

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Pengertian Judul

Judul Konsep Perancangan Arsitektur (KPA) “Perancangan *Mixed-Use Building* (Apartemen dan Podium Mall) dengan Pendekatan Arsitektur Tropis di Kota Surakarta” memiliki penjabaran sebagai berikut:

Perancangan : Perancangan adalah proses menyusun konsep secara menyeluruh yang berkaitan dengan materi, visual, serta struktur sehingga menjadi suatu rancangan yang siap diwujudkan (Noviadji & Hendrawan, 2021).

Mixed-use Building : *Mixed-use Building* merupakan bangunan yang mengintegrasikan berbagai aktivitas dalam satu wadah sebagai respons terhadap keterbatasan lahan perkotaan sehingga tercipta fungsi yang terpadu dan efisien (Situngkir, 2026).

Apartemen : Apartemen merupakan bangunan tempat tinggal bertingkat yang terdiri dari beberapa unit hunian mandiri, dimana setiap unit memiliki fasilitas dasar seperti ruang tinggal, kamar tidur, dapur, dan kamar mandi (Ernst Neufert, 2021).

Podium Mall : Podium mall merupakan bagian dasar bangunan bertingkat yang berfungsi sebagai area komersial seperti pusat perbelanjaan, yang menopang fungsi lain di atasnya seperti apartemen, hotel, atau perkantoran. Konsep ini digunakan untuk memaksimalkan pemanfaatan lahan dan menciptakan integrasi fungsi vertikal dalam satu bangunan (Yusriani, 2022).

Pendekatan : Pendekatan adalah strategi umum atau cara yang digunakan dalam suatu penelitian atau kegiatan ilmiah untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan (Kumar, 2021)

Arsitektur Tropis : Arsitektur tropis merupakan konsep perancangan bangunan yang menyesuaikan bentuk, orientasi, dan material bangunan

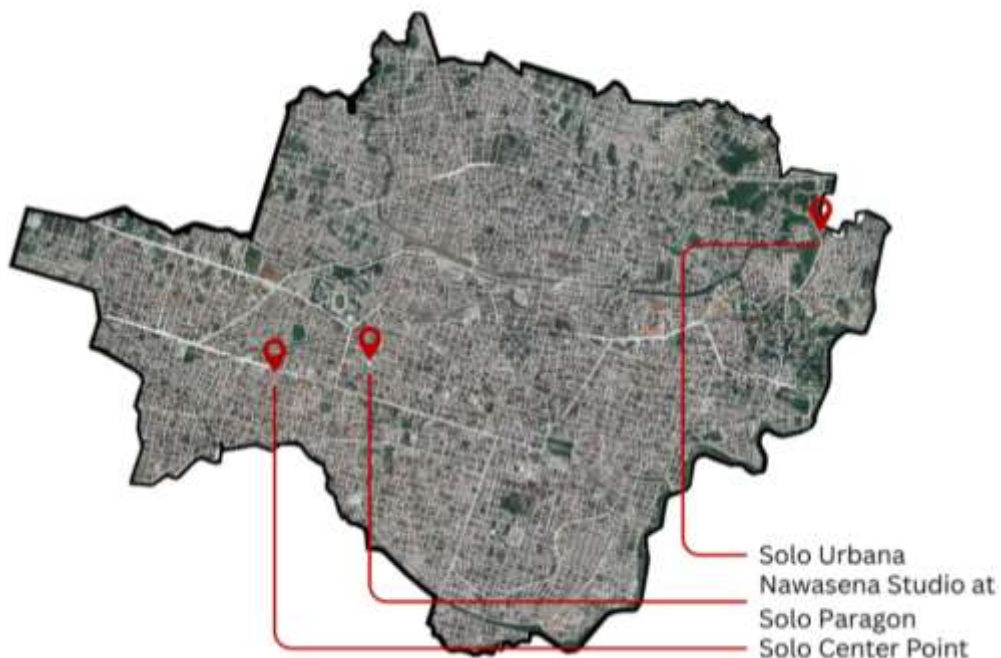
dengan karakteristik iklim tropis untuk meningkatkan kenyamanan penghuni serta efisiensi energi bangunan (Prianto, 2022)

