

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Indonesia, sebagai negara berkembang di kawasan Asia Tenggara, tengah mengalami transformasi signifikan menuju industrialisasi yang komprehensif untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan nasional. Dalam konteks ini, pengembangan kota-kota industri menjadi strategi untuk mempercepat laju pertumbuhan ekonomi dan menciptakan pusat-pusat aktivitas industrial yang terintegrasi (Rochani, 2017). Sebagai bagian dari wilayah metropolitan Jabodetabek, Tangerang berperan penting sebagai kota penyangga yang mendukung aktivitas ibukota melalui pengembangan kawasan industri, perekonomian, serta permukiman. Karena lokasinya yang strategis bagi kawasan industri, Tangerang dikenal dengan julukan “Kota Industri”.

Tangerang sebelum dikenal sebagai kota industri terlebih dahulu dikenal dengan sebutan “Kota Benteng”. Sebutan “Benteng” sendiri muncul karena adanya perseteruan yang terjadi antara pihak VOC dan Kesultanan Banten yang membuat pihak kompeni Belanda ini membangun benteng disisi timur Sungai Cisadane sebagai bentuk pertahanan (Halim, 2005). disisi timur ini juga terdapat masyarakat tionghoa yang juga bermukim didalam wilayah benteng dan terkonsentrasi dalam sebuah kamp pecinan, mereka lebih dikenal dengan sebutan “Cina Benteng”.

Kawasan pemukiman Cina Benteng ini pada masanya menjadi pusat perdagangan dan perekonomian bagi masyarakat Tangerang khususnya yang berada di dalam sisi timur benteng (Thresnawaty, 2015). Seiring perkembangan waktu, kawasan pemukiman ini lebih akrab dengan sebutan Pasar Lama. Di Kawasan Pasar Lama inilah masih dapat kita lihat bangunan bertipologi hunian, tempat peribadatan dan tentunya rumah toko, yang masih memancarkan kekhasan arsitektur tionghoanya.

Rapoport menjelaskan dalam buku *House Form and Culture* (1996) bahwa nilai yang dianut pemilik, terutama aspek sosio-kultur, sangat mempengaruhi proses pengambilan keputusan dalam memilih bentuk rumah. Mengingat kawasan ini berkembang sebagai pusat aktivitas perekonomian dengan dominasi sektor perdagangan, tuntutan sosial telah mendorong komunitas ini untuk mengadaptasi konsep hunian yang dapat mengakomodasi fungsi komersial. Hal ini dimanifestasikan dalam bentuk arsitektur ruko (rumah toko) yang memadukan fungsi hunian dan komersial dalam satu kesatuan bangunan.

Fasad pada pemukiman Pecinan Pasar Lama kehilangan identitas kulturalnya setelah melalui banyaknya generasi, sehingga saat ini kawasan tersebut kehilangan ciri khas yang membedakannya dengan kawasan lainnya. Perubahan yang terjadi secara bertahap ini telah mengikis karakteristik arsitektur yang sebelumnya menjadi penanda unik kawasan Pasar Lama. Disisi lain para pelaku usaha di koridor Jalan Kisamaun juga berusaha menarik perhatian konsumen dengan merombak fasad bangunan mereka sehingga muncul gaya arsitektur yang saling berlomba untuk menunjukkan identitasnya masing – masing, mengakibatkan penurunan karakter visual pada Kawasan (Suri & Sugiri, 2015). Selain itu area permukiman yang makin terdesak dan tertutup oleh area komersial menimbulkan lingkungan yang tidak sehat.

Warisan sejarah yang terkandung dalam Kawasan Pasar Lama merupakan aset kultural yang tak ternilai. Meski kawasan ini berkembang sebagai pusat aktivitas publik dan berperan penting dalam menunjang sektor ekonomi informal, nilai historisnya harus tetap terjaga. Dengan demikian, setiap upaya pengembangan dan pengalihan fungsi bangunan harus diimbangi dengan strategi pelestarian yang tepat untuk mengoptimalkan fungsinya sebagai pusat aktivitas publik (Hadisaputro & Srinaga, 2021).

Proyek ini menjadi relevan dalam mempertimbangkan urgensi revitalisasi kawasan bersejarah, potensi ekonomi yang dapat dimaksimalkan, dan kebutuhan akan ruang hidup serta kerja yang modern, karena tidak hanya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan fisik akan ruang usaha dan hunian, tetapi juga berperan

dalam melestarikan dan menghidupkan kembali warisan budaya Tionghoa yang menjadi ciri khas kawasan, sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi lokal yang berkelanjutan.

