

BAB III

TINJAUAN PROYEK

3.1. Kondisi Daerah Istimewa Yogyakarta

3.1.1. Kondisi Administratif

Daerah Istimewa Yogyakarta adalah salah satu provinsi yang ada di Indonesia. Letaknya berada di bagian tengah dari sisi selatan Pulau Jawa. Provinsi DIY dipimpin oleh seorang Raja/Sultan. Provinsi ini memiliki luas hingga 3.185,80 km² yang terdiri dari satu kotamadya dan empat kabupaten, yaitu :

1. Kabupaten Sleman
2. Kabupaten Gunung Kidul
3. Kabupaten Kulon Progo
4. Kabupaten Bantul
5. Kota Yogyakarta

Tabel 3.1. Data Penduduk DIY

Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di D.I. Yogyakarta (Jiwa)				
	2015	2016	2017	2018	2019
D.I. Yogyakarta	3.679.176	3.720.912	3.762.167	3.802.872	3.842.932
Kulonprogo	412.198	416.683	421.295	425.758	430.220
Bantul	971.511	983.527	995.264	1.006.692	1.018.402
Gunungkidul	715.282	722.479	729.364	736.210	742.731
Sleman	1.167.481	1.180.479	1.193.512	1.206.714	1.219.640
Yogyakarta	412.704	417.744	422.732	427.498	431.939

Sumber: BPS DIY, 2019

Komponen fisiografi yang menyusun Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari 4 (empat) satuan fisiografis yaitu Satuan Pegunungan Selatan (Dataran Tinggi Karst) dengan ketinggian tempat berkisar antara 150 - 700 meter, Satuan Gunungapi Merapi dengan ketinggian tempat berkisar antara 80 - 2.911 meter, Satuan Dataran Rendah yang membentang antara Pegunungan Selatan dan Pegunungan Kulonprogo pada ketinggian 0 - 80 meter, dan Pegunungan Kulonprogo dengan ketinggian hingga 572 meter.

Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai luas 3.185,80 km, terdiri dari 4 kabupaten dan 1 Kota, yaitu Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kabupaten Gunungkidul, dan Kabupaten Kulonprogo. Setiap kabupaten/kota mempunyai kondisi fisik yang berbeda sehingga potensi alam yang tersedia juga tidak sama. Perbedaan kondisi fisik ini ikut menentukan dalam rencana pengembangan daerah.

3.1.2. Kondisi Geografis

Secara geografis, letak Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berada di 70 33' - 80 12' Lintang Selatan dan 110 00' - 110 50' Bujur Timur. Batas-batas wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta, yaitu dari arah timur : Kabupaten Wonogiri di Jawa Tengah, arah Barat Kabupaten Purworejo di Jawa Tengah, arah utara : Provinsi Jawa Tengah, dan arah selatan : Samudera Hindia.



Gambar 3.1. Peta Daerah Istimewa Yogyakarta

Sumber : BPS, DIY dalam angka 2016

Ibu kota Daerah Istimewa Yogyakarta adalah Kota Yogyakarta. Disebut Daerah Istimewa Yogyakarta karena masih menganut sistem kerajaan/kasultanan. DIY bisa dibilang memiliki luas wilayah yang tidak terlalu besar dibandingkan dengan wilayah lain, akan tetapi potensi budaya dan sejarah yang ada di DIY ini sangat kaya dan dijaga dengan baik kelestariannya hingga saat ini.

Selain berpotensi akan budaya dan sejarahnya, sektor perekonomian di DIY juga terbilang sangat baik karena DIY memiliki Kota Yogyakarta yang dijuluki sebagai kota pelajar dan kota budaya. Julukan ini pada akhirnya mendatangkan banyak pendatang dari luar kota maupun luar negeri yang ingin menimba ilmu dan mempelajari budaya di Kota Yogyakarta. Dalam hal ini Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki suatu sektor keunggulan yang baik dalam perekonomian daerah. Sektor yang paling penting dalam memacu perekonomian DIY adalah sektor pariwisata. Sektor pariwisata di DIY ini meliputi wisata alam, seperti: pantai, gunung, bukit, kebun, serta wisata

budaya seperti candi, keraton, dan tempat-tempat bersejarah peninggalan zaman dahulu.

