

BAB III

TINJAUAN WILAYAH KABUPATEN BANTUL

3.1 Tinjauan Lokasi Kabupaten Bantul

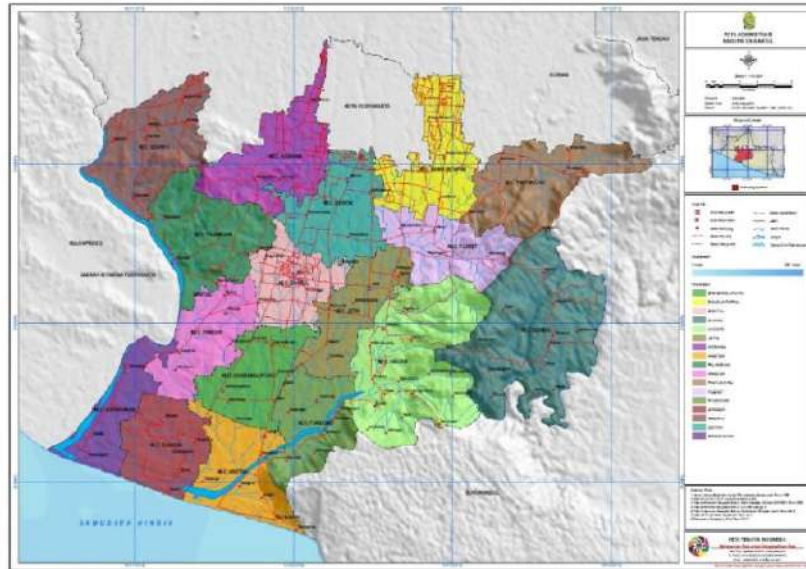
3.1.1 Kondisi Geografis

Kabupaten Bantul merupakan salah satu wilayah kabupaten yang berada pada Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Apabila dilihat dari bentang alamnya, wilayah kabupaten Bantul terletak pada daerah dataran pada bagian tengah dan utara, kawasan pesisir pada bagian selatan, serta daerah perbukitan pada bagian timur dan barat. Kabupaten Bantul terletak antara 07° 44' 04" – 08° 00' 27" Lintang Selatan dan 110° 12' 34" – 110° 31' 08" Bujur Timur. Batas – batas wilayah kabupaten Bantul adalah sebagai berikut :

Batas Utara	: Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman
Batas Timur	: Kabupaten Gunung Kidul
Batas Selatan	: Samudra Indonesia
Batas Barat	: Kabupaten Kulon Progo

3.1.2 Kondisi Administratif

Kabupaten Bantul memiliki luas wilayah 504,47 km², secara administratif kabupaten Bantul terdiri dari 17 kecamatan, yang terbagi kembali menjadi 75 desa/kalurahan dan 933 padukuhan. Pada wilayah kabupaten Bantul desa – desa terbagi berdasarkan statusnya, terdapat desa perkotaan dan desa pedesaan. Jumlah wilayah perkotaan mencapai 41 desa/kalurahan dan wilayah perdesaan pada 34 desa/kalurahan.



Gambar 3.1.1 Peta Administrasi Kabupaten Bantul

Sumber : Peta Tematik Indonesia

3.1.3 Kondisi Klimatologis

Menurut klasifikasi iklim Koppen, Bantul memiliki iklim muson tropis. Sama seperti kabupaten – kabupaten lain di Indonesia, musim hujan pada wilayah kabupaten Bantul menurut data dimulai bulan Oktober hingga Maret, serta musim kemarau bulan April hingga September. Rata – rata curah hujan di kabupaten Bantul mencapai 90,76 mm, dan curah hujan tertinggi pada bulan Desember, Januari, dan Februari. Untuk suhu udara relatif sama sepanjang tahun dengan suhu rata – rata mencapai 30°C.

