

BAB III

TINJAUAN LOKASI

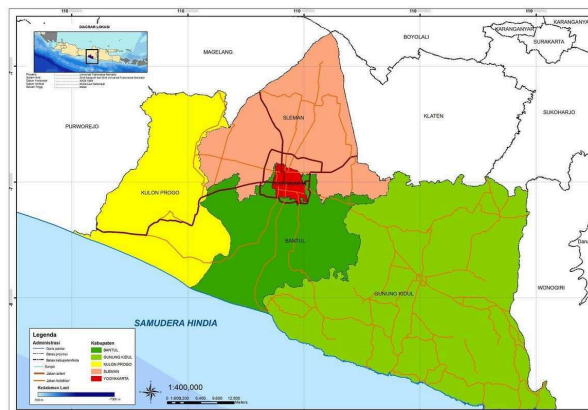
3.1 Tinjauan umum Kota Yogyakarta

3.1.1 Tinjauan detail Kota Yogyakarta

a. Keadaan Geografis

Letak geografis Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta diantara $7^{\circ}33' - 8^{\circ}12'$ Lintang Selatan dan $110^{\circ}00' - 110^{\circ}50'$ Bujur Timur. Luas wilayahnya sekitar $32,5 \text{ km}^2$ dengan jarak bentang utara–selatan $\pm 7,5 \text{ km}$ dan barat–timur $\pm 5,6 \text{ km}$. Kota Yogyakarta berada pada dataran lereng aliran Gunung Merapi dengan karakter wilayah relatif datar serta dialiri oleh tiga sungai utama. Kondisi geografis ini mempengaruhi struktur ruang kota serta potensi pengembangan kawasan hunian dan fasilitas sosial. Yogyakarta terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), dan berbatasan wilayah sebagai berikut:

- Utara : Kabupaten Sleman
- Timur : Kabupaten Bantul dan Sleman
- Selatan : Kabupaten Sleman
- Barat : Kabupaten Bantul dan Sleman



Gambar 3.1 Letak Kota Yogyakarta
(Sumber: Kompas.com)

b. Keadaan Topografi

Topografi Kota Yogyakarta relatif datar dengan dominasi kemiringan lahan antara 0–2%. Ketinggian wilayah berkisar antara <100 meter hingga 199 meter di atas permukaan laut, dengan kecenderungan elevasi yang lebih tinggi di bagian utara dan semakin rendah ke arah selatan. Rata-rata ketinggian wilayah sekitar 114 mdpl, dengan lereng yang lebih curam umumnya hanya ditemukan pada bantaran sungai utama yang melintasi kota. Kondisi topografi yang relatif datar memberikan potensi kemudahan dalam pengembangan infrastruktur, aksesibilitas, dan fasilitas hunian lansia yang membutuhkan lingkungan aman dan mudah diakses.

c. Keadaan Klimatologis

Kota Yogyakarta memiliki iklim tropis dengan suhu udara cenderung hangat dan kelembapan relatif tinggi. Kondisi iklim dipengaruhi oleh angin muson yang menyebabkan dua musim utama, yaitu musim penghujan pada sekitar bulan Desember hingga Maret dan musim kemarau pada sekitar bulan Mei hingga Oktober. Curah hujan relatif tinggi karena pengaruh iklim tropis serta kedekatan wilayah dengan laut. Faktor klimatologis ini menjadi pertimbangan penting dalam perancangan bangunan, terutama terkait ventilasi alami, perlindungan terhadap panas matahari, serta kenyamanan termal penghuni lansia.

3.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah (peruntukan, peraturan bangunan setempat)

Kebijakan tata ruang wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta diatur dalam Peraturan Daerah DIY Nomor 10 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DIY Tahun 2023–2043. Peruntukan lahan yang relevan bagi pengembangan hunian lansia meliputi kawasan perumahan dan permukiman dengan akses yang baik terhadap fasilitas kesehatan, perdagangan, serta transportasi umum. Selain itu, kebijakan tata ruang juga mendorong penguatan kawasan pelayanan kesehatan melalui sistem jaringan pelayanan yang terintegrasi, seperti rumah sakit, puskesmas, dan fasilitas kesehatan pendukung yang mampu menunjang kebutuhan lansia. Keberadaan ruang terbuka hijau yang ditetapkan minimal 30% dari luas

wilayah, baik publik maupun privat, turut mendukung aktivitas luar ruang lansia serta penerapan konsep active aging dalam lingkungan hunian.

