

Penerapan Konsep *Placemaking* Pada Bangunan Mixed-Use Di Kawasan Universitas Tadulako

Nadiyah Ramadhani¹⁾, Julindiani Iskandar^{2)*}, Sri Tundono³⁾

^{1,2,3)}Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan,
Universitas Trisakti

Corresponding Author: yulindiani@trisakti.ac.id

Diterima: 21 juli 2026

Revisi: 28 Juli 2026

Disetujui: 28 juli 2026

Terbit: Agustus 2026

ABSTRAK

Kota Palu merupakan pusat administrasi, pendidikan, dan ekonomi Provinsi Sulawesi Tengah, yang terus mengalami perkembangan perkotaan. Kampus Universitas Tadulako memiliki potensi besar sebagai pusat pendidikan, bisnis, dan kegiatan sosial, namun kondisi kawasan saat ini masih menunjukkan keterbatasan ruang publik yang dapat mengakomodasi interaksi antara komunitas akademik dan masyarakat. Pengembangan bangunan multifungsi merupakan salah satu strategi untuk mengoptimalkan penggunaan lahan dengan menggabungkan beberapa fungsi, seperti pusat perbelanjaan, hotel, dan ruang publik pada kawasan yang sama. Tujuan dari studi ini yaitu menjelaskan penggunaan konsep *placemaking* dalam desain multifungsi di Kota Palu, khususnya dalam menciptakan ruang yang mudah diakses, nyaman, dan fungsional yang berkaitan dengan identitas lokal. Metode yang digunakan adalah analisis deskriptif dengan tinjauan pustaka, penelitian lapangan, dan studi perbandingan. Hasil diskusi menunjukkan bahwa penggunaan *placemaking* dapat terjadi melalui integrasi pusat perbelanjaan, hotel, dan ruang publik, dengan menyediakan ruang publik sebagai pusat hiburan, mendesain lingkungan yang ramah pejalan kaki, memperkuat kegiatan sosial dan komunitas, serta membentuk rasa tempat melalui karakter lokal Kota Palu.

Kata Kunci: *Placemaking, Bangunan mixed-use, Ruang publik, Kawasan Kampus, Identitas lokal*

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.

Kota Palu dikenal sebagai pusat pemerintahan, pendidikan, dan ekonomi di Provinsi Sulawesi Tengah yang sedang mengalami pertumbuhan pesat. Kawasan Universitas Tadulako merupakan bagian dari pusat aktivitas yang berpotensi besar dalam sebuah pengembangan ruang perkotaan yang terintegrasi. Kondisi eksisting menyebabkan kurangnya ruang yang mampu mengakomodir interaksi antar civitas akademika dengan masyarakat umum secara optimal.

Bangunan mixed use muncul dikarenakan keterbatasan lahan di kawasan perkotaan yang akan menjadi sebuah solusi dalam mengintegrasikan beberapa fungsi dalam satu kawasan. Pendekatan utama dalam perancangan bangunan mixed use di Kota Palu yaitu *placemaking*. *Placemaking* menekankan pentingnya pembentukan ruang yang tidak hanya dimanfaatkan secara fisik, namun juga berperan dalam kehidupan sosial, budaya dan emosional bagi penggunanya. Dengan penggunaan konsep *Placemaking*, perancangan bangunan mixed use di Kawasan Universitas Tadulako yang berlokasi Jl.

Soekarno Hatta No.KM. 9, Tondo, Kec. Mantikulore, Kota Palu. diharapkan dapat menjadi ruang yang adaptif, nyaman, dan mudah diakses serta dapat merepresentasikan identitas lokal Kota Palu.

1.2 Tujuan Penelitian,

Tujuan dari penelitian ini yaitu mengkaji implementasi konsep *placemaking* pada bangunan *mixed-use* di kawasan Universitas Tadulako, Kota Palu, melalui identifikasi potensi dan permasalahan di kawasan Universitas Tadulako sebagai lokasi pengembangan rancangan bangunan *mixed-use* dan analisis prinsip-prinsip *placemaking* yang relevan agar dapat menciptakan suatu ruang yang adaptif, inklusif, nyaman, dan memiliki keterikatan dengan identitas lokal Kota Palu.

