunjukkan bahwa restrukturisasi pola jalan dengan perbaikan dan pengembangan kinerja jalan sekunder pada beberapa titik wilayah seperti lintas utara sejajar pipa gas di Jalan Juanda dengan mempertemukan antara pusat kota di Jalan Margonda Raya dengan Jalan Raya Cimanggis telah dilaksanakan dan dapat dipergunakan sehingga dapat mengurangi beban jalan primer menuju pusat kota dan membantu mengurangi kemacetan.

## **II. Rencana Tata Ruang Kota**

### **A. Alokasi Kawasan Lindung**

Keppres no. 32 tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung mengarahkan perlunya upaya perlindungan terhadap kawasan yang termasuk dalam kategori kawasan lindung. Kawasan-kawasan yang sesuai dengan kriteria tersebut di atas terdiri dari ;

- a) Kawasan lindung yang memberikan perlindungan terhadap daerah bawahannya (resapan air)

Kawasan resapan air berfungsi menjaga dan mempertahankan konservasi air tanah.. Berdasarkan kondisi tersebut, pembangunan di kawasan ini harus memberikan perlindungan dengan memperhatikan konservasi air tanah melalui kepadatan bangunan, vegetasi dan sumur resapan.

b) Kawasan perlindungan setempat (sekitar danau / situ, mata air, sempadan sungai)

#### 1. Danau / Situ

Di Kota Depok terdapat 19 danau / situ yang tersebar di seluruh wilayah kota dengan berbagai kondisi. Keberadaan situ - situ tersebut perlu dilindungi agar terjaga kelestarian dan fungsinya. Oleh karenanya danau / situ yang akan dimanfaatkan dengan tujuan tertentu harus tetap menjaga fungsi pelestariannya.

Berdasarkan pengamatan lapangan situ yang masih ada / eksis hanya tinggal tersisa sebagian kecil dan sebagian lainnya telah kering / berubah fungsi menjadi area permukiman ataupun lahan pertanian yang didirikan warga setempat secara liar.

#### 2. Sempadan Sungai

Tujuan ditetapkan kawasan sempadan sungai adalah melindungi sungai dari kegiatan manusia yang dapat

mengganggu dan merusak kualitas air sungai, kondisi fisik pinggir dan dasar sungai, serta mengamankan aliran sungai.

Sejauh ini berdasarkan pengamatan, kondisi dari sempadan sungai sendiri belum bisa dikatakan baik, hanya tempat-tempat tertentu yang terletak di dalam kawasan perumahan real estate yang sudah tertata dengan baik seperti di dalam Perumahan Pesona Khayangan dan Pesona Depok.

c) Kawasan Suaka Alam dan Cagar Budaya

Kawasan suaka alam yang dapat diidentifikasi adalah kawasan Cagar Alam / Hutan Raya di Kecamatan Pancoran Mas. Kawasan ini merupakan kawasan yang sudah ditetapkan oleh pemerintahan kolonial Belanda yang berisi berbagai satwa melata liar dan variasi flora habitat tanaman setempat.

Menurut salah satu staf Dinas Tata Kota dan Bangunan yaitu Bapak Yana Ariatna pada tanggal 20 Agustus 2005 bertempat di Kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok sebagai berikut :

*Kawasan Hutan Raya di Kecamatan Pancoran Mas sampai saat ini masih tetap dipertahankan keberadaannya walaupun letaknya berada diantara permukiman warga, karena keberadaan kawasan ini dapat juga berfungsi sebagai RTH bagi lingkungan sekitar.*

Kawasan cagar budaya yang ada di Kota Depok dapat diidentifikasi di lokasi Kota Depok lama yang merupakan kawasan peninggalan Belanda. Kawasan ini memiliki kekayaan bentuk arsitektural kolonial yang merupakan cikal bakal Kota Depok. Namun sejauh kenyataan yang ada umumnya kawasan ini berubah fungsi menjadi kawasan permukiman warga. Banyak diantara bangunan tersebut yang telah berubah fungsi menjadi hak milik warga setempat dan dijadikan rumah tinggal.

### **B. Pemanfaatan Kawasan Budidaya**

Areal di luar kawasan lindung merupakan kawasan yang dapat dibudidayakan. Berikut akan dijelaskan sektor-sektor yang masuk dalam kelompok alokasi kawasan budidaya.

#### a) Peruntukan Industri

Kegiatan industri yang telah ada khususnya industri besar dan menengah tetap berlokasi di sepanjang Jalan Raya Bogor (Kecamatan Cimanggis dan Sukmajaya). Perkembangan lokasi industri ini mengarah ke barat di bagian dalam poros arteri Jalan Raya Bogor – Jakarta karena adanya akses yang baik. Saat ini terdapat sekitar 130 perusahaan dengan total tenaga kerja 40.000 jiwa. Industri kimia merupakan jenis industri yang terbanyak (32 unit) yang kemudian disusul oleh industri barang dari logam,

mesin dan peralatannya (27 unit). Dari segi penyerapan tenaga kerja terbanyak industri logam 11.600 orang dan industri kimia 8.600 jiwa. Selain industri besar, terdapat industri kecil yang berpotensi untuk dikembangkan, diantaranya : tahu tempe, pakaian anak-anak serta perajin bambu, kayu dan kulit.

b) Kawasan Komersial (Perdagangan dan Jasa)

Kegiatan perdagangan ditimbulkan oleh perannya yang melayani kebutuhan penduduk atau konsumen, dengan demikian skala pelayanan akan terbentuk sesuai dengan potensi lokasi dan komoditinya. Direncanakan kegiatan perdagangan dan jasa akan diarahkan untuk mengisi pusat kota dan juga sub pusat kota.

Hal ini diperkuat oleh hasil wawancara dengan staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok yaitu Bapak Yana Ariatna tanggal 20 Agustus 2005 di Kantor Dinas Tata Kota Dan Bangunan Kota Depok, yaitu :

*Kawasan komersial yang ada dan berkembang di Kota Depok saat ini keberadaannya telah mengisi pusat kota. Hal ini dapat ditemukan disepanjang Jalan Margonda Raya sebagai jalan utama yang melintasi pusat kota yang telah berdiri pusat-pusat perbelanjaan dengan skala besar.*

**TABEL 5**  
**ARAHAN LOKASI KEGIATAN PERDAGANGAN DAN JASA**

Orientasi Kegiatan	Jenis Kegiatan	Arahan Lokasi
REGIONAL	- Kegiatan grosir	- Orientasi ke Jalan Raya Parung, Jalan Raya Bogor dan Citayam
	- Jasa perkantoran/keuangan	- Pusat kota dan sub pusat kota
	- Jasa lain	- Ditetapkan dalam rencana rinci
KOTA	- Perdagangan grosir /eceran besar - Jasa keuangan - Jasa perkantoran	- Pusat kota dan sub pusat kota atau jalan kolektor primer dengan radius 500 meter dari sub pusat kota
	- Jasa perbengkelan besar dan menengah	- Di luar jalan kolektor primer pusat kota (min di jalan kolektor sekunder) - Sub pusat kota atau jalan kolektor primer/sekunder dengan radius 500 meter dari sub pusat kota
	- Jasa lain	- Ditetapkan dalam rencana rinci
LINGKUNGAN	- Perdagangan eceran	- Jalan lokal primer dan kolektor sekunder
	- Jasa perbengkelan kecil	- Jalan lokal primer dan kolektor sekunder di luar simpang jalan
	- Pedagang informal	- Diakomodasi pada kantong-kantong pedestrian di luar jalan arteri primer dan kolektor primer

c) Kawasan permukiman

Luas pengembangan perumahan hingga tahun 1998 telah mencapai 5.881,86 Ha atau 29,3% yang terdiri dari perumahan terencana dan perkampungan alami. Arah pengembangan fisik kawasan perumahan cenderung ke barat, selatan dan timur (Kecamatan Sawangan dan Cimanggis).

Kawasan permukiman di Kota Depok dewasa ini cenderung mengalami peningkatan sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk Kota Depok. Hal ini dapat ditemui dengan dibangunnya

banyak perumahan baru, seperti diungkapkan oleh hasil wawancara sebagai berikut :

*Saat ini banyak ditemui peningkatan fungsi lahan untuk permukiman dengan dibangunnya banyak perumahan baru yang dibangun oleh pihak pengembang maupun oleh masyarakat itu sendiri.*

( **Sumber** : wawancara dengan Bapak Yana Ariatna selaku staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok, tanggal 20 Agustus 2005 di Kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok )

d) Kawasan Pendidikan

Kegiatan pendidikan di Kota Depok sejalan dengan visi Depok sebagai Kota Pendidikan maka upaya pengembangan Kawasan Pendidikan diarahkan pengembangannya di Kecamatan Pancoran Mas yaitu daerah Citayam, sebagai Kawasan Pendidikan Terpadu. Adanya Kawasan Pendidikan Terpadu diharapkan akan dapat mendorong terciptanya persaingan kualitas pendidikan, khususnya pendidikan tinggi disamping mengarahkan perkembangan ruang Kota Depok.

Keberadaan pendidikan tinggi di Kota Depok seperti Kampus Universitas Indonesia sejauh ini sudah tertata dengan baik. Dengan lokasi yang berdekatan dengan pusat kota, membuat Kota Depok semakin menghasilkan magnet bagi para pendatang baru.

### C. Rencana Tata Guna Lahan

Rencana tata guna lahan merupakan wujud kegiatan sektor dalam ruang yang sudah tersusun dengan pertimbangan arahan lokasinya.

Untuk menghasilkan rencana tata guna lahan Kota Depok tahun 2010, beberapa pertimbangan yang digunakan adalah ;

- Kesesuaian lahan dan daya dukung fisik

Peta kesesuaian lahan digunakan untuk mengetahui potensi pemanfaatan ruang kegiatan pertanian yang masih bisa dikembangkan secara intensif berdasarkan kemampuan tanahnya di Kota Depok. Yang harus dipertimbangkan adalah kemampuan tanah dalam menerima bangunan (daya dukung) dengan klasifikasi lahan potensial, lahan potensial bersyarat dan kawasan kendala/limitasi.

- Skenario Struktur Ruang Kegiatan

Pertimbangan ini dibutuhkan untuk mengarahkan sistem pelayanan optimal kota berdasarkan fungsi penggunaan lahan masing-masing. Ini juga yang akan menjadi dasar untuk penetapan dominasi penggunaan di suatu wilayah.

Unsur kegiatan utama kota yang dibahas dalam rencana tata guna lahan meliputi : industri, perdagangan, pendidikan, terminal terpadu, pariwisata, perumahan, pertanian dan ruang terbuka hijau.

