

## BAB III

### TINJAUAN WILAYAH

#### 3.1. Kondisi Umum Kabupaten Sleman

##### 3.1.1. Letak, Luas dan Batas Wilayah Administrasi

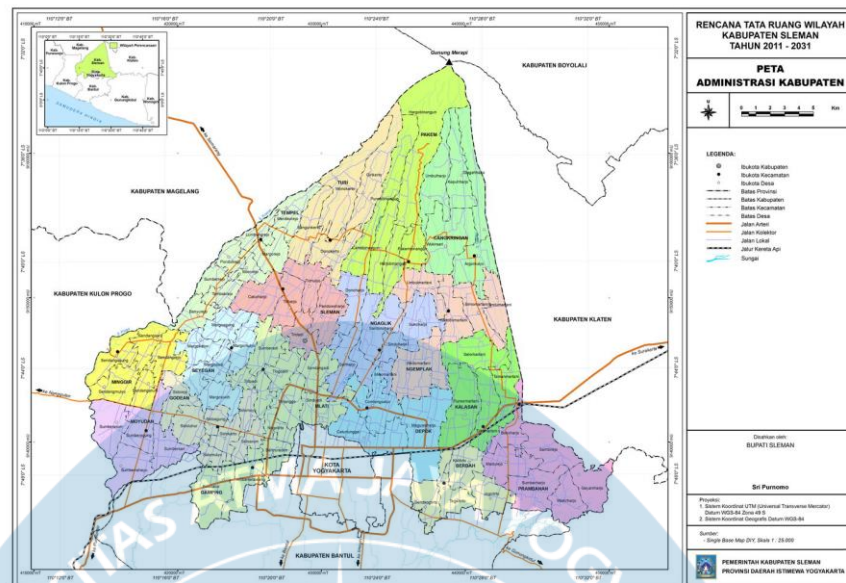
Wilayah Kabupaten Sleman secara geografis terbentang dari 110°15'13" hingga 110°33'00" Bujur Timur dan 7°34'51" hingga 7°47'03" Lintang Selatan. Batas utara yaitu Kabupaten Magelang dan Kabupaten Boyolali, batas sebelah Timur terdapat Kabupaten Klaten, batas sebelah Barat terdapat Kabupaten Kulon Progo dan Kabupaten Magelang, batas selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul, dan Kabupaten Gunung Kidul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Luas wilayah Kabupaten Sleman yaitu 574,82 km<sup>2</sup> atau sekitar 18% dari luas wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang memiliki luas mencapai 3.185,80 km<sup>2</sup>. Jarak terjauh dari Utara ke Selatan adalah 32 km, sedangkan jarak terjauh dari Timur ke Barat adalah 35 km. Kabupaten Sleman berbentuk segitiga dengan alas di Selatan dan puncak di Utara. Secara administratif, Kabupaten Sleman terdiri atas 17 wilayah kecamatan, 86 desa, dan 1.212 Padukuhan. Kecamatan dengan wilayah paling luas yaitu Cangkringan (4.799 ha), dan yang paling sempit adalah Berbah (2.299 ha). Pembagian wilayah administrasi Kabupaten Sleman dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 3.1**  
Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Sleman

No	Kecamatan	Banyaknya		Luas (Ha)
		Desa	Padukuhan	
1	Moyudan	4	65	2.762
2	Minggir	5	68	2.727
3	Sevegan	5	67	2.663
4	Godean	7	77	2.684
5	Gamping	5	59	2.925
6	Mlati	5	74	2.852
7	Depok	3	58	3.555
8	Berbah	4	58	2.299
9	Prambanan	6	68	4.135
10	Kalasan	4	80	3.584
11	Ngemplak	5	82	3.571
12	Ngaglik	6	87	3.852
13	Sleman	5	83	3.132
14	Tempel	8	98	3.249
15	Turi	4	54	4.309
16	Pakem	5	61	4.384
17	Cangkringan	5	73	4.799
<b>Jumlah</b>		<b>86</b>	<b>1.212</b>	<b>57.482</b>

Sumber: Badan Pusat Statistik Daerah Kab. Sleman, 2018



Gambar 3.1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman  
 Sumber: RTRW Kabupaten Sleman, 2011-2031

### 3.1.2. Topografi

Keadaan tanah Kabupaten Sleman di daerah selatan relatif datar, kecuali pada daerah perbukitan di sisi tenggara Kecamatan Prambanan dan sebagian di Kecamatan Gamping. Semakin ke utara relatif miring dan di bagian utara sekitar lereng gunung Merapi relatif terjal dengan ketinggian wilayah berkisar 100 meter hingga 2.500 mdpl. Ketinggian tanah dapat dibagi menjadi 4 kelas, yaitu :

- Ketinggian <100 m dpl seluas 6.203 ha atau 10,79% dari luas wilayah terdapat di Kecamatan Moyudan, Minggir, Godean, Gamping, Berbah, dan Prambanan;
- Ketinggian 100-499 m dpl seluas 43.246 ha atau 75,32% dari luas wilayah terdapat di 17 Kecamatan;
- Ketinggian 500-999 m dpl, meliputi luas 6.538 ha, atau 11,38% dari luas wilayah, ditemui di Kecamatan Tempel, Turi, Pakem, dan Cangkringan;
- Ketinggian >1.000 m dpl seluas 1.495 ha atau 2,60% dari luas wilayah terdapat di Kecamatan Turi, Pakem, dan Cangkringan.

