

BAB II

TINJAUAN TEORI

2.1 Kajian Identitas Kawasan dan Kota

Identitas merupakan karakteristik distingtif suatu lokasi yang memiliki daya tarik memorabil dan retensi pengunjung berdasarkan diferensiasi serta keunikan yang dimilikinya. Kevin Lynch dalam "Good City Form" (1984:131) menegaskan bahwa identitas adalah elemen fundamental yang berfungsi sebagai instrumen recognition dan diferensiasi antara satu lokasi dengan lokasi lainnya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1980, kota didefinisikan sebagai suatu entitas spasial yang memiliki delineasi administratif spesifik, mencakup kotamadya dan kota administratif. Secara karakteristik, kota merepresentasikan suatu lingkungan kehidupan urban yang bercirikan non-agraris, seperti yang terimplementasi pada ibukota kabupaten dan ibukota kecamatan yang berperan sebagai nucleus pertumbuhan wilayah.

Kevin Lynch dalam bukunya "The Image of the City" (1960) menjelaskan bahwa kota adalah hasil interaksi antara manusia dengan lingkungan di sekitarnya. Menurut Lynch, pengguna kota adalah warga yang telah lama tinggal dan memiliki ingatan serta pemahaman mendalam tentang kotanya. Manusia dan aktivitasnya menjadi elemen penting dalam kota karena mereka yang bergerak dan menghidupkan kota tersebut.

Lynch membagi elemen kota menjadi dua kelompok utama:

1. Elemen Fisik, yang terdiri dari:
 - Elemen alami: seperti udara, langit, sungai, danau, dan bukit yang dimanfaatkan manusia dalam pembangunan
 - Elemen buatan manusia: seperti bangunan, jalan, kendaraan, dan berbagai infrastruktur kota
2. Elemen Psikologis: yaitu gambaran mental atau persepsi yang terbentuk dalam pikiran warga tentang kotanya

Setiap elemen kota memiliki karakter khusus yang dapat dirasakan, seperti warna, bau, suara, suhu, dan sebagainya. Karakter-karakter ini membentuk citra yang jelas tentang suatu lingkungan kota.

Lynch menekankan bahwa kualitas visual kota terbentuk dari hubungan antara elemen fisik dan persepsi penggunaannya. Setiap orang akan merasakan dan memahami kota secara berbeda-beda, tergantung pada:

- Pengetahuan mereka tentang kota
- Pengalaman mereka di kota tersebut
- Seberapa akrab mereka dengan lokasi tertentu

2.1.1 Teori Elemen Citra Kota

Dalam studinya tentang kualitas visual kota, Lynch fokus pada bagaimana warga membentuk gambaran mental tentang kota mereka. Ia kemudian mengelompokkan kualitas visual kota ke dalam empat elemen yang membantu orang dalam mempelajari kualitas visual kota, diantaranya:

- *Legibility*, didefinisikan sebagai elemen yang dikenal dan diorganisasikan dalam pola atau simbol yang saling berhubungan
- *Image*, image yang diberikan oleh lingkungan kota akan bervariasi diantara pengguna/pengamat yang berbeda. Mental image individual merupakan hasil proses interaksi dua arah antara pengamat dan lingkungannya.
- *Identity*, didefinisikan oleh Lynch sebagai image lingkungan yang dapat dianalisis dengan menggunakan tiga komponen, yaitu: identitas, struktur, dan arti.
- *Imageability*, didefinisikan sebagai kualitas suatu objek fisik yang kemungkinan besar mendorong image kuat pada setiap pengamat.