1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Sektor Komersial pada Kawasan Pasar Lama Tangerang merupakan titik awal pusat perekonomian di Kota Tangerang yang hingga kini tidak kehilangan vitalitasnya. fungsinya sebagai kawasan perdagangan dan jasa tetap berjalan selama berabad - abad. menjadi suatu daya tarik untuk masyarakat yang tinggal di sekitarnya. Hal ini mempengaruhi aktivitas hunian dan perdagangan menjadi begitu dinamis (Moertiningsih & Gandarum, 2019).

Bangunan-bangunan lama di kawasan ini tidak mampu mengakomodasi kebutuhan hunian sekaligus bisnis modern dalam hal infrastruktur dan tata letak seiring dengan perkembangan zaman. Hal ini mengakibatkan banyak ruang komersial yang tidak optimal penggunaannya atau bahkan ditinggalkan, sehingga fungsi bangunan di Kawasan Pasar Lama sering kali tidak sesuai dengan aktivitas yang seharusnya diwadahnya (Hadisaputro & Srinaga, 2021). Meskipun kawasan ini memiliki potensi dalam bidang perdagangan dan jasa serta kaya akan peninggalan warisan budaya, berbagai potensi tersebut belum dimanfaatkan dengan baik oleh pemerintah dan masyarakat sekitar, yang justru menambah permasalahan kesemerawutan kota (Hadisaputro & Srinaga, 2021).

Rumah-rumah di kawasan Pecinan saat ini tidak lagi memenuhi standar efisiensi modern, yang mengakibatkan terjadinya perubahan fungsi dan bentuk bangunan seiring perkembangannya (Januastuti & Artiningrum, 2018). Lokasi yang strategis dan nilai historis kawasan ini membuka peluang untuk pengembangan yang terintegrasi dengan berbagai aktivitas.

Integrasi fungsi hunian dan komersial yang masih kurang sangat memerlukan reinterpretasi konsep yang dapat memenuhi kebutuhan gaya hidup dan kerja kontemporer. Halim (2005), dalam Ziarah Budaya Kota Tangerang, mengajukan strategi adaptif untuk bangunan-bangunan bersejarah di Tangerang

melalui transformasi fungsi ke arah yang lebih komersial. Dalam bukunya juga diterangkan bahwa ketika struktur eksisting tidak lagi mampu mengakomodasi program baru, pembangunan struktur kontemporer dengan sentuhan historis pada area depan dipandang sebagai solusi yang dapat mengharmonisasikan aspek preservasi budaya dengan kepentingan ekonomi.

Merespons kompleksitas permasalahan tersebut, pengembangan mixed-use building dapat menjadi solusi yang mengakomodasi kebutuhan modern sambil mempertahankan esensi historis kawasan. Konsep ini sebenarnya bukanlah hal yang asing bagi Kawasan Pasar Lama, mengingat tipologi shophouse yang telah lama menjadi bagian dari identitas kawasan tersebut juga menerapkan prinsip penggabungan fungsi hunian dan komersial. Dengan mengadaptasi dan memodernisasi konsep shophouse tradisional, mixed-use building dapat menjembatani kebutuhan akan ruang yang efisien untuk aktivitas perdagangan dan hunian kontemporer, sekaligus melestarikan nilai cultural kawasan. Pendekatan ini tidak hanya menjawab tantangan revitalisasi kawasan bersejarah, tetapi juga menciptakan lingkungan urban yang lebih dinamis dan berkelanjutan melalui optimalisasi penggunaan lahan

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana wujud perancangan Mixed-Use Building yang dapat merevitalisasi kawasan Pecinan Pasar Lama Tangerang dengan mempertahankan identitas budaya Tionghoa melalui pendekatan Urban Akupunktur?

1.3 Tujuan Perancangan

1.3.1 Tujuan

- a. Mewujudkan rancangan Mixed-Use Building yang mengintegrasikan identitas kawasan Pecinan Pasar Lama Tangerang melalui penerapan elemen arsitektur Tionghoa dan pola ruang yang kontekstual dengan lingkungan sekitar sebagai upaya revitalisasi kawasan.
- b. Menciptakan rancangan Mixed-Use Building yang mengakomodasi aktivitas modern sambil mempertahankan nilai historis kawasan

Pecinan melalui pengolahan elemen budaya Tionghoa yang menjadi bagian penting dalam perkembangan Kota Tangerang.