Ketinggian wilayah di Kabupaten Sleman dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 3.2**  
Ketinggian Wilayah Kabupaten Sleman

No	Kecamatan	<100 m dpl (ha)	100-499 m dpl (ha)	500-999 m dpl (ha)	>1.000 m dpl (ha)	Jumlah (Ha)
1.	Moyudan	2.407	355	-	-	2.762
2.	Minggir	357	2.370	-	-	2.727
3.	Godean	209	2.475	-	-	2.684
4.	Seyegan	-	2.663	-	-	2.663
5.	Tempel	-	3.172	77	-	3.249
6.	Gamping	1.348	1.577	-	-	2.925
7.	Mlati	-	2.852	-	-	2.852
8.	Sleman	-	3.132	-	-	3.132
9.	Turi	-	2.076	2.155	78	4.309
10.	Pakem	-	1.664	1.498	1.222	4.384
11.	Ngaglik	-	3.852	-	-	3.852
12.	Depok	-	3.555	-	-	3.555
13.	Kalasan	-	3.584	-	-	3.584
14.	Berbah	1.447	852	-	-	2.299
15.	Prambanan	435	3.700	-	-	4.135
16.	Ngeplak	-	3.571	-	-	3.571
17.	Cangkringan	-	1.796	2.808	195	4.799
	<b>Jumlah</b>	<b>6.203</b>	<b>43.246</b>	<b>6.538</b>	<b>1.495</b>	<b>57.482</b>

Sumber: Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kab. Sleman, 2018

### 3.1.3. Geologi

Kondisi geologi Kabupaten Sleman didominasi oleh keberadaan Gunung Merapi. Formasi geologi dibedakan menjadi endapan vulkanik, sedimen, dan batuan terobosan, dengan endapan vulkanik mewakili lebih dari 90% luas wilayah. Material vulkanik gunung Merapi yang berfungsi sebagai lapisan pembawa air tanah (akifer) yang sudah terurai menjadi material pasir vulkanik, yang sebagian besar merupakan bagian dari endapan vulkanik Merapi muda. Material vulkanik Merapi muda ini dibedakan menjadi 2 unit formasi geologi yaitu formasi Sleman (lebih didominasi oleh endapan piroklastik halus dan tufa) di bagian bawah dan formasi Yogyakarta (lebih didominasi oleh pasir vulkanik berbutir kasar hingga pasir berkerikil) di bagian atas. Formasi Yogyakarta dan formasi Sleman berfungsi sebagai lapisan pembawa air utama yang sangat potensial dan membentuk satu sistem akifer yang disebut Sistem Akifer Merapi (SAM). Sistem akifer tersebut menerus dari utara ke selatan dan secara administratif masuk dalam wilayah Kabupaten Sleman, Kota Yogyakarta, dan Kabupaten Bantul. Selain formasi geologi tersebut di atas terdapat formasi batu gamping muda yaitu Formasi Sentolo di Kecamatan Gamping dan Formasi Semilir di Kecamatan Prambanan.

Jenis tanah di Kabupaten Sleman terbagi menjadi litosol, regosol, grumusol dan mediteran. Sebagian besar di wilayah Sleman didominasi jenis

tanah regosol sebesar 49.262 ha, mediteran 3.851 ha, litosol 2.317 ha dan grumusol 1.746 ha, jenis tanah di Kabupaten Sleman selengkapnya seperti terlihat pada tabel berikut:

**Tabel 3.3**  
Jenis Tanah di Kabupaten Sleman

No.	Kecamatan	Jenis Tanah (Ha)				Jumlah (Ha)
		Litosol	Regosol	Grumusol	Mediteran	
1.	Moyudan	-	584	808	1.370	2.762
2.	Minggir	-	558	606	1.563	2.727
3.	Seyegan	-	2.187	8	468	2.663
4.	Godean	-	2.018	216	450	2.684
5.	Gamping	-	2.817	108	-	2.925
6.	Mlati	-	2.582	-	-	2.852
7.	Depok	-	3.555	-	-	3.555
8.	Berbah	-	2.299	-	-	2.299
9.	Prambanan	2.155	1.980	-	-	4.135
10.	Kalasan	162	3.422	-	-	3.584
11.	Ngemplak	-	3.571	-	-	3.571
12.	Ngaglik	-	3.852	-	-	3.852
13.	Sleman	-	3.132	-	-	3.132
14.	Tempel	-	3.249	-	-	3.249
15.	Turi	-	4.309	-	-	4.309
16.	Pakem	-	4.384	-	-	4.384
17.	Cangkringan	-	4.799	-	-	4.799
<b>Jumlah</b>		<b>2.317</b>	<b>49.262</b>	<b>1.746</b>	<b>3.851</b>	<b>57.482</b>

Sumber: Sistem Informasi Profil Daerah, 2018

### 3.1.4. Hidrologi

Air tanah Merapi yang mengalir di bawah permukaan secara rembesan bergerak menuju daerah yang lebih rendah terpotong oleh topografi, rekahan atau patahan maka akan muncul mata air. Kabupaten Sleman memiliki 4 jalur mata air, yaitu jalur mata air Bebeng, Sleman Cangkringan, Ngaglik dan jalur mata air Yogyakarta yang telah banyak dimanfaatkan untuk sumber air bersih maupun irigasi. Kabupaten Sleman memiliki 154 sumber mata air, yang airnya mengalir ke sungai-sungai utama yaitu sungai Boyong, Kuning, Gendol, dan Krasak. Di samping itu terdapat anak-anak sungai yang mengalir ke arah selatan dan bermuara di Samudera Indonesia.

