E-ISSN : 3025-1311
https://ejournal.cahayailmubangsa.institute/index.php/kohesi

Kohesi: Jurnal Multidisiplin Saintek
Volume 11 No 3 Tahun 2026

TRANSFORMASI TIPOLOGI HUNIAN MENJADI MIXED-USE SKALA MIKRO: KAJIAN KRITIK ARSITEKTUR NORMATIF

Nadira Adiasty Irawan[1*], Ananda Marsha Naila[2], Utami[3]

Arsitektur, Fakultas Arsitektur dan Desain, Institut Teknologi Nasional, Jl. Khp Hasan Mustopa No.23, Neglasari, Kec. Cibeunying Kaler, Kota Bandung, Jawa Barat 40124

**E-mail koresponden:* anandamarsha24@gmail.com

ABSTRAK

Perkembangan kawasan perkotaan dan keterbatasan lahan di pusat kota mendorong masuknya fungsi komersial ke dalam lingkungan permukiman. Fenomena ini tidak hanya terjadi pada bangunan berskala besar, tetapi juga skala kecil melalui penggabungan fungsi hunian dan komersial dalam satu tapak. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kesesuaian penerapan tipologi bangunan *mixed-use* pada skala mikro melalui studi kasus Sawo Rontgent Coffee Shop di Kota Bandung dengan metode kualitatif dan pendekatan kritik arsitektur normatif berbasis tipologi. Analisis dilakukan terhadap konteks lingkungan makro dan mikro, serta kesesuaian bangunan berdasarkan kriteria bangunan *mixed-use* menurut Dimitri Procos dan Robert Schwanke. Data diperoleh melalui studi literatur, analisis dokumen tata ruang, observasi kondisi bangunan serta lingkungan sekitarnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Sawo Rontgent Coffee Shop berada di kawasan permukiman yang berdekatan dengan kawasan komersial dan perkantoran. Bangunan ini merepresentasikan pergeseran fungsi ruang pada skala mikro, juga menunjukkan kesesuaian penerapan tipologi bangunan *mixed-use* hunian dan komersial dalam satu tapak.

Kata kunci: Café Sawo Rontgent, Kritik arsitektur, *mixed-use*.

ABSTRACT

The development of urban areas and the limitation of land in city centers have encouraged the integration of commercial functions into residential environments. This phenomenon occurs not only in large-scale buildings but also at a smaller scale through the integration of residential and commercial functions within a single site. This study aims to examine the suitability of implementing mixed-use building typology at the micro scale through a case of Sawo Rontgent Coffee Shop in Bandung City, using a qualitative method and a normative architectural criticism approach based on typology The analysis was conducted on both the macro and micro environmental context, as well as the building's conformity with mixed-use building criteria according to Dimitri Procos and Robert Schwanke. Data were obtained through literature review, spatial planning document analysis, and observation of the building and its surroundings. The results show that Sawo Rontgent Coffee Shop is located in a residential area adjacent to commercial and office zones. The building represents a shift in spatial function at the micro scale and demonstrates the appropriateness of applying a mixed-use typology that integrates residential and commercial functions within a single site

Keywords: *Architecture criticism, Mixed-use, Sawo Rontgent Coffee Shop*

Article History
Received: Agustus 2026
Reviewed: Agustus 2026
Published: Agustus 2026

Plagiarism Checker
No 237.u873247.fh8374

Copyright : Author
Publish by : Kohesi

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

PENDAHULUAN

Keterbatasan lahan di pusat perkotaan mendorong terjadinya alih fungsi Kawasan permukiman menjadi Kawasan komerial, termasuk pemanfaatan lahan hunian di sekitarnya untuk mendukung ekonomi. (Bosselmann, 2009; Winarendri & Khadiyanta, 2015)

Perkembangan Kawasan perkotaan mendorong meningkatnya kebutuhan ruang dan aktivitas, sehingga menuntut strategi pemanfataan lahan yang lebih efisien. Dalam konteks tersebut, penggabungan berbagai fungsi dalam satu bangunan menjadi salah satu pendekatan yang sering digunakan dalam perancangan arsitektur perkotaan. Salah satu bentuk penggabungan fungsi tersebut diwujudkan dengan konsep bangunan mixed use, yang mengintegrasikan lebih dari satu fungsi dalam satu bangunan dan tapak. (Muhammad, 2024)

Seiring perkembangannya, konsep bangunan mixed use ini tidak hanya diterapkan dalam skala besar di pusat kota, tetapi juga mulai muncul dalam skala kecil di lingkungan permukiman. Kehadiran fungsi komerisal seperti kafe yang menyatu dengan area hunian menunjukkan bahwa konsep bangunan mixed use tidak lagi terbatas pada skala kota, tetapi mulai diterapkan dalam skala kecil di lingkungan permukiman.

