

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>II</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>IV</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>V</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>VI</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>VII</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>X</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>XIV</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah Perencanaan .....	3
1.2.1 Permasalahan umum .....	3
1.2.2 Permasalahan substansi .....	3
1.2.3 Gap perencanaan .....	3
1.3 Tujuan Perencanaan .....	3
1.4 Ruang Lingkup Perencanaan .....	3
1.4.1 Ruang lingkup spasial .....	3
1.4.2 Ruang lingkup substansial .....	4
1.5 Batasan Perencanaan .....	4
1.5.1 Batasan lokus .....	4
1.5.2 Batasan fokus .....	4
1.6 Manfaat Perencanaan .....	5
1.7 Sistematika Penulisan .....	5
<b>BAB 2 KAJIAN PUSTAKA DAN KONSEP UNTUK PERENCANAAN .....</b>	<b>7</b>
2.1 Pendahuluan .....	7
2.2 Definisi Istilah-istilah Kunci .....	7
2.2.1 Rancang Kota .....	7
2.2.2 <i>Sustainable Neighbourhood</i> .....	14
2.2.3 Tanah <i>kadipaten</i> /Pakualamanaan Ground (PAG) .....	16
2.2.4 Kawasan cagar budaya .....	16
2.2.5 Kelurahan Budaya .....	17
2.3 Perencanaan Terdahulu .....	17
2.4 Konsep untuk Perencanaan .....	18
2.4.1 Nilai-nilai Budaya .....	18
2.4.2 Preseden .....	26
2.4.3 Penjelasan Konsep untuk Perencanaan .....	43
2.5 Konklusi .....	61
<b>BAB 3 METODOLOGI .....</b>	<b>62</b>
3.1 Pendahuluan .....	62

3.2 Pendekatan Perencanaan.....	62
3.3 Unit Amatan, Analisis, dan Perencanaan.....	62
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	63
3.4.1 Survei primer .....	63
3.4.2 Survei Sekunder.....	63
3.5 Metode Analisis Data .....	64
3.5 Metode Perencanaan .....	64
3.6 Kerangka Berpikir.....	66
3.6 Konklusi.....	66
<b>BAB 4 ANALISIS KASUS PERENCANAAN .....</b>	<b>67</b>
4.1 Pendahuluan.....	67
4.2 Analisis Fisik Dasar.....	67
4.2.1 Wilayah Administrasi .....	67
4.2.2 Kebencanaan.....	68
4.3 Analisis Sejarah Kawasan.....	69
4.3.1 Kemantren Pakualaman dalam terminologi <i>catur gatra</i> .....	69
4.3.2 Kemantren Pakualaman bagian dari Tanah Kadipaten.....	70
4.3.3 Kemantren Pakualaman berdasarkan toponimi kampung .....	72
4.3.4 Kemantren Pakualaman sebagai kawasan cagar budaya (KCB) .....	76
4.4 Analisis Kependudukan .....	78
4.5 Analisis Kelembagaan .....	79
4.6 Analisis Penataan Ruang .....	82
4.6.1 Sirkulasi dan parkir.....	82
4.6.2 Jalur pejalan kaki .....	91
4.6.3 Peruntukan lahan .....	96
4.6.4 Ruang terbuka .....	101
4.6.5 Pendukung aktivitas.....	106
4.6.6 Pengaturan bangunan.....	115
4.6.7 Intensitas ruang .....	119
4.7 Konklusi.....	126
<b>BAB 5 KONSEP DAN ALTERNATIF RENCANA.....</b>	<b>127</b>
5.1 Pendahuluan.....	127
5.2 Konsep Pengembangan.....	127
5.3 Pengembangan Alternatif .....	127
5.3.1 Alternatif 1 .....	127
5.3.2 Alternatif 2.....	140
5.4 Penilaian Alternatif Rencana .....	152
5.5 Konklusi.....	154
<b>BAB 6 RENCANA KAWASAN .....</b>	<b>155</b>
6.1 Pendahuluan.....	155
6.2 Konsep Rencana .....	155
6.2.1 Batasan rencana .....	155
6.2.2 Masterplan .....	158
6.3 Perencanaan Tata Ruang.....	162

6.3.1 Rencana Sirkulasi dan Parkir .....	162
6.3.2 Rencana Jalur Pejalan Kaki .....	171
6.3.3 Rencana Peruntukan Lahan .....	176
6.3.4 Rencana Ruang Terbuka dan Vegetasi .....	180
6.4 Rencana Pemanfaatan Ruang.....	185