1.3.2 Sasaran

- a. Mengaplikasikan elemen-elemen arsitektur Tionghoa seperti courtyard, ornamentasi fasad, detail konstruksi atap, dan penggunaan material tradisional yang dipadukan dengan teknologi modern untuk menciptakan bangunan yang kontemporer namun tetap mencerminkan identitas kawasan Pecinan.
- b. Merumuskan pola tata ruang Mixed-Use Building yang mengadaptasi karakteristik hunian tradisional Pecinan Pasar Lama seperti organisasi ruang linear, hierarki ruang depan-tengah-belakang, dan sistem pencahayaan alami melalui void untuk menjaga kesinambungan budaya bermukim.
- c. Mengembangkan konsep penerapan fleksibilitas pada ruang untuk mengakomodasi kebutuhan pengguna yang dinamis, serta mengoptimalkan setiap area untuk mendukung aktivitas usaha dan domestik dalam satu kesatuan bangunan yang harmonis.

1.4 Lingkup Pembahasan

1.4.1 Lingkup Spasial

Lingkup Spasial merupakan lokasi atau tempat perencanaan tapak pada pengadaan proyek ini pada area koridor Jalan Kisamaun dan juga pemukiman pecinan di wilayah Pasar Lama Tangerang

1.4.2 Lingkup temporal

Lingkup temporal adalah batasan waktu perencanaan dan perancangan selama satu semester.

1.4.3 Lingkup Substantial

Lingkup substansial adalah lingkup yang bersangkutan dengan batasan pengerjaan, sehingga perancangan ini lingkup substansialnya merancang

bangunan yang representative dalam mendukung upaya revitalisasi di pemukiman Pasar Lama, Tangerang

1.5 Metode Penulisan

1.5.1 Pengumpulan Data

Data Pengumpulan Data dibagi menjadi dua jenis yaitu data primer yang merupakan data langsung melalui pengamatan lapangan dan data sekunder di dapatkan dari media informasi dan media literatur terkait.

A. Data Primer

Pengumpulan data primer didapat melalui pengamatan langsung ke lokasi untuk mendapatkan data terkait kegiatan dan aktivitas yang dilakukan pada pemukiman pecinan di Kawasan Pasar Lama, Tangerang. serta area penunjang aktivitas dan kegiatan masyarakat disekitarnya

B. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder diambil secara tidak langsung, data dikumpulkan melalui sumber-sumber lain guna melengkapi data primer, antara lain:

1. Studi akan perancangan yang akan dilakukan melalui media informasi,
2. Pencarian data peraturan atau regulasi yang ditetapkan pemerintah terkait syarat-syarat pembangunan apartemen di lokasi site,
3. Pengumpulan data-data pendukung dari dokumen dan jurnal.

1.5.2 Metode Analisis

Metode analisis dilakukan dengan cara mengidentifikasi data yang didapat kemudian mengatasi permasalahan yang didapat melalui metode kuantitatif dan kualitatif.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bagian ini memaparkan latar belakang permasalahan yang terjadi, latar belakang perlunya proyek ini perlu untuk diadakan, rumusan permasalahan, tujuan serta sasaran, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bagian ini memaparkan eksplorasi teoritis yang diperlukan dalam penelitian, gambaran pendekatan yang digunakan pada perancangan, serta studi preseden.

BAB III TINJAUAN OBYEK

Bagian ini menyajikan data-data mengenai obyek proyek, penelitian lebih dalam tentang kawasan, dan penyelarasan terkait obyek proyek yang akan dirancang.

BAB IV METODOLOGI

Bagian ini berisi tentang metode yang digunakan dalam penelitian, parameter dan variabel penelitian, serta analisis yang digunakan untuk perancangan

BAB V KONSEP DAN PEMBAHASAN

Bagian ini berisi proses analisis data untuk memudahkan proses desain. pemaparan mengenai proses analisis hubungan antara teori dengan konsep yang akan ditearapkan sehingga dapat memecahkan permasalahan

BAB VI KESIMPULAN

Tahap akhir penulisan adalah menentukan kesimpulan dari proses penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur.

