



LAPORAN AKHIR

STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN
SELATAN KOTA YOGYAKARTA SEBAGAI
PINTU GERBANG PARIWISATA

2026



KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusunan Laporan Akhir Kajian Strategi Pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta Sebagai Pintu Gerbang Pariwisata dapat diselesaikan sesuai dengan tujuan dan ruang lingkup kegiatan yang telah ditetapkan.

Kajian ini dilaksanakan sebagai upaya untuk merumuskan arah kebijakan dan strategi pengembangan kawasan selatan Kota Yogyakarta yang memiliki posisi strategis sebagai koridor utama menuju berbagai destinasi wisata di Daerah Istimewa Yogyakarta, khususnya wilayah Bantul dan Gunungkidul. Kawasan ini tidak hanya berfungsi sebagai jalur pergerakan wisatawan, tetapi juga memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai kawasan yang mampu mencerminkan identitas Kota Yogyakarta sekaligus meningkatkan kualitas pelayanan kepariwisataan.

Laporan ini menegaskan pentingnya penguatan fungsi kawasan selatan sebagai pintu gerbang pariwisata melalui peningkatan kualitas koridor perkotaan, pengembangan fasilitas pendukung wisata, penguatan konektivitas transportasi, pemberdayaan ekonomi lokal, serta pelestarian identitas budaya dan karakter kawasan. Dengan demikian, pengembangan kawasan tidak hanya memberikan manfaat bagi sektor pariwisata, tetapi juga mampu mendorong pertumbuhan ekonomi daerah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Kami mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, dukungan, serta kontribusi dalam penyusunan laporan ini. Setiap masukan, saran, dan informasi yang diberikan selama proses ini sangat membantu kami dalam menyelesaikan pekerjaan ini.

HORMAT KAMI,

TIM PENYUSUN

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR	v
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Maksud dan Tujuan	5
1.3. Sasaran Kegiatan	5
1.4. Ruang Lingkup Kegiatan	6
1.5. Landasan Hukum dan Kebijakan	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
BAB III PROFIL DAN KONDISI WILAYAH	38
3.1. Kondisi Wilayah Selatan Kota Yogyakarta	38
3.2. Kondisi Ekonomi Wilayah	47
3.3. Profil Kepariwisata Kawasan Selatan	52
BAB IV METODOLOGI	74
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN	80
5.1. Analisis SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats)	80
5.2. Analisis Matriks Kekuatan Kepentingan (Mendelow Matrix)	82
5.3. Analisis Ekonomi Dampak Multiplier Pariwisata terhadap	
Ekonomi Lokal	85
5.4. Analisis Pengembangan Destinasi Pariwisata	86
5.5. Analisis Sistem Informasi Geografis (SIG)	90
5.6. Analisis Spasial	99
5.7. Analisis Kebijakan	107
5.8. Analisis Komprehensif	116
BAB VI PENUTUP	127
6.1. Kesimpulan	127
6.2. Saran	128
6.3. Rekomendasi	130
DAFTAR PUSTAKA	132
LAMPIRAN	134

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Inventaris Atraksi di Wilayah Selatan Kota Yogyakarta.....	54
Tabel 2	Inventaris Data Akomodasi di Wilayah Selatan Kota Yogyakarta	60
Tabel 3	Inventaris Data Kuliner di Wilayah Selatan Kota Yogyakarta	66
Tabel 4.	Analisis SWOT Strategi Pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta Sebagai Pintu Gerbang Pariwisata	80
Tabel 5.	Matriks Mendelow	83
Tabel 6.	Rekomendasi Strategi Pengembangan Destinasi Kawasan Selatan Kota Yogyakarta	87
Tabel 7.	Matrix Rekomendasi Arah Kebijakan Strategis untuk Pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta.	114

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.	Analisis Matriks Kekuatan Kepentingan (<i>Mendelow Matrix</i>)	83
Gambar 2.	Peta Sebaran Obyek Wisata yang Terdekat dengan Terminal	
	Giwangan.....	91
Gambar 3.	Peta Sebaran Hotel.....	92
Gambar 4.	Peta Sebaran Spot Kuliner	94
Gambar 5.	Kedekatan Terminal Giwangan terhadap Obyek Wisata dan	
	Fasilitas Penunjang Pariwisata	96
Gambar 6.	Hotspot Aktivitas berdasarkan Pemusatan Tujuan dan Fasilitas...	
	Pendukung Pariwisata	98
Gambar 7.	Pemusatan Aktivitas Ekonomi di Kota Yogyakarta	100
Gambar 8.	Sebaran Obyek Wisata di Kawasan Selatan Kota Yogyakarta	102
Gambar 9.	Rute Bus Transjogja Melalui Terminal Giwangan.....	105
Gambar 10.	Konsep Zonasi Kawasan Terminal Giwangan.....	119
Gambar 11.	Konsep Zonasi Kawasan Terminal Giwangan.....	121

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pariwisata telah berkembang menjadi salah satu sektor strategis yang berperan penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, penciptaan lapangan kerja, penguatan identitas budaya, serta peningkatan daya saing wilayah. Dalam konteks Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), sektor pariwisata memiliki posisi yang sangat penting karena menjadi salah satu tulang punggung perekonomian daerah yang didukung oleh kekayaan budaya, sejarah, pendidikan, kreativitas masyarakat, serta keberagaman destinasi wisata yang tersebar di seluruh wilayah DIY. Keberadaan Kota Yogyakarta sebagai pusat pemerintahan, pendidikan, budaya, perdagangan, dan jasa menjadikan kota ini sebagai simpul utama aktivitas kepariwisataan yang menghubungkan berbagai destinasi wisata di tingkat regional maupun nasional.

Dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan sektor pariwisata DIY menunjukkan *trend* yang semakin dinamis. Pertumbuhan destinasi wisata di Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunungkidul telah mengubah pola pergerakan wisatawan yang sebelumnya lebih terpusat di kawasan inti Kota Yogyakarta menjadi semakin menyebar ke kawasan selatan DIY. Berbagai destinasi unggulan seperti kawasan pantai selatan, desa wisata, kawasan geopark, wisata minat khusus, wisata budaya, serta berbagai atraksi berbasis masyarakat telah menjadi tujuan utama wisatawan domestik maupun mancanegara. Kondisi ini mendorong meningkatnya mobilitas wisatawan yang melintasi koridor selatan Kota Yogyakarta sebagai jalur utama menuju kawasan wisata selatan DIY.

Data kunjungan wisata menunjukkan bahwa pergerakan wisatawan di DIY mencapai puluhan juta perjalanan setiap tahun. Tingginya arus kunjungan tersebut tidak hanya mencerminkan tingginya daya tarik destinasi wisata, tetapi juga menunjukkan pentingnya sistem konektivitas, infrastruktur pendukung, serta kualitas kawasan yang menjadi jalur pergerakan wisatawan. Dalam konteks tersebut, kawasan selatan Kota Yogyakarta memiliki posisi yang sangat strategis karena menjadi titik temu antara fungsi perkotaan, sistem transportasi regional,

aktivitas ekonomi, dan pergerakan wisata menuju berbagai destinasi unggulan di wilayah selatan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Secara geografis dan fungsional, kawasan selatan Kota Yogyakarta mencakup wilayah Kemantren Mantriweron, Kemantren Mergangsari, dan Kemantren Umbulharjo yang memiliki keterkaitan langsung dengan berbagai koridor utama pergerakan wisatawan. Keberadaan Jalan Parangtritis, Jalan Brigjen Katamso, Jalan Veteran, Jalan Menteri Supeno, Jalan Kusumanegara, serta akses menuju Jalan Lingkar Selatan menjadikan kawasan ini sebagai pintu masuk utama bagi wisatawan yang bergerak dari arah selatan menuju pusat Kota Yogyakarta maupun sebaliknya. Selain berfungsi sebagai koridor transportasi, kawasan ini juga memiliki hubungan yang erat dengan berbagai kawasan strategis seperti Kawasan Sumbu Filosofi, Keraton Yogyakarta, Alun-Alun Selatan, Prawirotaman, Terminal Giwangan, pusat perdagangan dan jasa, kawasan pendidikan, serta berbagai fasilitas pelayanan perkotaan lainnya.

Perubahan kebijakan pengelolaan kawasan wisata di pusat Kota Yogyakarta dalam beberapa tahun terakhir semakin memperkuat posisi strategis kawasan selatan. Penataan kawasan Malioboro, pengurangan kantong parkir di pusat kota, relokasi fasilitas parkir wisata, pembatasan akses kendaraan besar di kawasan inti pariwisata, serta penguatan fungsi Terminal Giwangan sebagai titik kedatangan dan transit wisatawan menyebabkan sebagian aktivitas pelayanan wisata bergeser menuju kawasan selatan kota. Perubahan tersebut membuka peluang baru bagi kawasan selatan untuk berkembang tidak hanya sebagai jalur perlintasan wisatawan (*pass-through area*), tetapi sebagai kawasan penerima wisatawan (*arrival area*) yang mampu menyediakan berbagai layanan pendukung pariwisata secara terpadu.

Dalam perspektif pengembangan destinasi, konsep gerbang pariwisata (*tourism gateway*) tidak hanya dimaknai sebagai akses masuk menuju suatu kawasan wisata, melainkan sebagai ruang transisi yang berfungsi memberikan orientasi, informasi, pelayanan, kenyamanan, dan pengalaman awal bagi wisatawan. Kawasan gerbang menjadi wajah pertama yang mencerminkan kualitas suatu destinasi sekaligus membentuk persepsi wisatawan terhadap daerah yang dikunjungi. Oleh karena itu, kualitas kawasan gerbang memiliki

pengaruh yang besar terhadap citra destinasi, tingkat kepuasan wisatawan, serta daya saing kawasan wisata secara keseluruhan.

Sebagai Kota Budaya yang memiliki karakter dan identitas yang kuat, Yogyakarta memerlukan kawasan gerbang yang mampu merepresentasikan nilai-nilai budaya lokal, kualitas lingkungan perkotaan, keramahan pelayanan, serta kekhasan arsitektur dan ruang publik yang menjadi ciri khas kota. Pengembangan kawasan selatan sebagai pintu gerbang pariwisata tidak hanya berkaitan dengan pembangunan fisik dan infrastruktur, tetapi juga menyangkut upaya memperkuat identitas kawasan, meningkatkan kualitas visual koridor kota, membangun citra destinasi, serta menciptakan pengalaman kedatangan yang berkesan bagi wisatawan.

Hasil identifikasi dan inventarisasi dalam kajian ini menunjukkan bahwa kawasan selatan Kota Yogyakarta memiliki berbagai potensi yang mendukung pengembangannya sebagai pintu gerbang pariwisata. Potensi tersebut antara lain ditunjukkan oleh keberadaan Terminal Giwangan sebagai terminal tipe A terbesar di Daerah Istimewa Yogyakarta, berkembangnya kawasan wisata Prawirotan yang dikenal sebagai salah satu pusat aktivitas wisatawan mancanegara, keberadaan berbagai atraksi budaya dan sejarah, tersedianya fasilitas akomodasi yang beragam, berkembangnya sentra kuliner dan ekonomi kreatif, serta tingginya aktivitas perdagangan dan jasa yang melayani kebutuhan wisatawan maupun masyarakat perkotaan. Potensi-potensi tersebut memberikan peluang besar bagi kawasan selatan untuk berkembang sebagai simpul pelayanan wisata yang terintegrasi dengan sistem pariwisata DIY.

Di sisi lain, kajian juga menemukan berbagai tantangan yang perlu mendapatkan perhatian dalam pengembangan kawasan. Kualitas koridor perkotaan yang belum merata, keterbatasan ruang publik yang representatif, belum optimalnya sistem informasi wisata, kurangnya elemen penanda kawasan yang mencerminkan identitas gerbang pariwisata, belum terintegrasinya berbagai moda transportasi secara optimal, serta tingginya intensitas lalu lintas pada beberapa ruas jalan utama merupakan sejumlah isu yang memerlukan penanganan secara komprehensif. Selain itu, perkembangan aktivitas ekonomi dan pariwisata yang semakin intensif juga berpotensi menimbulkan tekanan

terhadap kualitas lingkungan perkotaan apabila tidak dikelola secara tepat dan berkelanjutan.

Dalam perspektif pembangunan wilayah, pengembangan kawasan selatan sebagai pintu gerbang pariwisata memiliki arti penting tidak hanya bagi sektor kepariwisataan, tetapi juga bagi penguatan ekonomi lokal dan peningkatan kualitas ruang kota. Arus wisatawan yang melintasi kawasan ini menciptakan peluang bagi tumbuhnya berbagai aktivitas ekonomi, mulai dari perdagangan, jasa, akomodasi, kuliner, transportasi wisata, hingga usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) yang menjadi bagian penting dari ekosistem pariwisata daerah. Oleh karena itu, pengembangan kawasan gerbang pariwisata diharapkan mampu menciptakan efek pengganda (*multiplier effect*) yang memberikan manfaat ekonomi yang lebih luas bagi masyarakat.

Lebih lanjut, pengembangan kawasan selatan perlu dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip pembangunan berkelanjutan yang mengintegrasikan aspek ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, dan tata ruang. Penguatan konektivitas kawasan harus berjalan seiring dengan peningkatan kualitas ruang publik, pelestarian karakter budaya, pengembangan mobilitas berkelanjutan, penyediaan ruang terbuka hijau, serta penguatan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan. Pendekatan tersebut diperlukan agar kawasan selatan tidak hanya berfungsi sebagai pintu masuk wisatawan, tetapi juga menjadi ruang perkotaan yang nyaman, inklusif, produktif, berkarakter, dan berkelanjutan.

Berdasarkan berbagai potensi, tantangan, dan dinamika perkembangan tersebut, diperlukan suatu strategi pengembangan kawasan selatan Kota Yogyakarta yang mampu mengintegrasikan aspek tata ruang, transportasi, infrastruktur, pelayanan wisata, ekonomi lokal, identitas budaya, serta kualitas lingkungan perkotaan dalam satu kerangka pengembangan yang terpadu. Strategi tersebut diharapkan mampu memperkuat fungsi kawasan selatan sebagai pintu gerbang pariwisata yang representatif, meningkatkan kualitas pengalaman wisatawan sejak memasuki Kota Yogyakarta, mendukung pemerataan manfaat pembangunan pariwisata, serta memperkuat posisi Kota Yogyakarta sebagai destinasi wisata unggulan yang berdaya saing dan berkelanjutan di tingkat nasional maupun internasional.

1.2. Maksud dan Tujuan

A. Maksud

Maksud dari kegiatan ini adalah menyusun kajian strategis mengenai pengembangan kawasan selatan Kota Yogyakarta sebagai daya dukung pintu gerbang pariwisata yang terintegrasi dengan pengembangan infrastruktur dan penataan kawasan perkotaan.

B. Tujuan

Tujuan dari kegiatan ini adalah:

- 1) Mengidentifikasi potensi, permasalahan, dan tantangan pengembangan kawasan.
- 2) Menganalisis kondisi eksisting infrastruktur dan konektivitas pendukung mobilitas wisatawan.
- 3) Merumuskan strategi pengembangan yang terintegrasi antara transportasi, infrastruktur, dan fasilitas pendukung.

1.3. Sasaran Kegiatan

Sasaran dari kegiatan ini adalah tersusunnya kajian strategis mengenai pengembangan kawasan selatan Kota Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata yang meliputi:

- 1) Teridentifikasinya potensi, karakteristik kawasan, serta permasalahan yang mempengaruhi pengembangan kawasan selatan Kota Yogyakarta.
- 2) Tersusunnya analisis kondisi eksisting infrastruktur dan konektivitas kawasan yang mendukung mobilitas wisatawan menuju kawasan pariwisata selatan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- 3) Tersusunnya analisis kebutuhan pengembangan infrastruktur dan penataan kawasan yang dapat mendukung fungsi kawasan sebagai pintu gerbang pariwisata.
- 4) Tersusunnya rumusan arah pengembangan dan strategi pengembangan kawasan selatan Kota Yogyakarta secara terintegrasi.

1.4. Ruang Lingkup Kegiatan

Kajian ini dilaksanakan pada wilayah administrasi Kota Yogyakarta dengan fokus lokasi di Kemantren Mantrijeron, Kemantren Mergangsan, dan Kemantren Umbulharjo. Ketiga wilayah tersebut dipilih karena memiliki posisi strategis dalam sistem perkotaan Kota Yogyakarta serta berpotensi dikembangkan sebagai kawasan pendukung gerbang pariwisata yang terintegrasi dengan destinasi unggulan di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Secara substansi, kajian mencakup identifikasi dan inventarisasi kondisi infrastruktur wilayah, analisis karakteristik dan potensi kawasan sebagai gerbang pariwisata, pemetaan keterkaitan fungsi ruang dan aktivitas wisata, serta penyusunan arahan penataan ruang yang mendukung pengembangan kawasan. Selain itu, kajian ini juga menghasilkan rekomendasi kebijakan pembangunan wilayah yang selaras dengan arah pengembangan pariwisata, peningkatan kualitas lingkungan perkotaan, serta penguatan konektivitas antarwilayah.

1.5. Landasan Hukum dan Kebijakan

Kajian Pengembangan Gerbang Pariwisata Kota Yogyakarta disusun berdasarkan kerangka regulasi dan kebijakan pembangunan yang berlaku pada tingkat nasional, regional, dan daerah sebagai dasar dalam merumuskan arah pengembangan kawasan, rekomendasi penataan ruang, serta strategi pembangunan infrastruktur dan fasilitas pendukung pariwisata. Keberadaan landasan hukum dan kebijakan tersebut tidak hanya berfungsi sebagai instrumen normatif untuk memastikan kesesuaian kajian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga menjadi acuan dalam menjamin keterpaduan antara kebijakan tata ruang, pembangunan wilayah, dan pengembangan kepariwisataan.

Secara teoritis, pengembangan kawasan gerbang pariwisata merupakan bagian dari pendekatan pembangunan wilayah yang menempatkan ruang sebagai wadah berbagai aktivitas sosial, ekonomi, budaya, dan lingkungan yang saling berinteraksi. Menurut Hall dan Page (2014), pembangunan pariwisata pada dasarnya merupakan proses spasial yang memerlukan integrasi antara destinasi, sistem transportasi, pusat pelayanan, dan lingkungan binaan agar mampu menciptakan pengalaman wisata yang berkualitas sekaligus mendorong

pertumbuhan ekonomi wilayah. Oleh karena itu, pengembangan gerbang pariwisata tidak dapat dipisahkan dari kebijakan penataan ruang yang mengatur struktur ruang, pola ruang, dan sistem jaringan prasarana yang mendukung aktivitas wisata.

Dalam perspektif perencanaan wilayah, konsep gerbang (*gateway*) dipahami sebagai ruang transisi yang menghubungkan suatu kawasan dengan kawasan lainnya sekaligus berfungsi sebagai penanda identitas wilayah (*sense of place*). Lynch (1960) dalam teorinya mengenai *The Image of the City* menjelaskan bahwa elemen-elemen seperti paths, edges, districts, nodes, dan landmarks memiliki peran penting dalam membentuk citra dan persepsi seseorang terhadap suatu kota. Dalam konteks pariwisata, gerbang kawasan tidak hanya berfungsi sebagai akses masuk, tetapi juga sebagai landmark yang memberikan kesan pertama (*first impression*) dan memperkuat identitas destinasi bagi wisatawan.

Dari sudut pandang penataan ruang, pengembangan gerbang pariwisata juga sejalan dengan konsep pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) yang menekankan keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi, pelestarian lingkungan, dan keberlanjutan sosial budaya. Menurut Inskeep (1991), pembangunan pariwisata yang berkelanjutan harus diintegrasikan ke dalam sistem perencanaan wilayah agar manfaat ekonomi yang dihasilkan dapat berjalan beriringan dengan pelestarian karakter kawasan, identitas budaya lokal, dan kualitas lingkungan. Oleh karena itu, pengembangan gerbang pariwisata perlu memperhatikan daya dukung kawasan, karakter ruang kota, nilai budaya, serta kebutuhan masyarakat lokal sebagai bagian dari sistem pembangunan yang berkelanjutan.

Dalam konteks Kota Yogyakarta, pengembangan gerbang pariwisata memiliki relevansi yang tinggi mengingat posisi kota sebagai pusat kegiatan budaya, pendidikan, perdagangan, jasa, dan pariwisata di Daerah Istimewa Yogyakarta. Sebagai kota tujuan wisata yang menerima pergerakan wisatawan dari berbagai wilayah, keberadaan gerbang pariwisata yang terencana dan terintegrasi menjadi penting untuk mendukung fungsi pelayanan wisata, memperkuat identitas kota, meningkatkan kualitas ruang publik, serta menciptakan pengalaman berkunjung yang lebih baik bagi wisatawan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, kajian ini mengacu pada berbagai regulasi dan dokumen perencanaan yang relevan, baik yang berkaitan dengan penataan ruang maupun pembangunan kepariwisataan. Keseluruhan regulasi tersebut menjadi dasar dalam menyusun analisis, konsep pengembangan, dan rekomendasi kebijakan sehingga hasil kajian dapat mendukung terwujudnya kawasan gerbang pariwisata yang representatif, berdaya saing, berkelanjutan, serta selaras dengan arah pembangunan Kota Yogyakarta dan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Penelusuran landasan hukum dilakukan secara vertikal mengikuti tata urutan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2026. Pendekatan hierarkis penting untuk menghindari kontradiksi antara berbagai tingkatan regulasi dan memastikan konsistensi kebijakan. Landasan hukum yang kokoh akan memberikan legitimasi yuridis bagi implementasi hasil kajian dalam bentuk kebijakan fiskal dan lingkungan di Kota Yogyakarta.

A. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang merupakan landasan utama dalam penyelenggaraan penataan ruang di Indonesia. Undang-undang ini mengamanatkan bahwa pemanfaatan ruang harus dilaksanakan secara terpadu, berkelanjutan, berdaya guna, berhasil guna, dan berwawasan lingkungan guna mewujudkan ruang wilayah yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Dalam konteks kajian ini, prinsip-prinsip penataan ruang digunakan sebagai dasar untuk mengidentifikasi kesesuaian fungsi ruang, keterpaduan sistem jaringan prasarana, serta pengembangan kawasan gerbang pariwisata yang mendukung fungsi perkotaan dan aktivitas pariwisata. Kajian juga memperhatikan aspek pengendalian pemanfaatan ruang agar pengembangan kawasan dapat berjalan seimbang antara kepentingan ekonomi, sosial, budaya, dan kelestarian lingkungan.

**B. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataa
sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 18
Tahun 2025 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 10
Tahun 2009 tentang Kepariwisataa**

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataa sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2025 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataa menjadi landasan normatif dalam penyelenggaraan pembangunan kepariwisataa nasional. Regulasi tersebut menegaskan bahwa pembangunan pariwisata harus dilaksanakan secara terencana, terpadu, sistematis, bertanggung jawab, dan berkelanjutan dengan tetap memperhatikan nilai budaya, kearifan lokal, kelestarian lingkungan, serta kesejahteraan masyarakat. Sebagai salah satu destinasi wisata utama nasional, Kota Yogyakarta memiliki peran strategis dalam mendukung pengembangan sektor pariwisata. Oleh karena itu, pengembangan gerbang pariwisata tidak hanya dipandang sebagai pembangunan fisik kawasan, tetapi juga sebagai bagian dari upaya peningkatan kualitas pelayanan wisatawan, penguatan identitas destinasi, peningkatan aksesibilitas kawasan wisata, serta penguatan daya saing pariwisata daerah.

**C. Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2023
tentang RTRW DIY Tahun 2023–2043**

Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2023 tentang RTRW DIY Tahun 2023–2043 menjadi pedoman dalam pengembangan struktur ruang dan pola ruang wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta selama periode dua puluh tahun. Dalam dokumen tersebut, Kota Yogyakarta ditetapkan sebagai pusat pelayanan regional yang berfungsi sebagai pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa, pendidikan, budaya, serta pariwisata. RTRW DIY mengarahkan pengembangan sistem pusat pelayanan, jaringan transportasi, kawasan strategis, dan konektivitas antarwilayah guna mendukung peran Yogyakarta sebagai pusat kegiatan skala regional dan nasional. Arah tersebut menjadi dasar penting dalam pengembangan kawasan gerbang pariwisata karena berkaitan dengan pergerakan wisatawan, akses menuju destinasi

unggulan, serta integrasi antara Kota Yogyakarta dengan kabupaten/kota lainnya di DIY.

D. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021–2041

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021–2041 merupakan dokumen utama yang menjadi acuan dalam pengaturan struktur ruang, pola ruang, kawasan strategis, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Yogyakarta. RTRW Kota Yogyakarta menetapkan arah pengembangan kota yang berorientasi pada penguatan fungsi Kota Yogyakarta sebagai pusat pelayanan perkotaan, pusat kebudayaan, pusat pendidikan, pusat perdagangan dan jasa, serta destinasi pariwisata unggulan. Melalui dokumen ini, pemerintah kota mengarahkan pembangunan wilayah secara terintegrasi dengan memperhatikan keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi, pelestarian budaya, kualitas lingkungan, dan peningkatan kualitas hidup masyarakat.

Dalam kaitannya dengan kajian pengembangan gerbang pariwisata, wilayah Kemantren Mantrijeron, Mergangsan, dan Umbulharjo memiliki posisi yang sangat strategis karena berada pada koridor selatan Kota Yogyakarta yang berfungsi sebagai salah satu akses utama menuju pusat kota maupun berbagai destinasi wisata di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara geografis dan fungsional, ketiga kemantren tersebut berada pada jalur pergerakan wisatawan yang menghubungkan Kota Yogyakarta dengan Kabupaten Bantul serta kawasan wisata di bagian selatan DIY. Keberadaan koridor Jalan Parangtritis, Jalan Brigjen Katamso, Jalan Veteran, Jalan Menteri Supeno, Jalan Kusumanegara, dan akses menuju Jalan Lingkar Selatan (Ring Road Selatan) menjadikan kawasan ini sebagai ruang transisi sekaligus pintu masuk yang strategis bagi wisatawan yang memasuki Kota Yogyakarta.

Dari perspektif struktur ruang kota, wilayah Mantrijeron, Mergangsan, dan Umbulharjo merupakan bagian dari kawasan perkotaan dengan intensitas aktivitas yang tinggi, didukung oleh keberadaan pusat perdagangan dan jasa, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, kawasan permukiman, serta berbagai fasilitas pelayanan publik lainnya. Kondisi tersebut memberikan peluang yang

besar untuk mengembangkan kawasan gerbang pariwisata yang tidak hanya berfungsi sebagai penanda masuk kota (*city gateway*), tetapi juga sebagai pusat pelayanan wisata, ruang publik, dan simpul konektivitas perkotaan.

Selain itu, wilayah kajian memiliki keterkaitan yang kuat dengan berbagai kawasan wisata dan kawasan budaya strategis di Kota Yogyakarta. Kemantren Mantrijeron merupakan koridor menuju kawasan budaya Keraton Yogyakarta dan Alun-Alun Kidul. Kemantren Mergangsan memiliki keterhubungan dengan kawasan wisata Prawirotan yang dikenal sebagai salah satu pusat aktivitas wisatawan mancanegara. Sementara itu, Kemantren Umbulharjo berfungsi sebagai kawasan penghubung antara pusat kota dengan berbagai fasilitas olahraga, pendidikan, perdagangan, dan pelayanan publik yang berskala kota maupun regional.

Berdasarkan arahan RTRW Kota Yogyakarta Tahun 2021–2041, pengembangan gerbang pariwisata pada wilayah kajian perlu memperhatikan beberapa aspek penting, yaitu penguatan identitas kawasan, peningkatan kualitas koridor perkotaan, penyediaan infrastruktur pendukung pariwisata, peningkatan konektivitas dan aksesibilitas, pengembangan ruang publik yang representatif, serta pelestarian karakter budaya dan lingkungan kawasan. Dengan demikian, RTRW Kota Yogyakarta menjadi rujukan utama dalam merumuskan konsep pengembangan kawasan gerbang pariwisata yang terintegrasi, berkelanjutan, dan sesuai dengan arah pembangunan kota.

E. Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional (RIPPARNAS)

Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional (RIPPARNAS) merupakan dokumen strategis yang memberikan arah pembangunan sektor pariwisata nasional melalui pengembangan destinasi, industri pariwisata, pemasaran pariwisata, dan kelembagaan pariwisata. RIPPARNAS menekankan pentingnya peningkatan aksesibilitas, konektivitas antar destinasi, kualitas amenities, serta penguatan identitas destinasi wisata. Dalam kerangka tersebut, pengembangan gerbang pariwisata memiliki peran penting sebagai bagian dari sistem pelayanan destinasi yang berfungsi untuk memberikan orientasi, informasi, kenyamanan, dan pengalaman awal yang positif bagi wisatawan yang memasuki suatu wilayah tujuan wisata.

F. Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta (RIPPARDA DIY)

RIPPARDA DIY merupakan dokumen perencanaan pembangunan kepariwisataan daerah yang menjadi pedoman dalam pengembangan destinasi, industri, pemasaran, dan kelembagaan pariwisata di Daerah Istimewa Yogyakarta. Dokumen ini menekankan pentingnya pengembangan pariwisata berbasis budaya, pelestarian warisan budaya, penguatan ekonomi kreatif, peningkatan kualitas destinasi, serta pemerataan manfaat pembangunan pariwisata bagi masyarakat.

Sebagai pusat kegiatan pariwisata DIY, Kota Yogyakarta memiliki peran strategis dalam mendukung pergerakan wisatawan menuju berbagai destinasi wisata yang tersebar di wilayah DIY. Oleh karena itu, pengembangan gerbang pariwisata di Kota Yogyakarta perlu dirancang sebagai bagian dari sistem destinasi yang terintegrasi sehingga mampu mendukung konektivitas kawasan, meningkatkan kualitas pelayanan wisatawan, serta memperkuat citra Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai destinasi wisata unggulan nasional dan internasional.

G. Implikasi Kebijakan terhadap Pengembangan Gerbang Pariwisata

Berdasarkan keseluruhan regulasi dan dokumen perencanaan yang menjadi landasan kajian, pengembangan gerbang pariwisata di wilayah Kemantren Mantriweron, Mergangsan, dan Umbulharjo harus dilaksanakan secara terpadu dengan memperhatikan kebijakan penataan ruang, pembangunan wilayah, dan pembangunan kepariwisataan. Keterpaduan tersebut diperlukan untuk memastikan bahwa pengembangan kawasan tidak hanya mampu meningkatkan kualitas pelayanan wisata dan memperkuat citra Kota Yogyakarta sebagai destinasi wisata unggulan, tetapi juga tetap sejalan dengan fungsi ruang, daya dukung lingkungan, serta kebutuhan masyarakat setempat.

Dari perspektif penataan ruang, berbagai regulasi yang berlaku menegaskan bahwa pengembangan kawasan harus mengacu pada struktur ruang dan pola ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah. Oleh karena itu, pengembangan gerbang pariwisata perlu diarahkan sebagai

bagian dari sistem pelayanan perkotaan yang terintegrasi dengan jaringan transportasi, pusat kegiatan ekonomi, kawasan budaya, ruang publik, dan kawasan permukiman. Pendekatan ini bertujuan untuk menciptakan kawasan yang tidak hanya berfungsi sebagai titik masuk wisatawan, tetapi juga sebagai simpul aktivitas perkotaan yang mendukung mobilitas, kenyamanan, dan efisiensi pelayanan.

Dalam perspektif pembangunan wilayah, keberadaan gerbang pariwisata memiliki fungsi strategis sebagai instrumen penguatan identitas kawasan sekaligus pengungkit pertumbuhan ekonomi lokal. Pengembangan kawasan gerbang diharapkan mampu mendorong tumbuhnya aktivitas perdagangan, jasa, ekonomi kreatif, dan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) yang terkait dengan sektor pariwisata. Dengan demikian, manfaat pembangunan tidak hanya dirasakan oleh wisatawan, tetapi juga memberikan dampak ekonomi yang lebih luas bagi masyarakat dan pelaku usaha di wilayah sekitar.

Sementara itu, dari perspektif pembangunan kepariwisataan, berbagai kebijakan nasional dan daerah mengarahkan perlunya peningkatan kualitas destinasi melalui penguatan aksesibilitas, amenitas, atraksi, dan kelembagaan pendukung pariwisata. Dalam konteks tersebut, gerbang pariwisata diposisikan sebagai bagian dari sistem destinasi yang berfungsi memberikan pengalaman awal (*first impression*) bagi wisatawan. Oleh karena itu, kualitas desain kawasan, kemudahan akses, ketersediaan informasi wisata, kenyamanan ruang publik, serta representasi identitas budaya lokal menjadi faktor penting yang perlu diperhatikan dalam pengembangan kawasan.

Berkaitan dengan lokasi kajian, wilayah Kemantren Mantriweron, Mergangsan, dan Umbulharjo memiliki peran strategis sebagai koridor selatan Kota Yogyakarta yang menghubungkan pusat kota dengan berbagai destinasi wisata di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta, khususnya Kabupaten Bantul dan kawasan wisata pesisir selatan. Posisi tersebut menjadikan kawasan ini berpotensi dikembangkan sebagai gerbang pariwisata utama yang berfungsi sebagai ruang penerima wisatawan, pusat informasi, simpul transportasi, serta koridor visual yang mencerminkan karakter dan identitas Kota Yogyakarta.

Implikasi kebijakan lainnya adalah perlunya pengembangan kawasan yang berbasis pada pelestarian nilai budaya dan karakter lokal. Sebagai kota yang

memiliki identitas kuat sebagai Kota Budaya, pengembangan gerbang pariwisata tidak dapat dilepaskan dari upaya mempertahankan nilai-nilai historis, estetika kawasan, dan kearifan lokal yang menjadi daya tarik utama Yogyakarta. Oleh karena itu, setiap intervensi pembangunan perlu mempertimbangkan aspek desain kawasan, arsitektur, elemen lanskap, serta ruang publik yang mampu merepresentasikan identitas budaya Yogyakarta secara autentik.

Selain aspek fisik, kebijakan pembangunan yang berlaku juga mengindikasikan pentingnya penerapan prinsip keberlanjutan dalam pengembangan kawasan. Hal ini mencakup efisiensi pemanfaatan ruang, penguatan mobilitas berkelanjutan, penyediaan ruang terbuka hijau, peningkatan kualitas lingkungan perkotaan, serta pengelolaan aktivitas wisata yang memperhatikan daya dukung kawasan. Pendekatan tersebut diperlukan agar pengembangan gerbang pariwisata tidak hanya memberikan manfaat jangka pendek, tetapi juga mampu mendukung keberlanjutan fungsi kawasan dalam jangka panjang.

Berdasarkan berbagai implikasi kebijakan tersebut, arah pengembangan gerbang pariwisata di wilayah kajian dapat difokuskan pada beberapa aspek utama, yaitu:

- 1) Penguatan identitas dan citra kawasan sebagai gerbang masuk Kota Yogyakarta;
- 2) Peningkatan kualitas koridor dan ruang publik perkotaan.
- 3) Pengembangan fasilitas pelayanan dan informasi wisata.
- 4) Peningkatan konektivitas dan aksesibilitas menuju destinasi wisata.
- 5) Penguatan aktivitas ekonomi lokal dan ekonomi kreatif.
- 6) Pelestarian nilai budaya dan kualitas lingkungan kawasan.

Dengan demikian, seluruh rekomendasi yang dihasilkan dalam kajian ini disusun berdasarkan prinsip keterpaduan antara kebijakan tata ruang, pembangunan wilayah, dan pembangunan kepariwisataan. Pendekatan tersebut diharapkan mampu mendukung terwujudnya kawasan gerbang pariwisata yang representatif, berdaya saing, berkarakter, dan berkelanjutan, sekaligus memperkuat posisi Kota Yogyakarta sebagai pusat budaya, pendidikan, jasa, dan destinasi wisata unggulan di tingkat nasional maupun internasional.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kajian Teori

Kajian teori merupakan bagian penting dalam suatu penelitian atau kajian kebijakan karena berfungsi sebagai landasan konseptual untuk memahami, menjelaskan, dan menganalisis fenomena yang menjadi objek kajian. Melalui kajian teori, peneliti dapat memperoleh kerangka berpikir yang sistematis dalam mengidentifikasi permasalahan, merumuskan variabel atau aspek yang dikaji, serta menyusun argumentasi ilmiah yang mendukung analisis dan rekomendasi yang dihasilkan. Menurut Sugiyono (2019), kajian teori merupakan seperangkat konsep, definisi, dan proposisi yang tersusun secara sistematis untuk menjelaskan hubungan antarvariabel sehingga dapat digunakan sebagai dasar dalam memahami suatu fenomena secara ilmiah.

Secara akademis, teori dapat dipahami sebagai sekumpulan konsep, definisi, dan proposisi yang saling berkaitan yang bertujuan menjelaskan serta memprediksi suatu fenomena. Pendapat ini sejalan dengan pandangan Fred N. Kerlinger (2006) yang menyatakan bahwa teori adalah seperangkat konstruk atau konsep yang saling berhubungan dan memberikan pandangan sistematis mengenai suatu fenomena dengan menjelaskan hubungan antarvariabel. Dengan demikian, teori tidak hanya berfungsi sebagai alat penjelas, tetapi juga sebagai instrumen analisis untuk memahami hubungan sebab-akibat maupun keterkaitan antar unsur dalam suatu sistem.

Dalam konteks penelitian kebijakan, perencanaan pembangunan, maupun kajian akademik lainnya, penggunaan teori memiliki peran strategis untuk memberikan dasar rasional dalam proses analisis. Teori membantu peneliti menghubungkan fakta empiris dengan konsep-konsep yang relevan sehingga menghasilkan interpretasi yang lebih objektif dan terukur. Menurut John W. Creswell (2018), kajian teori berfungsi sebagai kerangka yang memberikan arah bagi penelitian, membantu mengidentifikasi isu-isu utama yang perlu dikaji, serta menjadi dasar dalam menginterpretasikan hasil penelitian.

Selain itu, kajian teori juga berfungsi untuk memperkuat validitas akademik suatu penelitian melalui pemanfaatan konsep dan temuan ilmiah yang telah

berkembang sebelumnya. Teori-teori yang digunakan dapat berasal dari berbagai disiplin ilmu yang relevan dengan objek kajian, seperti teori kebijakan publik, teori pembangunan wilayah, teori tata ruang, teori kelembagaan, teori pariwisata, teori ekonomi kreatif, maupun teori lainnya sesuai dengan fokus penelitian. Integrasi berbagai teori tersebut memungkinkan analisis dilakukan secara komprehensif sehingga mampu menggambarkan kondisi yang terjadi secara lebih utuh.

