

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

**PERANCANGAN MIXED-USE BUILDING UNTUK
MENGEMBALIKAN IDENTITAS KAWASAN
PECINAN PASAR LAMA TANGERANG SEBAGAI
UPAYA REVITALISASI**



DISUSUN OLEH:
THEODORUS RAFAEL MAENGKOM
210118506

**PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR
DEPARTEMEN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2024**

**LEMBAR PENGESAHAN
STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR**

**PERANCANGAN *MIXED-USE BUILDING*
UNTUK MENGEMBALIKAN IDENTITAS
KAWASAN PECINAN PASAR LAMA
TANGERANG SEBAGAI UPAYA REVITALISASI**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

THEODORUS RAFAEL MAENGKOM

NPM : 210118506

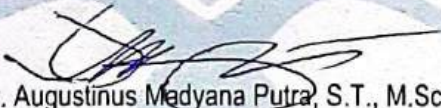
Telah diperiksa, dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam penyusunan

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

Pada Program Studi Sarjana Arsitektur – Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

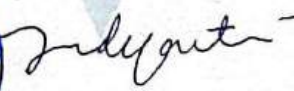
Yogyakarta, 10 Juli 2025

Pembimbing,


Dr. Augustinus Madyana Putra, S.T., 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:

**PERANCANGAN *MIXED-USE BUILDING*
UNTUK MENGEMBALIKAN IDENTITAS
KAWASAN PECINAN PASAR LAMA
TANGERANG SEBAGAI UPAYA REVITALISASI**

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 dikemudian 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, 10 Juli 2025

Yang membuat pernyataan



(THEODORUS RAFAEL MAENGKOM...)

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa saya panjatkan atas berkat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan Proposal Tugas Akhir Arsitektur dengan judul Revitalisasi Kawasan Pecinan Pasar Lama Tangerang Melalui Perancangan *Mixed-Use Building* Sebagai Upaya Pelestarian Identitas Budaya Tionghoa Dengan Pendekatan Urban Akupuntur

Penulis mengucapkan terima kasih kepada segenap pihak, baik lembaga maupun perorangan yang terlibat dalam membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur ini, yaitu:

1. Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah menjadi sarana belajar dan berkembang bagi penulis sejak awal masa perkuliahan hingga sampai ke tahap akhir perkuliahan.
2. Bapak Dr. Augustinus Madyana Putra, ST,MSc selaku dosen pembimbing dalam memberikan bimbingan dan motivasi selama proses penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur.
3. Bapak Prof. Dr. Amos Setiadi, ST,.MT dan Bapak Ir. YP. Suhodo Tjahyono, MT selaku dosen penguji Proposal Tugas Akhir Arsitektur ini.
4. Keluarga yang telah mendukung dan memberi motivasi penuh untuk menyelesaikan Proposal Tugas Akhir Arsitektur.
5. Teman-teman dan sanak saudara yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang turut dalam membantu penulis.

Akhir kata, penulis berharap agar penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur ini dapat bermanfaat bagi segenap pihak. Penulis juga memohon maaf apabila terjadi kesalahan baik. Sekian dan terima kasih.

Yogyakarta, 16 Desember 2024



Theodorus Rafael Maengkom

PERANCANGAN MIXED-USE BUILDING UNTUK MENGEMBALIKAN IDENTITAS KAWASAN PECINAN PASAR LAMA TANGERANG SEBAGAI UPAYA REVITALISASI

ABSTRAK

Penelitian ini membahas perancangan Mixed-Use Building sebagai upaya revitalisasi untuk mengembalikan identitas kawasan Pecinan Pasar Lama Tangerang. Kawasan ini mengalami degradasi lingkungan dan penurunan vitalitas ekonomi, namun masih menyimpan potensi besar sebagai area bersejarah dengan nilai kultural yang kuat. Tujuan utama perancangan adalah mengintegrasikan fungsi komersial, residensial, dan kultural dalam satu kesatuan bangunan yang responsif terhadap konteks sejarah dan kebutuhan modern kawasan Pecinan. Metode perancangan didasarkan pada analisis mendalam terhadap karakteristik morfologi Pecinan, pola aktivitas masyarakat, dan prinsip-prinsip revitalisasi kawasan bersejarah. Hasil perancangan berupa Mixed-Use Building yang mengadaptasi elemen arsitektur Tionghoa tradisional dengan pendekatan kontemporer, memadukan fungsi ritel, hunian, dan fasilitas budaya yang terintegrasi dengan sistem kota. Bangunan ini dirancang untuk menjadi katalis dalam menghidupkan kembali aktivitas ekonomi dan sosial-budaya, sekaligus memperkuat identitas kawasan Pecinan Pasar Lama Tangerang. Konsep perancangan menekankan pada keberlanjutan, aksesibilitas, dan preservasi nilai historis, menciptakan ruang urban yang tidak hanya memenuhi kebutuhan fungsional tetapi juga memperkuat karakter kultural kawasan.

