

BAB III
TINJAUAN LOKASI
Studio Foto Sewa di Kota Yogyakarta

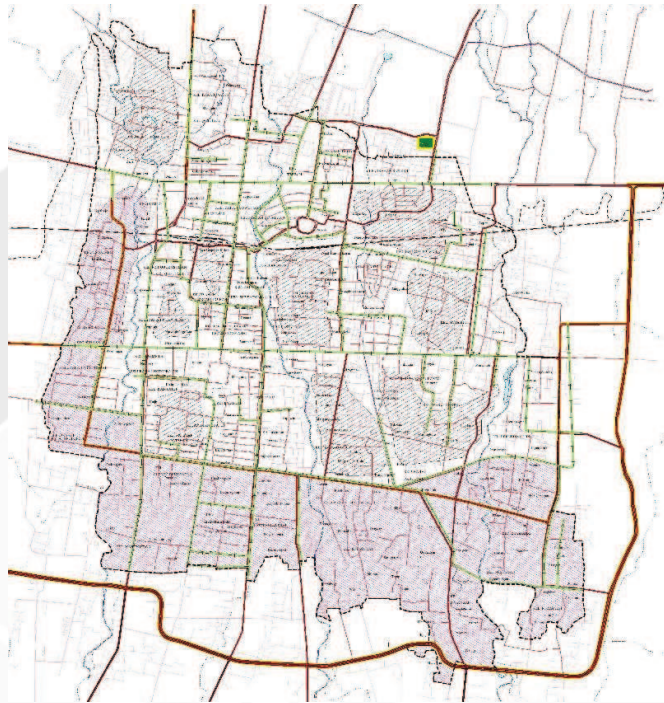
Studio foto sewa di Kota Yogyakarta merupakan wadah bagi fotografer-fotografer baik hobi maupun *freelance* untuk berkarya dan bekerja dalam bentuk atau pada bidang fotografi.

3.1 TINJAUAN UMUM KOTA YOGYAKARTA

Kota Yogyakarta merupakan Ibu Kota Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. secara administratif Kota Yogyakarta terdiri dari 14 (empat belas) kecamatan, 45 (empat puluh lima) Kelurahan dan 617 Rukun Warga serta 2.531 Rukun Tetangga. Berdasarkan data dari BPS Kota Yogyakarta, Jumlah penduduk Kota Yogyakarta pada Tahun 2012 sebesar 394.012 jiwa, dengan kecamatan Umbulharjo sebagai kecamatan dengan jumlah penduduk terbanyak, sebesar 78.831 jiwa dan Kecamatan Pakualaman sebagai kecamatan dengan jumlah penduduk terendah, sebesar 9.366 jiwa. Kota Yogyakarta memiliki luas administrasi sebesar 32.5Km². Batas-batas Kota Yogyakarta sebagai berikut:

1. Timur : Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul dan Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman
2. Utara : Kecamatan Mlati dan Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman
3. Barat : Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman dan Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul
4. Selatan : Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Sewon dan Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul

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 114meter diatas permukaan laut.



Gambar 3. 1 Peta Kota Yogyakarta

Sumber: RTRW Kota Yogyakarta Tahun 2010

3.1.1 TINJAUAN KONDISI KONDISI GEOGRAFIS

Secara garis besar Kota Yogyakarta merupakan dataran rendah dimana dari Barat ke Timur relatif datar dan dari Utara ke Selatan memiliki kemiringan ± 1 derajat, serta serdapat tiga sungai yang melintasi Kota Yogyakarta.

Kondisi tanah Kota Yogyakarta memiliki tingkat kesuburan yang relatif subur sehingga dapat ditanami berbagai tanaman pertanian maupun perdagangan.

3.1.2 TINJAUAN KONDISI KLIMATOLOGIS

Berasarkan data dari BPS Kota Yogyakarta tahun 2012, terdapat tiga indikator pengaruh iklim di Kota Yogyakarta, seperti luas, tekanan udara rata-rata, suhu udara rata-rata. Sama seperti penjelasan diatas

bahwa luas Kota Yogyakarta sebesar 32.5Km². Tekanan udara rata-rata kota yogyakarta sebesar 1014.06 milibar, dan suhu udara Kota Yogyakarta pada tahun 2012 sebesar 27°C.

Tipe iklim Kota Yogyakarta adalah tipe AM dan AW, curah hujan rata-rata sebesar 2.012mm/tahun. Dengan 119 hari hujan. 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 bersifat relatif kering dengan arah ± 90°-140° dengan kecepatan rata-rata sebesar 5-16 knot/jam.

