

BAB II

KAJIAN TEORI

2.1. Tinjauan Umum *Mixed-use Building*

2.1.1. Definisi *Mixed-use Building*

Mixed-use building merupakan konsep pengembangan bangunan yang mengintegrasikan beberapa fungsi berbeda dalam satu kawasan atau satu massa bangunan. Fungsi-fungsi tersebut umumnya meliputi perkantoran, komersial, rekreasi, dan fasilitas publik, yang saling mendukung dan membentuk suatu ekosistem aktivitas perkotaan. Tujuan utama dari konsep ini adalah menciptakan efisiensi ruang dan waktu, serta mendorong terciptanya kehidupan urban yang berkelanjutan dan dinamis.

Dalam konteks perancangan kota modern, mixed-use building menjadi respons terhadap keterbatasan lahan dan meningkatnya kebutuhan konektivitas antar fungsi. Pendekatan ini memungkinkan masyarakat untuk tinggal, bekerja, dan beraktivitas dalam satu area terintegrasi, sehingga mengurangi ketergantungan terhadap transportasi dan meningkatkan kualitas hidup perkotaan.

2.1.2. Fungsi *Mixed-use Building*

Fungsi utama *mixed-use building* bukan sekadar memadukan beberapa aktivitas dalam satu tempat, tetapi menciptakan sistem kehidupan perkotaan yang lebih efisien, terhubung, dan berorientasi pada manusia. Bangunan multifungsi ini dirancang agar pengguna dapat tinggal, bekerja, berbelanja, serta beristirahat di satu lokasi tanpa harus menempuh jarak yang jauh.

Selain fungsi dasar tersebut, *mixed-use building* juga memiliki nilai strategis dalam konteks ekonomi dan lingkungan. Dari sisi ekonomi, ia mendukung pertumbuhan UMKM, meningkatkan daya tarik investasi, serta memperkuat nilai jual lahan. Dari sisi sosial, bangunan ini menjadi wadah interaksi komunitas yang mendorong kehidupan kota lebih dinamis. Sedangkan secara ekologis, konsep ini

mampu mengurangi jejak karbon dengan menekan mobilitas kendaraan dan mendorong sistem transportasi ramah lingkungan.

Fungsi utama Mixed-use Building antara lain:

1. **Efisiensi Perkotaan (Urban Efficiency)**

Mengurangi jarak tempuh dan waktu perjalanan dengan menggabungkan aktivitas harian (tinggal, bekerja, berbelanja) dalam satu lokasi.

2. **Sustainabilitas Lingkungan**

Menekan emisi karbon akibat pengurangan mobilitas kendaraan pribadi, serta mendorong penggunaan ruang vertikal yang lebih hemat lahan.

3. **Interaksi Sosial dan Ekonomi**

Meningkatkan intensitas pertemuan masyarakat dari berbagai latar belakang sosial, sekaligus menciptakan peluang ekonomi baru melalui aktivitas komersial.

4. **Peningkatan Kualitas Hidup**

Kehadiran area publik, taman, serta ruang rekreasi menjadikan lingkungan lebih sehat, nyaman, dan berdaya guna tinggi.

2.1.3. Jenis-Jenis *Mixed-use Building*

2.1.3.1. Jenis-Jenis *Mixed-use Building*

Jenis *mixed-use building* dibedakan berdasarkan bentuk integrasi antar fungsinya, baik secara vertikal maupun horizontal. Pada kawasan perkotaan yang padat seperti Abepura, model vertikal lebih umum digunakan karena efisien terhadap lahan dan memudahkan manajemen ruang publik di tingkat bawah. Sedangkan untuk area dengan luasan besar dan topografi relatif datar, model horizontal atau *hybrid cluster* dapat diterapkan dengan konsep ruang terbuka yang lebih luas.

Jenis-jenisnya meliputi:

❖ **Vertical Mixed-use (Stacked):**

- Fungsi publik seperti ritel dan komersial ditempatkan di lantai bawah untuk kemudahan akses.
- Lantai menengah digunakan untuk kantor atau co-working space.