Fenomena alih fungsi bangunan hunian menjadi fungsi komersial merupakan salah satu bentuk adaptasi ruang terhadap dinamika kebutuhan perkotaan, sebagaimana terjadi pada berbagai bangunan di Kota Bandung. (Nurrahman, 2025) Seperti pada penelitian (Safa, 2025) yang menunjukkan penerapan mixed use di Kota Bandung pada komersial dan fasilitas lain sebagai respons kebutuhan ruang perkotaan.

Bangunan *mixed-use* merupakan tipologi arsitektur yang menggabungkan lebih dari satu fungsi dalam satu tapak atau massa bangunan, sehingga memerlukan keterkaitan dan hubungan yang saling mendukung antar aktivitas di dalamnya. Dimitri Procos (1976) mendefinisikan bangunan *mixed-use* bukan sekadar bangunan yang menampung banyak fungsi, tetapi suatu pendekatan perancangan yang menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berbeda dalam satu area yang memiliki keterbatasan lahan, strategis, dan bernilai ekonomi tinggi. Keberhasilan bangunan *mixed-use* tidak hanya ditentukan oleh keberagaman fungsi tetapi juga keterkaitan dan hubungan antar fungsi tersebut. (Dimitri, 1976)

Penelitian terkait bangunan *mixed-use* umumnya berfokus pada skala kawasan atau bangunan besar, seperti penelitian (violeta, 2021) yang berfokus pada pengembangan bangunan *mixed-use* apartemen dan tempat perbelanjaan. Penelitian (Wisdianti et al., 2024) juga membahas integrasi fungsi hunian dan komersial, namun masih dalam konteks perancangan bangunan skala besar. Sementara itu, penelitian mengenai bangunan *mixed-use* berskala mikro masih relatif terbatas.

Sawo Rontgent Coffee Shop merupakan bangunan mixed-use berskala mikro yang menggabungkan fungsi komersial berupa kafe dan fungsi hunian dalam satu kapling lahan yang berada di kawasan perumahan Jalan Rontgent, Pasir Kaliki, Kota Bandung. (ArchDaily, 2021) Keberadaan fungsi komersial di tengah lingkungan hunian berpotensi menimbulkan konflik aktivitas, seperti kebisingan dan gangguan terhadap privasi penghuni.

Meskipun demikian, melalui penerapan strategi desain tertentu, penggabungan kedua

fungsi tersebut berupaya diakomodasi dalam satu bangunan. Kondisi ini menjadikan Sawo Rontgent Coffee Shop relevan sebagai studi kasus untuk mengkaji sejauh mana prinsip-prinsip bangunan mixed-use dapat diterapkan pada skala mikro dalam konteks lingkungan permukiman.

Kebaruan penelitian ini terletak pada penggunaan pendekatan kritik arsitektur sebagai metode analisis utama, yaitu kritik normatif tipologi (*typal criticism*). Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji kesesuaian penerapan prinsip bangunan mixed use pada skala mikro melalui studi kasus Sawo Rontgent Coffee Shop dalam konteks lingkungan permukiman.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi bagi mahasiswa arsitektur dan praktisi dalam merancang bangunan *mixed-use* yang kontekstual, nyaman, serta mampu menjaga keseimbangan antara fungsi publik dan privat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan kritik arsitektur normative dengan fokus tipologi bangunan mixed use. Pendekatan ini dipilih untuk mengkaji kualitas desain arsitektur secara mendalam, khususnya dalam menilai kesesuaian bangunan terhadap fungsi, konsep desain, dan konteks lingkungan sekitarnya.

Kritik normative Tipologi sebagai Kerangka Analisis *Mixed-Use*

Kritik arsitektur digunakan sebagai pendekatan untuk memahami praktik perancangan melalui hubungan antara teori, sejarah, dan desain (Widati, 2023). Salah satu bentuk kritik arsitektur adalah kritik normatif, yaitu pendekatan yang menilai bangunan berdasarkan prinsip, model, atau kriteria tertentu yang dianggap ideal dan relevan dengan konteks objek kajian (Ine Distiana, 2025). Sedangkan kritik tipologi merupakan bagian dari kritik normatif yang digunakan untuk menilai kesesuaian dan keberhasilan suatu bangunan dalam memenuhi karakteristik jenis atau tipologi tertentu.(Attoe, 1978 ; Indira, 2018) Dalam penelitian ini, kritik tipologi digunakan untuk menilai keberhasilan Sawo Rontgent Coffe Shop sebagai bangunan *mixed-use*.