Kota Surakarta : Kota Surakarta merupakan salah satu kota di Provinsi Jawa Tengah yang berfungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi, budaya, pendidikan, dan perdagangan di wilayah eks Karisidenan Surakarta (Pemerintah Kota Surakarta, 2021)

Berdasarkan penjelasan istilah-istilah tersebut, maka yang dimaksud dengan “Perancangan *Mixed-Use Building* (Apartemen dan Podium Mall) dengan Pendekatan Arsitektur Tropis di Kota Surakarta” adalah proses merancang sebuah bangunan hunian vertikal yang menggabungkan fungsi apartemen dan pusat perbelanjaan dalam satu kawasan bangunan terpadu dengan menggunakan prinsip-prinsip arsitektur tropis yang disesuaikan dengan kondisi iklim di Kota Surakarta.

1.2. Latar Belakang

1.2.1. Apartemen di Kota Surakarta



Gambar 1. 1 Peta Persebaran Apartemen di Surakarta
(Sumber : Analisis Penulis, 2026)

Kota Surakarta merupakan salah satu kota berkembang di Provinsi Jawa Tengah yang mengalami peningkatan aktivitas urban secara signifikan dalam

beberapa tahun terakhir. Pertumbuhan sektor ekonomi, pendidikan, perdagangan, dan pariwisata menjadikan Surakarta sebagai pusat aktivitas regional yang menarik arus urbanisasi dari daerah sekitarnya. Fenomena ini berdampak langsung terhadap meningkatnya kebutuhan ruang, khususnya kebutuhan akan hunian yang layak dan terjangkau di kawasan perkotaan (BPS Kota Surakarta, 2023).

Dalam lima tahun terakhir, jumlah penduduk dan kepadatan di Surakarta terus menunjukkan tren peningkatan. Dengan luas wilayah yang relatif terbatas, yaitu sekitar 44 km², tekanan terhadap penggunaan lahan menjadi semakin tinggi. Kondisi ini menyebabkan keterbatasan lahan untuk pengembangan hunian horizontal, serta meningkatnya harga tanah di pusat kota yang semakin sulit dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan menengah (BPS Kota Surakarta, 2023; Pemerintah Kota Surakarta, 2022).

Selain itu, permasalahan *backlog* perumahan masih menjadi isu penting dalam penyediaan hunian di kawasan perkotaan. *Backlog* menunjukkan adanya kesenjangan antara jumlah kebutuhan rumah dengan ketersediaan hunian yang ada. Dalam konteks Surakarta, kebutuhan hunian terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan perubahan struktur sosial masyarakat, sementara penyediaan hunian belum sepenuhnya mampu mengimbangi permintaan tersebut (Kementerian PUPR, 2021).

Menanggapi permasalahan tersebut, konsep hunian vertikal berupa apartemen mulai berkembang sebagai alternatif solusi yang efisien dalam pemanfaatan lahan. Apartemen mampu mengakomodasi kebutuhan hunian dalam jumlah besar dengan penggunaan lahan yang lebih terbatas, sehingga sesuai dengan karakteristik kota yang memiliki keterbatasan ruang. Selain itu, apartemen umumnya dirancang dengan fasilitas pendukung yang terintegrasi, seperti area komersial, ruang terbuka, dan sarana rekreasi, yang dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni (Siregar & Wibowo, 2021).

Perkembangan apartemen di Surakarta dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan adanya peningkatan minat terhadap hunian vertikal. Beberapa proyek apartemen seperti Solo Paragon, Solo Center Point, dan Solo Urbana Residence hadir sebagai bentuk respon terhadap kebutuhan hunian modern di kawasan

perkotaan. Lokasi apartemen yang strategis, dekat dengan pusat kegiatan kota seperti kawasan perdagangan, pendidikan, dan transportasi, menjadi daya tarik utama bagi masyarakat urban, termasuk mahasiswa, pekerja, dan investor properti (Putri & Nugroho, 2022).

Di sisi lain, perkembangan hunian vertikal juga berkaitan dengan perubahan gaya hidup masyarakat perkotaan. Masyarakat urban cenderung menginginkan hunian yang praktis, efisien, serta memiliki akses yang mudah terhadap berbagai fasilitas kota. Apartemen tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga menjadi bagian dari gaya hidup modern yang menekankan kenyamanan, keamanan, dan efisiensi waktu (Hidayat, 2020).

