

Condominium Plaza Complex : perancangan bangunan mixed-use dengan pendekatan fungsional

Nico Alfaro Pratama*, Hendratmo Cesmamulya

Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Aisyiyah Yogyakarta

*Email: nicoalfaroprata@gmail.com

Abstrak

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan wilayah dengan pertumbuhan pariwisata dan pendidikan yang pesat, sehingga memicu meningkatnya kebutuhan hunian dan fasilitas komersial yang terintegrasi. Namun, keterbatasan lahan, tingginya harga tanah, pembangunan yang terpusat di kawasan perkotaan, serta keterbatasan hunian layak menjadi tantangan utama dalam pengembangan kawasan perkotaan. Penelitian ini bertujuan merancang sebuah Condominium Plaza Complex sebagai bangunan mixed-use yang mampu menjawab kebutuhan hunian, komersial, dan aktivitas pendukung secara terpadu melalui pendekatan fungsional. Metode perancangan dilakukan secara bertahap meliputi studi literatur, observasi bangunan sejenis, analisis tapak, zonifikasi, serta penyusunan program ruang. Hasil perancangan menunjukkan bahwa pendekatan fungsional mampu menghasilkan tatanan ruang yang efisien, terintegrasi, dan responsif terhadap konteks lingkungan, sosial, serta budaya kawasan. Perancangan ini diharapkan dapat menjadi solusi alternatif pengembangan kawasan hunian vertikal dan komersial di Yogyakarta yang berkelanjutan serta meningkatkan kualitas hidup penggunanya.

Kata Kunci: Kondominium; Mixed-Use; Fungsional

Condominium Plaza Complex : mixed-use building design with functional approach

Abstract

The Special Region of Yogyakarta is an area experiencing rapid growth in tourism and education, which has led to an increasing demand for integrated residential and commercial facilities. However, limited land availability, rising land prices, centralized urban development, and the shortage of adequate housing remain major challenges in urban development. This study aims to design a Condominium Plaza Complex as a mixed-use building that addresses residential, commercial, and supporting activity needs in an integrated manner through a functional approach. The design method is conducted in sequential stages, including literature review, observation of comparable buildings, site analysis, zoning, and spatial programming. The results indicate that a functional approach is capable of producing an efficient, integrated spatial arrangement that is responsive to environmental, social, and cultural contexts. This design is expected to serve as an alternative solution for sustainable vertical residential and commercial development in Yogyakarta while enhancing the quality of life of its users.

Keywords: Condominium; Mixed-Use; Functional

1. Pendahuluan

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan provinsi yang terkenal akan sejarah, adat dan budaya. Hal itu direpresentasikan dengan berbagai macam situs peninggalan sejarah, kawasan cagar budaya dan berbagai macam warisan budaya seperti wayang dan batik yang telah diakui oleh dunia sebagai Warisan Budaya Tak Benda serta sebagai Kota Pusat Pendidikan. Hal tersebut menjadikan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai destinasi pariwisata dan tujuan pendidikan yang sering dikunjungi oleh para turis baik lokal hingga mancanegara dan perantau dari berbagai daerah di Indonesia. Tingginya jumlah wisatawan dan perantau di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mendorong berbagai macam sektor sosial, budaya dan ekonomi untuk berkembang lebih lanjut.

Namun diantara berbagai potensi yang terus berkembang, faktanya provinsi ini juga menghadapi berbagai ancaman dan tantangan disetiap waktu. Berbagai masalah yang mendasar seperti rendahnya Upah Minimum Provinsi (UMP), Pembangunan yang masih tersentralisasi di pusat kota, tingginya harga tanah karena terbatasnya jumlah lahan, dan sedikitnya jumlah hunian layak serta akomodasi yang memadai untuk memberikan pengalaman kehidupan dan aktivitas yang berkesan bagi setiap individu.

