



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**POLA SPASIAL PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN DI JALAN  
UTAMA KOTA DEPOK, JAWA BARAT**

**SKRIPSI**

**MOHAMMAD AFTAF MUHAJIR**

0706265610

**FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM**

**DEPARTEMEN GEOGRAFI**

**DEPOK**

**JANUARI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**POLA SPASIAL PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN DI JALAN  
UTAMA KOTA DEPOK, JAWA BARAT**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

**MOHAMMAD AFTAF MUHAJIR**

0706265610

**FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM**

**DEPARTEMEN GEOGRAFI**

**DEPOK**

**JANUARI 2012**

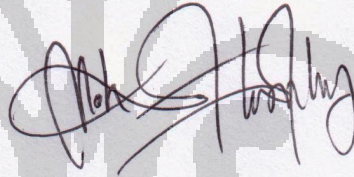
## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Mohammad Aftaf Muhajir

NPM : 0706265610

Tanda Tangan :



Tanggal : 09 Januari 2012

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
Nama : Mohammad Aftaf Muhajir  
NPM : 0706265610  
Program Studi : Geografi  
Judul Skripsi : Pola Spasial Perubahan Fungsi Bangunan di  
Jalan Utama Kota Depok, Jawa Barat

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Departemen Geografi Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Dr. Djoko Harmantyo, MS (.....)

Pembimbing I : Dra. Widyawati, MSP (.....)

Pembimbing II : Hafid Setiadi S.Si, MT (.....)

Penguji : Drs. Cholifah Bahaudin, MA (.....)

Penguji : Drs. Supriatna, MT (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 09 Januari 2012

## UCAPAN TERIMAKASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum Wr.Wb

Pujian dan rasa syukur tak henti-hentinya dipanjatkan oleh penulis kepada Allah Subhanahuwata'ala, Dzat Esa yang merupakan sebaik-baik Pengatur, Pencipta, dan Maha berkuasa terhadap apa yang ada di langit dan bumi, atas semua yang telah diberikan dan dengan segala kebesaran-Nya. Kenikmatan, keberkahan, pertolongan, kemudahan, begitu banyak diberikan-Nya selama pengerjaan skripsi yang berjudul “Pola Spasial Perubahan Fungsi Bangunan di Jalan Utama Kota Depok, Jawa Barat”

Penelitian dalam ruang lingkup Geografi Perkotaan belum banyak dikembangkan di Departemen Geografi, maka dari itu penulis sangat mengharapkan akan banyak peneliti-peneliti berikutnya yang akan membahas Geografi Perkotaan dengan penelitian yang semakin menarik dan bermanfaat.

Dalam proses pengerjaan tulisan ini, penulis begitu banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih secara khusus kepada :

1. Ibu Dra. Widyawati MSP selaku Pembimbing 1 yang selalu memberikan dorongan, motivasi, dan semangat. Akhirnya tugas akhir ini dapat terselesaikan juga.
2. Bapak Hafid Setiadi S.Si, MT. selaku Pembimbing 2 yang dengan sabar memberikan arahan, ilmu, dan dorongan. Tak lupa juga, perhatian terhadap anak-anak bimbingan yang telah Bapak berikan, menjadikan cambuk bagi kami untuk berusaha melakukan yang terbaik.
3. Bapak Dr. Djoko Harmantyo MS, Bapak Drs. Cholifah Bahaudin MA, dan Bapak Drs. Supriatna, MT selaku Penguji yang telah banyak memberikan “pencerahan” dalam penelitian ini, baik dalam bentuk saran maupun kritikan.
4. Dr. rer. nat. Eko Kusratmoko, MS. selaku ketua jurusan Departemen Geografi FMIPA UI, Bapak Adi Wibowo S.Si, M.Si selaku Koordinator Seminar-Skripsi, dan Bapak Drs. Sobirin M.Si selaku Koordinator Pendidikan yang telah memberikan kemudahan dalam mengurus administrasi selama ini.

5. Ibu Dra. Ratna Saraswati MS, selaku pembimbing akademik yang selalu memberikan dorongan dan dukungan semenjak penulis menginjakkan kaki di Geografi.
6. Seluruh Dosen yang telah memberikan ilmu selama masa perkuliahan, semoga ilmu yang penulis dapatkan bisa bermanfaat di kemudian hari.
7. Bapak-Ibu tercinta yang selalu memberi tanpa pernah meminta sesuatu pun dari penulis, kakak-kakak dan adik yang senantiasa mendukung dan mendoakan. Semoga keluarga kita adalah keluarga abadi hingga di surga nanti.
8. Pemkot Depok yang membantu penulis dalam perolehan data, tanpa ada kesulitan sedikitpun dan sangat membantu penulis mendapatkan data walaupun jam kerja sudah selesai, terimakasih banyak.
9. Kepada penghuni KOJA (KOsan JAhanam) Satria Indratmoko a.k.a gendro, Juli, Munir yang bersama-sama bertempur menyelesaikan tugas akhir. Atas bantuan dan dukungannya akhirnya skripsi ini terselesaikan
10. Teman-teman Geografi Angkatan 2007, khususnya tim 9 yang telah berjuang bersama selama 9 semester, terima kasih atas suasana bahagia dengan gelak tawa dan canda yang telah tercipta. Begitu pun dengan bantuan, do'a, dan dukungan yang sangat terasa, sungguh 4,5 tahun yang terlalu berarti.
11. Seluruh keluarga besar Geografi beserta karyawan, terima kasih yang berlipat ganda atas bantuannya.
12. Kepada pihak-pihak yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, penulis mengucapkan terima kasih atas dukungannya dan semoga Allah SWT dapat membalas kebaikan kalian semua.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Depok, Januari 2012

Penulis

## LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

### TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mohammad Aftaf Muhajir  
NPM/NIP : 0706265610  
Program Studi : Geografi  
Fakultas : Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam  
Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Pola Spasial Perubahan Fungsi Bangunan di Jalan Utama Kota Depok, Jawa Barat.


beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 09 Januari, 2012

Yang Menyatakan



(M. Aftaf. M)

## ABSTRAK

Nama : Mohammad Aftaf Muhajir  
Program Studi : Geografi  
Judul : Pola Spasial Perubahan Fungsi Bangunan di Jalan Utama Kota Depok, Jawa Barat

Depok merupakan kota penyangga yang memiliki kebutuhan yang tidak sedikit. Berkembangnya kebutuhan penduduk di Kota Depok mendorong terjadinya perubahan fungsi bangunan. Perubahan fungsi bangunan terjadi secara bertahap sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan tidak terjadi secara merata di seluruh wilayah kota. Jalan Margonda Raya yang strategis dan memiliki aksesibilitas yang tinggi merupakan jalan yang memiliki potensi berubah fungsi bangunannya. Tujuan penelitian yang dilakukan dengan pendekatan studi kasus ini adalah untuk mengetahui pola spasial perubahan fungsi bangunan yang terjadi di Jalan Margonda Raya sejak tahun 1994 hingga 2011. Dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif melalui pendekatan studi kasus dan analisis spasial diharapkan dapat mendeskripsikan pola spasial perubahan fungsi yang terjadi. Hasil analisis tersebut selanjutnya dituangkan dalam bentuk peta yang menggambarkan pola spasial perubahan fungsi tersebut. Secara spasial perubahan fungsi bangunan menunjukkan bahwa semakin dekat ke Perguruan Tinggi yang merupakan pusat kegiatan utama berdampak pada semakin tingginya dinamika perubahan fungsi bangunan. Frekuensi perubahan yang tinggi terdapat di segmen utara yang dekat dengan perguruan tinggi. Tahap perubahan fungsi yang terjadi terbagi menjadi tiga tahapan periode yaitu penetrasi pada periode 1994 – 1999, invasi pada periode 1999 – 2003 dan dominasi pada tahun 2003 – 2011.

Kata kunci : Pola Spasial, dinamika perubahan fungsi bangunan, aktifitas utama, jarak



## ABSTRACT

Name : Mohammad Aftaf Muhajir  
Study Programe : Geography  
Title : Spatial Pattern of Edifice Function Change Along Main Street at Depok City, West Java

Depok City function as buffer zone of Jakarta has many needs. To fulfill this needs, dwellers in Depok endorse building function to be transform. Building transformation occurred gradually, phase by phase in line with the peoples needs. Transformation happened unevenly within the city. Jalan Margonda Raya that lies in the middle of the city is a strategic road and has high accessibility. This road is a potential area as building transformation location. The goal of this research is to understand the spatial pattern of building function transformation that take place since 1994 to 2011. By using descriptive analysis through case study approach and spatial analysis is expected to be described the spatial pattern of building transformation. Spatially show that Universities as main activities center is a factor that gave big impact to building function transformation. Building that lies close to Universities has better chance to transform than one that are farther. The high frequency of the changes occurred in northern segment that closer to Universities. The closest the building lies, the dynamism of transformation is greater. The building function transformation that occur divided into three stages: penetration in the period 1994 to 1999, invasion in the period of 1999 to 2003, and the domination in the period of 2003 to 2011.

Keywords : Spatial pattern, building function transformation dynamism, main activities, distance

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
UCAPAN TERIMAKASIH	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR PETA	xiv
DAFTAR FOTO	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Masalah Penelitian	3
I.3 Tujuan	3
I.4 Manfaat Penelitian	4
I.5 Ruang Lingkup	4
I.6 Batasan Penelitian	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	<b>7</b>
2.1 Kota	7
2.2 Perkembangan kota	7
2.3 Perubahan Penggunaan lahan	9
2.4 Faktor perubahan penggunaan lahan	10
2.5 Teori Pertumbuhan Kota Mazhab Chicago	14
2.6 Model Penetrasi – Suksesi	15
2.7 Tinjauan RTBL	18
2.8 Penelitian Sebelumnya	23

<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	27
3.1 Alur Pikir Penelitian	27
3.2 Variabel Penelitian	28
3.3 Metode Penelitian Studi Kasus	28
3.4 Pengumpulan Data	28
3.5 Pengolahan Data	31
3.6 Analisis Data	32
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM JALAN MARGONDA RAYA</b>	34
4.1 Lokasi dan Sejarah	34
4.2 Kondisi fisik kota Depok	37
4.3 Jalan Margonda Raya	37
4.3.1 Perkembangan Jalan Margonda Raya	40
4.3.2 Titik Keramaian di Jalan Margonda Raya	41
4.3.3 Penggunaan Tanah di sekitar jalan Margonda Raya	42
4.3.4 Fungsi Jalan Margonda Raya	43
<b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	44
5.1. Fungsi Bangunan	44
5.1.1 Fungsi Perdagangan.	44
5.1.2 Fungsi Jasa.	45
5.2 Perubahan Fungsi Bangunan	45
5.2.1 Segmen Utara	46
5.2.2 Segmen Tengah	55
5.3 Frekuensi Perubahan Fungsi Bangunan	61
5.4 Perubahan Bentuk Bangunan	64
5.5 Faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi bangunan	69
5.5.1 Faktor Internal	70
5.5.2 Faktor Eksternal	71
5.6 Perkembangan fungsi Bangunan 1994 – 2011 di sepanjang Jalan Margonda	79
5.7 Tahap perubahan Fungsi Bangunan	82

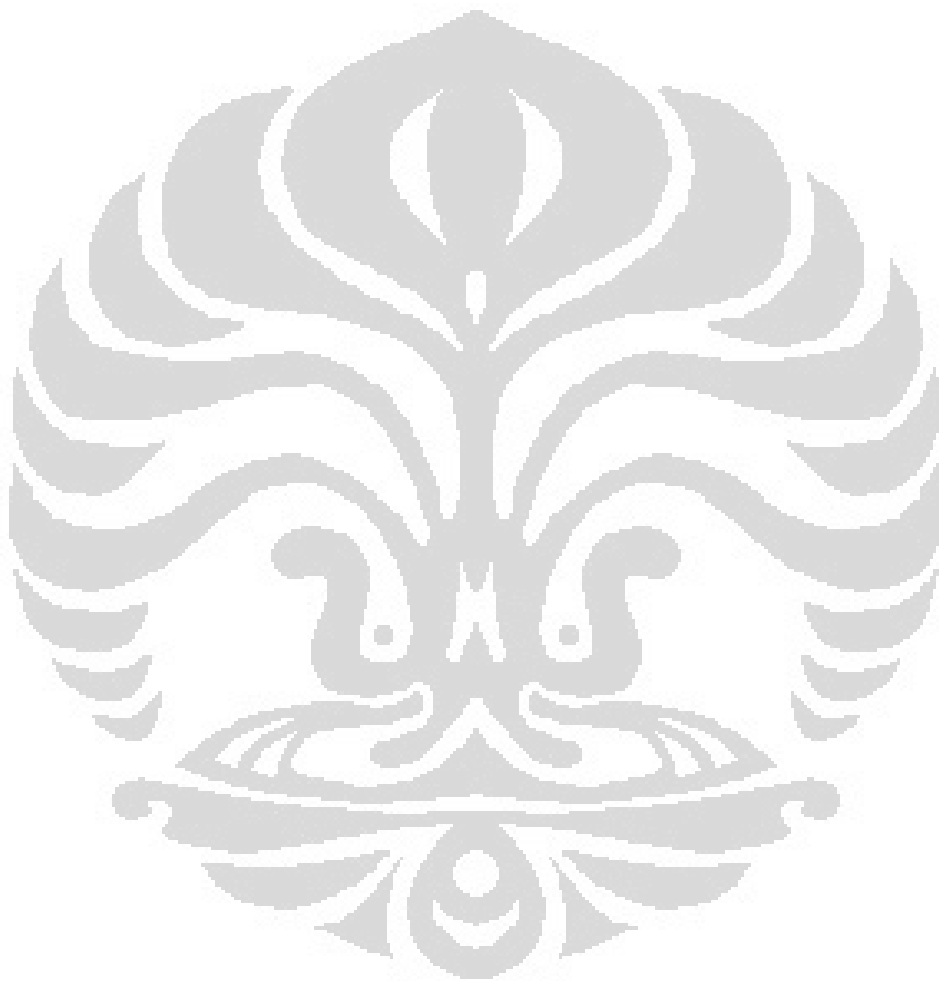
**BAB VI KESIMPULAN**

84

**DAFTAR PUSTAKA**

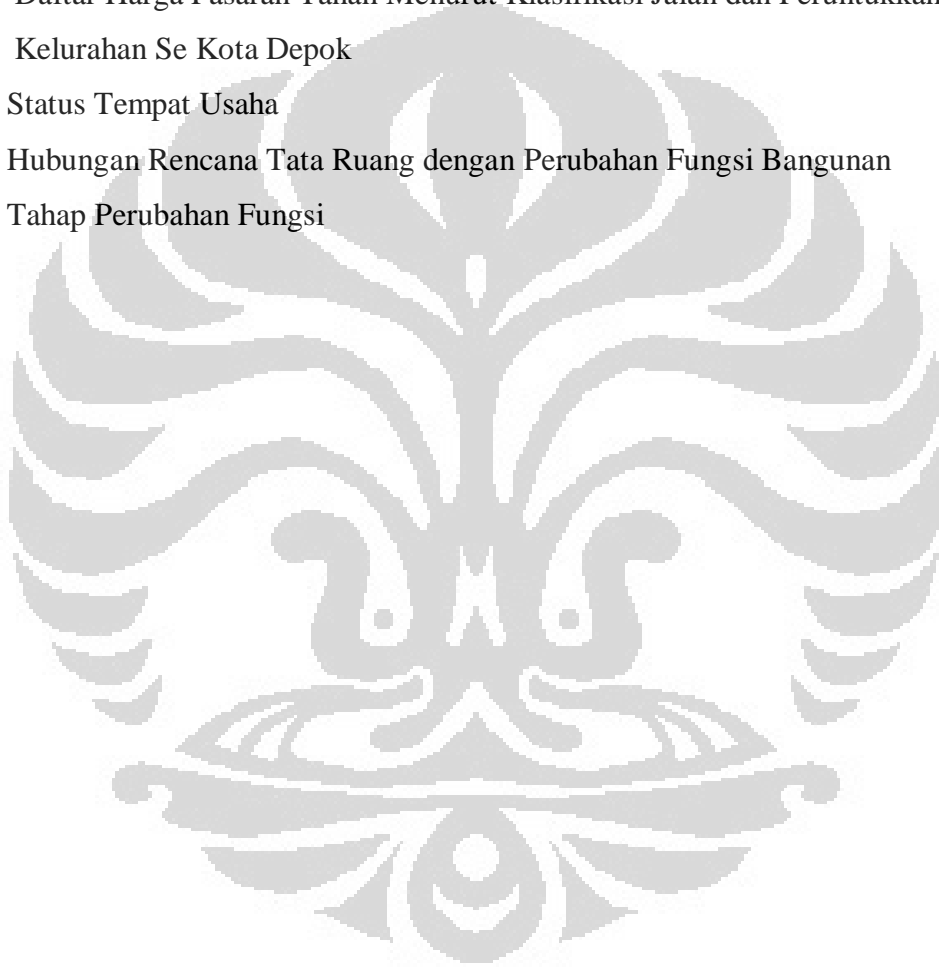
85

**LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Variabel dan data primer	30
Tabel 3.2 Data Sekunder	30
Tabel 4.1 Penggunaan tanah sekitar Jalan Margonda Raya tahun 2009	42
Tabel 5.1 Perubahan Fungsi Bangunan	45
Tabel 5.2 Perubahan Bentuk Bangunan	66
Tabel 5.3 Alasan Pemilihan lokasi usaha	69
Tabel 5.4 Daftar Harga Pasaran Tanah Menurut Klasifikasi Jalan dan Peruntukkan Per Kelurahan Se Kota Depok	73
Tabel 5.5 Status Tempat Usaha	74
Tabel 5.6 Hubungan Rencana Tata Ruang dengan Perubahan Fungsi Bangunan	77
Tabel 5.7 Tahap Perubahan Fungsi	83



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Model Invasi-Suksesi	17
Gambar 2.2 Segmen Utara	19
Gambar 2.3 Rencana Peruntukkan lahan makro segmen utara	20
Gambar 2.4 Segmen Tengah	21
Gambar 2.5 Rencana Peruntukkan lahan makro segmen tengah bagian A	22
Gambar 2.6 Rencana Peruntukkan lahan makro segmen tengah bagian B	22
Gambar 3.1 Bagan Kerangka Penelitian	27
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Depok	35
Gambar 4.2 Peta Daerah Penelitian	39
Gambar 5.1 Grafik Jenis usaha di segmen utara	46
Gambar 5.2 Grafik Jenis usaha di segmen utara bagian barat	47
Gambar 5.3 Pembangunan ruko dari tanah kosong	47
Gambar 5.4 Perubahan fungsi dari rumah tinggal menjadi areal komersial	48
Gambar 5.5 Pembangunan Hunian Vertikal (Apartemen)	50
Gambar 5.6 Perubahan Fungsi Bangunan di Segmen Utara tahun 1994 – 2011	51
Gambar 5.7 Persentase perubahan fungsi bangunan di segmen utara bagian barat	52
Gambar 5.8 Presentase Jenis Usaha di Segmen Utara Bagian Timur	52
Gambar 5.9 Fungsi Bangunan Komersial Saat ini	53
Gambar 5.10 Fungsi Bangunan Komersial Saat ini	54
Gambar 5.11 Persentase perubahan fungsi bangunan di segmen utara bagian timur	55
Gambar 5.12 Fungsi Komersial Kompleks Saat ini	56
Gambar 5.13 Fungsi Komersial Kompleks Saat ini	57
Gambar 5.14 Persentase perubahan fungsi bangunan di segmen tengah bagian barat	58
Gambar 5.15 Perubahan Fungsi Bangunan di Segmen Tengah tahun 1994 – 2011	59
Gambar 5.16 Persentase perubahan fungsi bangunan di segmen tengah bagian timur	60
Gambar 5.17. Frekuensi Perubahan Fungsi Bangunan	63
Gambar 5.18 Grafik Peningkatan Harga Tanah di Jalan Margonda Raya	73
Gambar 5.19 RTRW 2000 – 2010	76

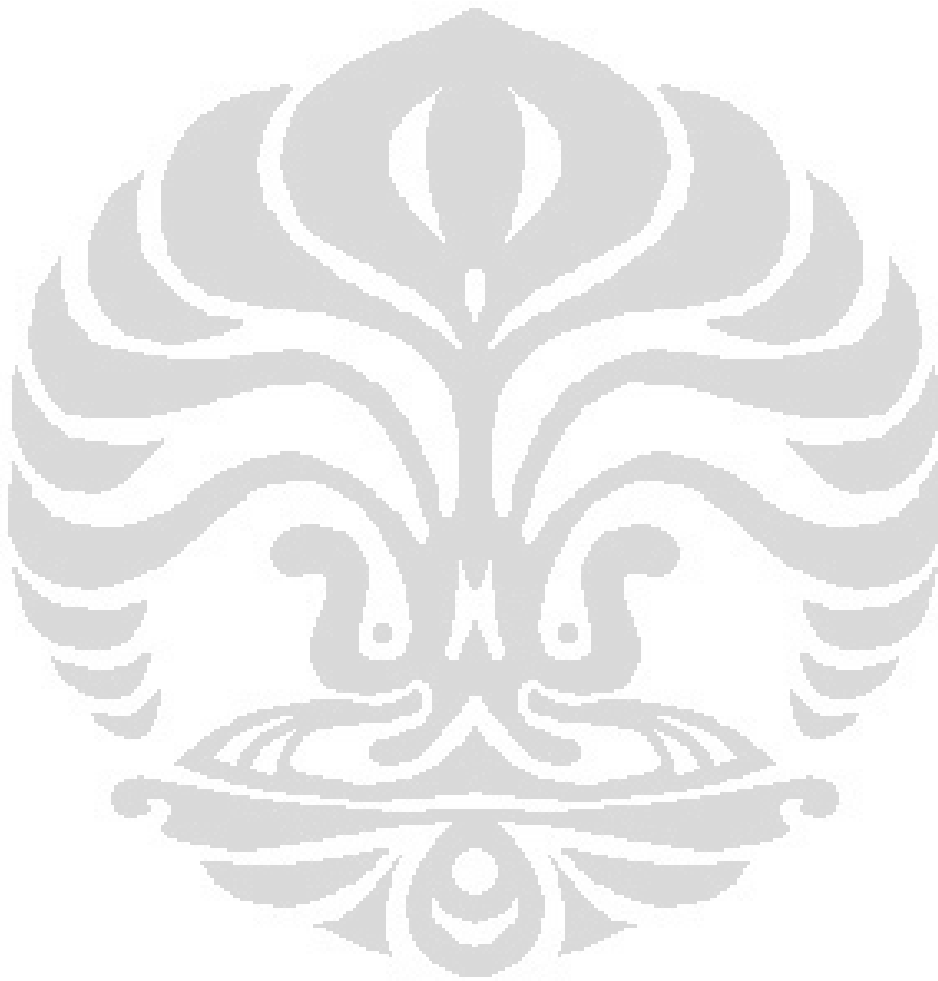
## DAFTAR PETA

Peta 01 Penggunaan tanah tahun 2002

Peta 02 Penggunaan tanah tahun 2009

Peta 03 Rencana Tata Ruang Kota Depok 1999 – 2010

Peta 04 Rencana Tata Ruang Kota Depok 2010 – 2030



## DAFTAR FOTO

- Foto 01. Mie Ayam Berkat, Sejak tahun 1992
- Foto 02. Tanah Kosong
- Foto 03. Ayam Bakar Christina, Sejak tahun 1986
- Foto 04. Toko Omega Keramik, Sejak tahun 1992
- Foto 05. Foto Copy Buring
- Foto 06. Pangkas rambut berkat, Warung, Martabak Bangka
- Foto 07. Rumah Sakit Bunda Margonda, Sejak tahun 2005
- Foto 08. Tanah Kosong
- Foto 09. D Ball Futsal, Sejak tahun 2010
- Foto 10. Alfa express, century, dan ruko lainnya
- Foto 11. Fame n Famous
- Foto 12. Bengkel resmi Suzuki, Restoran Bobara, toko Gordyn
- Foto 13. Toko Gordyn dan ruko lainnya



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Tabel Alasan Pemilihan Lokasi
- Lampiran 2. Tabel Frekuensi Perubahan fungsi bangunan di Segmen Utara Bagian Barat
- Lampiran 3. Tabel Frekuensi Perubahan fungsi bangunan di Segmen Utara Bagian Timur
- Lampiran 4. Tabel Frekuensi Perubahan fungsi bangunan di Segmen Tengah Bagian Barat
- Lampiran 5. Tabel Frekuensi Perubahan fungsi bangunan di Segmen Tengah Bagian Timur
- Lampiran 6. Tabel Jenis Usaha dan Jumlah di Segmen Utara bagian Timur
- Lampiran 7. Tabel Jenis Usaha dan Jumlah di Segmen Utara bagian Barat
- Lampiran 8. Pedoman Wawancara
- Lampiran 9. Pedoman Observasi
- Lampiran 10. Lembar Persetujuan
- Lampiran 11. Verbatim Wawancara



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan di suatu wilayah dapat ditandai dengan perkembangan kota-kota sebagai simpul yang merupakan pusat konsentrasi penduduk dan segala aktivitas/kegiatan yang senantiasa mengalami pertumbuhan baik secara fisik, sosial, maupun ekonomi. Colby dalam Yunus (1999) mengungkapkan bahwa, dari waktu ke waktu kota akan berkembang secara dinamis demikian pula dengan pola penggunaan lahannya. Dari waktu ke waktu sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk perkotaan, serta meningkatnya tuntutan kebutuhan kehidupan dalam aspek-aspek politik ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi mengakibatkan meningkatnya kegiatan penduduk perkotaan, dan hal tersebut berakibat pada meningkatnya kebutuhan ruang kekotaan yang besar.

Meningkatnya kebutuhan ruang kekotaan yang besar memicu peluang ekonomi. Peluang tersebut kemudian menimbulkan pergerakan masyarakat perkotaan di pusat kota. Chapin dan Edward berpendapat bahwa terdapat hubungan yang erat antara pergerakan masyarakat kota, infrastruktur, dan tren ekonomi kota terhadap perubahan struktur morfologi ruang kota terkait dengan aspek tata guna lahan maupun unsur fisik perkotaan (Chapin, 1985). Salah satu contohnya adalah kecenderungan penggunaan lahan permukiman untuk fungsi komersial. Dalam kesempatan lain Suparlan (1996) mengatakan bahwa, pertumbuhan penduduk perkotaan yang tinggi dan terbatasnya lapangan kerja, akan mengakibatkan terjadinya usaha komersial skala kecil yang diminiati dan mudah dilakukan oleh masyarakat. Ruang-ruang yang memiliki letak strategis seperti di tepi jalan merupakan tempat yang mudah untuk melakukan aktivitas perdagangan.

Babcock [dalam Yunus (1999)] dalam teorinya yang dikenal sebagai teori poros menjabarkan bahwa daerah yang dilalui transportasi akan mempunyai perkembangan fisik yang berbeda dengan daerah yang tidak dilalui jalur-jalur transportasi. Keberadaan poros transportasi mengakibatkan distorsi pola

konsentris karena sepanjang rute transportasi akan memiliki mobilitas yang tinggi. Lokasi dengan jarak yang jauh dari pusat kota, namun memiliki aksesibilitas yang tinggi akan sama “*time-cost*” yang dibutuhkan oleh daerah yang memiliki jarak yang dekat namun aksesibilitasnya rendah. Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan wilayah perkotaan tidak bisa terlepas dari kemudahan untuk mencapai suatu tempat (aksesibilitas). Selanjutnya Whebell (1966) seorang ahli geografi Amerika dalam jurnalnya “*corridors : a theory of urban systems*” menyatakan bahwa dalam setiap tahap perkembangan dari pusat ke koridor kota, perubahan dalam sistem ekonomi muncul pertama kali di koridor dan menyebar ke arah luar.

Depok merupakan kota yang terletak di sebelah Selatan DKI Jakarta. Bersama dengan Tangerang dan Bekasi, Kota Depok merupakan kota yang berfungsi sebagai kota penyangga kehidupan dan kegiatan ekonomi Jakarta. Sebagai kota penyangga, Depok memiliki kebutuhan ruang kota yang tidak sedikit. Kebutuhan ruang kota yang tinggi menyebabkan kota ini menjadi cepat berkembang. Perkembangan Kota Depok dapat terlihat di daerah yang memiliki aksesibilitas tinggi. Salah satu daerah yang memiliki aksesibilitas tinggi adalah Jalan Margonda Raya. Aksesibilitas yang tinggi, letak yang strategis dan meningkatnya kebutuhan masyarakat mengakibatkan perubahan fungsi bangunan. Mengacu pada peta penggunaan lahan kotip (kota administratif) Depok tahun 1994, penggunaan lahan sepanjang Jalan Margonda Raya merupakan areal pertanian, perumahan, dan lahan terbuka. Pada tahun 2000 – 2003, fungsi perumahan yang semula berupa perumahan berkepadatan sedang hingga tinggi berubah menjadi kegiatan usaha dan perumahan (Sutardi, 2003). Meskipun dalam RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) 2000 – 2010 wilayah tersebut peruntukannya ialah sebagai perumahan berkepadatan sedang. Pada tahun 2009, penggunaan tanah di tepi Jalan Margonda Raya didominasi oleh areal perdagangan dan jasa. Pada RTRW 2010 – 2030 rencananya tepi Jalan Margonda Raya akan difungsikan sebagai aktivitas perdagangan, jasa, dan sentra perniagaan.

Perubahan fungsi bangunan hunian menjadi komersial mampu menghidupkan kota, namun di sisi lain, peningkatan fungsi komersial di kawasan hunian akan memicu perubahan kapasitas, volume dan intensitas penggunaan

ruang kota yang sering menimbulkan berbagai persoalan kota (Suparlan, 1996). Persoalan kota yang timbul teridentifikasi sebagai dampak perkembangan dari pembangunan kota.

Suatu daerah dapat mengalami suatu tahap ekologi meliputi penetrasi, invasi, dominasi, dan suksesi ketika mengalami perubahan fungsi lahan. Proses penetrasi terjadi ketika terjadi penerobosan fungsi baru ke dalam suatu fungsi yang homogen, sebagai contoh ialah masuknya fungsi komersial di dalam fungsi hunian dalam skala kecil, dalam tahapan ini fungsi lahan didominasi oleh hunian namun mulai masuk fungsi baru berupa munculnya aktivitas perdagangan atau dapat diibaratkan dengan presentase 0-25% fungsi komersial dan sisanya ialah hunian. Pada proses invasi terjadi serbuan fungsi baru yang skalanya lebih besar dari proses penetrasi namun tidak mendominasi fungsi awal atau 25-50% penggunaan fungsi baru (komersial) dan sisanya merupakan fungsi awal (hunian atau permukiman). Pada tahap ketiga yaitu dominasi, dalam tahapan ini terjadi perubahan dominasi proporsi fungsi dari fungsi lama ke fungsi baru namun belum mencapai suksesi, dalam hal ini penggunaan lahan baru (komersial) mulai mendominasi fungsi awal (hunian) dapat atau 50-85% fungsi baru. Pada tahap suksesi, terjadinya pergantian suatu fungsi dari fungsi lama ke fungsi baru. Dari berbagai fenomena diatas, menarik sekali untuk mengkaji proses perubahan fungsi bangunan yang terjadi di Jalan Margonda Raya.

## **1.2 Masalah Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka yang menjadi pertanyaan penelitian adalah:

1. Apa faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi bangunan?
2. Bagaimana pola spasial perubahan fungsi bangunan di sepanjang Jalan Margonda Raya?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dinamika perubahan fungsi bangunan di sepanjang Jalan Margonda Raya.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya geografi perkotaan, dalam hal (1) menemukan proses berubahnya fungsi bangunan di sepanjang Jalan Margonda Raya, (2) mengembangkan teori tentang perubahan struktur ruang yang ditinjau dari fungsi bangunannya.

#### 1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Kota Depok merupakan sebuah kota yang berkembang dengan cepat dan memiliki dinamika yang tinggi, melalui perubahan penggunaan tanah dan fungsi bangunannya. Hal tersebut dapat diamati, terutama di sepanjang Jalan Margonda Raya, salah satu jalan utama di Kota Depok.

Jalan Margonda Raya merupakan salah satu jalan yang direncanakan dengan sangat rinci, melalui Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (Pemerintah Kota Depok, 2010). Jalan ini dibagi menjadi tiga segmen rencana pembangunan, yaitu:

1. Segmen Utara (Bundaran UI sampai Jalan Karet – Gang Beringin)
2. Segmen Tengah (Jalan karet – Gang Beringin sampai dengan Kantor Walikota – Kantor Polisi)
3. Segmen Selatan (Kantor Walikota – Kantor Polisi sampai Pertigaan Jalan Siliwangi – Dewi Sartika)

Menurut RTBL (Rencana Tata Bangunan Lingkungan, 2005) Margonda, penetapan segmen-segmen secara fungsional, diantaranya segmen utara “*Margonda Educational & office Park*” dengan magnet kegiatan aktivitas pendidikan tinggi, Universitas Indonesia, Gunadarma, dan sekolah tinggi lainnya. Kemudian segmen tengah “*Margonda centre of business-park*” memiliki magnet kegiatan aktivitas komersial Jasa dan Perdagangan dalam bentuk *Mall, superstore* dan ruko. Segmen Selatan “*Depok City Hall & Office park*”, memiliki magnet kegiatan yaitu aktivitas pusat pemerintahan kantor walikota Depok .

Dengan mengkaji RTBL pada ke tiga segmen jalan di sepanjang jalan Margonda Raya, pada penelitian ini, geomer yang diterapkan sebagai wilayah penelitian adalah segmen utara dan segmen tengah. Peneliti tidak meneliti lebih

mendalam segmen selatan, hal ini dikarenakan karena keterbatasan waktu, dan pada segmen selatan status kepemilikan tanah sebagian besar adalah milik pemerintah Kota Depok. Dalam pra survei yang dilakukan oleh peneliti, peneliti menemukan bahwa segmen selatan tidak memiliki perubahan fungsi yang berarti.

Penelitian ini dilakukan di Jalan Margonda Raya, dimulai dari *fly over* UI sampai dengan pertigaan jalan Kartini (Sepanjang Jalan Margonda Raya). Sedangkan observasi di lapangan akan dilakukan pada siang hari. Lingkup variabel yang terdapat dalam penelitian ini yaitu berupa kebijakan pemerintah, harga tanah, dan motif masyarakat merubah fungsi bangunan.

Penelitian ini menggunakan metode observasi lapang dan wawancara. Observasi lapang dilakukan dengan melihat, memperhatikan, dan mengamati secara langsung keadaan yang terjadi di lapangan yang berkaitan dengan perubahan fungsi bangunan yang terjadi. Wawancara dilakukan terhadap masyarakat dan pelaku usaha di sepanjang Jalan Margonda. Objek studi dalam penelitian ini adalah bangunan yang mengalami perubahan fungsi yang terdapat di sepanjang jalan Margonda.

### **1.6 Batasan Masalah**

1. Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. (PP No. 16 Tahun 2004)
2. Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per orang kelompok orang, atau badan hukum dengan tanah. (PP No. 16 Tahun 2004)
3. Penggunaan tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia. (PP No. 16 Tahun 2004)
4. Pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya. (PP No. 16 Tahun 2004)
5. Bangunan yang dimaksud dalam penelitian ini ialah gedung yang berada di seluruh wilayah penelitian berupa bangunan permanen. Yang digunakan untuk kegiatan pribadi maupun umum atau keduanya.

6. Fungsi Bangunan akan ditunjukkan dengan jenis-jenis kegiatan dari suatu bangunan. Misalnya fungsi hunian, artinya suatu bangunan yang dominansi penggunaannya adalah untuk kegiatan berhuni.
7. Perubahan Fungsi Bangunan adalah perubahan jenis kegiatan suatu bangunan dari fungsi awal ke fungsi lainnya.
8. Proses perubahan fungsi bangunan adalah kejadian berubahnya suatu fungsi bangunan dalam suatu waktu tertentu.
9. Pola Spasial Perubahan Fungsi Bangunan adalah pola yang dihasilkan dari proses perkembangan fungsi bangunan, arah (terkait dengan gerakan perubahan fungsi bangunan), frekuensi, dan tahap perkembangan (menyangkut tahap dari perubahan fungsi bangunan, dapat berupa tahap penetrasi, invasi, suksesi atau dominasi).
10. Jalan Utama Kota Depok yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Jalan Margonda Raya meliputi dua segmen pembangunan yaitu, Segmen Utara (Bundaran UI sampai Jalan Karet – Gang Beringin), Segmen Tengah (Jalan Karet – Gang beringin sampai dengan Kantor Walikota – Kantor Polisi)

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kota**

Kota dapat diartikan sebagai suatu sistem jaringan kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk tinggi dan diwarnai dengan strata sosial ekonomi yang heterogen dan coraknya yang materialistis. Atau dapat pula diartikan sebagai bentang budaya yang timbul oleh unsur-unsur alami dan nonalami dengan gejala-gejala pemusatan penduduk yang cukup besar dengan corak kehidupan yang bersifat heterogen dan materialistis dibandingkan dengan daerah belakangnya (Bintarto dalam Kustiwan, 2009).

Aktivitas-aktivitas di pusat kota yang tinggi akan berpengaruh terhadap tarikan pergerakan kendaraan yang besar pada jaringan jalan di sekitarnya. Aktivitas dalam suatu kota dapat diartikan sebagai pergerakan yang diciptakan karena faktor aksesibilitas dan fungsi guna lahan (Hartshorn, 1988).

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 dan pusatnya, yang pertumbuhannya sebagian besar disebabkan oleh tambahan kaum pendatang dan mampu melayani kebutuhan barang dan jasa bagi wilayah yang jauh letaknya (Hofmeister dalam N. Daldjoeni, 2003).

Gejala-gejala pemusatan penduduk yang cukup besar dan aktivitas penduduk yang tinggi di kota menimbulkan pusat-pusat keramaian di kota. Pertumbuhan pusat kota seperti perdagangan dan jasa yang cepat berkembang akibat dari aksesibilitas yang tinggi akan menimbulkan perubahan fungsi bangunan yang cepat.

#### **2.2 Perkembangan Kota**

Suatu kota akan mengalami perkembangan baik keseluruhan maupun bagian-bagian tertentu didalamnya. Oleh karena itu perkembangan kota merupakan proses yang alamiah. Perkembangan tersebut merupakan ekspresi dari



kehidupan masyarakat yang dinamis di dalam kota tersebut. Dalam perkembangan kota terdapat dua hal yang perlu diperhatikan yaitu perkembangan secara kuantitas dan kualitas. Diantara kedua aspek tersebut terdapat hubungan yang erat dan saling mempengaruhi, sehingga perkembangan kota tidak dapat dilihat secara terpisah.

Di dalam bukunya Markus Zahnd (1999) tentang perancangan kota secara terpadu, dikemukakan tiga perkembangan dasar di dalam kota, yaitu:

1. Perkembangan Horizontal yaitu perkembangan yang mengarah ke luar. Daerah pembangunan dan kuantitas lahan terbangun bertambah, sedangkan ketinggian bangunan tetap. Perkembangan model ini sering terjadi di pinggir kota.
2. Perkembangan Vertikal adalah perkembangan yang mengarah ke atas. Daerah pembangunan dan kuantitas lahan terbangun tetap sama, sedangkan ketinggian bangunan tetap. Perkembangan model ini sering terjadi di pusat kota dan pusat perdagangan yang memiliki potensi ekonomi.
3. Perkembangannya mengarah ke dalam. Artinya daerah dan ketinggian bangunan rata-rata tetap sama, sedangkan kuantitas lahan terbangun bertambah. Perkembangan pada model ini biasanya terjadi di pusat kota dan pinggir kota yang kawasannya sudah dibatasi dan hanya dapat dipadatkan.

Didalam kenyataannya ketiga perkembangan di atas tidak hanya terjadi satu persatu, namun bisa terjadi secara bersamaan. Dalam studi penelitian ini di Jalan Margonda Raya mulai terlihat perkembangan yang bersifat vertikal, hal ini dilihat dari beberapa bangunan yang menjulang tinggi ke atas baik berupa apartemen maupun pusat perbelanjaan, sebagian besar berfungsi komersial hal ini dikarenakan daerah ini memiliki potensi ekonomi yang besar.

