

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	i
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	ix
<b>INTISARI</b> .....	xi
<b>ABSTRACT</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.1.1 Perkembangan Kawasan Seturan .....	1
1.1.2 Kondisi Tata Guna Lahan dan Bangunan .....	3
1.1.3 Evaluasi Tata Guna Lahan dan Bangunan dengan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	5
1.2 Rumusan Permasalahan .....	5
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	6
1.4 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	6
1.4.1 Tujuan .....	6
1.4.2 Sasaran .....	6
1.5 Manfaat Penelitian .....	7
1.6 Ruang Lingkup Penelitian .....	7
1.7 Keaslian Penulisan .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	11
2.1 Elemen Desain Kawasan .....	11
2.1.1 Tata Guna Lahan ( <i>Land Use</i> ) .....	11
2.1.2 Bentuk dan Massa Bangunan .....	11
2.1.3 Sirkulasi dan Parkir .....	12

2.1.4 Ruang Terbuka ( <i>Open Space</i> ) .....	12
2.1.5 Jalur Pedestrian .....	12
2.1.6 Penunjang Aktivitas ( <i>Activity Support</i> ) .....	13
2.1.7 Penanda ( <i>Signage</i> ) .....	13
2.1.8 Preservasi Bangunan Bersejarah .....	13
2.2 Tata Guna Lahan dan Bangunan .....	13
2.2.1 Tinjauan Elemen-Elemen Pembentuk Tata Guna Lahan dan Bangunan .....	16
2.2.2 Tinjauan Elemen-Elemen Pembentuk Koridor Jalan .....	19
2.3 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> ) .	21
2.3.1 Analisis Penggunaan Tertinggi ( <i>Highest</i> ) .....	24
2.3.2 Analisis Penggunaan Terbaik ( <i>Best Use</i> ) .....	25
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>26</b>
3.1 Pendekatan Penelitian .....	26
3.2 Lokasi Penelitian .....	27
3.3 Batasan Kajian Penelitian .....	28
3.4 Instrumen Penelitian .....	29
3.5 Alat Penelitian .....	30
3.6 Tahapan Penelitian .....	30
3.6.1 Persiapan Penelitian .....	30
3.6.2 Penelitian .....	31
3.6.3 Analisis dan Pembahasan .....	32
3.6.4 Penarikan Kesimpulan .....	33
3.7 Kerangka Penelitian .....	33
<b>BAB IV TINJAUAN LOKASI PENELITIAN .....</b>	<b>35</b>
4.1 Gambaran Umum Yogyakarta .....	35
4.2 Perkembangan Kota Menuju Suburban .....	37
4.3 Lokasi Fokus Penelitian: Jalan Seturan Raya .....	38

4.3.1 Kecamatan Depok .....	38
4.3.2 Desa Caturtunggal .....	39
4.3.3 Kawasan Seturan .....	40
<b>BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
5.1 Identifikasi Elemen Pembentuk Tata Guna Lahan dan Bangunan	
Eksisting di Jalan Seturan Raya .....	44
5.1.1 Fungsi Lahan dan Bangunan .....	46
5.1.2 Setback Bangunan .....	49
5.1.3 Ketinggian Bangunan .....	51
5.1.4 Skala dan Proporsi .....	53
5.2 Identifikasi Elemen Pembentuk Koridor Jalan Eksisting	
di Jalan Seturan Raya .....	54
5.2.1 Ketersediaan Parkir .....	54
5.2.2 Jalur Pedestrian .....	55
5.3 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> )	56
5.3.1 Analisis Penggunaan Tertinggi ( <i>Highest</i> ) .....	59
5.3.2 Analisis Penggunaan Terbaik ( <i>Best Use</i> ) .....	61
5.4 Evaluasi Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> )	64
5.4.1 Uji Kelayakan Fisik .....	68
5.4.2 Uji Kelayakan Hukum .....	70
5.4.3 Uji Kelayakan Finansial .....	72
5.4.4 Uji Kelayakan Produktivitas .....	82
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI .....</b>	<b>87</b>
6.1 Kesimpulan .....	87
6.2 Rekomendasi .....	89
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>97</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Lingkaran Teori Konsentris .....	1
Gambar 1.2 RUTRK Kecamatan Depok .....	3
Gambar 2.1 Figure Ground of 9 Major Cities .....	15
Gambar 2.2 Peta Rencana Pola Ruang DIY .....	17
Gambar 2.3 Setback Bangunan .....	18
Gambar 2.4 KLB dan KDB .....	18
Gambar 2.5 Kualitas Skala dan Proporsi .....	19
Gambar 3.1 Lokus Penelitian Kawasan Seturan di Penggal Jalan Seturan Raya .....	27
Gambar 3.2 Kerangka Penelitian .....	34
Gambar 4.1 Peta Daerah Istimewa Yogyakarta .....	35
Gambar 4.2 Peta Kecamatan Depok .....	39
Gambar 4.3 Perkembangan Seturan Per 5 Tahun dari 1970-2015 .....	41
Gambar 4.4 Harga Tanah di Jalan Seturan Raya .....	42
Gambar 5.1 Tata Guna Lahan Kawasan Seturan .....	44
Gambar 5.2 Gambar Udara Jalan Seturan Raya dan <i>Landmark</i> Kawasan .....	45
Gambar 5.3 Figure Ground Koridor Jalan Seturan Raya .....	46
Gambar 5.4 Peta Fungsi Lahan Koridor Jalan Seturan Raya .....	47
Gambar 5.5 Potongan <i>Setback</i> .....	49
Gambar 5.6 Peta <i>Setback</i> Koridor Jalan Seturan Raya .....	50
Gambar 5.7 Peta Ketinggian Bangunan Koridor Jalan Seturan Raya .....	52
Gambar 5.8 Kualitas Skala dan Proporsi .....	53
Gambar 5.9 Perbandingan Skala dan Proporsi di Koridor Jalan Seturan Raya .....	53
Gambar 5.10 Ketersediaan Parkir Of Street di Jalan Seturan Raya .....	55
Gambar 5.11 Tidak Tersedia Jalur Pedestrian di Jalan Seturan Raya .....	56
Gambar 5.12 Aspek Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	56
Gambar 5.13 Aspek Penggunaan Tertinggi .....	60
Gambar 5.14 Aspek Penggunaan Terbaik .....	64
Gambar 5.15 Pemetaan Luas Lahan.....	65

