

BAB III

TINJAUAN KAWASAN

3.1 Tinjauan Umum Kawasan D.I. Yogyakarta

3.1.1. Kondisi Geografis



Gambar 3.1 Peta Daerah Istimewa Yogyakarta

Sumber: *dkkpa.jogja.prov.go.id*

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan kota yang terdapat di Indonesia dan terletak di pulau Jawa bagian tengah. Yogyakarta berbatasan dengan lautan Indonesia pada bagian selatan, bagian timur laut, tenggara, dan barat laut dibatasi oleh provinsi Jawa Tengah.

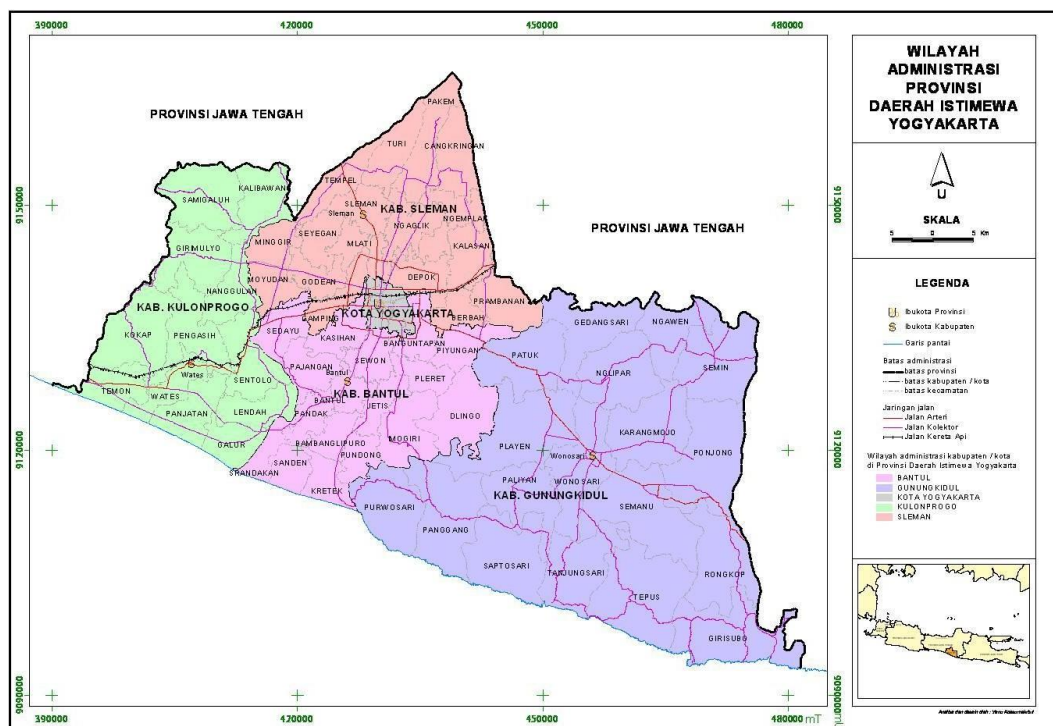
Daerah Istimewa Yogyakarta terletak diantara $110^{\circ}20'41''$ - $110^{\circ}24'14''$ Bujur Timur dan $07^{\circ}45'57''$ - $07^{\circ}50'25''$ Lintang Selatan. Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki luas $3.185,80 \text{ km}^2$ atau $0,17\%$ dari luas Indonesia ($1.860.359,67 \text{ km}^2$). Kota Yogyakarta terletak di dataran lereng Gunung Merapi yang memiliki kemiringan yang relatif datar yaitu antara 0 - 2% dan berada pada ketinggian rata-rata 114 meter dari permukaan air laut. Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki 1 (satu) kota dan 4 (empat) kabupaten yaitu Sleman, Bantul, Kulon Progo, dan Gunung Kidul. Daerah Istimewa Yogyakarta sendiri berbatasan langsung dengan beberapa wilayah yaitu: Timur laut berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Bagian tenggara berbatasan dengan Kabupaten Wonogiri, bagian barat berbatasan dengan Purworejo, dan

bagian barat laut berbatasan dengan Magelang. Yogyakarta juga memiliki 3 (tiga) sungai yang mengalir dari utara ke selatan yaitu : sungai Gadjahwong, sungai Code, dan sungai Winongo

3.1.2 Iklim

Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki iklim tropis dengan curah hujan 1500mm-4000mm setiap tahunnya. Curah hujan di Yogyakarta dalam sehari berkisar antara 0,00mm-709,00mm perharinya.