### 3.1.5. Klimatologi

Berdasarkan pantauan BMKG Yogyakarta, kondisi iklim di sebagian besar wilayah Kabupaten Sleman termasuk tropis basah. Hari hujan terbanyak dalam satu bulan 24 hari dengan kecepatan angin maksimal 10,8m/s dan minimal 0,00m/s. Rata-rata kelembaban nisbi udara tertinggi 100% dan terendah 19,9%, sedangkan temperatur udara tertinggi 34,4°C dan terendah

16,4°C. Kondisi agroklimat di atas pada umumnya cocok untuk pengembangan sektor pertanian.

### 3.1.6. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan di Kabupaten Sleman secara garis besar dibagi ke dalam penggunaan sawah, tegalan dan pekarangan. Perkembangan penggunaan lahan selama lima tahun terakhir menunjukkan luas dan jenis lahan sawah turun, rata-rata per tahun sebesar 0,11%, luas pekarangan naik 0,13% dan luas tegalan turun 0,02% dari total luas wilayah Kabupaten Sleman. Selengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 3.4**  
Penggunaan Lahan di Kabupaten Sleman Tahun 2013-2017

No.	Jenis Penggunaan	2013	2014	2015	2016	2017
1	Pekarangan	18.561,00	18.590,90	18.626,87	18.755,32	18.785,96
2	Sawah	24.774,00	24.719,05	24.628,26	24.577,20	24.549,70
3	Tegal	3.924,00	3.923,69	3.921,69	3.921,69	3.921,69
4	Hutan	530,00	52,99	52,99	52,99	52,99
5	Tanah Tandus/semak	1.263,00	1.263,84	1.263,84	1.263,85	1.263,84
6	Lainnya	8.430,00	8.932,03	8.988,85	8.910,95	1.263,84
<b>Kabupaten Sleman</b>		<b>57.482,00</b>	<b>57.482,50</b>	<b>57.482,50</b>	<b>57.482,00</b>	<b>57.482</b>

Sumber: Sleman Dalam Angka, 2018

Berdasarkan data, terlihat bahwa alih fungsi lahan yang terjadi dari tahun ke tahun mengakibatkan menyempitnya luas lahan sawah dan tegalan, sementara tanah pekarangan semakin meningkat. Hal ini memacu Pemerintah Kabupaten Sleman untuk mencari terobosan agar alih fungsi lahan dapat lebih dikendalikan, salah satunya dengan menetapkan lahan pertanian pangan berkelanjutan dan pengembangan desa wisata.

## 3.2. Tinjauan Pemilihan Lokasi

### 3.2.1. Tinjauan Rencana Pengembangan Kabupaten Sleman

Rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sleman merupakan hasil perencanaan tata ruang berupa arahan kebijakan pemanfaatan ruang secara terpadu untuk berbagai kegiatan yang membutuhkan ruang dan tanah untuk mencapai pemanfaatan ruang yang lestari, optimal, serasi dan seimbang. Mengingat potensi dan keterbatasan ruang, pemanfaatan ruang perlu dilaksanakan secara bijaksana, baik untuk kegiatan-kegiatan pembangunan

maupun untuk kegiatan-kegiatan lain dengan memperhatikan kebijakan pemanfaatan ruang. PDRB Kabupaten Sleman tahun 2013 hingga tahun 2017 menunjukkan bahwa perekonomian Kabupaten Sleman didominasi oleh sektor industri pengolahan dalam masa lima tahun berturut-turut dengan nilai kontribusi lebih dari 13% per tahun. Kontributor kedua adalah sektor konstruksi, dan posisi ketiga ditempati sektor penyediaan akomodasi dan makan minum. Sedangkan kontribusi sektor pertanian tidak lagi menempati lima besar. Hal tersebut menunjukkan adanya peralihan mata pencaharian antara ketiga sektor tersebut.

**Tabel 3.5**  
Distribusi Kontribusi PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Sleman Tahun 2013-2017 (%)

No	Uraian/Sektor	2013	2014	2015	2016*	2017**
	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	8,96	8,33	8,36	8,06	7,75
B	Pertambangan dan Penggalian	0,43	0,45	0,44	0,41	0,39
C	Industri Pengolahan	14,21	13,95	13,43	13,37	13,21
D	Pengadaan Listrik dan Gas	0,09	0,09	0,09	0,10	0,11
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
F	Konstruksi	10,99	10,89	10,85	10,71	10,84
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	7,44	7,64	7,61	7,79	7,85
H	Transportasi dan Pergudangan	6,82	7	7,03	7,28	7,39
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	9,88	9,98	10,20	10,28	10,34
J	Informasi dan Komunikasi	8,73	8,45	8,06	8,01	8,04
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	3,04	3,21	3,30	3,25	3,18
L	Real Estate	7,53	7,71	7,76	7,90	7,80
M,N	Jasa Perusahaan	1,66	1,71	1,71	1,67	1,68
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	6,35	6,54	6,65	6,81	6,87
P	Jasa Pendidikan	9,35	9,52	9,89	9,67	9,88
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	2,28	2,27	2,34	2,35	2,33
R,S, T,U	Jasa lainnya	2,19	2,2	2,22	2,28	2,30
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Sumber: BPS Kabupaten Sleman, 2018

Keterangan: \*) angka sementara \*\*) angka sangat sementara

Berdasarkan karakteristik sumber daya, wilayah Kabupaten Sleman terbagi menjadi 4 wilayah, yaitu:

- a. Kawasan lereng Gunung Merapi, dimulai dari jalan yang menghubungkan kota Tempel, Turi, Pakem dan Cangkringan (ringbelt) sampai dengan puncak gunung Merapi. Wilayah ini sebagai sumber daya air dan ekowisata yang berorientasi pada kegiatan gunung Merapi dan ekosistemnya.
- b. Kawasan Timur meliputi Kecamatan Prambanan, sebagian Kecamatan Kalasan dan Kecamatan Berbah. Wilayah ini

merupakan tempat peninggalan purbakala (candi) yang merupakan pusat wisata budaya dan daerah lahan kering serta sumber bahan batu putih.

