

Tabel 2.1 Tabel Perbandingan Preseden

Preseden Studi Spa			
	Kennzur Spa	9 Spa	Kesimpulan
Studi bentuk	 <p>Bangunan bertingkat dan 1 massa</p>	 <p>Bangunan merupakan multi massa diatas lereng bukit dan tidak bertingkat.</p>	Bentuk bangunan spa dapat berupa 1 massa ataupun multi massa dan bisa bertingkat ataupun tidak.
Material bangunan	 <p>Material fasad bangunan yang terbuat dari kayu memberikan kesan alami.</p>	 <p>Material fasad bangunan yang terbuat dari batu alam memberikan kesan alami</p>	Material yang digunakan untuk fasad bangunan terbuat dari kayu dan batu alam yang memberikan kesan alami dan dekat dengan alam
Fasilitas Spa	 <p>Fasilitas di Kennzur Spa tidak memiliki fasilitas kolam renang hanya <i>whirlpool</i></p>	 <p>Fasilitas di 9 Spa terdapat 2 fasilitas kolam renang luar yang besar.</p>	Fasilitas yang diberikan di masing-masing spa berbeda.

BAB III

TINJAUAN WILAYAH

3.1 Tinjauan Umum Kota Yogyakarta

3.1.1 Sejarah Kota Yogyakarta¹⁸

Berdirinya Kota Yogyakarta ditandai dengan adanya Perjanjian Giyanti 1755 yang ditandatangani oleh Kompeni Belanda di bawah tanda tangan Gubernur Nicholas Hartingh atas nama Gubernur Jendela Jacob Mossel. Isi perjanjian Giyanti adalah Negara Mataram dibagi dua setengah menjadi hak Kerajaan Surakarta, setengah lagi menjadi hak Pangeran Mangkubumi. Dan Pangeran Mangkubumi menjadi Raja dengan gelar Sultan Hamengku Buwono Senopati Ing Alega Abdul Rachman Sayidin Panatagama Khalifatullah.

Pada masa kolonial Belanda, pemerintahan di Kasultanan Yogyakarta diatur kontrak politik yang dilakukan pada tahun 1877, 1921, dan 1940, antara Sultan dengan Pemerintah Kolonial Belanda. Hal ini menunjukkan bahwa Keraton tidak tunduk begitu saja dengan Belanda. Pemerintah Hindia Belanda mengakui Kasultanan Hadiningrat dan Kadipaten Pakualaman sebagai kerajaan yang berhak mengatur dan mengurus rumah tangga pemerintahannya sendiri yang dikenal dengan istilah *zifbesturende landschappen*.

Saat masa pendudukan Jepang, Yogyakarta diakui sebagai Daerah Istimewa atau *Kooti* dengan *Koo* sebagai kepalanya, yakni Sri Sultan Hamengku Buwono IX. Setelah kemerdekaan Republik Indonesia (RI), Sri Sultan Hamengku Buwono dan Sri Paku Alam VIII menyatakan kepada Presiden RI bahwa Daerah Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Daerah Kadipaten Pakualaman menjadi wilayah Negara RI, bergabung menjadi satu kesatuan yang dinyatakan sebagai Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).

Tempat yang dipilih menjadi ibukota dan pusat pemerintahan ini adalah hutan yang disebut Beringin, dimana ada sebuah desa kecil bernama Pachetokan, sedang disana terdapat suatu pesanggrahan dinamai Garjitowati, yang dibuat oleh Susuhunan Paku Buwono II dulu dan namanya kemudian diubah menjadi Ayodya. Setelah penetapan tersebut diatas diumumkan, Sultan

¹⁸ Portal Pemerintah Kota Yogyakarta, " Sejarah Kota", diakses dari <https://www.jogjakota.go.id/pages/sejarah-kota> pada 26 Maret 2020 pukul 20.00.

Hamengku Buwono segera memerintahkan kepada rakyat untuk memotong pohon-pohon yang ada di hutan tadi untuk didirikan Kraton.

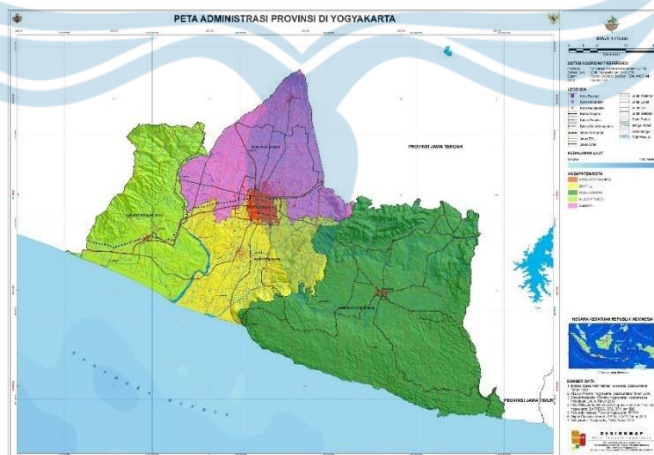
Setahun kemudian tepatnya pada 7 Oktober 1756 terbentuklah istana baru sebagai peresmian Sultan Hamengku Buwono berkenan memasuki istana dan terbentuklah Kota Yogyakarta atau dengan nama utuhnya Negari Ngayogyakarta Hadiningrat.

3.1.2 Letak dan Kondisi Geografis¹⁹

Kota Yogyakarta berkedudukan sebagai ibukota DIY dan merupakan satu-satunya daerah tingkat II yang berstatus Kota disamping 4 daerah tingkat II lainnya yang berstatus Kabupaten. Kota Yogyakarta terletak ditengah-tengah Propinsi DIY, dengan batas-batas wilayahnya adalah :

- Sebelah Utara : Kabupaten Sleman
- Sebelah Timur : Kabupaten Bantul dan Sleman
- Sebelah Selatan : Kabupaten Bantul
- Sebelah Barat : Kabupaten Bantul dan Sleman

Wilayah Kota Yogyakarta terbentang antara 110°24'19" sampai 110°28'53" bujur timur dan 7°15'24" sampai 7°49'26" Lintang Selatan dengan ketinggian rata-rata 114 m diatas permukaan laut (Gambar 3.1).



Gambar 3.1 Peta Administrasi Provinsi DI Yogyakarta

¹⁹ Portal Pemerintahan Kota Yogyakarta, "Geografis", diakses dari <https://www.jogjakota.go.id/pages/geografis> pada tanggal 26 Maret 2020 pukul

20.54.