- Lantai atas digunakan sebagai hunian, hotel, atau servis apartemen.
Cocok untuk lahan padat dan area dengan nilai komersial tinggi.

❖ **Horizontal Mixed-use (Clustered):**

- Setiap fungsi memiliki massa bangunan tersendiri namun masih dalam satu tapak.
- Dihubungkan oleh plaza, taman, atau koridor terbuka.
Cocok untuk area dengan lahan luas seperti pinggiran kota.

❖ **Podium + Tower Model:**

- Area podium berfungsi sebagai zona publik (pasar, ritel, F&B).
- Menara di atas podium difungsikan untuk kantor dan hunian.
Kombinasi yang sering digunakan di kawasan pusat kota tropis.

❖ **Campus / Low-rise Mixed-use:**

- Menggunakan beberapa bangunan rendah dengan fungsi berbeda dalam satu area.
- Didesain menyatu dengan lanskap dan ruang hijau.
Cocok untuk konteks yang menekankan keberlanjutan dan skala manusia.

2.1.4. Standar Bangunan *Mixed-use Building*

2.1.4.1. Standar Kebutuhan Tapak

Pemilihan tapak untuk bangunan mixed-use yang memadukan fungsi pasar dan kantor harus mempertimbangkan kondisi lingkungan serta kebutuhan operasional kedua fungsi tersebut). Beberapa kriteria dasar yang perlu diperhatikan meliputi:

A. Aksesibilitas

Tapak harus mudah dijangkau oleh pejalan kaki, transportasi umum, kendaraan pribadi, serta memiliki jalur pengiriman barang untuk tenant pasar dan logistik kantor.

B. Lingkungan Sekitar

Pertimbangan mengenai kepadatan kawasan, karakter komersial di sekitar tapak, potensi pasar pengunjung, ruang terbuka, hingga kondisi lalu lintas menjadi faktor penting dalam menentukan kelayakan lokasi.

C. Peraturan dan Zonasi

Fungsi campuran pasar–kantor harus selaras dengan rencana tata ruang, termasuk ketentuan KDB, KLB, ketinggian bangunan, zona perdagangan, serta aturan khusus terkait aktivitas perdagangan basah dan kering.

2.1.4.2. Standar Organisasi Ruang

Bangunan mixed-use pada umumnya dibagi ke dalam beberapa zona berdasarkan intensitas publik dan fungsi operasional. Untuk bangunan pasar dan kantor, zona dapat diklasifikasikan menjadi:

- **Zona Publik – Pasar (Basah dan Kering)**
Area yang diakses langsung oleh pengunjung, mencakup kios, koridor pasar, area transaksi, dan sirkulasi barang.
- **Zona Publik – Kantor**
Lobi kantor, ruang tunggu, ruang rapat publik, serta fasilitas pendukung bagi pengguna kantor.
- **Zona Semi - Publik**
Area bersama seperti ruang komunal, area foodcourt pada pasar, serta area transisi antara fungsi pasar–kantor.
- **Zona Non - Publik – Operasional Pasar**
Gudang, cold storage, area pemilahan barang, dock distribusi, ruang pedagang, serta ruang pengelola pasar.
- **Zona Non - Publik – Operasional Kantor**
Ruang kerja tertutup, ruang staf internal, ruang server, ruang arsip, dan fasilitas servis gedung.

2.1.4.4. Standar Pencahayaan Alami

Pencahayaan alami pada bangunan mixed-use harus dirancang untuk memenuhi kebutuhan dua fungsi berbeda. Pada zona pasar, cahaya alami dapat meningkatkan visibilitas produk dan kenyamanan pengunjung. Namun, pada zona kantor, intensitas cahaya harus dikontrol untuk menghindari silau dan panas berlebih. Desain bukaan, skylight, dan shading harus disesuaikan dengan orientasi matahari.

2.1.4.5. Standar Pencahayaan Buatan

Pencahayaan buatan dipakai untuk memastikan kenyamanan visual pada kedua fungsi.

