

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
“PLAZA YOUTEFA” *MIXED-USE BUILDING*
DENGAN PENDEKATAN
ARSITEKTUR KONTEKSTUAL
DI KOTA JAYAPURA, PAPUA**



**DISUSUN OLEH:
EVAN CHRISAVEL SESA
(220118904)**

**PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR
DEPARTEMEN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

TA. 2025/2026

LEMBAR PENGESAHAN

PROPOSAL TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

PERENCANAAN DAN PERANCANGAN “PLAZA YOUTEFA” MIXED-USE BUILDING

DIKOTA JAYAPURA, PAPUA DENGAN PENDEKATAN
ARSITEKTUR KONTEKSTUAL

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

EVAN CHRISAVEL SESA

NPM: 220118904

Telah diperiksa, dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam penyusunan

PROPOSAL TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

pada Program Studi Sarjana Arsitektur

Departemen Arsitektur - Fakultas Teknik

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Ir. MK. SintaDewi, M.Sc.

Yogyakarta, 6 Januari 2026

Mengetahui,

Ketua Program Studi Sarjana Arsitektur



Dr. Augustinus Madyana Putra, S.T., M.Sc

**LEMBAR PENGESAHAN
STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR**

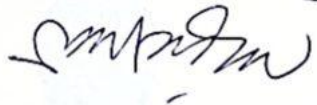
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
“PLAZA YOUTEFA” *MIXED-USE BUILDING* DENGAN
PENDEKATAN ARSITEKTUR KONTEKSTUAL DI
KOTA JAYAPURA, PAPUA**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : Evan Chrisavel Sesa
NPM : 220118904

Telah diperiksa, dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam
Penyusunan Studio Tugas Akhir Arsitektur
Pada Program Studi Arsitektur – Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Yogyakarta, 6 Juli 2026
Pembimbing,



Ir. MK. Sinta Dewi, M.Sc

Mengetahui,
Ketua Departemen Arsitektur




Dr. Ir. Anna Pudianti, M.Sc.
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul:

**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN "PLAZA YOUTEFA"
MIXED-USE BUILDING DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR
KONTEKSTUAL DI KOTA JAYAPURA, PAPUA**

benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti di kemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 6 Juli 2026



Evan Christarel Sesa

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Kepada Tuhan Yang Maha Esa, Atas berkat dan karunia-Nya, Sehingga pada kesempatan kali ini Penulis dapat menyelesaikan Proposal Tugas Akhir Arsitektur yang berjudul “Perencanaan dan Perancangan Plaza Youtefa Mixed-use Building di kota Jayapura, Papua dengan Pendekatan Arsitektur Kontekstual” Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada segenap pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan, baik secara langsung maupun tidak langsung, dalam penyelesaian Tugas Akhir ini. Terima kasih kepada:

1. Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang sudah memberikan kesempatan bagi Penulis untuk belajar sejak awal hingga akhir.
2. Bapak Dr. Augustinus Madyana Putra, S.T., M.Sc. selaku kepala Program Studi Sarjana Arsitektur.
3. Ibu Ir. M.K. Sinta Dewi, MSc selaku dosen pembimbing yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan, arahan, serta dukungan kepada penulis dalam menyusun Proposal Tugas Akhir Arsitektur.
4. Ibu Yustina Banon Wismarani, S.T.,M.Sc. dan Ibu Dr. Emmelia Tricia H., ST, MT selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan serta saran untuk perbaikan proposal ini.
5. Bapak Thomas Sesa, Ibu Yulianty Parinding, dan Saudara Kandung selaku sebagai keluarga yang selalu mendukung.
6. Teman – Teman terdekat, Tanaka Putra Budiadi, Steven William Nathanael, Chris Joshua Wijaya Gala, Alenda Risna Putri, Yustina Prita Prasetyanti yang selalu memberikan semangat serta motivasi sekaligus teman berjuang selama proses perkuliahan.
7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu atas segala bantuan, baik langsung maupun tidak langsung, yang telah penulis terima selama proses ini.

Akhir kata, penulis berharap agar Proposal Tugas Akhir Arsitektur ini dapat bermanfaat bagi segenap pihak yang membutuhkan dan berdampak baik bagi masyarakat. Penulis juga memohon maaf apabila terjadi kesalahan baik dari tutur kata maupun perbuatan yang merugikan orang lain dalam proses penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur ini. Terimakasih.

