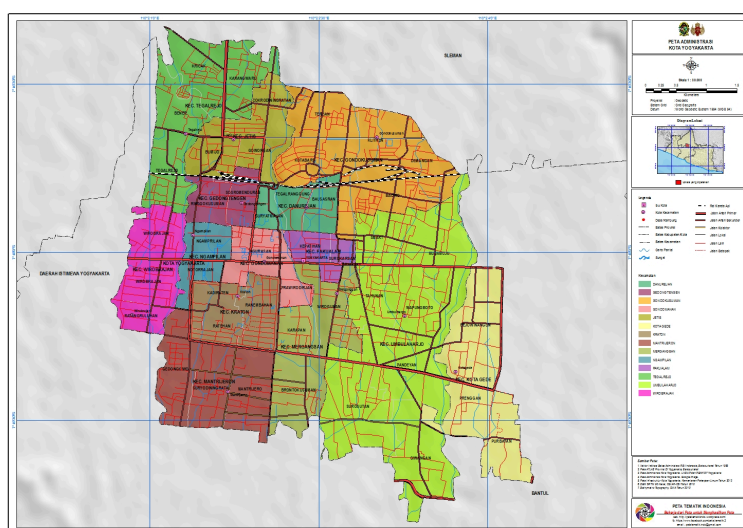


BAB III

DATA

3.1 Tinjauan Umum Yogyakarta

Yogyakarta adalah ibu kota dari Daerah Istimewa Yogyakarta dengan luas 32.821 km² atau 3.282,1 hektar. Wilayah Kota Yogyakarta terdiri dari 14 kecamatan, 45 kelurahan, 617 RW dan 2.532 RT dengan wilayah 32,5 km² atau kurang lebih 1,2% dari luas wilayah Propinsi DIY. Wilayah Yogyakarta sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Sleman, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Bantul serta sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Bantul dan Sleman.



Gambar 3.1. Peta Administrasi Kota Yogyakarta
(Sumber: bappeda.jogjaprovo.go.id)

Tabel 3.1 Luas Wilayah Kabupaten di Yogyakarta

Kecamatan	Luas Area (km ²)	Persentase
1. Mantriweron	2,61	8,0
2. Kraton	1,40	4,3
3. Mergangsan	2,31	7,1
4. Umbulharjo	8,12	25,0
5. Kotagede	3,07	9,4
6. Gondokusuman	3,97	12,2
7. Danurejan	1,10	3,4
8. Pakualaman	0,63	1,9
9. Gondomanan	1,12	3,4
10. Ngampilan	0,82	2,5
11. Wirobrajan	1,76	5,4
12. Gedongtengen	0,96	3,0
13. Jetis	1,72	5,3
14. Tegalrejo	2,91	9,0
Jumlah	32,50	100,00

(Sumber: Badan Pusat Statistik, 2024)

