

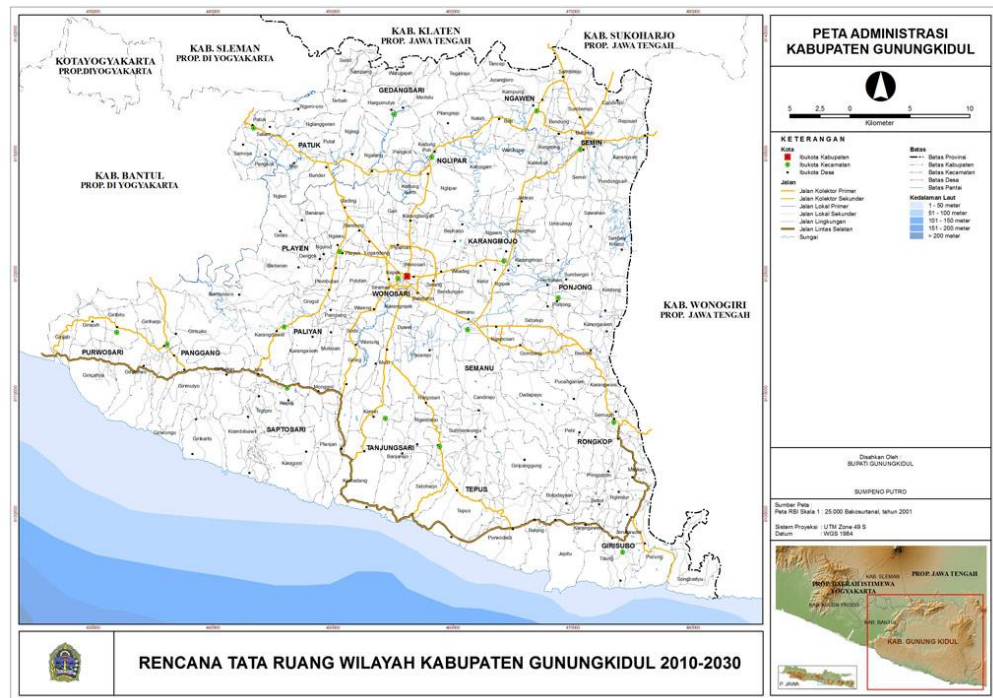
BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Tapak

3.1.1 Tinjauan Umum Gunung Kidul

A. Geografis Kabupaten Gunung Kidul



Gambar 3. 1 Peta Kabupaten Gunung Kidul
(Sumber :Bappeda Gunungkidul, 2024)

Kabupaten Gunung Kidul adalah salah satu wilayah di Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan pusat pemerintahan berada di Wonosari. Luas wilayah Kabupaten Gunung Kidul mencapai 1.485,36 km², yang merupakan sekitar 46,63% dari total luas wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara geografis, Daerah Istimewa Yogyakarta terletak di antara 7°15' hingga 8°15' lintang selatan dan 110°5' hingga 110°4' bujur timur, dengan luas total sekitar 3.185,80 km². Secara administratif, Daerah Istimewa Yogyakarta terbagi menjadi 1 kota, 4 kabupaten, 78 kecamatan, dan

438 kelurahan/desa. Dari perspektif wilayah Kabupaten Gunung Kidul, batas wilayahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Kabupaten Bantul dan Sleman (Provinsi DIY)
- Sebelah Utara : Kabupaten Klaten dan Sukoharjo (Provinsi Jawa Tengah)
- Sebelah Timur : Kabupaten Wonogiri (Provinsi Jawa Tengah)
- Sebelah Selatan : Samudera Hindia

Wilayah Kabupaten Gunung Kidul dibagi menjadi 18 Kecamatan dan 144 desa dengan detail luasan wilayah sebagai berikut :

