

TESIS

**STUDI FASAD BANGUNAN SEBAGAI ELEMEN
FISIK PEMBENTUK IDENTITAS KAWASAN**

**Studi Kasus: Koridor Jalan Marga Utama
(Mangkubumi) Yogyakarta**



V F AGUNG LANGGENG PRASETYO

No. Mhs.: 175402660

PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2018

TESIS

**STUDI FASAD BANGUNAN SEBAGAI ELEMEN
FISIK PEMBENTUK IDENTITAS KAWASAN**

**Studi Kasus: Koridor Jalan Marga Utama
(Mangkubumi) Yogyakarta**



V F AGUNG LANGGENG PRASETYO

No. Mhs.: 175402660

PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2018



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR

PENGESAHAN TESIS

Nama : V. F AGUNG LANGGENG PRASETYO
Nomor Mahasiswa : 175402660/PS/MTA
Konsentrasi : Arsitektur
Judul Tesis : Studi Fasad Bangunan Sebagai Elemen Fisik
Pembentuk Identitas Kawasan, Studi Kasus: Koridor
Jalan Marga Utama (Mangkubumi) Yogyakarta

Nama Pembimbing

Dr. Ir. Sf. R.
Budihardjo, M.T.,

Tanggal

17/12/2018

Tanda Tangan



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR

PENGESAHAN TESIS

Nama : V. F AGUNG LANGGENG PRASETYO
Nomor Mahasiswa : 175402660/PS/MTA
Konsentrasi : Arsitektur
Judul Tesis : Studi Fasad Bangunan Sebagai Elemen Fisik
Pembentuk Identitas Kawasan, Studi Kasus: Koridor
Jalan Marga Utama (Mangkubumi) Yogyakarta

Nama Penguji

Tanggal

Tanda Tangan

Dr. Ir. Sf. R.
Budihardjo, M.T.

17/12/2018

17/12/2018

Dr. Amos Setiadi,
S.T., M.T.

18/12/2018

Khaerunnisa, S.T.,
M.Eng., Ph.D.

Ketua Program Studi Magister Arsitektur

Khaerunnisa, S.T., M.Eng., Ph.D.

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : V. F AGUNG LANGGENG PRASETYO

Nomor Mahasiswa : 175402660/PS/MTA

Menyatakan bahwa penulisan tesis yang berjudul STUDI FASAD BANGUNAN SEBAGAI ELEMEN FISIK PEMBENTUK IDENTITAS KAWASAN, Studi Kasus : Koridor Jalan Marga Utama (Mangkubumi) Yogyakarta, merupakan hasil karya saya sendiri yang dilakukan melalui pengamatan dan penelitian selama kurun waktu 6 bulan lebih pada lokasi penelitian.

Adapun pernyataan, gagasan dan kutipan yang bersumber dari tulisan orang lain saya pertanggung jawabkan melalui daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terdapat bukti yang memberatkan bahwa saya melakukan plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di Pascasarjana, Program Studi Magister Teknik Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dengan kesadaran serta kesediaan saya untuk menerima segala konsekuensinya.

Yogyakarta, 3 Desember 2018



Yang Menyatakan,

V.F Agung Langgeng Prasetyo
V.F Agung Langgeng Prasetyo

KATA PENGANTAR

Proses akan membuka wawasan serta pikiran seseorang dalam menggapai cita-cita yang diinginkan.