Menurut Procos (1976), mendefinikan *mixed-use* bukan sekedar bangunan yang menampung banyak fungsi, tetapi sebagai suatu pendekatan perancangan yang menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berbeda dalam sati area yang memiliki keterbatasan lahan, strategis, dan bernilai ekonomi tinggi.(Dimitri, 1976 ; Indira, 2018)

Menurut Procos, sebuah pengembangan *mixed-use* dianggap sukses jika:

a. Penggabungan Tata Guna Lahan: terdapat pencampuran berbagai tata guna lahan (fungsi) seperti hunian, komersial, dan rekreasi dalam satu bangunan atau kompleks.
b. Koneksi: fungsi – fungsi tersebut harus memiliki koneksi yang baik (terintegrasi) dan saling mendukung (sinergi), baik secara fisik maupun fungsional.
c. Memperkaya Lingkungan: keberadaan fungsi komersial harus menambah vitalitas dan pengalaman di Tingkat jalan (*Street life*).

Robert Schwanke (2003) memperluas definisi Procos (1976) dengan menyajikan kriteria yang lebih terstruktur mengenai ciri-ciri fisik yang harus dimiliki oleh sebuah pengembangan *mixed-use*. Kriterianya sangat membantu untuk penilaiam tipologi fisik. Schwanke menekankan bahwa *mixed-use* harus mewadahi dua fungsi bangunan atau lebih dalam satu kawasan yang harus saling terkait.(schwanke robert, 2003 ; Indira, 2018)

Terdapat empat ciri utama yang bisa digunakan sebagai standar perbandingan tipologi

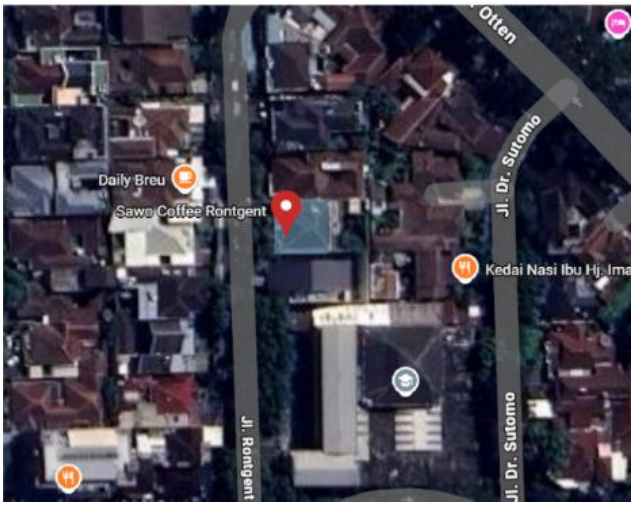
bangunan *mixed-use*(Indira, 2018):

a. Multi-Fungsi: mawadahi minimal dua fungsi bangunan atau lebih (misalnya kafe/komersial dan rumah/residensial).
b. Integrasi Fisik dan Fungsional: terdapat pengintegrasian fungsi – fungsi yang ada didalamnya, meskipun fungsinya berbeda, mereka harus dirancang agar dapat diakses dan beroperasi bersama secara efisien.
c. Hubungan Jarak yang Dekat: Harus ada hubungan yang relative dekat antara satu fungsi dengan fungsi lainnya.
d. Kehadiran pedestrian sebagai penghubung antar bangunan.

Dalam penelitian ini, kriteria dari Procos (1976) dan Schwanke (2003) digunakan sebagai alat ukur normatif untuk menilai sejauh mana Sawo Rontgent Coffe Shop berhasil beradaptasi sebagai bangunan *mixed-use* di lingkungan hunian.

Objek dan konteks lingkungan

Objek penelitian ini adalah Sawo Rontgent Coffee Shop, sebuah bangunan mixed-use berskala mikro yang menggabungkan fungsi komersial berupa kafe dan fungsi hunian dalam satu kapling lahan. Bangunan ini dipilih sebagai studi kasus karena merepresentasikan penerapan fungsi komersial skala kecil yang berada langsung di dalam lingkungan permukiman.