Kecamatan	Luas (Km ²)	Persentase
(1)	(2)	(3)
1. Panggang	99,80	6,72
2. Purwosari	71,76	4,83
3. Paliyan	58,07	3,91
4. Saptosari	87,83	5,91
5. Tepus	104,91	7,06
6. Tanjungsari	71,63	4,82
7. Rongkop	83,46	5,62
8. Girisubo	94,57	6,37
9. Semanu	108,39	7,30
10. Ponjong	104,49	7,03
11. Karangmojo	80,12	5,39
12. Wonosari	75,51	5,08
13. Playen	105,26	7,09
14. Patuk	72,04	4,85
15. Gedangsari	68,14	4,59
16. Nglipar	73,87	4,97
17. Ngawen	46,59	3,14
18. Semin	78,92	5,31
Gunungkidul	1 485,36	100,00

Sumber: Bagian Administrasi Pemerintahan Umum Sekretariat Daerah Kabupaten Gunungkidul

Gambar 3. 2 Data Kecamatan yang Ada di Kabupaten Gunung Kidul
(Sumber : Badan Pusat Statistik Gunung Kidul)

B. Klimatologis Kabupaten Gunung Kidul

Kabupaten Gunung Kidul terletak di daerah beriklim tropis, dengan topografi yang didominasi oleh perbukitan karst. Bagian selatan wilayah ini terutama dipenuhi dengan perbukitan karst yang seringkali memiliki goa-goa alam dan sungai-sungai bawah tanah yang mengalir. Kondisi ini mengakibatkan kesuburan

lahan di bagian selatan menjadi kurang optimal, yang berdampak pada pertanian yang tidak begitu produktif di daerah tersebut. Secara umum, kondisi iklim di Kabupaten Gunung Kidul dapat diringkas sebagai berikut:

1. Curah hujan : Rata-rata curah hujan tahunan pada tahun 2010 mencapai 1.954,43 mm, dengan rata-rata hari hujan sebanyak 103 hari per tahun. Bulan basah terjadi selama 7 bulan, sedangkan bulan kering berlangsung selama sekitar 5 bulan. Bagian utara Kabupaten Gunung Kidul memiliki curah hujan tertinggi dibandingkan dengan bagian tengah dan selatan. Sementara itu, musim hujan di wilayah selatan Gunung Kidul cenderung dimulai lebih lambat.
2. Suhu udara : Suhu udara rata-rata harian sekitar 27,7°C, dengan suhu minimum sekitar 23,2°C dan suhu maksimum sekitar 32,4°C.
3. Kelembaban : Kelembaban relatif berkisar antara 80% hingga 85%, dipengaruhi oleh musim lebih daripada ketinggian tempat.

Berikut merupakan tabel iklim di Kabupaten Gunungkidul, DIY sepanjang tahun.

Tabel 3. 1 Data Iklim Kabupaten Gunungkidul, D.I. Yogyakarta

Bulan	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agu	Sep	Okt	Nov	Des
Suhu rata-rata (°C)	27,7	27,9	28	27,5	27,2	26,6	26,8	27,7	28,1	29,5	28,2	27,9
Suhu terendah (°C)	23,3	23,3	24,3	23,4	22,2	21,9	21,1	22,1	23,2	24,4	25,3	24,2
Suhu tertinggi (°C)	31,2	32,5	33,7	32,6	31,4	30,5	31,3	32,1	33,4	34,5	33,1	32,6

Rata-rata hujan harian	21	20	18	14	8	5	2	1	3	9	16	19
Kelemba nan (%)	85	83	82	81	80	79	78	77	78	79	81	83

(Sumber : Wikipedia weatherbox, 2024)

C. Topografi Kabupaten Gunung Kidul

Kondisi topografi Kabupaten Gunungkidul terbagi menjadi tiga zona Pembangunan, yaitu :