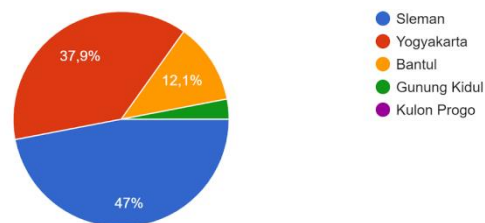
3.2. Tinjauan Kawasan Terpilih

3.2.1. Kabupaten Sleman

Kawasan terpilih adalah Kabupaten Sleman. Pemilihan lokasi di Sleman juga karena kawasan Sleman masih memiliki cukup banyak ruang terbuka dibanding kawasan lain di DIY. Berdasarkan hasil survey yang dilakukan oleh penulis pada Diagram 3.1. kebanyakan pecinta anjing berdomisili di wilayah Sleman sehingga Yogyakarta *Dog Care Center* akan berlokasi di Sleman agar dapat memfasilitasi para pecinta anjing yang paling banyak berada di wilayah Sleman.

Diagram 3.1. Presentase Wilayah Tinggal Pecinta Anjing di DIY

Dimana Anda tinggal saat ini?
66 tanggapan



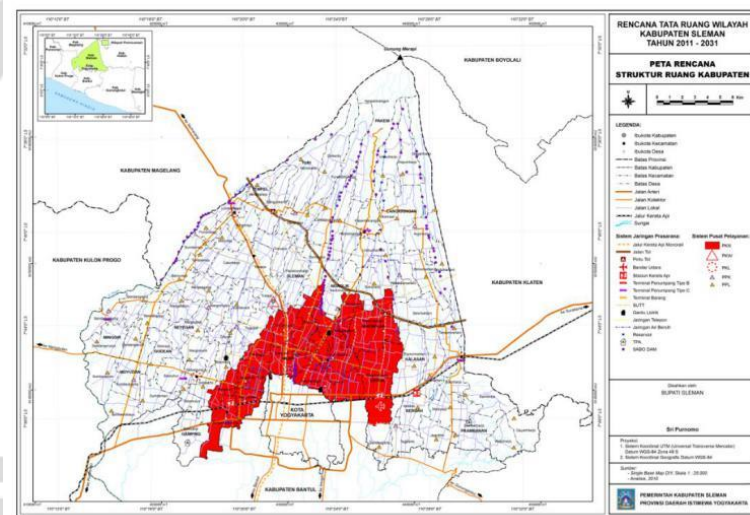
Sumber: Survey Penulis, 2019

3.2.2. Kondisi Administratif dan Geografis Kabupaten Sleman

Secara Geografis Kabupaten Sleman terletak diantara $110^{\circ} 33' 00''$ dan $110^{\circ} 13' 00''$ Bujur Timur, $7^{\circ} 34' 51''$ dan $7^{\circ} 47' 30''$ Lintang Selatan. Wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang, Propinsi

Jawa Tengah dan sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul, Propinsi D.I.Yogyakarta.

Luas Wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 Km² atau sekitar 18% dari luas Propinsi Daerah Istimewa Jogjakarta 3.185,80 Km², dengan jarak terjauh Utara – Selatan 32 Km, Timur – Barat 35 Km. Secara administratif terdiri 17 wilayah Kecamatan, 86 Desa, dan 1.212 Dusun. Wilayahnya berbatasan dengan semua kabupaten yang ada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan juga Propinsi Jawa Tengah.



Gambar 3.3. Peta Rencana Struktur Ruang Kabupaten Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011 - 2031

Sumber : simtaru.slemankab.go.id

3.2.3. Kondisi Klimatologis, Topografi, dan Tata Guna Lahan Kawasan Sleman

Wilayah Kabupaten Sleman termasuk beriklim tropis basah dengan musim hujan antara bulan Nopember – April dan musim kemarau antara bulan Mei – Oktober. Pada tahun 2000

banyaknya hari hujan 25 hari terjadi pada bulan maret, namun demikian rata-rata banyaknya curah hujan terdapat pada bulan februari sebesar 16,2 mm dengan banyak hari hujan 20 hari.