3.2 Tinjauan Wilayah Kabupaten Gunungkidul

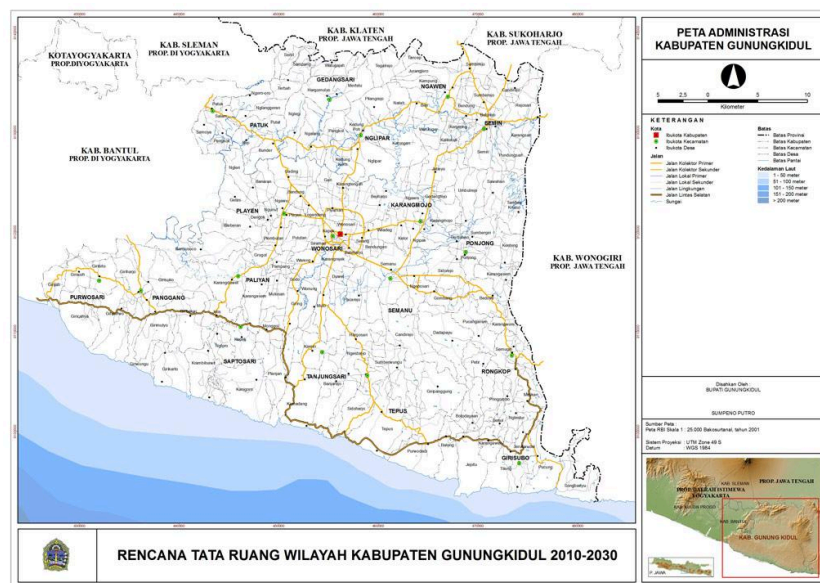
3.2.1 Kondisi Geografis

Kabupaten Gunungkidul, yang memiliki ibu kota di Wonosari, merupakan salah satu kabupaten di Daerah Istimewa Yogyakarta, terletak 39 km di tenggara Kota Yogyakarta. Gunung Kidul memiliki titik koordinat $110^{\circ} 21' - 110^{\circ} 50'$ Bujur Timur $7^{\circ} 46' - 8^{\circ} 09'$ Lintang Selatan. Luas wilayahnya mencapai 1.485,36 km², yang mencakup sekitar 46,63% dari total luas Daerah Istimewa Yogyakarta. Berikut adalah batasan wilayah Gunung Kidul:

1. Barat: Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Utara: Kabupaten Klaten dan Kabupaten Sukoharjo Provinsi Jawa Tengah.
3. Timur: Kabupaten Wonogiri Provinsi Jawa Tengah.
4. Selatan: Samudera Indonesia

3.2.2 Kondisi Administrasi

Secara administratif, Kabupaten Gunungkidul terbagi menjadi 18 kecamatan, yang mencakup 144 desa dan 1.431 padukuhan. Terletak di bagian tenggara Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Gunungkidul tidak memiliki kawasan pedalaman atau terpencil. Dalam hal geografi, terdapat 18 desa pesisir, 56 desa di lereng atau punggung bukit, dan 70 desa yang berada di dataran. Pada tahun 2018, jumlah penduduk Kabupaten Gunungkidul mencapai 765.284 jiwa, dengan laju pertumbuhan sebesar 1,07%, menunjukkan peningkatan jumlah penduduk dari tahun 2017 hingga 2018.



Gambar 3.2. Peta Administrasi Kabupaten Gunungkidul
(Sumber: gunungkidulkab.go.id, 2024)

Tabel 3.2 Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Gunungkidul

NO.	KAPANEWON	LUAS (KM ²)	JML KALURAHAN	JML PADUKUHAN	JML RW	JML RT
1	WONOSARI	75,51	14	103	151	616
2	NGLIPAR	73,87	7	53	52	290
3	PLAYEN	105,26	13	101	101	604
4	PATUK	72,04	11	72	82	323
5	PALIYAN	58,07	7	50	50	252
6	PANGGANG	99,8	6	44	41	259
7	TEPUS	104,94	5	83	79	322
8	SEMANU	108,39	5	106	136	520
9	KARANGMOJO	80,12	9	104	96	488
10	PONJONG	104,49	11	119	119	518
11	RONGKOP	83,46	8	100	100	321
12	SEMIN	78,92	10	116	120	543
13	NGAWEN	46,59	6	66	67	282
14	GEDANGSARI	68,14	7	67	67	352
15	SAPTOSARI	87,83	7	60	60	339
16	GIRISUBO	94,57	8	82	80	252
17	TANJUNGSARI	71,63	5	71	71	299
18	PURWOSARI	71,76	5	32	32	223
	TOTAL	1.485,39	144	1.429	1.504	6.803

(Sumber: Badan Pusat Statistik Gunungkidul, 2024)

3.2.3 Kondisi Topografi

Kabupaten Gunungkidul terbagi menjadi tiga wilayah berdasarkan ketinggian dari permukaan laut. Sebagian besar wilayah, yaitu 91,33% atau 1.341,71 km², terletak pada ketinggian 100 – 500 mdpl. Sisanya terbagi menjadi 7,75% pada ketinggian kurang dari 100 mdpl, dan 1,92% pada ketinggian 500 – 1000 mdpl. Topografi wilayah ini didominasi oleh dataran tinggi dan pegunungan dengan variasi kemiringan. Berdasarkan jenis tanah, wilayah Kabupaten Gunungkidul terdiri dari:

