



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**ANALISIS KESESUAIAN FUNGSI PEMANFAATAN RUANG  
KEGIATAN KOMERSIAL PADA KAWASAN SOSROWIJAYAN  
SEBAGAI PENUNJANG PARIWISATA**

**TUGAS AKHIR**

**ADHISTY MANAN**

**21040114120027**

**FAKULTAS TEKNIK**

**DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG**

**AGUSTUS 2018**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**ANALISIS KESESUAIAN FUNGSI PEMANFAATAN RUANG  
KEGIATAN KOMERSIAL PADA KAWASAN SOSROWIJAYAN  
SEBAGAI PENUNJANG PARIWISATA**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana**

**ADHISTY MANAN**

**21040114120027**

**FAKULTAS TEKNIK**

**DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG**

**AGUSTUS 2018**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, “Analisis Kesesuaian Fungsi Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial pada Kawasan Sosrowijayan sebagai Penunjang Pariwisata” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP**, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Adhisty Manan  
NIM : 21040114120027

Tanda Tangan : 

Tanggal : 3 Agustus 2018

## HALAMAN PENGESAHAN

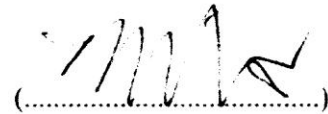
Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Adhistry Manan  
NIM : 21040114120027  
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Judul Tugas Akhir : Analisis Kesesuaian Fungsi Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Pada Kawasan Sosrowijayan Sebagai Penunjang Pariwisata

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

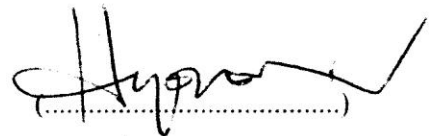
### TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP



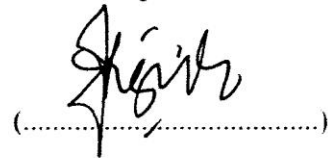
(.....)

Penguji I : Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA



(.....)

Penguji I : Dr. Ir. Artingsih, MSi



(.....)

Semarang, 03 Agustus 2018  
Mengetahui,  
Ketua Program Studi S1  
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota



**Ir. Agung Sugiri, MPSt.**  
NIP. 196204031993031003

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

---

Sebagai civitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Adhisty Manan  
NIM : 21040114120027  
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“Analisis Kesesuaian Fungsi Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Pada Kawasan Sosrowijayan Sebagai Penunjang Pariwisata”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang  
Pada Tanggal : 3 Agustus 2018

Yang menyatakan



Adhisty Manan

## HALAMAN PRIBADI

*Tugas akhir ini saya persembahkan untuk...*

*Mama dan Ayah yang sudah sabar dan ikhlas membanting tulang untuk menguliahkan anak-anaknya. Terimakasih Mah, Yah.*

*Bukankah Kami telah melapangkan dadamu (Muhammad)?.*

*dan Kami pun telah menurunkan bebanmu darimu,*

*yang memberatkan punggungmu,*

*dan Kami tinggikan sebutan (nama)mu bagimu.*

*Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan,*

*sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan.*

*Maka apabila engkau telat selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain),*

*dan hanya kepada Tuhan mu lah engkau berharap.*

*- Q.S. Ash-Sarh -*

*Push yourself because, no one else is going to do it for you. - Unknown -*

*When you keep fighting, you eventually learn how to win... - Ji Chang Wook -*

## ABSTRAK

### ANALISIS KESESUAIAN FUNGSI PEMANFAATAN RUANG KEGIATAN KOMESIAL PADA KAWASAN SOSROWIJAYAN SEBAGAI PENUNJANG PARIWISATA

Oleh :

Adhistry Manan (21040114120027)

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Soedarto, S.H, Tembalang – Semarang, Kode Pos 50275 Indonesia

