

ABSTRAK

Kota Magelang menghadapi paradoks strategis: posisi PKW (Pusat Kegiatan Wilayah) dengan fungsi pariwisata regional yang signifikan, namun lahan terbatas (18,54 km²) dan kepadatan penduduk tinggi (± 8.000 jiwa/km²). Sebagai kawasan penyangga KSPN Borobudur, kota ini menerima aliran wisatawan berkelanjutan namun kekurangan fasilitas akomodasi berkualitas—mengakibatkan kota terdegradasikan menjadi "transit point" daripada destinasi tunggal. Paralel dengan itu, defisit hunian vertikal mencapai 2.979 unit pada 2045, mendesak implementasi strategi pemanfaatan lahan yang intensif. Perancangan ini merespons dual crisis tersebut melalui tipologi mixed-use yang mengintegrasikan 228 kamar hotel resort bintang 4 dan 175 unit apartemen wisata (serviced apartment) pada tapak 41.506 m² di Jl. Beringin VI, Tidar Selatan. Pendekatan Critical Regionalism (Frampton, 1983) menjadi generator desain utama: elemen-elemen spesifik tapak—topografi berundak, panorama Bukit Tidar dan deretan Pegunungan Kedu, warisan militer AKMIL, iklim dataran tinggi 22–28°C—ditransformasikan (bukan direplikasi) ke dalam keputusan arsitektural yang mengintegrasikan kualitas kultural, lingkungan, dan teknis secara kohesif. Konfigurasi spasial mengadopsi sistem dual tower di atas podium resort luas: Tower A (hotel, 10–12 lantai) dan Tower B (apartemen, 12–15 lantai) masing-masing dengan dedicated elevator core dan lobi terpisah, memastikan privasi dan fungsi operasional yang otonom. Resort grounds $\pm 30\%$ lahan (12.300 m²) menjadi diferensiasi utama—kolam infinity, taman tematik, jalur wellness—menghadirkan experiential value yang tidak dapat direplikasi hotel kota. Strategi hemat energi terintegrasi organik dengan CR: balkon mandatory sebagai horizontal shading device alami menurunkan OTTV fasad; lobi semi-terbuka memanfaatkan iklim sejuk tanpa AC; material lokal andesit dan bata merah meningkatkan thermal mass; target OTTV ≤ 38 W/m² (SNI 6389:2020) dicapai melalui passive design first. Program ruang total mencapai 56.209 m² GFA (termasuk sirkulasi), menghasilkan KLB aktual 1,37—jauh di bawah KLB maksimum 3,0 regulasi, memungkinkan pengembangan fase kedua. Dengan komposisi kamar standard:deluxe:suite = 55:30:15, rasio gross 45 m²/kamar (sesuai standar internasional preseden), dan komposisi unit apartemen studio:1BR:2BR:3BR = 15:45:30:10, rasio gross 81 m²/unit, perancangan ini memverifikasi viabilitas tipologi mixed-use resort-residensial pada skala tapak dan pasar Kota Magelang, sekaligus memodelkan bagaimana arsitektur kontemporer dapat berakar pada konteks lokal tanpa kehilangan relevansi global.

Kata kunci: mixed-use development, hotel resort, apartemen wisata, Critical Regionalism, tipologi bangunan, hemat energi, Magelang