6.4.1 Rencana Pendukung Aktivitas .....	185
6.4.2 Rencana Pengaturan Bangunan .....	191
6.5 Rencana Pengendalian Ruang.....	196
6.6 Pentahapan dan Pembiayaan.....	207
6.7 Konklusi.....	209
<b>BAB 7 PENUTUP .....</b>	<b>210</b>
7.1 Pendahuluan.....	210
7.2 Kesimpulan .....	210
7.3 Limitasi dan Peluang Mendatang .....	210
7.4 Lesson Learn.....	210
7.5 Ucapan Penutup .....	211
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>212</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>215</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Keterkaitan Kebijakan pada Kemantren Pakualaman.....	2
Gambar 1.2 Area Kelurahan Purwokinanti dan Gunungketur.....	4
Gambar 2.1 Sintesis teori rancang kota .....	12
Gambar 2.2. Pengelompokan hasil sintesis rancang kota .....	13
Gambar 2.3 Jalur pejalan kaki di KCB Kota Lama Semarang .....	27
Gambar 2.4 Parkiran Ngabean sebagai tempat parkir terpusat.....	29
Gambar 2.5 Zona Inti dan Penyangga di Kawasan Cagar Budaya Keraton .....	31
Gambar 2.6 Alun-alun utara tahun 2018 dan 2022.....	32
Gambar 2.7 Alun-alun Kidul .....	33
Gambar 2.8 Bangunan Keraton .....	34
Gambar 2.9 Arsitektur bangunan baru di KCB Keraton .....	34
Gambar 2.10 Benteng dari sisi luar setelah direkonstruksi .....	35
Gambar 2.11 Parkiran Abu Bakar Ali sebagai tempat parkir terpusat .....	36
Gambar 2.12 Tempat parkir sepeda .....	37
Gambar 2.13 Parkir di pinggir jalan oleh andong dan becak.....	37
Gambar 2.14 Bangunan Teras Malioboro.....	40
Gambar 2.15 Perubahan wajah bangunan Pasar Beringharjo dari waktu ke waktu .....	41
Gambar 2.16 Plang nama jalan .....	42
Gambar 2.17. Bagian-bagian penampang jalan .....	44
Gambar 2.18 Model konseptual sirkulasi dan parkir .....	46
Gambar 2.19. Model konseptual jalur pejalan kaki .....	48
Gambar 2.20. Model konseptual peruntukan lahan .....	49
Gambar 2.21. Model konseptual ruang terbuka publik .....	51
Gambar 2.22 Denah Persegi Panjang .....	55
Gambar 2.23 Ragam bentuk atap rumah tradisional Jawa berdasarkan peruntukannya.....	57
Gambar 2.24. Model konseptual pengaturan orientasi bangunan.....	59
Gambar 2.25 Model konseptual implementasi KDB.....	60
Gambar 2.26 Model konseptual implementasi KDH.....	61
Gambar 2.27 Model konseptual implementasi KLB .....	61
Gambar 3.1 <i>Matrix performance</i> .....	65
Gambar 3.2 Kerangka berpikir perencanaan .....	66
Gambar 4.1 Peta lokasi Kemantren Pakualaman.....	68
Gambar 4.2 Bahaya gunung api Merapi di DIY .....	69
Gambar 4.3 Bahaya banjir di DIY .....	69
Gambar 4.4 Peta penerapan konsep catur gatra pada Kadipaten Pakualaman .....	70
Gambar 4.5 Peta sebaran bangunan penting .....	72
Gambar 4.6 Peta sebaran toponimi kampung pada Kemantren Pakualaman .....	75
Gambar 4.7 Peta KCB Pakualaman .....	76
Gambar 4.8 Korelasi antara konsep <i>catur gatra</i> , tanah kadipaten, satuan ruang strategis, dan KCB .....	77

Gambar 4.9 Pola hubungan pemerintahan dalam melaksanakan urusan keistimewaan .....	80
Gambar 4.10 Bagan Struktur Kelembagaan pada masa Paku Alam IX .....	81
Gambar 4.11 Peta eksisting hierarki jaringan jalan di Kemantren Pakualaman....	82
Gambar 4.12 Penampang Jalan Sultan Agung.....	83
Gambar 4.13 Penampang Jalan Gajah Mada .....	84
Gambar 4.14 Penampang Jalan Suryopranoto .....	84
Gambar 4.15 Penampang Jalan Purwanggan.....	85
Gambar 4.16 Tempat parkir umum di Alun-alun Sewandanan .....	85