Sumber : <https://petatematikindo.wordpress.com/2013/03/24/administrasi-provinsi-di-yogyakarta/>

Diakses: 26/03/2020 20.51

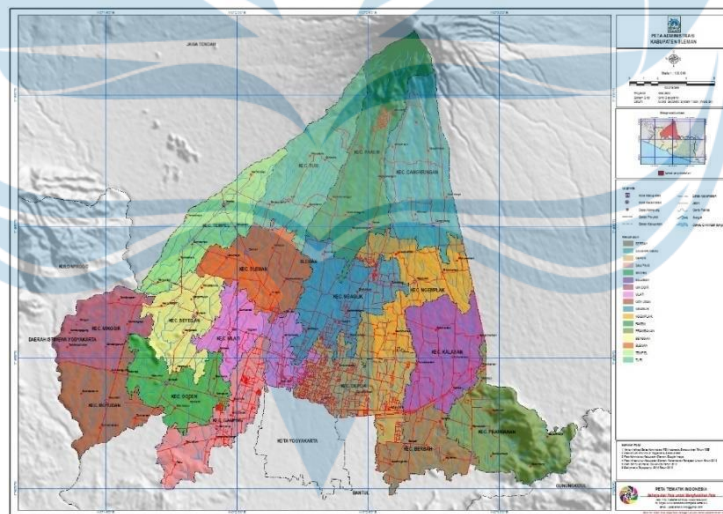
3.2 Tinjauan Kabupaten Sleman

3.2.1 Tinjauan Kabupaten Sleman²⁰

Secara geografis Kabupaten Sleman terletak diantara $110^{\circ} 33'00''$ Bujur Timur, $7^{\circ} 34'51''$ dan $7^{\circ} 47'30''$ Lintang Selatan dengan batas-batas wilayahnya adalah (Gambar 3.2)

:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, DIY dan Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunungkidul, D.I. Yogyakarta.



Gambar 3.2 Peta Administrasi Kabupaten Sleman

Sumber : <https://peta-kota.blogspot.com/2017/01/peta-kabupaten-sleman.html>

Diakses: 27/03/2020 19.50

²⁰ Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan, "Profil Kabupaten Sleman", diakses dari <http://www.bpkp.go.id/diy/konten/830/profil-kabupaten-sleman> pada tanggal 27 Maret 2020 pukul



3.2.2 Luas Wilayah

Luas wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 Km² secara administratif terdiri 17 wilayah Kecamatan, 86 desa dan 1.212 dusun (Tabel 3.1).

Tabel 3.1 Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Sleman

No	Kecamatan	Banyaknya		Luas (Ha)	Jml Penduduk (jiwa)	Kepadatan (Km ²)
		Desa	Dusun			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Moyudan	4	65	2.762	33.595	1,216
2	Godean	7	57	2.684	57.245	2,133
3	Minggir	5	68	2.727	34.562	1,267
4	Gamping	5	59	2.925	65.789	2,249
5	Seyegan	5	67	2.663	42.151	1,583
6	Sleman	5	83	3.132	55.549	1,774
7	Ngaglik	6	87	3.852	65.927	1,712
8	Mlati	5	74	2.852	67.037	2,351
9	Tempel	8	98	3.249	46.386	1,428
10	Turi	4	54	4.309	32.544	0,755
11	Prambanan	6	68	4.135	44.003	1,064
12	Kalasan	4	80	3.584	54.621	1,524
13	Berbah	4	58	2.299	40.226	1,750
14	Ngemplak	5	82	3.571	44.382	1,243
15	Pakem	5	61	4.384	30.713	0,701
16	Depok	3	58	3.555	109.092	3,069
17	Cangkringan	5	73	4.799	26.354	0,549
	Jumlah	86	1.212	57.482	850.176	1,479

Sumber : <http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/letak-dan-luas-wilayah>

Diakses 27/03/20 20.25

3.2.3 Topografi

Kabupaten Sleman keadaan tanahnya dibagian selatan relatif datar kecuali daerah perbukitan dibagian tenggara kecamatan Prambanan dan sebagian di kecamatan Gamping. Di utara relatif miring dan dibagian utara

sekitar lereng gunung 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.

3.2.4 Iklim²¹

Wilayah kabupaten Sleman termasuk beriklim tropis basah dengan musim hujan antara bulan November sampai April dan musim kemarau antara bulan Mei sampai Oktober. Pada tahun 2008 banyaknya hari hujan 28 hari terjadi pada bulan Januari, sebesar 727 mm (Tabel 3.2). Kecepatan angin maksimum 6,00 knots dan minimum 3,00 knots, rata-rata kelembaban nisbi udara tertinggi 97,0% dan terendah 28,0%. Temperatur udara tertinggi 32°C dan terendah 24°C. Kondisi iklim di kabupaten Sleman tersebut menunjukkan bahwa iklim di wilayah ini cocok untuk digunakan untuk pengembangan sektor pertanian.

Tabel 3.2 Jumlah Curah Hujan dan Hari Hujan di Kabupaten Sleman

Jumlah Curah Hujan dan Hari Hujan Menurut Bulan di Kabupaten Sleman, 2018		
Amount of Precipitation and Number of Rainy Days by Month in Sleman Regency, 2018		
Bulan	Curah Hujan	Hari Hujan
Month	Precipitation (mm)	Rainy Days
(1)	(2)	(3)
Januari/January	727,0	28
Februari/February	398,0	19
Maret/March	263,0	18
April/April	307,0	15
Mei/May	28,0	6
Juni/June	43,0	5
Juli/July	-	-
Agustus/August	2,0	1
September/September	6,0	8
Oktober/October	5,0	4
November/November	431,0	18
Desember/December	319,0	23

Sumber : <https://slemankab.bps.go.id/statictable/2019/07/08/479/jumlah-curah-hujan-dan-hari-hujan-menurut-bulan-di-kabupaten-sleman-2018.html>

Diakses 27/03/20 20.11

²¹ SlemanKab, "BPS Kabupaten Sleman", diakses <https://slemankab.bps.go.id/statictable/2019/07/08/479/jumlah-curah-hujan-dan-hari-hujan-menurut-bulan-di-kabupaten-sleman-2018.html> pada tanggal 27 Maret 2020 pukul 19.00.