Lynch kemudian menurunkan lima elemen yang digunakan untuk menganalisis objek-objek yang ada di kota, yaitu:

- *Paths*, yaitu jalur tempat pengguna/pengamat bergerak, seperti jalan, pedestrian, jalur transit, kanal, dan lintasan kereta api.
- *Edges*, yaitu elemen linear yang tidak digunakan sebagai path oleh pengamat. Edge merupakan batas path yang dapat dibentuk melalui deretan fasade bangunan, sisi pedestrian.
- *Districts*, yaitu bagian kota yang dikenali memiliki kesamaan karakter.
- *Nodes*, yaitu titik, lokasi strategis di dalam kota, tempat pengamat dapat masuk, persimpangan utama, tempat pergantian transportasi, persilangan antar
- *Path*, atau tempat perpindahan dari antar struktur. Nodes dapat menjadi lokasi bagi pengamat untuk mengorientasikan diri.
- *Landmarks*, adalah tipe lain dari point-reference, tetapi pengamat tidak perlu masuk ke dalamnya, biasanya didefinisikan sebagai objek fisik, seperti bangunan, penanda, toko, atau gunung. Beberapa landmarks, dapat dilihat dari berbagai sudut dan jarak. Landmarks langsung menarik pusat perhatian.

2.2 Kajian Pemukiman

2.2.1 Definisi Perumahan

Definisi Perumahan seperti yang tercantum dalam UU No. 1 Tahun 2011 adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

2.2.2 Definisi Rumah Toko (Ruko)

Rumah toko yang biasa disebut ruko umumnya merupakan bangunan bertingkat setinggi dua hingga lima lantai yang merupakan bangunan fungsional berupa perpaduan antara hunian dan komersial dimana pada lantai

dasar dipergunakan sebagai area untuk bisnis atau area komersil dan pada lantai atas dipergunakan sebagai hunian pedagang atau pegawai maupun ruang simpan (Gudang) (Chamnarn & Katsuhito, 2013).

2.2.3 Definisi Hunian Vertikal

Pengertian hunian vertikal adalah sebuah tempat yang dapat dihuni yang mempunyai bentuk memanjang ke atas. Hunian ini biasanya dibangun di wilayah yang mempunyai problema dengan namanya keterbatasan lahan.

2.3 Kajian Apartemen

2.3.1 Definisi Apartemen

A. Definisi Apartemen Menurut Undang-Undang

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Rumah Susun, apartemen merupakan bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dibagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal. Setiap bagian dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

B. Definisi Apartemen Menurut KBBI

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan apartemen sebagai tempat tinggal yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang bersifat besar dan mewah. Di dalamnya tersedia berbagai fasilitas mulai dari ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dan dapur, hingga fasilitas pendukung seperti kolam renang, pusat kebugaran, dan area komersial.

C. Definisi Apartemen Menurut Ahli

Ernst Neufert dalam kajiannya tahun 1980 menjelaskan bahwa apartemen adalah sebuah struktur perumahan yang memiliki pemisahan secara horizontal dan vertikal, yang bertujuan untuk menyediakan unit hunian yang berdiri sendiri. Struktur ini dapat berupa bangunan bertingkat rendah

maupun tinggi yang dilengkapi dengan fasilitas sesuai standar yang berlaku.

2.3.2 Fungsi Apartemen

Menurut buku Time-Saver Standards for Building Type Fungsi Apartemen di bagi menjadi:

a) Fungsi Utama

Sebagai fungsi yang paling dominan, pemukiman menjadi tujuan utama sebuah apartemen. Di dalamnya terdapat berbagai ruang yang dirancang untuk mengakomodasi aktivitas sehari-hari penghuni, seperti ruang untuk beristirahat, bersantap, menyambut tamu, bersosialisasi, mengembangkan hobi, serta melakukan pekerjaan dan berbagai kegiatan rutin lainnya.

b) Fungsi Pendukung

Untuk meningkatkan kenyamanan penghuni dalam menjalankan fungsi utama, apartemen dilengkapi dengan berbagai fasilitas pendukung yang meliputi:

1. Fasilitas kebugaran seperti pusat kebugaran, ruang aerobik, dan kolam renang
2. Fasilitas kesehatan yang mencakup klinik dan apotek
3. Area komersial termasuk minimarket, tempat makan, dan salon
4. Area khusus anak-anak yang menyediakan layanan penitipan dan taman bermain

c) Fungsi Pelengkap

Untuk memastikan kelancaran operasional fungsi utama dan pendukung, apartemen juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas pelengkap. Hal ini termasuk kantor administrasi, ruang untuk petugas kebersihan, serta pos keamanan untuk petugas keamanan.