3.1.3 TINJAUAN KONDISI PEREKONOMIAN

1. Investasi

Pada triwulan IV 2013 pertumbuhan investasi sebesar 2,22% (y.o.y) lebih rendah dibandingkan pertumbuhan triwulan sebelumnya sebesar 5,24% (y.o.y). Perlambatan ini diperkirakan terjadi pada investasi bangunan sementara investasi non bangunan diperkirakan masih tumbuh baik.

2. Sektor Jasa

Sektor Jasa-jasa pada triwulan IV 2013 tumbuh 9,62% (y.o.y), melambat dibandingkan triwulan sebelumnya sebesar 10,20% (y.o.y). Perlambatan tersebut didorong oleh menurunnya realisasi belanja Pemda mengingat sektor ini didominasi oleh Subsektor Jasa Pemerintahan Umum. Sebagaimana diketahui, pada triwulan IV belanja Pemda turun dibanding triwulan III. Pembiayaan kredit sektor jasa mengalami peningkatan, *outstanding* kredit di sektor ini hingga Desember 2013 mencapai Rp3,45 T, terkontraksi 3,89% y.o.y.

3.2 PEMILIHAN TAPAK STUDIO FOTO SEWA

Studio foto sewa merupakan ruang atau sarana untuk para fotografer baik amatir maupun profesional berkarya dan bekerja dengan sistem sewa. Studio foto sewa merupakan bangunan yang bersifat komersial sehingga aspek dalam tinjauan tata guna lahan dititikberatkan pada lokasi pusat perdagangan dan jasa, lokasi pusat pendidikan dan lokasi padat penduduk.

3.2.1 KRITERIA PEMILIHAN TAPAK

Kriteria dalam pemilihan tapak Studio Foto Sewa meliputi:

1. Terletak di kawasan pusat perekonomian Kota Yogyakarta.
2. Terletak dekat dengan pusat pendidikan
3. Memiliki akses yang baik, berada di jalan arteri sekunder atau kolektor sekunder.
4. Terletak dekat dengan pusat permukiman.
5. Tidak berdekatan dengan badan usaha sejenis.

Kriteria-kriteria pemilihan tapak dilandasi dengan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta. peraturan yang digunakan meliputi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta yang berisi tentang dasar-dasar rencana tata ruang, dan fungsi kawasan di Kota Yogyakarta. Proses pemilihan tapak diawali dengan studi pemilihan dan penyaringan lokasi-lokasi potensi dibangunnya studio foto sewa berdasarkan aturan-aturan yang tercantum dalam RTRW Kota Yogyakarta, kemudian pemilihan tapak berdasarkan lokasi terpilih yang disesuaikan dengan peraturan dan kriteria-kriteria.

Pertimbangan akan lokasi pusat pendidikan sebagai aspek penentu berdirinya studio foto sewa adalah sebagian besar pelaku aktivitas fotografi di Yogyakarta adalah kaum muda yang berstatus

pelajar dan mahasiswa.⁶ Oleh karena itu menjadi pertimbangan hubungan lokasi pendidikan dengan studio foto sewa sebagai wadah para fotografer berkarya dan bekerja.

Merujuk pada Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Pasal 20 dimana fungsi pusat permukiman kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf C disesuaikan dengan kemampuan pusat permukiman baik sebagai pusat kegiatan dalam wilayah lokal, regional, atau wilayah yang lebih luas antar kabupaten, provinsi, nasional maupun secara internasional. Sedangkan salah satu fungsi pusat permukiman adalah sebagai pusat perdagangan dan jasa, dan pusat pendidikan, maka dapat dijadikan landasan bahwa studio foto sewa dengan sifat komersial dapat diwujudkan dalam wilayah pusat permukiman kota.