3.2.5 Karakteristik Wilayah²²

a. Berdasarkan karakteristik sumber daya yang ada, wilayah Kabupaten Sleman terbagi menjadi 4 kawasan, yaitu:

- 1) Kawasan lereng Gunung Merapi, dimulai dari jalan yang menghubungkan kota Tempel, Turi, Pakem dan Cangkringan (ringbelt) sampai dengan puncak Gunung Merapi. Wilayah ini kaya sumber daya air dan ekowisata yang berorientasi pada kegiatan Gunung Merapi dan ekosistemnya. Keberadaan Gunung Merapi merupakan aset wisata maupun sumber daya alam galian C, namun diperlukan antisipasi yang memadai untuk mengeliminir dampak lain negatif jika terjadi erupsi.
- 2) Kawasan timur, meliputi Kecamatan Prambanan, Kecamatan Kalasan dan Kecamatan Berbah. Di wilayah ini terdapat banyak peninggalan purbakala (candi) yang merupakan pusat wisata budaya. Kondisi lahan kering, memiliki cadangan bahan batu putih yang cukup banyak.
- 3) Kawasan tengah, yaitu wilayah aglomerasi kota Yogyakarta yang meliputi Kecamatan Mlati, Sleman, Ngaglik, Ngemplak, Depok dan Gamping. Wilayah ini merupakan pusat pendidikan, perdagangan dan jasa.
- 4) Kawasan barat, meliputi Kecamatan Godean, Minggir, Seyegan dan Moyudan merupakan daerah pertanian lahan basah dengan irigasi yang baik dan sumber bahan baku kegiatan industri kerajinan mendong, bambu dan gerabah.

b. Berdasar jalur lintas antar daerah, wilayah Kabupaten Sleman dilewati jalur jalan negara yang merupakan jalur ekonomi yang menghubungkan Sleman dengan kota pelabuhan utama (Semarang, Surabaya, Jakarta). Jalur ini melewati wilayah Kecamatan Prambanan, Kalasan, Depok, Mlati, Sleman, Tempel dan Gamping. Selain itu, wilayah Kecamatan Depok, Mlati dan Gamping juga dilalui jalan lingkar yang merupakan jalan arteri primer, sehingga kecamatan-

²² SlemanKab, "Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah", diakses <http://www.slemankab.go.id/wp-content/uploads/05.-Bab-1-09.pdf> pada tanggal 27 Maret 2020 pukul 20.21

kecamatan tersebut menjadi wilayah yang cepat berkembang dan mengalami perubahan dari daerah pertanian menjadi wilayah industri, perdagangan dan jasa.

c. Berdasarkan pusat-pusat pertumbuhan, wilayah Kabupaten Sleman merupakan wilayah hulu kota Yogyakarta. Berdasar letak kota dan mobilitas kegiatan masyarakat, dapat dibedakan fungsi kota sebagai berikut :

- 1) Wilayah aglomerasi (perkembangan kota dalam kawasan tertentu) yang meliputi Kecamatan Depok, Gamping serta sebagian wilayah Kecamatan Ngaglik dan Mlati sebagai wilayah aglomerasi kota Yogyakarta.
- 2) Wilayah sub urban (wilayah perbatasan antara desa dan kota) meliputi kota Kecamatan Godean, Sleman, dan Ngaglik yang terletak cukup jauh dari kota Yogyakarta dan berkembang menjadi tujuan kegiatan masyarakat di wilayah Kecamatan sekitarnya, sehingga menjadi pusat pertumbuhan.
- 3) Wilayah fungsi khusus/wilayah penyangga (buffer zone) meliputi Kecamatan Tempel, Pakem dan Prambanan yang merupakan pusat pertumbuhan bagi wilayah sekitarnya.

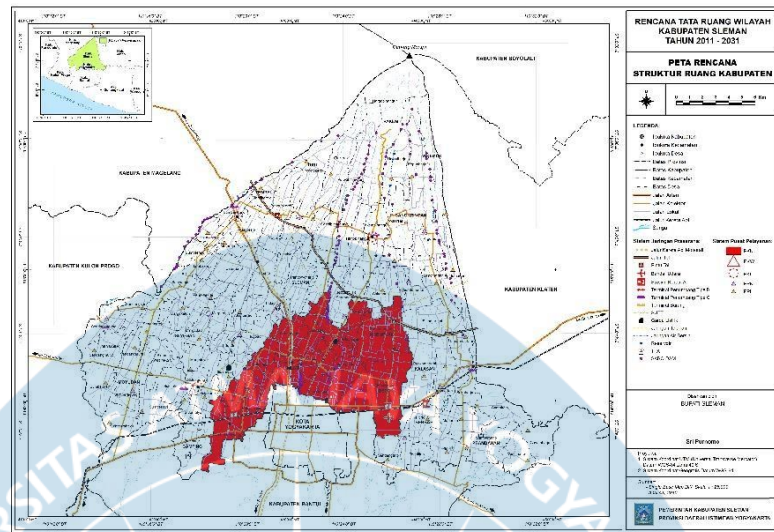
3.3 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman²³

Kabupaten Sleman berbatasan dengan Provinsi Jawa Tengah dan di utara dan timur, kabupaten Gunung Kidul, kabupaten bantul dan Kota Yogyakarta di selatan, serta kabupaten Kulon Progo di barat. Pusat pemerintahan di Kapanewon sleman, yang berada di jalur utama antara Yogyakarta-Semarang. Kabupaten Sleman merupakan kabupaten terkaya di D.I.Yogyakarta dengan pendapatan asli daerah Rp.52.978.731.000,-(2005)²⁴. Pembagian kegiatan-kegiatan di kabupaten Sleman dibagi menjadi area cagar budaya, perindustrian, pariwisata, sarana kesehatan, sarana olahraga, rekreasi dan lain-lain. Pembagian tersebut termasuk dalam Peraturan Daerah

²³ Bappeda Sleman, "Perda Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman", diakses <https://bappeda.slemankab.go.id/perda-rencana-tata-ruang-wilayah-kabupaten-sleman.slm> pada tanggal; 27 Maret 2020 pukul 17.10.

²⁴ Wikipedia, "Kabupaten Sleman", diakses https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Sleman#Geografi pada tanggal 28 Maret 2020 pukul 15.12.

Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman tahun 2011-2031 (Gambar 3.3).