Email: adismanan@gmail.com

*Kota Yogyakarta dikenal memiliki objek wisata dan sebagai tujuan wisata ke dua di Indonesia. Perkembangan pariwisata yang terjadi di Kota Yogyakarta salah satunya yaitu kawasan pariwisata Sosrowijayan atau lebih sering dikenal dengan kampung turis. Kawasan Sosrowijayan menjadi penunjang wisata di Kota Yogyakarta, khususnya Malioboro dan terdapat banyak akomodasi dan penunjang pariwisata lainnya yang ditemukan di Jalan Sosrowijayan. Berkembangnya jasa akomodasi dan penunjang pariwisata di Kawasan Sosrowijayan menyebabkan terjadinya perubahan pemanfaatan ruang yang awalnya merupakan permukiman berubah menjadi kegiatan komersial. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kesesuaian fungsi pemanfaatan ruang sebagai penunjang pariwisata dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif. Data yang telah diperoleh akan diolah secara kuantitatif dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif, analisis spasial berupa overlay dan indeks variasi kualitatif (IVK). Subyek dalam penelitian ini yaitu pelaku kegiatan komersial dan wisatawan yang terdapat di Kawasan Sosrowijayan. Hasil dari analisis pemanfaatan ruang menunjukkan penggambaran secara menyeluruh tentang pemanfaatan ruang, tingkat kesesuaian fungsi pemanfaatan ruang kegiatan komersial pada kawasan penunjang pariwisata dan berdasarkan analisis kesesuaian fungsi pemanfaatan ruang sebagai penunjang pariwisata ditemukan bahwa dari 14 faktor terdapat enam faktor yang terpenuhi yaitu lokasi strategis, jarak dari pusat kota, waktu tempuh, akomodasi, sarana dan biaya dengan hasil tingkat kesesuaian sebesar 43%. Kawasan Sosrowijayan belum sesuai fungsinya sebagai penunjang pariwisata di Kota Yogyakarta.*

**Kata Kunci:** *Kegiatan Komersial, Penunjang Pariwisata, Perkembangan Kawasan*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat karunia serta hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “**Analisis Kesesuaian Fungsi Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Pada Kawasan Sosrowijayan Sebagai Penunjang Pariwisata**” dengan baik dan tepat waktu. Penyusunan laporan ini bertujuan untuk memenuhi Tugas Akhir di Program Studi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota. Pada kesempatan ini penyusun menyampaikan rasa terimakasih kepada pihak-pihak telah mendukung, memotivasi serta membimbing penyusun dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini, diantaranya adalah:

1. Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat, nikmat, kemudahan, dan kelancaran dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
2. Mama, Ayah, Mas Satrio, Mas Apis, De Ai dan keluarga lainnya atas semua doa, motivasi, dan dukungan sehingga penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan penuh semangat.
3. Bapak Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku dosen pembimbing yang terus memberikan bimbingan dan arahan dengan penuh kesabaran dan keikhlasan sehingga penyusun dapat menyelesaikannya Tugas Akhir dengan sangat baik.
4. Bapak Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA dan Bu Dr. Ir. Artiningsih, Msi selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dalam Tugas Akhir ini.
5. Dosen-dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro yang sudah membantu dalam penyampaian materi terkait substansi yang dibahas dalam tulisan ini.
6. Sahabat dan teman-teman di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Angkatan 2014, Universitas Diponegoro terutama Vita, Papang, Suci, Octo, Tingkas, Mezbah, Vino, Zega dan Hedi yang selalu memberikan semangat dan menjadi keluarga di Semarang.
7. Andralisa, Ferdi, Fatia, Boim, Rahman, Fani, Vanka, Mba Leli, Fitri, dan lainnya yang sudah memberikan semangat penyusun dalam menyelesaikan tugas akhir ini

Penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini mungkin ada beberapa kesalahan yang tidak disengaja. Segala masukan, berupa saran dan kritik yang membangun akan saya terima dengan tangan terbuka untuk kemajuan bersama. Semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat sebagaimana yang diharapkan.