Adapun kelembaban nisbi udara pada tahun 2000 terendah pada bulan agustus sebesar 74 % dan tertinggi pada bulan maret dan nopember masing-masing sebesar 87 %, sedangkan suhu udara terendah sebesar 26,1 derajat celcius pada bulan januari dan nopember dan suhu udara yang tertinggi 27,4 derajat celcius pada bulan september.

Kabupaten Sleman keadaan tanahnya dibagian selatan relatif datar kecuali daerah perbukitan dibagian tenggara Kecamatan Prambanan dan sebagian di Kecamatan Gamping. Makin ke utara relatif miring dan dibagian utara sekitar Lereng Merapi relatif terjal serta terdapat sekitar 100 sumber mata air. Hampir setengah dari luas wilayah merupakan tanah pertanian yang subur dengan didukung irigasi teknis di bagian barat dan selatan. Topografi dapat dibedakan atas dasar ketinggian tempat dan kemiringan lahan (lereng).

Tanah Hampir setengah dari luas wilayah merupakan tanah pertanian yang subur dengan didukung irigasi teknis dibagian barat dan selatan. Keadaan jenis tanahnya dibedakan atas sawah, tegal, pekarangan, hutan, dan lain-lain. Perkembangan penggunaan tanah selama 5 tahun terakhir menunjukkan jenis tanah Sawah turun rata-rata per tahun sebesar 0,96 %, Tegalan naik 0,82 %, Pekarangan naik 0,31 %, dan lain-lain turun 1,57 %.

3.3. Pemilihan Lokasi Site

3.3.1. Kriteria Pemilihan Lokasi Site

Berikut adalah kriteria-kriteria pemilihan lokasi :

- 1) Akses Visual dan Spasial

Kriteria aksesibilitas sangat penting bagi kebanyakan bangunan, terlebih untuk tipologi bangunan wisata. Yogyakarta *Dog Care Center* termasuk dalam tipologi bangunan wisata atau taman wisata untuk para pecinta anjing. Oleh karena itu akses secara visual dan spasial sangat penting diperhatikan dalam pemilihan lokasi. Selain mudah diakses oleh kendaraan, diharapkan site berada di lingkungan yang strategis dan tidak dalam kawasan yang terisolasi. Namun site yang dipilih diharapkan jauh dari pemukiman warga. Hal ini dikarenakan fungsi bangunan yang penggunaannya tidak untuk semua warga di Yogyakarta ini. Ada beberapa warga masyarakat yang tentunya tidak menyukai berada di lingkungan yang dekat dengan hewan anjing. Untuk menghindari hal tersebut maka pemilihan lokasi site sebaiknya jauh dari pemukiman warga.

2) Ketersediaan Lahan

Keterbatasan lahan menjadi permasalahan utama dalam kawasan urban. Pemilihan site dilakukan pada sisi luar kota di mana keadaan lingkungan mendukung kebutuhan dari desain dan memiliki akses serta sesuai dengan fungsi yang ditentukan. Lahan yang berada di pinggiran kota lebih memiliki potensi untuk dikembangkan secara horizontal, dibandingkan dengan keadaan lahan yang berada di kawasan urban. Maka dari itu dengan memperhatikan potensi akan perkembangan desain, lokasi yang berada di pinggiran kota menjadi nilai yang positif.

3) Keadaan Lingkungan

Keadaan lingkungan menjadi salah satu faktor utama dalam pemilihan site, karena dengan memperhatikan dan berinteraksi dengan lingkungan sekitar, suatu desain dapat menjadi lebih efektif dan tepat guna. Site dipilih disekitar sawah, hal ini didasari kebutuhan akan ruang terbuka hijau disekitar site. Keadaan kota yang terlalu padat tidak dapat mendukung

keadaan kawasan yang sedikit memiliki pelingkup. Sedikit pelingkup pada desain bertujuan menghadirkan ruang yang bebas dan alami, sehingga untuk mendukung ruang terbuka dibutuhkan daerah sekitar/lingkungan hijau yang alami dan bersih. Maka daerah yang berada di tepi kota yang masih hijau dan subur dapat membantu meningkatkan harmonisasi fungsi desain.