**TABEL 6**  
**RENCANA PENGGUNAAN LAHAN TAHUN 2005 DAN 2010**

JENIS PENGGUNAAN	2000		2005		2010	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%
<b>A. Kawasan Terbangun</b>	<b>8,640</b>	<b>43.14</b>	<b>9,300</b>	<b>46.43</b>	<b>9,990</b>	<b>49.88</b>
1. Perumahan + Kampung	7,084	35.37	7,445	37.22	7,919	39.54
2. Pendidikan Tinggi	224	1.12	336	1.68	448	2.24
3. Jasa & Perdagangan	125	0.63	241	1.20	296	1.48
4. Industri	980	4.89	1,040	5.19	1,100	5.49
5. Kaw. Tertentu (Gandul, Cilodong, Depo KRL, Brimob, Radar AURI)	227	1.13	227	1.13	227	1.13
<b>B. Ruang Terbuka Hijau</b>	<b>11,389</b>	<b>56.86</b>	<b>10,730</b>	<b>53.57</b>	<b>10,040</b>	<b>50.12</b>
1. Sawah Teknis & Non Teknis	1,313	6.56	1,313	6.56	1,313	6.56
2. Tegalan / Ladang	4,630	23.11	3,808	19.01	3,360	16.78
3. Kebun	3,131	15.63	2,826	14.11	2,507	12.52
4. Rumput/tanah kosong	1,635	8.16	457	2.28	457	2.28
5. Situ & Danau	119	0.60	131	0.65	139	0.69
6. Pariwisata & Lap. OR	311	1.55	767	3.83	836	4.18
7. Hutan Kota	7	0.04	7	0.04	7	0.04
8. Kaw. Tertentu (TVRI-RRI)	242	1.21	242	1.21	242	1.21
9. Garis Sempadan (Sungai, Tegangan Tinggi, Ppa Gas)			1,178	5.88	1,178	5.88
<b>TOTAL</b>	<b>20,029</b>	<b>100.00</b>	<b>20,029</b>	<b>100.00</b>	<b>20,029</b>	<b>100.00</b>

#### **D. Kawasan Prioritas**

Pengembangan kawasan prioritas didasarkan pada masalah yang dihadapi Kota Depok khususnya berkaitan dengan lokasi-lokasi kegiatan tertentu yang dianggap memiliki masalah dan diprediksi berpotensi menurunkan kinerja kota secara keseluruhan.

Tujuan ditetapkannya kawasan prioritas adalah untuk mewujudkan pola pemanfaatan ruang yang optimal sesuai dengan arahan fungsi kota. Sedangkan sasarannya adalah :

- Mengidentifikasi dan menata kawasan yang perlu diprioritaskan pengembangannya dengan didukung prasarana yang memadai
- Merehabilitasi/meremajakan kawasan potensial untuk mendukung perekonomian kota atau kawasan dengan kondisi lingkungan buruk
- Melindungi fungsi kawasan dan bangunan baik untuk mempertahankan fungsi bangunan maupun lingkungan
- Mengendalikan peruntukan kawasan yang cenderung beralih fungsi dan mengurangi keserasian dengan fungsi kawasan.

Untuk itu ditetapkan beberapa tipologi kawasan prioritas :

- Kawasan dengan pertumbuhan pesat
- Kawasan strategis
- Kawasan yang perlu dilindungi
- Kawasan yang perlu direhabilitasi / diremajakan
- Kawasan yang dikendalikan

Sejauh ini berdasarkan pengamatan, kawasan yang termasuk kawasan prioritas yang telah direhabilitasi / diremajakan sebagai contoh adalah kawasan pasar tradisional yaitu Pasar Agung yang terletak di Kecamatan Sukmajaya.

### III. Rencana pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK)

#### A. Rencana Pemanfaatan Ruang BWK

Rencana tata ruang merupakan wujud kegiatan sektor dalam ruang yang tersusun dengan pertimbangan arahan lokasinya. Untuk lebih mempermudah arahan pemanfaatan ruang, perlu diidentifikasi unit wilayah pengembangan kota. Berdasarkan pengenalan struktur ruang dan jangkauan pelayanannya, wilayah kota dibagi atas beberapa Bagian Wilayah Kota (BWK) yang mencerminkan fungsi dominan dan penunjangnya

Sesuai dengan karakteristik fisik dan perkembangannya, Kota Depok dibagi atas 12 Bagian Wilayah Kota, dengan kebijakan pembangunan masing-masing BWK sebagai berikut :

- a. BWK BEJI (I) dengan fungsi utama sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Peruntukan utama yaitu sebagai perdagangan dan jasa. Sedangkan peruntukan penunjang yaitu sebagai pusat pendidikan tinggi, budaya, wisata, taman kota, terminal terpadu, hutan kota, perumahan, industri kecil / kerajinan.
- b. BWK TUGU (II) dengan fungsi utama sebagai kawasan permukiman. Peruntukan utama yaitu sebagai perumahan. Sedangkan peruntukan penunjang yaitu sebagai pendidikan dan industri kecil

- c. BWK MEKARSARI (III) dengan fungsi utama sebagai sub pusat kota dan kawasan permukiman. Peruntukan utama yaitu sebagai perdagangan dan jasa serta perumahan. Sedangkan peruntukan penunjang yaitu wisata
- d. BWK SUKATANI (IV) dengan fungsi utama sebagai kawasan permukiman. Peruntukan utama yaitu sebagai perumahan dan pertanian. Sedangkan peruntukan penunjang yaitu sebagai agribisnis dan industri
- e. BWK MEKARJAYA (V) dengan fungsi utama sebagai kawasan permukiman. Peruntukan utama yaitu perumahan, industri, kawasan tertentu RRI. Sedangkan peruntukan penunjang yaitu sebagai perdagangan jasa campuran, agribisnis, industri
- f. BWK JATIJJAR (VI) dengan fungsi utama sebagai sub pusat kota dan kawasan permukiman. Peruntukan utama yaitu sebagai perdagangan dan jasa serta perumahan. Sedangkan peruntukan penunjang yaitu agribisnis
- g. BWK SUKMAJAYA (VII) dengan fungsi utama sebagai kawasan permukiman. Peruntukan utama yaitu perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran serta industri yang ramah lingkungan. Sedangkan peruntukan penunjang yaitu kawasan tertentu (Militer dan TVRI)

- h. BWK PANCORAN MAS (VIII) dengan fungsi utama sebagai kawasan pendidikan dan agribisnis. Peruntukan utama yaitu perumahan, perdagangan dan jasa, pendidikan dan kawasan tertentu. Sedangkan peruntukan penunjang yaitu pertanian
- i. BWK SAWANGAN (IX) dengan fungsi utama sebagai sub pusat kota, kawasan permukiman dan agribisnis. Peruntukan utama yaitu perdagangan dan jasa, pergudangan, perumahan dan pertanian. Sedangkan peruntukan penunjang yaitu industri kecil yang ramah lingkungan
- j. BWK BOJONGSARI (X) dengan fungsi utama sebagai sub pusat kota, kawasan wisata dan permukiman. Peruntukan utama yaitu jasa dan perdagangan, wisata dan perumahan. Sedangkan peruntukan penunjang yaitu agribisnis
- k. BWK RANGKAPAN JAYA (XI) dengan fungsi Utama sebagai sub pusat kota dan kawasan permukiman. Peruntukan utama yaitu perdagangan dan jasa, perumahan dan agribisnis. Sedangkan peruntukan penunjang yaitu pertanian dan wisata
- l. BWK CINERE (XII) dengan fungsi utama sebagai sub pusat utama dan kawasan permukiman. Peruntukan utama yaitu perdagangan, jasa dan perumahan sedangkan peruntukan penunjang yaitu wisata

Sesuai dengan data di atas, bahwa karakteristik pada sebagian besar BWK adalah peruntukan kawasan permukiman, dan sebagai tambahan dikatakan oleh Bapak Yana Ariatna adalah sebagai berikut :

*Pada hampir sebagian besar BWK telah terkondisikan sebagai wilayah permukiman penduduk yang tersebar tidak merata. Bahkan telah terjadi peningkatan lahan terbangun terutama untuk perumahan, hal tersebut lebih dikarenakan tingginya perkembangan penduduk oleh faktor alami (kelahiran) ataupun keberadaan kaum pendatang yang memilih Kota Depok sebagai tempat tinggal.*

( **Sumber** : wawancara dengan Bapak Yana Ariatna selaku staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok tanggal 20 Agustus 2005 di Kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok )

## **B. Rencana Kebutuhan Perumahan**

Beberapa faktor pertimbangan yang perlu diperhatikan dalam pengembangan fasilitas perumahan, antara lain :

- Tingkat kemampuan penduduk yang berkaitan dengan daya beli lahan perumahan;
- Kemampuan pemerintah dalam menyediakan prasarana dan sarananya;
- Ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan.

Perkiraan kebutuhan perumahan yang akan direncanakan dirinci sesuai dengan jumlah dan distribusi proyeksi penduduk serta kelompok pendapatan berdasarkan kriteria yang digunakan oleh

BKKBN yaitu : Pra-sejahtera, Sejahtera-1, Sejahtera-2, Sejahtera-3 dan Sejahtera-3+. Asumsi yang digunakan dalam memperkirakan kebutuhan rumah adalah : setiap KK terdiri atas 5 jiwa.

Umumnya rencana kebutuhan perumahan bagi warga Kota Depok saat ini mengalami peningkatan. Ditandai dengan meningkatnya jumlah penduduk Kota Depok secara pesat dengan adanya keberadaan pendatang baru maupun pertumbuhan oleh faktor alami (kelahiran).

**TABEL 7**  
**KEBUTUHAN LAHAN PERUMAHAN PER BWK DI KOTA DEPOK**

NO	Bagian Wilayah Kota (BWK)	Kebutuhan Lahan Perumahan Per BWK (Ha)			Pertambahan Lahan Perumahan (Ha)	
		2000	2005	2010	2000-2005	2000-2010
1	BEJI	517	663	858	146	341
2	TUGU	445	503	568	58	123
3	MEKARSARI	225	264	309	39	84
4	SUKATANI	273	330	402	57	129
5	MEKARJAYA	438	490	547	52	109
6	JATIJAR	187	227	275	40	88
7	SUKMAJAYA	250	298	359	48	109
8	PANCORAN MAS	427	498	583	71	156
9	SAWANGAN	145	193	258	48	113
10	BOJONGSARI	259	329	418	70	159
11	RANGKAPAN JAYA	127	157	196	30	69
12	CINERE	314	398	504	84	190
<b>TOTAL</b>		<b>3.607</b>	<b>4.350</b>	<b>5.277</b>	<b>743</b>	<b>1.670</b>

Beberapa contoh perumahan yang terdapat di Kota Depok menurut masing-masing BWK diantaranya :

1. BWK BEJI terdapat perumahan Pondok Beji Indah I dan II
2. BWK TUGU terdapat perumahan Villa Pertiwi
3. BWK MEKARSARI terdapat perumahan Taman Cimanggis Permai
4. BWK SUKATANI terdapat perumahan Pondok Sukatani Permai
5. BWK MEKARJAYA terdapat perumahan Taman Cipayung Indah
6. BWK JATIJAR terdapat perumahan Jatijajar Permai
7. BWK SUKMAJAYA terdapat perumahan Pondok Sukmajaya

8. BWK PANCORAN MAS terdapat perumahan Depok Jaya
9. BWK SAWANGAN terdapat perumahan Bukit Indah Sawangan
10. BWK BOJONGSARI terdapat perumahan Sawangan Baru
11. BWK RANGKAPAN JAYA terdapat perumahan Rangkapan Jaya Baru
12. BWK CINERE terdapat perumahan Bukit Cinere Indah

### C. Rencana Pengembangan dan Distribusi Fasilitas

Rencana distribusi fasilitas sosial merupakan arahan tingkat pelayanan setiap jenis kegiatan kota yang dicerminkan dalam besaran radius pelayanan, ruang kota, maupun dalam wilayah yang lebih luas. Fasilitas pelayanan yang telah ada tetap dipertahankan dengan peningkatan kualitas dan kapasitas pelayanannya. Sedangkan rencana pengalokasian fasilitas pelayanan baru secara bertahap diarahkan pada pusat-pusat lingkungan sesuai dengan hirarki pelayanan. Pemusatan fasilitas ini selain untuk pemerataan pelayanan juga dimaksudkan sebagai elemen pengikat lingkungan.