- c. Wilayah Tengah yaitu wilayah aglomerasi kota Yogyakarta yang meliputi Kecamatan Mlati, Sleman, Ngaglik, Ngemplak, Depok dan Gamping. Wilayah ini merupakan pusat pendidikan, perdagangan dan jasa.
- d. Wilayah Barat meliputi Kecamatan Godean, Minggir, Seyegan dan Moyudan merupakan daerah pertanian lahan basah yang tersedia cukup air dan sumber bahan baku kegiatan industri kerajinan mendong, bambu serta gerabah.

Terdapat beberapa aspek yang dapat ditinjau dari rencana perkembangan kota Sleman yang dapat berpengaruh terhadap pembangunan *Coworking Space*. Salah satu aspek yang terpenting adalah meningkatnya sektor industri di Kabupaten Sleman yang tentunya dipengaruhi oleh berbagai bidang seperti perekonomian dan pendidikan. Bidang perekonomian dapat dilihat dari jumlah koperasi yang ada di setiap kecamatan. Berdasarkan tabel berikut, dari 17 kecamatan di kabupaten Sleman, Depok memiliki angka tertinggi dibandingkan kecamatan lain yaitu mencapai 88 unit pada 2017. Jumlah koperasi ini berpengaruh terhadap pertumbuhan industri kreatif dan pengolahan.

**Tabel 3.6**  
Jumlah Koperasi menurut Jenis Koperasi dan Kecamatan di Kab. Sleman, 2017

No	Kecamatan	KUD	KPRI	KOPKAR	Lainnya	Jumlah
1	Moyudan	1	3	-	7	11
2	Minggir	1	1	-	12	14
3	Seyegan	1	2	1	15	19
4	Godean	1	2	1	14	18
5	Gamping	1	4	4	19	28
6	Mlati	1	6	4	19	28
7	Depok	1	15	18	54	88
8	Berbah	1	1	2	14	18
9	Prambanan	1	2	1	14	18
10	Kalasan	1	5	4	23	33
11	Ngemplak	1	3	2	18	24
12	Ngaglik	1	2	7	34	44
13	Sleman	1	21	9	37	68
14	Tempel	1	3	3	14	21
15	Turi	1	1	-	15	17
16	Pakem	1	5	-	24	30
17	Cangkringan	1	1	0	16	18

Sumber: Kabupaten Sleman Dalam Angka, 2018

Selain itu, faktor penting lainnya yang mendukung perekonomian Kabupaten Sleman adalah kegiatan pendidikan. Penyebab pertumbuhan jumlah koperasi dan UMKM tentunya diimbangi dengan angka pendidikan yang juga tinggi di kecamatan Depok. Angka pendidikan tersebut dapat dilihat melalui tabel berikut. Jumlah tingkat pendidikan SMA dan sarjana pada kecamatan Depok memiliki angka tertinggi pada tahun 2017, SMA mencapai 30.082 orang, sarjana mencapai 15.731 orang. Depok terletak di Sleman bagian tengah dan menjadi salah satu pusat pendidikan, perdagangan baru dan jasa dan juga merupakan kawasan dengan laju pertumbuhan ekonomi tertinggi di Kabupaten Sleman.

**Tabel 3.7**  
Jumlah Angkatan Kerja menurut Tingkat Pendidikan per Kecamatan di Kabupaten Sleman, 2017

No.	Kecamatan	Tingkat pendidikan					Jumlah	
		Tidak Tamat SD	SD	SMP	SMA	Diploma		Sarjana
1	Moyudan	538	1.498	2.892	10.417	1.683	2.681	19.709
2	Minggir	1.176	2.167	3.512	9.258	991	2.667	19.771
3	Seyegan	2.377	3.266	4.141	13.003	1.784	3.447	28.018
4	Godean	1.812	3.423	6.024	18.120	3.196	7.373	39.948
5	Gamping	2.494	4.968	9.965	23.725	4.824	7.090	53.066
6	Mlati	3.702	5.765	7.995	20.719	4.599	9.378	52.158
7	Depok	1.673	4.553	8.863	30.082	3.212	15.731	64.114
8	Berbah	1.310	2.497	3.711	14.218	3.212	5.285	30.233
9	Prambanan	1.731	3.897	6.912	12.761	1.841	3.630	30.772
10	Kalasan	2.539	3.965	4.942	25.185	2.929	8.125	47.685
11	Ngemplak	1.416	2.938	4.452	14.846	2.628	5.389	31.669
12	Ngaglik	1.708	4.074	5.587	23.340	5.582	14.510	54.801
13	Sleman	2.013	4.130	8.396	16.154	2.686	6.430	39.809
14	Tempel	2.111	3.689	6.077	13.043	1.708	3.840	30.468
15	Turi	1.734	2.361	3.758	6.981	2.376	3.121	20.331
16	Pakem	691	2.191	3.021	9.734	1.562	3.282	20.481
17	Cangkringan	1.261	2.695	2.800	6.686	745	2.075	16.262
<b>Jumlah</b>		<b>30.286</b>	<b>58.077</b>	<b>93.048</b>	<b>268.272</b>	<b>45.558</b>	<b>104.054</b>	<b>599.295</b>
<b>Persentase (%)</b>		<b>5,05</b>	<b>9,69</b>	<b>15,53</b>	<b>44,76</b>	<b>7,60</b>	<b>17,36</b>	<b>100</b>