Namun demikian, pembangunan apartemen juga perlu memperhatikan aspek sosial, lingkungan, dan keberlanjutan. Tanpa perencanaan yang matang, pembangunan hunian vertikal dapat menimbulkan berbagai permasalahan seperti kepadatan berlebih, tekanan terhadap infrastruktur kota, serta potensi kesenjangan sosial. Oleh karena itu, perencanaan apartemen di Surakarta perlu dilakukan secara komprehensif dengan mempertimbangkan kondisi eksisting kota, kebutuhan masyarakat, serta prinsip pembangunan berkelanjutan (Kementerian PUPR, 2021; Siregar & Wibowo, 2021).

Dengan demikian, pembangunan apartemen di Surakarta menjadi penting sebagai solusi terhadap keterbatasan lahan, meningkatnya kebutuhan hunian, serta perubahan pola hidup masyarakat urban. Perencanaan yang tepat diharapkan mampu menghasilkan hunian yang efisien, nyaman, dan berkelanjutan, serta mendukung perkembangan kota Surakarta sebagai kota yang modern dan layak huni.

1.2.2. Kondisi Eksisting Apartemen di Kota Surakarta

Tabel 1. 1 Tabel kondisi eksisting apartemen di Kota Surakarta

No.	Nama Apartemen	Kelebihan	Kekurangan
1.	Solo Urbana  Gambar 1. 2 Solo Urbana (Sumber: https://www.beritasatu.com/ekonomi/1009707/solo-urbana-residence-buktikan-pasar-properti-surakarta-masih-besar)	- Lokasi strategis & aksesibilitas - Fasilitas modern & smart home - Investasi Properti menjanjikan - Keamanan & kenyamanan - Konsep hunian mandiri	- Ruang terbatas - Kepadatan & privasi - Penyesuaian gaya hidup - Ketergantungan fasilitas
2.	Nawasena Studio at Solo Paragon  Gambar 1. 3 Nawasena Studio at Solo Paragon (Sumber: https://images.trvl-media.com/lodging/5000000/4100000/4099800/4099731/d5d1036b.jpg?impolicy=resizecrop&rw=1200&ra=fit)	- Lokasi sangat strategis - Aksesibilitas tinggi - Fasilitas apartemen lengkap - Cocok untuk <i>remote working & healing</i> - Bersandingan dengan mall Solo Paragon	- Keterbatasan ruang - Antrean di akhir pekan - Parkir berbayar
3.	Center Point Solo  Gambar 1. 4 Solo Center Point (Sumber: https://www.cariapartemen.id/gambar/2023/04/jpg_20230424_134303_0000.jpg)	- Lokasi strategis - Konsep <i>mixed-use</i> - Fasilitas lengkap - Akses transportasi - Lingkungan nyaman	- Pengelolaan kurang optimal - Perizinan dan tata ruang - Kesan kurang terawat

Sumber: Analisis Penuis, 2026

Secara eksisting, jumlah apartemen di Surakarta masih tergolong terbatas dibandingkan dengan kota-kota besar lainnya di Indonesia. Namun demikian, beberapa proyek apartemen telah berkembang dan menjadi indikator awal pertumbuhan hunian vertikal di kota ini. Apartemen seperti Nawasena Studio at Solo Paragon, Solo Center Point Apartment, dan Solo Urbana Residence

merupakan contoh hunian vertikal yang hadir dengan konsep modern serta fasilitas yang terintegrasi dengan fungsi komersial dan gaya hidup urban (Putri & Nugroho, 2022).

Karakteristik apartemen di Surakarta umumnya berada pada lokasi strategis, seperti di kawasan pusat kota atau dekat dengan pusat aktivitas utama, termasuk kawasan perdagangan, pendidikan, dan transportasi. Hal ini menunjukkan bahwa pengembangan apartemen cenderung mengikuti pola kebutuhan masyarakat urban yang mengutamakan aksesibilitas dan efisiensi mobilitas. Lokasi yang strategis juga menjadi nilai tambah bagi apartemen sebagai hunian sekaligus investasi properti (Hidayat, 2020).