Adapun ketentuan bangunan setempat mencakup pengaturan KDB dan KLB pada kawasan perumahan, standar aksesibilitas bagi lansia dan penyandang disabilitas, penyediaan ruang terbuka hijau privat minimal 30% dari luas lahan, serta kelengkapan sistem utilitas seperti air bersih, drainase, listrik, dan telekomunikasi.

3.3 Perkembangan Proyek di lokasi

3.3.1 Data pengunjung

Kota Yogyakarta dikenal sebagai kota pendidikan dan kota budaya yang memiliki karakter masyarakat urban dengan tingkat mobilitas yang cukup tinggi. Selain didominasi oleh kelompok usia produktif dan mahasiswa pendatang, Kota Yogyakarta juga menunjukkan kecenderungan peningkatan jumlah penduduk lanjut usia seiring meningkatnya angka harapan hidup. Lansia di kawasan perkotaan umumnya memiliki latar belakang sosial dan ekonomi yang beragam, termasuk lansia yang masih mandiri maupun yang mulai membutuhkan pendampingan dalam aktivitas sehari-hari.

Sebagian lansia di wilayah perkotaan hidup terpisah dari keluarga inti akibat mobilitas kerja generasi produktif yang tinggi maupun perubahan pola hidup keluarga modern. Kondisi ini memunculkan kebutuhan akan hunian lanjut usia yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai lingkungan yang mampu mendukung interaksi sosial, aktivitas fisik, serta kegiatan rekreatif yang menunjang kesehatan mental dan emosional.

Di sisi lain, karakter masyarakat Yogyakarta yang memiliki nilai sosial dan budaya yang kuat juga membuka peluang terciptanya komunitas lansia yang aktif dan saling mendukung. Hal ini menunjukkan potensi pengguna *senior living* yang tidak hanya membutuhkan fasilitas perawatan, tetapi juga ruang untuk beraktivitas, berkarya, serta mempertahankan kemandirian melalui pendekatan active aging..

3.3.2 Perkembangan proyek sejenis di lokasi

Perkembangan fasilitas hunian lansia di Kota Yogyakarta hingga saat ini masih didominasi oleh panti sosial atau panti werdha yang berfokus pada fungsi perawatan dasar dan pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari. Sebagian besar fasilitas tersebut masih memiliki

pendekatan konvensional yang menitikberatkan pada pelayanan kesehatan dan tempat tinggal, namun belum secara optimal mengintegrasikan konsep hunian aktif yang mendorong partisipasi sosial serta aktivitas produktif lansia.

Selain itu, beberapa fasilitas hunian privat maupun komunitas lansia mulai berkembang dalam skala terbatas, seperti rumah singgah lansia, komunitas kegiatan lansia, serta pusat aktivitas sosial berbasis masyarakat. Namun, fasilitas tersebut umumnya belum dirancang secara terpadu sebagai lingkungan hunian yang menggabungkan fungsi tempat tinggal, perawatan berkelanjutan, dan ruang aktivitas berbasis *active aging* dalam satu kawasan.

Di sisi lain, keberadaan fasilitas kesehatan, ruang terbuka publik, serta lingkungan kota yang relatif ramah pejalan kaki di Yogyakarta menunjukkan potensi yang mendukung pengembangan *senior living* berbasis *active aging*. Kondisi ini membuka peluang untuk merancang hunian lanjut usia yang lebih adaptif terhadap kebutuhan lansia masa kini, yaitu hunian yang tidak hanya berorientasi pada perawatan, tetapi juga pada kualitas hidup, kemandirian, serta keberlanjutan aktivitas sosial dan produktif lansia dalam lingkungan perkotaan.