Penulisan tesis ini sangat berarti, karena memberikan pengalaman-pengalaman serta wawasan baru yang belum pernah di dapatkan sebelumnya. Puji syukur kepada Tuhan Yesus, yang meberikan segala ketekunan, kesabaran serta fokus sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik. Terimakasih juga kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Sf. R. Budihardjo, M.T., sebagai dosen pembimbing yang selama penulisan tesis ini memberikan arahan dan ilmu yang berharga.
2. Bapak Dr. Amos Setiadi, S.T., M.T., sebagai dosen penguji yang telah memberikan bimbingan dan saran.
3. Ibu Khaerunnisa, S.T., M.Eng., Ph.D., sebagai dosen penguji yang telah memberikan bimbingan dan saran.
4. Papi dan Mami yang selalu memberi dukungan, doa dan memfasilitasi segala kebutuhan terutama dalam proses menyelesaikan kuliah S2. Paulina Wiwin Hartanti yang selalu memberi dukungan, kasih sayang dan berjuang bersama untuk masa depan.
5. Vincent dan Mas Tomo yang memberikan semangat sebagai tim sukses yang membantu proses penulisan tesis khususnya dalam pengumpulan data.
6. Teman-teman Magister Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta angkatan 2017 yang juga berjuang bersama.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	iv
HALAMAN PERNYATAAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL	xiv
INTISARI	xvi
ABSTRACT	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.1.2 Latar Belakang Permasalahan	5
1.2 Rumusan Permasalahan	9
1.3 Batasan Permasalahan.....	9
1.4 Manfaat Penelitian	12
1.5 Tujuan Penelitian	12
1.6 Keaslian Penelitian	13
1.7 Metode Penelitian	15

1.8	Sistematika Penulisan	18
BAB II TINJAUAN TEORI.....		20
2.1	Perkembangan Kota Yogyakarta	20
2.1.1	Sejarah Singkat Kota Yogyakarta	20
2.1.2	Sejarah Singkat Koridor Jalan Marga Utama.....	22
2.2	Citra Kota dan Identitas Kawasan	24
2.2.1	Citra Kota	24
2.2.2	Identitas Kawasan	28
2.3	Fasad Bangunan	32
2.3.1	Arsitektur Kolonial.....	33
2.3.2	Arsitektur Cina	39
2.4	Peraturan Daerah Kota Yogyakarta	44
2.4.1	Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No.2 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2010-2029	44
2.4.2	Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No.1 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035	46
2.4.3	Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No.40 Tahun 2014 Tentang Panduan Arsitektur Bernuansa Budaya.....	47
BAB III TINJAUAN OBYEK PENELITIAN.....		50
3.1	Administratif Koridor Jalan Marga Utama.....	50

3.2	Peruntukan Fungsi Lahan Koridor Jalan Marga Utama	52
3.3	Morfologi Koridor Jalan Marga Utama	57
3.4	Pemenggalan Jalan Pada Koridor Jalan Marga Utama	61
3.5	Kondisi Aktual Fasad Bangunan Pada Koridor Jalan Marga Utama	64
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN		69
4.1	Analisis Fungsi Bangunan Pada Koridor Jalan Marga Utama	69
4.2	Analisis Gaya Arsitektur Pada Koridor Jalan Marga Utama	74
4.3	Analisis Kesesuaian Fasad Bangunan Pada Koridor Jalan Marga Utama dengan Peraturan Daerah	93
4.4	Analisis Penataan Fasad Bangunan Sebagai Elemen Fisik Pembentuk Identitas Kawasan Pada Koridor Jalan Marga Utama	110
BAB V KESIMPULAN		121
DAFTAR PUSTAKA		132
LAMPIRAN		134

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Filosofi Sumbu Imajiner Kota Yogyakarta	1
Gambar 1. 2 Lokasi Jalan Marga Utama.....	2
Gambar 1. 3 Bangunan Kedaulatan Rakyat	3
Gambar 1. 4 Bangunan Pertokoan dan Hotel.....	4
Gambar 1. 5 Tugu Yogyakarta Sebagai Destinasi Wisata	6
Gambar 1. 6 Dealer Honda Menggunakan Bangunan Kolonial	8
Gambar 1. 7 Kerangka Pemikiran Penelitian	18
Gambar 2. 1 Peta Daerah Istimewa Yogyakarta	22
Gambar 2. 2 Tugu Golong Gilig Yogyakarta.....	23
Gambar 2. 3 Keraton Yogyakarta	24
Gambar 2. 4 Contoh Kawasan Kolonial	34
Gambar 2. 5 Bagan Perkembangan Arsitektur.....	35
Gambar 2. 6 Arsitektur Kolonial Berlanggan Indische Empire	36
Gambar 2. 7 Arsitektur Kolonial Berlanggam Peralihan	36
Gambar 2. 8 Arsitektur Kolonial Berlanggam Modern	37
Gambar 2. 9 Kawasan Pecinan di Yogyakarta.....	41
Gambar 2. 10 Ilustrasi Kepadatan Kawasan Pecinan.....	42
Gambar 2. 11 Fasad Bangunan Ruko.....	43
Gambar 2. 12 Tipologi Tampak Bangunan di Kawasan Pecinan	44