Dasar pertimbangan penyusunan rencana distribusi fasilitas sosial adalah :

- Penduduk sebagai subjek dan objek pelayanan kegiatan kota
- Aspek kependudukan yang dipertimbangkan meliputi jumlah, distribusi dan kepadatan
- Skala pelayanan kegiatan kota, menyangkut pengaturan hirarki pelayanan setiap kegiatan

- Lokasi, yang berkaitan dengan pengalokasian fasilitas berdasarkan pertimbangan radius pelayanan di dalam ruang kota secara keseluruhan.

#### **D. Ruang Terbuka Hijau**

Penyediaan ruang terbuka hijau ditujukan untuk mengimbangi lahan terbangun kota dengan pengertian adanya paru-paru kota (*biomass support*). Hal ini dapat diwujudkan dengan mempertahankan vegetasi penutup tanah (*land cover vegetation*) atau perluasan melalui gerakan sejuta pohon. Ruang terbuka hijau (RTH) kota mempunyai fungsi untuk :

- Perlindungan ekosistem
- Pengaman lingkungan dari pencemaran
- Perlindungan tata air
- Meningkatkan citra estetika lingkungan
- Menciptakan kebersihan dan kesehatan
- Sarana rekreasi
- Sarana pendidikan lingkungan alam

Berdasarkan fungsi diatas, RTH dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan diantaranya pertanian, taman kota, hutan raya, kegiatan olah raga, kegiatan rekreasi dan wisata, cagar alam, kuburan,

jalur hijau. Pemanfaatannya sendiri dapat bersifat saling mengisi antar fungsi tersebut.

Rencana alokasi lahan untuk ruang terbuka hijau pada skala RTRW terdiri dari :

- RTH hijau lindung (cagar alam, sempadan sungai dan sempadan situ)
- RTH hijau binaan (sawah, hutan kota, taman kota, hijau kegiatan OR, jalur hijau pengaman dan kawasan khusus lainnya)

Berdasarkan pengamatan, RTH yang ada di Kota Depok masih cukup tersedia dengan masih dapat ditemukannya jalur-jalur hijau dan taman kota yang terdapat di beberapa titik wilayah Kota Depok. Namun tidak tertutup kemungkinan bahwa RTH akan berkurang sejalan dengan pembangunan yang terus berjalan.

### **C. Arah Kebijakan dan Konsep Pengembangan Kota Depok**

Arah pengembangan kebijakan dan strategi Kota Depok disusun berdasarkan hasil analisis potensi dan kendala yang dimiliki. Untuk itu dibutuhkan skenario sebagai arahan hal-hal yang ingin dicapai dalam pengembangan rencana tata ruang, yang terdiri dari :

#### **I. Kebijakan Pengembangan Wilayah**

Kebijakan pengembangan wilayah yang berkaitan dengan Kota Depok dilihat potensinya dalam konstelasi regional. Arahan

pengembangan selain mengindikasikan potensi bagi Kota Depok, juga memiliki kendala.

Dalam rangka mewujudkan konsep tata ruang Jabotabek, Depok diarahkan sebagai “*buffer Cities*” dan berfungsi sebagai “*counter Magnet*” yang perlu didorong kemandirian ekonominya. Dengan demikian Kota Depok dikembangkan bukan hanya sebagai penyangga dalam pengertian pasif, namun juga bermakna aktif dan dinamis kearah pusat perkotaan setara dengan Kota Bogor, Bekasi dan Tangerang.

Hal senada dikemukakan oleh salah satu staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok sebagai berikut :

*Kota Depok memiliki kebijaksanaan pengembangan wilayah sebagai wilayah penyangga perkotaan bagi daerah sekitar terutama bagi daerah DKI Jakarta. Namun dalam kenyatannya Kota Depok diharapkan tidak hanya bersifat menyangga tetapi berusaha untuk bisa sejajar berdampingan dengan kota-kota sekitar.*

( **Sumber** : wawancara dengan Bapak Yana Ariatna selaku staf Dinas Tata Ruang Kota dan Bangunan Kota Depok, tanggal 1 September 2005, bertempat di Kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok)

Dilihat dari kenyataan yang berkembang dilapangan membuktikan bahwa Kota Depok mengalami peningkatan perkembangan perkotaan yang cukup potensial. Adanya arahan fungsi Kota Depok sebagai wilayah penyangga dengan menekankan penyediaan rumah tempat tinggal

membuat Kota Depok seperti memiliki magnet tersendiri bagi warga pendatang. Ditambah lagi dengan adanya pelayanan kota seperti pusat perdagangan dan jasa yang semakin berkembang pesat di pusat kota membuat wajah Kota Depok semakin dilirik oleh para warga pendatang.

## II. Dasar Perencanaan Tata Ruang

Dasar perencanaan dibutuhkan dalam mengarahkan pembangunan Kota Depok. Dalam proses, dasar-dasar perencanaan yang menjadi pertimbangan untuk menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok adalah :

### 1. Konsep Orientasi

Untuk mendukung pengembangan Kota Depok di masa mendatang, salah satu dasar perencanaan yang penting adalah orientasi baik dalam konteks ruang (*spatial*) maupun sektoral. Konteks ruang berkaitan dengan hubungan struktur penggunaan lahan yang harus dikembangkan dengan wilayah yang lebih luas, sedangkan konteks sektoral ditujukan untuk menarik keterkaitan peluang ekonomi yang potensial dibandingkan dengan wilayah lainnya baik di Jabotabek, Jawa Barat maupun Global.

Dalam kaitannya dengan konteks ruang (*spatial*), perkembangan Kota Depok tidak terlepas oleh keterkaitannya dengan wilayah yang

lebih luas dan dalam hal ini adalah wilayah DKI Jakarta. Pernyataan serupa dikemukakan sebagai berikut :

*Kota Depok sejuhu ini dapat berkembang lebih cepat karena bisa dibidang memiliki lokasi strategis karena letaknya yang berdekatan dan berbatasan langsung dengan daerah DKI Jakarta.*

( **Sumber** : wawancara dengan Bapak Yana Ariatna selaku staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok pada tanggal 1 September 2005 bertempat di Kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok).

Sedangkan untuk orientasi sektoral yang akan dijadikan dasar dalam pengembangan kota tidak dapat dilepaskan dari 2 aspek utama yaitu : ekonomi dan prasarana. Sektor ekonomi terutama terkait dengan masalah pelayanan jasa dan perdagangan wilayah, serta industri ( besar, menengah dan kecil )

## **2. Skenario Pengembangan kota**

Konsep orientasi sektoral yang telah dikemukakan dibagian terdahulu menjadi acuan dalam penyusunan skenario Pengembangan Kota. Skenario yang diusulkan adalah sebagai berikut :

### **A. Skenario pertumbuhan tinggi.**

Pada skenario pertumbuhan tinggi, Kota Depok diharapkan dapat mencapai laju pertumbuhan ekonomi 12,90%. Tingkat pertumbuhan relatif sangat tinggi dan untuk mencapainya

dibutuhkan sektor basis yang kuat seperti industri yang menjadi lokomotif ekonomi Kota. Namun hal ini harus didukung oleh prasarana yang memadai.

#### B. Skenario Pertumbuhan Moderat.

Pada skenario pertumbuhan moderat, diperkirakan Kota Depok dalam 10 tahun kedepan dapat mencapai pertumbuhan ekonomi 9,90%. Hal ini dapat dicapai dengan pemulihan industri yang ada sekarang dan berkembangnya sektor lain seperti perdagangan dan agribisnis.

#### C. Skenario Pertumbuhan Rendah

Pada skenario paragraf ini, pertumbuhan ekonomi yang terjadi di Kota Depok sekitar 6,90% sesuai dengan kondisi paska krisis tahun 1997. Kadar pertumbuhan ini sangat pesimis karena diasumsikan pemulihan ekonomi paska krisis diperkirakan sangat lambat, dan sektor ekonomi tumbuh apa adanya.

Berdasarkan pengamatan lapangan, Kota Depok saat ini sedang mengalami pemulihan dengan adanya kondisi pemulihan sektor ekonomi kota. Hal ini ditandai dengan berkembangnya sektor perdagangan yang mulai memadati pusat utama kota.

### 3. Intensitas Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan Kota Depok saat ini terdiri dari kawasan perkotaan dan pertanian. Pertumbuhan penduduk yang pesat akan

mendorong terjadinya peralihan fungsi lahan tidak terbangun menjadi terbangun yang cukup pesat. Percepatan tersebut seyogyanya dapat dikendalikan dengan menerapkan konsep pemanfaatan lahan intensif secara bertahap. Hal seperti ini juga diungkapkan oleh salah satu staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok sebagai berikut :

*Bahkan untuk saat ini, penggunaan lahan untuk kawasan perkotaan telah mengalami peningkatan. Ditandai dengan meningkatnya pemanfaatan lahan terbangun untuk kawasan perkotaan terutama untuk kawasan permukiman penduduk.*

( **Sumber** : wawancara dengan Bapak Yana Ariatna selaku staf pada Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok, tanggal 1 September 2005 di Kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok).

#### **4. Skenario Struktur Pelayanan Pusat Kegiatan**

Struktur ruang Kota Depok diwujudkan dalam pola pemanfaatan dan besaran kebutuhan ruang untuk memwadahi kegiatan sektor. Penentuan pola pemanfaatan ruang dilakukan dengan langkah-langkah penentuan fungsi kegiatan tiap-tiap wilayah pengembangan yang diintegrasikan dengan pelayanan pusat-pusat kegiatan secara optimal. Oleh karenanya, arah pengembangan struktur tata ruang dan pelayanan kegiatan kota sangat tergantung dari fungsi dan peranan yang dituju di

masa mendatang, sebaran permukiman, kegiatan ekonomi dan akses ke pusat utama kota dan wilayah belakang (*hinterland*).

Pembentukan struktur ruang kota bertujuan untuk :

1. membentuk orientasi pelayanan kota agar lebih merata dan berjenjang;
2. efisiensi penggunaan lahan dan efektifitas penggunaan sarana dan prasarana ;
3. penyebaran pelayanan fasilitas dan komersial kota.

Ada 3 alternatif konsep pengembangan struktur pelayanan kota di masa mendatang :

- Alternatif A : Mengembangkan pusat-pusat yang ada tanpa ada intervensi

Pengembangan alternatif A ini diasumsikan tidak ada perubahan struktur dan pola jaringan jalan secara radikal. Dengan demikian ada beberapa pusat yang diharapkan berkembang, yaitu :

- Pusat utama kota di Jalan Margonda Raya ;
- Pusat Cinere di Cinere yang melayani Cinere dan sekitarnya (termasuk Jakarta Selatan dan Ciputat) ;
- Pusat Cisalak ;
- Pusat Citayam yang berdekatan dengan stasiun KRL.

Pengembangan pusat-pusat yang ada tanpa intervensi (Alternatif A) akan menjadikan perkembangan masing-masing pusat kota tidak seimbang dan diperkirakan tidak dapat mengintegrasikan pelayanan seluruh wilayah kota. Akibat perkembangan yang alami, maka jalur-jalur jalan tertentu akan cenderung menjadi macet.

- Alternatif B : Mengembangkan satu pusat utama kota dengan 2 sub pusat kota di wilayah barat dan timur

Pengembangan alternatif B direkomendasikan adanya perbaikan poros barat – timur wilayah kota eksisting. Sehingga kecenderungan perkembangan fungsi yang ada sekarang mengarah menjadi tiga wilayah utama yaitu barat, tengah dan timur.