Gambar 5.16 Pengategorian Luas Lahan .....	66
Gambar 5.17 Alur Uji Kelayakan .....	67
Gambar 5.18 Bagan Uji Kelayakan Finansial .....	73
Gambar 6.1 Pemetaan Evaluasi Fungsi Lahan dan Bangunan .....	90
Gambar 6.2 Pemetaan Evaluasi Setback Bangunan .....	91
Gambar 6.3 Potongan Evaluasi Setback Bangunan .....	92
Gambar 6.4 Pemetaan Evaluasi Ketinggian Bangunan .....	93
Gambar 6.5 Pemetaan Evaluasi Skala dan Proporsi .....	94
Gambar 6.6 Fasilitas Pendukung Penggunaan Parkir .....	95
Gambar 6.7 Fasilitas Ketersediaan Jalur Pejalan Kaki dan Parkir .....	96

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Penelitian terkait Kawasan Seturan dan Metode Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	9
Tabel 3.1 Instrumen penelitian .....	29
Tabel 4.1 Nama Padukuhan di Caturtunggal .....	40
Tabel 5.1 Fungsi Lahan dan Bangunan Koridor Jalan Seturan Raya .....	49
Tabel 5.2 Tabel Ketinggian Bangunan Koridor Jalan Seturan Raya .....	51
Tabel 5.3 Presentase Fungsi Bangunan Terbaik berdasar Wawancara .....	62
Tabel 5.4 Tabel Uji Bentuk dan Ukuran .....	69
Tabel 5.5 Tabel Uji Akses dan Pencapaian .....	70
Tabel 5.6 Tabel Uji Kelayakan Hukum .....	71
Tabel 5.7 Tabel Acuan Uji Kelayakan Hukum .....	71
Tabel 5.8 Tabel Acuan Harga Fungsi Bangunan .....	74
Tabel 5.9 Tabel Koefisien Pengali pada Jumlah Lantai Bangunan .....	74
Tabel 5.10 Tabel Biaya Teknis Pembangunan per m <sup>2</sup> .....	75
Tabel 5.11 Tabel Biaya Teknis Pembangunan .....	76
Tabel 5.12 Tabel Pendapatan Kotor Eksisting .....	77
Tabel 5.13 Tabel Biaya Operasional Eksisting .....	77
Tabel 5.14 Tabel Pendapatan Bersih Potensial per m <sup>2</sup> Bangunan .....	78
Tabel 5.15 Tabel Pendapatan Bersih Potensial Rata-Rata per m <sup>2</sup> Bangunan .....	79
Tabel 5.16 Tabel Pendapatan Bersih Potensial Luas Lahan Maksimal .....	79
Tabel 5.17 Tabel Total Pemasukan Terdiskonto Luas Lahan Maksimal .....	81
Tabel 5.18 Tabel Kesimpulan Total Pemasukan Terdiskonto Luas Lahan Maksimal .....	82
Tabel 5.19 Tabel Produktivitas Lahan 100-300m <sup>2</sup> .....	83
Tabel 5.19 Tabel Produktivitas Lahan 300-500m <sup>2</sup> .....	84
Tabel 5.21 Tabel Produktivitas Lahan 500-1000m <sup>2</sup> .....	84
Tabel 5.22 Tabel Produktivitas Lahan 1000-3000m <sup>2</sup> .....	85
Tabel 5.22 Tabel Produktivitas Lahan 3000-8000m <sup>2</sup> .....	85
Tabel 5.23 Tabel Produktivitas Lahan 15.730m <sup>2</sup> .....	86

Tabel 5.24 Tabel Kesimpulan Produktivitas Luas Lahan Maksimal .....	86
Tabel 6.1 Tabel Kesimpulan Arahan Tata Guna Lahan dan Bangunan Paling Optimal dengan Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	88