4) Regulasi atau Peraturan Daerah

Regulasi juga penting dalam kriteria pemilihan lokasi ini karena tidak banyak site yang diizinkan oleh perda setempat untuk membangun kawasan khusus hewan tertentu. Lokasi dengan status lahan diizinkan secara terbatas atau diizinkan bersyarat tidak termasuk dalam kriteria. Selain itu, perlu juga memperhatikan informasi KDB, KLB, serta garis-garis sempadan bangunan agar bangunan nantinya tidak melanggar perda setempat. Nantinya, site yang terpilih haruslah memiliki izin secara jelas untuk membangun sebuah kawasan/ tempat khusus hewan peliharaan. Untuk mendapatkan informasi mengenai regulasi ini bisa melalui situs internet pemerintah daerah setempat atau meminta data secara langsung ke instansi pemerintah terkait.

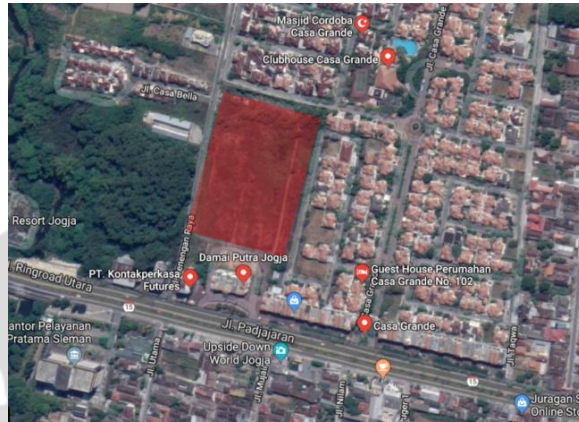
3.2.2. Alternatif Pilihan Site

1) Jalan Jenengan Raya, Maguwoharjo, Depok, Sleman, DIY.

A. Site Eksisting

Site alternatif pertama berada di Kabupaten Sleman, Kecamatan Depok, Kelurahan Maguwoharjo. Lokasi site berada di pinggir jalan Jalan Jenengan Raya yang akses nya dekat dengan Jalan Ringroad Utara. Lokasi site mendapat dua muka jalan. Luas lahan \pm 18.523 m. Site bukan merupakan kawasan

persawahan dan berada zona perumahan dengan rumah kepadatan sedang.



Gambar 3.2. Lokasi Alternatif Site Pertama

Sumber : Google Earth

2) Sanggrahan, Maguwoharjo, Depok, Sleman, Yogyakarta

A. Site Eksisting

Site alternatif kedua berada di Kabupaten Sleman, Kecamatan Depok, Kelurahan Maguwoharjo. Lokasi site berada di pinggir jalan Jalan Pisang yang akses nya dekat dengan Jalan Ringroad Utara. Site mendapat dua muka jalan yaitu Jalan Raya Tajem dan Jalan Pisang. Luas lahan $\pm 12.500\text{m}$. Site merupakan area persawahan dan kawasan sekitarnya juga merupakan kawasan hijau. Site berada di zona perdagangan dan jasa.



Gambar 3.6. Lokasi Alternatif Site Kedua

Sumber : Google Earth

B. Regulasi atau Peraturan Daerah (simtaru.slemankab.go.id)

Koefisien Dasar Bangunan : 60%

Koefisien Lantai Bangunan : 1,2

Koefisien Dasar Hijau : minimum 20%

Garis Sempadan Jalan : 12,5m

Toko Hewan Peliharaan, Perlengkapan dan Penitipan	Diizinkan (I)
---------------------------------------------------	---------------

Gambar 3.7. Izin Peruntukkan Lahan Toko Hewan Peliharaan

Sumber : simtaru.slemankab.go.id

Taman Hiburan	Diizinkan (I)
---------------	---------------

Gambar 3.8. Izin Peruntukkan Lahan Taman Hiburan

Sumber : simtaru.slemankab.go.id

3) Karang Kalasan, Tirtomartani, Kalasan, Sleman, Yogyakarta

A. Site Eksisting

Site alternatif ketiga berada di Kabupaten Sleman, Kecamatan Kalasan, Sleman, Yogyakarta. Lokasi site berada di pinggir Jalan Raya Solo-Jogja. Lokasi site mendapat dua muka jalan. Luas lahan $\pm 10.500 \text{ m}^2$. Site merupakan area persawahan dan kawasan sekitarnya juga merupakan kawasan hijau dan jauh dari pemukiman warga. Site berada di zona perdagangan dan jasa tunggal.