Untuk mendukung skenario ini dibutuhkan 1 pusat utama kota di Jalan Margonda Raya dan 2 sub pusat kota di Sawangan dan Cimanggis. Sedangkan pusat lain yang ada tetap berkembang secara alami.

Dengan alternatif B ini diperkirakan perkembangan pusat-pusat kegiatan berjalan lambat sehingga belum dapat memberikan pelayanan efektif. Pengembangan kedua sub pusat

kota perlu didukung dengan struktur jaringan jalan yang sama sekali baru.

- Alternatif C : Merupakan gabungan kedua alternatif sebelumnya yaitu mengembangkan pusat utama kota dan sub pusat kota potensial (sudah berkembang dan baru)

Pengembangan alternatif ini diasumsikan adanya perbaikan dan pembangunan struktur jaringan jalan baru mengikuti potensi-potensi pusat-pusat yang ada dan sekaligus mengembangkan pusat baru dengan skala tidak terlalu besar.

Melalui alternatif ini direncanakan lebih dari 2 sub pusat kota sehingga dapat menampung dinamika perkembangan kota di masa mendatang. Adanya dukungan struktur jalan barat – timur dengan pola grid diharapkan akan mempermudah pencapaian Kota Depok dari luar dan di dalam wilayah. Hal penting lainnya adalah wilayah bagian barat, tengah dan timur dapat diintegrasikan.

Merujuk pada skenario fungsi dan pemanfaatan ruang, maka alternatif C merupakan struktur pelayanan kegiatan kota yang lebih sesuai dengan kondisi Kota Depok di masa mendatang.

Untuk mendukung hal tersebut maka Kota Depok lebih sesuai menggunakan satu pusat utama kota dengan beberapa sub pusat

pelayanan kota. Secara teoritis hal ini umum disebut kota dengan pusat banyak (*multiple nuclei*).

### III Strategi Pengembangan Tata Ruang

Merujuk kepada ketiga jenis skenario pengembangan kota di atas, diperlukan dukungan strategi untuk mewujudkannya agar diperoleh dayaguna dan hasilguna pembangunan serta untuk mengefektifkan pengembangan sarana dan prasarana perkotaan. Penetapan strategi pemanfaatan ruang ditujukan untuk mengefektifkan pengembangan fasilitas pendukung dan infrastruktur yang ada.

Strategi yang dijadikan pedoman dalam pemanfaatan ruang antara lain

- a. Pengelolaan kawasan lindung diarahkan untuk melindungi wilayah-wilayah yang berpotensi sebagai resapan air dan perlindungan setempat, seperti pinggir sungai dan danau ;
- b. Meningkatkan intensitas perkembangan ruang wilayah tertentu dengan fungsi kegiatan pelayanan sehingga pemanfaatan ruang menjadi optimal ;
- c. Mengarahkan lokasi permukiman ke wilayah pengembangan sesuai dengan tingkat kepadatannya ;
- d. Mengarahkan kawasan budidaya berdasarkan tipologi pengembangannya sebagai Kawasan Pengembangan, Kawasan Pengendalian, Kawasan Preservasi dan Kawasan Peremajaan.

Adanya strategi pengembangan tata ruang seperti di atas bisa dikatakan sebagai bentuk pengembangan atas sarana dan prasarana

perkotaan. Se jauh ini berdasarkan kondisi lapangan yang ada di Kota Depok, yang bisa dilakukan berdasarkan strategi yang ada sesuai dengan pernyataan dari staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok adalah sebagai berikut :

*Berdasarkan strategi yang ada, sejauh ini yang bisa dilakukan Pemerintah Kota Depok adalah pengelolaan kawasan lindung berupa pembebasan lahan untuk Taman Hutan Raya (Tahura), arahan terhadap lokasi permukiman ke wilayah perkembangan yang masih kosong, dan arahan kawasan budidaya sesuai dengan tipologi pengembangannya seperti kawasan permukiman pada bangunan pasar tradisional di Kecamatan Sukmajaya*

( **Sumber** : wawancara dengan Bapak Yana Ariatna selaku staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok pada tanggal 1 September di Kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok)

#### **D. Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok**

##### **I. Rencana Struktur Tata Ruang**

Secara struktur Kota Depok diarahkan untuk mengembangkan pusat utama kota di Jalan Margonda Raya dan beberapa sub pusat kota yaitu Cinere, Sawangan, Citayam, Cimanggis dan Cisalak, dengan 3 akses jalan utama sebagai jalan penghubungnya yaitu Jalan Raya Cimanggis, Jalan Margonda Raya dan Jalan Raya Parung.

Pengembangannya sejauh ini berjalan terutama di pusat kota. Hal ini ditandai dengan bertumbuhnya sektor perdagangan dan jasa di sepanjang pusat kota yaitu di Jalan Margonda Raya. Didukung dengan adanya 3 akses jalan utama sebagai penghubung menuju pusat kota di

Jalan Margonda Raya membuat Kota Depok semakin pesat berkembang dan mampu mendorong pertumbuhan ekonomi kota.

Kota Depok saat ini semakin terdorong untuk mengembangkan potensi sektor kegiatan ekonomi kota. Dapat dilihat pada pembangunan fisik yang dilakukan dengan mendirikan beberapa bangunan mal atau plasa, bahkan saat ini sedang dibangun apartemen di pusat kota. Hal ini sekiranya dapat membantu dalam hal penyediaan lahan untuk tempat tinggal mengingat keberadaan lahan yang semakin hari semakin berkurang.

Sebagai penunjang yang mempengaruhi pengembangan kota adalah berkembangnya sistem transportasi untuk terciptanya kemudahan aksesibilitas antar kawasan dalam kota Depok dan terutama dengan kota utama Jakarta.

Kondisi di atas ditandai dengan pengembangan dari rencana transportasi yaitu dengan pemantapan dan peningkatan kinerja jaringan jalan terutama pola jalan utama kota dengan cara pelebaran dan perbaikan jalan, meningkatkan fungsi Jalan Lokal parung sebagai jalan arteri untuk mengembangkan akses regional di bagian barat dan juga dengan cara membangun jaringan jalan baru untuk meningkatkan aksesibilitas ke setiap wilayah sub pusat kota ataupun sebaliknya yaitu dari sub pusat kota menuju pusat kota.

Hal tersebut diperkuat dengan pernyataan dari salah satu staf pada

Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok, yaitu :

*Rencana struktur tata ruang Kota Depok diarahkan dengan mengembangkan pusat utama kota. Sebagai bentuk pendukung atas rencana ini, hal yang dilakukan adalah mengembangkan jaringan jalan pada pusat utama kota dengan cara pelebaran dan perbaikan jaringan jalan primer.*

( **Sumber** : wawancara dengan Bapak Yana Ariatna selaku staf

Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok, tanggal 1 September

2005, di Kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok)

## **II. Rencana Tata Ruang Kota**

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Kota, alokasi kawasan lindung yang dapat dilaksanakan sejauh ini berupa pembebasan Taman Hutan Raya (TAHURA) seluas 2 Ha yang terletak di Kecamatan Pancoran Mas. Kawasan ini dapat berfungsi sebagai kawasan resapan air.

Sedangkan pada sempadan sungai, karena Kota Depok dilintasi oleh beberapa sungai dan anak sungai, sedang diusahakan adanya perlindungan sejauh 12 meter diukur dari bibir sungai di sepanjang sempadan sungai sebagai bentuk pengamanan kondisi fisik pinggir dan dasar sungai serta mengamankan aliran sungainya.

Untuk kawasan komersial yaitu perdagangan dan jasa semakin mengisi pusat kota dengan adanya pembangunan pusat-pusat perbelanjaan dan ruko-ruko. Sedangkan untuk kawasan permukiman dewasa ini mengalami peningkatan dengan semakin banyaknya

pembangunan perumahan baik yang dilakukan oleh pihak pengembang maupun oleh masyarakat sendiri.

Pada sistem transportasi, adanya rencana perelokasian terminal Depok yang dianggap tidak layak lagi untuk menampung kendaraan umum saat ini menemui titik terang. Pemerintah Kota Depok telah mulai melaksanakan pembangunan fisik terminal terpadu Jatijajar yang berada di Kecamatan Cimanggis dengan mulai menggelar penyerahan ganti rugi penggunaan lahan kepada warga yang terkena pembebasan. Dengan ini diharapkan Terminal Jatijajar akan menjadi terminal utama di Kota Depok dengan menampung segala jenis angkutan umum. Bagi warga Kota Depok sendiri yang terkena pengrusakan sejauh ini tidak mempermasalahakan selama ganti rugi yang ditawarkan Pemerintah Kota Depok sesuai dengan kesepakatan warga ( **Sumber** : surat kabar Indo Pos tanggal 6 Agustus 2006)

Pembangunan fisik lainnya selain meliputi kawasan komersial sebagai kawasan dengan pertumbuhan pesat juga kawasan potensial yang perlu diremajakan seperti pada kawasan Pasar Agung ataupun kawasan Pasar Kemiri Muka untuk mendukung perekonomian kota.

### **III. Rencana Pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK)**

Saat ini Kota Depok memiliki 12 BWK dimana masing-masing BWK mempunyai karakteristik fungsi utama yang umumnya memiliki kesamaan yaitu sebagai kawasan permukiman.

Lebih lanjut, dituturkan oleh staf Dinas Tata Kota dan Bangunan

Kota Depok bahwa :

*Sejauh ini, pada beberapa BWK telah diupayakan penyusunan ataupun rencana rinci pengembangannya, diantaranya pada BWK Beji, BWK Cinere, BWK Mekarjaya, BWK Rangkapan Jaya, BWK Jatijajar dan BWK Mekarsari. Sedangkan pada BWK lainnya masih sebatas rencana umum.*

( **Sumber** : wawancara dengan Bapak Ariatna selaku staf Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok, pada tanggal 1 September 2005 bertempat di Kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Depok )

Pemerintah Kota Depok sendiri sejauh ini telah berusaha memberikan pemberitahuan kepada masyarakat luas mengenai pemanfaatan ruang masing-masing BWK melalui papan reklame yang dipasang ditempat strategis masing-masing BWK dan dikantor-kantor pelayanan publik seperti kantor kecamatan ataupun tingkatan terkecil seperti kantor RW. Bagi sebagian kecil masyarakat mungkin mampu memahami rencana yang ada karena mereka umumnya adalah bagian dari aparatur pemerintahan seperti pegawai pemerintahan sampai tingkat terkecil yaitu RW. Namun bagi sebagian lainnya kiranya kurang mendapatkan perhatian masyarakat karena umumnya mereka kurang memerhatikan dan tidak begitu peduli dengan rencana yang ada.

Seperti penuturan atas beberapa orang penduduk Kota Depok yang dapat disimpulkan sebagai berikut :

*Beberapa dari mereka tidak mengetahui seberapa jauh rencana tata ruang yang ada maupun pelaksanaannya. Yang mereka ketahui bahwa telah terjadi pembangunan di Kota Depok.*

( **Sumber** : wawancara dengan Bapak M.Junus, Bapak Suddi Marsudi, Bapak Soeparto selaku warga RT 04 RW 07 Kecamatan Sukmajaya pada bulan september 2005)

Pemanfaatan ruang BWK sebagian besar terbangun untuk perumahan. Bahkan di beberapa BWK telah terjadi peningkatan pemanfaatan lahan untuk perumahan yaitu Beji, Pancoran Mas dan Sukmajaya. Hal ini sejalan juga dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk di Kota Depok yang cukup tinggi sehingga berdampak pada tumbuhnya kawasan perumahan yang dibangun yang dibangun oleh pihak pengembang maupun penduduk itu sendiri.