Perkembangan kota-kota modern saat ini dipengaruhi oleh peranan transportasi dalam struktur keruangan kota. Karena faktor utama yang mempengaruhi pola ruang adalah mobilitas pada poros transportasi yang menghubungkan pusat kota / CBD dengan bagian luarnya (Yunus, 1999) keberadaan poros transportasi tersebut akan mengakibatkan distorsi pola

konsentris karena sepanjang rute transportasi tersebut berasosiasi dengan mobilitas yang tinggi. Daerah yang dilalui transportasi akan mempunyai perkembangan fisik yang berbeda di antara jalur-jalur yang tidak dilalui. Sehingga timbulah keruangan dalam suatu bentuk persebaran ruang yang disebut “*star shaped pattern/octopus-like pattern*”.

Sementara dalam keadaan sebenarnya jalur transportasi tidak hanya pada satu arah saja, melainkan dapat terjadi ke beberapa arah ke luar pusat.

Jalan Margonda Raya merupakan jalur transportasi yang menghubungkan pusat kota dengan bagian luarnya. Jalan ini memiliki mobilitas yang tinggi sehingga perkembangan fisiknya pun tergolong cepat, hal ini selanjutnya menyebabkan perubahan fungsi lahan.

### **2.3 Perubahan Penggunaan lahan**

Perubahan lahan merupakan bergantinya suatu guna lahan ke guna lahan lain. Karena luas lahan yang tidak berubah, maka penambahan guna lahan tertentu akan berakibat pada berkurangnya guna lahan yang lain (Sanggono, 1993). Pendapat lain menyebutkan bahwa konversi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumberdaya alam dari satu penggunaan ke penggunaan yang lain (Kustiawan, 1997).

Terdapat empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan diperkotaan (Bourne, 1982), yaitu :

- a. Perluasan batas kota
- b. Peremajaan dipusat kota
- c. Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi
- d. Tumbuh dan hilangnya aktivitas tertentu, misalnya tumbuh aktivitas industri

Keempat proses yang disebutkan oleh Bourne diatas telah terjadi di Kota Depok. Semula Depok merupakan kota administratif tahun 1981. Pada tahun 1987 Universitas Indonesia sebagian besar terdapat di Depok, pada tahun inilah aktivitas baru muncul. Kegiatan mahasiswa yang membutuhkan banyak kebutuhan membuat fungsi disekitarnya berubah. Pada tahun 1999 Depok semakin berkembang dan mengalami perluasan batas kota yang kemudian menjadi kotamadya Depok. Perluasan jaringan infrastruktur terjadi. Beberapa

faktor tersebut mengindikasikan memang terjadi perubahan pemanfaatan lahan di Depok, khususnya di Jalan Margonda Raya.

Menurut Yunus (1987) klasifikasi orientasi dalam memfungsikan penggunaan bangunan rumah dapat berupa :

- Orientasi fungsi sosial rumah tinggal
- Orientasi fungsi sosial dan komersial (rumah tinggal dengan usaha-usaha tertentu yang dilaksanakan pada sebagian tempat tinggal dan bagian rumahnya untuk mencari tambahan penghasilan).
- Orientasi fungsi komersial semata. Perubahan penggunaan lahan selain atas kehendak dari masyarakat, juga karena program pembangunan yang direncanakan pemerintah. Sehingga mau tidak mau lahan yang telah direncanakan untuk alokasi pembangunan tentu saja akan mengalami perubahan fungsi.

Orientasi fungsi di Jalan Margonda Raya sangat beragam. Namun di tepi Jalan Margonda Raya pada umumnya saat ini didominasi oleh fungsi komersial. Letaknya yang tidak jauh dari perguruan tinggi menyebabkan kebutuhan mahasiswa untuk tempat tinggal sementara menjadi tinggi sehingga orientasi fungsi sosial dan komersial juga terdapat meskipun letaknya tidak di tepi Jalan Margonda Raya.

#### **2.4 Faktor perubahan penggunaan lahan**

Menurut (Sujarto, dalam Suberlian, 2003) faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan di perkotaan adalah :

##### **Topografi**

Topografi merupakan faktor pembatas bagi perkembangan suatu kawasan karena topografi tidak dapat berubah kecuali dalam keadaan yang labil. Meskipun demikian, usaha yang dilakukan manusia untuk mengubah topografi atau mengatasi keadaan ketinggian, kelerengan tanah; misalnya menggali bukit, menguruk tanah reklamasi laut/rawa.

Di dalam wilayah penelitian, topografi tidak menjadi dasar pertimbangan dalam perubahan penggunaan lahan. Hal ini dikarenakan ketinggian dan

kelerengan relatif datar. Sehingga tidak diperlukan reklamasi atau pengurukan tanah.

### **Penduduk**

Perkembangan penduduk menyebabkan kebutuhan lahan untuk permukiman meningkat sebagai akibat langsung dari pemenuhan kebutuhan permukiman. Peningkatan kebutuhan lahan untuk permukiman sudah tentu diikuti oleh tuntutan kebutuhan lahan untuk sarana dan prasarana serta fasilitas yang lain.

### **Nilai Lahan**

Apabila ditinjau dari manfaat yang diperoleh manusia atas sebidang lahan adalah pemanfaatan yang akan memberi nilai (*land value*) yang optimal. Nilai lahan adalah suatu penilaian atas lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya. Jadi nilai tersebut dapat diukur dari waktu yang ditempuh dari lokasi lahan dalam mencapai tempat-tempat tertentu yang menjadi acuan (Wijayanti, 2003).

Menurut Jayadinata (1999) lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemiliknya (perorangan atau lembaga). Sedangkan Lichfield dan Drabkin (1980) membagi pengertian lahan menjadi dua segi, berdasarkan segi geografi fisik lahan adalah tanah yang tetap dalam lingkungannya dan kualitas fisik tanah sangat menentukan fungsinya. Dan menurut segi ekonomi lahan adalah sumber alamiah yang nilainya tergantung dari produksinya, lahan merupakan suatu komoditi yang memiliki harga, nilai dan biaya. Selanjutnya, pengertian guna lahan adalah berarti penataan, pengaturan, dan penggunaan suatu lahan, dimana dalam guna lahan itu juga diperhitungkan faktor geografi budaya (faktor geografi sosial) dan faktor geografi alam serta relasinya (Jayadinata, 1999).

Guna lahan merupakan salah satu faktor penting yang dapat mempengaruhi perkembangan struktur kota. Bentuk guna lahan merupakan bentuk dasar dari struktur kota yang mencerminkan struktur sosial ekonomi kota. Pada satu sisi, perubahan kondisi sosio-ekonomi dapat mempengaruhi bentuk atau pola penggunaan lahan kota, dan di sisi lain guna lahan menggambarkan lokasi

dan konsentrasi kegiatan kota, dan pengaruhnya terhadap perkembangan sosial kota yang akan datang.

Menurut Chapin (1985), struktur nilai lahan suatu wilayah perkotaan dipengaruhi oleh pola guna lahan atas berbagai tujuan aktivitas dalam lokasi yang berbeda. Pada lahan faktor dominan yang mempengaruhi nilai lahan adalah aksesibilitas, intensitas, dan produktivitas lahan. Aksesibilitas yang tinggi akan menghasilkan nilai lahan yang tinggi.

Secara teoritis nilai ekonomis lahan perkotaan akan semakin tinggi jika lokasinya semakin mendekati pusat kota. Karena pada umumnya semakin mendekati kawasan pusat kota akan semakin tinggi tingkat kemudahan prasarana dan sarananya, sehingga semakin strategis dan produktivitas lahan meningkat. Sebaliknya jika nilai dan harga lahan akan semakin rendah jika lokasinya menuju bagian luar kota.

Menurut Hurd, beberapa faktor dalam kehidupan kota yang mempunyai kaitan erat dengan pola penggunaan lahan adalah nilai lahan, sewa, dan biaya (*cost*). Hurd menyimpulkan nilai bergantung pada sewa ekonomi dan sewa lokasi, dan lokasi yang nyaman bergantung pada kedekatan sehingga dapat dikatakan nilai bergantung pada kedekatan. Kedekatan diartikan sebagai aksesibilitas pada *urban land*. Demikian juga Robert M. Haig, sewa merupakan pembayaran untuk aksesibilitas atau penghematan biaya transportasi (Yunus, 2000)

Harga sebidang tanah akan ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan di atasnya, yang akan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah tersebut. Tinggi rendahnya harga tanah akan ditentukan oleh besar kecilnya nilai produktivitas tanah tersebut yang dinyatakan oleh besarnya pendapatan yang diperoleh secara ekonomis (Wijayanti, 2003).

Dari berbagai pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa nilai lahan sangat dipengaruhi oleh aksesibilitas atau kedekatan dengan pusat kota. Dalam penelitian ini wilayah penelitian berada di pusat kota dan aksesibilitas relatif sama, sehingga aksesibilitas tidak diperhitungkan lagi. Nilai lahan juga dipengaruhi oleh intensitas penggunaan lahannya, semakin tinggi intensitasnya semakin tinggi nilai lahan dan produktivitasnya.

Konsentrasi kegiatan kota banyak terjadi di kawasan Jalan Margonda Raya. Kegiatan perkotaan dari aktivitas perkantoran, perdagangan, dan jasa terjadi di daerah ini. Mulanya aktivitas kegiatan kota tidak dominan di daerah ini, namun terdapatnya perguruan tinggi menyebabkan daerah tersebut terus berkembang. Perubahan fungsi lahan pun terjadi, sehingga menyebabkan berubahnya struktur kota di Kota Depok. Awalnya CBD (*Central Business District*) terdapat di dekat kantor walikota Depok, namun mengalami pergeseran hingga ke utara Kota Depok. Tentu saja hal ini akan menyebabkan pengaruh terhadap perkembangan kota selanjutnya.

### **Aksesibilitas**

Dalam struktur ruang kota, terdapat beberapa faktor yang terkait dengan nilai ekonomi lahan. Aksesibilitas (*accessibility*) suatu lahan dan faktor saling melengkapi (*complementarity*) antar penggunaan lahan akan menentukan nilai ekonomi suatu lahan. Suatu lahan dengan jangkauan transportasi yang baik mempunyai nilai ekonomi yang relatif lebih baik, karena akan mengurangi biaya perjalanan (*traveling cost*) dan waktu tempuh. Sebagaimana dikemukakan (Wingo, dalam Suberlian, 2003 : 36) bahwa harga lahan merupakan fungsi dari biaya transportasi. Sementara faktor complementarity akan menarik kegiatan-kegiatan yang saling melengkapi/terkait untuk berlokasi saling berdekatan sehingga saling memberikan keuntungan.

Dalam wilayah penelitian ini, aksesibilitas yang digunakan ialah terdapatnya perluasan jaringan jalan dan penambahan jaringan jalan. Jalan-jalan penghubung tersebut memicu perubahan fungsi bangunan di wilayah penelitian

### **Prasarana dan sarana**

Kelengkapan sarana dan prasarana, sangat berpengaruh dalam menarik penduduk untuk bermukim disekitarnya, sehingga dapat menarik pergerakan penduduk untuk menuju ke daerah tersebut.

## **Daya Dukung Lingkungan**

Kemampuan daya dukung lahan dalam mendukung bangunan yang ada di atasnya, menentukan kawasan terbangun, lahan pertanian, dan harus dipelihara serta dilindungi.

### **2.5 Teori Pertumbuhan Kota Mazhab Chicago**

Tokoh yang memprakarsai teori ini adalah Robert E Parker (1864 – 1944), seorang profesor dibidang sosiologi yang mengawali karirnya dalam bidang jurnalistik perkotaan. Bidang kajian ekologi perkotaan yang telah digagas oleh Parker tersebut kemudian dikembangkan oleh para ahli perkotaan seperti Louis Wirth, Ernest W Burgess, Hommer Hoyt, dan McKenzie (Setiadi, 2010).

Dalam hal ini penganut Mazhab Chicago percaya bahwa masyarakat bukan hanya memiliki kemampuan untuk beradaptasi dengan lingkungannya; tetapi juga memiliki kekuatan untuk mengubah lingkungan sesuai dengan kebutuhan mereka (Parker dalam Setiadi, 2010).

Aliran pemikiran ini juga menyatakan bahwa pertumbuhan kota senantiasa memerlukan lahan. Padahal, pada sisi lain, ketersediaan lahan di dalam kota bersifat terbatas. Dalam hal ini, kota selalu memiliki luas wilayah yang relatif tetap, bahkan cenderung terus berkurang sebagai akibat dari adanya faktor penguasaan ruang (kepemilikan lahan). Konsekuensinya kota tidak mampu lagi menyediakan tempat hunian layak bagi penghuninya. Agar tetap bertahan dalam ruang sosial yang terbatas, secara naluriah individu akan mengembangkan mekanisme adaptasi berbasis sumber daya yang dimilikinya. Oleh sebab itu, persaingan dan seleksi merupakan dua gejala sosial yang senantiasa mewarnai kehidupan kota, terutama di bagian pusat kota (Parker, 2004; Colombijn, 1994 dalam Setiadi, 2010).

Di dalam persaingan tersebut, terjadi berbagai konflik di tengah masyarakat. Lokasi-lokasi tertentu di dalam kota menjadi sasaran untuk diperebutkan, diinvasi, dan diubah. Variabel penting yang terlibat dalam proses persaingan ini adalah harga tanah; yang kemudian mendorong terjadinya pemilahan penduduk berdasarkan pada tingkat pendapatan. Sebagian masyarakat

yang memiliki akses terbatas untuk tinggal dan beraktivitas di tengah kota akan bergeser ke arah pinggiran.

Dalam penelitian yang dilakukan, variabel-variabel yang diutarakan oleh para ahli perkotaan Mazhab Chicago tersebut muncul. Variabel-variabel yang muncul adalah faktor penguasaan ruang, harga tanah, dan persaingan. Jalan Margonda Raya merupakan pusat Kota Depok yang letaknya strategis dan ramai. Terjadinya peningkatan harga tanah dari tahun 1994 – 2011 sangat signifikan. Selain itu penguasaan ruang di sepanjang Jalan Margonda Raya sangat dinamis. Hal ini dikarenakan status kepemilikan tanah atau bangunan yang ada cenderung berpindah kepemilikan. Namun pada tahun 2011 dengan harga tanah yang terus meningkat. Para pemilik bangunan atau tanah yang ada di sepanjang Jalan Margonda Raya cenderung untuk menyewakan bangunannya untuk kegiatan komersial. Munculnya kegiatan komersial di daerah penelitian menyebabkan persaingan dalam hal memperebutkan bangunan atau tanah yang masih kosong atau yang belum dimanfaatkan. Seiring dengan berjalannya waktu, perubahan fungsi bangunan terus terjadi. Fungsi bangunan berubah mengikuti arahan dari pemerintah dan mekanisme pasar yang terjadi.

## 2.6 Model Penetrasi – Suksesi

Pendekatan ini disebut juga sebagai pendekatan model ekologi. Pendekatan ini mula-mula dikembangkan antara 1916 – 1940 oleh masyarakat ilmiah di *Chicago School of Urban Sociology*. Kemudian orang-orang beranggapan bahwa pendekatan ekologi ini identik dengan *Chicago School*. Ide analisis untuk sebuah kota, pertama kali diilhami oleh persaingan alami yang terjadi pada masyarakat tumbuhan dan binatang. Dalam masyarakat binatang dan tumbuhan ini terlihat adanya hubungan antara berbagai spesies dengan lingkungan sekitarnya yang membentuk suatu species yang khas. Ide di atas mendorong pengembangan “*human ecology*” yang kemudian oleh McKenzie dalam Yunus (1999), diartikan sebagai suatu hubungan spasial dan temporal dari manusia yang dipengaruhi kekuatan, selektif, distributif dan akomodatif daripada lingkungan (*Human ecology is the study of the spatial and temporal relations of human*



*beings as affected by the selective, distributive and accomodative forces of the environtment) .*

Kota yang dipandang sebagai suatu obyek studi di mana di dalamnya terdapat masyarakat manusia yang sangat kompleks, telah mengalami proses interelasi antarmanusia dan antara manusia dengan lingkungannya. Produk hubungan tersebut mengakibatkan terciptanya pola keteraturan daripada penggunaan lahan.

Menurut Park dalam Yunus (1999), masyarakat manusia terorganisir ke dalam dua tingkat yaitu:

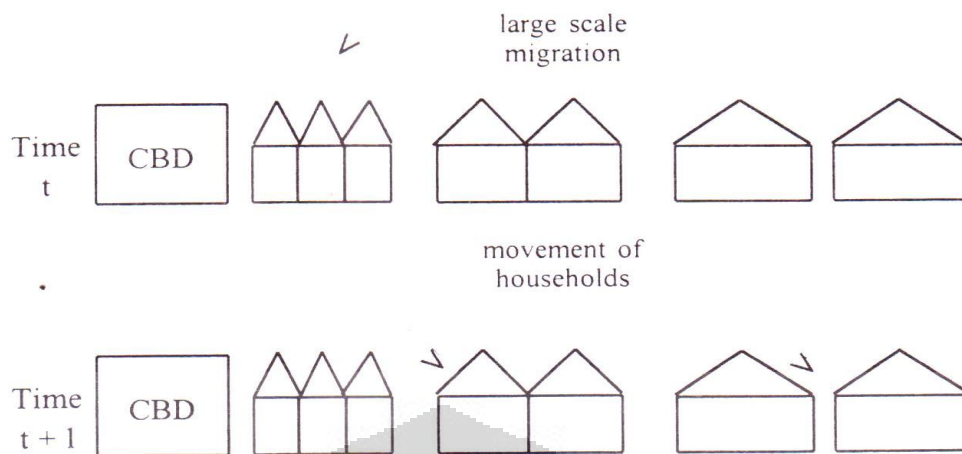
(1) *Natural/biotic level* , (2) *Cultural level*

Pada tingkat natural/biotis, proses-proses ekologis yang terjadi pada masyarakat manusia mirip dengan apa yang terjadi pada masyarakat tumbuh-tumbuhan/binatang. Proses impersonal ini, antara lain:

(1) membutuhkan tempat untuk tinggal , (2) mengembangkan keturunannya, (3) membutuhkan tempat untuk mencari makan. Proses tersebut sangat jelas terlihat pada sesuatu kota melalui sisem sosial yang ada dan kemudian menghasilkan pola-defernsiasi sosial dan pola deferensiasi penggunaan lahan.

Hal ini juga terjadi di dalam kasus perubahan penggunaan lahan di Jalan Margonda Raya khususnya dalam skala mikro yaitu berupa perubahan fungsi bangunan. Masyarakat margonda raya memiliki motif untuk merubah fungsi bangunannya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan meningkatkan kesejahteraan. Hal tersebut merupakan refleksi dari proses ekologis yang ketiga. Hal-hal tersebutlah yang kemudian menghasilkan pola defernsiasi penggunaan lahan.

Dalam tesisnya, Burgess (dalam Yunus, 1999) seorang geograf dari Chicago selalu menggunakan terminologi ekologis seperti istilah dominasi, invasi dan suksesi



Gambar 2.2 Model invasi-suksesi

Daerah pusat kegiatan atau *Central Business District* (CBD) merupakan pusat kehidupan sosial ekonomi, budaya, dan politik dalam sesuatu kota sehingga pada zona ini terdapat bangunan utama untuk kegiatan sosial budaya dan politik. Rute-rute transport dari segala penjuru memusat ke zona ini sehingga zona ini merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tertinggi (*the most accessible zone within the urban area*). Zona ini oleh Burgess dianggap sebagai “*the area of dominance*”. Di sini terjadi proses persaingan di mana yang kuat akan mengalahkan yang lemah dan kemudian mendominasi ruangnya. Kegiatan atau penduduk pada zona tertentu akhirnya akan sampai pada tahap suksesi di mana seluruh bentuk kehidupan sebelumnya secara sempurna telah tergantikan oleh bentuk-bentuk pendatang.

Jalan Margonda Raya merupakan “*the area of dominance*” dari kegiatan jasa dan perniagaan. Namun hal tersebut tentu saja tidak terjadi secara langsung dan serentak namun melalui beberapa tahapan dan proses tertentu. Persaingan yang kuat akan mengalahkan yang lemah juga terjadi dalam kasus ini. Dalam hal ini permintaan pasar yang besar untuk area komersial cukup tinggi sehingga perubahan fungsi kerap kali terjadi. Bentuk-bentuk fungsi awal akan tergantikan oleh fungsi-fungsi yang baru dan lama kelamaan akan terjadi suksesi, dimana semua fungsi telah berubah.

## 2.7 Tinjauan RTBL (Rencana Tata Bangunan Lingkungan)

Fenomena perkembangan kota yang terjadi di Kota Depok termasuk pusat kotanya, tidak lepas dari konteks kota tersebut dalam sistem perkembangan Megapolitan Jabodetabek. Dalam struktur Megapolitan Jabodetabek, Depok merupakan kota hirarki ke-2 yang memiliki beberapa prioritas pengembangan, antara lain sebagai kota pusat pertumbuhan, kota pusat penyebaran perkembangan ekonomi (*counter magnet city*) dan kota penyangga (*buffer city*). Fungsi dan peran yang dimiliki Kota Depok mengakibatkan kuatnya interaksi kota ini dengan kota Jakarta sebagai kota induknya. Sehingga apa yang terjadi di Jakarta akan mempengaruhi/berpengaruh secara langsung dan berdampak cepat terhadap Kota Depok.

Batasan fisik dari Kawasan Perencanaan adalah Jalan Margonda Raya Kota Depok; mulai dari persimpangan inlet kawasan Universitas Indonesia sampai dengan persimpangan jalan Dewi Sartika, dengan kedalaman penataan selebar 100 m pada sisi kiri dan kanan dari damija (daerah milik jalan). Jalan ini dibagi menjadi tiga segmen rencana pembangunan, yaitu:

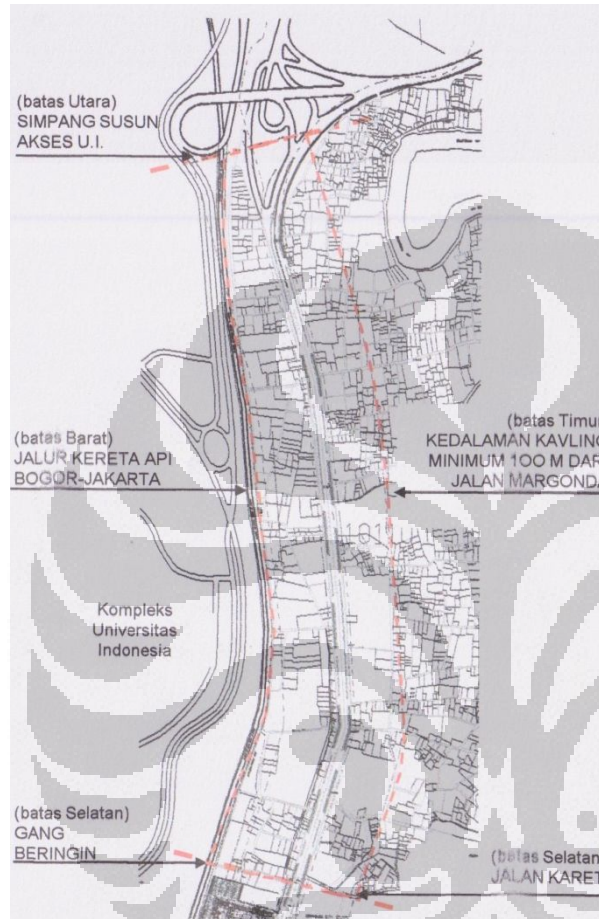
1. Segmen Utara (Bundaran UI sampai jalan karet – gang beringin)
2. Segmen Tengah (Jalan karet – gang beringin sampai dengan kantor walikota – kantor Polisi)
3. Segmen Selatan (Kantor walikota – kantor polisi sampai Pertigaan Jalan Siliwangi – Dewi Sartika)

Menurut RTBL (Rencana Tata Bangunan Lingkungan, 2005) Margonda, penetapan segmen-segmen secara fungsional, diantaranya segmen utara “*Margonda Educational & office Park*” dengan magnet kegiatan aktivitas pendidikan tinggi, Universitas Indonesia, Gunadarma, dan sekolah tinggi lainnya. Kemudian segmen tengah “*Margonda centre of business-park*” memiliki magnet kegiatan aktivitas komersial Jasa dan Perdagangan dalam bentuk *Mall, superstore* dan ruko. Segmen Selatan “*Depok city Hall & Office park*”, memiliki magnet kegiatan yaitu aktivitas pusat pemerintahan kantor walikota Depok .

Kawasan perencanaan yang memiliki panjang  $\pm 5$  km, didominasi oleh kondisi fisik binaan/buatan berupa kegiatan Jasa dan Perdagangan dan kegiatan pusat perkantoran pemerintahan kota, yang linier mengikuti Jalan Margonda Raya

ini, sedangkan dominasi kegiatan permukiman berada di daerah belakang Jalan Margonda Raya ini.

### Segmen Utara

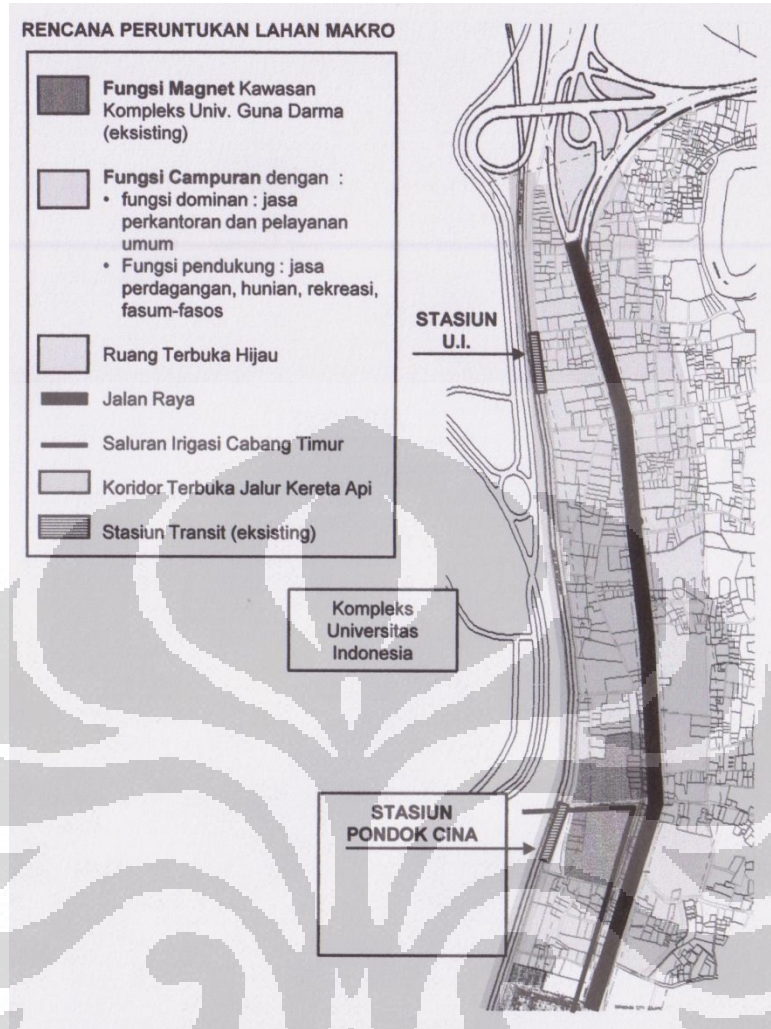


#### Batas-batas Segmen

- Utara : Simpang susun akses UI
- Selatan : Jalan Karet-Gang Beringin
- Barat : Jalur Kereta Api
- Timur : Kedalaman Kavling (minimum 100 m dari tepi jalan Margonda)

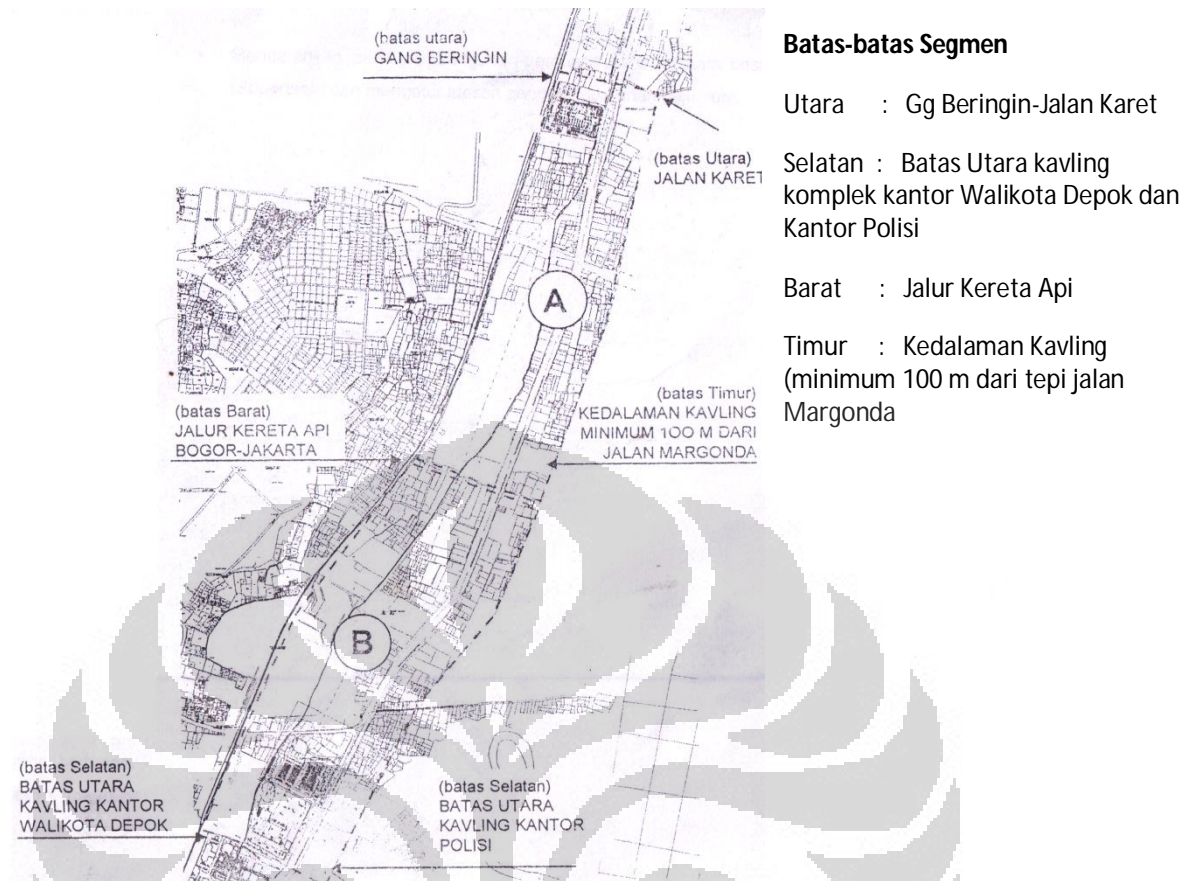
Sumber : RTBL Margonda, 2005

Gambar 2.3 Segmen Utara



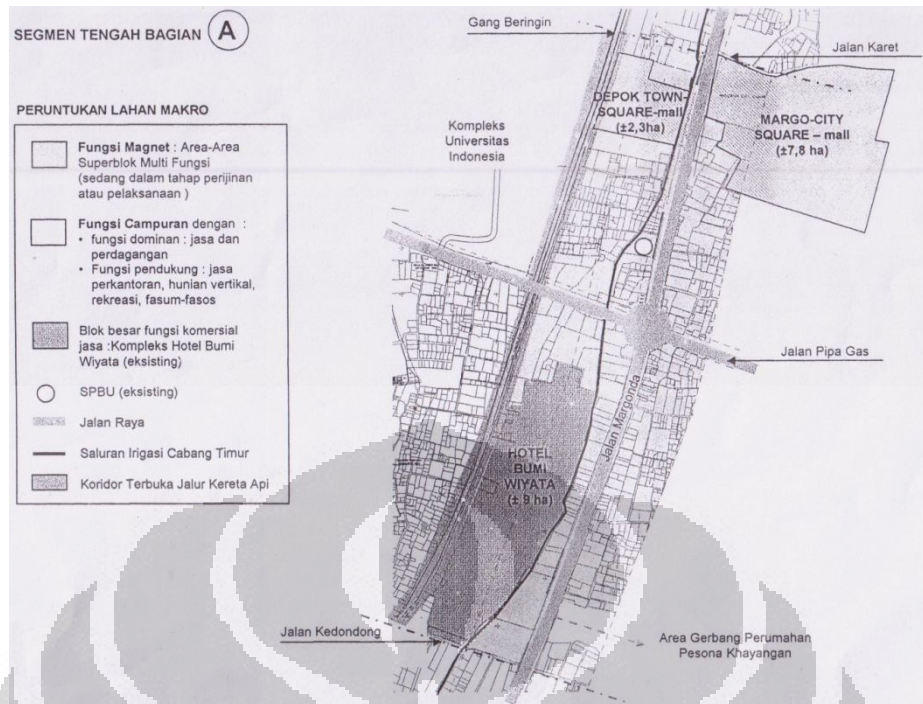
Sumber : RTBL Margonda, 2005

Gambar 2.4 Rencana Peruntukan Lahan Makro Segmen Utara



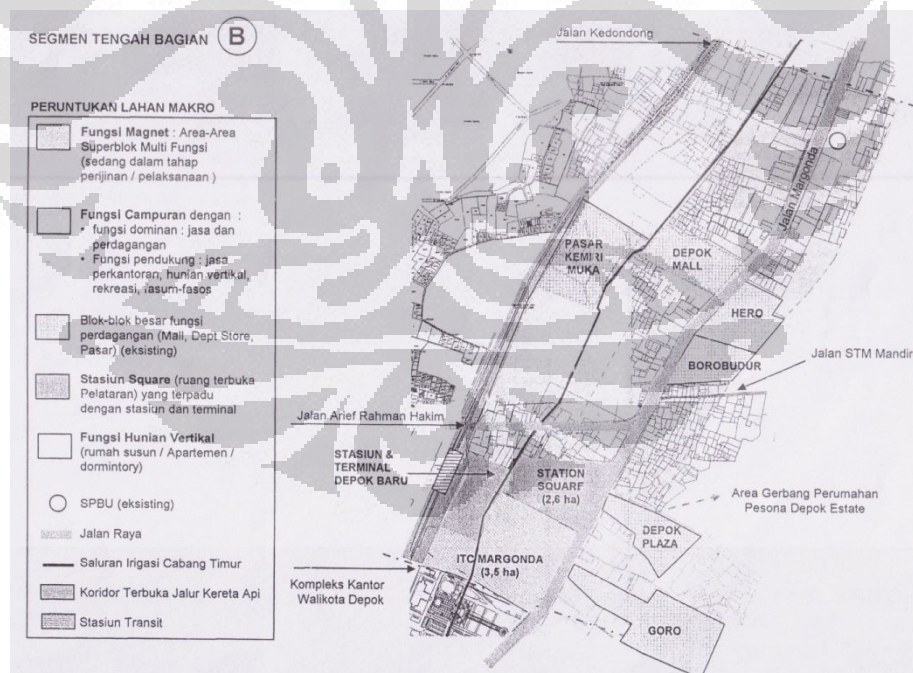
Sumber : RTBL Margonda, 2005

Gambar 2.5 Segmen Tengah



Sumber : RTBL Margonda, 2005

Gambar 2.5 Rencana Peruntukan Lahan Makro Segmen Tengah Bagian A



Sumber : RTBL Margonda, 2005

Gambar 2.6 Rencana Peruntukan Lahan Makro Segmen Tengah Bagian B

## 2.8 Penelitian Sebelumnya

Sebelum penelitian ini dapat dilakukan, terdapat beberapa penelitian sebelumnya yang mengkaji perkembangan kota yang dapat menjadi acuan untuk melakukan penelitian ini, antara lain;

Widyatmiko (2006) meneliti tentang perubahan fungsi bangunan hunian di kawasan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan Tahun 1983 – 2005. Kawasan Kebayoran Baru merupakan salah satu kawasan permukiman di Jakarta yang berkembang dengan pesat, ditandai dengan adanya perubahan hunian menjadi tempat usaha pada tahun 1983 – 2005. Perubahan fungsi bangunan hunian yang terjadi diduga terkait dengan perkembangan aksesibilitas pada ruas jalan utama di Kawasan Kebayoran Baru. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keterkaitan antara perubahan fungsi bangunan hunian dengan perkembangan aksesibilitas yang ditandai dengan jumlah angkutan umum, lebar jalan, dan nilai konektivitas pada tahun 1983 – 2005. Metodologi penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif secara dinamis atau *historical (spatial temporal)* yang dibagi menjadi dua periode 1983 – 1997, dan 1997 – 2005. Pada Periode 1983 – 1997, perubahan fungsi bangunan hunian yang terjadi di Kawasan Kebayoran Baru cenderung terkait dengan perkembangan sarana transportasi, kualitas jalan yang baik, dan kemudahan untuk mencapai dari berbagai arah, terutama pada ruas jalan yang dekat dengan pusat pelayanan umum. Sedangkan pada periode 1997 – 2005, perubahan fungsi bangunan hunian terkait dengan semakin baiknya kualitas jalan. Namun tidak semua perubahan fungsi bangunan selalu terkait dengan perkembangan sarana transportasi dan kemudahan untuk mencapai dari berbagai arah.

Harjanti (2002) tentang identifikasi faktor-faktor penyebab perubahan penggunaan lahan permukiman menjadi komersial di kawasan Jakarta Selatan. Penyebab perubahan guna lahan dari permukiman menjadi komersial, dapat diidentifikasi setelah terjadinya perubahan penggunaan lahan. Dari dua analisis pertama yaitu analisis perubahan penggunaan lahan dan analisis identifikasi faktor-faktor penyebab perubahan penggunaan lahan, diketahui bahwa penyebab perubahan penggunaan lahan di Kemang terbagi menjadi dua hal yang saling berkaitan yaitu Faktor-faktor pendorong masuknya aktivitas komersial ke



kawasan kemang, yaitu meliputi faktor lingkungan permukiman, jarak ke pusat kota/letak yang strategis, luas lahan, fasilitas perdagangan, sarana dan prasarana, fungsi jalan, dan nilai prestisius lahan. Dengan masuknya aktivitas baru, pasti ada aktivitas yang keluar yaitu permukiman, dan penyebabnya antara lain menurunnya fungsi dasar permukiman, naiknya harga lahan, dan naiknya pajak PBB setelah kawasan tersebut ditetapkan sebagai kawasan campuran berdasarkan peraturan pemerintah. Dari penelitian ini rekomendasi yang dapat diberikan ialah membatasi ruang aktivitas komersial dan mengendalikan penyebab perubahan penggunaan lahannya, antara lain untuk faktor lingkungan permukiman berupa pemusatan zona komersial.

Sutardi (2003) melakukan penelitian untuk menentukan pemanfaatan ruang di tepi Jalan Margonda Raya sekitar kawasan pendidikan, berdasarkan analisa data dan informasi mengenai perubahan pemanfaatan ruang serta latar belakang perubahan pemanfaatan ruang oleh masyarakat di tepi Jalan Margonda Raya sekitar kawasan pendidikan, yang semula di tetapkan sebagai kawasan perumahan kepadatan sedang menjadi campuran perumahan dan usaha. Data yang digunakan ialah data primer berupa hasil wawancara mendalam terhadap informan dan data sekunder berupa RTRW Kota Depok 2000-2010 yang kemudian dianalisis untuk melihat perubahan fungsi lahan yang terjadi dengan fungsi eksisting. Fokus penelitian ini adalah alternatif pilihan masyarakat dalam pemanfaatan ruang di sekitar kawasan tepi Jalan Margonda Raya berdasarkan latar belakang kebudayaan masyarakatnya dalam rangka peningkatan taraf hidup. Metode penelitian yang digunakan adalah metode wawancara dan pengamatan dengan desain penelitian adalah studi kasus. Wawancara mendalam dilakukan terhadap 25 orang informan. Penyebaran kuisisioner dilakukan berdasarkan lokasi ruang, yaitu tepat di tepi Jalan Margonda Raya, di jalan-jalan penghubung antara Jalan Margonda Raya dengan rel kereta api dan kawasan sekitar stasiun UI. Dari kategori lokasi tersebut kemudian muncul kategori luas lahan, luas bangunan, jenis usaha yang dilakukan, penghasilan yang didapatkan, dan pekerjaan sebelum membuka usaha, serta suku bangsa dari pemilik atau pengguna tersebut.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terjadi perubahan fungsi lahan di sekitar kawasan pendidikan dari mulai tepi Jalan Margonda Raya sampai dengan

rel kereta api. Kebutuhan para mahasiswa seperti tempat tinggal sementara, fasilitas-fasilitas yang membantu kegiatan belajar (seperti komputer, jaringan internet, serta fotocopy), kebutuhan akan komunikasi dan kebutuhan akan makan, minum dan hiburan merupakan setting yang memfasilitasi dan menjadi katalisator bagi masyarakat kawasan Margonda untuk mengubah fungsi ruang yang dimiliki atau disewa.

