

## BAB IV TINJAUAN LOKASI

### A. Tinjauan Potensi

#### a. Iklim dan Cuaca

Kabupaten Magetan berada di ketinggian antara 660 MDPL sampai 1.660 MDPL (meter diatas permukaan laut). Wilayah kabupaten Magetan sebagian besar terletak di lereng gunung Lawu dengan suhu berad di kisaran 22 sampai dengan 26 derajat celsius didataran rendah dan 16 sampai dengan 20 derajat celsius di dataran tinggi.

Kabupaten Magetan memiliki dua musim yaitu musim hujan dan musim kemarau karena Magetan merupakan wilayah yang dipengaruhi oleh angin muson dan Magetan sendiri merupakan wilayah dengan iklim muson tropis. Angin muson yang berasal dari timur merupakan angin yang kering dan dingin sehinga menyebabkan musim kemarau dan terjadi sekitar bulan Mei sampai dengan bulan Oktober. Pada bulan November sampai dengan bulan April wilayah kabupaten Magetan dipengaruhi oleh angin muson barat yang memiliki karakteristik lembab dan basah. Hal tersebut meyebabkan Magetan mendapatkan musim hujan dengan curah hujan yang cukup tinggi. Pada bulan Januari adalah titik tertinggi dari curah hujan yaitu lebih dari 290 mm perbulan. Wilayah kabupaten Magetan mendapatkan curah hujan tahunan pada kisaran 1500-2000 mm pertahun dan rata-rata pertahun jumlah hari hujan adalah 90-140 hari pertahun.

(Bappeda Kabupaten Magetan, 2013).

#### b. Topografi

Kabupaten Magetan dapat dibagi dalam 6 tipologi wilayah berdasarkan tingkat kesuburan tanahnya (Bappeda Kabupaten Magetan, 2013):

- 1) Tipe wilayah pegunungan, tanah pertanian subur: Kecamatan Plaosan
- 2) Tipe wilayah pegunungan, tanah pertanian sedang: Kecamatan Panekan dan Kecamatan Poncol
- 3) Tipe wilayah pegunungan, tanah pertanian kurang subur (kritis): sebagian Kecamatan Poncol, Kecamatan Parang, Kecamatan Lembeyan, dan sebagian Kecamatan Kawedanan

- 4) Tipe wilayah dataran rendah, tanah pertanian subur: Kecamatan Barat, Kecamatan Kartoharjo, Kecamatan Karangrejo, Kecamatan Karas, Kecamatan Takeran dan Kecamatan Nguntoronadi
- 5) Tipe wilayah dataran rendah, tanah pertanian sedang: Kecamatan Maospati, sebagian Kecamatan Bendo, sebagian Kecamatan Kawedanan, sebagian Kecamatan Sukomoro, Kecamatan Ngariboyo, dan Kecamatan Magetan.
- 6) Tipe wilayah dataran rendah, tanah pertanian kurang subur: sebagian Kecamatan Sukomoro dan sebagian Kecamatan Bendo

c. Geologis

Kondisi geologi di wilayah Kabupaten Magetan dan sekitarnya pada bagian Barat Laut pada lokasi Gunung Lawu merupakan jalur gunung api kuarter yang masih giat, sedang bagian selatan termasuk dalam jalur pegunungan Selatan. Perbukitan di utara sungai Tirtomoyo merupakan perbukitan lipatan berarah Timur Laut Barat-Barat Daya. Perbukitan tinggi di sisi selatannya selain terlipat juga tersesarkan. Perbukitan di kabupaten Magetan secara morfogenesis dipengaruhi oleh struktur lipatan, sesar dan sifat litologi. Sebagian besar wilayah kabupaten Magetan terbentuk dari hasil gunung api kuarter muda yang terdiri dari *Lereccia*, *Tuff*, dan *Lakiri* (Bappeda Kabupaten Magetan, 2013).