Tabel 3. 1 Rencana Fungsi Pusat pemukiman Kota Yogyakarta

No	Pusat Permukiman (Kecamatan)	Skala Pelayanan		A	B	C	D	E	F	G	H
		Fungsi	kewenangan								
1	Kraton	Wisata budaya/ sub pusat kota	Nasional Provinsi Kota		X		X				X
2	Mantrijeron	Sub Pusat Kota	Kecamatan		X	X					X
3	Mergangsan	Sub Pusat Kota	Kecamatan		X	X					
4	Umbulharjo		Kota		X	X	X		X	X	
5	Kotagede	Sub Pusat Kota	Kecamatan		X		X	X			X
6	Gondokusuman	Sub Pusat Kota	Kecamatan		X	X	X		X	X	
7	Danurejan	Pusat Kota	Nasional Provinsi Kota	X	X	X			X		
8	Pakualaman	Sub Pusat Kota	Kecamatan		X						X
9	Gondomanan	Pusat Kota	Nasional Provinsi		X	X	X				X

⁶ <http://jogjadigitalvalley.com/2014/08/infografik-industri-kreatif-digital-jogja-2014/> diakses pada 21 Oktober 2014

			Kota								
10	Ngampilan	Sub Pusat Kota	Kecamatan		X	X					
11	Gedongtengen	Pusat Kota	Nasional Provinsi Kota		X	X				X	
12	Wirobrajan	Sub Pusat Kota	Kecamatan		X	X	X				
13	Jetis	Sub Pusat Kota	Kecamatan		X	X				X	
14	Tegal Rejo	Sub Pusat Kota	Kecamatan		X	X					

Sumber: Lampiran II Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2010

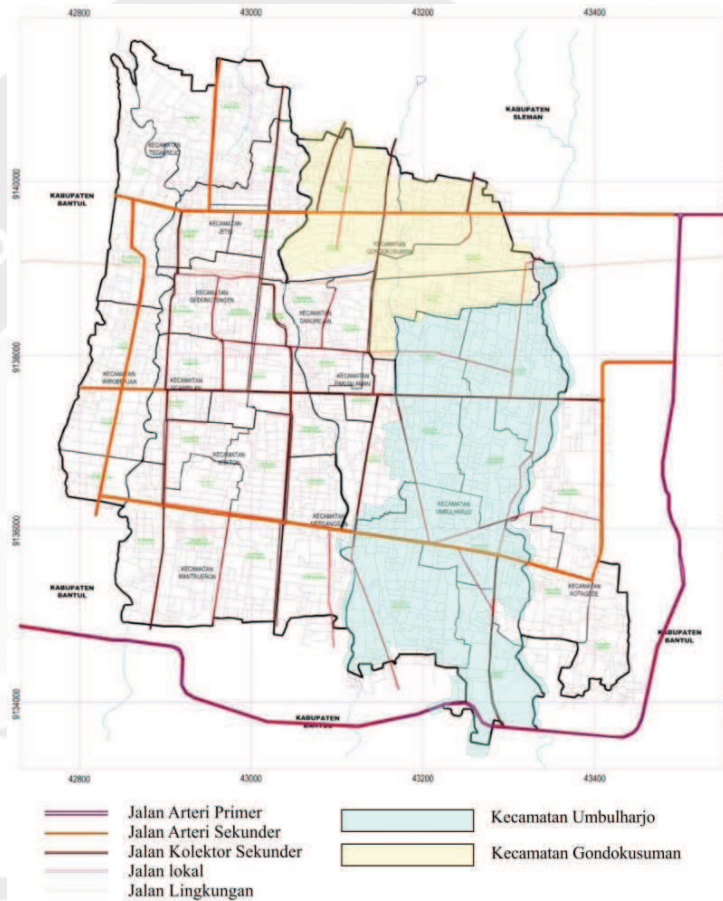
Keterangan :

- A : Pusat Administrasi Provinsi
- B : Pusat Administrasi Kota/Kecamatan
- C : **Pusat Perdagangan, Jasa dan Pemasaran**
- D : Pusat Pelayanan Sosial
- E : Pusat Produksi Pengolahan
- F : Pusat Perhubungan dan Komunikasi
- G : **Pusat Pendidikan**
- H : Pusat Kegiatan Pariwisata

Dengan demikian dapat diketahui kecamatan masa saja yang memiliki potensi sebagai lokasi pusat perdagangan, jasa, dan pemasaran, dan tergolong sebagai lokasi pusat pendidikan. Kecamatan-kecamatan yang tergolong dalam aspek tersebut meliputi; Kecamatan Gondokusuman dan Kecamatan Umbulharjo.

Menurut RTRW Kota Yogyakarta tahun 2010-2029, fasilitas perdagangan dialokasikan pada koridor jalan-jalan arteri dan kolektor dengan penekanan intensitas pada kawasan sub pusat pelayanan yang diintegrasikan dengan ruang terbuka. Pengembangan kegiatan perdagangan ini diarahkan pada jalan-jalan kolektor yang direncanakan, terutama pada simpul-simpul sebagaimana telah ditetapkan pada rencana struktur ruang. Hal ini sebagai upaya mengurangi sentralisasi kegiatan ke pusat kota. Pada jalan lokal

sekunder alokasi perdagangan dan jasa diijinkan dengan kegiatan yang bersifat pelayanan terhadap lingkungan perumahan.

