



**DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM  
DIREKTORAT JENDERAL CIPTA KARYA**

SATUAN KERJA NON VERTIKAL TERTENTU PENGEMBANGAN KAWASAN PERMUKIMAN JAWA BARAT  
JALAN KAWALUYAAN INDAH No. 4 Phone/Fax 022-7305481 & 7305490 BANDUNG 40286

***Detail Engineering Design  
Permukiman Kawasan Peremajaan Kota Depok  
Paket : PKPP-DED-DPK-02***



***Resume***



# *Kajian Urban Renewal Kota Depok*



## *Kawasan Kajian Situ Rawa Besar Kota Depok*

**Situ Rawa Besar merupakan kawasan penyangga dan resapan air untuk wilayah Kota Depok dan sekitarnya. Awalnya Situ mempunyai luas sekitar 25 Ha. Adanya pemukiman squatter menyebabkan kawasan ini mengalami penyempitan hingga tinggal kurang lebih 10-13 ha. Pada bagian Barat saja permukiman penduduk telah menempati luas kawasan tidak kurang dari 2,5 ha.**



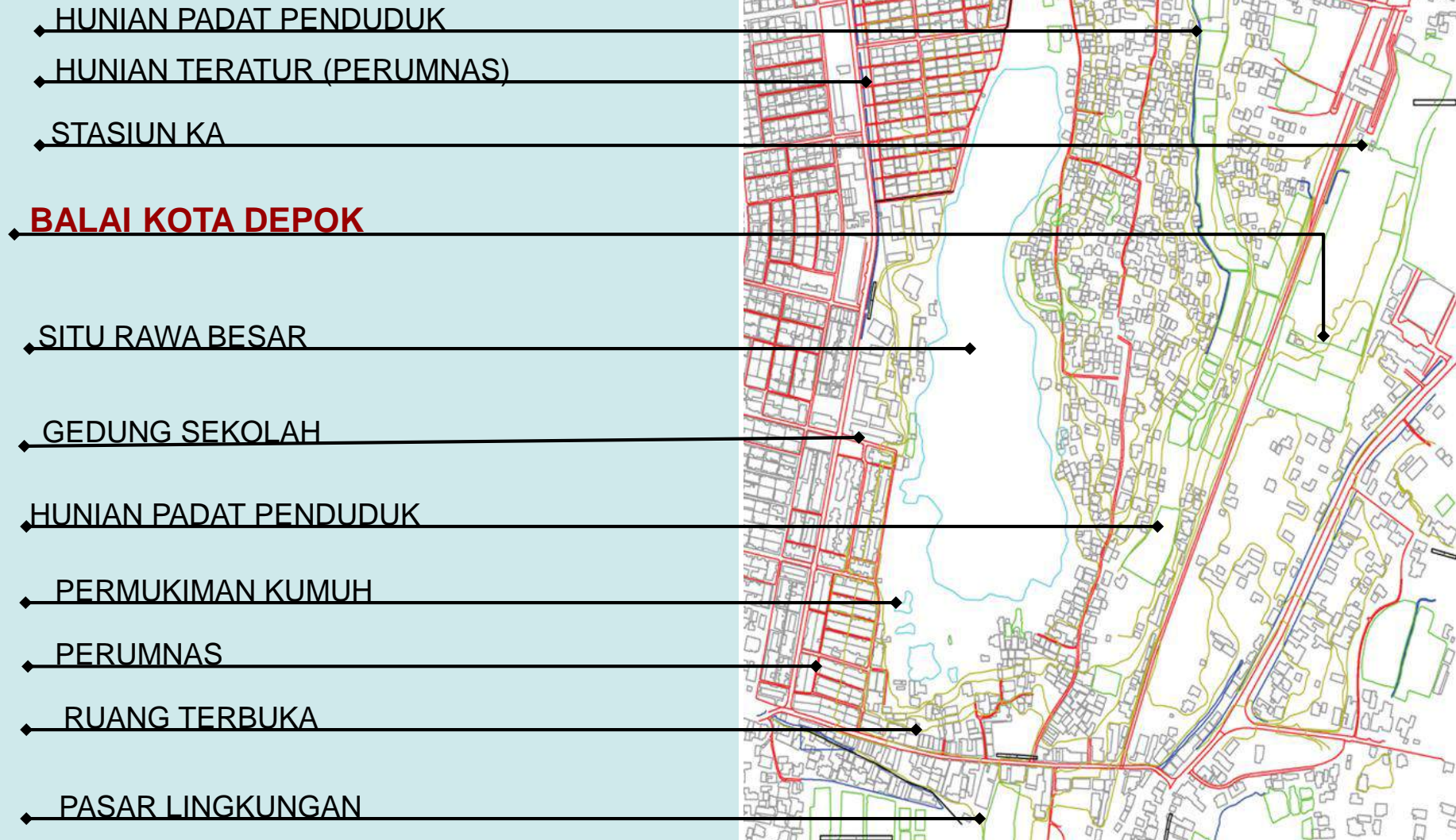
## Potensi Kawasan



1. Kawasan kajian berada pada **tepi danau** (situs) Rawa Besar, dimana posisinya berada di tengah-tengah segitiga Emas Kota Depok. Kawasan Kajian merupakan daerah tengah kota yang diapit oleh 3 jalur Utama dan berdampingan dengan pusat pergantian moda transportasi antar kota dan kawasan. Keberadaan Situs merupakan potensi yang paling baik untuk dikembangkan sebagai modal utama dan meningkatkan nilai guna kawasan, dalam hal ini sangat berpotensi untuk menjadikan pusat kegiatan wisata tengah kota.
2. Adanya **industri kecil dan menengah** seperti pengrajin, industri makanan, budidaya perikanan air tawar, dan industri rumah tangga lainnya yang berpotensi untuk menambah nilai kawasan.
3. Masih banyaknya **lahan-lahan kosong** yang berpotensi untuk dikembangkan sebagai daerah hijau dan resapan air, banyaknya kantong-kantong lahan yang belum berfungsi maksimal dapat dipergunakan untuk meningkatkan keindahan dan estetika kawasan serta memperbaiki ekologi lingkungan yang lebih baik.



# Gambaran Umum Situ Rawa Besar – Kampung Lio





# Visualisasi Wilayah Rencana





# Aspek Pengembangan

- Penataan lingkungan permukiman yang berwawasan ekologis dengan cara pendekatan komunitas.
- Perbaikan sanitasi lingkungan, ketersediaan air bersih, dan sarana prasarana lingkungan.
- Revitalisasi kualitas sanitasi Situ Rawa Besar sebagai daerah tangkapan air.
- Pengembangan lingkungan permukiman yang terintegrasi terhadap program-program pengembangan yang sudah ada. Dalam hal ini dikaitkan dengan aspek **pengembangan sektor - pariwisata dan sektor pelestarian alam.**
- Pengembangan kawasan wisata yang berwawasan pada **pendekatan ketersediaan infrastruktur (PSD) permukiman, berkelanjutan dan berbasis pada potensi sumber daya setempat.**