2.3.3 Klasifikasi Apartemen

Dalam pengklasifikasiannya, apartemen memiliki beberapa jenis klasifikasi sebagai berikut:

2.3.3.1 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Berdasarkan sistem kepemilikannya (Apartments, 1967: 39-42) apartemen dibagi menjadi beberapa kategori, sebagai berikut:

a) Sistem Sewa

Dalam sistem sewa, penghuni melakukan pembayaran sewa secara berkala (bulanan atau tahunan) kepada pemilik apartemen. Penghuni bertanggung jawab atas biaya utilitas seperti listrik, air, gas, dan telepon, sementara pemilik menanggung biaya pemeliharaan dan gaji pengelola. Ketika penghuni memutuskan untuk tidak melanjutkan masa sewa, unit akan dikembalikan kepada pemilik untuk kemudian disewakan kepada calon penghuni baru.

b) Sistem Beli

Sistem pembelian apartemen terbagi menjadi dua kategori:

1. Sistem Kepemilikan Bersama (Cooperative Ownership)

Dalam sistem ini, penghuni memiliki saham dalam perusahaan pemilik apartemen dan mendapatkan hak menempati unit tertentu sesuai ketentuan. Penjualan unit dibatasi hanya kepada calon penghuni yang disetujui oleh penghuni lainnya. Jika terdapat unit kosong, biaya pemeliharaan akan ditanggung bersama oleh seluruh pemegang saham hingga unit tersebut kembali dihuni.

2. Sistem Kondominium

Pada sistem kondominium, penghuni memiliki hak kepemilikan penuh atas unitnya serta kepemilikan bersama atas fasilitas dan

ruang publik. Pemilik memiliki kebebasan untuk menjual, menyewakan, atau mengalihkan kepemilikan unitnya. Biaya pemeliharaan unit kosong menjadi tanggung jawab badan pengelola apartemen.

2.3.3.2 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tinggi dan Besar Bangunan

Berdasarkan Tinggi dan Besarnya (Akmal, 2007) apartemen dibagi menjadi:

a) High-rise Apartemen

Merupakan bangunan apartemen dengan ketinggian lebih dari sepuluh lantai yang umumnya berlokasi di pusat kota. Apartemen jenis ini dilengkapi dengan fasilitas lengkap seperti area parkir basement, sistem keamanan komprehensif, dan layanan penuh. Karena kompleksitas strukturnya, desain unit cenderung mengikuti standar yang seragam.

b) Mid-rise Apartemen

Bangunan apartemen dengan ketinggian antara tujuh hingga sepuluh lantai yang lebih umum ditemukan di kota-kota satelit. Menjadi pilihan yang ideal untuk pengembangan di area suburban.

c) Low-rise Apartemen

Apartemen dengan ketinggian maksimal enam lantai yang menggunakan tangga sebagai akses vertikal utama. Tipe ini umumnya ditujukan untuk segmen menengah ke bawah, dengan desain yang lebih sederhana namun fungsional.

d) Walked-Up Apartemen

Bangunan apartemen tiga hingga enam lantai yang dapat dilengkapi dengan atau tanpa lift. Dirancang khusus untuk mengakomodasi

keluarga besar, termasuk keluarga inti beserta orang tua. Setiap lantai biasanya hanya terdiri dari dua atau tiga unit hunian.

e) Garden Apartemen

Apartemen dengan ketinggian dua hingga empat lantai yang dikelilingi oleh taman dan area hijau. Cocok untuk keluarga dengan anak kecil karena menyediakan akses langsung ke area bermain outdoor. Apartemen jenis ini umumnya ditargetkan untuk segmen menengah ke atas.

