

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Lokasi

Lokasi perancangan berada di kawasan Karst Gunungsewu, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara administratif, wilayah ini termasuk dalam bagian tenggara Provinsi DIY dan dikenal sebagai kawasan bentang alam karst tropis yang memiliki signifikansi geologis, ekologis, serta lanskap yang khas. Kawasan ini telah diakui secara internasional sebagai bagian dari UNESCO Global Geopark Gunung Sewu sejak tahun 2015, yang menegaskan nilai ilmiah, edukatif, dan konservatif dari bentang alamnya (UNESCO Global Geoparks, 2015).

Dalam konteks regional, Gunungkidul merupakan wilayah yang berkembang dari citra kawasan marginal menjadi destinasi berbasis sumber daya alam. Transformasi ini tidak terlepas dari karakter spasial wilayah yang didominasi lanskap alami, kepadatan terbangun yang relatif rendah, serta struktur permukiman yang menyebar mengikuti kondisi morfologi lahan (Badan Geologi Kementerian ESDM, 2017). Karakter tersebut membentuk identitas kawasan sebagai lingkungan rural dengan kualitas visual lanskap yang kuat dan kontinuitas elemen alam yang dominan.

Secara konseptual, keberadaan kawasan dalam lingkup geopark menempatkan lokasi perancangan dalam kerangka pengembangan berbasis konservasi dan edukasi, bukan semata eksploitasi wisata. Konsep geopark menurut UNESCO menekankan integrasi antara perlindungan geologi, pengembangan ekonomi lokal, dan peningkatan kesadaran masyarakat terhadap nilai lingkungan (UNESCO, 2015). Dengan demikian, setiap intervensi arsitektural di dalamnya dituntut mempertimbangkan keseimbangan antara fungsi ekonomi dan keberlanjutan ekosistem.

Secara umum, lokasi perancangan dapat dipahami sebagai kawasan dengan identitas alam yang kuat, sensitivitas ekologis tinggi, serta posisi strategis dalam kerangka geopark internasional. Kondisi tersebut menjadikan lokasi ini bukan sekadar tapak pembangunan, melainkan bagian dari sistem lanskap yang lebih luas yang memerlukan pendekatan desain berbasis kehati-hatian, keberlanjutan, dan integrasi kontekstual.

Dalam pendekatan *Controlled Sensory Environment*, karakter kawasan karst Gunungsewu secara inheren menyediakan kondisi sensoris yang mendukung regulasi stimulus. Kepadatan bangunan yang rendah, dominasi elemen alam, serta keterpisahan relatif dari pusat urban mendukung terciptanya atmosfer dengan beban sensoris yang lebih terkendali. Panorama perbukitan berlapis berfungsi sebagai *soft fascination* (Kaplan &

Kaplan, 1989), sementara kondisi rural dengan tingkat kebisingan rendah berpotensi mengurangi overstimulasi auditori (Evans, 2003).

3.1.1 Tinjauan Detail Lokasi

a. Keadaan Geografis

Kawasan perancangan termasuk dalam zona Karst Gunungsewu yang secara geologi merupakan bagian dari Pegunungan Selatan Jawa. Kawasan ini tersusun atas batuan karbonat Formasi Wonosari yang berkembang sejak periode Miosen dan membentuk bentang alam karst tropis dengan ribuan bukit kerucut (conical karst) serta sistem sungai bawah tanah (Badan Geologi Kementerian ESDM, 2017).

Sebagai bagian dari UNESCO Global Geopark, kawasan Gunungsewu memiliki nilai penting dalam aspek konservasi geologi, biodiversitas, dan edukasi lingkungan (UNESCO, 2015). Penetapan ini mengharuskan setiap bentuk pengembangan kawasan mempertimbangkan prinsip keberlanjutan dan perlindungan bentang alam.