- Kawasan Situ Rawa Besar yang berdampingan dengan kampung Lio merupakan permukiman padat yang diharapkan tetap dapat **memelihara ekologi kelestarian Situ Rawa Besar** tersebut.
- Secara umum Situ Rawa Besar diharapkan bisa menjadi bagian dari pengembangan **program pariwisata Kota Depok**. Dalam hal ini lingkungan permukiman Kampung Lio dapat dibenahi dan diangkat sebagai bagian jejaring jejalur wisata kota.
- Pengembangan wisata Situ Rawa Besar yang didahului dengan **penataan bangunan dan perbaikan infrastruktur permukiman** diharapkan menumbuhkan kegiatan ikutan yang bersifat meningkatkan pendapatan masyarakat setempat.
- Penataan lingkungan permukiman dalam berbagai bentuk yang bertujuan untuk **menekan kepadatan bangunan dan memperluas ruang terbuka** sehingga peran penting keberadaan Situ Rawa Besar sebagai sumber kehidupan dapat terjaga.
- Peningkatan kegiatan ekonomi dengan adanya kegiatan wisata dan industri rumah tangga serta pengembangan jasa lainnya yang bersifat sebagai **pendukung bagi kegiatan ekonomi kawasan** utama disekitar Situ Rawa Besar





## Konsep Pengembangan Pariwisata

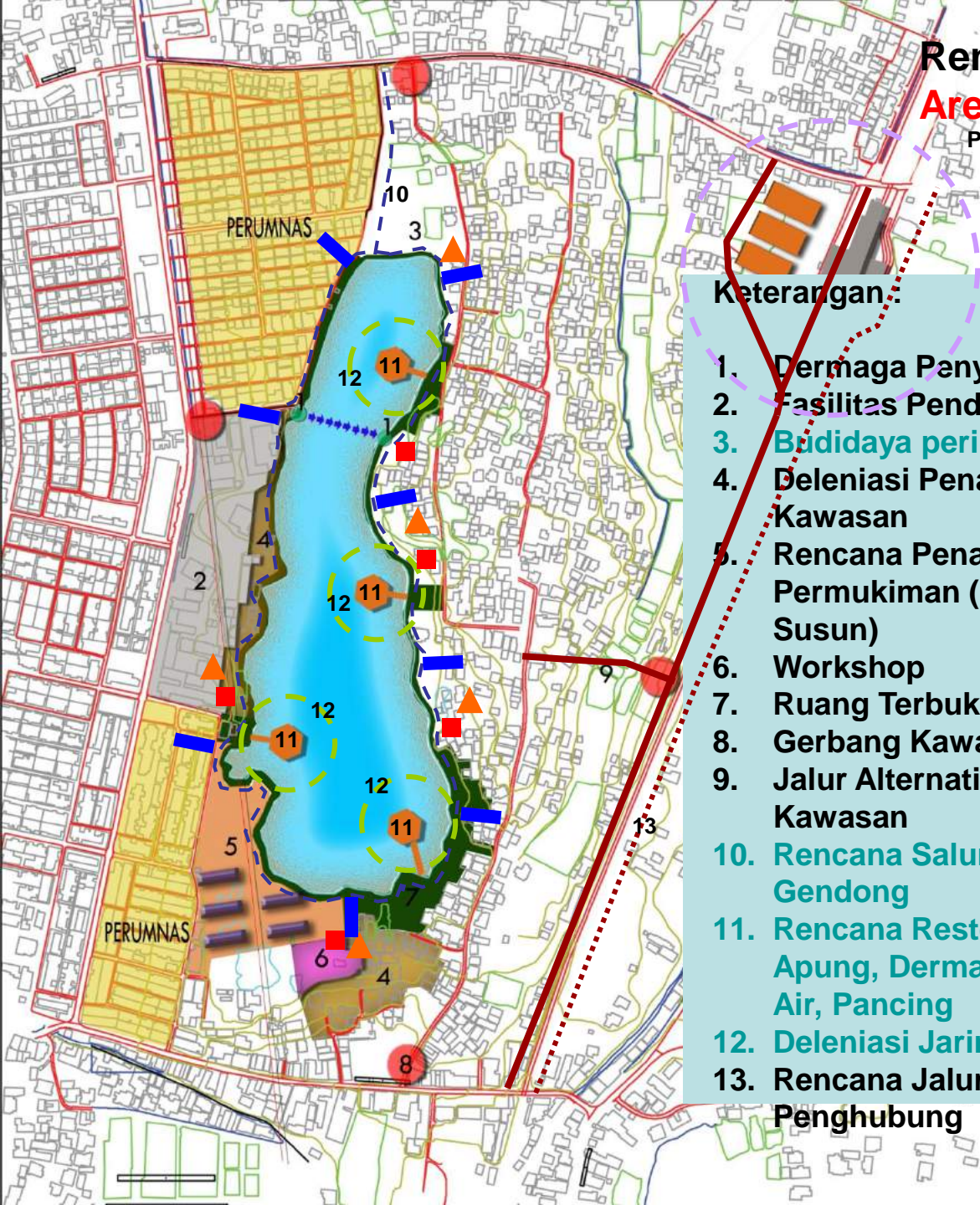
- Jenis wisata yang dikembangkan adalah wisata rekreasi danau dan sarana pemancingan, dan wisata air.
- Masyarakat setempat diajak dan disiapkan untuk menjadi “tuan rumah” di kawasan wisata Situ Rawa Besar, sehingga nilai tambah ekonomi dapat dinikmati oleh masyarakat setempat dan bukan diambil oleh investor dari luar.
- Mendukung kegiatan wisata (makanan, kerajinan rakyat, hiburan, dll.) dikembangkan dari potensi lokal (potensi yang dimiliki oleh masyarakat setempat). Masyarakat setempat dibimbing dan disiapkan (dilatih) agar mampu menyajikan pendukung kegiatan wisata dengan kualitas yang baik (cara mengolah, memasak dan menyajikan makanan, cara mengelola warung atau rumah makan, cara mengelola penginapan, cara memasarkan hasil kerajinan, dll.)
- Masyarakat setempat diajak dan disiapkan untuk bersikap terbuka, ramah, jujur dan selalu siap melayani pengunjung/wisatawan, sebagai syarat keberhasilan pengembangan kawasan wisata.
- Pemerintah Kota Depok menyediakan sarana untuk pengembangan kawasan wisata, berupa perbaikan dan pelebaran jalan menuju lokasi, pembangunan sarana-prasarana dasar di lokasi (saluran-saluran pembuangan, jaringan listrik dan telepon, sistem pembuangan dan pengolahan sampah), penciptaan rangkaian tujuan wisata dan paket-paket wisata yang memasukkan kawasan Situ Rawa Besar sebagai tujuan wisata Kota Depok secara keseluruhan.





# Rencana Pengembangan Kawasan Area Development Plans

Pusat Keramaian (Interchange moda Transportasi)



## Keterangan:

1. Dermaga Penyebrangan
2. Fasilitas Pendidikan
3. Budidaya perikanan
4. Deleniasi Penataan Kawasan
5. Rencana Penataan Permukiman (Rumah Susun)
6. Workshop
7. Ruang Terbuka Hijau
8. Gerbang Kawasan
9. Jalur Alternatif menuju Kawasan
10. Rencana Saluran Gendong
11. Rencana Restoran Apung, Dermaga Wisata Air, Pancing
12. Deleniasi Jaring Apung
13. Rencana Jalur Penghubung

1. pier Crossing
2. Education Facilities
3. Aquaculture
4. Structuring delineation Regions
5. Settlement Arrangement Plan (Flats)
6. Workshop
7. Green open space
8. Regions gate
9. Alternative pathway towards Regions
10. Channel plan Gendong
11. Plans Floating Restaurant, Pier Air Travel, Fishing
12. Deleniasi cage
13. Connector Line plans

- ▲ : Rencana perletakkan Incenerator
- : Fasilitas MCK
- : IPAL



# *Konsep Desain Urban Renewal Kota Depok*



**Dermaga Restoran Apung**



**Penataan Jalan Dan Utilitas Lingkungan**





# Konsep Desain Urban Renewal Kota Depok

Penataan Permukiman



Penataan Daerah Hijau



Perbaikan Jalan Setapak





# Konsep Perencanaan Tapak

Berdasarkan pengamatan dan pendataan atas kondisi Kawasan Situ Rawa Besar, dapat dibuat pembagian tapak dari segi karakteristik lokasi dan kegiatan masyarakat setempat. Secara garis besar tapak perencanaan dapat dibagi atas empat bagian, yaitu:

## Segmen Utara Situ





## Konsep Perencanaan Tapak Kawasan Utara

Penetapan bagian tapak yang dicadangkan untuk area kerja (workshop) yang disesuaikan dengan visi ekologis – tata lingkungan. Dalam hal ini tempat kerja bisa berupa **kolam pembibitan bersama**.

