

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Daerah Istimewa Yogyakarta

3.1.1 Kondisi Geografis

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) terletak di bagian selatan-tengah Pulau Jawa, berbatasan dengan Samudra Hindia di selatan dan Provinsi Jawa Tengah di bagian lainnya. Batasan dengan Provinsi Jawa Tengah mencakup:

- Kabupaten Wonogiri di tenggara
- Kabupaten Klaten di timur laut
- Kabupaten Magelang di barat laut
- Kabupaten Purworejo di barat

Secara astronomis, DIY berada pada koordinat 7°33' LS hingga 8°12' LS dan 110°00' BT hingga 110°50' BT. Dari segi fisiografi, wilayah ini terbagi menjadi empat satuan, yaitu Pegunungan Selatan (Dataran Tinggi Karst) dengan ketinggian antara 150 hingga 700 meter, Gunungapi Merapi yang memiliki ketinggian antara 80 hingga 2.911 meter, Dataran Rendah yang terletak antara Pegunungan Selatan dan Pegunungan Kulonprogo dengan ketinggian 0 hingga 80 meter, serta Pegunungan Kulonprogo yang mencapai ketinggian maksimum 572 meter.

Luas wilayah DIY adalah 3.185,80 km² dan terdiri dari satu kota serta empat kabupaten, yaitu Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kabupaten Gunungkidul, dan Kabupaten Kulonprogo. Setiap kabupaten dan kota memiliki kondisi fisik yang berbeda-beda, yang berpengaruh pada potensi alam masing-masing daerah, sehingga hal ini juga memengaruhi rencana pengembangan wilayah yang dilakukan. (Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta, n.d.-a)

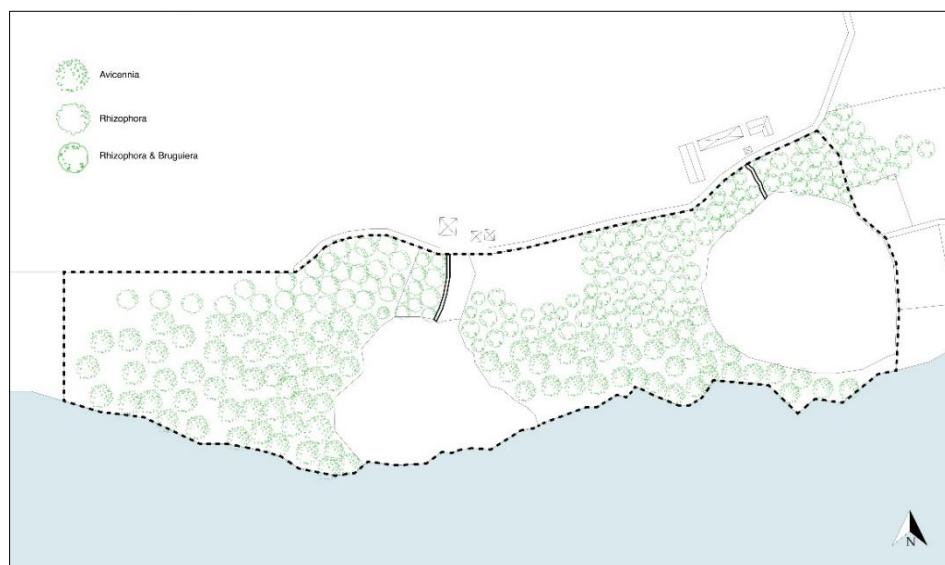
3.1.2 Kondisi Ekonomi dan Pariwisata

Perekonomian Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) terus menunjukkan pertumbuhan yang positif, melanjutkan tren pemulihan yang semakin kuat pada awal tahun 2024. Kinerja ekonomi DIY pada triwulan pertama 2024, yang diukur melalui laju pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dengan harga konstan tahun 2010, mengalami peningkatan sebesar 5,02 persen. Angka ini lebih tinggi dibandingkan dengan triwulan sebelumnya yang tercatat sebesar 4,86 persen (year-on-year).