3.2 Sebaran Harga Perumahan

Berikut ini merupakan pemetaan sebaran harga rumah pada Kabupaten Bantul :

No	Kecamatan	Tipe Rumah	Variasi Harga (Rp)
1	Srandakan	36/72	200
2	Sanden	36/72	269
3	Kretek	-	-
4	Pundong	36/72	171
5	Bambanglipuro	45/68	235
6	Pandak	36/72	175
7	Pajangan	36/72, 39/60	150, 190
8	Bantul	36/72	307
9	Jetis	-	-

10	Imogiri	36/72	325
11	Dlingo	36/72, 45/84	288, 320
12	Banguntapan	36/72	265
13	Pleret	-	-
14	Piyungan	45/78	350
15	Sewon	36/72, 40/78	287, 310
16	Kasih	36/72, 45/71	291, 325
17	Sedayu	30/60, 45/77	155, 275

Table 3.2.1 Sebaran Harga Perumahan

Sumber : rumah123, lamudi, olx

Berdasarkan data yang telah dikumpulkan, terdapat beberapa kecamatan seperti kecamatan Pundong, kecamatan Pandak, kecamatan Pajangan, serta kecamatan Sedayu yang memiliki variasi harga cukup rendah. Penentuan tapak pada perancangan ini akan memilih lokasi kecamatan Pajangan karena dirasa cocok dengan data yang telah didapat dan mengingat peruntukkan perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah. Menurut data RTRW Kabupaten Bantul, kecamatan Pajangan memiliki zona peruntukkan permukiman terbesar dibandingkan dengan kecamatan lainnya.

3.3 Tinjauan Lokasi Kecamatan Pajangan

3.2.1 Kondisi Geografis

Kecamatan Pajangan berada pada barat Kecamatan Bantul dengan , dengan penduduk sejumlah 64,365 jiwa dan kepadatan penduduk mencapai 1,936 jiwa/km². Jarak kecamatan Pajangan hingga Ibukota kabupaten Bantul yang berada pada kecamatan Bantul mencapai 4 km. Batas – batas wilayah pada kecamatan Pajangan sebagai berikut :

Batas Utara : Kecamatan Sedayu, Kecamatan Kasihan

Batas Timur : Kecamatan Bantul

Batas Selatan : Kecamatan Pandak

Batas Barat : Sungai Progo, Kabupaten Kulonprogo

3.2.2 Kondisi Administratif

Kecamatan Pajangan terletak di sebelah barat Ibukota Kabupaten Bantul. Secara Administratif kecamatan Pajangan terdiri dari 3 desa, 55 dusun, dengan luas wilayah mencapai 33.25 km².