Penetapan bagian tapak yang diarahkan untuk berfungsi sebagai **hunian murni** bagi penghuni yang bermata pencaharian lain (tidak terkait dengan kegiatan wisata Situ Rawa Besar).

Pengaturan **sirkulasi dan parkir** di dalam kawasan yang mampu mengakomodasikan kebutuhan lalu lintas pengunjung yang akan datang berwisata.

Pengaturan **sistem pembuangan limbah**, sehingga kegiatan pembibitan ikan tidak berakibat pada pencemaran lingkungan atau gangguan lain pada hunian di sekitarnya maupun perairan Situ.

Penciptaan ataupun merapikan kembali **jalur pedestrian** yang telah ada. Jalur pedestrian tersebut bisa berupa **joging track lengkap** dengan prasarana pendukung lainnya.

## Tapak Bagian Utara

- Pembuatan panduan penataan hunian dan pembuatan MCK di kawasan ini, sehingga tercipta lingkungan hunian yang bersih dan sehat.
- Pengaturan sirkulasi dan parkir yang dapat mengakomodasikan kebutuhan pengunjung dan penghuni lainnya dari unit hunian ke jalan terdekat dan sebagainya.



## Segmen Timur Situ





## Konsep Perencanaan Tapak Kawasan Timur

Pembangunan **dermaga** penyeberangan yang akomodatif dan dilengkapi dengan fasilitas pendukung lainnya.

Memberikan wadah bagi **olahraga rekreasi air**, seperti perahu dayung, ataupun sepeda air.

Melengkapi **fasilitas pedestrian** dengan penataan ulang **area hijau** yang masih potensial.

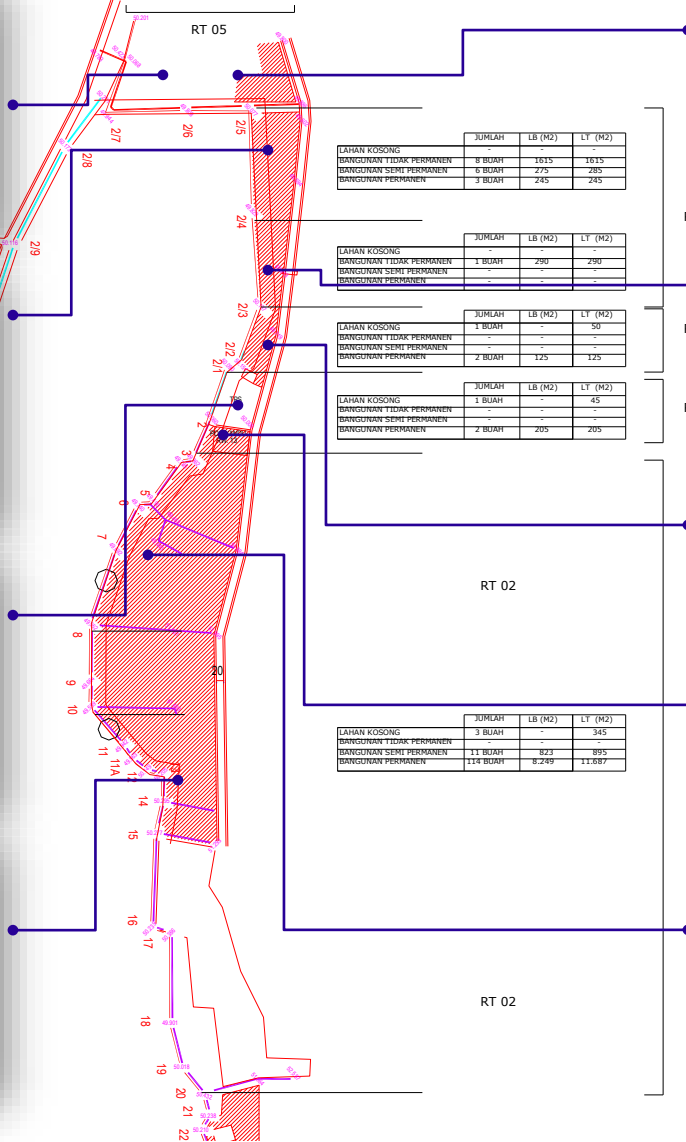
Perbaiki **akses** menuju lokasi dan Penataan **area parkir** bagi **pengunjung** yang akan memasuki lokasi dengan menggunakan **kendaraan**.



# Inventarisasi Kondisi Bangunan dan Lingkungan Eksisting



	JUMLAH	LB (M <sup>2</sup> )	LY (M <sup>2</sup> )
LAHAN KOSONG	8 BUAH	-	880
BANGUNAN TIDAK PERMANEN	3 BUAH	135	330
BANGUNAN SEMI PERMANEN	-	-	-
BANGUNAN PERMANEN	6 BUAH	907	887



	JUMLAH	LB (M <sup>2</sup> )	LY (M <sup>2</sup> )
LAHAN KOSONG	8 BUAH	1615	1615
BANGUNAN TIDAK PERMANEN	1 BUAH	290	290
BANGUNAN SEMI PERMANEN	-	-	-
BANGUNAN PERMANEN	-	-	-

	JUMLAH	LB (M <sup>2</sup> )	LY (M <sup>2</sup> )
LAHAN KOSONG	1 BUAH	-	50
BANGUNAN TIDAK PERMANEN	-	-	-
BANGUNAN SEMI PERMANEN	-	-	-
BANGUNAN PERMANEN	2 BUAH	125	125

	JUMLAH	LB (M <sup>2</sup> )	LY (M <sup>2</sup> )
LAHAN KOSONG	1 BUAH	-	45
BANGUNAN TIDAK PERMANEN	-	-	-
BANGUNAN SEMI PERMANEN	-	-	-
BANGUNAN PERMANEN	2 BUAH	205	205

	JUMLAH	LB (M <sup>2</sup> )	LY (M <sup>2</sup> )
LAHAN KOSONG	3 BUAH	-	345
BANGUNAN TIDAK PERMANEN	11 BUAH	823	893
BANGUNAN SEMI PERMANEN	-	-	-
BANGUNAN PERMANEN	114 BUAH	8.247	11.687