Gambar 1. Lokasi Sawo Rontgent Coffee Shop (Sumber: Google Map)

Sawo Rontgent Coffee Shop berlokasi di Jalan Rontgent, kawasan Pasir Kaliki, Kota Bandung. Kawasan ini merupakan bagian dari wilayah perkotaan Bandung yang didominasi oleh fungsi hunian, dengan jaringan jalan lokal yang melayani aktivitas sehari-hari warga setempat.

Karakter kawasan di sekitar objek penelitian berupa lingkungan permukiman dengan skala bangunan relatif rendah dan kepadatan sedang. Jalan Rontgent berfungsi sebagai jalan lokal dengan intensitas lalu lintas terbatas, sehingga aktivitas di kawasan ini cenderung bersifat lingkungan dan memiliki tingkat privasi yang cukup tinggi.

Gambar 2. Lingkungan sekitar Sawo Rontgent Coffee Shop (Sumber: Dokumentasi Pribadi)

Bangunan Sawo Rontgent Coffee Shop berada di tengah kawasan permukiman dan memiliki hubungan langsung dengan lingkungan sekitarnya melalui akses dari jalan lokal. Kedekatan bangunan dengan hunian di sekitarnya menjadikan keberadaan fungsi komersial di dalam bangunan ini memiliki interaksi langsung dengan lingkungan, baik secara visual maupun aktivitas, yang kemudian menjadi dasar untuk dilakukan kajian lebih lanjut pada tahap analisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Lingkungan Makro hingga Mikro

Dalam arsitektur, konteks merupakan aspek penting dalam proses perancangan yang mencakup kondisi tapak, lingkungan sekitar, serta karakter sosial dan budaya. Menurut Anthony, pendekatan kontekstual menekankan hubungan bangunan dengan tapaknya melalui perhatian terhadap karakter lingkungan dan material setempat.(Pertiwi et al., 2022)

Dalam konteks perkotaan, perubahan fungsi lahan permukiman menjadi kawasan perdagangan dan jasa dapat dipicu oleh keterbatasan lahan serta meningkatnya tekanan kebutuhan ekonomi, yang pada akhirnya mendorong invasi fungsi komersial ke dalam lingkungan hunian (Ramadhan & Fasa, 2024)

Berdasarkan analisis lingkungan makro, Kawasan di sekitar Sawo Rontgent Coffe Shop berada dalam konteks perkotaan yang berkembang dengan di dominasi fungsi komersial area perdagangan dan jasa. Peta RTRW kota Bandung yang diakses melalui GISTARU menunjukkan bahwa Lokasi objek penelitian secara zonasi masuk ke dalam Kawasan perumahan dengan kepadatan rendah, namun berdekatan langsung dengan zona perdagangan dan jasa skala kota serta Kawasan perkantoran.(Gistaru, 2025)

Gambar 3. Peta Mikro Kawasan (Sumber: Dokumentasi Pribadi)

Pada skala mikro, keberadaan Sawo Rontgent Coffe Shop secara fisik berada di tengah lingkungan hunian, tetapi dikelilingi oleh berbagai fungsi non-hunian dalam radius yang relative dekat. Keberadaan area komersial dan perkantoran di sekitar tapak menunjukkan bahwa Kawasan permukiman di Lokasi ini berinteraksi langsung dengan aktivitas komersial di sekitarnya.

Kondisi ini sejalan dengan penelitian (Bosselmann, 2009; Winarendri & Khadiyanta, 2015) yang mengatakan bahwa keterbatasan lahan di pusat perkotaan menyebabkan Kawasan permukiman yang ada sering kali mengalami alih fungsi menjadi Kawasan komersial, juga pada penelitian (Soewarno, 2020) mengatakan bahwa fenomena ini sering terjadi di Kawasan permukiman perkotaan dan dipengaruhi oleh perkembangan aktivitas ekonomi di sekitarnya. Dalam kasus Sawo Rontgent Coffe Shop, fungsi kafe hadir sebagai aktivitas komersial skala mikro yang berlokasi di Kawasan permukiman yang berdekatan dengan area komersial.