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

Sumber : <http://geoportal.slemankab.go.id/documents/29>

Diakses 28/03/20 15.18

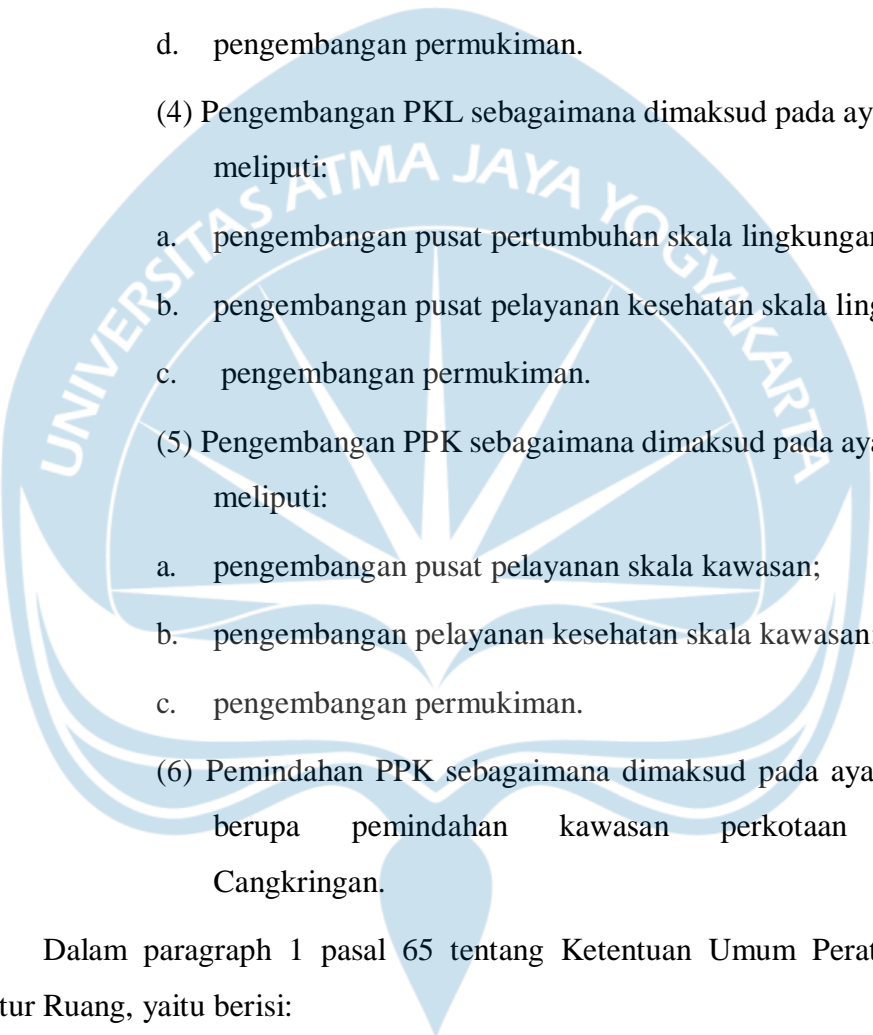
Dengan bagian ketiga paragraf 1 pasal 52 tentang Perwujudan Rencana Struktur Ruang Kabupaten yang berisi:

(1) Perwujudan sistem perkotaan kabupaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 huruf a berupa pelaksanaan pembangunan meliputi:

- a. pengembangan PKN;
- b. pengembangan dan pemantapan PKW;
- c. pengembangan PKL;
- d. pengembangan PPK; dan
- e. pemindahan PPK kawasan perkotaan Kecamatan Cangkringan

(2) Pengembangan PKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

- a. pengembangan pusat akomodasi wisata regional;
- b. pengembangan pusat pendidikan skala internasional;
- c. pengembangan pusat pelayanan kesehatan skala regional; dan
- d. pengembangan pusat perdagangan dan jasa regional.

- 
- (3) Pengembangan dan pematapan PKW sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. pengembangan pusat pemerintahan Kabupaten;
 - b. pengembangan pusat pelayanan kesehatan skala kabupaten;
 - c. pengembangan pusat koordinasi pencegahan dan penanggulangan bencana alam; dan
 - d. pengembangan permukiman.
- (4) Pengembangan PKL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. pengembangan pusat pertumbuhan skala lingkungan;
 - b. pengembangan pusat pelayanan kesehatan skala lingkungan; dan
 - c. pengembangan permukiman.
- (5) Pengembangan PPK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
- a. pengembangan pusat pelayanan skala kawasan;
 - b. pengembangan pelayanan kesehatan skala kawasan; dan
 - c. pengembangan permukiman.
- (6) Pemindahan PPK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e berupa pemindahan kawasan perkotaan Kecamatan Cangkringan.

Dalam paragraf 1 pasal 65 tentang Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Struktur Ruang, yaitu berisi:

- (1) Ketentuan umum peraturan zonasi sistem perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf a terdiri atas:
- a. ketentuan umum peraturan zonasi PKN;
 - b. ketentuan umum peraturan zonasi PKW;
 - c. ketentuan umum peraturan zonasi PKL; dan
 - d. ketentuan umum peraturan zonasi PPK.

(2) Ketentuan umum peraturan zonasi PKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan ketentuan:

- a. diperbolehkan pengembangan pusat pemerintahan, fasilitas pendidikan tinggi, kesehatan, olahraga dan rekreasi, usaha perdagangan dan jasa, perumahan, industri kecil dan rumah tangga, fasilitas pendukung pariwisata, dan pasar tradisional;
- b. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan industri yang menghasilkan limbah B3;
- c. diperbolehkan pengembangan kawasan permukiman dengan intensitas kepadatan sedang hingga tinggi dan diutamakan pengembangan bangunan vertikal; dan
- d. diperbolehkan pengembangan pertokoan modern skala regional.

(3) Ketentuan umum peraturan zonasi PKW sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan ketentuan:

- a. diperbolehkan pengembangan pusat pemerintahan, fasilitas pendidikan menengah, kesehatan, olahraga dan rekreasi, usaha perdagangan dan jasa, perumahan, industri kecil dan rumah tangga, fasilitas pendukung pariwisata, dan pasar tradisional;
- b. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan industri yang menghasilkan limbah B3;
- c. diperbolehkan pengembangan kawasan permukiman dengan intensitas kepadatan sedang dan diutamakan pengembangan bangunan vertikal; dan
- d. diperbolehkan pengembangan pertokoan modern skala lokal.

(4) Ketentuan umum peraturan zonasi PKL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dengan ketentuan:

- a. diperbolehkan pengembangan pusat pemerintahan, fasilitas pendidikan menengah, kesehatan, olahraga, usaha perdagangan dan jasa, perumahan, industri menengah kecil dan rumah tangga, fasilitas pendukung pariwisata, dan pasar tradisional;

- b. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan industri yang menghasilkan limbah B3;
- c. diperbolehkan pengembangan kawasan permukiman dengan intensitas kepadatan rendah hingga sedang; dan d. diperbolehkan pengembangan pertokoan modern skala kawasan.

(5) Ketentuan umum peraturan zonasi PPK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dengan ketentuan:

- a. diperbolehkan pengembangan pusat pemerintahan, fasilitas pendidikan menengah, kesehatan, olahraga, usaha perdagangan dan jasa, perumahan, industri menengah kecil dan rumah tangga, fasilitas pendukung pariwisata, dan pasar tradisional,
- b. tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan industri yang menghasilkan limbah B3;
- c. diperbolehkan pengembangan kawasan permukiman dengan intensitas kepadatan rendah; dan d. diperbolehkan dengan syarat pengembangan pertokoan modern.