3.1.3 Pembagian Wilayah Administratif



Gambar 3.2 Pembagian wilayah administratif Daerah Istimewa Yogyakarta

Sumber: dppka.jogja.prov.go.id

Berdasarkan gambar 3.3 secara administratif Daerah Istimewa Yogyakarta terbagi menjadi 1(satu) kota dan 4 (empat) kabupaten. Tahun 2013 kecamatan di Yogyakarta sebanyak 78 kecamatan yang terbagi dalam 438 desa/kelurahan.

Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki luas lahan yang relatif kecil dibandingkan dengan beberapa daerah dan dibagi kedalam beberapa kota yaitu, Gunung Kidul, Kulon Progo, Bantul, Sleman, dan Yogyakarta. Pembagian luas tiap daerah di DIY terbagi dalam pembagian wilayah dari terluas ke terkecil, wilayah terluas yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta adalah Kabupaten Gunung Kidul, yaitu 1.485,36 km² atau 46,63 % dari

luas Daerah Istimewa Yogyakarta. Luas terkecil yang terdapat di Daerah Istimewa Yogyakarta adalah Kota Yogyakarta yaitu 32,5 km² atau 1,02 %.

3.1.3 Karakteristik Daerah Istimewa Yogyakarta

Rencana pengembangan Daerah Istimewa Yogyakarta di setiap kabupaten dan kota madya adalah sebagai berikut :

- a. Kota Yogyakarta direncanakan untuk pengembangan potensi pariwisata, bidang pendidikan, bidang perdagangan, bidang perindustrian, dan perumahan.
- b. Kabupaten Sleman direncanakan untuk pengembangan sektor pertanian, pangan, industri, pariwisata, hortikultura, bidang perdagangan, bidang pendidikan, dan perumahan.
- c. Kabupaten Bantul direncanakan untuk pengembangan sektor pertanian, potensi pariwisata, dan bidang perdagangan.
- d. Kabupaten Gunung Kidul direncanakan untuk pengembangan tenaga kerja, sektor pertanian, peternakan, perdagangan, kerajinan, dan potensi pariwisata.
- e. Kabupaten Kulon Progo direncanakan untuk pengembangan hortikultura, sektor pertanian, pertambangan, perdagangan, industri, dan potensi pariwisata.

3.2 Kriteria Pemilihan Kawasan

Dasar pemilihan lokasi Asrama Mahasiswi Kalimantan di Daerah Istimewa Yogyakarta berkaitan dengan fungsi bangunan itu sendiri dimana sebagai salah satu sarana hunian bagi mahasiswi yang sedang menempuh pendidikan ke Daerah Istimewa Yogyakarta. Pertimbangan pemilihan lokasi berkaitan dengan aspek kestrategisan dimana mudah dijangkau oleh perguruan tinggi dan universitas yang menjadi sasaran. Daerah Istimewa Yogyakarta yang merupakan kota pelajar dan pemilihan kawasan di Kabupaten Sleman dikarenakan 85% perguruan tinggi dari tingkat universitas negeri, swasta, politeknik, akademik, institut, dan pendidikan profesional berada di Kabupaten Sleman. Berdasarkan hal di atas maka terdapat acuan yang dipergunakan dalam pemilihan kawasan dan lokasi :

- a. Lokasi di daerah yang memiliki rencana dalam pemanfaatan dan pembangunan kawasan.
- b. Lokasi berada di kawasan yang menjadi tempat kegiatan mahasiswa.
- c. Lokasi berada dekat pusat kota Yogyakarta.
- d. Mudah dijangkau.

3.2.1. Kriteria Mutlak

Pemilihan dilakukan di dalam wilayah administratif dari Kabupaten Sleman. Kriteria pemilihan wilayah sebagai berikut :

- a. Tersedianya infrastruktur berupa jaringan air, jaringan aliran listrik, jaringan telepon.
- b. Wilayah yang dipilih termasuk sub-urban yaitu perbatasan antara kota dan desa kawasan pemekaran Kota Yogyakarta karena kawasan sub-urban merupakan kawasan yang perlu adanya kesetaraan pembangunan dan pada kawasan sub-urban dapat dimanfaatkan untuk pembangunan hunian bagi semua kalangan masyarakat selain itu terjadi keteraturan lokasi dan penempatan pengelompokan permukiman bagi penduduk.