- **Zona Utara** : Wilayah yang disebut sebagai Batur Agung memiliki ketinggian antara 200 meter hingga 700 meter di atas permukaan laut. Sumber air tanah di daerah ini berada pada kedalaman antara 6 hingga 12 meter di bawah permukaan tanah. Wilayah ini didominasi oleh jenis tanah latosol, batuan vulkanik, dan sedimen taufan. Area ini meliputi bagian dari Kecamatan Gedangsari, Patuk, Ngawen, Nglipar, Semin, dan Pojong bagian utara.
- **Zona Tengah** : Wilayah yang dikenal sebagai area pengembangan Ledok Wonosari memiliki ketinggian berkisar antara 150 hingga 200 meter di atas permukaan laut. Sumber air tanah di daerah ini terletak pada kedalaman antara 60 hingga 120 meter di bawah permukaan tanah. Daerah ini meliputi bagian dari Kecamatan Wonosari, Playen, dan Ponjong bagian Tengah, serta bagian utara dari Karangmojo dan Semanu.
- **Zona Selatan** : Wilayah yang juga dikenal sebagai Gunung Seribu untuk pengembangan memiliki ketinggian antara 0 hingga 300 meter di atas permukaan laut. Kawasan ini didominasi oleh batu kapur dan termasuk dalam kategori karst. Daerah ini meliputi Kecamatan Tanjungsari, Saptosari, Paliyan, Girisubo, Tepus, Purwosari, Rongkop, bagian

Selatan dari Ponjong, Panggang, serta bagian Selatan dari Semanu.

D. Potensi Wisata Kabupaten Gunungkidul

Kecamatan	Wisatawan (Jlwa)								
	Wisatawan Nusantara/Domestik			Wisatawan Mancanegara			Jumlah		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Panggang	0	0	241 606	0	0	500	0	0	242 106
Purwosari	10 907	118 140	243 671	312	901	773	11 219	119 041	244 444
Paliyan	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saptosari	113 075	108 225	111 426	488	654	451	113 563	108 879	111 877
Tepus	780 006	639 692	588 499	4 427	9 270	11 173	784 433	648 962	599 672
Tanjungsari	1 643 912	1 544 748	1 535 198	5 451	4 252	1 200	1 649 363	1 549 000	1 536 398
Rongkop	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Girisubo	270 774	255 882	170 486	685	772	645	271 459	256 654	171 131
Semanu	10 473	9 310	7 359	4 393	1 410	271	14 866	10 720	7 630
Ponjong	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Karangmojo	142 550	112 391	134 141	2 531	2 070	1 610	145 081	114 461	135 751
Wonosari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Playen	111 241	80 558	65 384	987	1 673	1 391	112 228	82 231	66 775
Patuk	149 703	140 444	112 425	1 794	1 735	682	151 497	142 179	113 107
Gedangsari	0	0	10 534	0	0	76	0	0	10 610
Nglipar	0	4 714	19 106	0	0	0	0	4 714	19 106
Ngewen	4 290	3 232	8 883	14	22	7	4 304	3 254	8 890
Semin	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gunungkidul	3 236 931	3 017 336	3 248 718	21 082	22 759	18 779	3 258 013	3 040 095	3 267 497

Sumber: Dinas Pariwisata Kabupaten Gunungkidul

Gambar 3. 3 Data Jumlah Wisatawan Kab. Gunungkidul Tahun 2017-2019

(Sumber : Badan Pusat Statistik Kab. Gunungkidul)

Menurut informasi dari Pemerintah Kabupaten Gunung Kidul, potensi pariwisata di Kabupaten Gunungkidul sangat potensial dan bervariasi, mencakup wisata alam seperti pantai, goa, bukit, air terjun, pegunungan, serta tempat-tempat bersejarah dan religi. Salah satu daya tarik utama adalah objek wisata pantai yang membentang sepanjang 72 km di bagian selatan, termasuk tujuh pantai yang berdekatan, seperti pantai Baron, pantai Kukup, pantai Sepanjang, pantai Drini, pantai Krakal, pantai Slili, pantai Sundak, dan pantai Ngandong.