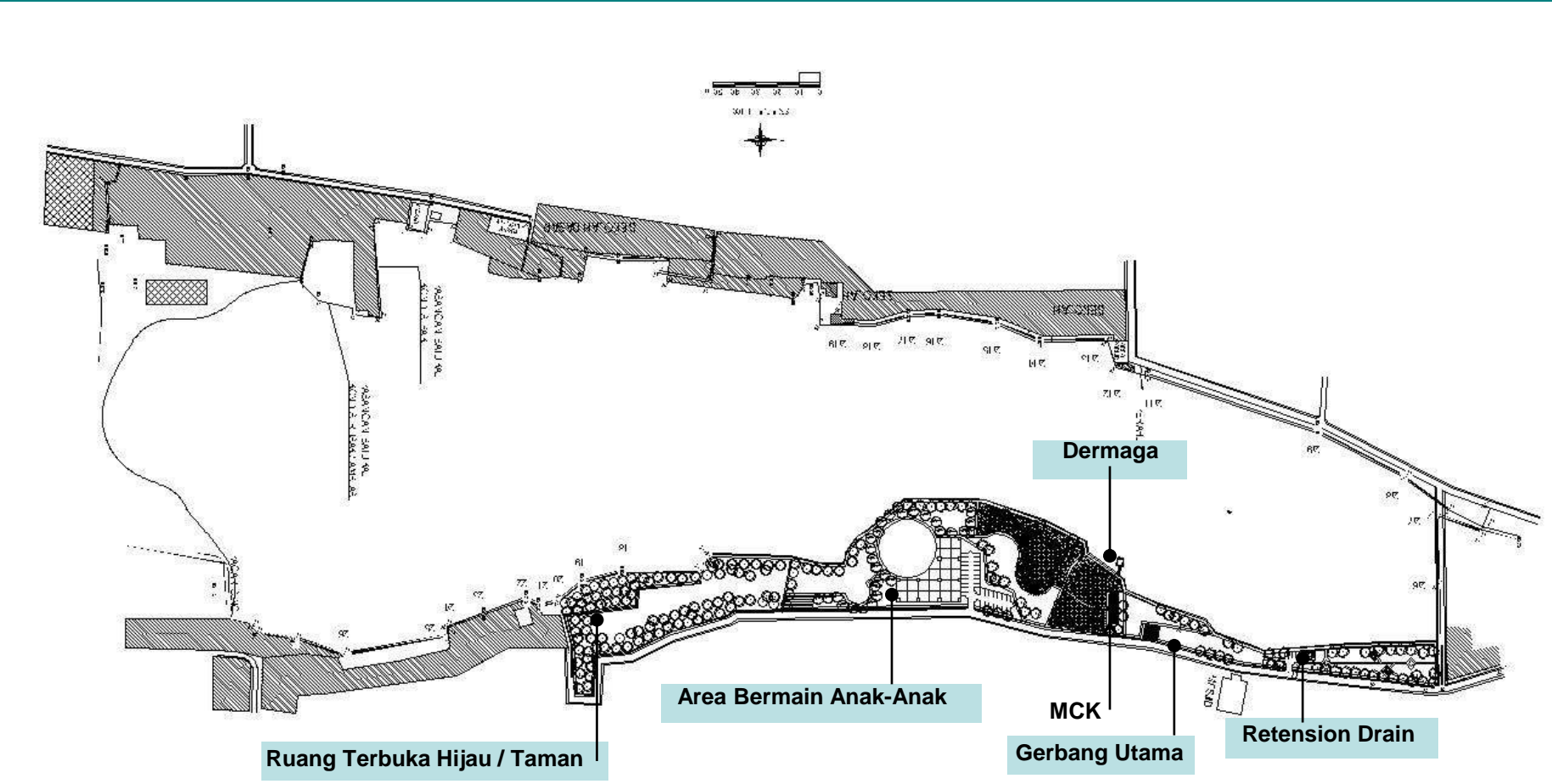




# Rekapitulasi Bangunan dan Lingkungan Eksisting

RT	Blok : Section	Jumlah	Luas Tanah (m2)	Luas Bangunan (m2)	Kondisi Lahan/Bangunan	Keterangan
05	Utara : 2/6 - 2/7	7	770		Lahan Kosong	
		3	330	155	Tidak Permanen	
		3	300	330	Permanen	
	Utara : 2/5	1	110		Lahan Kosong	
		3	587	577	Permanen	
SUB TOTAL		17	2.097	1.062		
04	Timur : 2/5	5	620	620	Tidak Permanen	
		6	285	275	Semi Permanen	
	Timur : 2/4	3	995	995	Tidak Permanen	
		3	245	245	Permanen	
SUB TOTAL		17	2.145	2.135		
06	Timur : 2/3	1	290	290	Tidak Permanen	
	Timur : 2/2	2	125	125	Permanen	
SUB TOTAL		3	415	415		
07	Timur : 2/1	1	50		Lahan Kosong	Bak Sampah
	Timur : 2	1	45		Lahan Kosong	TPS
		1	45	45	Permanen	Kantor Pokja
	Timur : 3	1	160	160	Permanen	Posyandu
SUB TOTAL		4	300	205		
02	Timur : 3 s.d. 20	3	345		Lahan Kosong	
		11	895	823	Semi Permanen	
		114	11.687	8.249	Permanen	
SUB TOTAL		128	12.927	9.072		
TOTAL		169	17.884	12.889		