Perkembangan penduduk juga diimbangi dengan peningkatan pelayanan kebutuhan penduduk akan fasilitas seperti fasilitas kesehatan yaitu pembangunan RS Hermina dan RS Bunda di pusat kota ataupun peremajaan pada beberapa puskesmas seperti di Kecamatan Sukmajaya ataupun Kecamatan Pancoran Mas Juga dengan dibangunnya beberapa pusat perdagangan berlokasi di Jalan Margonda Raya.

Ruang terbuka hijau meliputi ruang terbuka hijau lindung maupun binaan. Saat ini RTH Kota Depok masih cukup tersedia namun tidak

tertutup kemungkinan akan mengalami penurunan dikarenakan semakin meningkatnya lahan terbangun yang sebagian besar untuk kawasan permukiman penduduk. Namun dalam hal ini pemerintah Kota Depok berusaha untuk mempertahankan keberadaan cagar alam dan sempadan sungai sebagai RTH alam ataupun pengadaan taman kota sebagai RTH binaan yang sebagian besar berada dalam kawasan perumahan serta jalur hijau pengaman di sepanjang jalan penghubung dalam kota.

## **E. Faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan Rencana Tata**

### **Ruang Wilayah**

#### **I. Faktor Pendukung**

Dalam menata dan mengembangkan Kota Depok, faktor pendukung sangat berperan dalam menunjang keberhasilan pelaksanaan dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok. Adapun faktor pendukungnya telah dijelaskan oleh Bapak Yana Ariatna selaku staf pada Dinas Tata Kota dan Bangunan Pemerintah Kota Depok tanggal 23 agustus 2005 pukul 10.30 WIB di ruang kerja beliau, sebagai berikut :

“Kota Depok yang sedang berkembang menjadi kota permukiman, kota perdagangan dan jasa serta kota pendidikan juga berfungsi sebagai wilayah penyeimbang (*counter magnet*) dan kaitannya sebagai wilayah penyangga (*buffer city*) DKI Jakarta, sehingga akan mengalami perkembangan yang cukup pesat. Oleh karenanya memiliki faktor-faktor yang dapat mendukung pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok, diantaranya :

- 1) Wilayah Kota Depok memiliki kecenderungan letak geografis yang strategis. Sebagai wilayah yang berbatasan langsung dengan Ibukota Jakarta, yang mempunyai kontribusi dan pergerakan yang

tinggi, maka Kota Depok dapat dikatakan memiliki letak strategis. Keterikatan langsung dengan Ibukota Jakarta membuat perekonomian Kota Depok sedikit banyak juga terpengaruh.

- 2) Keberadaan industri - industri yang merupakan investasi jangka panjang dan memiliki PAD cukup besar mencapai 30%. Dengan adanya pemasukan bagi daerah maka pelaksanaan pembangunan juga dapat terealisasi.
- 3) Adanya pembangunan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan RTRW. Pada dasarnya RTRW adalah pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana, maka pelaksanaan menjadi lebih terkendali jika pembangunan yang dilakukan sesuai dengan peruntukkan ruang yang telah disusun.

## II. Faktor Penghambat

Selain faktor pendukung terdapat juga faktor penghambat dalam pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok seperti yang dikemukakan oleh Bapak Yana Ariatna selaku staf pada Dinas Tata Kota dan Bangunan Pemerintah Kota Depok tanggal 23 agustus 2005 pukul 10.30 WIB di ruang kerja beliau, sebagai berikut :

- 1) Masalah pertambahan penduduk dari tahun ke tahun. Disamping penduduk setempat yang relatif padat, masih ditambah lagi dengan kaum urban, sehingga permasalahan semakin kompleks. Adanya peningkatan sarana dan prasarana bagi kebutuhan penduduk menimbulkan rencana baru yang berbeda dengan rencana yang telah disusun.
- 2) Terbatasnya sumber daya manusia (SDM) yang memiliki kualitas dan kuantitas terutama dalam bidang perencanaan dan pelaksanaan tata ruang.
- 3) Keterbatasan sumber dana yang menjadi salah satu faktor penunjang dalam pembiayaan pelaksanaan RTRW
- 4) Belum tersosialisasi dengan baik RTRW yang disusun sehingga pembangunan dan pengembangan kota yang dilaksanakan kurang mendapat perhatian maupun dukungan dari masyarakat

## 2. Analisa Data

### A. Pola Rencana Tata Ruang Wilayah

#### I. Rencana Struktur Tata Ruang

##### A Rencana Struktur Pelayanan Kegiatan Kota

Berdasarkan rencana yang ada, Struktur pelayanan Kota Depok diarahkan untuk membentuk satu pusat utama kota / pusat primer dan beberapa sub pusat kota / pusat sekunder. Kota Depok saat ini memiliki pusat kota yang berkembang di Jalan Margonda Raya.

Dengan struktur kota yang membentuk satu pusat kota maka berbagai jenis dan skala pelayanan kegiatan yang ada akan mempermudah masyarakat melakukan berbagai kegiatan dalam satu kawasan walaupun dalam pelaksanaannya kawasan ini belum terbentuk sempurna karena masih dalam taraf perkembangan sehingga masih terdapat percampuran kegiatan primer dan sekunder.

Lingkungan pusat Kota Depok di samping menyediakan berbagai macam kegiatan sebagai suatu fasilitas untuk mempermudah masyarakat melakukan berbagai kegiatan juga merupakan syarat bagi pelayanan publik yang baik. Dengan adanya dukungan sistem transportasi melalui pemantapan dan peningkatan kinerja jaringan jalan terutama pola jalan utama kota sebagai suatu kemudahan aksesibilitas antar kawasan menuju pusat kota atau sebaliknya sehingga antara satu bagian kota dengan bagian kota lainnya dapat

saling berintegrasi. Karenanya, secara struktur pelayanan kegiatan kota dapat berkembang lebih optimal dengan disertainya perbaikan dan pembangunan struktur jaringan jalan baru mengikuti potensi pusat-pusat yang ada.

## **B Konsep Pengembangan Struktur Ruang Kota**

Konsep pengembangan struktur ruang Kota Depok terkait secara orientasi spasial ( ruang ) dan sektoral. Dengan kedudukan Kota Depok yang berbatasan langsung dengan daerah DKI Jakarta maka keterkaitan ini menumbuhkan suatu bentuk peluang bagi Kota Depok untuk dapat berkembang lebih pesat setara dengan Jakarta walaupun masih dalam skala lebih kecil dibandingkan dengan kekuatan Kota Metropolitan tersebut.

Secara sektoral yang berhubungan dengan sektor ekonomi kota, nampak bahwa di sepanjang jalan utama pusat kota perdagangan dan jasa skala besar mengalami peningkatan dan terkonsentrasi di pusat kota. Pada sisi lain, dapat dikatakan bahwa secara sosial ekonomi perkembangan Kota Depok masih bergantung dengan Kota Jakarta. Keadaan ini diharapkan mampu meningkatkan dan menumbuhkan sektor-sektor ekonomi Kota Depok terutama dan saling menciptakan ketergantungan dalam bentuk kerjasama yang saling menguntungkan antara Kota Depok dengan kota sekitar terutama Kota Jakarta.

### **C Arahan Pengembangan Sistem Transportasi**

Prasarana transportasi yang ada berupa jalan-jalan kota yang ada cukup baik dengan terdapatnya terminal regional dan terminal lokal yang masih menyatu pada kawasan perdagangan. Di dalam rencana wilayah, terminal regional akan dipisahkan dari terminal yang ada, yaitu dipindahkan ke Jatijajar, yang menurut penulis dianggap tepat karena pada lokasi wilayah tersebut akan lebih mudah dijangkau dari arah pintu tol terdekat yaitu Citereup maupun tol Cibubur. Disamping itu juga mampu mengurangi kepadatan lalu lintas terminal lokal dan kemacetan di tengah kota, karena umumnya bus-bus antar kota adalah bus dengan ukuran besar sehingga jika masih menggunakan terminal lokal dan melintasi jalan primer maka menimbulkan kepadatan lalu lintas baik di terminal lokal maupun di jalan primer.

Sedangkan untuk mengantisipasi kegiatan yang semakin berkembang, menurut analisa penulis, peningkatan kualitas jalan sangat diperlukan dengan cara pelebaran dan pemeliharaan terhadap jalan yang sudah ada. Pada pusat kota, untuk mengantisipasi kepadatan lalu lintas sebaiknya diperlukan pelebaran jalan arteri mengingat pembangunan mal / plaza membuat kondisi lalu lintas semakin ramai.

Sebagai dukungan, pembangunan jalan alternatif sebagai jalan sekunder dari lingkungan perumahan menuju jalan utama / primer di pusat kota dianggap sebagai hal yang tepat sehingga arus pergerakan

kota dapat berjalan dengan lancar, tidak tertumpu pada satu jalan saja tetapi dapat dialihkan melalui berbagai jalan alternatif yang telah dibuat.

Di sisi lain, saat ini terdapat masalah baru di Kota Depok karena adanya penambahan jumlah armada angkutan kota. Banyaknya jumlah angkutan kota dengan trayek yang sama membuat lalu lintas semakin padat. Selain itu, hal yang dikeluhkan para supir angkutan adalah pendapatan yang semakin berkurang karena adanya persaingan perebutan penumpang. Seharusnya pemerintah Kota Depok secara tegas membatasi penambahan jumlah angkutan kota dengan trayek yang sama. Solusi lain bisa dilakukan dengan menambah trayek baru pada jalur baru sehingga memudahkan masyarakat di sepanjang jalur baru tersebut untuk mendapatkan sarana transportasi.

## **II. Rencana Tata Ruang Kota**

### **A Alokasi Kawasan Lindung**

Keberadaan kawasan lindung yang ada di Kota Depok bisa dibilang kurang mendapatkan perhatian masyarakat. Ditandai dengan adanya peralihan fungsi kawasan lindung yang semakin kurang dapat dikendalikan. Adanya perubahan fungsi lahan kawasan lindung sejalan dengan semakin kompleksnya masalah pertumbuhan penduduk.

Kesulitan yang dihadapi pemerintah Kota Depok sehubungan dengan pengendalian kawasan lindung yang ada dipersulit dengan

adanya sejumlah masyarakat yang kurang kooperatif terhadap rencana pemerintah sehingga rencana yang ada menjadi terhambat. Seyogyanya, diperlukan penataan dan perbaikan terhadap kawasan lindung dengan bantuan kesadaran masyarakat akan keberadaan kawasan lindung tersebut. Untuk itu sebaiknya sosialisasi kepada masyarakat dilakukan secara perlahan untuk membantu pemahaman masyarakat terhadap pola rencana tata ruang yang ada

## **B Pemanfaatan Kawasan Budidaya**

### a) Peruntukan Industri

Sektor industri di Kota Depok sangat berpotensi untuk dipertahankan karena memberikan sumbangan pendapatan yang cukup besar bagi Kota Depok. Perkembangan kawasan industri di Kota Depok cenderung membentuk satu kawasan yang pada saat ini sebagian diantaranya telah tercampur dengan kawasan permukiman yaitu di kawasan sepanjang Jalan Raya Bogor – Jakarta. Akses yang baik dari jalan ini mempertinggi peluang industri-industri tersebut untuk berkembang. Jika dilihat dari keadaan akses dan penggunaan lahan di sekitarnya, kemungkinan terjadi dampak negatif terhadap lingkungan akan terjadi, oleh karenanya perlu arahan kegiatan untuk meminimalkan dampak yang akan timbul. Merujuk kepada kondisi tersebut, yang

memungkinkan adalah membatasi perkembangan lokasi industri yang sudah ada dengan memantau dampak lingkungannya.

b) Kawasan komersial (Perdagangan dan Jasa)

Berdasarkan data yang ada dan melihat pada kecenderungan perkembangan kota, kegiatan perdagangan dan jasa dialokasikan dengan mempertimbangkan potensi perdagangan yang sudah ada terutama perdagangan berskala besar/grosir di poros Margonda sebagai pusat kota (*Centre Business District*) ditandai dengan adanya pembangunan beberapa pusat perbelanjaan. Adanya kecenderungan terkonsentrasinya kegiatan perdagangan besar di poros Margonda terkait dengan peran poros Margonda yang sentris terhadap geografis kota.