Berdasarkan uraian tersebut, kajian teori dalam penelitian ini disusun sebagai landasan konseptual yang digunakan untuk memahami dan menganalisis berbagai aspek yang berkaitan dengan objek kajian. Teori-teori yang dipilih merupakan teori yang memiliki relevansi terhadap permasalahan yang diteliti serta dapat mendukung proses analisis dalam merumuskan kesimpulan dan rekomendasi yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

2.1.1. Tinjauan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta (Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021)

Penyusunan strategi pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata tidak dapat dilepaskan dari kerangka regulasi pemanfaatan ruang yang berlaku. Dalam konteks ini, Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2021-2041 menjadi instrumen utama yang memberikan arah legal formal terhadap setiap intervensi spasial yang direncanakan. Pembahasan mengenai RTRW dalam kajian ini difokuskan pada tiga pilar utama:

- 1) **Struktur Ruang:** Dalam RTRW Kota Yogyakarta Tahun 2021–2041, struktur ruang menjadi dasar pengembangan Kawasan Selatan sebagai pintu gerbang pariwisata melalui penguatan sistem pusat pelayanan dan jaringan transportasi. Posisi kawasan selatan yang terhubung dengan Kabupaten Bantul, kawasan Pantai Selatan DIY, dan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) menjadikannya koridor strategis bagi pergerakan wisatawan menuju pusat Kota Yogyakarta dan berbagai destinasi budaya utama. Pengembangan struktur ruang diarahkan pada peningkatan konektivitas melalui jaringan jalan, transportasi umum, jalur pejalan kaki, dan jalur sepeda yang

terintegrasi. Selain berfungsi sebagai akses masuk kota, kawasan selatan juga diharapkan menjadi ruang penerima wisatawan yang dilengkapi fasilitas pendukung seperti pusat informasi wisata, ruang publik, dan layanan ekonomi kreatif untuk memperkuat pengalaman kunjungan sejak memasuki Kota Yogyakarta.

- 2) **Pola Ruang:** Pola ruang dalam RTRW mengatur pemanfaatan lahan agar pengembangan pariwisata di Kawasan Selatan tetap selaras dengan karakter permukiman dan warisan budaya yang ada. Kawasan ini memiliki fungsi yang beragam, mulai dari permukiman, kegiatan ekonomi masyarakat, hingga kawasan bersejarah, sehingga diperlukan pengaturan yang mampu menjaga keseimbangan antara aktivitas wisata dan pelestarian lingkungan kawasan. Pengembangan fasilitas pariwisata seperti akomodasi, kuliner, dan jasa wisata perlu dikendalikan melalui ketentuan tata bangunan dan pemanfaatan ruang. Pada saat yang sama, penguatan kampung wisata, ekonomi kreatif, dan usaha berbasis masyarakat menjadi penting agar manfaat pengembangan pariwisata dapat dirasakan langsung oleh warga tanpa mengurangi identitas dan nilai budaya kawasan.
- 3) **Kawasan Strategis:** Kawasan Selatan memiliki kedudukan penting sebagai bagian dari Kawasan Strategis Kota yang berada dalam koridor Sumbu Filosofis Yogyakarta dan kawasan cagar budaya. Keberadaan Panggung Krapyak dan koridor Jalan Parangtritis menjadikan wilayah ini tidak hanya bernilai historis, tetapi juga memiliki makna filosofis yang membentuk identitas Kota Yogyakarta. Oleh karena itu, setiap upaya pengembangan kawasan harus memperhatikan prinsip konservasi dan pelestarian nilai budaya. Revitalisasi ruang publik, penataan lingkungan, serta pengembangan pariwisata berbasis warisan budaya perlu dilakukan secara seimbang agar kawasan selatan dapat berfungsi sebagai gerbang pariwisata yang representatif sekaligus menjaga keaslian karakter budaya Yogyakarta

2.1.2. Tinjauan Pola Ruang RTRW Kota Yogyakarta

Dalam kerangka RTRW Kota Yogyakarta 2021-2041, penetapan polar uang Zona Pariwisata direncanakan untuk menciptakan ekosistem pariwisata yang resilien, di mana pengembangan destinasi difokuskan pada penguatan identitas lokal yang berkelanjutan. Di wilayah selatan, zona ini mendapatkan atensi khusus karena karakteristiknya yang berkelindan erat dengan kawasan permukiman padat dan situs-situs bersejarah.

Secara lebih rinci, strategi pola ruang dalam Zona Pariwisata ini mencakup beberapa aspek krusial:

- 1) **Optimalisasi Destinasi Berbasis Pelestarian:** Pengembangan zona ini mewajibkan adanya harmonisasi antara daya tarik wisata dengan upaya preservasi cagar budaya. Setiap intervensi fisik pada bangunan atau ruang publik di dalam zona pariwisata harus mengikuti kaidah pelestarian fasad dan struktur yang telah ditetapkan, guna menjamin bahwa komersialisasi pariwisata tidak menggerus nilai historis kawasan.
- 2) **Integrasi Multisektor yang Terkendali:** Zona pariwisata dikembangkan secara sinergis dengan zona perdagangan dan jasa serta zona perkantoran. Hal ini bertujuan agar fasilitas penunjang seperti hotel, restoran, dan galeri seni dapat tumbuh berdampingan tanpa menciptakan konflik keruangan, namun tetap dengan pengawasan ketat terhadap intensitas bangunan (KDB dan KLB) agar tidak melampaui daya dukung lingkungan.
- 3) **Akomodasi Wisata yang Responsif Konteks:** Khusus pada Kemantren di wilayah selatan seperti Mantrijeron dan Mergangsan, pola ruang diarahkan pada penyediaan sarana akomodasi yang memiliki keterikatan sosial dengan warga. Pengembangan hotel butik, *homestay*, dan penginapan kelas menengah dikendalikan agar tetap menjaga privasi dan kenyamanan lingkungan hunian di sekitarnya.
- 4) **Penguatan Kampung Wisata sebagai Basis Spasial:** Pola ruang pariwisata menempatkan Kampung Wisata sebagai unit terkecil namun paling vital dalam struktur pariwisata kota. Fokus utama diberikan pada peningkatan kualitas ruang publik kampung, perbaikan

infrastruktur lingkungan (seperti drainase dan pencahayaan), serta penyediaan ruang-ruang kreatif bagi komunitas lokal agar manfaat ekonomi pariwisata dapat dirasakan langsung oleh masyarakat setempat.

Melalui pengaturan pola ruang yang terperinci ini, wilayah selatan Kota Yogyakarta diproyeksikan mampu bertransformasi menjadi pintu gerbang pariwisata yang tidak hanya menawarkan estetika visual, tetapi juga kedalaman pengalaman budaya bagi setiap wisatawan yang datang.

2.1.3. Tinjauan Struktur Ruang Pariwisata

Dalam kerangka makro tata ruang Kota Yogyakarta, struktur ruang direncanakan untuk memecah konsentrasi beban aktivitas yang selama ini bertumpu di pusat kota (kawasan Malioboro) menuju wilayah selatan. Wilayah selatan Kota Yogyakarta diposisikan sebagai simpul strategis yang menghubungkan poros utama pusat kota dengan kawasan pertumbuhan di Kabupaten Bantul serta akses menuju pesisir selatan DIY. Melalui penguatan struktur ruang ini, wilayah selatan tidak lagi sekadar menjadi jalur perlintasan, melainkan bertransformasi menjadi pintu gerbang yang aktif. Komponen utama dalam rencana struktur ruang pariwisata ini meliputi:

1) Transformasi Koridor Sumbu Filosofis sebagai Jangkar Spasial

Kawasan selatan, khususnya yang dilalui oleh garis imajiner antara Kraton dan Panggung Krapyak, diarahkan sebagai koridor wisata naratif. Penataan ruang di sepanjang koridor ini memprioritaskan kualitas visual guna memperkuat identitas *Sangkan Paraning Dumadi*, sehingga kawasan ini menjadi satu kesatuan cerita sejarah.

2) Optimalisasi Simpul Parkir Terpadu

Mengingat kepadatan wilayah selatan, struktur ruang mengatur penyediaan kantong parkir terpadu di lokasi-lokasi strategis seperti area XT Square atau lahan-lahan penyangga lainnya. Hal ini bertujuan untuk mereduksi beban pemanfaatan ruang di kawasan yang memiliki jalan sempit seperti Prawirotaman.

3) **Desentralisasi Beban Perkotaan**

Langkah menjadikan wilayah selatan sebagai "simpul strategis" merupakan respons tata ruang yang sangat tepat untuk mengatasi *overcarrying capacity* (kelebihan daya dukung) di pusat kota (Malioboro). Pemecahan konsentrasi ini akan menciptakan kutub pertumbuhan ekonomi baru (polisentris) yang lebih seimbang.

4) **Penguatan Identitas Lokal (*Place-making*)**

Menjadikan Sumbu Filosofis sebagai "jangkar spasial" menunjukkan bahwa struktur ruang disusun tidak hanya berdasarkan geometri fisik lahan, tetapi juga nilai *heritage* (cagar budaya). Ini adalah bentuk *place-making* yang kuat, di mana ruang kota dikelola untuk menceritakan sebuah narasi sejarah, memberikan nilai tambah (*added value*) yang sangat tinggi bagi pariwisata.

5) **Respons Terhadap Morfologi Kota**

Penempatan kantong parkir di area penyangga (seperti XT Square) menunjukkan pemahaman yang baik terhadap morfologi wilayah selatan Yogyakarta yang padat dan didominasi perkampungan. Secara spasial, ini berfungsi sebagai *buffer zone* (zona penyangga) yang melindungi karakter asli kawasan dari intrusi kendaraan massal.

2.1.4. **Tinjauan Konektivitas Pariwisata**

Strategi konektivitas wilayah selatan tidak hanya berfokus pada kelancaran arus kendaraan, tetapi juga pada penciptaan pengalaman ruang yang mendukung citra Yogyakarta sebagai kota budaya yang ramah bagi wisatawan. Sistem konektivitas yang mapan diharapkan dapat memastikan distribusi ekonomi pariwisata menyebar lebih merata ke wilayah-wilayah perkampungan di selatan, sejalan dengan visi pemerataan pembangunan dalam RTRW Kota Yogyakarta. Komponen utama dalam rencana konektivitas pariwisata ini meliputi:

1) **Pengembangan Sistem Transportasi Terintegrasi dan Inklusif**

Menekankan pada penyediaan layanan transportasi publik yang menghubungkan titik-titik simpul pariwisata di selatan (seperti kawasan Prawirodaman dan XT Square) dengan pusat kota. Hal ini

mencakup pengembangan halte yang representatif dan jalur transportasi yang memudahkan wisatawan berpindah moda dengan lancar.

2) Peningkatan Aksesibilitas Pedestrian dan Jalur Non-Motor

Untuk mendukung pariwisata berbasis kampung, konektivitas diarahkan pada pengembangan jalur pedestrian yang menerus (*seamless*) dan ramah difabel. Penataan trotoar di sepanjang jalan utama (seperti Jl. Parangtritis dan Jl. Brigjen Katamso) diintegrasikan dengan jalur-jalur masuk menuju kampung wisata untuk mendorong konsep *walking tour*.

3) Manajemen Lalu Lintas yang Efektif

Strategi konektivitas bertujuan untuk mengurangi beban kendaraan di bahu jalan pada kawasan sempit. Dengan manajemen yang baik, sirkulasi pergerakan logistik warga sehari-hari dan pergerakan wisatawan dapat berjalan berdampingan tanpa saling berbenturan (konflik spasial).

4) Pergeseran Paradigma Mobilitas

Rencana konektivitas ini menunjukkan pergeseran paradigma dari *Car-Oriented Development* (pembangunan berorientasi kendaraan pribadi) menuju *Transit and Pedestrian-Oriented Development* (berorientasi pada angkutan umum dan pejalan kaki). Infrastruktur yang inklusif dan ramah difabel adalah indikator kota pariwisata bertaraf internasional yang mengedepankan aspek keberlanjutan.

5) Stimulasi Ekonomi Berbasis Komunitas (*Grassroots Economy*)

Intervensi jalur pedestrian yang menghubungkan jalan utama langsung ke dalam kampung wisata (konsep *seamless* untuk *walking tour*) adalah strategi brilian. Konsep ini akan memperlambat pergerakan wisatawan, meningkatkan *length of stay* (lama tinggal), dan secara langsung menyalurkan pengeluaran wisatawan (*tourism expenditure*) kepada pelaku UMKM lokal di gang-gang perkampungan.

6) **Manajemen Konflik Penggunaan Ruang Jalan**

Jalan raya di area wisata sering kali memicu konflik antara warga lokal (kebutuhan logistik/mobilitas harian) dan wisatawan (kebutuhan rekreasi). Manajemen lalu lintas yang diusulkan bertindak sebagai solusi mitigasi gesekan sosial tersebut, memastikan pariwisata berkembang tanpa mengorbankan kenyamanan dan hak bermobilitas warga lokal.

2.1.5. **Tinjauan Kawasan Strategis Kota (KSK) Dari Sudut Kepentingan Sosial Budaya**

Dalam dokumen RTRW Kota Yogyakarta 2021-2041, penetapan Kawasan Strategis Kota (KSK) dari sudut kepentingan sosial budaya, kawasan selatan diarahkan untuk berperan sebagai perlindungan warisan budaya guna memastikan keberlanjutan nilai-nilai *tangible* maupun *intangible* bagi generasi mendatang. Rincian strategi pengembangan pada KSK Sosial Budaya ini mencakup poin-poin utama sebagai berikut:

- 1) **Preservasi dan Revitalisasi Kawasan Cagar Budaya (KCB):** Wilayah selatan bersinggungan langsung dengan KCB Kraton dan akses menuju KCB Kotagede. Pengembangan pariwisata di wilayah ini mewajibkan tindakan preservasi terhadap bangunan-bangunan kuno dan artefak sejarah, serta revitalisasi ruang publik agar mampu menampung aktivitas modern tanpa merusak fasad atau karakter asli arsitektur tradisional-indis yang menjadi daya tarik utama wisatawan.
- 2) **Penguatan Sumbu Filosofis sebagai Warisan Dunia:** Penetapan Sumbu Filosofis oleh UNESCO menuntut wilayah selatan, khususnya koridor menuju Panggung Krapyak, untuk menjaga integritas visual dan tata ruangnya. Hal ini mencakup pengendalian ketinggian bangunan, penataan papan reklame, dan pengembalian fungsi ruang-ruang terbuka bersejarah untuk memperkuat narasi spiritual dan filosofis Yogyakarta sebagai daya tarik wisata kelas dunia.
- 3) **Perlindungan Karakter Sosial dan Tradisi Masyarakat:** KSK Sosial Budaya tidak hanya berbicara tentang fisik bangunan, tetapi juga tentang masyarakat di dalamnya. Rencana ini menekankan

pentingnya melindungi tradisi lokal, kerajinan, dan pola hidup komunal di perkampungan selatan (seperti pembuatan batik atau kuliner tradisional) sebagai aset pariwisata berbasis budaya yang harus dijaga dari ancaman gentrifikasi.

- 4) **Penerapan Regulasi Arsitektur Lokal (*Local Genius*):** Setiap pembangunan infrastruktur pariwisata baru di kawasan strategis ini diarahkan untuk mengadopsi elemen arsitektur khas Yogyakarta. Hal ini bertujuan untuk menciptakan suasana (*ambience*) yang kohesif, sehingga wisatawan merasakan atmosfer budaya yang kuat sejak pertama kali memasuki pintu gerbang selatan kota.

Melalui pendekatan KSK dari sudut kepentingan sosial budaya ini, pengembangan wilayah selatan tidak akan terjebak pada modernisasi yang hampa identitas. Sebaliknya, wilayah ini akan tumbuh sebagai destinasi pariwisata yang elegan, di mana kemajuan ekonomi berjalan selaras dengan penghormatan mendalam terhadap akar sejarah Kota Yogyakarta.

2.1.6. Tinjauan Struktur Ruang

Rencana struktur ruang dalam RDTR Kota Yogyakarta 2021-2041 disusun sebagai kerangka operasional untuk menciptakan distribusi fungsi pelayanan yang lebih merata, sekaligus mengurangi beban berlebih pada pusat kota utama. Di wilayah bagian selatan, struktur ruang dirancang untuk mentransformasi kawasan yang sebelumnya bersifat residensial menjadi koridor aktif yang mendukung peran kota sebagai destinasi pariwisata dan jasa. Melalui pengaturan hierarki pusat pelayanan dan jaringan transportasi, wilayah selatan diproyeksikan menjadi "jangkar" pertumbuhan baru yang tetap selaras dengan nilai-nilai budaya dan sejarah Yogyakarta. Komponen mendalam dari rencana struktur ruang ini meliputi:

- 1) **Penguatan Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK):** RDTR menetapkan simpul-simpul pertumbuhan di wilayah selatan untuk berfungsi sebagai pusat ekonomi sekunder. Hal ini bertujuan agar pergerakan masyarakat dan wisatawan tidak hanya tertumpu di kawasan pusat (Malioboro), sehingga terjadi persebaran akses terhadap sarana prasarana perkotaan yang lebih inklusif.

- 2) **Pengembangan Koridor Transportasi Utama Pariwisata:** Struktur ruang menekankan pada penguatan fungsi jalan-jalan arteri dan kolektor yang menghubungkan pusat kota dengan pintu keluar-masuk di sisi selatan. Koridor ini disiapkan sebagai jalur utama distribusi logistik dan pergerakan wisatawan yang masuk dari arah Bantul maupun Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS).
- 3) **Integrasi Sistem Pedestrian dan Transportasi Publik:** Rencana ini mengatur penyediaan jalur pejalan kaki yang terkoneksi secara kontinu antara halte transportasi umum dengan titik-titik atraksi wisata. Penekanan diberikan pada penciptaan ruang jalan yang humanis, teduh, dan aksesibel bagi semua kalangan, termasuk penyandang disabilitas.
- 4) **Optimalisasi Simpul Infrastruktur dan Fasilitas Publik:** Struktur ruang juga mencakup penetapan lokasi fasilitas pelayanan umum standar kota di wilayah selatan, mulai dari pusat informasi wisata, fasilitas kesehatan, hingga ruang terbuka publik yang berfungsi sebagai ruang interaksi sosial.

Berdasarkan dokumen RDTR, terdapat beberapa wilayah dan ruas jalan spesifik di bagian selatan Kota Yogyakarta yang menjadi fokus dalam rencana struktur ruang ini, antara lain:

1) **Kemantren:**

- a. Mantrijeron: Fokus pada pengembangan akomodasi dan jasa pariwisata.
- b. Mergangsan: Fokus pada hub pariwisata internasional (Prawirotaman).
- c. Umbulharjo (Bagian Selatan): Fokus pada pusat ekonomi kreatif dan akses menuju terminal.

2) **Kawasan dan Simpul Strategis:**

- a. Kawasan Prawirotaman: Sebagai simpul utama layanan pariwisata mancanegara.

- b. Kawasan Panggung Krpyak: Sebagai titik penting sumbu imajiner dan cagar budaya di ujung selatan.
- c. Kawasan Giwangan: Disebutkan sebagai sub-pusat pelayanan kota yang memiliki peran penting karena keberadaan terminal tipe A.
- d. XT Square (Umbulharjo): Sebagai pusat pengembangan ekonomi kreatif dan kerajinan.

3) Koridor Jalan Utama:

- a. Jalan Parangtritis: Jalur utama masuk dari selatan.
- b. Jalan Brigjen Katamso: Jalur penghubung utama ke arah pusat (Kraton/Malioboro).
- c. Jalan D.I. Panjaitan: Koridor sumbu filosofis menuju Panggung Krpyak.
- d. Jalan Kolonel Sugiono dan Jalan Menteri Supeno: Jalur distribusi lalu lintas lintas-kemantren di wilayah selatan.

2.1.7. Tinjauan Rencana Pola Ruang

Rencana pola ruang dalam RDTR Kota Yogyakarta 2021-2041 merupakan penjabaran teknis yang mendetail mengenai distribusi peruntukan blok di seluruh wilayah kota. Pola ruang ini berfungsi sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang menetapkan batasan fisik, intensitas bangunan, serta jenis kegiatan yang diizinkan pada setiap jengkal lahan. Di wilayah selatan, pola ruang dirancang untuk menjaga keseimbangan antara fungsi hunian kepadatan tinggi dengan tuntutan pengembangan sektor jasa dan pariwisata. Pengaturan ini memastikan bahwa modernisasi kawasan tidak menghilangkan karakter asli lingkungan permukiman dan kelestarian ekosistem perkotaan.

Rincian strategi dalam rencana pola ruang ini mencakup beberapa aspek operasional:

- 1) **Zonasi Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi:** Sebagian besar lahan di wilayah selatan ditetapkan sebagai zona hunian dengan intensitas tinggi. Dalam zona ini, RDTR memberikan ruang bagi aktivitas ekonomi skala rumah tangga dan jasa pariwisata (seperti

homestay) guna meningkatkan pendapatan masyarakat lokal, namun dengan tetap mempertahankan kenyamanan lingkungan tempat tinggal.

- 2) **Zona Perdagangan dan Jasa yang Terintegrasi:** Penetapan zona ini difokuskan pada koridor-koridor jalan utama. RDTR mengatur agar aktivitas komersial, perkantoran, dan fasilitas wisata dapat tumbuh secara vertikal maupun horizontal dengan pengendalian Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) untuk menjaga estetika visual kawasan.
- 3) **Zona Perlindungan Setempat dan Ruang Terbuka Hijau (RTH):** Pola ruang mewajibkan penyediaan RTH di setiap blok untuk menjaga fungsi ekologis dan sebagai area resapan air. Di wilayah selatan, RTH juga diproyeksikan sebagai ruang publik yang mendukung aktivitas sosial wisatawan dan warga.
- 4) **Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU):** RDTR mengalokasikan ruang khusus untuk fasilitas pendidikan, kesehatan, dan peribadatan secara tersebar agar dapat diakses dengan mudah oleh penduduk di wilayah selatan tanpa harus menempuh jarak jauh ke pusat kota.

Dalam pembagian blok dan sub-blok pada rencana pola ruang RDTR, wilayah selatan mencakup beberapa area spesifik yang memiliki karakteristik peruntukan lahan yang khas:

1) Kemantren dan Blok Spesifik:

- a. Mantrijeron: Wilayah yang didominasi oleh campuran zona perumahan dan zona perdagangan jasa, khususnya di sekitar koridor Jalan Parangtritis.
- b. Mergangsan: Area yang memiliki konsentrasi zona perdagangan dan jasa yang intensif, terutama di Blok Prawirotaman dan sekitarnya yang difungsikan untuk pendukung pariwisata.
- c. Umbulharjo (Sisi Selatan): Mencakup zona perkantoran, zona sarana pelayanan umum, serta zona perdagangan jasa di sepanjang jalur lingkaran selatan (*Ring Road*).

2) Kawasan Koridor dan Perkampungan:

- a. Koridor Jalan Brigjen Katamso & Jalan Parangtritis: Disebutkan sebagai fokus zona perdagangan dan jasa utama.
- b. Kampung-Kampung Wisata (Dipowinatan, Brontokusuman, dll.): Diidentifikasi sebagai zona perumahan yang memiliki ketentuan khusus untuk pengembangan pariwisata berbasis komunitas.

Bantaran Sungai (Winongo dan Gajah Wong bagian selatan): Ditetapkan sebagai zona perlindungan setempat atau sempadan sungai yang membatasi pembangunan fisik guna fungsi pelestarian lingkungan.

2.1.8. Telaah Kebijakan Pariwisata (KSPN dan Kawasan Strategis Pariwisata DIY)

Pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata perlu memperhatikan arah kebijakan pariwisata pada tingkat nasional maupun daerah agar memiliki keterpaduan dengan sistem pembangunan pariwisata yang lebih luas. Dalam kerangka nasional, Yogyakarta merupakan salah satu destinasi prioritas yang memiliki daya saing tinggi karena kekuatan warisan budaya, sejarah, pendidikan, dan kreativitas masyarakatnya. Posisi tersebut menjadikan Yogyakarta sebagai simpul penting dalam jaringan pariwisata nasional, sekaligus menjadi gerbang bagi wisatawan yang ingin mengakses berbagai destinasi unggulan di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta dan sekitarnya.

Kebijakan pembangunan pariwisata nasional menekankan pentingnya pengembangan destinasi yang berkualitas, berkelanjutan, dan terintegrasi. Fokus pembangunan tidak lagi hanya pada peningkatan jumlah wisatawan, tetapi juga pada peningkatan kualitas pengalaman wisata, penguatan ekonomi lokal, dan pelestarian sumber daya budaya serta lingkungan. Dalam konteks tersebut, Kawasan Selatan Kota Yogyakarta memiliki peluang untuk dikembangkan sebagai kawasan penerima wisatawan (*tourism gateway area*) yang tidak hanya berfungsi sebagai ruang transit, tetapi juga sebagai bagian dari pengalaman wisata itu sendiri.

Pada tingkat daerah, arah pengembangan pariwisata DIY menempatkan budaya sebagai identitas utama destinasi. Kebijakan pengembangan Kawasan

Strategis Pariwisata DIY menekankan integrasi antara daya tarik wisata, aksesibilitas, amenitas, dan kelembagaan dalam satu sistem yang saling mendukung. Pendekatan ini bertujuan menciptakan konektivitas yang kuat antara pusat Kota Yogyakarta dengan destinasi-destinasi lain di wilayah DIY, termasuk kawasan budaya, desa wisata, kawasan pantai selatan, dan pusat-pusat ekonomi kreatif.

Dalam sistem tersebut, Kawasan Selatan memiliki posisi strategis karena menjadi koridor utama yang menghubungkan Kota Yogyakarta dengan Kabupaten Bantul dan kawasan pesisir selatan yang terus berkembang sebagai destinasi wisata unggulan. Koridor Jalan Parangtritis, Terminal Giwangan, serta kawasan di sekitar Panggung Krapyak menjadi bagian penting dari jalur pergerakan wisatawan menuju berbagai destinasi seperti kawasan pantai selatan, sentra kerajinan, desa wisata, maupun atraksi budaya lainnya. Oleh karena itu, kualitas kawasan sebagai ruang penyambut wisatawan perlu ditingkatkan agar mampu memberikan kesan awal yang positif terhadap citra Yogyakarta.

Selain berfungsi sebagai koridor pergerakan, Kawasan Selatan juga memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai kawasan wisata perkotaan berbasis budaya dan kreativitas. Keberadaan kampung-kampung bersejarah, aktivitas seni budaya masyarakat, kuliner khas, serta kedekatannya dengan kawasan Sumbu Filosofis Yogyakarta menjadi modal penting untuk memperkuat daya tarik kawasan. Pengembangan tersebut sejalan dengan kebijakan pariwisata DIY yang mendorong diversifikasi produk wisata dan pemerataan manfaat ekonomi melalui penguatan destinasi berbasis masyarakat.

Dengan demikian, telaah terhadap kebijakan pariwisata nasional dan daerah menunjukkan bahwa pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta perlu diarahkan sebagai bagian integral dari sistem pariwisata DIY. Kawasan ini tidak hanya berfungsi sebagai akses masuk menuju berbagai destinasi wisata, tetapi juga sebagai ruang yang merepresentasikan identitas budaya, kreativitas, dan karakter khas Yogyakarta. Melalui pengembangan yang terintegrasi dengan kebijakan pariwisata yang berlaku, Kawasan Selatan berpotensi menjadi gerbang pariwisata yang mampu meningkatkan kualitas pengalaman wisata sekaligus mendukung pertumbuhan ekonomi daerah secara berkelanjutan.

2.1.9. Tinjauan Kebijakan Ekonomi Kreatif dan Pemberdayaan Masyarakat Lokal

Pengembangan pariwisata modern tidak dapat dipisahkan dari peran ekonomi kreatif sebagai salah satu sumber nilai tambah destinasi. Pergeseran tren wisata dari sekadar menikmati objek wisata menuju pencarian pengalaman (*experience-based tourism*) mendorong pentingnya pengembangan produk dan layanan yang berbasis kreativitas, budaya, serta keunikan lokal. Dalam konteks ini, ekonomi kreatif menjadi instrumen strategis yang mampu memperkuat daya tarik destinasi sekaligus meningkatkan manfaat ekonomi yang diterima oleh masyarakat setempat.

Kawasan Selatan Kota Yogyakarta memiliki potensi yang besar untuk mengembangkan berbagai subsektor ekonomi kreatif yang terintegrasi dengan aktivitas pariwisata. Potensi tersebut mencakup kuliner tradisional dan modern, kriya dan kerajinan, seni pertunjukan, fotografi, fesyen berbasis budaya, desain produk, hingga penyelenggaraan berbagai kegiatan seni dan budaya. Keberadaan kampung-kampung dengan karakter sosial dan budaya yang kuat menjadi modal penting dalam menghasilkan produk wisata yang autentik dan memiliki identitas khas Yogyakarta. Keunikan tersebut merupakan nilai yang sulit ditiru oleh destinasi lain dan dapat menjadi keunggulan kompetitif dalam menarik wisatawan.

Dari perspektif kebijakan pembangunan, ekonomi kreatif dipandang sebagai sektor yang mampu menciptakan keterkaitan yang kuat antara pariwisata dan masyarakat lokal. Wisatawan yang datang tidak hanya mengonsumsi atraksi wisata, tetapi juga membeli produk kerajinan, menikmati kuliner lokal, mengikuti kegiatan budaya, serta berinteraksi langsung dengan komunitas setempat. Oleh karena itu, pengembangan ekonomi kreatif di Kawasan Selatan perlu diarahkan untuk memperkuat rantai nilai pariwisata sehingga manfaat ekonomi dapat tersebar secara lebih luas di tingkat masyarakat.

Pemberdayaan masyarakat lokal menjadi aspek yang sangat penting dalam proses tersebut. Masyarakat tidak hanya ditempatkan sebagai penerima dampak pembangunan, tetapi sebagai pelaku utama yang terlibat dalam perencanaan, pengelolaan, dan pengembangan aktivitas ekonomi pariwisata.

Pendekatan ini sejalan dengan konsep *community-based tourism* yang menempatkan masyarakat sebagai aktor utama dalam menciptakan pengalaman wisata yang berkualitas sekaligus menjaga keberlanjutan sosial dan budaya kawasan.

Implementasi kebijakan pemberdayaan dapat dilakukan melalui berbagai program, seperti peningkatan kapasitas pelaku UMKM, pelatihan kewirausahaan, penguatan kompetensi pemasaran digital, fasilitasi akses permodalan, serta pendampingan usaha berbasis kreativitas dan budaya lokal. Selain itu, pengembangan kampung wisata dan ruang kreatif berbasis komunitas dapat menjadi sarana untuk memperkuat partisipasi masyarakat sekaligus memperluas peluang ekonomi yang muncul dari aktivitas pariwisata. Dukungan terhadap generasi muda sebagai pelaku ekonomi kreatif juga penting untuk mendorong munculnya inovasi produk dan layanan yang sesuai dengan perkembangan pasar wisata.

Dalam konteks Kawasan Selatan sebagai pintu gerbang pariwisata, ekonomi kreatif juga berperan dalam membangun citra kawasan. Kehadiran pusat kuliner, sentra kerajinan, ruang pertunjukan seni, galeri kreatif, dan berbagai aktivitas berbasis budaya dapat menciptakan pengalaman yang berkesan bagi wisatawan sejak memasuki Kota Yogyakarta. Dengan demikian, kawasan tidak hanya berfungsi sebagai koridor pergerakan menuju destinasi lain, tetapi juga menjadi destinasi yang memiliki daya tarik tersendiri.

Melalui penguatan ekonomi kreatif dan pemberdayaan masyarakat lokal, pengembangan Kawasan Selatan diharapkan mampu menghasilkan pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan. Manfaat pembangunan dapat dirasakan secara langsung oleh masyarakat, sementara identitas budaya dan karakter lokal tetap terjaga. Pendekatan ini pada akhirnya akan mendukung terwujudnya kawasan pariwisata yang tidak hanya kompetitif secara ekonomi, tetapi juga berakar kuat pada nilai-nilai budaya dan partisipasi masyarakat sebagai fondasi utama pembangunan.

2.1.10. Konsep *Gateway City* (Pintu Gerbang) dalam Perencanaan Wilayah (Teori Pintu Gerbang Pariwisata (*Tourism Gateway*))

Konsep pintu gerbang pariwisata (*tourism gateway*) merupakan salah satu pendekatan penting dalam kajian geografi pariwisata, perencanaan destinasi, dan pengembangan wilayah. Secara umum, pintu gerbang pariwisata merujuk pada suatu lokasi, kawasan, atau simpul transportasi yang menjadi titik masuk utama bagi wisatawan sebelum mereka melanjutkan perjalanan menuju destinasi wisata yang menjadi tujuan akhir. Dalam perkembangannya, konsep ini tidak lagi dipahami sebatas sebagai tempat transit, melainkan sebagai ruang yang memiliki fungsi strategis dalam membentuk pengalaman awal wisatawan, mengarahkan pola pergerakan pengunjung, serta menciptakan nilai ekonomi bagi wilayah yang menjadi gerbang tersebut.

Menurut Hall (2022), sebuah *tourism gateway* yang efektif harus mampu menjalankan fungsi yang lebih luas daripada sekadar menyediakan aksesibilitas. Kawasan gerbang perlu dilengkapi dengan layanan informasi wisata, fasilitas pendukung perjalanan, konektivitas antarmoda transportasi, serta elemen-elemen yang merepresentasikan identitas budaya dan karakteristik destinasi yang akan dikunjungi. Dengan demikian, pintu gerbang menjadi media interpretasi awal yang memberikan kesan pertama (*first impression*) kepada wisatawan sekaligus mempengaruhi persepsi mereka terhadap kualitas destinasi secara keseluruhan.

Dalam perspektif sistem pariwisata, pintu gerbang memiliki peran sebagai simpul distribusi (*distribution node*) yang menghubungkan wisatawan dengan berbagai atraksi dan destinasi yang berada di wilayah sekitarnya. Fungsi ini menjadi semakin penting pada kawasan yang memiliki konsentrasi pergerakan wisatawan tinggi, karena keberadaan pintu gerbang yang terkelola dengan baik dapat meningkatkan efisiensi perjalanan, memperpendek waktu tempuh, serta mendorong pemerataan manfaat ekonomi pariwisata ke wilayah-wilayah yang sebelumnya kurang berkembang. Oleh karena itu, pembangunan dan penguatan kawasan gerbang pariwisata sering kali menjadi bagian integral dari strategi pengembangan destinasi dan pengelolaan mobilitas wisatawan.

Hall (2005) menjelaskan bahwa dalam sistem pariwisata terdapat dua kategori utama *tourism gateway*, yaitu *primary gateway* (pintu gerbang utama)

dan *secondary gateway* atau *regional gateway* (pintu gerbang sekunder/regional). Pintu gerbang utama umumnya berupa kota besar atau simpul transportasi berskala nasional dan internasional yang menjadi titik kedatangan pertama wisatawan, seperti bandara internasional, pelabuhan utama, atau stasiun kereta api berskala besar. Sebaliknya, pintu gerbang sekunder merupakan kawasan perantara yang berfungsi sebagai penghubung antara pintu gerbang utama dengan destinasi akhir, terutama destinasi yang berada di kawasan pinggiran (*periphery*), pedesaan, atau wilayah yang secara geografis tidak langsung terhubung dengan jaringan transportasi utama.

Keberadaan pintu gerbang sekunder memiliki sejumlah fungsi strategis dalam pengembangan pariwisata. Pertama, sebagai instrumen untuk mengurangi tekanan dan kepadatan (*congestion*) pada pintu gerbang utama melalui distribusi arus wisatawan ke berbagai koridor perjalanan. Kedua, meningkatkan aksesibilitas menuju destinasi-destinasi yang berada di luar pusat pertumbuhan utama sehingga memperluas jangkauan manfaat ekonomi pariwisata. Ketiga, menciptakan peluang pengembangan aktivitas ekonomi baru berupa jasa transportasi, akomodasi, kuliner, perdagangan, dan ekonomi kreatif yang berkembang di sekitar kawasan gerbang. Keempat, memperkuat keterhubungan wilayah (*regional connectivity*) sehingga mampu mendorong integrasi pembangunan antarwilayah dalam suatu kawasan destinasi.

Dalam konteks pengembangan pariwisata modern, peran pintu gerbang sekunder semakin relevan seiring meningkatnya kebutuhan akan distribusi wisatawan yang lebih merata dan berkelanjutan. Konsep ini sejalan dengan paradigma pembangunan pariwisata yang tidak hanya berorientasi pada peningkatan jumlah kunjungan, tetapi juga pada pemerataan manfaat ekonomi, pengurangan tekanan terhadap destinasi yang telah jenuh (*overtourism*), serta pengembangan pusat-pusat pertumbuhan baru di wilayah hinterland. Oleh karena itu, banyak daerah mulai mengembangkan terminal transportasi, stasiun, pelabuhan, maupun kawasan transit sebagai bagian dari strategi penguatan fungsi *tourism gateway*.

2.1.11. Tinjauan Pengembangan Pariwisata Berkelanjutan (*Sustainable Tourism*)

Pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata perlu mengadopsi prinsip pariwisata berkelanjutan (*sustainable tourism*), yaitu pendekatan pembangunan yang mampu menyeimbangkan kepentingan ekonomi, sosial-budaya, dan lingkungan secara berkelanjutan. Pendekatan ini tidak hanya berorientasi pada peningkatan jumlah kunjungan wisatawan, tetapi juga memastikan bahwa aktivitas pariwisata memberikan manfaat jangka panjang bagi masyarakat lokal tanpa mengurangi kualitas lingkungan maupun nilai budaya yang menjadi daya tarik utama kawasan. Dengan demikian, keberhasilan pembangunan pariwisata tidak hanya diukur dari pertumbuhan ekonomi, tetapi juga dari terjaganya identitas kawasan dan kualitas hidup masyarakat.

Dari aspek ekonomi, pengembangan pariwisata berkelanjutan diarahkan untuk menciptakan peluang usaha dan lapangan kerja bagi masyarakat setempat melalui penguatan sektor ekonomi kreatif, kuliner, kerajinan, jasa wisata, serta pengembangan kampung wisata. Kehadiran wisatawan diharapkan dapat mendorong perputaran ekonomi lokal yang lebih merata sehingga manfaat pembangunan tidak hanya dinikmati oleh pelaku usaha besar, tetapi juga oleh usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) yang menjadi bagian penting dari ekosistem pariwisata kota.