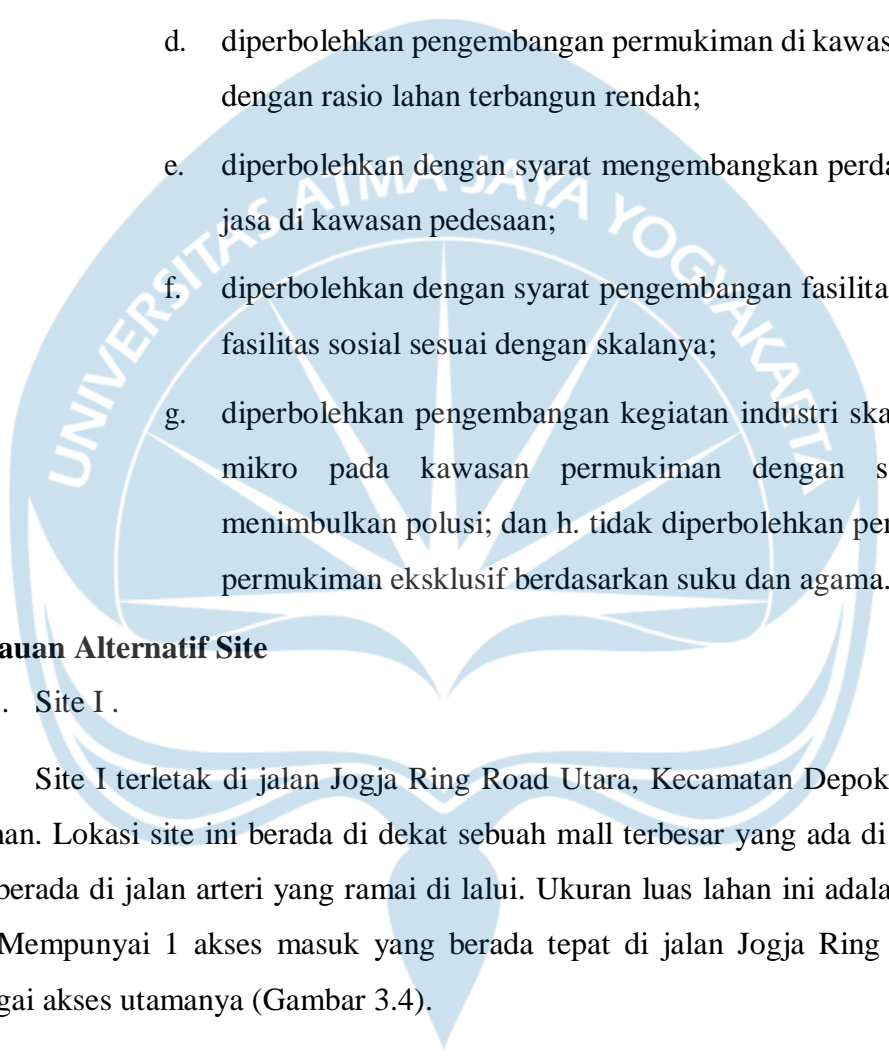
Pasal 66

Ketentuan umum peraturan zonasi sistem perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf b berupa ketentuan umum peraturan zonasi PPL dengan ketentuan:

- a. diperbolehkan pengembangan pelayanan jasa pemerintahan, fasilitas pendidikan menengah, pertanian, pariwisata, perkebunan, fasilitas kesehatan, usaha perdagangan dan jasa, dan pasar tradisional.
- b. diperbolehkan pengembangan kawasan permukiman dengan intensitas kepadatan sangat rendah; dan
- c. tidak diperbolehkan pengembangan pertokoan modern

Pasal 87

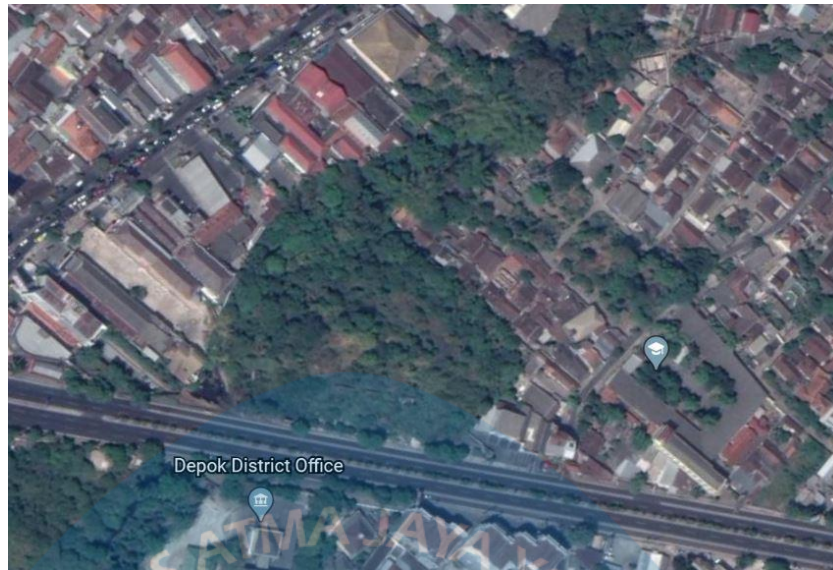
Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan peruntukan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf g dengan ketentuan:

- 
- a. diwajibkan pengembangan prasarana dan sarana permukiman yang berwawasan lingkungan;
 - b. diperbolehkan pengembangan perdagangan dan jasa di kawasan permukiman perkotaan;
 - c. diperbolehkan pengembangan permukiman di kawasan perkotaan dengan rasio lahan terbangun sedang hingga tinggi;
 - d. diperbolehkan pengembangan permukiman di kawasan pedesaan dengan rasio lahan terbangun rendah;
 - e. diperbolehkan dengan syarat mengembangkan perdagangan dan jasa di kawasan pedesaan;
 - f. diperbolehkan dengan syarat pengembangan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan skalanya;
 - g. diperbolehkan pengembangan kegiatan industri skala kecil dan mikro pada kawasan permukiman dengan syarat tidak menimbulkan polusi; dan h. tidak diperbolehkan pengembangan permukiman eksklusif berdasarkan suku dan agama.

3.4 Tinjauan Alternatif Site

1. Site I.

Site I terletak di jalan Jogja Ring Road Utara, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Lokasi site ini berada di dekat sebuah mall terbesar yang ada di Yogyakarta dan berada di jalan arteri yang ramai di lalui. Ukuran luas lahan ini adalah 14.659,04 m². Mempunyai 1 akses masuk yang berada tepat di jalan Jogja Ring Road Utara sebagai akses utamanya (Gambar 3.4).