Kergaman jenis usaha yang timbul antara lain dipengaruhi oleh lokasi. Dengan membedakan lokasi ruang yang mereka miliki menjadi tiga kategori, yaitu tepi Jalan Margonda Raya, di jalan-jalan penghubung dan kawasan sekitar stasiun kereta UI, maka akan didapatkan jenis bisnis yang berbeda-beda untuk setiap lokasi. Hal ini jauh lebih dipengaruhi oleh luas lahan, luas bangunan, dan aksesibilitas. Lokasi di tepi jalan raya memiliki aksesibilitas yang sangat tinggi dan luas lahan yang diperlukan tidaklah besar, sehingga memungkinkan untuk digunakan sebagai berbagai jenis usaha. Pada jalan-jalan penghubung, lahannya biasanya lebih luas dan aksesibilitasnya cukup tinggi, sehingga memungkinkan untuk digunakan usaha pemondokan yang memang membutuhkan suasana tidak seramai tepi jalan raya.

Perubahan fungsi ruang memang tidak dapat semata-mata dipandang sebagai sesuatu yang negatif. Beberapa efek perubahan fungsi ruang yang terjadi malah membawa keuntungan bagi masyarakat dengan lokasi ruang-ruang tertentu.

Darda (2009) juga meneliti tentang karakteristik dan pola permukiman di Kec. Pamulang dan Kec. Ciputat yang mengalami gejala densifikasi. Dalam penelitiannya peneliti melakukan korelasi dan analisis deskriptif dan spasial dengan membandingkan peta permukiman (permukiman teratur dan permukiman tidak teratur) di Kec. Ciputat dan Kec. Pamulang pada tahun 1991, 1998 dan tahun 2007 untuk mengetahui gejala densifikasi di dua kecamatan tersebut. Mengidentifikasi karakteristik permukiman yang mengalami gejala densifikasi dengan cara mencari arah, jarak dan luasan (menggunakan penilaian kualitatif) dengan membandingkan gejala-gejala tersebut dengan tahun-tahun sebelumnya yang terjadi terhadap kota induk (Kota Jakarta). Mengetahui variable-variabel yang menjadi pemicu (*trigger*) terjadinya gejala densifikasi dengan cara membuat

korelasi antara daerah-daerah permukiman dengan fasilitas umum, harga tanah, jumlah penduduk dan aksesibilitas yang terdapat pada daerah penelitian.

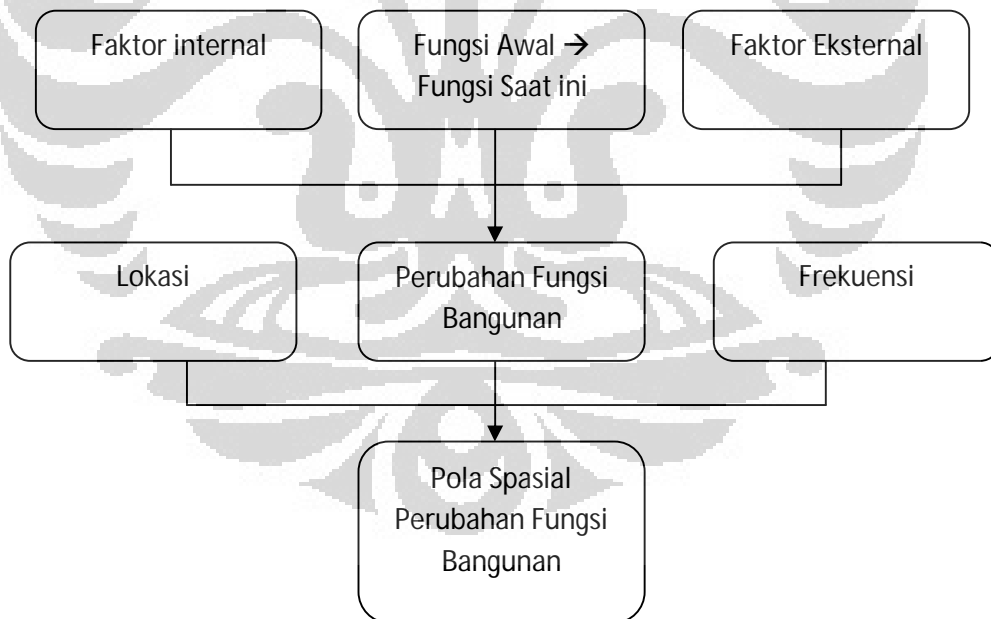
Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa perkembangan permukiman teratur dan tidak teratur terjadi secara pesat pada periode pertama atau pada kurun waktu 1991-1998 dengan karakteristik yang berbeda-beda. Hal ini disebabkan dalam kurun waktu tersebut pada sebagian besar daerah penelitian memiliki klasifikasi harga tanah yang juga berbeda-beda. Selain itu pada kurun waktu 1991-1998 juga terjadi perubahan beberapa fungsi jalan di kedua wilayah kecamatan tersebut. Lokasi permukiman yang mengalami gejala densifikasi terbesar berada pada wilayah yang mendekati DKI Jakarta. Sementara itu permukiman yang mengalami gejala densifikasi pada wilayah yang menjauhi Kota Jakarta gejalanya tidak dipengaruhi oleh jalan utama yang berada di wilayah tersebut namun lebih dipengaruhi oleh variabel harga tanah.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya ialah pada penggunaan segmen jalan sebagai zona analisis. Kemudian mengetahui bagaimana pola spasial perubahan fungsi yang terjadi di daerah penelitian. Penelitian ini juga bertujuan melengkapi penelitian-penelitian sebelumnya tentang perkembangan kota.

## BAB III METODE PENELITIAN

### 3.1 Alur Pikir Penelitian

Perubahan fungsi bangunan dapat disebabkan oleh beberapa penyebab. Dalam hal ini penyebab dibagi menjadi dua yaitu, baik faktor eksternal maupun faktor internal. Faktor eksternal yaitu faktor-faktor yang sifatnya berasal dari luar, seperti peningkatan harga tanah dan kebijakan pemerintah dalam mengatur wilayahnya. Sedangkan faktor internal ialah faktor yang berasal dari dalam diri pelaku perubah fungsi bangunan, hal ini merupakan motif yang membuat pelaku mengubah fungsi bangunannya. Motif tersebut bisa saja untuk meningkatkan pendapatan, untuk pemenuhan kebutuhan hidup, dan meningkatkan taraf hidup masyarakat. Perubahan fungsi tidak semata-mata terjadi secara serentak dan seragam, namun terjadi pada lokasi-lokasi yang beragam dengan frekuensi yang berbeda yang kemudian membentuk pola spasial perubahan fungsi bangunan.



**Gambar 3.1 Alur Pikir Penelitian**

### 3.2 Variabel Penelitian

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

#### **Faktor Eksternal**

1. Meningkatnya harga tanah
2. Peraturan Pemerintah

#### **Faktor Internal (Motif Masyarakat)**

1. Alasan pemilihan lokasi
2. Alasan melakukan perubahan fungsi
3. Meningkatkan taraf hidup masyarakat

### 3.3 Metode Penelitian Kualitatif

Metode penelitian diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu, Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Penelitian kualitatif menurut Moleong (1989:6) adalah sebagai berikut.

*“Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara holistik dan dengan suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah”*

### 3.4 Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data diperoleh dari data primer dan data sekunder dengan menggabungkan beberapa teknik diantaranya; Survey lapangan (observasi lapangan), dan studi kepustakaan. Penggabungan berbagai teknik tersebut bertujuan untuk lebih mengetahui kondisi lapangan dan memahami permasalahan di wilayah kajian.

Observasi dan wawancara terhadap pihak yang terlibat atau terkena dampak dari adanya perubahan fungsi lahan di kordidor Jalan Margonda Raya, antara lain:

1. Pengguna atau pemilik tempat usaha di sepanjang Jalan Margonda Raya

2. Masyarakat yang tinggal di sepanjang Jalan Margonda Raya yang telah tinggal 10 tahun dan berusia > 25 tahun.

### **Data Primer**

Merupakan data yang diperoleh langsung melalui survey lapangan (dalam bentuk observasi), maupun wawancara langsung terhadap pemilik fungsi komersial di Jalan Margonda Raya. Observasi lapangan dilakukan untuk mengumpulkan data kondisi fisik Jalan Margonda Raya mulai dari fungsi-fungsi eksisting bangunan yang beragam. Untuk mendukung observasi diambil gambar (foto-foto) di Jalan Margonda Raya agar dapat mempresentasikan kondisi eksisting lokasi kajian.

Setelah melakukan observasi, tahap selanjutnya adalah melakukan wawancara terhadap beberapa orang informan kunci. Penetapan informasi kunci dilakukan dengan tahap sebagai berikut:

1. Mendapatkan data kependudukan dari kelurahan. Dari data tersebut didapatkan sejumlah nama yang berusia lebih dari 25 tahun dan tinggal di Jalan Margonda Raya lebih dari 10 tahun; (tahun 1994 – 2011)
2. Sejumlah nama tersebut selanjutnya ditempatkan di atas peta kerja sehingga dapat dilihat persebarannya dan fungsi bangunan tempatnya berhuni/bekerja;
3. Dari persebaran nara sumber awal, ditetapkanlah nara sumber yang potensial mewakili lokasi segmen. Nara sumber yang ditetapkan sebagai wakil segmen merupakan orang yang bekerja lama dan mengetahui tentang perubahan fungsi bangunan.
4. Melakukan *depth interview* terhadap nara sumber

Tabel 3.1 Variabel dan data primer

No	Sasaran	Indikator	Data Variabel	Teknik Analisa	Jenis Dan Sumber Data
1	Masyarakat yang tinggal , pemilik	Motif perubahan fungsi bangunan	Alasan perubahan fungsi bangunan	Deskriptif	Data Primer & Wawancara
			Alasan Pemilihan Lokasi		
2	Masyarakat, Pengguna, pemilik	Perubahan Fungsi Bangunan	Meningkatnya Harga tanah	Deskriptif	Data Primer & wawancara
			Frekuensi perubahan fungsi bangunan (1994 – 2011)		
			Fungsi Bangunan awal dan Fungsi Bangunan Saat ini	Spasial	

### Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh dari artikel media cetak, hasil literatur baik yang dipublikasikan maupun tidak. Data sekunder yang didapat akan diuji validitas dengan melakukan cek silang antara fakta-fakta dari observasi lapangan serta sumber lain.

Data-data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini diantaranya adalah:

Tabel 3.2 Data Sekunder

No	Format Data Mentah	Sumber Data	Data yang digunakan	Instansi
1	SHP Polygon	Peta penggunaan tanah 1:25.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Data Penggunaan tanah (tahun 1994, 2000, dan 2009)</li> </ul>	BPN Kota Depok
2	SHP Polygon	Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Depok	<ul style="list-style-type: none"> <li>Data rencana tata ruang 2000 – 2010</li> <li>Data rencana tata ruang 2010 - 2030</li> </ul>	Dinas Tata Ruang Kota Depok
3	Data gambar, tabular.	Data RTBL (Rencana Tata Bangunan Lingkungan)	<ul style="list-style-type: none"> <li>RTBL jalan Margonda</li> </ul>	Dinas Tata Ruang kota Depok

Informasi yang didapat melalui survey primer maupun studi kepustakaan akan dirumuskan secara kualitatif yang kemudian akan disajikan secara deskriptif dan spasial.

### 3.5 Pengolahan Data

Untuk mengolah data sekunder yang telah diperoleh digunakan software SIG seperti *ArcView*. Software ini digunakan karena Perangkat Lunak *ArcView* merupakan perangkat lunak komputer yang didesain untuk memberikan kekuatan analisis terhadap data geografis, yaitu menyajikan tampilan grafik dan tekstual (atribut) dalam satu sistem dan kemampuan dalam menyusun komposisi peta keluaran (*output*). *ArcView* memberikan kemudahan dalam memahami hakekat konsep SIG dan dengan kemampuannya memberikan keleluasaan ruang pandang kita terhadap analisis data keruangan. Disamping itu *ArcView* juga mampu menyusun komposisi peta keluaran (desain kartografi) secara interaktif dan efisien, karena kenampakan hasil akhir sama dengan kenampakan pada layar monitor serta *ArcView* menyediakan berbagai simbol kartografi dan berkemampuan mengimpor simbol-simbol kartografi yang dibutuhkan. Software ini sangat cocok untuk mengolah data-data yang digunakan dalam penelitian ini.

*Microsoft Office* seperti *excel* untuk tabulasi dan kompilasi data serta *word* untuk penyusunan laporan.. Pengolahan peta kerja dan data-data yang mengalami pengolahan akan dijelaskan sebagai berikut :

#### Pengolahan data spasial

1. Peta Daerah penelitian

Peta Administrasi diolah dengan menggunakan software *ArcView 3.3* ditampilkan dalam bentuk poligon wilayah administrasi kemudian *dicropping* sesuai dengan daerah penelitian kemudian disesuaikan dengan batas-batas daerah penelitian tersebut.

2. Peta Jaringan Jalan

Peta jaringan jalan diolah menggunakan software *ArcView 3.3*.

3. Peta Penggunaan Tanah

Peta penggunaan tanah ini diolah dengan menggunakan *ArcView 3.3* yaitu dengan mengambil theme penggunaan tanah berskala 1:25.000, kemudian dipisahkan antara penggunaan tanah permukiman dan jasa dan perdagangan. Untuk kemudian dianalisis pada tahun yang berbeda sehingga terlihat pola yang terbentuk.



4. Menentukan frekuensi perubahan fungsi bangunan.
5. Menentukan tahap perubahan fungsi bangunan.

Perubahan fungsi yang terjadi dapat ditentukan daerah-daerah yang mengalami perubahan fungsi bangunan dan faktor penyebabnya pada masing-masing segmen. Sehingga diketahui daerah tersebut berada dalam tahap penetrasi, invasi, dominasi, atau suksesi.

6. Menentukan pola spasial perkembangan perubahan fungsi bangunan.

Untuk menentukan pola spasial perkembangan perubahan fungsi lahan dihasilkan dari hasil observasi dan wawancara terhadap informan dan informan. Dari data-data setiap tahun tersebut akan terlihat pola spasial perkembangan perubahan fungsi bangunan.

### **3.6 Analisa Data**

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif dan analisis spasial. Analisis spasial dilakukan dengan menjelaskan perubahan fungsi bangunan yang terjadi secara temporal melalui peta perubahan fungsi bangunan sehingga akan terlihat proses perubahan fungsi yang terjadi. Analisis perubahan fungsi yang terjadi juga diperkuat dari hasil wawancara yang dilakukan terhadap masyarakat yang berada di wilayah penelitian.

Tahap Analisis Data:

#### **1. Pemrosesan Satuan**

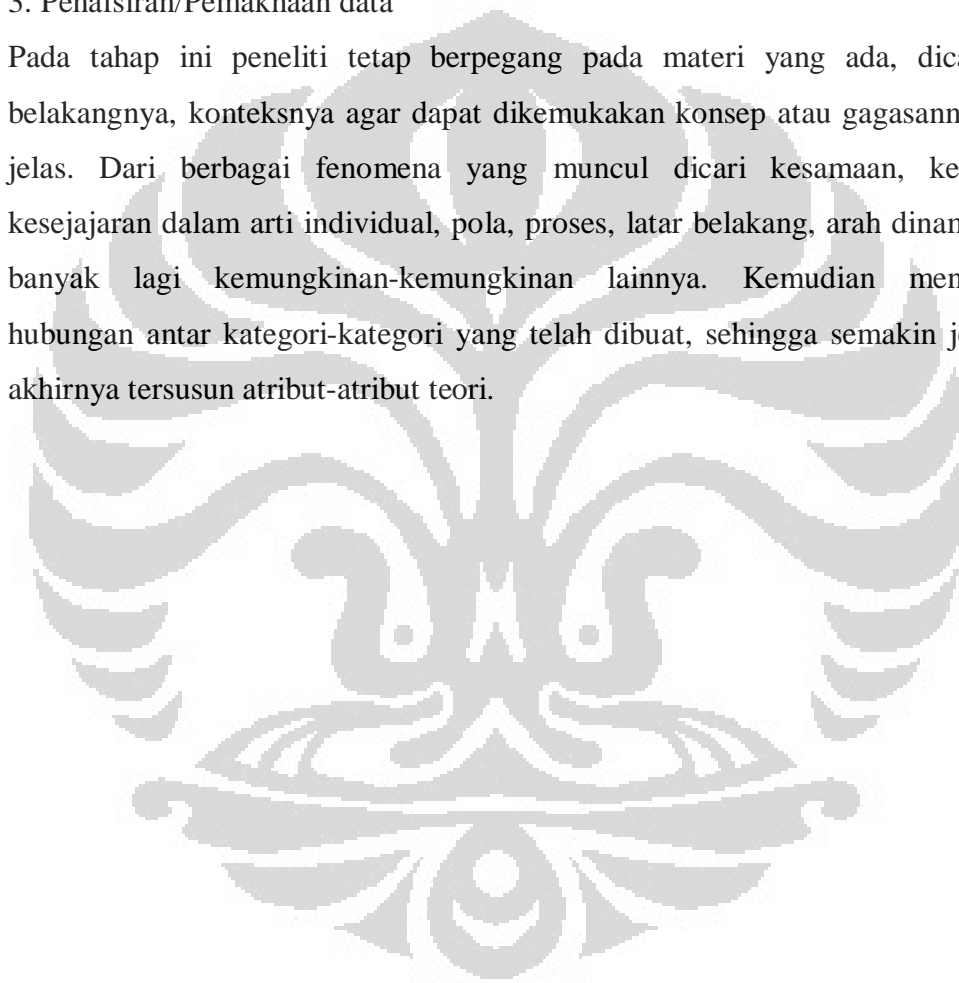
Satuan adalah bagian terkecil yang mengandung makna yang utuh dapat berdiri sendiri terlepas dari bagian yang lain. Satuan dapat berwujud kalimat faktual sederhana, misalnya: “Informan menunjukkan bahwa ia merubah fungsi bangunan untuk meningkatkan pendapatannya sehingga dapat memenuhi kebutuhan hidupnya lebih baik”. Selain itu satuan dapat berupa paragraf penuh. Satuan ditemukan dalam catatan pengamatan, wawancara, dokumen, laporan dan sumber lainnya.

## 2. Kategorisasi Data

Melakukan kategorisasi data berdasarkan hasil pengumpulan data dari berbagai sumber, baik hasil wawancara, observasi, data-data sekunder, dan data yang diambil dari penelitian terdahulu. Dari data-data tersebut kemudian dikelompokkan kedalam dua kelompok yaitu faktor internal dan faktor eksternal sebagai penyebab dari perubahan fungsi bangunan tersebut.

## 3. Penafsiran/Pemaknaan data

Pada tahap ini peneliti tetap berpegang pada materi yang ada, dicari latar belakangnya, konteksnya agar dapat dikemukakan konsep atau gagasannya lebih jelas. Dari berbagai fenomena yang muncul dicari kesamaan, kemiripan, kesejajaran dalam arti individual, pola, proses, latar belakang, arah dinamika dan banyak lagi kemungkinan-kemungkinan lainnya. Kemudian menafsirkan hubungan antar kategori-kategori yang telah dibuat, sehingga semakin jelas dan akhirnya tersusun atribut-atribut teori.



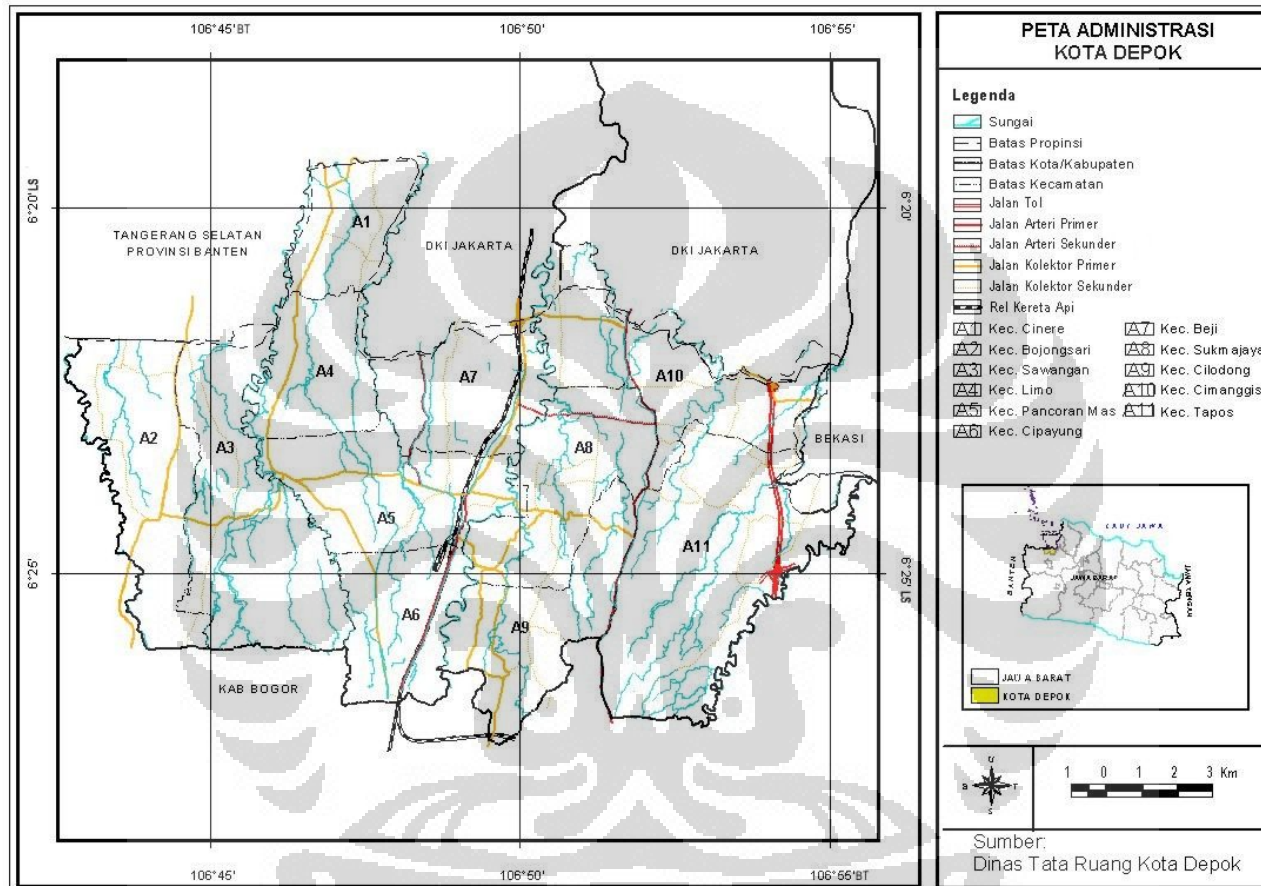
## BAB IV

### GAMBARAN UMUM JALAN MARGONDA RAYA

#### 4.1 Lokasi dan Sejarah Kota Depok

Kota Depok terletak di  $06^{\circ}19'00''$  -  $6^{\circ}28'00''$  LS dan antara  $106^{\circ}43' 00''$  -  $106^{\circ}55'30''$  BT, dengan luas sebesar 20.029 Ha. Memiliki batas-batas administratif sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kecamatan Ciputat Kota Jakarta Selatan , Proponsi Banten Kota Tangerang Selatan)
- Sebelah Timur : Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi dan Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor
- Sebelah Selatan: Kecamatan Cibinong dan Kecamatan Bojong Gede Kabupaten Bogor
- Sebelah Barat : Kecamatan Parung dan Kecamatan Gunungsindur Kabupaten Bogor di sebelah barat.



Sumber: Dinas Tata Ruang Kota Depok  
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Depok

Kota Depok dahulu merupakan sebuah dusun terpencil ditengah hutan belantara, yang kemudian pada tanggal 18 Mei 1696 seorang pejabat tinggi VOC (Cornelis Cahstelein) membeli tanah yang meliputi daerah Depok dan sedikit wilayah Jakarta Selatan serta Ratujaaya Bojong Gede. Selanjutnya tahun 1871 Pemerintah Belanda mengizinkan daerah Depok membentuk Pemerintahan dan Presiden sendiri.

Keputusan tersebut berlaku sampai 1942. Gemeente Depok diperintah oleh seorang Presiden sebagai badan Pemerintahan tertinggi. Kemudian pada tahun 1976 perumahan mulai dibangun baik oleh Perum Perumnas maupun pengembang. Pada tahun 1981 Pemerintah membentuk Kota Administratif Depok berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 43 tahun 1981 yang peresmiannya pada tanggal 18 Maret 1982 oleh Menteri dalam Negeri (H. Amir Machmud) yang terdiri dari 3 (tiga) Kecamatan dan 17 (tujuh belas) Desa. Pada tahun 1987 dibangunnya kampus Universitas Indonesia (UI), serta meningkatnya perdagangan dan Jasa yang semakin pesat sehingga diperlukan kecepatan pelayanan.

Berdasarkan Undang – undang No. 15 tahun 1999, tentang pembentukan Kotamadya Daerah Tk. II Depok yang ditetapkan pada tanggal 20 April 1999, dan diresmikan tanggal 27 April 1999 berbarengan dengan Pelantikan Pejabat Walikotamadya Kepala Daerah Tk. II Depok yang dipercayakan kepada Drs. H. Badrul Kamal yang pada waktu itu menjabat sebagai Walikota Kota Administratif Depok.

Pada tahun 2007, terjadi pemekaran kecamatan di Kota Depok dari 6 (enam) menjadi 11 (sebelas) kecamatan. Hal ini merupakan implementasi dari Perda Kota Depok Nomor 08 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kecamatan di Kota Depok, yang diharapkan akan berdampak positif bagi masyarakat. Dengan bertambahnya jumlah kecamatan tersebut, akan semakin mendekatkan pelayanan sehingga memudahkan masyarakat dalam mengurus berbagai keperluannya yang membutuhkan layanan aparatur pemerintah di kecamatan.

Perubahan status Depok dari kota administratif menjadi kotamadya memberikan pengaruh langsung bagi perkembangan Jalan Margonda Raya.

Perubahan status menjadi kotamadya pada tahun 1999 tentu saja memberikan kewenangan penuh kepada pemerintah Kota Depok untuk mengatur wilayahnya, termasuk juga Jalan Margonda Raya, Kota Depok dan wilayah sekitarnya.

#### 4.2 Kondisi fisik Kota Depok

Pada umumnya kemiringan lahan di Kota Depok berkisar 8-15% tetapi ada juga kecamatan yang memiliki Kemiringan 2-8% yaitu di Sebagian Kecamatan Cinere, Kecamatan Beji Dan Sebagian Kecamatan Cimanggis dan kemiringan >15% terbentang dari Selatan ke Utara yaitu di sepanjang sungai yang melintasi Kawasan Perencanaan, Sedangkan Ketinggian Kota Depok pada umumnya berada pada ketinggian 40 -70 meter diatas permukaan laut dan ketinggian 40 -140 meter tersebar di bagian selatan Kota Depok

Berdasarkan kondisi hidrogeologi, Kota Depok didominasi oleh kelompok litologi endapan lanau, pasir, kerikil dan kerakal hasil pengendapan kembali endapan vulkanik kwarter (*kipas alluvial muda*) serta konglomerat dan pasir sungai (*endapan alluvial tua*), dengan tingkat kelulusan air sedang sampai tinggi termasuk akifer dengan produktivitas tinggi di bagian utara dan akifer dengan produktivitas sedang di bagian selatan dengan penyebaran akifer luas dengan debit antara 1-5 liter/detik, keadaan ini menunjukkan Kota Depok memiliki kandungan air tanah yang cukup baik. Selain sumberdaya air tanah di Kota Depok juga terdapat sumberdaya air lain yang berasal dari sumberdaya air permukaan yang meliputi 30 setu dan sungai yang melintasi Kota Depok sebanyak 14 buah.

#### 4.3 Jalan Margonda Raya

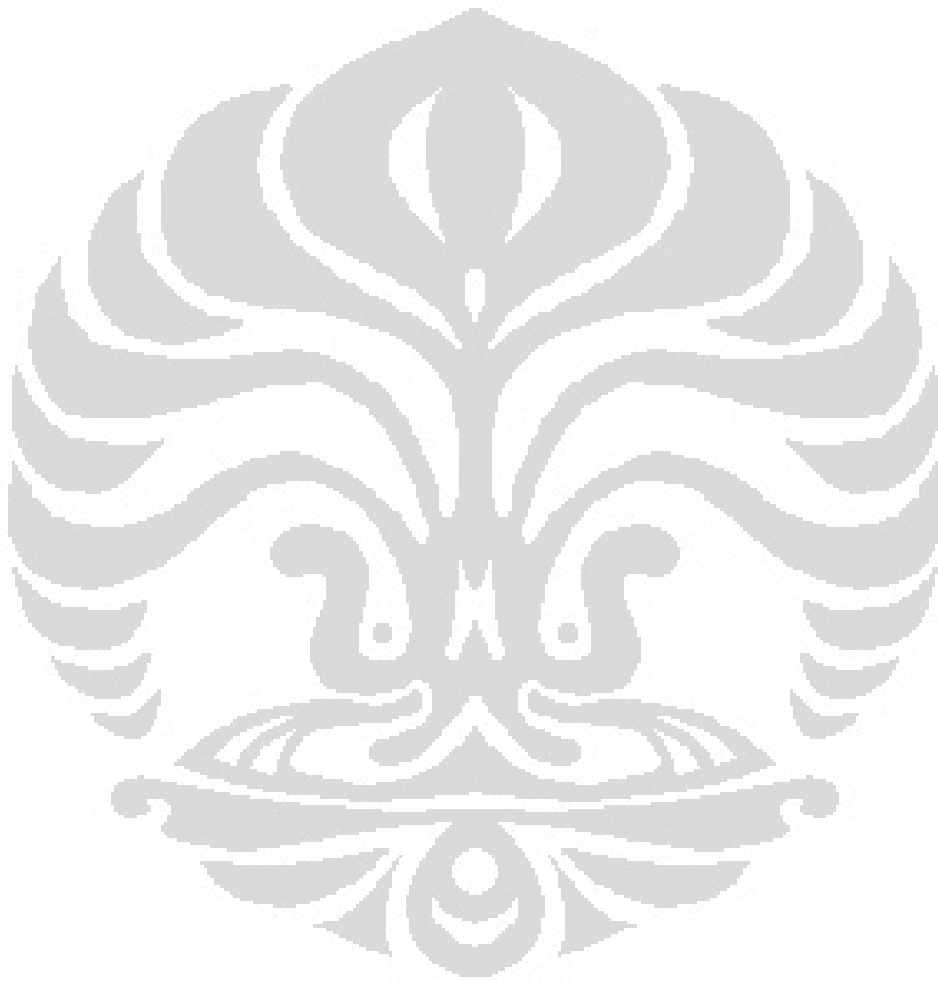
Jalan Margonda Raya terletak di dalam wilayah administrasi Kota Depok. Memiliki letak astronomis  $6^{\circ}21' 24''$ LS -  $6^{\circ}23'59''$  dan antara  $106^{\circ}49'08''$  -  $106^{\circ}49'58''$ . Jalan Margonda Raya memiliki panjang 5,2 km dari *fly over* UI sampai dengan pertigaan jalan Dewi Sartika. Jalan ini terbagi atas 3 segmen, yaitu:

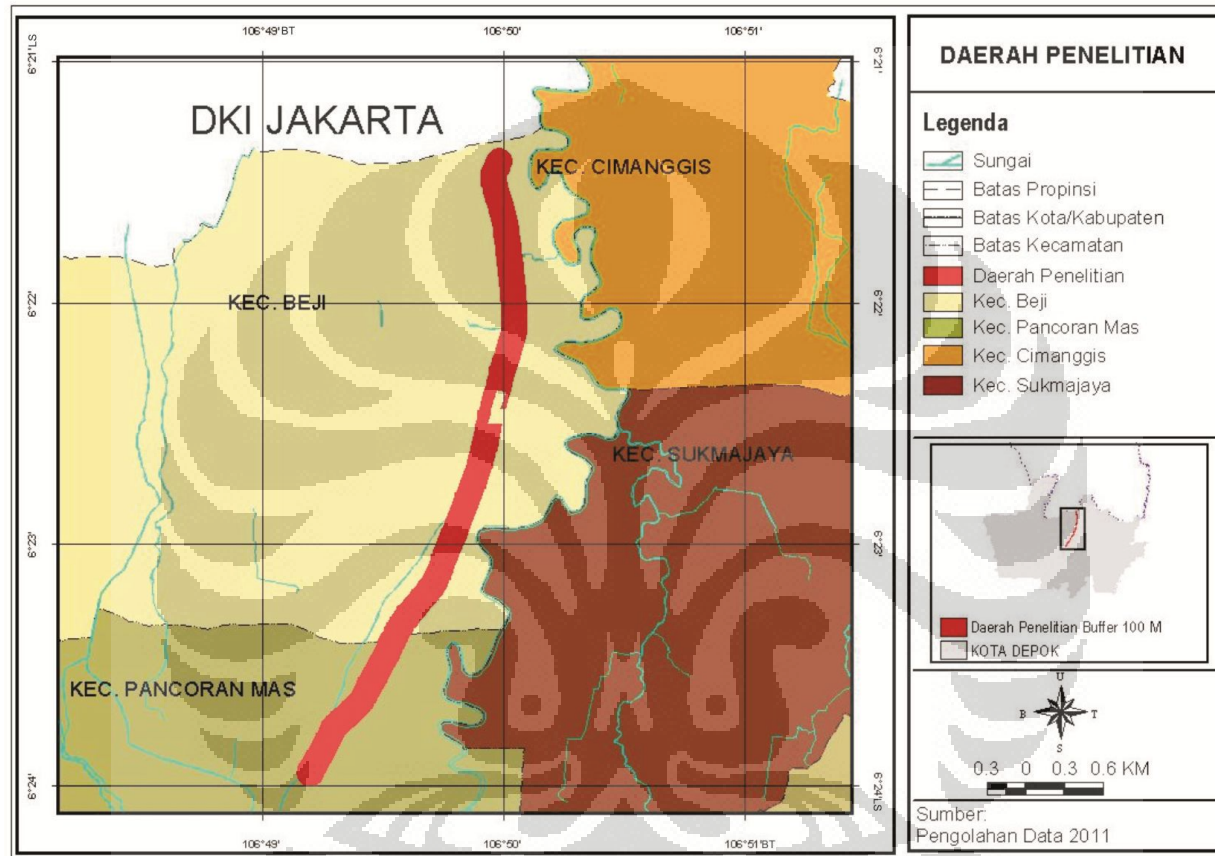
- (1) Dari *fly over* UI sampai dengan pertigaan jalan Ir. H Juanda,

(2) Pertigaan jalan Ir. H Juanda – Jln. Arief Rahman Hakim,

(3) Pertigaan Jln Arief Rahman Hakim – Pertigaan Jln Dewi Sartika.

Jalan Margonda Raya terletak di dalam 2 wilayah administratif kecamatan yaitu kecamatan Pancoran Mas (kelurahan Depok) dan kecamatan Beji (kelurahan Kemirimuka dan kelurahan Pondok Cina).





Sumber: Pengolahan data 2011

Gambar 4.2 Peta Daerah Penelitian



#### 4.3.1 Perkembangan Jalan Margonda Raya

Jalan raya selalu menjadi cerminan dari kehidupan penggunanya, baik yang menggunakan sebagai jalur transportasi maupun yang menggunakannya sebagai pemicu aktivitas di sekitarnya. Jalan raya juga dapat menggambarkan aspek dari kehidupan masyarakat: keamanan, ekonomi, politik, sosial budaya, dsb. Begitu pula dengan Jalan Margonda Raya, Jalan Margonda Raya yang merupakan pintu gerbang Kota Depok saat ini terlihat begitu tidak teratur dan macet pada jam-jam sibuk. Disebut tidak teratur karena di kawasan tersebut tidak jelas lagi pembagian zona yang harus diperuntukan bagi perkantoran atau bagi perniagaan. Dewasa ini beberapa pengembang sedang membangun beberapa kompleks bangunan yang kebanyakan berada di Jalan Margonda, seperti apartemen, mall, Margo city, dan hipermarket.

Jalan Margonda Raya mengalami perkembangan ruas jalan yang cepat. Perkembangan ini diawali oleh perluasan jalan utama Margonda Raya pada awal tahun 1990. Pembukaan ruas jalan ini terkait berdirinya beberapa kampus seperti Universitas Indonesia, Universitas Gunadarma dan Universitas Pancasila. Jalan Margonda Raya yang semakin ramai dan berkembang pesat mengakibatkan beberapa permasalahan, diantaranya kemacetan sehingga untuk mengatasi kemacetan, pemerintah Kota Depok, dan pemerintah Propinsi melebarkan jalan utama tersebut. Pelebaran jalan terbagi menjadi beberapa tahap. Tahap pertama telah selesai dikerjakan pada akhir 2007 dengan anggaran sebesar Rp 3,5 miliar. Proyek ini melebarkan ruas Jalan Margonda Raya sepanjang 600 meter di kedua arah, mulai dari pertigaan Jalan Dewi Sartika hingga pertigaan Jalan Layang Arif Rahman Hakim. Sedangkan untuk lebar jalan adalah 3 meter ke kiri dan ke kanan. Tahap kedua dilakukan pada tahun 2008, tahap ketiga dikerjakan pada tahun 2009. Kini Jalan Margonda Raya memiliki 8 jalur.

Sejak perubahan status Depok menjadi Kotamadya Daerah Tingkat II yang dikukuhkan oleh Undang-Undang No.15 tahun 1999, maka perkembangan Kota Depok berlangsung sangat pesat bahkan diperkirakan akan lebih pesat lagi pada masa-masa yang akan datang. Padahal sebelum Depok berstatus sebagai kota otonom pun, kota ini telah banyak mengalami pergeseran-pergeseran peruntukan

maupun fungsi lahan, terutama di kawasan koridor Margonda sebagai pusat kota utamanya.

#### **4.3.2 Titik Keramaian di Jalan Margonda Raya**

Pada Jalan Margonda Raya terdapat empat pusat pergerakan massa yaitu Terminal Depok, Stasiun Kereta Depok Baru, Stasiun Kereta Pondok Cina dan Stasiun Kereta Universitas Indonesia. Sehingga pada pagi hari pergerakan masyarakat banyak yang berjalan kaki dari Jalan Margonda Raya menuju tempat-tempat pusat pemberhentian transportasi tersebut. Di lain sisi sepanjang Jalan Margonda Raya terdapat pusat jasa dan komersial serta merupakan jalur penghubung dengan lingkungan perumahan, sehingga pada jalan ini pergerakan masyarakat hampir tidak pernah berhenti sepanjang hari.

Berdasarkan hasil pengamatan yang dilakukan di sepanjang jalan Margonda Raya, terdapat 5 titik yang paling ramai dilalui oleh pengguna jalan.

Titik pertama berada di Segmen Utara Jalan Margonda Raya. Titik ini terletak di depan Gang Kober. Titik ini sangat ramai karena pengguna jalan lalu lalang mulai dari jam 7 pagi dimana aktivitas mahasiswa, pekerja, anak sekolah dimulai. Selain itu penyebab keramaian ini adalah adanya beberapa lokasi penting yakni, di sebelah barat terdapat Universitas Indonesia dan Stasiun Kereta Universitas Indonesia, sedangkan di sebelah timur adalah lokasi tempat tinggal mahasiswa UI (rumah kos). Selain itu, kendaraan yang berhenti seperti angkutan umum yang mencari penumpang juga menjadi salah satu penyebab keramaian.

Titik ke dua adalah daerah Pondok Cina. Daerah ini memiliki beberapa lokasi kegiatan seperti Universitas Gunadarma, Sekolah Dasar Negeri Pondok Cina 4, Sekolah Dasar Negeri Pondok Cina 5, Stasiun Kereta Pondok Cina, Margo City dan Depok Town Square. Titik ini merupakan tarikan perjalanan bagi semua strata masyarakat, dari anak sekolah hingga pekerja dewasa.