Gambar 3.9. Lokasi Site Karang Kalasan, Sleman, Yogyakarta

Sumber : Google Earth

B. Regulasi atau Peraturan Daerah

Koefisien Dasar Bangunan : 60%

Koefisien Lantai Bangunan : 1,8

Koefisien Dasar Hijau : minimum 20%

Garis Sempadan Jalan : 12,5m

Toko Hewan Peliharaan, Perlengkapan dan Penitipan	Diizinkan (I)
---------------------------------------------------	---------------

Gambar 3.10. Izin Peruntukkan Lahan Toko Hewan Peliharaan

Sumber: simtaru.slemankab.go.id

Taman Hiburan	Diizinkan (I)
---------------	---------------

Gambar 3.11. Izin Peruntukkan Lahan Taman Hiburan

Sumber : simtaru.slemankab.go.id

3.2.3. Penilaian Alternatif Site

1) Jalan Jenengan Raya, Maguwoharjo, Depok, Sleman, DIY

A. Kelebihan :

- Site berada di dekat jalan arteri sehingga lokasinya strategis.
- Site mudah diakses melalui jalur darat.
- Luasan site paling besar diantara dua lainnya sehingga masih memungkinkan jika ingin ada pengembangan secara horizontal.

B. Kelemahan :

- Keadaan lingkungan di sekitar site bukan merupakan lahan hijau dan bukan berada dalam zona perdagangan dan jasa melainkan zona pemukiman dengan tingkat kepadatan sedang.
- Regulasi atau Perda Sleman tidak mengizinkan untuk didirikan bangunan dengan tipologi Taman Hiburan ataupun bangunan Toko Hewan Peliharaan, Penitipan Hewan Peliharaan, dsb.

2) Sanggrahan, Maguwoharjo, Depok, Sleman, DIY

A. Kelebihan :

- Site berada di dekat jalan arteri sehingga lokasinya strategis.
- Keadaan lingkungan di sekitar site masih asri dan hijau walaupun dekat dengan pertokoan dan sebuah pabrik karena lokasi site berada di zona perdagangan dan jasa namun suasana di sekitar site masih memungkinkan untuk didirikan sebuah taman dan bangunan yang minim pelingkup.
- Regulasi atau Perda Sleman mengizinkan untuk mendirikan bangunan yang berkaitan dengan hewan peliharaan ataupun taman hiburan.

B. Kelemahan :

- Aksesibilitas menuju lokasi site cenderung susah karena harus melewati gang yang hanya bisa dilewati kira-kira satu mobil.
- Site berada di kawasan yang dekat dengan sekolah sehingga bisa mengganggu kenyamanan bersama jika akan dibangun bangunan seperti *Dog Park*, terutama dari segi kebisingannya.

- Lokasi site berada dekat dengan Rumah Sakit Hewan Calico, yang mana di sana akan terdapat banyak hewan peliharaan yang sakit. Hal ini akan memicu adanya virus-virus yang mungkin akan masuk ke dalam kawasan *Dog Park* nantinya.

3) Karang Kalasan, Tirtomartani, Kalasan, Sleman, Yogyakarta
(Site Terpilih)

A. Kelebihan :

- Site berada tepat di jalan arteri sehingga lokasinya sangat strategis, mudah diakses dan diawasi publik (tidak terisolasi).
- Keadaan lingkungan di sekitar site masih banyak persawahan dan tidak dekat dengan pemukiman warga.
- Site berada di zona perdagangan dan jasa.
- Site mudah diakses melalui jalur darat.
- Regulasi atau Perda Sleman mengizinkan untuk mendirikan bangunan yang berkaitan dengan hewan peliharaan ataupun taman hiburan.

B. Kelemahan :

- Site berada dekat dengan jalan arteri yang mana banyak dilalui kendaraan yang nantinya akan mengganggu kesehatan udara di kawasan *Dog Park*.
- Luasan lahan paling kecil diantara dua yang lain sehingga sangat sulit untuk dimungkinkan adanya pengembangan secara horizontal.

