

BAB III

TINJAUAN FENOMENA DAN LOKASI

3.1 Tinjauan Fenomena

3.1.1 Gambaran Umum Kota Depok



Gambar 16 Peta Kota Depok
Source: (Badan Pusat Statistik, 2020)

Kota Depok merupakan salah satu kota dengan perkembangan Industri dan Bisnis yang sangat pesat, hal ini dibuktikan dengan tingginya Indeks Pertumbuhan Ekonomi Kota Depok dalam skala nasional. Kondisi ini mempengaruhi pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahunnya. Pertambahan jumlah penduduk ini disebabkan karena kondisi geografis kota Depok yang berdekatan dengan Kota Jakarta. Banyak kegiatan imigrasi yang dilakukan masyarakat daerah dengan tujuan untuk memperbaiki perekonomian keluarga. Menurut Data Badan Pusat Kota Depok Indeks perhitungan jumlah penduduk tahun 2020 Kota Depok mencapai 2.484.168 jiwa.

Wilayah administrasi Kota Depok Dibagi menjadi 11 Kecamatan dan 63 Kelurahan. 11 Kelurahan tersebut adalah

- Kec. Beji
- Kec. Pancoran Mas

- Kec. Cipayung
- Kec. Sukmajaya
- Kec. Cilodong
- Kec. Limo
- Kec. Cinere
- Kec. Cimanggis
- Kec. Tapos
- Kec. Sawangan
- Kec. Bojongsari

a. Kondisi Geografis

Berdasarkan letak geografisnya, Kota Depok berada pada titik koordinat 6o 19' 00"–6o 28' 00" Lintang Selatan dan 106o 43' 00"–106o 55' 30" Bujur Timur. Selain itu juga, Kota Depok berbatasan langsung dengan Kota Jakarta atau berada dalam lingkungan wilayah Jabotabek. Kota Depok sendiri merupakan sebuah wilayah termuda dibanding dengan wilayah-wilayah lain yang berada di Jawa Barat, Kota Depok memiliki luas wilayah kurang lebih 200,29 km².

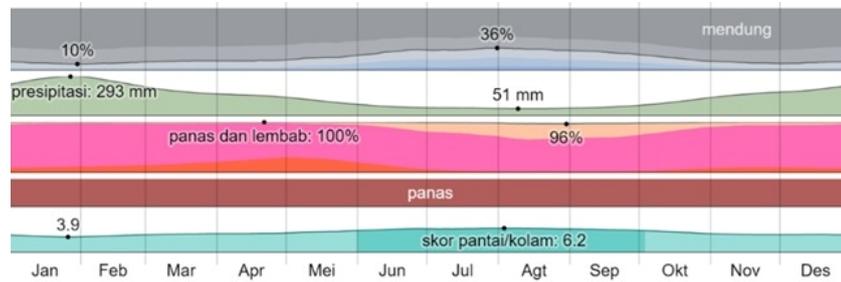
Wilayah Kota Depok juga berbatasan langsung dengan tiga Kabupaten dan satu Provinsi. Wilayah ini berbatasan langsung sebagai berikut :

- Sebelah Timur Kota Depok berbatasan dengan Kec. Pondokgede Kota Bekasi dan Kec. Gunung Putri Kab. Bogor.
- Sebelah Selatan Kota Depok berbatasan dengan Kec. Cibinong dan Kec. Bojonggede Kab. Bogor.
- Sebelah Barat Kota Depok berbatasan dengan Kec. Parung dan Kec. Gunungsindur Kab. Bogor.
- Sebelah Utara Kota Depok berbatasan dengan Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan dan Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

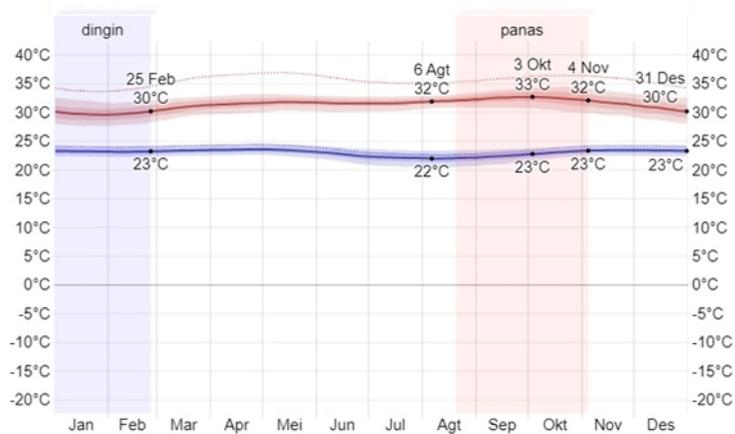
b. Kondisi Klimatologi

Kota Depok memiliki jenis musim yang sama seperti daerah-daerah lainnya di Indonesia, yaitu memiliki iklim tropis dengan pergantian 2

musim. Yaitu musim hujan dan musim Kemarau. Berikut tabel klimatologis Kota Depok:



Gambar 17 Grafik Cuaca Kota Depok Bulanan
Source: (<https://id.weatherspark.com/>, 2022)



Gambar 18 Grafik Rata-rata Suhu Udara Kota Depok
Source: (<https://id.weatherspark.com/>, 2021)

Iklim di Kota Depok adalah tropis. Depok mengalami curah hujan yang signifikan sepanjang tahun, bahkan bulan terkering masih memiliki banyak curah hujan dan suhu rata-rata Kota Depok adalah 26.6 C sedangkan curah hujan rata-ratanya adalah 2883 mm (BPS Kota Depok, 2018).

c. Kondisi Topografis

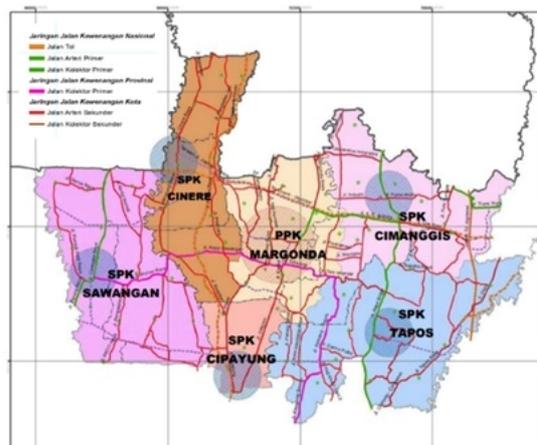
Berdasarkan kondisi morfologi, untuk bagian utara wilayah Kota Depok lebih banyak wilayah dengan dataran rendah, sedangkan untuk wilayah pada bagian Selatan Kota Depok didominasi oleh daerah perbukitan yang memiliki ketinggian antara 40- 140 meter di atas permukaan laut, yang juga dilengkapi dengan kemiringan lereng antara 2-15 %. Sebagian besar ketinggian wilayah Kota Depok adalah dengan kisaran antara 40-70 mdpl untuk wilayah berada di bagian tengah Kota

Depok yaitu seluruhnya di Kec. Beji, sebagian kecil pada wilayah Selatan Kec. Cinere, hampir seluruh wilayah pada Kec. Cimanggis, sebagian wilayah pada Kec. Bojongsari bagian di Utara, dan sebagian besar wilayah di Kec. Pancoran Mas.

Untuk persebaran wilayah dengan ketinggian 40-70 mdpl di Kota Depok berada pada wilayah Kecamatan Cinere dan sebagian kecil pada wilayah Kecamatan Cimanggis. Secara garis besar, tingkat kemiringan lereng pada wilayah Kota Depok memiliki rata-rata kemiringan antara 0-8 %, adapun untuk kemiringan lereng antara 8-15 % hanya terdapat pada wilayah sektor sempadan sungai. Adapun penyebaran wilayah berdasarkan kemiringan yaitu :

1. 0 – 3 % berada pada hampir seluruh Kota Depok
2. 3 – 8 % berada pada hampir seluruh Kota Depok
3. 8 – 15 % berada pada umumnya terletak di sekitar sungai.

d. Tata Guna Lahan

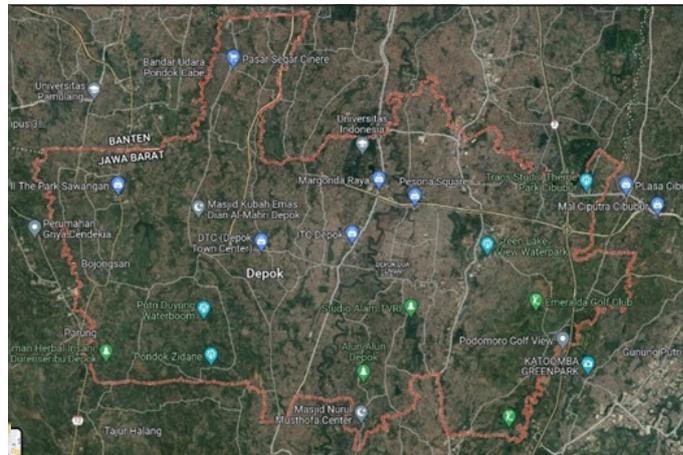


Sumber : RTRW Kota Depok Tahun 2012-2032

Gambar 19 Peta RTRW Kota Depok
Source: (RPJMD, 2016)

Lokasi yang dipilih merupakan pusat perdagangan dan jasa Kota Depok yaitu kawasan PPK Margonda. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2015. Kawasan PPK Margonda yang berada di Kecamatan Beji, Kecamatan Sukmajaya dan Kecamatan Pancoran Mas merupakan pusat perdagangan dan jasa skala pelayanan kota dan regional. Kegiatan yang diperbolehkan bersyarat salah satunya

adalah pembangunan Perumahan Vertikal yaitu Rumah Susun/Apartemen.