Titik keramaian ke tiga adalah di daerah perumahan Pesona Khayangan dan sekitarnya. Pada daerah ini terdapat perumahan penduduk yang cukup padat, beberapa kantor, dan sekolah (SD, SMP, dan SMA Pribadi). Keramaian ini

disebabkan oleh pergerakan kendaraan yang memotong jalan dan juga menyeberang jalan. Tak sering jalur jalan di daerah ini menjadi macet karena hal diatas.

Titik keramaian yang ke empat berada di daerah perumahan dan STM Mandiri Depok. Sebagian besar siswa STM Mandiri pada jam-jam awal masuk sekolah dan pulang menyebabkan daerah ini ramai dan macet, hal ini dikarenakan angkutan umum yang berhenti menaikturunkan penumpang dan orang yang menyebrang.

Titik keramaian yang ke lima berada di terminal Depok, titik ini merupakan titik yang dinamis pergerakannya. Hal ini dikarenakan terdapatnya pusat-pusat kegiatan, diantaranya; kantor walikota, kantor polisi, rumah sakit, mal ITC, Depok Plaza, dan beberapa pertokoan. Keramaian sudah terjadi sejak pagi (sekitar jam 7 pagi) sampai dengan malam jam (10 malam). Padatnya titik ini juga dikarenakan pengguna jalan yang lalu lalang, menyebrang, naik-turun kendaraan umum.

Jalan Margonda Raya yang selalu dilewati oleh pengguna jalan menjadikan pemicu terjadinya perubahan fungsi bangunan ke arah komersial. Intensitas penggunaan jalan yang tinggi di Jalan Margonda Raya menyebabkan para pelaku usaha bermunculan membuka kegiatan usaha di sepanjang Jalan Margonda Raya.

#### 4.3.3 Penggunaan Tanah di sepanjang Jalan Margonda Raya

Tabel 4.1 Penggunaan Tanah Jalan Margonda Raya

Penggunaan Tanah	Luas (Ha)
Gedung	0.125
Kebun/Perkebunan	2.515
Pemukiman	88.657
Rumput/Tanah kosong	2.602
Tegalan/Ladang	8.902

Sumber: Pengolahan peta penggunaan tanah Kota Depok 2009

Jenis penggunaan tanah yang ada di sepanjang Jalan Margonda Raya meliputi permukiman, tegalan, kebun, gedung, dan tanah kosong. Dalam pemanfaatannya, penggunaan tanah di Jalan Margonda Raya didominasi oleh areal komersial baik jasa maupun perdagangan. Namun ada beberapa fasilitas sosial yang terdapat di Jalan Margonda Raya seperti Sekolah Dasar, STM, Rumah Sakit, dll. Dalam perkembangannya, pemanfaatan tanah di sekitar jalan tersebut terus mengalami perubahan. Perubahan tersebut cenderung menjadi fungsi yang lebih tinggi dalam memberi manfaat ekonomi.

#### **4.3.4 Fungsi Jalan Margonda Raya**

Jalan Margonda Raya sebagai salah satu pintu gerbang utama Kota Depok dengan wilayah DKI Jakarta. Berdasarkan klasifikasi kelas fungsi, Jalan Margonda Raya termasuk kelas fungsi kolektor primer dengan status adalah jalan provinsi.

Sesuai dengan kelas fungsi jalan yaitu kolektor primer maka pada Jalan Margonda Raya ditetapkan batas kecepatan kendaraan sebesar 60 km/jam. Selain itu seperti kita ketahui bersama Jalan Margonda Raya merupakan kawasan tertib lalu lintas (KTL) untuk wilayah Kota Depok.

Jalan Margonda Raya memiliki fungsi sebagai ruang publik. Fungsi Jalan Margonda Raya sebagai ruang publik digunakan untuk lalu lalang kendaraan. Namun juga terdapat aktivitas perdagangan yang seharusnya bersifat pribadi (*private domain*) tetap terjadi di atas ruang publik ini seperti pedagang kaki lima, tukang ojek, warung rokok, dll. Tumpang tindih dari fungsi ini yang selanjutnya menimbulkan permasalahan-permasalahan di Kota Depok khususnya di Jalan Margonda Raya.

## **BAB V**

### **POLA PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN**

Jalan Margonda Raya terbagi atas tiga segmen yaitu (1) Dari *fly over* UI sampai dengan pertigaan jalan Ir. H Juanda, (2) Pertigaan jalan Ir. H Juanda – Jln. Arief Rahman Hakim, (3) Pertigaan Jln Arief Rahman Hakim – Pertigaan Jln Dewi Sartika. Pembagian Jalan Margonda Raya menjadi tiga segmen dilakukan dengan mengacu pada Rencana Tata Bangunan Lingkungan (RTBL) Jalan Margonda Raya tahun 2005. Letaknya yang sangat strategis dan memiliki volume lalu lintas yang besar membuat jalan ini bersifat dinamis. Sifat yang dinamis ini membuat wilayah di sepanjang Jalan Margonda Raya mengalami perubahan fungsi.

#### **5.1. Fungsi Bangunan**

Di dalam penelitian yang dilakukan ini terdapat bermacam-macam fungsi bangunan di sepanjang Jalan Margonda Raya. Sebagian besar fungsi bangunan yang terdapat di Jalan Margonda Raya adalah areal yang bersifat komersial. Fungsi tersebut muncul akibat dari perkembangan kegiatan komersial yang terjadi, dipicu oleh keberadaan Jalan Margonda yang semakin ramai dilalui oleh pengguna jalan. Secara lebih spesifik, fungsi komersial di dalam kawasan Margonda ini dapat dikategorikan ke dalam dua tipe komersial yaitu fungsi perdagangan dan jasa.

##### **5.1.1 Fungsi Perdagangan.**

Fungsi perdagangan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat untuk beraktivitas yang berhubungan dengan menjual dan membeli barang untuk memperoleh keuntungan. Fungsi ini banyak berada di sepanjang jalur Margonda hingga ke simpang jalan Dewi Sartika – Jl Tole Iskandar. Fungsi komersial perdagangan yang ada sekarang, terdiri dari pusat perbelanjaan, *department store*, rumah makan, *show-room* mobil, *show room* motor, mebel, toko ban dan aksesoris mobil.

### 5.1.2 Fungsi Jasa.

Dalam penelitian ini fungsi jasa dibatasi sebagai kegiatan yang memiliki nilai bagi orang lain dan memberikan kemudahan, manfaat yang dapat dijual kepada konsumen yang menggunakan atau menikmatinya. Fungsi komersial jasa yang banyak terdapat pada daerah-daerah tersebut antara lain perguruan tinggi, sekolah, kantor swasta, bengkel, wartel, warnet, fotokopi, bank, pompa bensin, dan salon. Fungsi jasa ini memanfaatkan bangunan-bangunan rumah atau tanah kosong yang dialihfungsikan menjadi bangunan komersial atau membangun bangunan-bangunan baru yang mendatangkan keuntungan bagi pemilik dan penggunanya.

Pembagian ini dibagi berdasarkan segmen yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan Lingkungan (RTBL, 2005) yang dibuat oleh Kota Depok di Jalan Margonda Raya. Pembagian segmen dibagi atas dasar pertimbangan aktivitas kegiatan yang terjadi di masing-masing wilayah. Segmen Utara memiliki magnet perkembangan berupa aktivitas pendidikan. Segmen Tengah memiliki kegiatan komersial. Segmen Selatan memiliki pusat aktivitas perkembangan berupa perkantoran, pada segmen Selatan peneliti tidak meneliti lebih mendalam dikarenakan segmen ini merupakan areal perkantoran yang perubahan fungsinya tidak begitu signifikan.

### 5.2 Perubahan Fungsi Bangunan

Dari hasil observasi dan wawancara yang dilakukan di sepanjang Jalan Margonda Raya pada segmen utara dan segmen tengah terdapat 5 kategori perubahan fungsi bangunan.

Tabel 5.1 Perubahan Fungsi Bangunan

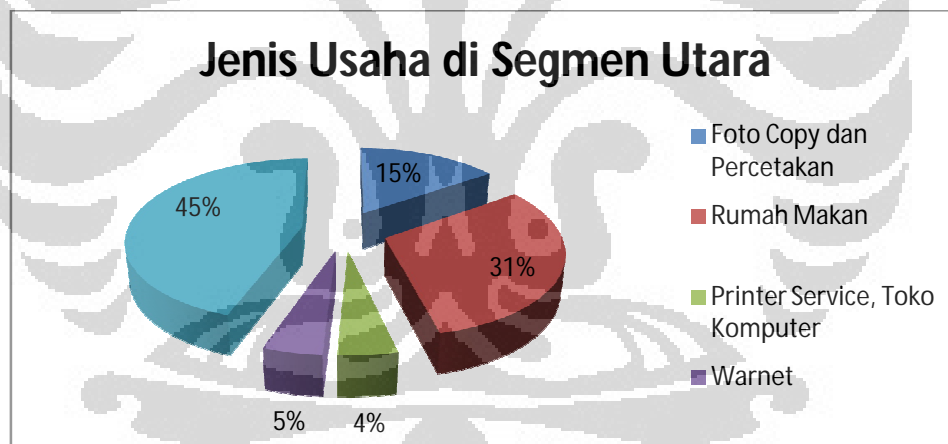
No	Kategori	Perubahan Fungsi
1.	Pertama	Tanah kosong menjadi hunian vertikal
2.	Ke dua	Tanah kosong menjadi area komersial
3.	Ke tiga	Tanah kosong menjadi area komersial kompleks
4.	Ke empat	Hunian menjadi area komersial
5.	Ke lima	Komersial sederhana menjadi komersial kompleks

Sumber: Pengolahan data survei 2011

Tahun yang digunakan sebagai titik awal perubahan fungsi adalah tahun 1994 dimana tahun 1994 yakni pada saat Kota Depok masih berupa kota administratif.

### 5.2.1 Segmen Utara

Segmen utara berada di antara *fly over* UI sampai dengan Jalan Karet – Gang Beringin. Berdasarkan hasil pengumpulan data, fungsi bangunan di segmen utara didominasi oleh perdagangan dan jasa. Jenis-jenis kegiatan yang dominan adalah usaha jasa *foto copy*, percetakan, rumah makan, apartemen, warnet, mini market, dan toko buku serta bengkel dan *show room* mobil. Jenis usaha yang paling dominan di segmen ini adalah usaha *foto copy* sebanyak 27 bangunan dari dan rumah makan sebanyak 51 bangunan.

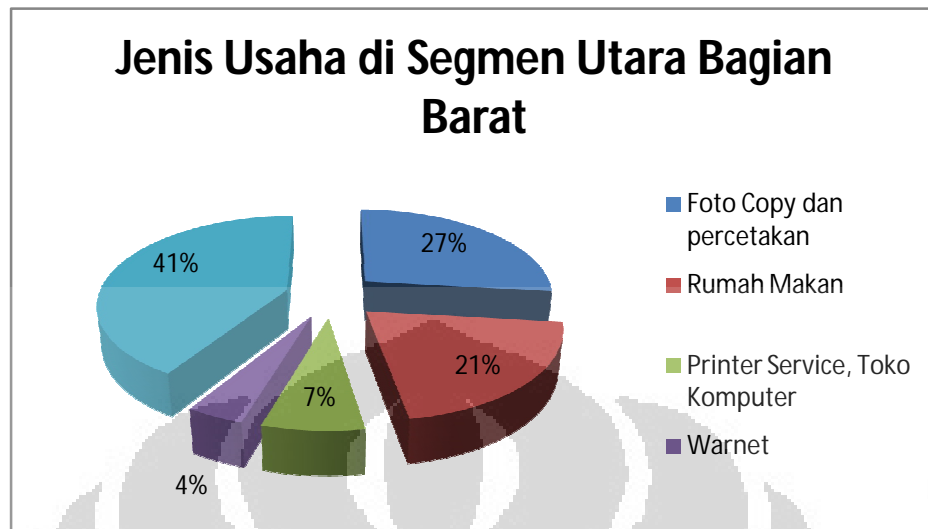


Sumber : Pengolahan data survei 2011

Gambar 5.1 Grafik Jenis Usaha di Segmen Utara

Segmen ini ditetapkan oleh pemerintah Kota Depok sebagai kawasan campuran (*mix uses*) dengan fungsi utama berupa komersial jasa perkantoran dan fungsi-fungsi pendukung berupa komersial perdagangan, hunian vertikal, rekreasi edukasi, serta dilengkapi oleh fasilitas umum dan sosial yang sesuai dengan skala pelayanannya. Segmen utara dibagi menjadi dua bagian yaitu segmen utara bagian barat dan segmen utara bagian timur.

## Segmen Utara bagian Barat



Sumber : Pengolahan data survei 2011

Gambar 5.2 Grafik Jenis Usaha di Segmen Utara

Seiring dengan berjalannya waktu, sejak tahun 1994 sampai dengan sekarang (2011) terjadi perubahan fungsi bangunan di Sepanjang Jalan Margonda Raya. Terdapat beberapa kasus perubahan fungsi bangunan yang terjadi di segmen Utara bagian barat:

1. Tanah Kosong menjadi area komersial



Sumber: Koleksi Pribadi, 2011

Gambar 5.3 Perubahan fungsi bangunan dari tanah kosong menjadi komersial

Gambar diatas menunjukkan salah satu contoh perubahan fungsi dari tanah kosong menjadi komersial. Bangunan yang baru dibangun tersebut tidak jauh dari



pusat kegiatan utama perguruan tinggi, memiliki jarak 180 meter dari Universitas Indonesia dan 250 meter dari Universitas Gunadarma . Bangunan-bangunan yang berubah dari tanah kosong menjadi area komersial memiliki luas lahan yang cukup luas yaitu lebih dari 200 m<sup>2</sup>. Perubahan fungsi dari tanah kosong menjadi area komersial terjadi dikarenakan harga tanah yang semakin meningkat.

Menurut informan 22 tanah-tanah kosong banyak yang berubah menjadi area komersial. Harga tanah semakin tinggi akibat dari permintaan akan tanah juga tinggi. Harganya yang tinggi membuat para pemilik tanah menyewakan atau menjual seluruh tanahnya yang kemudian terjadi perubahan fungsi.

***“Tanah di Margonda ini sudah banyak yang terjual. Permintaan tanah disini sangat tinggi, harganya terus naik. Pemilik tanah banyak jual tanahnya trus pindah ke tempat lain” (informan 22)***

## 2. Hunian menjadi area komersial



Sumber: Koleksi Pribadi, 2011

Gambar 5.4 Perubahan fungsi dari rumah tinggal menjadi area komersial

Area komersial yang terdapat pada gambar diatas sebelumnya adalah rumah tinggal. Bangunan-bangunan tersebut mulai beralih fungsi menjadi komersial sejak tahun 1992. Perubahan tersebut muncul karena daerah tersebut dekat dengan Universitas Gunadarma dan Universitas Indonesia. Daerah tersebut usaha yang mendominasi adalah usaha foto copy, terdapat 6 tempat foto copy berderet di sepanjang bangunan diatas.

Berdasarkan hasil wawancara, didapatkan bahwa tempat-tempat foto copy tersebut mengalami perubahan fungsi yang awalnya rumah sebagai hunian kemudian berubah menjadi tempat foto copy yang bersifat komersial, berikut petikan wawancara terhadap beberapa informan

Menurut informan 20 yaitu salah seorang pekerja di tempat foto copy Buring mengatakan:

***“Ya, awalnya tempat foto copy ini merupakan rumah tinggal, kemudian dibeli dan dijadikan tempat foto copy pada tahun 1996”.***

Hal tersebut diperkuat oleh pernyataan informan 21 yang sudah bekerja di Jalan Margonda Raya sejak tahun 1990. Menurut informan ini, pada awal 1990an bangunan-bangunan tersebut adalah rumah penduduk. Kemudian pada tahun 1992 ada usaha foto copy Aladin, sebelumnya usaha foto copy yang sudah ada adalah Pandawa.

***“.... Dari mulai bank ini sampai dengan tempat foto copy disana (Buring) itu rumah penduduk semua. Dulu bank AG ini dulunya BCA dari tahun 1996 – 2008 trus ganti jadi bank AG.”***

Informan 19 membenarkan bahwa dulunya bangunan ini adalah rumah biasa, namun pada tahun 1992 dibeli oleh pemilik foto copy ini.

***“Ya, dulunya ini rumah biasa, kemudian dibeli dan dijadikan tempat foto copy”***

Universitas Indonesia dan Universitas Gunadarma menjadi daya tarik tersendiri terhadap usaha foto copy. Hal ini dibenarkan oleh beberapa pelaku usaha yang mengatakan bahwa mendirikan usaha atas alasan dekat dengan Universitas Gunadarma dan Universitas Indonesia. Menurut Informan 19 dan Informan 20, pendirian usaha disini diakibatkan oleh masih jarang nya tempat foto copy dan dekatnya dengan perguruan tinggi.

***“Lokasi ini sangat strategis, dekat dengan kampus dan dulu masih jarang tempat foto copy, jadi persaingan masih sedikit. Konsumen atau pasarnya sudah jelas.” (informan 19)***

***“Dekat dengan kampus dan perkantoran”. (informan 20)***

### 3. Tanah Kosong menjadi Hunian Vertikal (Apartemen)



Sumber: Koleksi Pribadi, 2011

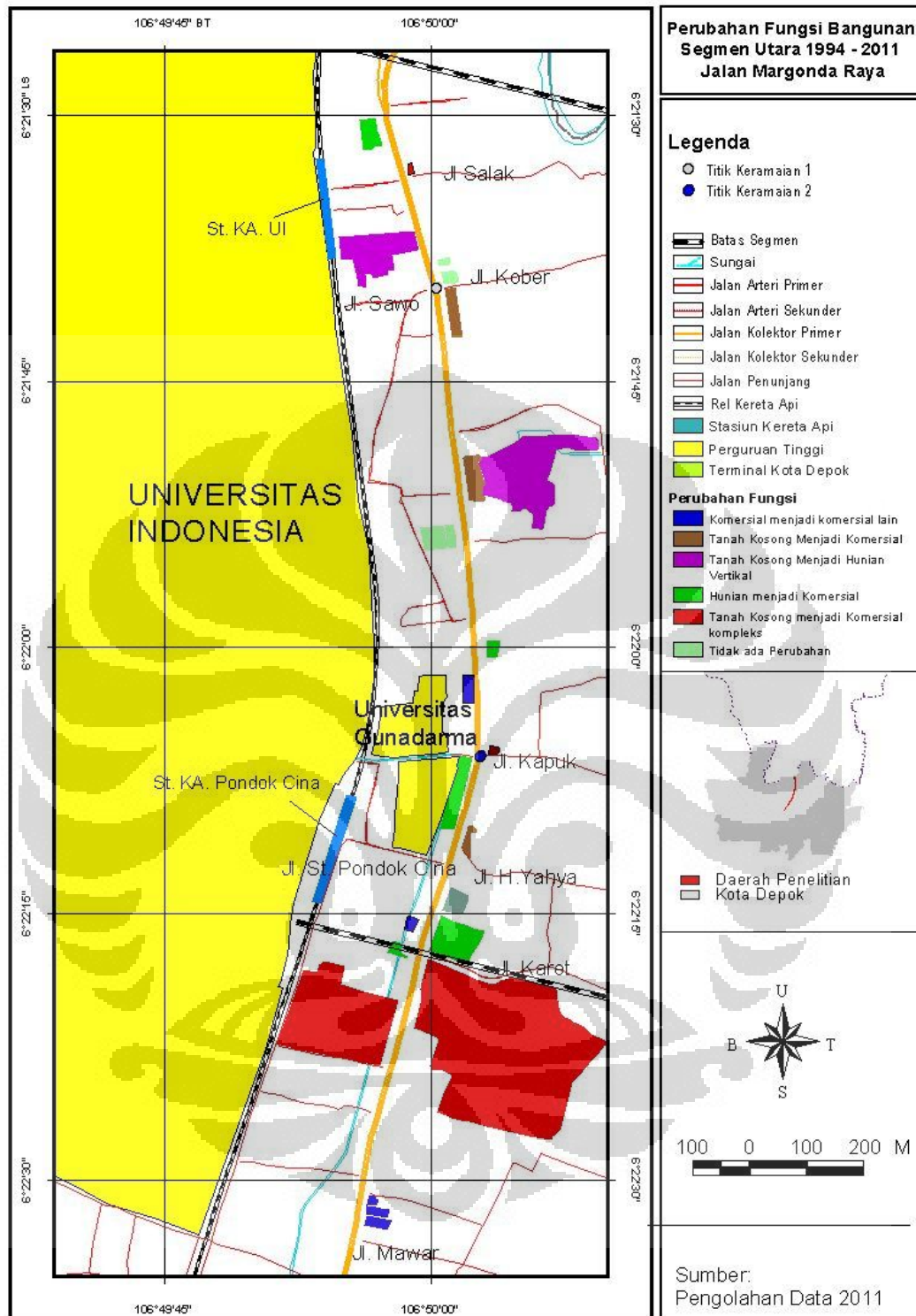
Gambar 5.5 Pembangunan Hunian Vertikal (Apartemen)

Tanah kosong yang berubah menjadi hunian vertikal (Apartemen) terdapat di Jalan Margonda Raya paling utara dekat dengan stasiun kereta Universitas Indonesia. Meskipun Apartemen ini sedang dibangun, namun peminatnya cukup tinggi. Perubahan fungsi dari tanah kosong menjadi hunian vertikal disebabkan oleh tingginya permintaan pasar untuk hunian di sekitar kampus. Selain itu semakin meningkatnya harga tanah dan NJOP (nilai jual objek pajak) di sepanjang Jalan Margonda Raya menyebabkan fungsi berubah menjadi area komersial.

Menurut informan 22, perubahan yang terjadi di sepanjang Jalan Margonda Raya ini diakibatkan oleh meningkatnya harga tanah.

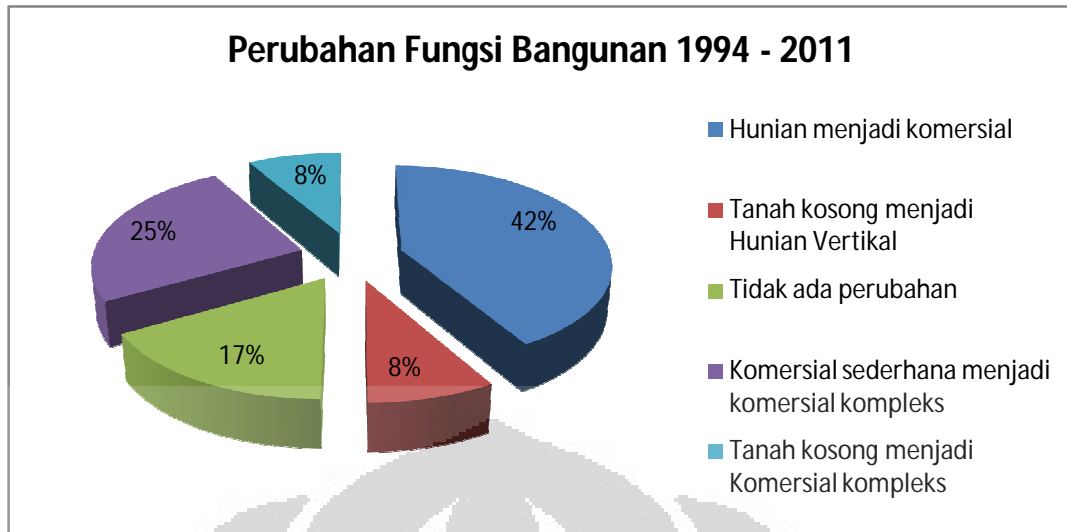
*“Semenjak pindahnya kampus UI ke Depok, harga tanah disini setiap tahun meningkat. Apalagi yang letaknya dekat dengan UI”.*

Dari 11 sampel bangunan yang ada di segmen utara bagian barat, diperoleh perubahan fungsi sebagai berikut.



Sumber: Pengolahan Data Survey 2011

Gambar 5.6 Perubahan Fungsi Bangunan di Segmen Utara tahun 1994 - 2011

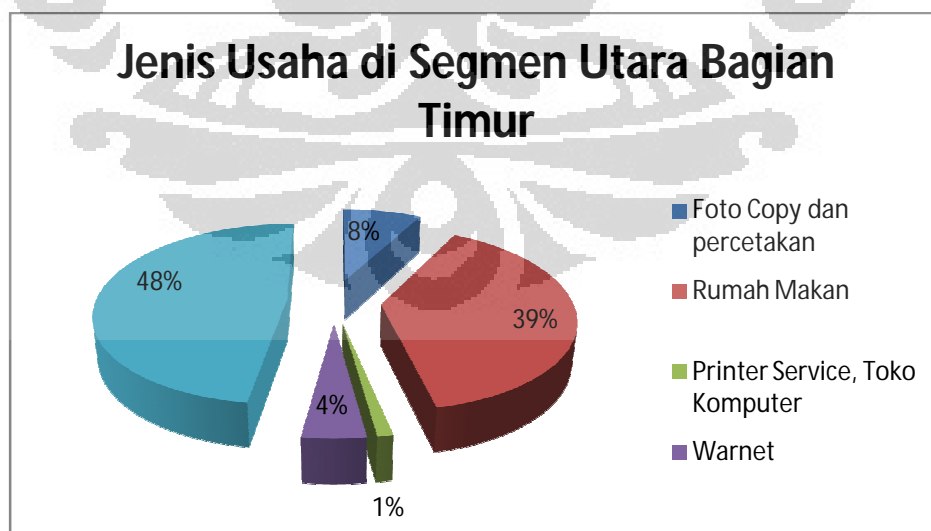


Sumber: Pengolahan data survei 2011

Gambar 5.7 Persentase perubahan fungsi bangunan di segmen utara bagian barat

Gambar di atas menunjukkan bahwa presentase tertinggi di dalam perubahan fungsi bangunan yang terjadi yaitu perubahan dari hunian menjadi areal komersial sebesar 42%. Perubahan fungsi dari komersial menjadi komersial lainnya memiliki persentase 25%.

#### Segmen Utara bagian Timur



Sumber: Pengolahan data survei 2011

Gambar 5.8 Presentase Jenis Usaha di Segmen Utara Bagian Timur

Penggunaan fungsi bangunan di segmen utara bagian timur di dominasi oleh penggunaan fungsi untuk rumah makan. Letaknya yang bersebrangan dengan Universitas Gunadarma dan Universitas Indonesia membuat kegiatan yang ada di segmen Utara bagian timur berbeda dengan bagian barat. Di bagian timur fungsi bangunan untuk jenis kegiatan foto copy dan percetakan lebih sedikit dibandingkan dengan di segmen barat. Hal ini dikarenakan mahasiswa lebih sulit menjangkau tempat tersebut dikarenakan harus menyebrang jalan margonda.

Terdapat beberapa kasus perubahan fungsi bangunan yang terjadi di segmen Utara bagian barat:

1. Perubahan fungsi bangunan dari rumah menjadi Komersial



Sumber: Koleksi Pribadi, 2011

Gambar 5.9 Fungsi Bangunan Komersial Saat ini

Perubahan fungsi bangunan yang terjadi pada gambar diatas merupakan perubahan yang terjadi dari bangunan awal berupa permukiman menjadi toko buku gramedia (komersial). Fungsi dari area komersial ini berhubungan dengan aktivitas kegiatan perguruan tinggi. Mahasiswa banyak membeli buku-buku untuk referensi bacaan di toko buku ini.

***“..Gramedia itu sebelumnya perkampungan. Banyak orang tinggal disana.” (Informan 21)***

## 2. Tanah Kosong menjadi komersial kompleks

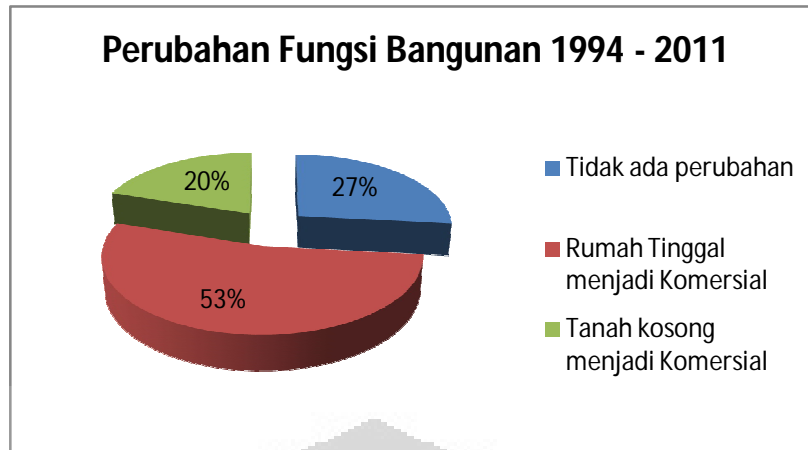


Sumber: Koleksi Pribadi, 2011

Gambar 5.10 Fungsi Bangunan Komersial Saat ini

Gambar diatas merupakan areal komersial dari apartemen margonda residence. Bagian depan apartemen difungsikan sebagai area komersial. Perubahan fungsi dari tanah kosong menjadi areal komersial memiliki karakteristik yaitu luas lahan yang luas, lebih dari 400m<sup>2</sup>, perubahannya terjadi di area yang akan dijadikan suatu area kompleks. Awalnya bangunan ini berupa tanah kosong. Perubahan pada gambar diatas terjadi pada tahun 2005.

Dari hasil pengamatan dan wawancara terhadap informan, diperoleh 15 bangunan dengan dua jenis perubahan fungsi yaitu, dari hunian menjadi areal komersial yang kompleks dan dari tanah kosong menjadi komersial kompleks. Sementara sisanya tidak terjadi perubahan. Berikut presentase perubahan pada gambar 5.11 di bawah ini.



Sumber: Pengolahan data survei 2011

Gambar 5.11 Persentase perubahan fungsi bangunan di segmen utara bagian timur

Pada gambar diatas terlihat bahwa perubahan fungsi dari hunian menjadi komersial merupakan presentase yang tertinggi yaitu sebesar 53%. Sementara perubahan dari tanah kosong menjadi area komersial sebesar 20%. Kecenderungan perubahan yang terjadi ialah menjadi area komersial dari rumah tinggal.

Segmen utara memiliki kecenderungan perubahan fungsi dari hunian menjadi area komersial namun disisi lain juga terdapat perubahan tanah kosong menjadi hunian vertikal, hal ini dikarenakan segmen utara ditetapkan sebagai kawasan multifungsi, sehingga keragaman perubahan terjadi di segmen ini.

### 5.2.2 Segmen Tengah

Segmen ini berada di antara Gang Beringin – Jalan Karet sampai dengan batas utara kavling komplek walikota Depok dan Kantor Polisi. Segmen ini diarahkan oleh pemerintah Kota Depok di dalam Rencana Tata Bangunan Lingkungan (RTBL) sebagai pusat bisnis bagian inti dari CBD Pusat Kota Utama Depok.

Segmen Tengah dibagi menjadi dua bagian yaitu bagian barat dan bagian timur. Segmen tengah bagian barat terletak di antara gang beringin sampai dengan kantor walikota sedangkan segmen tengah bagian timur terletak diantara Jalan Karet sampai dengan kantor polisi. Berdasarkan hasil pengamatan di lapangan dominasi fungsi bangunan yang ada segmen tengah adalah area komersial. Mulai



dari komersial sederhana sampai dengan komersial kompleks terdapat di wilayah ini.

### Segmen Tengah Bagian Barat

Segmen Tengah bagian Barat yang memiliki fungsi sebagai Pusat kegiatan ekonomi Kota Depok, merupakan daerah yang perkembangannya mengarah ke areal komersial. Sesuai dengan peraturan Kota Depok dalam rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) bahwa segmen di bagian tengah diperuntukkan untuk pusat kegiatan ekonomi (*CBD*). Sehingga perubahan fungsi bangunan yang terjadi yaitu menjadi areal komersial untuk kepentingan kegiatan ekonomi Kota Depok.



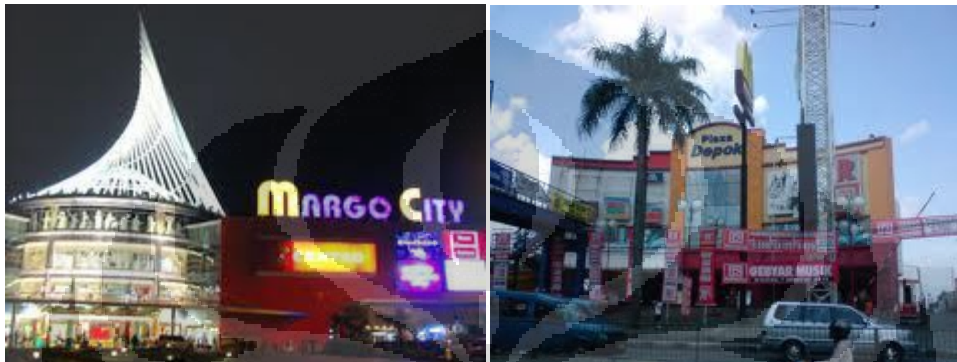
Sumber : Koleksi Pribadi, 2011

Gambar 5.12 Fungsi Komersial Kompleks Saat ini

Meskipun pada segmen tengah bagian barat dominasi perubahan berasal dari rumah tinggal menjadi area komersial. Akan tetapi terdapat beberapa perubahan yang mencolok yaitu berdirinya mal-mal besar di Depok tepatnya di Jalan Margonda Raya. Aktivitas komersial mulai berkembang pada tahun 1990 ketika masih terdapat mal Italiano. Kemudian pada tahun 1996 Depok mal

dibangun, namun karena terjadinya krisis moneter aktivitas pembangunan sempat terhenti sampai dengan tahun 1999. Pada tahun 1999 Depok mal kembali beroperasi. Kemudian munculnya mal Depok tersebut memicu perubahan fungsi disekitarnya. Banyaknya masyarakat yang mengunjungi mal tersebut membuat para pelaku usaha melakukan kegiatan usaha disekitarnya.

### Segmen Tengah Bagian Timur

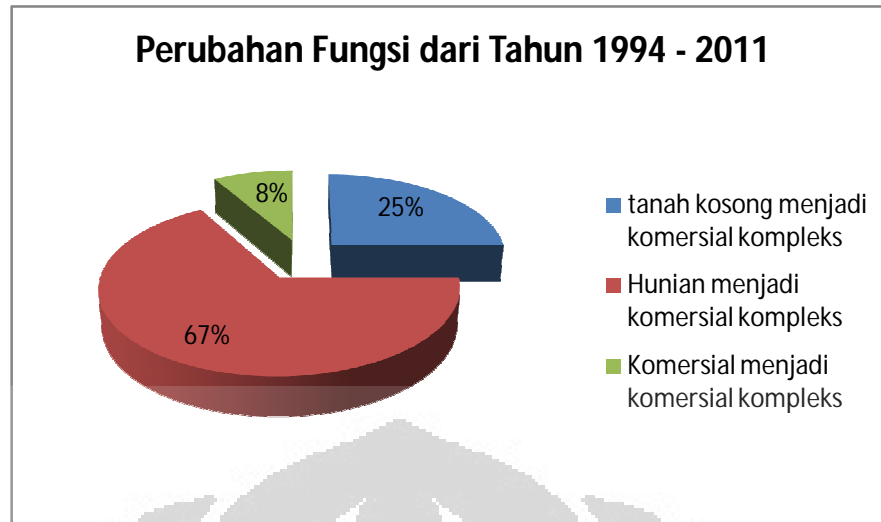


Sumber : Koleksi Pribadi, 2011

Gambar 5.13 Fungsi Komersial Kompleks Saat ini

Perubahan fungsi yang terjadi di segmen tengah bagian timur relatif sama dengan di bagian barat. Seluruh perubahan yang ada di segmen tengah bagian timur berubah menjadi areal komersial. Aktivitas kegiatan ekonomi awalnya muncul dekat mal Depok pada tahun 1999 kemudian diikuti oleh daerah sekitarnya. Tahun 2004 dibangun Plaza Depok, kemudian tahun 2005 dibangun Margo City. Pada luasan lahan yang kecil perubahan fungsi dari hunian menjadi komersial juga terjadi di segmen ini.

Berdasarkan observasi dan wawancara terhadap informan di segmen tengah bagian barat dapat digambarkan dalam gambar berikut.

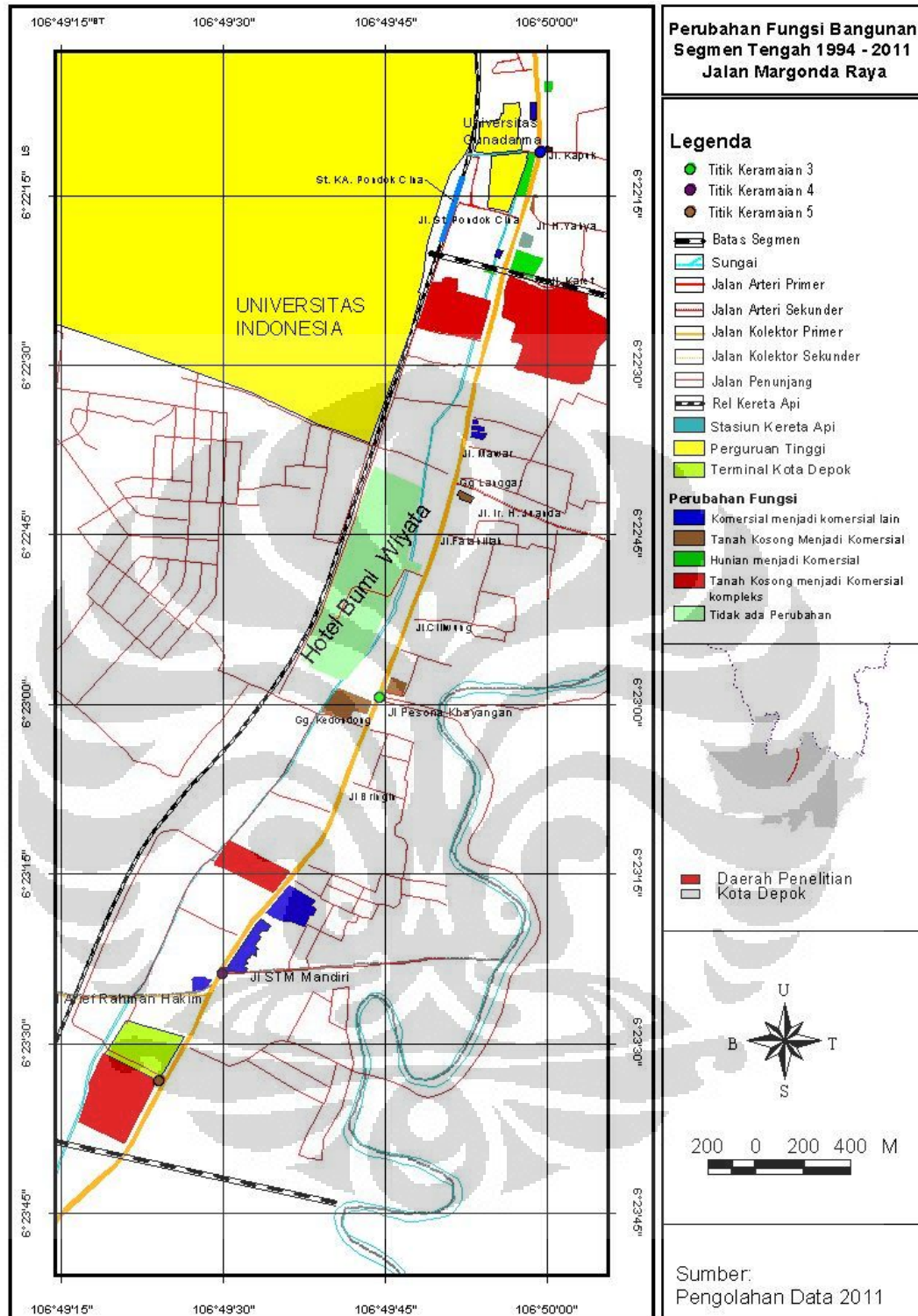


Sumber: Pengolahan data survei 2011

Gambar 5.14 Persentase perubahan fungsi bangunan di segmen tengah bagian barat

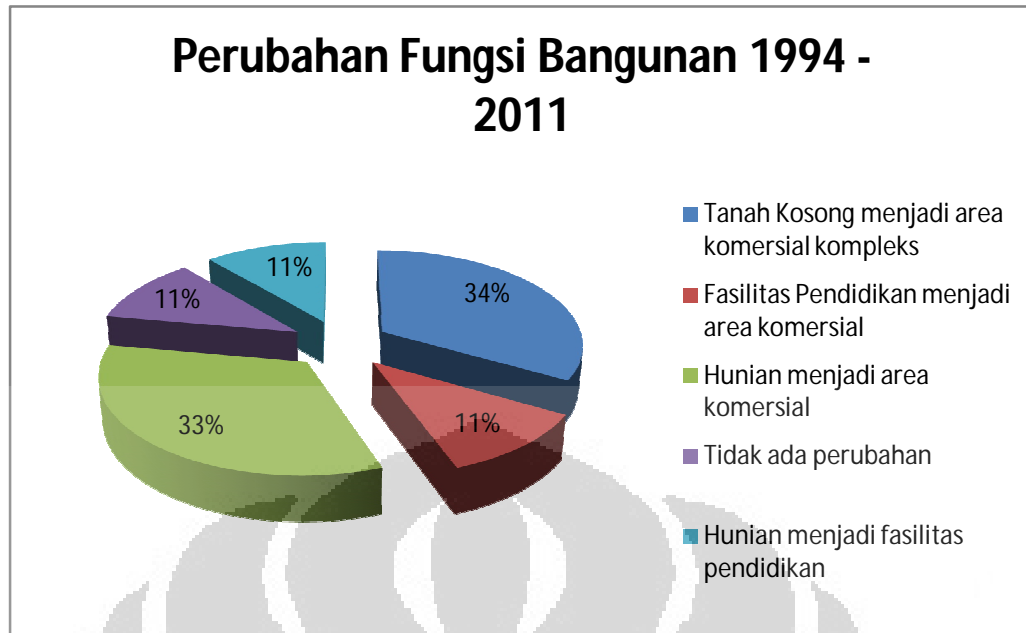
Perubahan fungsi bangunan yang terjadi di segmen tengah bagian barat didominasi oleh perubahan fungsi hunian menjadi area komersial kompleks atau dari jenis kegiatan berhuni menjadi rumah makan, showroom mobil, bengkel, jasa travel. Adapun beberapa perubahan fungsi yang berubah dari tanah kosong menjadi area komersial kompleks, seperti bangunan Depok townsquare, ITC Depok, Depok Mall

Segmen tengah bagian timur yang terletak di antara jalan karet sampai dengan kantor polisi memiliki perubahan fungsi bangunan sebagai berikut. (lihat gambar berikut).



