

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	v
INTISARI.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah Perencanaan	4
1.3 Tujuan Perencanaan	4
1.4 Manfaat Perencanaan.....	4
1.5 Ruang Lingkup Perencanaan	6
1.6 Penelitian dan Perencanaan Terkait.....	7
1.7 Kerangka Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Definisi Zonasi dan Kriteria Zonasi	10
2.1.1 Pengertian Zona dan Zoning	10
2.1.2 Macam Zonasi di Indonesia	11
2.1.3 Penyusunan Klasifikasi Zonasi	12
2.1.4 Pemanfaatan Ruang Kawasan	12
2.1.5 Perkembangan Lahan dan Bangunan	13
2.2 Indikator Umum Zonasi	14
2.2.1 Kepadatan Ruang Kawasan.....	14
2.2.2 Komersial	17
2.2.3 <i>Residensial</i> (Perumahan).....	20

2.2.4.	Pelayanan Umum	21
2.2.5.	Pembangunan Berkelanjutan.....	22
2.2.6.	Pembangunan Vertikal	23
2.3.	Indikator Khusus Zonasi	23
2.3.1.	Sejarah Kota	23
2.3.2.	Bencana Kota	24
2.3.3.	Pelayanan dan Operasional Pesawat	26
2.4.	<i>Presedence</i> Terkait dengan Zonasi.....	29
2.4.1	Perencanaan Zonasi Jepang.....	29
2.4.2	Perencanaan Zonasi Singapura	32
2.4.3	Perencanaan <i>Zoning</i> Kota New York, Amerika.....	34
2.5.	Kerangka Perencanaan	40
2.6.	Elaborasi Konsep.....	41
BAB III METODE PERENCANAAN		44
3.1.	Garis Besar Perencanaan dan Output Rencana	44
3.1.1.	Garis Besar Perencanaan.....	44
3.1.1.	Output Rencana	45
3.2.	Unit Amatan dan Unit Analisis	45
3.2.1.	Unit Amatan	45
3.2.2.	Unit Analisis	45
3.3.	Alat / Instrumen Perencanaan.....	46
3.4.	Cara dan Langkah Pengumpulan Data	46
3.4.1.	Studi Pustaka.....	46
3.4.2.	Observasi.....	46
3.4.3.	Wawancara.....	47
3.5.	Cara Analisis	47
3.5.1.	Delineasi Kawasan Perencanaan.....	47
3.5.2.	Metode Analisis Kawasan Umum.....	47
3.5.3.	Metode Analisis Kawasan Khusus.....	49
3.5.4.	Metode Analisis Zonasi Detail Kawasan	50
3.6.	Tahapan Perencanaan Konsep dan Rencana	51
3.6.1.	Penentuan Daerah UCA dan UPA	51

3.6.2.	Penentuan <i>Transect</i> Umum	52
3.6.3.	Perumusan Zonasi Horizontal dan Vertikal	52
3.6.4.	Pemodelan Rencana (<i>District Plan</i>)	58
3.7.	Batasan Perencanaan	59
BAB IV DESKRIPSI WILAYAH PERENCANAAN		60
4.1.	Deskripsi Wilayah Umum	60
4.2.	Deskripsi Fisik Ruang	62
4.3.	Deskripsi Ekonomi Wilayah	69
4.4.	Deskripsi Sosial Budaya	71
BAB V ANALISIS PERENCANAAN		73
5.1.	Analisis Lahan Terbangun	73
5.2.	Analisis Zonasi Detail Kawasan	75
5.3.	Analisis Fisik Ruang Umum	93
5.4.	Analisis Fisik Ruang Khusus	95
5.5.	Analisis Stakeholder dan Kelembagaan	99
5.6.	Analisis Potensi dan Masalah	101
BAB VI RENCANA		102
6.1.	Penetapan Tema dan Substansi Perencanaan	102
6.2.	Arahan Tema dan Substansi Rencana	104
6.2.1.	UPA dan UCA di Kecamatan Depok	104
6.2.2.	Rencana <i>Transect</i> Umum Kecamatan Depok	109
6.2.3.	Kontrol Pembangunan Area Terbangun Horizontal di Kecamatan Depok	111
6.2.4.	Kontrol Pembangunan Area Terbangun Vertikal di Kecamatan Depok	115
6.2.5.	Proses Penggunaan Kontrol Area	117
6.3.	Alternatif	118
6.3.1.	Guide Plan	119
6.3.2.	Alternatif Rencana Zonasi 1	121
6.3.3.	Alternatif Rencana Zonasi 2	124
6.4.	Pemilihan Alternatif	127
6.5.	Permodelan Zonasi (<i>District Plan</i>)	129
6.5.1.	Penentuan Lokasi Model Zonasi	129