Sedangkan untuk mengurangi pergerakan internal kota dibutuhkan pelayanan pada pusat-pusat lingkungan yang melayani perdagangan eceran skala lokal yang lebih tertata. Contohnya adalah Kawasan Depok II dan Depok Tengah. Hal ini dimaksudkan agar radius pelayanan lebih terjangkau bagi seluruh penduduk kota tanpa harus ke pusat kota.

c) Kawasan Permukiman

Dari hasil analisa, wilayah Kota Depok relatif memiliki kemampuan menerima perkembangan kota cukup baik untuk bangunan. Dengan arah pengembangan fisik kawasan permukiman

cenderung ke barat, selatan dan timur (Kecamatan Sawangan dan Cimanggis). Hal ini disebabkan masih luasnya areal yang dapat dikembangkan, dan juga karena kecamatan-kecamatan di pusat kota relatif lebih mahal harga tanahnya dan mengingat keterbatasan lahan yang berada di pusat kota.

Dari sudut perkembangan tipe perumahan masih bersifat ekstensif horisontal. Perumahan barantai banyak relatif belum ekonomis untuk dikembangkan di Kota Depok karena tingkat suplai lahan masih cukup luas dan harganya masih terjangkau. Namun dimasa mendatang sejalan dengan perkembangan ekonomi kota, pola pengembangan intensif harus sudah mulai dipikirkan, karena selain tingkat permintaan rumah yang meningkat juga keragaman sosial budaya dan kebijaksanaan Kota Depok untuk mendukung fungsi penyangga.

#### d) Kawasan pendidikan

Menurut analisa penulis, prospek perkembangan kegiatan pendidikan di Kota Depok cukup baik seiring dengan kebijaksanaan DKI yang mengarahkan kegiatan pendidikan ke luar Jakarta serta dekat dengan angkutan massal. Dengan adanya kecenderungan ini, tampak minat pengelola pendidikan masih cukup besar untuk membuka kampus di Kota Depok. Kota Depok dengan adanya 2 kampus yang memiliki areal cukup besar yaitu

Kampus UI dan Gunadarma ditunjang pula dengan adanya terminal lokal dan stasiun KA yang letaknya berdekatan dengan kampus sehingga mampu menghasilkan magnet bagi pendatang.

Masalah yang dihadapi untuk menampung perkembangan kegiatan pendidikan Kota Depok di masa mendatang adalah belum jelasnya alokasi lahan untuk pendidikan sehingga perkembangan kampus baru tidak terarah. Seperti Kampus Gunadarma yang letaknya bisa dikatakan kurang strategis dan bisa memberikan dampak terhadap masalah lalu lintas (mahasiswa yang menyeberang jalan dan *entrance* kampus) dan kegiatan ikutannya yang tidak terkendali.. mengingat kampus akan mendatangkan orang cukup besar maka persoalan lokasi, pengaturan *crossing* dan *entrance* menjadi penting.

### **C Kawasan Prioritas**

Kawasan dengan penanganan yang berbeda sesuai dengan kondisi masing-masing sekiranya membutuhkan perhatian serius dari pemerintah. Disatu pihak lokasi kawasan tersebut ada yng berpotensi ekonomis dan berkembang cukup pesat sehingga perlu ditangani segera untuk mendukung fungsi ekonomisnya. Namun perlu diantisipasi kondisi rusaknya lingkungan dan tidak terkait langsung secara ekonomi. Kemudian masalah lainnya yang perlu ditangani karena berkaitan dengan kondisi prasarana fisik lingkungan.

Sesuai analisa penulis, kawasan seperti kawasan yang perlu dilindungi seperti cagar budaya ternyata kurang mendapat perhatian bahkan saat ini telah berubah fungsinya akibat intervensi manusia dan kegiatannya. Sementara kawasan yang perlu direhabilitasi/diremajakan terkait dngan kondisi prasarana fisik agar lebih tertata dengan baik seperti kawasan Pasar Agung memang tepat mengingat keberadaan pasar tradisional ini perlahan telah mengalami penurunan kinerja karena kondisi prasarana lingkungannya yang buruk dan memiliki kepadatan tinggi.

### **III. Rencana Pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK)**

#### **A Rencana Pemanfaatan Ruang BWK**

Komponen utama dalam penyediaan lahan terbesar adalah perumahan, dengan demikian maka proses penghematan lahan dominan diarahkan melalui pembangunan perumahan sesuai dengan kriteria masing-masing BWK yang sebagian besar terkondisi sebagai wilayah permukiman.

Pada alokasi penggunaan lahan BWK Beji, BWK Tugu, BWK Mekarsari, BWK Sukatani, BWK Mekarjaya, BWK Sukmajaya, BWK Cinere akan lebih dominan area terbangun. Hal ini disebabkan tingginya perkembangan penduduk dan berkembangnya area perumahan. Sedangkan pada BWK Jatijajar cenderung lebih dominan area tidak terbangun. Dan pada BWK Pancoran Mas, BWK Sawangan,

BWK Bojongsari, BWK Rangkaian Jaya masih cukup berimbang antara area terbangun dan ruang terbuka hijau.

Sesuai dengan kondisi Kota Depok yang cocok untuk pengembangan wilayah perkotaan seperti perumahan, maka membuat peluang kedatangan kaum pendatang semakin besar. Dengan ini, menurut analisa penulis maka akan menimbulkan peningkatan lahan terbangun menjadi perumahan yang lebih dominan pada beberapa BWK. Bahkan pada beberapa kecamatan telah mengalami peningkatan yang cukup pesat atas pemanfaatan ruang BWK menjadi kawasan permukiman yang perlahan menjadi permukiman padat penduduk..

### **B Rencana Kebutuhan Perumahan**

Asumsi yang digunakan dalam memperkirakan kebutuhan rumah di Kota Depok adalah : setiap KK terdiri atas 5 jiwa. Sedangkan proyeksi penduduk Kota Depok tahun 2005 adalah 1.380.576 dan tahun 2010 adalah 1.675.213 jiwa. Maka dengan ini akan didapatkan bahwa kebutuhan perumahan bagi penduduk kota Depok akan meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk Kota Depok yang lumayan pesat. Dengan adanya peningkatan lahan terbangun ini terutama untuk perumahan membuat wajah pada beberapa Kecamatan di Kota Depok perlahan mengalami kepadatan. Walaupun lokasi perkembangan perumahan relatif tersebar, namun masih nampak

terkonsentrasi di Kecamatan yang dulu yaitu Beji, Pancoran Mas dan Sukmajaya.

### **C Rencana Pengembangan dan Distribusi Fasilitas**

Adanya pengalokasian fasilitas pelayanan baru saat ini sedang diupayakan secara bertahap dengan diarahkan pada pusat-pusat lingkungan. Sedangkan fasilitas pelayanan yang telah ada tetap dipertahankan dengan peningkatan kualitas dan kapasitas pelayanannya. Membangun fasilitas baru seperti RS Bersalin Hermina, RS bunda di pusat kota ataupun peremajaan bangunan puskesmas akan mendorong terjadinya peningkatan peran Kota Depok dalam pelayanan fasilitas lingkup wilayah.

Sesuai dengan kondisi yang ada, beberapa fasilitas di Kota Depok sejauh ini telah tersebar merata sesuai dengan kebutuhan penduduk kota di hampir seluruh titik wilayah. Hanya pada beberapa fasilitas lebih diperlukan penanganan atas peningkatan mutu dan kualitas bangunan seperti bangunan pendidikan dan fasilitas olahraga.

### **D Ruang Terbuka Hijau**

Jika dilihat berdasarkan data dari persentase areal belum terbangun di Kota Depok masih terdapat 55% lahan RTH dengan berbagai pemanfaatan. Untuk mempertahankan persentase RTH yang cukup signifikan perlu upaya konsepsi pembangunan secara vertikal.

Sesuai dengan kondisi Kota Depok, maka untuk Ruang Terbuka Hijau adalah dengan memperbanyak daerah-daerah untuk ditanami pohon-pohon yang berguna untuk daerah resapan air hujan juga untuk jalur hijau/hutan kota..

## **B. Arah Kebijakan Dan Konsep Pengembangan Kota**

### **I. Kebijakan Pengembangan Wilayah**

Saat ini, kebijakan pengembangan wilayah Kota Depok diarahkan sebagai "*Buffer Cities*" dan berfungsi sebagai "*Counter Magnet*". Kebijakan tersebut tidak terlepas atas keterikatan Kota Depok terutama dengan DKI Jakarta. Secara geografis wilayah Kota Depok di dalam RTRW Propinsi Jawa Barat masih dimasukkan dalam wilayah Kabupaten Bogor dengan fungsi sebagai penyangga Jakarta. Namun dilihat dari konteks ruang, keterikatan dan kedekatan Kota Depok dengan DKI Jakarta membuat secara sosial ekonomi maupun pengembangannya Kota Depok tidak bisa lepas dari DKI Jakarta. Karena posisinya itulah, adanya indikasi perkembangan perkotaan di Kota Depok dapat dikatakan cukup potensial. Adanya saling ketergantungan antara Kota Depok dengan Jakarta akan menghasilkan kerjasama yang saling menguntungkan sehingga antara satu dan lainnya akan saling mendukung pengembangan wilayah masing-masing dan tidak saling merugikan.

Wilayah Kota Depok yang semakin berkembang seiring dengan fungsinya sebagai wilayah perkotaan sejauh ini mampu menampung

pergerakan yang dilimpahkan oleh Jakarta seperti wilayah penyangga untuk permukiman, perdagangan dan jasa serta pendidikan yang pada akhirnya membuat banyak pendatang baru tertarik untuk menjadikan Kota Depok sebagai daerah tempat tinggal. Ataupun dilain sisi, Kota Depok mampu memberikan pelayanan kota seperti halnya Jakarta sehingga penduduk Kota Depok tidak harus pergi ke Jakarta untuk sekedar pemenuhan kebutuhan hidup seperti perdagangan dan jasa karena saat ini Kota Depok mampu menyediakan bentuk pelayanan kota yang semakin berkembang dan komplit terutama di pusat kota. Ketertarikan ini membuat Kota Depok seperti memiliki magnet tersendiri bagi warga pendatang yang membuat wajah Kota Depok semakin ramai dan berkembang. Dan secara ekonomi hal ini tentu saja dapat dijadikan suatu peningkatan peluang ekonomi.