1. Litosol, dengan batuan induk kompleks sedimen tufan dan batuan vulkanik, terdapat di daerah bergunung-gunung seperti Kapanewon Patuk bagian utara dan selatan, Gedangsari, Ngawen, Nglipar, Semin bagian timur, dan Ponjong bagian utara.
2. Kompleks latosol dan mediteran merah, dengan batuan induk batuan gamping, terletak di daerah bergelombang hingga berbukit, meliputi wilayah Kapanewon Panggang, Purwosari, Saptosari, Tepus, Tanjungsari, Semanu bagian selatan dan timur, Rongkop, GiriSubo, serta Ponjong bagian selatan.
3. Asosiasi Mediteran Merah dan Renzina: Tanah ini memiliki batuan induk batu gamping dan bentuk wilayahnya berombak hingga bergelombang. Asosiasi ini dapat ditemukan di Kapanewon Ngawen bagian selatan, Nglipar, Karangmojo bagian barat dan utara, Semanu bagian barat, serta Wonosari bagian timur, utara, dan selatan. Selain itu, juga mencakup Playen bagian barat dan utara serta Paliyan bagian selatan.
4. Grumosol Hitam: Tanah ini juga memiliki batuan induk batu gamping dengan bentuk wilayah yang datar hingga bergelombang. Grumosol hitam terdapat di Kapanewon Playen bagian selatan, Wonosari bagian barat, Paliyan bagian utara, serta Ponjong bagian selatan.

5. Asosiasi Latosol Merah dan Litosol: Batuan induk pada asosiasi ini terdiri dari tufan dan batuan vulkanik intermediet, dengan bentuk wilayah yang bergelombang hingga berbukit. Asosiasi ini ditemukan di Kapanewon Semin bagian utara, Patuk bagian selatan, dan Playen bagian barat.

Wilayah Kabupaten dapat dibagi menjadi tiga zona berdasarkan topografi, jenis batuan, jenis tanah, dan keadaan sumber air:

1. Zona Utara (Baturagung): Terletak di ketinggian 200 – 700 mdpl, wilayah ini berbukit dengan keberadaan sungai permukaan dan sumber air tanah. Tanah di zona ini adalah vulkanis lateristik, dengan batuan induk berupa dasiet dan andesit. Zona ini mencakup Kapanewon Patuk, Nglipar, Gedangsari, Ngawen, Semin, dan sebagian utara Kapanewon Ponjong (42.288 Ha). Wilayah ini cocok untuk pengembangan tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, kehutanan, peternakan, industri kecil, pertambangan bahan galian golongan C, serta pariwisata dan kawasan lindung.
2. Zona Tengah (Ledok Wonosari): Dengan ketinggian 150 – 200 mdpl, zona ini memiliki sumber mata air yang tetap ada meskipun pada musim kemarau. Jenis tanah di zona ini adalah margalite, dengan kedalaman air tanah yang bervariasi antara 60 – 120 meter. Zona ini meliputi Kapanewon Playen, Wonosari, Karangmojo, Semanu bagian utara, dan bagian tengah Kapanewon Ponjong (27.908 Ha). Zona ini dapat digunakan untuk pengembangan tanaman pangan, hortikultura, kehutanan, perkebunan, peternakan, pengolahan hasil tambang bahan galian golongan C, serta kawasan lindung.
3. Zona Selatan (Gunung Seribu): Ketinggian wilayah ini berkisar antara 0 – 300 mdpl, dengan luas 78.344 Ha. Zona ini memiliki batu kapur terumbu yang membentuk bukit kerucut dan telaga atau genangan air hujan (dolina). Tanah di zona ini umumnya berwarna merah (terrrosa), dengan potensi untuk pengembangan tanaman pangan, hortikultura, kehutanan, perkebunan, peternakan, pariwisata pantai dan goa, budidaya ikan, kawasan lindung setempat, serta pengolahan bahan galian golongan C. Meskipun tidak ada sungai permukaan, terdapat sungai bawah tanah. Wilayah ini mencakup Kapanewon Tepus, Tanjungsari, Paliyan, Saptosari, Panggang, Purwosari, Rongkop, Giriuboo, Semanu bagian selatan, dan bagian selatan Kapanewon Ponjong.

