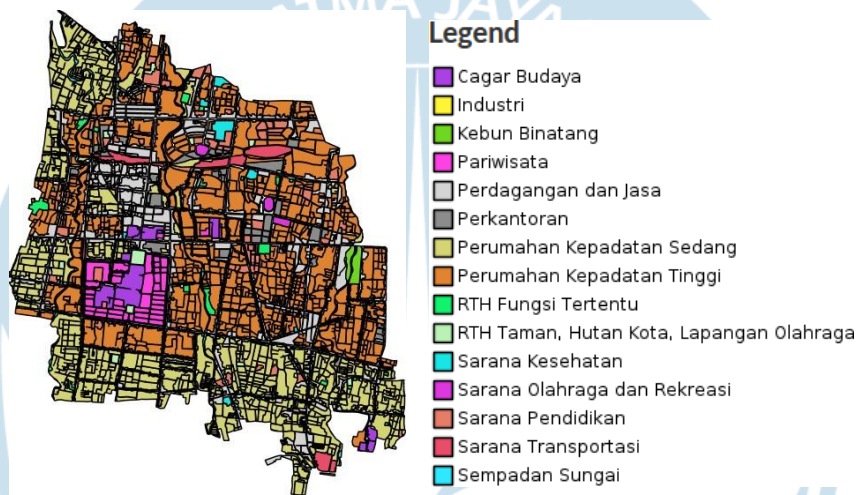


BAB III KAJIAN WILAYAH

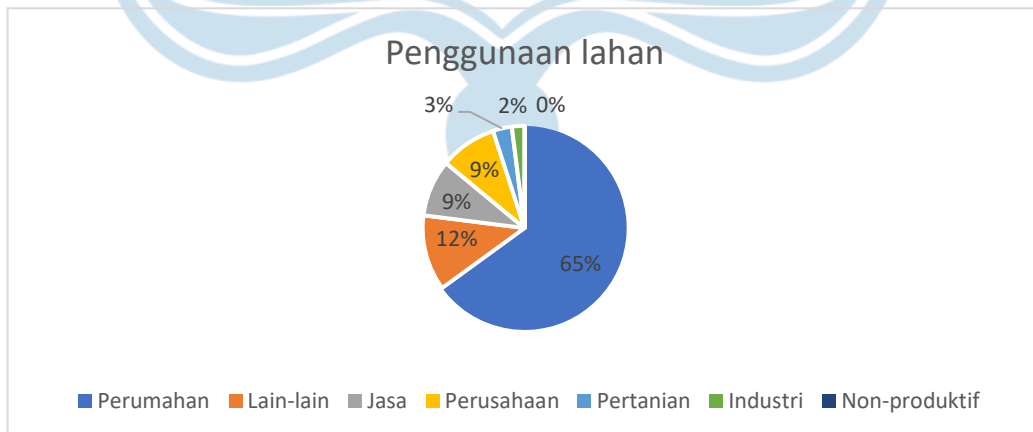
3.1. Kota Yogyakarta

Yogyakarta atau lebih sering disebut *Jogja*, mendapat berbagai macam julukan seperti Kota Pelajar, Kota Gudeg, Kota Perjuangan, Kota Pariwisata, maupun Kota Budaya. Kota Yogyakarta berkedudukan sebagai ibukota Propinsi DIY dan merupakan satu-satunya daerah tingkat II yang berstatus Kota di samping 4 daerah tingkat II lainnya yang berstatus Kabupaten.¹⁶



Gambar III.1. Peta Tata Guna Lahan Kota Yogyakarta

Sumber : http://gis.jogjaprovo.go.id/layers/geonode:pola_ruang_rdtr_kota_jogja



Gambar III.2. Diagram Tata Guna Lahan Pada Kota Yogyakarta

(Sumber : Rencana Pembangunan Kota Yogyakarta 2018)

¹⁶ Pemerintah Kota Yogyakarta (2019) Geografis; <https://www.jogjakota.go.id/pages/geografis> diakses 12 maret 2020

3.1.1. Kondisi Geografis

Kondisi dari Kota Jogja saat ini memiliki tingkat penggunaan lahan yang sudah mencapai 100 % produktif¹⁷ dengan tingkat penduduk yang padat di mana hal ini dapat dilihat pada Gambar 4.1. sedangkan tingkat RTH pada Kota Jogja saat ini kurang lebih sebesar 19% dengan rata-rata RTH publik sebesar kurang lebih 5%¹⁸. Kota Jogja memiliki tipe iklim "AM dan AW", curah hujan rata-rata 2.012 mm/thn dengan 119 hari hujan, suhu rata-rata 27,2°C dan kelembaban rata-rata 24,7%. Angin pada umumnya bertiup angin muson dan pada musim hujan bertiup angin barat daya dengan arah 220° bersifat basah dan mendatangkan hujan, pada musim kemarau bertiup angin muson tenggara yang agak kering dengan arah ± 90° - 140° dengan rata-rata kecepatan 5-16 knot/jam.

