

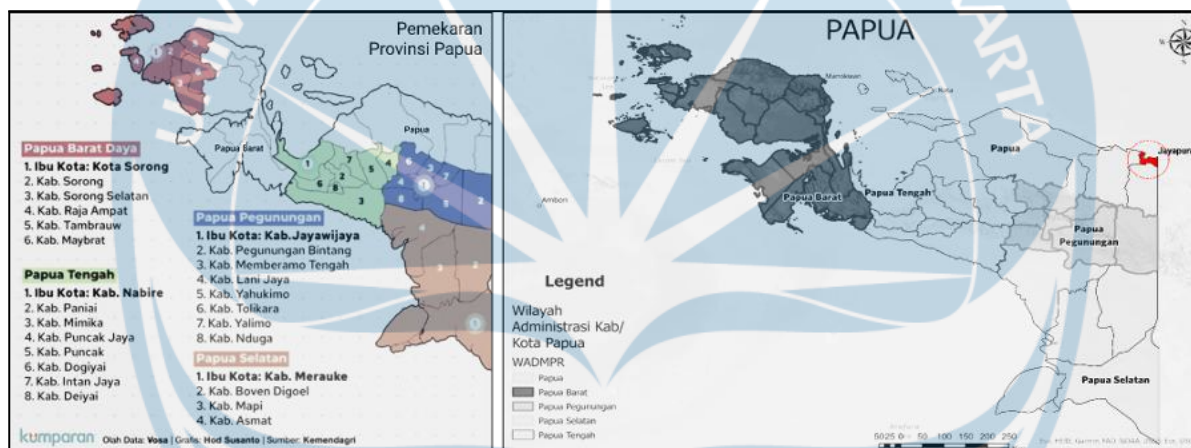
BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

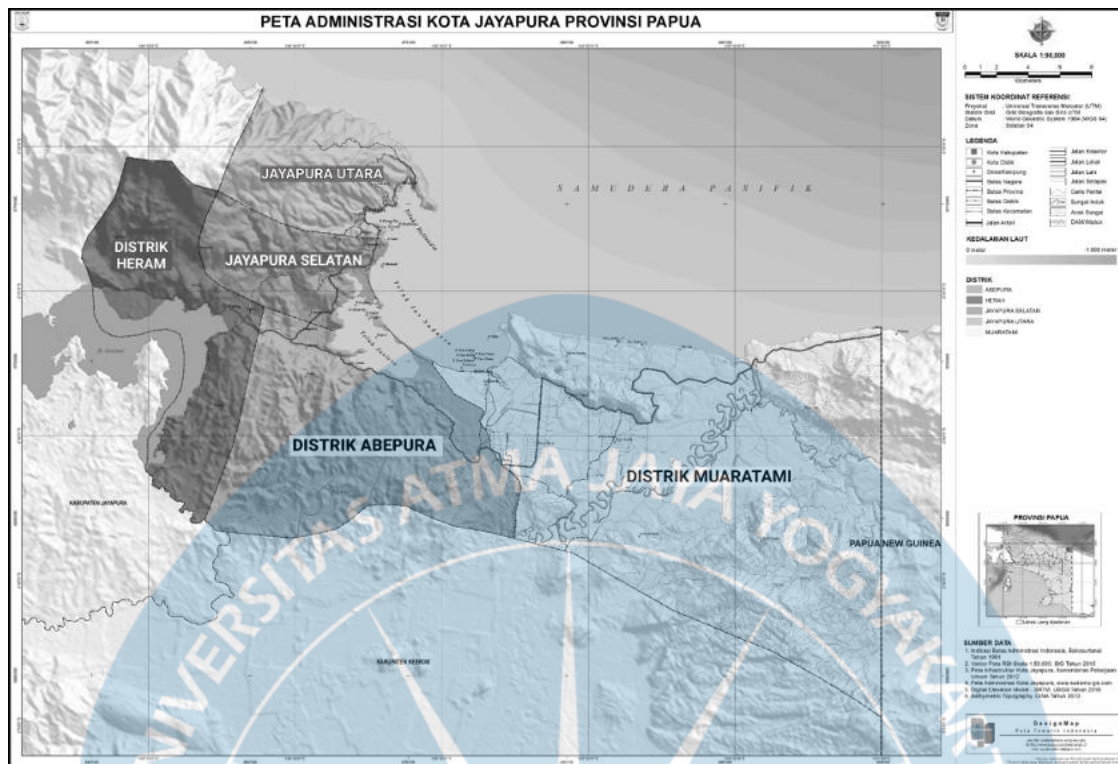
1.1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Provinsi Papua dikenal dengan kekayaan alam dan budaya yang melimpah. Namun, dalam perkembangannya, Papua menghadapi berbagai tantangan, terutama dalam aspek pembangunan ekonomi, infrastruktur, dan kesejahteraan masyarakat. Untuk mengatasinya, pemerintah melakukan pemekaran wilayah guna mempercepat pembangunan dan pemerataan kesejahteraan.



