

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Magelang menempati posisi strategis sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) dalam konstelasi regional Purwomanggung—meliputi Purworejo, Wonosobo, Magelang, dan Temanggung—berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Dalam hierarki spasial tersebut, Kota Magelang berfungsi sebagai simpul pelayanan jasa, perdagangan, dan pariwisata bagi wilayah di sekitarnya. Namun demikian, posisi strategis ini menyimpan paradoks mendasar: kota dengan fungsi pelayanan regional yang semakin kompleks ini harus beroperasi di atas wilayah administratif yang sangat terbatas, yakni hanya seluas 18,54 km², dengan kepadatan penduduk yang telah mencapai sekitar 8.000 jiwa per kilometer persegi pada tahun 2024 (BPS Kota Magelang, 2024).

Di sektor pariwisata, Kota Magelang mendapatkan amanah strategis melalui Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Borobudur, yang menetapkan kota ini sebagai kawasan penyangga (buffer zone) bagi Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Borobudur. Status ini menempatkan Kota Magelang pada posisi penerima limpahan pergerakan wisatawan domestik maupun mancanegara secara berkelanjutan. Data Dinas Pariwisata Kabupaten dan Kota Magelang mencatat intensitas kunjungan yang terus meningkat pasca-pandemi, dengan proyeksi pertumbuhan kunjungan ke kawasan Borobudur yang ditargetkan mencapai beberapa juta jiwa per tahun pada periode 2025–2030. Ironisnya, potensi ekonomi pariwisata ini tidak dapat diekstraksi secara optimal karena Kota Magelang masih sering tereduksi perannya menjadi sekadar "kota transit" antara Yogyakarta dan kawasan Borobudur. Waktu tinggal (length of stay) wisatawan yang sangat singkat mengindikasikan ketidaktersediaan fasilitas akomodasi yang cukup representatif dan memikat untuk menahan pergerakan wisatawan dalam batas wilayah kota (Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif, 2023).

Pada sisi lain, tekanan urbanisasi yang intens memunculkan krisis hunian yang terukur secara kuantitatif. Dokumen Reviu Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kota Magelang tahun 2023 mencatat bahwa pada tahun 2045, kota ini diproyeksikan masih mengalami kekurangan (backlog) penyediaan hunian sebanyak 2.979 unit. Dengan lahan yang semakin langka, kebijakan RP3KP secara eksplisit mengamankan solusi pembangunan permukiman vertikal (vertical

housing)—dalam bentuk apartemen maupun rumah susun—sebagai satu-satunya mekanisme tata ruang yang rasional untuk mengatasi defisit tersebut. Dengan demikian, kebutuhan akan fasilitas hunian vertikal di Kota Magelang bukan sekadar wacana akademis, melainkan sebuah urgensi kebijakan yang telah terdokumentasi secara resmi.

Kondisi di atas menciptakan peluang sekaligus tantangan perancangan arsitektur yang konkret: diperlukan sebuah solusi tipologi bangunan yang mampu menjawab dua kebutuhan secara simultan, yakni penyediaan fasilitas akomodasi wisata yang representatif sekaligus pemenuhan kebutuhan hunian vertikal. Penggabungan fungsi hotel dan apartemen wisata dalam satu entitas bangunan fungsi campuran (*mixed-use*) merupakan respons arsitektural yang tepat sasaran, sebagaimana dirumuskan oleh Schwanke (2003) bahwa pendekatan *mixed-use development* ditujukan untuk mengintensifikasi tata guna lahan perkotaan secara vertikal, menciptakan efisiensi infrastruktur, serta mengkatalisasi vitalitas ekonomi pada lahan berkepadatan tinggi. Pendekatan ini juga telah terbukti berhasil diterapkan di berbagai kota padat di Asia Tenggara dengan konteks serupa.

Tantangan yang tersisa bukanlah pada aspek fungsional semata, melainkan pada dimensi identitas. Kota Magelang memiliki karakter budaya yang berlapis dan unik: warisan tata kota *Indische Empire* dari era kolonial Belanda, atmosfer kedisiplinan yang tercipta dari keberadaan Akademi Militer Nasional (AKMIL), hingga kekayaan lanskap alam berupa lembah yang dikelilingi deretan pegunungan Sumbing, Sindoro, Merbabu, Merapi, dan Bukit Tidar. Identitas kota yang multifaset ini berisiko terhapus oleh arus arsitektur global yang homogen jika perancangan bangunan baru tidak dilakukan dengan kesadaran kontekstual yang mendalam. Fenomena universalisasi arsitektur ini merupakan kritik utama yang diajukan oleh Kenneth Frampton (1983), yang menyebutnya sebagai ancaman "*placelessness*"—sebuah kondisi di mana bangunan-bangunan kehilangan akar budaya dan geografisnya.