3.2.2 Kriteria Tidak Mutlak

- a. Terdapat banyak lahan kosong yang dapat digunakan.
- b. Memiliki sarana dan prasarana yang lengkap sebagai penunjang.
- c. Wilayah yang telah di pilih merupakan wilayah yang sudah terbangun dan memiliki fasilitas sosial.

3.3 Tinjauan Umum Wilayah Kabupaten Sleman

Kabupaten Sleman memiliki luas 57.482 ha atau 574.82 km² atau sekitar 18% dari luas wilayah DIY. Wilayah Kabupaten Sleman memiliki jarak terjauh dari utara ke selatan yaitu 32 km dan jaak dari timur ke barat 35 km. Kabupaten Sleman secara administratif terdiri dari 17 kecamatan, 86 desa, dan 1.212 padukuhan. Kecamatan di Kabupaten Sleman dibagi berdasarkan kecamatan yang paling luas yaitu Cangkringan (4.799 ha), dan yang paling sempit adalah Kecamatan Berebah (2.299 ha). Kabupaten Sleman dibagi dalam tingkat padukuhan terbanyak adalah Tempel (98 Padukuhan) dan untuk padukuhan paling sedikit adalah Turi (54 Padukuhan). Kecamatan dengan jumlah desa terbanyak adalah temp (8 desa), sedangkan desa paling sedikit Depok (3 desa).

3.3.1 Keadaan Geografis Kabupaten Sleman

Kabupaten Sleman berada di antara 107°15'03''-100°29'30'' Bujur Timur dan 7°34'51''-7°47'03'' Lintang Selatan. Kabupaten Sleman di sebelah utara batasan dengan Kabupaten Magelang, Kabupaten Boyolali dan provinsi Jawa tengah. Kabupaten Sleman pada bagian timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, provinsi Jawa Tengah, dan bagian barat pada Kabupaten Sleman berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, D.I. Yogyakarta, dan Kabupaten Magelang.

3.3.2 Administratif

Kabupaten Sleman secara administratif terdiri dari 17 kecamatan dengan 86 desa dan 1.212 padukuhan. Provinsi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta berbatasan langsung dengan semua wilayah yang terdapat di Kabupaten Sleman. Kabupaten Sleman memiliki luas kurang lebih 574.82 km² dengan jarak terjauh dari utara ke selatan yaitu 32 km dan dari timur ke barat 35 km.

3.3.3 Kondisi Penduduk

Berdasarkan data dari dinas kependudukan dan catatan sipil tahun 2011 di Kabupaten Sleman tercatat memiliki jumlah penduduk sebanyak 1.126.688 jiwa, jumlah penduduk di Kabupaten Sleman pada tahun 2011 bertambah 33.778 orang atau 2,99% yaitu 1.093.110 orang meningkat menjadi 1.126.888 orang. Mulai dari akhir tahun 2011 pertambahan jumlah penduduk di Kabupaten Sleman semakin meningkat yaitu 9.714 orang atau 0,85% bertambah dari 1.126.602 pada akhir tahun 2011 dan meningkat sampai 1.136.602 orang pada akhir tahun 2012.

Pertambahan jumlah penduduk Kabupaten Sleman dari 3 tahun terakhir rata-rata sebesar 1,53%. Pertumbuhan penduduk di Kabupaten Sleman relatif tinggi dan meningkat setiap tahunnya hal ini disebabkan karena Kabupaten Sleman yang berfungsi sebagai penyangga Kota Yogyakarta dan merupakan salah satu tujuan untuk melanjutkan pendidikan Kabupaten Sleman merupakan daerah pengembangan permukiman/perumahan yang menjadi salah satu faktor migrasi bagi penduduk dengan tingkat kelahiran yang semakin meningkat di Kabupaten Sleman.

