

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Judul

Judul Dasar-Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (DP3A) adalah “*Contemporary Mixed-Use Apartement* di Surakarta”. Judul dideskripsikan sebagai berikut:

- *Contemporary* (arsitektur)

Merujuk ke gaya arsitektur saat ini, misalnya rumah yang dibangun tahun ini dengan menggunakan tren saat ini akan dianggap sebagai arsitektur kontemporer (Hohenadel, 2022). Versi modifikasi dari gaya arsitektur modern (Haddad & Rifkind, 2014).

- *Mixed-Use*

Real estate dengan integrasi terencana dari beberapa kombinasi ritel, kantor, perumahan, hotel, rekreasi, atau fungsi lainnya (Rabianski & Clements, 2007).

- *Apartment*

apar.te.men /apartêmèn/. Tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk, ruang tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya) (Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, 2022).

- Surakarta

Su.ra.kar.ta. Kota di Provinsi Jawa Tengah, terkenal dengan sebutan Kota Liwet (Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, 2022).

Judul yang diangkat memiliki arti apartemen dengan fungsi kombinasi tambahan *coworking space* di Kota Surakarta dengan corak gaya arsitektur yang sedang berjalan atau tren pada waktu ini.

1.2. Latar Belakang

Apartemen sebagai hunian vertikal yang biasanya terletak pada kawasan strategis kota dapat menjadi solusi bagi masyarakat modern akan kebutuhan rumah yang semakin lama semakin mahal. Harga tanah pada kawasan strategis kota sangat berbeda dengan harga hunian di tepi kota, hal tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti surat hak, bentuk kavling, lebar jalan, luas lahan, serta *supply*, dan *demand* (Ikram, 2017). Keterbatasan biaya hanya memberikan pilihan yang terbatas bagi masyarakat modern dalam memilih hunian diantaranya membeli hunian tapak di tepi kota, hunian cohousing di tepi kota, dan hunian vertikal seperti apartemen yang dinilai lebih murah karena luas unit yang minim (Tang, Kusuma, & Riska, 2022). Tingginya harga tanah pada kawasan strategis kota mengakibatkan beberapa masyarakat memilih untuk tinggal di tepi kota dengan harga hunian yang relatif terjangkau, hal tersebut mengakibatkan bertambahnya arus mobilitas sepanjang tepi kota menuju kawasan strategis kota yang akan merambat ke pemanfaatan waktu masyarakat dan aktivitas lainnya menjadi tidak efisien (Catalonia, 2016). Catalonia juga menjelaskan bahwa hunian vertikal seperti apartemen diminati karena sesuai dengan gaya hidup masyarakat modern dengan rutinitas yang lebih hemat waktu dan tenaga karena aksesibilitas menuju tempat bekerja dan fasilitas umum dengan mudah dijangkau. Minat masyarakat dalam membeli hunian apartemen selain *accessibility* juga secara umum dipengaruhi oleh faktor *image & compatibility*, *amenity (comfort)*, *society*, *management*, *design*, *investment value*, *shared space*, dan *safety & regulation*. Faktor keterjangkauan harga, fasilitas, dsb. juga disebut Catalonia memiliki pengaruh dalam minat masyarakat modern memilih apartemen sebagai hunian. Dalam tulisannya, Catalonia juga menyebutkan dalam temuannya di penelitian sebelumnya bahwa sebagian kalangan masyarakat termotivasi untuk membeli apartemen sebagai investasi atau rumah kedua dengan letak yang berdekatan dengan tempat kerja.

Di sekitar kawasan Kota Surakarta, Apartemen Solo Urbana Residence baru saja dioperasikan, terletak di pinggir Kota Surakarta yang sudah masuk di Kabupaten Karanganyar, apartemen ini menarik konsumen dengan beberapa faktor

yang ditonjolkan dan disebutkan jelas dalam *website* mereka, diantaranya *accessibility, image & compatibility, amenity, society, design, investment value,* dan *shared space*. Selain Solo Urbana Residence, terdapat apartemen yang sedang dalam proses pembangunan, Al Azhar Icon Surakarta. Apartemen ini mengangkat konsep bangunan yang modern dan syariah serta menyatukan fungsi apartemen dengan fungsi komersial yang terlihat dalam *website* mereka.



Gambar 1 Peta persebaran apartemen di Kota Surakarta

Sumber: analisis penulis melalui Google Earth, 2022

Solo Paragon *Residences* memiliki fungsi bangunan yang digabung dengan bangunan hotel dan mall, Al Azhar Icon juga dikabarkan menggabungkan fungsi apartemen dengan fungsi komersial, selebihnya apartemen di Kota Surakarta menyediakan fasilitas yang relatif lengkap seperti *cafeteria*, ruang rekreasi, ruang serbaguna, dll.