d. Hidrologis

Kebutuhan air kabupaten Magetan dipenuhi oleh sumber-sumber air alamiah berupa sungai, telaga, mata air, waduk, embung dan sumber air tanah. Terdapat 8 aliran sungai dengan sungai terbesar kali Gandong, 2 buah telaga yaitu telaga Sarangan seluas 30 Ha dan telaga Wahyu seluas 10 Ha, 197 buah mata air, 5 waduk/embung, air tanah (baik air tanah dangkal maupun dalam) serta sumber lain-lain. Penggunaan air di Kabupaten Magetan adalah sebagai 93,9 % untuk irigasi, 3,6% untuk air minum, 1,1 % Pabrik gula, 0,5% Kolam air tawar, 0,3% Peternakan, 0,1% Penggelontoran kota, 0,2% Ketahanan nasional, 0,1% Pengenceran limbah industri, 0,2% untuk kebutuhan lainnya (Bappeda Kabupaten Magetan, 2013).

e. Demografis dan Struktur Masyarakat

Jumlah penduduk di Kabupaten Magetan sebesar 628.977 jiwa (data 2019) dengan jumlah rumah tangga 173.783. Laju Pertumbuhan Penduduk sebesar 0,10%. Kepadatan penduduk 1.009 per km persegi (data 2019). Dengan Indeks Pembangunan Manusia (IPM) pada tahun 2019 sebesar 73,49. angka indeks pembangunan manusia magetan sudah diatas angka indeks pembangunan manusia rata-rata indonesia pada tahun 2019 sebesar 71,92, dan juga lebih tinggi dari rata-rata IPM Provinsi Jawa Timur tahun 2019 sebesar 71,05. Mata pencaharian masyarakat didominasi oleh pertanian sebesar 63,30 % (data tahun 2011), perdagangan, hotel dan rumah makan sebesar 13,82 % (data tahun 2019), Jasa sosial kemasyarakatan – 9,47 % dan Industri Pengolahan sebesar 8.42 % (2019)

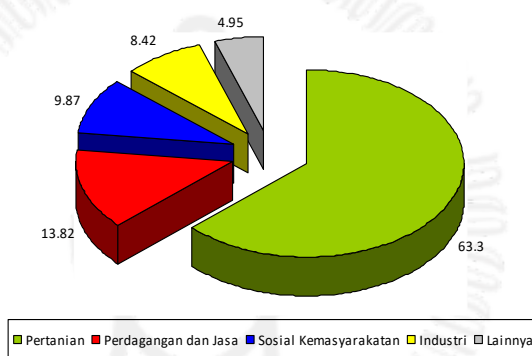


Diagram 4.1 Komposisi Mata Pencaharian Penduduk Kabupaten Magetan (BPS Magetan, 2020)

f. Komoditas Unggulan Pertanian dan Kehutanan

Luas wilayah Magetan 68.885 ha, terbagi atas 28.269 ha tanah sawah dan 40.616 ha tanah kering. Pertanian merupakan sektor yang paling dominan di Kabupaten Magetan, karena sebagian besar penduduk Magetan hidup dari bercocok tanam.

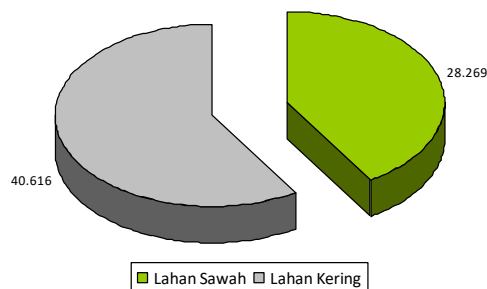


Diagram 4.2 Komposisi luas area Kabupaten Magetan (Ha)  
41,04 % terdiri atas Lahan Sawah dan 58,96 % merupakan Lahan Kering  
(BPS Magetan, 2020)

Komoditas tanaman bahan makanan pokok, utamanya padi masih merupakan produk yang besar peranannya bagi masyarakat Magetan, disusul Ubi Kayu, Jagung, dan Ubi Jalar. Komoditas Palawija dan kacang-kacangan yang menjadi unggulan adalah Kacang Tanah, Kedelai dan Kacang Hijau. Hasil pertanian buah-buahan yang terbesar berturut-turut adalah Mangga, Pisang, Jeruk dan Durian. Hasil pertanian sayur-sayuran diantaranya adalah Wortel, Kubis, Petsai, kentang, Tomat, Bawang Merah, Cabai, Bawang Putih dan lain sebagainya. Produksi tanaman obat diantaranya Jahe, Kunyit, Lengkuas, dan lain sebagainya. Kabupaten Magetan juga merupakan wilayah budidaya tanaman hias dengan komoditas utamanya Mawar, Aunthurium, Euphorbia, Krisan.