3.4. Tinjauan Lokasi Terpilih

3.4.1. Site Eksisting

Setelah dilakukan penilaian dari ketiga pilihan alternatif site, akhirnya site yang dipilih adalah site ketiga yang berlokasi di Jalan Karang Kalasan, Tirtomartani, Kalasan, Sleman, Yogyakarta. Site berada di zona perdagangan dan jasa serta letaknya sangat strategis, dekat dengan jalan arteri yaitu Jalan Raya Jogja-Solo. Luasan site $\pm 10.500 \text{ m}^2$.



Gambar 3.12. Lokasi Site Terpilih

Sumber : Google Earth

Kalasan adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Sleman, Provinsi DIY, Indonesia. Kecamatan Kalasan berada di sebelah timur laut dari ibukota Kabupaten Sleman. Lokasi ibu kota kecamatan Kalasan berada di $7.770077'$ LS dan $110.46701'$ BT. Kecamatan Kalasan mempunyai luas wilayah $3.579,05 \text{ Ha}$.

3.4.2. Batas Wilayah

Utara : Kecamatan Ngemplak

Timur : Kecamatan Prambanan

Selatan : Kecamatan Berbah

Barat : Kecamatan Depok

3.4.3. Kondisi Iklim

Kecamatan Kalasan beriklim seperti layaknya daerah dataran rendah di daerah tropis. Suhu tertinggi yang tercatat di Kecamatan Kalasan adalah 36 °C dengan suhu terendah 33 °C.

3.4.4. Data Monografi

Kecamatan Kalasan terbagi dalam 4 desa, 80 dusun, Kecamatan Kalasan 57.015 orang dengan jumlah penduduk laki-laki 27.718 orang dan penduduk perempuan 29.297 orang dengan kepadatan penduduk mencapai 1.568 jiwa/km². Sebagian besar penduduk Kecamatan Kalasan adalah Petani. Dari data monografi Kecamatan tercatat 14.106 orang atau 24,74 % penduduk Kecamatan Kalasan bekerja di sektor pertanian.

3.4.5. Peraturan Daerah

Koefisien Dasar Bangunan : 60%

Koefisien Lantai Bangunan : 1,8

Koefisien Dasar Hijau : minimum 20%

Garis Sempadan Jalan : 12,5m

KDB Resapan Air : 50%

KLK Resapan Air : 0,8

3.4.6. Kondisi Eksisting Site

A. Batas-batas Site

Utara : Perumahan

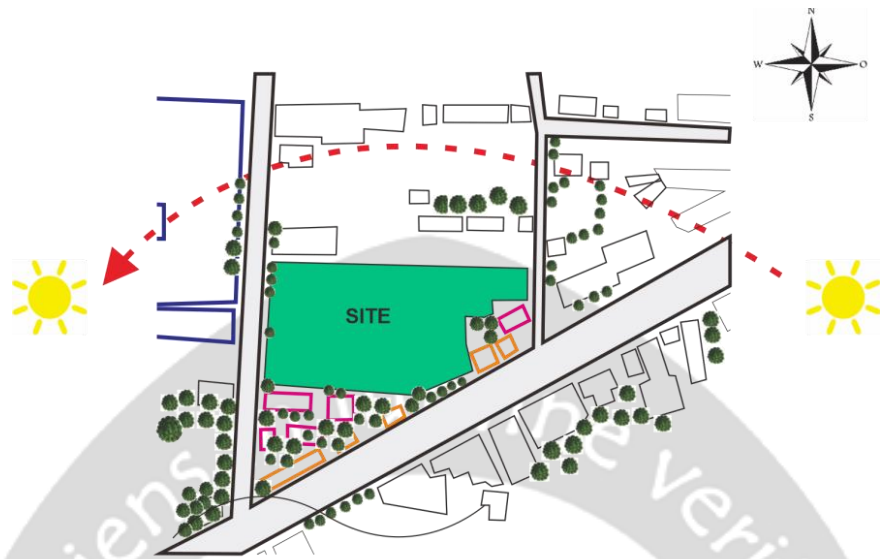
Selatan : Perumahan, Jalan Raya Jogja-Solo

Timur : Jalan Lingkungan, Perumahan

Barat : Jalan Lingkungan, Pabrik Asbes, Angkringan

B. Orientasi Matahari

Saat siang hari suhu udara pada site sekitar 24°C - 29,4°C.