Gambar 4.17 Parkir di jalanan ilegal di Jalan Bintaran Wetan.....	86
Gambar 4.18 Peta eksisting sirkulasi dan parkir di Kemantren Pakualaman .....	90
Gambar 4.19 Jalur pejalan kaki di depan Lapas Wirogunan .....	91
Gambar 4.20 Hambatan berupa pendirian warung di jalur pejalan kaki .....	92
Gambar 4.21 Peta eksisting jalur pejalan kaki di Kemantren Pakualaman .....	95
Gambar 4.22. Tanah Indung di komplek Zona Inti (Istana Pura Pakualaman) .....	97
Gambar 4.23 Perumahan kepadatan sedang di Jalan Mangunsarkoro.....	98
Gambar 4.24 Peta eksisting peruntukan lahan di Kemantren Pakualaman .....	100
Gambar 4.25 RTHP Purwokinanti.....	101
Gambar 4.26 RTHP Gunungketur yang terdiri dari lapangan olahraga (kiri), taman (tenah), dan tempat bermain anak (kanan).....	101
Gambar 4.27 Vegetasi pohon dan taman di Jalan Sultan Agung.....	102
Gambar 4.28 Vegetasi pohon dan taman di Jalan Bintaran Wetan .....	102
Gambar 4.29 Vegetasi tanaman pot di Jalan Jaganlan-Beji.....	103
Gambar 4.30 Peta eksisting ruang terbuka di Kemantren Pakualaman .....	105
Gambar 4.31 Peta eksisting sebaran sarana perkantoran.....	106
Gambar 4.32 Peta eksisting sebaran sarana pendidikan .....	107
Gambar 4.33 Peta eksisting sebaran sarana kesehatan .....	108
Gambar 4.34 Peta eksisting sebaran sarana peribadatan .....	109
Gambar 4.35 Peta eksisting sebaran sarana perdagangan dan jasa .....	110
Gambar 4.36 Tempat hiburan (Rama Billiard) berada Zona Inti II.....	110
Gambar 4.37 Tempat hiburan (Rama Billiard) berada Zona Inti II.....	111
Gambar 4.38 Tempat hiburan (Rama Billiard) berada Zona Inti II.....	111
Gambar 4.39 Tempat hiburan (Rama Billiard) berada Zona Inti II.....	112
Gambar 4.40 Peta eksisting sebaran sarana kebudayaan dan rekreasi .....	112
Gambar 4.41 Peta eksisting pendukung aktivitas di Kemantren Pakualaman....	114
Gambar 4.42 Rumah dengan gaya arsitektur selaras sosok Jawa.....	115
Gambar 4.43 Hotel tidak mengikuti gaya arsitektur Jawa.....	115
Gambar 4.44 Blank wall di antara bangunan cagar budaya dan perkampungan. 116	
Gambar 4.45 Peta eksisting pengaturan bangunan di Kemantren Pakualaman..	118
Gambar 4.46 KDB kelas 6 pada warung di pinggir jalan.....	119
Gambar 4.47 KDH kelas V pada Dalem Kepangeranan .....	120
Gambar 4.48 KDB kelas V pada Hotel Jambuluwuk .....	121
Gambar 4.49 Peta eksisting KDB di Kemantren Pakualaman.....	123
Gambar 4.50 Peta eksisting KDH di Kemantren Pakualaman .....	124
Gambar 4.51 Peta eksisting KLB di Kemantren Pakualaman .....	125
Gambar 5.1 Masterplan rencana alternatif 1 .....	128

Gambar 5.2 Desain ruang jalan alternatif 1 .....	131
Gambar 5.3 Masterplan rencana alternatif 2 .....	140
Gambar 5.4 Desain ruang jalan alternatif 2 .....	143
Gambar 6.1 Blok berdasarkan level signifikansi di Kemantren Pakualaman.....	157
Gambar 6.2 Masterplan Kemantren Pakualaman .....	159
Gambar 6.3 Rencana tata letak sirkulasi kendaraan di Jalan Sultan Agung.....	163
Gambar 6.4 Rencana tata letak sirkulasi kendaraan di Jalan Taman Siswa .....	163
Gambar 6.5 Rencana tata letak sirkulasi kendaraan di Jalan Mangunsarkoro dan Jalan Suryopranoto .....	164
Gambar 6.6 Rencana tata letak sirkulasi kendaraan di Jalan Bausasran .....	164
Gambar 6.7 Rencana tata letak sirkulasi kendaraan di Jalan Bintaran Wetan.....	165
Gambar 6.8 Rencana tata letak sirkulasi kendaraan di Jalan Harjowinatan, Jalan Purwangan, Jalan Masjid PA, Jalan Jayaningprangan, Jalan Beji, dan Jalan Juminahan .....	166