Semarang, Agustus 2018

**Penyusun**



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRIBADI.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1    Latar Belakang.....	1
1.2    Perumusan Masalah.....	3
1.3    Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	3
1.3.1    Tujuan Penelitian.....	3
1.3.2    Sasaran Penelitian.....	3
1.4    Manfaat Penelitian.....	4
1.5    Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.5.1    Ruang Lingkup Materi.....	4
1.5.2    Ruang Lingkup Wilayah.....	5
1.6    Definisi Operasional.....	8
1.7    Keaslian Penelitian.....	9
1.8    Kerangka Pikir.....	9
1.10    Metode Penelitian.....	11
1.10.1    Pendekatan Penelitian.....	11
1.10.2    Teknik Pengumpulan Data.....	12
1.10.3    Teknik Sampling.....	13
1.10.4    Data Penelitian.....	15
1.10.5    Metode Analisis Data.....	17
1.10.6    Kerangka Analisis Penelitian.....	19
1.11    Sistematika Penulisan.....	21

<b>BAB II</b>	<b>KAJIAN FUNGSI PEMANFAATAN RUANG KEGIATAN KOMERSIAL BERKAITAN DENGAN PENUNJANG PARIWISATA .....</b>	<b>22</b>
2.1	Perkembangan Kota .....	22
2.2	Penggunaan Lahan .....	24
2.3	Pemanfaatan Ruang.....	25
2.4	Kegiatan Komersial.....	27
2.4.1	Definisi Kegiatan Komersial .....	27
2.4.2	Kawasan Kegiatan Komersial.....	27
2.4.3	Klasifikasi Kegiatan Komersial.....	28
2.4.4	Perkembangan Kegiatan Komersial.....	29
2.5	Pariwisata.....	32
2.5.1	Definisi Pariwisata .....	32
2.5.2	Jenis-Jenis Kegiatan Pariwisata .....	32
2.5.3	Komponen Penunjang Pariwisata .....	33
2.5.4	Akomodasi Pariwisata .....	35
2.6	Sintesis Kajian Literatur .....	37
2.7	Variabel dan Indikator Penelitian .....	39
<b>BAB III</b>	<b>GAMBARAN UMUM KAWASAN SOSROWIJAYAN SEBAGAI PENUNJANG PARIWISATA.....</b>	<b>40</b>
3.1	Gambaran Umum Kota Yogyakarta .....	40
3.2	Gambaran Umum Kawasan Sosrowijayan .....	41
3.2.1	Sejarah Kawasan Sosrowijayan .....	41
3.2.2	Letak Kawasan Sosrowijayan.....	42
3.2.3	Kondisi Fisik Alam .....	43
3.2.4	Kondisi Kependudukan Kawasan Sosrowijayan.....	44
3.2.5	Penggunaan Ruang Kawasan Sosrowijayan.....	45
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS KESESUAIAN FUNGSI PEMANFAATAN RUANG KEGIATAN KOMERSIAL SEBAGAI PENUNJANG PARIWISATA .....</b>	<b>51</b>
4.1	Analisis Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial di Kawasan Sosrowijayan .	51
4.1.1	Identifikasi Pemanfaatan Ruang di Kawasan Sosrowijayan Secara Umum .....	51
4.1.2	Identifikasi Kesesuaian Guna Lahan Rencana dan Eksisting di Kawasan Sosrowijayan.....	52