Dari aspek sosial dan budaya, pengembangan kawasan harus mampu menjaga karakter khas Yogyakarta sebagai kota budaya. Kawasan selatan yang berada dalam lingkungan bersejarah dan memiliki keterkaitan dengan Sumbu Filosofis Yogyakarta perlu dikelola dengan pendekatan yang menghormati nilai-nilai lokal, tradisi masyarakat, serta warisan budaya yang ada. Aktivitas pariwisata sebaiknya dikembangkan melalui partisipasi masyarakat sehingga warga tidak hanya menjadi objek pembangunan, tetapi juga aktor utama yang terlibat dalam perencanaan, pengelolaan, dan pemanfaatan manfaat ekonomi pariwisata.

Sementara itu, dari aspek lingkungan, pengembangan kawasan perlu memperhatikan daya dukung dan daya tampung ruang perkotaan. Peningkatan aktivitas wisata harus diimbangi dengan pengelolaan transportasi yang ramah

lingkungan, penyediaan ruang terbuka publik yang memadai, pengelolaan sampah yang efektif, serta pengendalian intensitas pembangunan agar tidak menimbulkan tekanan berlebihan terhadap lingkungan dan kualitas permukiman. Upaya tersebut penting untuk menjaga kenyamanan kawasan baik bagi wisatawan maupun masyarakat yang tinggal di dalamnya.

Sejalan dengan tren pariwisata global, destinasi yang mampu bertahan dan berkembang adalah destinasi yang berhasil mengintegrasikan penataan ruang, pelestarian budaya, dan kreativitas masyarakat lokal dalam satu kesatuan sistem pengelolaan. Oleh karena itu, pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta perlu diarahkan tidak hanya sebagai koridor masuk wisatawan, tetapi juga sebagai kawasan yang merepresentasikan identitas budaya, keberlanjutan lingkungan, dan pemberdayaan masyarakat secara harmonis. Dengan pendekatan tersebut, kawasan selatan dapat berkembang menjadi gerbang pariwisata yang kompetitif, inklusif, dan berkelanjutan di masa depan.

2.1.12. Tinjauan Konektivitas Infrastruktur dan Mobilitas

Konektivitas infrastruktur dan mobilitas merupakan faktor kunci dalam mendukung pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata. Kemudahan akses menuju destinasi wisata menjadi salah satu pertimbangan utama bagi wisatawan dalam menentukan kenyamanan perjalanan. Oleh karena itu, kualitas jaringan jalan, sistem transportasi umum, serta keterhubungan antarmoda transportasi perlu ditingkatkan untuk menciptakan pergerakan yang efisien, aman, dan nyaman bagi pengguna.

Dalam konteks Kawasan Selatan, keberadaan Terminal Giwangan sebagai simpul transportasi utama memiliki peran strategis dalam melayani arus wisatawan yang datang dari berbagai daerah. Sebagai gerbang masuk Kota Yogyakarta dari arah selatan dan timur, kawasan sekitar terminal memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai pusat transit yang terintegrasi dengan berbagai moda transportasi, baik angkutan antarkota, transportasi perkotaan, maupun layanan transportasi berbasis daring. Penguatan fungsi simpul transportasi ini dapat meningkatkan aksesibilitas sekaligus mendukung distribusi pergerakan wisatawan menuju berbagai destinasi di dalam kota maupun kawasan wisata di Kabupaten Bantul dan wilayah selatan DIY.

Pengembangan konektivitas kawasan juga perlu mengacu pada prinsip transportasi terintegrasi yaitu pendekatan pembangunan yang mengintegrasikan tata guna lahan dengan sistem transportasi publik. Melalui konsep ini, kawasan di sekitar simpul transportasi didorong menjadi pusat aktivitas yang ramah bagi pejalan kaki, pesepeda, dan pengguna transportasi umum. Penataan ruang berbasis transportasi terintegrasi tidak hanya berfungsi mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi, tetapi juga membantu mengurangi kemacetan, meningkatkan efisiensi perjalanan, dan menciptakan lingkungan perkotaan yang lebih berkelanjutan.

Selain penguatan transportasi publik, peningkatan kualitas infrastruktur pendukung seperti jalur pedestrian, jalur sepeda, sistem penunjuk arah wisata (*wayfinding*), ruang tunggu yang nyaman, serta fasilitas informasi wisata juga menjadi bagian penting dalam mendukung mobilitas wisatawan. Infrastruktur tersebut berperan dalam menciptakan pengalaman perjalanan yang lebih mudah dan terintegrasi, terutama bagi wisatawan yang baru pertama kali berkunjung ke Yogyakarta.

Integrasi infrastruktur yang baik pada akhirnya akan menciptakan *seamless travel*, yaitu pengalaman perjalanan yang lancar dan minim hambatan sejak wisatawan memasuki Kota Yogyakarta hingga mencapai destinasi wisata yang dituju. Dalam konteks pengembangan Kawasan Selatan, konsep ini menjadi penting karena kawasan tersebut berfungsi sebagai penghubung utama antara pusat kota dengan koridor pariwisata selatan DIY, termasuk kawasan pantai, desa wisata, dan berbagai destinasi budaya. Dengan sistem konektivitas yang kuat, Kawasan Selatan tidak hanya menjadi jalur perlintasan, tetapi juga menjadi bagian integral dari pengalaman wisata yang berkualitas dan berdaya saing.

2.1.13. Tinjauan Manajemen Kapasitas

Dinamika pariwisata di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) menunjukkan pola kunjungan yang bersifat musiman (*seasonal tourism*), di mana terjadi peningkatan jumlah wisatawan secara signifikan pada periode libur panjang seperti Natal dan Tahun Baru, Idul Fitri, serta masa liburan sekolah. Lonjakan pergerakan wisatawan pada periode tersebut tidak hanya meningkatkan aktivitas

di destinasi wisata, tetapi juga memberikan tekanan yang besar terhadap sistem transportasi, jaringan jalan, dan fasilitas pendukung lainnya. Kondisi ini menjadikan manajemen kapasitas sebagai aspek penting dalam perencanaan dan pengelolaan kawasan pariwisata, khususnya pada wilayah yang berfungsi sebagai pintu masuk utama wisatawan.

Dalam konteks Kawasan Selatan Kota Yogyakarta, Terminal Giwangan memiliki peran strategis sebagai salah satu simpul transportasi utama yang menerima dan mendistribusikan arus wisatawan dari berbagai daerah. Pada masa puncak kunjungan, terminal ini berpotensi mengalami peningkatan volume penumpang, kendaraan, dan aktivitas layanan transportasi yang dapat memicu kepadatan serta penurunan kualitas pelayanan apabila tidak dikelola dengan baik. Oleh karena itu, kapasitas terminal dan infrastruktur pendukungnya perlu direncanakan secara adaptif agar mampu mengakomodasi fluktuasi jumlah pengguna sepanjang tahun.

Konsep manajemen kapasitas dalam pariwisata berkelanjutan menekankan pentingnya menjaga keseimbangan antara jumlah pengunjung dengan kemampuan infrastruktur dan lingkungan untuk melayani aktivitas tersebut. Dalam perspektif ini, kapasitas tidak hanya diartikan sebagai kemampuan fisik suatu fasilitas, tetapi juga mencakup kemampuan operasional, sosial, dan lingkungan dalam menampung aktivitas wisata tanpa menimbulkan gangguan yang berlebihan. Pengelolaan kapasitas yang baik akan membantu mencegah kemacetan, antrean panjang, penurunan kenyamanan, serta berbagai dampak negatif yang dapat mengurangi kualitas pengalaman wisata.

Penerapan manajemen kapasitas di Kawasan Selatan dapat dilakukan melalui berbagai strategi, seperti pengaturan arus lalu lintas pada periode puncak, optimalisasi layanan transportasi umum, penyediaan area parkir penyangga (*park and ride*), serta pemanfaatan teknologi informasi untuk memantau dan mengelola pergerakan wisatawan secara real time. Selain itu, koordinasi antarinstansi yang melibatkan pemerintah daerah, operator transportasi, pengelola destinasi wisata, dan aparat keamanan menjadi faktor penting untuk memastikan kelancaran mobilitas selama periode kunjungan tinggi.

Dalam jangka panjang, manajemen kapasitas juga perlu diarahkan untuk mendukung pemerataan pergerakan wisatawan melalui pengembangan destinasi alternatif dan diversifikasi aktivitas wisata. Strategi ini dapat mengurangi konsentrasi kunjungan pada lokasi tertentu sekaligus mendorong distribusi manfaat ekonomi yang lebih merata. Dengan demikian, pengelolaan kapasitas tidak hanya berfungsi sebagai solusi operasional dalam menghadapi lonjakan wisatawan, tetapi juga menjadi instrumen penting dalam mewujudkan sistem pariwisata yang lebih efisien, nyaman, dan berkelanjutan.

BAB III

PROFIL DAN KONDISI WILAYAH

3.1. Kondisi Wilayah Selatan Kota Yogyakarta

Kawasan Selatan Kota Yogyakarta merupakan bagian wilayah strategis yang memiliki peran penting sebagai koridor penghubung antara pusat Kota Yogyakarta dengan wilayah Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunungkidul. Secara geografis, kawasan ini mencakup wilayah-wilayah yang berada pada bagian selatan kota dan dilalui oleh jaringan jalan utama yang menjadi akses pergerakan masyarakat maupun wisatawan menuju berbagai destinasi di kawasan selatan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dari perspektif tata ruang dan pembangunan wilayah, Kawasan Selatan Kota Yogyakarta memiliki karakteristik sebagai kawasan perkotaan yang berkembang dengan fungsi yang beragam, meliputi permukiman, perdagangan dan jasa, transportasi, pendidikan, serta aktivitas pariwisata. Keberadaan berbagai fasilitas strategis seperti Terminal Giwangan, sentra perdagangan, serta akses menuju kawasan wisata menjadikan wilayah ini sebagai salah satu simpul aktivitas yang memiliki tingkat mobilitas tinggi.

Selain memiliki fungsi sebagai kawasan penyangga aktivitas perkotaan, wilayah selatan juga berperan sebagai pintu gerbang pergerakan menuju berbagai destinasi wisata unggulan di Kabupaten Bantul dan Gunungkidul. Posisi strategis tersebut memberikan peluang bagi pengembangan kawasan sebagai pusat layanan wisata, distribusi perjalanan, serta pengembangan ekonomi kreatif yang mendukung sektor pariwisata. Dengan dukungan jaringan transportasi yang relatif baik serta kedekatannya dengan pusat kota, Kawasan Selatan Kota Yogyakarta memiliki potensi untuk berkembang sebagai koridor strategis yang mengintegrasikan fungsi transportasi, perdagangan, dan pariwisata secara berkelanjutan.

Oleh karena itu, pemahaman terhadap kondisi wilayah selatan Kota Yogyakarta menjadi penting sebagai dasar dalam merumuskan arah pengembangan kawasan yang mampu mengoptimalkan potensi wilayah sekaligus menjawab berbagai tantangan pembangunan yang dihadapi di masa mendatang.

3.1.1. Kondisi Fisik dan Tata Ruang Eksisting

Kawasan selatan Kota Yogyakarta, khususnya area Giwangan, tidak lagi dipandang hanya sebagai batas administratif, melainkan sebagai simpul mobilitas utama yang menghubungkan pusat kota dengan pertumbuhan masif pariwisata di Kabupaten Bantul dan Gunungkidul. Berdasarkan KAK, interpretasi pengembangan ini mencakup:

- 1) Transformasi Fungsi "Transit" menjadi "Gerbang": Kawasan selatan yang selama ini hanya menjadi jalur lintasan (*pass-through*) harus dikembangkan agar mampu memberikan *first impression* yang kuat bagi wisatawan. Di Giwangan, hal ini berarti mengoptimalkan Terminal Giwangan bukan sekadar terminal bus, melainkan pusat layanan informasi dan penyambung moda transportasi wisata.
- 2) Integrasi Infrastruktur dan Penataan Ruang: KAK menekankan perlunya perencanaan komprehensif pada aspek konektivitas jaringan jalan dan sistem transportasi. Untuk wilayah selatan, hal ini mencakup penataan koridor jalan protokol yang mendukung pergerakan wisatawan menuju destinasi selatan DIY secara lancar.
- 3) Daya Dukung Pariwisata Berkelanjutan: Strategi ini bertujuan agar pengembangan kawasan selatan mampu mendorong pertumbuhan ekonomi lokal secara berkelanjutan, bukan sekadar memfasilitasi arus kendaraan yang lewat.

3.1.2. Transformasi Fungsi "Transit" Menjadi "Gerbang"

Selama ini kawasan Giwangan, terutama keberadaan Terminal Giwangan, lebih dikenal sebagai titik transit bagi pergerakan penumpang antarkota dan antarprovinsi. Fungsi yang dominan adalah sebagai tempat naik-turun penumpang dan perpindahan moda transportasi. Namun, dengan meningkatnya peran kawasan selatan sebagai koridor utama menuju destinasi wisata unggulan DIY, fungsi tersebut perlu ditransformasikan menjadi sebuah "gerbang kawasan" (*gateway area*).

Konsep gerbang kawasan menempatkan Giwangan sebagai titik pertama yang memberikan pengalaman awal (*first impression*) bagi wisatawan yang memasuki Yogyakarta melalui jalur darat dari arah selatan maupun yang

melanjutkan perjalanan menuju Bantul dan Gunungkidul. Dengan demikian, Terminal Giwangan tidak hanya berfungsi sebagai terminal bus, tetapi juga sebagai pusat informasi pariwisata, pusat orientasi perjalanan, dan simpul integrasi berbagai moda transportasi.

Pengembangan tersebut dapat diwujudkan melalui penyediaan fasilitas informasi destinasi wisata, layanan reservasi perjalanan, ruang promosi produk UMKM lokal, area tunggu yang nyaman, serta integrasi dengan layanan transportasi lanjutan seperti Trans Jogja, *shuttle* wisata, angkutan kawasan, hingga layanan transportasi berbasis digital. Dengan pendekatan ini, Giwangan akan bertransformasi dari sekadar ruang perpindahan menjadi ruang pelayanan yang mencerminkan identitas dan keramahan Yogyakarta. Selain meningkatkan kenyamanan wisatawan, transformasi ini juga berpotensi memperpanjang aktivitas ekonomi di kawasan sekitar terminal melalui tumbuhnya usaha jasa, perdagangan, kuliner, dan ekonomi kreatif yang melayani kebutuhan pengunjung.

3.1.3. Integrasi Infrastruktur dan Penataan Ruang

Pentingnya pembangunan sistem transportasi yang terintegrasi dengan kebijakan penataan ruang wilayah. Dalam konteks kawasan selatan Kota Yogyakarta, integrasi ini menjadi sangat penting mengingat tingginya volume pergerakan menuju Bantul dan Gunungkidul yang terus meningkat dari tahun ke tahun.

Pengembangan kawasan tidak cukup hanya berfokus pada peningkatan kapasitas jalan, tetapi juga harus memastikan keterhubungan antarjaringan transportasi dan keteraturan pemanfaatan ruang di sepanjang koridor utama. Jalan-jalan protokol yang menghubungkan pusat Kota Yogyakarta dengan kawasan selatan perlu dirancang sebagai koridor mobilitas yang efisien, aman, dan nyaman bagi seluruh pengguna jalan.

Upaya tersebut dapat mencakup peningkatan kualitas jaringan jalan, pengelolaan simpang dan titik kemacetan, penyediaan jalur transportasi umum yang lebih efektif, pembangunan fasilitas pejalan kaki dan pesepeda, serta penataan kawasan komersial yang berkembang di sepanjang koridor. Penataan

ini penting untuk mencegah tumbuhnya aktivitas yang tidak terkendali dan berpotensi mengganggu kelancaran lalu lintas.

Lebih jauh, integrasi tata ruang dan transportasi juga perlu diarahkan untuk membentuk pola pengembangan kawasan yang berorientasi pada transportasi publik terintegrasi. Dengan pendekatan ini, simpul-simpul transportasi seperti Terminal Giwangan dapat berkembang menjadi pusat aktivitas perkotaan yang terhubung dengan kawasan permukiman, perdagangan, dan jasa secara lebih efisien. Melalui perencanaan yang komprehensif, kawasan selatan tidak hanya berfungsi sebagai koridor penghubung, tetapi juga menjadi ruang perkotaan yang memiliki kualitas lingkungan dan pelayanan publik yang lebih baik.

3.1.4. Daya Dukung Pariwisata Berkelanjutan

Pengembangan kawasan selatan sebagai gerbang pariwisata harus diarahkan untuk mendukung prinsip pembangunan berkelanjutan. Tujuan utama strategi ini bukan semata-mata mempercepat arus kendaraan menuju destinasi wisata, melainkan memastikan bahwa manfaat ekonomi yang dihasilkan dapat dirasakan oleh masyarakat lokal secara luas dan berkelanjutan.

Dalam perspektif ini, kawasan Giwangan dan wilayah sekitarnya dapat dikembangkan sebagai pusat aktivitas ekonomi yang mendukung ekosistem pariwisata DIY. Kehadiran wisatawan yang melintas dapat menjadi peluang untuk mengembangkan pusat kuliner, sentra produk kreatif, pasar lokal, serta berbagai layanan penunjang perjalanan yang melibatkan pelaku usaha setempat.

Pada saat yang sama, pengembangan kawasan harus memperhatikan kapasitas lingkungan dan daya dukung infrastruktur. Peningkatan mobilitas wisatawan perlu diimbangi dengan pengelolaan lalu lintas yang baik, penyediaan ruang terbuka hijau, pengendalian pencemaran, serta sistem transportasi yang lebih ramah lingkungan. Pendekatan ini penting untuk menjaga kualitas lingkungan perkotaan sekaligus mempertahankan daya tarik kawasan dalam jangka panjang.

Konsep pariwisata berkelanjutan juga menuntut adanya sinergi antara pemerintah daerah, pelaku usaha, komunitas masyarakat, dan pengelola destinasi wisata. Dengan kolaborasi yang baik, kawasan selatan Kota

Yogyakarta dapat berperan sebagai penghubung yang tidak hanya efektif secara transportasi, tetapi juga mampu menciptakan nilai tambah ekonomi, sosial, dan budaya bagi masyarakat.

Berdasarkan arah pengembangan kawasan selatan Kota Yogyakarta, khususnya Giwangan, merupakan langkah strategis untuk menjawab dinamika pertumbuhan pariwisata dan mobilitas regional yang semakin intensif. Kawasan ini perlu ditransformasikan dari sekadar wilayah transit menjadi gerbang utama pariwisata DIY yang mampu menghadirkan pengalaman awal yang berkualitas bagi wisatawan sekaligus memperkuat konektivitas antarkawasan.

Melalui integrasi antara pengembangan transportasi, penataan ruang, dan penguatan ekonomi lokal, kawasan selatan dapat berkembang sebagai simpul pertumbuhan baru yang mendukung pemerataan pembangunan wilayah. Dengan demikian, keberadaan Giwangan tidak hanya berfungsi sebagai titik perlintasan menuju Bantul dan Gunungkidul, tetapi juga menjadi pusat pelayanan, aktivitas ekonomi, dan representasi wajah selatan Kota Yogyakarta yang modern, terintegrasi, dan berkelanjutan.

3.1.5. Guna Lahan dan Struktur Ruang Kawasan

Guna lahan (*land use*) merupakan bentuk pemanfaatan ruang yang dilakukan manusia untuk berbagai aktivitas sosial, ekonomi, budaya, maupun lingkungan. Pola guna lahan menjadi salah satu elemen utama dalam perencanaan wilayah karena menentukan karakter perkembangan suatu kawasan serta memengaruhi kebutuhan infrastruktur dan sistem transportasi yang harus disediakan. Menurut Chapin, guna lahan merupakan pola penggunaan ruang yang terbentuk sebagai hasil interaksi antara aktivitas manusia, kebutuhan ekonomi, dan kebijakan pembangunan yang berlaku dalam suatu wilayah.

Dalam konteks penataan ruang di Indonesia, struktur ruang didefinisikan sebagai susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana serta sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Dengan demikian, kajian guna lahan dan struktur ruang kawasan bertujuan untuk memahami pola pemanfaatan ruang yang ada saat ini, hubungan antaraktivitas kawasan, serta

tingkat keterhubungan jaringan infrastruktur yang mendukung perkembangan wilayah.

Kawasan selatan Kota Yogyakarta, khususnya wilayah Giwangan dan kawasan sekitarnya, merupakan salah satu bagian kota yang mengalami perkembangan ruang cukup dinamis dalam beberapa dekade terakhir. Posisinya yang berada pada jalur utama penghubung Kota Yogyakarta dengan Kabupaten Bantul dan Gunungkidul menjadikan kawasan ini tidak hanya berfungsi sebagai kawasan perkotaan biasa, tetapi juga sebagai koridor strategis yang menampung berbagai aktivitas sosial, ekonomi, dan transportasi. Kondisi tersebut membentuk pola guna lahan yang beragam dan saling berinteraksi satu sama lain sehingga menciptakan karakter kawasan yang khas dibandingkan wilayah lain di Kota Yogyakarta.

Fungsi guna lahan yang paling dominan di kawasan ini adalah permukiman perkotaan. Sebagian besar wilayah Giwangan dan sekitarnya berkembang sebagai kawasan hunian dengan tingkat kepadatan sedang hingga tinggi. Keberadaan kawasan permukiman tidak hanya menjadi tempat tinggal masyarakat, tetapi juga menjadi basis aktivitas ekonomi skala rumah tangga, usaha mikro, serta berbagai kegiatan sosial kemasyarakatan. Pertumbuhan penduduk dan meningkatnya kebutuhan akan hunian turut mendorong perkembangan kawasan permukiman secara bertahap mengikuti jaringan jalan dan pusat-pusat aktivitas yang ada. Kondisi ini menjadikan kawasan selatan sebagai salah satu wilayah yang memiliki intensitas aktivitas harian cukup tinggi.

Selain fungsi permukiman, perkembangan perdagangan dan jasa juga terlihat sangat menonjol, terutama di sepanjang koridor jalan utama yang menghubungkan Kota Yogyakarta dengan wilayah selatan DIY. Tingginya mobilitas penduduk dan wisatawan telah mendorong tumbuhnya berbagai kegiatan ekonomi seperti pertokoan, rumah makan, pusat kuliner, hotel, penginapan, bengkel kendaraan, minimarket, hingga berbagai layanan jasa lainnya. Aktivitas perdagangan dan jasa tersebut berkembang secara alami mengikuti arus pergerakan masyarakat yang melintas setiap hari. Akibatnya, koridor jalan utama di kawasan selatan tidak hanya berfungsi sebagai jalur transportasi, tetapi juga berkembang menjadi ruang ekonomi yang memberikan kontribusi penting terhadap perekonomian lokal.

Karakteristik lain yang sangat kuat pada kawasan ini adalah keberadaan fungsi transportasi dan pergerakan. Hal tersebut ditandai dengan keberadaan Terminal Giwangan yang menjadi salah satu terminal terbesar di Daerah Istimewa Yogyakarta. Sebagai simpul transportasi utama, terminal ini melayani pergerakan penumpang antarkota, antarprovinsi, maupun perjalanan regional dalam wilayah DIY. Kehadiran terminal tidak hanya berpengaruh terhadap sistem transportasi, tetapi juga mendorong munculnya berbagai aktivitas ekonomi pendukung di sekitarnya. Berbagai usaha kuliner, perdagangan, penginapan, serta layanan transportasi tumbuh untuk memenuhi kebutuhan pengguna terminal. Dengan demikian, fungsi transportasi telah menjadi salah satu faktor utama yang membentuk struktur dan pola pemanfaatan ruang di kawasan selatan Kota Yogyakarta.

Di samping itu, kawasan ini juga didukung oleh keberadaan berbagai fasilitas umum dan pelayanan sosial yang menunjang kehidupan masyarakat perkotaan. Berbagai fasilitas pendidikan, layanan kesehatan, tempat ibadah, fasilitas pemerintahan, serta sarana pelayanan publik lainnya tersebar di kawasan ini. Keberadaan fasilitas tersebut menunjukkan bahwa kawasan selatan tidak hanya berfungsi sebagai koridor pergerakan, tetapi juga sebagai kawasan hunian yang memiliki tingkat pelayanan perkotaan yang relatif lengkap. Ketersediaan fasilitas publik ini menjadi faktor penting dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat sekaligus mendukung aktivitas ekonomi dan sosial yang berkembang di kawasan.

Perkembangan sektor pariwisata di Kabupaten Bantul dan Gunungkidul dalam beberapa tahun terakhir juga memberikan pengaruh yang signifikan terhadap perubahan guna lahan di kawasan selatan Kota Yogyakarta. Posisi Giwangan sebagai pintu masuk menuju destinasi wisata pantai, wisata alam, dan wisata budaya di wilayah selatan DIY telah mendorong tumbuhnya berbagai aktivitas penunjang pariwisata. Munculnya pusat kuliner, agen perjalanan wisata, jasa transportasi wisata, toko oleh-oleh, serta berbagai bentuk usaha akomodasi menunjukkan bahwa kawasan ini mulai beradaptasi dengan meningkatnya kebutuhan wisatawan. Perkembangan tersebut secara tidak langsung memperkuat fungsi kawasan selatan sebagai koridor wisata yang

menghubungkan pusat Kota Yogyakarta dengan berbagai destinasi unggulan di Bantul dan Gunungkidul.

Secara keseluruhan, pola guna lahan yang terbentuk di kawasan selatan Kota Yogyakarta menunjukkan adanya perpaduan antara fungsi permukiman, perdagangan dan jasa, transportasi, pelayanan publik, serta aktivitas penunjang pariwisata. Keragaman fungsi tersebut mencerminkan peran kawasan sebagai wilayah transisi yang menghubungkan pusat Kota Yogyakarta dengan kawasan pengembangan di wilayah selatan DIY. Dalam perspektif perencanaan wilayah, kondisi ini memberikan peluang besar bagi pengembangan kawasan sebagai gerbang selatan Kota Yogyakarta yang tidak hanya berfungsi sebagai jalur perlintasan, tetapi juga sebagai pusat pelayanan, aktivitas ekonomi, dan simpul mobilitas yang mendukung pertumbuhan wilayah secara berkelanjutan.

3.1.6. Konektivitas dan Aksesibilitas Transportasi (Ring Road Selatan & Jalur Utama)

Berdasarkan hasil observasi lapangan dan pengamatan terhadap dinamika perkembangan wilayah, kawasan selatan Kota Yogyakarta saat ini memiliki peran yang semakin strategis sebagai koridor utama pergerakan menuju berbagai destinasi wisata unggulan di Kabupaten Bantul dan Gunungkidul. Posisi geografis kawasan ini menjadikannya pintu penghubung antara pusat Kota Yogyakarta dengan kawasan wisata pantai, wisata alam, wisata budaya, serta berbagai destinasi baru yang terus berkembang di wilayah selatan Daerah Istimewa Yogyakarta. Kondisi tersebut menyebabkan intensitas mobilitas kendaraan, baik kendaraan pribadi, angkutan umum, maupun kendaraan wisata, mengalami peningkatan yang signifikan terutama pada akhir pekan, musim liburan, dan periode kunjungan wisata tertentu.

Meskipun memiliki peran yang penting dalam mendukung konektivitas kawasan pariwisata, hasil pengamatan menunjukkan bahwa kawasan selatan Kota Yogyakarta masih menghadapi sejumlah tantangan yang perlu mendapatkan perhatian dalam perencanaan dan pengembangannya. Berbagai permasalahan tersebut berkaitan dengan aspek transportasi, penyediaan fasilitas pendukung, maupun penataan ruang kawasan yang belum sepenuhnya mampu mengakomodasi perkembangan aktivitas yang terjadi.

Salah satu isu yang paling terlihat adalah tingginya kepadatan lalu lintas pada waktu-waktu tertentu. Koridor jalan yang menghubungkan pusat Kota Yogyakarta dengan wilayah Bantul dan Gunungkidul sering mengalami peningkatan volume kendaraan, khususnya pada jam sibuk, akhir pekan, dan musim liburan. Arus kendaraan wisata yang bercampur dengan mobilitas harian masyarakat lokal menyebabkan terjadinya perlambatan lalu lintas pada beberapa titik persimpangan maupun ruas jalan utama. Kondisi ini tidak hanya berdampak pada menurunnya kenyamanan perjalanan wisatawan, tetapi juga memengaruhi efisiensi pergerakan masyarakat yang melakukan aktivitas sehari-hari. Dalam jangka panjang, apabila tidak diantisipasi melalui peningkatan kapasitas dan manajemen transportasi yang lebih baik, kepadatan lalu lintas berpotensi mengurangi daya saing kawasan sebagai koridor wisata utama menuju wilayah selatan DIY.

Permasalahan berikutnya adalah belum optimalnya ketersediaan fasilitas penunjang yang mampu mendukung fungsi kawasan sebagai gerbang pariwisata. Meskipun kawasan selatan merupakan salah satu akses utama menuju destinasi wisata unggulan, keberadaan fasilitas yang memberikan pelayanan informasi, orientasi perjalanan, maupun ruang singgah bagi wisatawan masih relatif terbatas. Saat ini kawasan lebih banyak berfungsi sebagai jalur perlintasan dibandingkan sebagai ruang yang memberikan pengalaman awal bagi pengunjung yang datang ke Yogyakarta. Padahal, sebagai pintu masuk menuju kawasan wisata selatan, keberadaan pusat informasi wisata, area istirahat yang representatif, ruang promosi produk lokal, fasilitas penunjang transportasi wisata, serta elemen-elemen visual yang mencerminkan identitas budaya Yogyakarta dapat memberikan nilai tambah yang signifikan. Keterbatasan fasilitas tersebut menyebabkan potensi kawasan sebagai etalase pariwisata dan pusat pelayanan wisata belum dapat dimanfaatkan secara optimal.

Selain itu, terdapat kebutuhan yang semakin mendesak untuk melakukan sinkronisasi penataan ruang antara pusat Kota Yogyakarta dengan koridor perbatasan wilayah selatan. Pertumbuhan aktivitas ekonomi, perdagangan, jasa, dan transportasi yang berkembang di sepanjang koridor menuju Bantul dan Gunungkidul menunjukkan adanya perubahan fungsi ruang yang cukup cepat.

Namun, perkembangan tersebut pada beberapa lokasi masih berlangsung secara parsial dan belum sepenuhnya terintegrasi dengan arah pengembangan kota secara keseluruhan. Akibatnya, muncul potensi ketidaksesuaian antara pemanfaatan ruang dengan kapasitas infrastruktur yang tersedia, termasuk kemungkinan terjadinya konflik penggunaan lahan di masa mendatang.

Dalam perspektif perencanaan kawasan, sinkronisasi tata ruang menjadi penting untuk memastikan bahwa perkembangan wilayah selatan dapat berjalan secara terarah dan mendukung sistem perkotaan Yogyakarta secara menyeluruh. Penataan koridor selatan perlu mempertimbangkan keterpaduan antara fungsi transportasi, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan permukiman, serta pengembangan sektor pariwisata sehingga tercipta ruang kota yang lebih tertata, efisien, dan berkelanjutan. Dengan adanya perencanaan yang terintegrasi, kawasan selatan tidak hanya berfungsi sebagai jalur penghubung menuju destinasi wisata, tetapi juga dapat berkembang sebagai kawasan strategis yang memiliki identitas kuat, kualitas lingkungan yang baik, serta kontribusi yang lebih besar terhadap pertumbuhan ekonomi wilayah.

Secara keseluruhan, berbagai isu tersebut menunjukkan bahwa kawasan selatan Kota Yogyakarta sedang berada dalam fase transformasi dari koridor pergerakan menuju kawasan strategis yang memiliki fungsi lebih kompleks. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah perencanaan yang mampu menjawab tantangan mobilitas, meningkatkan kualitas pelayanan kawasan, serta mengintegrasikan pengembangan ruang secara menyeluruh agar kawasan selatan dapat berperan optimal sebagai gerbang utama menuju kawasan pariwisata selatan Daerah Istimewa Yogyakarta.

3.2. Kondisi Ekonomi Wilayah

Kondisi ekonomi suatu wilayah merupakan salah satu aspek penting dalam memahami arah perkembangan kawasan dan potensi yang dapat dikembangkan di masa mendatang. Dalam konteks kawasan selatan Kota Yogyakarta, perkembangan ekonomi tidak dapat dilepaskan dari posisinya sebagai koridor penghubung antara pusat kota dengan Kabupaten Bantul dan Gunungkidul. Mobilitas penduduk yang tinggi, keberadaan simpul transportasi utama, serta meningkatnya aktivitas pariwisata telah membentuk karakter ekonomi kawasan

yang didominasi oleh sektor perdagangan, jasa, transportasi, dan berbagai aktivitas ekonomi kreatif.

Menurut Walter Isard, perkembangan ekonomi wilayah dipengaruhi oleh interaksi antara lokasi, aktivitas ekonomi, jaringan transportasi, dan distribusi sumber daya yang membentuk pola pertumbuhan suatu kawasan. Sementara itu, teori *economic base* yang dikemukakan oleh Douglas C. North menjelaskan bahwa pertumbuhan ekonomi suatu wilayah ditentukan oleh kemampuan sektor-sektor unggulan dalam menghasilkan pendapatan dari luar wilayah yang kemudian mendorong perkembangan sektor-sektor lainnya.

Dalam perspektif tersebut, kawasan selatan Kota Yogyakarta memiliki posisi strategis karena berfungsi sebagai ruang interaksi antara aktivitas perkotaan, transportasi, perdagangan, dan pariwisata yang saling memperkuat dalam membentuk struktur ekonomi kawasan.

3.2.1. Struktur Ekonomi dan Sektor Unggulan

Struktur ekonomi menggambarkan susunan sektor-sektor ekonomi yang berkontribusi terhadap aktivitas produksi, distribusi, dan konsumsi dalam suatu wilayah. Analisis struktur ekonomi diperlukan untuk mengidentifikasi sektor-sektor yang menjadi penggerak utama perekonomian sekaligus menentukan arah pengembangan kawasan di masa depan.

Menurut Edgar M. Hoover, struktur ekonomi wilayah terbentuk dari kombinasi aktivitas ekonomi yang berkembang sesuai dengan keunggulan lokasi, aksesibilitas, dan keterhubungan wilayah dengan pusat-pusat kegiatan lainnya. Wilayah yang memiliki akses transportasi tinggi cenderung berkembang pada sektor perdagangan dan jasa karena mampu menarik arus barang, jasa, dan manusia dalam jumlah besar.

Dalam konteks kawasan selatan Kota Yogyakarta, struktur ekonomi menunjukkan dominasi sektor tersier atau sektor jasa yang berkembang seiring meningkatnya mobilitas masyarakat dan wisatawan. Beberapa sektor unggulan yang menjadi penopang utama aktivitas ekonomi kawasan antara lain sebagai berikut.

A. Sektor Perdagangan

Perdagangan merupakan salah satu sektor yang paling berkembang di kawasan selatan. Keberadaan koridor jalan utama yang menghubungkan Kota Yogyakarta dengan Bantul dan Gunungkidul menciptakan peluang ekonomi yang besar bagi berbagai kegiatan perdagangan, baik dalam skala kecil maupun menengah. Sepanjang koridor tersebut berkembang pertokoan, pusat kuliner, toko kebutuhan harian, hingga berbagai usaha yang melayani kebutuhan pengguna jalan dan wisatawan.

Aktivitas perdagangan tidak hanya melayani masyarakat lokal, tetapi juga memanfaatkan tingginya arus pergerakan wisatawan yang melintas menuju kawasan wisata selatan DIY. Oleh karena itu, sektor ini memiliki kontribusi yang signifikan terhadap penciptaan lapangan kerja dan perputaran ekonomi kawasan.

B. Sektor Jasa

Perkembangan sektor jasa di kawasan selatan ditunjang oleh meningkatnya kebutuhan masyarakat dan wisatawan terhadap berbagai layanan. Berbagai jenis usaha jasa seperti perhotelan, penginapan, restoran, jasa transportasi, jasa keuangan, layanan kesehatan, pendidikan, hingga layanan berbasis teknologi berkembang cukup pesat.

Menurut teori ekonomi perkotaan yang dikemukakan oleh Jane Jacobs, keberagaman aktivitas jasa menjadi indikator penting bagi tingkat kematangan ekonomi suatu kawasan perkotaan karena menunjukkan adanya spesialisasi ekonomi dan peningkatan kebutuhan masyarakat terhadap layanan yang lebih kompleks.

C. Sektor Transportasi dan Logistik

Keberadaan Terminal Giwangan menjadikan sektor transportasi sebagai salah satu sektor strategis di kawasan selatan. Aktivitas transportasi tidak hanya berkaitan dengan mobilitas penumpang, tetapi juga mendukung distribusi barang dan jasa yang menghubungkan Kota Yogyakarta dengan wilayah lain di DIY maupun luar daerah.

Dalam teori *growth pole* yang dikembangkan oleh François Perroux, simpul transportasi dapat berfungsi sebagai pusat pertumbuhan yang memicu perkembangan aktivitas ekonomi di wilayah sekitarnya melalui efek pengganda (*multiplier effect*). Kondisi ini terlihat pada berkembangnya berbagai usaha perdagangan, jasa, dan usaha kecil yang tumbuh di sekitar kawasan transportasi.

D. Sektor Pariwisata Pendukung

Meskipun kawasan selatan Kota Yogyakarta bukan merupakan destinasi wisata utama, keberadaannya memiliki fungsi penting sebagai koridor dan pintu gerbang menuju kawasan wisata Bantul dan Gunungkidul. Oleh karena itu, berbagai aktivitas ekonomi yang mendukung perjalanan wisata berkembang cukup pesat, seperti pusat kuliner, agen perjalanan, usaha transportasi wisata, toko oleh-oleh, dan fasilitas akomodasi.

Perkembangan sektor ini menunjukkan bahwa kawasan selatan memiliki peluang besar untuk dikembangkan sebagai kawasan penunjang pariwisata yang mampu memberikan nilai tambah ekonomi bagi masyarakat setempat. Secara umum, struktur ekonomi kawasan selatan Kota Yogyakarta menunjukkan karakter ekonomi perkotaan yang didominasi sektor perdagangan dan jasa dengan dukungan sektor transportasi serta aktivitas pariwisata. Struktur tersebut menjadi modal penting dalam mendukung pengembangan kawasan sebagai gerbang ekonomi dan pariwisata wilayah selatan DIY.

3.2.2. Aktivitas Ekonomi Kreatif dan UMKM Kawasan

Selain sektor perdagangan dan jasa konvensional, perkembangan ekonomi kawasan selatan Kota Yogyakarta juga ditopang oleh aktivitas ekonomi kreatif dan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM). Keberadaan sektor ini memiliki peran penting karena tidak hanya menciptakan lapangan kerja, tetapi juga memperkuat identitas lokal dan meningkatkan ketahanan ekonomi masyarakat.