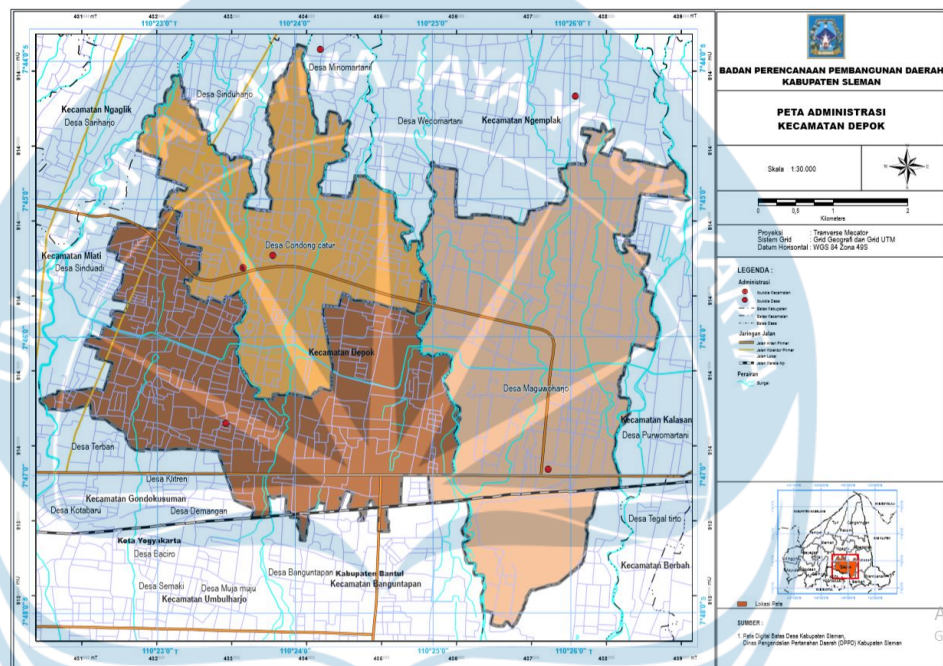
Sumber: Kabupaten Sleman Dalam Angka, 2018

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 6 Tahun 2019, Kecamatan Depok yang meliputi Desa Caturtunggal, Desa Maguwoharjo dan Desa Condongcatur juga termasuk dalam rencana pengembangan sistem Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang berada di Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY). Maka dari itu, kecamatan Depok memiliki aspek yang kuat untuk dijadikan lokasi perancangan *Coworking Space* baru di Kabupaten Sleman. Berdasarkan perkembangan *Coworking Space*, terdapat lima kategori yang dibangun berdasarkan fasilitasnya (Schuermann, 2014). Kecamatan Depok memiliki target pasar cukup luas mulai dari pelajar, pengusaha, pelaku



industri kreatif sampai *enterpreneur* dan *startup*. Maka dari itu kategori *Coworking Space* yang cocok dibangun di Kecamatan Depok adalah *Midsize and Bid Community Coworking Space*. Kategori ini tidak diklasifikasikan dari sebuah perusahaan atau industri khusus, melainkan jumlah atau kapasitas *workspace* sehingga memungkinkan untuk memperluas tempat, memperbanyak kapasitas, dan merubah konsep desainnya.

### 3.2.2. Tinjauan Kecamatan Depok



Gambar 3.2 Peta Administrasi Kecamatan Depok  
Sumber: Peta Digital DPPD Kabupaten Sleman

Secara administratif, Kecamatan Depok berada di wilayah Kabupaten Sleman yang terdiri dari 3 Desa yaitu Desa Caturtunggal, Desa Maguwoharjo dan Desa Condongcatu, 58 Dusun/Padukuhan, 215 RW dan 648 RT. Luas Wilayah Kecamatan Depok adalah 3,5555 Hektar dan berbatasan dengan:

- Utara: Kecamatan Ngaglik dan Kecamatan Ngemplak
- Timur: Kecamatan Kalasan dan Kecamatan Ngemplak
- Selatan: Kecamatan Gondokusuman dan Kecamatan Berbah
- Barat: Kecamatan Mlati dan Kecamatan Ngaglik

Berdasarkan basisdata Sistem Informasi Administrasi Kependudukan (SIAK) Kabupaten Sleman, jumlah penduduk Kecamatan Depok sebanyak 125.596 jiwa pada bulan Agustus 2019. Adapun jumlah Kepala Keluarga (KK) sebanyak 41.626 KK.

### 3.3. Pemilihan Lokasi

Berikut beberapa kriteria yang dapat digunakan untuk menentukan lokasi *Coworking Space*, antara lain:

1. **Ketersediaan Lahan**, bangunan yang direncanakan merupakan fasilitas dengan lingkup pelayanan berskala kota yang sebaiknya menggunakan kondisi lahan yang berupa tanah kosong dan mudah diolah (Badan Standarisasi Nasional, 2004:33)
2. **Peruntukkan Lahan**, lokasi pada tapak bangunan dengan fungsi komersil dapat berada pada lahan peruntukan sebagai pusat perdagangan, jasa dan pemasaran.
3. **Aksesibilitas**, bangunan sebagai fungsi perkantoran dapat berada dekat dengan sasaran pelayanannya. Lokasi bangunan *Coworking Space* diupayakan memiliki pencapaian dan akses yang tidak jauh untuk menuju ke jalan utama. Aksesibilitas mudah mencapai transportasi umum, mudah menuju tempat tinggal, tempat makan dan ruang-ruang pertemuan lainnya (Purbowati, 2015, hal. vvi).
4. **Daya Dukung Lingkungan**, lokasi bangunan *Coworking Space* sebaiknya dekat dan memiliki hubungan dengan kawasan pendidikan karena target penggunanya adalah kawula muda, khususnya yang memiliki kemampuan di bidang teknologi informasi. Selain itu, lokasi bangunan sebaiknya berada pada lingkungan yang tenang, nyaman dan dekat dengan kawasan perumahan. Lokasi dianjurkan berada pada kawasan pinggiran pusat kota dengan peruntukan sebagai kawasan sub-pusat pelayanan yang cenderung lebih tenang dan nyaman dibanding pada kawasan pusat kota (Purbowati, 2015:vvi).
5. **Ketersediaan Infrastruktur**, lokasi tapak berdekatan dengan infrastruktur yang dapat mendukung aktivitas *Coworking Space* meliputi