Hasil hutan yang juga merupakan produk komoditas Magetan adalah Produksi pertanian khususnya bahan makanan pokok, palawija, kacang-kacangan, Buah, Sayur, Tanaman Obat dan produk hutan merupakan sektor yang diproyeksikan untuk dapat dikembangkan di masa yang akan datang. Laju Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Magetan antara tahun 2016 hingga tahun 2019 menunjukkan pada sektor Pertanian, kehutanan dan Perikanan mengalami peningkatan yang cukup fantastis sebesar 33,67 % (BPS Magetan, 2020) Peningkatan kebutuhan dan permintaan pasar serta kemudahan dalam penjualan melalui media daring diharapkan dapat menjadi pemicu di sektor industri pertanian untuk menjadi salah satu industri andalan Kabupaten Magetan di masa depan.

g. Peternakan

Populasi ternak terbesar di Kabupaten Magetan adalah Sapi 121.001 ekor, Kambing 44.163 ekor dan Domba 36.472 ekor (BPS Magetan, 2018). Terdapat dua jenis budidaya sapi di Kabupaten Magetan, yaitu penggemukan dan pengembangbiakan. Industri penggemukan sapi potong merupakan budidaya singkat yang hanya membutuhkan waktu hanya beberapa bulan. Produk yang dihasilkan sebagian besar untuk memenuhi kebutuhan di luar wilayah kabupaten. Populasi ternak unggas terbesar adalah ayam pedaging mencapai 21,45 juta ekor, ayam petelur 2,80 juta ekor dan ayam kampung 595 ribu ekor (BPS, 2018). Produksi daging dari sapi potong sebanyak 982 ton, ayam pedaging 6.024 ton sedangkan dari ayam petelur 1.256 ton serta ayam kampung sebesar 557 ton (BPS Magetan, 2018).

h. Potensi Industri Wisata

Wilayah Kabupaten Magetan yang berada di kaki Gunung Lawu menjadikannya sebagai wilayah dengan pemandangan alam khas pegunungan dan sejumlah potensi wisata alam.

- 1) Wisata pemandangan alam lereng pegunungan seperti Kampung Pinus, Taman Genilangit, Puntok Geneng, Ujung Kulon Janggan, Gunung Bancak, Bukit Sekitran, Mbah Djoe Resort
- 2) Wisata keindahan telaga atau sumber air alami seperti Telaga Sarangan, Telaga Wahyu, Sumber Sejok, Air Terjun Tirtasari, Air terjun Bidadari, Air Terjun Pundak Kiwo, Kedung Ngancar, Embung Klumpit, Sumber Mata Air Desa Jabung, Sumber Clelek.
- 3) Wisata kehidupan desa yang harmonis dengan keindahan alam : Desa Wisata Wonomulyo,
- 4) Wisata keindahan taman alami / buatan : Magetan Green garden, Mojosemi Forest Park, Taman Ria Maospati, Taman Ria iswahyudi, kebun Strawberry Sarangan
- 5) Wisata bangunan air : Bendungan Duwet Sewu Baleasri, Dam jati, Dam Jejeruk, Bendungan Gonggang
- 6) Wisata petualangan : Tubing Wonomulyo, Terowongan Lowo,
- 7) Wisata sejarah Pesarean KPAH Ronggo Prawirodirdjo III, Alun-alun Magetan, Candi Simbatan dan Candi Sadon.

## B. Tinjauan Perda

### 1. Peraturan Daerah No. 15 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magetan Tahun 2012-2032

#### a. Rencana Struktur Ruang Wilayah

Rencana struktur ruang wilayah kabupaten Magetan terdiri atas sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan prasarana wilayah. Rencana struktur ruang wilayah digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian minimal 1:50.000. Sistem pusat kegiatan yang dimaksud adalah sistem perkotaan dan sistem pedesaan. Sistem perkotaan terdiri dari pusat perkotaan dan wilayah pelayanan, rencana fungsi pusat pelayanan, dan pengembangan fasilitas kawasan perkotaan.