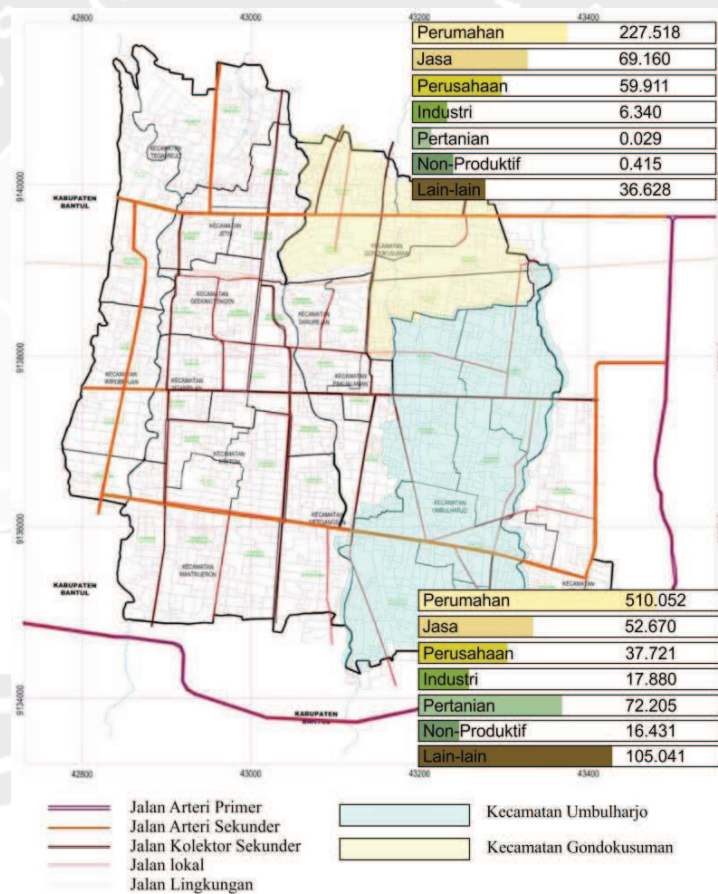


Gambar 3. 2 Peta Rencana Sistem Transportasi Darat

Sumber: RTRW Kota Yogyakarta

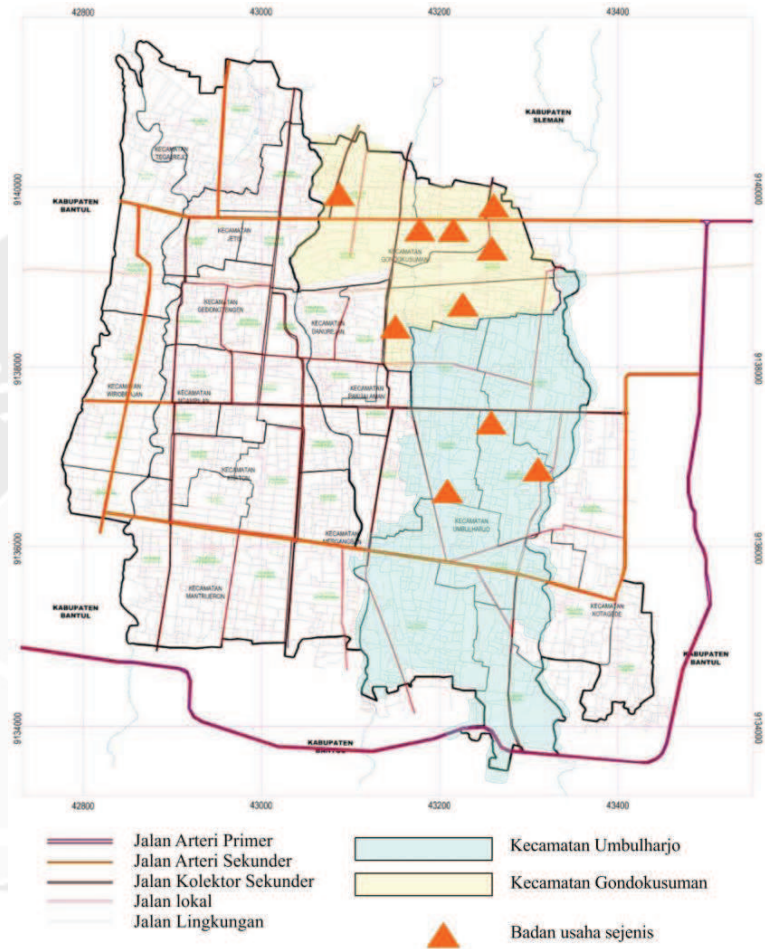
Melihat dari Peta Rencana Sistem Transportasi Darat Kota Yogyakarta, Kecamatan Umbulharjo merupakan Kecamatan yang banyak dilalui oleh jalan kolektor sekunder dengan jumlah enam jalur dan satu arteri sekunder. Dibandingkan dengan Kecamatan Gondokusuman yang hanya memiliki empat jalur kolektor sekunder dan satu jalur arteri sekunder.