Gambar 1.1. Peta Pembagian Wilayah Administratif Provinsi di Papua Setelah Pemekaran
(Sumber: Kumparan.com, diakses 8 Maret 2025)

Pada tahun 2022–2023, wilayah Provinsi Papua mengalami pemekaran yang menghasilkan beberapa provinsi baru (Gambar 1.1). Provinsi Papua kini terdiri dari delapan kabupaten dan satu kota, dengan ibu kota berada di Kota Jayapura. Kota Jayapura memiliki luas wilayah yang relatif kecil dibandingkan kabupaten lainnya dan terbagi menjadi lima distrik, yaitu Jayapura Utara, Jayapura Selatan, Abepura, Muara Tami, dan Heram.

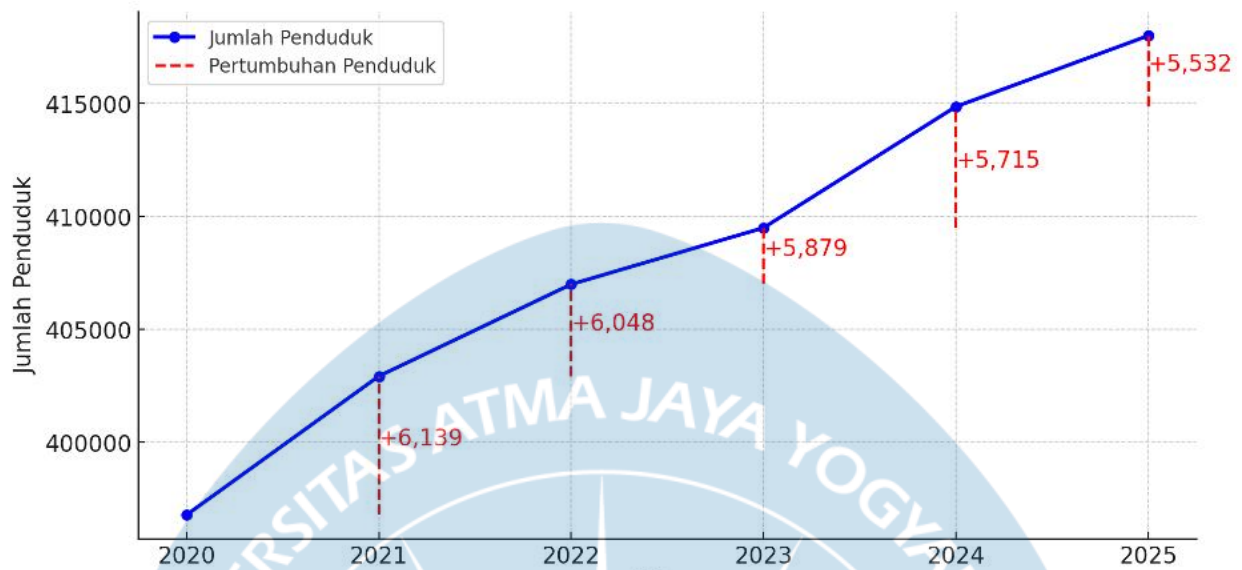


Gambar 1.2. Peta Administrasi Kota Jayapura
(Sumber: Peta Tematik Indonesia, diakses 8 Maret 2025)

Meskipun wilayahnya termasuk kecil, Kota Jayapura merupakan pusat pemerintahan, perdagangan, dan jasa yang terdampak langsung akibat pemekaran. Sebelum pemekaran, sekitar 66% Pendapatan Asli Daerah (PAD) berasal dari PT Freeport. Setelah pemekaran, PAD mengalami penurunan signifikan sehingga pemerintah daerah harus mendorong sumber ekonomi baru dari sektor perdagangan, jasa, dan pariwisata.

