

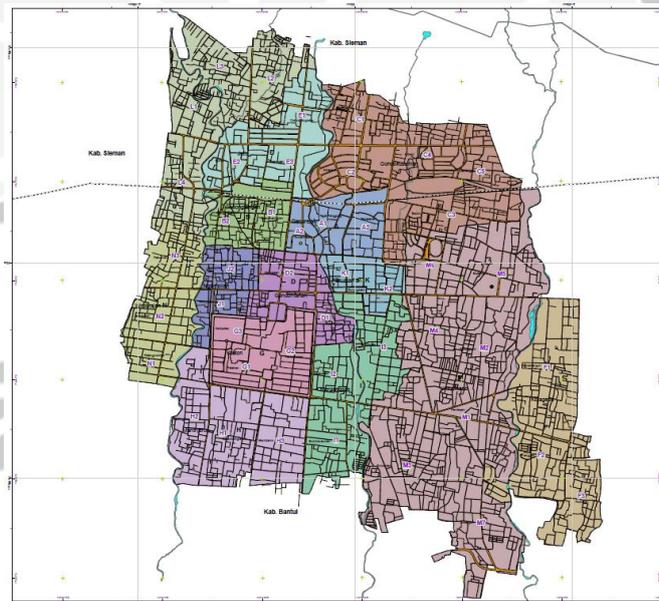
BAB III

TINJAUAN WILAYAH YOGYAKARTA

3.1 TINJAUAN UMUM WILAYAH YOGYAKARTA

3.1.1 Kondisi Geografis dan Administrasi

Kota Yogyakarta terletak di bagian tengah-selatan Pulau Jawa dengan luas 32,50 km². Kota Yogyakarta secara geografis terletak pada 8° 30' - 7° 20' Lintang Selatan dan 109° 40' - 111° 0' Bujur Timur. Topografi kota Yogyakarta mempunyai tinggi rata-rata 113m di atas permukaan laut, permukaan tanah relatif datar dengan kemiringan 1% ke arah selatan. Iklim yang ada di Yogyakarta merupakan iklim tropis lembab dengan curah hujan 117 mm/tahun. Kelembaban udara di Yogyakarta mencapai 97% dengan suhu rata-rata 23°C-30°C.



Gambar 3.1 Peta Kota Yogyakarta

Sumber : Bappeda Kota Yogyakarta tahun 2015

Batas Administrasi

Sebelah Utara :Kecamatan Mlati dan Kecamatan Depok (Kabupaten Sleman)

Sebelah Timur :Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Kasihan dan Kecamatan Sewon (Kabupaten Bantul)

Sebelah Barat :Kecamatan Kasihan (Kabupaten Bantul) dan Kecamatan Gamping (Kabupaten Sleman)

Sebelah Selatan :Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Kasihan dan Kecamatan Sewon (Kabupaten Bantul)

3.2 KRITERIA UMUM PEMILIHAN TAPAK

Pemilihan lokasi untuk taman Taman Hiburan Tematik (*Theme Park*) tidak terlepas dari kebijakan dan arahan bagian wilayah kota didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Rencana Induk Kota dengan melihat kondisi dan potensi yang lebih detail lagi. Tapak yang akan dipilih sebagai pembangunan Taman Hiburan Tematik (*Theme Park*) ini harus memenuhi beberapa kriteria yang disesuaikan dengan perancangan, sehingga maksud dan tujuan keberadaan Taman Hiburan Tematik (*Theme Park*) ini dapat tercapai. Berikut faktor-faktor yang menjadi pertimbangan pembangunan Taman Hiburan Tematik (*Theme Park*) :

- a. Tapak mudah dicapai menggunakan kendaraan pribadi maupun transportasi umum.
- b. Mempunyai luas lahan yang sesuai dengan kebutuhan.
- c. Keadaan sekitar tapak mendukung tampilan bangunan, sehingga dapat menjadi *point of interest* (titik ketertarikan).
- d. Bangunan dapat menarik perhatian dan menandai kawasan.
- e. Ketersediaan jaringan infrastruktur yang memadai seperti listrik, telepon, air bersih dan saluran pembuangan limbah.