Gambar 3.13. Orientasi Matahari pada Site

Sumber : Penulis, 2019

C. Arah Angin



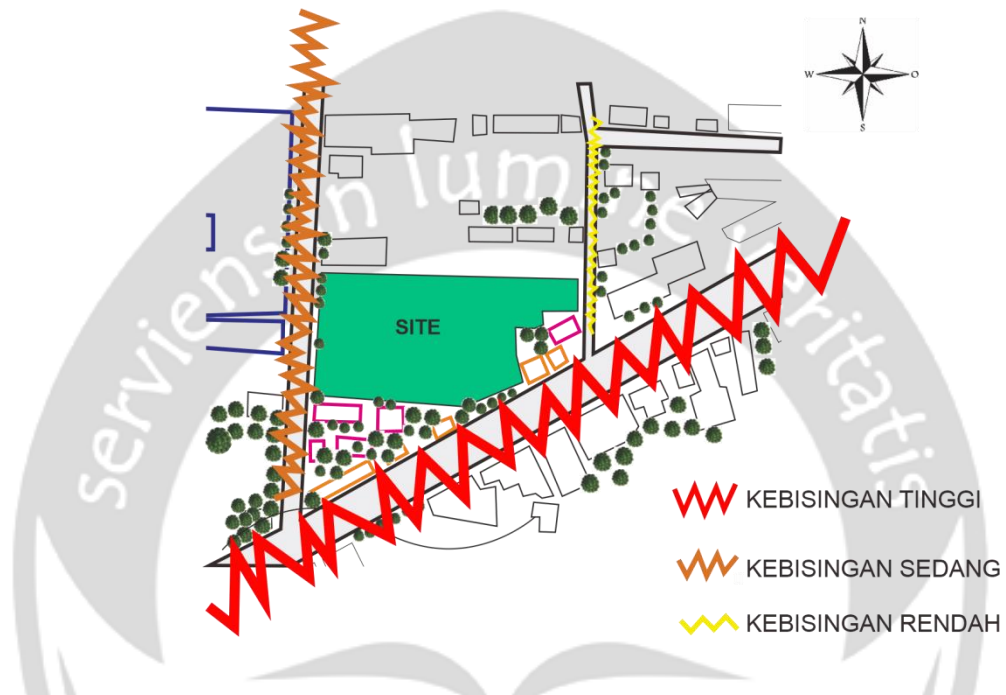
Gambar 3.14. Arah Angin pada Site

Sumber : Penulis, 2019

Angin berhembus dari barat ke timur. Angin yang ada pada site berasal dari alam dan juga kendaraan yang berlalu lalang di

Jalan Raya Jogja karena langsung berada di depan site. Selain itu, pada sisi barat site merupakan lahan kosong sehingga angin berhembus cenderung lebih kencang karena tidak terhalang bangunan apapun.

D. Kebisingan



Gambar 3.15. Kebisingan pada Site

Sumber : Penulis, 2019

Data Kebisingan di site menggunakan *Sound Level Meter*

Utara : 69,4 dB

Selatan : 89,4 dB

Timur : 72,57 dB

Barat : 71,5 dB

Kebisingan paling tinggi berasal dari sisi selatan site, yaitu Jalan Raya Jogja-Solo, yang mana itu adalah jalan arteri. Kendaraan yang berlalu-lalang sangat banyak mulai dari sepeda, motor, mobil, truk, hingga bus-bus besar antar kota dan antar provinsi. Kebisingan paling rendah berasal dari sisi utara site

yang merupakan perumahan dengan kepadatan sedang dan sedikit lahan kosong.