Kebutuhan akan kawasan hunian dan komersial (Mixed Use) seperti Condominium Plaza Complex yang saling terintegrasi serta fungsional menjadi solusi strategis untuk menjawab berbagai persoalan dan tantangan tersebut. Kondominium sendiri merupakan hunian atau residensial yang berbentuk unit-unit dengan berbagai macam tipe dan ukuran seperti apartemen namun dengan status kepemilikan individu pada setiap unit dan jangka waktu tinggal selamanya. Kondominium cenderung berbentuk bangunan bertingkat tinggi dengan berbagai macam fasilitas berkelas dan beragam dengan tujuan untuk meningkatkan pengalaman dan kualitas hidup individu para penghuninya. Selain itu, kondominium biasanya tidak berdiri sendiri, memiliki area komersil dan bisnis seperti mall dan kantor dengan berbagai macam bentuk usaha didalamnya yang berfungsi sebagai fasilitas dan pendukung kehidupan bagi penghuni kondominium serta masyarakat umum.

Hal itu selaras dengan berbagai potensi yang dapat dikembangkan lebih lanjut. Sejalan dengan itu, Perancangan Condominium Plaza Complex tentunya mesti merespon dan menyesuaikan dengan realitas konteks kawasan dan budaya disekitar, sehingga agar dapat berjalan dengan selaras. Fokus utama dalam perancangan Condominium Plaza Complex ini adalah untuk menghadirkan desain perancangan yang fungsional.

2. Metode

Perancangan Condominium Plaza Complex ini dilakukan dengan proses yang berurutan secara bertahap untuk menghasilkan zonifikasi dan kebutuhan program ruang yang dibutuhkan.

2.1. Tahap Studi Literatur dan Pustaka

Pada tahap ini, dilakukan studi awal untuk menjawab berbagai hal dasar seperti definisi, konsep dan berbagai macam klasifikasi perancangan bangunan Kondominium atau Mixed-Use yang sejenis, serta prinsip-prinsip arsitektur yang berlaku.

2.2. Tahap Observasi

Melakukan visitasi dan observasi secara langsung pada beberapa Mall dan Hotel yang sesuai dengan kebutuhan penelitian pada perancangan ini. Sehingga dapat memberikan hasil berupa data mengenai klasifikasi dan perilaku pengguna, tipe-tipe hunian, fasilitas pendukung, dan standar ruangan.

2.3. Tahap Analisis Site/Tapak

Pada tahap ini, dilakukan kajian analitis untuk menyelaraskan hasil observasi yang dilakukan pada tahap sebelumnya sehingga diharapkan dapat menghasilkan data seperti regulasi, klimatologi, sosial-budaya, view/vista, dan realitas kondisional site/tapak.

2.4. Tahap Zonifikasi

Pada tahap ini, dilakukan kajian pengembangan lebih lanjut, merespon dari tahap-tahap yang telah dilakukan sebelumnya, untuk menghasilkan zonifikasi yang berlandaskan analisis dan data.

2.5. Tahap Program Ruang

Pada tahap terakhir, dilakukan pemrograman ruang untuk menghasilkan ruang-ruang yang fungsional sesuai dengan kebutuhan yang berlandaskan analisis dan data sehingga selanjutnya dapat dikembangkan untuk menjadi Blockplan.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Studi Literatur Kondominium Definisi

Menurut UU RI No. 16 Tahun 1985 juncto UU No. 4 Tahun 1992 tentang Rumah Susun; Kondominium adalah bangunan bertingkat yang terbagi dalam satuan-satuan hunian, di mana masing-masing satuan dapat dimiliki secara perseorangan, sementara bagian bersama (seperti tangga, lift, halaman) dimiliki secara komunal.

3.2. Konsep

Kondominium cenderung memadukan banyak fungsi dari berbagai macam tipologi bangunan kedalam satu tempat. Dengan residensial sebagai fungsi hunian yang berpadu dengan komersial serta

areal perkantoran, hal ini bertujuan untuk menciptakan tipologi baru yang disebut dengan mixed use. Hal ini ditujukan untuk memudahkan kehidupan didalamnya sehingga segala hal dapat dijangkau dan diakses dengan mudah.

3.3. Observasi

Menurut (Sugiyono, 2017) menyatakan bahwa observasi bertujuan untuk mengumpulkan data yang nyata dan faktual dari lapangan, sehingga peneliti dapat memahami fenomena secara langsung. Observasi dilakukan agar peneliti tidak hanya bergantung pada laporan verbal, tetapi juga dapat melihat perilaku, interaksi, dan konteks sosial yang terjadi.

Dalam hal ini, dikarenakan ketiadaan bangunan yang setipologi dengan kondominium di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, maka studi observasi dilakukan secara daring, namun tetap dengan memperhatikan kaidah pada setiap aspek studi observasi.

