

TATA BANGUNAN PADA JALAN D. I. PANJAITAN DAN JALAN ALI MAKSUM DI YOGYAKARTA¹

Onie Dian Sanitha²

Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Jl. Babarsari 44 Yogyakarta

e-mail: osanitha@gmail.com

Abstract: *Building composition is tightly related with functions and activities of users, so it should be able to give expression and information through elements of building. The corridor of D. I. Panjaitan and Ali Maksum's street has a historical value as a special image of the city in Yogyakarta. The purpose of this research is to identify and evaluate the condition of building by comparing the results of identification process with rules of government regulation. Data will be obtained through field observations and evaluated in accordance with Government direction to know detail the extent to which a building can be set to follow government direction and the extent of D. I. Panjaitan and Ali Maksum's street are able to express the meaning of a historical road that traversed with imaginary axis.*

Keywords: *identification, evaluation, comparison, building composition, the expression*

Abstraksi: *Tata bangunan berkaitan erat dengan fungsi dan kegiatan pengguna, sehingga mampu memberi ekspresi dan informasi melalui elemen-elemen sebuah bangunan. Koridor Jalan D. I. Panjaitan dan Ali Maksum di Yogyakarta memiliki nilai historis sebagai pembentuk citra istimewa Kota Yogyakarta. Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi dan mengevaluasi kondisi tata bangunan melalui perbandingan hasil identifikasi dengan aturan regulasi pemerintah. Data diperoleh melalui pengamatan lapangan dan dievaluasi sesuai dengan detail arahan pemerintah untuk mengetahui sejauh mana penataan bangunan dapat mengikuti arahan pemerintah dan sejauh mana koridor Jalan D. I. Panjaitan dan Ali Maksum mampu mengekspresikan makna historis sebuah jalan yang dilalui sumbu imajiner Yogyakarta.*

Kata Kunci: *identifikasi, evaluasi, perbandingan, tata bangunan, ekspresi*

PENDAHULUAN

Koridor Jalan D. I. Panjaitan dan Jalan Ali Maksum berada di selatan Keraton Yogyakarta yang dilalui oleh sumbu imajiner-filosofis penghubung antara Gunung Merapi, Tugu Yogya, Keraton Yogyakarta, Panggung Krapyak dan Laut Selatan. Koridor jalan menuju Keraton menggambarkan kisah perjalanan anak manusia dari lahir hingga dewasa serta melambangkan kehidupan awal manusia (Prasetya, 2008). Jalan yang dilalui oleh garis filosofis ini memiliki nilai historis sebagai peninggalan budaya luhur sehingga dilindungi oleh Undang-Undang PERDA Yogyakarta dan diharapkan mampu membentuk Citra Kawasan Cagar Budaya Panggung Krapyak sebagai Kawasan Warisan Budaya dan Citra Keistimewaan Yogyakarta.

Prasetya (2008) mendeskripsikan tentang Kawasan Panggung Krapyak yang dikenal sebagai kampung santri karena adanya pondok pesantren dan kehidupan religiusnya yang masih terpelihara. Sektor pendukung pariwisata di koridor ini cukup berkembang khususnya di bidang jasa seperti cafe, *guest house*, dan toko/*art gallery*, restoran, warung makan, jasa percetakan dan lainnya. Penetapan peraturan daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Yogyakarta Tahun 2010–2029 diharapkan mampu mendukung pelestarian penataan bangunan dan lingkungan di sepanjang koridor Jalan D. I. Panjaitan dan Jalan Ali Maksum sebagai salah satu jalur yang mendukung pembentukan citra Kota Yogyakarta. Namun, pada situasi yang riil, ditemukan beberapa kondisi fisik yang cukup

¹ Tulisan ini merupakan hasil penelitian tahun 2013 dan dijadikan sebagai Tesis, Tugas Akhir Pascasarjana di Universitas Atma Jaya Yogyakarta tahun 2014

² Mahasiswi Pascasarjana Program Magister Teknik Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta

kontras dan berbeda dengan arahan yang ada dalam undang-undang perda DIY ataupun rancangan perda RTRW.

Koridor Jalan D. I. Panjaitan dan Jalan Ali Maksum hingga Panggung Krapyak berkembang cukup pesat, khususnya pada sektor ekonomi. Secara fisik terlihat dengan jelas perubahan tampilan dan fungsi bangunan yang semula adalah hunian rumah tinggal bertambah fungsi menjadi rumah tinggal dan rumah usaha. Selain itu ditemui pula penggunaan badan jalan untuk parkir kendaraan, sebagai konsekuensi terhadap usaha perdagangan yang kian berkembang, pemanfaatan lahan pejalan kaki (trotoar) sebagai lahan usaha (sektor non-formal). Sektor ekonomi berkembang pesat dan mendominasi sehingga berdampak pada perubahan *facade* bangunan yang diikuti oleh penambahan fungsi dari bangunan tersebut sebagai tempat usaha (Sanitha, 2014).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana tata bangunan di koridor D. I. Panjaitan dan Ali Maksum dapat sejalan dengan regulasi pemerintah dan apakah citra yang terbentuk sudah sesuai dengan makna filosofis yang melalui koridor jalan tersebut. Lingkup penelitian yang dilakukan adalah deskriptif dan evaluasi dokumen-dokumen pemerintah seperti Perda Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012, Peraturan Walikota Nomor 25 Tahun 2013 dan rancangan peraturan daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2010-2029 sebagai pembanding dengan kondisi nyata di lapangan, serta mencari faktor-faktor yang memiliki pengaruh terhadap perkembangan kondisi di koridor Jalan D. I. Panjaitan dan Jalan Ali Maksum Yogyakarta.