Sumber: Pengolahan data survey 2011

Gambar 5.15 Perubahan Fungsi Bangunan di Segmen Tengah tahun 1994 - 2011



Sumber: Pengolahan data survei 2011

Gambar 5.16 Persentase perubahan fungsi bangunan di segmen tengah bagian timur

Perubahan fungsi yang dominan terjadi pada perubahan hunian menjadi komersial dan tanah kosong menjadi komersial. Adapun perubahan dari fasilitas pendidikan berupa sekolah dasar inpres pondok cina menjadi kegiatan usaha *Showroom mobil Toyota*.

Perubahan fungsi yang terjadi pada segmen Utara dan segmen Tengah mengikuti dominasi kegiatan di daerahnya. Di Segmen Utara didominasi oleh kegiatan perguruan tinggi sehingga fungsi bangunan yang muncul adalah kegiatan usaha yang mendukung aktivitas mahasiswa. Sedangkan di segmen Tengah, aktivitas kegiatan mahasiswa sudah mulai berkurang, jarang terlihat tempat-tempat pendukung sarana pendidikan tinggi seperti tempat foto copy dan warnet.

Terdapatnya peraturan pemerintah tentang peruntukan lahan menyebabkan perubahan yang terjadi di setiap segmen cenderung berbeda. Di segmen utara yang peruntukkannya adalah untuk penggunaan campuran (mix uses) perubahan fungsinya lebih beragam dibandingkan dengan di segmen tengah yang peruntukkannya untuk kegiatan ekonomi meliputi perdagangan dan jasa. Di segmen tengah lebih banyak terjadi perubahan fungsi dari hunian ke area komersial dan tanah kosong ke area komersial. Intensitas perubahan fungsi

bangunan yang terjadi di segmen utara lebih tinggi dibandingkan dengan di segmen tengah yang relatif berubah menjadi area komersial.

### **5.3 Frekuensi Perubahan Fungsi Bangunan**

Frekuensi perubahan terjadi di beberapa lokasi. Lokasi tersebut merupakan lokasi yang dilalui oleh banyak orang dan ramai. Terdapat 5 titik keramaian di sepanjang jalan Margonda:

Titik pertama berada di Segmen Utara Jalan Margonda Raya. Titik ini terletak di depan Gang Kober. Titik ini sangat ramai karena pengguna jalan lalu lalang mulai dari jam 7 pagi dimana aktivitas mahasiswa, pekerja, anak sekolah dimulai. Selain itu penyebab keramaian ini adalah adanya beberapa lokasi penting yakni, di sebelah barat terdapat Universitas Indonesia dan Stasiun Kereta Universitas Indonesia, sedangkan di sebelah timur adalah lokasi tempat tinggal mahasiswa UI (rumah kos). Selain itu, kendaraan yang berhenti seperti angkutan umum yang mencari penumpang juga menjadi salah satu penyebab keramaian.

Titik ke dua adalah daerah Pondok Cina. Daerah ini memiliki beberapa lokasi kegiatan seperti Universitas Gunadarma, Sekolah Dasar Negeri Pondok Cina 4, Sekolah Dasar Negeri Pondok Cina 5, Stasiun Kereta Pondok Cina, Margo City dan Depok Town Square. Titik ini merupakan tarikan perjalanan bagi semua strata masyarakat, dari anak sekolah hingga pekerja dewasa.

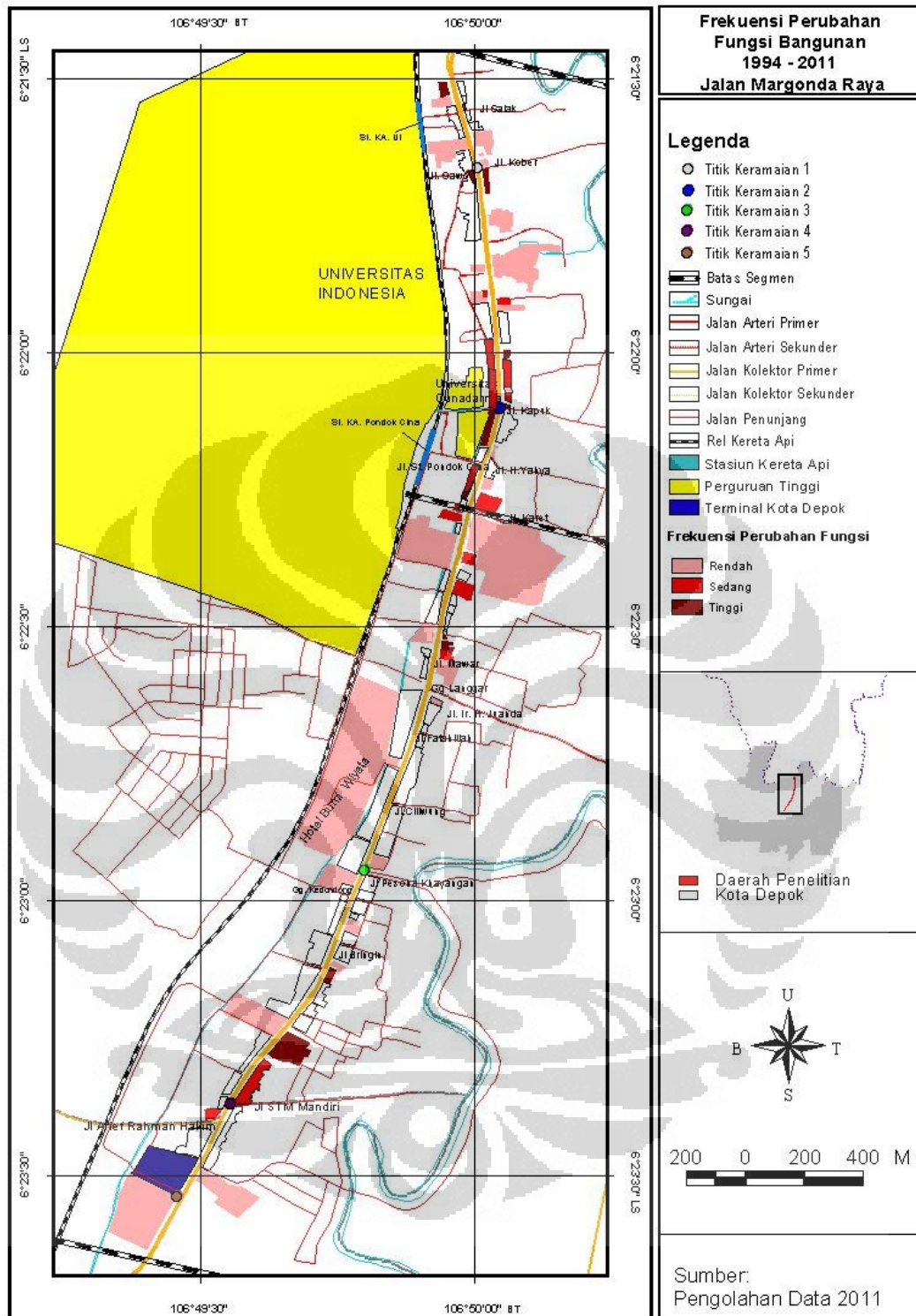
Titik keramaian ke tiga adalah di daerah perumahan Pesona Khayangan dan sekitarnya. Pada daerah ini terdapat perumahan penduduk yang cukup padat, beberapa kantor, dan sekolah (SD, SMP, dan SMA Pribadi). Keramaian ini disebabkan oleh pergerakan kendaraan yang memotong jalan dan juga menyeberang jalan. Tak sering jalur jalan di daerah ini menjadi macet karena hal diatas.

Titik keramaian yang ke empat berada di daerah perumahan dan STM Mandiri Depok. Sebagian besar siswa STM Mandiri pada jam-jam awal masuk sekolah dan pulang menyebabkan daerah ini ramai dan macet, hal ini dikarenakan

angkutan umum yang berhenti menaikturunkan penumpang dan orang yang menyebrang.

Titik keramaian yang ke lima berada di terminal Depok, titik ini merupakan titik yang dinamis pergerakannya. Hal ini dikarenakan terdapatnya pusat-pusat kegiatan, diantaranya; kantor walikota, kantor polisi, rumah sakit, mal ITC, Depok Plaza, dan beberapa pertokoan. Keramaian sudah terjadi sejak pagi (sekitar jam 7 pagi) sampai dengan malam jam (10 malam). Padatnya titik ini juga dikarenakan pengguna jalan yang lalu lalang, menyebrang, naik-turun kendaraan umum.





Sumber: Pengolahan data survey 2011

Gambar 5.17. Frekuensi Perubahan Fungsi Bangunan



Frekuensi perubahan fungsi bangunan terkait dengan lokasi bangunan tersebut. Bangunan yang sering dilalui oleh banyak orang memiliki perubahan yang tinggi. Sedangkan bangunan yang jarang dilalui perubahan fungsi bangunannya relatif rendah. Frekuensi perubahan yang tinggi terjadi di segmen utara yang dekat dengan perguruan tinggi. Perubahan fungsi bangunan paling tinggi terdapat di titik keramaian 1 dan 2 pada segmen utara. Perubahan fungsi bangunan di segmen Utara paling sering terjadi di bagian barat.

Jenis usaha yang seringkali berubah pada segmen utara di titik keramaian 1 dan 2 adalah usaha rumah makan. Hal ini dikarenakan di lokasi ini memiliki pasar yang sangat potensial dan letak yang strategis. Namun, di sisi lain usaha rumah makan ini memiliki tingkat persaingan yang tinggi, sehingga setiap usaha rumah makan harus memiliki keunikan masing-masing agar tidak tersaingi.

Frekuensi perubahan fungsi bangunan yang terjadi di segmen tengah yang paling tinggi adalah di sekitar titik keramaian 4. Titik keramaian 4 terletak di pertigaan antara jalan Arief Rahman Hakim dan Jalan Margonda Raya. Frekuensi perubahan fungsi bangunan di segmen tengah paling tinggi terjadi di bagian timur.

Berdasarkan hasil wawancara terhadap informan yang terdapat di wilayah penelitian, frekuensi perubahan fungsi bangunan yang terjadi disebabkan oleh harga sewa yang semakin meningkat dan orientasi pasar. Perubahan fungsi sering terjadi di segmen Utara, hal ini dikarenakan pada segmen utara harga tanah dan sewa semakin tinggi. Harga tanah dan harga sewa yang semakin tinggi membuat para pelaku usaha memikirkan kembali usaha apa yang cocok dan akan dilakukan pada lokasi tersebut. Hal tersebut menyebabkan fungsi bangunan yang ada di segmen Utara sering berubah-ubah. Peruntukkan bangunan yang berupa *mixed use* mempermudah suatu bangunan merubah fungsinya.

#### **5.4 Perubahan Bentuk Bangunan**

Jalan Margonda Raya, merupakan kawasan yang sangat strategis. Lokasi ini sangat menguntungkan karena mempunyai akses ke segala penjuru kota, sehingga mudah dicapai oleh semua kalangan. Sebagai pusat kegiatan, Kawasan Jalan Margonda Raya mempunyai beberapa fungsi, yakni sebagai hunian, tempat

bekerja, transportasi, dan rekreasi. Untuk melayani segala aktivitas tersebut diperlukan lahan yang luas.

Adanya keterbatasan lahan menyebabkan timbulnya upaya menyatukan unsur hunian dan tempat bekerja dalam satu bangunan. Salah satu bentuk penyatuan tersebut adalah rumah toko (ruko) yang banyak dibangun di pusat Kota Depok. Aktivitas yang semakin meningkat dan mahal nya harga lahan menjadikan bangunan ruko sebagai salah satu solusi yang dipilih.

Penambahan luas ruang dapat terjadi ke arah horisontal maupun vertikal dilakukan dengan cara memaksimalkan pembangunan pada kavling, dengan menyisakan sedikit lahan tidak terbangun. Sedangkan penambahan ruang vertikal adalah dengan menambah jumlah lantai, sehingga perubahan bentuk bangunan ruko jadi satu lantai menjadi lebih dari satu lantai.

Perubahan bentuk bangunan ini terjadi di beberapa lokasi yang sangat strategis, misalnya lokasi yang dekat dengan kampus atau pusat perbelanjaan, pembangunan ke arah horisontal tersebut dilakukan karena keterbatasan lahan. Hal ini memicu harga jual, sehingga menyebabkan beberapa pemilik toko menjual atau menyewakan sebuah bangunan menjadi beberapa kavling .

Tuntutan ruang yang makin besar juga menuntut pemilik kavling hasil pembelahan, menambah ruang secara vertikal. Pemilik yang semula tinggal di lantai satu, karena usahanya meningkat terpaksa pindah ke lantai dua atau lantai tiga. Persaingan ekonomi dan peningkatan usaha penghuni ruko, memacu pertumbuhan komersial yang cepat. Potensi dan peluang bisnis menyebabkan beberapa bangunan ruko berubah fungsi. Perubahan tersebut cenderung berubah menjadi fungsi yang menguntungkan.

Untuk memaksimalkan fungsi suatu bangunan agar lebih mendatangkan keuntungan yang lebih. Para pengguna bangunan memaksimalkan fungsi dengan merubah bentuk bangunan tersebut. Upaya perubahan bentuk diantaranya adalah dengan menambah *show room* produk (tempat pajang) di depan ruko atau menambah lantai lagi. Penambahan *show room* tersebut mengakibatkan halaman

parkir menjadi hilang, sehingga fungsi parkir akan pindah ke trotoar. Bahkan hingga saat ini fungsi trotoar pun hilang.

Pergantian pemilik juga mempengaruhi kepada bentuk bangunan. Karena potensi lokasi yang berdekatan dengan kampus dan tingginya permintaan akan tempat kos, serta tuntutan ekonomi maka terjadi perubahan fungsi bangunan yang semula berfungsi sebagai toko dan tempat hunian, sekarang berubah menjadi toko dan tempat kos, sehingga pemilik asli pindah dari tempat semula.

*“Kebetulan ada yang dijual di daerah ini ya saya pikir cocok untuk dijadikan tempat bisnis”.* (Informan 12)

*“Ya, awalnya tempat foto copy ini merupakan rumah tinggal, kemudian dibeli dan dijadikan tempat foto copy pada tahun 1996”.* (informan 20)

*“...Gramedia itu sebelumnya perkampungan. Banyak orang tinggal disana.”* (Informan 21)

*“..... Dari mulai bank ini sampai dengan tempat foto copy disana (Buring) itu rumah penduduk semua. Dulu bank AG ini dulunya BCA dari tahun 1996 – 2008 trus ganti jadi bank AG.”* (informan 21)

Perubahan bentuk bangunan terjadi di sepanjang Jalan Margonda Raya. Dengan berbagai alasan para pengguna bangunan tersebut merubah bentuk bangunannya, berikut tabel perubahan bentuk bangunan pada 20 informan.

Tabel 5.2 Perubahan Bentuk Bangunan

No	Jenis Usaha	Status Tempat Usaha	Perubahan Bentuk Bangunan
1	Martabak Kubang	Pribadi	Ya, (Total)
2	RM Bebek Ireng "Cak Baz"	Sewa	Ya, Sebagian
3	Rumah Makan Mie Aceh	Sewa	Tidak
4	Toko Bangunan Jaya Mas	Sewa	Ya, penambahan ruang
5	Toko Keramik	Milik Pribadi	Ya, penambahan lantai
6	Showroom mobil	Sewa	Tidak
7	RM Gule kepala ikan mas agus	Sewa	Ya
8	Showroom mobil	Sewa	Ya
9	RM Warung Bakmi Buncit	Sewa	Ya
10	SetiaJaya Toyota	Milik Pribadi	Ya, Total
11	Daniel Bakery	Sewa	Ya, penambahan lantai
12	Furniture	Sewa	Ya
13	Hayam Tulang Wuruk	Sewa	Ya
14	Showroom mobil	Sewa	Ya, Sedikit

15	Bengkel motor	Sewa	Ya, sedikit
16	Percetakan, leaflet, undangan (Nusantara)	Pribadi	Ya, Penambahan ruang
17	Showroom motor	Sewa	Ya
18	Percetakan, foto copy (pandawa) Utara	Pribadi	Ya, penambahan lantai
19	Percetakan, foto copy (Alladin)	Pribadi	Ya
20	Percetakan, foto copy (Buring)	Pribadi	Ya

Sumber : Pengolahan data survei 2011

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa dari 20 orang informan yang diwawancarai, 18 orang melakukan perubahan bentuk bangunan. Namun perubahan bentuk bangunan tersebut juga terjadi atas beberapa alasan yang berbeda-beda. Penyebabnya antara lain adalah kebutuhan ruang untuk *show room* (tempat pajangan), kebutuhan ruang untuk kantor, kebutuhan ruang untuk tempat pelanggan.

Informan 1 berusaha rumah makan yaitu Martabak Kubang. Bangunan rumah makan ini memiliki 3 lantai. Lantai pertama digunakan untuk tempat makan pelanggan, dapur, dan toilet. Lantai kedua digunakan untuk tempat makan pelanggan. Sedangkan fungsi lantai ketiga untuk karyawan. Ketika ditanya apakah terjadi perubahan bentuk bangunan dari bangunan sebelumnya, ya terjadi perubahan total dari bangunan. Mulanya bangunan ini berupa rumah tinggal. Setelah di beli oleh pemilik rumah makan ini terjadi perubahan total. ***“Bangunan awalnya dihancurkan kemudian dibangun lagi menjadi seperti sekarang ini”***.

Berbeda dengan informan 3 yang memiliki usaha rumah makan juga, namun karena rumah makannya tidak terlalu besar dan status tempat usahanya merupakan sewa, pelaku usaha tidak merubah bangunannya. Usaha yang dilakukan adalah rumah makan mie aceh yang terletak di ruko seberang jalan Sawo. Bangunan secara keseluruhan memiliki 4 lantai dan 4 kavling. Informan 3 ini menempati lantai 1, lantai 2,3 dan 4 adalah usaha lainnya berupa warung internet. Untuk melakukan usahanya, informan 3 tidak memerlukan banyak ruang. Hal ini dikarenakan 1 lantai tersebut sudah mencukupi untuk memenuhi kebutuhannya baik berupa dapur dan tempat makan para pelanggan.

Sedangkan informan 5 yang memiliki usaha berupa toko keramik yang sejak tahun 1992 sudah ada. Menurut pemiliknya, bangunan ini telah beberapa kali dilakukan perubahan bentuk bangunan. Perubahan bentuk bangunan yang pertama ialah pada tahun 2000 yaitu penambahan lantai bangunan menjadi 2 lantai. Fungsi lantai pertama adalah sebagai retail yang kedua berupa kantor. Kemudian pada tahun 2005 terjadi beberapa perubahan lagi yaitu lantai 2 menjadi kantor dan juga retail. Selain penambahan lantai juga terjadi penambahan luas bangunan. Namun terdapat juga perubahan bentuk bangunan akibat peraturan pemerintah yaitu berupa pelebaran jalan. Akibat dari pelebaran jalan tersebut, bangunan harus dimundurkan 10 meter dari jalan raya. Sehingga, bangunan wajib mundur 10 meter. Hal tersebut dianggap merugikan oleh pemilik bangunan.

***“Adanya pelebaran jalan cukup merugikan karena luas bangunan terpotong lumayan banyak. Perubahan bentuk bangunannya yaa,.. karena kebutuhan untuk ruang show room diperbesar lagi”***

Adapun pelaku usaha yang tidak merubah bentuk bangunan asalnya, sebagai contoh adalah informan 6, informan ini melakukan usaha dibidang jual-beli mobil. Untuk melakukan usahanya hanya diperlukan areal yang cukup luas sebesar 150m<sup>2</sup> untuk memajangkan mobil-mobil yang akan dijual. Fungsi bangunan sebelumnya adalah rumah makan, sehingga memerlukan banyak perubahan bentuk fisik.

***“Yang penting cukup untuk majang mobil-mobil dan meja untuk transaksi”***

Dari tabel dapat disimpulkan bahwa perubahan bentuk bangunan banyak terjadi pada status tempat usaha milik pribadi. Pada umumnya pelaku usaha melakukan perubahan bentuk bangunan seiring dengan kebutuhannya masing-masing.

### 5.5 Faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi bangunan

Berdasarkan hasil wawancara terhadap 20 informan yang terdapat di sepanjang Jalan Margonda Raya, diperoleh beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi bangunan. Faktor-faktor yang mempengaruhi terbagi menjadi dua yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal adalah motif pelaku usaha memilih suatu lokasi sebagai tempat usahanya. Faktor eksternal adalah faktor-faktor yang berada dari luar diri seorang pelaku usaha. Berikut tabel hasil wawancara mengenai alasan pemilihan lokasi sebagai tempat usaha.

Tabel 5.3 Alasan pemilihan Lokasi Usaha

No	Jenis Usaha	Segmen	Alasan memilih lokasi	
			Internal	Eksternal
1	Martabak Kubang	Utara		Strategis, Ramai, Buka Cabang
2	RM Bebek Ireng "Cak Baz"	Utara		Berada di jalan utama
3	Rumah Makan Mie Aceh	Utara	Menambah penghasilan	Banyak orang kuliah, ramai
4	Toko Bangunan Jaya Mas	Utara	Melanjutkan usaha Keluarga, sejak 22 tahun yang lalu sudah ada	Dekat dengan jalan
5	Toko Keramik	Utara	Keturunan warga sini, memiliki tanah disini, persaingan masih rendah (dahulu tahun 1992)	Akses Bagus, banyak perumahan
6	Showroom mobil	Utara		Pinggir jalan, akses bagus, jalur utama
7	RM Gule kepala ikan mas agus	Tengah		Ramai, jalur utama, di pinggir jalan
8	Showroom mobil	Tengah	Kebetulan dapat tempat disini	Ramai
9	RM Warung Bakmi Buncit	Tengah	Keturunan warga asli	Pinggir jalan
10	SetiaJaya Toyota	Tengah		Permintaan pasar tinggi, dekat dengan permukiman
11	Daniel Bakery	Tengah		Strategis
12	Furniture	Tengah		Dekat dengan permukiman
13	Hayam Tulang Wuruk	Tengah		Pangsa Pasar yang cukup besar ada di Depok
14	Showroom mobil	Utara		Strategis
15	Bengkel motor	Utara		Permintaan konsumen yang semakin tinggi, letak Jalan Margonda Raya yang strategis
16	Percetakan, leaflet, undangan (Nusantara)	Tengah		Strategis, pinggir jalan utama
17	Showroom motor	Tengah	Meningkatkan kesejahteraan keluarga	
18	Percetakan, foto copy (pandawa) Utara	Utara		Strategis, dekat kampus, pinggir jalan, aksesnya bagus

19	Percetakan, foto copy (Alladin)	Utara		Banyak Mahasiswa perguruan tinggi, ramai, strategis
20	Percetakan, foto copy (Buring)	Utara		Strategis, dekat dengan kampus

Sumber: Hasil Pengolahan data survey lapang 2011

### 5.5.1 Faktor Internal

#### Peningkatan Kesejahteraan

Faktor utama dalam perubahan fungsi bangunan ialah motif ekonomi. Terdapat empat macam motif ekonomi, yaitu (1) motif untuk memperoleh kesejahteraan, (2) motif untuk mendapatkan penghargaan dari sesama, (3) motif untuk memperoleh kekuasaan, (4) motif sosial. Pelaku usaha dan pemilik bangunan memiliki motif ekonomi pertama yaitu, untuk meningkatkan kesejahteraan hidup dengan meningkatkan pendapatan.

Bagi para pemilik bangunan, bangunan tersebut lebih menguntungkan apabila disewakan dibandingkan dengan dijual. Hal ini dikarenakan harga sewa akan terus meningkat dari tahun ke tahun begitu pula dengan harga jual tanah. Permintaan akan tanah di Jalan Margonda Raya sangat tinggi, namun ketersediaan tanah sangat terbatas. Faktor kelangkaan inilah yang menjadikan harga tanah meningkat. Berbeda dengan pemilik bangunan atau pemilik tanah, pelaku usaha yang berada di sepanjang Jalan Margonda Raya menyewa bangunan atau tanah tersebut dengan pertimbangan keuntungan yang maksimal untuk membuka usaha di Jalan Margonda Raya. Dari hasil wawancara yang dilakukan terhadap pelaku usaha di Jalan Margonda Raya, mereka beranggapan bahwa membuka usaha di sini menguntungkan.

Beberapa Informan melakukan usaha untuk meningkatkan kesejahteraan dan menambah pendapatannya.

***“Investasi untuk penambahan pendapatan” (Informan 11)***

***“Lokasinya bagus bisa menambah penghasilan juga, banyak orang kuliah dan tempatnya juga ramai”. (informan 3)***

Sebagian besar pelaku usaha di Jalan Margonda Raya mengakui bahwa membuka usaha di sini menguntungkan.

*“.....satu tahun disini, tapi ya naik turun lah, meskipun untung”*

**(Informan 2)**

*“Yaa biasa tapi cenderung meningkat”.* (informan 3)

### **Melanjutkan Usaha Keluarga**

Alasan pemilihan lokasi di Jalan Margonda Raya ini tidak selalu terpaku pada perkembangan yang terjadi di wilayah ini. Sebelum kemunculan magnet-magnet aktivitas yang ada. Sudah banyak terdapat bangunan-bangunan yang bersifat komersial tanpa memperhatikan lingkungan disekitarnya. Sebagai contoh adalah salah satu pemilik toko bangunan (Alex 33 tahun) usaha yang dilakukannya sudah ada sejak 22 tahun yang lalu oleh orang tuanya kini dilanjutkan oleh anaknya. Tanpa memperhatikan faktor lokasi, pangsa pasar, pemilik usaha tetap melakukan usaha. Meskipun demikian, keuntungan tetap diraih oleh pelaku usaha ini.

### **5.5.2 Faktor Eksternal**

#### **Permintaan Pasar**

Kegiatan perdagangan dan jasa merupakan kegiatan tersier yang memiliki sifat pemanfaatan lahan yang sangat intensif dan efisien sehingga perkembangannya harus didorong. Kota Depok memiliki kegiatan tersier yang telah berkembang, seperti yang terdapat disepanjang Jalan Margonda Raya. Jalan Margonda Raya sebagai pusat kota yang melayani hampir seluruh kebutuhan, telah memperlihatkan fungsinya dengan cukup baik, termasuk dalam melayani kebutuhan mahasiswa. Munculnya berbagai fungsi pelayanan dikarenakan salah satunya wilayah margonda berada diantara beberapa perguruan tinggi.

Pada segmen utara yang ditetapkan sebagai daerah dengan aktivitas magnet yaitu berupa kegiatan pendidikan perguruan tinggi menyebabkan daerah ini berkembang mengikuti permintaan kebutuhan dari mahasiswa. Beberapa



fasilitas pelayanan yang terlihat ialah usaha *foto copy*, hunian vertikal, rumah makan, mini market, warnet (warung internet), dll.

Pada segmen tengah yang memiliki aktivitas magnet berupa area komersial tinggi. Perkembangan daerah komersial di wilayah ini dimulai pada tahun 1996 ketika dibangunnya Mal Depok. Perkembangan komersial terus merembet ke daerah pusat kota sehingga muncul plaza Depok, ITC Depok, dll. Pusat-pusat perbelanjaan yang ada di sini merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Kota Depok yang terus meningkat. Dekatnya pusat-pusat perbelanjaan dengan permukiman di Depok juga menyebabkan permintaan akan kebutuhan pusat perbelanjaan meningkat. Permintaan kebutuhan yang tinggi tersebut memicu perubahan fungsi bangunan di sepanjang Jalan Margonda Raya.

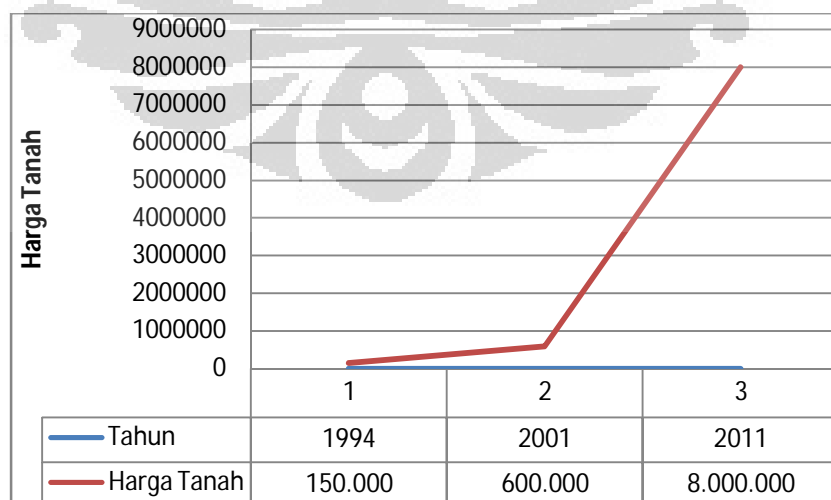
***“Menurut informan 22, perkembangan Kota Depok yang pesat disebabkan oleh tingginya pola konsumsi masyarakat Kota Depok. Banyaknya kebutuhan masyarakat Kota Depok yang tidak terpenuhi membuat munculnya bangunan-bangunan yang bersifat komersial. Berdirinya beberapa Mal dan aktivitas pertokoan di sepanjang Jalan Margonda Raya adalah salah satu dampak yang muncul”.***

## Hubungan Harga Tanah dengan Perubahan Fungsi Bangunan

Tabel 5.4 Daftar Harga Pasaran Tanah Menurut Klasifikasi Jalan dan Peruntukkan  
Per Kelurahan Se Kota Depok

Kecamatan	Kelurahan	Segmen	Klasifikasi	Nama Jalan	Peruntukkan	NJOP 2010 (Rp /m <sup>2</sup> )	Harga Pasar 2011 (Rp /m <sup>2</sup> ) (Info dari Kelurahan)
Beji	Kemiri Muka	Utara, Tengah	Jalan Utama	Jl. Margonda Raya	Permukiman dan jasa	2.925.000,00	6.700.000,00
					Perkantoran	2.925.000,00	6.700.000,00
Beji	Pondok Cina	Utara	Jalan Utama	Jl. Margonda Raya	Permukiman dan jasa	2.925.000,00	6.700.000,00
					Perkantoran	2.925.000,00	6.700.000,00
Pancoran Mas	Depok	Tengah	Jalan Utama	Jl. Margonda Raya	Perdagangan / jasa	2.416.000.00 - 3.417.000,00	5.000.000,00
					Perkantoran	2.416.000.00 - 3.417.000,00	5.000.000,00

Sumber : Pemerintah Kota Depok 2011



Sumber : Pengolahan data survei 2011

Gambar 5.18 Grafik Peningkatan Harga Tanah di Jalan Margonda Raya

Harga tanah yang semakin meningkat terus menerus dari tahun ke tahun menyebabkan perubahan fungsi kerap kali terjadi di sepanjang Jalan Margonda Raya. Pada tahun 1994 harga tanah di sepanjang Jalan Margonda Raya adalah 150 ribu/m<sup>2</sup>. Semakin intensifnya penggunaan tanah di sepanjang Jalan Margonda Raya menyebabkan harga tanah semakin meningkat. Dalam beberapa hasil temuan wawancara terhadap informan. Meningkatnya harga tanah ini dikarenakan permintaan akan tanah yang semakin tinggi. Pada tahun 2001 harga tanah di sepanjang Jalan Margonda Raya adalah 600 ribu /m<sup>2</sup>. Sedangkan pada tahun 2011 harga tanah di sepanjang Jalan Margonda Raya adalah 8 – 10 juta/m<sup>2</sup>.

Lompatan harga tanah yang sangat tinggi terjadi di sepanjang jalan margonda. Lompatan tersebut mengakibatkan pemilik tanah dan bangunan yang berada di sepanjang Jalan Margonda Raya berpikir kembali jika tanah dan bangunan yang dimiliki hanya dimanfaatkan untuk tempat tinggal semata. Banyaknya pelaku usaha yang mencari tanah atau bangunan di sepanjang Jalan Margonda Raya membuat pemilik tanah berpikir untuk menjual tanahnya atau menyewakan tanahnya. Dari hasil observasi dan wawancara yang telah dilakukan, tanah yang ada di sepanjang Jalan Margonda Raya lebih banyak disewakan karena lebih menguntungkan bagi pemilik tanah.

Tabel 5.5 Status Tempat Usaha

No	Jenis Usaha	Status Tempat Usaha
1	Martabak Kubang	Pribadi
2	RM Bebek Ireng "Cak Baz"	Sewa
3	Rumah Makan Mie Aceh	Sewa
4	Toko Bangunan Jaya Mas	Sewa
5	Toko Keramik	Pribadi
6	Showroom mobil	Sewa
7	RM Gule kepala ikan mas agus	Sewa
8	Showroom mobil	Sewa
9	RM Warung Bakmi Buncit	Sewa
10	SetiaJaya Toyota	Pribadi
11	Daniel Bakery	Sewa
12	Furniture	Sewa
13	Ayam Tulang Lunak Hayam Wuruk	Sewa
14	Showroom mobil	Sewa
15	Bengkel motor	Sewa
16	Percetakan, leaflet, undangan (Nusantara)	Pribadi
17	Showroom motor	Sewa
18	Percetakan, foto copy (pandawa) Utara	Pribadi
19	Percetakan, foto copy (Alladin)	Pribadi
20	Percetakan, foto copy (Buring)	Pribadi

Sumber : Pengolahan data survei 2011

Hanya 6 orang dari 20 orang pelaku usaha yang memiliki tempat usaha. 14 orang lainnya hanya berstatus sewa.

### **Kebijakan Pemerintah Kota**

Peraturan pemerintah dalam mendukung perubahan perdagangan dan jasa komersial juga menjadi penyebab perubahan tersebut dikarenakan dengan izin yang mudah tanpa berbelit-belit dan biaya pengurusan yang murah menyebabkan masyarakat menjadi tidak merasa kesulitan untuk melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial.

Perubahan fungsi bangunan terjadi ketika Depok berubah status menjadi Kotamadya Depok tahun 1999. Kebijakan penuh untuk mengatur wilayahnya menyebabkan Kota Depok cepat berkembang. Munculnya tata ruang wilayah tahun 2000 – 2010 menyebabkan Jalan Margonda Raya sebagai jantung Kota Depok terus berkembang pesat. Perkembangannya yang pesat membuat pemerintah Kota Depok mengeluarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Jalan Margonda Raya.

### **RTRW Kota Depok 2000 – 2010**

Berkaitan dengan kebijakan pemanfaatan ruang kota yang ditetapkan dalam RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kota Depok 2000-2010, kawasan Margonda merupakan kawasan yang termasuk dalam wilayah pengembangan Wilayah Tengah Kota Depok. Menurut konsep pengembangan pemanfaatan ruang kotanya, wilayah tengah ini diarahkan untuk dimanfaatkan sebagai ruang dengan fungsi pusat perdagangan dan jasa, pergudangan, pendidikan, wisata dan permukiman kepadatan sedang dan tinggi.

Pengembangan Fungsi Jasa dan Perdagangan, yang dialokasikan pada Poros Jalan Margonda Raya yang akan dijadikan sebagai daerah *Central Business Distric* (CBD). Secara garis besar, pengembangan fungsi dan kegiatan yang ada di poros jalan tersebut diarahkan untuk kegiatan perdagangan dan jasa yang memiliki skala pelayanan kota dengan bentuk bangunan besar. Area kawasan dengan fungsi ini merupakan area yang harus dikendalikan karena karakteristik pertumbuhannya yang pesat. Lihat Gambar berikut.



**Gambar 5.19 RTRW 2000 - 2010**

Kawasan pusat Kota (*Central Bussines District*) Depok diarahkan di poros utara-selatan sekitar Jalan Margonda Raya dan barat-timur Dewi Sartika-Siliwangi dengan pusat Situ Rawa Besar sebagai *City Square*.

#### **RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) Jalan Margonda Raya.**

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah rencana teknik dan program tata bangunan dan lingkungan serta pedoman pengendalian pembangunannya, sebagai salah satu dari pengendalian pemanfaatan ruang yang diberlakukan secara khusus pada bangunan atau kelompok bangunan pada suatu kawasan kota/daerah. Wujud suatu kota pada dasarnya merupakan perwujudan dari karakteristik penduduk yang mendiaminya, selain itu kualitas perkembangan dan pertumbuhan fisik suatu kota juga ditentukan oleh ketersediaan perangkat peraturan yang mendasari pelaksanaan pembangunan kota yang bersangkutan.

Undang-undang penataan ruang No. 24 tahun 1992 menyatakan, bahwa pemanfaatan ruang kota harus dikendalikan melalui perencanaan tata ruang yang

selanjutnya diikuti dan diteruskan dengan pengendalian wujud struktural pemanfaatan ruang kota, khususnya berupa ketentuan-ketentuan bagi pembangunan bangunan beserta lingkungannya seperti ketinggian bangunan, jarak antar bangunan, garis langit dan sebagainya. Ketentuan-ketentuan ini digunakan sebagai perangkat dalam pemberian ijin mendirikan bangunan (IMB) dan sarana pendukungnya pada tahap pemanfaatan ruang.

Adanya peraturan-peraturan yang mengikat membuat masyarakat menaati peruntukkan pemanfaatan lahan yang telah ditetapkan.