Dari sisi segmentasi pasar, apartemen di Surakarta saat ini lebih banyak menyasar kalangan menengah ke atas, termasuk profesional muda, mahasiswa, dan investor. Hal ini terlihat dari harga jual maupun harga sewa unit apartemen yang relatif lebih tinggi dibandingkan hunian tapak di pinggiran kota. Kondisi ini menunjukkan bahwa apartemen belum sepenuhnya menjadi solusi hunian bagi seluruh lapisan masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (Siregar & Wibowo, 2021).

Selain itu, secara kuantitas, keberadaan apartemen di Surakarta belum mampu mengimbangi kebutuhan hunian yang terus meningkat. Hal ini berkaitan dengan masih adanya *backlog* perumahan yang menunjukkan kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan hunian. Dengan demikian, apartemen yang ada saat ini masih bersifat terbatas baik dari segi jumlah unit maupun jangkauan segmen pengguna (Kementerian PUPR, 2021).

Dari aspek perencanaan, sebagian apartemen di Surakarta telah mengadopsi konsep *mixed-use development*, yaitu penggabungan fungsi hunian dengan fasilitas komersial seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, dan area rekreasi. Konsep ini memberikan nilai tambah karena mampu menciptakan lingkungan yang lebih efisien dan terintegrasi. Namun, penerapan konsep ini masih terbatas pada proyek-proyek tertentu dan belum merata di seluruh pengembangan apartemen di kota ini (Putri & Nugroho, 2022).

Di sisi lain, perkembangan apartemen di Surakarta juga menghadapi beberapa tantangan, antara lain keterbatasan lahan strategis, regulasi tata ruang, serta kesiapan infrastruktur pendukung seperti transportasi dan utilitas kota. Selain itu, penerimaan masyarakat terhadap hunian vertikal juga masih dalam tahap adaptasi, mengingat sebagian masyarakat masih memiliki preferensi terhadap hunian horizontal (Hidayat, 2020).

Dengan demikian, kondisi eksisting apartemen di Surakarta menunjukkan bahwa hunian vertikal telah mulai berkembang sebagai alternatif solusi kebutuhan hunian perkotaan, namun masih menghadapi berbagai keterbatasan baik dari segi jumlah, segmentasi pasar, maupun pemerataan pengembangan. Oleh karena itu, diperlukan perencanaan apartemen yang lebih komprehensif dan berkelanjutan agar mampu memenuhi kebutuhan masyarakat secara lebih luas serta mendukung perkembangan kota Surakarta ke arah yang lebih modern dan efisien.

1.2.3. Urgensi Perancangan Apartemen dengan Podium Mall di Kota Surakarta

Pengembangan apartemen dengan konsep podium mall di Kota Surakarta menjadi semakin penting sebagai respon terhadap dinamika perkotaan modern. Urgensi ini dapat dijelaskan melalui beberapa aspek berikut:

1. Optimalisasi Lahan melalui Konsep Mixed-Use

Keterbatasan lahan di kawasan perkotaan menuntut adanya pemanfaatan ruang yang lebih efisien. Konsep apartemen dengan podium mall merupakan bentuk *mixed-use development* yang mengintegrasikan fungsi hunian dan komersial dalam satu kawasan. Pendekatan ini terbukti mampu meningkatkan efisiensi penggunaan lahan sekaligus mengoptimalkan nilai ruang secara vertikal (Syamsuddin, 2024).

2. Pemenuhan Kebutuhan Hunian dan Aktivitas Komersial Secara Bersamaan

Pertumbuhan penduduk dan aktivitas ekonomi di Surakarta tidak hanya meningkatkan kebutuhan hunian, tetapi juga kebutuhan fasilitas komersial. Apartemen dengan podium mall mampu mengakomodasi

kedua kebutuhan tersebut dalam satu sistem terintegrasi, sehingga menciptakan efisiensi ruang dan waktu bagi pengguna (Medelu, 2021).

3. Efisiensi Mobilitas dan Pengurangan Beban Transportasi

Integrasi antara hunian dan pusat perbelanjaan dalam satu bangunan dapat mengurangi kebutuhan perjalanan jarak jauh, sehingga berkontribusi pada pengurangan kemacetan dan peningkatan efisiensi mobilitas. Penghuni apartemen dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari tanpa harus keluar kawasan, yang secara langsung mendukung konsep kota kompak (*compact city*) (Medelu, 2021).