3.3.4. Rencana Penggunaan Tata Ruang Kabupaten Sleman

Kabupaten Sleman untuk tata guna lahan berupa sawah, tegalan, pekarangan dan lain-lain. Kabupaten Sleman dapat dibagi kedalam beberapa pengelompokan pembagian wilayah tata guna lahan yaitu :

1. Potensi Pengembangan Wilayah

Kabupaten Sleman dibagi dalam beberapa pengembangan kawasan antara lain :

1. Kawasan yang dimanfaatkan untuk pertanian meliputi kawasan pertanian basah (21.113 hektar) dan pertanian kering (9.117) yang tersebar dalam 17 kecamatan.
2. Kawasan yang dimanfaatkan untuk pertambangan :
 - a) Batu kapur di Kecamatan Gamping
 - b) Breksi batu apung di Kecamatan Prambanan, dan Berbah.
 - c) Andesit di Kecamatan Tempel, Pakem, Turi, Cangkringan, Godean, Seyegen, dan Prambanan.
 - d) Tanah liat di Kecamatan Tempel, Godean, Seyegen, Sleman, Gamping, Prambanan, dan Berbah.
 - e) Pasir dan Kerikil di seluruh Kecamatan di wilayah di Kabupaten Sleman.
3. Kawasan industri meliputi lahan seluas 299 hektar di Kecamatan Gamping, Berbah, dan Kalasan.
4. Kawasan permukiman dibagi dalam kawasan pedesaan (10.232 hektar) dan kawasan perkotaan (12.590 hektar) yang tersebar dalam 17 kecamatan.
5. Kawasan pariwisata meliputi tema wisata alam, tema wisata budaya, tema wisata perkotaan dan tema wisata pertanian.
6. Kawasan hutan yaitu kawasan hutan rakyat (3.171 hektar) berada di Kecamatan Gamping, Seyegen, Prambanan, Turi, Pakem dan cangkringan.
7. Kawasan pertanahan dan keamanan meliputi :
 - a) Kompi C Batalyon Infanteri 403 Kompi Paser 2 Batalyon Kavaleri 2 di Kecamatan Gamping.
 - b) Batalyon Infanteri 403 di Kecamatan Depok
 - c) Bandar Udara Adisutjipto dan Pangkalan Udara TNI AU Adisutjipto di Kecamatan Depok dan Berbah.

2. Wilayah Rawan Bencana Alam

Kabupaten Sleman untuk wilayah kawasan rawan bencana terdiri dari :

1. Kawasan rawan bencana RTRW terbagi dalam :
 - a) Kawasan rawan tanah longsor

- b) Kawasan rawan kering
 - 2. Kawasan rawan tanah longsor kurang lebih seluas 3.303 hektar meliputi dalam wilayah :
 - a) Kecamatan Gamping
 - b) Kecamatan Prambanan
 - 3. Kawasan di Kabupaten Sleman yang rawan akan kekeringan seluas \pm 1.969 hektar di Kecamatan Prambanan.
- 3. Kawasan Lindung Geologi
 - 1. Kawasan Lindung Geologi dibagi dalam :
 - a) Kawasan dengan wilayah yang rawan bencana gunung api
 - b) Kawasan dengan rawan gempa
 - 2. Kawasan Rawan Bencana Gunung api meliputi :
 - a) Area yang berdampak langsung dengan letusan gunung api 2010 seluas \pm 1.578 hektar yang meliputi beberapa wilayah yaitu : Kecamatan Ngemplak, Pakem, dan Cangkringan.
 - b) Kawasan rawan bencana gunung api III seluas \pm 3.302 hektar meliputi wilayah Kecamatan Ngemplak, Turi, Pakem dan Cangkringan.
 - c) Kawasan rawan bencana gunung api II seluas \pm 3.279 hektar meliputi Kecamatan Ngemplak, Tempel, Turi, Pakem, dan Cangkringan.
 - d) Kawasan rawan bencana gunung api I seluas 1.357 hektar yang meliputi wilayah Kecamatan Melati, Depok, Berbah, Prambanan, Kalasan, Ngemplak, Nganglik, Tempel, Pakem dan Cangkringan.
 - 3. Kawasan rawan gempa bumi tersebar di seluruh kecamatan yang ada di Kabupaten Sleman dengan luas kurang lebih 13.782.