### Hubungan Rencana Tata Ruang Kota dengan Perubahan Fungsi Bangunan

Tabel 5.6 Hubungan Rencana Tata Ruang dengan Perubahan Fungsi Bangunan

No	Jenis Usaha	Status Tempat Usaha	Info tentang Peruntukkan Ruang	Pengaruh Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan
1	Martabak Kubang	Pribadi	Tahu	Berpengaruh
2	RM Bebek Ireng "Cak Baz"	Sewa	Tidak Tahu	-
3	Rumah Makan Mie Aceh	Sewa	Tidak Tahu	Ya menurut saja jika memang sudah peraturan
4	Toko Bangunan Jaya Mas	Sewa	Tahu	Berpengaruh
5	Toko Keramik	Milik Pribadi	Tahu	Cukup berpengaruh, akibat pelebaran jalan saja ada beberapa usaha yang gulung tikar
6	Showroom mobil	Sewa	Tahu	Tidak terlalu memperdulikan hal itu
7	RM Gule kepala ikan mas agus	Sewa	Tidak Tahu	-
8	Showroom mobil	Sewa	Tahu	Tidak berpengaruh, masih banyak pelanggaran terjadi
9	RM Warung Bakmi Buncit	Sewa	Tahu	Berpengaruh
10	SetiaJaya Toyota	Milik Pribadi	Tahu	Berpengaruh
11	Daniel Bakery	Sewa	Tahu	Berpengaruh
12	Furniture Center	Sewa	Tahu	Ya, sangat berpengaruh
13	Ayam Tulang Lunak Hayam Wuruk	Sewa	Tahu	Berpengaruh
14	Showroom mobil	Sewa	Tahu	Apabila tidak sesuai dengan peruntukkan dan harus pindah ya otomatis berubah fungsi
15	Bengkel motor	Sewa	Tahu	Cukup berpengaruh
16	Percetakan, leaflet, undangan (Nusantara)	Pribadi	Tahu	Pasti ada pengaruhnya, namun pelanggaran masih tetap banyak terjadi
17	Showroom motor	Sewa	Tahu	Berpengaruh
18	Percetakan, foto copy (pandawa) Utara	Pribadi	Tahu	Berpengaruh
19	Percetakan, foto copy (Alladin)	Pribadi	Tahu	Ya, Berpengaruh
20	Percetakan, foto copy (Buring)	Pribadi	Tahu	Berpengaruh

Sumber : Pengolahan data survei 2011

Tabel di atas menunjukkan bahwa tidak seluruh informan tahu akan informasi mengenai peraturan rencana tata ruang kota baik RTRW maupun RTBL

yang telah ditetapkan oleh pemerintah Kota Depok. Informan juga menyatakan bahwa pengaruh RTRK (Rencana Tata Ruang Kota) terhadap perubahan fungsi cukup berpengaruh. Namun adapula yang tidak begitu mementingkan mengenai rencana tata ruang kota ini.

Hanya terdapat 3 dari para informan tersebut yang tidak mengetahui peruntukkan atau rencana pemerintah terhadap Jalan Margonda Raya. 17 informan diantaranya mengetahui tentang rencana tata ruang kota, khususnya Jalan Margonda Raya.

Berikut ini adalah informan yang menyatakan mengetahui tentang adanya peraturan yang mengatur tentang tata ruang di Jalan Margonda Raya. Seperti informan no.5 yang memiliki usaha toko keramik di Jalan Margonda Raya.

*Ya saya mengetahui tentang peruntukkan bangunan yang berada di lahan ini. Lahan ini diperuntukkan jasa, perkantoran, dan perdagangan. Untuk pengaruhnya, yaa... pasti berpengaruh. Salah satu contohnya adalah kebijakan pemerintah tentang pelebaran Jalan Margonda Raya ini, akibat dari pelebaran jalan ini mobil-mobil yang lewat menjadi tambah cepat, sehingga peluang untuk berhenti menjadi mengecil. Akibatnya banyak usaha yang sepi dan akhirnya gulung tikar dan kemudian diganti dengan usaha yang baru.*

Selain informan no.5 yang mengetahui tentang Rencana Tata Ruang yang dibuat oleh pemerintah Kota Depok, informan no. 14 juga tahu tentang adanya pengaturan mengenai peruntukkan lahan. Informan no. 14 adalah pengusaha dibidang jual beli mobil di Jalan Margonda Raya. Menurutnya, apabila memang terdapat peraturan yang mengatur pasti terjadi perubahan fungsi bangunan.

*Ya otomatislah kalau ada peraturannya dan kita harus pindah ya pasti berubah fungsi dong...*

Berbeda dengan informan no. 14, informan no. 16 yang memiliki usaha percetakan beranggapan bahwa meskipun ada peraturan yang mengatur dan mengikat, pelanggaran tetap terjadi dimana-mana. Pelanggaran mengenai peruntukkan lahan, ketidaksesuaian fungsinya masih tetap ada.

*Meskipun ada peraturan yang mengatur tapi pelanggaran masih terjadi dimana-mana.*

Informan no. 3 tidak mengetahui tentang peruntukkan lahan yang ditematinya. Namun apabila ada peraturan yang mengatur tentang hal tersebut dan harus pindah atau berubah fungsi bangunannya, informan no. 3 masih setuju. Karena peraturan sudah mengatur hal tersebut.

*Yaa kalau saya nurut saja, kalau memang peraturan mengatur seperti itu.*

Informan lainnya mengaku mengetahui tentang adanya rencana tata ruang kota yang mengatur tentang peruntukkan lahan dan bangunan. Informan lainnya juga menyatakan bahwa adanya rencana tata ruang tersebut sangat berpengaruh pada perubahan fungsi bangunan.

## **5.6 Perkembangan Fungsi Bangunan 1994 – 2011 di Sepanjang Jalan**

### **Margonda**

Berdasarkan keterangan informan (Lukman, 38th) yang mengetahui tentang sejarah Kota Depok dan perkembangannya dan juga salah seorang aktivis forum betawi bersatu (FBB) ini, Depok merupakan kota yang berkembang amat pesat.

Puluhan tahun silam, sebagian besar wilayah Depok berupa hutan belukar. Sebagian wilayah lainnya berupa lahan pertanian dan perkebunan yang menjadi sumber kehidupan masyarakat setempat. Depok pada jaman dulu merupakan daerah pedesaan yang menjadi bagian wilayah administratif Pemerintah Kabupaten (Pemkab) Bogor.

Layaknya daerah pedesaan di Indonesia pada umumnya, apalagi lokasinya yang tergolong jauh dari pusat kota pemerintahan kabupaten, pembangunan di Kota Depok tergolong lamban. Hingga akhir tahun 1980-an di wilayah Kota Depok hanya terdapat beberapa jalur jalan untuk lalu-lintas, antara lain Jalan Raya Bogor, Jalan Siliwangi, Jalan Tole Iskandar, dan Jalan Margonda. Namun, Depok menjadi jalur utama transportasi kereta api rel listrik (KRL) antara Jakarta dan



Bogor. Bahkan, kompleks kampus Universitas Indonesia (UI), yang kini banyak berdiri gedung bertingkat, dulu adalah hutan karet. Bekas-bekas hutan karet di kompleks kampus UI masih bisa dilihat sampai sekarang. Demikian juga dengan kawasan di sepanjang Jalan Margonda Raya, dulu merupakan permukiman sederhana layaknya perkampungan di lokasi lain di wilayah Depok. Semula, bangunan yang berdiri di sisi kanan dan kiri Jalan Margonda Raya sebagian besar adalah rumah warga dan warung dan toko-toko kelontong.

Depok mulai berkembang ketika pemerintah membuka proyek pembangunan perumahan, yaitu Perumahan Nasional (Perumnas) di Depok Utara (Beji) dan Depok Timur (Sukmajaya) pada 1979. Kedua perumahan tersebut merupakan cikal-bakal kompleks perumahan yang kini menjamur di seluruh pelosok Depok.

Walapun sudah ada Perumnas, Depok tidak langsung ramai. Masih banyak warga yang enggan bermukim di Depok. Kondisi itu dikarenakan masih sangat minimnya sarana dan prasarana transportasi. Hingga awal tahun 1980-an, fasilitas transportasi di Depok masih belum memadai. Kala itu, Depok dan Jakarta (Pasar Minggu) hanya dihubungkan satu jalur utama, yaitu Jalan Margonda Raya dan Jalan Lenteng Agung. Itupun masih berupa jalan satu ruas yang ‘dibelah’ menjadi dua untuk dilewati dari dua arah.

Kemudian waktu itu KRL Jabotabek juga menjadi sarana transportasi utama yang melintasi Depok, selain bus-bus angkutan umum yang melayani trayek Pasar Minggu – Depok lewat Lenteng Agung dan Cililitan Depok II melalui Jalan Raya Bogor. Sarana transportasi dalam kota atau angkutan kota (angkot) pun belum sebanyak sekarang.

Depok Mulai berkembang pesat setelah UI pindah kampus dan pusat kegiatannya dari Jakarta ke Depok dengan menempati kawasan seluas lebih kurang 300 Hektar yang berbatasan dengan wilayah Jakarta Selatan (Jagakarsa) pada 1987. Sejak hadirnya kampus UI, pembangunan di wilayah Depok sangat pesat, terutama pembangunan sarana bisnis di sepanjang Jalan Margonda.

Kemudian pembangunan di Jalan Margonda Raya diramaikan pendirian rumah-rumah kos dan rumah makan untuk mahasiswa UI. Dua jenis bisnis itu tumbuh subur di Jalan Margonda Raya dan Kukusan. Apalagi kehadiran kampus

UI disusul oleh kampus Sekolah Tinggi Gunadarma (kini menjadi Universitas Gunadarma) di Pondok Cina yang bertetangga dekat dengan kampus UI.

Memasuki periode 1990-an sepanjang ruas Jalan Margonda Raya makin padat. Rumah-rumah kos, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), rumah makan, gedung sekolah dan bimbingan belajar atau lembaga kursus, bermunculan. Pada periode itu Jalan Margonda Raya menjadi pusat bisnis dan “daerah pendidikan” karena di sana banyak tempat aktivitas bagi mahasiswa dan pelajar. Situasi itu didukung kehadiran Toko Buku Grafitti yang menjadi bagian dari pusat perbelanjaan Italiano.

Setelah akses jalan menuju Depok diperlebar seiring perpindahan kampus UI ke Depok, penduduk Jakarta mulai berbondong-bondong mengalihkan perhatian dan bisnis mereka ke Depok. Perumahan tumbuh subur. Depok pun segera menjelma menjadi sebuah kota metropolitan yang sibuk. Jalan Margonda Raya yang semula sepi terus berkembang hingga menjadi pusat bisnis. Semua jenis usaha hadir di ruas jalan yang panjangnya lebih kurang hanya 5 km ini. Bisnis rumah kos yang semula menjadi primadona pada saat kampus UI baru pindah ke Depok, tergeser oleh bisnis-bisnis lain, seperti rumah makan atau restoran (kuliner), pusat perbelanjaan (mal/plaza/minimarket), bengkel dan show room kendaraan (otomotif).

Namun, meskipun banyak mahasiswa yang tinggal di rumah-rumah kos sepanjang Jalan Margonda, Toko Buku Grafitti yang harusnya menjadi “tempat belajar kedua” selain kampus, tidak berumur panjang. Toko buku ini akhirnya ditutup bersamaan dengan tutupnya pusat perbelanjaan Italiano.

Lokasi Italiano kemudian ditempati supermarket Borobudur kemudian Superindo, yang berdampingan dengan Hero dan berseberangan dengan Mal Depok. Hadirnya Plaza Depok dengan Ramayana Departemen Store-nya dan hipermarket Goro di depan Terminal Depok menambah persaingan pusat perbelanjaan di Jalan Margonda Raya makin ketat.

Pada awal kehadirannya, pusat-pusat perbelanjaan itu memang menjadi pilihan masyarakat Depok. Hampir setiap akhir pekan dan hari libur, terutama menjelang hari raya, masyarakat Depok berbondong-bondong datang ke pusat perbelanjaan di Jalan Margonda Raya ini.

Namun, seiring berjalannya waktu “seleksi alam” jugalah yang menjadi juri atas kehadiran pasar-pasar modern tersebut. Apalagi kemudian hadir ITC Depok, Detos, dan Margo City.

Kehadirannya di Depok berakhir pada awal 2000-an. Pengunjung Mal Depok pun menurun drastis hingga akhirnya pengelola merombak pusat perbelanjaan yang dulu sangat ramai itu hingga bentuknya seperti sekarang. Mulai awal tahun 2000-an pusat-pusat perbelanjaan besar itu dikeroyok oleh minimarket, khususnya Indomaret dan Alfamart. Dua *brand* minimarket kenamaan ini hadir hingga ke pelosok Depok. Setiap ada Indomaret di dekatnya pasti ada Alfamart, dan sebaliknya.

### **5.7 Tahap perubahan Fungsi Bangunan**

Perubahan fungsi bangunan yang terjadi di sepanjang Jalan Margonda Raya melalui beberapa tahapan. Tahap-tahap tersebut membentuk suatu kategori-kategori perubahan fungsi bangunan. Kategori tersebut diantaranya adalah perubahan fungsi dari tanah kosong menjadi area komersial 1, dari komersial 1 ke komersial 2, dari tanah kosong menjadi area hunian vertikal, dari tanah kosong menjadi komersil kompleks.

Perubahan fungsi bangunan yang terjadi dari tahun 1994 ( $t_1$  = batasan awal waktu penelitian) sampai dengan 2011 melalui suatu tahapan yang panjang. Apabila melihat kembali fungsi bangunan yang ada pada penggunaan lahan tahun 1994 dan diperkuat dengan analisa dari wawancara mendalam dengan beberapa informan maka, dapat diperoleh suatu informasi yang menyatakan bahwa pada tahun 1994 fungsi bangunan masih di dominasi oleh permukiman (hunian) di sepanjang margonda raya. Perubahan yang cukup cepat terjadi ketika Kota Depok dinyatakan sebagai kotamadya Depok pada tahun 1999. Pembangunan yang cukup pesat cukup terasa kala periode tersebut. Berikut tabel tahapan perubahan fungsi bangunan yang terjadi di sepanjang Jalan Margonda Raya.

Tabel 5.7 Tahap Perubahan Fungsi

Penetrasi	Invasi	Dominasi
1994 – 1999	1999 – 2003	2003 – 2011

Sumber: Pengolahan Data Survei 2011

Mulai terjadi tahap penetrasi ialah pada periode pertama yaitu tahun 1994 – 1999 fungsi bangunan masih di dominasi oleh hunian. Tahap yang kedua berupa invasi pada tahun 1999 – 2003, setelah berkendala akibat adanya krisis moneter, pembangunan dilanjutkan pada tahun 1999. Perubahan fungsi yang terjadi ialah perubahan fungsi hunian menjadi fungsi komersial tapi belum mendominasi daerahnya. Pada tahun 2003 – 2006, perubahan fungsi bangunan sedang maksimal. Banyak bangunan-bangunan komersial kompleks dibangun pada periode tersebut seperti mal ITC, Margocity, Depok Townsquare, Plaza Depok, dan Margonda Residence. Sedangkan pada periode selanjutnya perubahan fungsi bangunan terus menerus terjadi di sepanjang Jalan Margonda Raya.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN**

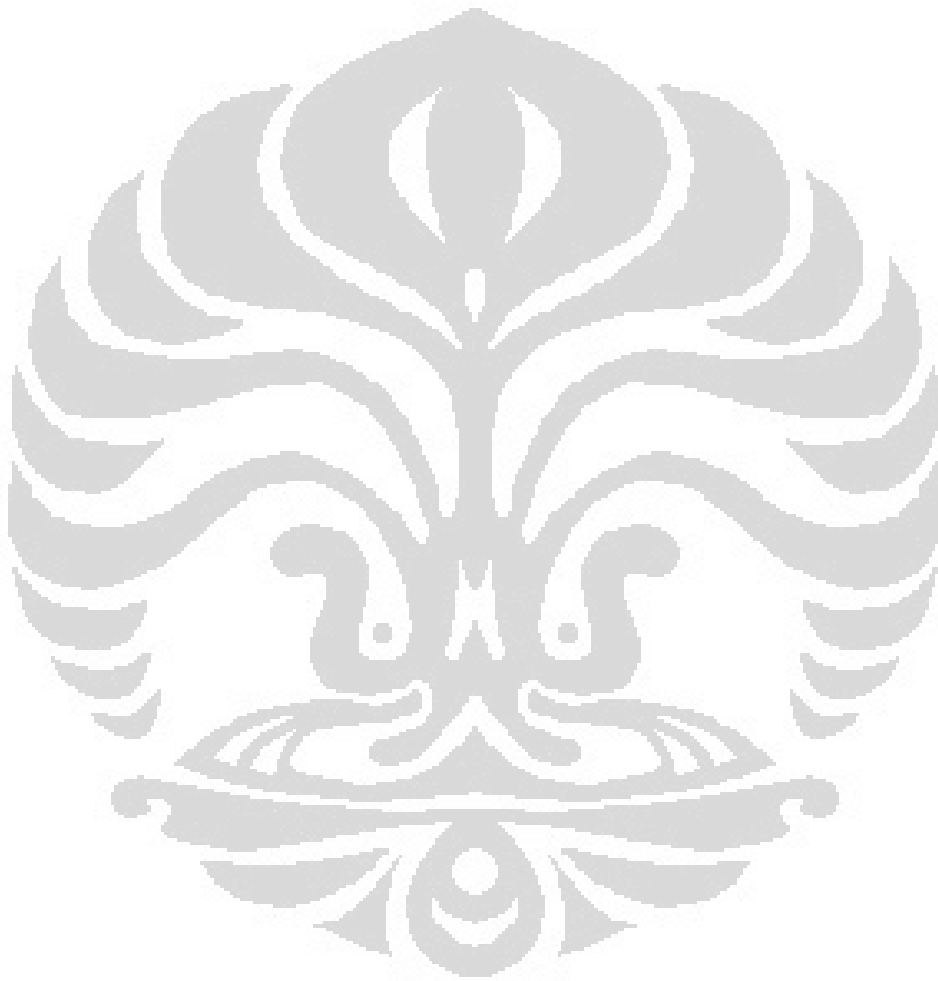
Perubahan fungsi bangunan dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal dari pemilik bangunan. Faktor internal yang berpengaruh adalah keinginan untuk meningkatkan kesejahteraan dan meningkatkan usaha keluarga. Adapun faktor eksternal yang berpengaruh adalah meningkatnya harga tanah, adanya peraturan pemerintah yang terkait dengan pemanfaatan bangunan, terjadinya pergantian pemilik tanah, adanya permintaan pasar, dan lokasi yang strategis. Secara spasial perubahan fungsi bangunan memperlihatkan suatu pola yang dipengaruhi oleh pusat aktifitas utama berupa Perguruan Tinggi. Jarak yang semakin dekat ke Perguruan Tinggi berdampak pada semakin tingginya dinamika perubahan fungsi bangunan. Frekuensi perubahan yang tinggi lebih banyak terjadi di segmen utara yakni segmen yang dekat dengan perguruan tinggi, sedangkan segmen tengah yang lebih jauh frekuensinya lebih rendah. Tahap perubahan fungsi yang terjadi di sepanjang Jalan Margonda Raya terbagi menjadi tiga tahap dalam periode yang berbeda. Tahapan tersebut, penetrasi terjadi pada periode 1994 – 1999, invasi pada periode 1999 – 2003, dan dominasi pada tahun 2003 – 2011.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bourne, Larry S. *Internal Structure of The City, Readings on space and environment*: Oxford University Press. London. 1971
- Bourne, Larry S, *Internal structure of the City : Reading on Urban Form, Growth and Policy*. Second Edition. New York: Oxford University Press. 1982.
- C.F.J. Whebell, “*Corridors: A Theory Of Urban Systems*”, ANNALS of the Association of American Geographers, Volume 59. March 1969.
- Chapin Jr, F. Stuart and Edward J Kaiser, *Urban Land Use Planning*, University of Illinois Press, Chicago. 1985
- Daldjoeni, N. *Geografu Baru*. Bandung: Alumni. 2003
- Darda, Aji M. *Skripsi Sarjana Departemen Geografi: Karakteristik dan pola-pola permukiman di Kec. Pamulang dan Kec. Ciputat yang mengalami gejala densifikasi*. Depok: Universitas Indonesia. 2009
- Fabos, Julius Gy. *Land Use planning: from global to local challenge*. Chapman dan Hall, New York and London. 1985.
- Harjanti, Astriana. *Skripsi Perencanaan Wilayah dan Kota: Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman menjadi Komersial di Kawasan Kemang Jakarta Selatan*. UNDIP. Semarang. 2002.
- Hartshorn, T.A. & J.W. Alexander. *Economic Geography*. Prentise Hall, New Jersey. 1988
- Marbun, B.N. *Kota Indonesia Masa Depan, Masalah dan Prospeknya*. Erlangga, Jakarta. 1994
- Jayadinata, Johara T . *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah*. Bandung: ITB. 1999
- Kustiawan, Iwan. *Permasalahan Konversi Lahan Pertanian dan Implikasinya Terhadap Penataan Ruang Wilayah Studi Kasus: Wilayah Pantura Jawa Barat*. *Jurnal PWK*. Vol 8, No. 1/Januari 1997. 1997

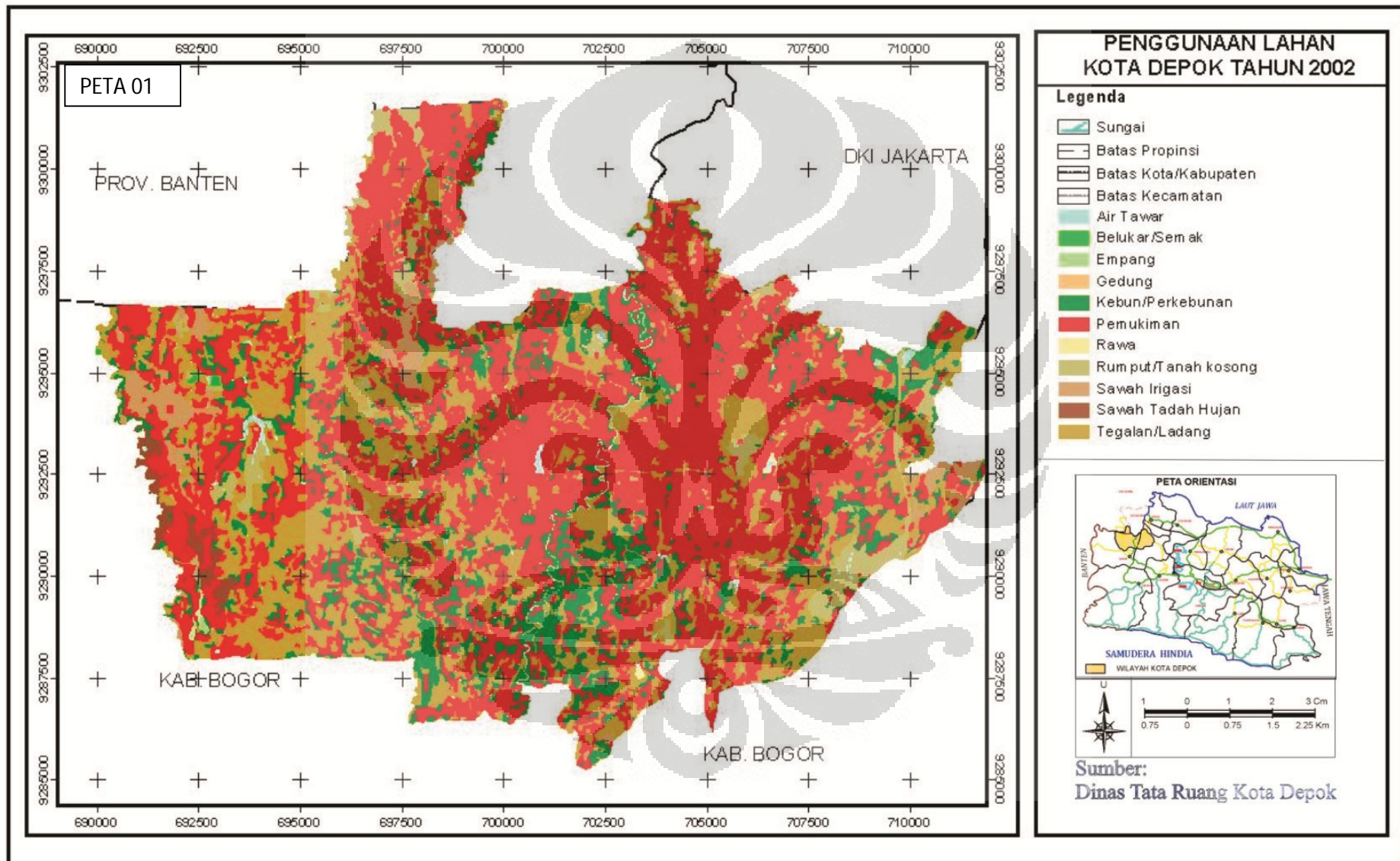
- Lichfield, N, and Darin-Drabkin. *Land Policy in Planning*. George Allen & Unwin LTD, London, United Kingdom. 1980.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Karya. 1989.
- Sanggono, Edi Kurnijanto. *Tugas Akhir Proses Perubahan Pemanfaatan Lahan di di Daerah Pacet. Jurusan Teknik Planologi ITB*. Bandung. 1993
- Setiadi, Hafid. *Teori-teori Pertumbuhan Kota. Departemen Geografi FMIPA Universitas Indonesia*. Depok. 2010
- Suberlian, Dwinanto. *Studi Simulasi Model Sistem Dinamis Interaksi Guna Lahan Permukiman dan Transportasi di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, Tugas Akhir PWK Undip tidak diterbitkan*. Semarang. 2003.
- Suparlan, Parsudi. *Diktat Antropologi Perkotaan, FISIP UI, Depok*. 1996.
- Sutardi, Sari Dwiyluarti. *Tesis Magister Sains Perkotaan: Perubahan Fungsi Ruang Di Jalan Margonda Raya Sekitar Kawasan Pendidikan*. Jakarta: Universitas Indonesia. 2003
- Sugiyono, Prof. Dr. *Statistika untuk penelitian*. Bandung: CV Alfabeta. 2007
- Widyatmiko, Bani. *Skripsi Sarjana Departemen Geografi: Perubahan Fungsi Bangunan Perumahan di Kawasan Kebayoran Baru Jakarta Selatan*. Depok: Universitas Indonesia 2006.
- Wijayanti, Dwiki, “*Tesis Magister Teknik Pembangunan Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi lahan di kecamatan Depok Kabupaten Sleman*”. UNDIP. Semarang. 2003.
- Yunus, H.S. “*Permasalahan Daerah Urban Fringe dan Alternatif Pemecahannya*”, Fakultas Geografi UGM. Yogyakarta. 1987
- Yunus, H.S. “*Struktur Tata Ruang Kota*”, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta. 1999.

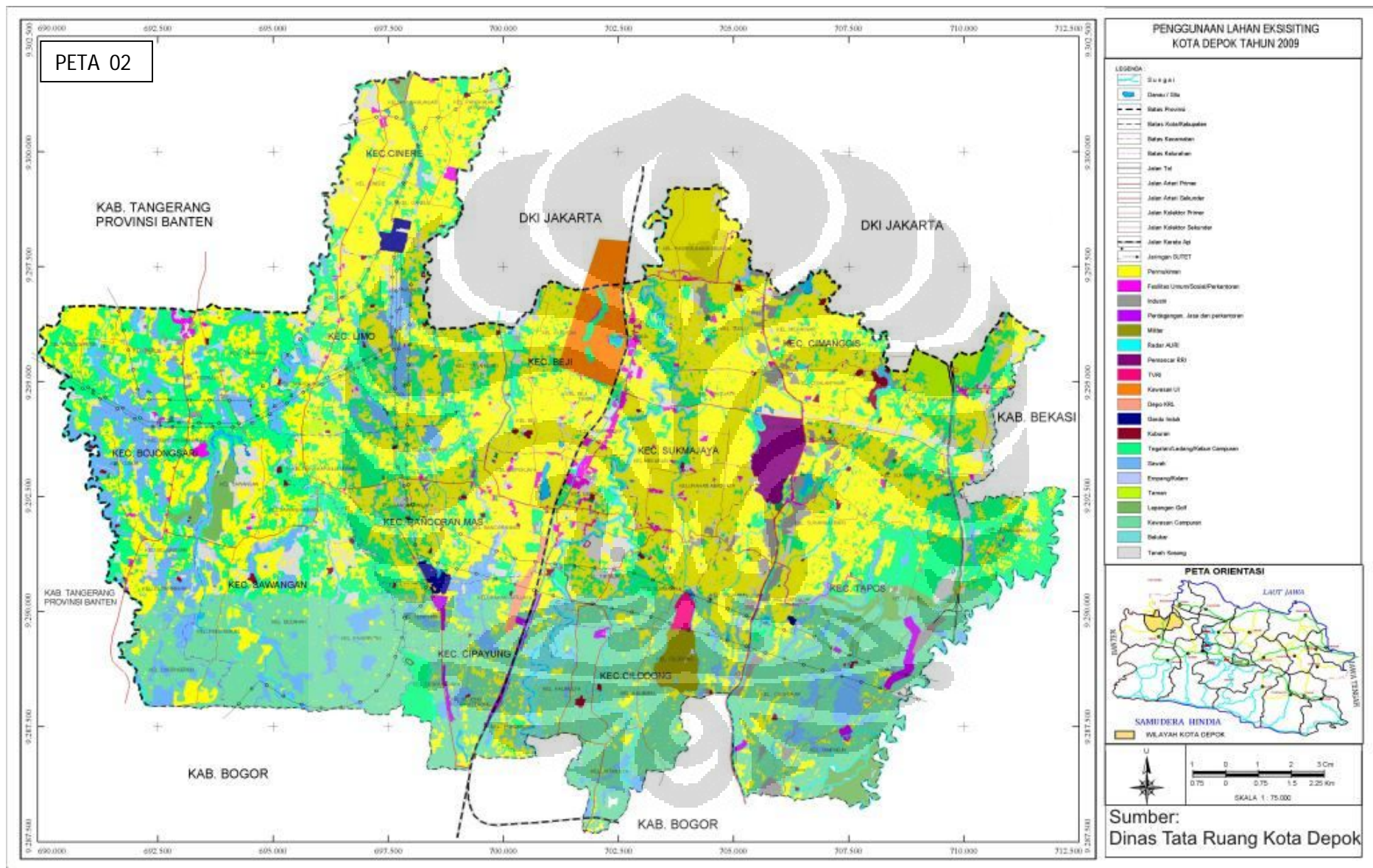
Zahnd, Markus. *“Perancangan Kota Terpadu, Teori Perancangan Kota dan Penerapannya”*. Yogyakarta: Kanisius. 1999.



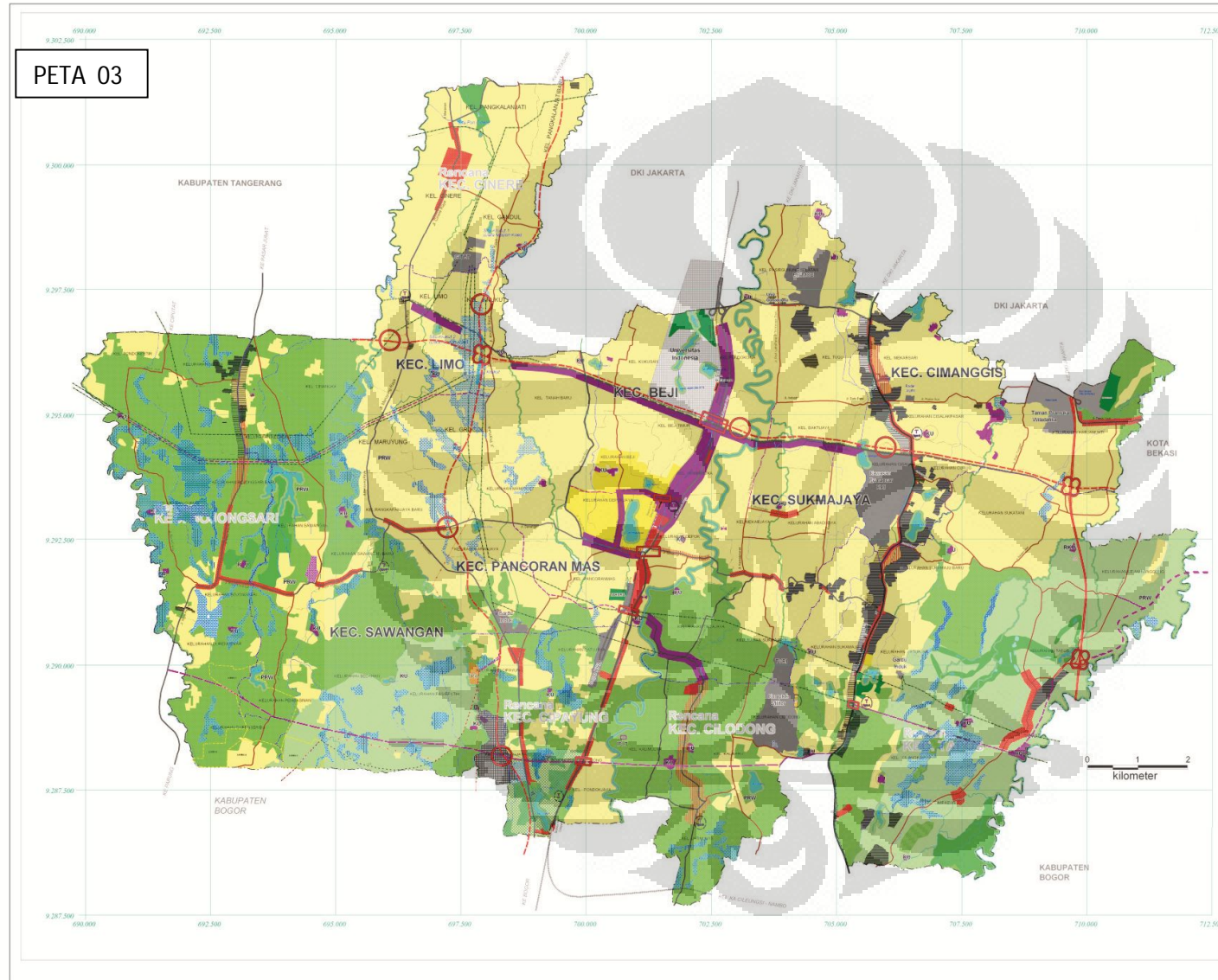








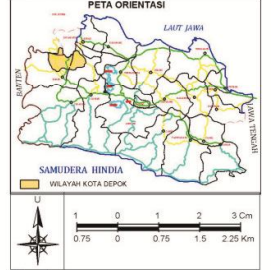
PETA 03



### RTRW KOTA DEPOK TAHUN 2000-2010

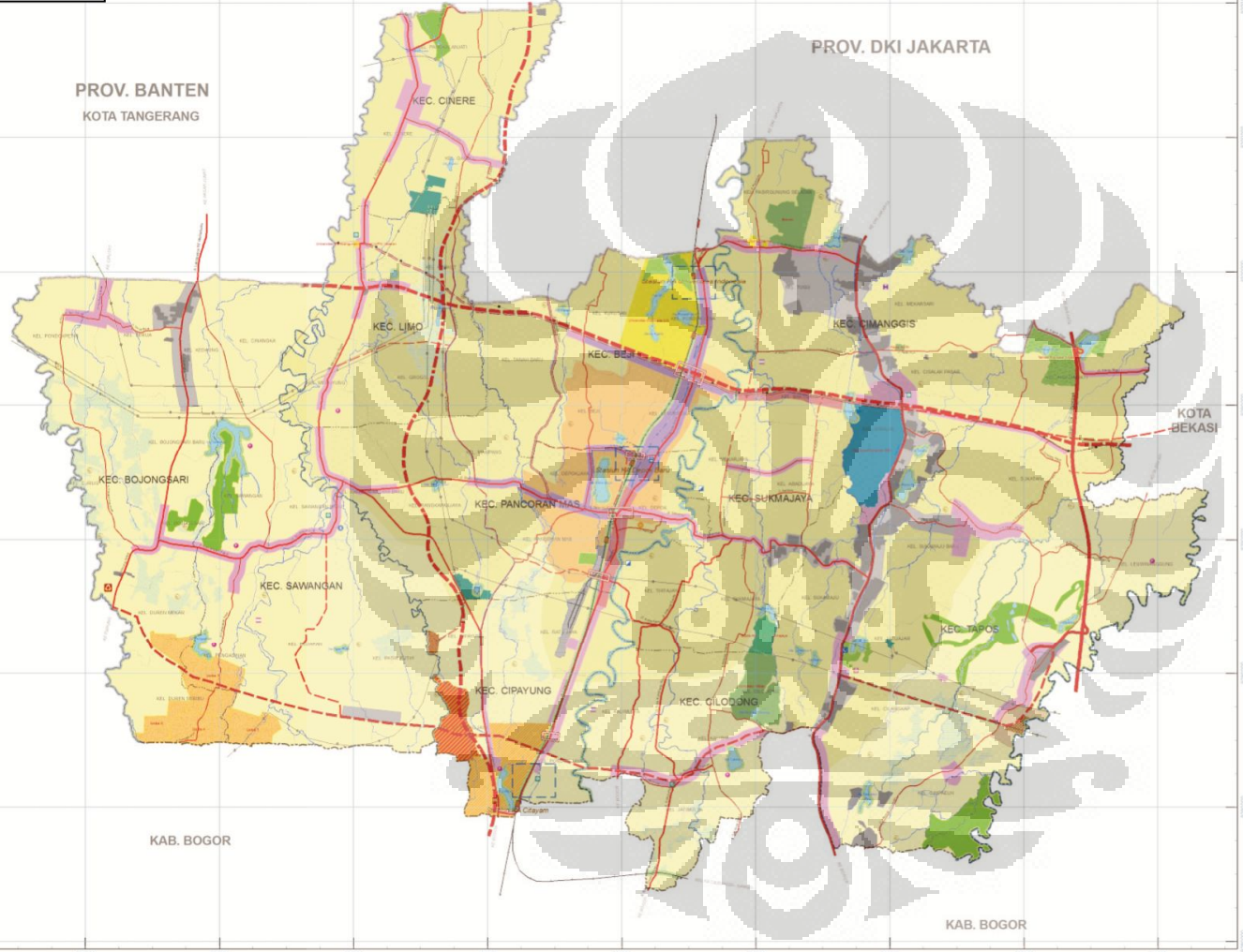
- LEGENDA**
- Batas Provinsi
  - Batas Kota
  - Batas Kecamatan/Kelurahan
  - Jalan Kencana Aji
  - Jalan Tol
  - Jalan Jalan Primer
  - Jalan Kolektor Primer
  - Rencana Jalan Kolektor Primer
  - Jalan Kolektor Sekunder
  - Rencana Jalan Kolektor Sekunder
  - Sungai
  - Danau/Sik
  - Sektor Sampah Sungai dan SKU
  - Stasiun Kereta Api
  - Rencana Jalan Tol
  - Jalan Jalan Sekunder
  - Terminal
  - Rencana Terminal
  - Interchange
  - On/Off Ramp Tol
  - Ply Over / Underpass
  - Jalur SUTT/GUTET
  - Jalur Sampah SUTT/GUTET
  - Rencana Jalur SUTT/GUTET
  - Jalur Pipa gas
  - Jalur Sampah Pipa Gas
  - Kawasan Jasa Konsumsi dan Jasa Pusat Kota
  - Kawasan Perdagangan dan Jasa Sub-Pusat Kota
  - Kawasan Sentra Nagas dan Budaya
  - Industri
  - Rencana Industri dan Jasa
  - Kawasan Perumahan Tinggi
  - Rencana Kawasan Perumahan Terpadu
  - Kawasan Tertentu
  - Parkiran dan Jasa Pelayanan Umum
  - Facitas Umum
  - Perumahan Kapasitas Bangunan Tinggi (KCB 80% - 70%)
  - Perumahan Kapasitas Bangunan Sedang (KCB 50% - 70%)
  - Perumahan Kapasitas Bangunan Rendah (KCB 20% - 45%)
  - Perumahan Kapasitas Bangunan Sangat Rendah (KCB - 20%)
  - Budaya Pertanian Lahan Basah
  - Budaya Pertanian Lempah
  - Lahan
  - Lauangan Golf
  - Rumah Pemertanian Hewan
  - Kabupaten

- KU : Kawasan Umum
- RRU : Rencana Kuburan Umum
- PRW : Pariwisata
- Instalasi Pengolahan Air (IPA)
- Rencana Instalasi Pengolahan Air (IPA)
- Instalasi Pengolahan Limbah Tinja (IPLT)
- Tempat Pengolahan Sampah (TPS)
- Rencana Tempat Pengolahan Sampah (TPA)