# Konsep Penataan Sebelumnya



Site Plan Kawasan Penataan



# Konsep Penataan Sebelumnya



**Blok Plan 1**



**Blok Plan 2**



**Blok Plan 3**

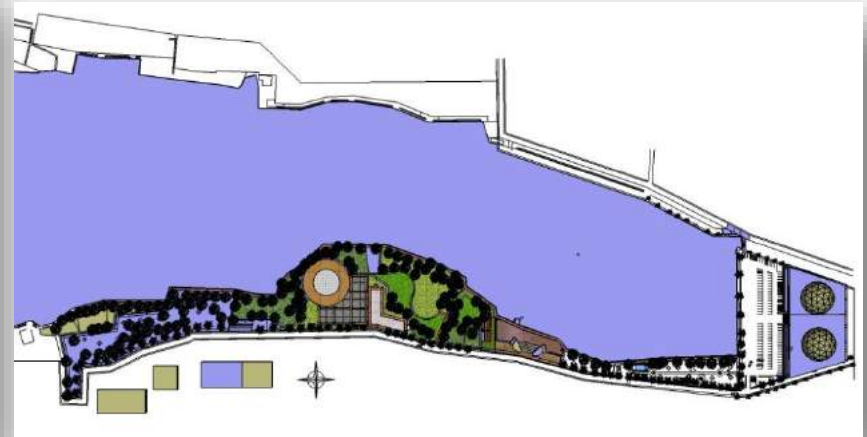


**Blok Plan 4**

# Konsep Penataan Sebelumnya



**Blok Plan 1**



**Blok Plan 2**



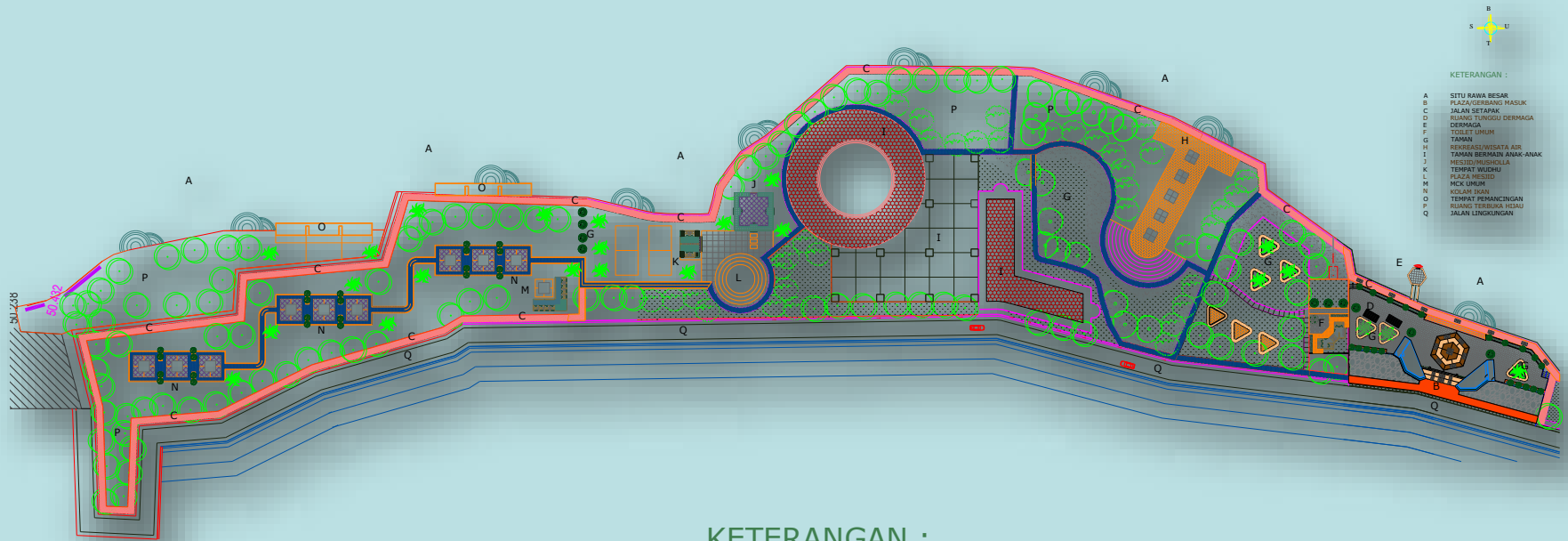
**Blok Plan 3**



**Blok Plan 4**



# Konsep Penataan Sekarang



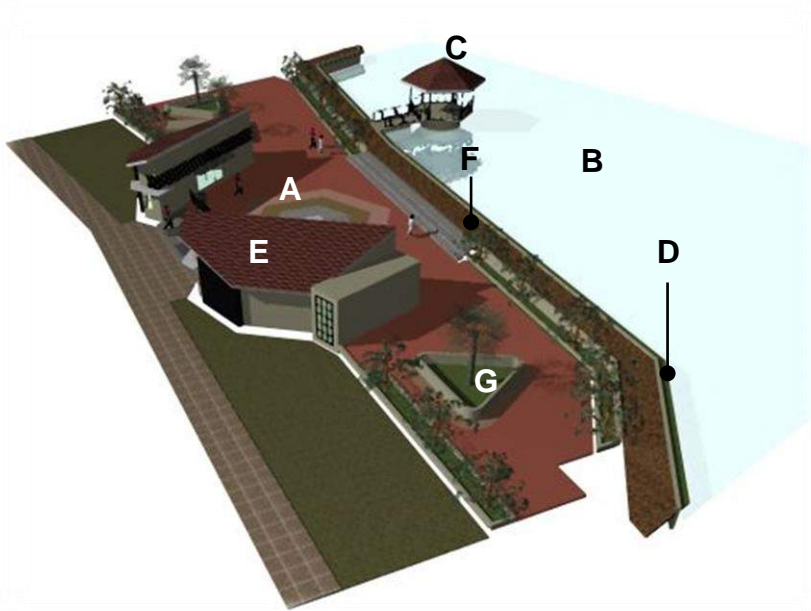
## KETERANGAN :

A	SITU RAWA BESAR	J	MESJID/MUSHOLLA
B	PLAZA/GERBANG MASUK	K	TEMPAT WUDHU
C	JALAN SETAPAK	L	PLAZA MESJID
D	RUANG TUNGGU DERMAGA	M	MCK UMUM
E	DERMAGA	N	KOLAM IKAN
F	TOILET UMUM	O	TEMPAT PEMANCINGAN
G	TAMAN	P	RUANG TERBUKA HIJAU
H	REKREASI/WISATA AIR	Q	JALAN LINGKUNGAN
I	TAMAN BERMAIN ANAK-ANAK		

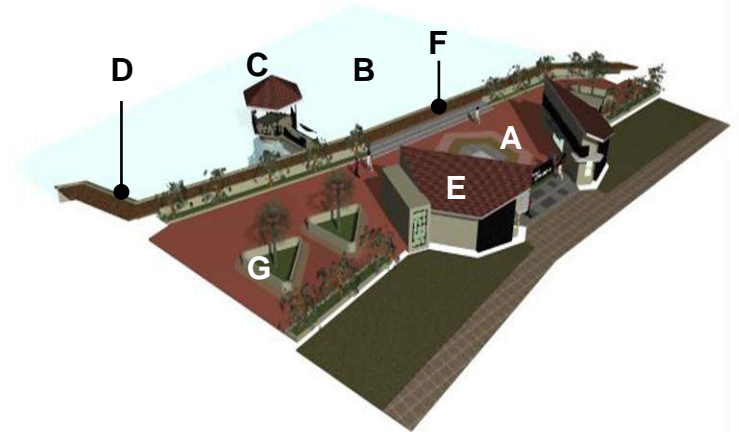
## Siteplan Kawasan Timur

# Konsep Penataan Sekarang

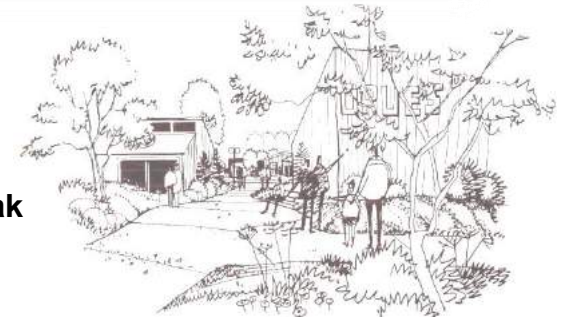
## Gerbang dan Dermaga



Gerbang dan Dermaga



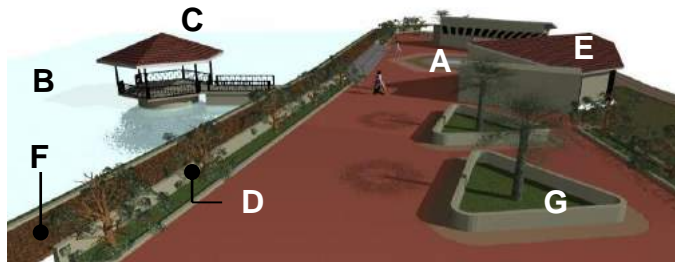
- A plaza
- B situ
- C dermaga
- D jalur hijau
- E loket tiket
- F jalan setapak
- G taman