Pada tahun 2020 hingga 2025 Pertumbuhan penduduk di Kota Jayapura diperkirakan meningkat sebesar 2,71%, dengan total populasi mencapai 426.109 jiwa. Lonjakan penduduk ini meningkatkan aktivitas ekonomi dan meningkatkan kebutuhan akan fasilitas perdagangan dan ruang publik yang lebih memadai, namun juga memberikan tekanan terhadap kapasitas infrastruktur kota.

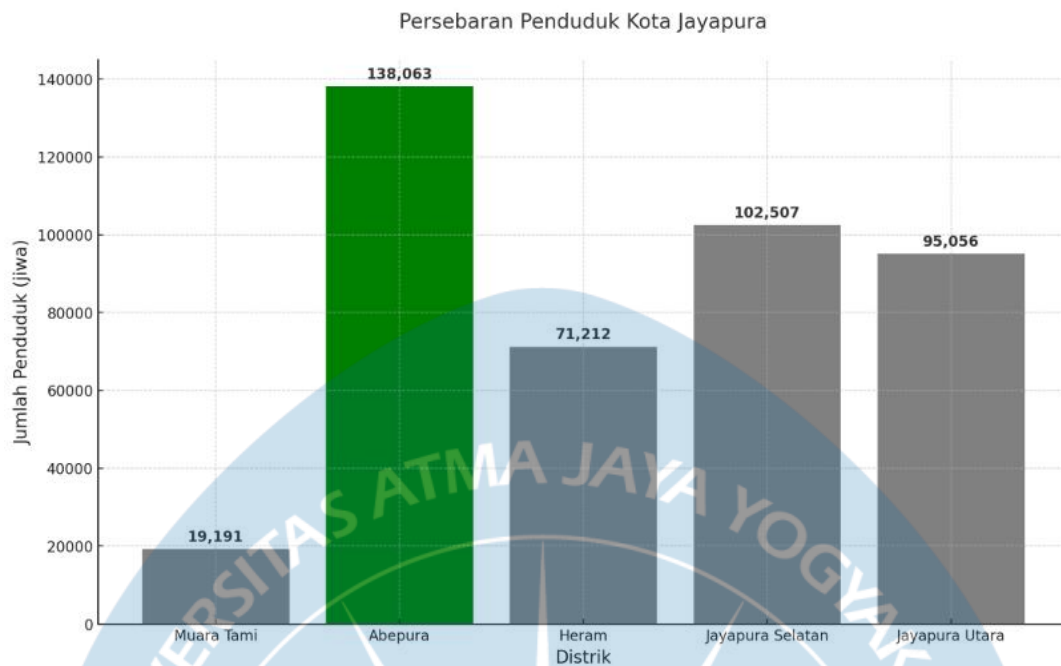
Peningkatan Jumlah Penduduk Kota Jayapura dari Tahun 2020 - 2025



Gambar 1.3. Grafik Peningkatan jumlah penduduk kota Jayapura 2020-2025

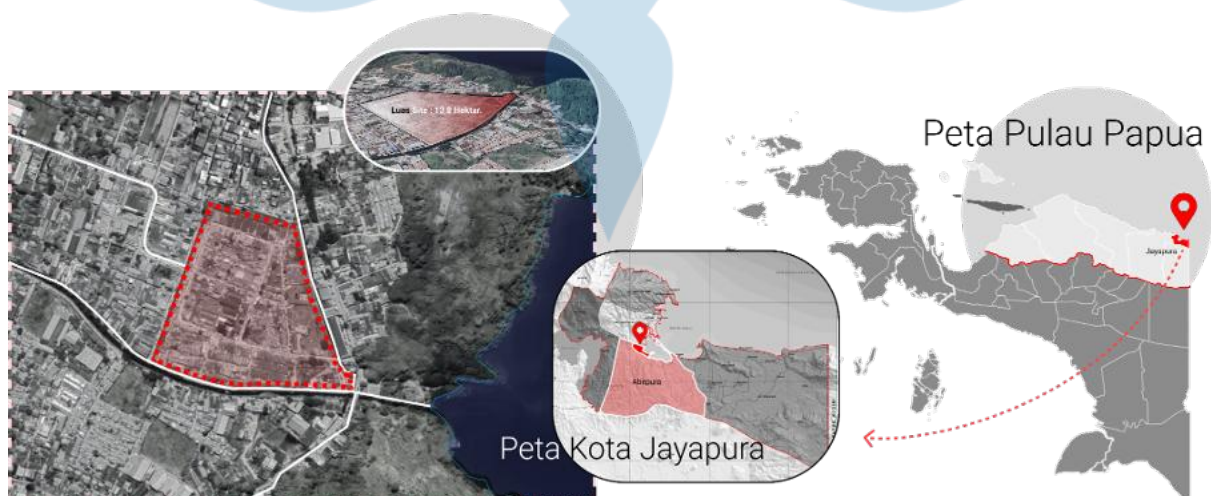
(Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Jayapura, diakses 8 Maret 2025)