Analisis Bangunan *Mixed-Use* berdasarkan Teori Dimitri Procos

Menurut Dimitri Procos (1976), bangunan *mixed-use* yang berhasil tidak sekadar menggabungkan lebih dari satu fungsi dalam satu tapak, tetapi harus mampu menciptakan hubungan yang saling mendukung antar fungsi tersebut. Procos menekankan tiga aspek utama dalam pengembangan *mixed-use*, yaitu penggabungan fungsi, konektivitas dan integrasi, serta kontribusi terhadap lingkungan, khususnya pada tingkat jalan (*street life*).(Dimitri, 1976)

Pada Sawo Rontgent Coffee Shop, prinsip penggabungan fungsi diwujudkan melalui kehadiran fungsi komersial berupa kafe dan fungsi hunian dalam satu bangunan. Kedua fungsi tersebut memiliki karakter aktivitas yang berbeda, namun ditempatkan dalam satu kesatuan massa bangunan. Hal ini menunjukkan bahwa bangunan telah memenuhi syarat dasar *mixed-use* menurut Procos, yakni keberadaan lebih dari satu fungsi utama dalam satu tapak.

Gambar 4. Perspektif Suasana Sawo Rontgent Coffee Shop (Sumber: Archdaily.com)

Dari aspek konektivitas dan integrasi, Sawo Rontgent Coffee Shop tidak menggabungkan fungsi secara acak, melainkan melalui pengaturan zonasi yang jelas. Fungsi komersial berada pada area yang mudah diakses publik, sementara fungsi hunian ditempatkan pada zona yang lebih privat.

Secara konseptual, pemilihan kaca buram pada bangunan ini dapat dibaca sebagai strategi pemisahan antara public dan privat yang selaras dengan makna nama Rontgent, yang merujuk pada prinsip visual sinar – X. Sinar – X bekerja dengan menampilkan bayangan objek tanpa memperlihatkan detail secara utuh (Putri, 2023). Prinsip visual ini sejalan dengan karakter kaca buram yang memungkinkan Cahaya dan siluet aktivitas tetap terbaca tanpa membuka ruang secara visual sepenuhnya.

Strategi ini menunjukkan pemisahan tidak memutus hubungan antar fungsi, tetapi justru mengatur interaksi agar tetap terkendali. Dengan demikian, integrasi fungsi tercapai tanpa mengorbankan kenyamanan pengguna hunian.

Secara fungsional, kafe memberikan sinergi positif bagi hunian. Kafe memberikan nilai ekonomi pada lahan yang dimiliki dan berpotensi menyediakan fasilitas rekreasi/sosial bagi lingkungan sekitar.

Gambar 5. Denah dalam Ruangan Sawo Rontgent Coffee Shop (Sumber: Archdaily.com)

Selain itu, Procos menekankan bahwa bangunan *mixed-use* idealnya mampu memperkaya lingkungan sekitarnya. Dalam konteks ini, keberadaan kafe pada Sawo Rontgent Coffee Shop menghadirkan aktivitas sosial yang meningkatkan vitalitas kawasan perumahan, khususnya pada waktu tertentu. Aktivitas tersebut berkontribusi pada kehidupan jalan (*street* life) tanpa menimbulkan kesan komersialisasi berlebihan, sehingga tetap selaras dengan karakter lingkungan hunian.

Desain yang menarik dan mudah diakses dari jalan meningkatkan pengalaman visual dan fungsional bagi masyarakat umum dan pejalan kaki. Keberadaan Sawo Rontgent (Komersial) berhasil menjadi titik fokus visual dan magnet aktivitas yang positif pada lingkungan tersebut, yang dikenal sebagai area perumahan yang sebagian besar tenang. Temuan ini sejalan dengan penelitian yang menyebutkan bahwa coffee shop berperan sebagai pemicu aktivitas sosial dan pembentuk kehidupan jalan (*street life*) pada lingkungan perkotaan, khususnya pada skala lingkungan yang relatif kecil(Chusna et al., 2021)

