

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	i
Kata Pengantar	ii
Abstrak	iii
<i>Abstract</i>	iii
Lembar Pernyataan Keaslian.....	iv
Daftar Isi	v
Daftar Gambar.....	vii
Daftar Tabel	x
Daftar Lampiran	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah	2
1.3 Pertanyaan Penelitian	3
1.4 Pembatasan Masalah.....	3
1.5 Tujuan Penelitian.....	3
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	4
2.1 Perkembangan Kota.....	4
2.1.1 Bentuk Struktur Kota.....	5
2.1.2 Pola Perkembangan Kota	7
2.1.3 Urban Sprawl.....	9
2.1.4 Morfologi Kota.....	10
2.1.5 Ekspresi Bentuk Ruang	10
2.2 Perencanaan.....	12
2.3 Penataan Ruang	13
2.3.1 Struktur Ruang.....	13
2.3.2 Pola Ruang.....	14
2.4 Perencanaan Penataan Ruang	17
2.4.1 Landasan dan Asas Penataan Ruang	17
2.4.2 Proses Perencanaan Penataan Ruang.....	18
2.4.3 Unsur-unsur Penataan Ruang	19
2.4.4 Kedudukan Dokumen Rencana Penataan Ruang	19
2.5 Teori Ketinggian Bangunan.....	22
2.6 Kawasan.....	22
2.7 Skema Teori	24
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN	25
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian.....	25
3.2 Sasaran Penelitian.....	25
3.3 Populasi dan Sampel.....	25

3.4	Metode Pengumpulan Data	26
3.5	Metode Analisis Data	27
3.6	Skema Pemikiran.....	33
3.7	Skema Analisis.....	34
BAB 4 TINJAUAN OBJEK STUDI		35
4.1	Profil Umum Kawasan	35
4.1.1	Lokasi dan Batas Objek Studi	35
4.2	Data Makro (Kota Depok).....	37
4.2.1	Infrastruktur Konektivitas.....	40
4.2.2	Kependudukan.....	42
4.3	Data Mezzo (Kawasan dan Sekitarnya).....	49
4.3.1	Fisik Dasar.....	49
4.3.2	Jaringan Jalan.....	50
4.3.3	Sarana Transportasi.....	52
4.3.4	Penggunaan Lahan (Tahun 1970-1990)	55
4.4	Data Mikro (Kawasan Objek Studi).....	56
4.4.1	Penggunaan Lahan Tahun 2010.....	56
4.4.2	Penggunaan Lahan Tahun 2020 (eksisting).....	57
4.4.3	Ketinggian Bangunan Tahun 2010 & 2020.....	59
4.4.4	Rencana Pengembangan Lahan	60
4.4.5	Rencana Pola Ruang Kawasan dalam Rencana Tata Ruang Kota Depok.....	60
BAB 5 PEMBAHASAN		67
5.1	Perkembangan Karakteristik Fisik.....	67
5.2	Perkembangan Karakteristik Penduduk.....	74
5.3	Perubahan Penggunaan Lahan.....	78
5.4	Perubahan Ketinggian Bangunan	91
5.5	Perkembangan Pola Ruang Kawasan	95
5.6	Arahan Rencana Tata Ruang.....	115
5.7	Kesesuaian Perkembangan dengan Arahan Rencana Tata Ruang	122
BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN		131
DAFTAR BACAAN.....		133
LAMPIRAN		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Teori Bentuk Struktur Kota.....	7
Gambar 2.2	Bentuk Pola Perkembangan Kota.....	9
Gambar 2.3	Bagan Sistem Perencanaan.....	12
Gambar 2.4	Bagan Aspek Rencana Struktur Ruang	14
Gambar 2.5	Bagan Aspek Rencana Pola Ruang	15
Gambar 2.6	Bagan Proses Perencanaan	18