3.4 Pendekatan Umum Pemilihan Lokasi atau Site

Dalam pemilihan lokasi atau site beberapa hal harus diperhatikan dalam pembangunan asrama mahasiswa Kalimantan Barat di DIY antara lainnya adalah :

- 1. Aspek kesesuaian dengan tata guna lahan
Merupakan area atau wilayah yang diperuntukkan sebagai daerah permukiman
- 2. Aspek kegiatan
Harus memiliki keterkaitan antara hubungan dan fungsi kegiatan yang saling mendukung seperti kegiatan pendidikan, perdagangan dan transportasi.

3. Aspek aksesibilitas

Mudah dicapai oleh pengunjung atau pengguna baik menggunakan jalur transportasi dan memiliki kondisi prasarana jalan yang memadai dan mendukung.

4. Aspek fasilitas

Tersedianya fasilitas instruktur yang lengkap seperti jaringan aliran air bersih dan air kotor, aliran listrik, dan jalur komunikasi.

3.4.1 Pendekatan Khusus Pemilihan Lokasi Asrama

Asrama berada satu kompleks dengan perumahan dan dalam perencanaan dan pembangunan harus memperhatikan kriteria berikut :

1. Strategis
2. Mudah mencapai pusat aktivitas seperti tempat pendidikan, tempat kerja, dan pusat pelayanan lainnya.
3. Daerah berada di lingkungan yang memberikan keseimbangan sosial, keserasian, dan keterpaduan antara kawasan yang menjadi lingkungannya.
4. Tersedianya infrastruktur yang lengkap dan dapat menunjang aktivitas bagi penghuni asrama.

Perencanaan pembangunan dalam penentuan site perlu memperhatikan beberapa faktor. Menurut *Time server standard for urban design* terdapat sembilan faktor yang mendasari dalam pemilihan site yaitu :

1. Kapasitas
 - a) Analisis site harus memperhatikan kapasitas berdasarkan faktor sensitivitas sumber daya alam yang terdapat di site.
2. Kepadatan
 - a) Daya dukung lahan memungkinkan dilakukan pembangunan baru.
3. Iklim
 - a) Iklim menjadi salah satu karakter yang harus sesuai dengan penempatan fungsi sehingga pengguna dan pengunjung merasa nyaman dan aman terhadap gangguan alam.
4. Kemiringan
 - a) Rancangan bangunan ketika dirancang pada site miring harus berjenjang untuk mencegah terjadinya bencana seperti erosi, rusaknya tanaman di lereng yang dapat menyebabkan ekosistem air laut rusak dan volume air tanah berkurang.

5. Vegetasi
 - a) Vegetasi alami yang tumbuh dijadikan sebagai objek dan bagian dari bangunan. Vegetasi berfungsi dalam penyeimbangan dan tata guna lahan.
6. View
 - a) Lokasi site berada di tengah kota dan memiliki objek pandangan yang bagus secara estetika.
7. Akses
 - a) Pencapaian yang mudah bagi pengunjung ataupun pemilik asrama dan terdapat sarana pendukung transportasi yang aman dan nyaman menjadi salah satu pertimbangan dalam penentuan lokasi site.
8. Energi dan Utilitas
 - a) Lokasi dengan sarana pendukung berupa alat transportasi yang aman dan nyaman menjadi pertimbangan bagi konsumen dalam penentuan lokasi.

3.5 Kriteria Pemilihan tapak

3.5.1 Pemilihan Tapak

Pemilihan lokasi atau site asrama baik secara umum ataupun khusus dapat dibagi dalam beberapa alternatif site atau lokasi yang dipilih dalam pembangunan asrama mahasiswa yaitu:

3.5.2 Lokasi Site

Melihat dari kriteria lokasi, maka diperoleh lokasi yang tepat untuk Asrama Mahasiswa Kalimantan Barat di Daerah Istimewa Yogyakarta berada di Kabupaten Sleman dikarenakan letaknya yang sangat strategis dan menjadi salah satu daya tarik utama serta terdapat perguruan tinggi yang tersebar di Kabupaten Sleman.