Gambar 3. 1 Peta Jalan Marga Utama.....	50
Gambar 3. 2 Batas Wilayah Jalan Marga Utama	51
Gambar 3. 3 Visualisai Ruang Jalan Pada Koridor Jalan Marga Utama	52
Gambar 3. 4 Peta Rencana Pemanfaatan Pola Ruang Kota Yogyakarta.....	53
Gambar 3. 5 Hotel Harper (Kiri) & Bank BWS (Kanan)	54
Gambar 3. 6 Peta Rencana Kawasan Lindung Kota Yogyakarta.....	54
Gambar 3. 7 Tugu Yogyakarta, Bangunan Manulife, Bangunan Eks Hotel Toegoe dan Stasiun Tugu Yogyakarta Sebagai Cagar Budaya.....	55
Gambar 3. 8 Peta Rencana Peruntukkan Blok Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta	56
Gambar 3. 9 Perkembangan dan Pembangunan di Koridor Jalan Marga Utama dari Tahun 2009-2018	57
Gambar 3. 10 Perkembangan dan Pembangunan di Koridor Jalan Marga Utama dari Tahun 2009-2013	58
Gambar 3. 11 Perkembangan dan Pembangunan di Koridor Jalan Marga Utama dari Tahun 2013-2015	59
Gambar 3. 12 Perkembangan dan Pembangunan di Koridor Jalan Marga Utama dari Tahun 2015-2018	60
Gambar 3. 13 Pemenggalan Jalan Pada Koridor Jalan Marga Utama	61
Gambar 3. 14 Penggal Jalan Pertama Pada Koridor Jalan Marga Utama.....	62
Gambar 3. 15 Penggal Jalan Kedua Pada Koridor Jalan Marga Utama.....	63

Gambar 3. 16 Penggal Jalan Ketiga Pada Koridor Jalan Marga Utama	63
Gambar 3. 17 Bangunan Kedaulatan Rakyat di Koridor Jalan Marga Utama Tahun 1925	64
Gambar 3. 18 Bangunan Hotel Toegoe di Koridor Jalan Marga Utama Tahun 1920	65
Gambar 3. 19 Tugu Pal Putih di Koridor Jalan Marga Utama Tahun 1922.....	65
Gambar 3. 20 Keseluruhan Bangunan Pada Koridor Jalan Marga Utama.....	66
Gambar 3. 21 Bangunan Pada Sisi Barat Koridor Jalan Marga Utama	67
Gambar 3. 22 Bangunan Pada Sisi Timur Koridor Jalan Marga Utama.....	68
Gambar 4. 1 Fungsi Bangunan Penggal Pertama Pada Koridor Jalan Marga Utama.....	71
Gambar 4. 2 Fungsi Bangunan Penggal Kedua Pada Koridor Jalan Marga Utama.....	72
Gambar 4. 3 Fungsi Bangunan Penggal Ketiga Pada Koridor Jalan Marga Utama.....	73
Gambar 4. 4 Gaya Arsitektur Bangunan Penggal Jalan Pertama.....	77
Gambar 4. 5 Ruang Terbuka Publik Di Sisi Utara Koridor Jalan Marga Utama..	82
Gambar 4. 6 Gaya Arsitektur Bangunan Penggal Jalan Kedua	83
Gambar 4. 7 Gaya Arsitektur Bangunan Penggal Jalan Ketiga	88
Gambar 4. 8 Lahan Kosong Pada Penggal Jalan Ketiga.....	91
Gambar 4. 9 Ruang Terbuka Publik Pada Penggal Jalan Ketiga	91