E. Vegetasi



Gambar 3.16. Vegetasi pada Site

Sumber : Penulis, 2019

Vegetasi paling banyak berada di sisi selatan site, yang mana itu baik untuk meredam bunyi karena paling bising berasal dari sisi selatan site, yaitu dari Jalan Raya Jogja-Solo. Vegetasi yang ada di sekitar site adalah jenis vegetasi besar dan rindang yang dapat berfungsi sebagai perindang dan peredam suara.

F. Aksesibilitas

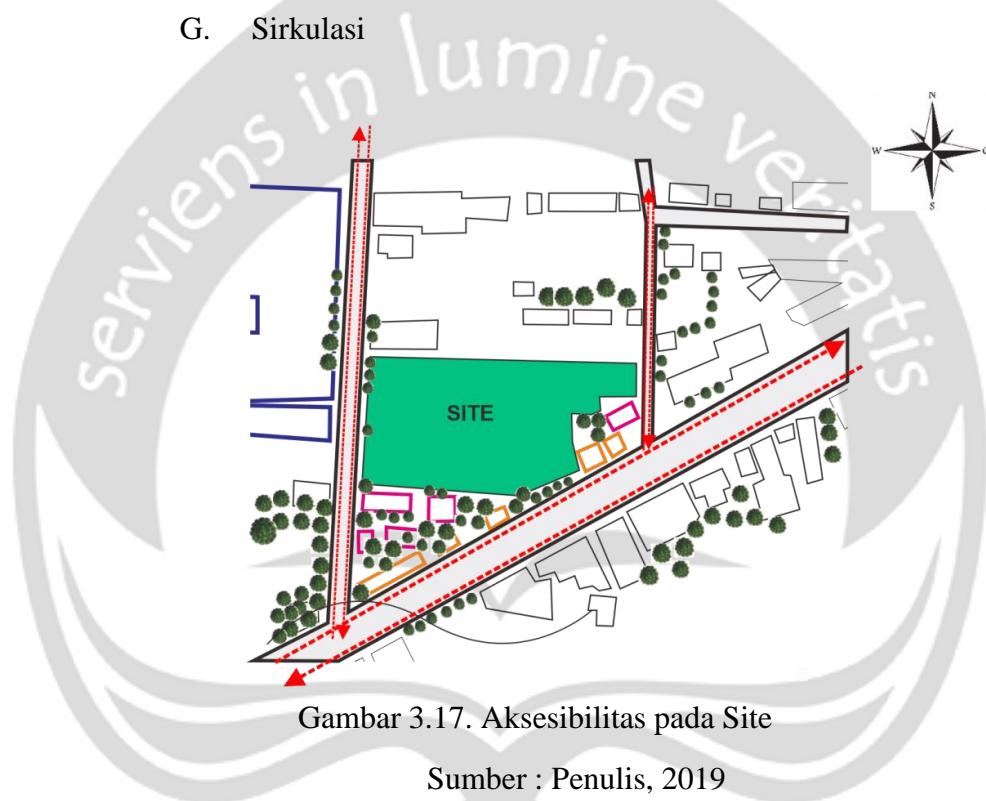


Gambar 3.17. Aksesibilitas pada Site

Sumber : Penulis, 2019

Akses menuju ke site bisa melalui tiga jalur, yaitu dari arah tenggara (Jalan Raya Jogja-Solo), dari arah barat, dan dari arah timur (Jalan Cangkringan).

G. Sirkulasi



Gambar 3.17. Aksesibilitas pada Site

Sumber : Penulis, 2019

Sirkulasi di sisi selatan site adalah Jalan Raya Jogja-Solo dengan lebar jalan ± 20 m. Jalan tersebut dapat diakses dengan dua arah dan dilalui oleh segala jenis kendaraan, seperti: mobil, motor, truk, bus, sepeda, dsb. Kemudian di sisi barat site adalah jalan kampung dengan lebar ± 5 m. Jalan tersebut dapat diakses dengan dua arah dan dilalui hanya oleh mobil dan motor, terkadang ada truk yang lewat keluar/masuk Pabrik Asbes yang ada di sebelah barat site. Yang terakhir adalah di sebelah timur site, terdapat jalan kampung dengan lebar ± 2 m. Jalan tersebut

tetap dapat diakses dengan dua arah namun hanya cukup untuk dua motor atau satu mobil tetapi tidak bisa berpapasan.