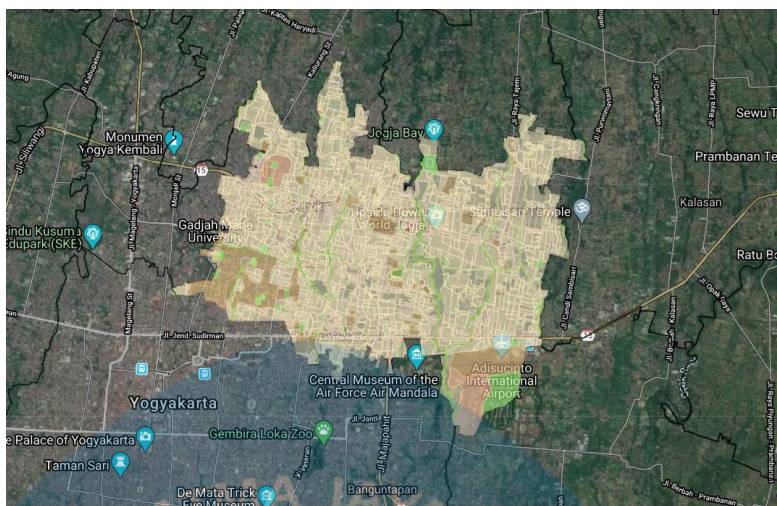
jaringan transportasi, telekomunikasi, internet, listrik, air bersih dan sebagainya (Purbowati, 2015, hal. vvi).

### 3.3.1. Alternatif Pemilihan Tapak

Lokasi tapak yang sesuai untuk perencanaan dan perancangan *Coworking Space* yang ideal berada di wilayah Kecamatan Depok karena memenuhi kriteria pemilihan tapak, antara lain:

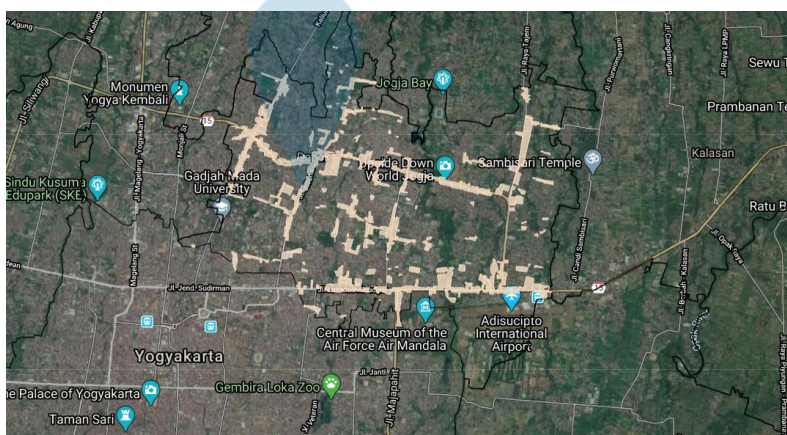
- Kecamatan Depok merupakan kawasan dengan jumlah angkatan kerja dengan pendidikan terakhir sekolah menengah atas dan sarjana dengan angka tertinggi dibandingkan dengan kecamatan lainnya di Kabupaten Sleman.
- Kecamatan Depok tergolong dalam wilayah tengah Kabupaten Sleman yang memiliki fungsi sebagai pusat pendidikan, perdagangan dan jasa.
- Kecamatan Depok sesuai untuk diadakannya *Coworking Space* karena sesuai dengan peraturan daerah, kecamatan Depok termasuk dalam rencana pengembangan sistem pusat kegiatan nasional (PKN).

Berdasarkan pemaparan tersebut, Kecamatan Depok memenuhi kriteria sebagai lokasi *Coworking Space*. Ada beberapa pertimbangan kriteria pemilihan lokasi, Carsten Foertsch dalam artikelnya berjudul *7 Tips for a Successful Coworking Space* mengatakan bahwa lokasi merupakan salah satu poin penting dalam mendirikan sebuah *Coworking Space*. Pertama, lokasi sebaiknya mudah diakses oleh kendaraan umum maupun kendaraan pribadi. Kedua, terletak di area sub-urban dengan area parkir yang luas. Ketiga, sesuai dengan orientasi jalan dan terbuka agar mudah menarik perhatian.



Gambar 3.3 Batasan Wilayah Kecamatan Depok  
 Sumber: Sistem Tata Ruang Sleman, 2018

Berdasarkan pada sistem tata ruang Kabupaten Sleman tahun 2018, terdapat berbagai peruntukkan lahan yang sudah ditentukan antara lain perdagangan dan jasa, pertahanan dan keamanan, TPS, perkantoran pemerintahan, pertanian lahan basah, pariwisata, sempadan sungai, sempadan embung, rumah kepadatan sangat tinggi hingga sedang, taman kota, taman lingkungan, pemakaman umum, cagar budaya, pendidikan, transportasi, kesehatan dan olahraga. Pada perancangan ini, peruntukkan lahan yang cocok untuk digunakan menjadi lokasi *Coworking Space* adalah perdagangan dan jasa. Berikut adalah kawasan dengan peruntukkan lahan sebagai perdagangan dan jasa (warna krem).