## **II. Dasar Perencanaan Tata Ruang**

### **A Konsep Orientasi**

Perkembangan Kota Depok tidak dapat dilepaskan dari wilayah yang lebih luas. Jika dilihat dari kedudukan lokasinya, dapat dikatakan Depok memiliki lokasi geografis sangat strategis. Hal ini dikaitkan kedekatannya dengan Kota Jakarta dan ketersediaan infrastruktur yang cukup baik serta luas wilayah belakang (*hinterland*) yang dapat memberikan peluang pelayanan kota.

Di lain sisi, struktur dan kegiatan sosial ekonomi Kota Depok cukup erat kaitannya dengan Jakarta, hal ini jelas karena Jakarta memiliki infrastruktur regional yang lengkap dan potensi pasar yang besar. Oleh karenanya untuk menarik peluang ekonomi, menurut analisa penulis maka Kota Depok harus memanfaatkan poros eksternal Bogor – Jakarta agar dapat menawarkan kemudahan akses lokasi yang mendorong terjadinya overspill (limpahan) kegiatan fungsi dari Jakarta.

### **B Skenario Pengembangan kota**

Sesuai dengan kondisi Kota Depok dan melihat dari perkembangannya, analisa penulis memperkirakan skenario moderat akan lebih realistis. Hal ini didasarkan bahwa laju tersebut merupakan rata – rata pertumbuhan yang pernah dicapai Kota Depok sebelum terjadi krisis ekonomi. Ditambah lagi dengan berkembangnya sektor-sektor lain seperti perdagangan dan jasa yang memungkinkan Kota Depok untuk dapat meningkatkan perekonomiannya dimasa mendatang.

Saat ini, aliran dana pembangunan cenderung untuk lebih menyebar dan tidak lagi menumpuk di Jakarta karena meningkatnya peran daerah dalam penentuan program dan pembiayaan. Daerah sekitar Jakarta seperti Depok secara komparatif menawarkan

keuntungan dalam penawaran lokasi yang lebih murah tapi tetap memiliki keuntungan akses yang baik.

Adanya potensi-potensi yang dimiliki Kota Depok dapat juga digali untuk membantu pengembangan kota. Seperti potensi pengembangan regional yang mengembangkan sektor jasa dan perdagangan komersial serta pendidikan. Hal ini dapat dilihat pada pusat kota yang mulai dipadati oleh sektor perdagangan berskala besar.

### **C Intensitas Penggunaan Lahan**

Berdasarkan analisa dan kebutuhan ruang mendatang maka Kota Depok diarahkan untuk mengembangkan pemanfaatan ruang secara intensif yang tersebar. Pengertiannya adalah pengembangan intensitas diikuti dengan pola bangunan vertikal dengan perbandingan tertentu.

Adapun konsep penerapannya adalah dengan meningkatkan kepadatan di kawasan yang berdekatan dengan sistem transportasi massal. Teoritis golongan menengah bawah lebih ditekankan berada di lokasi tersebut, namun demikian teoritis ini dibatasi oleh kenyataan harga lahan yang lebih tinggi. Dengan demikian jika memungkinkan, pusat kota dan sub-sub pusat kota direkomendasikan untuk dikembangkan bangunan berlantai banyak, seperti bangunan apartemen yang sedang di bangun di Jalan Margonda Raya

Dengan demikian mulai dari sekarang harus dipikirkan adanya peremajaan pada lokasi tertentu untuk mengantisipasi perubahan struktur ruang kota di masa mendatang, sehingga penambahan penduduk tidak selalu identik dengan perluasan area terbangun..

### **III. Strategi Pengembangan Tata Ruang**

Didasarkan pada strategi pengembangan tata ruang, maka hal yang harus diefektifkan menurut analisa penulis adalah pengembangan fasilitas pendukung dan infrastruktur yang harus ada. Selain itu, diperhatikan juga pengembangan sarana dan prasarana perkotaan untuk memperoleh dayaguna dan hasilguna pembangunan.

Adanya strategi menjadikan terbentuknya arahan pengembangan perkotaan yang sesuai dengan fungsinya masing-masing sehingga pemanfaatan ruang menjadi optimal.

#### **C. Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah**

##### **I. Rencana Struktur Tata Ruang**

Pusat kota Depok yang berada di Margonda Raya dengan 3 akses utama jalan penghubung menjadi semakin maju dengan bertambahnya bangunan-bangunan kota seperti pusat perbelanjaan ataupun apartemen dan hal ini menjadikan pusat Kota Depok sebagai titik pertumbuhan bagi daerah sekitarnya yang terpacu untuk berkembang seiring dengan laju perkembangan Kota Depok. Adanya dukungan struktur jalan yang mengalami peningkatan dan pengembangan kinerja

juga bagian dari pelayanan bagi publik yang akan mempermudah masyarakat mencapai pusat kota.

Pola jalan utama Kota Depok yang terdapat di sepanjang jalan Margonda Raya merupakan bagian dari struktur ruang kota yang dikembangkan sebagai pusat utama kota karena posisinya yang melintasi jantung Kota Depok dimana pola jalan utama ini yang menjadi penghubung dengan kota utama Jakarta dan di sepanjang jalan utama ini banyak berkembang kegiatan-kegiatan sektor ekonomi kota seperti perdagangan dan jasa komersial ataupun pendidikan.

Namun tidak dipungkiri bahwa terdapat kelemahan dibalik berkembangnya Kota Depok menuju modernisasi yaitu masalah ruang kota Depok yang semakin terbatas. Hal tersebut ditandai dengan meningkatnya lahan terbangun sehingga mengurangi keberadaan ruang kosong terutama ruang terbuka hijau sebagai paru-paru kota. Hal tersebut sebaiknya diantisipasi Pemerintah Kota Depok sebagai bagian dari sistem pelayanan optimal kota dengan membatasi pembangunan secara tegas sesuai dengan fungsi penggunaan lahan masing-masing.

Sistem transportasi Kota Depok saat ini mengalami kemajuan dengan dibangunnya jalan-jalan alternatif penghubung menuju pusat kota. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi kemacetan dan

mengurangi beban bagi jalan arteri lama yang telah dipergunakan sejak dulu.

Namun dilain sisi, masalah lain timbul karena adanya penambahan jumlah armada angkutan kota sehingga menimbulkan masalah lain diantaranya kemacetan dan penumpukan jumlah angkutan kota yang juga dikeluhkan oleh para supir angkutan kota..

## **II. Rencana Tata Ruang Kota**

Alokasi kawasan lindung sebagai bagian dari rencana kota yang dapat dilakukan sejauh ini adalah pembebasan Tahura (Taman Hutan Raya) seluas 12 Ha di kecamatan Pancoran Mas. Di sisi lain, Pemerintah Kota Depok mengalami kesulitan dalam memberikan perlindungan untuk kawasan cagar budaya karena kurangnya pemahaman dan kerjasama dari masyarakat. Sebagai contoh ketika masyarakat merasa memiliki tanah atau bangunan yang menjadi kawasan yang dilindungi dan tidak melepaskan kepemilikannya tersebut kepada pemerintah walaupun dipergunakan untuk kepentingan bersama. Dengan pendekatan dan komunikasi yang baik antara Pemerintah Kota Depok dengan masyarakat yang berkepentingan sebaiknya dilakukan untuk meminimalisir kesulitan yang ada.

Untuk kawasan perdagangan dan jasa sejauh ini telah mengisi pusat kota sesuai dengan pola pemanfaatan ruang, ditandai dengan

pembangunan pusat-pusat perbelanjaan dan bangunan fisik lainnya sebagai bentuk pembangunan dan pengembangan kota. Dilain sisi, untuk kawasan permukiman telah mengalami peningkatan seiring dengan bertambahnya penduduk Kota Depok

Sejalan dengan meningkatnya pembangunan di Kota Depok, membuat masalah penggunaan lahan semakin berkembang. Hal ini terkait dengan berkembangnya penduduk Kota Depok sehingga terjadi peningkatan lahan terbangun yang tidak sesuai dengan fungsi penggunaan lahan kurang lebih sebesar 13%, sebagian besar terutama pemanfaatan lahan untuk permukiman. Kelemahan yang harus ditangani secara serius oleh Pemerintah Kota Depok untuk membatasi penggunaan lahan sesuai dengan fungsinya masing-masing

Sedangkan kawasan prioritas perlahan telah mengalami peningkatan dengan peremajaan pada kawasan potensial untuk mendukung perekonomian kota seperti pasar tradisional dan juga kawasan strategis dengan pertumbuhan pesat seperti kawasan perdagangan dan jasa di pusat utama kota. Hal ini menguntungkan untuk pengembangan Kota Depok mengingat perdagangan dan jasa dapat menumbuhkan dan meningkatkan kekuatan pelayanan kota terhadap publik.

### III. Rencana Pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK)

Sesuai dengan kebijakan masing-masing BWK, sebagian besar wilayah BWK di Kota Depok diperuntukkan bagi perumahan sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Apalagi dengan semakin bertambahnya penduduk Kota Depok, baik oleh pendatang maupun penduduk lokal yang mengakibatkan meningkatnya pemanfaatan lahan terutama untuk permukiman penduduk sesuai dengan peningkatan kebutuhan masyarakat akan perumahan.

Potensi perkembangan penduduk pada akhirnya akan mendorong terjadinya peningkatan kebutuhan ruang dan prasarana. Sebaran kepadatan umumnya tidak merata dan terkonsentrasi di kelurahan tertentu, contohnya Kelurahan Depok Jaya dan Beji yang masing-masing telah cukup padat. Untuk itu sebaiknya perlu dibuatkan strategi pengendalian penduduk.

Peningkatan ruang akan lahan terbangun menjadi permukiman penduduk diikuti juga dengan meningkatnya ruang terbuka hijau berupa taman kota sebagai kompensasi atas pembangunan perumahan terutama yang dilakukan oleh pihak pengembang/developer. Hal lain juga dapat berupa pembangunan jalur hijau pengaman di sepanjang jalan baru sebagai bentuk fasilitas pelayanan publik oleh para pengembang perumahan.

#### **D. Faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah**

Rencana Tata Ruang Wilayah disusun sebagai acuan untuk mengantisipasi terjadinya permasalahan yang ditimbulkan karena adanya konflik atau perbenturan kepentingan dalam pemanfaatan ruang dan sumber daya alam yang tersedia.

Adanya koordinasi yang baik dan keterkaitan antara bagian-bagian wilayah di Kota Depok dengan wilayah – wilayah sekitar yang berbatasan langsung dan berpengaruh sangat kuat terhadap perkembangan struktur ruang kota dan peruntukkan atau pemanfaatan ruang yang sesuai dengan fungsi masing-masing selanjutnya membuat pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok berjalan dengan baik sesuai rencana yang ada.

Ditambah lagi dengan keberadaan stasiun kereta api yang melintasi Kota Depok dan menjadi jalur penghubung antara Bogor - Jakarta membuat Kota Depok memiliki letak strategis karena berbatasan langsung dan juga memiliki aksesibilitas langsung dengan Ibukota Jakarta. Dan sektor industri sebagai investasi jangka panjang dan memiliki sumbangan PAD cukup besar mencapai 30% serta sektor jasa dan perdagangan sebagai kekuatan pelayanan kota yang membantu dan mendukung pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok.

Selain faktor pendukung terdapat juga faktor penghambat pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok. Faktor – faktor penghambat juga

merupakan bagian dari keberhasilan pelaksanaan RTRW karena dengan adanya kendala atau hambatan maka dapat diidentifikasi masalah yang ada untuk kemudian dicari penyelesaiannya.