4.1.3	Analisis Daya Dukung Kawasan Pada Kawasan Sosrowijayan.....	54
4.1.4	Analisis Pola Kegiatan Komersial di Kawasan Sosrowijayan .....	55
4.1.5	Analisis Karakteristik Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial di Kawasan Sosrowijayan.....	56
4.1.6	Analisis Pengaruh Pariwisata Terhadap Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial di Kawasan Sosrowijayan.....	73
4.1.7	Rumusan Hasil Analisis Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Pada Kawasan Sosrowijayan.....	77
4.2	Analisis Kesesuaian Fungsi Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Kawasan Sosrowijayan sebagai Penunjang Pariwisata Berdasarkan Wisatawan.....	79
4.2.1	Analisis Aksesibilitas di Kawasan Sosrowijayan.....	79
4.2.2	Analisis Amenitas di Kawasan Sosrowijayan.....	85
4.2.3	Analisis Daya Tarik di Kawasan Sosrowijayan.....	90
4.3	Analisis Faktor Tingkat Kesesuaian Fungsi Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial sebagai Penunjang Pariwisata.....	92
4.4	Kesesuaian Fungsi Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Pada Kawasan Sosrowijayan sebagai Penunjang Pariwisata .....	95
4.5	Temuan Studi.....	96
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>97</b>
5.1	Kesimpulan.....	97
5.2	Rekomendasi .....	98
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>100</b>
	<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>103</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel I. 1	: Keaslian Penelitian .....	9
Tabel I. 2	: Distribusi Pengambilan Sampel.....	15
Tabel I. 3	: Data Penelitian .....	16
Tabel I. 4	: Parameter Penilaian Indikator Kesesuaian.....	18
Tabel II. 1	: Bentuk Kegiatan Komersial .....	29
Tabel II. 2	: Sintesa Kajian Literatur .....	37
Tabel II. 3	: Variabel dan Indikator .....	39
Tabel III. 1	: Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin .....	44
Tabel III. 2	: Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Pekerjaan .....	44
Tabel III. 3	: Jumlah Kegiatan Komersial di Kawasan Sosrowijayan.....	46
Tabel IV. 1	: Klasifikasi Jenis Kegiatan Komersial di Kawasan Sosrowijayan.....	57
Tabel IV. 2	: Jenis Hotel di Kawasan Sosrowijayan.....	59
Tabel IV. 3	: Akomodasi Jenis Melati dan <i>Homestay</i> di Kawasan Sosrowijayan.....	61
Tabel IV. 4	: Daftar Usaha Makanan dan Minuman di Kawasan Sosrowijayan.....	64
Tabel IV. 5	: Indikator Kesesuaian Lokasi Strategis.....	80
Tabel IV. 6	: Indikator Kesesuaian Jarak dari Pusat Kota.....	80
Tabel IV. 7	: Indikator Kesesuaian Berdasarkan Waktu Tempuh .....	81
Tabel IV. 8	: Indikator Kesesuaian Transportasi.....	82
Tabel IV. 9	: Indikator Kesesuaian Kondisi Jalan di Kawasan Sosrowijayan .....	83
Tabel IV. 10	: Indikator Kesesuaian Berdasarkan Kondisi Akomodasi.....	86
Tabel IV. 11	: Indikator Kesesuaian Berdasarkan Kondisi Rumah Makan Dan Restoran.....	87
Tabel IV. 12	: Indikator Kesesuaian Berdasarkan Kondisi Sarana.....	88
Tabel IV. 13	: Indikator Kesesuaian Berdasarkan Kondisi Prasarana .....	88
Tabel IV. 14	: Indikator Kesesuaian Berdasarkan Informasi Pariwisata.....	89
Tabel IV. 15	: Indikator Kesesuaian Berdasarkan Keamanan Kawasan.....	90
Tabel IV. 16	: Indikator Kesesuaian Berdasarkan Kenyamanan Kawasan .....	90
Tabel IV. 17	: Indikator Kesesuaian Berdasarkan Kebersihan Kawasan.....	91
Tabel IV. 18	: Indikator Kesesuaian Berdasarkan Biaya Yang Dikeluarkan.....	91
Tabel IV. 19	: Persentase Kesesuaian Fungsi Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial sebagai PenunjangPariwisata.....	93