METODE

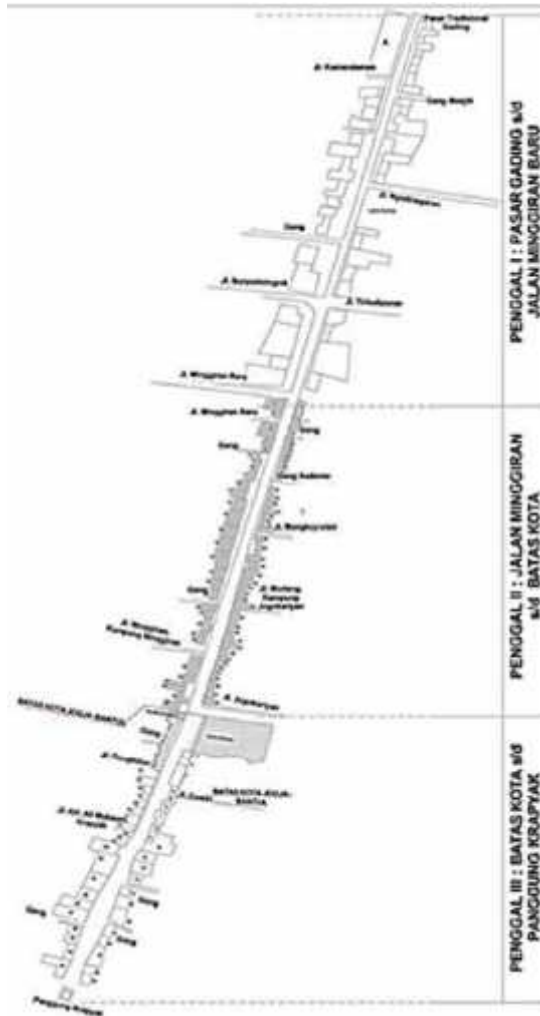
Penelitian ini secara umum membahas tentang batasan aturan perundang-undangan yang tertuang dalam PERMEN PU Nomor. 06/PRT/M/200 tanggal 16 Maret 2007, PERDA RTRW Kota Yogyakarta tahun 2010-2029 dan beberapa aturan lainnya tentang penataan ruang historis di Jalan D. I. Panjaitan dan Jalan Ali Maksum. Kemudian melihat kondisi yang ada saat ini di Jalan D.I Panjaitan dan Jalan Ali Maksum dan menghubungkannya dengan

aturan-aturan yang ada, sifatnya adalah sebagai evaluasi dokumen-dokumen seperti RTRW Kota Yogyakarta, Perda Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012, RAPERDAIS Yogyakarta dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/200 tanggal 16 Maret 2007 tentang kejelasan pendefinisian komponen penataan konsep identitas lingkungan, sekaligus mengetahui apa yang melandasi ketidaksesuaian antara kondisi di lapangan dengan peraturan pemerintah.

Koridor jalan yang menjadi lokasi penelitian ini berjarak sekitar 2 kilometer, deskripsi tata bangunannya dilakukan dengan mengambil sampel bangunan yang diklasifikasikan berdasarkan waktu dan fungsi bangunan serta melakukan pemenggalan jalan menjadi tiga segmen berdasarkan karakter fisik secara visual yang meliputi fungsi, bentuk dan rata-rata perkiraan usia bangunan. Ketiga penggal tersebut adalah : [a] Penggal I adalah dari Pasar Gading hingga Minggiran Baru; [b] Penggal II adalah dari Minggiran Baru hingga Batas Kota Jogja Bantul; dan [c] Penggal III dari Batas Kota hingga Panggung Krapyak.

REGULASI DAN REALITA

Kawasan lindung sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Walikota Nomor 25 Tahun 2013 merupakan kawasan yang secara struktural telah dipolakan pemanfaatannya sebagai bagian dalam tata ruang kota. Koridor Jalan D. I. Panjaitan termasuk di dalamnya. Selain itu, dalam sebuah Rancangan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Pasal 75, membahas mengenai pengaturan bangunan yang mencerminkan citra Kota Yogyakarta. Beberapa peraturan walikota yang berkaitan dengan tata ruang koridor Jalan D. I. Panjaitan adalah: [a] Pasal 7, butir (3), yaitu Ketentuan Tinggi Bangunan selain mengacu pada Lampiran XV diberlakukan ketentuan pandangan bebas (*sky line*) dengan sudut 45° dari Rumija di seberangnya; [b] Pasal 8, butir (3), yaitu Rencana KDB untuk Wilayah Perencanaan berkisar 20%-90%; [c] Pasal 9, butir (2), yaitu setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal KLB yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota; [d] Pasal 12, butir a, yaitu bangunan yang berada pada radius 60 meter dari Inti Lindung



Gambar 1. Kawasan Pecinan sebelum tahun 1740
Sumber: Rosiana, 2002

dan pada Kawasan Lindung Penyangga harus mempertimbangkan dan menyesuaikan karakter serta keharmonisan yang sejalan dengan tujuan perlindungan kawasan inti atau citra kota; [e] Pasal 12, butir b, yaitu bangunan yang berada di tepi ruas jalan yang berhimpitan dengan Inti Lindung maka jarak 60 meter dari Rumija harus mempertimbangkan dan menyesuaikan dengan karakter serta keharmonisan yang sejalan dengan tujuan perlindungan kawasan inti atau citra kota; dan [f] Pasal 15, untuk jalur sumbu imajiner Panggung Krapyak sampai dengan Tugu beserta jalur menerusnya, yang dimaksud kawasan lindung adalah jalan tersebut.