Gambar 2.7	Grafik Kedudukan RTBL dalam Dokumen Perencanaan	19
Gambar 4.1	Peta Lokasi Objek Studi	35
Gambar 4.2	Batasan Kawasan Objek Studi	36
Gambar 4.3	Batas Fisik Kawasan	37
Gambar 4.4	Peta Posisi Kota Depok di JABODETABEK	38
Gambar 4.5	Grafik Persentase Luas tiap Kecamatan di Kota Depok	39
Gambar 4.6	Peta Wilayah Kota Administratif Depok Tahun 1988	39
Gambar 4.7	Peta Konektivitas Jalan Tol JABODETABEK	40
Gambar 4.8	Skema Rute KRL Jabodetabek.....	41
Gambar 4.9	Infrastruktur Konektivitas Kota Depok.....	42
Gambar 4.10	Grafik Pertumbuhan Penduduk Kota Depok Tahun 2012 – 2019 ..	43
Gambar 4.11	Grafik Laju Pertumbuhan Penduduk Tahun 2013 - 2019	43
Gambar 4.12	Grafik Tingkat Kepadatan Kota Depok Berdasarkan Kecamatan Tahun 2018 (Jiwa/km ²).....	44
Gambar 4.13	Piramida Penduduk Kota Depok Tahun 2018.....	46
Gambar 4.14	Grafik Persentase Migran yang Masuk ke Kota Depok Tahun 1995 Berdasarkan Daerah Asalnya.....	47
Gambar 4.15	Grafik Persentase Penduduk Komuter Kota Depok Berdasarkan Penggunaan Moda Transportasi	48
Gambar 4.16	Fisik Dasar Kawasan	50
Gambar 4.17	Peta Jaringan Jalan Kawasan Margonda Raya dan Sekitarnya	51
Gambar 4.18	Jalan Margonda Raya dan Sekitarnya	52
Gambar 4.19	Stasiun Depok Baru & Stasiun Universitas Indonesia	53
Gambar 4.20	Terminal Depok Baru Sebelum Tahun 2015 & Tahun 2020	54
Gambar 4.21	Halte Balaikota II & Pemberhentian Transjakarta depan ACE Hardware.....	55
Gambar 4.22	Lokasi PERUMNAS I, II & III Depok	56
Gambar 4.23	Grafik Distribusi Penggunaan Lahan Kawasan Tahun 2010	57
Gambar 4.24	Grafik Distribusi Penggunaan Lahan Eksisting Kawasan.....	58
Gambar 4.25	Penggunaan Lahan Eksisting Kawasan.....	59
Gambar 4.26	Gedung Tinggi di Jalan Margonda.....	59
Gambar 4.27	Rencana Pengembangan Lahan Metrostater & Apartment Mazhoji.....	60
Gambar 4.28	Grafik Distribusi Luasan Peraturan Peruntukan Lahan Kawasan dalam RTRW	62

Gambar 4.29 Grafik Persentase Luasan Peruntukan Lahan dalam Kawasan Berdasarkan RDTR.....	63
Gambar 4.30 Peta Struktur Kawasan Jalan Margonda Raya	65
Gambar 4.31 Grafik Distribusi Peruntukan Lahan Kawasan dalam RTBL.....	66
Gambar 5.1 Peta Fisik Dasar Kota Depok	67
Gambar 5.2 Peta Fisik Dasar Kawasan dan Sekitarnya	68
Gambar 5.3 Diagram Aliran Sungai Ciliwung.....	69
Gambar 5.4 Elemen Alami Kawasan.....	70
Gambar 5.5 Elemen Buatan dalam Kawasan.....	72
Gambar 5.6 Grafik Karakteristik Penduduk Kota Depok Tahun 2018.....	74
Gambar 5.7 Grafik Pertumbuhan Penduduk Kota Depok Tahun 2012 – 2019 ..	75
Gambar 5.8 Peta Kepadatan Penduduk Kota Depok Tahun 2018 berdasarkan Kecamatan.....	75
Gambar 5.9 Grafik Tingkat Kepadatan Kota Depok Berdasarkan Kecamatan Tahun 2018 (Jiwa/km ²).....	76