Dengan meningkatnya kepadatan penduduk, kebutuhan akan sarana perdagangan yang tertata, ruang sosial, dan aktivitas ekonomi yang terintegrasi semakin tinggi. Dibutuhkan pengembangan bangunan multifungsi yang mampu memfasilitasi kegiatan perdagangan tradisional dan modern, interaksi sosial masyarakat, serta menghadirkan ruang publik yang nyaman dan aman bagi warga.



Gambar 1.4. Grafik persebaran penduduk kota Jayapura 2023-2025
(Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Jayapura, diakses 8 Maret 2025)

Distrik Abepura merupakan kawasan dengan populasi tertinggi, mencakup 42,91% dari total penduduk Kota Jayapura. Kawasan ini menjadi pusat aktivitas ekonomi dan perdagangan. Salah satu titik vital di Abepura adalah Pasar Induk Youtefa, yang berfungsi sebagai pusat distribusi kebutuhan pokok masyarakat serta sumber penghidupan utama bagi banyak pedagang lokal, termasuk Mama-mama Papua.



Gambar 1.5. Lokasi Tapak Terpilih
(Sumber : Google Earth, diakses 8 Maret 2025)

Pasar Induk Youtefa terletak di Kelurahan Wai Mhorock, dekat dengan berbagai fasilitas pendidikan, kesehatan, dan permukiman. Kawasan ini strategis sebagai pusat kegiatan ekonomi dan sosial. Namun, seiring berjalannya waktu, daya tarik dan fungsi pasar menurun akibat kondisi fisik bangunan yang memprihatinkan, pengelolaan ruang yang semrawut, serta minimnya fasilitas pendukung seperti drainase dan area parkir.



Gambar 1.6. Penampilan Bangunan Pasar Induk Youtefa
(Sumber : Google Earth, diakses 8 Maret 2025)

Selain itu, banjir menjadi masalah utama di kawasan pasar. Drainase yang tidak berfungsi optimal menyebabkan air menggenang saat hujan deras, merusak fasilitas pasar dan menurunkan kenyamanan pengunjung. Kondisi lingkungan yang kumuh, bau sampah yang menumpuk, dan kesemrawutan sirkulasi memperburuk citra pasar tradisional ini.



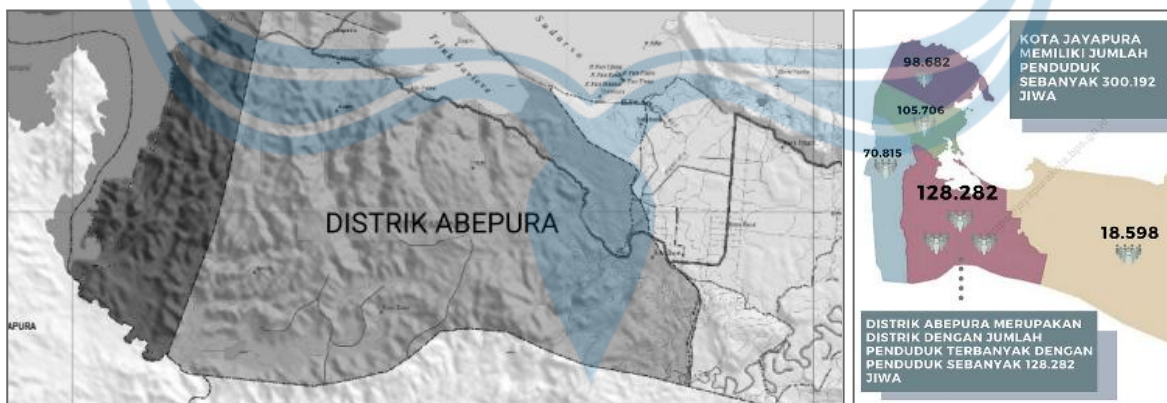
Gambar 1.7. Kondisi Lingkungan Pasar Induk Youtefa saat Banjir
(Sumber : Google Maps, diakses 8 Maret 2025)

Akibat kondisi tersebut, aktivitas perdagangan menurun, pendapatan pedagang berkurang, dan kawasan sekitar kehilangan daya hidupnya. Di sisi lain, pemerintah melihat potensi pasar sebagai sumber PAD penting yang harus direvitalisasi melalui pendekatan baru yang tidak hanya fungsional, tetapi juga berkelanjutan dan sesuai konteks lokal.