No.	Jenis	Ketinggian (Lantai)	Keterangan	Gambar
1.	High-Rise	> 10	berlokasi di pusat kota. dilengkapi dengan fasilitas komprehensif, dan layanan penuh.	
2.	Mid-Rise	7 - 10	lebih umum ditemukan di sub urban perkotaan	
3.	Low-Rise	< 7	ditujukan untuk segmen menengah ke bawah, dengan desain yang lebih sederhana namun fungsional.	

4.	Walked-Up	3 - 6	mengakomodasi keluarga besar, termasuk keluarga inti beserta orang tua	
5.	Garden	2 - 4	dikelilingi oleh taman dan area hijau. akses langsung ke area bermain outdoor.	

Tabel 2. 1 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tinggi & Besar Bangunan

2.3.3.3 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tipe Unit

Berdasarkan Tipe Unitnya (Akmal, 2007) Apartemen diklasifikasikan menjadi 4 diantaranya:

a) Tipe Studio

Merupakan unit apartemen dengan ruang tunggal multifungsi yang mengintegrasikan ruang duduk, kamar tidur, dan dapur tanpa sekat permanen. Hanya kamar mandi yang memiliki ruang terpisah. Dengan luas minimal 20-35 m², unit ini ideal untuk hunian single atau pasangan tanpa anak.

b) Apartemen Keluarga

Dirancang dengan layout mirip rumah konvensional, tipe ini menawarkan variasi 1-4 kamar tidur dengan ruang duduk, ruang makan, dan dapur yang bisa dirancang terbuka atau terpisah. Spesifikasi luas minimum bervariasi:

- 1 kamar tidur: 25 m²
- 2 kamar tidur: 30 m²

- 3 kamar tidur: 85 m²
- 4 kamar tidur: 140 m²

c) Loft

Konsep ini berawal dari konversi bangunan industri atau gudang menjadi hunian, dengan karakteristik ruang bertinggi ganda dan mezzanine dalam satu unit. Meski beberapa pengembang modern mengadopsi istilah ini untuk unit dua lantai dalam bangunan baru, esensi sebenarnya dari loft terletak pada karakter industrial dari bangunan yang dikonversi.

d) Penthouse

Unit eksklusif yang menempati lantai teratas gedung apartemen, dengan luas minimal 300 m². Penthouse menawarkan privasi maksimal dengan lift khusus dan layout yang lebih luas dibanding unit regular, biasanya hanya terdiri dari satu atau dua unit per lantai. Unit ini dirancang dengan standar kemewahan yang lebih tinggi dibandingkan unit-unit lainnya.

No.	Jenis	Jumlah Kamar	Keterangan	Gambar
1.	Studio	1	ruang tunggal mengakomodasi multifungsi tanpa sekat permanen. Hanya kamar mandi yang memiliki ruang terpisah.	

2.	Family	1 - 4	Dirancang dengan layout mirip rumah konvensional	 STALION RESID APARTMENT 4-BEDROOM UNIT 1.461 m²
3.	Loft	1 - 2	karakteristik ruang bertinggi ganda dan mezzanine dalam satu unit.	
4.	Penthouse	2 - 5	layout yang lebih luas dibanding unit regular. dirancang dengan standar kemewahan yang lebih tinggi	

Tabel 2. 2 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tipe Unit

2.3.3.4 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan

Berdasarkan bentuk massa bangunannya (Apartments, 1967: 46) apartemen dibagi menjadi:

a) Apartemen Bentuk Slab

Merupakan bangunan dengan proporsi tinggi dan lebar yang relatif seimbang, menghasilkan bentuk menyerupai kotak pipih. Desain ini menggunakan sistem koridor memanjang dengan unit hunian yang dapat ditempatkan pada satu sisi atau kedua sisi koridor. Konfigurasi ini memungkinkan efisiensi dalam distribusi unit dan akses.