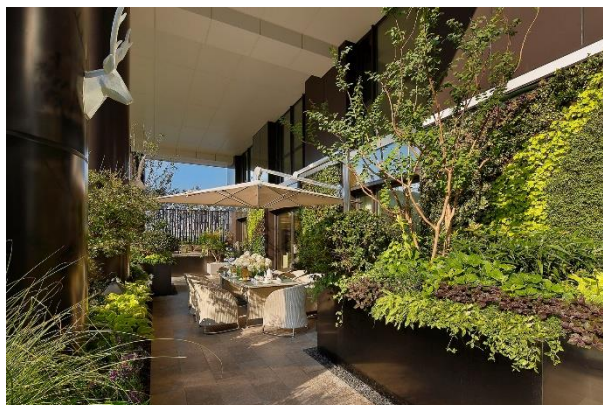
3.4. Studi Preseden Kondominium



Gambar 1 Eksterior Hanhai Luxury Condominium
Sumber: Arch20.com

Nama : Hanhai Luxury Condominium
Lokasi : Henan, Republik Rakyat China
Luas : 215.000 m²
Tahun : 2012

Hanhai Luxury Condominium merupakan salah satu kondominium yang cukup luas dan mewah di daerah Henan, Republik Rakyat China. Dimana memiliki kurang lebih 9 tower sebagai fungsi khusus hunian dan satu bangunan pendukung yang berfungsi sebagai area komersial.

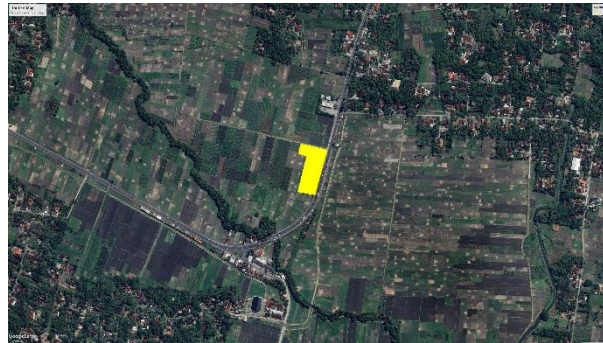


Gambar 2 Interior Hanhai Luxury Condominium
Sumber: Arch20.com

3.5. Analisis Site atau Tapak

Rencana perancangan kondominium di Kabupaten Kulon Progo berpotensi menjadi katalis pengembangan kawasan hunian modern yang selaras dengan pertumbuhan wilayah sekitar Yogyakarta International Airport (YIA).

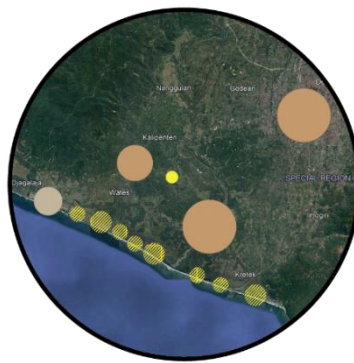
Dari sisi arsitektural, desain dapat diarahkan untuk mencerminkan karakter alam Kulon Progo yang asri melalui pendekatan berbagai konsep arsitektur, dengan penggunaan material lokal, dan tata ruang yang efektif. Kondominium ini diharapkan dapat memperkuat identitas kawasan sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi lokal tanpa mengabaikan harmoni dengan lanskap dan budaya setempat.



Gambar 3 Rencana site
Sumber: Google Earth Pro

3.6. Analisis Lokasi dan Data Lingkungan

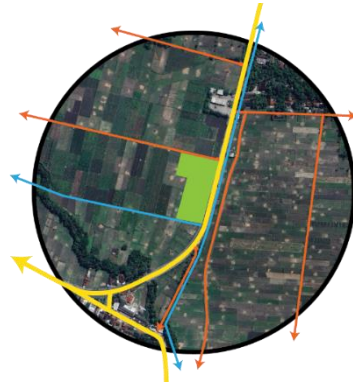
Kulon Progo merupakan salah satu kabupaten di Daerah Istimewa Yogyakarta yang dalam beberapa tahun terakhir mengalami percepatan pertumbuhan berkat hadirnya Yogyakarta International Airport (YIA). Kawasan ini bertransformasi dari daerah agraris menjadi pusat pengembangan baru yang berorientasi pada transportasi, pariwisata, dan bisnis.