Pendekatan *Critical Regionalism*, yang pertama kali dicetuskan oleh Alexander Tzonis dan Liane Lefaivre (1981) dan kemudian dikembangkan secara komprehensif oleh Kenneth Frampton (1983, 2016), menawarkan jalan tengah yang relevan. Pendekatan ini bukan sekadar "menghias" bangunan modern dengan ornamen lokal, melainkan melakukan transformasi mendalam terhadap elemen-elemen spesifik tempat—topografi, iklim, material, dan memori budaya—menjadi prinsip-prinsip generator bentuk yang organik. Dalam konteks Magelang, *Critical Regionalism* menjadi instrumen untuk menerjemahkan karakter kota yang kaya ke dalam ekspresi arsitektural yang kontemporer namun berakar,

sehingga bangunan yang dihasilkan mampu menjadi perantara interaksi yang otentik antara wisatawan, penghuni, dan kekayaan identitas kota.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Tujuan utama dari perancangan ini adalah merumuskan konsep bangunan fungsi campuran (*mixed-use*) yang mengintegrasikan Hotel dan Apartemen Wisata sebagai solusi arsitektural atas isu keterbatasan lahan dan tingginya kepadatan penduduk di Kota Magelang. Selain itu, perancangan ini bertujuan menyediakan fasilitas akomodasi yang representatif guna mendukung peran strategis Kota Magelang sebagai kawasan penyangga (*buffer zone*) yang menerima limpahan wisatawan dari Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Borobudur. Lebih jauh, proyek ini bertujuan menghadirkan hunian vertikal yang tidak hanya fungsional secara teknis, tetapi juga mampu merespons identitas kota melalui pendekatan *Critical Regionalism*, sehingga tercipta integrasi yang harmonis antara gaya hidup penghuni, aktivitas wisatawan, dan nilai-nilai lokalitas setempat.

1.2.2 Sasaran

Sasaran yang hendak dicapai untuk memenuhi tujuan tersebut adalah tersusunnya program ruang yang mampu mawadahi kebutuhan aktivitas penghuni apartemen dan pengguna hotel secara efisien pada lokasi perencanaan di Jl. Ahmad Yani. Sasaran selanjutnya adalah teridentifikasinya elemen-elemen budaya dan karakter lokal Magelang—seperti aspek *heritage* dan nuansa kota militer—untuk ditransformasikan ke dalam elemen arsitektural fisik maupun suasana ruang. Akhirnya, sasaran perancangan ini adalah tercapainya desain fisik bangunan, meliputi gubahan massa dan fasad, yang mengimplementasikan prinsip *Critical Regionalism* serta memenuhi standar teknis bangunan gedung tinggi dan hunian vertikal yang berlaku di Kota Magelang.

1.3 Manfaat

1.3.1 Subjektif

Secara subjektif, perancangan ini menjadi sarana implementasi dan sintesis seluruh ilmu pengetahuan arsitektur yang telah diperoleh mahasiswa selama masa perkuliahan ke dalam sebuah proses perancangan yang komprehensif. Selain itu, pengerjaan tugas akhir ini bermanfaat untuk mengembangkan kemampuan berpikir

kritis dan kreatif penulis dalam menyelesaikan permasalahan arsitektural yang kompleks, khususnya terkait bangunan fungsi campuran dengan konteks urban yang spesifik.

1.3.2 Objektif

Secara objektif, perancangan ini diharapkan dapat berkontribusi bagi ilmu pengetahuan dengan menambah khazanah literatur mengenai tipologi bangunan *mixed-use* yang mengintegrasikan fungsi hunian dan komersial melalui pendekatan budaya di kawasan padat penduduk. Bagi Pemerintah Kota Magelang, hasil rancangan ini dapat menjadi sumbangan pemikiran solutif terkait penyediaan hunian vertikal untuk mengatasi *backlog* perumahan serta pengembangan fasilitas penunjang pariwisata yang selaras dengan visi kota. Sedangkan bagi masyarakat luas, karya ini menawarkan alternatif model hunian dan akomodasi yang tidak mencabut pengguna dari akar budaya setempat, melainkan memberikan pengalaman ruang yang edukatif dan rekreatif.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

Lingkup pembahasan substansial ini dititikberatkan pada ranah keilmuan arsitektur, khususnya eksplorasi konsep perancangan bangunan fungsi campuran (*mixed-use*) yang mengintegrasikan Hotel dan Apartemen Wisata di Kota Magelang melalui pendekatan Critical Regionalism. Aspek teknis maupun non-arsitektural lainnya, seperti tinjauan sejarah kota dan demografi, hanya akan dibahas seperlunya sejauh memberikan landasan kontekstual bagi penyelesaian permasalahan rancangan utama.