Gambar 1.8. Kondisi Sebelum dan Setelah Banjir Pasar Youtefa
(Sumber : Google Maps, diakses 8 Maret 2025)

Hasil penelitian Laimeheriwa, H. G., dkk. (2021) menunjukkan bahwa kawasan Jalan Baru, Kelurahan Wai Mhorock, memiliki tingkat kepadatan yang tinggi serta potensi untuk dikembangkan sebagai ruang publik hijau. Di sisi lain, Arunglangi dan Ramandei (2022) menegaskan bahwa proses penataan dan relokasi kawasan Pasar Youtefa perlu mempertimbangkan persepsi serta kenyamanan masyarakat lokal agar tidak menimbulkan resistensi sosial. Berdasarkan kedua temuan tersebut, transformasi kawasan Pasar Induk Youtefa diarahkan menjadi pusat aktivitas yang mengintegrasikan fungsi ekonomi dengan ruang hijau publik, sehingga tidak hanya meningkatkan kualitas lingkungan perkotaan, tetapi juga tetap mengakomodasi kebutuhan dan penerimaan masyarakat terhadap perubahan kawasan.

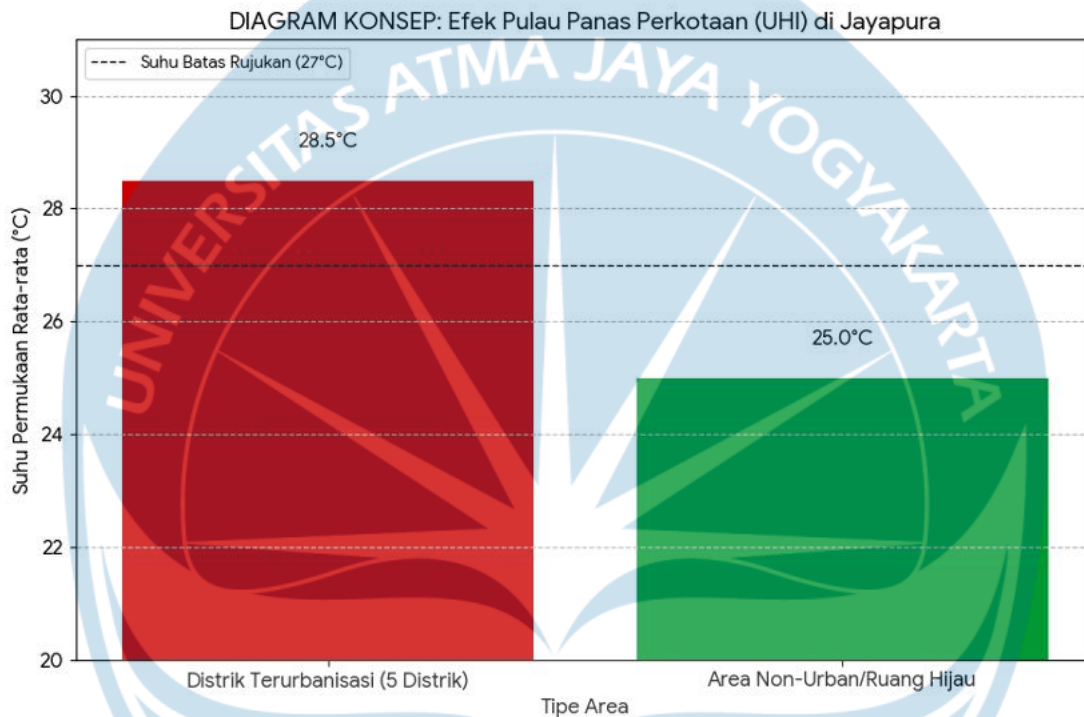


Gambar 1.9. Jumlah Penduduk Distrik Abepura
(Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Jayapura, diakses 8 Maret 2025)

Dalam konteks ini, perancangan Plaza Youtefa *Mixed-Use Building* hadir sebagai upaya untuk mengoptimalkan potensi lahan melalui rancangan bangunan multifungsi vertikal yang terintegrasi. Proyek ini tidak hanya menjawab kebutuhan

ekonomi, tetapi juga menghadirkan ruang interaksi sosial yang inklusif, aman, dan adaptif terhadap iklim tropis lembab.