Yogyakarta, 15 Juni 2026



Evan Chrisavel Sesa

ABSTRAK

Kota Jayapura sebagai pusat pemerintahan dan aktivitas ekonomi di Provinsi Papua mengalami peningkatan kebutuhan terhadap fasilitas perdagangan, ruang publik, dan kawasan perkotaan yang lebih terintegrasi seiring pertumbuhan penduduk dan perkembangan wilayah pasca pemekaran provinsi. Salah satu kawasan strategis yang memiliki peran penting dalam aktivitas ekonomi masyarakat adalah Pasar Induk Youtefa di Distrik Abepura. Namun, kondisi eksisting pasar saat ini mengalami penurunan kualitas akibat tata ruang yang tidak tertata, permasalahan banjir, kurangnya fasilitas pendukung, serta menurunnya kenyamanan lingkungan. Kondisi tersebut menyebabkan berkurangnya daya tarik kawasan dan menurunnya aktivitas ekonomi masyarakat, khususnya bagi pedagang lokal dan Mama-mama Papua.

Perancangan Plaza Youtefa Mixed-Use Building hadir sebagai upaya revitalisasi kawasan melalui pengembangan bangunan multifungsi yang mengintegrasikan fungsi perdagangan, perkantoran, dan ruang rekreasi publik dalam satu kawasan terpadu. Pendekatan Arsitektur Kontekstual diterapkan sebagai dasar perancangan untuk menciptakan bangunan yang responsif terhadap kondisi fisik, sosial, budaya, dan iklim tropis lembab Kota Jayapura. Konsep desain diwujudkan melalui pengolahan orientasi massa bangunan, pemanfaatan ventilasi dan pencahayaan alami, penggunaan material lokal, serta integrasi ruang terbuka hijau dan elemen air sebagai pembentuk karakter kawasan.

Metode yang digunakan dalam proses perancangan meliputi studi literatur, observasi lapangan, dokumentasi, wawancara dengan pedagang dan masyarakat sekitar, serta analisis tapak dan kebutuhan ruang. Hasil perancangan menghasilkan konsep mixed-use building yang memadukan area lapak tradisional, semi-mall komersial, area perkantoran, ruang komunal, dan fasilitas rekreasi berbasis air.

Melalui perancangan ini, Plaza Youtefa diharapkan mampu menjadi pusat aktivitas baru yang mendukung pertumbuhan ekonomi lokal, meningkatkan kualitas lingkungan kawasan Pasar Youtefa, serta menghadirkan ruang publik yang inklusif, nyaman, dan berkelanjutan dengan tetap mempertahankan identitas budaya masyarakat Papua.

Kata Kunci : Mixed-use Building, Arsitektur Kontekstual, Revitalisasi Pasar, Plaza Youtefa, Kota Jayapura, Ruang Publik, Elemen Air.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PROPOSAL TUGAS AKHIR ARSITEKTUR.....	2
LEMBAR PENGESAHAN STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR.....	3
PERNYATAAN ORIGINALITAS.....	4
KATA PENGANTAR.....	5
ABSTRAK.....	6
DAFTAR ISI.....	7
DAFTAR GAMBAR.....	8
DAFTAR TABEL.....	9
BAB I	
PENDAHULUAN.....	13
1.1. Latar Belakang.....	13
1.1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek.....	13
1.1.2. Latar Belakang Permasalahan.....	20
1.2. Rumusan Masalah.....	21
1.3. Tujuan dan Sasaran.....	22
1.3.1. Tujuan.....	22
1.3.2. Sasaran.....	22
1.4. Lingkup Studi.....	23
1.4.1. Materi Studi.....	23
1.4.1.1. Lingkup Spasial.....	23
1.4.1.1. Lingkup Substansial.....	23
1.4.2. Pendekatan Studi.....	23
1.5. Sistematika Pembahasan.....	23
1.6. Tata Langkah.....	25
BAB II	
KAJIAN TEORI.....	26
2.1. Tinjauan Umum Mixed-use Building.....	26
2.1.1. Definisi Mixed-use Building.....	26
2.1.2. Fungsi Mixed-use Building.....	26
2.1.3. Jenis-Jenis Mixed-use Building.....	27
2.1.3.1. Jenis-Jenis Mixed-use Building.....	27
2.1.4. Standar Bangunan Mixed-use Building.....	28
2.1.4.1. Standar Kebutuhan Tapak.....	28
2.1.4.2. Standar Organisasi Ruang.....	29
2.1.4.4. Standar Pencahayaan Alami.....	30
2.1.4.5. Standar Pencahayaan Buatan.....	30
2.2. Tinjauan Teori Pendekatan Arsitektur Kontekstual.....	30
2.2.1. Definisi Arsitektur Kontekstual.....	30
2.3. Ciri-ciri Pendekatan Arsitektur Kontekstual.....	31
2.4. Tinjauan Teori Area Rekreasi.....	32
2.4. Tinjauan Teori Pendekatan Elemen Alam dalam Arsitektur Kontekstual.....	33