3.1.2. Wilayah Administrasi¹⁹

Kota Yogyakarta terdiri dari 14 kecamatan, 45 kelurahan, 616 RW dan 2.534 RT dengan luas wilayah 32,5 km² dari data yang disurvei hingga tahun 2018. penggunaan lahan didominasi oleh perumahan sebesar 2.101,24 ha dan pertanian 101,45 ha.

3.1.3. Kondisi Sosial-Budaya

Jumlah Penduduk Kota Yogyakarta pada tahun 2018 menurut proyeksi kependudukan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) sebanyak 427.498 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk sebanyak 13.154 Jiwa per km².

3.1.4. Peraturan pembangunan

Berdasarkan peraturan yang dicantumkan pada perda no. 2 tahun 2010 tentang RTRW menyatakan untuk pembangunan taman kota bahwa nilai KDB maksimal 10%, KLB maksimal 0,5, KDH Minimal 70% dan ketinggian bangunan setinggi 1 lantai bangunan.

¹⁷ Rencana Pembangunan Kota Yogyakarta 2018

¹⁸ Peraturan Daerah No 11 Tahun 2017 RPJMD Kota Yogyakarta 2017-2022

¹⁹ Kota Yogyakarta Dalam Angka 2019

3.2. Lokasi Site

3.2.1. Penentuan Lokasi

Berdasarkan dengan judul proyek “Taman Botani di Kota Yogyakarta” maka pemilihan lokasi berada pada lingkup yang diharuskan pada Kota Yogyakarta. Pemilihan lokasi tapak didasarkan pada keperluan dan kondisi daerah tapak yang dilakukan dengan pertimbangan tingkat kepadatan penduduk.

Berdasarkan jenis taman yang akan dibuat untuk memperkecil lingkup area tapak yang dipilih maka pemilihan area memprioritaskan pada tapak yang tidak jauh dengan Lembaga Pendidikan terutama yang memiliki Pendidikan pada bidang biologi.

Penentuan lokasi site juga dipertimbangkan terhadap potensi site yang ada

3.2.2. Pemilihan tapak

Setelah dilakukan pencarian dengan berbagai pertimbangan ditemukan 2 lokasi terpilih yaitu :

3.2.2.1. Tapak Alternative 1

Site pertama berada pada Jl. P. Mangkubumi No.5, Sosromenduran, Gedong Tengen, dengan luasan site 19.250 m² . Site ini memiliki kondisi bangunan existing berupa bangunan cagar budaya yaitu hotel toegoe tetapi saat ini dalam keadaan tidak diurus dan ditutup pagar pada sekeliling pagar.



Gambar III.3 Lokasi Site Alternative 1
Sumber : Google Maps

Site ini masuk dalam pilihan dikarenakan pada area ini dekat dengan objek kunjungan wisata yaitu malioboro disisi selatannya, area padat penduduk pada area timur dan sekitar area ini berupa bangunan komersil dan kantor sehingga membuat adanya nilai pengalaman dan tampilan baru pada lingkungan tersebut selain itu juga dapat melakukan revitalisasi pada lahan hotel toegoe untuk menjadi sebuah objek kunjungan wisata.

3.2.2.2. Tapak Alternative 2

Site ini berada pada Jl. Yos Sudarso No.9, Kotabaru, Kec. Gondokusuman, dengan luasan lahan 23,400 m². Site ini existingnya berupa lapangan terbuka yang didekatnya terdapat sebuah berbagai bangunan komersil berupa tempat makan dan olahraga, tempat ini biasa digunakan sebagai tempat bermain sepak bola dan event outdoor seperti penampilan band.



Gambar III.4. Lokasi Site Alternative 2
Sum0.ber : Google Maps

Site ini masuk dalam pilihan dikarenakan pada aera ini terdapat banyak tempat Pendidikan berupa SMA dan tidak jauh dari universitas Gadjha Mada, pada sisi selatan tempat ini terdapat stasiun kereta, dan akses untuk ketempat ini sangat banyak serta dekat dengan objek wisata malioboro di sisi barat. Pembangunan pada area ini dapat

membuat sebuah ikon baru pada kota Yogyakarta dengan tempatnya berada pada pusat kota.