Dari perspektif perancangan, kondisi geografis yang relatif jauh dari pusat kota besar menghasilkan tingkat kepadatan bangunan dan kebisingan yang rendah. Hal ini relevan dengan konsep *being away* dalam Attention Restoration Theory (Kaplan & Kaplan, 1989), yang menyatakan bahwa keterpisahan dari lingkungan urban berperan penting dalam proses pemulihan mental. Dengan demikian, lokasi ini secara geografis mendukung terciptanya atmosfer retreat yang kondusif bagi regulasi stimulus sensori.

b. Keadaan Topografi

Topografi Kabupaten Gunungkidul didominasi oleh perbukitan karst dengan elevasi rata-rata antara 100–300 meter di atas permukaan laut, serta kemiringan lahan yang bervariasi dari 8% hingga lebih dari 25% pada beberapa zona (Bappeda Gunungkidul, 2022). Bentuk lahan utama berupa bukit kerucut yang tersusun rapat, dipisahkan oleh lembah-lembah sempit dan dolina.

Karakter topografi ini menghasilkan beberapa implikasi ekologis dan arsitektural. Secara ekologis, sistem karst memiliki daya resap air tinggi dan lapisan tanah relatif tipis, sehingga pembangunan perlu memperhatikan stabilitas struktur serta sistem drainase alami. Secara visual, konfigurasi perbukitan berlapis menciptakan panorama luas yang dinamis dan berpotensi menjadi elemen restoratif.

Dalam kajian psikologi lingkungan, paparan terhadap lanskap alami terbuka dengan kedalaman visual (*visual depth*) berkontribusi terhadap penurunan stres dan peningkatan kenyamanan psikologis (Ulrich et al., 1991). Lanskap berlapis juga mendukung karakter *extent* dan *coherence* dalam lingkungan restoratif (Kaplan & Kaplan, 1989).

Dalam pendekatan Controlled Sensory Environment, topografi karst memungkinkan pembentukan zonasi spasial bertingkat mengikuti kontur. Perbedaan elevasi dapat dimanfaatkan sebagai buffer alami terhadap kebisingan dan gangguan visual, sekaligus menciptakan sekuens ruang bertahap dari zona publik menuju zona privat. Strategi ini mendukung proses dekompresi sensori secara gradual.

Selain itu, keberadaan batuan kapur lokal membuka peluang eksplorasi material kontekstual dalam arsitektur. Penggunaan material alami yang berasal dari lingkungan sekitar selaras dengan prinsip biophilic design yang menekankan koneksi manusia dengan alam melalui materialitas dan tekstur (Kellert, Heerwagen, & Mador, 2008).

c. Keadaan Klimatologis

Kabupaten Gunungkidul beriklim tropis monsun dengan dua musim utama, yaitu musim hujan dan musim kemarau. Berdasarkan data Badan Meteorologi, Klimatologi, dan Geofisika (BMKG Yogyakarta, 2023), suhu udara rata-rata tahunan berkisar antara 23°C hingga 32°C. Curah hujan tahunan berada pada kisaran 1.500–2.000 mm, dengan intensitas tertinggi pada bulan November hingga Maret. Tingkat kelembaban relatif rata-rata berkisar antara 75–85%.

Karakter iklim tropis dengan radiasi matahari tinggi memerlukan strategi pengendalian panas pasif dalam perancangan bangunan. Orientasi massa bangunan, penggunaan shading horizontal dan vertikal, ventilasi silang, serta vegetasi peneduh menjadi elemen penting dalam menjaga kenyamanan termal.

Dalam konteks kesehatan lingkungan, kualitas udara dan kenyamanan termal memiliki pengaruh langsung terhadap kesejahteraan psikologis (Fisk, 2000). Lingkungan dengan ventilasi alami yang baik dan suhu termal stabil dapat meningkatkan kenyamanan serta menurunkan beban fisiologis tubuh.

Pendekatan Controlled Sensory Environment menempatkan aspek klimatologis sebagai bagian dari kontrol stimulus termal dan visual. Cahaya alami perlu difilter untuk menghindari glare yang dapat meningkatkan stres visual, sementara pengendalian suhu melalui strategi pasif membantu menjaga stabilitas sistem saraf. Selain itu, kondisi udara pegunungan yang relatif bersih dan jauh dari polusi industri memperkuat potensi kawasan sebagai lingkungan restoratif alami.