4. Peningkatan Nilai Ekonomi Kawasan

Penggabungan fungsi hunian dan komersial dalam satu kawasan mampu menciptakan simbiosis ekonomi antara penghuni dan aktivitas retail. Penghuni apartemen menjadi pasar potensial bagi tenant mall, sementara keberadaan mall meningkatkan daya tarik dan nilai jual apartemen. Hal ini menjadikan konsep podium mall sebagai strategi pengembangan properti yang memiliki nilai ekonomi tinggi (Syamsuddin, 2024).

5. Menjawab Gaya Hidup Urban yang Praktis dan Terintegrasi

Masyarakat urban cenderung menginginkan hunian yang praktis dan memiliki akses langsung terhadap fasilitas pendukung. Apartemen dengan podium mall menghadirkan konsep *one-stop living*, di mana kebutuhan hunian, belanja, rekreasi, dan sosial dapat terpenuhi dalam satu kawasan. Konsep ini sejalan dengan perkembangan gaya hidup modern yang mengutamakan efisiensi dan kenyamanan (Medelu, 2021).

6. Dukungan terhadap Pengembangan Kota Berkelanjutan

Konsep podium mall sebagai bagian dari *mixed-use development* mendukung pembangunan kota berkelanjutan melalui pengurangan *urban sprawl*, efisiensi energi, serta peningkatan intensitas penggunaan lahan. Pengembangan terintegrasi ini juga berpotensi menciptakan lingkungan yang lebih hidup (*livable*) dan aktif sepanjang waktu (Syamsuddin, 2024).

Berdasarkan kondisi perkembangan Kota Surakarta yang ditandai dengan keterbatasan lahan, meningkatnya kebutuhan hunian, serta pertumbuhan aktivitas ekonomi perkotaan, diperlukan suatu solusi perencanaan yang mampu menjawab permasalahan tersebut secara komprehensif.

Konsep apartemen dengan podium mall sebagai bentuk *mixed-use development* dinilai relevan karena mampu mengintegrasikan fungsi hunian dan komersial dalam satu kawasan secara efisien. Pendekatan ini tidak hanya mengoptimalkan pemanfaatan lahan, tetapi juga meningkatkan efisiensi mobilitas, mendukung aktivitas ekonomi, serta menjawab kebutuhan gaya hidup masyarakat urban yang praktis dan terintegrasi (Medelu, 2021; Syamsuddin, 2024).

Selain itu, pengembangan apartemen dengan podium mall memiliki potensi dalam mendukung konsep kota berkelanjutan melalui pengurangan *urban sprawl*, peningkatan intensitas pemanfaatan ruang, serta penciptaan lingkungan yang lebih hidup dan produktif. Hal ini menjadikan konsep tersebut tidak hanya sebagai solusi hunian, tetapi juga sebagai strategi pengembangan kawasan perkotaan yang modern dan berdaya saing.

Dengan demikian, **Perancangan Apartemen *Mixed-use* dengan Podium Mall Berbasis Pendekatan Arsitektur Tropis di Kota Surakarta** layak untuk dikembangkan karena mampu menjawab permasalahan keterbatasan lahan, kebutuhan hunian, dan perkembangan aktivitas komersial secara terpadu. Konsep ini juga memiliki nilai strategis dalam mendukung arah perkembangan Kota Surakarta menuju kota yang efisien, terintegrasi, dan berkelanjutan.

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam perancangan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana merancang *mixed-use building* yang mengintegrasikan fungsi apartemen dan podium mall secara optimal melalui pengaturan *zoning*, hubungan ruang, serta sistem sirkulasi sehingga tercipta keterpaduan antara area publik dan privat di Kota Surakarta?

2. Bagaimana merancang bangunan apartemen dengan podium mall yang mampu memberikan kenyamanan bagi penghuni dan pengunjung, baik dari segi kenyamanan termal, visual, akustik, maupun kemudahan aksesibilitas dalam satu kawasan terintegrasi?
3. Bagaimana menerapkan pendekatan arsitektur tropis pada perancangan *mixed-use building* apartemen dan podium mall yang responsif terhadap kondisi iklim Kota Surakarta melalui pengolahan orientasi bangunan, ventilasi alami, pencahayaan alami, serta elemen peneduh untuk meningkatkan efisiensi energi dan kualitas ruang?