Pengaturan terhadap tata bangunan di kawasan yang telah ditetapkan dalam Perwal 25 Tahun 2013 juga menyangkut intensitas pola ruang dalam status kawasan. Data

tinjauan lapangan akan menjadi perbandingan perbandingan sesuai dengan tujuan dari penelitian yakni studi identifikasi dan evaluasi. Evaluasi terhadap lokus penelitian dilakukan dengan cara membandingkan kondisi real di lapangan dengan dokumen dan data-data regulasi pemerintah yang diatur dalam undang-undang yang antara lain adalah: [1] Tinggi bangunan maksimal 12 meter (Lamp 17, Peta Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 25 Tahun 2013) dan arahan maksimal 2 lantai pada RDTRK Kecamatan Sewon 2007; [2] Pandangan bebas (*sky line*) 45° dari rumija jalan (Perwal 25/2013 Pasal 7); [3] Bangunan yang berada dalam radius 60 meter dari Inti Lindung (Panggung Krapyak) harus mempertimbangkan dan menyesuaikan karakter serta keharmonisan yang sejalan dengan perlindungan inti citra kota (Perwal 25/2013 Pasal 12); [4] Pohon yang mendominasi koridor adalah Pohon Asem dan Tanjung, sementara vegetasi yang ada di lingkungan Keraton selain kedua pohon tersebut adalah Pohon Kenari, Pohon Beringin, dan Pohon Kemuning (Harianto, 2002 : 2); dan [5] Area pemanfaatan ruang jalan di koridor adalah perdagangan dan jasa serta permukiman. (RDTRK Kecamatan Sewon, 2007)

PEMBAHASAN

Kondisi eksisting koridor diuraikan dengan membagi jalan menjadi tiga penggal berdasarkan temuan visual bangunan di lapangan dan juga jenis usia bangunannya. Secara umum, penggal pertama didominasi oleh bangunan baru untuk tempat usaha formal, penggal kedua bercampur antara bangunan lama dan baru, tetapi tetap berfungsi sebagai tempat usaha formal dan nonformal, dan penggal ketiga lebih didominasi oleh bangunan lama yang beberapa terdapat lebih banyak usaha non-formal.

Penggal I

Beberapa bangunan yang berada di Penggal I merupakan bangunan dengan fungsi dominan sebagai hunian. Penggal I merupakan akses utama memasuki Koridor Jalan D. I. Panjaitan. Aktivitas yang berlangsung di Penggal I khususnya untuk perdagangan dan jasa masih tertata rapi karena usaha yang berkembang di penggal ini adalah perdagangan

dan jasa formal. Aktivitas yang berlangsung di ruang publik pada Penggal I hanya terjadi pada area yang khusus disediakan bagi pengguna umum, contohnya seperti papan koran yang dapat dimanfaatkan oleh publik.



Gambar 2. Fasilitas Umum pada Penggal I
Sumber: Peneliti, 2013

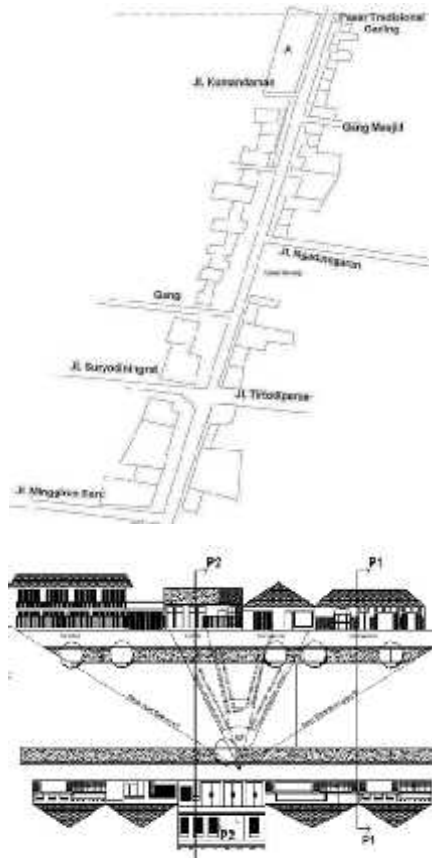
Fungsi bangunan yang tersebar di sepanjang Penggal I, yakni fungsi komersil seperti perdagangan, fungsi publik seperti fasilitas sosial, pendidikan dan kesehatan, serta fungsi permukiman seperti hunian atau rumah tinggal. Bangunan lama yang terhitung sudah terbangun lebih dari 10 tahun juga cukup mendominasi Penggal I. Penataan bangunan

dan jalannya masih sesuai dengan peraturan Pemerintah Kota DIY

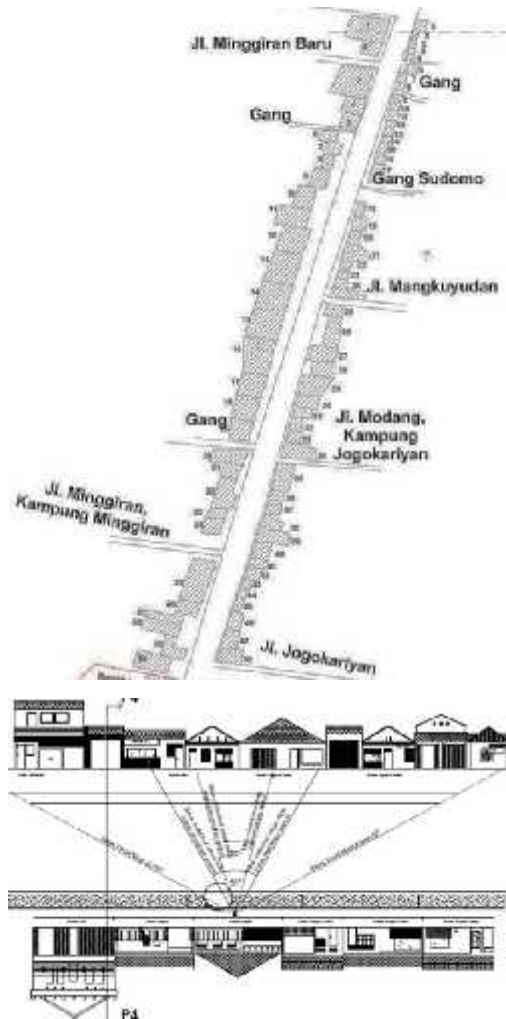
Penggal II

Wujud fisik penataan bangunan Penggal II diklasifikasikan sebagai penggal yang memiliki karakteristik wujud fisik secara visual yang menonjol dilihat dari fungsi-fungsi bangunan yang bervariasi. Fungsi yang bervariasi ini disoroti dari dua hal, yakni fungsi formal dan fungsi non-formal di bidang perdagangan dan jasa. Bangunan dengan fungsi formal tertata lebih teratur sesuai dengan aturan pemerintah dan bersifat permanen, sedangkan fungsi non-formal di Penggal II, yakni usaha non-formal yang ditambahkan dari fungsi bangunan utama sebagai rumah tinggal.