Gambar 6.9 Rencana tata letak sirkulasi kendaraan di Jalan Jagalan-Beji .....	166
Gambar 6.10 Tata letak parkir sepeda di sisi jalur sepeda (kiri), sisi jalur pejalan kaki (tengah), dan sisi bangunan (kanan) .....	168
Gambar 6.11 Peta rencana jaringan jalan di Kemantren Pakualaman .....	169
Gambar 6.12 Peta rencana sirkulasi dan parkir di Kemantren Pakualaman .....	170
Gambar 6.13 Konsep jalur pejalan kaki di Jalan Kolektor .....	171
Gambar 6.14 Konsep jalur pejalan kaki di jalan lokal sekunder .....	172
Gambar 6.15 Konsep jalur pejalan kaki di jalan lokal sekunder .....	173
Gambar 6.16 Penanda orientasi (kiri) dan penanda informasi pada kawasan bersejarah (kanan).....	173
Gambar 6.17 Peta rencana jalur pejalan kaki di Kemantren Pakualaman .....	175
Gambar 6.18 Peruntukan lahan berdasarkan luas dan persentase .....	178
Gambar 6.19 Peta rencana peruntukan lahan di Kemantren Pakualaman .....	179
Gambar 6.20 Area jalur hijau berupa pohon dan taman (kiri) dan taman (kanan) .....	180
Gambar 6.21 Peta rencana ruang terbuka publik di Kemantren Pakualaman .....	183
Gambar 6.22 Peta rencana vegetasi di Kemantren Pakualaman.....	184
Gambar 6.23 Peta rencana sebaran sarana perkantoran.....	185
Gambar 6.24 Peta rencana sebaran sarana pendidikan .....	186
Gambar 6.25 Peta rencana sebaran sarana kesehatan .....	187
Gambar 6.26 Peta rencana sebaran sarana kesehatan .....	187
Gambar 6.27 Peta rencana sebaran sarana kesehatan .....	188
Gambar 6.28 Peta rencana sebaran sarana kesehatan .....	189
Gambar 6.29 Peta rencana pendukung aktivitas di Kemantren Pakualaman .....	190
Gambar 6.30 Pemanfaatan campuran bangunan secara vertikal (kiri) dan horizontal (kanan) .....	194
Gambar 6.31 Peta rencana pendukung aktivitas di Kemantren Pakualaman .....	195
Gambar 6.32 Visualisasi komposisi vegetasi untuk KDH 5%, 10%, dengan 30% .....	196
Gambar 6.33 Peta rencana KDB di Kemantren Pakualaman .....	200
Gambar 6.34 Peta rencana KDH di Kemantren Pakualaman .....	201
Gambar 6.35 Peta rencana KLB di Kemantren Pakualaman.....	202

Gambar 6.36 Overlay desain eksisting Alun-alun Sewandanan (level signifikansi I).....	203
Gambar 6.37 Overlay desain rencana Alun-alun Sewandanan (level signifikansi I) .....	204
Gambar 6.38 Overlay desain eksisting pertigaan Jalan Gajah Mada dan Jalan Sultan Agung (level signifikansi II dan III).....	205
Gambar 6.39 Overlay desain rencana pertigaan Jalan Gajah Mada dan Jalan Sultan Agung (level signifikansi II dan III).....	206

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Persamaan teori rancang kota .....	10
Tabel 2.2 Parameter keberlanjutan lingkungan .....	15
Tabel 2.3 Matriks persilangan Tata Nilai Budaya untuk perencanaan .....	22
Tabel 2.4 Matriks persilangan Sustainable Neighbourhood untuk perencanaan...	24
Tabel 2.5 Kode matriks persilangan .....	26
Tabel 2.6 Korelasi preseden KCB Kota Lama Semarang dengan Matriks Perencanaan .....	28
Tabel 2.7 Korelasi Preseden KCB Keraton dengan Matriks Perencanaan .....	36
Tabel 2.8 Perabot Jalan KCB Malioboro .....	38
Tabel 2.9 Korelasi Preseden KCB Malioboro dengan Matriks Perencanaan .....	42
Tabel 2.10 Kriteria jalan berdasarkan fungsi jalan .....	44
Tabel 2.11 Parameter sirkulasi dan parkir .....	45
Tabel 2.12 Parameter jalur pejalan kaki .....	47
Tabel 2.13 Parameter peruntukan lahan .....	49