Kota Jayapura memiliki iklim tropis lembab dengan suhu rata-rata 28,5°C–32°C dan tingkat kelembapan tinggi. Kondisi ini menuntut desain bangunan yang responsif terhadap iklim, dengan ventilasi alami, pencahayaan alami, dan vegetasi yang cukup untuk mengurangi efek panas perkotaan.



Gambar 1.10. Grafik Efek Pulau Panas Perkotaan Kota Jayapura
(Sumber : id.weatherspark.com, diakses 30 September 2025)

Fenomena *Urban Heat Island (UHI)* yang semakin meningkat memperkuat urgensi penggunaan pendekatan *Arsitektur Kontekstual* dalam perancangan. Pendekatan ini tidak hanya menekankan keselarasan dengan kondisi iklim, tetapi juga menghormati konteks sosial dan budaya masyarakat Papua. Dengan demikian, desain *Plaza Youtefa Mixed-Use Building* diharapkan mampu menjadi contoh penerapan arsitektur yang berakar pada lokalitas namun berorientasi pada keberlanjutan, sekaligus menghidupkan kembali kawasan ekonomi Abepura sebagai jantung aktivitas kota Jayapura.

1.1.2. Latar Belakang Permasalahan

Perancangan Plaza *Youtefa Mixed-Use Building* didasari oleh kebutuhan untuk menciptakan kawasan perkotaan yang mampu menampung berbagai aktivitas masyarakat dalam satu sistem ruang yang terpadu. Kawasan Pasar Induk Youtefa di Distrik Abepura memiliki potensi strategis sebagai simpul ekonomi sekaligus pusat sosial masyarakat, namun kondisi eksistingnya saat ini belum mampu menjawab tantangan perkembangan kota. Permasalahan banjir, ketidakteraturan tata ruang, serta minimnya fasilitas pendukung menjadi faktor utama yang menurunkan kualitas kawasan tersebut.

Melihat kondisi tersebut, dibutuhkan perancangan bangunan multifungsi (mixed-use building) yang tidak hanya sekadar mengakomodasi fungsi pasar, tetapi juga mengintegrasikan kegiatan ekonomi, sosial, dan rekreasi. Rancangan ini diarahkan menjadi pusat aktivitas baru yang representatif, efisien, dan berkelanjutan dengan tetap menjaga nilai-nilai lokal dan kondisi lingkungan sekitarnya.

Dalam konteks ini, Plaza *Youtefa Mixed-Use Building* dirancang dengan pendekatan Arsitektur Kontekstual, yaitu pendekatan yang berupaya menyesuaikan desain terhadap konteks fisik, sosial, budaya, dan ekologis kawasan. Pendekatan ini diwujudkan melalui:

- Orientasi dan bentuk massa bangunan yang menyesuaikan arah matahari serta aliran air di tapak,
- Penggunaan material lokal yang tahan terhadap iklim lembab tropis,
- Serta penyediaan ruang publik terbuka yang menggambarkan interaksi sosial khas masyarakat Papua.

Salah satu elemen penting dalam perancangan ini adalah elemen air, yang diwujudkan melalui kolam retensi sebagai elemen pendamping bangunan utama. Kolam ini dirancang bukan hanya sebagai solusi teknis pengendalian banjir, tetapi juga sebagai ruang rekreasi air yang dapat dinikmati oleh masyarakat. Elemen air berperan sebagai sistem pengendali limpasan hujan sekaligus menciptakan efek evaporasi alami yang membantu menurunkan suhu iklim mikro sekitar bangunan, menjadikannya lebih sejuk dan nyaman.

Konsep Plaza Youtefa *Mixed-Use Building* mengintegrasikan berbagai fungsi utama, yaitu:

1. Area Lapak — menyediakan ruang perdagangan yang tertata dan higienis dengan zonasi yang mengakomodasi interaksi antara pedagang lokal dan pedagang pendatang sebagaimana karakter Pasar Youtefa (Suhartawan dkk., 2017).
2. Area Semi-Mall (Komersial) — menghadirkan area jual beli modern bagi pedagang pendatang dan UMKM, serta memperkuat aktivitas ekonomi lokal.
3. Area Perkantoran — difungsikan bagi perusahaan swasta dan lembaga yang membutuhkan ruang kerja di kawasan strategis Jayapura.
4. Area Komunal dan Fasilitas Olahraga — seperti taman, jogging track, dan ruang publik yang menyatu dengan sistem air sebagai zona rekreatif.
5. Fasilitas Infrastruktur dan Penampungan Air — termasuk kolam retensi, drainase ekologis, dan ruang hijau yang berfungsi menjaga keseimbangan lingkungan.