6.5.2.	Rencana <i>Modelling Landzoning</i> Vertikal Kecamatan Depok.....	132
6.5.3.	Rencana Detail Modeling <i>Landzoning</i> Vertikal Kecamatan Depok 134	
6.5.4.	Rencana Penggunaan Disinsentif dan Insentif.....	145
BAB VII PENUTUP		147
7.1.	Kesimpulan.....	147
7.2.	Saran	148
DAFTAR PUSTAKA		149

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Jenis – Jenis Bencana Kota	25
Tabel 2.2 Peraturan Pengembangan dan Peletakan Bangunan (Berdasarkan KKOP) Kota Yogyakarta	27
Tabel 2.3 Regulasi Vertikal dalam Rencana Land Use Zoning Jepang	31
Tabel 2.4 Regulasi Bangunan Terbangun dalam Rencana Land Use Zoning Japan	31
Tabel 2.5 Tipe Pemanfaatan Lahan	37
Tabel 2.6 Indikator Fungsi Kawasan Residensial	38
Tabel 2.7 Indikator Fungsi Kawasan Komersial	39
Tabel 2.8 Elaborasi Konsep Rencana UCA dan UPA di Kecamatan Depok....	43
Tabel 3.1 Garis Besar Perencanaan.....	44
Tabel 3.2 Penjabaran Unit Analisis Zonasi.....	48
Tabel 3.3 Penjabaran Unit Analisis Bangunan.....	50
Tabel 3.4 Indikator Perencanaan Pembangunan Zonasi di Yogyakarta	52
Tabel 3.5 Guide Plan Landzoning Kecamatan Depok	55
Tabel 3.6 Perencanaan Konsep Zonasi	57
Tabel 4.1 Produk Domestik Regional Bruto Kecamatan Depok Tahun 2012..	70
Tabel 5.1 Potensi dan Masalah Landzoning Kecamatan Depok.....	101
Tabel 6.1 Kontrol Zona Bangunan Horizontal.....	112
Tabel 6.2 Kontrol Zona Ketertutupan Bangunan	114
Tabel 6.3 Kontrol Zona Vertikal Bangunan.....	116
Tabel 6.4 Skoring Pemilihan Alternatif Rencana Zonasi Vertikal	127

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Adaminstratif Kecamatan Depok, Sleman, DIY	6
Gambar 2.1 Ilustrasi Rencana Zonasi Horizontal pada Satu Sub BWP.....	11
Gambar 2.2 Pembagian Area UPA dan UCA	29
Gambar 2.3 Rencana Land Use Zoning Kota Tokyo.....	30
Gambar 2.4 Rencana Land Use Zoning Negara Singapura	32
Gambar 2.5 Rencana Pusat Komersial Negara Singapura	34
Gambar 2.6 Peta Perturan Zonasi di Kota New York	35
Gambar 2.7 Kerangka Perencanaan	40
Gambar 2.8 Prinsip Konsep UCA dan UPA pada <i>Landzoning</i>	42
Gambar 3.1 Skema Tahapan Perencanaan Zonasi Vertikal	51
Gambar 4.1 Peta Kabupaten Sleman dalam Provinsi DIY	60
Gambar 4.2 Peta Administratif Kecamatan Depok, Sleman, DIY.....	61
Gambar 4.3 Peta Guna Lahan Kecamatan Depok.....	62
Gambar 4.4 Prosentase Guna Lahan Kecamatan Depok	63
Gambar 4.5 Peta Pemanfaatan Ruang Permukiman Pendidikan Komersial Depok	64
Gambar 4.6 Peta Koefisien Dasar Bangunan Kecamatan Depok	65
Gambar 4.7 Peta Koefisien Lantai Bangunan Kecamatan Depok	66
Gambar 4.8 Peta Kawasan Gempa Bumi Kecamatan Depok	67
Gambar 4.9 Peta Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Kecamatan Depok	68
Gambar 4.10 Grafik Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Depok 2006 - 2014	71
Gambar 4.11 Peta Persebaran Penduduk Kecamatan Depok.....	72
Gambar 5.1 Peta Pertimbangan Guna Lahan Kecamatan Depok, Sleman, DIY	73
Gambar 5.2 Prosentase Zona Terbangun di Kecamatan Depok	74
Gambar 5.3 Peta Pusat Kawasan Nasional Kabupaten Sleman	75
Gambar 5.4 Persebaran dan Tipe Residensial Kecamatan Depok	77
Gambar 5.5 Foto Bentuk dan Tipe Rumah R1	78