Berdasarkan Rencana Induk Pembangunan Pariwisata Daerah (RIPPADA), secara garis besar Kabupaten Gunung Kidul dibagi menjadi enam kawasan potensial untuk pengembangan pariwisata, dengan rincian sebagai berikut:

1. Kawasan Strategis Pariwisata I (KSP I)

Berupa pembangunan daya tarik wisata unggulan alam pantai dengan pendukung wisata budaya. Meliputi pengembangan daya tarik wisata Pantai Parangendong, Pantai Watu Gupit, Pantai Bekah, Pantai Grigak , Pantai Gesing, Pantai Ngungguh, Pantai Ngedan, Pantai Nguyahan, Pantai Ngobaran, Pantai Ngrenahan, Pantai Torohudan, Goa Langso, Goa Cerme, Pesanggrahan Gembirawati, Wonongobaran, Pertapaan Kembang Lampir, Sendang Beji, Cupu Panjalo, Hutan Wisata Turunan, kesenian tradisional dan pelestarian adat budaya setempat, pengembangan Desa Wisata dan Desa Budaya;

2. Kawasan Strategis Pariwisata II (KSP II)

Yaitu berupa pembangunan daya tarik wisata unggulan alam pantai dengan pendukung wisata kuliner olahan hasil laut. Meliputi pengembangan daya tarik wisata Pantai Baron, Pantai Kukup, Pantai Sepanjang, Pantai Sanglen, Pantai Watu Kodok, Pantai Drini, Pantai Sarangan, Pantai Krakal, Pantai Slili, Pantai Sadranan, Pantai Watu Lawang, Pantai Ngandong, Pantai Sundak, Pantai Somandeng, Pantai Pulang Syawal, Pantai Pok Tunggal, 61 Baron Agro Forestry Technopark, Goa Maria Tritis, pengembangan Desa Wisata dan Desa Budaya;

3. Kawasan Strategis Pariwisata III (KSP III)

Berupa pembangunan daya tarik wisata unggulan alam pantai dengan pendukung wisata pendidikan, konservasi dan petualangan. Meliputi Pantai Jogan, Pantai Timang, Pantai Siung, Pantai Wediombo, Pantai Jungwok, Pantai Sadeng, Pantai Pulau Kalong, Bengawan Solo Purba, Taman Keanekaragaman Hayati Bajo, Taman Keanekaragaman Hayati Koesnadi Hardjasoemantri, Goa

Senen, Gunung Batur, pengembangan Desa Wisata dan Desa Budaya.

4. Kawasan Strategis Pariwisata IV (KSP IV)

Berupa pembangunan daya tarik wisata unggulan alam pegunungan dengan pendukung wisata pendidikan, konservasi dan petualangan. Meliputi Gunung Api Purba Nglanggeran, Kebun Buah Durian dan Kakoa (Patuk), Pasar Buah (Patuk), Gunung Butak, Taman Hutan Raya Bunder, Telaga Kemuning, Hutan Wanagama, Lokasi Out Bond Jelok, Air Terjun Sri Getuk, Air Terjun Banyunibo, Goa Ngrancang Kencana, Kerajinan Batik Kayu Bobung, pengembangan Desa Wisata dan Budaya;

5. Kawasan Strategis Pariwisata V (KSP V)

Berupa pembangunan daya tarik unggulan bentang alam karst 62 dengan pendukung wisata petualangan. Meliputi Goa Pari, Goa Ngingrong, Kali Suci, Goa Gelatik, Goa Buri Omah, Goa Gubrug, Goa Jomblang, Goa Bribin, Goa Seropan (Gombang-Ngeposari), Goa Braholo, Goa Nglengket, Goa Jlamprong, Bendungan Simo/Dam Beton, Water Byur, Telaga Jonge, Telaga Mliwis Putih, Gong Song Gilap, Goa Paesang, Goa Gremeng, Goa Cokro, Goa Pindul, Goa Sriti, Goa Si Uyut, Gunung Kendil, Wayang Beber, Situs Megalitikum Sokoliman, Upacara Adat Cing-Cing Goling, Kerajinan Batu Alam, Susur Sungai Oyo, Makam Ki Ageng Giring, Taman Kota Wonosari, Suaka Marga Satwa,, pengembangan Desa Wisata dan Desa Budaya;

6. Kawasan Strategis Pariwisata VI (KSP VI)

Berupa pembangunan daya tarik wisata unggulan alam pegunungan dengan pendukung wisata budaya. Meliputi Petilasan Gunung Gambar, Taman Keanekaragaman Hayati Hutan Wonosadi, Candi Risan, Gunung Gede, Air Terjun Jurug, Kebun Buah Mangga

Malam (Gedangsari dan Ngawen), Upacara Sadranan, Kesenian Tayub, Rinding Gumbeng, Jathilan, Reog, Kerajinan Akar Wangi, Kerajinan Lampu Hias, pengembangan Desa Wisata dan Desa Budaya.