II. STUDI PUSTAKA

Placemaking merupakan proses menciptakan ruang berkualitas yang dapat digunakan menjadi tempat untuk kerja, rekreasi, maupun menuntut ilmu. (Wyckoff, 2014)

Dalam situs web Project for Public Space menjelaskan, *placemaking* merupakan pendekatan kolaboratif Dimana dapat menciptakan suatu ruang publik untuk mengoptimalkan manfaat bersama dan memperkuat hubungan antar orang-orang dengan tempat-tempat yang digunakan bersama. (*What Is Placemaking?*, n.d) Selain itu, menurut Project for Public Space menjelaskan bahwa kualitas sebuah tempat dapat dibaca melalui aspek-aspeknya.

Aspek access and linkages berkaitan dengan seberapa mudah pengguna dapat mengakses, memasuki, dan berpindah antar fungsi bangunan, seperti ruang komersial, hunian, dan ruang publik. Aspek comfort and image dipastikan oleh ruang yang aman, bersih, teduh, terang, dan berventilasi baik, serta area tempat duduk. Aspek uses and activities menekankan keragaman fungsi dan aktivitas sehingga ruang tersebut dapat fleksibel untuk berbagai kelompok. Aspek sociability mendorong interaksi sosial antara siswa, guru, pengunjung, pemilik bisnis, dan komunitas sekitar (*What Is Placemaking?*, n.d)

Bangunan *mixed-use* menggabungkan beberapa fungsi berbeda pada satu area terkait (Procos, 1976). Keberhasilan pengembangan *mixed-use* ditentukan oleh kedekatan antar fungsi, dukungan timbal balik, dan ketersediaan jalur penghubung bagi pejalan kaki (Schwanke, 2003). Dalam studi ini, konfigurasi fungsional terdiri dari pusat perbelanjaan, hotel, ruang dansa, fasilitas makanan dan minuman, dan ruang publik.

Elemen fungsional yang berbeda memerlukan perencanaan yang jelas. Pusat perbelanjaan bersifat publik, aktif, dan sangat dinamis, sedangkan hotel membutuhkan privasi dan suasana yang tenang. Ruang publik dan jalur pejalan kaki berfungsi sebagai ruang perantara yang menghubungkan kedua fungsi tanpa mengurangi batas operasional dan keamanannya.

Ruang publik merupakan area terbuka yang dapat digunakan oleh masyarakat dan dapat digunakan untuk berbagai kegiatan sosial, rekreasi, budaya, dan ekonomi. Ruang publik dapat berupa alun-alun, taman, jalan setapak, lobi, kebun, atau ruang terbuka di antara bangunan. Dalam desain bangunan *mixed use*, ruang publik berfungsi sebagai penghubung antara bangunan, pengguna, dan lingkungan sekitarnya.

Keberadaan ruang publik di area multifungsi bukan sekedar pelengkap, namun akan menjadi pusat kegiatan dan kebijakan untuk area tersebut. Perancangan ruang

publik akan dilakukan dengan maksimal agar mengoptimalkan kenyamanan lingkungan, memperkuat interaksi sosial, dan menciptakan pengalaman spasial yang lebih bermakna. Oleh karena itu, ruang publik di area mixed use di kota Palu perlu dirancang agar fleksibel, teduh, mudah diakses, dan mampu mengakomodasi berbagai kegiatan masyarakat.

III. METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif-analitis, yaitu metode pembahasan melalui penjabaran data tersebut diperoleh dari data literatur, studi lapangan, serta studi banding. Studi Literatur, dilakukan untuk mengkaji seluruh teori terkait *Mixed-Use Building*, *placemaking*, serta ruang publik. Studi lapangan, yakni suatu cara observasi langsung terhadap kondisi eksisting tapak dengan pengambilan gambaran di lokasi tapak. Studi banding dilakukan dengan cara meninjau proyek sejenis sebagai dasar teoritis desain dengan pendekatan *placemaking* serta fungsi dan karakteristik bangunan *Mixed-Use*.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tapak perencanaan rletak di Jalan Soekarno-Hatta Km 9 dan berukuran 54.373 meter persegi. Lahan tersebut berbatasan dengan gedung PKM Universitas Tadulako di bagian utara, kampus universitas di bagian selatan, lahan kosong di bagian timur, dan Jalan Soekarno-Hatta di bagian barat. Persyaratan desain meliputi 70% KDB, 2,1 KLB, 20% KDH, total elevasi 12 meter di atas permukaan laut, total elevasi 6 meter di atas permukaan laut, dan 1,2 meter di atas permukaan banjir.

Lokasinya yang berada di kawasan Universitas Tadulako dan memiliki akses langsung dari jalan utama, mendukung pengembangan bangunan multifungsi sebagai pusat kegiatan bisnis, akomodasi, pertemuan, hiburan, dan interaksi sosial.