DAFTAR PUSTAKA

Bagian ini berisi sumber – sumber yang penulis gunakan dalam melengkapi data untuk memperkuat penulisan serta konsep dan perancangan.

1.7 Keaslian Penulisan

NO	PENELITI	JUDUL	LOKASI	FOKUS	METODE
1.	Ryan Salim, Nina Carina; UNTAR (2022)	Revitalisasi Kawasan Pecinan Suryakencana Bogor Sebagai Sebuah Strategi Dalam Meningkatkan Citra Kawasan (Jurnal STUPA Vol. 4, No. 2, Oktober 2022, hal. 1737-1750)	Bogor, Indonesia	Penelitian bertujuan untuk mengembalikan dan memperkuat citra Kawasan Suryakencana yang sudah mulai pudar dengan metode Urban Akupuntur untuk memilih titik yang perlu “disembuhkan” dan pemilihan fungsi <i>attractor</i> pada Kawasan Suryakencana	Kualitatif dengan melakukan pengamatan langsung. Metode perancangan menggunakan Urban Akupuntur.
2.	E. Yubelta, D. I. K. Dewi; UNDIP (2021)	Karakteristik Kawasan Pecinan pada Koridor Jalan Suryakencana Kota Bogor (Jurnal PWK (Perencanaan Wiyalah Kota))	Bogor, Indonesia	Penelitian yang dilakukan untuk mengetahui bagaimana kondisi karakteristik kawasan pecinan pada Koridor Jalan Suryakencana dengan pendekatan	Kualitatif-Deskriptif, observasi lapangan dan penguraian data dengan penjelasan berdasarkan hasil temuan Deskriptif-Kuantitatif dengan

				morfologi kota berdasarkan aspek fisik dan nonfisik kawasan.	metode <i>Trained Obeserver Method (TOM)</i>
3.	Yustisia Kristiana, Vasco A. H. Goeltom, Lintang Ayu Nugrahani ng Tyas; Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan (2015)	Rencana Pengembangan Kawasan Pasar Lama Tangerang	Tangerang, Indonesia	Penelitian bertujuan meningkatkan potensi pariwisata dan citra Kota Tangerang sebagai kota bersih dan berbudaya.	Kualitatif Dengan Melakukan Pengamatan Langsung. Metode Dilakukan Dengan Analisis Elemen Perancangan Kota Dan Analisis SWOT
4.	Priscilla Hadisaputro, Felia Srinaga; Prosiding Seminar Nasional Desain Sosial (2021)	Konsep Perancangan Pusat Aktivitas pada Area Komersial dan Meningkatkan Building Task di Pasar Lama Tangerang	Tangerang, Indonesia	berfokus pada pengembangan kriteria fungsi bangunan (building task) sebagai pusat aktivitas komersial di kawasan Pasar Lama Tangerang. diharapkan dapat tercipta fungsi	Kualitatif, studi banding, obeservasi langsung, wawancara, dan pencarian data dari instansi

				bangunan yang layak dan sesuai untuk area komersial,	
5.	Annggun Nur Apipah, Dyah Titisari Widyastuti ;, UGM (2023)	Koridor Pecinan Dengan Karakter <i>Foodscape</i> Pada Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang (<i>Journal of Tropical Architecture and Sustainable Urban Science</i>)	Tangerang, Indonesia	Penelitian yang dilakukan untuk menemukan karakter <i>foodscape</i> Kawasan Pecinan Kota Tangerang, khususnya pada koridor Jl. Kisamun. Penelitian bertujuan untuk menemukan kekhasan karakter dari kawasan tersebut yang nantinya dapat dipertahankan keberlanjutannya	Rasionalistik Kualitatif, dengan cara menangkap gambar visueal pada eksisting, Deskriptif-kualitatif.
	Theodorus Rafael Maengko m, S1 Arsitektur UAJY (2024)	Revitalisasi Kawasan Pecinan Pasar Lama Tangerang melalui Perancangan Mixed-Use	Tangerang, Indonesia		Deskriptif-Kualitatif dengan melakukan observasi langsung ke lapangan.

		Building Sebagai Upaya Pelestrian Identitas Budaya Tionghoa			Menggunakan pendekatan Urban Akupunktur.
--	--	--	--	--	---

Tabel 1.1 Keaslian Penulisan