Gambar 5.10 Grafik Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Pancoran Mas, Beji & Sukmajaya Tahun 1971-2019	76
Gambar 5.11 Grafik Persentase Migran yang Masuk ke Kota Depok Tahun 1995 Berdasarkan Daerah Asalnya.....	77
Gambar 5.12 Peta Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 1970-1990	79
Gambar 5.13 Kantor Camat Depok & Ramanda	81
Gambar 5.14 Peta Penggunaan Lahan Tahun 1990 – 2010	82
Gambar 5.15 ITC Depok & Apartemen Margonda Residence.....	83
Gambar 5.16 Peta Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2010-2020	84
Gambar 5.17 Grafik Perbandingan Luasan Peruntukan Lahan (Tahun 2010 & 2020).....	85
Gambar 5.18 Margo Hotel & Gerbang Tol Margonda	87
Gambar 5.19 Peta Rencana Pengembangan Lahan.....	88
Gambar 5.20 Rencana Pengembangan Metrostater & Apartemen Mazhoji	89
Gambar 5.21 Kronologi Perkembangan Lahan Kawasan Margonda Raya (Tahun 1970-2020)	90
Gambar 5.22 Peta Ketinggian Bangunan Tahun 2010.....	91
Gambar 5.23 Peta Ketinggian Bangunan Eksisting dan Rencana.....	92
Gambar 5.24 Perbandingan Gedung Tinggi dengan Kawasan di Sekitarnya	93
Gambar 5.25 Peta Perubahan Pola Ruang dan Pola Ruang (Tahun 2020)	97
Gambar 5.26 Kronologi Perkembangan Pemanfaatan Ruang	98
Gambar 5.27 Akses Universitas Indonesia ke Kawasan Margonda melalui Stasiun Pondok Cina.....	100
Gambar 5.28 Perdagangan dan Jasa Sepanjang Jalan Margonda	103
Gambar 5.29 Peta Perubahan dan Pola Ruang Area Utara Kawasan Margonda Raya.....	104
Gambar 5.30 Akses Area Stasiun Pondok Cina.....	103
Gambar 5.31 Mall Depok Town Square & Mall Margo City	106
Gambar 5.32 Pengembangan Vertikal Kawasan Pondok Cina.....	107
Gambar 5.33 Perdagangan dan Jasa Skala Kecil Sekitar Area Stasiun Pondok Cina.....	108

Gambar 5.34 Area Utara Kawasan (Stasiun Universitas Indonesia)	109
Gambar 5.35 Peta Perubahan dan Pola Ruang Area Selatan Kawasan Margonda Raya.....	109
Gambar 5.36 Pedagangan dan Jasa Skala Besar (Area Selatan)	111
Gambar 5.37 Pasar Kemiri Muka Depok.....	111
Gambar 5.38 Area Selatan Kawasan (Stasiun Depok Baru).....	112
Gambar 5.39 Peta Rencana Struktur Ruang & Pola Ruang RTRW Kota Depok.....	116
Gambar 5.40 Peta Rencana Pola Ruang BWK Margonda dalam RDTR	117
Gambar 5.41 Grafik Distribusi Peruntukan Lahan dalam Rencana Tata Ruang untuk Kawasan Margonda Raya	119
Gambar 5.42 Peta Perbandingan Rencana Pola Ruang Kawasan Margonda Raya dalam RTBL (2011), RTRW (2012) dan RDTR (2018)	120
Gambar 5.43 Perbandingan Kronologi Perkembangan Arahana Tata Ruang dengan Perkembangan yang Terjadi.....	124
Gambar 5.44 Grafik Perbandingan Distribusi Fungsi Peruntukan Lahan (Rencana Tata Ruang dengan Eksisting).....	124
Gambar 5.45 Peta Perbandingan Pola Ruang Rencana Tata Ruang (RTRW & RDTR) dengan Pola Ruang Kawasan saat ini (Tahun 2020).....	127