Menurut John Howkins dalam *The Creative Economy* (2001), ekonomi kreatif merupakan aktivitas ekonomi yang bersumber dari kreativitas, keterampilan, pengetahuan, dan inovasi manusia yang menghasilkan nilai tambah ekonomi. Sementara itu, *United Nations Conference on Trade and*

Development menjelaskan bahwa ekonomi kreatif menjadi salah satu sektor yang mampu mendorong pertumbuhan ekonomi berkelanjutan melalui pemanfaatan ide, budaya, dan teknologi sebagai sumber daya utama. Dalam kawasan selatan Kota Yogyakarta, aktivitas ekonomi kreatif berkembang dalam berbagai bentuk yang berkaitan erat dengan karakter Yogyakarta sebagai kota budaya dan kota pariwisata.

A. Industri Kuliner Kreatif

Sektor kuliner merupakan salah satu bentuk ekonomi kreatif yang paling dominan. Berbagai usaha makanan dan minuman berkembang di sepanjang koridor jalan utama dan kawasan permukiman. Selain melayani kebutuhan masyarakat lokal, usaha kuliner juga memanfaatkan tingginya arus wisatawan yang menuju wilayah selatan DIY. Banyak pelaku usaha yang mulai mengembangkan konsep kuliner berbasis budaya lokal, inovasi produk, serta strategi pemasaran digital untuk meningkatkan daya saing usaha mereka.

B. Kerajinan dan Produk Kreatif

Aktivitas ekonomi kreatif juga terlihat pada produksi berbagai kerajinan tangan, produk fesyen, souvenir, dan barang-barang kreatif yang memiliki nilai budaya khas Yogyakarta. Produk-produk tersebut menjadi bagian dari rantai ekonomi pariwisata yang melibatkan masyarakat lokal sebagai pelaku utama. Menurut konsep *local economic development* yang dikembangkan oleh *World Bank*, pengembangan produk berbasis potensi lokal mampu meningkatkan pendapatan masyarakat sekaligus memperkuat identitas ekonomi kawasan.

C. Jasa Kreatif Berbasis Digital

Perkembangan teknologi informasi turut mendorong munculnya berbagai usaha kreatif berbasis digital, seperti desain grafis, fotografi, videografi, pemasaran digital, produksi konten media sosial, hingga usaha perdagangan elektronik (*e-commerce*). Kehadiran kelompok usia produktif dan lingkungan pendidikan yang kuat di Yogyakarta menjadi faktor pendukung berkembangnya subsektor ini.

D. UMKM sebagai Penggerak Ekonomi Lokal

UMKM menjadi tulang punggung perekonomian kawasan karena mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan relatif tahan terhadap perubahan kondisi ekonomi. Berbagai UMKM di kawasan selatan bergerak pada bidang perdagangan, kuliner, jasa, kerajinan, dan usaha pendukung pariwisata. Menurut *Organisation for Economic Co-operation and Development*, UMKM memiliki kontribusi penting dalam pembangunan ekonomi daerah karena mampu menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat, serta mendorong pemerataan pertumbuhan ekonomi.

Dalam konteks pengembangan kawasan selatan Kota Yogyakarta, penguatan UMKM dan ekonomi kreatif dapat dilakukan melalui peningkatan akses pembiayaan, pelatihan kewirausahaan, digitalisasi usaha, penguatan jaringan pemasaran, serta integrasi dengan sektor pariwisata. Langkah tersebut akan memperkuat daya saing ekonomi lokal sekaligus mendukung transformasi kawasan sebagai gerbang ekonomi dan pariwisata wilayah selatan DIY.

3.3. Profil Kepariwisataan Kawasan Selatan

Pariwisata merupakan salah satu sektor strategis yang berperan penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi wilayah, menciptakan lapangan kerja, serta meningkatkan daya saing daerah. Dalam konteks Daerah Istimewa Yogyakarta, sektor pariwisata telah berkembang menjadi salah satu penggerak utama pembangunan daerah yang didukung oleh kekayaan budaya, sejarah, alam, serta kreativitas masyarakatnya. Perkembangan tersebut tidak hanya terkonsentrasi di pusat Kota Yogyakarta, tetapi juga meluas ke wilayah-wilayah penyangga yang memiliki potensi wisata unggulan, khususnya Kabupaten Bantul dan Gunungkidul.

Kawasan selatan Kota Yogyakarta memiliki posisi yang sangat strategis dalam sistem kepariwisataan DIY. Secara geografis, kawasan ini berada pada jalur utama yang menghubungkan pusat Kota Yogyakarta dengan berbagai destinasi wisata unggulan di wilayah selatan. Berbagai objek wisata pantai, kawasan geopark, wisata alam, wisata budaya, serta desa wisata yang berkembang di Bantul dan Gunungkidul menjadikan kawasan selatan sebagai koridor mobilitas wisata yang memiliki intensitas pergerakan tinggi. Dengan

demikian, kawasan ini tidak hanya berfungsi sebagai ruang transit, tetapi juga memiliki peran penting sebagai gerbang masuk (*gateway*) yang membentuk pengalaman awal wisatawan sebelum mencapai destinasi tujuan.

Pariwisata merupakan aktivitas yang melibatkan pergerakan orang ke luar lingkungan tempat tinggalnya untuk tujuan rekreasi, bisnis, maupun kepentingan lainnya yang didukung oleh sistem pelayanan, infrastruktur, dan atraksi wisata yang terintegrasi. Dalam perspektif pembangunan wilayah, keberhasilan sektor pariwisata tidak hanya ditentukan oleh kualitas destinasi wisata, tetapi juga oleh kemampuan kawasan pendukung dalam menyediakan aksesibilitas, amenitas, dan pelayanan yang memadai.

Sejalan dengan konsep tersebut, kawasan selatan Kota Yogyakarta memiliki potensi besar untuk dikembangkan sebagai bagian dari sistem pariwisata regional yang terintegrasi. Keberadaan koridor transportasi utama, simpul mobilitas seperti Terminal Giwangan, pusat perdagangan dan jasa, serta berbagai aktivitas ekonomi pendukung menjadikan kawasan ini memiliki fungsi strategis dalam mendukung kelancaran perjalanan wisatawan menuju kawasan wisata selatan DIY. Selain itu, perkembangan usaha kuliner, akomodasi, jasa perjalanan, dan ekonomi kreatif di kawasan ini menunjukkan adanya keterkaitan yang semakin kuat antara aktivitas perkotaan dengan sektor pariwisata.

Dalam kajian ini, profil kepariwisataan kawasan selatan akan dianalisis melalui identifikasi potensi wisata, pola pergerakan wisatawan, ketersediaan sarana dan prasarana pendukung, serta peran kawasan dalam mendukung pengembangan destinasi wisata di wilayah selatan Daerah Istimewa Yogyakarta. Analisis tersebut diperlukan untuk memahami posisi strategis kawasan dalam sistem pariwisata regional sekaligus merumuskan arah pengembangan yang mampu meningkatkan daya saing kawasan sebagai gerbang utama menuju destinasi wisata Bantul dan Gunungkidul secara berkelanjutan.

3.3.1. Inventarisasi Potensi Wisata (Panggung Krpyak, Prawirotan, Giwangan dan Kampung Wisata disekitarnya)

Kawasan selatan Kota Yogyakarta, yang mencakup wilayah strategis seperti Giwangan, Panggung Krpyak, dan Prawirotan, merupakan wilayah dengan karakteristik unik yang memadukan nilai sejarah luhur, dinamika

ekonomi kreatif, dan simpul transportasi regional. Inventarisasi atraksi wisata di kawasan ini bertujuan untuk memetakan seluruh potensi aset baik yang bersifat fisik (*tangible*) maupun nilai budaya (*intangible*) sebagai landasan utama dalam menentukan arah kebijakan investasi pariwisata yang berkelanjutan.

Berbeda dengan pusat kota yang didominasi oleh aktivitas ritel modern, kawasan selatan menawarkan "ekonomi pengalaman" (*experience economy*) yang berbasis pada otentisitas kampung wisata dan pelestarian cagar budaya yang termasuk dalam bagian dari Sumbu Filosofi Yogyakarta. Melalui pemetaan yang komprehensif, sub-bab ini akan menyajikan matriks daya tarik wisata yang meliputi aspek cagar budaya, hospitalitas internasional, hingga potensi pengembangan infrastruktur pendukung pariwisata yang terintegrasi. Diharapkan, inventarisasi ini dapat menjadi rujukan bagi para pemangku kepentingan dalam mengoptimalkan pemanfaatan ruang yang harmonis antara kepentingan pelestarian budaya dan pengembangan ekonomi lokal.

Tabel 1 Inventaris Atraksi di Wilayah Selatan Kota Yogyakarta

NO	Kawasan / Lokasi	Jenis Atraksi & Karakteristik	Fokus Pengembangan & Potensi Investasi	Peran Strategis (Fungsi Wilayah)
1.	Panggung Krpyak (Sumbu Filosofi)	Heritage & Budaya: Titik selatan Sumbu Filosofi Yogyakarta (UNESCO World Heritage). Narasi sejarah kosmologi Tugu - Keraton - Krpyak.	Investasi Budaya: <i>Experience economy</i> berbasis pelestarian, galeri narasi sejarah, dan pemanfaatan bangunan cagar budaya (<i>conservation through use</i>).	Identitas Kawasan: Peneguh jati diri kota dan penjaga nilai otentik sejarah.
	Foto Lokasi			

NO	Kawasan / Lokasi	Jenis Atraksi & Karakteristik	Fokus Pengembangan & Potensi Investasi	Peran Strategis (Fungsi Wilayah)
				
2.	Prawirotaman & Brontokusuman	Hospitalitas & Kuliner: Klaster hotel butik, <i>homestay</i> internasional, kafe, dan pusat kerajinan (kriya/batik).	Akomodasi & Kreatif: <i>Renewal</i> hotel butik, pengembangan ruang acara kreatif, dan integrasi UMKM kuliner/kerajinan ke rantai pasok pariwisata.	Global Hub: Pusat interaksi wisatawan mancanegara dan simpul ekonomi kreatif.
	Foto Lokasi			

NO	Kawasan / Lokasi	Jenis Atraksi & Karakteristik	Fokus Pengembangan & Potensi Investasi	Peran Strategis (Fungsi Wilayah)
				
3.	Giwangan	Transportasi & Logistik: Lokasi Terminal Giwangan yang berfungsi sebagai pintu masuk selatan kota.	Pooled Hub: Pengembangan fasilitas <i>rest area</i> , SPBU/EV <i>charging station</i> , dan logistik <i>micro-fulfillment</i> (gudang kecil) untuk distribusi produk lokal.	Enabler Mobilitas: Simpul integrasi transportasi dan hub logistik <i>last-mile</i> untuk menurunkan biaya distribusi.
	Foto Lokasi			

NO	Kawasan / Lokasi	Jenis Atraksi & Karakteristik	Fokus Pengembangan & Potensi Investasi	Peran Strategis (Fungsi Wilayah)
		 		
4.	XT Square (Umbulharjo)	Wisata Belanja & Hiburan: Ruang publik, pasar kerajinan, ritel kreatif, dan kuliner terpadu.	Ritel & Transit: Optimalisasi ruang ritel kreatif, fasilitas olahraga, dan titik transit wisata terintegrasi.	Pusat Aktivitas: Penggerak ekonomi di sisi selatan-timur dan wadah bagi pelaku industri kreatif lokal.
	Foto Lokasi			

NO	Kawasan / Lokasi	Jenis Atraksi & Karakteristik	Fokus Pengembangan & Potensi Investasi	Peran Strategis (Fungsi Wilayah)
				
5.	Kawasan Lowanu, Sorogenen, & Nitikan	Industri Kreatif & UMKM: Sentra pengolahan makanan (kuliner), manufaktur ringan, dan perumahan.	Agro-Industri & Kuliner: Investasi pada <i>cold storage</i> , fasilitas pengolahan makanan, dan penguatan sertifikasi mutu produk UMKM.	Basis Produksi: Pemasok kebutuhan hotel/restoran di pusat kota melalui skema <i>supplier development</i> .
	Foto Lokasi			

NO	Kawasan / Lokasi	Jenis Atraksi & Karakteristik	Fokus Pengembangan & Potensi Investasi	Peran Strategis (Fungsi Wilayah)
		 		

Sumber : Data Tim Peneliti, 2026

3.3.2. Kondisi Amenitas (Akomodasi, Kuliner, dan Fasilitas Penunjang)

A. Akomodasi (Penginapan)

Sektor akomodasi merupakan pilar fundamental dalam ekosistem pariwisata dan pengembangan wilayah di Kota Yogyakarta bagian selatan. Berbeda dengan wilayah utara yang didominasi oleh pusat perbelanjaan modern dan wilayah pusat yang terfokus pada poros Malioboro, wilayah selatan yang mencakup kawasan Prawirotaman, Tirtodipuran, Suryodiningratan, hingga Giwangan memiliki karakteristik unik berupa perpaduan antara hunian budaya (*heritage*), simpul transportasi transit, dan kantong-kantong pariwisata internasional.

Inventarisasi ini bertujuan untuk memetakan sebaran serta klasifikasi sarana penginapan guna memahami daya dukung wilayah terhadap arus wisatawan dan mobilitas masyarakat. Secara garis besar, tipologi akomodasi di wilayah selatan terbagi menjadi tiga karakter utama:

- 1) Kawasan Destinasi Budaya & Kreatif (Prawirotaman & Tirtodipuran): Didominasi oleh *boutique hotel* dan *guest house* artistik yang mengedepankan pengalaman visual dan interaksi budaya.
- 2) Kawasan Hunian Tenang (Suryodiningratan & Mantrijeron): Menawarkan akomodasi bergaya *heritage* dan penginapan keluarga yang menyediakan privasi lebih tinggi bagi wisatawan jangka panjang.
- 3) Kawasan Transit Strategis (Giwangan & XT Square): Berfokus pada fungsi pragmatis melalui *budget hotel* dan penginapan ekonomi yang mendukung aksesibilitas penumpang antarprovinsi serta wisatawan keluarga.

Melalui pemetaan data yang tersaji dalam matriks berikut, diharapkan tersedia gambaran komprehensif mengenai keragaman fasilitas, segmentasi pasar, serta potensi pengembangan infrastruktur pendukung pariwisata di masa mendatang.

Tabel 2 Inventaris Data Akomodasi di Wilayah Selatan Kota Yogyakarta

Wilayah	Nama Akomodasi	Jenis / Klasifikasi	Keunggulan Strategis	Target Market
Prawirotaman	Greenhost Boutique Hotel	Bintang 3	Konsep <i>Eco-friendly & Agrikultur</i> urban.	Wisatawan <i>Staycation</i> .
	Adhisthana Hotel	Bintang 2	Desain ikonik jendela kayu, sangat <i>Instagrammable</i> .	Wisatawan Muda / Milenial.
	Gallery Prawirotaman	Bintang 4	Fasilitas galeri seni dan kolam renang luas.	Wisatawan Mancanegara.
	Por Aqui Yogyakarta	Boutique	Tema Meksiko, unik dan artistik.	Wisatawan <i>Leisure</i> .
	Indies Heritage Hotel	Bintang 3	Arsitektur kolonial klasik.	Pecinta Budaya / <i>Heritage</i> .
	The Alana Sutoyo	Bintang 4	Fasilitas MICE (pertemuan) yang lengkap.	Pelaku Bisnis / Rombongan.
	Duta Garden Hotel	Hotel / Resort	Suasana taman tropis yang tenang.	Keluarga / Pasangan.

Wilayah	Nama Akomodasi	Jenis / Klasifikasi	Keunggulan Strategis	Target Market
	ViaVia Guesthouse	Guest House	Terintegrasi dengan komunitas turis mancanegara.	Wisatawan Asing.
	Sae Sae Hostel	Hostel	Tarif kompetitif, suasana komunal.	<i>Backpacker.</i>
	The Grand Rosela	Bintang 3	Lokasi tepat di jantung Prawirotaman.	Wisatawan Umum.
	Aloha Hotel Yogyakarta	Bintang 2	Lokasi strategis dekat dengan area kuliner	Keluarga / Pasangan.
	Maharani Guest House	Guest House	Bertema Bangunan Joglo klasik	Wisatawan Umum.
Giwangan	Ros-In Hotel	Bintang 4	Dekat <i>Ring Road</i> , akses bus pariwisata sangat mudah.	Rombongan Besar / Grup.
	Hotel Sejahtera	Hotel Melati	Sangat dekat dengan pintu terminal bus.	Penumpang Transit.
	D'Paragon Giwangan	Guest House	Standar fasilitas modern untuk harian.	Mahasiswa / <i>Freelancer.</i>
	RedDoorz Terminal	Budget	Harga ekonomis, mudah dipesan via aplikasi.	<i>Budget Traveler.</i>
	OYO Star Light	Budget	Fasilitas standar untuk istirahat singkat.	Pengguna Transportasi Bus.
	Homestay Ndalem Gendhis	Homestay	Suasana rumah tinggal yang asri.	Keluarga.
	Saraswati Homestay	Homestay	Lokasi strategis di area pemukiman tenang.	Wisatawan Domestik.
	Omah nDeso	Guest House	Dekat akses jalan lingkar selatan.	Pelintas Antar Kota.
	Hotel Diana	Hotel Ekonomi	Dekat perbatasan	Wisatawan Umum.

Wilayah	Nama Akomodasi	Jenis / Klasifikasi	Keunggulan Strategis	Target Market
			Mantrijeron-Giwangan.	
	Penginapan Bangunharjo	Melati	Harga paling terjangkau di sekitar terminal.	<i>Low Budget Traveler.</i>
XT Square	Hotel Amaris Facade	Bintang 2	Berhadapan langsung dengan XT Square.	Wisatawan Hiburan / Keluarga.
	@HOM Premiere	Bintang 3	Dekat pusat perkantoran dan pemerintahan kota.	ASN / Karyawan Bisnis.
	Cordela Kartika Dewi	Bintang 2	Akses cepat ke pusat kerajinan perak Kotagede.	Wisatawan Belanja.
	Griya Persada Hotel	Bintang 3	Lokasi di jalan utama Glagahsari.	Wisatawan Domestik.
	Zen Rooms XT Sq	Budget	Manajemen kamar standar hotel di lokasi strategis.	<i>Simple Traveler.</i>
	D'Salvatore Art Hotel	Boutique	Fokus pada seni dan mode.	Wisatawan Kreatif.
	The Cube Malioboro	Bintang 3	Pemandangan kota dari area <i>rooftop</i> .	Anak Muda / Wisatawan Kota.
	Omah Glagahsari	Guest House	Dekat dengan area kampus (UAD/UTY).	Keluarga Mahasiswa.
	Hotel Nueve	Bintang 2	Akses mudah ke arah Umbulharjo.	Wisatawan Umum.
	RedDoorz Kusumanegara	Budget	Dekat dengan kebun binatang Gembira Loka.	Keluarga dengan Anak.
Tirtodipuran	D'Omah Hotel	Boutique / Villa	Suasana pedesaan eksklusif dengan furnitur antik.	Wisatawan <i>High-end</i> .
	Hotel Neo+ Awana	Bintang 3	Fasilitas modern dengan akses mudah ke pusat kota.	Keluarga & Pelaku Bisnis.

Wilayah	Nama Akomodasi	Jenis / Klasifikasi	Keunggulan Strategis	Target Market
	The Wayang Homestay	Homestay	Nuansa tradisional Jawa yang sangat kental.	Wisatawan Budaya.
	Griya Widhi Guest House	Guest House	Tenang, privat, dan dekat dengan butik batik.	Keluarga / Grup Kecil.
	Java Villas Boutique Hotel	Boutique	Memiliki kolam renang dengan desain villa Bali.	Wisatawan <i>Leisure</i> .
	Rosseno Villa	Villa Eksklusif	Pelayanan personal dengan fasilitas premium.	Wisatawan Luar Negeri.
	Omah Gayatri	Guest House	Rumah bergaya kolonial yang dijadikan penginapan.	Pecinta Arsitektur.
	Tirtodipuran Mansion	Boutique	Sangat dekat dengan deretan galeri seni ternama.	Kolektor Seni / Wisatawan.
	Wood Stone Guesthouse	Guest House	Kombinasi material kayu dan batu, suasana hangat.	<i>Solo Traveler</i> .
Suryodiningratan	Burza Hotel	Bintang 3	Desain kontemporer dengan nuansa etnik.	Wisatawan Domestik.
	Taman Tirta Guesthouse	Guest House	Memiliki taman yang luas dan kolam renang pribadi.	Keluarga.
	Indies Heritage Hotel	Bintang 3	Bangunan klasik kolonial yang sangat megah.	Wisatawan <i>Heritage</i> .
	Abrakadabra Art Hostel	Hostel	Desain eksentrik, penuh lukisan dinding (mural).	<i>Backpacker</i> Kreatif.
	Ndalem Mantrijeron	Homestay	Penginapan bergaya rumah ningrat Yogyakarta.	Wisatawan Budaya.

Wilayah	Nama Akomodasi	Jenis / Klasifikasi	Keunggulan Strategis	Target Market
	Hotel Grand Rosela	Bintang 3	Kapasitas kamar besar, cocok untuk rombongan bus.	Grup Wisata / Instansi.
	Sante Commune	Hostel	Suasana komunal yang santai dan minimalis.	<i>Digital Nomad.</i>
	Omah Minggiran	Guest House	Dekat dengan komunitas seni dan ruang kreatif.	Seniman / Peneliti.
	MJ Guest House	Guest House	Lokasi strategis di jalan utama Suryodiningratan.	Wisatawan Umum.
	The Patio Yogya	Guest House	Konsep rumah terbuka dengan halaman tengah asri.	Wisatawan Jangka Panjang.

Sumber : Data Tim Peneliti, 2026

B. Kuliner (Makan dan Minum)

Sektor kuliner merupakan salah satu komponen penting dalam pengembangan pariwisata kawasan karena tidak hanya berfungsi sebagai penyedia kebutuhan konsumsi wisatawan, tetapi juga menjadi bagian dari pengalaman wisata yang mampu memperkenalkan identitas budaya dan karakter lokal suatu daerah. Dalam banyak destinasi wisata, kuliner bahkan berkembang menjadi daya tarik tersendiri yang mendorong wisatawan untuk berkunjung dan menghabiskan lebih banyak waktu di suatu kawasan. Oleh karena itu, keberadaan berbagai usaha kuliner di kawasan selatan Kota Yogyakarta menjadi aset yang memiliki nilai ekonomi sekaligus nilai budaya yang penting untuk dikembangkan.

Kawasan selatan Kota Yogyakarta memiliki keragaman pilihan kuliner yang sangat tinggi, mulai dari makanan tradisional khas Yogyakarta, kuliner nusantara, hingga restoran dan kafe yang menyajikan hidangan internasional. Keragaman ini tidak terlepas dari karakter kawasan yang berfungsi sebagai koridor penghubung antara pusat Kota Yogyakarta dengan kawasan wisata di Kabupaten Bantul dan Gunungkidul. Tingginya mobilitas wisatawan, mahasiswa,

penduduk lokal, serta pengguna transportasi antarkota menciptakan permintaan yang besar terhadap berbagai jenis layanan makanan dan minuman.

Secara spasial, aktivitas kuliner di kawasan selatan terkonsentrasi pada beberapa pusat kegiatan utama seperti kawasan Prawirotaman dan Tirtodipuran yang dikenal sebagai kawasan wisata dan akomodasi, kawasan Giwangan yang berkembang sebagai simpul transportasi dan jalur perlintasan wisatawan, serta kawasan Umbulharjo dan XT Square yang menjadi pusat aktivitas ekonomi, perdagangan, dan rekreasi masyarakat. Masing-masing kawasan memiliki karakteristik kuliner yang berbeda dan saling melengkapi, sehingga membentuk ekosistem wisata kuliner yang cukup lengkap di bagian selatan Kota Yogyakarta.

Keberadaan usaha kuliner tersebut tidak hanya berkontribusi terhadap peningkatan aktivitas ekonomi lokal dan penyerapan tenaga kerja, tetapi juga memperkuat citra kawasan sebagai salah satu gerbang pariwisata Yogyakarta. Banyak wisatawan yang menjadikan kegiatan berburu kuliner sebagai bagian dari agenda perjalanan mereka sebelum melanjutkan perjalanan menuju destinasi wisata di Bantul maupun Gunungkidul. Dengan demikian, sektor kuliner memiliki potensi besar untuk mendukung pengembangan kawasan selatan sebagai koridor wisata yang mampu memberikan pengalaman yang berkesan bagi pengunjung.

Berikut merupakan inventarisasi beberapa lokasi kuliner unggulan yang berada di kawasan selatan Kota Yogyakarta beserta karakteristik dan menu andalan yang menjadi daya tarik masing-masing tempat. Data ini memberikan gambaran mengenai keragaman potensi wisata kuliner yang dapat mendukung pengembangan ekonomi dan pariwisata kawasan secara berkelanjutan.

Tabel 3 Inventaris Data Kuliner di Wilayah Selatan Kota Yogyakarta

Wilayah	Nama Lokasi Kuliner	Jenis Kuliner	Karakteristik / Menu Andalan
Prawirotaman & Tirtodipuran	ViaVia Jogja	Internasional/Lokal	Menu organik dan roti artisan (<i>bakery</i>).
	Nanamia Pizzeria	Italia	Pizza bakar tungku otentik.
	Mediterranea by Kamil	Perancis/Mediterrania	Masakan Perancis populer (Chef Kamil).
	Gudeg Permata	Tradisional	Gudeg basah legendaris (buka malam).
	Move On Cafe	Kafe/Western	Tempat nongkrong dengan konsep modern.
	Simple Plant	Vegan/Vegetarian	Kuliner sehat berbasis tumbuh-tumbuhan.
	Sate Karang	Tradisional	Sate sapi khas Kotagede di area selatan.
	Tempo del Gelato	Dessert	Kedai Gelato paling ikonik di Yogyakarta.
	Yamie Pathok	Chinese-Indo	Mie orientalis dengan tekstur halus.
	Tujuan Cafe	Kafe/Vintage	Interior estetik dengan menu campuran.
Giwangan	Gudeg Pawon	Tradisional	Makan langsung di dapur (sangat legendaris).
	Sate Kambing Pak Pong	Tradisional	Sate klatak (tusuk jeruji besi) area selatan.
	Mie Lethek Garuda	Tradisional	Mie khas Bantul yang diolah secara tradisional.
	Ayam Goreng Mbah Cemplung	Tradisional	Ayam kampung goreng ukuran besar.
	Bakmi Jawa Pak Pele	Tradisional	Bakmi masak tungku (area Pojok Beteng Wetan).
	Soto Kadipiro II	Tradisional	Soto ayam kampung kuah bening.
	Sego Belut Pak Sabar	Tradisional	Belut goreng pedas dan sambal welut.

Wilayah	Nama Lokasi Kuliner	Jenis Kuliner	Karakteristik / Menu Andalan
	RM. Padang Murah	Nusantara	Pilihan transit populer bagi penumpang bus.
	Warung SS (Spesial Sambal)	Nusantara	Berbagai varian sambal dan lauk pauk.
	Kopi Panggang	Kafe Tradisional	Kopi dan masakan rumah di tepi selatan.
XT Square & Umbulharjo	Gudeg Song Djie	Tradisional	Gudeg kaleng dan makan di tempat.
	Bakso Ironayan	Tradisional	Bakso urat yang sangat populer di selatan.
	Ayam Geprek Bu Rum	Nusantara	Pelopor ayam geprek di Yogyakarta.
	Sate Taichan Senayan	Kekinian	Sate ayam tanpa bumbu kacang yang ramai.
	Mie Gacoan Umbulharjo	Kekinian	Mie pedas yang selalu antre panjang.
	RM. Sederhana	Nusantara	Masakan Padang kelas menengah atas.
	Bakpia Pathok 25 (Pusat Selatan)	Oleh-oleh	Pusat produksi dan belanja bakpia.
	D'Skybar (Hotel Ibis Styles)	Kafe/Bar	Kuliner dengan pemandangan kota dari atas.
	Siomay Kang Cepot	Kudapan	Siomay dengan bumbu kacang kental.
	Warmindo @XT	Casual	Pusat kuliner murah di sekitar XT Square.

Sumber : Data Tim Peneliti, 2026

C. Fasilitas Penunjang (Sarana & Prasarana)

Keberhasilan suatu kawasan dalam mendukung aktivitas pariwisata tidak hanya ditentukan oleh keberadaan destinasi wisata dan aktivitas ekonomi yang berkembang di dalamnya, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh ketersediaan sarana dan prasarana pendukung yang memadai. Fasilitas penunjang memiliki peran penting dalam meningkatkan aksesibilitas, kenyamanan, keamanan, serta kualitas pelayanan bagi masyarakat maupun wisatawan yang beraktivitas di suatu kawasan. Dalam konteks kawasan selatan Kota Yogyakarta, keberadaan

fasilitas penunjang menjadi semakin penting mengingat kawasan ini berfungsi sebagai koridor utama yang menghubungkan pusat kota dengan berbagai destinasi wisata unggulan di Kabupaten Bantul dan Gunungkidul.

Seiring meningkatnya mobilitas wisatawan dan perkembangan aktivitas ekonomi di wilayah selatan DIY, kebutuhan terhadap fasilitas pendukung yang modern, terintegrasi, dan berkelanjutan juga semakin meningkat. Oleh karena itu, pengembangan sarana dan prasarana kawasan diarahkan tidak hanya untuk melayani pergerakan orang dan barang, tetapi juga untuk memperkuat fungsi kawasan sebagai gerbang pariwisata, pusat aktivitas ekonomi, serta ruang publik yang nyaman bagi masyarakat. Berbagai rencana dan inisiatif pengembangan fasilitas penunjang di kawasan selatan diharapkan mampu meningkatkan daya saing kawasan sekaligus mendukung pertumbuhan ekonomi lokal secara berkelanjutan.

1. Transportasi dan Hub Wisata

Transportasi merupakan elemen utama yang menentukan tingkat aksesibilitas dan konektivitas suatu kawasan. Dalam konteks kawasan selatan Kota Yogyakarta, keberadaan sistem transportasi yang terintegrasi menjadi faktor penting karena kawasan ini berfungsi sebagai pintu masuk utama menuju berbagai destinasi wisata unggulan di Kabupaten Bantul dan Gunungkidul. Posisi strategis tersebut menjadikan kawasan selatan sebagai titik pertemuan berbagai arus mobilitas, baik yang berasal dari pusat Kota Yogyakarta maupun dari luar daerah.

Keberadaan Terminal Giwangan memiliki peran yang sangat penting dalam mendukung fungsi tersebut. Sebagai salah satu terminal terbesar di Daerah Istimewa Yogyakarta, Terminal Giwangan tidak hanya melayani pergerakan penumpang antarkota dan antarprovinsi, tetapi juga berpotensi dikembangkan menjadi simpul integrasi transportasi dan wisata atau tourism mobility hub. Konsep ini menempatkan terminal sebagai pusat pelayanan perjalanan yang menghubungkan berbagai moda transportasi, seperti bus antarkota, Trans Jogja, angkutan kawasan, transportasi daring, kendaraan sewa, hingga layanan shuttle wisata menuju berbagai destinasi unggulan di wilayah selatan.

Selain fungsi transportasi, Terminal Giwangan juga memiliki peluang untuk dikembangkan sebagai pusat informasi wisata yang memberikan layanan orientasi perjalanan bagi wisatawan. Penyediaan fasilitas informasi destinasi, pusat reservasi perjalanan, ruang promosi produk unggulan daerah, serta layanan wisata berbasis digital akan memperkuat fungsi terminal sebagai gerbang utama pariwisata wilayah selatan DIY. Dengan pendekatan tersebut, kawasan terminal tidak lagi hanya berfungsi sebagai ruang perpindahan moda transportasi, tetapi juga menjadi ruang pelayanan wisata yang mampu memberikan pengalaman awal yang positif bagi para pengunjung.

Dalam jangka panjang, pengembangan sistem transportasi yang terintegrasi juga perlu didukung oleh penerapan teknologi transportasi pintar, termasuk sistem informasi perjalanan secara real-time, manajemen lalu lintas berbasis digital, dan integrasi sistem pembayaran transportasi. Langkah ini akan meningkatkan efisiensi mobilitas sekaligus memperkuat daya saing kawasan sebagai koridor wisata yang modern dan berkelanjutan.

2. Pengembangan Fasilitas Baru

Peningkatan aktivitas wisata dan mobilitas masyarakat menuju kawasan selatan DIY menuntut tersedianya fasilitas pendukung yang mampu memberikan kenyamanan dan keamanan selama perjalanan. Oleh karena itu, pengembangan berbagai fasilitas baru menjadi salah satu kebutuhan penting dalam mendukung fungsi kawasan sebagai gerbang wisata dan koridor ekonomi.

Salah satu fasilitas yang perlu dikembangkan adalah area istirahat atau rest area pada titik-titik strategis di sepanjang koridor selatan. Kehadiran fasilitas ini tidak hanya berfungsi sebagai tempat singgah bagi pengguna jalan, tetapi juga dapat menjadi pusat informasi wisata, ruang promosi produk lokal, sentra kuliner, dan pusat oleh-oleh yang memperkenalkan kekayaan budaya serta ekonomi kreatif daerah. Dengan konsep yang lebih modern dan terintegrasi, rest area dapat menjadi salah satu daya tarik kawasan sekaligus memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat sekitar.

Selain itu, kebutuhan akan fasilitas pelayanan kendaraan juga semakin meningkat seiring bertambahnya volume perjalanan wisata. Pengembangan stasiun pengisian bahan bakar umum (SPBU), bengkel layanan cepat, area

parkir yang memadai, dan fasilitas pendukung lainnya akan membantu menjaga kelancaran mobilitas wisatawan maupun masyarakat lokal.

Sejalan dengan perkembangan teknologi transportasi, kawasan selatan juga perlu mempersiapkan infrastruktur yang mendukung penggunaan kendaraan listrik. Penyediaan stasiun pengisian kendaraan listrik umum (*Electric Vehicle Charging Station*) di lokasi-lokasi strategis seperti Terminal Giwangan, XT Square, maupun area komersial utama akan menunjukkan kesiapan kawasan dalam mendukung transformasi menuju sistem transportasi yang lebih ramah lingkungan. Keberadaan fasilitas tersebut juga dapat meningkatkan daya tarik kawasan bagi wisatawan yang mulai beralih menggunakan kendaraan listrik dalam perjalanan mereka.

Di samping itu, penyediaan fasilitas publik seperti toilet umum yang representatif, ruang ibadah, jaringan internet publik, pusat kesehatan, dan sistem penunjuk arah yang informatif akan meningkatkan kualitas pelayanan kawasan secara keseluruhan. Fasilitas-fasilitas tersebut menjadi bagian penting dalam menciptakan pengalaman wisata yang nyaman dan berkesan.

3. Infrastruktur Logistik Pendukung Ekonomi Lokal

Perkembangan kawasan selatan tidak hanya ditandai oleh meningkatnya aktivitas wisata, tetapi juga oleh tumbuhnya berbagai kegiatan ekonomi lokal yang didominasi oleh sektor perdagangan, kuliner, UMKM, dan ekonomi kreatif. Oleh karena itu, penguatan infrastruktur logistik menjadi salah satu aspek penting untuk mendukung efisiensi distribusi barang dan memperluas akses pasar bagi pelaku usaha lokal.

Posisi kawasan selatan yang berada pada koridor utama pergerakan barang dan jasa memberikan peluang untuk mengembangkan sistem logistik yang lebih modern dan terintegrasi. Salah satu konsep yang dapat diterapkan adalah pembangunan fasilitas logistik skala mikro yang mampu mendukung distribusi produk UMKM secara lebih efisien. Kehadiran titik distribusi barang, fasilitas pengambilan paket, serta sistem logistik berbasis digital akan mempermudah pelaku usaha dalam menjangkau konsumen secara lebih luas.

Selain itu, keberadaan fasilitas penyimpanan berpendingin (*cold storage*) menjadi sangat penting, terutama bagi pelaku usaha kuliner dan produsen

produk pangan lokal. Fasilitas ini memungkinkan produk makanan, minuman, hasil pertanian, maupun hasil perikanan tetap terjaga kualitasnya selama proses penyimpanan dan distribusi. Dengan demikian, daya saing produk lokal dapat meningkat sekaligus mendukung pengembangan rantai pasok yang lebih efisien.

Pengembangan infrastruktur logistik juga dapat diarahkan untuk mendukung aktivitas perdagangan digital yang semakin berkembang. Integrasi antara sistem distribusi fisik dan platform digital akan membantu pelaku UMKM memperluas jangkauan pasar, meningkatkan efisiensi operasional, serta memperkuat posisi ekonomi lokal dalam menghadapi persaingan yang semakin terbuka. Dalam jangka panjang, keberadaan sistem logistik yang baik akan menjadi salah satu faktor yang mendorong pertumbuhan ekonomi kawasan secara berkelanjutan.

3.3.3. Karakteristik Wisatawan dan Pola Pergerakan

Kawasan selatan Kota Yogyakarta, yang meliputi Prawirotaman, Brontokusuman, Krapyak, dan Giwangan, memiliki karakteristik pariwisata yang berbeda dibandingkan kawasan wisata utama seperti Malioboro dan Keraton Yogyakarta. Kawasan ini berkembang sebagai destinasi yang menawarkan pengalaman wisata yang lebih autentik, personal, dan berbasis interaksi dengan kehidupan masyarakat lokal. Kondisi tersebut sejalan dengan tren pariwisata global yang mulai bergeser dari mass tourism menuju *experience-based tourism* atau wisata berbasis pengalaman.

Wisatawan yang berkunjung ke kawasan selatan didominasi oleh wisatawan mancanegara, khususnya kelompok *backpacker* dan *flashpacker*, serta wisatawan domestik dari kalangan milenial dan Generasi Z. Mereka umumnya tertarik pada suasana kawasan yang lebih tenang, kehidupan masyarakat lokal, aktivitas budaya, wisata kuliner, dan pengalaman yang lebih mendalam dibandingkan sekadar mengunjungi objek wisata populer. Karakteristik ini juga memengaruhi pola tinggal wisatawan yang cenderung lebih lama, terutama di kawasan Prawirotaman dan Brontokusuman yang dikenal sebagai pusat akomodasi alternatif dengan konsep *homestay*, *guest house*, dan hotel butik.