#### b. Rencana Pengembangan Sistem Pusat Kegiatan

Sistem pusat kegiatan terdiri atas sistem perkotaan dan sistem pedesaan. Sistem perkotaan terdiri atas pusat perkotaan dan wilayah pelayanan, rencana fungsi pusat pelayanan, dan pengembangan fasilitas kawasan perkotaan. Pusat perkotaan dan wilayah pelayanan sebagaimana dimaksud meliputi:

##### 1) PKL Perkotaan Magetan meliputi:

- a) Kecamatan Magetan;
- b) Kecamatan Panekan; dan
- c) Kecamatan Ngariboyo.

##### 2) PKLp meliputi:

##### a) PKLp Perkotaan Maospati dengan wilayah pelayanan meliputi:

- Kecamatan Maospati;
- Kecamatan Barat;
- Kecamatan Kartoharjo;
- Kecamatan Karangrejo;
- Kecamatan Karas;
- Kecamatan Sukomoro; dan
- Kecamatan Bendo.

##### b) PKLp Perkotaan Kawedanan dengan wilayah pelayanan meliputi:

- Kecamatan Kawedanan;

- Kecamatan Takeran; dan
  - Kecamatan Nguntoronadi.
- c) PKLp Perkotaan Plaosan dengan wilayah pelayanan meliputi:
- Kecamatan Plaosan;
  - Kecamatan Sidorejo; dan
  - Kecamatan Poncol.
- d) PKLp Perkotaan Parang dengan wilayah pelayanan meliputi:
- Kecamatan Parang; dan
  - Kecamatan Lembeyan.
- 3) PPK Perkotaan meliputi:
- a) Perkotaan Ngariboyo;
  - b) Perkotaan Barat;
  - c) Perkotaan Kartoharjo;
  - d) Perkotaan Karangrejo;
  - e) Perkotaan Karas;
  - f) Perkotaan Sukomoro;
  - g) Perkotaan Bendo;
  - h) Perkotaan Takeran;
  - i) Perkotaan Nguntoronadi;
  - j) Perkotaan Sidorejo;
  - k) Perkotaan Poncol; dan
  - l) Perkotaan Lembeyan.

Selain itu terdapat rencana fungsi pusat pelayanan yang meliputi :

- 1) PKL Kota Magetan dengan fungsi pelayanan pusat pemerintahan, pendidikan, kesehatan, perdagangan, jasa, dan industri;
- 2) PKLp Maospati dengan fungsi pusat pelayanan sebagai kawasan perindustrian, pertanian, peternakan, perhubungan, dan ketahanan nasional;
- 3) PKLp Kawedanan dengan fungsi pusat pelayanan sebagai pusat pengembangan kawasan pertanian, perindustrian, dan pariwisata;
- 4) PKLp Plaosan dengan fungsi pusat pelayanan sebagai kawasan pertanian, peternakan, perikanan, dan pariwisata; dan

- 5) PKLp Parang dengan fungsi pusat pelayanan sebagai kawasan pertanian.

Lalu pada pengembangan fasilitas kawasan perkotaan meliputi:

- 1) PKL Perkotaan Magetan;
- 2) PKLp Maospati;
- 3) PKLp Kawedanan;
- 4) PKLp Plaosan; dan
- 5) PKLp Parang.

## **2. Peraturan Daerah No. 5 Tahun 2015 Tentang Bangunan dan Gedung**

Persyaratan arsitektur bangunan gedung diatur dalam Pasal 14 huruf c meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

- a. Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf a disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam peraturan zonasi dalam RDTR dan/atau Peraturan Bupati tentang RTBL.
- b. Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- c. Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.
- d. Penampilan gedung yang termasuk dalam golongan bangunan cagar budaya harus disetujui oleh Tim Ahli Cagar Budaya Kabupaten Magetan.
- e. Pemerintah Daerah dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat dalam Peraturan Bupati.