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Komponen Morfologi Kota.....	10
Tabel 2.2	Bentuk Kompak Ruang Kota	11
Tabel 3.1	Metode Analisis Data.....	31
Tabel 3.2	Jenis, Bentuk, Sumber dan Metode Pengumpulan Data Studi.....	32
Tabel 4.1	Luas Kecamatan di Kota Depok	38
Tabel 4.2	Pertumbuhan Penduduk di Kota Depok Tahun 2012 - 2019	43
Tabel 4.3	Jumlah Penduduk, Jumlah KK, Luas Wilayah dan Kepadatan Penduduk Berdasarkan Kecamatan di Kota Depok Tahun 2018	44
Tabel 4.4	Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kota Depok Tahun 2018	45
Tabel 4.5	Penduduk Kecamatan Pancoran Mas, Beji, dan Sukmajaya Tahun 1971-2019	46
Tabel 4.6	Daerah Asal Migran yang Masuk ke Kota Depok Tahun 1995	47
Tabel 4.7	Moda Transportasi Penduduk Komuter Kota Depok Tahun 2019	48
Tabel 4.8	Kelas dan ROW Jalan	50
Tabel 4.9	Sarana Transportasi Kawasan dan Sekitarnya	53
Tabel 4.10	Perkembangan Wilayah Sekitar Jalan Margonda Raya Tahun 1980 – 2010.....	55
Tabel 4.11	Distribusi Penggunaan Lahan Kawasan Margonda Raya Tahun 2010.....	56
Tabel 4.12	Distribusi Penggunaan Lahan Eksisting	57
Tabel 4.13	Rencana Pengembangan Lahan dalam Kawasan	62
Tabel 4.14	Luasan Peraturan Peruntukan Lahan Kawasan dalam RTRW.....	55
Tabel 4.15	Luasan Peraturan Peruntukan Lahan dalam Kawasan Berdasarkan RDTR	63
Tabel 4.16	Magnet Kegiatan Tiap Segmen Pengendalian	64
Tabel 4.17	Rencana Distribusi Peruntukan Lahan Kawasan dalam RTBL	65
Tabel 5.1	Analisis Perubahan Luasan Peruntukan Lahan Tahun 2010-2020	85
Tabel 5.2	Perubahan Ppenggunaan Lahan (Tahun 2010-2020).....	86
Tabel 5.3	Rencana Perubahan Lahan	88
Tabel 5.4	Analisis Pola Ruang Kawasan	95
Tabel 5.5	Bentuk Pola Peruntukan Lahan dalam Rencana Tata Ruang.....	121
Tabel 5.6	Gabungan Hasil Analisis Perkembangan Pola Ruang Kawasan dan Arah Rencana Tata Ruang	122
Tabel 5.7	Perbandingan Pola Ruang Eksisting dengan Rencana.....	128

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Peta Batas Kecamatan Kota Depok
- Lampiran 2. Peta Infrastruktur Mobilitas Kota Depok
- Lampiran 3. Peta Kepadatan Penduduk Kota Depok Berdasarkan Kecamatan
- Lampiran 4. Peta Fisik Dasar Kawasan
- Lampiran 5. Peta Penggunaan Lahan Tahun 2010
- Lampiran 6. Peta Penggunaan Lahan Tahun 2020 (Eksisting)
- Lampiran 7. Peta Ketinggian Bangunan Tahun 2010
- Lampiran 8. Peta Ketinggian Bangunan Tahun 2020 (Eksisting)
- Lampiran 9. Peta Rencana Pola Ruang RTRW Kota Depok
- Lampiran 10. Peta Rencana Struktur Ruang RTRW Kota Depok
- Lampiran 11. Peta Rencana Pola Ruang RTRW dalam Kawasan
- Lampiran 12. Peta Rencana Pola Ruang RDTR dalam Kawasan
- Lampiran 13. Peta Rencana Peruntukan Lahan RTBL dalam Kawasan
- Lampiran 14. Tabel Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2010-2020