3.3 Tinjauan Wisatawan dan Hotel di Daerah Istimewa Yogyakarta

3.3.1 Jumlah Wisatawan Daerah Istimewa Yogyakarta

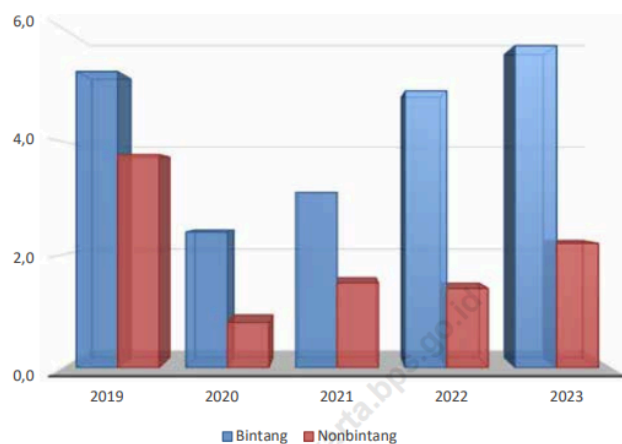
Jumlah wisatawan Asing dan Domestik yang menginap pada hotel bintang dan non bintang di D.I Yogyakarta pada tahun 2019-2023:

Tabel 3.3 Jumlah Wisatawan Asing dan Domestik Menginap

No.	Tahun	Bintang	Non Bintang	Jumlah
1.	2019	5.236.597	3.769.553	9.006.150

2.	2020	2.392.925	817.555	3.210.480
3.	2021	3.143.925	1.498.915	4.642.840
4.	2022	4.940.171	1.423.842	6.364.013
5.	2023	5.682.983	2.174.551	7.857.534

(Sumber: Badan Pusat Statistik DIY, 2024)



Gambar 3.3. Grafik Jumlah Wisatawan Asing dan Domestik Menginap
(Sumber: Badan Pusat Statistik DIY, 2024)

3.3.2 Jumlah Wisatawan Kabupaten Gunungkidul

Kecamatan	Wisatawan (Jiwa)														
	Wisatawan Nusantara/Domestik					Wisatawan Mancanegara					Jumlah				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Panggang	241.606	153.112	439.952	692.774	493.257	500	-	-	-	2	242.106	153.112	439.952	692.774	493.259
Purwosari	243.671	164.599	139.891	252.917	600.034	773	236	-	-	-	244.444	164.835	139.891	252.917	600.034
Paliyan	-	2.954	10.394	40.700	33.149	-	-	-	-	-	-	2.954	10.394	40.700	33.149
Saptosari	111.426	63.032	65.603	102.784	139.989	451	66	-	7	-	111.877	63.098	65.603	102.791	139.989
Tepus	588.499	295.576	265.363	398.275	531.579	11.173	1.819	-	104	1.835	599.672	297.395	265.363	398.379	533.414
Tanjungsari	1.535.198	948.207	701.596	1.167.427	1.380.045	1.200	419	-	48	895	1.536.398	948.626	701.596	1.167.475	1.380.940
Rongkop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Girlsubo	170.486	81.417	76.677	116.293	163.564	645	84	-	-	42	171.131	81.501	76.677	116.293	163.606
Semanu	7.359	78.014	74.291	128.759	140.718	271	29	-	-	-	7.630	78.043	74.291	128.759	140.718
Ponjong	-	252	3.166	4.280	1.759	-	-	-	-	-	-	252	3.166	4.280	1.759
Karangmojo	134.141	42.731	46.870	51.815	67.617	1.610	353	-	189	1.190	135.751	43.084	46.870	52.004	68.807
Wonosari	-	24.050	9.206	7.632	4.098	-	28	2	15	3	-	24.078	9.208	7.647	4.101
Playen	65.384	35.724	16.325	22.698	27.483	1.391	126	-	272	595	66.775	35.850	16.325	22.970	28.078
Patuk	112.425	77.554	67.405	93.354	80.747	682	292	5	15	96	113.107	77.846	67.410	93.369	80.843
Gedangsari	10.534	982	7.657	6.106	1.059	76	1	-	19	18	10.610	983	7.657	6.125	1.077
Nglipar	19.106	5.776	6.091	3.355	2.061	-	-	-	38	1	19.106	5.776	6.091	3.393	2.062
Ngawen	8.883	4.166	6.468	14.303	43.018	7	-	1	2	3	8.890	4.166	6.469	14.305	43.021
Semin	-	-	672	2.591	2.966	-	-	-	-	-	-	-	672	2.591	2.966
Gunungkidul	3.248.718	1.978.146	1.937.627	3.106.063	3.713.143	18.779	3.453	8	709	4.680	3.267.497	1.981.599	1.937.635	3.106.772	3.717.823