Aktivitas yang berlangsung di Penggal II ini juga beragam dilihat dari ragam fungsi bangunan yang beragam pula. Bangunan yang mendominasi Penggal II ini juga dapat dilihat secara langsung dari fungsinya yang menonjol, yakni perdagangan. Fasilitas pendukung di



Gambar 3. Eksisting Penggal 1 Koridor Jalan D. I. Panjaitan Yogyakarta
Sumber: Peneliti, 2013



Gambar 4. Eksisting Penggal II Koridor Jalan D. I. Panjaitan Yogyakarta
Sumber: Peneliti, 2013

ruang publik (trotoar) lebih minim karena difungsikan sebagai pendukung bangunan dengan fungsi nonformal.



Gambar 5. Pemanfaatan Lahan Publik untuk Usaha
Sumber: Peneliti, 2013

Penggal III

Karakteristik visual yang paling kontras muncul pada Penggal III adalah jenis bangunan yang didominasi oleh bangunan lama bergaya kampung dengan tambahan fungsi bangunan usaha di bagian depannya. Bangunan-bangunan

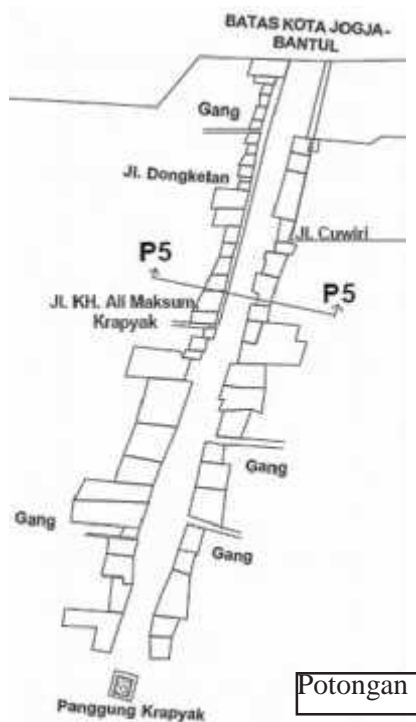
di Penggal III ini memasuki area teritorial Bantul, namun untuk pembangunan pemerintah bersepakat untuk menyesuaikan pembangunan yang mengacu pada karakter tipologi setempat dan menghormati garis sumbu imajiner yang melintasi koridor ini.

Rencana Tata Ruang Wilayah Bantul, Sewon Tahun 2007 tetap memberikan kebijakan tentang penataan ruangnya, seperti ketinggian bangunan yang disarankan dua lantai serta di wilayah perlu adanya fasilitas sosial dan kesehatan guna menunjang kebutuhan masyarakat setempat.

Karena batasan yang ada hanya mengacu pada batasan secara umum, maka hingga saat ini bangunan yang berdiri di Penggal III mengikuti sekitarnya yang batas bangunannya masih berdempetan dengan pinggir jalan, serta fungsi

bangunan yang sama antara satu dengan yang lain, yakni perdagangan. Akibatnya, berdampak pada ruang pejalan kaki yang berbagi tempat dengan tempat parkir kendaraan roda 2 dan 4. Apabila dilihat ukuran lebar jalan di Penggal III, yang ditelusuri dari penggal sebelumnya

(Penggal I dan II) ukurannya semakin mengecil ke arah selatan. Hal ini juga berpengaruh terhadap derajat kemiringan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta sebesar 45° dari batas rumija jalan.



Gambar 6. Eksisting Penggal III Koridor Jalan Ali Maksum Yogyakarta
Sumber: Peneliti, 2013

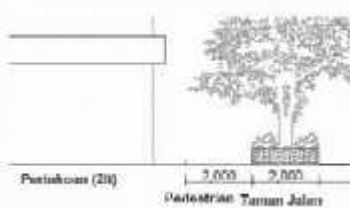
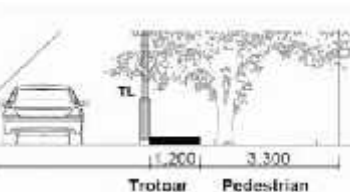

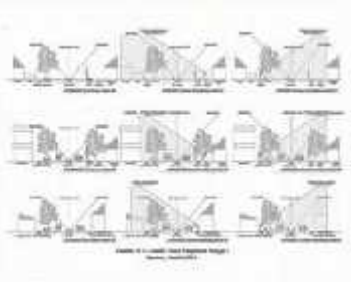




Gambar 7. Eksisting Penggal III Koridor Jalan Ali Maksum Yogyakarta
Sumber: Peneliti, 2013