2.5. Tinjauan Preseden.....	34
BAB III	
METODE.....	37
3.1. Metode.....	37
3.1.1 Metode Perancangan.....	37
3.1.2. Metode Pengumpulan Data.....	37
3.1.3. Informan.....	38
BAB IV.....	39
TINJAUAN LOKASI DAN ANALISIS.....	39
4.1. Tinjauan Umum Kota Jayapura.....	39
4.1.1. Kondisi Administratif.....	39
4.2. Kondisi Eksisting Pasar Youtefa.....	39
4.3. Regulasi Tapak.....	40
4.4. Analisis Site.....	41
4.5. Analisis.....	50
4.5.1. Analisis Pelaku dan Aktivitas.....	50
4.5.2. Analisis Kebutuhan Ruang.....	53
4.5.2. Analisis Besaran Ruang.....	54
BAB V.....	57
KONSEP PERANCANGAN DAN PERENCANAAN.....	57
5.1 Konsep Perancangan Bentuk massa Bangunan.....	57
5.2 Transformasi Desain.....	59
5.3 Konsep Utilitas.....	63
5.3.1. Konsep Struktur.....	63
5.3.2. Konsep Jaringan Air Bersih.....	64
5.3.3. Konsep Jaringan Air Kotor dan Kotoran.....	64
5.3.4. Konsep Jaringan Drainase.....	65
5.3.5. Konsep Jaringan Pemadam Kebakaran.....	66
5.3.6. Konsep Jaringan Sampah.....	67
BAB VI.....	68
GAMBAR PRA-RANCANGAN.....	68
6.1 Gambar Kerja.....	68
6.2 ILUSTRASI DESAIN.....	82
DAFTAR PUSTAKA.....	87

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Peta Pembagian Wilayah Administratif Provinsi di Papua Setelah Pemekaran.....	11
Gambar 1.2. Peta Administrasi Kota Jayapura.....	12
Gambar 1.3. Grafik Peningkatan jumlah penduduk kota Jayapura 2020-2025.....	13
Gambar 1.4. Grafik persebaran penduduk kota Jayapura 2023-2025.....	14
Gambar 1.5. Lokasi Tapak Terpilih.....	15
Gambar 1.6. Penampilan Bangunan Pasar Induk Youtefa.....	15
Gambar 1.7. Kondisi Lingkungan Pasar Induk Youtefa saat Banjir.....	15
Gambar 1.8. Kondisi Sebelum dan Setelah Banjir Pasar Youtefa.....	16
Gambar 1.9. Jumlah Penduduk Distrik Abepura.....	16
Gambar 1.10. Grafik Efek Pulau Panas Perkotaan Kota Jayapura.....	17
Gambar 1.11. Tata Langkah.....	23
Gambar 2.1 Gambar Pasar Ateh, Bukittinggi.....	32
Gambar 2.2 Gambar Central Park Mixed-use Complex, Jakarta.....	33
Gambar 2.3 Gambar Marina Bay Sands, Singapura.....	34
Gambar 4.1. Master Plan Pasar Youtefa 2018.....	37
Gambar 4.2 Batas dan Luas Site Pasar Youtefa.....	37
Gambar 4.3. Isometri Bentuk Site.....	39
Gambar 4.4. Profile Tapak.....	40
Gambar 4.5. Analisis Lingkungan Sekitar (Neighborhood).....	40
Gambar 4.6. Analisis Arah Matahari (Sun Path).....	42
Gambar 4.7. Analisis Angin (Wind Direction).....	43
Gambar 4.8. Analisis Sirkulasi (Circulation).....	44
Gambar 4.9. Analisis Kebisingan (Noise).....	45
Gambar 4.10 Analisis Vegetasi.....	46
Gambar 4.11 Analisis Sintesis Site.....	47
Gambar 5. 1 Penemuan Bentuk Massa Bangunan.....	55
Gambar 5. 2 Penataan Landscape Bangunan.....	57
Gambar 5.3 : Transformasi Desain 1.....	58
Gambar 5.4 : Transformasi Desain 2.....	58
Gambar 5.5 : Transformasi Desain 3.....	58
Gambar 5.6 : Transformasi Desain 4.....	59
Gambar 5.7 : Transformasi Desain 5.....	59
Gambar 5.8 : Transformasi Desain 6.....	60
Gambar 5.9 : Aksonometri Struktur.....	61
Gambar 5.10 : Jaringan Air Bersih.....	62
Gambar 5.11 : Jaringan Air Kotor dan Kotoran.....	62
Gambar 5.12 : Jaringan Drainase.....	63
Gambar 5.13 : Jaringan Pemadam Kebakaran.....	64
Gambar 5.14 : Jaringan Sampah.....	65
Gambar 6.1 : Situasi.....	65