Berdasarkan data Guna Lahan per-Kecamatan di Kota Yogyakarta, Kecamatan Umbulharjo memiliki potensi untuk berkembang karena luas lahan di tiap sektor masih rendah meskipun sudah cukup padat pada sektor perumahan dengan luas 510.052Ha dibandingkan dengan Kecamatan Gondokusuman yang sudah cukup padat untuk dikembangkan.



Gambar 3. 3 Peta Guna Lahan

Sumber: Rencana Detail Tata Ruang Kota Yogyakarta



Gambar 3. 4 Peta Sebaran Badan Usaha Sejenis

Sumber: Analisis Pribadi, 2014

Berdasarkan peta sebaran badan usaha sejenis dapat disimpulkan bahwa Kecamatan yang memiliki potensi untuk dibangun studio foto sewa adalah Kecamatan Umbulharjo. Hal tersebut sesuai dengan kriteria lokasi yang tidak berdekatan dengan badan usaha sejenis.

3.2.2 TINJAUAN KECAMATAN UMBULHARJO



Gambar 3. 5 Peta Kecamatan Umbulharjo

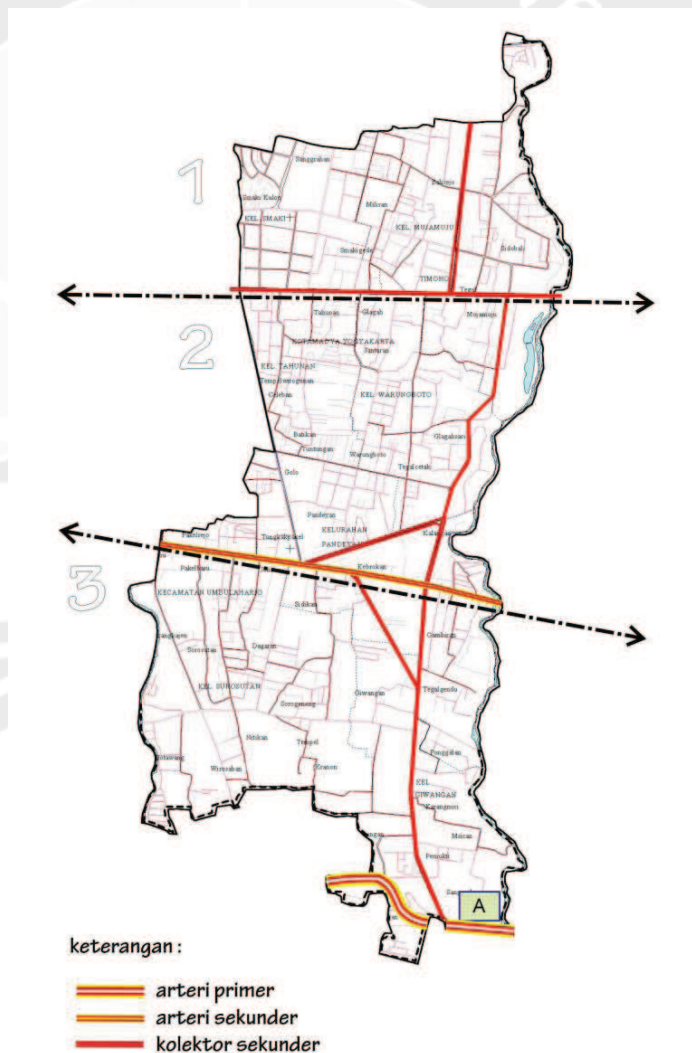
Sumber: Peta Peraturan Wali Kota, 2010

Secara administratif Kecamatan Umbulharjo memiliki luas wilayah sebesar 811.48 Ha. Kecamatan Umbulharjo terdiri dari tujuh kelurahan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DIY No. 48/KPTS/1985. Kelurahan meliputi;