1.4. Tujuan dan Sasaran

1.4.1. Tujuan Perencanaan

Tujuan dari perancangan *mixed-use building* (apartemen dan podium mall) dengan pendekatan arsitektur tropis di Kota Surakarta adalah merancang bangunan *mixed-use* berupa apartemen dan podium mall yang terintegrasi secara fungsi, memberikan kenyamanan bagi pengguna, serta responsif terhadap iklim melalui penerapan pendekatan arsitektur tropis.

1.4.2. Sasaran Perencanaan

Untuk mencapai tujuan tersebut, ditetapkan sasaran perencanaan sebagai berikut:

1. Sasaran Fungsi
 - a. Menghasilkan perencanaan *mixed-use building* yang mengintegrasikan fungsi apartemen dan podium mall secara optimal
 - b. Menyusun *zoning* ruang yang jelas antara area publik, semi publik, dan privat
 - c. Merancang hubungan ruang vertikal dan horizontal antara podium mall dan apartemen
 - d. Menentukan sistem sirkulasi yang terpisah antara penghuni dan pengunjung namun tetap terintegrasi
2. Sasaran Kenyaman
 - a. Mewujudkan kenyamanan termal melalui penghawaan alami dan pengendalian panas.

- b. Menciptakan kenyamanan visual melalui optimalisasi pencahayaan alami.
 - c. Menghasilkan kenyamanan sirkulasi dan aksesibilitas bagi penghuni dan pengunjung.
 - d. Menyediakan ruang komunal dan ruang terbuka yang mendukung kualitas lingkungan hunian.
3. Sasaran Pendekatan Arsitektur Tropis
- a. Menerapkan orientasi bangunan yang responsif terhadap iklim tropis.
 - b. Mengoptimalkan ventilasi silang pada unit hunian dan ruang publik.
 - c. Menggunakan elemen peneduh seperti balkon, kanopi, dan *secondary skin*.
 - d. Mengintegrasikan vegetasi dan ruang terbuka sebagai pengatur iklim mikro.
 - e. Mengembangkan desain pasif untuk meningkatkan efisiensi energi bangunan.

1.5. Manfaat Kajian

Kajian perencanaan apartemen dengan konsep podium mall ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

- 1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu arsitektur, khususnya pada bidang perencanaan hunian vertikal dan *mixed-use development*.
 - b. Menjadi referensi akademik bagi penelitian atau perancangan selanjutnya yang berkaitan dengan apartemen terintegrasi dengan fungsi komersial
 - c. Memperkaya kajian mengenai penerapan konsep efisiensi ruang dan pembangunan berkelanjutan dalam konteks perkotaan.
- 2. Manfaat Praktis

- a. Menjadi acuan perencanaan dan perancangan apartemen dengan podium mall yang efisien, fungsional, dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat urban.
 - b. Memberikan solusi terhadap permasalahan keterbatasan lahan dan kebutuhan hunian di kawasan perkotaan.
 - c. Menjadi referensi bagi pengembang dan perencana dalam mengembangkan kawasan hunian terintegrasi yang memiliki nilai ekonomi tinggi.
3. Manfaat Kebijakan (Perencanaan Kota)
- a. Memberikan masukan bagi pemerintah Kota Surakarta dalam pengembangan hunian vertikal yang terintegrasi dengan fungsi komersial.
 - b. Mendukung perwujudan tata ruang kota yang efisien, terstruktur, dan berkelanjutan.
 - c. Menjadi bahan pertimbangan dalam penyusunan kebijakan terkait pengembangan kawasan *mixed-use* di perkotaan.
4. Manfaat Sosial dan Lingkungan.
- a. Meningkatkan kualitas hidup masyarakat melalui penyediaan hunian yang nyaman, aman, dan terintegrasi dengan fasilitas publik.
 - b. Mengurangi kebutuhan mobilitas jarak jauh melalui konsep *one-stop living*, sehingga lebih efisien secara waktu dan energi.
 - c. Mendukung pengembangan kota yang lebih ramah lingkungan melalui optimalisasi lahan dan pengurangan *urban sprawl*.