Bangunan ini diharapkan menjadi contoh penerapan arsitektur tropis kontekstual yang menyeimbangkan fungsi ekonomi, sosial, dan lingkungan. Melalui penggabungan fungsi-fungsi tersebut, Plaza Youtefa *Mixed-Use Building* tidak hanya berperan sebagai pusat perdagangan modern, tetapi juga sebagai simbol revitalisasi kawasan Pasar Induk Youtefa sebuah ruang yang aman, nyaman, dan selaras dengan karakter masyarakat serta alam Papua.

1.2. Rumusan Masalah

Bagaimana wujud perancangan “Plaza Youtefa” *Mixed-use Building* yang mengintegrasikan fungsi perdagangan, perkantoran, dan ruang rekreasi publik melalui pendekatan arsitektur kontekstual dengan elemen air sebagai pembentuk karakter kawasan di Kota Jayapura?

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Tujuan perancangan “Plaza Youtefa” *Mixed-use Building* ini adalah untuk mewujudkan bangunan multifungsi yang mampu mengintegrasikan fungsi perdagangan, perkantoran, dan ruang publik rekreatif dalam sistem ruang yang harmonis. Perancangan ini diarahkan untuk menciptakan lingkungan yang aman, nyaman, dan berkelanjutan melalui penerapan pendekatan Arsitektur Kontekstual yang responsif terhadap kondisi sosial, budaya, dan iklim tropis Kota Jayapura, dengan pemanfaatan elemen air sebagai kenyamanan termal, identitas visual, dan penyeimbang lingkungan.

1.3.2. Sasaran

Sasaran dari perancangan Plaza Youtefa *Mixed-use Building* ini adalah menciptakan sebuah kompleks bangunan yang tidak hanya memenuhi kebutuhan fungsional masyarakat Abepura terhadap fungsi perdagangan, perkantoran, tetapi juga mampu menghadirkan ruang publik yang inklusif dan rekreatif. Desain diarahkan untuk:

1. Menghasilkan keterpaduan zona komersial, publik, dan perkantoran dengan sirkulasi efisien.
2. Menghadirkan kualitas ruang yang nyaman dan adaptif terhadap iklim tropis lembab Kota Jayapura melalui strategi desain pasif dan pengolahan elemen air.
3. Menonjolkan nilai budaya lokal Papua melalui bentuk, material, dan pola ruang yang kontekstual dengan karakter masyarakat setempat.
4. Menjadikan elemen air sebagai unsur estetis sekaligus ekologis yang berfungsi untuk meningkatkan kenyamanan termal, memperkuat identitas kawasan, dan menjadi penghubung visual antar ruang.
5. Mendukung terciptanya kawasan perdagangan modern yang berdaya saing dan berkontribusi terhadap peningkatan ekonomi lokal.

1.4. Lingkup Studi

1.4.1. Materi Studi

1.4.1.1. Lingkup Spasial

Lingkup spasial mengacu pada aspek lokasi, yang pembagiannya didasarkan pada faktor geografis. Dalam perencanaan dan perancangan ini, lingkup spasial berada di Distrik Abepura, Kota Jayapura.

1.4.1.1. Lingkup Substansial

Lingkup substansial berfokus pada batasan pekerjaan yang akan dilakukan. Dalam perancangan Plaza Youtefa *Mixed-use Building* di Distrik Abepura, lingkup ini akan menitikberatkan pada penerapan metode pendekatan desain arsitektur Kontekstual.

1.4.2. Pendekatan Studi

Studi ini akan diselesaikan dengan menerapkan pendekatan desain arsitektur hijau melalui elemen penataan ruang dan pengaturan massa bangunan, sehingga lingkungan di Distrik Abepura menjadi lebih tertata dan tidak terkesan kumuh.

1.5. Sistematika Pembahasan

BAB I. PENDAHULUAN

Bab I memaparkan latar belakang topik PTAA yang sudah dipilih dengan menuliskan latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan, sasaran, lingkup studi, tata langkah atau alur berfikir serta sistematika pembahasan yang menjadi dasar perancangan objek studi yang dipilih.