1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial pada perencanaan dan perancangan Hotel dan Apartemen Wisata ini difokuskan pada penyusunan program ruang awal, organisasi sirkulasi untuk pengguna fungsi campuran, serta transformasi identitas lokal ke dalam gubahan massa dan fasad, dengan berpedoman pada standar perancangan bangunan gedung tinggi dan regulasi hunian vertikal di kawasan perencanaan Kota Magelang

1.5 Metode Pembahasan

1.5.1 Metode Deskriptif

Metode deskriptif diterapkan guna menguraikan fenomena arsitektural dan urban yang menjadi latar belakang perancangan, meliputi kondisi fisik dan non-fisik Kota Magelang. Pendekatan ini secara sistematis memaparkan karakteristik tapak, dinamika kepadatan demografis, urgensi penyediaan hunian vertikal, serta kekayaan identitas kota yang berlapis—mulai dari sejarah kolonial, lokalitas, hingga jejak kota garnisun militer. Pemaparan deskriptif ini kemudian diekstraksi menjadi landasan faktual dalam merumuskan penyelesaian masalah desain melalui pendekatan *Critical Regionalism*.

1.5.2 Metode Dokumentatif

Pengumpulan data melalui tinjauan dokumen dilakukan untuk memperkuat basis argumentasi perancangan. Metode dokumentatif berfokus pada penelusuran literatur primer dan sekunder, yang mencakup regulasi tata ruang daerah seperti dokumen RP3KP Kota Magelang, data statistik kependudukan maupun pariwisata, serta telaah teoretis mengenai parameter arsitektur *mixed-use* dan *Critical Regionalism*. Data kualitatif dan kuantitatif yang diperoleh berfungsi sebagai instrumen analisis guna menetapkan besaran ruang, program fungsi, dan pemenuhan standar teknis bangunan gedung tinggi yang berlaku.

1.5.3 Metode Komparatif

Metode komparatif diimplementasikan melalui tahapan studi banding terhadap preseden objek arsitektural berskala serupa, khususnya tipologi hotel dan apartemen wisata maupun fasilitas fungsi campuran (*mixed-use*). Komparasi ini ditujukan untuk membedah standar operasional, pola organisasi ruang, integrasi sirkulasi antara penghuni tetap dan wisatawan penginap, serta efektivitas penerapan konsep arsitektur yang merespons konteks regional. Hasil sintesis dari komparasi tersebut dikompilasi sebagai parameter desain atau pedoman (*best practice*) yang ideal untuk diadaptasi ke dalam rancangan arsitektur.

1.6 Sistematika Pembahasan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang permasalahan arsitektural dan konstelasi urban di Kota Magelang, meliputi isu keterbatasan lahan, tingginya angka *backlog*

hunian, serta urgensi penyediaan fasilitas akomodasi pariwisata yang representatif sebagai penyangga kawasan KSPN Borobudur. Lebih lanjut, bab ini merumuskan tujuan dan sasaran perancangan, manfaat, ruang lingkup substansial dan spasial, tahapan metode pembahasan, sistematika penulisan, hingga skema alur pikir yang menjadi rasionalisasi dari pemilihan tipologi fungsi campuran (*mixed-use*) Hotel dan Apartemen Wisata melalui pendekatan *Critical Regionalism*.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjabarkan landasan teoretis yang menjadi parameter dalam proses perancangan. Pembahasan diawali dengan tinjauan umum mengenai proyek bangunan *mixed-use* (hotel dan apartemen wisata), yang mencakup definisi, perkembangan tipologi, pedoman perencanaan bangunan gedung tinggi, hingga identifikasi pengunjung, analisis aktivitas, kebutuhan fasilitas, dan organisasi ruang. Selain itu, bab ini membedah tinjauan penekanan desain, yakni pendekatan *Critical Regionalism*, beserta prinsip dan ciri penerapannya pada gubahan arsitektur.

BAB III : TINJAUAN OBJEK

Bab ketiga membedah secara teknis tipologi objek yang dirancang beserta studi preseden yang relevan. Pembahasan meliputi standar ruang tipikal, sistem sirkulasi vertikal-horizontal, organisasi zonasi dalam bangunan tinggi, serta analisis mendalam terhadap proyek-proyek referensi terpilih. Sintesis dari pembahasan objek ini menghasilkan parameter desain yang konkret dan terukur sebagai landasan penyusunan program ruang.

BAB IV: TINJAUAN LOKASI DAN TAPAK

Bab ini memaparkan analisis kontekstual berlapis terhadap lokasi perancangan di Kota Magelang, mulai dari skala kota hingga skala tapak. Potensi elemen-elemen lokalitas tapak yang relevan dengan *Critical Regionalism* diidentifikasi secara sistematis sebagai input desain.

BAB V: PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Bab kelima merupakan puncak sintesis analitis LP3A ini, di mana seluruh data empiris dan teoretis dari bab-bab sebelumnya dikonversi menjadi pedoman perancangan yang operasional. Pembahasan meliputi identifikasi dan analisis pelaku beserta pola aktivitasnya, pendekatan desain arsitektural berbasis *Critical Regionalism*, aspek kinerja bangunan, aspek teknis bangunan tinggi, serta tabel program ruang lengkap beserta kalkulasi besaran dan kapasitasnya.