E. Akomodasi Penginapan Kabupaten Gunungkidul

Bulan	Jumlah Pengunjung dan Pendapatan Obyek Wisata yang melalui Pos JLS menurut bulan					
	Pengunjung			Pendapatan		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Januari	64 000	33 461	97 284	608 000 000	316 160 000	924 198 000
Februari	36 029	26 839	39 951	342 275 500	254 163 000	379 534 500
Maret	35 000	22 967	22 588	332 500 000	215 545 500	214 310 500
April	58 343	43 371	-	554 258 500	408 994 000	-
Mei	45 542	24 979	-	432 649 000	237 300 500	-
Juni	118 082	111 723	5 134	1 121 779 000	1 058 518 500	48 773 000
Juli	84 844	87 619	28 815	806 018 000	827 250 500	273 742 500
Agustus	26 096	30 440	48 761	247 912 000	288 372 500	463 229 500
September	33 306	42 808	36 739	316 407 000	404 168 000	349 020 500
Oktober	38 298	45 642	32 240	363 831 000	429 637 500	306 280 000
November	38 114	56 469	34 950	362 083 000	532 446 500	332 025 000
Desember	62 466	114 974	52 571	593 427 000	1 080 178 500	499 424 500
Total	640 120	641 292	399 033	6 081 140 000	6 052 735 000	3 790 538 000

Sumber : Dinas Pariwisata Kabupaten Gunungkidul

Gambar 3. 4 Data Jumlah Pengunjung dan Pendapatan Obyek Wisata Kab. Gunungkidul
(Sumber : Badan Pusat Statistik Kab. Gunungkidul)

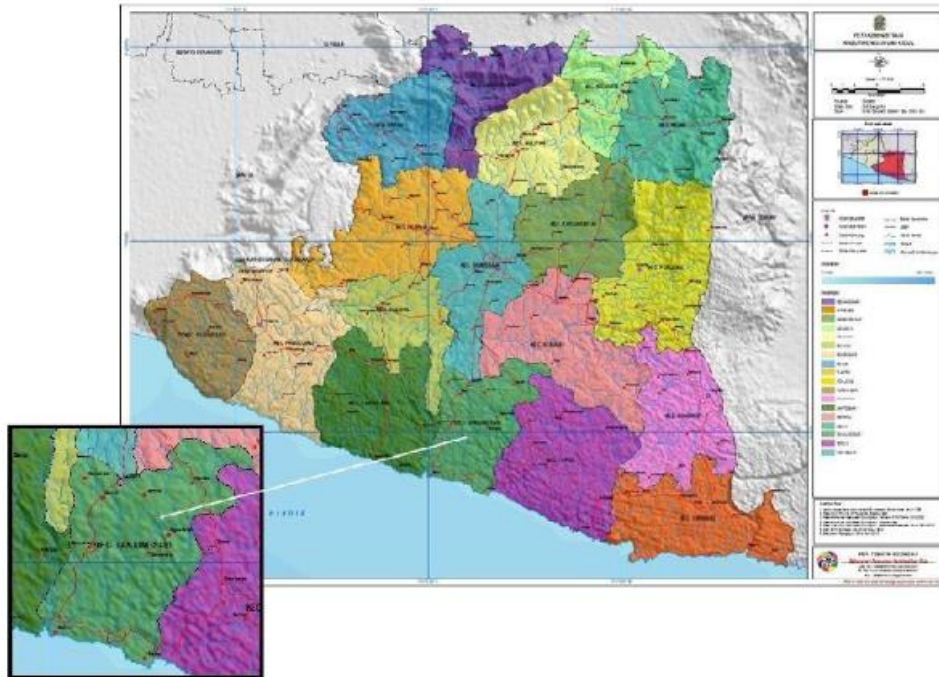
Dengan jumlah wisatawan yang terus meningkat setiap tahun di Kabupaten Gunung Kidul, telah muncul kebutuhan akan akomodasi yang memadai di sekitar daerah pariwisata seperti hotel. Menurut Ketua Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI), permintaan akan akomodasi di Kabupaten Gunung Kidul mengalami peningkatan yang cukup signifikan, terutama seiring dengan dibukanya beberapa pantai baru dengan pemandangan yang menakjubkan. Namun, disayangkan bahwa ketersediaan hotel dan penginapan di daerah tersebut masih belum memenuhi standar, baik dari segi jumlah maupun kualitas. Berikut adalah statistik terkait jumlah hotel di wilayah Gunung Kidul:

Kecamatan	Jumlah Hotel (Unit)		
	2020 ¹⁾	2021 ¹⁾	2022 ¹⁾
Panggang	-	-	3
Purwosari	49	49	49
Paliyan	-	-	-
Saptosari	1	1	1
Tepus	53	56	56
Tanjungsari	57	54	55
Rongkop	-	-	-
Girisubo	-	2	2
Semanu	-	-	-
Ponjong	-	-	-
Karangmojo	-	1	1
Wonosari	19	18	18
Playen	-	-	1
Patuk	1	2	2
Gedangsari	-	-	-
Nglipar	-	-	-
Ngawen	-	-	-
Semin	-	-	-
Gunungkidul	180	183	188
Sumber: Dinas Pariwisata Kabupaten Gunungkidul			

Gambar 3. 5 Data Jumlah Hotel di Kab. Gunungkidul
(Sumber : Badan Pusat Statistik Kab.Gunungkidul)

Dari data yang disajikan, dapat terlihat jelas bahwa ketersediaan penginapan dan hotel di Kabupaten Gunung Kidul masih sangat terbatas. Kondisi ini menyebabkan para wisatawan cenderung memilih untuk menginap di luar wilayah Kabupaten Gunung Kidul karena minimnya opsi penginapan yang layak di daerah tersebut.

3.1.2 Tinjauan Umum Tanjungsari



Gambar 3. 6 Letak Kecamatan Tanjungsari, Kab. Gunungkidul
(Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah Kab. Gunungkidul 2010-2030)

Menurut data dari Badan Statistik Kabupaten Gunung Kidul pada tahun 2014, Kecamatan Tanjungsari memiliki luas wilayah sekitar 71,63 kilometer persegi, yang setara dengan sekitar 4,82 persen dari total luas wilayah Kabupaten Gunung Kidul. Wilayah Kecamatan Tanjungsari ditandai dengan topografi perbukitan karst yang dilapisi oleh lapisan tanah tipis. Daerah ini memiliki kemiringan lebih dari 40 persen dan berketinggian antara 100 hingga 300 meter di atas permukaan laut. Kecamatan ini merupakan bagian dari pengembangan Gunung Seribu (dikenal sebagai Duizon gebergton atau Zuider gebergton), yang berkisar antara ketinggian 0 hingga 300 meter di atas permukaan laut. Batuan dasarnya terdiri dari batu kapur yang membentuk bukit kerucut (Conical limestone), menciptakan lanskap karst. Tanah di sepanjang Jalur Jalan Lintas Selatan Desa Kemadang, Kecamatan Tanjungsari, terdiri dari kompleks latosol dan mediteran merah,

dengan batuan induk berupa batu kapur. Wilayah ini menampilkan topografi yang beragam, mulai dari berombak hingga berbukit.

Kecamatan Tanjungsari terbagi menjadi 5 kelurahan, yaitu Desa Kemadang, Desa Kemiri, Desa Banjarjo, Desa Hargosari, dan Desa Ngestirejo. Kelima kelurahan tersebut terdiri dari 71 padukuhan, 71 Rukun Warga (RW), dan 300 Rukun Tetangga (RT). Berikut adalah batas-batas dari Kecamatan Tanjungsari:

Tabel 3. 2 Batas-Batas Wilayah Kecamatan Tanjungsari

1.	Utara	Kecamatan Wonosari
2.	Timur Laut	Kecamatan Semanu
3.	Timur	Kecamatan Tepus
4.	Tenggara	Samudra Hindia
5.	Selatan	Samudra Hindia
6.	Barat Daya	Samudra Hindia
7.	Barat	Kecamatan Saptosari
8.	Barat Laut	Kecamatan Paliyan

(Sumber : Wikipedia, diakses pada Februari 2024)

3.2 Tinjauan Lokasi Tapak

3.2.1 Data Lokasi



Gambar 3. 7 Lokasi Pantai Watu Kodok
(Sumber : Google Earth)

Lokasi perencanaan hotel resort berlokasi di Pantai Watu Kodok, tepatnya di Kelor Kidul, Desa Kemadang, Kecamatan Tanjungsari, Gunung Kidul. Pantai Watu Kodok merupakan Kawasan Strategis Pariwisata II (KSP II) dalam Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah Kabupaten Gunungkidul 2014 – 2025.

3.2.2 Peraturan Bangunan Terkait

Berdasarkan regulasi Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 21/PermenKp/2018 mengenai Prosedur Perhitungan Batas Sempadan Pantai adalah sebagai berikut :

- Batas sempadan Pantai merujuk pada ruang yang ditetapkan di sepanjang tepi pantai, dengan lebar yang disesuaikan dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi menuju ke darat.

- Sempadan Pantai sendiri adalah bagian daratan yang berbatasan langsung dengan tepi pantai, dan lebarnya akan bervariasi sesuai dengan karakteristik fisik pantai tersebut.
- Wilayah pesisir merupakan zona transisi antara lingkungan daratan dan laut, yang dipengaruhi oleh perubahan yang terjadi di kedua ekosistem tersebut.
- Pulau kecil merujuk pada pulau yang memiliki luas kurang dari atau sama dengan 2.000 km persegi, termasuk dengan kebutuhan ekosistem yang dimilikinya.

Dalam Peraturan Bupati Gunungkidul Nomor 99 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Struktur Organisasi, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (dikenal sebagai Kundha Niti Mandala Sarta Tata Sasana), diuraikan bahwa Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (dikenal sebagai Kundha Niti Mandala sarta Tata Sasana) memiliki tanggung jawab di Seksi Pengendalian dan Pengawasan Tata Ruang Bidang Pengendalian dan Pengawasan, yang meliputi:

- a. Penyusunan bahan pertimbangan teknis untuk rekomendasi pemanfaatan ruang.
- b. Pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah, termasuk di dalamnya pada unit ruang strategis seperti Kasultanan dan Kadipaten di kawasan perkotaan.
- c. Pengawasan terhadap pelaksanaan pemanfaatan ruang di seluruh wilayah Kabupaten, termasuk peraturan daerah terkait Kawasan Strategis Kasultanan dan Kadipaten.

Menurut Peraturan Bupati Gunungkidul Nomor 130 Tahun 2017 mengenai Izin Pemanfaatan Ruang: Izin Lokasi, IPT, dan IPPT akan diberikan kepada pemohon jika rencana kegiatan memenuhi berbagai aspek, salah satunya adalah kesesuaian dengan rencana tata ruang. Oleh karena itu, setiap rencana kegiatan harus mematuhi

ketentuan yang tercantum dalam rencana tata ruang, termasuk dalam hal pemanfaatan ruang di Kawasan Sempadan Pantai.

Dalam upaya mengatur penggunaan ruang untuk mencapai ketertiban tata ruang, pemanfaatan ruang di Kawasan Sempadan Pantai masih dimungkinkan, tetapi harus mematuhi sejumlah ketentuan sebagai berikut:

1. Harus mematuhi ketentuan peraturan zonasi untuk sempadan pantai yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2010-2030. Ketentuan tersebut mencakup:
 - Kegiatan yang dominan dalam mempertahankan kelestarian fungsi pantai.
 - Jenis pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, seperti ruang terbuka hijau, pengembangan struktur alami dan buatan untuk mencegah bencana pesisir, kegiatan penelitian dan pendidikan, adat dan kearifan lokal, pertahanan dan keamanan, serta perhubungan dan komunikasi.
 - Kegiatan rekreasi, wisata bahari, dan ekowisata yang diizinkan dengan syarat tertentu di kawasan sempadan pantai.
 - Pembangunan bangunan yang hanya untuk mendukung kegiatan rekreasi pantai tanpa merusak fungsi lindung sempadan pantai.
 - Larangan pembangunan bangunan di kawasan sempadan pantai dan segala jenis kegiatan yang dapat mengurangi luas dan nilai ekologis pantai.
2. Harus mematuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Ruang Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten. Ketentuan ini mencakup:

- Jenis pemanfaatan ruang yang diperbolehkan di Satuan Ruang Strategis Pantai Selatan Gunungkidul, seperti pembangunan pelindung pantai, konservasi ekosistem karst, pendidikan dan penelitian, pariwisata tanpa mengubah bentang alam pantai, penangkapan hasil laut, pangkalan pendaratan ikan, pembudidayaan terbatas di luar sempadan pantai, tempat pelelangan ikan, pelabuhan, permukiman perdesaan, pengembangan energi terbarukan, dan pengembangan sistem mitigasi bencana.
- Kegiatan yang berpotensi merusak ekosistem pantai dan menghalangi akses publik ke pantai tidak diperbolehkan di Satuan Ruang Strategis Pantai Selatan Gunungkidul.

Adapun peraturan bangunan terkait di daerah Kabupaten Gunungkidul ini ditetapkan oleh pemerintah bahwa bukan berupa bangunan bertingkat lebih dari 3 lantai, dengan penetapan intensitas lahan sebagai berikut :

a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) :

Maksimun 60%

b. Tinggi Bangunan Maksimal :

32 meter dari lantai dasar

c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) :

Maksimal 6,4

d. Koefisien Daerah Hijau :

Minimum 40%

e. Garis Sempadan Pantai :

105,65 meter dari pasang tertinggi Pantai Watu Kodok, 30 meter bagi kegiatan yang menunjang rekreasi.

3.3 Perkembangan Pembangunan Obyek Wisata Pantai Watu Kodok



Gambar 3. 8 Lokasi Pantai Watu Kodok

(Sumber : Repository.umy.ac.id)

Pantai Watu Kodok menampilkan keindahan pasir putih yang memukau dan air laut berwarna biru yang menawan. Salah satu ciri khasnya adalah formasi batu karang terjal yang mencolok, memberikan keunikan tersendiri. Nama "Pantai Watu Kodok" diambil dari dua formasi batu karang yang menyerupai kodok, terletak di bagian barat dan timur pantai tersebut. Di sepanjang pantai, terdapat banyak pohon cemara udang dan pandan laut yang memberikan tempat berteduh yang nyaman. Fasilitas yang tersedia di pantai ini mencakup area foto, tempat berkemah, dan pengamanan yang memadai. Namun, dalam pembangunan pariwisata, Pantai Watu Kodok masih sedikit tertinggal jika dibandingkan dengan pantai-pantai lain di sekitarnya karena masih relatif baru. Oleh karena itu, fasilitas yang tersedia masih terbatas dan belum begitu dikenal.

Menurut Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 mengenai Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Daerah Kabupaten Gunung Kidul 2014-2025, Pantai Watu Kodok ditetapkan sebagai bagian dari Kawasan Strategis Pariwisata II (KSP II). Hal ini menunjukkan bahwa pantai ini dianggap sebagai salah satu destinasi wisata alam pantai yang memiliki potensi besar untuk dikembangkan. Fokus pembangunan di pantai ini akan difokuskan pada peningkatan daya tarik wisata alam pantai, pengembangan

wisata kuliner dengan olahan hasil laut, serta pengembangan kawasan wisata pantai yang berorientasi pada wisata keluarga dan relaksasi. Dengan potensi yang tinggi dan popularitasnya sebagai salah satu destinasi wisata favorit, pengembangan resort menjadi prioritas utama di kawasan ini. Keindahan panorama alam pantai dengan pasir putih yang memikat dan kondisi alam yang masih alami dengan perbukitan karst di sekitarnya menjadi daya tarik utama dari pantai ini.