Tabel 3.4. Jumlah Wisatawan Asing dan Domestik
(Sumber: Badan Pusat Statistik Gunungkidul, 2024)

Kabupaten Gunungkidul, yang terletak sekitar 39 km dari Kota Yogyakarta, memiliki potensi pariwisata yang sangat besar berkat keindahan alam dan kekayaan budaya yang dimilikinya. Daerah ini didominasi oleh pegunungan dan dataran tinggi, yang memberikan peluang untuk berbagai jenis wisata alam. Gunungkidul dikenal dengan pantai-pantainya

yang indah, seperti Pantai Baron, Kukup, Drini, Krakal, dan Wediombo, yang memiliki pasir putih dan pemandangan yang menakjubkan. Selain itu, destinasi wisata alam lainnya termasuk gua dan bukit, yang menarik wisatawan untuk berpetualang. Kecamatan Tanjungsari adalah salah satu kecamatan dengan jumlah wisatawan terbanyak di Gunungkidul. Pantai yang terletak sepanjang ± 70 km di bagian selatan Kabupaten Gunungkidul menjadi salah satu daya tarik utama bagi para pengunjung. Selain wisata alam, Gunungkidul juga menawarkan kekayaan seni budaya dan peninggalan sejarah yang tersebar di 18 kecamatan di wilayah ini.

3.3.3 Tinjauan Hotel Berbintang

Berdasarkan data kunjungan wisatawan ke Daerah Istimewa Yogyakarta, hotel menjadi salah satu akomodasi yang paling dicari dan dibutuhkan sebagai tempat istirahat bagi wisatawan. Khususnya, hotel berbintang sering kali menjadi pilihan utama bagi mereka saat pertama kali tiba di daerah tersebut. Berikut merupakan jumlah hotel berbintang yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta pada tahun 2020-2024:

Tabel 3.5 Jumlah Hotel Berbintang Daerah Istimewa Yogyakarta

Elemen	Tahun					Satuan
	2020	2021	2022	2023	2024	
Jumlah Hotel	790,00	1.833,00	1.969,00	1.924,00	1.924,00	Unit
Hotel Bintang Lima	11,00	11,00	15,00	12,00	12,00	Unit
Hotel Bintang Empat	42,00	45,00	31,00	43,00	43,00	Unit
Hotel Bintang Tiga	68,00	69,00	67,00	81,00	81,00	Unit
Hotel Bintang Dua	33,00	30,00	44,00	35,00	35,00	Unit
Hotel Bintang Satu	18,00	17,00	11,00	16,00	16,00	Unit

(Sumber: Dinas Pariwisata dalam bappeda.jogjaprovo.go.id, 2024)

Tabel 3.6 Jumlah Hotel Berbintang Pada Kabupaten di Daerah Istimewa Yogyakarta

Hotel Bintang / Star Hotel							
No	Kabupaten/ Kota Regency/ City	Bintang 1/ One Star	Bintang 2/ Two Star	Bintang 3/ Three Star	Bintang 4/ Four Star	Bintang 5/ Five Star	Jumlah/ Total
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Kulon Progo	-	1	1	1	-	3
2	Bantul	-	2	1	-	-	3
3	Gunungkidul	-	-	2	1	-	3
4	Sleman	7	7	28	21	8	71
5	Yogyakarta	9	25	49	20	4	107
Jumlah		16	35	81	43	12	187

(Sumber: Badan Pusat Statistik D.I.Yogyakarta, 2024)

3.3.4 Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Berbintang

Tingkat Penghunian Kamar (TPK) adalah persentase tingkat keterisian kamar hotel atau akomodasi lain selama periode tertentu. TPK dihitung berdasarkan jumlah malam kamar yang terisi dibandingkan dengan jumlah malam kamar yang tersedia. Semakin tinggi tingkat penghunian kamar, semakin tinggi tingkat pemanfaatan fasilitas penginapan di suatu wilayah, yang seringkali menjadi indikator perkembangan sektor pariwisata dan perhotelan.