Pola pergerakan wisatawan di kawasan selatan terbentuk oleh keterkaitan antara fungsi budaya, akomodasi, dan transportasi. Pergerakan wisata banyak mengikuti koridor Sumbu Filosofi Yogyakarta yang menghubungkan kawasan Keraton hingga Panggung Krapyak sebagai salah satu titik penting dalam sejarah dan kosmologi Yogyakarta. Selain itu, kawasan Prawirotaman berfungsi sebagai pusat aktivitas wisatawan dengan mobilitas yang didominasi oleh aktivitas berjalan kaki menuju kafe, galeri seni, pusat kerajinan, dan ruang kreatif di sekitarnya. Sementara itu, Terminal Giwangan berperan sebagai simpul transportasi utama yang menjadi pintu masuk wisatawan yang datang melalui jalur darat sebelum melanjutkan perjalanan ke pusat kota maupun destinasi wisata di wilayah selatan DIY.

Keberadaan Prawirotaman, Panggung Krapyak, dan Giwangan membentuk tiga simpul utama (*tourism nodes*) yang saling terhubung dalam sistem pergerakan wisata kawasan selatan. Prawirotaman berfungsi sebagai hub akomodasi dan aktivitas wisata, Panggung Krapyak sebagai hub budaya dan sejarah, sedangkan Giwangan berperan sebagai hub transportasi dan logistik. Keterhubungan ketiga simpul tersebut membentuk karakter kawasan yang unik dan mendukung terciptanya pengalaman wisata yang lebih beragam.

Meskipun memiliki potensi yang besar, pola pergerakan wisatawan di kawasan selatan masih menghadapi beberapa tantangan, seperti keterbatasan ruang parkir, kepadatan lalu lintas pada koridor tertentu, serta kebutuhan peningkatan fasilitas bagi pejalan kaki dan pengguna transportasi tradisional. Namun demikian, rencana pengembangan Terminal Giwangan sebagai *pooled hub* atau pusat integrasi transportasi dan wisata memberikan peluang untuk mengatur mobilitas kawasan secara lebih baik. Pengembangan tersebut diharapkan mampu mengurangi masuknya kendaraan besar ke kawasan wisata, meningkatkan kenyamanan pejalan kaki, serta mendukung terciptanya lingkungan wisata yang lebih ramah, tertata, dan berkelanjutan.

Secara keseluruhan, karakteristik wisatawan yang mencari pengalaman autentik serta pola pergerakan yang berbasis budaya, akomodasi, dan mobilitas berkelanjutan menunjukkan bahwa kawasan selatan Kota Yogyakarta memiliki potensi kuat untuk dikembangkan sebagai destinasi pendukung yang memperkaya pengalaman wisata di Yogyakarta. Dengan pengelolaan yang

tepat, kawasan ini dapat berperan sebagai gerbang wisata budaya dan gaya hidup lokal yang mendukung pengembangan pariwisata berkualitas, inklusif, dan berkelanjutan di Daerah Istimewa Yogyakarta.

BAB IV

METODOLOGI

4.1. Metode Penelitian

Pendekatan kajian strategi pengembangan kawasan selatan Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata menggunakan metode campuran (*mixed methods*), yaitu kombinasi pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan ini dipilih untuk memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai kondisi, potensi, permasalahan, serta arah pengembangan kawasan berdasarkan data dan informasi yang akurat.

Kajian memanfaatkan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan, wawancara, dan diskusi dengan para pemangku kepentingan terkait. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari dokumen perencanaan, data statistik, regulasi, serta berbagai referensi yang relevan dengan pengembangan kawasan dan sektor pariwisata.

Lokasi kegiatan kajian berada di wilayah Kota Yogyakarta yang memiliki peran strategis sebagai pusat pelayanan, aktivitas ekonomi, dan pariwisata di Daerah Istimewa Yogyakarta. Melalui pendekatan ini, diharapkan dapat dirumuskan strategi pengembangan yang efektif dan berkelanjutan dalam mendukung kawasan selatan Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata.

4.1.1. Metode Pengambilan Data

Data yang digunakan dalam kajian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui survei lapangan untuk mengidentifikasi kondisi eksisting kawasan, wawancara dengan pemangku kepentingan terkait, serta penyebaran kuesioner kepada responden yang relevan guna memperoleh informasi mengenai persepsi, kebutuhan, dan potensi pengembangan kawasan. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui studi literatur terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen perencanaan pembangunan, data statistik, serta berbagai dokumen dari instansi terkait. Selain itu, hasil penelitian dan kajian terdahulu yang relevan juga digunakan sebagai bahan pendukung untuk memperkaya analisis dan memperkuat dasar penyusunan strategi pengembangan kawasan.

4.1.2. Analisis Data

Analisis akan difokuskan pada identifikasi dan pemetaan titik-titik krusial yang berperan sebagai *gateway* atau gerbang masuk menuju kawasan selatan Yogyakarta, baik yang berfungsi sebagai simpul transportasi, akses utama wisatawan, maupun kawasan yang memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai ikon penyambutan destinasi. Selain itu, dilakukan evaluasi terhadap kapasitas dan kinerja jaringan jalan guna menilai tingkat konektivitas, aksesibilitas, dan kelancaran pergerakan menuju kawasan tujuan. Analisis juga mencakup kajian terhadap kebijakan dan dokumen perencanaan yang berlaku untuk memastikan bahwa strategi pengembangan yang dirumuskan selaras dengan arah pembangunan daerah, khususnya Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) serta kebijakan sektoral terkait pengembangan pariwisata dan infrastruktur.

Untuk mengidentifikasi potensi, permasalahan, dan arah pengembangan kawasan selatan Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata, kajian ini menggunakan berbagai alat analisis yang saling melengkapi. Penggunaan beberapa metode analisis diperlukan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kondisi wilayah, karakteristik jaringan aksesibilitas, peran para pemangku kepentingan, serta kesesuaian kebijakan yang mendukung pengembangan kawasan. Selain itu, pendekatan spasial dan analisis pergerakan wisatawan digunakan untuk mengidentifikasi titik-titik strategis yang berfungsi sebagai gerbang masuk menuju kawasan wisata serta keterkaitannya dengan sistem ruang dan jaringan transportasi yang ada. Hasil dari berbagai analisis tersebut menjadi dasar dalam merumuskan strategi dan rekomendasi pengembangan kawasan yang efektif, terintegrasi, dan berkelanjutan. Adapun alat analisis yang digunakan dalam kajian ini meliputi:

A. Analisis SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*)

Analisis SWOT digunakan sebagai alat untuk mengidentifikasi faktor internal dan eksternal yang memengaruhi pengembangan kawasan selatan Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata. Faktor internal terdiri atas kekuatan (*strengths*) dan kelemahan (*weaknesses*), sedangkan faktor eksternal

meliputi peluang (*opportunities*) dan ancaman (*threats*). Analisis ini bertujuan untuk menghasilkan strategi yang mampu memaksimalkan kekuatan dan peluang serta meminimalkan kelemahan dan ancaman yang dihadapi kawasan.

Dalam kajian ini, analisis SWOT digunakan untuk mengevaluasi kondisi infrastruktur, aksesibilitas, daya tarik wisata, dukungan kebijakan, investasi, serta kapasitas kelembagaan yang mendukung fungsi kawasan sebagai gerbang pariwisata. Hasil analisis selanjutnya menjadi dasar dalam penyusunan alternatif strategi pengembangan kawasan secara berkelanjutan. Menurut Rangkuti (2016), SWOT merupakan metode perencanaan strategis yang digunakan untuk mengevaluasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang dihadapi suatu organisasi atau wilayah dalam mencapai tujuannya.

B. Analisis Stakeholder Menggunakan Matriks Kekuatan Kepentingan (Mendelow Matrix)

Analisis pemangku kepentingan dilakukan untuk mengidentifikasi aktor-aktor yang memiliki pengaruh terhadap pengembangan kawasan serta tingkat kepentingannya terhadap program yang direncanakan. Metode yang digunakan adalah Matriks Kekuatan Kepentingan (*Power Interest Matrix*) yang diperkenalkan oleh Mendelow (1991).

Matriks ini mengelompokkan pemangku kepentingan ke dalam empat kategori, yaitu *key players* (kekuatan tinggi – kepentingan tinggi), *keep satisfied* (kekuatan tinggi – kepentingan rendah), *keep informed* (kekuatan rendah – kepentingan tinggi), dan minimal *effort* (kekuatan rendah – kepentingan rendah). Melalui pemetaan tersebut dapat ditentukan strategi pelibatan dan koordinasi yang sesuai bagi masing-masing kelompok pemangku kepentingan.

Dalam kajian ini, analisis stakeholder digunakan untuk memetakan peran pemerintah daerah, pelaku usaha pariwisata, masyarakat, akademisi, komunitas, serta investor dalam mendukung pengembangan kawasan selatan Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata. Pendekatan ini membantu memastikan bahwa strategi yang dirumuskan memperoleh dukungan dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh dan kepentingan terhadap pengembangan kawasan.

C. Analisis Sistem Informasi Geografis (SIG)

Sistem Informasi Geografis (SIG) digunakan untuk mengintegrasikan, mengelola, menganalisis, dan menyajikan data berbasis spasial dalam bentuk peta tematik. Analisis SIG memungkinkan identifikasi pola persebaran objek wisata, jaringan transportasi, penggunaan lahan, pusat kegiatan ekonomi, serta keterkaitan antarwilayah secara lebih akurat. Melalui kemampuan analisis spasial yang dimilikinya, SIG dapat membantu dalam memahami karakteristik ruang, hubungan antarobjek, serta potensi dan kendala pengembangan suatu wilayah.

Dalam kajian ini, SIG digunakan untuk memetakan lokasi destinasi wisata, jaringan jalan utama, simpul transportasi, serta titik-titik strategis yang berpotensi menjadi gerbang masuk menuju kawasan wisata di wilayah selatan Yogyakarta. Analisis ini juga digunakan untuk mengukur tingkat aksesibilitas dan konektivitas antarwilayah sehingga dapat mendukung perumusan strategi pengembangan kawasan berbasis ruang.

Selain itu, SIG dimanfaatkan untuk melakukan analisis kedekatan (*proximity analysis*), analisis jaringan (*network analysis*), serta visualisasi pola hubungan antara pusat kegiatan perkotaan di Kota Yogyakarta dengan kawasan wisata di wilayah selatan. Melalui analisis tersebut dapat diidentifikasi koridor pergerakan wisatawan, lokasi dengan tingkat aksesibilitas tinggi, serta kawasan yang berpotensi dikembangkan sebagai simpul pelayanan dan pintu gerbang pariwisata. Hasil analisis SIG selanjutnya disajikan dalam bentuk peta tematik yang berfungsi sebagai alat bantu pengambilan keputusan dan dasar penyusunan rekomendasi pengembangan kawasan secara lebih terarah, efektif, dan berbasis bukti spasial.

Menurut Burrough dan McDonnell (1998), SIG merupakan seperangkat alat yang digunakan untuk mengumpulkan, menyimpan, mengelola, menganalisis, dan menampilkan data yang memiliki referensi geografis, sehingga sangat relevan untuk mendukung perencanaan dan pengembangan wilayah.

D. Analisis Spasial dan Pemetaan Partisipatif

Analisis spasial dilakukan untuk memahami hubungan keruangan antara berbagai elemen yang terdapat dalam kawasan kajian. Pendekatan ini

dipadukan dengan pemetaan partisipatif yang melibatkan para pemangku kepentingan dalam mengidentifikasi potensi, permasalahan, dan titik-titik strategis yang perlu dikembangkan.

Melalui pemetaan partisipatif, informasi yang diperoleh tidak hanya berasal dari data teknis, tetapi juga dari pengalaman dan pengetahuan lokal masyarakat serta pelaku pariwisata. Pendekatan ini penting untuk memastikan bahwa lokasi yang ditetapkan sebagai pintu gerbang atau *gateway* benar-benar mencerminkan kondisi lapangan dan kebutuhan pengguna kawasan. Hasil analisis digunakan untuk mengidentifikasi titik masuk utama, koridor wisata, kawasan pendukung, serta keterkaitan spasial antara Kota Yogyakarta dengan kawasan wisata di wilayah selatan.

E. Analisis Kebijakan

Analisis kebijakan dilakukan untuk mengkaji kesesuaian strategi pengembangan kawasan selatan Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata dengan dokumen perencanaan dan regulasi yang berlaku pada tingkat nasional, provinsi, maupun daerah. Kajian ini mencakup telaah terhadap berbagai dokumen perencanaan pembangunan, seperti Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD), Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah (RIPPARDA), serta kebijakan sektoral yang berkaitan dengan pengembangan pariwisata, transportasi, infrastruktur, dan pengembangan wilayah.

Analisis kebijakan bertujuan untuk memastikan bahwa arah pengembangan kawasan yang dirumuskan memiliki landasan hukum dan perencanaan yang kuat, serta sejalan dengan visi, misi, tujuan, dan sasaran pembangunan daerah. Selain itu, analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi peluang dukungan kebijakan yang dapat dimanfaatkan dalam pengembangan kawasan, termasuk program prioritas pemerintah, pengembangan jaringan infrastruktur, serta kebijakan penguatan sektor pariwisata yang relevan dengan fungsi kawasan sebagai pintu gerbang menuju destinasi wisata di wilayah selatan.

Dalam pelaksanaannya, analisis kebijakan dilakukan melalui proses *content analysis* terhadap dokumen-dokumen perencanaan dan regulasi. Analisis ini tidak hanya menelaah substansi kebijakan yang berlaku, tetapi juga mengidentifikasi tingkat keterkaitan, konsistensi, dan sinkronisasi antar dokumen perencanaan. Dengan demikian, dapat diketahui sejauh mana pengembangan kawasan selatan Yogyakarta telah memperoleh dukungan kebijakan, sekaligus mengidentifikasi potensi kesenjangan regulasi, tumpang tindih kewenangan, maupun hambatan kelembagaan yang dapat memengaruhi implementasi strategi pengembangan.

Lebih lanjut, hasil analisis kebijakan menjadi dasar dalam merumuskan rekomendasi yang tidak hanya layak secara teknis dan spasial, tetapi juga realistis untuk diimplementasikan dalam kerangka kebijakan pembangunan daerah. Menurut Dunn (2018), analisis kebijakan merupakan proses menghasilkan dan menggunakan informasi yang relevan untuk memahami, mengevaluasi, serta memberikan rekomendasi terhadap suatu kebijakan publik guna mendukung pengambilan keputusan yang lebih efektif. Oleh karena itu, analisis kebijakan menjadi instrumen penting dalam memastikan bahwa strategi pengembangan kawasan tidak hanya menjawab kebutuhan lapangan, tetapi juga selaras dengan arah pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

BAB V

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

5.1. Analisis SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*)

Analisis SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) digunakan sebagai instrumen utama untuk menilai kelayakan dan tantangan pengembangan kawasan selatan Kota Yogyakarta. Evaluasi ini dilakukan dengan mengidentifikasi faktor-faktor internal (kekuatan dan kelemahan) serta eksternal (peluang dan ancaman) yang memengaruhi kawasan Terminal Giwangan dan perbatasan selatan. Hasil dari identifikasi matriks SWOT ini nantinya akan menjadi landasan pijak dalam merumuskan strategi dan rekomendasi kebijakan guna mewujudkan visi kawasan selatan sebagai pintu gerbang utama pariwisata menuju aglomerasi Yogyakarta bagian selatan.

Tabel 4. Analisis SWOT Strategi Pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta Sebagai Pintu Gerbang Pariwisata

Kekuatan (<i>Strengths</i>)	Kelemahan (<i>Weaknesses</i>)
1. Posisi Strategis dan Kultural: Kota Yogyakarta memiliki posisi yang sangat strategis sebagai simpul mobilitas yang menghubungkan berbagai destinasi di wilayah sekitarnya, didukung oleh daya tarik kekayaan budaya, sejarah, dan dinamika kreativitas masyarakat yang kuat. 2. Keberadaan Infrastruktur Simpul (Terminal Giwangan): Kawasan selatan telah memiliki Terminal Giwangan yang berpotensi besar untuk dioptimalisasi fungsinya bukan sekadar terminal biasa, melainkan sebagai pusat distribusi mobilitas dan konektivitas wisatawan	1. Infrastruktur & Penataan Ruang Belum Terintegrasi: Potensi sebagai pintu gerbang belum didukung oleh penataan kawasan yang baik. Masih terdapat ketidakteraturan penataan ruang di kawasan perbatasan yang menghambat optimalisasi fungsional. 2. Minimnya Fasilitas Penunjang Wisata: Kawasan perbatasan selatan masih kekurangan fasilitas penunjang kepariwisataan seperti <i>rest area</i> dan pusat informasi yang representatif untuk mencerminkan identitas kota.

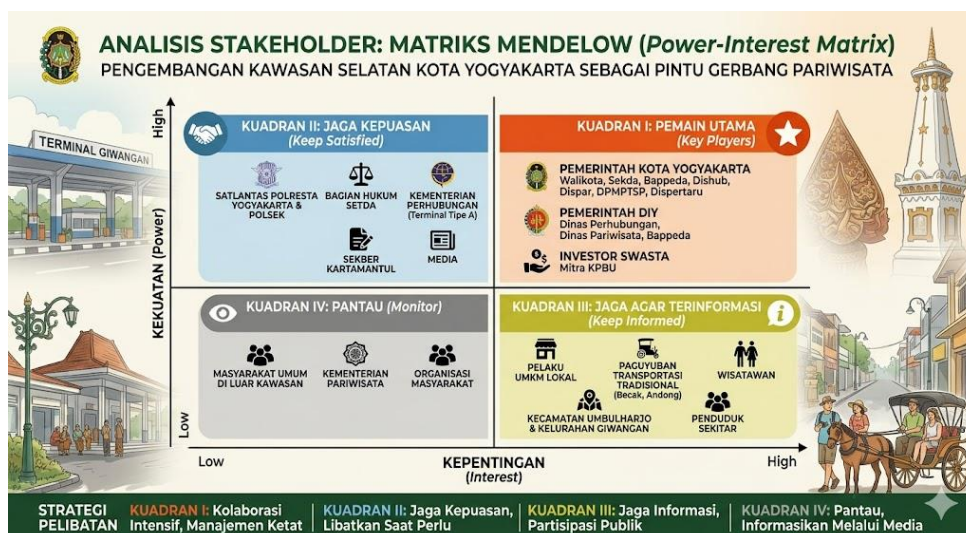
Kekuatan (<i>Strengths</i>)	Kelemahan (<i>Weaknesses</i>)
menuju wilayah Bantul dan Gunungkidul.	3. Kepadatan Lalu Lintas: Sering terjadi kemacetan dan hambatan mobilitas pada jam-jam tertentu yang menurunkan kenyamanan wisatawan. 4. Fungsi Kawasan yang Pasif: Saat ini kawasan selatan hanya berfungsi sebatas jalur lintasan (<i>pass-through</i>) dan belum mampu memberikan kesan pertama (<i>first impression</i>) yang bermakna bagi wisatawan yang melintas.
Peluang (<i>Opportunities</i>)	Ancaman (<i>Threats</i>)
1. Tingginya Arus Mobilitas Wisatawan: Data tahun 2024 menunjukkan mobilitas pariwisata DIY menembus 38,03 juta perjalanan. Kawasan selatan menerima beban perlintasan yang sangat besar menuju Bantul (6,6 juta kunjungan) dan Gunungkidul (5,1 juta kunjungan). 2. Pertumbuhan Destinasi Pariwisata Sekitar: Pertumbuhan destinasi yang pesat di Kabupaten Bantul dan Gunungkidul menempatkan perbatasan selatan Kota Yogyakarta secara strategis sebagai gerbang akses utama yang mau tidak mau akan dilewati wisatawan. 3. Skema Investasi KPBU/PPP: Terdapat peluang besar untuk menggunakan skema Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) guna menarik investasi swasta dalam	1. Karakteristik Pariwisata Musiman (<i>Peak Season</i>): Dinamika pariwisata DIY yang memuncak pada libur panjang (seperti Lebaran, Natal, dan Tahun Baru) berpotensi memicu lonjakan kendaraan ekstrem dan stagnasi lalu lintas total jika tidak diantisipasi. 2. Kendala Administratif (Ego Sektoral): Adanya ancaman hambatan kolaborasi akibat ego sektoral antar instansi/wilayah, baik antara pusat kota dengan area pinggiran, maupun antara Pemerintah Kota Yogyakarta dengan Kabupaten penyangga (Bantul). 3. Degradasi Lingkungan Perkotaan: Apabila upaya mendorong pertumbuhan fasilitas dan ekonomi di kawasan selatan ini tidak mematuhi

Kekuatan (<i>Strengths</i>)	Kelemahan (<i>Weaknesses</i>)
merevitalisasi Terminal Giwangan menjadi <i>Modern Transit Hub</i>. 4. Pemberdayaan Ekonomi Lokal: Pengembangan kawasan memberikan peluang bagi integrasi komersial untuk mengangkat ekonomi lokal, misalnya penyediaan pusat oleh-oleh hasil kurasi UMKM setempat.	prinsip kelestarian ekologis dan tata ruang berkelanjutan, hal ini dapat menurunkan kualitas tata lingkungan perkotaan.

Sumber: Analisis Peneliti, 2026

5.2. Analisis Matriks Kekuatan Kepentingan (Mendelow Matrix)

Pengembangan kawasan selatan Kota Yogyakarta sebagai simpul mobilitas dan gerbang pariwisata merupakan inisiatif lintas sektoral yang bersinggungan dengan berbagai kepentingan, baik dari unsur pemerintah, swasta, maupun masyarakat. Untuk mengelola dinamika tersebut, sub-bab ini menguraikan Analisis Pemangku Kepentingan (*Stakeholders Analysis*) menggunakan Matriks Mendelow. Melalui metode ini, para pemangku kepentingan dipetakan ke dalam empat kuadran berdasarkan tingkat kekuatan (*power*) dan kepentingannya (*interest*) terhadap proyek. Hasil dari analisis ini akan menjadi landasan pijak dalam menyusun strategi komunikasi, koordinasi, dan kolaborasi yang efektif untuk memastikan kelancaran setiap tahapan pengembangan kawasan.



Sumber: Analisis Peneliti, 2026

Gambar 1. Analisis Matriks Kekuatan Kepentingan (*Mendelow Matrix*)

Tabel 5. Matriks Mendelow

Kekuatan (Power) \ Kepentingan (Interest)	Kepentingan Rendah (Low Interest)	Kepentingan Tinggi (High Interest)
Kekuatan Tinggi (High Power)	Kuadran II: Jaga Kepuasan (<i>Keep Satisfied</i>) - Satlantas Polresta Yogyakarta & Polsek setempat. - Bagian Hukum Setda Kota Yogyakarta. - Kementerian Perhubungan (wewenang regulasi Terminal Tipe A). - Sekber Kartamantul (sinkronisasi regional). - Media.	Kuadran I: Pemain Utama (<i>Key Players</i>) - Pemerintah Kota Yogyakarta (Walikota, Sekda, Bappeda, Dishub, Dispar, DPMPTSP, Dispartaru). - Pemerintah DIY (Dinas Perhubungan, Dinas Pariwisata, Bappeda). - Investor Swasta (Mitra KPBU untuk Terminal Giwangan Modern Transit Hub).
Kekuatan Rendah (Low Power)	Kuadran IV: Pantau (<i>Monitor</i>) - Masyarakat Umum di luar kawasan selatan Kota/Bantul. - Kementerian Pariwisata (kebijakan nasional). - Organisasi Masyarakat setempat (di luar area terdampak langsung).	Kuadran III: Jaga agar Terinformasi (<i>Keep Informed</i>) - Pelaku UMKM lokal di area Terminal dan Koridor Perbatasan. - Paguyuban Transportasi Tradisional (becak, andong). - Wisatawan (pengguna akhir).

Kekuatan (Power) \ Kepentingan (Interest)	Kepentingan Rendah (Low Interest)	Kepentingan Tinggi (High Interest)
		- Kecamatan Umbulharjo (Kemantren) & Kelurahan Giwangan. - Penduduk sekitar yang terdampak langsung (lalu lintas, ekonomi).

Sumber: Analisis Peneliti, 2026

Strategi Pengelolaan Stakeholder Berdasarkan Matriks:

1) Kuadran I: Pemain Utama (Key Players) - Manage Closely:

Pemerintah Kota Yogyakarta & Pemerintah DIY: Mereka adalah pembuat keputusan utama, pemilik anggaran, dan pelaksana kebijakan strategis (tata ruang, transportasi, pariwisata). Mereka memiliki kekuatan dan kepentingan tertinggi. Strategi utama adalah kolaborasi intensif lintas OPD dan sinkronisasi kebijakan antar tingkat pemerintahan.

Investor Swasta (Mitra KPBU): Pemegang modal dan pelaksana teknis komersial Terminal Giwangan. Keterlibatan mereka sangat krusial bagi keberhasilan skema pendanaan non-APBD.

2) Kuadran II: Jaga Kepuasan (Keep Satisfied) - Keep Satisfied:

Aparat Penegak Hukum (Satlantas, Polsek): Memiliki kekuatan penindakan hukum dan rekayasa lalu lintas yang vital untuk kelancaran masa *peak season*, namun pariwisata bukanlah prioritas utama operasional harian mereka. Mereka harus dijaga agar tetap puas dan dilibatkan pada saat kritis (seperti manajemen lalu lintas liburan).

Bagian Hukum & Kementerian Perhubungan: Wajib dilibatkan untuk memastikan legalitas dan kepatuhan regulasi Terminal Tipe A.

3) Kuadran III: Jaga agar Terinformasi (Keep Informed) - Keep Informed:

Pelaku Ekonomi Lokal & UMKM, Transportasi Tradisional: Kelompok yang paling terdampak langsung oleh pengembangan kawasan

(penataan, integrasi). Mereka memiliki kepentingan tinggi terhadap peningkatan ekonomi dan sarana prasarana. Mereka harus terus diberi informasi secara partisipatif melalui sosialisasi dan konsultasi publik untuk memitigasi konflik sosial dan ego sektoral, serta mendorong pemberdayaan ekonomi lokal.

4) Kuadran IV: Pantau (*Monitor*) - *Monitor*:

Masyarakat Umum & Kementerian Pariwisata: Kelompok ini tidak terlalu terpengaruh dan tidak memiliki kekuatan untuk memengaruhi proyek. Cukup dipantau secara berkala dan diberikan informasi melalui media jika diperlukan

5.3. Analisis Ekonomi Dampak Multiplier Pariwisata terhadap Ekonomi Lokal

Analisis ini menggunakan pendekatan *Multiplier Effect* (Efek Pengganda) untuk mengukur sejauh mana pengeluaran wisatawan di kawasan Selatan Kota Yogyakarta (khususnya simpul Giwangan) berputar dan memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat setempat.

1) Dampak Langsung (*Direct Impact*)

Dampak ini tercipta dari pengeluaran wisatawan di unit-unit usaha yang berhubungan langsung dengan aktivitas transit dan kunjungan.

- a. Sektor Transportasi: Pendapatan bagi penyedia jasa transportasi publik, parkir Terminal Giwangan, serta moda transportasi tradisional (becak dan andong).
- b. Sektor Jasa & Retail: Penjualan tiket terminal, konsumsi pada warung makan/restoran, dan pembelian kebutuhan harian di area transit.
- c. Akomodasi: Pemanfaatan *guest house* dan hotel melati di sekitar kawasan Giwangan dan Prawirotaman sebagai imbas dari luapan wisatawan pusat kota.

2) Dampak Tidak Langsung (*Indirect Impact*)

Terjadi ketika unit usaha yang melayani wisatawan membeli pasokan dari sektor lain di lokal Yogyakarta.

- a. Rantai Pasok Kuliner: Warung makan di kawasan Giwangan membeli bahan baku (beras, sayur, daging) dari pasar tradisional terdekat (seperti Pasar Giwangan), yang menggerakkan sektor pertanian dan perdagangan grosir.
- b. Industri Kreatif: Permintaan souvenir atau oleh-oleh khas (seperti bakpia atau kerajinan tangan) memicu aktivitas produksi di unit-unit *home industry* di kawasan pemukiman sekitar.

3) Dampak Induksi (*Induced Impact*)

Dampak ini berasal dari pengeluaran kembali upah/pendapatan yang diperoleh tenaga kerja di sektor pariwisata untuk kebutuhan rumah tangga mereka di kawasan tersebut. Peningkatan daya beli masyarakat lokal (pegawai terminal, sopir, pedagang) yang kemudian dibelanjakan untuk pendidikan, kesehatan, dan kebutuhan retail lainnya di wilayah Selatan, sehingga menciptakan siklus ekonomi yang berkelanjutan.

4) Kebocoran Ekonomi (*Leakage*)

Berdasarkan data kunjungan yang tercatat dalam kajian, di mana terdapat potensi luapan dari 11,5 juta wisatawan Kabupaten Bantul dan 4,5 juta wisatawan Gunungkidul yang melintasi kawasan Selatan, nilai *multiplier* diprediksi akan tinggi jika durasi tinggal (*length of stay*) dapat ditingkatkan melalui strategi "Gerbang Selatan". Demi meminimalisir kebocoran ekonomi, perlu di tekankan pentingnya meminimalkan penggunaan produk luar daerah agar nilai tambah ekonomi tetap tinggal di masyarakat lokal (sesuai prinsip pembangunan berkelanjutan dalam UU No. 10 Tahun 2009).

5.4. Analisis Pengembangan Destinasi Pariwisata

Kawasan selatan Kota Yogyakarta, dengan simpul utamanya di Giwangan, memiliki peran krusial sebagai pintu gerbang utama pergerakan wisatawan. Untuk mengoptimalkan peran tersebut, sub-bab ini menguraikan kerangka komprehensif Strategi Pengembangan Destinasi yang bertumpu pada pilar Atraksi, Aksesibilitas, Amenitas, dan *Ancillary* (Kelembagaan/Fasilitas Pendukung), serta disinergikan dengan Rencana Pengembangan Ekonomi

Kreatif. Melalui pendekatan Transportasi Terintegrasi dan revitalisasi ruang publik, strategi ini dirancang untuk menciptakan ekosistem pariwisata yang terintegrasi, modern, dan berkelanjutan, sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi sirkular bagi masyarakat lokal

Tabel 6. Rekomendasi Strategi Pengembangan Destinasi Kawasan Selatan Kota Yogyakarta

Komponen Pengembangan	Fokus Program	Detail Implementasi & Langkah Taktis	Target & Dampak Strategis
Atraksi	Pengembangan Kampung Wisata & Ekowisata	- Mengintegrasikan Kampung Wisata Giwangan dan Ruang Terbuka Biru (contoh: Bendung Lepen). - Mengembangkan paket wisata edukasi dan pelestarian lingkungan berbasis pemberdayaan komunitas lokal.	Mendiversifikasi pilihan destinasi pariwisata dan mendistribusikan konsentrasi wisatawan dari pusat kota ke kawasan selatan.
	Penciptaan Landmark Budaya Transit	Membangun instalasi seni publik, galeri mini sejarah transportasi Yogyakarta, dan amfiteater skala kecil di dalam kawasan terminal.	Menjadikan simpul transit sebagai <i>Point of Interest</i> (POI) budaya yang menarik, bukan sekadar tempat singgah atau lewat.
	Aktivasi Event & Festival Tematik	Menyusun kalender <i>event</i> berkala (bazar ekonomi kreatif, pertunjukan seni tradisional, dan festival kuliner lokal) di area <i>hub</i> Giwangan.	Meningkatkan <i>foot traffic</i> dan memperpanjang masa tinggal (<i>length of stay</i>) wisatawan di kawasan perbatasan.
Aksesibilitas	Penerapan TOD & Revitalisasi Moda Tradisional	Membangun fasilitas <i>Park and Ride</i> terpadu untuk bus pariwisata berdimensi besar.	Menekan beban volume kendaraan berat di jalan protokol kota,

Komponen Pengembangan	Fokus Program	Detail Implementasi & Langkah Taktis	Target & Dampak Strategis
		- Mengintegrasikan becak kayuh dan andong sebagai <i>Heritage Shuttle</i> rute pendek/menengah. - Standardisasi pelayanan: penetapan tarif transparan, uji kelayakan armada, dan penyediaan jalur/pangkalan khusus.	memberdayakan ekonomi pelaku transportasi lokal, dan menciptakan mobilitas ramah lingkungan.
	Integrasi Antarmoda Pariwisata	Menyambungkan rute layanan TransJogja secara langsung dengan angkutan khusus pariwisata di simpul Giwangan.	Memfasilitasi pergerakan lanjutan (<i>seamless travel</i>) wisatawan menuju destinasi kawasan Bantul dan Gunungkidul secara terpadu.
	Peningkatan Kapasitas & Rekayasa Geometrik	- Melakukan pelebaran serta penyesuaian geometrik jalan dan persimpangan (<i>intersection</i>). - Memfokuskan perbaikan infrastruktur pada titik rawan macet penghubung Terminal Giwangan dengan <i>Ring Road</i> Selatan.	Mengurai <i>bottleneck</i> , meminimalisasi hambatan samping, dan melancarkan sirkulasi lalu lintas di koridor selatan.
	Manajemen Kapasitas Simpul (Peak Season)	- Mengaktifkan sistem pengendalian dan manajemen lalu lintas yang ketat pada simpul-simpul perbatasan. - Diberlakukan secara khusus saat puncak kunjungan wisata (Nataru, Idul Fitri).	Mencegah stagnasi pergerakan kendaraan dan memastikan kelancaran mobilitas wisatawan pada masa sibuk liburan.

Komponen Pengembangan	Fokus Program	Detail Implementasi & Langkah Taktis	Target & Dampak Strategis
Amenitas	Revitalisasi Giwangan via Skema PPP (KPBU)	- Mengubah terminal konvensional menjadi <i>Modern Transit Hub</i> melalui investasi badan usaha/swasta. - Menyediakan <i>Tourist Information Center</i> (TIC) digital, <i>co-working space</i>, pusat oleh-oleh UMKM, dan <i>shuttle</i> khusus destinasi (Parangtritis/Malioboro).	Mengoptimalkan fungsi komersial kawasan secara signifikan tanpa mengganggu fungsi dan layanan transportasi publik utama.
	Pembangunan TIRC Terpadu	- Membangun <i>Tourist Information & Rest Center</i> (TIRC) yang dilengkapi sanitasi premium, ruang laktasi, peta digital interaktif, dan pusat aduan wisatawan. - Menggunakan rancang bangun dengan representasi arsitektur identitas budaya Yogyakarta.	Memperkuat fungsi kawasan perbatasan selatan sebagai gerbang pariwisata yang representatif, inklusif, nyaman, dan fungsional.
Ancillary	Pemutakhiran Signage & Penunjang Fisik	- Membangun area parkir wisata terpusat yang dilengkapi papan penunjuk arah terpadu. - Memasang <i>Variable Message Sign</i> (VMS) cerdas yang terintegrasi dengan pusat data lalu lintas kota.	Memberikan panduan navigasi <i>real-time</i> kepada wisatawan mengenai tingkat kepadatan arus, alternatif jalur, dan lokasi fasilitas terdekat.
Ekonomi Kreatif	Pusat Etalase UMKM & Aset Budaya	Memetakan, melestarikan, dan merevitalisasi ruang publik di Giwangan sebagai wadah kreativitas warga lokal.	Menciptakan ekonomi sirkular dan memastikan perputaran roda perekonomian masyarakat lokal dari

Komponen Pengembangan	Fokus Program	Detail Implementasi & Langkah Taktis	Target & Dampak Strategis
		Mengintegrasikan sentra oleh-oleh (kuliner, batik, kriya) secara langsung ke dalam titik transit modern.	pembelanjaan wisatawan sebelum keluar dari Kota Yogyakarta.

Sumber: Analisis Peneliti, 2026

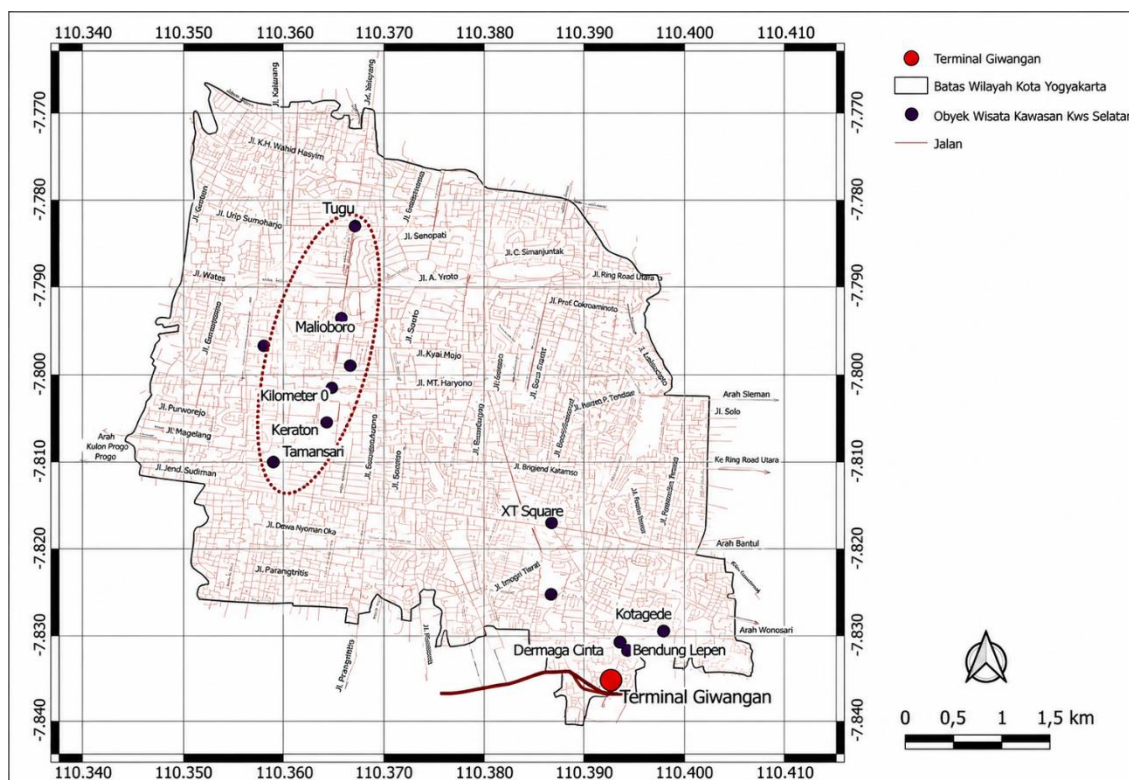
5.5. Analisis Sistem Informasi Geografis (SIG)

Dalam kajian spasial, transformasi kawasan selatan Kota Yogyakarta sebagai gerbang pariwisata terintegrasi (khususnya area di sekitar Terminal Giwangan) memerlukan pendekatan yang berbasis data spasial yang akurat. Penggunaan Sistem Informasi Geografis (SIG) digunakan untuk:

- Analisis sebaran obyek wisata/tujuan wisata di sekitar Terminal Giwangan
- Analisis Kedekatan (*Buffer & Proximity Analysis*) untuk mengetahui sebaran objek wisata lokal yang masuk dalam jangkauan sirkulasi mikro pejalan kaki atau non-motorized transport.
- Analisis Aksesibilitas dan Jaringan Jalan (*Network Analysis*) memetakan rute pergerakan wisatawan dari pintu gerbang (Terminal Giwangan) menuju objek wisata sekitar seperti Kotagede, Bendhung Lepen, hingga koridor utama Malioboro dan Keraton.