3.3 LOKASI TERPILIH

Lokasi terpilih berada di Kecamatan Umbulharjo, kota Yogyakarta. Berdasarkan peraturan daerah kota Yogyakarta tentang rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi, Taman Hiburan Tematik (*Theme Park*) dapat menempati berbagai jenis tata guna lahan bangunan. Jenis tata guna lahan bangunan yang diizinkan untuk mendirikan bangunan Taman Hiburan Tematik adalah cagar budaya, taman hutan kota, lapangan olahraga, perumahan

kepadatan sedang dan tinggi, perdagangan dan jasa, kantor pemerintah dan swasta, sarana pendidikan, sarana transportasi, sarana kesehatan, sarana olahraga dan rekreasi, industri kecil, serta pariwisata. Kecamatan Umbulharjo didominasi oleh tata guna lahan perdagangan dan jasa, perumahan kepadatan sedang, sarana pendidikan, serta perkantoraan. Site berupa lahan kosong dengan tata guna lahan perumahan kepadatan sedang kemudian dipilih untuk dijadikan Taman Hiburan Tematik (*Theme Park*).

Tabel 3.1 Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta

No	Kegiatan	Zona		Cagar Budaya	Ruang Terbuka Hijau				Perindungan Setempat	Perumahan		Perdagangan dan Jasa	Perkantoran	Sarana Pelayanan Umum				Industri	Peruntukan Lain
		SC	RTH-1	RTH-2	RTH-3	PS	R-1	R-2	K	KT	SPU-1	SPU-2	SPU-3	SPU-4	I	PL			
9	Lapangan Football	I	X	I	X	X	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
10	Teater Terbuka	I	B	I	X	T	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
11	Taman Hiburan/Rekreasi	I	B	I	X	T	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
12	Tempat Bermain Lingkungan	I	B	I	X	T	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
13	Kebun Binatang	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

No	Kegiatan	Zona	R-2	Perumahan Kepadatan Sedang	Legenda
9	Lapangan Football	I	I	I	Pemanfaatan diizinkan
10	Teater Terbuka	I	T	T	Pemanfaatan diizinkan secara terbatas
11	Taman Hiburan/Rekreasi	I	B	B	Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat
12	Tempat Bermain Lingkungan	I	I	I	Pemanfaatan yang tidak diizinkan
13	Kebun Binatang	X	X	X	Pemanfaatan yang tidak diizinkan

Sumber : Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035

Kemudahan akses adalah hal vital dalam bangunan wisata. Lokasi terpilih memiliki akses yang mudah karena dapat dijangkau menggunakan kendaraan pribadi maupun transportasi umum. Jarak terminal Giwangan yang merupakan terminal bus tipe A ke lokasi sekitar 1.7 km dengan waktu tempuh sekitar 7 menit. Halte Trans Jogja juga berada di Jalan Tegalturi yang merupakan jalan yang berbatasan langsung dengan tapak. Jalan menuju tapak merupakan jalan arteri sekunder dengan lebar 10 meter serta sudah terdapat jalur pedestrian di kedua sisinya.

Lokasi tapak sudah mempunyai jaringan listrik, telepon, air bersih dan saluran pembuangan limbah. Tapak yang merupakan lahan kosong dan sawah mempunyai vetasi pada sisi selatan dan barat site. Vegetasi tersebut dapat berguna sebagai penahan intensitas cahaya matahari serta menyaring udara

kotor akibat aktivitas kendaraan. Bentuk lahan yang memanjang dari selatan ke utara memudahkan penerapan metafora sumbu imajiner kota Yogyakarta dimana sumbu imajiner juga memanjang dari selatan ke utara.

Kota Yogyakarta yang mempunyai banyak destinasi wisata juga merupakan potensi tapak. Destinasi wisata yang beragam serta berdekatan tentu akan mendukung kemajuan pariwisata. Tapak yang berada di kota Yogyakarta juga mendukung rencana pengembangan kota Yogyakarta yang ingin memajukan sektor pariwisata.

3.3.1 Kondisi Tapak

Lokasi tapak berada di Kelurahan Giwangan, Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta. Kecamatan Umbulharjo merupakan salah satu Kecamatan dari 14 Kecamatan di Kota Yogyakarta yang terletak di sisi selatan Kota Yogyakarta dengan ketinggian dari permukaan laut 113 M dengan Luas Wilayah ±811,4800 Ha.