Berikut adalah tabel tingkat penghunian kamar hotel berbintang di D.I Yogyakarta pada tahun 2019-2023:

Tabel 3.7 Tingkat Penghunian Kamar Hotel Berbintang D.I Yogyakarta 2019-2023

Tingkat Penghunian Kamar Hotel Berbintang D.I Yogyakarta						
Tahun	Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5	Jumlah (%)
2023	42,06	59,21	61,57	58,21	63,59	59,85
2022	36,22	61,30	59,41	54,03	65,33	57,30
2021	18,45	42,27	42,11	37,85	46,60	40,26
2020	20,94	35,97	39,22	33,24	37,00	35,96
2019	37,44	58,80	61,42	57,97	61,14	58,91

(Sumber: Badan Pusat Statistik DIY, 2024)

Pada Tahun 2020 Tingkat Penghunian Kamar di D.I Yogyakarta mengalami penurunan akibat pandemi, hal tersebut terjadi karena adanya batasan wisatawan yang diperbolehkan untuk mendatangi area wisata baik itu wisatawan domestik ataupun luar negeri. Namun pada tahun 2021-2023 Tingkat Penghunian mulai meningkat kembali.

3.3.5 Rata-Rata Lama Menginap Hotel Berbintang

Rata-rata lama menginap hotel berbintang adalah gambaran durasi rata-rata waktu yang dihabiskan oleh tamu di hotel berbintang selama satu kunjungan. Hal ini dihitung dengan membagi total jumlah malam yang dihabiskan oleh seluruh tamu dengan jumlah total tamu yang menginap dalam periode tertentu. Hal ini juga berguna untuk memahami pola kunjungan wisatawan dan tingkat kenyamanan atau daya tarik suatu destinasi, di mana semakin tinggi rata-rata lama menginap, biasanya menunjukkan kepuasan dan ketertarikan tamu terhadap destinasi atau fasilitas hotel.

Tabel 3.8 Rata-Rata Lama Menginap Hotel Berbintang D.I Yogyakarta 2019-2023

Rata-Rata Lama Menginap Tamu Hotel Berbintang D.I Yogyakarta						
--	--	--	--	--	--	--

Tahun	Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5	Jumlah
2023	1,54	1,37	1,46	1,73	1,84	1,57
2022	1,27	1,37	1,45	1,66	1,82	1,53
2021	1,19	1,49	1,46	1,59	1,72	1,53
2020	1,44	1,44	1,48	1,60	1,80	1,54
2019	1,54	1,46	1,54	1,68	1,85	1,60

(Sumber: Badan Pusat Statistik DIY, 2024)

3.4 Tinjauan Tapak

3.4.1 Kriteria Pemilihan Tapak

Terdapat beberapa kriteria penting dalam pemilihan tapak untuk pembuatan resort, seperti berikut:

1. Lokasi:
 - Terletak di kawasan wisata dengan potensi alam yang menarik, seperti pantai, pegunungan, atau danau.
 - Memiliki view yang indah dari segala arah untuk menjadi daya tarik wisatawan.
2. Aksesibilitas
 - Lokasi yang mudah di akses bagi wisatawan dan didukung oleh ketersediaan transportasi umum di sekitar tapak.
 - Kondisi jalan dan kapasitas sirkulasi yang memadai.
3. Tata Guna Lahan:
 - Sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) setempat, seperti kawasan peruntukan pariwisata.
4. Kondisi Lingkungan:
 - Jenis tanah yang subur untuk memudahkan pengembangan lansekap