# Konsep Penataan Sekarang

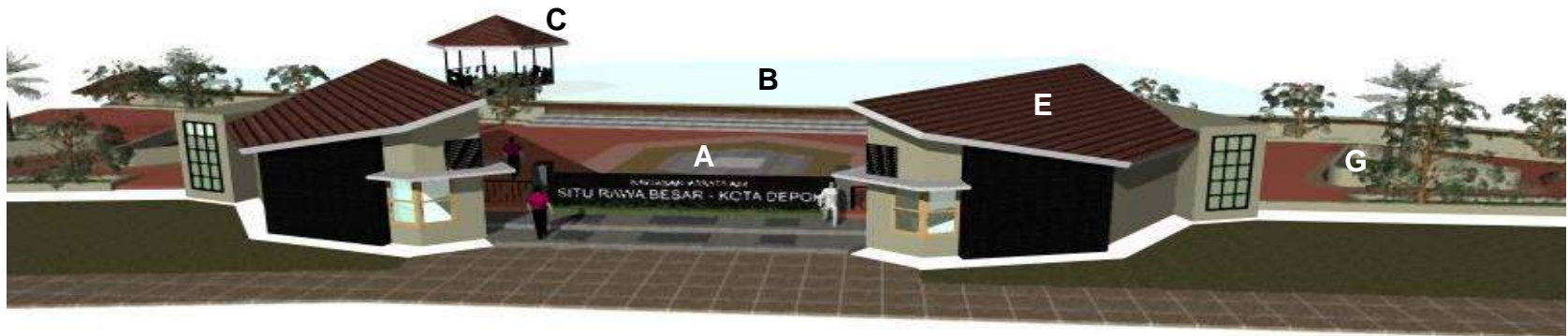
## Gerbang dan Dermaga



- A plaza
- B situ
- C dermaga
- D jalur hijau
- E loket tiket
- F jalan setapak
- G taman

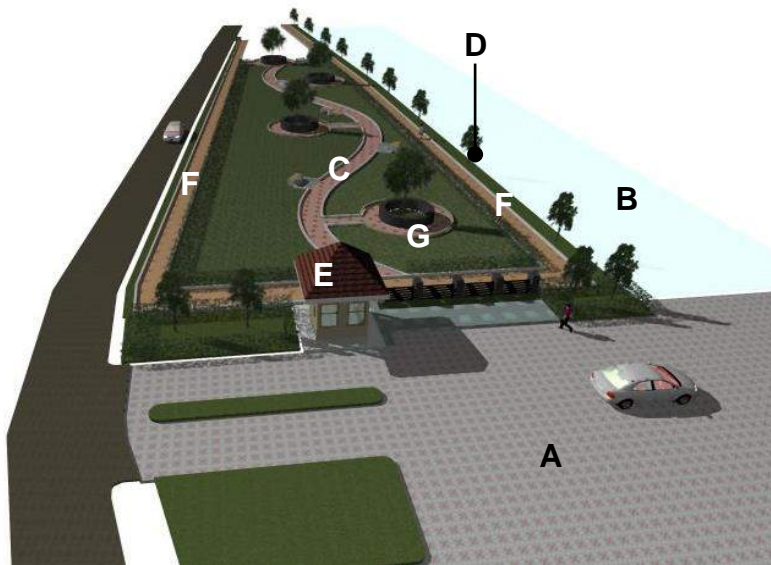


## Gerbang dan Dermaga

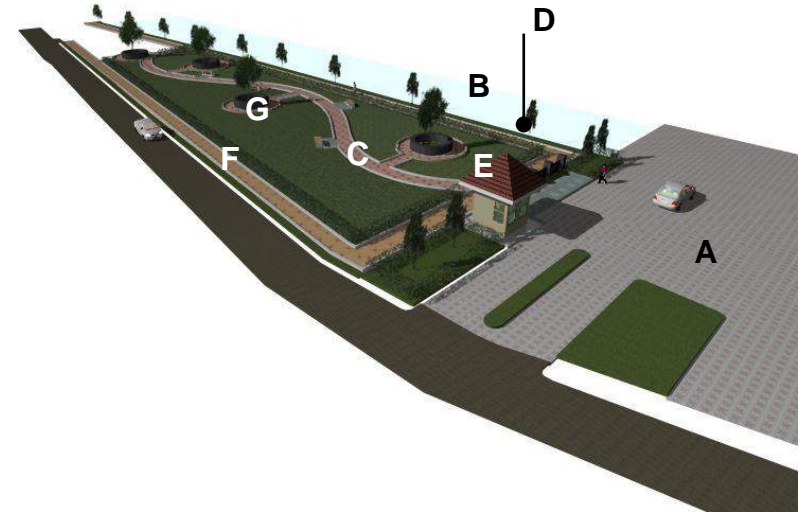


# Konsep Penataan Sekarang

## Jalan Setapak dan Jogging Track



- A area parkir
- B situ
- C jogging track
- D jalur hijau
- E loket tiket
- F jalan setapak
- G taman

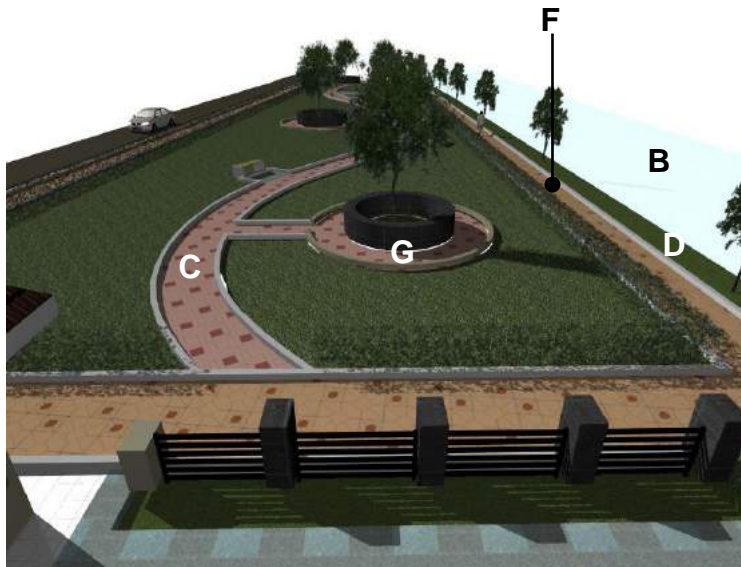


## Jalan Setapak dan Jogging Track

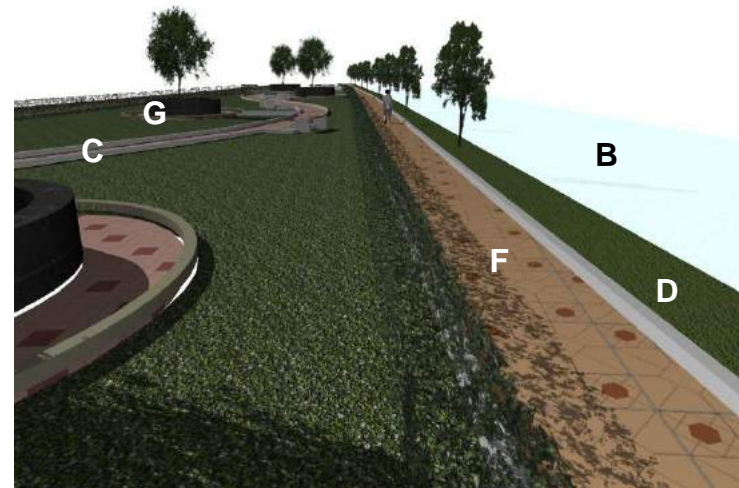


# Konsep Penataan Sekarang

- A area parkir
- B situ
- C jogging track
- D jalur hijau
- E loket tiket
- F jalan setapak
- G taman



