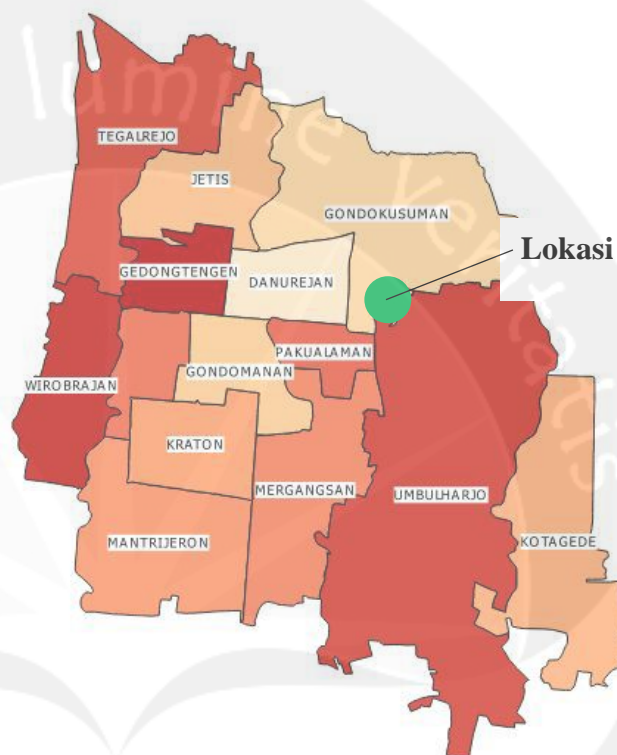


BAB III

TINJAUAN KAWASAN/WILAYAH KOTA YOGYAKARTA

3.1. Tinjauan Umum Kawasan/Wilayah

3.1.1. Tinjauan Lokasi



Gambar 15 Peta Wilayah Administrasi Kota Yogyakarta

Sumber: Kota Yogyakarta dalam Angka 2017, Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Yogyakarta

Pemilihan lokasi berada di Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta. Kecamatan Gondomanan merupakan salah satu daerah yang menjadi pusat pelayanan Kota Yogyakarta. Dengan skala pelayanan tingkat kota, kegiatan yang dikembangkan di Kecamatan Gondokusuman adalah kegiatan jasa dan perdagangan skala kota, regional dan internasional, kegiatan pemerintahan kota serta sarana pelayanan umum dan fasilitas sosial dengan skala pelayanan tingkat kota.

Kriteria dan alasan pemilihan lokasi adalah sebagai berikut:

1. Lokasi site berada di Kota Yogyakarta yang termasuk dalam kawasan daerah istimewa dimana nilai-nilai kearifan lokal sangat dihargai dan keberpihakan terhadap rakyat lebih diutamakan.
2. Kedekatan dengan sarana fasilitas umum penunjang seperti: pusat pemerintahan, fasilitas pendidikan (SMA/SMK dan Perguruan Tinggi), sarana transportasi, ruang terbuka hijau, fasilitas perdagangan dan jasa, perkantoran dan perumahan akan mendukung terciptanya pusat pelayanan kota yang terintegrasi.
3. Lokasi berada di daerah pusat pelayanan Kota Yogyakarta yang mengutamakan pembangunan fasilitas pelayanan umum sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
4. Aksesibilitas, kemudahan dalam pencapaian menuju lokasi karena berada di pusat kota dengan kondisi jalan 85 persen baik⁷.
5. Lokasi memiliki jaringan infrastruktur kota yang memadai antara lain: jaringan air bersih, jaringan pembuangan sampah, jaringan drainase, jaringan listrik dan jaringan internet.

3.2. Tinjauan Terhadap Peraturan Daerah dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta

Secara umum Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta mengatur ketentuan tata bangunan mulai dari bentuk, besaran, peletakan, ketinggian bangunan dan tampilan bangunan pada suatu persil/tapak. Pengaturannya merujuk pada norma perancangan kota (*urban design*).

Menurut perencanaannya Kecamatan Gondokusuman diperuntukan untuk pembangunan fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, sarana transportasi, fasilitas perkantoran, fasilitas perdagangan dan jasa, fasilitas olah raga dan rekreasi, ruang terbuka hijau dan perumahan. Sedangkan berdasarkan

⁷ Kota Yogyakarta dalam Angka 2017

peruntukan lahannya, *Creative Media Center* termasuk dalam Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU) dengan subzona sarana pendidikan (SPU-1) dimana diatur dengan ketentuan Peraturan Daerah RTRW Kota Yogyakarta sebagai berikut⁸:

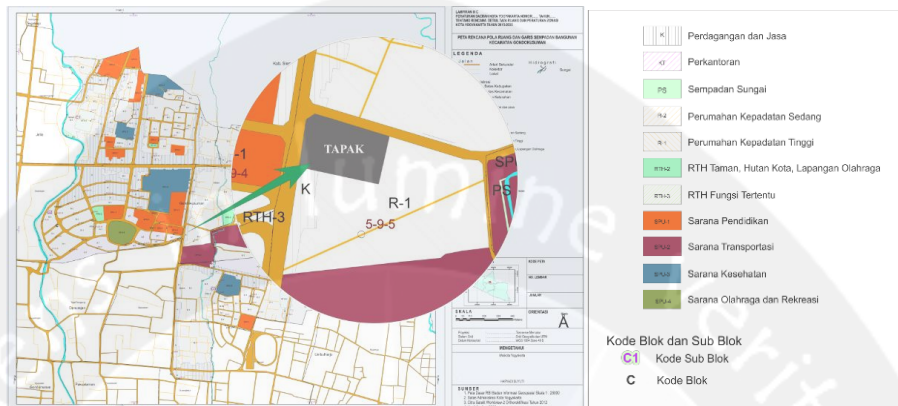
1. Ketentuan Intensitas Bangunan dan amplop ruang
 - a. KDB maksimal 80%
 - b. TB maksimal 24 meter
 - c. KLB maksimal 4,2
 - d. KDH minimal 10%
 - e. Lebar jalan (ROW) minimal 4 meter
 - f. GSB minimal 5 meter
2. Tampilan Bangunan
 - a. Ketentuan arsitektural berlaku bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
 - b. Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat, kecuali terdapat bangunan cagar budaya.

Sedangkan menurut Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2015 ketentuan prasarana dan sarana minimal pada subzona Sarana Pelayanan Umum pada BWP Kota Yogyakarta yang harus dipenuhi adalah:

1. Sarana parkir kendaraan yang dapat dipakai bersama kegiatan lain dan dapat berbentuk RTH Taman
2. Pos keamanan
3. Tempat ibadah
4. Toilet/WC umum
5. Halte angkutan umum
6. Kantin/warung makan

⁸ Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta 2015-2035

3.5. Pemilihan Tapak



Gambar 17 Pemilihan Lokasi Tapak

Sumber: Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta 2015-2035

Berdasarkan pertimbangan tersebut penulis juga mempertimbangkan kriteria penting sebagai berikut:

a. Aksesibilitas

Site dapat diakses secara langsung dari jalan arteri skunder (jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo) sehingga memudahkan akses pencapaian. Selain itu, letak site dapat dilalui kendaraan roda dua dan empat, termasuk mobil ambulans, truk pengangkut sampah dan mobil pemadam kebakaran.

b. Letak yang Strategis

Site merupakan tempat strategis karena berada di wilayah pusat kota dan berdekatan dengan fasilitas umum penunjang seperti: pusat pemerintahan, pusat perdagangan dan jasa, pusat perhubungan, fasilitas pendidikan dan komunikasi.

Kedekatan tapak dengan pusat pemerintahan dan fasilitas pendidikan sangat mendukung terciptanya sebuah kawasan kota yang terintegrasi.

Dengan kerjasama antara pemerintah, swasta dan universitas (layanan pendidikan) tentu akan mempercepat perkembangan industri kreatif.

c. Kesesuaian Terhadap Peraturan Daerah

Lokasi berada pada zona perdagangan dan jasa serta zona perumahan kepadatan tinggi namun pembangunan sarana pelayanan umum (pelayanan pendidikan **diizinkan pada zona perdagangan** dan jasa serta **izin penggunaan bersyarat pada zona perumahan kepadatan tinggi**).

Tabel 4 Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035

No	Kegiatan	Zona	Cagar Budaya	Ruang Terbuka Hijau			Perlindungan Setempat	Perumahan		Perdagangan dan Jasa	
			SC	RTH-1	RTH-2	RTH-3	PS	R-1	R-2	K	J
			Cagar Budaya Bersejarah & Pengetahuan	Kebun Binatang	Taman, Hutan Kota, Lapangan Olah Raga	Fungsi Tertentu (Makam)	Sempadan Sungai	Perumahan Kepadatan Tinggi	Perumahan Kepadatan Sedang	Perdagangan	Jasa
1	PELAYANAN PENDIDIKAN										
1	Play Group, TK, PAUD, dan Pendidikan Khusus	B	X	X	X	X	I	I	I	I	I
2	Pendidikan Dasar	B	X	X	X	X	I	I	I	I	I
3	Pendidikan Menengah	B	X	X	X	X	B	B	I	I	I
4	Pendidikan Tinggi	B	X	X	X	X	B	B	I	I	I
5	Sekolah Agama/Pesantren	B	X	X	X	X	I	I	I	I	I
6	Tempat Kursus, Lembaga Pendidikan, Lembaga Pelatihan	B	X	X	X	X	B	B	I	I	I
7	Islamic Centre	B	X	X	X	X	I	I	I	I	I

Sumber: Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta 2015-2035

Pada sebagian lokasi tapak sudah berdiri bangunan perumahan namun dengan jalur negosiasi kepada masyarakat dan pemerintah dengan melakukan pembebasan lahan dan menyiapkan tempat relokasi yang layak, misalnya dengan pengajuan konsep hunian vertikal masih dimungkinkan.

3.6. Kondisi Eksisting Tapak Terpilih

Tapak berada di jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta dengan batas berikut:

Barat : Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No 12 klitren

Timur : Permukiman

Selatan: Permukiman

Utara : Jl. Kusbini



Gambar 18 Kondisi Existing Tapak

Sumber: maps.google.com