Gambar 5.6 Foto Bentuk dan Tipe Rumah R4.....	79
Gambar 5.7 Foto Bentuk dan Tipe Rumah R5.....	80
Gambar 5.8 Persebaran dan Tipe Komersial Kecamatan Depok.....	81
Gambar 5.9 Foto Bentuk dan Tipe Komersial C1.....	83
Gambar 5.10 Foto Bentuk dan Tipe Komersial C4.....	84
Gambar 5.11 Foto Bentuk dan Tipe Komersial C5.....	85
Gambar 5.12 Periode Pembangunan Hotel Yogyakarta	86
Gambar 5.13 Foto Bentuk Komersial Hotel : A. Hotel Jayakarta, B. Hotel Paku Mas, C. Hotel East Park, D. Hotel Merapi Merbabu, E. Hotel Dafam Fortuna, F. Hotel Sheraton.....	88
Gambar 5.14 Persebaran dan Tipe Pelayanan Umum Kecamatan Depok	90
Gambar 5.15 Foto Bentuk dan Tipe Pelayanan Umum Pendidikan	91
Gambar 5.16 Foto Bentuk dan Tipe Pelayanan Umum Kesehatan.....	92
Gambar 5.17 Peta Pertimbangan Penduduk, Sleman, DIY	93
Gambar 5.18 Peta Pertimbangan Guna Lahan, Sleman, DIY	95
Gambar 5.19 Peta Analisis Kawasan Khusus Kecamatan Depok, Sleman, DIY.....	96
Gambar 5.20 Facade Bangunan dan Area dalam Bandara.....	97
Gambar 5.21 Facade Bangunan dan Area Sekitar Bandara	97
Gambar 5.22 Gedung Pusat UGM	98
Gambar 6.1 Skema Pembuatan Tema Landzoning Vertikal Kecamatan Depok.....	103
Gambar 6.2 Skema UCA dan UPA.....	105
Gambar 6.3 Overlay Aktivitas Manusia dan Pesawat.....	106
Gambar 6.4 Rencana UCA dan UPA	107
Gambar 6.5 Rencana Transect Umum Kecamatan Depok.....	107
Gambar 6.6 Skyline Kecamatan Depok	109
Gambar 6.7 Konsep Pembangunan Vertikal	115
Gambar 6.8 Skema Proses Penggunaan Rencana Kontrol Area	117
Gambar 6.9 Peta Guide Plan Kecamatan Depok	120
Gambar 6.10 Peta Alternatif Rencana Zonasi 1 Vertikal Kecamatan Depok	122
Gambar 6.11 Transect Alternatif Rencana Zonasi 1 Vertikal Kecamatan Depok	123

Gambar 6.12 Peta Alternatif Rencana Zonasi 2 Vertikal Kecamatan Depok .	125
Gambar 6.13 Transect Alternatif Rencana Zonasi 2 Vertikal Kecamatan Depok	126
Gambar 6.14 Penentuan Lokasi Modeling Makro	130
Gambar 6.15 Peta Rencana Kawasan Modelling Bangunan Vertikal Kecamatan Depok.....	131
Gambar 6.16 Peta Rencana Kawasan Modelling Landzoning Vertikal Kecamatan Depok.....	131
Gambar 6.17 Rencana Perkotaan Kecamatan Depok	132
Gambar 6.18 Realistik Rencana Zonasi Kontrol Vertikal Kecamatan Depok	133
Gambar 6.19 Deret 3D Vertikal Jenis Komersial	134
Gambar 6.20 Korridor Komersial Ambarukmo Plaza	135
Gambar 6.21 Perbandingan Koridor Komersial Amplaz.....	135
Gambar 6.22 Deret 3D Vertikal Jenis Residensial	136
Gambar 6.23 Korridor Residensial Jalan Nogopuro	136
Gambar 6.24 Perbandingan Koridor Residensial Nogopuro.....	137
Gambar 6.25 Deret 3D Vertikal Jenis Pendidikan	138
Gambar 6.26 Korridor Pendidikan Jalan Mandusaren.....	138
Gambar 6.27 Perbandingan Koridor Pendidikan Mandusaren	139
Gambar 6.28 Implementasi Rencana Ketinggian Bangunan	140
Gambar 6.29 Implementasi Rencana Keterbukaan Lahan	141
Gambar 6.30 Rencana Ketertutupan Bangunan Vertikal	142
Gambar 6.31 Implementasi Rencana Ketertutupan Ruang	142
Gambar 6.32 Bangunan dengan Konstruksi Tidak Harmonis	144
Gambar 6.33 Bangunan dengan Konstruksi Harmonis.....	145