EVALUASI

Evaluasi Penggal I

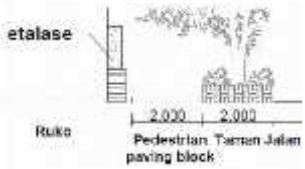





Tabel 1. Evaluasi Penggal I

Dominasi <i>Setting</i> Fisik	Evaluasi Dokumen	
<p>Fungsi Bangunan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perdagangan - Fasilitas sosial - Fasilitas kesehatan - Jasa (komersil) <p>Tinggi Bangunan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Didominasi 1 lantai bangunan - Beberapa bangunan 2 lantai berfungsi sebagai bangunan usaha (komersil) <p>Street Furniture:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lampu penerangan - Vegetasi pohon peneduh - Tempat duduk umum - Papan koran umum - Tiang bendera <p>Ruang Jalan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trotoar lebar 2.00 meter sebelah Barat  <ul style="list-style-type: none"> - Trotoar lebar 3.30 meter sebelah Timur 	<p>Tinggi Bangunan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan lama masih memenuhi standar ketinggian maksimal 12 meter. Bangunan lama didominasi oleh bangunan 1 lantai - Bangunan baru masih memenuhi standar tinggi maksimal 12 meter  <p>Degree of Enclosure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dilihat dari rumija jarak pandang ke bangunan masih dapat masuk dalam lingkup 45°  <p>Vegetasi :</p> <p>Masih didominasi oleh vegetasi yang sesuai dengan tata hijau lingkungan Keraton, yakni Pohon Asem dan Tanjung</p>	<p>Pemanfaatan Ruang Jalan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Masih sesuai dengan peruntukan lahan, yakni perdagangan, jasa, dan permukiman. - Penggal I masih didominasi oleh bangunan rumah tinggal (permukiman penduduk) - Ruang jalan utama dijadikan lahan parkir bagi kendaraan roda empat. <p>Pemanfaatan Ruang Trotoar:</p> <p>Pemanfaatan trotoar paling Utara kurang efektif karena <i>space</i> yang ada dipenuhi oleh vegetasi peneduh dan tiang listrik</p>  

Sumber: Analisis Peneliti, 2014

Evaluasi Penggal II

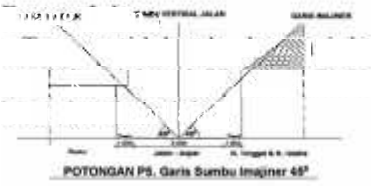
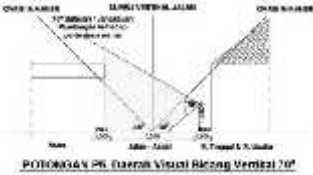


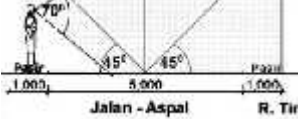




Tabel 2. Evaluasi Penggal II

Dominasi <i>Setting</i> Fisik	Evaluasi Dokumen	
<p>Fungsi Bangunan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perdagangan - Fasilitas pendidikan - Fasilitas sosial - Fasilitas kesehatan - Jasa (komersil) <p>Tinggi Bangunan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 hingga 2 lantai <p>Ruang Jalan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trotoar lebar 2.00 meter sebelah Barat  <p>Street Furniture:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lampu penerangan - Vegetasi <p>Vegetasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Masih didominasi oleh vegetasi yang sesuai dengan tata hijau lingkungan Keraton, yakni Pohon Asem dan Tanjung 	<p>Tinggi Bangunan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan lama masih memenuhi standar ketinggian maksimal 12 meter. Bangunan lama didominasi oleh bangunan 1 lantai - Bangunan baru masih memenuhi standar tinggi maksimal 12 meter  <p>Degree of Enclosure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dilihat dari rumija jarak pandang ke bangunan masih dapat masuk dalam lingkup 45° - Bangunan yang tidak masuk dalam derajat pelingkup 45° diakibatkan lebar trotoar yang minim dengan garis pagar/ bangunan yang tidak beraturan serta posisi vegetasi yang terlalu tinggi, sehingga menghalang derajat yang sudah ditentukan.  	<p>Pemanfaatan Ruang Jalan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Masih sesuai dengan peruntukan lahan, yakni perdagangan, jasa, dan permukiman. - Penggal 2 didominasi oleh bangunan usaha (perdagangan) - Ruang jalan utama dijadikan lahan parkir bagi kendaraan roda empat <p>Pemanfaatan Ruang Trotoar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pemanfaatan trotoar pada penggal 2 oleh pedagang informal/PKL  <ul style="list-style-type: none"> - Sisi sebelah Timur tidak memiliki trotoar 

Sumber: Analisis Peneliti, 2014

Evaluasi Penggal III

Tabel 3. Evaluasi Penggal III

Dominasi <i>Setting</i> Fisik	Evaluasi Dokumen	
<p>Fungsi Bangunan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perdagangan - Fasilitas pendidikan informal - Fasilitas kesehatan - Jasa (komersil) <p>Tinggi Bangunan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 hingga 2 lantai  <p>Street Furniture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lampu penerangan - Aksesoris jalan 	<p>Degree of Enclosure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dilihat dari rumija jarak pandang ke beberapa bangunan melebihi lingkup 45 ° - Bangunan yang melebihi derajat pelingkup 45 ° karena jarak badan bangunan yang berdekatan dengan jalan serta tidak tersedianya trotoar atau <i>space</i> khusus bagi pejalan kaki.  	<p>Pemanfaatan Ruang Jalan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Masih sesuai dengan peruntukan lahan, yakni perdagangan, jasa, dan permukiman. - Penggal 3 didominasi oleh bangunan usaha (perdagangan) - Ruang jalan utama dijadikan lahan parkir bagi kendaraan roda empat dan roda dua  <p>Pemanfaatan Ruang Trotoar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak ada trotoar 
	<p>Tinggi Bangunan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan lama masih memenuhi standar ketinggian maksimal 12 meter dan didominasi oleh bangunan 1 lantai 	
<p>Lampu jalan</p>		<p>Vegetasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Di bagian Selatan masih ditumbuhi oleh vegetasi yang sesuai dengan tata hijau lingkungan Keraton, yakni Pohon Asem.

Sumber: Analisis Peneliti, 2014

KESIMPULAN DAN SARAN

Analisis dan pembahasan yang telah diolah pada bab sebelumnya menjadi dasar penarikan kesimpulan sebagai jawaban dari rumusan masalah yakni bagaimana wujud fisik penataan bangunan pada koridor yang menjadi salah satu bagian dalam inti pelestarian citra Yogyakarta. Penarikan kesimpulan merupakan hasil evaluasi perbandingan data fisik lapangan dengan peraturan pemerintah Kota Yogyakarta

dan Kabupaten Bantul yang dirumuskan dalam tiga hal berikut: [a] Wujud fisik penataan bangunan Penggal I, II, III; [b] Aktivitas pada Penggal I, II, III dilihat dari dominasi fungsi bangunannya, dan [c] Dominasi *setting* fisik dan evaluasi kondisi eksisting Penggal I, II, III.