BAB II. KAJIAN TEORI

Bab II ini memaparkan tinjauan pustaka, tinjauan teori dan penekanan desain yang digunakan yang sebagai acuan dalam proses pembahasan pada perencanaan dan perancangan *Mixed-use Building* di Distrik Abepura.

BAB III. METODOLOGI

Bab III memaparkan metode yang akan digunakan dalam melakukan proses analisis dan pembahasan. Berisi metode penelusuran data yang valid dan bertanggung jawab.

BAB IV. KASUS STUDI/OBJEK

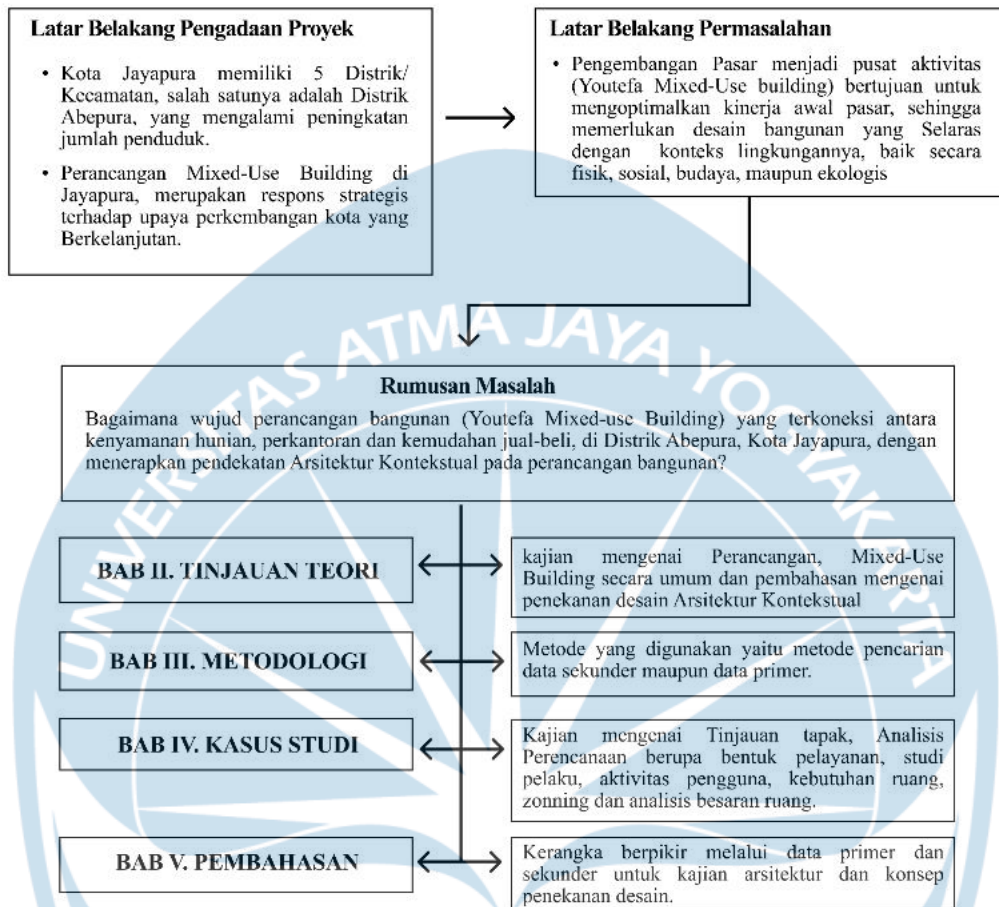
Bab IV berisi gambaran objek proyek usulan yang dapat dijelaskan termasuk kriteria pemilihan dan justifikasi objek studi. Identifikasi kebutuhan fungsional pengguna, teknologi serta standar kriteria yang digunakan sehingga dapat menjadi bagian pembahasan untuk menentukan konsep dasar.

BAB V. PEMBAHASAN

Bab V berisi penjelasan sistematika penulisan, alur pikir dan kerangka teoritis sebagai bahan untuk melakukan kajian atau perancangan. Kerangka pikir – data primer untuk riset kajian arsitektur dan sintesis/konsep penekan studi untuk perancangan arsitektur.

1.6. Tata Langkah

BAB I PENDAHULUAN



Gambar 1.11. Tata Langkah

Sumber : Analisis Penulis 2026