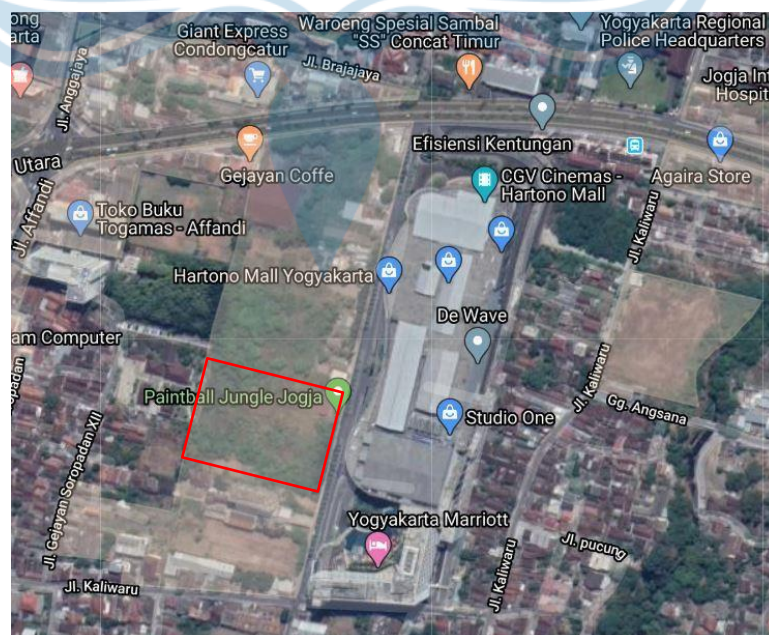
Gambar 3.4 Lokasi Site I

Sumber : Google Earth

Diakses : 27/03/20 21.11

2. Site II

Site II terletak di jalan Kaliwaru, kecamatan Depok, kabupaten Sleman. Site ini berada tepat disamping Hartono Mall. Ukuran luas site ini adalah 10.968,2 m² Akses ke site II ini hanya 1 yaitu jalan Kaliwaru itu sendiri yang cukup ramai dilalui oleh kendaraan yang baru keluar dari mall (Gambar 3.5).



Gambar 3.5 Lokasi Site II

Sumber : Google Earth

Diakses : 27/03/20 21.16

Kedua site ini berada pada zona K-3 yang merupakan zona Perdagangan dan Jasa Deret. Dimana pemanfaatan lahan untuk membangun salon dan spa di iijinkan dan memerlukan izin penggunaan bersyarat (Tabel 3.3).

Tabel 3.3 Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

No	Kegiatan	K-3
71	Panti Pijat/Spa	i

No	Kegiatan	K-3
77	Salon	b

Sumber : <http://simtaru.slemankab.go.id/#>

Diakses 27/03/20 14.00

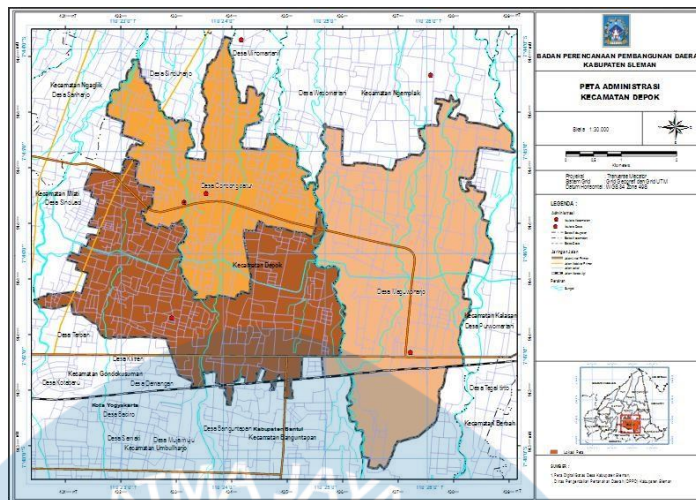
3.5 Tinjauan Kecamatan Depok

3.5.1. Letak dan Kondisi Geografis²⁵

Letak kecamatan Depok berada di 7°46 '43 'LS dan 110°23 '21 'E Kecamatan Depok memiliki luas wilayah seluas 2.687,6485 Ha / 35,5 Km². Dengan batas batas wilayah adalah (Gambar 3.6) :

- Utara : Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman
- Timur : Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman
- Selatan : Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta dan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul
- Barat : Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman

²⁵ Kecamatan Depok, "Monografi", diakses <https://depokkec.slemankab.go.id/profile/monografi> pada tanggal 28 Maret 2020 pukul 16.10



Gambar 3.6 Peta Administrasi Kecamatan Depok

Sumber : <https://depokkec.slemankab.go.id/desa/desa-caturtunggal>

Diakses 28/03/20 16.16

Kecamatan Depok dibagi menjadi 3 administrasi desa yaitu :

- a. Desa Caturtunggal
- b. Desa Maguwoharjo
- c. Desa Condongcatur

Dengan jumlah penduduk di setiap desa yang paling banyak berada di kelurahan Caturtunggal sebanyak 44.482 menurut data hasil konsolidasi dan pembersihan oleh Ditjen Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kemendagri (Tabel 3.4).

Tabel 3.4 Jumlah Penduduk Kecamatan Depok, Menurut Jenis Kelamin

Desa/Kelurahan	Penduduk		
	L	P	L+P
Caturtunggal	21.925	22.557	44.482
Maguwoharjo	17.465	17.938	35.403
Condongcatur	21.090	21.330	42.420
Jumlah	60.480	61.825	122.305

Sumber : Data Hasil Konsolidasi dan Pembersihan Database Kependudukan oleh Ditjen Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kemendagri. Diolah Biro Tata Pemerintahan Setda DIY

Diakses : 28/03/20 16.43

Kecamatan Depok memiliki 58 padukuhan, 256 RW, 704 RT dan memiliki 3.723 jiwa/km² kepadatan penduduknya.

3.5.2. Tinjauan Kebijakan Tata Bangunan²⁶

Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman tahun 2011-2031 pada Bab III tentang Rencana Struktur Ruang Wilayah Kabupaten bagian kedua tentang Pengembangan Sistem Pusat Kegiatan pasal 7 yang mengatakan bahwa Desa Condongcatur merupakan kawasan perkotaan kabupaten yang berada di dalam KPY dan masuk dalam pengembangan sistem pusat kegiatan dalam pasal 6.

Pada Bagian Ketiga dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Perwujudan Rencana Struktur Ruang Kabupaten pada Pasal 52 tentang pengembangan PKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi pengemabnagn pusat perdagangan dan jasa regional.

Bagian Kedua tentang Ketentuan Umum Peraturan Zonasi pasal 65 tentang ketentuan umum peraturan zonasi PKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan ketentuan :

- a. Diperbolehkan pengembangan pusat pemerinatah, fasilitas pendidikan tinggi, kesehatan, olahraga dan rekreasi, usaha perdagangan dan jasa, perumahan, industri kecil dan rumah tangga, fasilitas pendukung pariwisata, dan pasar tradisional;
- b. Tidak diperbolehkan pengembangan kegiatan industry yang menghasilkan limbah B3;
- c. Diperbolehkan pengembangan kawasan permukiman dengan intensitas kepadatan sedang hingga tinggi dan diutamakan pengembangan bangunan vertikal; dan

²⁶ JDIIH BPK RI, "Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman tahun 2011-2031", diakses dari <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/35750> diakses pada 28 Maret 2020 pukul 17.00.