A. Analisis Sebaran Obyek Wisata dan Fasilitas Pendukung Pariwisata

Berdasarkan peta sebaran objek wisata kawasan selatan Kota Yogyakarta, terlihat pola spasial desentralisasi pariwisata yang menghubungkan simpul transportasi utama di bagian selatan dengan klaster sejarah dan pusat kota pada Gambar 2.



Sumber: Analisis Peneliti, 2026

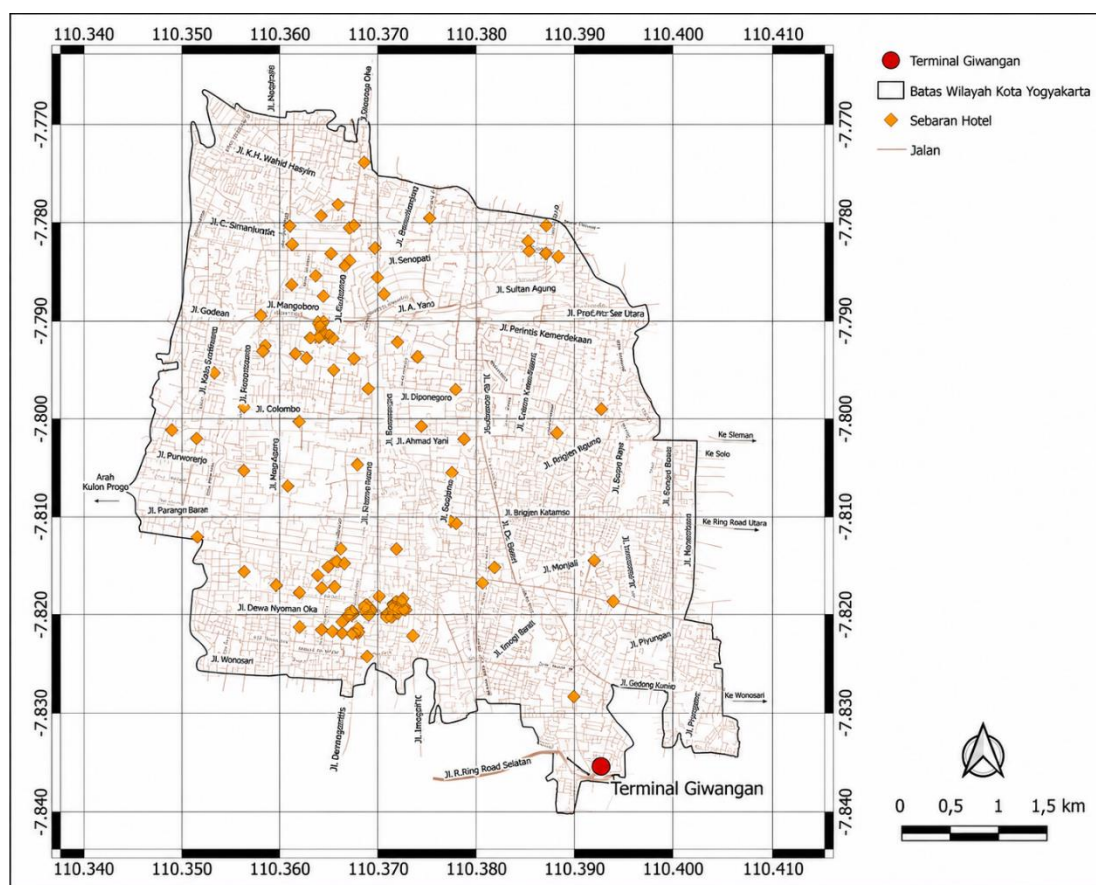
Gambar 2. Peta Sebaran Obyek Wisata yang Terdekat dengan Terminal Giwang

Di area selatan yang berbatasan langsung dengan lokasi Terminal Giwang, terdapat klaster wisata lokal berbasis komunitas dan cagar budaya yang sangat dekat, yaitu Bendhung Lepen, Dermaga Cinta, serta kawasan bersejarah Kotagede. Bergerak sedikit ke utara, terdapat objek wisata antara seperti XT Square yang berfungsi sebagai jembatan sirkulasi wisatawan sebelum memasuki jantung pertahanan pariwisata Yogyakarta.

Peta tersebut juga menunjukkan garis linier sumbu filosofis dan pusat kota di sisi barat laut kawasan, di mana objek wisata utama saling berdekatan dalam satu koridor yang padat. Koridor ini mencakup Malioboro, Pasar Beringharjo, Pabrik Bakpia Pathok, Kilometer 0, Keraton, dan Tamansari. Dari perspektif tata ruang, sebaran ini menunjukkan bahwa Terminal Giwang memegang peran krusial sebagai pintu gerbang (*gateway*) di selatan untuk memecah kepadatan arus wisatawan. Terminal Giwang dapat berperab sebagai simpul pergerakan wisatawan yang hendak menuju klaster Kotagede-Bendhung Lepen di sekitarnya, sekaligus menjadi titik simpul pengumpan (*feeder*) utama sebelum

mereka didistribusikan menuju pusat pertumbuhan ekonomi dan budaya di koridor utama Malioboro-Keraton.

Penginapan berupa hotel atau penginapan lain adalah salah satu fasilitas pendukung yang sangat penting dalam kegiatan pariwisata. Kedekatan dengan hotel akan meningkatkan daya tarik wisata di suatu tempat. Perlu diketahui sebaran lokasi hotel terhadap Terminal Giwangan untuk menganalisis potensi terminal sebagai pintu gerbang pariwisata. Sebaran lokasi hotel terhadap Terminal Giwangan dapat dilihat pada **Gambar 3**. Titik-titik hotel menumpuk sangat padat di sisi barat daya kawasan kota khususnya membentuk linieritas koridor wisata eksisting seperti Prawirotaman, Tirtodipuran, dan Mantriweron serta sebagian menyebar ke arah pusat kota di bagian utara. Sebaliknya, jika kita memperhatikan posisi Terminal Giwangan yang terletak di ujung tenggara batas administratif kota, wilayah di sekitarnya justru berada dalam kondisi *spatial void* atau kekosongan fasilitas akomodasi yang sangat kontras.



Sumber: Analisis Peneliti, 2026

Gambar 3. Peta Sebaran Hotel

Kesenjangan spasial ini menunjukkan urgensi mengapa Terminal Giwangan sangat membutuhkan intervensi tata ruang. Rendahnya sebaran hotel di sekitar terminal dalam peta membuktikan bahwa penyediaan fasilitas hotel kapsul atau penginapan transit di dalam kawasan tapak terminal merupakan langkah perlu dipertimbangkan (*targeted intervention*). Kehadiran akomodasi terintegrasi ini tidak hanya akan menangkap peluang pasar dari para pengguna moda transportasi bus yang membutuhkan tempat istirahat sementara, melainkan juga berfungsi sebagai katalis baru untuk menstimulasi desentralisasi pembangunan ekonomi ke arah tenggara Kota Yogyakarta. Dengan demikian, beban spasial akomodasi di area barat daya yang mulai jenuh dapat didistribusi secara seimbang ke koridor Giwangan.

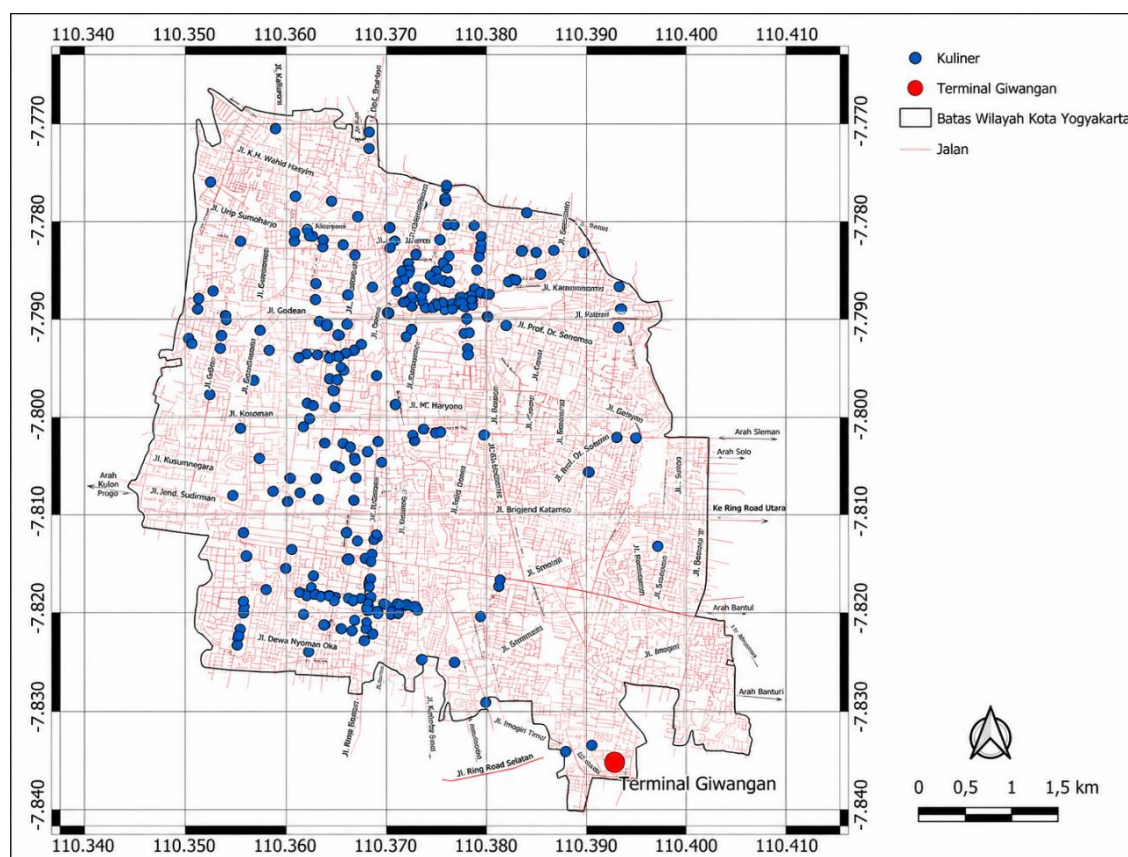
Menikmati kuliner setempat merupakan salah satu aktivitas yang hampir selalu menjadi bagian dari pengalaman wisata. Kuliner tidak hanya berfungsi sebagai pemenuhan kebutuhan konsumsi selama perjalanan, tetapi juga menjadi sarana bagi wisatawan untuk mengenal budaya, tradisi, dan identitas suatu daerah. Berbagai penelitian menunjukkan bahwa keberadaan destinasi kuliner yang beragam dan mudah diakses dapat meningkatkan daya tarik suatu kawasan wisata, memperpanjang lama tinggal (*length of stay*) wisatawan, serta mendorong peningkatan pengeluaran wisatawan yang pada akhirnya memberikan dampak ekonomi bagi masyarakat lokal.

Dalam konteks pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata, keberadaan sentra kuliner maupun spot-spot kuliner yang tersebar di sepanjang koridor perjalanan memiliki peran yang cukup strategis. Wisatawan yang melintasi kawasan ini menuju berbagai destinasi di Kabupaten Bantul dan Gunungkidul berpotensi singgah untuk menikmati makanan, beristirahat, maupun membeli oleh-oleh. Oleh karena itu, aktivitas kuliner dapat menjadi salah satu faktor yang memperkuat fungsi kawasan tidak hanya sebagai jalur transit, tetapi juga sebagai tujuan persinggahan (*stopover destination*) yang memberikan pengalaman wisata tambahan.

Sebaran usaha kuliner yang terkonsentrasi pada koridor-koridor utama juga dapat menjadi indikator tingkat aktivitas ekonomi dan daya tarik kawasan. Semakin beragam jenis kuliner yang tersedia, mulai dari makanan tradisional, kuliner khas Yogyakarta, hingga kafe dan restoran modern, semakin besar

peluang kawasan untuk menarik berbagai segmen wisatawan. Kondisi ini dapat mendorong tumbuhnya ekosistem ekonomi kreatif yang melibatkan pelaku usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) serta menciptakan lapangan kerja bagi masyarakat setempat.

Berikut ini disajikan peta sebaran spot kuliner di Kawasan Selatan Kota Yogyakarta (Gambar 4) yang diperoleh melalui metode *scraping* data dari *OpenStreetMap* (OSM). Peta tersebut memberikan gambaran mengenai distribusi lokasi usaha kuliner yang ada di kawasan kajian, sehingga dapat digunakan untuk mengidentifikasi koridor-koridor yang memiliki konsentrasi aktivitas kuliner tinggi maupun area yang masih memiliki peluang untuk pengembangan fasilitas pendukung pariwisata dan ekonomi lokal. Dengan memahami pola persebaran tersebut, strategi pengembangan kawasan dapat dirumuskan secara lebih tepat guna mendukung peran Kawasan Selatan Kota Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata yang aktif dan atraktif.



Sumber: Analisis Peneliti, 2026

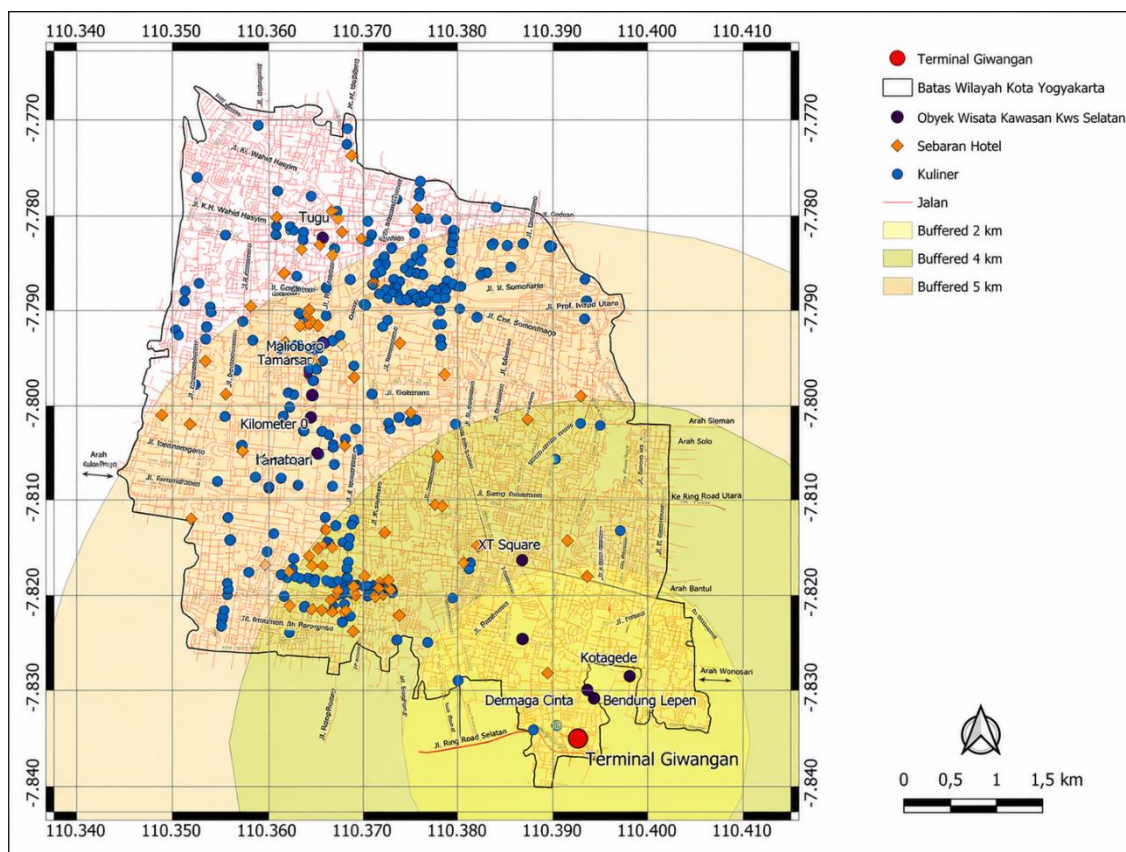
Gambar 4. Peta Sebaran Spot Kuliner

Pola sebaran aktivitas kuliner menumpuk sangat padat di kawasan pusat hingga utara-barat, serta membentuk linieritas di koridor Prawirotaman-Mantinegaran di sisi selatan bagian tengah. Sebaliknya, wilayah di sekitar Terminal Giwangan yang berada di ujung tenggara batas wilayah kota justru mengalami kekosongan spasial (*spatial void*) terkait penyediaan fasilitas penunjang pariwisata ini. Kondisi ini menunjukkan adanya indikasi "*underserved area*" atau wilayah yang kurang terlayani, di mana simpul transportasi makro sebesar Giwangan belum mampu secara optimal memicu bangkitan ekonomi komersial dan penyediaan akomodasi di radius terdekatnya.

Dari perspektif perencanaan wilayah, posisi Terminal Giwangan yang jauh dari konsentrasi pusat kuliner ini memperkuat urgensi pengembangan kawasan tersebut. Justru karena adanya kekosongan spasial ini, jika tapak Terminal Giwangan dapat dikembangkan sebagai ***Integrated Park and Rest Area*** yang dilengkapi dengan hotel kapsul, pusat oleh-oleh, dan ruang bisnis menjadi langkah intervensi tata ruang yang strategis. Kehadiran fasilitas baru di dalam tapak terminal tidak hanya akan berfungsi untuk memenuhi kebutuhan transit wisatawan, tetapi juga bertindak sebagai magnet pertumbuhan baru (*growth pole*) di bagian tenggara kota. Langkah ini akan menstimulus desentralisasi ekonomi ke arah selatan, memecah kepadatan beban spasial di pusat kota, sekaligus mengukuhkan peran Terminal Giwangan sebagai pintu gerbang pariwisata yang mandiri dan kompetitif.

B. Analisis Kedekatan Layanan Fasilitas Pariwisata

Dalam konteks pengembangan kawasan selatan Kota Yogyakarta sebagai gerbang pariwisata terintegrasi, penerapan Analisis Kedekatan (*Buffer & Proximity Analysis*) menjadi instrumen spasial yang penting untuk mengukur sejauh mana Terminal Giwangan dapat berfungsi sebagai generator pertumbuhan bagi lingkungan sekitarnya. Melalui pemodelan radius jarak (*buffering*), dapat diidentifikasi keterjangkauan spasial antara terminal dengan potensi wisata lokal, hotel, maupun spot kuliner di sekitarnya.



Sumber: Analisis Peneliti, 2026

Gambar 5. Kedekatan Terminal Giwangan terhadap Objek Wisata dan Fasilitas Penunjang Pariwisata

Berdasarkan visualisasi data spasial pada peta kedekatan fasilitas pariwisata terhadap Terminal Giwangan (**Gambar 5**), analisis *proximity* (kedekatan) memperlihatkan dengan jelas polarisasi dari sebaran hotel, spot kuliner, dan objek wisata utama terhadap zonasi radius Terminal Giwangan.

- a. **Radius Buffered 2 km (Zona Mikro/Kawasan Terdekat):** Pada zona penyangga terdekat ini, Terminal Giwangan dikelilingi oleh objek wisata lokal yang sangat potensial seperti Dermaga Cinta, Bendhung Lepen, dan pusat sejarah Kotagede. Namun, dari aspek akomodasi (hotel) dan kuliner, kawasan dalam radius 2 km ini justru mengalami kekosongan. Kondisi ini menegaskan bahwa dalam jarak tangkap primer, interaksi ekonomi makro dari terminal belum mampu mendorong pertumbuhan sektor jasa pariwisata secara mandiri di sekitarnya.

- b. **Radius *Buffered* 4 km (Zona Transisi):** Zona penyangga menengah membentuk pola sebaran fasilitas kuliner dan akomodasi yang tumbuh secara gradual, salah satunya ditandai dengan keberadaan XT Square. Zona ini menjadi batas ambang luar (*threshold*) di mana limpasan fungsi komersial dari pusat kota mulai bertemu dengan jangkauan luar sisi utara Terminal Giwangan.
- c. **Radius *Buffered* 5 km (Zona Makro/Pusat Aglomerasi):** Konsentrasi titik hotel dan kuliner menumpuk secara masif di luar radius 4 km hingga memenuhi batas akhir radius 5 km ke arah barat laut. Aglomerasi terpadat berada di koridor utama pariwisata seperti Malioboro, Tugu, Keraton, dan Tamansari, yang secara spasial terletak di tepi luar lingkaran penyangga terjauh dari terminal.

Peta *buffer* tersebut memberikan konfirmasi empiris bahwa penyediaan fasilitas penunjang pariwisata di Yogyakarta saat ini masih bersifat *center-oriented* (berorientasi kuat pada pusat kota). Jarak spasial sejauh 4 hingga 5 km untuk mencapai konsentrasi akomodasi dan kuliner utama dari Terminal Giwangan terlalu jauh bagi pergerakan wisatawan transit. Oleh karena itu, perlu ada kebijakan penataan tapak Terminal yang secara mandiri menyediakan hotel kapsul, pusat kuliner/oleh-oleh, dan ruang bisnis yang terintegrasi.

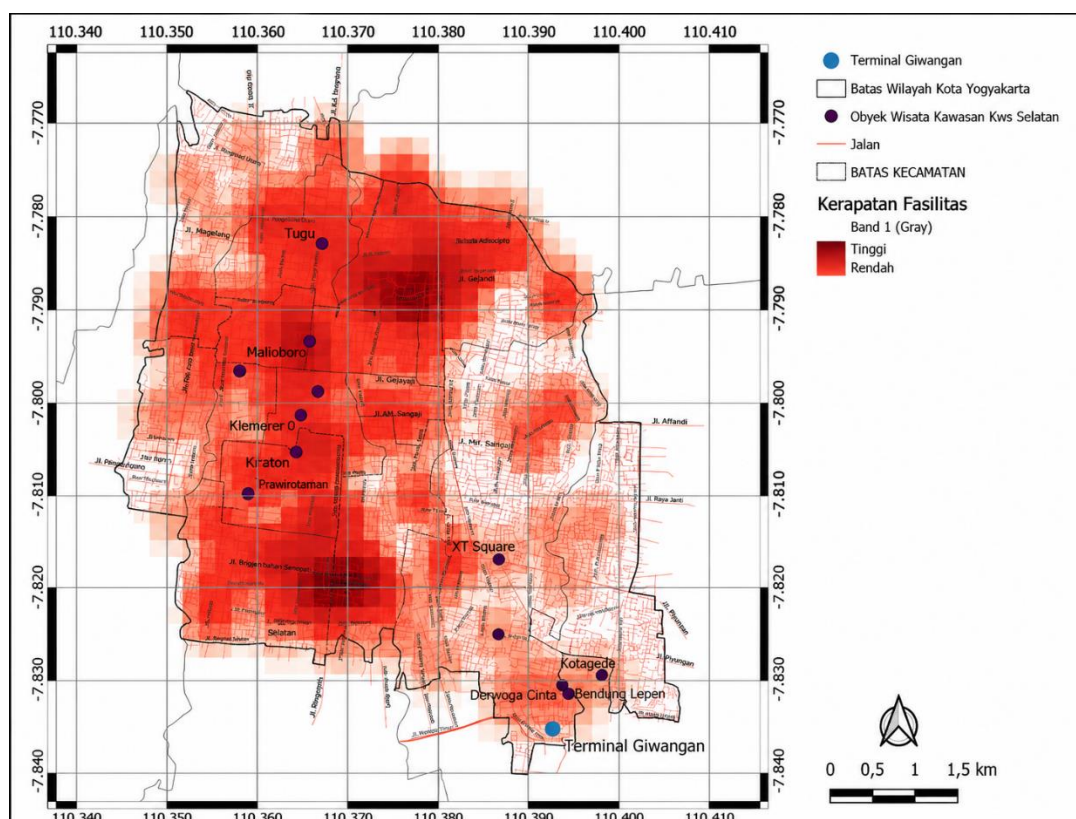
C. Analisis Aksesibilitas dan Jaringan Jalan

Pemusatan kegiatan menunjukkan adanya konsentrasi aktivitas ekonomi, sosial, dan pariwisata pada titik-titik tertentu di Kawasan Selatan Kota Yogyakarta. Konsentrasi aktivitas tersebut secara langsung berpengaruh terhadap tingginya pergerakan orang dan kendaraan yang menuju kawasan-kawasan yang menjadi pusat layanan. Semakin banyak aktivitas yang terpusat pada suatu lokasi, semakin besar pula potensi terjadinya peningkatan volume lalu lintas yang harus ditampung oleh jaringan jalan di sekitarnya.

Dalam perspektif transportasi, kondisi ini dapat dijelaskan melalui konsep tarikan perjalanan (*trip attraction*), yaitu kemampuan suatu kawasan atau lokasi untuk menarik pergerakan dari wilayah lain karena adanya berbagai aktivitas dan fasilitas yang dibutuhkan oleh pengguna. Pada kawasan pariwisata, tarikan

perjalanan umumnya berasal dari keberadaan pusat kuliner, pusat perbelanjaan, terminal transportasi, kawasan komersial, hotel, objek wisata, maupun fasilitas publik lainnya yang menjadi tujuan kunjungan wisatawan. Lokasi tersebut tidak hanya menarik wisatawan, tetapi juga pekerja, pelaku usaha, dan masyarakat lokal sehingga menghasilkan intensitas pergerakan yang relatif tinggi.

Gambar 6 menunjukkan pola pemusatan aktivitas yang menjadi sumber utama tarikan perjalanan di Kawasan Selatan Kota Yogyakarta. Sebaran titik-titik aktivitas tersebut memperlihatkan lokasi-lokasi yang memiliki intensitas kunjungan tinggi dan berpotensi menghasilkan pergerakan lalu lintas yang signifikan. Informasi ini menjadi penting dalam perencanaan transportasi dan pengembangan kawasan, terutama untuk mengidentifikasi kebutuhan peningkatan kapasitas infrastruktur, pengelolaan arus lalu lintas, serta penyediaan fasilitas pendukung yang dapat mendukung fungsi kawasan sebagai pintu gerbang pariwisata secara efektif dan berkelanjutan.



Sumber: Analisis Peneliti, 2026

Gambar 6. Hotspot Aktivitas berdasarkan Pemusatan Tujuan dan Fasilitas Pendukung Pariwisata

Visualisasi analisis kepadatan aktivitas dilakukan menggunakan metode *Kernel Density Analysis* (KDA). Pada peta hasil analisis terlihat pola konsentrasi spasial (*hotspot*) yang sangat pekat (berwarna merah tua) pada koridor sumbu filosofis utara-selatan, mulai dari Tugu, Malioboro, Kilometer 0, Keraton, Tamansari, hingga meluas ke area Mantrijeron dan Prawirotaman di bagian bawah. Pola ini mengonfirmasi terjadinya aglomerasi tinggi dari fasilitas layanan pariwisata yang bertumpuk langsung di jantung kota dan sayap barat daya wilayah kajian. Sebaliknya, wilayah di sekitar Terminal Giwangan di ujung tenggara menunjukkan degradasi warna gradasi merah muda hingga transparan, yang menandakan tingkat kerapatan fasilitas pariwisata yang sangat rendah, meskipun di sekitarnya terdapat beberapa titik objek wisata lokal seperti Kotagede, Bendhung Lepen, dan Dermaga Cinta.

5.6. Analisis Spasial

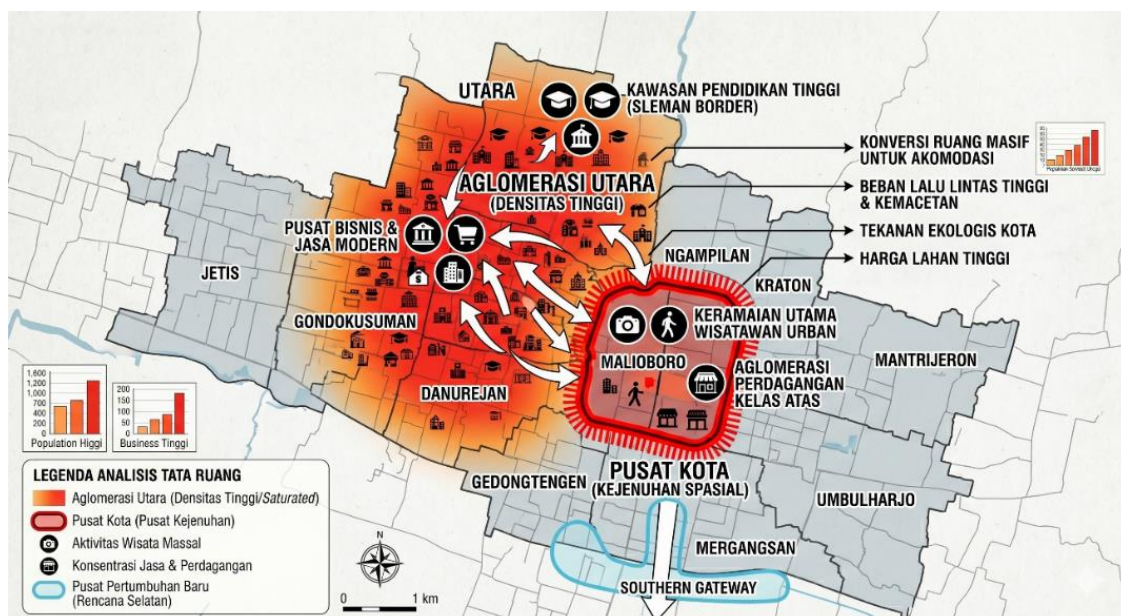
A. Kedudukan Terminal Giwangan berdasarkan Tinjauan Spasial

Dalam sistem tata ruang Kota Yogyakarta, inkonsistensi perkembangan spasial antara koridor utara dan koridor selatan merepresentasikan tantangan struktural yang telah berlangsung dalam jangka waktu panjang. Fenomena pembelahan spasial (*North–South Divide*) ini membagi kota menjadi dua zona dengan karakteristik sosial, ekonomi, dan intensitas pemanfaatan ruang yang berbeda secara signifikan. Ketimpangan tersebut tidak hanya tercermin pada distribusi aktivitas ekonomi, tetapi juga pada kualitas infrastruktur, tingkat investasi, aksesibilitas, serta daya tarik kawasan terhadap pengembangan kegiatan perkotaan.

Wilayah kawasan selatan Kota Yogyakarta, khususnya wilayah yang berada di bagian pinggiran dan berbatasan langsung dengan daerah penyangga seperti Kemantren Umbulharjo, Kotagede, dan Mergangsan, menghadapi dinamika spasial yang berbeda. Meskipun memiliki potensi budaya, sejarah, dan ekonomi kreatif yang kuat, perkembangan kawasan ini cenderung berjalan lebih lambat dibandingkan wilayah utara. Pemanfaatan ruang masih didominasi oleh kawasan permukiman, aktivitas ekonomi skala lokal, serta fungsi-fungsi perkotaan yang belum berkembang secara optimal. Keterbatasan investasi, belum meratanya penyediaan fasilitas pendukung, serta rendahnya intensitas

kunjungan wisatawan pada beberapa bagian kawasan menjadi faktor yang memengaruhi laju pertumbuhannya.

Kondisi tersebut mengakibatkan terjadinya konsentrasi aktivitas perkotaan yang lebih tinggi di bagian utara kota, sementara kawasan selatan belum sepenuhnya mampu berperan sebagai pusat pertumbuhan alternatif. Akibatnya, terjadi ketidakseimbangan pola pergerakan penduduk, distribusi peluang ekonomi, serta pemanfaatan infrastruktur perkotaan. Dalam perspektif perencanaan wilayah, fenomena ini menunjukkan perlunya strategi pengembangan yang lebih berorientasi pada pemerataan pertumbuhan, melalui penguatan fungsi-fungsi ekonomi, pariwisata, dan ruang publik di kawasan selatan sehingga tercipta struktur ruang kota yang lebih seimbang, inklusif, dan berkelanjutan (Gambar 7).



Sumber: Analisis Peneliti, 2026

Gambar 7. Pemusatan Aktivitas Ekonomi di Kota Yogyakarta

Ketimpangan internal ini dapat ditinjau melalui tiga parameter tata ruang perkotaan:

a. Kejenuhan Pusat Kota dan Agglomerasi Utara

Pusat aktivitas ekonomi, kawasan komersial modern, dan magnet utama pergerakan wisatawan urban terkonsentrasi di koridor utara dan tengah (Sumbu Filosofis hingga batas Sleman). Wilayah ini telah

mengalami kejenuhan spasial (*spatial saturation*), yang memicu konversi ruang masif untuk akomodasi dan infrastruktur komersial. Akibatnya, wilayah selatan yang lebih lambat menangkap pertumbuhan kapital ini sering kali diposisikan sekadar sebagai area pemukiman padat atau koridor perlintasan (*passing corridor*), tanpa memiliki pusat pertumbuhan ekonomi sekunder yang mandiri.

b. Polarisasi PDRB dan Sektor Jasa Perkotaan

Struktur Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Yogyakarta didominasi oleh sektor jasa perkotaan dan pariwisata. Namun, sebaran kue ekonomi ini belum merata secara spasial di dalam kota. Aktivitas pariwisata massal yang menyumbang perputaran uang terbesar terpusat di kawasan keramaian utama di utara dan pusat kota. Kawasan selatan, khususnya yang berbatasan langsung dengan Terminal Giwangan di ujung selatan Umbulharjo, secara spasial belum mampu menarik limpahan (*spillover effect*) dari tingginya belanja wisatawan tersebut secara optimal, sehingga menciptakan kesenjangan pendapatan intra-perkotaan.

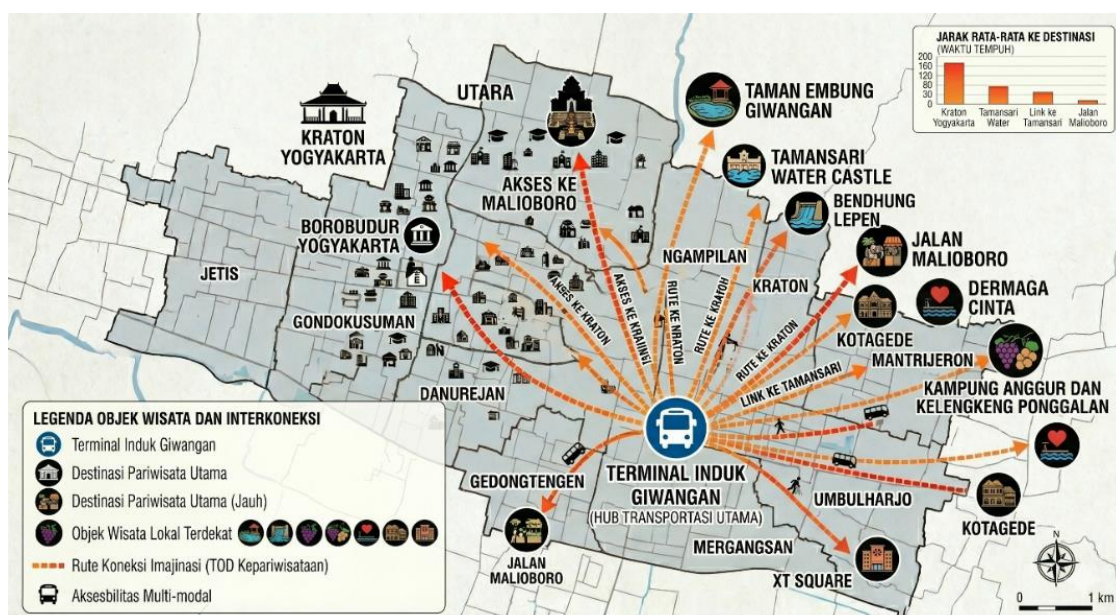
c. Disparitas Kualitas Ruang Publik dan Infrastruktur Wisata

Meskipun jaringan transportasi publik seperti Jalur 3A/3B dan 4A/4B melintasi wilayah selatan, infrastruktur lingkungan pejalan kaki (*walkability index*) dan ruang publik estetik di kawasan selatan masih tertinggal dibandingkan dengan koridor utama utara-pusat kota. Hal ini membuat kawasan pariwisata berbasis komunitas di selatan cenderung terisolasi secara keruangan dari sistem pariwisata utama kota.

Secara spasial, kawasan selatan Kota Yogyakarta dianggap mengalami ketertinggalan laju pertumbuhan ekonomi dan konversi ruang jika dibandingkan dengan koridor utara. Namun, keberadaan Terminal Tipe A Giwangan sebagai simpul transportasi utama regional memberikan nilai tambah, yaitu potensi pengembangan konsep transportasi terintegrasi (menuju Konsep *Transit Oriented Development/TOD*) untuk mendukung pariwisata. Dengan demikian, terminal Giwangan mampu berperan sebagai **Gerbang Pariwisata Utama (*The***

Southern Gateway) yang menyaring arus pergerakan wisatawan dari arah selatan (jalur Pansela dan Bandara YIA via jalan darat) menuju pusat kota.

Potensi Terminal Giwangan diperkuat dengan adanya daya tarik wisata yang berjarak 500 m – 1 km dari terminal, yang dapat dipromosikan sebagai obyek wisata unggulan untuk menarik minat wisatawan. Selain itu, posisi terminal juga didukung oleh layanan transportasi umum, yaitu bus Transjogja dengan rute dari dan ke Terminal Giwangan. **Gambar 8** menunjukkan sebaran obyek wisata di kawasan Selatan Kota Yogyakarta. Obyek wisata yang tersebar di kawasan Selatan cukup banyak. Perjalanan wisata para wisatawan biasanya terpusat di kawasan sumbu filosofis.



Sumber: Analisis Peneliti, 2026

Gambar 8. Sebaran Obyek Wisata di Kawasan Selatan Kota Yogyakarta

Beberapa obyek wisata yang terletak paling dekat dengan Terminal Giwangan antara lain:

a. Taman Budaya Embung Giwangan

Destinasi buatan ini memiliki luas 3,5 Ha, memadukan fungsi konservasi air (retensi banjir ekologis) dengan ruang publik budaya.