3. Kelurahan Semaki
4. Kelurahan Muja-muju
5. Kelurahan Tahunan
6. Kelurahan Warungboto
7. Kelurahan Pandeyan
8. Kelurahan Sorosutan
9. Kelurahan Giwangan

Pemilihan tapak studio foto sewa berada di Kecamatan Umbulharjo. Untuk mempermudah penentuan lokasi tapak maka perlu analisis pemilihan tapak berdasarkan kriteria pemilihan tapak.

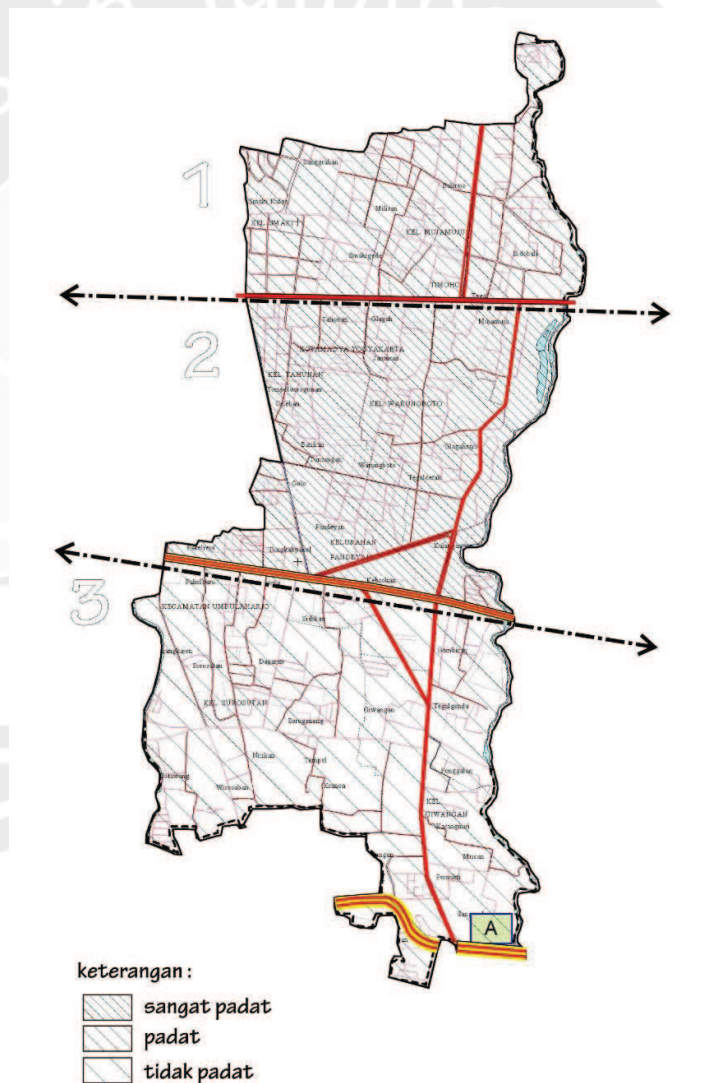
Kriteria pertama adalah lokasi tapak harus berada dekat dengan jalan dengan kelas arteri sekunder atau kolektor sekunder. Dengan demikian dilakukan pembagian zona pada Kecamatan Umbulharjo yang dilalui oleh jalan dengan kelas-kelas tersebut.