Dari segi year-on-year, pertumbuhan ekonomi DIY pada triwulan I 2024 merupakan yang tertinggi di antara provinsi-provinsi lain di Pulau Jawa. Selain adanya beberapa Proyek Strategis Nasional (PSN) yang masih berlangsung di wilayah DIY, meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan, baik domestik maupun mancanegara, selama liburan awal tahun 2024 juga berkontribusi dalam menggerakkan perekonomian daerah ini. (Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta, n.d.-b)

3.2 Tinjauan Tapak

3.2.1 Alternatif Tapak 1



Gambar 3. 1 Alternatif tapak 1

Sumber: Analisis dan olahan pribadi

Profil tapak:

- Lokasi : -8.008028, 110.282508 Jl. Tanggul Karang
Pantai, Tirtohargo, Kretek, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55772
- Luas tapak : 34.298 m²
- Topografi : Datar
- Batas tapak :
 - Timur : Lahan kosong
 - Barat : Hutan Mangrove Baros
 - Selatan : Jl. Tanggul Karang
 - Utara : Muara Sungai Opak

Kelebihan:

- Pemandangan terbuka ke arah hamparan hutan mangrove
- Sudah terdapat fasilitas penunjang di sekitar area tapak

3.2.2 Alternatif Tapak 2



Gambar 3. 2 Alternatif tapak 2
Sumber: Analisis dan olahan pribadi

Profil tapak:

- Lokasi : -8.007711, 110.283495 Jl. Tanggul Karang
Pantai, Tirtohargo, Kretek, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55772
- Luas tapak : 33.028 m²
- Topografi : Datar
- Batas tapak :
 - Timur : Lahan perkebunan
 - Barat : Hutan Mangrove Baros
 - Selatan : Jl. Tanggul Karang
 - Utara : Muara Sungai Opak

Kelebihan:

- Terdapat dua akses jalan

Kekurangan:

- Berbatasan langsung dengan lahan perkebunan warga
- Pandangan terhadap hutan mangrove cukup terbatas

3.2.3 Penilaian Alternatif Tapak

a. Karakteristik Penilaian Tapak

Tabel 3. 1 Karakteristik Penilaian Tapak

No.	Indikator	Variabel	Skor			
			1	2	3	4
1.	Lokasi	Luasan tapak	>10.000 m ²	>20.000 m ²	>30.000 m ²	>40.000 m ²
2.	Aksesibilitas	Jarak tapak dari jalan utama	<900 m	<700 m	<500 m	<300 m
		Akses jalan	Tidak memiliki akses jalan yang layak, hanya bisa dijangkau	Akses jalan sempit, hanya bisa dilalui kendaraan roda dua atau sulit	Akses jalan memadai namun hanya bisa dijangkau kendaraan pribadi,	Akses jalan mudah dijangkau kendaraan

			dengan berjalan kaki	dijangkau kendaraan umum	jalur pedestrian terbatas	umum, terdapat jalur pedestrian
3.	View	Pemandangan dari tapak	Hampir tidak ada pemandangan mangrove	Pemandangan mangrove minim	Pemandangan mangrove yang masih dominan, tetapi terdapat sedikit gangguan visual	Pemandangan terbuka ke arah hamparan hutan mangrove
4.	Fasilitas pendukung	Kelengkapan terkait fasilitas pendukung	Fasilitas dasar tidak tersedia sama sekali.	Fasilitas dasar tersedia tetapi tidak lengkap (misalnya hanya toilet dan tempat sampah)	Fasilitas dasar tersedia lengkap tetapi kurang terawat atau aksesnya terbatas	Fasilitas dasar (toilet, mushola, area parkir, tempat sampah, air bersih) tersedia lengkap, terawat, dan mudah diakses