- **Pasar basah** memerlukan pencahayaan kuat dan merata untuk menjaga mutu produk.
- **Pasar kering** memerlukan fleksibilitas untuk menonjolkan barang dagangan.
- **Kantor** membutuhkan pencahayaan yang mendukung aktivitas kerja, dengan tingkat iluminasi standar 300–500 lux (SNI 6197:2011).

Intensitas cahaya harus dapat diatur dan dilengkapi lampu hemat energi untuk penggunaan jangka panjang.

2.2. Tinjauan Teori Pendekatan Arsitektur Kontekstual

2.2.1. Definisi Arsitektur Kontekstual

Arsitektur Kontekstual adalah pendekatan desain yang menekankan keselarasan antara bangunan dan konteks lingkungannya, baik secara fisik, sosial, budaya, maupun ekologis. Pendekatan ini berupaya agar rancangan tidak berdiri secara terpisah dari lingkungannya, melainkan menjadi bagian yang menyatu dan saling berinteraksi. Tujuan utama Arsitektur Kontekstual adalah menciptakan karya arsitektur yang relevan dengan tempatnya (sense of place), menghargai nilai-nilai lokal, serta mampu beradaptasi terhadap karakter tapak dan masyarakat sekitar.

Dalam konteks Kota Jayapura, pendekatan ini menjadi relevan karena wilayah Abepura memiliki karakter geografis, iklim, dan budaya yang khas Papua, yang

menuntut desain arsitektur untuk tanggap terhadap kondisi topografi berbukit, iklim tropis lembab, serta ekspresi budaya lokal yang kuat. Oleh karena itu, penerapan Arsitektur Kontekstual pada Perancangan *Mixed-use Building* di kawasan ini difokuskan pada:

- Pengolahan bentuk dan orientasi massa bangunan yang mengikuti kondisi tapak dan arah matahari.
- Pemilihan material yang mencerminkan identitas lokal dan beradaptasi dengan iklim setempat.
- Integrasi ruang publik yang merepresentasikan nilai sosial dan interaksi komunitas Papua.
- Penyusunan tata ruang luar yang menyatu dengan lanskap alami di sekitar kawasan.

Dengan demikian, pendekatan Arsitektur Kontekstual pada Perancangan ini tidak hanya menghadirkan bangunan yang fungsional, tetapi juga membangun hubungan harmonis antara manusia, alam, dan budaya di lingkungan Abepura.

2.3. Ciri-ciri Pendekatan Arsitektur Kontekstual

Arsitektur Kontekstual memiliki ciri khas berupa kemampuan desain untuk beradaptasi dengan lingkungan sekitar, baik fisik, sosial, maupun budaya. Pendekatan arsitektur kontekstual menekankan pentingnya hubungan yang harmonis antara bangunan baru dengan lingkungan tempatnya berada.

Secara umum, karakter arsitektur dengan pendekatan kontekstual dapat dijelaskan sebagai berikut:

- **Merespons kondisi tapak dan lingkungannya secara langsung**
Desain mempertimbangkan orientasi matahari, arah angin, kontur, vegetasi, serta pola sirkulasi kawasan. Elemen-elemen tersebut menjadi dasar pembentukan massa, bukaan, dan organisasi ruang.
- **Mengambil inspirasi dari karakter lokal (local character)**
Ciri visual, pola ruang, dan kebiasaan masyarakat setempat diadaptasi menjadi bagian dari strategi desain. Pendekatan ini tidak meniru secara literal, tetapi menerjemahkan nilai lokal ke dalam solusi yang relevan.