Kata Kunci: Mixed-Use Building, Revitalisasi, Identitas Kawasan, Pecinan, Pasar Lama Tangerang

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek	1
1.1.2 Latar Belakang Permasalahan	3
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Perancangan	4
1.3.1 Tujuan	4
1.3.2 Sasaran.....	5
1.4 Lingkup Pembahasan	5
1.4.1 Lingkup Spasial	5
1.4.2 Lingkup temporal.....	5
1.4.3 Lingkup Substantial	5
1.5 Metode Penulisan.....	6
1.5.1 Pengumpulan Data	6
1.5.2 Metode Analisis	6
1.6 Sistematika Penulisan	6
1.7 Keaslian Penulisan	8
BAB II	12
TINJAUAN TEORI	12
2.1 Kajian Identitas Kawasan dan Kota	12
2.1.1 Teori Elemen Citra Kota	13
2.2 Kajian Pemukiman.....	14
2.2.1 Definisi Perumahan	14

2.2.2	Definisi Rumah Toko (Ruko)	14
2.2.3	Definisi Hunian Vertikal.....	15
2.3	Kajian Apartemen.....	15
2.3.1	Definisi Apartemen	15
2.3.2	Fungsi Apartemen.....	16
2.3.3	Klasifikasi Apartemen	17
2.3.3.1	Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan.....	17
2.3.3.2	Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tinggi dan Besar Bangunan.....	18
2.3.3.3	Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tipe Unit	20
2.3.3.4	Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan	23
2.4	Kajian Revitalisasi	24
2.4.1	Definisi Revitalisasi Kawasan	24
2.4.2	Tujuan dan Sasaran Revitalisasi	24
2.4.3	Pendekatan, Kebijakan dan Strategi Revitalisasi.....	26
2.5	Kajian Cagar Budaya.....	28
2.5.1	Pengertian Cagar Budaya	28
2.5.2	Cagar Budaya Kota Tangerang	28
2.6	Kajian Pecinan di Indonesia	29
2.6.1	Pengertian Pecinan	29
2.6.2	Pola Kawasan Pecinan	30
2.6.2.1	Pola Pecinan Kota Perairan di Cina Tenggara	30
2.6.2.2	Rumah Sebagai Unsur Penting Kawasan Pecinan	31
2.6.3	Pengaruh budaya pada Arsitektur Tionghoa	34
2.7	Kajian Transit Oriented Development (TOD)	35
2.7.1	Pengertian <i>Transit Oriented Development (TOD)</i>	35
2.7.2	Prinsip dan Kriteria <i>Transit Oriented Development (TOD)</i>	36
2.8	Kajian Mixed-Use Building.....	37
2.8.1	Definisi <i>Mixed- Use</i>	37
2.8.2	Karakteristik <i>Mixed- Use Building</i>	38
2.8.3	Manfaat <i>Mixed- Use Building</i>	38
2.8.4	Tata Letak Bangunan dalam <i>Mixed- Use Building</i>	39
2.8.5	Konfigurasi Integrasi Fungsi <i>Mixed- Use Building</i>	40
2.9	Kajian Pendekatan Urban Akupuntur	41
2.9.1	Pengertian Urban Akupuntur	41