Gambar 3.2.1 Peta Administrasi Kecamatan Pajangan

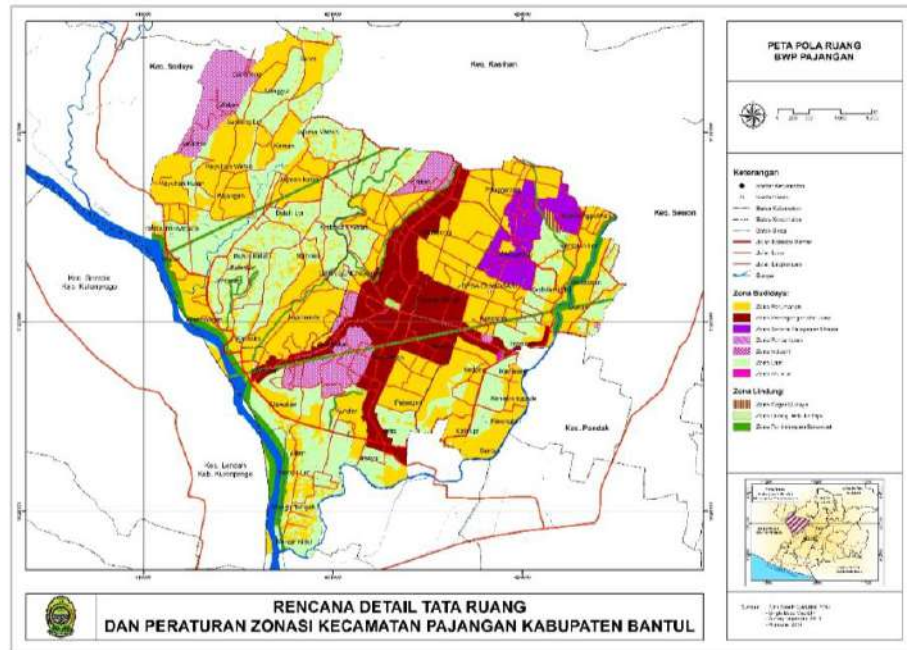
Sumber : Peta Tematik Indonesia

3.2.3 Kondisi Klimatologis

Kecamatan Pajangan yang berada di dataran rendah di daerah tropis memberikan iklim yang tergolong panas. Suhu pada kecamatan Pajangan tertinggi mencapai 32°C dan suhu terendah mencapai 23°C.

3.4 Tinjauan Lokasi Tapak

3.3.1 Tapak Pilihan



Gambar 1.3.1 RDTR Kecamatan Pajangan

Sumber : kabupaten Bantul

Berdasarkan RDTR dan Peraturan Zonasi Kecamatan Pajangan, wilayah tapak pilihan merupakan zona peruntukan perumahan. Kondisi site merupakan area persawahan dan tanah kosong, serta pilihan tapak merupakan area dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas dan dapat memenuhi kriteria perumahan untuk kalangan menengah ke bawah.

3.3.2 Kriteria Tapak Pilihan

No	Data	Kriteria
1	Lokasi Tapak	Lokasi tapak berada pada kawasan yang cukup strategis serta sesuai dengan peraturan perencanaan permukiman Kab. Bantul
2	Akses	Memiliki akses yang cukup mudah
3	PSU	Dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas

Table 3.3.1 Kriteria Tapak

Sumber : penulis

3.3.3 Tinjauan Tapak Pilihan

Pada tapak yang akan dipilih nantinya akan di bangun 2 tipe rumah bagi masyarakat menengah kebawah dengan perbandingan 2 : 3, 2 unit rumah tipe 45, 3 unit rumah tipe 36, dengan proyeksi jumlahan rumah mencapai 250 unit.



Gambar 3.3.2 Data Tapak

Sumber : Penulis

Tapak pilihan berada pada jalan kolektor lokal tepatnya Jl. Pajangan, Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan luasan $\pm 34.100 \text{ m}^2$. Batasan – batasan site data tapak yang dipilih sebagai berikut :

Batas Utara	: TK Masyithoh Gemahan
Batas Timur	: Sawah (Zona Tanaman Pangan)
Batas Selatan	: Rumah warga
Batas Barat	: Rumah warga, sawah

Berdasarkan Ketentuan Umum Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010 – 2030 memiliki ketentuan sebagai berikut :

KDB Maksimal	: 50%
KLB Maksimal	: 180%
KDH Minimal	: 20%

Berdasarkan Ketentuan Umum Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 5 Pasal 21 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Perumahan untuk ketentuan bangunan :

- a. Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis.
- b. Panjang deret kapling paling tinggi 100 (seratus) meter sehingga panjang jalan pembagi mencapai 100 (seratus) meter harus bertemu dengan jalan lingkungan atau dengan jalan masuk.
- c. Garis sempadan bangunan diukur dari as jalan sebesar lebar jalan.



Gambar 3.3.3 Sisi Utara Tapak
Sumber : dokumentasi penulis



Gambar 3.3.4 Sisi Timur Tapak
Sumber : dokumentasi penulis



Gambar 3.3.5 Sisi Barat Tapak
Sumber : dokumentasi penulis



Gambar 3.3.6 Sisi Selatan Tapak
Sumber : dokumentasi penulis



Gambar 3.3.7 Sisi Barat Tapak
Sumber : dokumentasi penulis



Gambar 3.3.8 Sisi Selatan Tapak
Sumber : dokumentasi penulis



Gambar 3.3.9 Sebaran Fasilitas

Sumber : penulis

- TK Masyithoh Gemahan : 200 m
- SD Muhammadiyah Kalakijo : 850 m
- SMA 1 Negeri : 650 m
- Puskesmas Pajangan : 2 km
- Pasar Pijenan : 1,8 km