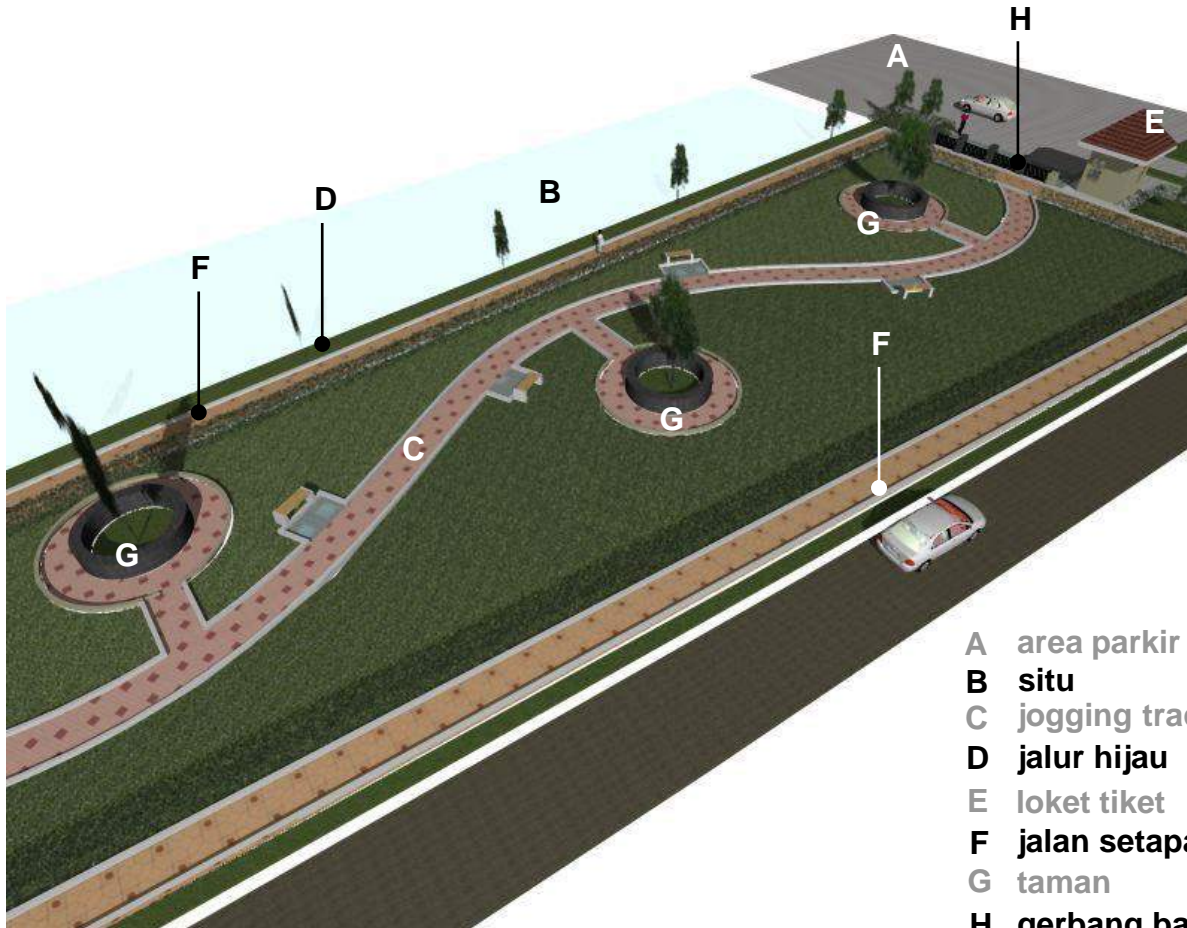
Jalan Setapak dan Jogging Track



Jalan Setapak dan Jogging Track

# Konsep Penataan Sekarang

## Jalan Setapak dan Jogging Track



- A area parkir
- B situ
- C jogging track
- D jalur hijau
- E loket tiket
- F jalan setapak
- G taman
- H gerbang bagian utara

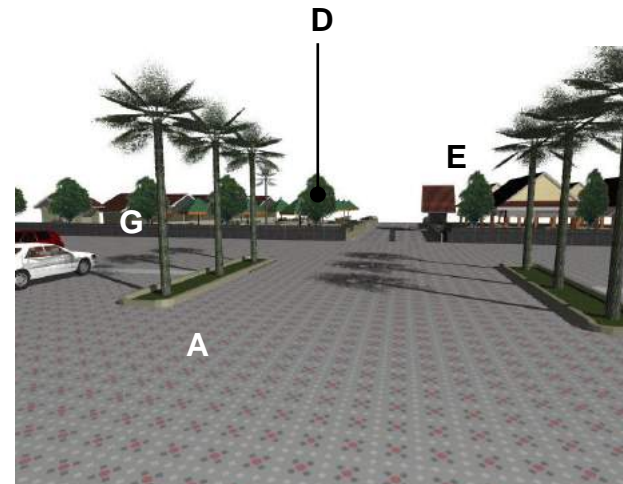


# Konsep Penataan Sekarang

## Area Parkir – Pusat Makanan dan Cendera Mata



- A area parkir
- B situ
- C pusat makanan
- D jalur hijau
- E pusat cenderamata
- F akses masuk
- G taman