Gambar 1. Lokasi Dan Konteks Kawasan Perancangan
Sumber: diolah pribadi, 2026

Pengembangan tapak membagi area menjadi area publik, privat, dan servis. Pusat perbelanjaan terletak di bagian depan untuk memudahkan pandangan dari Jalan Soekarno-Hatta dan berfungsi sebagai penyangga bagi area hotel yang berada lebih jauh ke dalam. Area layanan terletak di bagian belakang, dengan jalur terpisah untuk menghindari gangguan terhadap tamu

Ruang luar berfungsi sebagai titik fokus atau pengikat komposisi massa. Plaza utama terletak di bagian depan sebagai central entry pejalan kaki, sedangkan taman dan

area umum terletak di sisi yang lebih tenang. Akses kendaraan dari Jalan Soekarno-Hatta dibagi menjadi titik drop off di pusat perbelanjaan dan drop off penumpang di hotel. Parkir terletak di basement untuk memaksimalkan luas permukaan lokasi untuk bangunan, plaza, jalur pedestrian, dan ruang terbuka hijau.



Gambar 2. Pengembangan Tapak Dan Integrasi Fungsi Bangunan
Sumber: diolah pribadi, 2026

Lantai dasar berfungsi sebagai area resepsi dan pusat hiburan publik, termasuk toko-toko, restoran, kafe, lobi, dan ruang bersama. Area ini terhubung langsung ke alun-alun dan jalan setapak dan dapat digunakan untuk bersantai, berdiskusi, bazar, pameran, kegiatan mahasiswa, dan untuk UMKM.

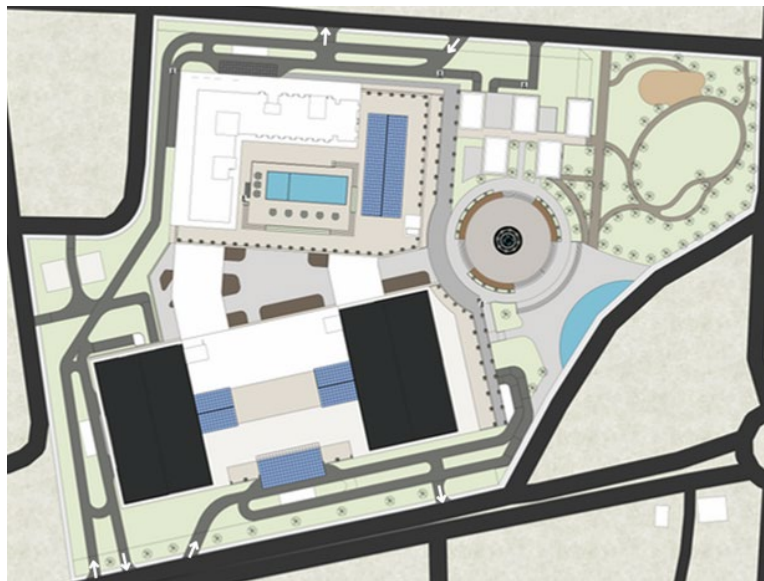
Sebuah plaza melingkar menghubungkan pintu masuk, area ritel, dan taman. Koridor terbuka, taman bermain, taman, dan area tempat duduk mendukung berbagai kegiatan rekreasi dan mendorong interaksi antara pengguna kampus, tamu hotel, bisnis, dan masyarakat.



Gambar 3. Rencana Lantai Dasar Dan Sebaran Ruang Aktivitas Publik
Sumber: diolah pribadi, 2026

Penerapan access and linkages dilakukan melalui pintu masuk utama yang mudah dikenal dari Jalan Soekarno-Hatta, jalur kendaraan yang mengelilingi tapak, dan jalur pedestrian yang menghubungkan semua area. Jalur pedestrian tersebut membelah plaza, menghubungkan pusat perbelanjaan dengan hotel dan berlanjut ke taman dan area umum. Di lantai dua, koneksi antara kedua area diperkuat dengan jembatan dan koridor internal.

Sirkulasi pedestrian atau pejalan kaki dipisahkan dari kendaraan dan jalur servis untuk meningkatkan keamanan. Jalur pedestrian dirancang dengan permukaan anti selip, ramp dan akses yang mudah diakses, vegetasi peneduh, kanopi, tempat duduk, penerangan, dan rambu penunjuk arah. Pada area komersial atau ritel, jalur pedestrian juga mendukung kegiatan window shopping atau melihat barang di etalase dan aktivitas spontan di sepanjang etalase toko.