- d. Diperbolehkan pengembangan pertokoan modern skala regional.

Kabupaten Sleman terbagi menjadi 4 wilayah, yaitu :

1. Wilayah Utara

Mulai dari jalan yang menghubungkan kota Tempel, Pakem dan Cangkringan, dari lereng selatan sampai dengan puncak gunung Merapi. Kawasan yang berada di bawahnya diperbolehkan untuk menjadi kawasan budidaya yang sesuai dengan kondisi lahan yaitu pertanian.

2. Wilayah Timur

Meliputi kecamatan Prambanan, sebagian kecamatan Kalasan, dan kecamatan Berbah. Wilayah ini merupakan tempat peninggalan purbakala yang merupakan pusat wisata budaya, daerah lahan kering, serta sumber bahan batu putih

3. Wilayah Selatan

Yaitu Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta (APY) yang meliputi kecamatan Mlati, Sleman, Ngaglik, Ngemplak, Depok, dan Gamping. Wilayah ini merupakan pusat pendidikan, perdagangan dan jasa. Sektor yang merupakan penyumbang terbesar PDRB kabupaten Sleman secara keseluruhan. Dengan kepadatan penduduk diarahkan untuk tinggi. Dan merupakan kawasan permukiman perkotaan.

4. Wilayah Barat

Meliputi kecamatan Godean, Minggir, Seyegan, dan Moyudan, merupakan daerah pertanian lahan basah yang tersedia cukup air dan sumber bahan baku kegiatan industry kerajinan mending, bambu dan gerabah.

Dapat dilihat dari zona pengembangan kawasan bahwa Kecamatan Depok merupakan zona pengembangan kawasan selatan yang merupakan pusat pendidikan, perdagangan dan jasa dimana lokasi site I dan II berada.

3.6 Kriteria Pemilihan Lokasi

Aspek-aspek yang akan dinilai pada tahap skoring adalah lokasi yang menilai tentang kesesuaian lokasi dan potensi yang dimiliki lokasi tersebut. *Neighbourhood context* menilai tentang hubungan site dengan lingkungan sekitar. *Size and zoning* menilai tentang kesesuaian luasan site terhadap bangunan yang akan dibangun. *Legal* menilai tentang hukum-hukum dan legalitas site tersebut. *Circulation* menilai tentang pola sirkulasi dan kemudahan akses pengunjung ke dalam site.

Tabel 1.5 Tabel Analisis Kriteria Pemilihan Lokasi Salon dan Spa

	<i>Neighbourhood Context</i>	Nilai	<i>Size and zoning</i>	Nilai	<i>Legal</i>	Nilai	<i>Circulation</i>	Nilai
Site I	Site dikelilingi oleh bangunan-bangunan perdagangan dan jasa seperti kantor lurah, Sunrise Hotel Jogja, Warunk Upnormal	5	Luasan site sebesar 14.659,04 m ²	5	Berdasarkan peta simtaru, site merupakan kawasan K-3 yang diperuntukan untuk zona perdagangan dan jasa	5	Sirkulasi menuju site hanya 1 yaitu dari daerah timur ke barat dan merupakan jalan arteri.	4
Site II	Site dikelilingi oleh hotel dan mall serta perumahan	4	Luasan site sebesar 10.968,2 m ²	5	Berdasarkan peta simtaru, site merupakan kawasan K-3 yang diperuntukan untuk zona perdagangan dan jasa	5	Sirkulasi menuju site hanya 1 yaitu melalui jalan arteri dan masuk ke jalan lokal menuju perumahan gejayan.	3
Total Skoring Site I								19
Total Skoring Site II								17
Keterangan								
(5) Sangat Baik; (4) Cukup sesuai; (3) Sesuai								

Kedua site ini memiliki penilaian yang baik, tetapi setelah disimpulkan dari skoring di atas maka site yang cocok digunakan untuk mendirikan Salon dan Spa adalah **Site 1** yang terletak di jalan Ring Road Utara.

3.7 Lokasi Salon dan Spa

3.7.1 Kondisi Site

Lokasi site yang dipilih untuk proyek Salon dan Spa berada pada Jalan Ring Road Utara, Candok, Condongcatur, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta (Gambar 3.7). Site yang terpilih merupakan tanah kosong dengan luas $\pm 14.659,04 \text{ m}^2$. Dengan batas sitenya :

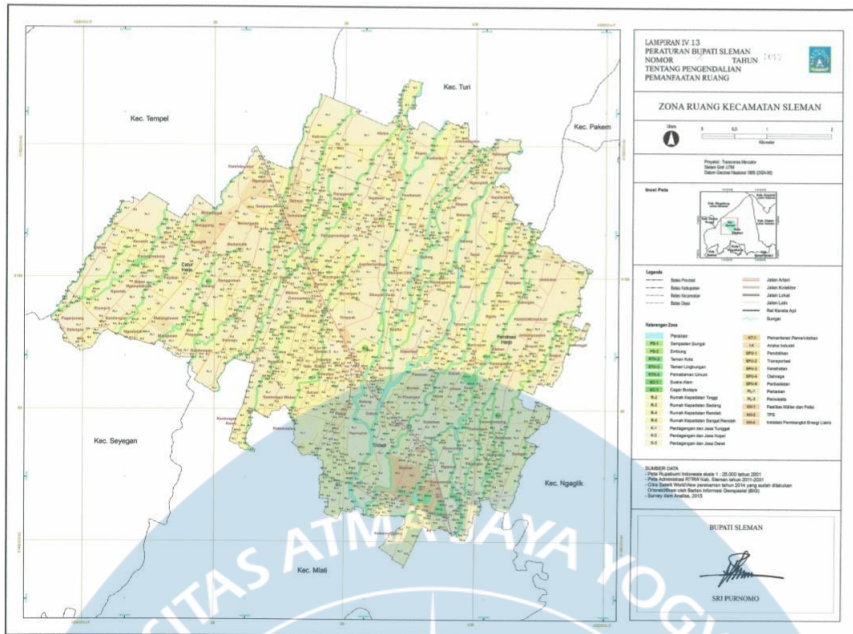
- Batas Utara : Jalan Ring Road Utara, Kantor Kecamatan Depok Sleman.
- Batas Timur : Otazen Home Yogyakarta, jalan Affandi, Grand Keisha Yogyakarta
- Batas Barat : Politeknik Kesehatan Permata Indonesia, jalan Pandean II
- Batas Selatan : Gajah Wong Forest