Sumber:  
Dinas Tata Ruang Kota Depok

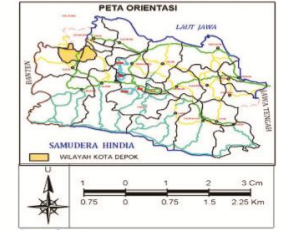
PETA 04



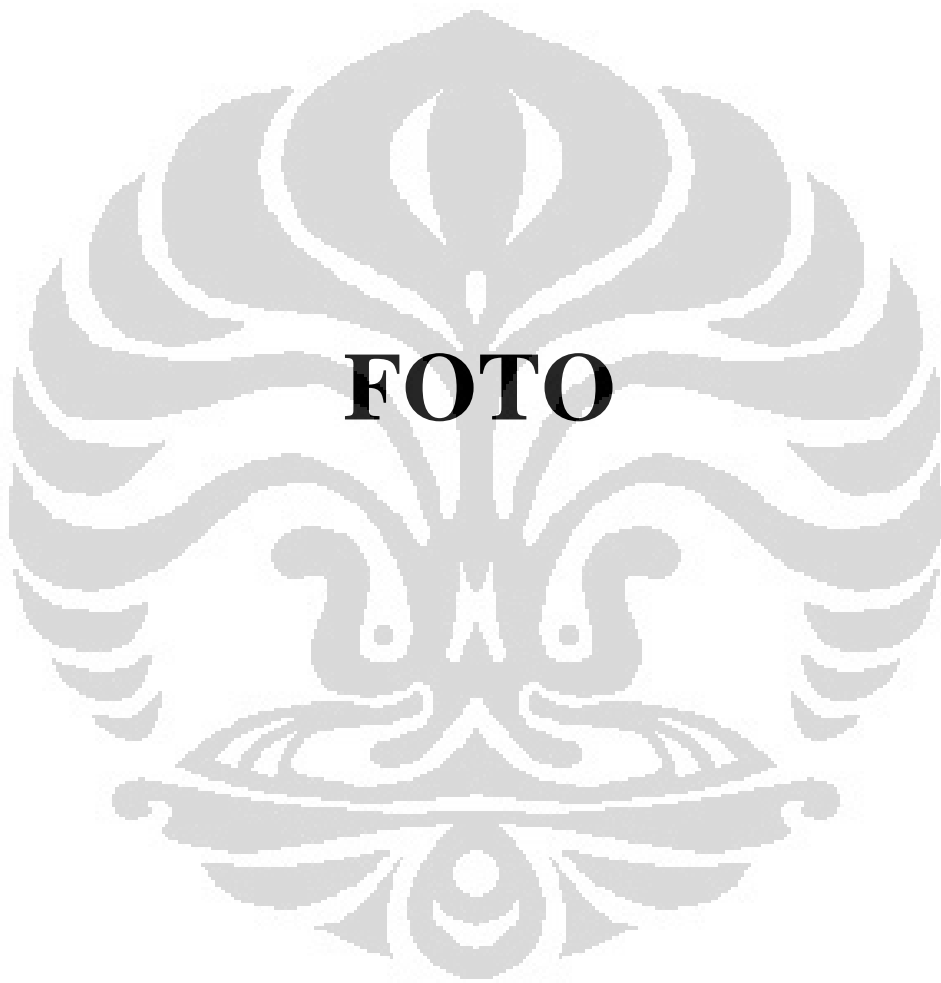
### RTRW KOTA DEPOK TAHUN 2010 - 2030

- LEGENDA**
- Batas Provinsi
  - Batas Kota/Kabupaten
  - Batas Kecamatan
  - Batas Kelurahan
  - Sungai
  - Danau
  - Jalan Arteri Primer
  - Jalan Arteri Sekunder
  - Jalan Kolektor Primer
  - Jalan Kolektor Sekunder
  - Jalan Tol
  - Rencana Jalan Tol
  - Rencana Jalan Arteri Primer
  - Rencana Jalan Arteri Sekunder
  - Rencana Jalan Kolektor Primer
  - Rencana Jalan Kolektor Sekunder
  - Jalur Pipa Gas
  - Jaringan SUTET
  - Rai Kereta Api
  - Stasiun Kereta Api
  - Terminal Tipe C
  - Rencana Terminal Tipe A
  - Rencana Terminal Tipe C
  - Plyover/Underpass
  - Interchange
  - On/Off Ramp Tol
  - Simpang Sebelang
  - Simpang Tak Sebelang
  - Transit Oriented Development (TOD)

- KAWASAN LINDUNG**
- Hutan Lindung
  - Sempadan Sungai, Danau, Jalur Pipa Gas, Jalur Kereta Api, SUTET/SUTET
- KAWASAN BUDDIDAYA NON-PERTANIAN**
- Perumahan Kapasitas Bangunan Rendah (25% - 50%)
  - Perumahan Kapasitas Bangunan Sedang (50% - 75%)
  - Perumahan Kapasitas Bangunan Tinggi (>75%)
  - Kantor/Lisiba
  - Kawasan Pendidikan Terpadu
  - Kawasan Pendidikan Tinggi
  - Kawasan Perancangan, Jasa dan Sentra Niaga (CBD)
  - Kawasan Perkantoran dan Jasa
  - Kawasan Perdagangan Retail dan Jasa
  - Kawasan Perburuan R&D
  - Studio Alam Tritis Sublimitya
  - Taman Pramuksa Wilataska
  - Depok KIL
  - Kawasan Miller
  - Kawasan SENADA
  - Kawasan Industri Besting
  - Rencana Kawasan Industri
  - Rencana Kawasan Industri Peternakan
  - Rencana Rumah Perumahan Hewan (RPH)
  - Lapangan Golf
  - Basic Center
  - UM Center
  - Kawasan Heritage Depok Lama
  - Parkwisata
  - Gardu Induk
  - Tempat Pemukiman Akhir (TPA)
  - Kuburan Umum
  - Rencana Tempat Pemukiman Sementara (TPS)
  - Rencana Kuburan Umum
- KAWASAN BUDDIDAYA PERTANIAN**
- Kawasan Pertanian Lahan Basah
  - Kawasan Pertanian Lahan Kering
  - Instansi Pengolahan Air (IPA)
  - Instansi Pengolahan Air Limbah (PAL)
  - Instansi Pengolahan Limbah Terpadu (PLT)
  - Rencana Tempat Pemukiman Sementara (TPS)
  - Gardu Induk
  - Tempat Pemukiman Akhir (TPA)
  - Kuburan Umum
  - Rencana Kuburan Umum



Sumber:  
Dinas Tata Ruang Kota Depok



## Segmen Utara

Bangunan yang tidak mengalami perubahan fungsi



Foto 01. Mie Ayam Berkat, Sejak tahun 1992



Foto 02. Tanah Kosong



Foto 03. Ayam Bakar Christina, Sejak tahun 1986



Foto 04. Toko Omega Keramik, Sejak tahun 1992

Bangunan yang mengalami perubahan fungsi dari rumah tinggal menjadi komersial



Foto 05. Foto Copy Buring



Foto 06. Pangkas rambut berkat,  
Warung, Martabak Bangka

Bangunan yang mengalami perubahan fungsi dari tanah kosong menjadi pelayanan jasa



Foto 07. Rumah Sakit Bunda  
Margonda, Sejak tahun 2005



## Segmen Tengah

Bangunan yang tidak mengalami perubahan fungsi



Foto 08. Tanah Kosong

Bangunan yang mengalami perubahan fungsi dari tanah kosong menjadi fungsi komersial



Foto 09. D Ball Futsal, Sejak tahun 2010



Foto 10. Alfa express, century, dan ruko lainnya



Foto 11. Fame n Famous

Bangunan yang mengalami perubahan fungsi dari rumah tinggal menjadi fungsi komersial



Foto 12. Bengkel resmi Suzuki,  
Restoran Bobara, toko Gordyn



Foto 13. Toko Gordyn dan ruko lainnya



## Lampiran 1. Tabel Alasan Pemilihan Lokasi

No	Nama	Jenis Usaha	Segmen	Alasan memilih lokasi		Omzet	Keuntungan
				Internal	Eksternal		
1	Toni	Martabak Kubang	Utara		Strategis, Ramai, Buka Cabang	3 juta/hari	stabil
2	Idris	RM Bebek Ireng "Cak Baz"	Utara		Berada di jalan utama	185.893.500/bulan	naik-turun
3	Nizar Julmi	Rumah Makan Mie Aceh	Utara	Menambah penghasilan	Banyak orang kuliah, ramai	9 juta/bulan	meningkat
4	Alexander	Toko Bangunan Jaya Mas	Utara	Melanjutkan usaha Keluarga, sejak 22 tahun yang lalu sudah ada	Dekat dengan jalan	300 juta/bulan	Stabil
5	Ferry	Toko Keramik	Utara	Keturunan warga sini, memiliki tanah disini, persaingan masih rendah (dahulu tahun 1992)	Akses Bagus, banyak perumahan	200juta/bulan	naik-turun
6	Ian	Showroom mobil	Utara		Pinggir jalan, akses bagus, jalur utama	10 unit mobil	Stabil
7	Rizki	RM Gule kepala ikan mas agus	Tengah		Ramai, jalur utama, di pinggir jalan	2 juta/hari	Naik-turun
8	Roni	Showroom mobil	Tengah	Kebetulan dapat tempat disini	Ramai	10 unit mobil	Stabil
9	Yeni	RM Warung Bakmi Buncit	Tengah	Keturunan warga asli	Pinggir jalan		Stabil
10	Ol Yang (Yusuf)	SetiaJaya Toyota	Tengah		Permintaan pasar tinggi, dekat dengan permukiman		Naik-turun
11	Mulyono	Daniel Bakery	Tengah		Strategis	30 juta/bulan	Stabil
12	Hendra Jaya	Furniture	Tengah		Dekat dengan permukiman	22 juta/bulan	naik-turun
13	Toni Simbolon	PT KIA MOBIL INDONESIA	Utara		Pangsa Pasar yang cukup besar ada di Depok	10 unit mobil/bulan	Naik-turun
14	Hartoto	Showroom mobil	Utara			10 unit mobil	Stabil
15	Tantri Bisono	Bengkel motor	Utara		Permintaan konsumen yang semakin tinggi, letak Jalan margonda yang strategis	50 juta/bulan	Stabil
16	H. Ahmad Hasyim	Percetakan, leaflet, undangan (Nusantara)	Tengah		Strategis, pinggir jalan utama	5.000 eksemplar	Naik-turun
17	Djaffar Mu'alim	Showroom motor	Tengah	Meningkatkan kesejahteraan keluarga		20 unit motor	meningkat
18	Masrochi	Percetakan, foto copy (pandawa) Utara	Utara		Strategis, dekat kampus, pinggir jalan, aksesnya bagus	350.000 rim/thn	Naik-turun
19	M. Seruni	Percetakan, foto copy (Alladin)	Utara		Banyak Mahasiswa perguruan tinggi, ramai, strategis	450.000 eksemplar/tahun	Meningkat
20	M. Syachroni	Percetakan, foto copy (Buring)	Utara		Strategis, dekat dengan kampus	750.000 eksemplar/tahun	meningkat

Sumber : Pengolahan Data Survei 2011

## Lampiran 2. Tabel Frekuensi Perubahan fungsi bangunan di Segmen Utara Bagian Barat

No	Nama Bangunan	Perubahan Jenis Kegiatan dan tahun	Frekuensi Perubahan
1	Bank AG	Bank BCA (1996 – 2008) , Bank AG (2008 - 2011)	1x
2	Alladin FC	rumah tinggal (1992), Foto Copy (1992 - 2011) / <i>Tidak ada Perubahan</i>	-
3	Buring FC	rumah tinggal (1994), Foto Copy (1996 - 2011)	1x
4	Cano FC	rumah tinggal (1994), Foto Copy (1999 - 2011)	1x
5	Soto Kudus	Rumah tinggal (1994), Tempat praktek Dokter (1995), Rumah kosong (2003), Rumah makan (2011)	3x
6	Blitz fokus	Rumah tinggal (1994), Fotocopy	1x
7	Suzuki	tanah kosong (<2005), Dealer suzuki (2005)	1x
8	Axioo, tirai modern, sushi miyabi	Tanah Kosong < (2005) Pemasaran coneblock (2005); Ruko, rumah makan, dll (2011)	2x
9	Warnet (pondok cina)	Rumah tinggal (<2003); Rumah Makan (2003); Warnet (2007 – sekarang)	2x
10	RM cempaka, FC 24 Super Mandiri	Rumah tinggal (1994), Rumah Makan, foto copy	3x
11	Taman Melati	Tanah kosong; Apartemen (2011)	1x
12	Rumah Kos Marsini	<i>Tidak ada perubahan</i>	-

Sumber: Pengolahan Data Survei 2011

## Lampiran 3. Tabel Frekuensi Perubahan fungsi bangunan di Segmen Utara Bagian Timur

No	Nama Bangunan	Perubahan jenis kegiatan dan tahun	Frekuensi Perubahan
1	Ruko dpn kober	Rumah tinggal(1994); warnet(2004); Rumah makan + warnet (2004 s.d sekarang)	3 x
2	TB Mas jaya	Toko bangunan sejak 1989, <i>Tidak ada perubahan</i>	-
3	margonda residence	Tanah kosong (<2003); Apartemen (2003) + comercial complex	1 x
4	Toko keramik	<i>Tidak terjadi perubahan fungsi</i>	-
5	Abrar Auto Mobil	Rumah Tinggal (<2004); Showroom (2005)	1x
6	RM Cak Baz	<2009 (rumah + kos-kosan); Warung kopi (2008); Rumah makan pecel lele + rumah + kos-kosan (2009); rumah + kos-kosan + RM Cak Baz (2011)	4x
7	Toko Buku Gramedia	Rumah – rumah tinggal (<2004); Toko buku (2004)	1x
8	RSU bunda margonda	Tanah Kosong (<2005); Rumah sakit (2005)	1x
9	Ayam bakar christina	<i>Tidak terjadi perubahan fungsi</i>	-
10	Sate tegal	Rumah tinggal; Warung + rumah tinggal; Rumah makan Sate Tegal	2x
11	Bubur jagung	Rumah tinggal, toko, bubur jagung	2x
12	Pronto Printing	Tanah kosong (<2004); Percetakan, foto copy, printing (2004)	1x
13	Pangkas Rambut Berkat, warung, martabak bangka	Sebelumnya rumah tinggal	3x
14	SDN Pondok Cina	<i>Tidak terjadi perubahan fungsi</i>	-
15	Martabak Kubang Hayuda	Rumah tinggal (2004); RM Martabak Kubang (2005)	1x

Sumber : Pengolahan Data Survei 2011

**Lampiran 4. Tabel Frekuensi Perubahan fungsi bangunan di Segmen Tengah Bagian Barat**

no	nama bangunan	Perubahan jenis kegiatan	frekuensi perubahan
1	Warung steak	warung steak restaurant (2008)	1x
2	Furniture centre	Kos-kosan, furniture centre	1x
3	D ball futsal	Tanah kosong, tempat futsal	1x
4	Warung bakmi buncit	restoran (1993)	0
5	ramanda	Ramanda pusat onderdil, pertokoan, indomart, campuran	3x
6	depok town square	Tanah kosong, detos	1x
7	itc depok	Tanah kosong, menjadi mal ITC	1x
8	RB fashion		
9	Steak & Shake	Rumah tinggal, restoran, steak & shake	2x
10	Harvest	Rumah tinggal, Toko kue (Harvest)	1x
11	Mall Depok	Depok Mall	0

Sumber : Pengolahan Data Survei 2011

**Lampiran 5. Tabel Frekuensi Perubahan fungsi bangunan di Segmen Tengah Bagian Timur**

no	nama bangunan	Perubahan jenis kegiatan	frekuensi perubahan
1	toko roti daniel bakery	toko roti	1x
2	Gule kepala ikan mas agus	bengkel mobil & variasi, restoran	2x
3	show room	rumah makan, show room (2000)	2x
4	Hayam tulang lunak	rumah tinggal, Bakmi Japos, HTL	2x
5	kimia farma	rumah, kimia farma (2009), steak & shake (2003)	3x
6	Bengkel	Rumah makan (1994), bengkel	1x
7	shop & drive	shop & drive (2011), showroom mobil (2010)	3x
8	Setiajaya Toyota	SD Inpres pondok cina, show room (1997)	1x
9	Margocity	Rumah tua, tanah kosong	1x
10	Plasa Depok	Tanah kosong, plasa depok	1x
11	Ace Hardware	Italiano, Borobudur, Superindo, Ace Hardware	3x
12	Mitra	Mitra, Hero	1x

Sumber : Pengolahan Data Survei 2011

**Lampiran 6. Tabel Jenis Usaha dan Jumlah di Segmen Utara bagian Timur**

<b>Jenis Usaha</b>	<b>Jumlah</b>
Foto Copy dan percetakan	7
Rumah Makan	35
Printer Service, Toko Komputer	1
Warnet	4
Lainnya	43
Total	90

Sumber: Pengolahan Data Survei 2011

**Lampiran 7. Tabel Jenis Usaha dan Jumlah di Segmen Utara bagian Barat**

<b>Jenis Usaha</b>	<b>Jumlah</b>
Foto Copy dan percetakan	26
Rumah Makan	20
Printer Service, Toko Komputer	7
Warnet	4
Lainnya	40
Total	97

Sumber: Pengolahan Data Survei 2011

## Lampiran 8. Pedoman Wawancara

### A. Latar Belakang Subjek

- a. Nama :
- b. Usia :
- c. Alamat :
- d. Pekerjaan :

### B. Perubahan Fisik Bangunan

- a. Tahun berapakah bangunan ini dibangun?
- b. Berapa lantai bangunan ini?
- c. Apa fungsi setiap lantai dari bangunan ini?
- d. Apakah selama bangunan ini didirikan terjadi perubahan bentuk bangunan ?
- e. Perubahan bentuk apa yang terjadi? (misalnya penambahan lantai, perubahan luasan, dll)

### C. Frekuensi Perubahan Fungsi Bangunan

- a. Apakah bangunan ini pernah mengalami perubahan jenis kegiatan (misalnya perubahan dari hunian menjadi komersial, dari tempat foto copy menjadi bengkel, dll) ?
- b. Berapa kali terjadi perubahan dari tahun 1994 – 2011 (sekarang) ?

### D. Motif Perubahan Fungsi Bangunan

- a. Mengapa bangunan ini mengalami perubahan fungsi?
- b. Apa yang menyebabkan bangunan ini berubah fungsi? Jelaskan!
- c. Mengapa lokasi ini anda pilih?
- d. Siapa sasaran konsumen anda ?



e. Menurut anda apa yang paling penting dalam penentuan lokasi ini?

#### E. Nilai Ekonomi Bangunan

a. Berapakah harga tanah di sini per m<sup>2</sup> ?

b. Sudah berapa lama berusaha disini ?

c. Bagaimana keuntungan yang saudara dapatkan setiap tahunnya?

d. Berapa besar omzet anda per bulan?

e. Bagaimana status kepemilikan bangunan ini?

f. jika anda menyewa, berapa sewa bangunan ini? (per bulan atau per tahun)

g. Apakah terjadi peningkatan harga sewa?

#### F. Hubungan Rencana Tata Ruang dengan Perubahan Fungsi Bangunan

a. Apakah anda mengetahui tentang peraturan peruntukkan bangunan disini?

b. Menurut anda, apakah peraturan tersebut berpengaruh terhadap fungsi bangunan?

Jelaskan!

## Lampiran 9. Pedoman Observasi

Partisipan:

Nama Bangunan:

Hari/Tanggal:

Waktu:

Tempat:

Hal-hal yang diobservasi :

- a. Tampilan fisik bangunan
- b. Keramaian di sekitar bangunan



### Lampiran 10. Lembar Persetujuan

Judul Penelitian : Pola Spasial Perubahan Fungsi Bangunan di Sepanjang Margonda Raya  
Peneliti : M. Aftaf. M  
NPM : 0706265610

Saya yang bertanda tangan di bawah ini, dengan secara sukarela dan tidak ada unsur paksaan dari siapapun, bersedia berperan serta dalam penelitian ini.

Saya telah diminta dan telah menyetujui untuk diwawancarai sebagai responden dalam penelitian mengenai pola spasial perubahan fungsi bangunan di sepanjang margonda raya.

Peneliti telah menjelaskan tentang penelitian ini beserta dengan tujuan dan manfaat penelitiannya. Dengan demikian, saya menyatakan kesediaan saya dan tidak berkeberatan memberi informasi dan menjawab pertanyaan-pertanyaan yang diajukan kepada saya.

Saya mengerti bahwa identitas diri dan juga informasi yang saya berikan akan dijamin kerahasiaannya oleh peneliti dan hanya akan digunakan untuk tujuan penelitian saja.

Depok, November 2011

(Responden)

(Peneliti)

## Lampiran 11. Verbatim Wawancara

### Wawancara 1

Nama : Toni

Usia : 27 tahun

Alamat: Jalan Margonda Raya no. 23

Pekerjaan : Cashier

Jenis Kegiatan : Rumah Makan Martabak Kubang Hayuda

Tanya : Selamat Siang...

Jawab : Siang

Tanya : Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada bapak mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Ya boleh, mari silahkan duduk...

Tanya : Sudah lama pak bekerja disini?

Jawab : Ya sejak rumah makan ini ada

Tanya : Bangunan ini dibangun sejak tahun berapa?

Jawab : Tahun 2005

Tanya : Wah berarti 6 tahun yang lalu ya, sebelum jadi rumah makan ini, bangunan ini apa ya?

Jawab : Ya rumah biasa

Tanya : Rumah tinggal ?

Jawab : Iya rumah tinggal 1 lantai

Tanya : Sekarang ada berapa lantai ?

Jawab : 4 lantai

Tanya : Wah berarti bangunannya di rombak total dong ya?

Jawab : iya betul, dirubah total tadinya cuma 1 lantai tapi dirombak total jadi seperti ini

Tanya : Apa semua lantai untuk tempat makan?

Jawab : lantai 1 dan 2 iya, kalau lantai 3 untuk mess, dan lantai 4 gudang

Tanya : Kenapa memilih lokasi usaha disini?

Jawab : Yang pasti strategis, ramai, dan di depok restoran ini baru (buka cabang).

Tanya : Kalau boleh tau berapa omzetnya ?

Jawab : 3 juta per hari lah kira-kira

Tanya : kalau keuntungannya berjualan di sini bagaimana?

Jawab : Stabil-stabil aja sih, gak untung gak rugi juga.

Tanya : Harga tanah per meternya berapa ya sekarang disini?

Jawab : kalau sekarang sih kurang lebih yaa 11 juta/meter<sup>2</sup>

Tanya : Wah,.. mahal juga ya, apa setiap tahun naik harga tanahnya?

Jawab : kayaknya sih begitu

Tanya : Kalau bangunan ini milik siapa? Pribadi atau menyewa?

Jawab : Milik pribadi mas, yang punya yaa yang punya restoran ini

Tanya : Tahu gak tentang rencana tata ruang yang mengatur peruntukkan bangunan di sini?

Jawab : Tahu

Tanya : Menurut anda, apakah peraturan tersebut berpengaruh dalam perubahan fungsi bangunan (misalnya tadinya berfungsi sebagai rumah tinggal kemudian menjadi toko) ?

Jawab : yaa berpengaruh mungkin, kalau sudah ada peraturan seperti itu pasti ada ijinnya

Tanya : Ooo begitu ya mas, ok mas mungkin cukup sekian dulu, terima kasih atas waktunya.

## Wawancara 2

Nama : Idris

Usia : 26

Alamat:

Pekerjaan : Manajer Area

Jenis Kegiatan : Rumah Makan "Cak Baz" Bebek Ireng Suroboyo

Tanya : Selamat siang mas..

Jawab : Iya, ada yang bisa saya bantu?

Tanya : Begini mas, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya ya

Jawab : boleh, silahkan mau tanya apa?

Tanya : Rumah makan ini sejak kapan ya berdiri?

Jawab : tahun 2010

Tanya : Kalau anda sendiri sudah lama bekerja disini?

Jawab : Semenjak buka cabang disini saya bekerja

Tanya : Bangunan ini berapa lantai?

Jawab : kalau bangunan rumah makannya sih 1 lantai, tapi sebenarnya bangunan ini kan menjadi satu dengan rumah dan kos-kosan di belakangnya

Tanya : Ooo begitu yaa. Anda tahu tentang perubahan bangunan ini tidak?

Jawab : Wah saya kurang tau mas, coba tanya ke tukang parkir di depan, kebetulan dia orang asli sini dan bekerja disini.

Tanya : Boleh juga mas

Jawab : Mari saya antar

Tanya : (kepada tukang parkir) Bang, kalau bangunan ini sebelum jadi rumah makan dulunya apa bang?

Jawab : Ooo kalo sebelum ini, dulu awalnya tahun 1990an Cuma rumah biasa, kemudian jadi rumah dan kos-kosan, setelah itu jadi rumah makan juga ada pecel lele dulu, setelah itu jadi warkop baru sekarang jadi rumah makan bebek ini.

Tanya : Wah berarti bangunannya sering berubah-ubah bentuk dong ya

Jawab : Iya, kalo yang deket jalan ini memang, tapi kalo yang rumah nggak.

Tanya : Ok, terima kasih mas

Jawab : ya, sama-sama

Tanya : (Balik tanya kepada manajer restoran) kenapa pilih lokasi restorannya disini ya ?

Jawab : Yang jelas sih karena ada di jalan utama.

Tanya : Kalau sasaran konsumennya siapa saja disini?

Jawab : Mahasiswa juga dan umum juga, ya siapa aja bisa sih tapi emang paling sering mahasiswa

Tanya : Bagaimana dengan keuntungannya berjualan disini?

Jawab : Kami baru satu tahun disini, tapi ya naik turun lah, meskipun untung

Tanya : Untuk omzet sendiri per bulannya berapa?

Jawab : sebentar saya ambil catatannya dulu, nah ini nih yang terakhir kurang lebih 185.893.500 juta

Tanya : Untuk status kepemilikannya sendiri sewa berarti ya mas?

Jawab : Iya

Tanya : berapa sewanya ?

Jawab : 5 juta /bulan

Tanya : Kalau harga sewanya sendiri pernah naik tidak?

Jawab : Sampai sekarang sih belum pernah naik.

Tanya : Kan ada peraturan yang mengatur tentang peruntukkan ruang mas, tahu tidak tentang hal itu?

Jawab : Wah kalo itu saya kurang tau mas

Tanya : Ok terima kasih untuk kesempatannya mas, maaf mengganggu

Jawab : Iya sama-sama mas, gak makan dulu skalian mas?

Tanya : Tidak terima kasih mas.

### Wawancara 3

Nama : Nizar Julmi

Usia : 51 tahun

Alamat: Jalan Margonda Raya, RT 02 RW 04, Kelurahan Pondok Cina.

Pekerjaan : Penjual Mie Aceh

Jenis Kegiatan :Rumah Makan Mie Aceh

Tanya : Permissi pak, , Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Boleh, silahkan

Tanya : Namanya siapa pak?

Jawab : Nizar Julmi

Tanya : Usia ?

Jawab : 51 tahun

Tanya : Sudah lama pak berusaha disini?

Jawab : 1 tahun 2 bulan

Tanya : Berapa lantai bangunan ini?

Jawab : 4 lantai

Tanya : Apa setiap lantai merupakan rumah makan?

Jawab : Lantai 1 saja yang rumah makan, lantai 2 dan 3 warnet, lantai 4 tempat tinggal

Tanya : Selama ini apa pernah terjadi perubahan bentuk fisik bangunan (misalnya penambahan lantai bangunan, struktur bangunan, dll)

Jawab : wah kalau selama saya disini tidak pernah dik

Tanya : kenapa bapak memilih lokasi disini pak?

Jawab : Lokasinya bagus bisa menambah penghasilan juga, banyak orang kuliah dan tempatnya juga ramai

Tanya : Selain itu, menurut anda faktor apa yang mempengaruhi anda dalam memilih lokasi disini ?

Jawab : Yang jelas konsumennya harus ada kemudian modalnya juga harus kuat, karena harga sewa disini kan lumayan besar juga

Tanya : Bapak tau gak sebelum rumah makan ini, ini diisi apa?

Jawab : Warnet, coba mas tanya ke tukang parkir yang sudah lama kerja deh

Tanya : Baik nanti saya tanyakan pak. Untuk omzetnya sendiri berapa pak per bulannya?

Jawab : kalau per bulan yaa 9 jutaan lah

Tanya : Kalau keuntungannya sendiri bagaimana pak? Naik, turun, atau stabil?

Jawab : Yaa biasa tapi cenderung meningkat

Tanya : Status kepemilikannya sewa ya? Berapa harga sewanya pak?

Jawab : Iya sewa, harga sewanya 50 jt lah per tahun

Tanya : Apa harga sewanya tiap tahun meningkat?

Jawab : Wah selama ini sih belum pernah naik

Tanya : Apa bapak tau tentang peraturan yang mengatur tentang peruntukkan bangunan ?

Jawab : Tidak tahu

Tanya : Menurut bapak peraturan itu berpengaruh tidak dengan perubahan fungsi (kegiatan) bangunan ?

Jawab : mungkin berpengaruh, kalau yang namanya peraturan ya menurut saja jika memang sudah diatur.

Tanya : Terima kasih banyak pak atas informasinya, maaf mengganggu waktunya

Jawab : iya sama-sama

Tanya : (kepada tukang parkir) bang nanya-nanya sedikit boleh ?

Jawab : Ya, boleh-boleh

Tanya : Bangunan ruko ini ada sejak tahun berapa?

Jawab : Wah udah lama juga ini, tahun 2000 sudah ada ini.



Tanya : Sudah berapa banyak yang usaha ditempat ini?

Jawab : banyak dik, dulu ada warnet, rumah makan sebelumnya juga ada. Ya banyak lah, 4 kali ganti ada kali nih.

Tanya : Ok, terima kasih bang atas infonya ya..

#### Wawancara 4

Nama : Alexander

Usia : 30 tahun

Alamat: Jalan Margonda Raya, Gg, Kober no. 4

Pekerjaan : Manager TB. Jaya Mas

Jenis Kegiatan : Toko Bangunan

Tanya : Permissi pak... maaf mengganggu, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Ya, silahkan tanya aja

Tanya : Bangunan ini dibangun tahun berapa pak?

Jawab : 22 tahun yang lalu

Tanya : Berapa lantai bangunan ini?

Jawab : 1 lantai

Tanya : Apakah bangunan ini dari tahun 1994 – sekarang terjadi perubahan luasan, perubahan bentuk bangunan?

Jawab : Ya, terjadi perubahan luasan yaitu berkurangnya luasan bangunan ini.

Tanya : kenapa berkurang pak?

Jawab : Dulu kan jalan margonda gak selebar sekarang. Dulu masih 2 lajur aja. Jadi karena semakin besar volume lalu lintasnya, diperlebar deh jalannya. Bangunan dimundurkan 10 m. Ya kena deh mundur 10 m. Sekitar 2 kali di mundurkan, jadi ya cukup merugikan kita juga. Ruang parkirnya berkurang juga.

Tanya : Kenapa memilih lokasinya disini?

Jawab : Yaa kebetulan dapetnya disini kok dan kebetulan dekat dengan jalan. Kebetulan usaha ini sudah dari ibu dan ayah saya dulu, jadi ya melanjutkan usahanya juga.

Tanya : Harga tanah disini berapa?

Jawab : 10 jutaan lah/m<sup>2</sup>

Tanya : Selama berjualan disini keuntungannya bagaimana?

Jawab :Awalnya sih bagus, tapi akhir-akhir ini agak turun.

Tanya : Berapa omzetnya per bulan?

Jawab : kurang lebih 300 juta lah

Tanya : Status kepemilikan bangunan ini milik siapa? Apakah anda menyewa?

Jawab : Ya kami sewa bangunan ini sudah dari dulu

Tanya : Berapa harga sewa bangunan ini?

Jawab : sekitar 5 jutaan per bulan

Tanya : Apa anda tahu tentang peraturan yang mengatur peruntukkan bangunan di sini?

Jawab : Oh ya jelas tahu

Tanya : Menurut anda, apakah berpengaruh terhadap perubahan jenis kegiatan (seperti dari rumah menjadi bangunan yang berfungsi lain seperti rumah makan)

Jawab : Ya berpengaruh juga. Ketika buat bangunan ini kan ada izinnya, nanti hubungannya dengan pajaknya juga. Karena daerah sini sudah tempat usaha semua makanya bangunan-bangunan disekitarnya juga berubah. Pelebaran jalan juga bagian dari peraturan pemerintah kota kan? Banyak juga usaha yang bangkrut karna pelebaran jalan itu.

Tanya : baik terima kasih banyak pak atas waktunya.

#### Wawancara 5

Nama : Ferry

Usia : 41 tahun

Alamat:

Pekerjaan :

Jenis Kegiatan : Toko Keramik

Tanya : Permisi pak, , Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Ya, silahkan

Tanya : Sejak tahun berapa bangunan ini dibangun?

Jawab : Tahun 1992

Tanya : Berapa jumlah lantai yang ada di bangunan ini ?

Jawab : 2 lantai

Tanya : Apakah selama tahun 1994 sampai dengan sekarang terjadi perubahan luasan ?

Jawab : ya, perubahan luasan bangunan terjadi ketika adanya pelebaran jalan. Bangunan dimundurkan kurang lebih 10 meter.

Tanya : Apakah terdapat perubahan bentuk bangunan (misalnya penambahan lantai bangunan, perubahan struktur bangunan, dll) ?

Jawab : Ya, sejak tahun 2007 bangunan ini di renovasi kembali menjadi 2 lantai.

Tanya : Apakah bangunan ini bangunan aslinya? Atau ada bangunan sebelumnya?

Jawab : Bangunan ini bangunan asli dan sejak dahulu sudah menjadi toko keramik.

Tanya : Mengapa anda memilih lokasi disini ?

Jawab : Saya keturunan warga sini juga, punya tanah disini, pada saat itu persaingan juga masih rendah (tahun 1992), masih jarang toko keramik. Selain itu, memang di daerah sini aksesnya bagus, banyak perumahan juga.

Tanya : Berapakah harga tanah disini per m<sup>2</sup> ?

Jawab : sekarang ini sudah mencapai sekitar 10 juta. Kalau PBB naik baik tanah maupun bangunan naik, otomatis harga pasaran tanah juga ikut naik.

Tanya : Bagaimana keuntungan selama anda berusaha disini ?

Jawab : Ya plus minus, hanya saja ketika terjadi pelebaran jalan kembali, usaha agak menurun. Bahkan ada beberapa usaha lain yang bangkrut.

Tanya : Ooo begitu pak, jadi pelebaran jalan Margonda ini sangat berpengaruh dong ya?

Jawab : Ya sangat berpengaruh. Dulu sewaktu jalan masih belum lebar, mobil lebih bisa parkir dengan nyaman, kemudian tidak terlalu kencang, sedangkan sekarang sulit parkir, dan mobil kencang-kencang, sehingga jarang yang menengok ke arah toko keramik ini.

Tanya : Kalau Omzet penjualan per bulannya berapa pak?

Jawab : Ya kurang lebih 200jt lah. Jangan tanya pajaknya ya

Tanya : Bagaimana dengan status kepemilikan bangunan ini? Milik siapa?

Jawab : Status kepemilikannya milik pribadi.

Tanya : Apakah anda tahu tentang info mengenai peruntukkan ruang di Margonda ini?

Jawab : Ya jelas tahu dong, untuk mendirikan bangunan kan ada izinnya, untuk izin usaha juga. Jadi ya jelas ada peraturannya.

Tanya : Menurut anda apakah peraturan-peraturan tersebut berpengaruh dalam penataan ruang di Margonda?

Jawab : Untuk pengaruhnya, yaa... pasti berpengaruh. Salah satu contohnya adalah kebijakan pemerintah tentang pelebaran jalan Margonda Raya ini, akibat dari pelebaran jalan ini mobil-mobil yang lewat menjadi tambah cepat, sehingga peluang untuk berhenti menjadi

mengecil. Akibatnya banyak usaha yang sepi dan akhirnya gulung tikar dan kemudian diganti dengan usaha yang baru.

## Wawancara 6

Nama : Ian

Usia : 29 tahun

Alamat: Jalan Margonda no. 12

Pekerjaan : Marketing Show Room Mobil CV. Abrar Automobil

Jenis Kegiatan: Show Room Mobil

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : ya silahkan, mau tanya apa?

Tanya : Tahun berapa bangunan ini menjadi showroom mobil?

Jawab : Sejak tahun 2005

Tanya : Bangunan ini terdiri dari berapa lantai?

Jawab : 2 lantai

Tanya : Apa fungsi dari tiap lantainya?

Jawab : Lantai 1 sebagai show room dan lantai 2 sebagai kantor

Tanya : Apakah selama tahun 1994 sampai dengan sekarang terjadi perubahan luasan atau perubahan bentuk bangunan?

Jawab : ya terjadi perubahan total, jadi dulunya bangunan ini adalah rumah orang. Kemudian dihancurkan menjadi show room mobil 2 lantai ini.

Tanya : Berarti sebelum show room mobil ini, bangunan ini adalah rumah tinggal?

Jawab : ya, betul rumah tinggal

Tanya : Mengapa lokasi ini dipilih sebagai tempat anda berusaha ?

Jawab : yang jelas sih untuk bisnis tempat ini strategis

Tanya : Selain strategis apalagi?

Jawab : ya adanya di pinggir jalan, aksesibilitasnya bagus, dan berada di jalur utama juga.

Tanya : Kalau harga tanahnya sendiri saat ini berapa di tempat ini?

Jawab : Harga tanahnya ya sekitar 10 jt /m<sup>2</sup>

Tanya : Kalau keuntungan selama berusaha disini bagaimana?

Jawab : Kalau untuk show room mobil seperti ini ya stabil-stabil saja

Tanya : Untuk Omzet sendiri berapa per bulannya?

Jawab : Ya kurang lebih hampir sama dengan show room lainnya, 10 unti mobil

Tanya : Kalau status kepemilikan bangunan ini milik siapa?

Jawab : Milik pribadi perusahaan lah.

Tanya : Apa anda tahu tentang peraturan yang mengatur peruntukkan bangunan di sini?

Jawab : ya, tahu

Tanya : Menurut anda, apakah berpengaruh terhadap perubahan jenis kegiatan (seperti dari rumah menjadi bangunan yang berfungsi lain seperti rumah makan)

Jawab : Wah saya tidak terlalu memperdulikan hal itu, mungkin berpengaruh, mungkin juga tidak.

Tanya : Ok, terimakasih atas infonya pak, sukses untuk bisnisnya

Jawab : Ya, sama-sama

#### Wawancara 7

Nama : Rizki

Usia : 35 tahun

Alamat: Jalan margonda nomor 330

Pekerjaan : Kepala Outlet Gule Kepala Ikan Mas Agus

Jenis Kegiatan : Rumah makan

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Siang, ya mari, silahkan

Tanya : Sudah lama berusaha disini pak?

Jawab : Ya tahun 2011, masih baru kok baru 8 bulanan lah

Tanya : Berapa lantai bangunan ini?

Jawab : Hanya 1 lantai mas

Tanya : Apakah seluruhnya berfungsi sebagai tempat makan (rumah makan)

Jawab : Ya

Tanya : Sebelum menjadi rumah makan ini, bangunan ini fungsinya apa?

Jawab : Wah kalau itu saya kurang tahu, coba mas tanyakan ke tukang ketoprak di depan

Tanya : ok mas, nanti saya tanyakan. Kenapa memilih lokasinya disini?

Jawab : Ya karena memang buka cabang yang keempat kebetulan disini. Tempatnya juga di pinggir jalan utama, dan strategislah.

Tanya : Kalau harga tanahnya disini berapa ya?

Jawab : Kalau gak salah tuh 8 jutaan

Tanya : Omzetnya sendiri berapa per bulannya?

Jawab : 1- 2 juta lah per harinya

Tanya : Kalau keuntungannya sendiri bagaimana? Meningkat ?

Jawab : Awalnya memang bagus mas, meningkat terus, tapi akhir-akhir ini menurun

Tanya : Kalau bangunan ini kepemilikannya bagaimana? Milik siapa?

Jawab : Kita sewa disini mas, per tahunnya 80 juta

Tanya : Apakah anda tahu tentang peraturan yang mengatur tentang peruntukkan bangunan di Margonda?

Jawab : Wah, kalau itu saya kurang tau, bos saya yang tau tentang itu

Tanya : Ok mas, terima kasih banyak atas infonya, saya tanyakan pertanyaan yang tadi ke tukang ketoprak di depan dulu.