Batas Wilayah Kecamatan Umbulharjo

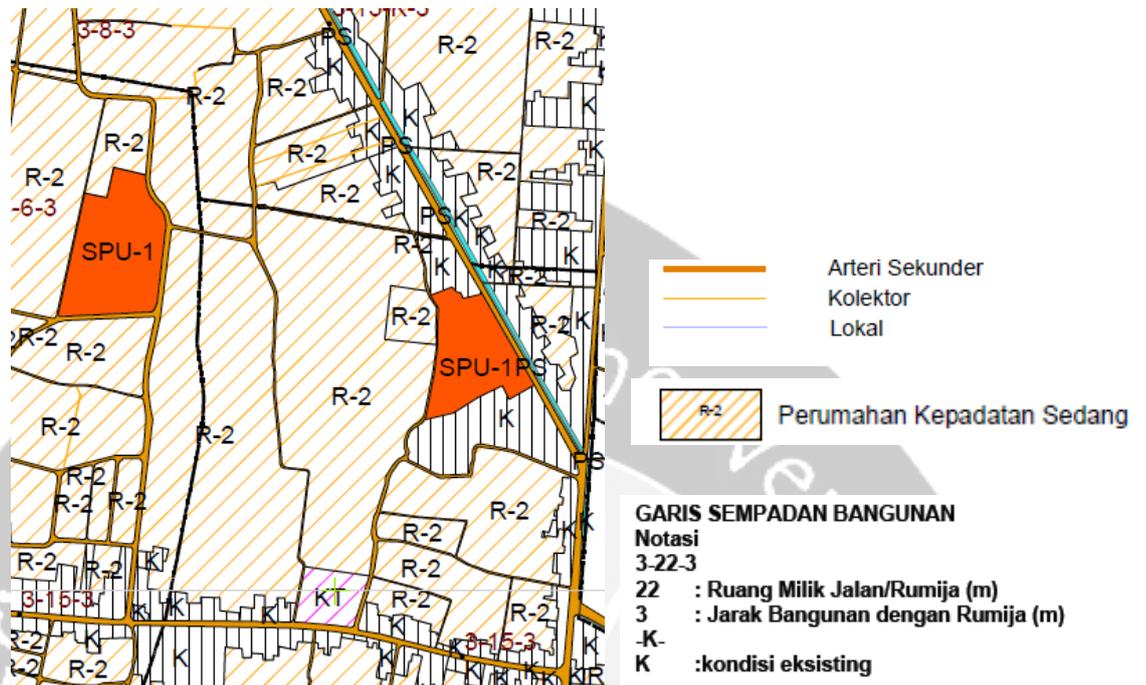
- Utara : Kecamatan Gondokusuman
- Timur : Kecamatan Kotagede
- Selatan : Kabupaten Bantul
- Barat : Kecamatan Mergangsan

Kontur Kecamatan Umbulharjo

Kontur wilayah pada tapak terpilih didominasi dengan kontur yang datar dengan beberapa bagian terdapat kontur yang bergelombang.

3.3.2 Peraturan Daerah

Kecamatan Umbulharjo mempunyai garis sempadan bangunan yang beragam. Jalan Tegalturi mempunyai rumija sebesar 15 meter dan jarak bangunan dengan rumija minimal 3 meter. Jalan Sidikan mempunyai rumija sebesar 8 meter dan jarak bangunan dengan rumija minimal 3 meter.



Gambar 3.2 Peta Rencana Pola Ruang dan Garis Sempadan Kecamatan Umbulharjo
 Sumber : Bappeda Kota Yogyakarta tahun 2015

Berdasarkan Peraturan daerah kota Yogyakarta tentang tata bangunan, zona perumahan kepadatan sedang yang berada di dalam tapak miliki ketentuan intensitas bangunan dan amplop ruang berupa :