Gambar 4. Konsep Konektivitas, Sirkulasi, Dan Ruang Publik Pada Tapak
Sumber: diolah pribadi, 2026

Komposisi bangunan dibentuk dengan menggabungkan massa ritel yang lebih rendah dan memanjang serta massa hotel yang lebih tinggi. Massa hotel dirancang ramping dengan tinggi maksimum 30 meter, sedangkan podium ritel berada di dua lantai dan mengikuti bentuk lahan. Perbedaan ketinggian menciptakan hierarki visual yang memudahkan pengguna untuk memahaminya, sementara plaza dan koridor terbuka berfungsi sebagai elemen penghubung antar massa.

Di lantai dasar, podium terbuka melalui koridor, teras, balkon, kanopi, dan overhang. Elemen tersebut memberikan naungan dari panas dan hujan, sekaligus menciptakan ruang perantara untuk berjalan, menunggu, duduk, dan berinteraksi. Material fasad terbuat dari kaca low-e, batu alam, panel komposit, dan warna tanah. Lapisan kedua massa hotel terinspirasi oleh pola batik Bomba Cengkeh, yang khas dari Palu, sehingga menciptakan elemen peneduh matahari yang sekaligus membentuk identitas visual lahan.



Gambar 5. Komposisi Massa Dan Pengolahan Fasad Bangunan
Sumber: diolah pribadi, 2026

Penerapan comfort and image melalui pencahayaan alami, bukaan yang terkontrol, naungan, vegetasi, tekstur yang aman, dan pemisahan ruang publik dan privat. Ruang hotel menggunakan warna netral dan material hangat untuk menciptakan suasana yang menenangkan, sementara ruang komersial lebih terbuka sehingga aktivitas di dalamnya dapat dilihat dari plaza. Sistem penahan beban menggunakan rangka inti, kolom, balok, pondasi bore pile, dan rangka baja dalam bentang lebar untuk menanggapi aktivitas dan kondisi geologis Kota Palu.



Gambar 6. Kualitas Interior Sebagai Penerapan Comfort And Image
Sumber: diolah pribadi, 2026

V. KESIMPULAN

Penerapan konsep *placemaking* pada perancangan bangunan *mixed-use* di kawasan Universitas Tadulako dilakukan dengan menggabungkan fungsi pusat perbelanjaan, hotel, fasilitas pertemuan, dan ruang publik. Konsep ini menciptakan area yang saling terhubung, nyaman, dan mudah diakses, mencerminkan identitas lokal kota Palu. Berdasarkan hasil perancangan, kesimpulan berikut diperoleh:

1. Fungsi publik ditempatkan di bagian depan, dan fungsi privat, seperti hotel, ditempatkan di dalam area untuk menjaga privasi pengguna.
2. Koneksi antar fungsi dimungkinkan melalui plaza, koridor terbuka, jalan setapak, ruang bersama, dan jembatan penghubung antar sejumlah unit.
3. Kenyamanan area didukung oleh vegetasi, elemen peneduh, tempat duduk, pencahayaan, dan pemisahan jalur tamu dan layanan.
4. Identitas lokal kota Palu diimplementasikan melalui penggunaan motif batik Bomba Cengkeh pada fasad dan interior bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Project for Public Spaces. n.d. "What Is Placemaking?" Diakses 19 Juli 2026.
- Bohl, C. C. 2002. *Place Making: Developing Town Centers, Main Streets, and Urban Villages*. Washington, D.C.: Urban Land Institute.
- Republik Indonesia. 2021. *Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*. Jakarta.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2017. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung*. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Carmona, M., Heath, T., Oc, T., dan Tiesdell, S. 2010. *Public Places Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. Edisi ke-2. Oxford: Architectural Press.

- Procos, D. 1976. *Mixed Land Use: From Revival to Innovation*. Stroudsburg, Pennsylvania: Dowden, Hutchinson & Ross.
- Gehl, J. 2011. *Life Between Buildings: Using Public Space*. Washington, D.C.: Island Press.
- Schwanke, D. 2003. *Mixed-Use Development Handbook*. Edisi ke-2. Washington, D.C.: Urban Land Institute.
- Wyckoff, M. A. 2014. "Definition of Placemaking: Four Different Types." *Planning & Zoning News*, 32(3). Carmona, M., Heath, T., Oc, T., & Tiesdell, S., 2010, *Public Places Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*, Oxford, Architectural Press.