- **Daya Tarik Utama:** Gedung *entrance* yang berfungsi sebagai mini galeri seni, *Graha Budaya Indoor* berkapasitas 500 orang, serta *amphitheater* terbuka.
- **Arah Kebijakan Perencanaan:** Kawasan ini diproyeksikan menjadi pusat episentrum kebudayaan di Jogja Selatan, memecah kepadatan event pariwisata yang selama ini tersentralisasi di Taman Pintar atau kawasan Nol Kilometer. TBEG menjadi ruang pameran UMKM lokal dan pertunjukan seni kontemporer bagi wisatawan yang baru saja turun di terminal.

b. Desa Wisata Kampung Kali Gajah Wong (Kawasan Giwangan)

Desa wisata berbasis komunitas (*Community-Based Tourism*) ini memanfaatkan aliran sungai legendaris Gajah Wong yang membentang tepat di sisi timur terminal. Kawasan ini berhasil mereduksi citra negatif bantaran sungai menjadi ruang publik yang estetik dan produktif. Ada tiga kluster utama berbasis ekowisata urban di sini:

- **Bendhung Lepen:** Transformasi saluran irigasi sungai menjadi kolam budidaya ribuan ikan nila. Wisatawan dapat melakukan aktivitas *fish feeding*, rekreasi keluarga, dan menikmati kuliner lokal. Kehadiran tempat ini menggerakkan sirkulasi ekonomi mikro secara masif bagi warga lokal.
- **Kampung Anggur dan Kampung Kelengkeng (Ponggalan):** Agrowisata skala koridor gang permukiman. Warga memanfaatkan keterbatasan lahan urban untuk membudidayakan tanaman buah produktif bernilai ekonomi tinggi, menciptakan lanskap kota yang hijau (*urban greening*) sekaligus edukatif.
- **Dermaga Cinta:** Spot rekreasi *riverside* buatan di tepian Gajah Wong yang menawarkan suasana romantis sore hari dengan penataan lansekap ramah swafoto.

c. **Destinasi Penyangga Koridor Makro (Radius < 3 Km)**

Sebagai bagian dari analisis konektivitas kawasan pariwisata selatan, koneksi multimoda dari Giwangan langsung terhubung erat dengan dua simpul wisata utama terdekat:

- **Situs Sejarah Kotagede (Sisi Timur Laut):** Pusat peradaban Mataram Islam, sentra kerajinan perak, dan wisata pusaka (*heritage tourism*) dapat ditempuh hanya dalam waktu 5-10 menit berkendara dari terminal.
- **XT Square (Sisi Utara):** Kawasan pusat oleh-oleh, kuliner, dan hiburan (seperti Museum De Mata/De Arca) yang menjadi jembatan spasial antara Giwangan dan kawasan sumbu filosofis Kraton.

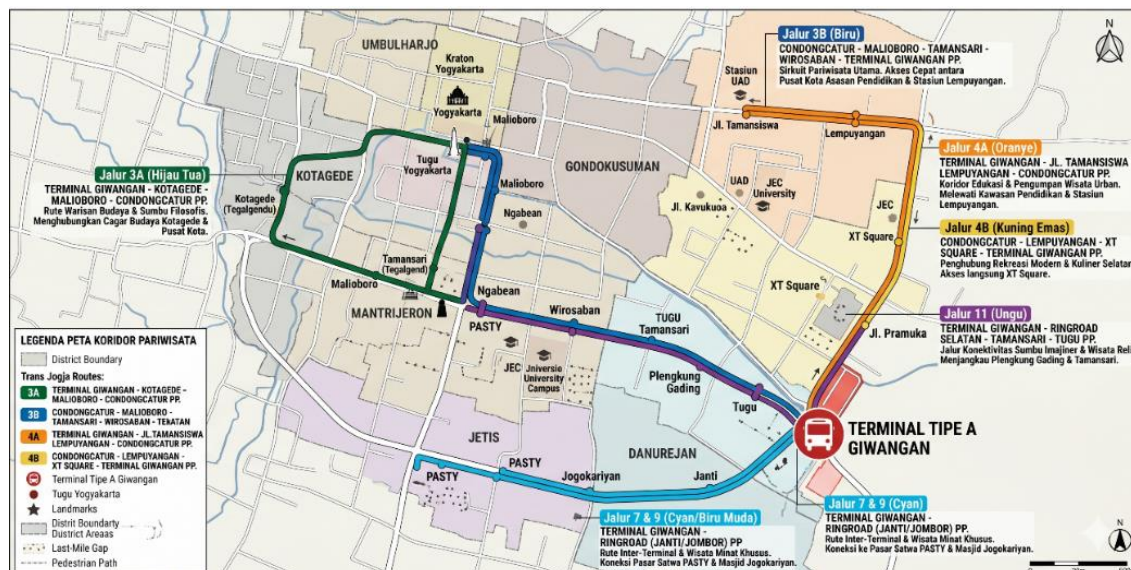
Dalam sistem keruangan pariwisata Jogja Selatan, fungsi Terminal Giwangan sebagai *hub* interkoneksi diperkuat oleh keberadaan beberapa koridor reguler Trans Jogja yang secara spesifik melintasi rute-rute wisata strategis (Gambar 9). Posisi terminal yang berada di gerbang selatan Kota Yogyakarta menjadikannya simpul transportasi yang menghubungkan pergerakan wisatawan dari pusat kota menuju berbagai destinasi wisata, kawasan budaya, pusat kuliner, serta sentra ekonomi kreatif di wilayah selatan.

Koridor-koridor Trans Jogja yang terintegrasi dengan Terminal Giwangan memungkinkan wisatawan mengakses berbagai titik tujuan secara lebih mudah, terjangkau, dan berkelanjutan. Konektivitas ini tidak hanya berperan dalam memfasilitasi mobilitas wisatawan, tetapi juga mendukung penyebaran arus kunjungan ke kawasan-kawasan yang selama ini belum menjadi destinasi utama. Dengan demikian, sistem transportasi publik berfungsi sebagai instrumen penting dalam memperluas jangkauan aktivitas pariwisata sekaligus mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi.

Selain mendukung aksesibilitas, keberadaan jaringan koridor Trans Jogja yang terhubung dengan Terminal Giwangan juga memperkuat integrasi antardestinasi dalam satu sistem perjalanan wisata. Wisatawan dapat berpindah dari pusat kota menuju kawasan wisata budaya, sentra kuliner, ruang kreatif, maupun kawasan penyangga pariwisata di bagian selatan dengan waktu tempuh yang relatif lebih efisien. Kondisi ini menciptakan peluang bagi terbentuknya pola

perjalanan wisata yang lebih beragam serta mendorong peningkatan aktivitas ekonomi pada koridor-koridor yang dilalui angkutan umum.

Dalam perspektif pengembangan kawasan, Terminal Giwangan tidak hanya berfungsi sebagai titik transit penumpang, tetapi juga sebagai simpul mobilitas strategis yang berpotensi menjadi penggerak pengembangan pariwisata Jogja Selatan. Semakin kuat integrasi antara terminal, jaringan Trans Jogja, dan destinasi wisata yang dilayani, semakin besar pula peluang terciptanya sistem pariwisata yang inklusif, terkoneksi, dan berkelanjutan, sehingga mampu mendukung pemerataan manfaat ekonomi pariwisata di seluruh wilayah selatan Kota Yogyakarta.



Sumber: Analisis Peneliti, 2026

Gambar 9. Rute Bus Transjogja Melalui Terminal Giwangan

Keberadaan jalur-jalur ini sangat krusial bagi implementasi kebijakan Transit-Oriented Development (TOD) kepariwisataan karena menghubungkan lanskap selatan langsung dengan kluster wisata cagar budaya, sejarah, maupun pusat kota:

- Jalur 3A dan 3B (Koridor Giwangan - Condongcatur PP): Dua koridor komplementer ini merupakan urat nadi pergerakan utama pariwisata. Jalur 3A menghubungkan Giwangan langsung menuju kawasan cagar budaya perak Kotagede (via Tegalendu), Jogja Expo Center (JEC), Malioboro,

hingga area cagar budaya Tamansari. Sebaliknya, Jalur 3B menyisir rute dari sisi barat kota (Ngabean dan Tamansari) menuju Wirosaban dan kembali ke Giwangan, menjadikannya sirkuit ideal bagi pergerakan wisatawan yang ingin berpindah dari pusat kota ke kawasan hinterland selatan.

- Jalur 4A dan 4B (Koridor Pengumpan Wisata Urban): Jalur 4A menjadi koridor utama yang membelah jalan-jalan tematik dari Giwangan melewati koridor jalan pejalan kaki Tamansiswa, stasiun Lempuyangan, hingga kawasan pendidikan. Sementara itu, Jalur 4B melintasi Jalan Imogiri Timur dan Jalan Pramuka, melewati kampus Universitas Ahmad Dahlan (UAD) Ringroad, serta langsung terhubung menuju kawasan kuliner XT Square di Umbulharjo, menjembatani ruang rekreasi modern di selatan dengan terminal induk.
- Jalur 9 (Konektivitas Sub-Urban): Jalur 9 bertindak sebagai rute inter-terminal makro yang menghubungkan Giwangan dengan Terminal Jombor di Sleman, dengan lintasan strategis menyisir Ringroad Selatan melewati PASTY (Pasar Satwa dan Tanaman Hias Yogyakarta) dan Masjid Jogokariyan, memberikan alternatif koridor wisata minat khusus bagi pelancong.
- Jalur 11 (Konektivitas Heritage & Religi): Jalur ini membuka koneksi langsung dari terminal menyusuri Ringroad Selatan ke arah barat, berbelok ke kawasan cagar budaya Plengkung Gading, Tamansari, hingga terminal wisata pusat di Ngabean dan area Tugu, memperkuat aksesibilitas wisata pusaka (heritage).

B. Rekomendasi Intervensi Spasial Pengembangan Gerbang Selatan Pariwisata

Untuk memecahkan pemusatan spasial internal Kota Yogyakarta ini, strategi perencanaan tidak lagi diarahkan untuk menambah beban pembangunan di koridor utara, melainkan melakukan desentralisasi fungsi pelayanan ke wilayah selatan melalui konsep ***The Southern Gateway***.

Pemerintah Kota Yogyakarta dapat menciptakan pusat pertumbuhan baru di Selatan, dengan memosisikan Terminal Giwangan sebagai jangkar *Transit-*

Oriented Development (TOD) kepariwisataan. Upaya ini dilakukan dengan mengalihkan atau mengintegrasikan pergerakan wisatawan dari terminal langsung menuju simpul-simpul wisata lokal terdekat (seperti kluster Embung Giwangan, Bendhung Lepen, dan Kotagede). Langkah strategis ini akan mereduksi beban pusat kota sekaligus mendistribusikan sirkulasi modal serta perbaikan kualitas infrastruktur lingkungan secara merata di sepanjang koridor selatan Kota Yogyakarta.

Dari perspektif perencanaan wilayah, kendala yang dihadapi saat ini adalah jarak *last-mile* antara Halte Utama di dalam Terminal Giwangan menuju objek ekowisata lokal terdekat, seperti **Taman Budaya Embung Giwangan (TBEG)** dan **Bendhung Lepen**. Jarak spasial berkisar antara 500 meter hingga 1,2 kilometer ini belum sepenuhnya terlayani oleh halte portabel Trans Jogja yang ramah pejalan kaki.

Oleh karena itu, intervensi spasial yang mendesak direkomendasikan adalah **penyediaan fasilitas Shuttle NMT (Non-Motorized Transport) atau pedestrian terintegrasi** dari titik turun bus Trans Jogja menuju koridor Sungai Gajah Wong, sehingga wisatawan dapat berjalan kaki secara nyaman (*walkable environment*) atau menggunakan kendaraan ramah lingkungan skala mikro untuk mencapai objek pariwisata tersebut.

5.7. Analisis Kebijakan

Untuk mentransformasi kawasan perbatasan selatan, khususnya koridor Giwangan, dari sekadar jalur lintasan (*pass-through area*) menjadi Pintu Gerbang Pariwisata (*Tourism Gateway*) yang fungsional, diperlukan intervensi kebijakan yang tegas, lintas sektoral, dan berbasis pada regulasi terbaru. Transformasi tersebut tidak cukup hanya melalui peningkatan kualitas fisik kawasan, tetapi harus didukung oleh penguatan fungsi ruang, sistem mobilitas, pengembangan destinasi, serta integrasi aktivitas ekonomi yang mampu menciptakan alasan bagi wisatawan untuk berhenti, berkunjung, dan beraktivitas di kawasan tersebut.

Sebagai simpul transportasi utama yang menghubungkan Kota Yogyakarta dengan wilayah selatan Daerah Istimewa Yogyakarta, Terminal Giwangan memiliki posisi strategis untuk dikembangkan sebagai gerbang penerimaan

wisatawan. Namun, hingga saat ini fungsi tersebut belum dimanfaatkan secara optimal karena kawasan masih lebih berperan sebagai titik perpindahan perjalanan dibandingkan sebagai ruang destinasi. Akibatnya, arus wisatawan yang melintas belum memberikan dampak ekonomi yang signifikan bagi lingkungan sekitar.

Transformasi kawasan memerlukan pendekatan terpadu yang mencakup penataan ruang kawasan gerbang kota, peningkatan kualitas lingkungan perkotaan, penguatan identitas visual kawasan, serta penyediaan fasilitas pendukung wisata seperti pusat informasi pariwisata, area promosi produk ekonomi kreatif, sentra kuliner khas, dan ruang publik yang representatif. Pada saat yang sama, integrasi dengan jaringan transportasi publik, khususnya Trans Jogja dan layanan angkutan menuju destinasi wisata regional, perlu diperkuat agar Terminal Giwangan berfungsi sebagai simpul mobilitas wisata yang efektif dan nyaman.

Dari perspektif pembangunan wilayah, pengembangan Giwangan sebagai *Tourism Gateway* juga menjadi instrumen strategis untuk mengurangi kesenjangan perkembangan antara kawasan utara dan selatan Kota Yogyakarta. Keberadaan gerbang pariwisata yang aktif akan mendorong munculnya aktivitas ekonomi baru, meningkatkan investasi kawasan, memperkuat keterkaitan antara pusat kota dengan destinasi-destinasi di wilayah selatan, serta menciptakan pusat pertumbuhan baru yang mampu mendistribusikan manfaat pariwisata secara lebih merata.

Dengan demikian, arah kebijakan pengembangan koridor Giwangan perlu ditempatkan tidak hanya sebagai upaya penataan kawasan transportasi, tetapi sebagai strategi pembangunan spasial yang bertujuan membangun citra kedatangan (*arrival experience*), memperkuat konektivitas destinasi, serta menjadikan kawasan perbatasan selatan sebagai wajah depan pariwisata Kota Yogyakarta yang modern, inklusif, dan berdaya saing.

A. Formalisasi Fungsi Kawasan melalui Penetapan Status KSPK

Salah satu langkah fundamental dalam mentransformasi kawasan selatan Kota Yogyakarta sebagai pintu gerbang utama pariwisata adalah melalui formalisasi fungsi kawasan dalam sistem penataan ruang daerah. Upaya

tersebut dapat diwujudkan dengan menetapkan kawasan selatan sebagai Kawasan Strategis Pariwisata Kota (KSPK) melalui proses revisi dan penyempurnaan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Penetapan status KSPK bukan sekadar perubahan nomenklatur perencanaan, melainkan merupakan instrumen hukum yang memberikan legitimasi terhadap arah pengembangan kawasan sebagai ruang strategis yang memiliki fungsi ekonomi, sosial, budaya, dan pariwisata yang penting bagi kota.

Selama ini, kawasan selatan cenderung dipersepsikan sebagai wilayah transisi atau kawasan pinggiran yang berfungsi sebagai koridor lalu lintas menuju pusat kota maupun destinasi wisata di wilayah Kabupaten Bantul dan Gunungkidul. Kondisi tersebut menyebabkan orientasi pembangunan lebih banyak difokuskan pada fungsi pergerakan daripada fungsi pelayanan wisata. Melalui penetapan KSPK, paradigma pembangunan dapat diubah secara mendasar, yaitu dari kawasan yang hanya dilalui (*pass-through area*) menjadi kawasan yang berperan sebagai wajah kota (*city gateway*) sekaligus ruang penyambut wisatawan yang memberikan pengalaman awal mengenai identitas Yogyakarta.

Secara kelembagaan dan fiskal, status KSPK akan memberikan dasar hukum yang lebih kuat bagi Pemerintah Kota Yogyakarta dalam mengalokasikan program dan anggaran secara khusus untuk pengembangan kawasan. Penetapan tersebut memungkinkan integrasi berbagai sektor pembangunan, seperti pariwisata, transportasi, infrastruktur, penataan ruang, ekonomi kreatif, dan kebudayaan ke dalam satu kerangka pengembangan kawasan yang terarah. Selain itu, keberadaan KSPK juga dapat meningkatkan peluang pemerintah daerah untuk memperoleh dukungan pendanaan dari pemerintah pusat, termasuk melalui skema Dana Alokasi Khusus (DAK) Fisik Bidang Pariwisata maupun program strategis kementerian dan lembaga terkait.

Implementasi kebijakan ini dapat diwujudkan melalui pembangunan elemen-elemen fisik yang mempertegas identitas kawasan sebagai gerbang pariwisata. Salah satu contoh konkret adalah pembangunan landmark ikonik pada titik-titik masuk utama kawasan selatan, khususnya di koridor perbatasan kota yang menjadi jalur kedatangan wisatawan dari arah Bandara Yogyakarta International Airport maupun kawasan wisata pantai selatan. *Landmark* tersebut

dapat dirancang dengan mengadopsi elemen arsitektur Mataraman, filosofi sumbu imajiner Yogyakarta, atau simbol-simbol budaya khas Daerah Istimewa Yogyakarta yang mudah dikenali. Kehadiran penanda kawasan yang kuat akan menciptakan efek psikologis bagi wisatawan bahwa mereka telah memasuki zona pariwisata utama Kota Yogyakarta, sekaligus memperkuat citra kawasan sebagai bagian integral dari destinasi wisata perkotaan yang berkarakter.

Dalam jangka panjang, penetapan KSPK di kawasan selatan diharapkan mampu menjadi katalisator bagi percepatan investasi, peningkatan kualitas lingkungan kawasan, penguatan identitas ruang kota, serta pemerataan manfaat ekonomi pariwisata yang selama ini masih terkonsentrasi di pusat kota. Dengan demikian, kawasan selatan tidak hanya berfungsi sebagai akses masuk menuju Yogyakarta, tetapi berkembang menjadi destinasi yang memiliki daya tarik, aktivitas, dan nilai ekonomi tersendiri dalam sistem pariwisata perkotaan.

B. Penerapan Regulasi Manajemen Lalu Lintas Musiman (*Seasonal Traffic Policy*)

Karakteristik kawasan selatan Kota Yogyakarta sebagai koridor utama pergerakan wisatawan menjadikan wilayah ini sangat rentan terhadap kemacetan lalu lintas, terutama pada periode libur panjang dan musim puncak kunjungan wisata (*peak season*). Meningkatnya volume kendaraan pada masa Natal dan Tahun Baru, Idulfitri, libur sekolah, maupun akhir pekan panjang sering kali menyebabkan penurunan tingkat pelayanan jalan, peningkatan waktu tempuh, serta berkurangnya kenyamanan wisatawan dan masyarakat lokal. Oleh karena itu, diperlukan suatu kebijakan operasional yang bersifat adaptif dan berbasis regulasi untuk mengelola dinamika lalu lintas secara lebih efektif pada periode-periode tersebut.

Langkah strategis yang dapat ditempuh adalah melalui penyusunan dan pengesahan Peraturan Wali Kota (Perwal) yang secara khusus mengatur manajemen lalu lintas pariwisata pada masa *peak season*. Regulasi ini berfungsi sebagai dasar hukum bagi pemerintah daerah, kepolisian, dan instansi terkait dalam menerapkan rekayasa lalu lintas secara cepat dan terkoordinasi ketika terjadi lonjakan pergerakan wisatawan. Keberadaan regulasi tersebut juga

penting untuk memberikan kepastian prosedur, pembagian kewenangan, serta mekanisme koordinasi lintas sektor dalam pengelolaan mobilitas wisata.

Kebijakan ini perlu disusun selaras dengan prinsip-prinsip pengelolaan destinasi yang menempatkan kenyamanan, keselamatan, keamanan, dan kelancaran perjalanan wisata sebagai bagian integral dari kualitas pengalaman wisatawan. Dalam konteks pengembangan kawasan selatan sebagai gerbang pariwisata, aspek aksesibilitas tidak lagi dipandang semata-mata sebagai urusan transportasi, melainkan sebagai komponen utama daya saing destinasi. Wisatawan yang mengalami kemacetan berkepanjangan atau kesulitan memperoleh informasi perjalanan berpotensi memiliki persepsi negatif terhadap kualitas destinasi secara keseluruhan.

Implementasi kebijakan *Seasonal Traffic Policy* dapat diwujudkan melalui berbagai bentuk rekayasa lalu lintas yang disesuaikan dengan kondisi lapangan. Salah satunya adalah penerapan sistem satu arah (*one-way system*) pada jam-jam tertentu di koridor Giwangan menuju kawasan selatan untuk meningkatkan kapasitas jalan dan memperlancar arus kendaraan wisata. Selain itu, kendaraan wisata berukuran besar seperti bus pariwisata dapat diarahkan menuju fasilitas kantong parkir terpadu (*Park and Ride*) yang berada di area penyangga kawasan. Dari lokasi tersebut, wisatawan dapat melanjutkan perjalanan menggunakan moda transportasi yang lebih sesuai dengan kapasitas jalan perkotaan, seperti shuttle bus atau angkutan wisata.

Pemanfaatan teknologi informasi juga menjadi komponen penting dalam kebijakan ini. Pemerintah Kota Yogyakarta dapat mengembangkan sistem informasi lalu lintas berbasis real-time melalui pemasangan Variable Message Sign (VMS) pada titik-titik strategis yang memberikan informasi mengenai kondisi lalu lintas, tingkat kepadatan jalan, lokasi parkir yang tersedia, serta rekomendasi rute alternatif. Integrasi sistem tersebut dengan aplikasi navigasi digital dan pusat informasi wisata akan membantu wisatawan mengambil keputusan perjalanan yang lebih efisien serta mengurangi konsentrasi kendaraan pada koridor tertentu.

Dalam jangka panjang, penerapan regulasi manajemen lalu lintas musiman tidak hanya berfungsi sebagai solusi terhadap kemacetan saat musim liburan, tetapi juga menjadi instrumen pengelolaan destinasi yang mendukung

keberlanjutan kawasan. Melalui pengaturan mobilitas yang lebih baik, kawasan selatan dapat mempertahankan kualitas lingkungan, meningkatkan kenyamanan pengunjung, mengurangi biaya perjalanan, serta memperkuat citranya sebagai pintu gerbang pariwisata yang modern, tertata, dan responsif terhadap kebutuhan wisatawan.

C. Penyelarasan Regulasi Multilevel (Nasional & Daerah)

Pengembangan kawasan selatan Kota Yogyakarta perlu dilaksanakan melalui pendekatan yang terintegrasi dan selaras dengan kerangka regulasi pada setiap tingkatan pemerintahan. Penyelarasan regulasi multilevel menjadi landasan utama untuk memastikan bahwa seluruh program, kegiatan, dan proyek pembangunan yang dilaksanakan memiliki legitimasi hukum yang kuat, mendukung pencapaian tujuan pembangunan daerah, serta menjamin keberlanjutan pelaksanaan program dalam jangka panjang. Dengan demikian, setiap langkah teknis yang dirumuskan dalam pengembangan kawasan selatan tidak hanya berorientasi pada kebutuhan lokal, tetapi juga mendukung agenda pembangunan nasional dan provinsi.

Dalam konteks tersebut, arah pengembangan kawasan selatan harus mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2025, khususnya yang berkaitan dengan pemenuhan standar pelayanan minimal sektor pariwisata. Penerapan standar tersebut menjadi penting untuk memastikan tersedianya layanan pariwisata yang berkualitas, aman, nyaman, dan berkelanjutan bagi masyarakat maupun wisatawan. Selain itu, seluruh kebijakan dan program pembangunan perlu diselaraskan dengan Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DIY, terutama terkait pengembangan koridor pariwisata yang menghubungkan berbagai destinasi strategis di wilayah provinsi. Keselarasan dengan RTRW DIY akan memastikan bahwa pengembangan kawasan selatan menjadi bagian dari sistem pengembangan wilayah yang lebih luas dan terintegrasi.

Di tingkat kota, arah kebijakan pembangunan kawasan selatan harus mendukung pencapaian target yang telah ditetapkan dalam RPJMD Kota Yogyakarta Tahun 2022–2027, terutama pada aspek peningkatan daya saing

ekonomi kreatif, penguatan sektor pariwisata, penciptaan lapangan kerja, serta peningkatan jumlah kunjungan wisatawan. Integrasi dengan RPJMD menjadi penting agar program yang dilaksanakan dapat memberikan kontribusi nyata terhadap indikator kinerja pembangunan daerah dan mendukung pencapaian visi pembangunan Kota Yogyakarta secara keseluruhan.

Pelaksanaan kebijakan penyelarasan regulasi ini memerlukan koordinasi lintas perangkat daerah dengan penetapan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang memiliki peran sebagai leading sector sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) berperan sebagai koordinator utama dalam memastikan sinkronisasi kebijakan, perencanaan, dan penganggaran antar sektor. Dinas Pariwisata bertanggung jawab dalam mengintegrasikan standar pelayanan dan pengembangan destinasi wisata sesuai regulasi yang berlaku. Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman berperan dalam menjamin kesesuaian pembangunan infrastruktur dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis pembangunan. Sementara itu, Dinas Lingkungan Hidup memiliki fungsi pengawasan terhadap aspek keberlanjutan lingkungan serta pemenuhan dokumen dan indikator lingkungan yang dipersyaratkan dalam setiap kegiatan pembangunan.

Sebagai bentuk implementasi, pemerintah daerah perlu melaksanakan audit dan evaluasi secara berkala terhadap seluruh proyek fisik maupun nonfisik yang berada di kawasan selatan, termasuk kawasan Giwangan dan wilayah strategis lainnya. Audit tersebut dilakukan untuk memastikan bahwa setiap kegiatan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan, selaras dengan rencana tata ruang, serta memenuhi indikator keberlanjutan lingkungan, sosial, dan ekonomi yang ditetapkan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Hasil evaluasi tersebut selanjutnya menjadi dasar perbaikan kebijakan, penyesuaian program, dan penguatan koordinasi antar-OPD guna mewujudkan pengembangan kawasan selatan yang terarah, berkelanjutan, dan memberikan manfaat optimal bagi masyarakat Kota Yogyakarta.

Tabel 7. Matrix Rekomendasi Arahan Kebijakan Strategis untuk Pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta.

No	Rekomendasi Kebijakan (Arahan Teknis)	Fokus Utama Implementasi	OPD Penanggung Jawab (Leading Sector & Pendukung)	Tugas Pokok dan Fungsi (Tupoksi) Terkait
1	Formalisasi Fungsi Kawasan melalui Penetapan Status KSPK	Penetapan area Giwangan sebagai Kawasan Strategis Pariwisata Kota (KSPK) dalam dokumen Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) untuk alokasi APBD/DAK.	Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (Dispertaru) & Bappeda Kota Yogyakarta	Dispertaru: Menyusun, merevisi, dan menetapkan dokumen perencanaan tata ruang (RTRW/RDTR) dan zonasi kawasan. Bappeda: Mengoordinasikan perencanaan pembangunan daerah dan menyinkronkan arah kebijakan strategis pembangunan.
2	Revitalisasi Terminal Giwangan melalui Skema <i>Public-Private Partnership</i> (PPP/KPBU)	Mengubah Terminal Giwangan menjadi <i>Modern Transit Hub</i> , <i>Tourist Information Center</i> , dan pusat UMKM tanpa menghilangkan fungsi terminal.	Dinas Perhubungan (Dishub) & DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal & Pelayanan Terpadu Satu Pintu)	Dishub: Mengelola simpul transportasi angkutan umum, terminal, dan konektivitas antarmoda. DPMPTSP: Merumuskan kebijakan promosi penanaman modal, memfasilitasi perizinan investasi swasta, dan mengelola skema KPBU.
3	Sinkronisasi Tata Ruang Lintas Wilayah (Aglomerasi Kartamantul)	Menginisiasi forum koordinasi tata ruang perbatasan dengan Pemkab Bantul guna menghindari <i>bottleneck</i> jalan dan	Bagian Tata Pemerintahan Setda & Bappeda Kota Yogyakarta (berkoordinasi dengan Sekber Kartamantul)	Bagian Tapem: Memfasilitasi kerja sama antar daerah (KAD) dan penyelesaian permasalahan batas wilayah.

No	Rekomendasi Kebijakan (Arahan Teknis)	Fokus Utama Implementasi	OPD Penanggung Jawab (Leading Sector & Pendukung)	Tugas Pokok dan Fungsi (Tupoksi) Terkait
		menyelaraskan estetika jalur perbatasan.		Bappeda: Melakukan sinkronisasi perencanaan lintas batas wilayah administratif untuk pembangunan infrastruktur.
4	Penerapan Regulasi Manajemen Lalu Lintas Musiman (<i>Seasonal Traffic Policy</i>)	Menerbitkan Perwal rekayasa lalu lintas (<i>one-way, park & ride, VMS</i>) khusus pada <i>peak season</i> (Nataru, Idul Fitri, libur sekolah) di koridor Giwangan.	Dinas Perhubungan (Dishub) bersama Satlantas Polresta Yogyakarta	Dishub: Melakukan rekayasa lalu lintas, penyediaan dan pemeliharaan perlengkapan jalan (<i>rambu, VMS</i>), dan manajemen <i>park and ride</i> . Satlantas (Pendukung): Penegakan hukum dan pengendalian operasional kelancaran lalu lintas di lapangan.
5	Penyelarasan Regulasi Multilevel Nasional & Daerah	Memastikan kesesuaian proyek pengembangan fasilitas wisata perbatasan dengan UU No. 18/2025, RTRW DIY, dan RPJMD Kota Yogyakarta.	Dinas Pariwisata (Dispar) & Bagian Hukum Setda Kota Yogyakarta	Dispar: Melakukan pembinaan, standardisasi, dan pengembangan ekosistem destinasi pariwisata kota yang berkelanjutan. Bagian Hukum: Melakukan harmonisasi, sinkronisasi, dan penyusunan produk hukum daerah (Perda/Perwal) agar sesuai dengan aturan di atasnya.

Sumber: Analisis Peneliti, 2026

5.8. Analisis Komprehensif

5.8.1. Strategi Kemitraan (*Partnership Strategy*)

Dalam analisis *SWOT* dapat digunakan pendekatan 4 kuadran kartesius maupun matrik sehingga akan memiliki 4 *Grand Strategy*. Berdasarkan *SWOT analysis* - 4 kuadran kartesius terhadap pengelolaan wilayah selatan kota Jogjakarta akan cenderung di posisi kuadran yang memiliki peluang yang besar (pengembangan wilayah selatan) dan memiliki kelemahan yang cukup signifikan (sumberdaya yang terbatas).

Secara preskriptif, *Grand Strategy* di posisi tersebut antara lain Konsolidasi Strategi Kemitraan (*Partnership Strategy*). Hal itu sesuai dengan konsep dasar Program Gandeng Gendong kota Yogyakarta. Program Gandeng Gendong merupakan gerakan "saling bergandengan dan menggendong" (tolong-menolong) untuk maju bersama dalam mencapai kesejahteraan masyarakat. Program ini merupakan perwujudan dari visi pembangunan *Smart City* pada dimensi *Smart Society* dan pengembangan dari gerakan lokal *Segoro Amarto*.

Dalam implementasinya, program ini menggunakan kerangka kerja *Collaborative Governance* (tata kelola kolaboratif) atau *partnership* (kemitraan) yang bertumpu pada lima elemen utama (*Pentahelix*):

- a. Kota (Pemerintah Kota atau *Government*): Berperan sebagai fasilitator, regulator, dan koordinator program.
- b. Korporasi (Swasta atau *Business*): Berperan dalam dukungan permodalan, penyaluran *Corporate Social Responsibility* (CSR), dan membuka pangsa pasar.
- c. Kampus (Perguruan Tinggi atau *Academic*): Menyediakan kajian akademis, pendampingan, pelatihan (seperti pengemasan/kemasan produk), dan inovasi teknologi.
- d. Kampung & Komunitas (*Community*): Menjadi basis kelompok masyarakat yang diberdayakan untuk memproduksi barang/jasa, seperti Kelompok Usaha Bersama (KUBE) atau UMKM.

Namun demikian dalam pengembangan Kawasan Selatan kota Jogjakarta sangat disarankan *Pentahelix* menuju ke *Heptahelix*. *Heptahelix* terdiri dari 7 pemeran utama yaitu *Academic*, *Business*, *Community*, *Government*, *Media*, Keuangan dan Komunitas) yang masing-masing memberi kontribusi sesuai

dengan bidang dan kepakaran masing-masing. Saat ini dan pada masa depan peran institusi Keuangan dan kelompok Komunitas di masyarakat perlu dipertimbangkan untuk dilibatkan sesuai dengan peran masing-masing.

Dalam kaitannya dengan sumber dana selain dari APBD bahkan dimungkinkan dari DANAIS; sangat disarankan dengan menggunakan skema ideal yaitu Kemitraan atau Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) atau Public Private Partnership (PPP). KPBU atau PPP adalah menarik investasi swasta dan mengintegrasikan dengan pemerintah dan stakeholder lainnya dalam merevitalisasi Terminal Giwangan menjadi Modern Transit Hub.

5.8.2. Strategi Terpadu (*Integrated Strategy*)

Selanjutnya, berdasarkan beberapa analisis sebelumnya dan Grand Strategy maka dapat dikembangkan *Integrated Strategy* (Strategi Terpadu) yaitu kombinasi atau sinkronisasi berbagai bidang atau fungsi yang ada. Elemen ini menjabarkan bagaimana cara mencapai tujuan besar dengan menyatukan seluruh sumber daya (mis. menggabungkan strategi ekonomi, sosial, budaya dan spasial secara bersamaan).

Telah dikemukakan terdahulu bahwa pengembangan Kawasan Selatan kota Jogjakarta dikelola dengan *Grand Strategy* Kemitraan (*Partnership Strategy*). Selanjutnya dikembangkan tiga Strategi Terpadu (*Integrated Strategy*) seperti berikut:

A. Strategi Terpadu Pilar 1 - *Integrated Park & Rest Area (IPRA)*.

Telah dikemukakan terdahulu bahwa Strategi Terpadu (*Integrated Strategy*) yang dipilih untuk terminal Giwangan antara lain adalah *Integrated Park & Rest Area (IPRA)*. *IPRA merupakan* kombinasi atau sinkronisasi dari berbagai bidang atau fungsi yang ada. Elemen ini menjabarkan *bagaimana cara mencapai tujuan besar* dengan menyatukan seluruh sumber daya (misalnya, menggabungkan strategi ekonomi, sosial, budaya dan spasial secara bersamaan); *Integrated Park & Rest Area* merupakan pusat layanan terpadu yang bukan sekadar tempat parkir dan singgah. Kawasan ini dikelola sebagai sebuah model bisnis mini yang beroperasi 24 jam yang mengintegrasikan minimal 4 (empat) kluster unit bisnis utama seperti berikut:

1. **Unit Bisnis Kuliner, Komersial & Retail** : Kluster ini berfungsi sebagai pusat aktivitas ekonomi utama di kawasan IPRA yang menyediakan berbagai kebutuhan pengunjung, wisatawan, pengemudi, maupun masyarakat sekitar. Unit bisnis ini mencakup pusat kuliner lokal dan nasional, food court, kafe, toko oleh-oleh, minimarket, gerai UMKM, serta area retail yang menjual produk ekonomi kreatif khas Yogyakarta. Kehadiran kluster ini diharapkan mampu meningkatkan perputaran ekonomi kawasan, memperluas pasar bagi pelaku usaha lokal, serta menciptakan daya tarik bagi pengunjung untuk singgah lebih lama.
2. **Unit Bisnis Perhotelan & Akomodasi** : Kluster perhotelan dan akomodasi dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan istirahat dan menginap bagi wisatawan, pengemudi angkutan umum, maupun pelaku perjalanan bisnis. Fasilitas yang dapat dikembangkan meliputi hotel, budget hotel, guest house, kapsul hotel, maupun ruang istirahat (resting area) dengan standar kenyamanan yang memadai. Unit ini berperan dalam memperkuat fungsi IPRA sebagai kawasan transit sekaligus destinasi singgah yang mendukung aktivitas pariwisata dan mobilitas regional.
3. **Unit Bisnis Fasilitas Publik & Jasa** : Kluster ini menyediakan berbagai layanan pendukung yang dibutuhkan oleh pengguna kawasan selama 24 jam. Fasilitas yang dapat disediakan antara lain area parkir terpadu, pusat informasi wisata, layanan kesehatan dasar, ATM dan layanan perbankan, ruang ibadah, toilet umum, ruang laktasi, co-working space, layanan logistik, serta fasilitas transportasi lanjutan. Kehadiran fasilitas publik dan jasa yang lengkap akan meningkatkan kenyamanan, keamanan, serta kualitas pelayanan bagi seluruh pengguna kawasan.
4. **Unit Bisnis *Cleaning & Gardening Service* (Kluster Pendukung)** : Kluster pendukung ini bertugas menjaga kebersihan, kenyamanan,

dan kualitas lingkungan kawasan IPRA secara berkelanjutan. Ruang lingkup layanannya meliputi pengelolaan kebersihan area publik, pengangkutan sampah, perawatan taman dan ruang terbuka hijau, pemeliharaan lanskap, serta pengelolaan fasilitas lingkungan lainnya. Keberadaan unit ini sangat penting untuk memastikan kawasan tetap bersih, tertata, estetik, dan mendukung konsep pembangunan berkelanjutan yang menjadi salah satu prinsip utama pengembangan IPRA.