- **Menciptakan hubungan timbal balik antara bangunan dan ruang luar**
Kontekstualitas diwujudkan melalui kesinambungan antara ruang dalam dan ruang luar, seperti transisi, teras, koridor terbuka, atau ruang komunal yang terintegrasi dengan lingkungan sekitar.
- **Menjaga keselarasan skala, proporsi, dan bentuk dengan kawasan**
Bangunan dirancang agar selaras dengan ketinggian, ritme fasad, dan komposisi massa di sekitarnya. Harmoni visual menjadi perhatian utama tanpa menghambat ekspresi arsitektural.
- **Peka terhadap nilai sejarah dan memori kolektif**
Elemen lama dapat dipertahankan atau diinterpretasi ulang untuk menjaga kesinambungan identitas tempat. Pendekatan ini menekankan pentingnya sense of place bagi masyarakat.
- **Adaptif terhadap faktor sosial dan budaya**
Setiap keputusan desain mempertimbangkan cara masyarakat menggunakan ruang, pola kegiatan, serta kebutuhan publik—sehingga rancangan benar-benar berakar pada realitas kehidupan setempat.
- **Menghasilkan ruang yang inklusif dan bermakna**
Kontekstualitas tidak hanya tercermin pada bentuk fisik, tetapi juga pada pengalaman ruang. Hubungan cahaya, material, bayangan, dan tekstur dipilih untuk memperkuat atmosfer yang sesuai dengan lokasi.
- **Terbuka terhadap perkembangan masa kini tanpa menghilangkan identitas tempat**
Pendekatan kontekstual memungkinkan inovasi, namun tetap menjaga relevansi dengan kondisi eksisting. Integrasi teknologi baru, material modern, atau fungsi kontemporer tetap diupayakan agar selaras dengan lingkungan.

2.4. Tinjauan Teori Area Rekreasi

Ruang rekreasi dalam kawasan *mixed-use building* memiliki peran penting sebagai area pemulihan keseimbangan antara aktivitas kerja dan kehidupan sosial. Kehadiran area ini mampu menurunkan tingkat stres, memperkuat relasi sosial, dan menambah daya tarik kawasan secara visual maupun psikologis.

Beberapa peran penting elemen air dalam arsitektur antara lain:

- **Sebagai elemen penyejuk alami (climate moderator)** melalui proses evaporasi yang membantu menurunkan suhu lingkungan.
- **Sebagai elemen estetis dan psikologis**, yang memberikan efek menenangkan, reflektif, dan meningkatkan kenyamanan visual.
- **Sebagai penghubung ruang (spatial connector)** antara area publik, komersial, dan rekreasi.
- **Sebagai simbol budaya dan kehidupan**, khususnya dalam konteks lokal Papua, di mana air dipandang sebagai sumber kehidupan dan keseimbangan alam.

2.4. Tinjauan Teori Pendekatan Elemen Alam dalam Arsitektur Kontekstual

Arsitektur Kontekstual merupakan pendekatan desain yang berfokus pada konteks sekitar site dan keberlanjutan lingkungan melalui pemanfaatan potensi alam. Pendekatan ini menekankan hubungan sinergis antara bangunan dan elemen alam seperti cahaya matahari, angin, vegetasi, dan air.

Prinsip dasar arsitektur yang merespon site meliputi:

1. **Orientasi Bangunan** – Mengoptimalkan arah bangunan terhadap matahari dan angin untuk sirkulasi udara alami serta pencahayaan yang efisien.
2. **Ventilasi Silang** – Menyediakan bukaan yang memungkinkan aliran udara lancar sehingga ruang tetap sejuk tanpa bergantung penuh pada pendingin buatan.
3. **Pelindung Panas dan Hujan** – Menggunakan kanopi, balkon, atau atap lebar untuk melindungi dari sinar matahari langsung dan curah hujan tinggi.
4. **Vegetasi sebagai Peredam Panas** – Menyediakan pohon atau tanaman merambat untuk menurunkan suhu lingkungan dan meningkatkan kualitas udara.
5. **Elemen Air sebagai Pengatur Mikroklimat** – Memanfaatkan air sebagai pendingin alami sekaligus elemen estetis yang memperkaya pengalaman ruang.

2.5. Tinjauan Preseden

Dalam upaya merancang strategi revitalisasi pasar tradisional ke arah yang lebih modern dan berkelanjutan, penting untuk memahami pendekatan yang telah dilakukan di berbagai daerah. Studi preseden ini menyajikan beberapa contoh revitalisasi pasar yang berhasil, baik dari sisi arsitektur, pengelolaan, maupun pelibatan masyarakat.