Gambar 4. 10 Persebaran Gaya Arsitektur Bangunan Pada Koridor Jalan Marga Utama	92
Gambar 4. 11 Beberapa Bangunan Kolonial Peralihan Pada Koridor Jalan Marga Utama	112
Gambar 4. 12 Beberapa Bangunan Cina Berbentuk Ruko Pada Koridor Jalan Marga Utama	113
Gambar 4. 13 Beberapa Bangunan Modern Pada Koridor Jalan Marga Utama .	114
Gambar 4. 14 Beberapa Fasad Bangunan Tertutupi Papan Nama Pada Koridor Jalan Marga Utama.....	116
Gambar 4. 15 Beberapa Bangunan Dengan Kualitas Fisik Yang Rendah Pada Koridor Jalan Marga Utama.....	117
Gambar 5. 1 Matriks Kesimpulan Studi Fasad Bangunan Sebagai Elemen Fisik Pembentuk Identitas Kawasan Pada Koridor Jalan Marga Utama.....	127
Gambar 5. 2 Ilustrasi Rekomendasi Penataan Fasad Bangunan Pada Koridor Jalan Marga Utama.....	129

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jadwal Penelitian.....	11
Tabel 1. 2 Penelitian Sejenis	13
Tabel 2. 1 Ciri dan Karakter Bangunan Kolonial	37
Tabel 2. 2 Jumlah Penduduk Cina di Pulau Jawa tahun 1815	40
Tabel 4. 1 Analisis Sosok Bangunan Kolonial Penggal Jalan Pertama	78
Tabel 4. 2 Analisis Sosok Bangunan Cina Penggal Jalan Pertama.....	79
Tabel 4. 3 Analisis Sosok Bangunan Modern dan Tradisional Penggal Jalan Pertama.....	80
Tabel 4. 4 Analisis Sosok Bangunan Kolonial Penggal Jalan Kedua	84
Tabel 4. 5 Analisis Sosok Bangunan Cina Penggal Jalan Kedua	85
Tabel 4. 6 Analisis Sosok Bangunan Modern dan Tradisional Penggal Jalan Kedua	86
Tabel 4. 7 Analisis Sosok Bangunan Kolonial Penggal Jalan Ketiga.....	89
Tabel 4. 8 Analisis Sosok Bangunan Modern dan Tradisional Penggal Jalan Kedua	90
Tabel 4. 9 Kesesuai Elemen Fasad Bangunan Kolonial Dengan Peraturan Daerah Pada Penggal Jalan Pertama.....	97
Tabel 4. 10 Kesesuai Elemen Fasad Bangunan Cina Dengan Peraturan Daerah Pada Penggal Jalan Pertama.....	98

Tabel 4. 11 Kesesuai Elemen Fasad Bangunan Kolonial Dengan Peraturan Daerah Pada Penggal Jalan Kedua	100
Tabel 4. 12 Kesesuai Elemen Fasad Bangunan Cina Dengan Peraturan Daerah Pada Penggal Jalan Kedua	102
Tabel 4. 13 Kesesuai Elemen Fasad Bangunan Kolonial Dengan Peraturan Daerah Pada Penggal Jalan Ketiga	104

INTISARI

Kota Yogyakarta saat ini sedang bergerak menjadi sebuah kota warisan dunia. Kota Yogyakarta adalah sebuah kota yang tumbuh dari nilai filosofi sumbu imajiner yang menghubungkan Gunung Merapi-Tugu Yogyakarta-Keraton Yogyakarta-Panggungruko-Krapyak-Pantai Parangtritis. Kota Yogyakarta juga memiliki sejarah yang panjang mengenai masa kolonial Belanda. Peninggalan-peninggalan kolonial Belanda baik dari bangunan-bangunan di dalam kota hingga kawasan masih tersisa di beberapa bagian kota. Kota Yogyakarta perlu kembali memperhatikan dan menata wajah kotanya untuk membentuk sebuah citra kota. Koridor Jalan Marga Utama merupakan salah satu koridor jalan yang menjadi bagian dari filosofi sumbu imajiner Kota Yogyakarta. Selain itu, pada koridor Jalan Marga Utama terdapat bangunan-bangunan peninggalan masa kolonial Belanda yang masih bertahan keberadaannya sampai sekarang.