1. Alternatif site 1

Berada di sekitaran kawasan Ambarukmo Plaza, dengan beberapa alasan yaitu :

- Dekat dengan pusat perbelanjaan
- Dekat dengan fasilitas pendidikan seperti : UAJY, UPN, UIN, Universitas Sanata Dharma, INSTIPER, YKPN, dan lain-lain
- Sarana transportasi yang mudah diakses dengan menggunakan angkutan umum, bus kota, dan trans jogja
- Akses menuju Malioboro yang merupakan pusat kota tidak terlalu jauh

- Dekat dengan area toko-toko seperti penjualan HP
- Akses menuju Bandara tidak terlalu jauh

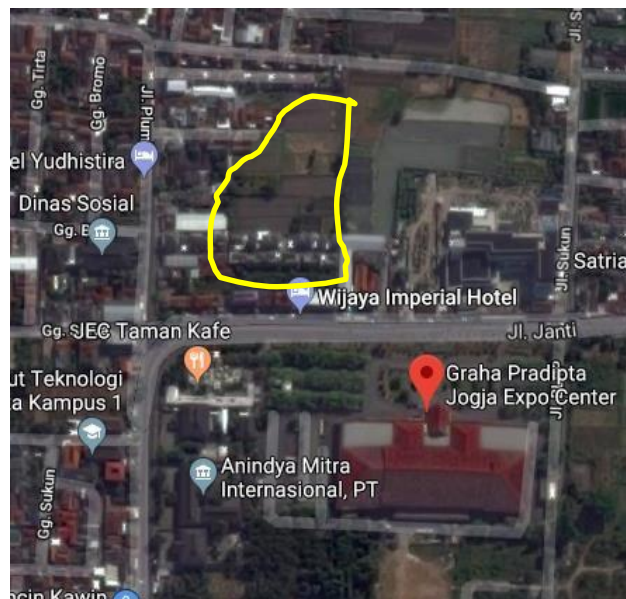


Gambar 3.3 Foto Udara Tapak Alternatif 1

Sumber: Google Earth, 2020

2. Alternatif 2 site berada di sekitar kawasan *Jogja Expo Center (JEC)*, dengan beberapa deskripsi sebagai berikut :

- Berada di area atau wilayah pusat bisnis yaitu : Jogja Expo Center (JEC)
- Berada dekat dengan fasilitas pendidikan seperti : AKAKOM, SMAN 8, dll.
- Dekat dengan hiburan yaitu Kebun Binatang Gembira Loka.
- Akses ke pusat kota (Malioboro) tidak terlalu jauh dari site.
- Akses ke bandara tidak terlalu jauh.



Gambar 3.4 Foto Udara Alternatif 2

Sumber : Google Earth, 2020

3. Alternatif 3 site berada di kawasan *Saphir Square*, dengan deskripsi site sebagai berikut :

- Site berada dekat dengan pusat perbelanjaan *Saphir Square*.
- Berada dekat dengan fasilitas pendidikan yaitu UKDW, AA YKPN, UIN, dll.
- Sarana transportasi yang mudah di akses oleh pengunjung ataupun penghuni Asrama seperti (bus kota, Trans Jogja, dan angkutan umum lainnya).
- Akses untuk menuju malioboro yang merupakan pusat dari Kota Yogyakarta tidak terlalu jauh.
- Akses untuk menuju Bandara tidak terlalu jauh bagi penghuni asrama.

3.5.3 Skoring Tapak

Berdasarkan beberapa aspek yang dijadikan acuan dalam penentuan site dan lokasi maka yang harus dipertimbangkan dalam alternatif diatas yaitu :

Tabel 3. 1 Analisi Penentuan Lokasi

Pertimbangan Lokasi	I	II	III
Memiliki akses yang baik dan fasilitas berupa sarana dan prasarana mudah dicapai oleh penghuni atau pengunjung	5	1	5
Dekat dengan perguruan tinggi atau area pendidikan dan strategis dengan masyarakat sekitar	5	1	3
Sarana dan prasarana memadai	5	3	5
Mampu menunjukkan fungsi bangunan dari segi arsitektural yang dapat di lihat dan di tinjau dari kondisi lahan, visualnya dan sebagainya.	5	3	5
Luasan tapak memenuhi dalam syarat yang di tentukan	5	5	3
Infrastruktur yang ada dapat menunjang	5	5	5
Kesesuaian terhadap fungsi bangunan dan kegiatan yang ada	5	5	5
Kondisi lingkungan dan luasan pad alokasi site dapat memenuhi semua kegiatan yang telah direncanakan sampai masa mendatang.	5	3	5
Jumlah	40	26	36