Gambar 4 Grafis analisis lokasi dan data lingkungan
Sumber: Google Earth Pro

3.7. Analisis Aksesibilitas dan Sirkulasi

Jalan Raya Wates (Arteri Primer), merupakan kategori jalan arteri primer dengan lebar 15 meter, digunakan sebagai jalan utama yang berfungsi menghubungkan Kabupaten Kulon Progo dengan Kota Yogyakarta. Dan juga bereksistingkan Jalan Desa dan Jalan pertanian yang dapat dikategorikan sebagai jalan lokal, mengingat kepadatan penduduk disekitar site/tapak relatif rendah.



Gambar 5 Grafis analisis aksesibilitas dan sirkulasi
Sumber: Google Earth Pro

3.8. Analisis Topografi

Topografi Kulon Progo terdiri dari perpaduan antara dataran rendah di bagian selatan, wilayah bergelombang di tengah, dan perbukitan Menoreh di bagian utara dan barat. Dataran rendah dekat pesisir didominasi lahan pertanian dan permukiman, sedangkan kawasan perbukitan Menoreh memiliki kontur curam hingga sedang, kaya akan potensi wisata alam dan konservasi. Perbedaan elevasi ini menjadikan Kulon Progo memiliki lanskap yang beragam—mulai dari area landai strategis untuk permukiman, sehingga menawarkan pemandangan luas dan udara sejuk.



Gambar 6 Grafis analisis topografi
Sumber: Google Earth Pro

3.9. Analisis Vegetasi

Mayoritas vegetasi yang telah ada sebagai eksisting di sekitar site cenderung didominasi oleh Padi pada areal persawahan dan pohon perindang. Terdapat beragam jenis dan macam pohon di beberapa area sekitar site, terutama di sisi barat daya dari lokasi site, umumnya berfungsi sebagai pohon perindang. Selain pohon perindang, terdapat juga pohon palem yang tumbuh subur di sekitar site. Tidak jauh dari site, terdapat berbagai tanaman yang ditanam dan dibudidayakan oleh masyarakat setempat sebagai hasil kebun, dan pakan ternak.

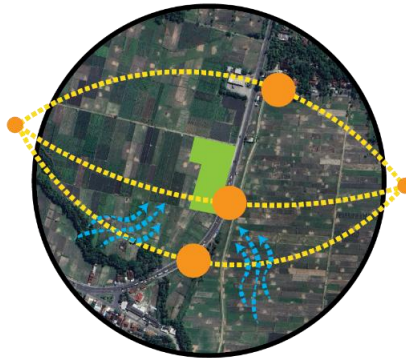


Gambar 7 Grafis analisis vegetasi
Sumber: Google Earth Pro

3.10. Analisis Klimatologi

Secara umum tergolong panas, dengan rata-rata penyinaran matahari sekitar 70% sepanjang tahun. Kabupaten ini rentan terhadap bencana alam seperti banjir (terutama di pantai selatan), tanah longsor, dan cuaca ekstrem. Potensi bahaya gempa bumi juga tinggi di sebagian besar wilayah Kulon Progo.

Curah Hujan; Curah hujan bisa sangat berbeda di setiap area. Kulon Progo bagian timur dan Gunungkidul tengah dan selatan sekitar 1001–1500, Kulon Progo bagian utara: sekitar 1501–2000, Kulon Progo bagian barat dan selatan, Sleman, dan Kota Yogyakarta: sekitar 2001–2500. Untuk Kulon Progo sendiri memiliki kelembapan yang relatif tinggi secara bertahap selama tiap tahunnya.