b) Apartemen Bentuk Tower

Dicirikan dengan dimensi lebar/panjang yang lebih kecil dibandingkan ketinggiannya, menciptakan bentuk menyerupai tiang vertikal. Umumnya memiliki ketinggian lebih dari 20 lantai dan menggunakan sistem core dengan lift sebagai transportasi vertikal utama. Tipe ini terbagi menjadi dua kategori:

1. Single Tower

Terdiri dari satu massa bangunan dengan core (inti bangunan) yang umumnya ditempatkan di tengah untuk efisiensi sirkulasi. Konfigurasi ini memungkinkan koridor yang minimal dan akses cepat ke lift dan tangga. Berdasarkan bentuk massanya, single tower dapat dirancang dalam beberapa variasi seperti, Tower plan, Expanded tower plan, Circular plan, Cross plan, Five wing plan

2. Multi Tower

Terdiri dari beberapa massa bangunan yang dapat terhubung melalui massa penghubung sentral yang memuat sistem lift dan tangga, dengan massa bangunan lain mengelilinginya dan juga

pedestrian penghubung, dimana setiap tower memiliki sistem lift dan tangga independen.

3. Apartemen dengan bentuk Varian (campuran antara Slab dan Tower)

2.4 Kajian Revitalisasi

2.4.1 Definisi Revitalisasi Kawasan

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 18 tahun 2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan, Revitalisasi adalah upaya untuk meningkatkan nilai lahan atau kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya (pasal 1 ayat 1). Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya (pasal 1 ayat 4).

Revitalisasi kawasan adalah upaya untuk menghidupkan kembali kawasan mati, yang pada masa silam pernah hidup, atau mengendalikan dan mengembangkan kawasan untuk menemukan kembali potensi yang dimiliki atau pernah dimiliki atau yang seharusnya dimiliki oleh sebuah kota sehingga diharapkan dapat memberikan peningkatan kualitas lingkungan kota yang pada akhirnya berdampak pada kualitas hidup dari penghuninya.

2.4.2 Tujuan dan Sasaran Revitalisasi

1. Tujuan Revitalisasi Kawasan

Tujuan revitalisasi kawasan adalah meningkatkan vitalitas kawasan terbangun melalui intervensi perkotaan yang mampu menciptakan pertumbuhan dan stabilitas ekonomi lokal, terintegrasi dengan sistem kota, layak huni, berkeadilan sosial, berwawasan budaya dan lingkungan.

2. Sasaran Revitalisasi Kawasan

- a. Mengembangkan penciptaan iklim yang kondusif bagi kontinuitas dan kepastian usaha

- b. Meningkatnya nilai properti kawasan dengan mereduksi berbagai faktor eksternal yang menghambat sebuah kawasan sehingga nilai properti kawasan sesuai dengan nilai pasar dan kondusif bagi investasi jangka panjang.
- c. Terintegrasinya kantong-kantong kawasan kumuh yang terisolir dengan sistem kota dari segi spasial, prasarana, sarana serta kegiatan ekonomi, sosial dan budaya.
- d. Meningkatnya kelengkapan fasilitas kenyamanan (amenity) kawasan guna mencegah proses kerusakan ekologi lingkungan.
- e. Terciptanya pelestarian aset warisan budaya perkotaan dengan mencegah terjadinya "perusakan diri-sendiri" (self- destruction) dan "perusakan akibat kreasi baru" (creative-destruction), melestarikan tipe dan bentuk kawasan, serta mendorong kesinambungan dan tumbuhnya tradisi sosial dan budaya lokal.