1.6. Lingkup dan Batasan Kajian

1.6.1. Lingkup Kajian

Lingkup kajian dalam perencanaan ini meliputi:

- 1. Perencanaan apartemen dengan konsep podium mall sebagai bentuk pengembangan hunian vertikal berbasis mixed-use development.
- 2. Kajian arsitektural bangunan, meliputi konsep desain, tata massa, zoning, serta hubungan antara fungsi hunian (apartemen) dan fungsi komersial (podium mall).

3. Perencanaan kawasan dan tapak, termasuk analisis lokasi, orientasi bangunan, aksesibilitas, serta keterkaitan dengan lingkungan sekitar di Kota Surakarta.
4. Perancangan sistem sirkulasi dan organisasi ruang, baik untuk penghuni maupun pengunjung, guna menciptakan integrasi fungsi yang optimal.
5. Penerapan prinsip arsitektur berkelanjutan secara konseptual, seperti pencahayaan alami, ventilasi, efisiensi energi, dan penyediaan ruang terbuka.

1.6.2. Batasan Kajian

Agar pembahasan tetap fokus dan tidak melebar, maka ditetapkan batasan sebagai berikut:

1. Kajian dibatasi pada aspek arsitektur dan perencanaan, tanpa membahas secara rinci aspek teknis seperti struktur, konstruksi, dan sistem utilitas bangunan.
2. Perancangan dilakukan pada skala makro hingga meso, yaitu perencanaan kawasan dan bangunan secara umum, tanpa detail teknis mikro.
3. Pendekatan yang digunakan difokuskan pada konsep *mixed-use* (apartemen dengan podium mall) sebagai dasar utama perencanaan.
4. Aspek keberlanjutan dibahas secara konseptual, tanpa analisis performa bangunan secara kuantitatif atau simulasi teknis.
5. Kajian ekonomi dan finansial tidak dibahas secara mendalam, melainkan hanya sebagai pertimbangan umum dalam mendukung konsep perencanaan.
6. Pengguna difokuskan pada masyarakat urban, seperti pekerja dan mahasiswa, sebagai target utama hunian apartemen.

1.7. Metodologi dan Pendekatan Perancangan

1.7.1. Metode Perancangan

Metode perancangan yang digunakan dalam kajian ini adalah metode deskriptif-analitis dengan pendekatan desain arsitektural (*analysis-synthesis-design*). Metode ini menekankan pada proses pengolahan data dan analisis sebagai

dasar dalam merumuskan konsep serta menghasilkan solusi perancangan yang kontekstual dan rasional.

Tahapan metode perancangan meliputi:

1. Tahap Identifikasi dan Pengumpulan Data

Tahap ini bertujuan untuk memperoleh data yang relevan sebagai dasar perancangan, meliputi:

- a. Data primer : kondisi tapak, lingkungan sekitar, aksesibilitas, dan potensi kawasan
- b. Data sekunder : literatur, standar perancangan, kebijakan tata ruang, serta studi preseden

2. Tahap Analisis

Data yang telah dikumpulkan dianalisis untuk memahami kondisi dan permasalahan, meliputi:

- a. Analisis tapak dan lingkungan
- b. Analisis kebutuhan ruang (program ruang)
- c. Analisis pengguna dan aktivitas
- d. Analisis sirkulasi dan aksesibilitas
- e. Analisis hubungan fungsi hunian dan komersial

3. Tahap Sintesis

Hasil analisis kemudian diolah menjadi konsep dasar perancangan, meliputi:

- a. Konsep tata massa bangunan
- b. Konsep *zoning* (publik, semi publik, privat)
- c. Konsep integrasi apartemen dan podium mall
- d. Konsep kenyamanan ruang

4. Tahap Perancangan (*Design Development*)

Tahap ini merupakan implementasi konsep ke dalam bentuk desain arsitektural:

- a. Perancangan *siteplan*
- b. Perancangan massa dan bentuk bangunan
- c. Perancangan organisasi ruang dan sirkulasi

- d. Pengembangan elemen arsitektural
- 5. Tahap Evaluasi

Tahap akhir dilakukan untuk menilai kesesuaian hasil perancangan terhadap tujuan:

- a. Evaluasi fungsi dan integrasi ruang
- b. Evaluasi kenyamanan dan aksesibilitas
- c. Evaluasi kesesuaian terhadap konteks lingkungan

1.7.2. Pendekatan Perancangan Arsitektur Tropis

Pendekatan perancangan dalam kajian ini menggunakan arsitektur tropis sebagai dasar utama dalam merespon kondisi iklim Kota Surakarta yang berkarakter panas lembab. Pendekatan ini bertujuan untuk menghasilkan rancangan yang adaptif terhadap iklim, efisien dalam penggunaan energi, serta memberikan kenyamanan termal bagi pengguna.