3.2.2.3. Site Terpilih

Site yang didapat memiliki kelebihan dan potensinya masing-masing dimana pada site pertama memberikan tampilan dan variasi baru pada lingkungannya yang berupa area komersil serta merevitalisasi kondisi dari hotel toegoe. Pilihan alternative kedua dapat memberikan sebuah ikon baru pada kota Yogyakarta yang didukung dengan posisi site pada pusat kota.

Dari kedua alternative ini yang memiliki potensi sangat besar dan bernilai lebih berada pada site alternative pertama walaupun lingkungan sekitarnya tidak terdapat sebuah Lembaga Pendidikan seperti sekolah ataupun universitas dan hanya terdapat Universitas Gadjha Mada dengan jarak kurang lebih 3 km tetapi dikarenakan nilainya yang dimana dapat memberi variative baru dan revitalisasi pada area site membuat site ini dipilih dalam proyek.

Tabel III.1. Perbandingan Antar Tapak

Kategori	Tapak	
	Alternative 1	Alternative 2
Lokasi	lokasi tapak berada pada area perkantoran dan ada sisi selatan merupakan area kunjungan wisata malioboro	Lokasi tapak Berada pada area pusat kota memiliki akses jalur yang banyak dan fleksibel.
Kondisi site	tapak memiliki sebuah bangunan existing yang masuk dalam kategori bangunan cagar budaya. Tapak dalam keadaan tidak terurus	tapak berupa lapangan luas kosong yang difungsikan sebagai tempat digelarnya berbagai <i>event outdoor</i>

lembaga pendidikan	Keberadaan lembaga pendidikan pada area sekitar tapak tidak ada. Lembaga pendidikan terdekat hanya terdapat Universitas UGM yang berada jauh di utara tapak	Sekitar tapak terdapat beberapa SMA
potensi	tapak ini berpotensi mendapat pengunjung dari wisatawan yang akan berkunjung ke maliboro. Tapak ini juga memiliki potensi meningkatkan daya tariknya sendiri dengan keberadaan bangunan cagar budaya. Memanfaatkan tapak yang tidak terurus dan memberikan variatif kegiatan pada ruang kota di daerah tapak yang baru	tapak ini memiliki potensi untuk memiliki ikatan studi dengan SMA terdekat untuk mendapat beberapa pengunjung baik kunjungan pribadi ataupun kunjungan studi. Tapak ini memiliki akses yang mudah, posisinya mempermudah tapak ditemukan dan dapat menjadi icon kota yang baru

Sumber : Analisis Penulis

3.2.3. Data Tapak

Site ini berupa lahan yang didalamnya terdapat bangunan existing berupa bangunan cagar budaya yaitu Hotel Toegoe seluas yang keadaannya tidak terawat dan memiliki luasan lahan 19,250 m².

Lokasi site pada Jl. P. Mangkubumi No.5, Sosromenduran, kecamatan Gedong Tengen, Kota Yogyakarta, DIY

3.2.3.1. Kondisi tapak

Pada tapak saat ini dalam kondisi tidak terawat yang sekeliling site dalam keadaan tertutup pagar seng sehingga tidak dapat dimasuki, dan pada jalan pedestrian yang berada disisi barat site banyak berdiri pedagang kaki lima (PKL).

3.2.3.2. Batas Tapak

Batas batas pada tapak yaitu pada sisi utara site berbatasan dengan bangunan PLN Persero, pada sisi selatan berbatasan dengan

jalan Kleringan, pada sisi barat berbatasan dengan jalan Margo Utomo dan pada sisi timur berbatasan dengan Jl. Kp. Jogoyudan.

3.2.3.3. Peruntukan Lahan

Lahan pada site dikategorikan dengan peruntukan lahan sebagai perdagangan dan jasa yang dapat dilihat pada Gambar III.5.

3.2.3.4. Lingkungan Sekitar Site

Sekitar site memiliki pola tata ruang kota yang masuk kedalam jenis perdagangan dan jasa dengan beberapa area masuk kategori perumahan kepadatan tinggi, bangunan disekitar didominasi dengan fungsi perkantoran yang memiliki gaya bangunan kolonial.



Gambar III.5. Peta Peruntukan Lahan Kota Yogyakarta

Sumber : Peraturan Daerah Kota Yogyakarta no. 1 Tahun 2015

3.2.4. Tinjauan Hotel Toegoe

Hotel toegoe dibangun pada abad XX yang sekarang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya menurut ketetapan SK Menteri No PM. 25/PW. 007/MKP/2007 yang kemudahan diralat pada SK Menteri No 013/M/2014 dengan luas bangunan 1.527,63 m², bangunan ini memiliki gaya bangunan arsitektur kolonial