2.9.2	Prinsip Perancangan Urban Akupuntur	41
2.10	Kajian Preseden	43
BAB III		47
TINJAUAN OBJEK		47
3.1	Tinjauan Kawasan Kota Lama Tangerang	47
3.2	Tinjauan Pemukiman Pecinan Pasar Lama.....	48
3.2.1	Sejarah Dan Perkembangan Pemukiman Pecinan Pasar Lama	48
3.2.2	Pola Pemukiman Pecinan Pasar Lama	50
3.2.3	Ciri Arsitektur Tionghoa pada Pecinan	51
3.3	Tinjauan Lokasi Objek.....	53
3.3.1	Data Tapak	54
3.3.2	Kriteria Tapak.....	55
BAB IV		56
METODOLOGI		56
4.1	Deskripsi Metodologi Perancangan	56
4.1.1	Data Primer	56
4.1.2	Data Sekunder.....	57
4.2	Metode Analisis Data.....	57
4.2.1	Analisis Kawasan.....	58
4.2.2	Analisis Studi Pelaku dan Aktivitas	58
4.2.3	Analisis Studi Ruang	58
4.2.4	Analisis Hubungan Antar Ruang	58
4.2.5	Analisis Tapak.....	58
4.2.6	Analisis Kriteria Perancangan	58
4.3	Sintesis Hasil Analisis.....	58
4.4	Teknik Konsep Perancangan.....	59
4.5	Analisis Data	59
4.5.1	Analisis Kawasan.....	59
4.5.2	Analisis Studi Pelaku dan Aktivitas	62
4.5.3	Analisis Besaran Ruang.....	63
4.5.4	Analisis Hubungan Antar Ruang	64
4.5.5	Analisis Tapak.....	64
4.6	Analisis Kriteria Perancangan.....	68
4.7	Sintesis Analisis	68

BAB V	71
KONSEP DAN PEMBAHASAN	71
5.1 Konsep Perencanaan.....	71
5.2 Konsep Ruang dan Zonasi.....	71
5.3 Konsep Sirkulasi.....	72
5.4 Konsep Gubahan/ Bentuk Massa	73
5.5 Konsep Rencana Struktur dan Utilitas	76
DAFTAR PUSTAKA.....	79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Pola Pecinan di Cina Tenggara.....	31
Gambar 2. 2 Tipologi Kawasan TOD.....	36
Gambar 2. 3 Konfigurasi Mixed-Use.....	39
Gambar 2. 4 Integrasi Fungi Horizontal	40
Gambar 2. 5 Integrasi Fungsi Vertikal	40
Gambar 2. 6 Atlassia Condo, Singapore	43
Gambar 2. 7 Denah Lantai 1 Atlassia Condo	44
Gambar 2. 8 Denah Lantai 2 Atlassia Condo	44
Gambar 2. 9 Layout 1 & 2 Bedroom.....	44
Gambar 2. 10 Layout 2 Bedroom Mezzanine	45
Gambar 3. 1 Peta Rencana Struktur Ruang Kota Tangerang	47
Gambar 3. 2 Peta Rencana Pola Ruang Kota Tangerang	48
Gambar 3. 3 Pola Pemukiman Pasar Lama Tahun 1901	50
Gambar 3. 4 Inner Courtyard pada Rumah Tinggal Tionghoa.....	52
Gambar 3. 5 Tipe Gunungan Atap Rumah Tinggal Tionghoa.....	52
Gambar 3. 6 Ornamen Ragam Hias pada Rumah Tinggal Tionghoa.....	53
Gambar 3. 7 Tinjauan Lokasi Tapak	54
Gambar 4. 1 Titik Potensi Kawasan.....	60
Gambar 4. 2 Titik Permasalahan Kawasan	61
Gambar 4. 3 Titik Aktivitas Kawasan	62
Gambar 4. 4 Matriks Hubungan Antar Ruang	64
Gambar 5. 1 Konsep Sirkulasi	72
Gambar 5. 2 Sketsa Skematik Rancangan.....	75
Gambar 5. 3 3D Skematik Desain.....	75
Gambar 5. 4 Tampak 3D Skematik Desain	75

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Keaslian Penulisan	11
Tabel 2. 1 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tinggi & Besar Bangunan	20
Tabel 2. 2 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tipe Unit.....	22
Tabel 2. 3 Aspek Penilaian Preseden.....	46
Tabel 3. 1 Spesifikasi Proyek	54
Tabel 3. 2 Kriteria Tapak.....	55
Tabel 4. 1 Analisis Studi Pelaku dan Aktivitas	63
Tabel 4. 2 Analisis Besaran Ruang.....	64
Tabel 4. 3 Size & Zoning	65
Tabel 4. 4 Regulasi.....	65
Tabel 4. 5 Circulation.....	66
Tabel 4. 6 View.....	66
Tabel 4. 7 Noise.....	67
Tabel 4. 8 Climate	67
Tabel 4. 9 Analisis Kriteria Perancangan	68
Tabel 4. 10 Sintesis Analisis.....	70
Tabel 5. 1 Zonasi Konsep.....	72
Tabel 5. 2 Implementasi elemen Pada Perancangan	74
Tabel 5. 3 Rencana Struktur & Utilitas	78