Gambar 8 Grafis analisis klimatologi
Sumber: Google Earth Pro

3.11. Analisis Utilitas dan Infrastruktur

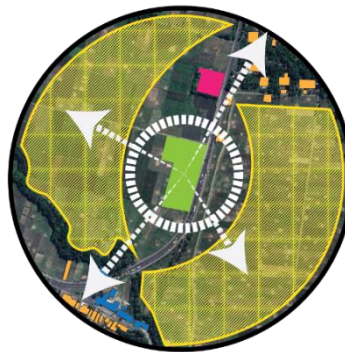
Jalan Raya Wates (Arteri Primer), merupakan kategori jalan arteri primer dengan lebar 15 meter, digunakan sebagai jalan utama yang berfungsi menghubungkan Kabupaten Kulon Progo dengan Kota Yogyakarta. Dan juga memiliki Jalan Desa dan Jalan pertanian yang dapat dikategorikan sebagai jalan lokal, mengingat kepadatan penduduk disekitar site/tapak relatif rendah. Beberapa eksisting buatan manusia disekitar site yaitu tiang listrik dalam ukuran sedang dan kecil, tiang lampu jalan dan pagar besi jalan raya. Berdiri di sisi utara dan timur site, berfungsi sebagai saluran pengairan untuk mengairi persawahan disekitar site.



Gambar 9 Grafis analisis utilitas dan infrastruktur
Sumber: Google Earth Pro

3.12. Analisis View

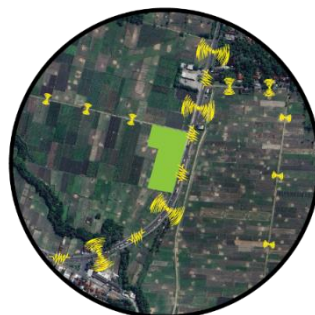
Merupakan area persawahan luas dengan vegetasi pohon yang masif pada titik tertentu. Terdapat pemandangan area perkampungan penduduk dengan vegetasi pohon yang cukup.



Gambar 10 Grafis analisis view
Sumber: Google Earth Pro

3.13. Analisis Kebisingan

Dikarenakan site/tapak berdiri di samping jalan nasional (Jl. Raya Wates), sehingga memiliki dampak terhadap kebisingan dan gangguan visual, dengan secara teoritis, memiliki kebisingan sejumlah 95 dB (desibel) dengan mayoritas diakibatkan lalu lintas kendaraan.



Gambar 10 Grafis analisis view
Sumber: Google Earth Pro

3.14. Analisis Program Ruang

Berdasarkan dari hasil analisis yang dilakukan, maka dapat ditentukan besaran dan kebutuhan program ruang, sesuai tabel berikut:

Tabel 1. Program Ruang

No	Kategori	Nama Ruang	Detail	Standar Ukuran (m2)	Kebutuhan Ruang (unit)	Luasan (m2)
1	Residensial	Condo House Tipe BR 1 Deluxe	1 Kamar, Ekstra Luas, dan Jacuzzi	90	20	1800
2		Condo House Tipe BR 2 Superior	2 Kamar, Ekstra Luas, dan Jacuzzi	120	15	1800
3		Condo House Tipe BR 3 Luxury	3 Kamar, Ekstra Luas, dan Jacuzzi	150	15	2250
4		Penthouse	3 Kamar, Dua Lantai, Ekstra Luas, dan Jacuzzi	250	10	2500
5	Komersial	Retail Fashion	*ex: Ralph Lauren, Louis Vuitton, Dior, Gucci, Balenciaga, Zara, Uniqlo, H&M dan Matahari	60	10	600
6		Retail Toserba	*ex: Hypermart	600	1	600
7		Retail Furniture	*ex: Informa	600	1	600
8		Retail FnB (Franchise)	*ex: McDonalds, Starbucks, Pagi Sore, Solaria, Marugame Udon, Raa Cha Suki & BBQ, Sushi Tei, J.CO Donuts & Coffee, Kopi Kenangan, dan Chatime	120	10	1200
9		Retail Service	*ex: Aesthetic Clinic, Barber, Saloon, Spa, Pedicure and Nail Art	80	5	400
10		Retail Pop-up	UMKM Lokal	20	15	300
11	Fasilitas	Grand Lobby	-	900	1	900
12		Private Lobby	-	200	1	200
13		Rooftop Plaza	-	500	1	500
14		Co-Workspace	-	120	1	120
15		Ruang Laundry	-	50	1	50
16		Lavatory Publik	-	50	8	400
17		Lift Publik	-	9	4	36
18		Lift Khusus	-	9	6	54
19		Eskalator	-	15	16	240
20		Kantor Pengelola	-	200	1	200
21	Club House	Retail Entertainment	*ex: Timezone, Happy Puppy, dan Holywings	500	2	1000
22		Kolam Renang	-	150	1	150
23		Gym	-	80	1	80
24	Maintenance	Ruang MEP	Ruang Genset, Ruang Kubikel PLN, Ruang Trafo, Ruang Panel, Ruang Pompa, Shaft Elektrikal, Shaft Plumbing, Lift	30	1	30
25		Ruang Keamanan	Ruang Satpam, Ruang Kontrol dan CCTV	30	1	30
26		Ruang Maintenance	Ruang Server, Janitor, dan Depo Sampah	20	1	20
Total Kebutuhan Ruang (m2)						16060