Dalam konsep IPRA tersebut, fungsi Terminal Giwangan sebagai terminal bus Tipe A tetap dipertahankan. Untuk mengintegrasikan terminal dengan kegiatan pariwisata, dikembangkan beberapa layanan di terminal dan kawasan sekitarnya. Untuk menghindari konflik sirkulasi antara kendaraan besar (bus) dan pengunjung area komersial/budaya, tapak akan dibagi menjadi 3 zona utama berdasarkan tingkat privasi dan aktivitas (Gambar 10)



Sumber: Analisis Peneliti, 2026

Gambar 10. Konsep Zonasi Kawasan Terminal Giwangan

Pengembangan kawasan Terminal Giwangan dirancang dengan pembagian zona yang jelas untuk menciptakan lingkungan yang nyaman, teratur, dan mampu melayani berbagai kebutuhan pengguna. Setiap zona

memiliki fungsi yang saling terhubung, mulai dari aktivitas transportasi, layanan publik dan ekonomi kreatif, hingga fasilitas pendukung untuk beristirahat dan beribadah. Konsep ini bertujuan menjadikan terminal tidak hanya sebagai tempat perpindahan moda transportasi, tetapi juga sebagai pusat layanan, informasi, dan aktivitas yang memberikan pengalaman perjalanan yang lebih baik bagi masyarakat maupun wisatawan. Pembagian zona kawasan yang ideal dalam konsep ini meliputi:

1. **Zona Transisi & Transportasi (Hub Utama)**

Berpusat pada area eksisting Terminal Giwangan yang berfungsi sebagai pusat pergerakan bus, angkutan umum, serta pengelolaan arus penumpang. Zona ini menjadi titik utama kedatangan, keberangkatan, dan perpindahan moda transportasi.

2. **Zona Publik & Komersial (The Vibrant Hub)**

Terletak di area depan dan tengah yang mudah diakses oleh masyarakat umum. Zona ini menampung berbagai fungsi publik dan ekonomi, seperti *Tourism Information Center* (TIC), ruang pameran ekonomi kreatif, toko oleh-oleh, serta ruang bisnis yang mendukung aktivitas perdagangan dan promosi potensi daerah.

3. **Zona Privasi & Relaksasi (The Sanctuary Hub)**

Berada di area yang lebih tenang, seperti bagian belakang kawasan atau lantai atas bangunan. Zona ini menyediakan fasilitas pendukung bagi pengguna yang membutuhkan kenyamanan lebih, seperti penginapan transit (hotel kapsul) dan ruang ibadah, sehingga dapat menjadi tempat beristirahat sebelum atau sesudah perjalanan.

Sebagai upaya mewujudkan kawasan yang fungsional, representatif, dan berdaya saing, konsep pengembangan IPRA dirancang dengan mengintegrasikan berbagai fungsi utama, mulai dari transportasi, pusat layanan publik, ruang terbuka hijau, hingga fasilitas pendukung kegiatan ekonomi dan pariwisata. Integrasi tersebut diharapkan mampu menciptakan kawasan yang tidak hanya efektif dalam mendukung mobilitas masyarakat, tetapi juga menjadi

pusat pertumbuhan ekonomi dan aktivitas sosial. Gambaran mengenai konsep ideal pengembangan kawasan IPRA secara keseluruhan disajikan pada Gambar 11 yang menunjukkan tata letak, keterkaitan fungsi, serta elemen-elemen utama yang direncanakan dalam kawasan tersebut.



Sumber: Analisis Peneliti, 2026

Gambar 11. Konsep Zonasi Kawasan Terminal Giwangkon

B. Strategi Terpadu Pilar 2 - Fasilitas Pendukung Pariwisata

Selanjutnya, strategi terpadu yang dikembangkan dalam Pilar 2 – Fasilitas Pendukung Pariwisata difokuskan pada penyediaan sarana dan prasarana yang mampu meningkatkan kualitas pelayanan wisata, kenyamanan perjalanan, serta pengalaman wisatawan selama berada di Daerah Istimewa Yogyakarta. Pilar ini dirancang untuk mendukung ekosistem pariwisata yang terintegrasi melalui penyediaan fasilitas informasi, promosi, dan layanan pendukung yang memanfaatkan teknologi digital serta mengedepankan potensi budaya dan ekonomi lokal.

Fasilitas pendukung yang menjadi bagian dari strategi ini meliputi Pusat Informasi dan *Rest Center* Terintegrasi (*Tourism Information and Rest Center/TIRC*), Pusat Aset Budaya dan Ekonomi Kreatif UMKM, serta sistem informasi berbasis *Digital Signage* dan *Variable Message Signs* (VMS). Ketiga

fasilitas tersebut saling melengkapi dalam mendukung kebutuhan wisatawan sekaligus memperkuat daya tarik destinasi dan pemberdayaan masyarakat lokal.

Pusat Informasi dan *Rest Center Terintegrasi* (TIRC) berfungsi sebagai gerbang layanan wisata yang menyediakan berbagai informasi mengenai destinasi unggulan, rute perjalanan, jadwal transportasi, akomodasi, agenda kegiatan, serta layanan pendukung lainnya. Selain sebagai pusat informasi, fasilitas ini juga dilengkapi dengan area istirahat yang nyaman, fasilitas sanitasi, area makan dan minum, ruang tunggu, serta layanan pendukung perjalanan lainnya. Kehadiran TIRC diharapkan dapat meningkatkan kemudahan akses informasi dan memberikan pengalaman perjalanan yang lebih aman, nyaman, dan efisien bagi wisatawan.

Sementara itu, Pusat Aset Budaya dan Ekonomi Kreatif UMKM dikembangkan sebagai ruang promosi dan pengembangan produk unggulan daerah yang menampilkan kekayaan budaya, kerajinan tradisional, seni lokal, serta produk ekonomi kreatif masyarakat. Fasilitas ini tidak hanya berfungsi sebagai pusat pameran dan pemasaran produk lokal, tetapi juga sebagai wadah interaksi antara pelaku usaha, seniman, dan wisatawan. Dengan demikian, keberadaan pusat ini diharapkan dapat meningkatkan nilai tambah ekonomi masyarakat, memperluas akses pasar bagi UMKM, serta memperkuat identitas budaya Yogyakarta sebagai destinasi wisata berbasis budaya dan kreativitas.

Di sisi lain, penerapan Digital Signage dan Variable Message Signs (VMS) menjadi bagian penting dalam mendukung transformasi layanan pariwisata berbasis teknologi. Sistem ini menyediakan informasi secara real-time mengenai kondisi lalu lintas, cuaca, ketersediaan fasilitas, informasi destinasi, hingga agenda kegiatan dan event pariwisata yang sedang berlangsung. Penyampaian informasi yang cepat, akurat, dan mudah diakses akan membantu wisatawan dalam merencanakan perjalanan secara lebih efektif, sekaligus mendukung pengelolaan arus wisatawan dan mobilitas kawasan secara lebih optimal.

Melalui integrasi ketiga fasilitas tersebut, Pilar 2 diharapkan mampu menciptakan layanan pariwisata yang informatif, responsif, dan berorientasi pada kebutuhan wisatawan, sekaligus memperkuat promosi budaya lokal, meningkatkan daya saing destinasi, serta mendukung pertumbuhan ekonomi daerah yang berkelanjutan.

C. Strategi Terpadu Pilar 3 - Kualitas Lingkungan dan Estetika Kota

Strategi Terpadu Pilar 3 - Kualitas Lingkungan dan Estetika Kota mengamanatkan bahwa paradigma pariwisata berkelanjutan menjadi landasan utama pengembangan kawasan selatan, mengintegrasikan aspek ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan serta ruang terbuka hijau, khususnya kawasan Taman Budaya Embung Giwangan (TBEG). Selanjutnya pelestarian aset budaya dalam tata ruang menjadi prioritas strategis.

Taman Budaya Embung Giwangan adalah ruang publik terpadu di wilayah selatan kota Jogjakarta seluas sekitar 3,6 hektar yang mengintegrasikan konservasi air hujan dan pelestarian seni budaya. Sejak Mei 2025, TBEG ini menjadi ikon baru di wilayah selatan Kota Jogjakarta. TBEG sangat mengutamakan wisata edukasi dan budaya serta pelestarian konservasi lingkungan terutama konservasi air hujan dan pengembangan dan pemeliharaan ruang terbuka hijau (RTH) Embung Giwangan. Selain itu, secara rutin menyelenggarakan pergelaran seni budaya, edukasi interaktif, pameran UMKM. Dari sisi Kesehatan, TBEG rutin menyelenggarakan aktivitas olah raga & kesehatan terbuka untuk publik.

Untuk mendukung strategi terpadu pilar 3 dibutuhkan perencanaan dan pengembangan desain streetscape dengan elemen budaya Mataraman untuk memperkuat identitas kawasan sebagai pintu gerbang pariwisata yang khas dan berkarakter.

Selanjutnya, untuk melengkapi kualitas lingkungan dan estetika kota, direncanakan dan dikembangkan jalur pedestrian inklusif dengan prinsip universal design, memastikan aksesibilitas bagi seluruh pengunjung termasuk penyandang disabilitas plus ruang terbuka hijau untuk menghubungkan IPRA dengan TBEG.

5.8.3. Strategi (Spesifik)

Berdasarkan strategi terpadu (*integrated strategy*) yang telah dirumuskan, selanjutnya dikembangkan strategi spesifik (*specific strategy*) sebagai pedoman operasional bagi setiap unit bisnis. Strategi terpadu berfungsi sebagai arah dan kerangka kerja utama organisasi, sedangkan strategi spesifik merupakan tindakan, program, dan pendekatan fungsional yang dirancang untuk

mengimplementasikan strategi utama tersebut pada masing-masing bidang usaha.

Menurut Chandler (1962), strategi adalah penentuan tujuan jangka panjang organisasi serta alokasi sumber daya yang diperlukan untuk mencapai tujuan tersebut. Sementara itu, Wheelen dan Hunger (2018) menjelaskan bahwa strategi merupakan serangkaian keputusan dan tindakan manajerial yang menentukan kinerja jangka panjang organisasi melalui pemanfaatan sumber daya internal dalam menghadapi dinamika lingkungan eksternal. Dengan demikian, strategi dapat dipahami sebagai respons organisasi terhadap peluang dan ancaman dari lingkungan eksternal dengan memanfaatkan kekuatan serta mengatasi kelemahan internal untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Dalam konteks IPRA Giwangan, strategi spesifik merupakan langkah dan pendekatan yang lebih terarah pada ranah bisnis tertentu di bawah payung strategi terpadu. Strategi ini menjadi jawaban atas pertanyaan “bagaimana organisasi bermanuver di lapangan” untuk menghadapi tantangan, memanfaatkan peluang, dan meningkatkan daya saing pada masing-masing unit usaha.

Selain itu, pendekatan ini sejalan dengan konsep *functional strategy* yang dikemukakan oleh Pearce dan Robinson (2015), yaitu strategi yang dikembangkan pada tingkat fungsi atau unit bisnis untuk mendukung pencapaian strategi korporat secara keseluruhan. Oleh karena itu, setiap unit bisnis IPRA Giwangan perlu memiliki strategi spesifik yang disesuaikan dengan karakteristik pasar, sumber daya, dan tantangan yang dihadapi.

Empat unit bisnis utama IPRA Giwangan masing-masing memiliki strategi spesifik yang saling mendukung dan terintegrasi guna mewujudkan tujuan organisasi secara berkelanjutan. IPRA *Giwangan* mengintegrasikan 4 unit bisnis utama yang masing-masing memiliki strategi (spesifik):

1. Unit Bisnis Komersial & Retail

- a. Retail & F&B: Pengelolaan tenant *food court*, minimarket,
- b. Gerai oleh-oleh utama Jogjakarta berbasis komisi yang layak.
- c. Rumah makan/ restoran besar untuk rombongan makan pagi, siang dan malam disertai siap nasi kotak fresh harga terjangkau (pesanan: siang dan malam)

- d. SPBU & SPKLU: Pengoperasian SPBU dan Stasiun Pengisian Kendaraan Listrik Umum (SPKLU) untuk kebutuhan energi kendaraan

2. Unit Bisnis Perhotelan & Akomodasi

Pengelolaan fasilitas penginapan transit atau *rest area hotel* (seperti konsep hotel *express* atau kapsul) yang dirancang khusus untuk kenyamanan pengendara jarak jauh.

3. Unit Bisnis Fasilitas Publik & Jasa

- a. Parkir & Keamanan: Pengelolaan lahan parkir terpadu yang dilengkapi manajemen *shuttle bus* (gratis) ke Kraton, Malioboro, Taman Pintar, Beringharjo, dan titik-titik komersial lainnya dengan pengamanan 24 jam.
- b. Layanan Sanitasi & Ibadah: Pengelolaan toilet premium berbayar atau terstandarisasi (gratis), dan masjid/mushola (melibatkan dari keluarga pra-sejahtera).
- c. Layanan bagi driver bus besar/rombongan: selain komisi, makan dan tempat istirahat layak.

4. Unit Bisnis *Cleaning & Gardening Service* (Kluster Pendukung)

- a. Tim *Cleaning Service Integrated Park & Rest Area (IPRA)* melibatkan dari keluarga pra-sejahtera dipandu tenaga profesional.
- b. Pemanfaatan lahan dan air wudhu (masjid/musholla) untuk Aquaponik & Taman Syurga
- c. Kawasan *integrated mix farming* berbasis pengolahan sampah anorganik (komersial) dan sampah organik berbasis magot (melibatkan keluarga pra-sejahtera yang akan didampingi oleh tenaga profesional dan mahasiswa KKN).
- d. Ahli strategik: orang yang mampu memanfaatkan peluang & kekuatan, juga mampu merubah ancaman menjadi peluang & kelemahan menjadi kekuatan. Berdasarkan pernyataan tsb, libatkan sebanyak mungkin masyarakat sekitar (dari keluarga pra-sejahtera) sbg *cleaning supporting staff* kawasan *integrated park & rest area* Giwangan.
- e. Program 1 (jika pendek-menengah): Pendampingan & Pengembangan aquaponik berbasis *me-recycle* air wudhu (ancaman) melalui

aquaponic menjadi berkah (peluang) plus tanaman sayuran keluarga (taman syurga); sampah organic-magot, sampah plastic- dijual/diolah menuju *integrated mix farming (IMF)*.

- f. Program 2 (jk panjang): Pengembangan ekstrakurikuler sekolah sekitar kawasan *integrated park & rest area* Giwangan. Bagi keluarga miskin, anak adalah yang paling lemah dan dengan menyentuh anak melalui pendidikan SD, SMP, SMA/K (berbasis ex-kul: aquaponic plus) maka akan menjadi kekuatan yang besar yg *sustainable* (peningkatan karakter & gizi).

BAB VI

PENUTUP

6.1. Kesimpulan

1. Berdasarkan beberapa tahapan analisis terdahulu, Kawasan Giwangan dikelola dengan Grand strategi Kemitraan baik untuk kelembagaan (dari Pentahelik ke Heptahelix), untuk sumberdana dengan skema *Public Private Partnership* (PPP), maupun operasionalnya masing-masing unit bisnisnya. Revitalisasi Terminal Giwangan selain secara internal dikelola berdasarkan Kemitraan; secara eksternal harus dikaitkan dengan kemitraan dalam konteks kerjasama Kartamantul.
2. Berdasarkan *Grand Strategy* Kemitraan terdahulu, dikembangkan Strategi Terpadu (*Integrated Strategy*) yaitu Strategi Terpadu Pilar 1 - Integrated Park & Rest Area (IPRA)'Strategi Terpadu: Pilar 2 - Fasilitas Pendukung Pariwisata dan Strategi Terpadu: Pilar 3 - Kualitas Lingkungan dan Estetika Kota; yang diintegrasikan dengan Taman Budaya Embung Giwangan (TEBG)
3. Strategi Terpadu Pilar 1 - *Integrated Park & Rest Area (IPRA)* mengintegrasikan 4 unit bisnis utama. *Integrated Park & Rest Area* merupakan pusat layanan terpadu yang bukan sekadar tempat parkir dan singgah. Kawasan ini dikelola sebagai sebuah model bisnis mini yang beroperasi 24 jam yang mengintegrasikan Unit Bisnis Kuliner, Komersial & Retail; Unit Bisnis Perhotelan & Akomodasi; Unit Bisnis Fasilitas Publik & Jasa; dan Unit Bisnis *Cleaning & Gardening Service*
4. Kesiapan Stakeholder-Kolaborasi berbasis komunitas didukung oleh ekosistem heptahelix stakeholder yang hidup dan aktif. Keberadaan kampung wisata mandiri menunjukkan bahwa masyarakat lokal (*grassroots*) siap menjadi aktor utama pariwisata.
5. Kesiapan Layanan Pariwisata-Klasterisasi Fungsi yang Komplementer didukung oleh adanya setiap kemantren memiliki fungsi layanan yang saling melengkapi (komplementer: Mergansan

(akomodasi skala internasional); Umbulharjo (layanan pariwisata berbasis ekonomi kreatif); Kota Gede (atraksi wisata heritage).

6. Kesiapan Spasial-Transisi Menuju Urban Core yang Terkendali yang didukung oleh adanya aglomerasi fasilitas di sisi utara wilayah studi bertindak sebagai pusat pertumbuhan pendukung komersial, sementara sisi selatan (seperti Giwangan dan koridor Jl. Parangtritis) siap secara spasial menjadi simpul transit

6.2. Saran

Pengembangan Kawasan Selatan Kota Yogyakarta sebagai pintu gerbang pariwisata memerlukan komitmen yang berkelanjutan dari seluruh pemangku kepentingan agar arah pengembangan yang telah dirumuskan dapat diimplementasikan secara efektif. Berdasarkan hasil kajian, terdapat beberapa saran yang perlu menjadi perhatian Pemerintah Kota Yogyakarta dan para pihak terkait.

1. Pemerintah Kota Yogyakarta perlu menetapkan kawasan selatan, khususnya koridor Giwangan–Prawirotaman–Panggung Krapyak, sebagai prioritas pengembangan pariwisata perkotaan yang terintegrasi dengan kebijakan tata ruang, transportasi, ekonomi kreatif, dan pelestarian budaya. Penetapan prioritas tersebut penting untuk memastikan adanya dukungan perencanaan, penganggaran, dan koordinasi lintas sektor yang berkelanjutan. Hasil kajian menunjukkan bahwa kawasan selatan memiliki posisi strategis sebagai koridor utama pergerakan wisatawan menuju Kabupaten Bantul dan Gunungkidul serta didukung oleh keberadaan Terminal Giwangan sebagai simpul transportasi regional.
2. Diperlukan percepatan revitalisasi Terminal Giwangan agar tidak hanya berfungsi sebagai terminal transportasi, tetapi juga sebagai pusat informasi wisata, ruang promosi ekonomi kreatif, pusat UMKM, dan area transit wisata yang representatif. Transformasi tersebut diharapkan mampu meningkatkan kualitas pengalaman wisatawan sejak pertama kali memasuki Kota Yogyakarta sekaligus memperkuat citra kawasan selatan sebagai gerbang pariwisata kota.

3. Pemerintah Kota Yogyakarta perlu meningkatkan kualitas konektivitas kawasan melalui pengembangan transportasi publik yang terintegrasi, penataan jalur pedestrian yang nyaman dan ramah difabel, penguatan jalur sepeda, serta penyediaan sistem informasi wisata yang mudah diakses. Konektivitas yang baik akan memperkuat hubungan antara Terminal Giwangan, Prawirotaman, Panggung Krapyak, kampung wisata, dan destinasi utama Kota Yogyakarta sehingga menciptakan pengalaman perjalanan wisata yang lebih efektif dan berkelanjutan.
4. Pengembangan kawasan perlu diarahkan untuk memperkuat keterlibatan masyarakat melalui pengembangan ekonomi kreatif, kampung wisata, usaha mikro kecil dan menengah (UMKM), serta industri budaya lokal. Keterlibatan masyarakat menjadi faktor penting untuk memastikan bahwa manfaat ekonomi dari sektor pariwisata dapat dirasakan secara langsung oleh warga sekaligus menjaga keberlanjutan sosial kawasan.
5. Program pembangunan dan investasi yang dilakukan di kawasan selatan harus tetap memperhatikan prinsip pelestarian budaya, perlindungan kawasan cagar budaya, serta keberlanjutan lingkungan. Penguatan identitas budaya Yogyakarta perlu diwujudkan melalui desain kawasan, elemen lanskap, arsitektur, ruang publik, serta penyelenggaraan aktivitas budaya yang mampu memberikan karakter khas dan membedakan kawasan selatan dari kawasan perkotaan lainnya.
6. Diperlukan mekanisme monitoring dan evaluasi secara berkala terhadap pelaksanaan program pengembangan kawasan selatan dengan melibatkan perangkat daerah, akademisi, pelaku usaha, komunitas, dan masyarakat. Evaluasi tersebut penting untuk mengukur efektivitas kebijakan, mengidentifikasi kendala implementasi, serta memastikan bahwa pengembangan kawasan tetap selaras dengan dokumen perencanaan daerah, prinsip keberlanjutan, dan kebutuhan masyarakat.

Melalui pelaksanaan berbagai saran tersebut secara konsisten dan terpadu, Kawasan Selatan Kota Yogyakarta diharapkan dapat berkembang menjadi gerbang pariwisata yang representatif, berdaya saing, berkarakter budaya, dan berkelanjutan, sekaligus menjadi penggerak pertumbuhan ekonomi

wilayah yang memberikan manfaat bagi masyarakat Kota Yogyakarta secara luas.

6.3. Rekomendasi

Rekomendasi merupakan tindakan taktis atau langkah operasional konkret yang harus segera dieksekusi. Rekomendasi adalah jawaban atas *apa yang harus dilakukan sekarang* berdasarkan analisis strategi terdahulu.

Rekomendasi 1: Penetapan KSPK-IPRA Giwangan

Penetapan Kawasan Strategis Pariwisata Kota (KSPK) dalam revisi RDTR menjadi langkah fundamental untuk melegitimasi kawasan selatan sebagai pintu gerbang pariwisata terintegrasi dalam bentuk *Integrated Park & Rest Area (IPRA)*. Untuk itu dibutuhkan dasar hukum untuk mengalokasikan APBD dan pengajuan DAK khusus untuk menetapkan dan merevitalisasi terminal Giwangan menjadi Kawasan Strategis Pariwisata Kota (KSPK) dalam bentuk *Integrated Park & Rest Area (IPRA)*. Selain itu ditumbuhkembangkan pembangunan landmark arsitektur Mataraman sehingga tercipta suasana dan nuansa kota Jogjakarta memiliki keunikan dan kekhasan gaya Mataraman

Rekomendasi 2: Revitalisasi Terminal Giwangan melalui KPBU-IPRA

Dalam upaya memenuhi jumlah anggaran revitalisasi dan transformasi terminal Giwangan menjadi *Modern Transit Hub* yang terintegrasi dalam bentuk *Integrated Park & Rest Area (IPRA)*; sangat direkomendasi strategi kemitraan melalui skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) atau Public Private Partnership (PPP) untuk meningkatkan kualitas layanan dan fasilitas yang secara kelembagaan didukung oleh Heptahelix, khususnya dalam bidang pengerahan sumber dana investasi. Selain itu untuk mendukung rekomendasi 2 dibutuhkan Pusat Informasi Wisata Terintegrasi, Pusat UMKM & Belanja Oleh2 dengan sistem insentif dalam P&R, dan Layanan Shuttle Wisata Terpadu Gratis.

Rekomendasi 3: Penyesuaian Regulasi Multilevel

Penyelarasan regulasi lintas tingkatan pemerintahan untuk memastikan kebijakan pengembangan kawasan selatan selaras dengan kerangka hukum nasional dan daerah serta prinsip pembangunan berkelanjutan. Hal itu perlu

dilakukan sinkronisasi dengan UU No. 18/2025, harmonisasi RTRW DIY & RPJMD Kota serta secara konsisten dilakukan audit rutin kepatuhan lingkungan berkelanjutan untuk menjamin implementasi sesuai standar.

Rekomendasi 4: Sinkronisasi Lintas Wilayah Kartamantul

Koordinasi infrastruktur, sarana transportasi dan kebijakan regional untuk menciptakan kawasan pariwisata terintegrasi yang melampaui batas administratif wilayah Kartamantul. Untuk mendukung rekomendasi tersebut selalu dibutuhkan penyelarasan standar infrastruktur & destinasi antar wilayah dan Jalur pedestrian lintas batas administrative secara berkesinambungan. Di sisi lain, juga dibutuhkan sinkronisasi transportasi public: transjogja, shuttle bus & jadwal lintas wilayah Kartamantul.

Rekomendasi 5: Manajemen Lalu Lintas Musiman

Peraturan Walikota untuk pengelolaan lalu lintas saat puncak musim wisata menjadi instrumen kunci dalam mengatur arus kendaraan dan memastikan kelancaran mobilitas wisatawan yang didukung oleh Sistem Manajemen Lalu Lintas dan Koordinasi Lintas Sektor.

Sistem Manajemen Lalu Lintas: Implementasi sistem satu arah pada jalur utama koridor selatan saat musim puncak. Pengembangan fasilitas Park & Ride terintegrasi untuk mengurangi kepadatan. Pemasangan *Variable Message Signs* (VMS) untuk informasi real-time kepada wisatawan.

Koordinasi Lintas Sektor: Sinkronisasi jadwal dan kapasitas transportasi publik antar instansi. Koordinasi Dishub, Satlantas, dan Dispar untuk kelancaran arus wisatawan. Pemantauan dan evaluasi berkala efektivitas sistem manajemen musiman.

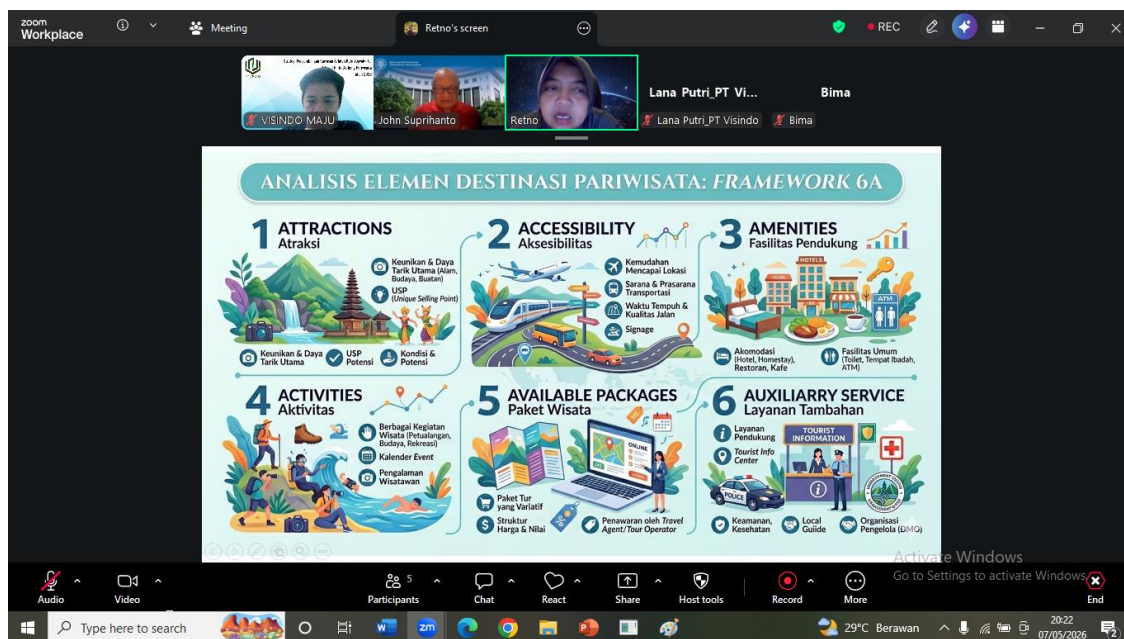
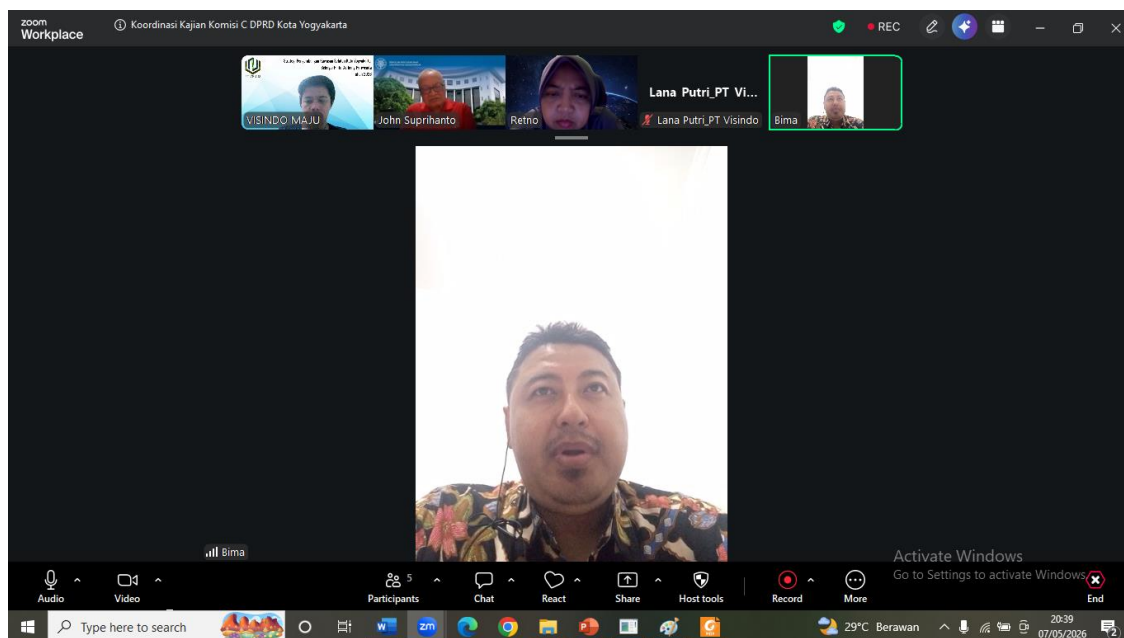
DAFTAR PUSTAKA

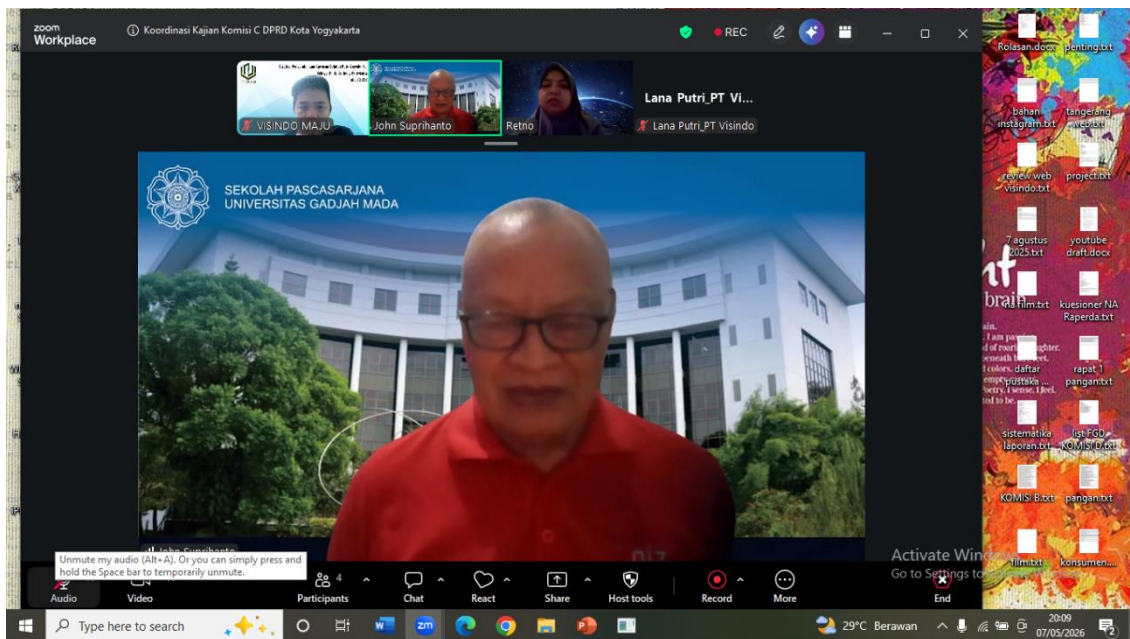
- Badan Pusat Statistik Provinsi DI Yogyakarta. (2025). *Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dalam angka 2025*. BPS Provinsi DI Yogyakarta.
- Bryson, J. M. (2018). *Strategic planning for public and nonprofit organizations: A guide to strengthening and sustaining organizational achievement* (5th ed.). Wiley. ISBN: 978-1-119-07160-0.
- Burrough, P.A., & McDonnell, R.A. (1998). *Principles of Geographical Information Systems*. Oxford University Press.
- Chambers, R. (2006). *Participatory Mapping and Geographic Information Systems*. Participatory Learning and Action Journal.
- Chandler, A. D. (1962). *Strategy and Structure: Chapters in the History of the American Industrial Enterprise*. Cambridge, MA: MIT Press.
- Chapin, F. Stuart. (1979). *Urban Land Use Planning*. University of Illinois Press.
- Creswell, J. W. (2018). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (5th Edition). Sage Publications.
- Dunn, W. N. (2018). *Public Policy Analysis: An Integrated Approach* (6th Edition). New York: Routledge.
- Freeman, R. E. (2010). *Strategic management: A stakeholder approach*. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9781139192675>
- Gunn, C. A., & Var, T. (2002). *Tourism Planning: Basics, Concepts, Cases*. 4th Edition. New York: Routledge.
- Hall, C. M. (2005). *Tourism: Rethinking the Social Science of Mobility*. Pearson Education.
- Hall, C. M. (2022). *Tourism and Mobility: Contemporary Perspectives on Travel and Destination Development*. Routledge.
- Hall, C. M. (2022). *Tourism planning: Policies, processes and relationships* (3rd ed.). Routledge.
- Hall, C. M., & Page, S. J. (2014). *The geography of tourism and recreation: Environment, place and space* (4th ed.). Routledge. ISBN: 978-0-415-53303-3.
- Hidayat, S. (2024). *Pembangunan Wilayah dan Konektivitas Infrastruktur di Indonesia*. Penerbit Andi.
- Hoover, E.M. (1975). *An Introduction to Regional Economics*. Alfred A. Knopf.
- Howkins, J. (2001). *The Creative Economy: How People Make Money from Ideas*. Penguin Books.
- Inskip, E. (1991). *Tourism Planning: An Integrated and Sustainable Development Approach*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Isard, W. (1960). *Methods of Regional Analysis*. MIT Press.
- Jacobs, J. (1969). *The Economy of Cities*. Random House.
- Kerlinger, F. N., & Lee, H. B. (2006). *Foundations of Behavioral Research* (5th Edition). Thomson Wadsworth.

- Khadiyanto, P. (2021). *Tata ruang berbasis mitigasi bencana*. Pustaka Pelajar. ISBN: 978-602-229-875-1.
- Lew, A. A., Hall, C. M., & Williams, A. M. (2020). *The Wiley Blackwell Companion to Tourism*. Wiley-Blackwell.
- Longley, P. A., Goodchild, M. F., Maguire, D. J., & Rhind, D. W. (2015). *Geographic information systems and science* (4th ed.). Wiley. ISBN: 978-1-118-67695-0.
- Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press.
- Mendelow, A. L. (1991). Environmental scanning: The impact of the stakeholder concept. *Proceedings of the International Conference on Information Systems*, Phoenix, AZ, 407-418.
- Mendelow, A.L. (1991). *Stakeholder Mapping*. Proceedings of the 2nd International Conference on Information Systems.
- North, D.C. (1955). "Location Theory and Regional Economic Growth". *Journal of Political Economy*, 63(3).
- Nugroho, R. (2017). *Public Policy*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- OECD. (2017). *Enhancing the Contributions of SMEs in a Global and Digitalised Economy*.
- Pearce, D. G. (2014). *Tourist Destinations: Structures and Processes*. Channel View Publications.
- Pearce, J. A., & Robinson, R. B. (2015). *Strategic Management: Planning for Domestic & Global Competition* (14th ed.). New York: McGraw-Hill Education.
- Perroux, F. (1950). "Economic Space: Theory and Applications". *Quarterly Journal of Economics*.
- Prahasta, E. (2014). *Sistem informasi geografis: Konsep-konsep dasar (Perspektif geodesi & geomatika)*. Informatika. ISBN: 978-602-1514-41-2.
- Rambaldi, G. (2010). *Participatory three-dimensional modelling: Guiding principles and applications*. CTA.
- Rangkuti, F. (2016). *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Sunaryo, B. (2013). *Kebijakan pembangunan pariwisata berkonsep ekowisata*. Gava Media. ISBN: 978-979-3469-80-6.
- Tjiptono, F., & Chandra, G. (2022). *Pemasaran Strategik* (Edisi 4). Andi Offset.
- UNCTAD. (2010). *Creative Economy Report*.
- UNWTO. (2023). *International Tourism Highlights: 2023 Edition*. World Tourism Organization.
- Wheelen, T. L., Hunger, J. D., Hoffman, A. N., & Bamford, C. E. (2017). *Strategic management and business policy: Globalization, innovation and sustainability* (15th ed.). Pearson. ISBN: 978-0-13-452205-0.

LAMPIRAN

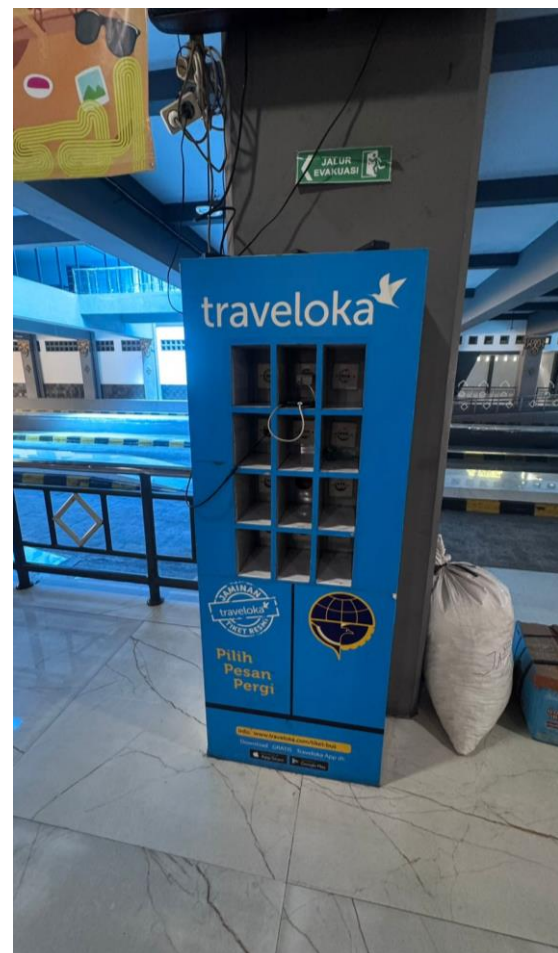
1. Dokumentasi Koordinasi Internal





2. Dokumentasi Pelaksanaan Survey





3. Dokumentasi Pelaksanaan Focus Group Discussion