Berdasarkan peraturan daerah Kota Yogyakarta, saat ini koridor Jalan Marga Utama difungsikan sebagai pengembangan area komersial. Selain itu, peraturan daerah Kota Yogyakarta mengatur koridor Jalan Marga Utama sebagai bagian dari inti pengembangan citra kota Yogyakarta. Peraturan daerah kota Yogyakarta juga menyebutkan bahwa salah satu elemen fisik pembentuk citra kota atau identitas kawasan adalah fasad bangunan. Citra kota erat kaitannya dengan identitas kawasan. Melalui citra kota yang dibentuk, maka akan terwujud juga identitas sebuah kawasan. Keasadaran akan pentingnya kawasan berwawasan identitas bertujuan untuk menghindari kawasan-kawasan berwajah sama sehingga muncul upaya mengembalikan dan memperkuat identitas kawasan tersebut. Koridor Jalan Marga Utama sebagai salah satu kawasan vital di Kota Yogyakarta, tentunya perlu memiliki identitas kawasan yang kuat. Namun, permasalahan utama yang dihadapi saat ini berkaitan dengan identitas kawasan pada Koridor Jalan Marga Utama adalah memudarnya identitas tersebut, yang diakibatkan perkembangan jaman dalam era modernisasi.

Melalui penelitian ini akan dilakukan studi yang membahas mengenai fasad bangunan sebagai elemen fisik pembentuk identitas kawasan pada koridor Jalan Marga Utama, sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Metode penelitian deskriptif kualitatif digunakan untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan, menganalisis dan menarik kesimpulan berkaitan dengan keadaan aktual dari fasad bangunan pada koridor Jalan Marga Utama sebagai elemen fisik pembentuk identitas kawasan serta kesesuaian dengan peraturan daerah yang berlaku. Sehingga melalui penelitian ini dapat diketahui identitas kawasan, kondisi aktual dan kesesuaian dengan peraturan daerah yang berlaku serta penerapannya pada kondisi aktual dari fasad bangunan sebagai elemen fisik pembentuk identitas kawasan di koridor Jalan Marga Utama.

Kata Kunci: fasad bangunan, identitas kawasan, Jalan Marga Utama, Yogyakarta

ABSTRACT

Yogyakarta city today is currently approaching its goal to be a world heritage city. Yogyakarta is a city that has grown from an imaginary axis philosophy value that connects Mount Merapi-Tugu Yogyakarta-Yogyakarta Palace-Panggungruko-Kraton-Parangtritis Beach. Yogyakarta also has a long history of Dutch colonial times. Dutch colonial remains from buildings in the city to the region remain in some parts of the city. Yogyakarta needs to pay attention and arrange the face of the city to form an image of the city. Corridor of Marga Utama street is one of the street corridors that is part of the imaginary philosophy of Yogyakarta. In addition, on the corridor of Marga Utama street there are relics of the Dutch colonial era which still exist until now.

Based on the regional regulations of Yogyakarta, currently the corridor of Marga Utama street functions as a commercial area development. In addition, the regional regulations of Yogyakarta regulate the corridor of Marga Utama street as a part of the core development the image of the Yogyakarta. The regional regulation of Yogyakarta also states that one of the physical elements that make up the image of the city or the identity of the area is the building facade. The image of the city is closely related to identity of the area. Through the image of the city formed, identity of the area will also be realized. Awareness of the importance of identity-minded areas aims to avoid areas with the same faces so that efforts to restore and emerge identity the area. Corridor of Marga Utama street as one of the vital areas in Yogyakarta, of course, needs to have a strong identity of the area. However, the main problem currently faced with regard to identity of the area on the corridor of Marga Utama street is the waning of that identity, which was due to the development in the era of modernization.

Through this research, a study will be conducted which discusses building facades as a physical element forming identity of the area on the corridor of Marga Utama street, in accordance with applicable regional regulations. The research used a qualitative descriptive method. Qualitative descriptive method used to identify, describe, analyze and draw conclusions related to the actual condition of building facades on the corridor of Marga Utama street as a physical element forming identity of the area and conformity with applicable regional regulations. So that through this research, we can know identity of the area, the actual conditions and compliance with the applicable regional regulations and their application to the actual condition of the building facade as a physical element forming identity of the area on the corridor of Marga Utama street.

Kata Kunci: building facade, identity of the area, Marga Utama Street, Yogyakarta