Jawab : Sama-sama mas

Tanya : (Kepada tukang ketoprak) Mas sudah lama jualan disini?

Jawab : Lumayan lama lah tahun 99 sudah jualan.

Tanya : Kalau bangunan ini dulunya apa mas sebelum menjadi rumah makan ini?

Jawab : Bengkel mobil, jadi bengkel mobil itu sudah ada dari tahun 1997.

Tanya : Kenapa berubah menjadi rumah makan ya?

Jawab : Harga sewanya semakin mahal mas dan kontraknya juga sudah habis. Dulu sewanya Cuma 20 juta per tahun sekarang bisa 80 jutaan

Tanya : Ok terima kasih banyak mas atas infonya.

## Wawancara 8

Nama : Roni

Usia : 35 tahun

Alamat: Kemiri muka, Depok

Pekerjaan : Pengelola Show Room mobil

Jenis Kegiatan : Show room mobil.

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Ok boleh

Tanya : Tahun berapa bangunan ini menjadi show room mobil ?

Jawab : Tahun 2000

Tanya : Berapa lantai bangunan ini?

Jawab : Hanya satu lantai

Tanya : Apa fungsi dari lantai tersebut?

Jawab : kantor sekaligus show room mobil

Tanya : Apakah selama ini terjadi perubahan luasan?

Jawab : tidak

Tanya : Apakah terjadi perubahan bentuk bangunan (misalnya penambahan lantai bangunan, perubahan struktur bangunan, dll) ?

Jawab : Ya, awalnya sebelum menjadi show room mobil ini, dulunya rumah makan, terus kayaknya bangkrut gitu dan sewanya juga habis.

Tanya : Anda sendiri kenapa memilih lokasinya disini?

Jawab : Ya kebetulan dapat tempatnya disini, kebetulan investasi di sini

Tanya : Untuk konsumen sendiri siapa sasarannya?

Jawab : Masyarakat jabodetabeklah

Tanya : Berapa harga tanah di sini per m<sup>2</sup> ?

Jawab : 10 juta / m<sup>2</sup>

Tanya : Bagaimana keuntungannya yang saudara dapatkan setiap tahunnya?

Jawab : Stabil

Tanya : Berapa omzet anda per bulannya?

Jawab : 10 unit mobil per bulan

Tanya : Bagaimana dengan status kepemilikan bangunan ini ?

Jawab : Kami menyewa

Tanya : Berapa harga sewanya per tahun?

Jawab : 100 juta per tahun

Tanya : Apakah terjadi peningkatan harga sewa ? Berapa ?

Jawab : Ya, wah kalau berapanya saya sudah lupa

Tanya : Apakah anda mengetahui tentang rencana tata ruang di jalan Margonda ?

Jawab : Tahu

Tanya : Apakah rencana tata ruang yang dibuat oleh pemerintah Depok berpengaruh dalam perubahan fungsi bangunan?

Jawab : Saya rasa peraturan-peraturan seperti ini hanya sekedar peraturan, walaupun sudah diatur masih tetap saja banyak yang melanggar, jadi ya tidak berpengaruh

Tanya : Ok cukup sekian pak, terima kasih atas waktunya

#### Wawancara 9

Nama : Yeni

Usia : 63

Alamat: Jalan Margonda Raya

Pekerjaan : Pemilik Rumah makan

Jenis Kegiatan: Warung Bakmi Buncit

Tanya : Permisi Bu, , Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya Bu.

Jawab : Mari silahkan

Tanya : Sejak tahun berapa bangunan ini dibangun bu?

Jawab : Sejak tahun 93

Tanya : Berapa lantai bangunan ini ?

Jawab : 2 lantai

Tanya : Apa fungsi setiap lantainya sama?

Jawab : Ya. Sama. Keduanya sebagai rumah makan



Tanya : Selama tahun 1994 sampai dengan sekarang (2011) apakah terjadi perubahan luasan bangunan?

Jawab : Ya, ketika ada pelebaran jalan

Tanya : Apakah bangunan ini mengalami perubahan jenis kegiatan (misalnya dari rumah menjadi restoran) ?

Jawab : Sejak awal dibangun, bangunan ini sudah menjadi restoran

Tanya : Mengapa lokasi ini dipilih, sebagai tempat anda berusaha? Apa alasannya

Jawab : Sejak dulu memang disini. Saya keturunan orang sini, jadi ya dapat tanah disini.

Tanya : Siapa sasaran pelanggan anda?

Jawab : ya orang lewat dan masyarakat sekitar.

Tanya :Berapa harga tanah disini ?

Jawab : ya kalo sekarang 9 jutaan / m<sup>2</sup>

Tanya : Bagaimana dengan keuntungan yang dihasilkan oleh rumah makan ini?

Jawab : Kalau hari-hari biasa ya normal-normal saja, sedangkan sabtu dan minggu cukup tinggi.

Tanya :Bagaimana status kepemilikan bangunannya?

Jawab : Milik pribadi

Tanya : Apakah anda mengetahui tentang adanya peraturan yang mengatur peruntukkan ruang di Margonda ini?

Jawab :Ya, tahu.

Tanya : Menurut anda, apakah peraturan tersebut berpengaruh terhadap terjadinya perubahan fungsi bangunan (misalnya dari bengkel ke rumah makan atau lainnya)

Jawab : Ya berpengaruh, bahkan akibat dari pelebaran jalan saja sudah banyak beberapa usaha yang mati.

Tanya : Terima kasih banyak atas infonya bu.

Jawab : Ya, sama-sama

## Wawancara 10

Nama : Ol Yang

Usia : 67 tahun

Alamat: Jalan Margonda Raya

Pekerjaan : Pemilik Show room mobil toyota

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Boleh, silahkan duduk

Tanya : Tahun berapa bangunan ini dibangun?

Jawab : Dibangun tahun 1997, sempat berhenti karena krisis moneter, tahun 2000 pembangunan selesai.

Tanya : Terdiri dari berapa lantai pak bangunan ini?

Jawab : 2 lantai

Tanya : Apa fungsi dari setiap lantai dibangun ini?

Jawab : Show room mobil dan kantor

Tanya : Apakah bangunan ini mengalami perubahan fungsi, misalnya dari rumah hunian menjadi perkantoran ?

Jawab : Ya, dulu sebelum dibangun menjadi Show Room Mobil Toyota ini, bangunan ini adalah Sekolah Dasar Inpres Pondok Cina. Namun karena untuk keselamatan anak-anak. Sekolah dasar tersebut dipindahkan.

Tanya : Mengapa lokasi ini dipilih ?

Jawab : Permintaan yang tinggi, dekat dengan permukiman juga, aksesnya bagus, dan dulu belum ada showroom mobil toyota disini.

Tanya : Menurut anda, faktor apa yang berpengaruh dalam penentuan lokasi ini?

Jawab : Yang jelas kalau mau membuka usaha konsumennya harus jelas, aksesnya bagus, dan dekat dari keramaian.

Tanya : Bagaimana dengan harga tanah di sini per m<sup>2</sup>? Apakah selalu meningkat setiap tahunnya ?

Jawab : Sekarang harga tanah disini sudah mencapai 9 – 10 juta / m<sup>2</sup> itu harga pasar yang ada, tahun 1994 masih 400 – 500 ribu / m<sup>2</sup>, kemudian tahun 95 sudah meningkat menjadi 1,5 juta.

Tanya : Bagaimana keuntungan yang saudara dapatkan setiap tahunnya ? selalu meningkat, biasa saja?, atau berkurang (rugi) ?

Jawab : Untuk penjualan mobil saat ini permintaan terus meningkat.

Tanya : Bagaimana untuk omzet penjualan per bulannya?

Jawab : Wah untuk omzet kita tidak bisa patok berapa. Karena tergantung kepada permintaan konsumen. Sedangkan permintaan konsumen fluktuatif.

Tanya : Bagaimana dengan status kepemilikan bangunan ini?

Jawab : Pribadi (milik perusahaan)

Tanya :

#### Wawancara 11

Nama : Mulyono

Usia : 55

Alamat: Jalan Margonda Raya

Pekerjaan : Pemilik

Jenis Kegiatan : Toko Roti Daniel Bakery

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Ok, Silahkan

Tanya : Tahun berapa bangunan ini dibangun ?

Jawab : 2002

Tanya : Berapa jumlah lantai pada bangunan ini?

Jawab : 3,5 lantai

Tanya : Apakah dari setiap lantai memiliki fungsi yang sama?

Jawab : lantai 1 merupakan kantor dan toko roti, lantai 2 mess, dan lantai 3 juga mess

Tanya : Apakah dari tahun 1994 sampai dengan sekarang terjadi perubahan luasan?

Jawab : Ya, dulu tahun 1997 toko roti dan rumah tinggal

Tanya : Apakah terjadi perubahan bentuk bangunan juga ?

Jawab : Ya, dulu 1 lantai, sekarang menjadi 3,5 lantai.

Tanya : Apakah bangunan ini mengalami perubahan jenis kegiatan (misalnya dari hunian ke komersial, dari tempat foto copy menjadi bengkel) ?

Jawab : Ya, berubah.

Tanya : Mengapa lokasi ini dipilih ?

Jawab : Sudah dari dulu disini dan tempatnya cukup strategis juga

Tanya : Mengapa anda melakukan usaha di lokasi ini ?

Jawab : Investasi untuk penambahan pendapatan

Tanya : Kalau harga tanah disini berapa pak sekarang?

Jawab : Sekitar 9 jutaan / m<sup>2</sup>

Tanya : Kalau dulu berapa pak?

Jawab : Saya masih ingat pada tahun 1997 harga tanah disini masih 1,5 juta

Tanya : Wah jauh juga ya bedanya. Kalau keuntungannya sendiri bagaimana pak?

Jawab : Stabil aja kok, ya kadang naik dan kadang turun, tapi masih wajar-wajar saja

Tanya : Bagaimana dengan status kepemilikan gedung ini?

Jawab : Kami menyewa dengan harga 70 juta / tahunnya

Tanya : Apa pernah terjadi kenaikan harga sewa selama ini?

Jawab : Ya, pernah, hampir setiap tahun harga sewa naik.

Tanya : Apakah

Tanya : Baik, cukup sekian pak ,wawancaranya, terima kasih atas waktunya

Jawab : Ya, sama-sama

Tanya : Apakah anda mengetahui tentang rencana tata ruang Margonda yang mengatur peruntukkan bangunan ?

Jawab : Ya, tahu

Tanya : Menurut anda, apakah peraturan tersebut berpengaruh terhadap perubahan fungsi bangunan ?

Jawab : Berpengaruh.

Tanya : Mengapa?

Jawab : Adanya peraturan tersebut tentu saja sifatnya mengikat sehingga berpengaruh.

## Wawancara 12

Nama : Hendra Jaya

Usia : 45

Alamat: Margonda Raya

Pekerjaan : Pemilik (Owner)

Jenis Kegiatan : Furniture Center

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Boleh, silahkan

Tanya : Tahun berapa bangunan ini dibangun?

Jawab : Tahun 2004

Tanya : Terdiri dari berapa lantai bangunan ini ?

Jawab : 2 lantai

Tanya : Apa semua lantainya sebagai tempat show room furniture?

Jawab : Ya

Tanya : Apakah sejak tahun 1994 sampai dengan sekarang (2011) sempat terjadi perubahan luasan ? perubahan bentuk bangunan?

Jawab : Kalau dari tahun 2004 sampai dengan sekarang belum ada perubahan

Tanya : Bangunan ini sebelum menjadi tempat furniture center memiliki fungsi apa?

Jawab : Dulu sebelum jadi toko ini bangunan ini kos-kosan

Tanya : Mengapa berubah?

Jawab : Katanya pemilik sebelumnya butuh uang dan untuk dijadikan kos-kosan mulai turun.

Tanya : Kenapa anda pilih lokasi disini?

Jawab : Kebetulan ada yang dijual di daerah ini ya saya pikir cocok untuk dijadikan tempat bisnis.

Tanya : Berapa harga tanahnya waktu anda beli?

Jawab : Dulu sekitar 3 juta per meter<sup>2</sup>, sekarang sudah mencapai 7 – 8 jutaan

Tanya : Bagaimana dengan keuntungan anda setelah berusaha disini?

Jawab : Meningkatkan dari tahun ke tahun. Jarang sekali menurun.

Tanya : Bagaimana dengan status kepemilikan bangunannya?

Jawab : Bangunan ini milik pribadi perusahaan

Tanya : Pemerintah Depok memiliki peraturan yang mengatur peruntukkan ruang di Margonda, apa anda mengetahuinya?

Jawab : ya, tahu

Tanya : Menurut pandangan anda, apakah aturan tersebut berpengaruh terhadap perubahan fungsi bangunan (misalnya dari kos-kosan menjadi retail) ? mengapa?

Jawab :Ya, sangat berpengaruh. Peruntukkan bangunan atau lahan nantinya akan berpengaruh pada izin mendirikan bangunan dan pemanfaatan bangunannya. Kalau bangunan tersebut peruntukkannya untuk permukiman pasti akan sulit untuk membuka usaha di daerah tersebut.

Tanya : Baik, terima kasih banyak pak atas waktunya

Jawab : Ya, sama-sama

### Wawancara 13

Nama : Arif

Usia : 33 tahun

Alamat: Jalan Margonda no. 324

Pekerjaan : Security Ayam Tulang Lunak Hayam Wuruk

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Silahkan

Tanya : Bangunan ini dibangun sejak tahun berapa ya pak?

Jawab : Sejak tahun 2010

Tanya : Berapa lantai bangunan ini?

Jawab : 2 lantai

Tanya : Apa fungsi setiap lantai dari bangunan ini?

Jawab : lantai 1 ruang makan, lantai 2 ruang rapat + VIP

Tanya : Dari tahun 1994 – sekarang, apakah terjadi perubahan luasan, perubahan bentuk bangunannya?

Jawab : Ya, dulu rumah pribumi, kemudian berubah menjadi bakmi japos, kemudian Ayam Tulang Lunak ini.

Tanya : Dari bangunan sebelumnya apa yang dirubah?

Jawab : model bangunanya beda.

Tanya : Tahu tidak kenapa bangunan sebelumnya bangkrut atau berenti berporasi?

Jawab : Kontraknya habis (5 tahun) kemudian agak sepi juga yang datang.

Tanya : Yang makan disini siapa saja bang?

Jawab : banyak sih, orang kerja paling banyak

Tanya : tau gak harga tanah disini ?

Jawab : 8 – 10 jutaan lah per m<sup>2</sup>

Tanya : Kalau omsetnya berapa ya ?

Jawab : 1 Milyaran

Tanya : bagaimana keuntungannya?

Jawab : wah kalo sabtu minggu ramai tuh, pasti untung. Kalo hari biasa ya biasa-biasa aja

Tanya : Status bangunannya sewa atau bagaimana?

Jawab : Sewa.

#### Wawancara 14

Nama : Hartoto

Usia : 50

Alamat: Jalan Margonda Raya

Pekerjaan : Showroom mobil

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Mari silahkan

Tanya : Tahun berapa bangunan ini menjadi show room mobil ?

Jawab : Tahun 2000

Tanya : Berapa lantai bangunan ini?

Jawab : Hanya satu lantai

Tanya : Apa fungsi dari lantai tersebut?

Jawab : Show room mobil

Tanya : Apakah selama ini terjadi perubahan luasan?

Jawab : tidak

Tanya : Apakah terjadi perubahan bentuk bangunan (misalnya penambahan lantai bangunan, perubahan struktur bangunan, dll) ?

Jawab : Ya, awalnya sebelum menjadi show room mobil ini, dulunya rumah makan, terus kayaknya bangkrut gitu dan sewanya juga habis.

Tanya : Anda sendiri kenapa memilih lokasinya disini?

Jawab : Strategis

Tanya : Untuk konsumen sendiri siapa sasarannya?

Jawab : Ya orang Depok dan kita sudah punya pelanggan sendiri

Tanya : Berapa harga tanah di sini per m<sup>2</sup> ?

Jawab : 10 juta / m<sup>2</sup>

Tanya : Bagaimana keuntungannya yang saudara dapatkan setiap tahunnya?

Jawab : Stabil

Tanya : Berapa omzet anda per bulannya?

Jawab : 10 unit mobil per bulan

Tanya : Bagaimana dengan status kepemilikan bangunan ini ?

Jawab : Sewa

Tanya : Berapa harga sewanya per tahun?

Jawab : 70 juta per tahun

Tanya : Apakah terjadi peningkatan harga sewa ? Berapa ?

Jawab : Ya, wah kalau berapanya saya sudah lupa

Tanya : Apakah anda mengetahui tentang rencana tata ruang di jalan Margonda ?

Jawab : Tahu

Tanya : Apakah rencana tata ruang yang dibuat oleh pemerintah Depok berpengaruh dalam perubahan fungsi bangunan?

Jawab : Apabila tidak sesuai dengan peruntukkan dan harus pindah ya otomatis berubah fungsi

Tanya : Ok cukup sekian pak, terima kasih atas waktunya

#### Wawancara 15

Nama : Tantri Bisono

Usia : 47 tahun

Alamat: Jalan Margonda Raya

Pekerjaan : Bengkel motor

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.



Jawab : ya silahkan, mau tanya apa?

Tanya : Tahun berapa bangunan ini menjadi bengkel motor?

Jawab : Sejak tahun 2006

Tanya : Bangunan ini terdiri dari berapa lantai?

Jawab : 1 lantai

Tanya : Apa fungsi dari tiap lantainya?

Jawab : Lantai 1 sebagai bengkel

Tanya : Apakah selama tahun 2006 sampai dengan sekarang terjadi perubahan luasan atau perubahan bentuk bangunan?

Jawab : Ada, tapi tidak begitu banyak. Kenapa?

Tanya : Berarti sebelum bengkel motor ini, bangunan ini apa?

Jawab : rumah tinggal

Tanya : Mengapa lokasi ini dipilih sebagai tempat anda berusaha ?

Jawab : Strategis

Tanya : Selain strategis apalagi?

Jawab : ada di jalan utama kota Depok.

Tanya : Kalau harga tanahnya sendiri saat ini berapa di tempat ini?

Jawab : Harga tanahnya ya sekitar 10 jt /m<sup>2</sup>

Tanya : Kalau keuntungan selama berusaha disini bagaimana?

Jawab : Kalau untuk bengkel seperti ini ya stabil-stabil saja

Tanya : Untuk Omzet sendiri berapa per bulannya?

Jawab : wah tidak pasti ya, kadang 100 juta

Tanya : Kalau status kepemilikan bangunan ini milik siapa?

Jawab : Sewa

Tanya : Berapa harga sewanya?

Jawab : 60 juta per tahun

Tanya : Apa anda tahu tentang peraturan yang mengatur peruntukkan bangunan di sini?

Jawab : ya, tahu

Tanya : Menurut anda, apakah berpengaruh terhadap perubahan jenis kegiatan (seperti dari rumah menjadi bangunan yang berfungsi lain seperti rumah makan), jelaskan!

Jawab Berpengaruh. Terkait dengan perizinan itu sendiri nantinya, kalau peruntukannya untuk usaha mudah membuka usaha disitu, tapi kalau bukan agak sulit.

Tanya : Ok, terimakasih atas infonya

Jawab : Ya, sama-sama

## Wawancara 16

Nama : H. Ahmad Hasyim

Usia : 55

Alamat: Jalan Margonda Raya

Pekerjaan : Percetakan, leaflet, undangan (Nusantara)

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Ya, silahkan

Tanya : Percetakan ini sejak tahun berapa pak?

Jawab : Sejak tahun 1990an

Tanya : Apakah mengalami perubahan bentuk atau luasan dari bangunan ini?

Jawab : Ya terjadi perubahan bentuk bangunannya

Tanya : Mengapa lokasi ini dipilih?

Jawab : Strategis dan ada di jalan raya.

Tanya : Siapa sasaran konsumen anda?

Jawab : Umum, tidak ada target siapanya. Konsumen yang datang kesini

Tanya : faktor apa yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi usaha?

Jawab : Strategis

Tanya : Berapa harga tanah disini?

Jawab : Sekarang 8 – 10 juta / m<sup>2</sup>

Tanya : Bagaimana dengan keuntungannya?

Jawab : Meningkatkan

Tanya : Kalau omzetnya sendiri bagaimana?

Jawab : wah kalau itu saya gak bisa bilang

Tanya : Status kepemilikan bangunannya milik siapa?

Jawab :Milik pribadi (perusahaan atau CV)

Tanya : Apakah anda tahu mengenai peraturan yang mengatur fungsi peruntukkan lahan atau bangunan?

Jawab :Ya, tahu

Tanya : menurut anda, apakah hal tersebut berpengaruh dalam perubahan fungsi bangunan (seperti berubahnya hunian menjadi toko) ? dan tolong jelaskan alasannya pak!

Jawab : Ya jelas. Nantinya dengan adanya peraturan tersebut berarti menentukan bangunan apa yang akan dibuat di atasnya.

Tanya : Baik, cukup dulu pak, terima kasih atas waktunya, maaf mengganggu

Jawab : Ya, sama-sama

#### Wawancara 17

Nama : Djaffar Mu'alim

Usia : 44

Alamat: Jalan Margonda Raya

Pekerjaan : Showroom motor

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Ok boleh

Tanya : Tahun berapa bangunan ini menjadi show room motor ?

Jawab : Tahun 2002

Tanya : Berapa lantai bangunan ini?

Jawab : Hanya satu lantai

Tanya : Apa fungsi dari lantai tersebut?

Jawab : kantor sekaligus show room motor

Tanya : Apakah selama ini terjadi perubahan luasan?

Jawab : tidak

Tanya : Apakah terjadi perubahan bentuk bangunan (misalnya penambahan lantai bangunan, perubahan struktur bangunan, dll) ?

Jawab : tidak

Tanya : Anda sendiri kenapa memilih lokasinya disini?

Jawab : Sekarang ini mencari tempat di Margonda susah dik, permintaan banyak, tapi stoknya dikit (bangunan atau tanah). Ya jadi sedapetnya aja

Tanya : Untuk konsumen sendiri siapa sasarannya?

Jawab : Masyarakat jabodetabeklah

Tanya : Berapa harga tanah di sini per m<sup>2</sup> ?

Jawab : 10 juta / m<sup>2</sup>

Tanya : Bagaimana keuntungannya yang saudara dapatkan setiap tahunnya?

Jawab : meningkat

Tanya : mengapa anda melakukan usaha ini disini?

Jawab : Ya untuk mensejahterakan keluarga, menafkahi keluarga, buat makan minum, biaya sekolah anak,

Tanya : Berapa omzet anda per bulannya?

Jawab : 20 unit motor per bulan

Tanya : Bagaimana dengan status kepemilikan bangunan ini ?

Jawab : Kami menyewa

Tanya : Berapa harga sewanya per tahun?

Jawab : 50 juta per tahun

Tanya : Apakah terjadi peningkatan harga sewa ? Berapa ?

Jawab : Ya, wah kalau berapanya saya sudah lupa

Tanya : Apakah anda mengetahui tentang rencana tata ruang di jalan Margonda ?

Jawab : Tahu

Tanya : Apakah rencana tata ruang yang dibuat oleh pemerintah Depok berpengaruh dalam perubahan fungsi bangunan?

Jawab : wah kayaknya tidak begitu berpengaruh banyak dik, pelanggaran masih banyak terjadi dimana-mana. Bahkan dalam mendirikan usaha saja (izin usaha) juga banyak intriknya.

Tanya : Ok cukup sekian pak, terima kasih atas waktunya

## Wawancara 18

Nama : Masrochi

Pekerjaan : Direksi Percetakan, foto copy (pandawa) Utara

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Ya, silahkan

Tanya : Foto copy ini sejak tahun berapa pak?

Jawab : Sejak tahun 1990

Tanya : Apakah mengalami perubahan bentuk atau luasan dari bangunan ini?

Jawab : Ya terjadi perubahan bentuk bangunannya

Tanya : Mengapa lokasi ini dipilih?

Jawab : Strategis dan ada di jalan raya.

Tanya : Siapa sasaran konsumen anda?

Jawab : Mahasiswa dan umum

Tanya : faktor apa yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi usaha?

Jawab : konsumen

Tanya : Berapa harga tanah disini? Sejak tahun 1992?

Jawab : Tahun 1990an masih murah tanah disini, sekitar 300 – 400 ribu / m<sup>2</sup> sekarang 8 – 10 juta / m<sup>2</sup>

Tanya : Bagaimana dengan keuntungannya?

Jawab : Meningkat

Tanya : Kalau omzetnya sendiri bagaimana?

Jawab : 350.000 rim/tahun

Tanya : Status kepemilikan bangunannya milik siapa?

Jawab : Milik pribadi (perusahaan atau CV)

Tanya : Apakah anda tahu mengenai peraturan yang mengatur fungsi peruntukkan lahan atau bangunan?

Jawab : Ya, tahu

Tanya : menurut anda, apakah hal tersebut berpengaruh dalam perubahan fungsi bangunan (seperti berubahnya hunian menjadi toko) ? dan tolong jelaskan alasannya pak!

Jawab : Berpengaruh.

Tanya : Baik, cukup dulu pak, terima kasih atas waktunya, maaf mengganggu

Jawab : ok

## Wawancara 19

Nama : M. Seruni

Usia :

Alamat: Jalan Margonda Raya

Pekerjaan : Percetakan, foto copy (Alladin)

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Ya, silahkan

Tanya : Foto copy ini sejak tahun berapa pak?

Jawab : Sejak tahun 1992

Tanya : Apakah mengalami perubahan bentuk atau luasan dari bangunan ini?

Jawab : Ya terjadi perubahan bentuk bangunannya awalnya hanya 1 lantai

Tanya : Apa dulunya bangunan ini adalah rumah biasa pak?

Jawab : Ya, dulunya ini rumah biasa, kemudian dibeli dan dijadikan tempat foto copy

Tanya : Mengapa lokasi ini dipilih?

Jawab : Lokasi ini sangat strategis, dekat dengan kampus dan dulu masih jarang tempat foto copy, jadi persaingan masih sedikit. Konsumen atau pasarnya sudah jelas.

Tanya : Siapa sasaran konsumen anda?

Jawab : Pada awalnya memang karena disini dekat dengan UI dan Gunadarma jadi awalnya memang mahasiswa. Tapi semakin kesini bervariasi, ada mahasiswa, perkantoran, dan lain-lain.

Tanya : Menurut anda faktor apa yang penting dalam pemilihan lokasi usaha?

Jawab : Yang jelas strategis, konsumennya sudah jelas, memperoleh keuntungan

Tanya : Berapa harga tanah disini? Sejak tahun 1992?

Jawab : Tahun 1990an masih murah tanah disini, sekitar 300 – 400 ribu / m<sup>2</sup>

Tanya : Bagaimana dengan keuntungannya?

Jawab : Meningkatkan

Tanya : Kalau omzetnya sendiri bagaimana?

Jawab : 450.000 rim/tahun

Tanya : Status kepemilikan bangunannya milik siapa?

Jawab :Milik pribadi

Tanya : Apakah anda tahu mengenai peraturan yang mengatur fungsi peruntukkan lahan atau bangunan?

Jawab :Ya, tahu

Tanya : menurut anda, apakah hal tersebut berpengaruh dalam perubahan fungsi bangunan (seperti berubahnya hunian menjadi toko) ?

Jawab : Pasti ada pengaruhnya, mungkin nanti kaitannya dengan pajak bangunan itu sendiri. Kalau memang untuk usaha pajaknya kan berbeda, bahkan sekarang kos-kosan juga dikenai pajak.

Tanya : Baik, cukup dulu pak, terima kasih atas waktunya, maaf mengganggu

Jawab : iya gak pa pa

#### Wawancara 20

Nama : M. Syachroni

Alamat: Jalan Margonda Raya

Pekerjaan : Percetakan, foto copy (Buring)

Tanya : Selamat siang, Perkenalkan nama saya Aftaf dari Geografi UI, sedang melakukan penelitian untuk skripsi tentang perubahan fungsi bangunan di Jalan Margonda. Saya akan melakukan wawancara kepada anda mengenai bangunan ini. Mohon bantuannya pak.

Jawab : Ya, silahkan

Tanya : Foto copy ini sejak tahun berapa pak?

Jawab : Sejak tahun 1996

Tanya : Apakah mengalami perubahan bentuk atau luasan dari bangunan ini?

Jawab : Ya terjadi perubahan bentuk bangunannya

Tanya : Apakah terjadi perubahan fungsi bangunan? (misalnya dari hunian menjadi tempat foto copy ?)

Jawab : Ya, awalnya tempat foto copy ini merupakan rumah tinggal, kemudian dibeli dan dijadikan tempat foto copy pada tahun 1996.

Tanya : Mengapa lokasi ini dipilih?

Jawab : Dekat dengan kampus dan perkantoran.

Tanya : Siapa sasaran konsumen anda?

Jawab : Mahasiswa dan umum

Tanya : Menurut anda faktor apa yang penting dalam pemilihan lokasi usaha?

Jawab : Yang jelas strategis, konsumennya sudah jelas, memperoleh keuntungan

Tanya : Berapa harga tanah disini?

Jawab : 10 juta / m<sup>2</sup>

Tanya : Bagaimana dengan keuntungannya?

Jawab : Meningkatkan

Tanya : Kalau omzetnya sendiri bagaimana?

Jawab : 350.000 rim/tahun

Tanya : Status kepemilikan bangunannya milik siapa?

Jawab : Milik pribadi

Tanya : Apakah anda tahu mengenai peraturan yang mengatur fungsi peruntukkan lahan atau bangunan?

Jawab : Ya, tahu

Tanya : menurut anda, apakah hal tersebut berpengaruh dalam perubahan fungsi bangunan (seperti berubahnya hunian menjadi toko) ? kenapa?

Jawab : Berpengaruh. Ya peraturan tersebut kan jelas mengatur bagian-bagian daerah yang diperuntukkan sebagai tempat usaha, rumah biasa, atau pertokoan.

Tanya : terima kasih atas waktunya pak

Jawab : iya sama-sama

#### Wawancara 21

Nama : Turino

Usia : 47

Profesi : Penjual Es Cendol di depan bank Artha Graha

Tanya : Sejak kapan bapak berjualan disini?

Jawab : Sejak tahun 1990



Tanya : Bisa diceritakan tentang daerah sini pada tahun 1990 sampai dengan sekarang?

Jawab : Bisa

Jawab : Saya mulai berjualan disini sejak tahun 1990, asal saya dari Tegal. Dulu Jalan Margonda ini tidak selebar sekarang. Masih berupa 2 lajur saja. Tahun 90an, saya lupa tepatnya, jalan dilebarin. Dulu belum ada mal-mal seperti sekarang. Masih tanah kosong, Detos itu dulunya tanah kosong, Margo City itu dulunya tanah lapang tempat jual bibit-bibit pohon ada kuburan juga dan rumah peninggalan orang Belanda.

Tanya : Kalau yang sebelah barat sini pak deretannya bank AG itu dulunya apa?

Jawab : Nah kalo daerah situ dulunya rumah penduduk. Dari mulai bank ini sampai dengan tempat foto copy disana (Buring) itu rumah penduduk semua. Dulu bank AG ini dulunya BCA dari tahun 1996 – 2008 trus ganti jadi bank AG. Toko Fotocopy 24 jam yang itu baru ada tahun 2007. Rumah makan cempaka baru ada tahun 1999. Soto kudus itu dulunya ada praktek dokter disitu sekitar tahun 1995. Mie Aceh itu tahun 2000 tempat salon. Deretan foto copy disana dulunya rumah penduduk. Baru tahun 1992 jadi foto copy Alladin. Sebelahnya Buring ada tahun 1996an. Toko buku Gramedia itu sebelumnya perkampungan. Banyak penduduk tinggal disana. Banyak yang berubah mas, sepanjang Margonda sini hampir semuanya berubah.

Tanya : Ooo begitu pak, terima kasih atas informasinya pak

Jawab : Iya

## Wawancara 22

Nama : Lukman

Usia : 38

Profesi : Wakil Ketua Forum Betawi Bersatu Dapil Citayam

Tanya : Assalmualaikm bang, saya dengar dari masyarakat sekitar bahwa abang adalah salah satu tokoh masyarakat yang mengetahui tentang perkembangn Kota Depok, betul begitu bang?

Jawab : Alhamdulillah kalau memang masyarakat yang bilang seperti itu. Saya memang tahu betul tentang Kota Depok ini, karena saya lahir dan tinggal disini sejak lahir.

Tanya : Bisa abang ceritakan tentang perkembangan Kota Depok ini ?

Jawab : Mari ikut saya dik, sambil keliling-keliling

Tanya : Ok, boleh bang.

Jawab : Puluhan tahun silam, sebagian besar wilayah Depok berupa hutan belukar. Sebagian wilayah lainnya berupa lahan pertanian dan perkebunan yang menjadi sumber kehidupan masyarakat setempat. Depok pada jaman dulu merupakan daerah pedesaan yang menjadi bagian wilayah administratif Pemerintah Kabupaten (Pemkab) Bogor.

Seperti di desa-desa Indonesia pada umumnya, apalagi lokasinya yang tergolong jauh dari pusat kota pemerintahan kabupaten, pembangunan di Kota Depok tergolong lamban. Hingga akhir tahun 1980-an di wilayah Kota Depok hanya terdapat beberapa jalur jalan untuk lalu-lintas, antara lain Jalan Raya Bogor, Jalan Siliwangi, Jalan Tole Iskandar, dan Jalan Margonda. Namun, Depok menjadi jalur utama transportasi kereta api rel listrik (KRL) antara Jakarta dan Bogor. Bahkan, kompleks kampus Universitas Indonesia (UI), yang kini banyak berdiri gedung bertingkat, dulu adalah hutan karet. Bekas-bekas hutan karet di kompleks kampus UI masih bisa dilihat sampai sekarang. Demikian juga dengan kawasan di sepanjang Jalan Margonda Raya, dulu merupakan permukiman sederhana layaknya perkampungan di lokasi lain di wilayah Depok. Semula, bangunan yang berdiri di sisi kanan dan kiri Jalan Margonda Raya sebagian besar adalah rumah warga dan warung dan toko-toko kelontong.

Depok mulai berkembang ketika pemerintah membuka proyek pembangunan perumahan, yaitu Perumahan Nasional (Perumnas) di Depok Utara (Beji) dan Depok Timur

(Sukmajaya) pada 1979. Kedua perumahan tersebut merupakan cikal-bakal kompleks perumahan yang kini menjamur di seluruh pelosok Depok.

Walapun sudah ada Perumnas, Depok tidak langsung ramai. Masih banyak warga yang enggan bermukim di Depok. Kondisi itu dikarenakan masih sangat minimnya sarana dan prasarana transportasi. Hingga awal tahun 1980-an, fasilitas transportasi di Depok masih belum memadai. Kala itu, Depok dan Jakarta (Pasar Minggu) hanya dihubungkan satu jalur utama, yaitu Jalan Margonda Raya dan Jalan Lenteng Agung. Itupun masih berupa jalan satu ruas yang ‘dibelah’ menjadi dua untuk dilewati dari dua arah.

Kemudian waktu itu KRL Jabotabek juga menjadi sarana transportasi utama yang melintasi Depok, selain bus-bus angkutan umum yang melayani trayek Pasar Minggu – Depok lewat Lenteng Agung dan Cililitan Depok II melalui Jalan Raya Bogor. Sarana transportasi dalam kota atau angkutan kota (angkot) pun belum sebanyak sekarang.

Depok Mulai berkembang pesat setelah UI pindah kampus dan pusat kegiatannya dari Jakarta ke Depok dengan menempati kawasan seluas lebih kurang 300 Hektar yang berbatasan dengan wilayah Jakarta Selatan (Jagakarsa) pada 1987. Sejak hadirnya kampus UI, pembangunan di wilayah Depok sangat pesat, terutama pembangunan sarana bisnis di sepanjang Jalan Margonda.

Kemudian pembangunan di Jalan Margonda diramaikan pendirian rumah-rumah kos dan rumah makan untuk mahasiswa UI. Dua jenis bisnis itu tumbuh subur di Jalan Margonda dan Kukusan. Apalagi kehadiran kampus UI disusul oleh kampus Sekolah Tinggi Gunadarma (kini menjadi Universitas Gunadarma) di Pondok Cina yang bertetangga dekat dengan kampus UI.

Memasuki periode 1990-an sepanjang ruas Jalan Margonda makin padat. Rumah-rumah kos, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), rumah makan, gedung sekolah dan bimbingan belajar atau lembaga kursus, bermunculan. Pada periode itu Jalan Margonda menjadi pusat bisnis dan “daerah pendidikan” karena di sana banyak tempat aktivitas bagi mahasiswa dan pelajar. Situasi itu didukung kehadiran Toko Buku Grafitti yang menjadi bagian dari pusat perbelanjaan Italiano.

Setelah akses jalan menuju Depok diperlebar seiring perpindahan kampus UI ke Depok, penduduk Jakarta mulai berbondong-bondong mengalihkan perhatian dan bisnis mereka ke Depok. Perumahan tumbuh subur. Depok pun segera menjelma menjadi sebuah kota metropolitan yang sibuk. Jalan Margonda yang semula sepi terus berkembang hingga menjadi pusat bisnis. Semua jenis usaha hadir di ruas jalan yang panjangnya lebih kurang hanya 5 km ini. Bisnis rumah kos yang semula menjadi primadona pada saat kampus UI baru

pindah ke Depok, tergeser oleh bisnis-bisnis lain, seperti rumah makan atau restoran (kuliner), pusat perbelanjaan (mal/plasa/minimarket), bengkel dan show room kendaraan (otomotif).

Namun, meskipun banyak mahasiswa yang tinggal di rumah-rumah kos sepanjang Jalan Margonda, Toko Buku Grafitti yang harusnya menjadi “tempat belajar kedua” selain kampus, tidak berumur panjang. Toko buku ini akhirnya ditutup bersamaan dengan tutupnya pusat perbelanjaan Italiano.

Lokasi Italiano kemudian ditempati supermarket Borobudur kemudian Superindo, yang berdampingan dengan Hero dan berseberangan dengan Mal Depok. Hadirnya Plaza Depok dengan Ramayana Departemen Store-nya dan hipermarket Goro di depan Terminal Depok menambah persaingan pusat perbelanjaan di Jalan Margonda Raya makin ketat.

Pada awal kehadirannya, pusat-pusat perbelanjaan itu memang menjadi pilihan masyarakat Depok. Hampir setiap akhir pekan dan hari libur, terutama menjelang hari raya, masyarakat Depok berbondong-bondong datang ke pusat perbelanjaan di Jalan Margonda ini. Namun, seiring berjalannya waktu “seleksi alam” jugalah yang menjadi juri atas kehadiran pasar-pasar modern tersebut. Apalagi kemudian hadir ITC Depok, Detos, dan Margo City yang menjadi pesaing.

Kehadirannya di Depok berakhir pada awal 2000-an. Pengunjung Mal Depok pun menurun drastis hingga akhirnya pengelola merombak pusat perbelanjaan yang dulu sangat ramai itu hingga bentuknya seperti sekarang. Mulai awal tahun 2000-an pusat-pusat perbelanjaan besar itu dikeroyok oleh minimarket, khususnya Indomaret dan Alfamart. Dua *brand* minimarket kenamaan ini hadir hingga ke pelosok Depok. Setiap ada Indomaret di dekatnya pasti ada Alfamart, dan sebaliknya. Perkembangan Kota Depok yang pesat disebabkan oleh tingginya pola konsumsi masyarakat Kota Depok. Banyaknya kebutuhan masyarakat Kota Depok yang tidak terpenuhi membuat munculnya bangunan-bangunan yang bersifat komersial. Berdirinya beberapa Mal dan aktivitas pertokoan di sepanjang Jalan Margonda Raya adalah salah satu dampak yang muncul”.

Perkembangan kota Depok yang pesat ini menurutnya, hal ini terjadi pada masa kepemimpinan Nur Mahmudi Ismail sampai saat sekarang ini. Pembangunan terjadi dimana-mana. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan jalan Margonda Raya pun di buat pada masa kepemimpinan beliau tepatnya tahun 2005, meskipun belum terealisasi semuanya.

Tanya : Terima kasih banyak bang atas ceritanya yang cukup rinci, informasi ini sangat penting untuk penelitian saya.

Jawab : Ya, sama-sama, saya senang kalau ada mahasiswa mau tau tentang Depok.