Gambar 6.2 : Siteplan.....	66
Gambar 6.3 : Denah Basement.....	66
Gambar 6.4 : Denah Lantai 1.....	67
Gambar 6.5 : Denah Lantai 2.....	67
Gambar 6.6 : Denah Lantai 3.....	68
Gambar 6.7 : Denah Rooftop.....	68
Gambar 6.8 : Tampak Utara.....	69
Gambar 6.9 : Tampak Selatan.....	69
Gambar 6.10 : Tampak Timur.....	69
Gambar 6.11 : Tampak Barat.....	69
Gambar 6.12 : Potongan A-A.....	69
Gambar 6.13 : Potongan B-B.....	70
Gambar 6.14 : Potongan C-C.....	70
Gambar 6.15 : Detail atap.....	70
Gambar 6.16 : Detail Lobby 1.....	71
Gambar 6.17 : Detail Lobby 2.....	71
Gambar 6.18 : Detail Lobby 3.....	72
Gambar 6.19 : Detail Lobby 4.....	72
Gambar 6.20 : Perspektif Bird Eye.....	73
Gambar 6.21 : Perspektif Eksterior 1.....	73
Gambar 6.22 : Perspektif Eksterior 2.....	74
Gambar 6.23 : Perspektif Eksterior 3.....	74
Gambar 6.24 : Perspektif Eksterior 4.....	75
Gambar 6.25 : Perspektif Eksterior 5.....	75
Gambar 6.26 : Perspektif Eksterior 6.....	76
Gambar 6.27 : Perspektif Eksterior 7.....	76
Gambar 6.28 : Perspektif Eksterior 8.....	77
Gambar 6.29 : Perspektif Interior 1.....	77
Gambar 6.30 : Perspektif Interior 1.....	78
Gambar 6.31 : Perspektif Interior 1.....	78
Gambar 6.32 : Perspektif Interior 1.....	79
Gambar 6.33 : Ilustrasi Sidewalk.....	80
Gambar 6.34 : Ilustrasi Rest Area.....	81
Gambar 6.35 : Ilustrasi Rekreatif Area.....	82
Gambar 6.36 : Ilustrasi Pedagang Basah.....	83
Gambar 6.37 : Ilustrasi Pedagang Kering.....	84

DAFTAR TABEL

Table 4. 1 Analisis Pelaku dan Aktivitas (Area Komersial).....	46
Table 4. 2 Analisis Pelaku dan Aktivitas (Area Kantor).....	47
Table 4. 3 Analisis Pelaku dan Aktivitas (Lapak Dagangan).....	48
Table 4. 4 Analisis Pelaku dan Aktivitas (Area Komunal).....	49
Table 4. 5 Analisis Pelaku dan Aktivitas (Area Fasilitas).....	49
Table 4. 6 Analisis kebutuhan ruang.....	50
Table 4. 7 Analisis Besaran Ruang (Komersial).....	51
Table 4. 8 Analisis Besaran Ruang (Perkantoran).....	52
Table 4. 9 Analisis Besaran Ruang (Area Fasilitas).....	53
Table 4. 10 Analisis Besaran Ruang (Area Komunal).....	53