Penjelasan ketiga hal di atas akan disajikan dalam bentuk tabel *setting* fisik dan evaluasi kondisi eksisting (Tabel 4).

Tabel 4. Evaluasi Dominasi *Setting* Fisik Penggal I, II, III

*PG	DOMINASI SETTING FISIK					
	Fungsi Bangunan	Tinggi Bangunan	Ruang Jalan	Street Furniture	Degree of Enclosure	Vegetasi
1	<ul style="list-style-type: none"> - Perdagangan - Fasilitas Pendidikan - Fasilitas Sosial - Fasilitas Kesehatan - Jasa (Komersil) 	- 1 hingga 2 lantai	<ul style="list-style-type: none"> - Trotoar lebar 2.00 meter sebelah Barat - Trotoar lebar 3.30 meter sebelah Timur 	<ul style="list-style-type: none"> - Lampu penerangan - Vegetasi pohon peneduh - Tempat duduk umum - Papan koran umum - Tiang bendera 	Dilihat dari rumija jarak pandang ke bangunan masih dapat masuk dalam lingkup 45°	Masih didominasi oleh vegetasi yang sesuai dengan tata hijau lingkungan Keraton, yakni Pohon Asem dan Tanjung
2	<ul style="list-style-type: none"> - Perdagangan - Fasilitas Pendidikan - Fasilitas Sosial - Fasilitas Kesehatan - Jasa (Komersil) 	- 1 hingga 2 lantai	<ul style="list-style-type: none"> - Trotoar lebar 2.00 meter sebelah Barat - Ruang antara jalan dan Bangunan lebar 1.20 sebelah Timur 	<ul style="list-style-type: none"> - Lampu penerangan - Vegetasi 	Dilihat dari rumija jarak pandang ke bangunan masih dapat masuk dalam lingkup 45°	Masih didominasi oleh vegetasi yang sesuai dengan tata hijau lingkungan Keraton, yakni Pohon Asem dan Tanjung
3	<ul style="list-style-type: none"> - Perdagangan - Fasilitas Pendidikan Informal - Fasilitas Kesehatan - Jasa (Komersil) 	- 1 hingga 2 lantai	- Trotoar tidak ada, hanya jalan setapak selebar 1.00 meter di sisi barat dan Timur jalan.	<ul style="list-style-type: none"> - Lampu penerangan - Aksesoris jalan 	<ul style="list-style-type: none"> - Dilihat dari rumija jarak pandang ke beberapa bangunan melebihi lingkup 45 ° - Bangunan yang melebihi derajat pelingkup 45° karena jarak badan bangunan yang berdekatan dengan jalan serta tidak tersedianya trotoar atau <i>space</i> khusus bagi pejalan kaki. 	Di bagian Selatan masih ditumbuhi oleh vegetasi yang sesuai dengan tata hijau lingkungan Keraton, yakni Pohon Asem.

Sumber: Peneliti, 2014

Tabel 5. Evaluasi Kondisi Eksisting terhadap Dokumen Pemerintah

*PG	ATURAN DAN KEBIJAKAN			
	Intensitas Pemanfaatan Ruang Perdagangan dan Jasa (Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 25 Tahun 2013)	Tinggi Bangunan 12 meter. (Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 25 Tahun 2013)	Sudut 45° dari rumija seberang (Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 25 Tahun 2013)	Sudut 45° dari titik tengah sumbu filosofi (PERDA Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2013)
1	<p>Ⓢ Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perdagangan - Fasilitas Pendidikan - Fasilitas Sosial - Fasilitas Kesehatan - Jasa (Komersil) 	<p>Ⓢ Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <p>Penggal I didominasi oleh bangunan 1 lantai, dengan maksimal jumlah lantai 3</p>	<p>Ⓢ Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <p>Dilihat dari rumija jarak pandang ke bangunan masih dapat masuk dalam lingkup 45 °</p>	<p>Ⓢ Kurang Sesuai</p> <p>Keterangan:</p> <p>Dilihat dari rumija jarak pandang ke beberapa bangunan, pohon peneduh melebihi lingkup 45 °</p>
2	<p>Ⓢ Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perdagangan - Fasilitas Pendidikan - Fasilitas Sosial - Fasilitas Kesehatan - Jasa (Komersil) 	<p>Ⓢ Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <p>Penggal II didominasi oleh bangunan 1 lantai, dengan maksimal jumlah lantai 2</p>	<p>Ⓢ Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <p>Dilihat dari rumija jarak pandang ke bangunan masih dapat masuk dalam lingkup 45 °</p>	<p>Ⓢ Kurang Sesuai</p> <p>Keterangan:</p> <p>Dilihat dari rumija jarak pandang ke beberapa bangunan, pohon peneduh melebihi lingkup 45 °</p>
3	<p>Ⓢ Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perdagangan - Fasilitas Pendidikan Informal - Fasilitas Kesehatan - Jasa (Komersil) 	<i>Penggal III masuk kebijakan Bantul</i>	<p>Ⓢ Kurang Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <p>Dilihat dari rumija jarak pandang ke beberapa bangunan melebihi lingkup 45 °</p>	<p>Ⓢ Tidak Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <p>Dilihat dari rumija jarak pandang ke beberapa bangunan, pohon peneduh, bangunan baru, melebihi lingkup 45 °</p>