b. Penilaian Alternatif Tapak

Tabel 3. 2 Penilaian Alternatif Tapak 1

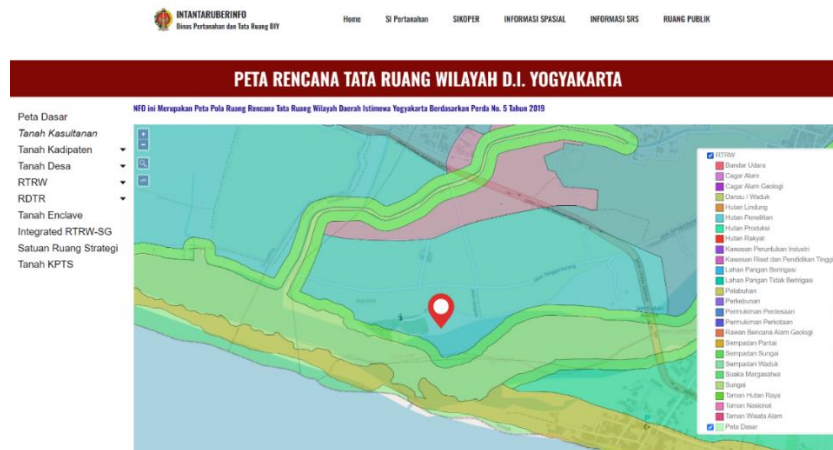
No.	Indikator	Variabel	Skor			
			1	2	3	4
1.	Lokasi	Luasan tapak			✓	
2.	Aksesibilitas	Jarak tapak dari jalan utama	✓			
		Akses jalan			✓	
3.	View	Pemandangan dari tapak				✓
4.	Fasilitas pendukung	Kelengkapan terkait fasilitas pendukung				✓
Total			15			

Tabel 3. 3 Penilaian Alternatif Tapak 2

No.	Indikator	Variabel	Skor			
			1	2	3	4
1.	Lokasi	Luasan tapak			✓	
2.	Aksesibilitas	Jarak tapak dari jalan utama	✓			
		Akses jalan			✓	
3.	View	Pemandangan dari tapak			✓	
4.	Fasilitas pendukung	Kelengkapan terkait fasilitas pendukung	✓			
Total			11			

3.3 Tapak Terpilih

a. Regulasi Tapak



Gambar 3. 3 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah D. I. Yogyakarta
Sumber: https://intantaruberinfo.jogjaprov.go.id/RTRW_DIY/index.html

Menurut Peraturan Bupati Bantul Nomor 7 Tahun 2024 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Pantai Selatan Tahun 2024 – 2044:

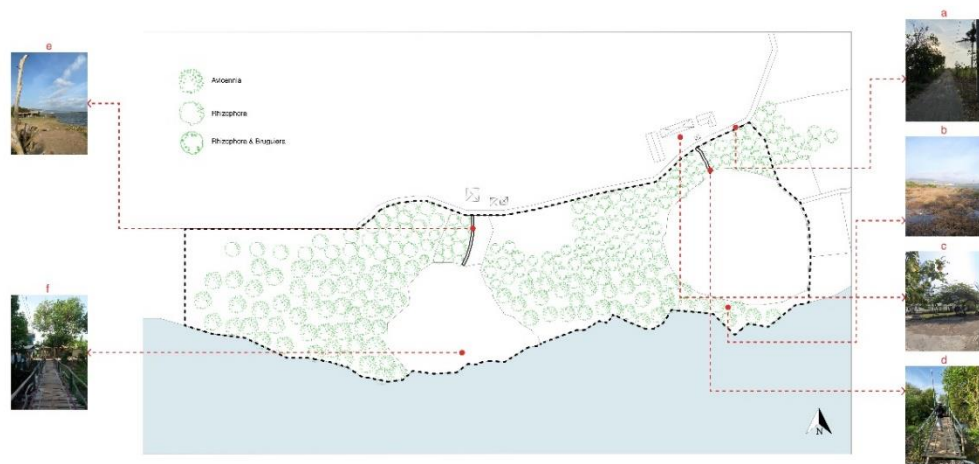
- KDB: 20%
- KLB: 0,8%
- KDH: 80%
- TB: maksimal 10 (sepuluh) meter
- GSB: minimal 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter.

Menurut Peta Rencana Tata Ruang Wilayah D. I. Yogyakarta, kawasan Mangrove Pantai Baros dan sekitarnya termasuk ke dalam kategori Hutan produksi. “Pada Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2007 tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan, Pasal 3 ayat (2) Kawasan hutan terdiri atas 3 (tiga) fungsi pokok hutan, yaitu hutan konservasi, hutan lindung, dan hutan produksi. Kemudian menurut Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2007 tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan, Pasal 18 bahwa pemanfaatan

hutan dapat dilakukan pada seluruh kawasan hutan kecuali di kawasan hutan konservasi pada cagar alam, zona rimba dan zona inti pada taman nasional. “