Gambar 3.7 Lokasi Site

Sumber : Google Earth

Diakses : 28/03/20 23.49



Gambar 3.8 Peta Tata Ruang

Sumber : Lamp 4 Perbub 44 tahun 2017

Diakses : 26/04/20 21.20

Berdasarkan peta tata ruang menjelaskan bahwa site yang dipilih merupakan kawasan K-3 (Gambar 3.8) yaitu kawasan perdagangan dan jasa dengan intensitas pemanfaatan ruang nya yaitu :

Tabel 3.6 Intensitas Pemanfaatan Ruang

Kawasan	KDH Minim um	Sepadan Jalan			
		Fungsi Jalan			
		Arte ri	Kolekt or	Lokal	Lingkungan
Perdagangan dan jasa Deret	20%	22m	12,5m	<ul style="list-style-type: none"> • lokal dengan rencanalebar jalan 15m, sempadan = 9,5m • lokal dengan rencanalebar jalan 12m, sempadan = 9m • lokal dengan rencana lebar jalan 	<ul style="list-style-type: none"> • Lingkungan dengan rencana lebar jalan 8m, sempadan = 6m • Lingkungan dengan rencana lebar jalan 7m, sempadan = 5,5m • Lingkungan dengan rencana

			<p>10m, sempadan = 8m</p> <ul style="list-style-type: none"> • untuk ketentuan lain terkait pertahanan dan keamanan serta pembangkit energi listrik diatur melalui ketentuan pada instansi yang memiliki kewenangan 	<p>lebar jalan 6m, sempadan= 5m</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lingkungan dengan rencana lebar jalan 5m, sempadan= 4,5m • Lingkungan dengan rencana lebar jalan 4m, sempadan= 4m • Lingkungan dengan rencana lebar jalan 3m, sempadan= 3,5m • Lingkungan dengan rencana lebar dibawah 3m tidak dikenakan sempadan jalan
--	--	--	---	---

Sumber : <http://simtaru.slemankab.go.id/#>

Diakses : 29/03/20 0.09

Dengan uraian ketentuan :

a. Pemanfaatan diijinkan secara terbatas (T)

1. Kegiatan perumahan yang ditetapkan terbatas pada zona peruntukkan perdagangan dan jasa kopel diijinkan dengan batasan:

- KDB, KLB, KDH, dan gaya bangunan menyesuaikan blok zona setempat
- Berada di belakang zona utama fungsi perdagangan dan jasa
- Untuk hunian bertingkat, wajib memiliki ruang parkir yang cukup untuk penghuninya dan tidak memakan bahu jalan dan/atau jalur pedestrian
- Tidak memicu secara langsung kegiatan yang memiliki intensitas tinggi dan/atau bangkitan lalu

lintas yang mengganggu fungsi utama zona perdagangan dan jasa

- Tidak mengganggu dan/atau merubah fungsi utama zona perdagangan dan jasa kopel
- Luasan maksimal dari keseluruhan perdagangan dan jasa maksimal dimaksud 20% dari luas perdagangan dan jasa kopel dalam blok tersebut

2. Kegiatan perdagangan dan jasa yang ditetapkan terbatas pada zona peruntukkan perdagangan dan jasa kopel diijinkan dengan batasan:

- KDB, KLB, KDH, dan gaya bangunan menyesuaikan blok zona setempat
- Berjarak minimal 1km dari pasar tradisional untuk kegiatan perdagangan dan jasa modern
- Berada di kawasan perkotaan KPY
- Jumlah maksimal 1 buah dalam 1 blok kawasan
- Tidak menimbulkan bangkitan lalu lintas yang mengganggu fungsi utama zona perdagangan dan jasa kopel
- Menyediakan ruang parkir untuk pengunjung dengan:
 - Tidak memakan bahu jalan dan/atau jalur pedestrian
 - Perkerasan memperhatikan ruang resapan air
- Berada di jalan arteri

3. Kegiatan pelayanan umum yang ditetapkan terbatas pada zona peruntukkan perdagangan dan jasa kopel diijinkan dengan batasan:

- KDB, KLB, KDH, dan gaya bangunan menyesuaikan blok zona setempat

- Skala pelayanan untuk zona perdagangan dan jasa setempat atau maksimal lingkungan sekitarnya
 - Jumlah, luasan dan distribusi disesuaikan dengan standar kebutuhan
 - Untuk pelayanan umum pendidikan:
 - Tidak berada di zona perdagangan dan jasa yang bersifat hiburan
 - Berada di belakang fungsi perdagangan dan jasa kopel
 - Luasan maksimal dari keseluruhan perdagangan dan jasa maksimal dimaksud 25% dari luas peruntukan perdagangan dan jasa kopel dalam blok tersebut.
- b. Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat (B)
1. Kegiatan perdagangan dan jasa yang ditentukan bersyarat pada zona peruntukan perdagangan dan jasa tunggal diijinkan dengan syarat:
 - KDB, KLB, KDH, dan gaya bangunan menyesuaikan blok zona setempat
 - Mendapatkan izin dari ketua RT, ketua RW, dan masyarakat setempat
 - Membuat dokumen AMDAL, ANDALALIN, UKL/UPL
 - Menyediakan ruang parkir yang cukup untuk pengunjung dan tidak memakan bahu jalan dan/atau jalur pedestrian
 - Tidak mengganggu keamanan dan kenyamanan lingkungan sekitar
 - Tidak memicu secara langsung kegiatan yang memiliki intensitas tinggi dan/atau bangkitan lalu lintas yang mengganggu

fungsi utama zona perdagangan dan jasa tunggal

- Untuk perdagangan dan jasa yang bersifat hiburan malam dan hotel berbintang:
 - Minimal berada di jalan kolektor dan wilayah KPY
 - Berada di blok perdagangan dan jasa yang tidak terdapat fasilitas pendidikan

2. Kegiatan industri yang ditetapkan bersyarat pada zona peruntukkan perdagangan dan jasa diijinkan dengan syarat:

- KDB, KLB, KDH, dan gaya bangunan menyesuaikan blok zona setempat
- Mendapat ijin dari ketua RT, ketua RW, dan masyarakat setempat
- Membuat dokumen AMDAL, ADALALIN, UKL/UPL
- Menyediakan ruang parkir yang cukup untuk karyawan dan ruang untuk bongkar muat dengan:
 - Tidak memakan bahu jalan dan/atau jalur pedestrian
 - Perkerasan memperhatikan area resapan
- Untuk industri dengan alat angkut truk menengah ke bawah minimal di jalan kolektor primer. Sedangkan industri dengan alat angkut truk besar dan kontainer minimal berada di jalan arteri
- Menyediakan RTH minimal 10% dari total luas lahan industri dan/atau buffer zone /penyangga dengan sekitarnya sekitarnya