Sumber : Analisis Penulis, 2020

- Keterangan : 1 = Buruk
 2 = Cukup Buruk
 3 = Cukup
 4 = Baik
 5 = Sangat Baik

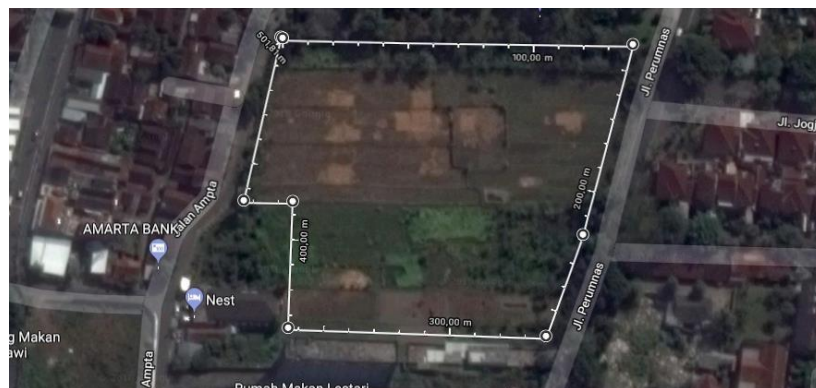
3.6 Tapak Terpilih

Berdasarkan hasil penilaian dalam penentuan lokasi site dalam pembangunan Asrama Mahasiswi Kalimantan Barat di Yogyakarta adalah alternatif site I yang berlokasi di Jl. Laksada Adisucipto di kawasan Depok Sleman.

Tabel 3. 2 Analisi Tapak Terpilih

Pertimbangan	Skor
Memiliki akses dan mudah dicapai menggunakan sarana umum	√
Dekat dengan sarana pendidikan dan institusi pendidikan dan letaknya strategis dengan masyarakat sekitar lokasi	√
Sarana dan prasarana memadai	√
Secara arsitektural dapat menunjukkan fungsi bangunan yang ditinjau dari kondisi lahan, visual dan sebagainya	√
Luasan tapak memenuhi syarat	√
Memiliki kesesuaian dengan kegiatan dan fungsi bangunannya	√
Kondisi lingkungan harus dapat memenuhi semua aktifitas yang ada sesuai dengan kegiatan yang telah direncanakan sampai masa mendatang.	√

Sumber : Analisis Penulis, 2020



Gambar 3.5 Lokasi Tapak yang Terpilih

Sumber : Google Earth, 2020

Site terletak di Jalan Laksda Adisucipto yang merupakan bagian dari daerah yang memiliki tingkat pertumbuhan yang cepat. Keberadaan Asrama Mahasiswi memberikan keuntungan yang cukup besar karena berada di Jl. Laksda Adisucipto dimana sekitar site memiliki fungsi yang saling berkaitan satu dengan lainnya antara lain : pendidikan, pelayanan kesehatan, permukiman, perdagangan, dan kegiatan pemerintahan. Kontur site yang relatif datar dapat memberikan keuntungan untuk memberikan kenyamanan bagi penghuni dan pengunjung. Permasalahan yang perlu di selesaikan yaitu pengolahan lanscape agar kenyamanan dari penghuni dapat terjaga.

Lokasi site berada di Jalan Laksda Adisucipto yang memiliki luasan site sebesar $\pm 16.686 \text{ m}^2$ dan memiliki batas sebagai berikut :

- a. Batas Utara : Wisma Joglo.
- b. Batas Timur : Perumahan Joglo.
- c. Batas Selatan : Jl. Laksda Adisucipto.
- d. Batas Barat : Hotel Ambarukmo dan Plaza Ambarukmo.

Bangunan yang didirikan terkait aturan setempat

- a. Tinggi bangunan yang diijinkan maksimal : 36 m.
- b. Lantai bangunan maksimal : 8 lantai.
- c. Koefisien dasar bangunan (KDB) yang diijinkan : 60 % (10.01 m^2)
- d. Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 10 m
- e. Koefisien Luas Bangunan (KLB) yang diijinkan : 4
 $16.686 \text{ m}^2 \times 4 = 40.4 \text{ m}^2$