Gambar 3. 6 Peta Jalan Kecamatan Umbulharjo

Sumber: Peta Peraturan Walikota, tahun 2010

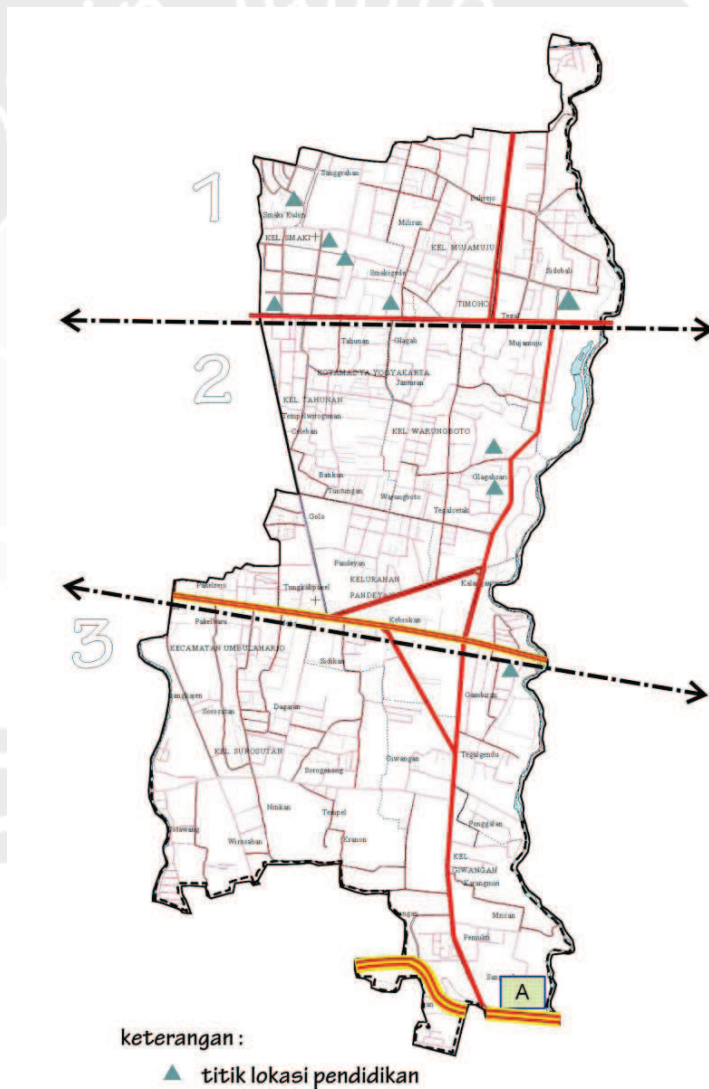
Dengan demikian dapat diketahui wilayah mana saja yang dilalui oleh jalan dengan kelas arteri sekunder dan kolektor sekunder. Langkah selanjutnya adalah pemilihan tapak berdasarkan kriteria kepadatan penduduk. Analisis yang dilakukan sama dengan analisis sebelumnya, dengan pembagian zona kepadatan penduduk.



Gambar 3. 7 Peta Kepadatan Penduduk Kecamatan Umbulharjo

Sumber: RTRW Kota Yogyakarta tahun 2010

Kriteria penentu selanjutnya adalah kedekatan tapak dengan lokasi pusat pendidikan. dilakukan pembagian zona persebaran titik lokasi pendidikan untuk mempermudah pemilihan lokasi tapak. Pada gambar 3.8 dipaparkan persebaran titik lokasi pendidikan pada Kecamatan Umbulharjo berdasarkan zonasi.