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian dan analisis berikut, dapat diambil kesimpulan bahwa perancangan kondominium merupakan langkah yang tepat untuk menguraikan berbagai permasalahan kedalam perancangan kondominium. Hal ini juga memiliki peran untuk menjawab berbagai tantangan dalam berarsitektur secara taktis dan strategis.

Didukung dengan studi observasi dan studi preseden yang komprehensif terutana dalam memberikan wawasan dan perspektif dalam perancangan kondominium, dan diharapkan dapat menjadi landasan dalam proses perancangan.

5. Ucapan terimakasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah mendukung tulisan ini sehingga dapat selesai dan bermanfaat bagi khalayak umum. Penghargaan dan rasa syukur tidak lupa dihaturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, sehingga penulisan jurnal ini dapat siap dan selesai. Tidak lupa juga penulis ucapkan terima kasih kepada keluarga dan saudara, yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penulis selama penulisan jurnal ini.

Daftar Pustaka

- Shiawi YN. Perancangan kondominium di Kota Medan dengan pendekatan healthy building. Universitas Sumatera Utara Repository. 2022; 1(1):1–120.
- Wibisono D, Haris S, Triharto W. Perancangan kondominium dengan pendekatan arsitektur minimalis modern di Tapos Depok. Prosiding Seminar Nasional Komunitas dan Kota Keberlanjutan. 2019; 2(3):45–56.
- Fariq A. Kondominium di Tangerang Selatan dengan pendekatan arsitektur hijau. Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur Repository. 2025; 1(1):1–110.

- Pratama R. Perancangan kondominium di Bandung dengan konsep mixed-use development. Institut Teknologi Bandung Repository. 2020; 1(1):1–95.
- Lestari M. Kondominium di Surabaya dengan pendekatan arsitektur tropis. Universitas Kristen Petra Repository. 2021; 1(1):1–88.
- Santoso B. Perancangan kondominium di Jakarta dengan konsep sustainable housing. Universitas Trisakti Repository. 2018; 1(1):1–102.
- Wijaya A. Kondominium di Bali dengan pendekatan arsitektur lokal. Universitas Udayana Repository. 2017; 1(1):1–90.
- Gunawan H. Perancangan kondominium di Semarang dengan konsep transit-oriented development. Universitas Diponegoro Repository. 2019; 1(1):1–100.
- Putri S. Kondominium di Yogyakarta dengan pendekatan arsitektur modern tropis. Universitas Gadjah Mada Repository. 2020; 1(1):1–85.
- Rahman F. Perancangan kondominium di Makassar dengan konsep waterfront housing. Universitas Hasanuddin Repository. 2021; 1(1):1–92.
- Dewi K. Kondominium di Denpasar dengan pendekatan arsitektur hijau. Universitas Warmadewa Repository. 2018; 1(1):1–80.
- Nugroho T. Perancangan kondominium di Bogor dengan konsep vertical garden. Institut Pertanian Bogor Repository. 2019; 1(1):1–87.
- Sari R. Kondominium di Palembang dengan pendekatan arsitektur modern. Universitas Sriwijaya Repository. 2020; 1(1):1–95.
- Hidayat M. Perancangan kondominium di Bekasi dengan konsep smart building. Universitas Gunadarma Repository. 2021; 1(1):1–90.
- Anwar Y. Kondominium di Manado dengan pendekatan arsitektur tropis modern. Universitas Sam Ratulangi Repository. 2017; 1(1):1–84.
- Dunbar, P. M. (2024). *The condominium concept: A practical guide for officers, owners, realtors, attorneys, and directors of Florida condominiums* (17th ed.). Pineapple Press, an imprint of Globe Pequot / Rowman & Littlefield Publishing Group