Gambar 3.4 Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Depok  
 Sumber: Sistem Tata Ruang Sleman, 2018

Berikut beberapa alternatif tapak yang termasuk dalam peruntukkan lahan perdagangan dan jasa yang dapat digunakan sebagai lokasi *Coworking Space* di Kecamatan Depok.

### 3.3.1.1. Alternatif Tapak 1

- Lokasi Tapak : Jl. Nologaten, Kel. Caturtunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman.
- Luas Tapak : 4.721 m<sup>2</sup>
- Kondisi Tapak : Sebagian besar lahan berupa pekarangan, 20% merupakan lahan parkir.



Gambar 3.5 Alternatif Tapak 1  
Sumber: *Google Maps*, 2020

### 3.3.1.2. Alternatif Tapak 2

- Lokasi Tapak : Jl. Raya Tajem, Kel. Maguwoharjo, Kec. Depok, Kab. Sleman.
- Luas Tapak : 6.443 m<sup>2</sup>
- Kondisi Tapak : Sekitar 85% berupa persawahan, sisanya merupakan lahan kosong.



Gambar 3.6 Alternatif Tapak 2  
Sumber: *Google Maps*, 2020

### 3.3.1.3. Alternatif Tapak 3

- Lokasi Tapak : Jl. Brojolamatan, Kel. Condongcatur, Kec. Depok, Kab. Sleman.
- Luas Tapak : 5.124 m<sup>2</sup>
- Kondisi Tapak : Berupa lahan hijau.



Gambar 3.7 Alternatif Tapak 3  
Sumber: *Google Maps*, 2020

### 3.3.2. Skoring Tapak

**Tabel 3.8**  
Skoring Tapak

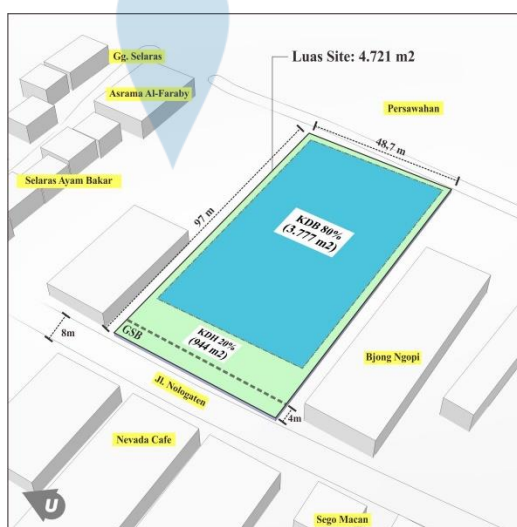
Kriteria	Alternatif Tapak 1	Alternatif Tapak 2	Alternatif Tapak 3
Ketersediaan Lahan	Tapak berupa lahan pekarangan, sebagian kecil digunakan untuk lahan parkir dengan luas keseluruhan lahan 4.721m <sup>2</sup> . Bentuk tapak mudah untuk diolah	Tapak sekitar 85% berupa persawahan, sisanya merupakan lahan kosong dengan luas keseluruhan 6.443m <sup>2</sup> . Bentuk tapak cukup mudah untuk diolah	Tapak hampir 100% merupakan lahan hijau dengan total luas 5.124m <sup>2</sup> . Tapak berbentuk asimetris sehingga cukup sulit untuk diolah
<b>Skor</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Peruntukkan Lahan	(K3) Kawasan Perdagangan dan Jasa Intensitas pemanfaatan ruang rendah	(K3) Kawasan Perdagangan dan Jasa Intensitas pemanfaatan ruang rendah	(K3) Kawasan Perdagangan dan Jasa Intensitas pemanfaatan ruang rendah
<b>Skor</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Daya Dukung Lingkungan	Tapak dekat dengan beberapa fungsi pendidikan antara lain SMKN 2 Depok, SMA Kolese De Britto Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pariwisata AMPTA, STIE YKPN <i>Business School</i> , Universitas Sanata Dharma, Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan Universitas Negeri Yogyakarta. Tapak berada pada kawasan pinggiran kota dan terletak pada ruas jalan kolektor sekunder yang didominasi kegiatan kuliner (cukup nyaman)	Tapak dekat dengan beberapa fungsi pendidikan antara lain <i>State Vocational High School</i> 1 Depok, SMP Muhammadiyah 1 Depok, INSTIPER Yogyakarta, Universitas Sanata Dharma Paingan dan <i>STIPARY Tourism Academy</i> Yogyakarta. Tapak berada pada kawasan kota dan terletak pada ruas jalan arteri sekunder yang didominasi kegiatan perkantoran (cukup nyaman dan tenang)	Tapak dekat dengan beberapa fungsi pendidikan antara lain Universitas Mercu Buana, P4TK Matematika, SMAN 1 Depok, Universitas Negeri Yogyakarta dan STBA LIA Yogyakarta. Tapak berada pada kawasan kota dan terletak pada ruas jalan arteri primer yang didominasi kegiatan komersil (kurang nyaman karena ramai)
<b>Skor</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Aksesibilitas	Tapak berada di ruas jalan kolektor sekunder dan akses cukup mudah dengan jalan Arteri. Akses menuju tempat tinggal mudah karena tapak berada di kawasan permukiman, tapak sangat dekat dengan tempat makan dan ruang-ruang bertemu seperti <i>cafe</i> . Akses dari dan menuju tapak dapat menggunakan kendaraan pribadi dan	Tapak berada pada ruas jalan arteri sekunder yang dekat dengan Ring Road Utara yang tergolong kategori arteri primer. Akses menuju tempat tinggal mudah karena dihubungkan dengan jalan arteri primer dan berada dekat dengan kawasan perumahan dengan kepadatan tinggi. Selain dapat menggunakan transportasi pribadi dan	Tapak berada pada ruas jalan arteri primer yaitu Ring Road Utara dan akses cukup mudah. Akses menuju tempat tinggal mudah karena tapak berada dekat dengan kawasan perkotaan dengan kepadatan tinggi, tapak dekat dengan tempat makan. Selain dapat menggunakan transportasi pribadi dan <i>online</i> , juga dapat menggunakan