Berdasarkan tujuan dan sasaran revitalisasi kawasan yang telah dipaparkan, program perancangan revitalisasi perlu mengadopsi pendekatan yang menyeluruh, memadukan aspek fisik, ekonomi, sosial, dan budaya. Fokus utama adalah meningkatkan vitalitas kawasan melalui intervensi yang terencana, dimulai dari perbaikan infrastruktur dasar hingga pengembangan fasilitas penunjang yang memperhatikan kenyamanan pengguna.

Program ini juga harus mempertimbangkan integrasi spasial untuk menghubungkan area-area yang terisolir dengan sistem kota yang lebih luas, sekaligus menciptakan lingkungan yang mendukung pertumbuhan ekonomi lokal. Keberhasilan program ini akan terlihat dari terciptanya kawasan yang tidak hanya memiliki nilai ekonomi yang baik, tetapi juga menjadi ruang urban yang layak huni, berkelanjutan secara ekologis, dan mampu mempertahankan identitas kulturalnya.

2.4.3 Pendekatan, Kebijakan dan Strategi Revitalisasi

Dengan mempertimbangkan tujuan dan sasaran revitalisasi kawasan, maka dirumuskan pendekatan, kebijakan, dan strategi revitalisasi kawasan sebagai berikut:

1. Pendekatan

Kegiatan revitalisasi kawasan mempunyai beberapa azas pembangunan sebagai acuan dasar dalam pelaksanaan. Azas-azas tersebut adalah:

- a. Berkeadilan.
- b. Keberlanjutan.
- c. Keberdayaan masyarakat lokal.
- d. Kebersamaan dan kemitraan.
- e. Keserasian, keselarasan dan keseimbangan.

2. Kebijakan dan Strategi

Revitalisasi kawasan disusun mengacu pada Kebijakan dan Strategi Penataan Bangunan dan Lingkungan. Selanjutnya pemerintah daerah wajib menyusun Kebijakan dan Strategi Daerah mengenai Revitalisasi Kawasan yang mengacu pada Kebijakan dan Strategi Nasional tersebut.

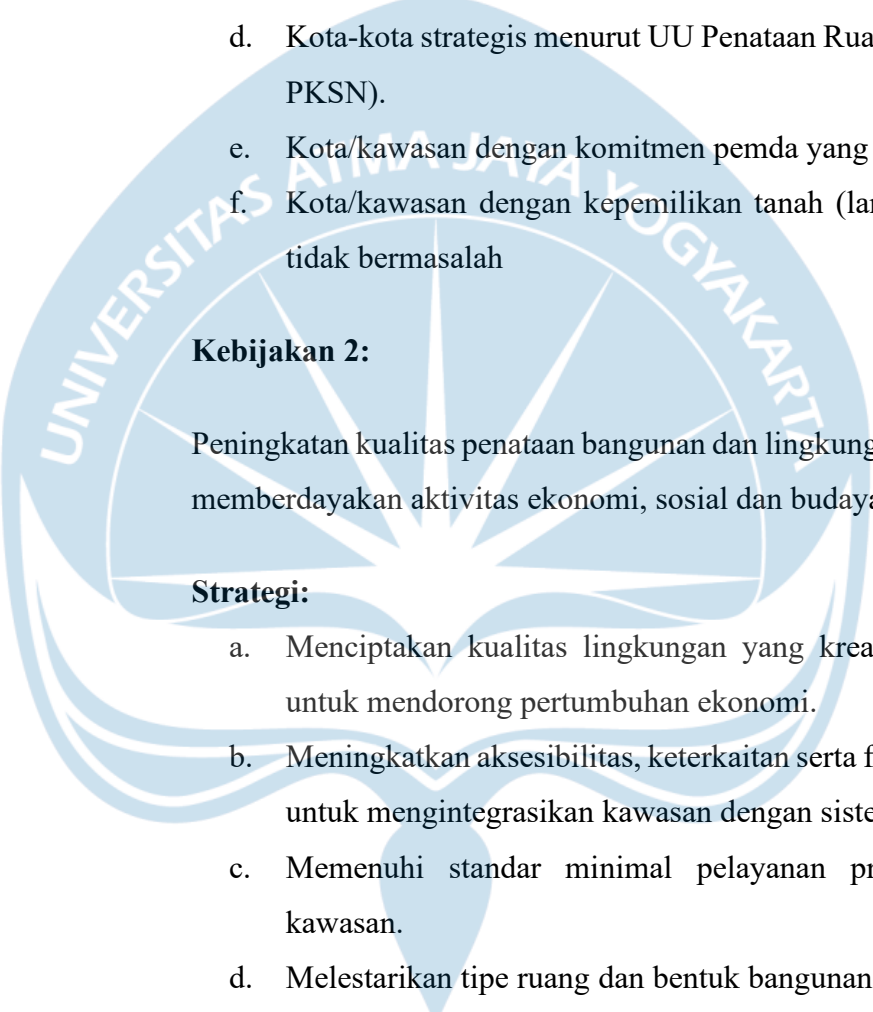
Kebijakan 1:

Revitalisasi kawasan dilakukan pada kawasan-kawasan strategis/potensial yang menurun produktivitas ekonominya dan terdegradasi lingkungan fisiknya.

Strategi:

Kawasan yang direvitalisasi diarahkan pada:

- a. Kawasan yang menurun produktivitas ekonominya, terjadi degradasi lingkungan dan/atau penurunan kerusakan warisan budaya perkotaan (urban heritage).

- 
- b. Lokasi yang memiliki nilai investasi/potensi peningkatan nilai properti yang tinggi.
 - c. Kawasan strategis yang berpotensi di sektor pariwisata, perdagangan, permukiman, industri, pasar, budaya, pendidikan, ekologi dan warisan budaya.
 - d. Kota-kota strategis menurut UU Penataan Ruang (PKN, PKW, PKSN).
 - e. Kota/kawasan dengan komitmen pemda yang tinggi.
 - f. Kota/kawasan dengan kepemilikan tanah (land tenure) yang tidak bermasalah

Kebijakan 2:

Peningkatan kualitas penataan bangunan dan lingkungan yang mampu memberdayakan aktivitas ekonomi, sosial dan budaya kawasan.

Strategi:

- a. Menciptakan kualitas lingkungan yang kreatif dan inovatif untuk mendorong pertumbuhan ekonomi.
- b. Meningkatkan aksesibilitas, keterkaitan serta fasilitas kawasan untuk mengintegrasikan kawasan dengan sistem kota.
- c. Memenuhi standar minimal pelayanan prasarana sarana kawasan.
- d. Melestarikan tipe ruang dan bentuk bangunan yang signifikan secara kultural dan sejarah.
- e. Memperbesar deliniasi (batas) luas kawasan agar dampak revitalisasi lebih optimal.

Kebijakan dan strategi revitalisasi kawasan mengarah pada pendekatan komprehensif yang mempertimbangkan aspek ekonomi, lingkungan, dan sosial-budaya dalam prosesnya. Fokus revitalisasi diarahkan pada kawasan-kawasan strategis yang mengalami penurunan produktivitas ekonomi dan degradasi

lingkungan, namun masih memiliki potensi pengembangan yang tinggi, terutama di sektor pariwisata, perdagangan, dan budaya.

Implementasi revitalisasi mensyaratkan adanya komitmen kuat dari pemerintah daerah serta status kepemilikan lahan yang jelas. Dalam aspek penataan fisik, revitalisasi menekankan pada penciptaan lingkungan yang kreatif dan inovatif dengan memperhatikan aksesibilitas, kelengkapan fasilitas, dan integrasi dengan sistem kota yang lebih luas.

Pelestarian nilai kultural dan historis menjadi perhatian khusus melalui upaya mempertahankan tipologi ruang dan bentuk bangunan yang signifikan, sambil memperluas deliniasi kawasan untuk mengoptimalkan dampak revitalisasi. Dengan demikian, revitalisasi tidak hanya bertujuan memperbaiki kualitas fisik kawasan, tetapi juga memberdayakan aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya untuk menciptakan kawasan yang berkelanjutan.