3.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah

Pengembangan kawasan di Kabupaten Gunungkidul secara yuridis mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gunungkidul Tahun 2010–2030

sebagaimana ditetapkan melalui Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011. Dokumen ini menjadi pedoman utama dalam pengendalian pemanfaatan ruang, termasuk kawasan karst Gunungsewu yang memiliki fungsi lindung sekaligus potensi pengembangan pariwisata berbasis alam.

3.2.1 Status dan Peruntukan Kawasan

Dalam RTRW Kabupaten Gunungkidul (2010–2030), kawasan Karst Gunungsewu termasuk dalam kategori Kawasan Lindung Geologi sekaligus sebagian berada dalam zona Kawasan Strategis Pariwisata berbasis potensi alam. Penetapan ini didasarkan pada karakter kawasan yang memiliki fungsi ekologis penting, terutama sebagai kawasan resapan air dan bentang alam unik yang perlu dilestarikan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, kawasan lindung merupakan wilayah yang ditetapkan untuk melindungi kelestarian lingkungan hidup, termasuk perlindungan terhadap keunikan bentang alam dan geologi. Oleh karena itu, setiap pengembangan di kawasan karst harus mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Selain itu, kawasan karst Gunungsewu juga diatur dalam Peraturan Menteri ESDM Nomor 17 Tahun 2012 tentang Penetapan Kawasan Bentang Alam Karst (KBAK), yang menegaskan perlunya perlindungan terhadap sistem hidrologi bawah tanah dan struktur geologi karst. Pengembangan fisik tidak diperkenankan merusak formasi gua, sungai bawah tanah, maupun bukit karst yang memiliki nilai ilmiah dan ekologis.

Dalam konteks perancangan wellness resort, ketentuan ini mengarah pada desain intensitas pembangunan terbatas dan meminimalkan perubahan kontur alami. Konsep massa bangunan yang menyebar, adaptif terhadap topografi, dan tidak mendominasi lanskap menjadi konsekuensi logis dari regulasi tersebut.

3.2.2 Ketentuan Intensitas dan Tata Bangunan

RTRW Kabupaten Gunungkidul serta Peraturan Zonasi setempat mengatur beberapa parameter dasar pembangunan, antara lain:

- Peruntukan Lahan: Pengembangan resort dan fasilitas wisata harus sesuai dengan zonasi pariwisata dan tidak berada pada kawasan lindung inti.
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB): Mengatur persentase luas bangunan terhadap luas lahan guna menjaga keseimbangan lingkungan.
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB): Mengontrol intensitas pembangunan agar sesuai dengan karakter kawasan.

- Ketinggian Bangunan: Umumnya dibatasi agar tidak merusak lanskap dan skyline alami kawasan pegunungan.
- Koefisien Dasar Hijau (KDH): Menjaga proporsi ruang terbuka hijau untuk keberlanjutan lingkungan.

Pada kawasan perbukitan karst, pembangunan umumnya dibatasi dalam skala rendah hingga menengah dengan dominasi ruang terbuka yang signifikan. Ketentuan ini sejalan dengan prinsip arsitektur kontekstual yang tidak menutupi bentang alam secara masif.

Dari perspektif Controlled Sensory Environment, pembatasan intensitas pembangunan berkontribusi terhadap rendahnya kepadatan visual (visual density) dan minimnya gangguan auditori akibat aktivitas padat. Lingkungan dengan kepadatan rendah secara empiris berkorelasi dengan tingkat stres yang lebih rendah dibandingkan lingkungan urban padat (Evans, 2003). Dengan demikian, regulasi tata ruang secara tidak langsung mendukung terciptanya lingkungan dengan beban sensorik yang lebih terkendali.