Koefisien dasar bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan. Pengaturan tentang koefisien dasar bangunan (KDB) diatur dalam pasal 18 ayat 2, penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 90%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30%). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

Koefisien lantai bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan. Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

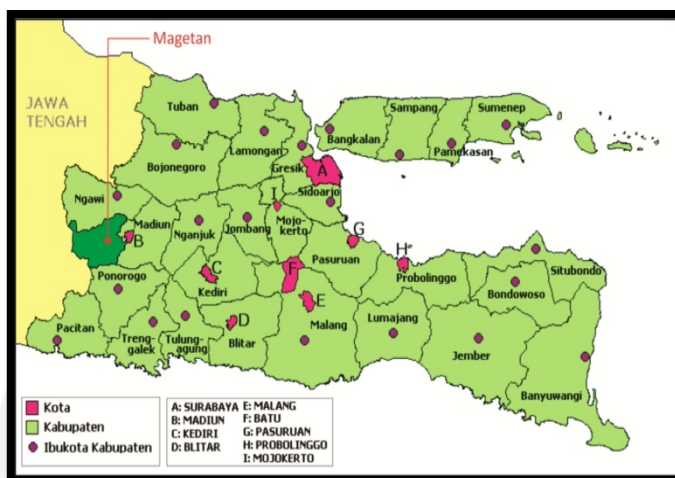
Koefisien daerah hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

### **3. Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau**

Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam. Perencanaan pengelolaan RTH dibagi menjadi dua yaitu RTH alami dan RTH non alami. RTH alami terdiri dari pelestarian habitat alami dan kawasan lindung, RTH non alami terdiri dari taman, hutan kota, jalur hijau jalan, sempadan sungai, taman pemakaman umum (TPU), dan penyangga air.

### C. Tinjauan Kabupaten Magetan

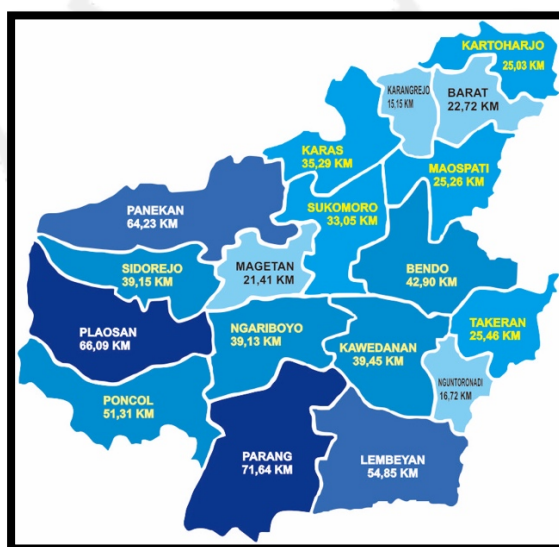
Kabupaten Magetan masuk di wilayah provinsi Jawa Timur merupakan perbatasan antara Jawa Tengah dan Jawa Timur (Gambar 1).



Gambar 4. 1 Peta Provinsi Jawa Timur

Sumber : BPS Magetan

Kabupaten Magetan terletak pada posisi 7°38'30" Lintang Selatan dan 111°20'30" Bujur Timur. Wilayah Kabupaten Magetan berbatasan di sebelah utara dengan Kabupaten Ngawi, di sebelah timur adalah Kota Madiun dan Kabupaten Madiun, di sebelah tenggara adalah Kabupaten Ponorogo, di selatan adalah Kabupaten Wonogiri (provinsi Jawa Tengah) serta di barat daya adalah Kabupaten Karanganyar (Jawa Tengah). Kabupaten Magetan serta menempati wilayah seluas 688,85 km<sup>2</sup>. Kabupaten Magetan terdiri dari 18 Kecamatan dengan 235 desa.



Gambar 4. 2 Peta Kabupaten Magetan

Sumber : BPS Magetan

#### D. Tinjauan Kebon Agung



Gambar 4. 3 Peta Kebon Agung

Sumber : Google Maps

Berdasarkan dengan hasil observasi dan tinjauan dari regulasi kabupaten Magetan, ditentukan lokasi tapak yang akan dipilih berlokasi di Kebon Agung, kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan. Berdasarkan rencana pemerintah daerah kabupaten Magetan tapak merupakan kawasan yang akan digunakan sebagai sarana pendidikan yaitu sekolah vokasi UNS yang merupakan kerja sama antara pemerintah daerah kabupaten Magetan dengan UNS.