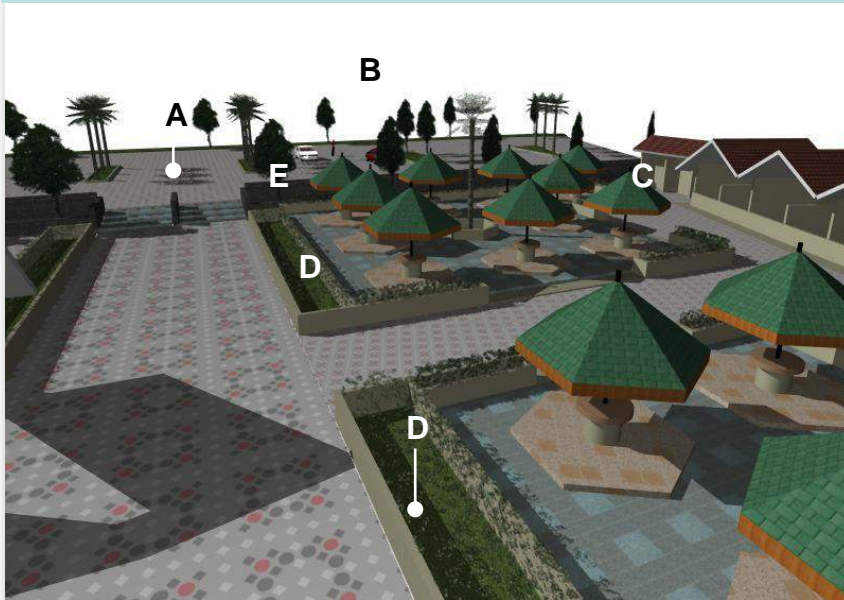


## Area Parkir – Pusat Makanan dan Cendera Mata

# Konsep Penataan Sekarang

- A area parkir
- B situ
- C pusat makanan
- D jalur hijau
- E taman

## Area Parkir – Pusat Makanan dan Cendera Mata

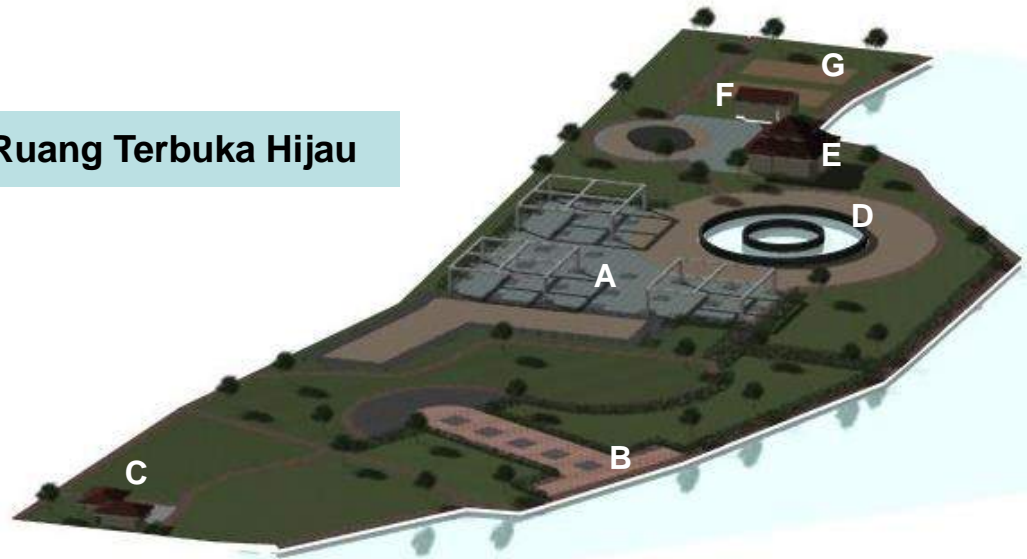


## Area Parkir – Pusat Makanan dan Cendera Mata



# Konsep Penataan Sekarang

## Taman Bermain – Wisata Air – Ruang Terbuka Hijau

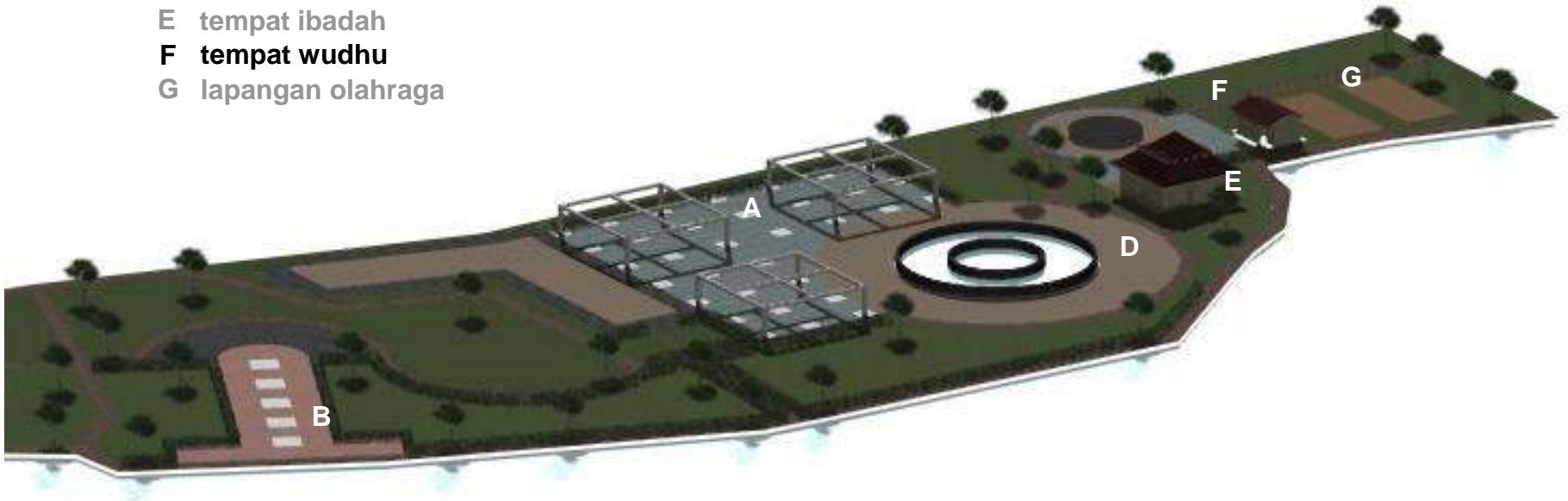


- A taman bermain
- B area wisata air
- C toilet umum
- D taman/kolam
- E tempat ibadah
- F tempat wudhu
- G lapangan olahraga

# Konsep Penataan Sekarang

## Taman Bermain – Wisata Air – Ruang Terbuka Hijau

- A taman bermain
- B area wisata air
- C toilet umum
- D taman/kolam
- E tempat ibadah
- F tempat wudhu
- G lapangan olahraga





# Tahapan dan Langkah Persiapan Pemerintah Daerah

Berdasarkan kajian urban renewal, kondisi eksisting dan konsep penataan yang direncanakan, maka Pemerintah daerah harus mempersiapkan dan melaksanakan tahapan – tahapan sebagai berikut :

1. Menegaskan kembali konsep penataan dan pengembangan kawasan Situ Rawa Besar
2. Mempersiapkan lahan yang termasuk area penataan dan pengembangan kawasan situ, termasuk masalah pembebasan lahan dimana sebagian masyarakat sekitar telah mempunyai sertifikat sebagai bukti kepemilikan.
3. Mempersiapkan solusi atas permasalahan yang timbul akibat penataan berupa pembebasan lahan. Solusi itu baik berupa permukiman alternatif bagi masyarakat yang dibebaskan ataupun solusi pemecahan masalah ketenagakerjaan bagi masyarakat yang berada di wilayah Situ Rawa Besar dan sekitarnya.
4. Melakukan koordinasi dengan berbagai dinas dan lembaga teknis terkait mulai tahapan persiapan, pelaksanaan dan pengembangan penataan kawasan Situ Rawa Besar.

<b>BPN</b>	mengenai konsolidasi status kepemilikan dan pembebasan lahan
<b>PSDA</b>	mengenai sumber daya perairan
<b>Dinas Lingkungan</b>	mengenai lingkungan / ekologi kawasan situ dan sekitarnya
<b>Menpera</b>	mengenai perumahan dan permukiman masyarakat
<b>Dinas Pariwisata</b>	mengenai kepariwisataan
<b>Bappeda</b>	mengenai konsep perencanaan dan pengembangan kawasan
<b>Dinas Sosial</b>	mengenai pemecahan masalah kesejahteraan masyarakat
<b>Dinas Tata Kota</b>	mengenai kesinambungan penataan kawasan dengan perencanaan kota

5. Melakukan sosialisasi yang efektif dan efisien mengenai konsep penataan kawasan Situ Rawa Besar mulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan hingga pengembangan lebih lanjut kepada masyarakat sekitar.

## Rekomendasi Perencanaan / Penataan Kawasan

**Berdasarkan kajian kondisi eksisting pada kawasan Situ Rawa Besar mengenai :**

- 1. Kondisi bangunan dan lingkungan sekitar situ terutama mengenai kepadatan bangunan.**
- 2. Luas lahan sekitar situ yang ada.**
- 3. Perencanaan dan pelaksanaan teknis lapangan yang telah dilakukan.**
- 4. Kondisi bangunan dan lahan pada area perencanaan.**
- 5. Kepadatan bangunan.**
- 6. Kondisi sosial mata pencaharian masyarakat terhadap keberadaan Situ Rawa Besar.**

**Maka area yang memungkinkan secara teknis pelaksanaan pada tahap awal penataan dengan tingkat resiko sosial kemasyarakatan yang relatif lebih kecil adalah area gerbang masuk utama bagian Timur ( **section 2** yang termasuk wilayah **RT 02** ) ke arah Utara.**