Sumber: Peneliti, 2014

Tabel 6. Evaluasi Kondisi Eksisting terhadap Dokumen Pemerintah

*PG	ATURAN DAN KEBIJAKAN		
	Ketinggian Bangunan 2 Lantai (Rencana Tata Ruang Wilayah Bantul, Sewon Tahun 2007)	Fasilitas Sosial Kesehatan (Rencana Tata Ruang Wilayah Bantul, Sewon Tahun 2007)	Tata Hijau Keraton / Vegetasi (Rancangan peraturan daerah kota Yogyakarta pasal 75)
1	<i>Penggal I masuk kebijakan Pemerintah Kota Yogyakarta</i>	<i>Penggal I masuk kebijakan Pemerintah Kota Yogyakarta</i>	<p>Ⓢ Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <p>Terdapat berbagai macam jenis pohon peneduh yang sesuai dengan tata hijau Keraton</p>
2	<i>Penggal II masuk kebijakan Pemerintah Kota Yogyakarta</i>	<i>Penggal I masuk kebijakan Pemerintah Kota Yogyakarta</i>	<p>Ⓢ Kurang Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <p>Tidak banyak tanaman atau tumbuhan yang melengkapi penggal II</p>
3	<p>Ⓢ Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <p>Penggal III didominasi oleh Bangunan 1 lantai, dengan maksimal jumlah lantai 2</p>	<p>Ⓢ Kurang Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <p>Fasilitas sosial keagamaan, fasilitas pendidikan dan kesehatan tidak ada</p>	<p>Ⓢ Kurang Sesuai</p> <p>Keterangan :</p> <p>Hanya sedikit tanaman atau tumbuhan yang melengkapi penggal III</p>

Sumber: Peneliti, 2014

Tata bangunan di sepanjang koridor penelitian berkembang dengan kondisi yang ada. Artinya, sebagian besar masyarakat tidak mengubah bentuk dasar bangunannya untuk pengembangan aktivitas perdagangan, melainkan menambah elemen yang sifatnya non permanen. Hal ini banyak ditemui pada jenis perdagangan informal. Keadaan tersebut tidak menyalahi aturan pemerintah, namun berdampak pada banyak hal di sekitar lingkungan hunian. Berikut ini adalah dampak yang ditimbulkan dari kesesuaian kondisi dengan regulasi pemerintah terkait penataan bangunan dan lingkungan.

Intensitas Pemanfaatan Ruang Perdagangan dan Jasa

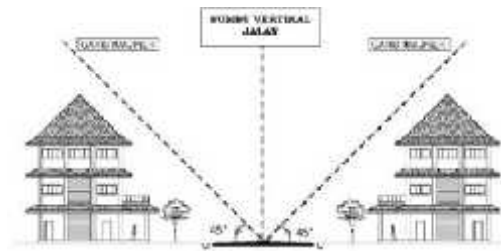
Berdasarkan aturan mengenai pemanfaatan lahan pada kawasan Panggung Krpyak yang di dalamnya termasuk koridor jalan DI Panjaitan dan Ali Maksum, setiap bangunan yang terbangun sudah memenuhi arahan tersebut, yakni pemanfaatan ruang untuk perdagangan dan jasa. Namun dampak yang ditimbulkan dari pemanfaatan ruang ini adalah, masyarakat melakukan pemanfaatan secara bebas dengan memanfaatkan ruang publik sebagai area perluasan perdagangan. Menurut (Shirvani, 1985, hal. 37) sebuah aktivitas pendukung mampu memperkuat nilai sebuah ruang publik agar dapat saling melengkapi satu dengan yang lain, namun keadaan tersebut tentu perlu ditinjau dari aspek fungsi utama sebuah ruang publik agar tidak didominasi fungsinya oleh aktivitas pendukung, yang dalam hal ini adalah perdagangan.

Ketinggian Lantai Bangunan

Tinggi lantai bangunan dibatasi agar tetap masuk dalam derajat pelingkup sumbu filosofis 45°. Beberapa bangunan yang melebihi aturan tersebut, hingga saat ini proses pembangunannya terhenti (± 2 tahun terakhir).



Gambar 8. Contoh Bangunan Melebihi 3 Lantai
Sumber: Peneliti, Maret 2013



Gambar 9. Titik Tengah Sumbu Filosofis
Sumber: Lampiran PERDA Provinsi DIY No.6, 2012

Sudut Pelingkup 45°

Sudut 45° selain sebagai aturan yang diangkat secara historis, bertujuan pula untuk membentuk garis langit (*skyline*) oleh bangunan. Keberhasilan pembentukan *skyline* ini ditentukan dengan posisi berdirinya sebuah bangunan. Pada koridor Jalan D. I. Panjaitan dan Ali Maksum, terjadi ketidakteraturan bangunan baik garis bangunan yang berdekatan dengan seberangnya (terjadi di Penggal III) juga karena jarak antar bangunan yang berdekatan dengan badan jalan. Sebagian besar pada Penggal I dan II, ketinggian serta keberadaan bangunannya sudah memenuhi garis sudut kemiringan tersebut, tetapi pada Penggal III, tinggi rendah dan maju mundur bangunan menjadi tidak teratur, sehingga sulit memenuhi sudut yang diinginkan. Selain tinggi rendah bangunan, ketinggian vegetasi juga mempengaruhi keberadaan sudut ini. Karena pada aturan yang ada, seluruh elemen pada jalan yang dilewati oleh sumbu filosofi disarankan untuk menyesuaikan dengan adanya sudut 45°.

Tata Hijau sebagai Pembentukan Citra Kota

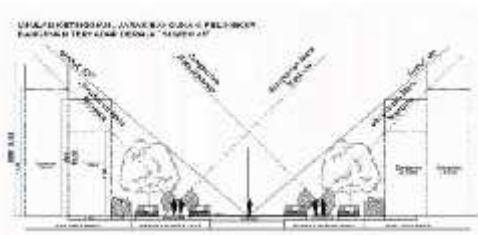
Vegetasi yang membentuk citra kota Yogyakarta dipercaya adalah vegetasi yang mencerminkan tata hijau Keraton. Vegetasi yang dominan adalah pohon pelem dan pohon tanjung (Witatsu, 2002). Namun, jarak antara vegetasi tersebut tidak beraturan dari Utara hingga Selatan. Jenis vegetasi ini adalah sebagai pohon peneduh, dan banyak ditemui di bagian utara koridor (Penggal 1 dan 2), sedangkan pada Penggal III ditemui di daerah dekat dengan Panggung Krpyak.