Gambar 6. View keluar Sawo Rontgent Coffee Shop *(Sumber: Dokumentasi Pribadi)*

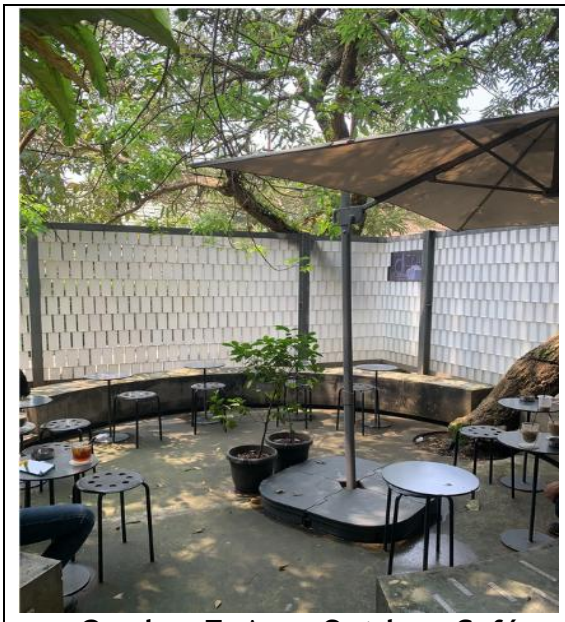
Analisis Bangunan *Mixed-Use* berdasarkan Kriteria Robert Schwanke

Robert Schwanke (2003) memperluas konsep *mixed-use* dengan merumuskan kriteria yang lebih operasional, meliputi keberadaan fungsi yang beragam, kedekatan fisik antar fungsi, serta integrasi fungsional yang terkelola. Schwanke menekankan bahwa keberhasilan *mixed-use* tidak hanya dilihat dari jumlah fungsi, tetapi dari bagaimana fungsi-fungsi tersebut berinteraksi dalam ruang.(Schwanke, 2003)

Jika ditinjau dari keberadaan fungsi, Sawo Rontgent Coffee Shop secara jelas memenuhi kriteria *mixed-use* dengan menghadirkan fungsi komersial dan hunian dalam satu bangunan.

Kedua fungsi tersebut memiliki intensitas dan pola penggunaan yang berbeda, namun tetap berada dalam jarak fisik yang dekat, sesuai dengan prinsip *mixed-use* menurut Schwanke.

Kafe ini didirikan sebagai paviliun terpisah di halaman depan rumah yang sudah ada. Kafe ini dirancang untuk beroperasi secara mandiri tanpa mengganggu struktur rumah asli.



Gambar 7. Area Outdoor Café (Sumber: Dokumentasi Pribadi)

Gambar 8. Tampak Depan Sawo Rontgent Coffee Shop (Sumber: Archdaily.com)

Pandangan dari jalan menuju rumah kini tersaring dan terhalang oleh massa kafe. Kafe berfungsi melindungi privasi rumah dari mata publik yang berlalu-lalang atau pengunjung kafe itu sendiri. *Buffer Sekunder* (Privasi Kafe Outdoor): Material batu bata kaca tersebut juga memberikan privasi visual yang lembut bagi pengunjung di area outdoor kafe. Mereka terlindungi dari pandangan tajam publik di jalanan luar, namun tetap mendapatkan pencahayaan alami yang terdistribusi secara lembut, menciptakan suasana yang menenangkan (*calming atmosphere*).

Penyangga Fungsional (*Functional Buffer*) :Fungsi komersial (kafe) menciptakan kebisingan, pergerakan kendaraan, dan aktivitas publik. Ini berlawanan dengan fungsi perumahan yang membutuhkan ketenangan dan stabilitas.

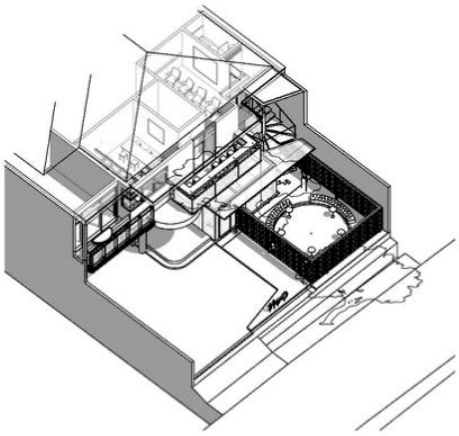
Kafe menjadi zona penyerap aktivitas.

a. Aktivitas Publik Berhenti di Kafe: Semua interaksi, transaksi, dan pergerakan pelanggan komersial terjadi dan berakhir di dalam atau di sekitar paviliun kafe.
b. Isolasi Fungsional: Kafe ini secara fisik dan fungsional memisahkan area publik yang ramai dari rumah tinggal yang tenang di belakang.

Dari aspek integrasi fungsional, bangunan ini menunjukkan upaya pengelolaan batas antara ruang publik dan privat. Akses, sirkulasi, serta pembagian ruang dirancang untuk meminimalkan konflik aktivitas, seperti kebisingan atau gangguan privasi. Hal ini sejalan dengan pandangan Schwanke bahwa integrasi dalam bangunan *mixed-use* harus bersifat terkontrol, bukan menyatukan fungsi tanpa batas yang jelas.