❖ Preseden 1 — Pasar Ateh, Bukittinggi



Gambar 2.1 Gambar Pasar Ateh, Bukittinggi
(Sumber : Google Maps, diakses 22 Oktober 2025)

- **Lokasi & masalah awal:** pasar tradisional perlu direvitalisasi setelah kejadian kebakaran dan infrastruktur usang.
- **Pendekatan:** menggabungkan bentuk lokal (atap gonjong) dengan program modern (lantai pasar, retail, rooftop plaza).
- **Solusi:** zoning fungsi jelas (tradisional vs modern retail), ventilasi alami kuat, dan ruang publik di atap.

❖ Preseden 2 — Central Park Mixed-use Complex, Jakarta

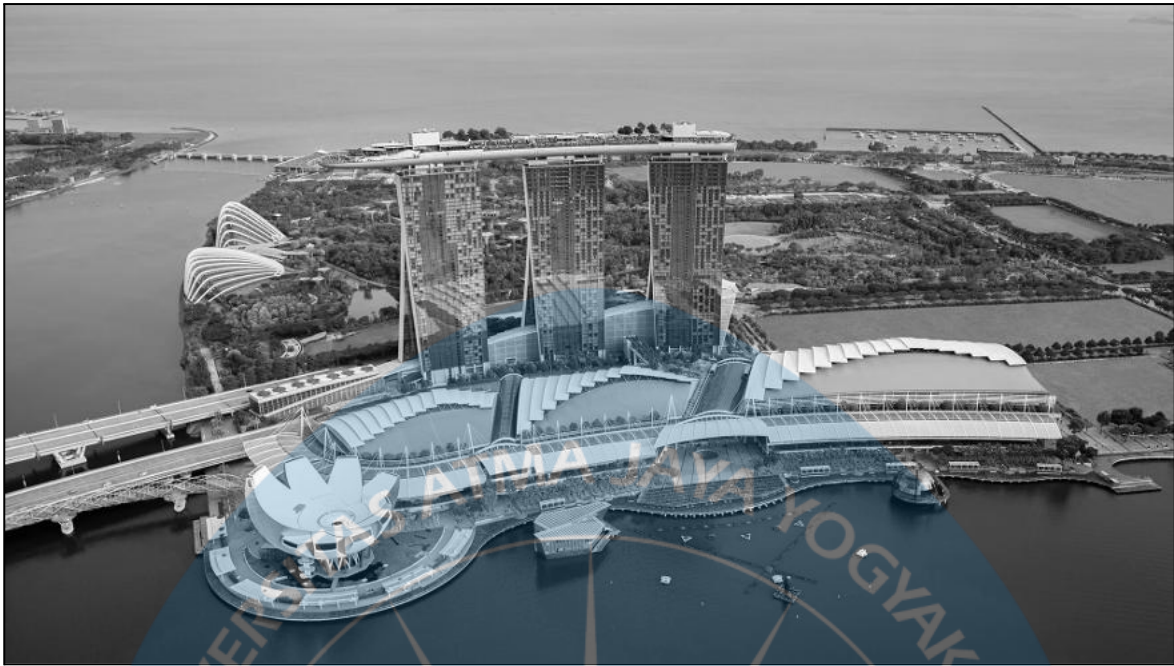


Gambar 2.2 Gambar Central Park Mixed-use Complex, Jakarta

(Sumber : Google Maps, diakses 22 Oktober 2025)

- **Masalah:** kebutuhan intensifikasi lahan di area urban padat.
- **Pendekatan:** podium retail besar dengan taman publik terintegrasi (skypark/tribeca).
- **Solusi:** podium sebagai poros publik, pedestrian spine yang terhubung ke taman.

❖ Preseden 3 — Marina Bay Sands, Singapura



Gambar 2.3 Gambar Marina Bay Sands, Singapura
(Sumber : Google Maps, diakses 22 Oktober 2025)

- **Masalah & pendekatan:** membentuk landmark waterfront dan destinasi terpadu.
- **Solusi:** integrasi visual dan fungsi air (kolam renang, tepi laut) sebagai identitas.