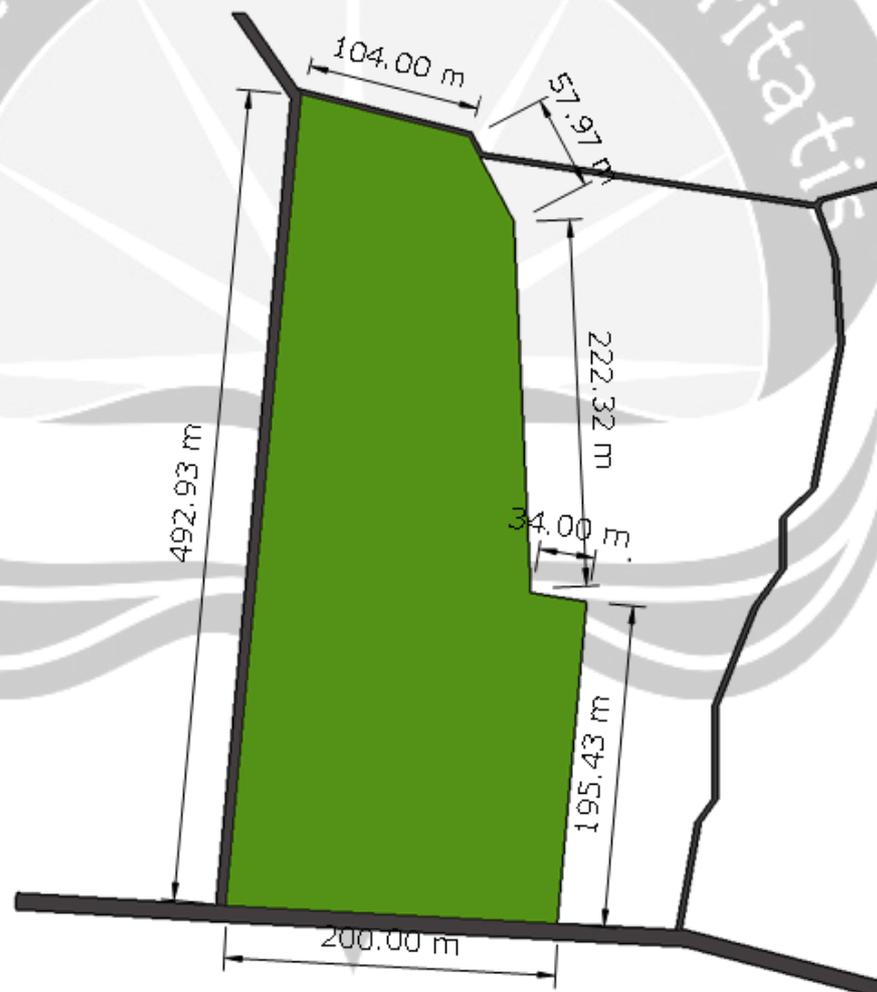
- KDB maksimal 80%
- TB maksimal 16 meter
- KLB maksimal 3,2
- KDH minimal 10%
- Lebar jalan (ROW) minimal 3 meter.
- GSB minimal 3,5 meter.

Selain itu peraturan mengenai tampilan bangunan berupa :

- Ketentuan arsitektural berlaku bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
- Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat, kecuali terdapat bangunan cagar budaya

3.3.3 Lokasi Tapak

Tapak terletak di Jalan Tegalturi dan Jalan Sidikan yang berada di Kelurahan Giwangan Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta. Tapak dilewati dengan rute bus Trans Jogja yang merupakan nilai positif Tapak dari aspek kemudahan akses. Jalan Tegalturi, Kecamatan Umbulharjo yang juga merupakan jalan arteri sekunder mempunyai 2 halte yang terletak berhadapan di selatan tapak. Tapak memiliki batas berupa perumahan warga, sarana pendidikan, serta perdagangan dan jasa. Tapak memiliki luas sebesar $\pm 80.208 \text{ m}^2$.



Gambar 3.3 Ukuran Tapak
Sumber : Data Penulis



Gambar 3.4 Lokasi Tapak

Sumber : www.google.com/earth diakses pada 07-09-2016

Tabel 3.2 Foto Sekitar Tapak

NO	FOTO	Keterangan
1	 <p data-bbox="762 1346 954 1379">View from site</p>	<p data-bbox="1241 1122 1484 1227">Timur tapak berbatasan dengan SDN giwangan.</p> <p data-bbox="1241 1267 1484 1406">Terdapat halte trans Jogja untuk akses menuju tapak</p>
2	 <p data-bbox="762 1608 954 1641">View from site</p> <p data-bbox="762 1839 954 1872">View to site</p>	<p data-bbox="1241 1413 1484 1597">Selatan tapak berbatasan dengan Jalan Tegalturi dan Pasar Ikan Higienis Yogya</p> <p data-bbox="1241 1637 1484 1709">Site berupa lahan kosong dan sawah</p>

<p>3</p>	 <p>View from site</p>  <p>View to site</p>	<p>Persimpangan jalan antara Jalan Tegalturi dan Jalan Sidikan yang menjadi batas barat tapak</p>
<p>4</p>	 <p>View from site</p>  <p>View to site</p>	<p>Jalan Sidikan dan Permukiman warga menjadi batas barat tapak Site berupa sawah</p>
<p>5</p>	 <p>View from site</p>	<p>SMK negeri 4 menjadi batas barat tapak Jalan lingkungan menjadi batas utara tapak</p>
<p>6</p>	 <p>View to site</p>	<p>Sawah dan Selokan yang ada di utara site</p>

Sumber : Dokumentasi Pribadi