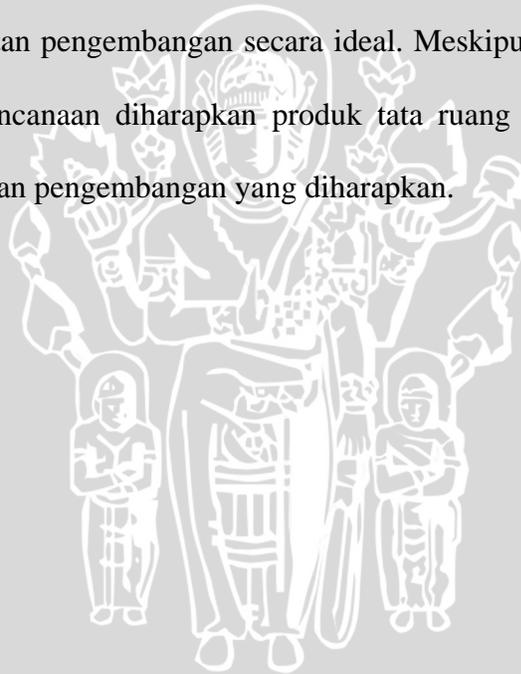
Faktor penghambat tersebut diantaranya adalah masalah penduduk yang semakin bertambah dan semakin kompleks ataupun masalah sarana dan prasarana yang kurang merata di beberapa wilayah kota sehingga pada akhirnya dibutuhkan strategi terbaik dalam memecahkan masalah ini. Strategi dalam hal ini adalah bagaimana pencapaian penyelesaian terbaik atas masalah dan kendala yang ada yang menjadi tugas dari Pemerintah Kota Depok di kemudian hari.

Selain itu, hambatan yang tidak kalah besarnya adalah kurangnya kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam pemahaman dan dukungan terhadap pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah disusun dalam rangka memajukan Kota Depok menyebabkan pelaksanaan RTRW dapat terhambat dan kurang berjalan sesuai dengan harapan yang diinginkan.

Demikian juga dengan kemampuan aparatur dalam melaksanakan tugas-tugas pemerintahan. Dengan keterbatasan kemampuan aparatur ini menyebabkan kapasitas tugas yang dipikul tidak mampu menjawab semua permasalahan perkotaan yang dihadapi.

Dalam setiap rencana yang dibuat oleh pemerintah adalah untuk kepentingan publik. Demikian halnya rencana tata ruang kota yang dibuat oleh Pemerintah Kota Depok yang merupakan perwujudan atas kepentingan

publik dan karenanya dibutuhkan kerjasama oleh masyarakat Kota Depok untuk sama-sama membangun dan mengembangkan Kota Depok menjadi lebih maju untuk kepentingan bersama. Namun dalam hal ini terdapat beberapa rencana kota yang tidak dapat dilaksanakan karena alasan-alasan tertentu, karena dalam pelaksanaan, integrasi antara aspek perwujudan ruang dan pemanfaatan ruang atau antar elemen aspek keduanya kadangkala tidak berjalan dengan baik sehingga produk tata ruang kadangkala belum dapat memenuhi tuntutan pengembangan secara ideal. Meskipun demikian, melalui pendekatan perencanaan diharapkan produk tata ruang yang disusun dapat mendekati tuntutan pengembangan yang diharapkan.



## BAB V

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

Pada dasarnya gerak pertumbuhan dan perkembangan kota merupakan suatu realita yang tidak dapat diabaikan karena seiring dengan penambahan penduduk disertai dengan kegiatannya maka kebutuhan pengembangan kota dalam rangka menampung pertumbuhan penduduk merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi. Agar tidak menimbulkan masalah yang menghambat tercapainya tujuan pembangunan, pertumbuhan dan perkembangan kota perlu diarahkan dan diatur dalam suatu rencana kota.

Rencana kota diarahkan untuk mendukung fungsi dan peranan kota yang diinginkan. Hal-hal yang tertuang dalam suatu rencana kota merupakan langkah pertama yang dibuat dalam rangka pengembangan kota dan dibuat dengan mengarahkan dan memanfaatkan fungsi masing-masing kawasan di wilayah pengembangan. Masing-masing wilayah pengembangan dibuat untuk dapat menampung sektor-sektor yang berkembang di wilayah kota dengan dukungan sarana dan prasarana suatu lingkungan. Dengan adanya suatu rencana diharapkan diharapkan dapat mengembangkan fungsi dan peranan masing-masing wilayah dan mampu mengembangkan potensi yang ada di daerah dibelakangnya.

Kota Depok yang dibentuk berdasarkan Undang-undang Nomor 15 Tahun 1999 mengalami pertumbuhan yang sangat cepat dengan laju pertumbuhan penduduk rata-rata 3,64%/tahun dan luas wilayah 200.29 Km<sup>2</sup> yang terbagi menjadi 6 kecamatan dan terdiri atas 63 kelurahan dapat dikatakan sebagai suatu kota yang cukup besar dengan pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. Dengan wilayah seluas itu, terdapat berbagai macam permasalahan baik yang bersifat antar wilayah maupun intra wilayah. Namun demikian wilayah Kota Depok juga memiliki potensi-potensi dasar yang dapat digali dan dikembangkan.

Berdasarkan potensi dan permasalahan yang dihadapi, struktur pelayanan Kota Depok diarahkan untuk membentuk satu pusat utama kota / pusat primer dan beberapa sub pusat kota / pusat sekunder, yang diharapkan mampu berkembang secara terintegrasi untuk melayani wilayah pelayanan masing-masing. Struktur pelayanan ini akan membentuk lebih dari dua sub pusat kota sehingga dapat menampung dinamika perkembangan kota di masa mendatang. Secara teoritis hal ini umum disebut kota dengan pusat banyak (*multiple nuclei*). Pengembangan wilayah Kota Depok ini juga didukung pula oleh pengembangan sarana dan prasarana transportasi pendukung yang menghubungkan antara pusat kota dengan sub pusat kota dan dengan wilayah-wilayah sekitarnya.

Pelaksanaan pembangunan di Kota Depok sejauh ini meliputi pembangunan fisik kota seperti perlindungan terhadap kawasan lindung, pengembangan dan pengendalian kawasan budidaya, perluasan wilayah terbangun permukiman,

peningkatan sarana dan prasarana jaringan jalan, serta pembangunan sektor-sektor ekonomi kota seperti sektor perdagangan.

Saat ini Kota Depok sedang berkembang menjadi pusat permukiman, kota perdagangan, serta pendidikan. Dalam perannya sebagai penyangga (*buffer*) dan penyeimbang (*counter magnet*) yang berhubungan langsung dengan DKI Jakarta, Kota Depok diharapkan dapat menumbuhkan kegiatan untuk mendorong perkembangan kota dan melayani daerah sekitarnya. Berdasarkan adanya optimalisasi pelayanan bagi seluruh penduduk kota maka pencapaian optimalisasi dilakukan melalui pengembangan fisik kota dengan suatu pendistribusian sarana dan prasarana yang merata ke seluruh wilayah.

## 2. Saran

- 1) Perlu adanya dukungan kerjasama yang saling menguntungkan terutama dengan keterikatannya secara geografis dengan DKI Jakarta untuk menumbuhkan dan mendorong perkembangan Kota Depok.
- 2) Pada jalan arteri maupun sekunder sebaiknya dilakukan peningkatan kualitas jalan dengan cara pelebaran dan pemeliharaan jalan utama untuk mengantisipasi pola pergerakan lalu lintas yang semakin padat terutama di pusat kota.
- 3) Perlu adanya dibuatkan strategi pengendalian penduduk untuk mengantisipasi pertumbuhan penduduk yang berjalan cepat baik melalui

program KB ataupun membatasi arus urbanisasi/perpindahan penduduk dengan memperketat kartu identitas penduduk.

- 4) Peningkatan partisipasi masyarakat melalui sosialisasi sebagai bentuk pemahaman terhadap pola rencana tata ruang yang ada.
- 5) Perlunya perhatian yang lebih serius dalam upaya meningkatkan kualitas aparatur pemerintah terutama mengenai pola-pola rencana kota dan pelaksanaannya sehingga pelayanan dan pengelolaan berbagai kegiatan yang berhubungan dengan publik dapat berjalan seiring dengan rencana pembangunan yang telah ditetapkan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Aji, Firman B dan Sirait, Martin, 1982, *Perencanaan Dan Evaluasi*, Jakarta, Bina Aksara
- Anonymous, 1982, *Pedoman Penyesuaian Batas Wilayah Kota*, Jakarta, Direktorat Pembinaan Pengembangan Wilayah Perkotaan
- Bintarto, R, 1983, *Interaksi Desa Dan Kota*, Jakarta, Ghalia
- Budihardo, Eko, 1977, *Teknik Perencanaan Kota*, Jogjakarta, Teknik Arsitektur UGM
- Daldjoeni, N, 1985, *Seluk Beluk Masyarakat Kota*, Bandung, Alumni
- Gani, Abdul Yuli Andi, 1995, *Pengantar Teori Permasalahan Kota*
- Hardjanto, Imam, 1993, *Kebijakan Publik*, Malang,, FIA UNIBRAW
- Hermanislamet, Bondan, 1977, *Perencanaan Kota*, Jogja, Teknik Arsitektur UGM
- Ilhami, 1990, *Strategi Pembangunan Perkotaan Di Indonesia*
- Islami, Irfan, 1997, *Prinsip-Prinsip Kebijaksanaan Negara*, Jakarta, Bumi Aksara
- Jayadinata, J.T, 1992, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan Dan Wilayah*, Bandung, ITB
- Karmisa, Isa, 1990, *Administrasi Lingkungan Dalam Kawasan Kota di Indonesia*, Jakarta Kantor Menteri Lingkungan Hidup
- Kartasasmita, Ginanjar, *Arah Penataan Ruang Dan Pembangunan Perkotaan*
- Kartono, K, 1983, *Pengantar Metodologi Research Sosial*, Bandung, Alumni
- Koesoemaatmadja, 1986, *Peranan Kota Dalam Pembangunan*, Bandung, Bina Cipta
- Marbun, BM, 1990, *Kota Masa Depan dan Prospek*, Jakarta, Erlangga
- Miles dan Huberman, 1992, *Analisis Data Kualitatif*, Jakarta, UI Press
- Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT.REmaja Rosdakarya
- Pamudji, S, 1985, *Pembinaan Perkotaan Di Indonesia*, Jakarta, Bina Aksara

Rahardjo, 1983, *Perkembangan Kota Dan Permasalahannya*, Jakarta, Gunung Agung

Roesdibiyono, 1983, *Perpacuan Antara Usaha Pembinaan Dalam Berbagai Kesemrawutan Kota*

Sukirno, Sadono, 1976, *Beberapa Aspek Dalam Persoalan Pembangunan Daerah*, Cetakan Ke I, Jakarta, FE UI

Usman, Husaini dan Akbar, Purnomo Setiady, 2003, *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta, Bumi Aksara

Wahab, Solichin Abdul, 1997, *Analisis Kebijakan Dari Formulasi Ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*, Jakarta, Bumi Aksara

### **Peraturan Perundang-undangan dan Keputusan Menteri**

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.640/KPTS/1986 Tgl 20 Desember 1986 tentang *Perencanaan Tata Ruang Kota*

Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2 Tahun 1987 tentang *Pedoman Penyusunan Rencana Kota*

Depdagri, 1992, UU No.24 Tahun 1992 tentang *Penataan Ruang*, Jakarta, Lembaran Negara RI No.115

Peraturan Mendagri No.8 Tahun 1998 tentang *Penyelenggaraan Penataan Ruang Di Daerah*