Salah satu kriteria bangunan *mixed-use* menurut Robert Schwanke (2003) adalah adanya hubungan jarak yang relatif dekat antar fungsi yang berbeda, sehingga memungkinkan interaksi dan efisiensi penggunaan ruang. Kedekatan ini tidak dimaknai sebagai peleburan fungsi tanpa batas, melainkan sebagai penempatan fungsi-fungsi utama dalam jarak yang saling terjangkau dan terintegrasi secara spasial.

Pada Sawo Rontgent Coffee Shop, fungsi komersial dan hunian berada dalam satu tapak dan massa bangunan, sehingga jarak fisik antar fungsi dapat dikategorikan sangat dekat. Kedekatan ini memungkinkan bangunan beroperasi secara efisien dari segi sirkulasi dan pemanfaatan lahan. Namun demikian, kedekatan tersebut diimbangi dengan pengaturan zonasi dan perbedaan akses yang jelas, sehingga fungsi hunian tetap memiliki tingkat privasi yang memadai. Dengan demikian, prinsip hubungan jarak dekat antar fungsi dapat tercapai tanpa menimbulkan konflik aktivitas yang berlebihan.



Gambar 9. Isometri Sawo Rontgent Coffee Shop (Sumber: Archdaily.com)

Dalam kasus Sawo Rontgent Coffee Shop, akses pedestrian menuju fungsi komersial dirancang agar mudah dijangkau dari jalan lingkungan, sehingga mendukung keterbacaan bangunan sebagai ruang publik. Jalur pedestrian ini berperan sebagai mediator antara ruang luar kawasan hunian dan ruang dalam kafe. Keberadaan jalur ini juga membantu mengontrol pergerakan pengguna, sehingga aktivitas komersial tidak secara langsung mengganggu area hunian.

Dengan demikian, jalur pedestrian pada Sawo Rontgent Coffee Shop tidak hanya berfungsi sebagai sirkulasi fisik, tetapi juga sebagai elemen penghubung sosial yang memperkuat prinsip *mixed-use*. Kehadiran pedestrian yang terkelola mendukung integrasi fungsi secara halus dan kontekstual, sesuai dengan karakter lingkungan perumahan.

Gambar 10. Pedestrian Pedestrian Sawo Rontgent Coffe Shop (Sumber: Dokumentasi Pribadi)

Berdasarkan analisis menggunakan teori Dimitri Procos dan Robert Schwanke, Sawo Rontgent Coffee Shop dapat dinilai sebagai bangunan *mixed-use* yang berhasil pada skala mikro. Keberhasilan tersebut tidak hanya ditunjukkan melalui penggabungan fungsi komersial dan hunian, tetapi juga melalui pengelolaan integrasi fungsi, respons terhadap konteks lingkungan, serta konsistensi penerapan konsep desain.

Studi kasus ini menunjukkan bahwa prinsip *mixed-use* dapat diterapkan secara efektif pada skala kecil, asalkan didukung oleh strategi desain yang kontekstual dan konseptual. Dengan demikian, Sawo Rontgent Coffee Shop dapat dipandang sebagai contoh penerapan bangunan *mixed-use* yang adaptif terhadap lingkungan hunian dan relevan sebagai pembelajaran bagi praktik perancangan arsitektur.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa Sawo Rontgent Coffee Shop menunjukkan keberhasilan sebagai bangunan *mixed-use* berskala mikro yang menggabungkan fungsi komersial dan hunian dalam satu tapak. Keberhasilan tersebut tidak hanya dilihat dari keberadaan lebih dari satu fungsi, tetapi dari bagaimana fungsi-fungsi tersebut diintegrasikan secara kontekstual dan konseptual.

Ditinjau melalui teori *mixed-use* Dimitri Procos, bangunan ini memenuhi prinsip penggabungan fungsi, integrasi, serta kontribusi terhadap lingkungan. Fungsi komersial berupa kafe tidak hadir secara terpisah dari konteks, melainkan berperan dalam meningkatkan aktivitas sosial dan vitalitas kawasan tanpa mengganggu karakter lingkungan hunian di sekitarnya. Pengaturan zonasi dan skala bangunan menunjukkan upaya menjaga keseimbangan antara aktivitas publik dan kebutuhan privasi penghuni.