Gambar 20 Peta Kota Depok
Source: (googlemaps, 2022)

Tabel 3 Rencana Struktur Ruang Kota Depok

Nama	Lokasi		Area Pengembangan Sektor
PPK	Beji	Beji, Beji Timur, Kemiri Muka, Pondok Cina, Tanah Baru dan Kukusan	- Perdagangan dan Jasa skala regional - Perumahan Vertikal - RTH Kota
	Pancoran Mas	Depok Jaya, Pancoran Mas Depok serta Mampang	- Terminal Terpadu - Kantor Pemerintahan - Sektor Pendidikan
	Sukmajaya	Tirtajaya serta Mekarjaya	- Konservasi budaya
SPK Cinere	Cinere	Gandul, Cinere, Pangkalan Jati, Baru serta Pangkalan Jati	- Pariwisata - Perdagangan dan Jasa Skala Regional
	Limo	Grogol, Krukut, Meruyung dan limo	- Pendidikan Tinggi - Perumahan kepadatan sedang
	Pancoran Mas	Rangkaian Jaya dan Rangkaian Jaya Baru	- RTH Kota

Source: (RPJMD Depok, 2016)

Berdasarkan RPJMD Kota Depok Tahun 2012-2032 Kawasan PPK Margonda yang terdiri dari Kecamatan Beji, Kecamatan Sukmajaya dan Kecamatan Pancoran Mas merupakan kawasan yang akan dijadikan sebagai pusat pelayanan yang melayani seluruh wilayah Kota atau Regional. Salah satu arah pengembangan pada kawasan PPK Margonda

adalah pembangunan perumahan vertikal. Oleh karena itu tapak-tapak terpilih yang akan dijadikan pertimbangan lokasi semua berada di kawasan PPK Margonda. Depok.

3.1.2 Tinjauan Lokasi Tapak

Proses pemilihan tapak yang akan digunakan sebagai lahan perancangan Bangunan Apartemen Biophilic dilakukan dengan metode scoring. Metode scoring dilakukan dengan menentukan beberapa kriteria yang diambil berdasarkan peraturan daerah dan tingkat kesesuaian dengan lokasi perancangan bangunan Apartemen. Dari hasil analisis RTRW Kota Depok dipilih beberapa lahan yang memiliki potensi untuk pembangunan apartemen. Berikut adalah beberapa pilihan tapak:

Tabel 4 Alternatif Lokasi Perencanaan

NO (01)	Lokasi Tapak (02)	Kelebihan (03)	Kekurangan (04)
1.	 Jl. Margonda Raya. Kec. Beji	<ul style="list-style-type: none"> • Berada pada jalan arteri primer • Lokasi strategis berada dekat mall dan rumah sakit • Dekat dengan stasiun • Berada di kawasan PPK Margonda 	<ul style="list-style-type: none"> • Kemacetan tinggi • Kebisingan tinggi berasal dari jalur arteri
2	 Jl. Margonda Raya No. 7 Kec. Pancoran Mas.	<ul style="list-style-type: none"> • Berada pada jalan arteri primer • Masih berada di kawasan PPK Margonda • Dekat dengan pusat bisnis dan perdagangan 	<ul style="list-style-type: none"> • Dekat dengan jalur kereta api • Kawasan rawan kemacetan • Berada dekat dengan persimpangan • Tingkat kebisingan sangat tinggi

(01)	(02)	(03)	(04)
3	 <p data-bbox="400 629 791 696">Jl. Tole Iskandar, Mekar Jaya. Kec. Sukmajaya</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Masih berada di kawasan PPK Margonda • Dekat dengan rumah sakit dan sekolah • Kebisingan rendah karena hanya dikelilingi permukiman 	<ul style="list-style-type: none"> • Berada di jalan Primer • Kawasan rawan kemacetan • Berada dekat dengan persimpangan

(Sumber Analisa Pribadi, 2022)

Ketiga Tapak terpilih yang menjadi pertimbangan adalah lokasi tapak yang berada dalam lingkup Kawasan PPK Margonda. Kawasan PPK Margonda dinilai sebagai kawasan dengan tingkat perekonomian yang tinggi karena kawasan tersebut akan dijadikan sebagai pusat pelayanan yang akan melayani seluruh wilayah Kota Depok dalam skala Regional. Menurut RPMJD Kota Depok, Kawasan PPK Margonda akan dilakukan pengembangan berupa kawasan perumahan dengan kepadatan tinggi dalam bentuk vertikal atau horizontal.