Tabel 2.14. Parameter ruang terbuka .....	50
Tabel 2.15 Parameter pendukung aktivitas .....	52
Tabel 2.16 Parameter pengaturan bangunan .....	58
Tabel 2.17 Parameter intensitas bangunan .....	60
Tabel 3.1. Unit amatan, analisis, dan perencanaan .....	62
Tabel 4.1 Toponimi Kampung di Kemantren Pakualaman .....	73
Tabel 4.2 Jumlah penduduk registrasi 2017-2021 .....	78
Tabel 4.3 Laju pertumbuhan penduduk Kemantren Pakualaman tahun 2017-2021 .....	78
Tabel 4.4 Proyeksi jumlah penduduk Kemantren Pakualaman tahun 2022-2042 .....	78
Tabel 4.5 Eksisting unsur jaringan jalan, sirkulasi, dan parkir di Kemantren Pakualaman .....	87
Tabel 4.6 Potensi dan masalah sirkulasi dan parkir .....	88
Tabel 4.7 Eksisting jalur pejalan kaki di Kemantren Pakualaman .....	93
Tabel 4.8 Potensi dan masalah jalur pejalan kaki .....	94
Tabel 4.9 Eksisting peruntukan lahan pada setiap zona KCB .....	96
Tabel 4.10 Eksisting peruntukan lahan berdasarkan luas dan persentase .....	98
Tabel 4.11 Potensi dan masalah peruntukan lahan .....	99
Tabel 4.12 Potensi dan masalah ruang terbuka dan vegetasi .....	104
Tabel 4.13 Potensi dan masalah pendukung aktivitas .....	113
Tabel 4.14 Potensi dan masalah pengaturan bangunan .....	117
Tabel 4.15 Potensi dan masalah intensitas bangunan .....	122
Tabel 5.1 Alternatif 1 rencana sirkulasi dan parkir (a) .....	129
Tabel 5.2 Alternatif 1 rencana sirkulasi dan parkir (b) .....	130
Tabel 5.3 Alternatif 1 rencana jalur pejalan kaki .....	132
Tabel 5.4 Alternatif 1 rencana peruntukan lahan .....	133
Tabel 5.5 Alternatif 1 rencana ruang terbuka dan vegetasi .....	134
Tabel 5.6 Alternatif 1 rencana pendukung aktivitas .....	135



Tabel 5.7 Alternatif 1 rencana pengaturan bangunan .....	136
Tabel 5.8 Alternatif 1 rencana koefisien dasar bangunan.....	137
Tabel 5.9 Alternatif 1 rencana koefisien dasar hijau .....	138
Tabel 5.10 Alternatif 1 rencana koefisien lantai bangunan .....	139
Tabel 5.11 Alternatif 2 rencana sirkulasi dan parkir (a) .....	141
Tabel 5.12 Alternatif 2 rencana sirkulasi dan parkir (b).....	142
Tabel 5.13 Alternatif 2 rencana jalur pejalan kaki.....	144
Tabel 5.14 Alternatif 2 rencana peruntukan lahan.....	145
Tabel 5.15 Alternatif 2 rencana ruang terbuka dan vegetasi .....	146
Tabel 5.16 Alternatif 2 rencana pendukung aktivitas .....	147
Tabel 5.17 Alternatif 2 rencana pengaturan bangunan .....	148
Tabel 5.18 Alternatif 2 rencana koefisien dasar bangunan.....	149
Tabel 5.19 Alternatif 2 rencana koefisien dasar hijau .....	150
Tabel 5.20 Alternatif 2 rencana koefisien lantai bangunan .....	151
Tabel 5.21 Penilaian rencana alternatif 1 .....	152
Tabel 5.22 Penilaian rencana alternatif 2.....	153
Tabel 6.1 Level signifikansi berdasarkan peruntukannya toponimi kampung, KCB, konsep catur gatra, dan zona peruntukan.....	156
Tabel 6.2 Arahan pengembangan tiap elemen rancang kota berdasarkan level signifikansi.....	160
Tabel 6.3 Rencana unsur jaringan jalan, sirkulasi, dan parkir di Kemantren Pakualaman.....	167
Tabel 6.4 Rencana jalur pejalan kaki di Kemantren Pakualaman .....	174
Tabel 6.5 Rencana peruntukan lahan .....	176
Tabel 6.6 Penerapan vegetasi khas KCB .....	181
Tabel 6.7 Rencana pengaturan bangunan berdasarkan zona KCB & peruntukan lahan.....	191
Tabel 6.8 Intensitas bangunan berdasarkan zona KCB dan peruntukan lahan....	198
Tabel 6.9 Pentahapan dan pembiayaan rencana .....	208