Berdasarkan kriteria *mixed-use* menurut Robert Schwanke, Sawo Rontgent Coffee Shop memenuhi aspek hubungan jarak yang dekat antar fungsi, integrasi fungsional yang terkelola,

serta keberadaan jalur pedestrian sebagai penghubung antara bangunan dan lingkungan. Kedekatan fisik antar fungsi dimanfaatkan secara efisien, namun tetap disertai pengendalian akses dan sirkulasi untuk meminimalkan potensi konflik aktivitas.

REFERENSI

ArchDaily. (2021). *Sawo Rontgent Coffee Shop / Dhanie & Sal*.

Attoe, W. (1978). Architecture and Critical Imagination. *New York: John Wiley & Sons*.

Bosselmann, P. (2009). Urban Transformation : Understanding City Design and Form. *Island Press, Suite 300, 1718 Connecticut Avenue, Washington DC*.

Chusna, A., Mutahir, A., & Taufiqurrohman, M. (2021). *REVISITING COFFEE SHOPS AS PUBLIC SPACE IN PURWOKERTO*. *02*(December), 157–164.

Dimitri, P. (1976). *Mixed Land Use: From Revival to Innovation*.

Gistaru, A. (2025). *Rencana Tata Ruang Kota*.

Indira, N. (2018). *MIXED USE CENTER DI MARGO UTOMO, YOGYAKARTA*.

Ine Distiana, R. (2025). *Interpretasi Kritik Arsitektur Pada Bangunan Bergaya Kolonial Belanda " Notariskantoor Bojonegoro " Dengan*. *3*(1), 1–11.

Muhammad, G. J. (2024). *ANALISIS KONSEP GREEN ARCHITECTURE PADA PERANCANGAN BANGUNAN*. *2*(1), 82–86.

Nurrahman, I. (2025). *TIPOLOGI BANGUNAN CAGAR BUDAYA KARYA A . F . AALBERS DI KOTA BANDUNG : TRANSFORMASI FUNGSI HUNIAN MENJADI KOMERSIL*. *22*(1), 45–55.

Pertiwi, N., Kusliansyah, K., & Tobing, R. (2022). *Pedoman Perancangan Pusat Informasi Wisata dengan Pendekatan Arsitektur Kontekstual*. *4*(1), 11–22.

Putri, S. (2023). *RANCANG BANGUN ALAT BANTU FIKSASI RADIOGRAFI PEMERIKSAAN THORAX PROYEKSI ANTERO-POSTERIOR (AP) PADA PASIEN TODDLER DI INSTALASI RADIOLOGI RUMAH SAKIT INDRIATI SOLO BARU*.

Ramadhan, M., & Fasa, A. S. (2024). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Lahan Kawasan Perumahan Menjadi Kawasan Perdagangan dan Jasa*. 122–129. https://doi.org/10.33364/konstruksi/v.22-1.1606

Safa, R. (2025). *PENERAPAN ARSITEKTUR MODERN PADA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN MIXED-USE BUILDING DI CIBADUYUT , KOTA BANDUNG Application of Modern Architecture in Planning and Design of Mixed-Use Building in Cibaduyut , Bandung City*. *23*(1), 41–55.

Schwanke robert. (2003). *Mixed-Use Development Handbook*. Urban Land Institute.

Soewarno, N. (2020). *POLA PERGESERAN FUNGSI HUNIAN PADA BANGUNAN RUMAH TOKO kasus : transformasi bangunan di kawasan Pasar Baru-Bandung*. *3*, 113–124.

violeta, ayunda. (2021). *Perancangan Mixed Use Building Apartemen dan Tempat Perbelanjaan Sebagai Kontribusi Dalam Regenerasi Lingkungan di Kota Bandar Lampung*.

Widati, T. (2023). *SEJARAH , TEORI DAN KRITIK ARSITEKTUR : 16*(1), 40–46.

Winarendri, J., & Khadiyanta, P. (2015). *Pengaruh Perkembangan Kawasan Komersial Terhadap Perubahan Permukiman di Kelurahan Kembangsari Kota Semarang*. *1*(3), 91–100.

Wisdianti, D., Sigit, F. F., Akbar, I. N., Sains, F., Pembangunan, U., & Budi, P. (2024). *JAUR Perancangan Bangunan Mixed Use Al-Amin Living Lab Dan Industrial Park Di Desa Sampe Cita , Kecamatan Kutalimbaru*. *8*(1), 140–147. https://doi.org/10.31289/jaur.v8i1.12950