Apartemen menjadi salah satu solusi dengan memberikan masyarakat tempat tinggal dengan harga yang tidak lebih mahal dibandingkan rumah tapak. Letak apartemen di pusat kota memberikan kemudahan akses pengguna apartemen untuk bepergian, praktis, berfasilitas lengkap, dan keamanan yang terjamin, hal tersebut sesuai dengan preferensi masyarakat modern dalam memilih hunian. Memilih hunian vertikal juga dapat menjawab permasalahan lahan yang sedang terjadi di Kota Surakarta. Menurut perhitungan yang dilakukan (Hartanti, 2020),

persentase luas RTH di Kota Surakarta sebesar 11,70% yang terdiri dari 11,56% RTH publik dan 0,14% RTH privat. Berdasarkan UU No. 26 Tahun 2007, RTH yang diperlukan suatu kota/kabupaten sebesar 30% yang terdiri dari 20% RTH publik dan 10% RTH privat. Sementara itu Rencana Pengembangan Jangka Menengah Daerah Tahun 2021–2026 Kota Surakarta, kebutuhan rumah masih backlog 46.105 disusul dengan populasi yang semakin meningkat dan meningkatnya ekonomi pasca pandemi, Kota Surakarta berpotensi menjadi semakin padat dan luas RTH menjadi berkurang. (Generalova & Generalov, 2020) menuliskan, bila pembangunan hunian pada negara berkembang dilakukan secara melebar atau mengalami penurunan kepadatan rata-rata sebanyak 1% saja selama setahun, maka diprediksi bertambahnya lahan untuk hunian sebesar empat kali lebih banyak pada tahun 2050 dibandingkan dengan lahan hunian yang telah digunakan pada tahun 2000.

Salah satu solusi untuk memberikan hunian bagi masyarakat dengan memadatkan populasi pada suatu kawasan strategis kota tanpa menghabiskan banyak lahan kosong atau RTH adalah dengan menyediakan hunian vertikal dalam bentuk apartemen. Apartemen *Mixed-Use* atau apartemen yang fungsinya digabungkan dengan fungsi ruang lain, merespon permasalahan lahan dengan membuat penggunaan lahan menjadi lebih maksimal. Dengan perkembangan ekonomi pasca pandemi dan meningkatnya jumlah startup yang ada di Surakarta, Apartemen dapat digabungkan dengan fungsi *coworking space*, ruang pertemuan, dan lain-lain, dengan begitu selain memaksimalkan fungsi lahan, masyarakat dapat lebih tertarik dengan fasilitas dan fungsi yang disediakan. *Accessibility, image & compatibility, amenity (comfort), society, management, design, investment value, shared space, safety & regulation*, harga yang tidak jauh berbeda dengan rumah tapak di tepi kota, dan fasilitas yang lengkap menjadi kelebihan apartemen sebagai daya tarik terhadap masyarakat untuk memilih hunian. Meskipun banyak namun tidak semua masyarakat lebih puas dengan memiliki rumah tapak dibandingkan hunian vertikal, hunian vertikal akan lebih memuaskan ketika hunian semakin mahal (Gifford, 2011).

1.3. Rumusan Masalah

Bagaimana konsep perancangan Apartemen *Mixed-Use* yang menggabungkan fungsi hunian, *coworking space*, *cafeteria*, dan *taman publik* dapat berfungsi dengan baik dan menjual bagi masyarakat dengan mengaplikasikan gaya arsitektur kontemporer.

1.4. Tujuan dan Sasaran

1.4.1. Tujuan

Mendapatkan desain bangunan yang fungsional, nyaman, menarik, dapat menjadi solusi untuk masalah keterbatasan RTH kota Surakarta, dan solusi bagi masalah kebutuhan tempat tinggal kota Surakarta.

1.4.2. Sasaran

Apartemen Mixed Use di Surakarta yang fungsional, nyaman, menarik, dan menjual bagi masyarakat dalam maupun pendatang.

1.5. Lingkup Pembahasan

Rancangan Apartemen *Mixed-Use* di Surakarta yang fungsional, nyaman, dan menarik dengan menggunakan ilmu arsitektur.

1.6. Metode Pembahasan

1) Pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara, studi literatur, dan observasi.

2) Analisa data

Data yang telah dikumpulkan diolah mendapatkan permasalahan yang akan dihadapi beserta alternatif solusi yang dapat diimplementasikan.

3) Pembuatan konsep

Olahan data diimplementasikan pada desain rancangan dengan hasil rancangan Apartemen *Mixed-Use* di Surakarta yang fungsional, nyaman, dan menarik.

1.7. Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Gambaran umum dari observasi awal dan fenomena mengenai Apartemen *Mixed-Use* sebagai salah satu solusi dari keterbatasan lahan kosong/RTH dan kebutuhan hunian Kota Surakarta.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang kajian objek, studi kasus, elemen perancangan, dan menjelaskan lebih lanjut mengenai Apartemen *Mixed-Use* dengan temuan, teori, dan standar yang digunakan.

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI DAN GAGASAN PERENCANAAN

Berisi Data Fisik atau lokasi, data sebaran aktifitas, penduduk, lingkungan sosial lain atau data non fisik, dan gagasan Perancangan.

BAB IV ANALISIS PENDEKATAN DAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi analisa konsep makro dan mikro. Analisa dan konsep makro yang terdiri dari analisa dan konsep site, analisa dan konsep ruang, analisa dan konsep massa, analisa dan konsep tampilan arsitektur (eksterior dan interior), analisa dan konsep struktur dan utilitas, analisa dan konsep penekanan arsitektur.

DAFTAR PUSTAKA

Daftar pustaka berisi informasi tentang sumber pustaka yang telah dirujuk dalam tubuh tulisan.