“Kemudian menurut Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 18 Tahun 2015 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah Tahun 2015-2025, Kawasan Mangrove Pantai Baros dan sekitarnya termasuk kedalam Kawasan Pengembangan Pariwisata Daerah (KPPD) yang mana didukung sepenuhnya oleh seluruh sektor dalam melaksanakan seluruh arah kebijakan, strategi dan indikasi program dalam Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah Kabupaten Bantul, baik untuk destinasi pariwisata, pemasaran pariwisata, industri pariwisata, dan kelembagaan kepariwisataan. “

b. Kondisi Lingkungan



Gambar 3. 4 Kondisi lingkungan tapak terpilih

Sumber: Dokumentasi dan olahan pribadi

- a. Jalan menuju area Hutan Mangrove Baros (Lebar 5 meter)
- b. Bagian selatan tapak berbatasan dengan Sungai Opak dan pemandangan ke Gunung Kidul
- c. Area parkir umum mobil dan motor yang telah tersedia untuk wisatawan
- d. Jembatan area Hutan Mangrove area 1 (1,5 meter)

- e. Bagian selatan tapak berbatasan dengan Sungai Opak dan pemandangan ke Gunung Kidul
- f. Jembatan area Hutan Mangrove area 2 (1,5 meter)

c. Potensi Alam

1. Muara Sungai Opak



Gambar 3. 5 Muara Sungai Opak
Sumber: Dokumentasi pribadi

Muara Sungai Opak menjadi salah satu potensi alam yang menawarkan view menarik dari tapak. Selain itu muara Sungai Opak menciptakan perbedaan tekanan udara antara daratan, perairan sungai, dan lautan. Hal ini memicu udara angin yang cukup kencang sehingga membuat suasana di sekitar tapak menjadi sejuk.

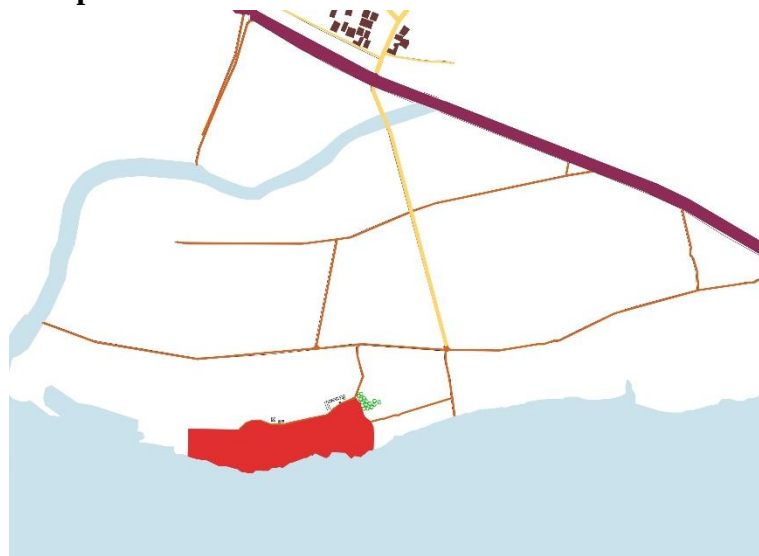
2. Gunung Kidul



Gambar 3. 6 Pemandangan Gunung Kidul dari tapak
Sumber: Dokumentasi pribadi

Selain Sungai Opak, Gunung Kidul merupakan salah satu daya tarik *view from site*. Gunung Kidul dapat terlihat jelas dari tapak karena minimnya penghalang alami seperti hutan, ataupun penghalang lain seperti gedung-gedung tinggi dan lain sebagainya.

d. Aksesibilitas tapak



Gambar 3. 7 Analisis aksesibilitas
Sumber: Olahan pribadi

- Tapak
- Jalan Kandang Sapi
- Muara Sungai Opak
- Jalan Lintas Selatan Jawa (Jalan Samas – Parangtritis)
- Jalan Utama Baros
- Perumahan warga

Meskipun tapak berada di lokasi yang berada diantara lahan perkebunan, akses menuju pantai ini sudah jelas berkat keberadaan jalan utama yang terhubung langsung dengan perumahan warga dan Jalan Lintas Selatan Jawa (Jalan Samas – Parangtritis), sehingga memudahkan pengunjung untuk mencapai lokasi.