	juga transportasi online. Tidak terdapat halte bus di sekitar lokasi (akses cukup mudah)	online, juga dapat menggunakan transportasi umum karena terdapat Halte Bus Trans Jogja terdekat berjarak $\pm 250$ m (akses cukup mudah)	transportasi umum karena terdapat Halte Bus Trans Jogja terdekat berjarak $\pm 50$ m dan Terminal Bus Condongcatur (akses mudah)
<b>Skor</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Ketersediaan Infrastruktur Pendukung	Tersedia jaringan jalan kolektor sekunder, jalur pejalan kaki, listrik, telepon, internet, air bersih dan drainase saluran sekunder	Tersedia jaringan jalan arteri sekunder, jalur pejalan kaki, listrik, telepon, internet, air bersih dan drainase saluran sekunder	Tersedia jaringan jalan arteri primer, jalur pejalan kaki, listrik, telepon, internet, air bersih dan drainase saluran primer
<b>Skor</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Total Skor</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>10</b>

**Keterangan:** 1. Kurang Sesuai; 2. Sesuai; 3. Sangat Sesuai  
 Sumber: Analisis Penulis, 2020

### 3.3.3. Kondisi Tapak Terpilih

Berdasarkan penilaian yang dilakukan, tapak yang dipilih adalah alternatif tapak pertama dengan nilai skor tertinggi yaitu 13 (tiga belas). Tapak berlokasi di Jalan Nologaten, Kel. Caturtunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman yang berdekatan dengan tempat makan dan *cafe*. Pada skoring ini tapak yang digunakan untuk perancangan *Coworking Space* adalah alternatif tapak pertama karena lebih unggul pada kriteria ketersediaan lahan, memiliki bentuk lahan yang mudah diolah, daya dukung lingkungan yang terletak di tengah kawasan pendidikan dengan jumlah yang banyak. Berikut beberapa data awal pada tapak terpilih:



Gambar 3.8 Kondisi Eksisting Tapak  
 Sumber: Analisis Penulis, 2020



Tapak memiliki bentuk persegi panjang dengan luas 4.721 m<sup>2</sup> ini berada di Jalan Nologaten dengan lebar sekitar 8 meter, jalan tersebut dapat dilalui oleh kendaraan roda dua dan empat. Tapak sebagian besar merupakan lahan pekarangan dengan level tanah yang hampir sama dengan jalan, lingkungan yang mengelilingi sekitar tapak didominasi oleh tempat makan dan *cafe*. Tapak menghadap ke arah Barat dengan panjang sisi tapak yang menghadap ke arah Barat dan Timur adalah 48,7 meter. Panjang sisi tapak yang menghadap ke arah Utara dan Selatan memiliki panjang 97 meter. Berikut adalah batas-batas yang mengelilingi site:

- Batas Utara : Asrama Al-Faraby dan Tempat Makan
- Batas Timur : Persawahan
- Batas Barat : Jalan Nologaten dan Tempat Makan
- Batas Selatan : *Cafe*

Ketentuan tapak dengan fungsi lahan sebagai perdagangan dan jasa berdasarkan penyusunan RDRT Kecamatan Depok 2012-2031 adalah sebagai berikut:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 80%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 8 x KDB
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) : 20%
- Batas Ketinggian Bangunan : 44 Meter
- Rencana Basement : 2
- Garis Sepadan Bangunan (GSB) : 4 Meter

Terdapat dua tiang listrik utama yang terdapat di sisi Barat berbatasan langsung dengan Jalan Nologaten. Koefisien Dasar Bangunan memiliki luas maksimal 3.777 m<sup>2</sup> yang merupakan 80% dari luas keseluruhan site, sedangkan untuk Koefisien Dasar Hijau memiliki aturan minimal luasan 20% dari luas keseluruhan site yaitu sebesar 944 m<sup>2</sup>. Koefisien Luas Bangunan sebesar 8 kali dari dasar bangunan sehingga memiliki luasan maksimal 30.216 m<sup>2</sup>. Tanah yang terdapat pada site merupakan tanah kas desa sesuai yang dikatakan oleh Kepala Seksi

Inventaris dan Identifikasi Dinas Petarung DIY, Agus Junaedi bahwa daerah perbatasan Sleman dengan Kota Yogyakarta menjadi wilayah paling banyak terjadi ahli fungsi tanah kas desa, antara lain Kecamatan Catur Tunggal, Ngaglik dan Gamping. Sebagian besar lahan pertanian yang terdapat di Kecamatan Nologaten merupakan tanah kas desa.

Tapak di Jalan Nologaten ini juga tidak terlalu luas dibandingkan dengan alternatif lainnya. Hal ini dapat mendukung perancangan *Coworking Space* yang menggunakan pendekatan fleksibilitas dalam arsitektur menjadi lebih optimal dengan lahan yang terbatas.