Koridor dan Citra Kota Yogyakarta

Penggal I secara fungsi didominasi oleh rumah tinggal dengan wujud fisik bangunan khas rumah lama, atau rumah kampung. Atap

pelana atau limasan. Dilihat dari tampilan depan, bangunan di Penggal I memiliki ukuran yang besar apabila dibandingkan dengan bangunan pada Penggal II dan III. Citra yang terbentuk berdasarkan suasana yang tercipta dari wujud fisik pada Penggal I adalah rumah permukiman atau rumah tinggal masyarakat Yogyakarta, karena didominasi oleh rumah tinggal dengan intensitas perdagangan yang minim. Penggal II secara fungsi didominasi oleh rumah tinggal yang berfungsi juga sebagai tempat usaha dengan wujud fisik bangunan lama, baru, dan modern bercampuran.

Citra yang terbentuk berdasarkan suasana yang tercipta dari wujud fisik pada Penggal II adalah area transaksi perdagangan, jasa, dan kuliner, karena aktivitas yang mendominasi area ini adalah perdagangan. Penggal III secara fungsi masih didominasi oleh rumah tinggal yang berfungsi juga sebagai tempat usaha dengan wujud fisik yang sebagian besar bangunan lama, apabila dilihat pada bagian paling Selatan akan tampak bangunan khas perkampungan yang difungsikan sebagai tempat usaha jasa. Citra yang terbentuk berdasarkan suasananya yang tercipta dari wujud fisik pada Penggal III adalah daerah santri karena hampir di setiap waktu tertentu berlangsung rutinitas keagamaan atau beribadah bersama-sama.



Gambar 10. Usulan Ketinggian dan Jarak Bangunan terhadap Pelingkup 45°
Sumber: Peneliti, 2013

KESIMPULAN

Secara keseluruhan belum nampak simbol-simbol khusus atau elemen khas, yang mampu menerangkan sebuah citra serta kisah historis dari Jalan D. I. Panjaitan dan Ali Maksum sebagai jalur yang dilalui sumbu imajiner, karena setiap penggal memiliki suasana citra masing-masing sesuai dengan aktivitas dan fungsi bangunannya. Penelitian

ini menemukan beberapa hal sebagai saran berdasarkan temuan kesimpulan di atas serta pertimbangan sebuah koridor jalan yang merupakan bagian dari sumbu historis menuju Panggung Krpyak, mengacu dari Shirvani (1985) dan dirumuskan sebagai berikut: [a] Maju mundurnya bangunan berdampak pada jangkauan mata/pandangan seseorang yang berada di pedestrian. Pandangan ini berpengaruh terhadap nilai citra sebuah koridor. Oleh karena itu, mengatur maju mundurnya bangunan/semipadan bangunan adalah perlu, dan disesuaikan pula dengan ketinggian bangunannya. Semakin tinggi sebuah bangunan, maka bangunan tersebut harus mempertimbangkan sempadannya dari pinggir jalan.; [b] Koridor Jalan D. I. Panjaitan dan Jalan Ali Maksum merupakan jalan yang dilalui sumbu imajiner dan filosofis. Untuk itu, perlu diperkuat dengan mengatur konsep tata bangunan dan lingkungannya. Koridor ini merupakan akses utama menuju Panggung Krpyak sebagai bagian dari cagar budaya yang merupakan pusat destinasi wisata; [c] Membuat konsep arahan tampilan bangunan, dengan mengacu pada topik diskusi pembuatan Raperdais mengenai sumbu filosofis, yakni mencoba mengembalikan dan mempertahankan identitas Kawasan Panggung Krpyak sebagai kampung santri; [d] Menentukan tema pada *street furniture* serta melengkapi bagian-bagian dari pedestrian yang memenuhi standar dan kenyamanan bagi pejalan kaki sebagai fasilitas pendukung agar jalur menuju Panggung Krpyak dapat diakses dengan mudah; [e] Memperhatikan ritme atau irama bangunan melalui garis bentuk dan pola agar sebuah bangunan koridor dapat menyampaikan makna dari sebuah kisah sumbu filosofis; dan [f] Mengatur jenis vegetasi utama (Pohon Tanjung dan Pohon Asem) pada RTH di sepanjang Jalan D. I. Panjaitan menuju Panggung Krpyak dengan ketentuan yang sudah ditetapkan dalam Permen PU no : 05/PRT/M/2008.

DAFTAR RUJUKAN

- Harianto, W. H. 2002. Kitab Primbon Nayaka Wreksa. Yogyakarta: Sri Kanawa Yayasan Mandra Giri Mataram
Prasetya, L. E. 2008. Proceeding (ISBN)-2008, Konservasi Kawasan Panggung Krpyak

- Yogyakarta melalui Pendekatan Urban Linkage. Malang: Universitas Merdeka
- Sanitha, O. D. 2014. Studi Tata Bangunan pada Koridor Jalan D. I. Panjaitan dan Jalan Ali Maksu sebagai Inti Pelestarian Citra Yogyakarta. Tesis tidak diterbitkan. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya
- Shirvani, H. 1985. *The Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold Company
- Surasetja, R. I. 2007. Bahan Ajar: Fungsi, Ruang, Bentuk dan Ekspresi dalam Arsitektur. Bandung, Indonesia: FPTK-UPI
- Lampiran PERDA Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Pelestarian Warisan Budaya dan Cagar Budaya
- Peraturan Daerah Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pelestarian Warisan Budaya dan Cagar Budaya
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, NO:05/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan
- Peraturan Walikota Yogyakarta, Nomor 25 Tahun 2013
- Rancangan Peraturan Daerah Istimewa Kota Yogyakarta
- Rancangan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta
- Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Sewon, Bantul Tahun 2007
- Rencana Tata Ruang Wilayah Bantul, Sewon Tahun 2007
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, Yogyakarta Tahun 2010–2029