Penerapan pendekatan arsitektur tropis meliputi:

1. Orientasi dan Tata Massa Responsif Iklim

Penataan massa bangunan mempertimbangkan orientasi matahari dan arah angin untuk meminimalkan panas berlebih serta memaksimalkan ventilasi alami.

2. Penghawaan Alami

Perancangan unit hunian dan ruang publik mengoptimalkan ventilasi silang untuk meningkatkan aliran udara dan mengurangi ketergantungan pada pendingin buatan.

3. Pencahayaan Alami dan Pengendalian Radiasi

Optimalisasi bukaan serta penggunaan elemen peneduh seperti *sun shading*, balkon, dan *secondary skin* untuk mengontrol intensitas cahaya dan panas.

4. Perlindungan terhadap Iklim Tropis

Penerapan elemen arsitektural seperti overhang, kanopi, dan fasad berlapis untuk melindungi bangunan dari hujan dan radiasi matahari.

5. Integrasi Ruang Terbuka dan Vegetasi

Penyediaan ruang terbuka hijau dan vegetasi sebagai elemen pengatur iklim mikro serta peningkatan kualitas lingkungan.

6. Kenyamanan Termal dan Efisiensi Energi

Penerapan strategi desain pasif untuk menciptakan kenyamanan termal dan mengurangi konsumsi energi.

1.7.3. Integrasi Pendekatan Tropis dengan Konsep Podium Mall

Pendekatan arsitektur tropis diintegrasikan dengan konsep *mixed-use building* (apartemen dengan podium mall) melalui:

1. Perancangan area podium sebagai ruang semi terbuka dengan ventilasi alami
2. Pemanfaatan atrium dan *void* sebagai elemen pengatur cahaya dan udara
3. Penciptaan ruang transisi antara area publik (mall) dan privat (hunian)

1.8. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan Konsep Perancangan Arsitektur (KPA) dengan judul "Perancangan *Mixed-Use Building* (Apartemen dan Podium Mall) dengan Pendekatan Arsitektur Tropis di Kota Surakarta" disusun secara sistematis untuk memudahkan pemahaman terhadap alur pembahasan. Adapun sistematika penulisan laporan ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang perancangan, pengertian judul, rumusan masalah, tujuan dan sasaran perencanaan, manfaat kajian, lingkup dan batasan kajian, metodologi dan pendekatan perancangan, serta sistematika penulisan. Bab ini menjelaskan dasar pemikiran dan alasan pentingnya perancangan apartemen dengan podium mall di Kota Surakarta.

BAB II KAJIAN TEORI DAN STUDI PUSTAKA

Bab ini berisi kajian teori mengenai *mixed-use building*, apartemen, podium mall, serta pendekatan arsitektur tropis. Selain itu, bab ini juga memuat studi preseden, standar dan regulasi teknis, sintesis kajian, serta parameter pendekatan desain yang menjadi dasar dalam perancangan.

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI DAN GAGASAN PERANCANGAN

Bab ini berisi gambaran umum Kota Surakarta, data demografis, kebijakan tata ruang, serta analisis pemilihan tapak. Selain itu, bab ini juga memuat kriteria pemilihan site, analisis alternatif tapak, perbandingan tapak, dan gagasan awal perancangan sebagai dasar pengembangan konsep desain.

BAB IV ANALISIS DAN KONSEP PERANCANGAN

Bab ini berisi analisis tapak dan konteks lingkungan, analisis aktivitas dan kebutuhan ruang, analisis bentuk dan tata massa, analisis struktur dan material, analisis aspek arsitektur tropis, serta konsep perancangan akhir. Hasil analisis kemudian dirumuskan menjadi konsep tapak, zonasi ruang, tata massa, sistem struktur, bentuk arsitektur, dan penerapan pendekatan arsitektur tropis.