3.3 Perkembangan Proyek di Lokasi

Perkembangan sektor pariwisata di Kabupaten Gunungkidul dalam satu dekade terakhir menunjukkan dinamika yang signifikan, terutama setelah penguatan citra kawasan sebagai destinasi wisata alam dan bagian dari UNESCO Global Geopark Gunung Sewu. Transformasi ini berdampak pada meningkatnya aktivitas kunjungan wisata serta berkembangnya infrastruktur pendukung akomodasi di berbagai titik kawasan.

3.3.1 Data Pengunjung

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Gunungkidul (2023) dalam publikasi Kabupaten Gunungkidul dalam Angka, jumlah kunjungan wisatawan ke Gunungkidul mengalami peningkatan signifikan sejak tahun 2010 seiring berkembangnya destinasi pantai selatan dan wisata karst. Sebelum pandemi COVID-19, angka kunjungan wisatawan tercatat mencapai lebih dari 3 juta kunjungan per tahun, dengan dominasi wisatawan domestik.

Setelah mengalami penurunan drastis pada periode 2020–2021 akibat pembatasan mobilitas, sektor pariwisata Gunungkidul menunjukkan tren pemulihan pada tahun 2022–2023. Data Dinas Pariwisata Kabupaten Gunungkidul (2023) mencatat peningkatan kembali jumlah wisatawan terutama pada destinasi berbasis alam seperti kawasan pantai selatan, gua karst (Pindul, Jomblang), serta area geopark.

Namun demikian, karakter kunjungan yang dominan masih bersifat wisata rekreatif massal (mass tourism) dengan pola kunjungan jangka pendek (short stay). Lama tinggal wisatawan relatif rendah dan terkonsentrasi pada akhir pekan atau musim liburan. Pola ini menunjukkan bahwa meskipun volume kunjungan tinggi, segmentasi wisata yang berorientasi pada pemulihan, retreat, dan wellness belum berkembang secara optimal.

Dalam konteks global, tren wellness tourism menunjukkan pertumbuhan signifikan. Laporan Global Wellness Institute (2022) menyebutkan bahwa sektor wellness tourism merupakan salah satu segmen pariwisata dengan pertumbuhan tercepat sebelum pandemi dan diproyeksikan terus meningkat pascapandemi seiring meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap kesehatan fisik dan mental. Hal ini membuka peluang bagi pengembangan tipologi resort yang lebih spesifik, bukan hanya berbasis panorama, tetapi berbasis pengalaman restoratif yang terkurasi.

3.3.2 Perkembangan Proyek Sejenis di Lokasi

Perkembangan akomodasi di Kabupaten Gunungkidul dalam beberapa tahun terakhir didominasi oleh homestay, guesthouse, villa privat, dan resort skala kecil yang tersebar di kawasan pantai dan perbukitan. Berdasarkan data Dinas Pariwisata Kabupaten Gunungkidul (2023), jumlah usaha akomodasi meningkat seiring pertumbuhan kunjungan wisata.

Sebagian besar proyek akomodasi di kawasan ini mengusung konsep wisata alam dan panorama, dengan orientasi utama pada view laut atau perbukitan karst. Namun, pendekatan desain yang diterapkan umumnya masih berfokus pada aspek visual dan komersial, belum secara eksplisit mengintegrasikan pendekatan berbasis regulasi sensori atau konsep wellness terpadu.

Beberapa resort dan eco-lodge di kawasan Gunungkidul mulai mengadopsi pendekatan arsitektur kontekstual dengan penggunaan material lokal dan integrasi lanskap. Meskipun demikian, fasilitas yang secara spesifik mendukung program wellness seperti spa holistik, ruang meditasi terstruktur, terapi berbasis alam, serta pengaturan spasial untuk dekompresi sensori masih terbatas.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa meskipun perkembangan proyek akomodasi di Gunungkidul cukup pesat, segmen wellness resort dengan pendekatan Controlled Sensory Environment belum memiliki representasi yang kuat di kawasan ini. Hal ini menunjukkan adanya peluang konseptual dan pasar untuk menghadirkan proyek yang tidak hanya memanfaatkan lanskap sebagai latar visual, tetapi menjadikannya sebagai instrumen utama dalam regulasi pengalaman sensori dan pemulihan psikologis.