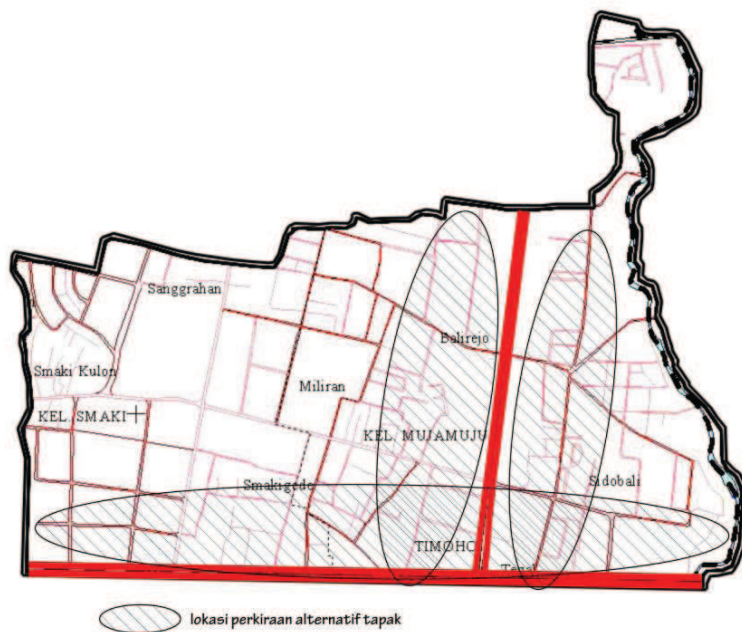


Gambar 3. 8 Peta Titik Lokasi Pendidikan Kecamatan Umbulharjo

Sumber: Analisa Penulis, 2014

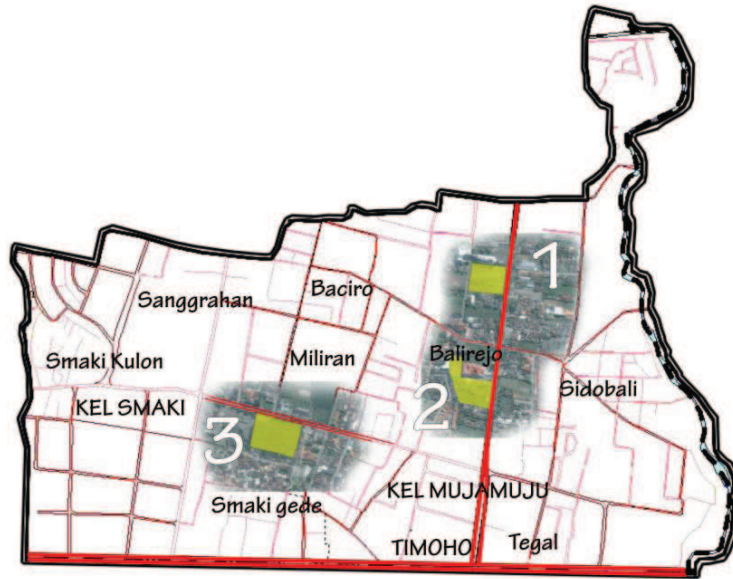
Tapak terpilih berdasarkan analisis pemilihan lokasi tapak adalah zona 1. Zona 1 terpilih karena memenuhi kriteria dan persyaratan pemilihan tapak. pada zona 1 dilewati jalan dengan kelas kolektor sekunder, zona 1 memiliki kepadatan penduduk yang cukup padat namun tidak sepadat zona 2. Zona 1 memiliki sebaran titik lokasi pendidikan yang lebih banyak dibandingkan dengan zona 2 dan 3. Dan pada zona 1 merupakan lokasi yang dekat dengan pusat perekonomian yang berada di utara Kecamatan.

Berikut adalah alternatif-alternatif tapak yang disesuaikan dengan kondisi lahan dan kriteria pemilihan tapak.



Gambar 3. 9 Peta Lokasi Alternatif Tapak

Sumber: Analisis Penulis, 2014



Gambar 3. 10 Peta Lokasi Alternatif Tapak

Sumber: Analisis Penulis, 2014

Ada tiga alternatif tapak sebagai lokasi pembangunan studio foto sewa. Alternatif tapak 1 dan 2 berada di Jalan Ipda Tut Harsono, dan alternatif tapak 3 berada di jalan Kenari.

1. Alternatif tapak 1



Gambar 3. 11 Peta Alternatif Tapak 1

Sumber: Google Map, 2014

2. Alternatif tapak 2

Berada di Jalan Ipda Tut Harsono,



Gambar 3. 12 Peta Alternatif Tapak 2

Sumber: Google Map, 2014

3. Alternatif tapak 3

Berada di Jalan Kenari



Gambar 3. 13 Peta Tapak Alternatif 3

Sumber: Google Map, 2014

3.2.3 SKORING PEMILIHAN TAPAK

Tabel 3. 2 Skoring Pemilihan Tapak

NO	KRITERIA	BOBOT	TAPAK 1	TAPAK 2	TAPAK 3
1	Terletak di kawasan pusat perekonomian Kota Yogyakarta.	30	9x30=270	9x30=270	9x30=270
2	Terletak dekat dengan pusat pendidikan	10	8x10=70	8x10=80	8x10=80
3	Memiliki akses yang baik, berada di jalan arteri sekunder atau kolektor sekunder.	20	9x20=180	9 x20=180	6 x20=120
4	Terletak dekat dengan pusat permukiman.	10	7 x10=70	8x10=80	9 x10=90
5	Tidak berdekatan dengan badan usaha sejenis.	30	7x30=210	7 x30=210	8 x30=240
NILAI		100	800	810	800

Sumber: Analisis Penulis, 2014

Berdasarkan skoring pemilihan tapak diatas didapat tapak terpilih adalah tapak 1 dengan nilai 810. Tapak berada di Jalan Ipda Tut Harsono, besebelahan kantor pemerintahan. Tapak 1 unggul dalam kriteria memiliki akses yang baik dan terletak di jalan kolektor, lokasi tapak berdekatan dengan pusat pendidikan yaitu UIN dan SMP PL, selain itu tapak1 juga terletak dekat dengan pusat pemukiman