## DAFTAR GAMBAR

Gambar I. 1	: Peta Administrasi Kota Yogyakarta .....	6
Gambar I. 2	: Peta Administrasi Kelurahan Sosromenduran .....	7
Gambar I. 3	: Peta Ruang Lingkup Penelitian.....	8
Gambar I. 4	: Kerangka Pikir .....	10
Gambar I. 5	: Teknik Sampling .....	14
Gambar I. 6	: Kerangka Analisis .....	20
Gambar II. 1	: Kegiatan Komersial Berdasarkan Pola Perkembangan.....	30
Gambar II. 2	: Struktur Akomodasi Pariwisata .....	36
Gambar III. 1	: Gerbang Masuk Kawasan Sosrowijayan.....	41
Gambar III. 2	: Letak Kawasan Sosrowijayan .....	43
Gambar III. 3	: Pemanfaatan Ruang di Kawasan Sosrowijayan.....	46
Gambar III. 4	: Hotel di Kawasan Sosrowijayan.....	48
Gambar III. 5	: Usaha Makan dan Minum/ Restoran di Kawasan Sosrowijayan .....	48
Gambar III. 6	: Penyewaan Kendaraan di Kawasan Sosrowijayan.....	49
Gambar III. 7	: <i>Salon/Spa/Massage</i> di Kawasan Sosrowijayan.....	50
Gambar III. 8	: Toko Kelontong/ Minimarket di Kawasan Sosrowijayan .....	50
Gambar IV. 1	: Peta Pemanfaatan Ruang di Kawasan Sosrowijayan.....	52
Gambar IV. 2	: Peta Rencana Guna Lahan di Kawasan Sosrowijayan.....	53
Gambar IV. 3	: Peta Guna Lahan Eksisting di Kawasan Sosrowijayan.....	53
Gambar IV. 4	: Peta Daya Dukung Kawasan Sosrowijayan .....	54
Gambar IV. 5	: Grafik Persentase Jenis-Jenis Kegiatan Komersial .....	56
Gambar IV. 6	: Persebaran Kegiatan Komersial di Kawasan Sosrowijayan .....	58
Gambar IV. 7	: Proporsi Kegiatan Komersial Hotel Berbintang di Kawasan Sosrowijayan .....	59
Gambar IV. 8	: Persebaran Kegiatan Komersial (Hotel) di Kawasan Sosrowijayan .....	60
Gambar IV. 9	: Proporsi Kegiatan Komersial Melati dan <i>Homestay</i> di Kawasan Sosrowijayan .....	61
Gambar IV. 10	: Persebaran Losmen dan <i>Homestay</i> di Kawasan Sosrowijayan.....	63
Gambar IV. 11	: Persebaran Kafe dan Rumah Makan/ Restoran di Kawasan Sosrowijayan.....	65
Gambar IV. 12	: Skala Pelayanan Kegiatan Komersial di Kawasan Sosrowijayan .....	66
Gambar IV. 13	: Grafik Persentase Kegiatan Komersial Melayani Online .....	67
Gambar IV. 14	: Penginapan yang Melayani <i>Booking Online</i> di Kawasan Sosrowijayan .....	68
Gambar IV. 15	: Grafik Alasan Pemilihan Lokasi Kegiatan Komersial.....	69

Gambar IV. 16 : Grafik Kepemilikan Usaha.....	70
Gambar IV. 17 : Grafik Waktu Operasional Kegiatan Komersial .....	70
Gambar IV. 18 : Grafik Persentase Fungsi Bangunan di Kawasan Sosrowijayan.....	71
Gambar IV. 19 : Peta Fungsi Bangunan di Kawasan Sosrowijayan .....	72
Gambar IV. 20 : Grafik Persentase Status Kepemilikan Lahan Usaha.....	73
Gambar IV. 21 : Grafik Persentase Alasan Berdirinya Kegiatan Usaha.....	74
Gambar IV. 22 : Grafik Persentase Kegiatan Komersial Berdasarkan Lamanya Usaha Berdiri....	75
Gambar IV. 23 : Grafik Penggunaan Lahan Sebelum Adanya Kegiatan Komersial .....	76
Gambar IV. 24 : Grafik Persentase Target Utama Konsumen .....	77
Gambar IV. 25 : Lokasi Wisata di Kota Yogyakarta.....	81
Gambar IV. 26 : Grafik Persentase Kendaraan yang Digunakan Wisawatan di Kawasan Sosrowijayan .....	83
Gambar IV. 27 : Kondisi Jalan di Kawasan Sosrowijayan .....	84
Gambar IV. 28 : Grafik Persentase Alasan Pemilihan Akomodasi .....	85
Gambar IV. 29 : Grafik Persentase Cara Mendapatkan Akomodasi di Kawasan Sosrowijayan ....	86
Gambar IV. 30 : Perbaikan Penunjang Pariwisata di Kawasan Sosrowijayan .....	89