3.4.2 Alternatif Tapak

Alternatif Tapak 1



Gambar 3.4. Alternatif Tapak 1

(Sumber: Google Earth, 2024)

Jalan Sepanjang, Ngalos, Kemadang, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta

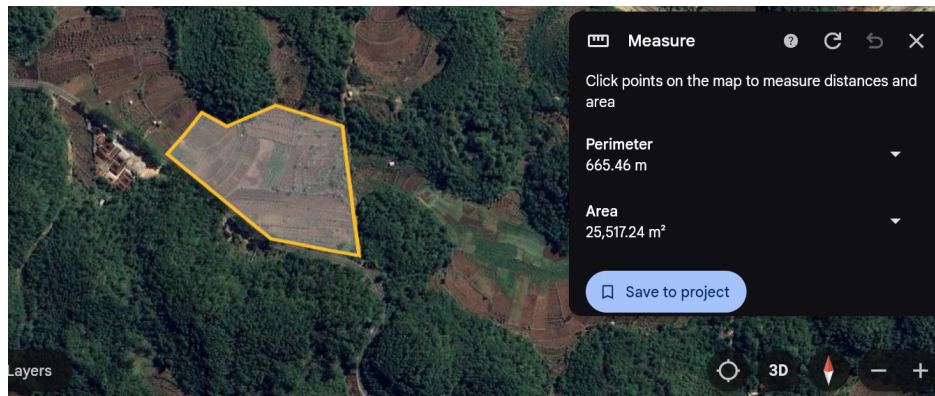
Data Tapak

Luas : 32,369.99 m²
Keliling : 859.87 m
Topografi : Datar
Orientasi : Selatan
Jenis Lokasi : Lokasi Perkebunan dan Perbukitan/Pantai
Jenis Jalan : Jalan Lokal

Batas-Batas Tapak :

- Utara : Perbukitan
- Selatan: Bukit dan Pantai Sepanjang
- Timur : Perbukitan/perkebunan
- Barat : Perbukitan

Alternatif Tapak 2



Gambar 3.5. Alternatif Tapak 2

(Sumber: Google Earth, 2024)

Jalan Pantai Sel. Jawa, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Data Tapak

Luas : 25,517.24 m²
Keliling : 665.46 m
Topografi : Datar

Orientasi : Selatan
 Jenis Lokasi : Lokasi Pertanian/Perbukitan
 Jenis Jalan : Jalan Lokal
 Batas-Batas Tapak :
 - Utara : Pertanian
 - Selatan: Perbukitan/Pantai
 - Timur : Pertanian
 - Barat : Taman Bunga Celosia Argosekar

3.4.3 Penilaian Tapak

Tabel 3.9 Penilaian Alternatif Tapak

Aspek	Nilai Tapak 1	Nilai Tapak 2	Keterangan
Aksesibilitas	3	5	Jalan untuk menuju ke tapak 1 memiliki bagian yang perlu diperbaiki agar lebih meningkatkan kenyamanan. Sedangkan tapak 2 berada di pinggir jalan yang cukup lebar.
Luas	5	4	Tapak 1 memiliki luas yang lebih besar yaitu sekitar 32.000 m ² sedangkan tapak 2 memiliki luas sekitar 25.500 m ²
Kebisingan	5	4	Tapaka 2 terletak di pinggir jalan yang cukup besar dan cukup dekat dengan warung-warung dan tempat oleh-oleh sehingga cukup bising.
View	5	4	Tapak 1 memiliki pemandangan yang baik namun tapak 2 memiliki pemandangan perbukitan dan sedikit jauh dari pantai sehingga pemandangan yang didapat tidak terlalu baik
Akses Menuju Pantai	5	4	Tapak 1 terletak di area pantai sehingga memiliki akses langsung dengan pantai, sedangkan tapak 2

			terletak sedikit jauh dari area pantai.
Total	23	21	

(Sumber: Analisa Pribadi, 2024)

Berdasarkan penilaian tapak yang telah dilakukan diatas, tapak yang memiliki nilai atau poin terbesar adalah alternatif tapak 1, maka tapak terpilih adalah tapak 1 yang terletak di area Pantai Sepanjang.