2.5 Kajian Cagar Budaya

2.5.1 Pengertian Cagar Budaya

Cagar Budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya, dan Kawasan Cagar Budaya di darat atau di air yang perlu dilestraikan keberadaanya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan kebudayaan melalui proses penetapan oleh pemerintah sebelumnya (UUD RI, 2010: Pasal 1).

2.5.2 Cagar Budaya Kota Tangerang

Berdasarkan Keputusan Walikota Tangerang Nomor: 430/Kep.557-Disporbudpar/2011 Tanggal 25 Agustus 2011 Tentang Penetapan Cagar Budaya. Ditetapkannya 9 Cagar Budaya di Kota Tangerang yaitu:

- a) Bendungan Pasar Baru
- b) Masjid Jami dan Makam Kali Pasir
- c) Klenteng Boen Tek Bio

- d) Benteng Heritage
- e) Lembaga Permayarakatan Anak Pria
- f) Lembaga Permayarakatan Anak Wanita
- g) Lemabaga Permayarakatan Pemuda II A
- h) Klenteng Boen San Bio
- i) Stasiun Kereta Api Tangerang

2.6 Kajian Pecinan di Indonesia

2.6.1 Pengertian Pecinan

Pecinan adalah jenis kawasan yang dibentuk oleh komunitas Tionghoa dan dibentuk oleh ritual dan sejarah komunitas. Kawasan ini membentuk struktur ruang yang berlapis. Hampir setiap Kawasan Pecinan di Indonesia memiliki peran perdagangan dan pertumbuhan yang signifikan (Kaustsary, 2015).

Faktor politik dan sosial pada dasarnya membentuk pemerintahan kawasan Pecinan di Indonesia. Faktor sosial adalah keinginan orang Tionghoa untuk hidup berkelompok di negara asing, dan faktor politik adalah peraturan yang memaksa orang Tionghoa untuk mengontrol wilayah tertentu.

Dalam kawasan Pecinan, masing-masing ruang memiliki arti yang berbeda. Arti ini menunjukkan fungsi ruang yang diberikan oleh masyarakat kepada kepercayaan dan sejarahnya selama pembentukan wilayah tersebut. Kawasan Pecinan memiliki ciri khas yang menandai lokasinya.

Kawasan Pecinan sebagian besar terdiri dari ruko, atau rumah toko, dan klenteng, yang sebelumnya dikenal sebagai kuil, yang berfungsi sebagai tempat bersembahyang atau pemujaan dewa-dewa kepercayaan masyarakat Tionghoa. Di Kawasan Pecinan, bangunan dan rumah-rumah biasanya bertingkat dua, dengan lantai satu biasanya digunakan untuk bisnis dan lantai dua digunakan untuk tinggal.

2.6.2 Pola Kawasan Pecinan

Konsep dasar pola permukiman masyarakat Tionghoa (Pecinan) memiliki karakteristik yang unik dalam pengembangan morfologi dan tipologinya. Meskipun terdapat adaptasi terhadap kebudayaan lokal, pola permukiman ini masih menunjukkan kemiripan yang signifikan dengan kota-kota pelabuhan dan perairan di RRT (Cina) Selatan dan Tenggara. Menurut Widodo (1996), hal ini tidak terlepas dari fakta bahwa mayoritas permukiman Pecinan di Asia Tenggara mengadopsi pola permukiman tradisional dari leluhur mereka, dengan karakteristik pembangunan yang umumnya berlokasi di kawasan pelabuhan serta area yang berdekatan dengan laut dan sungai. Penempatan strategis ini mencerminkan keterkaitan erat antara aktivitas ekonomi dan pola bermukim masyarakat Tionghoa di kawasan Asia Tenggara.

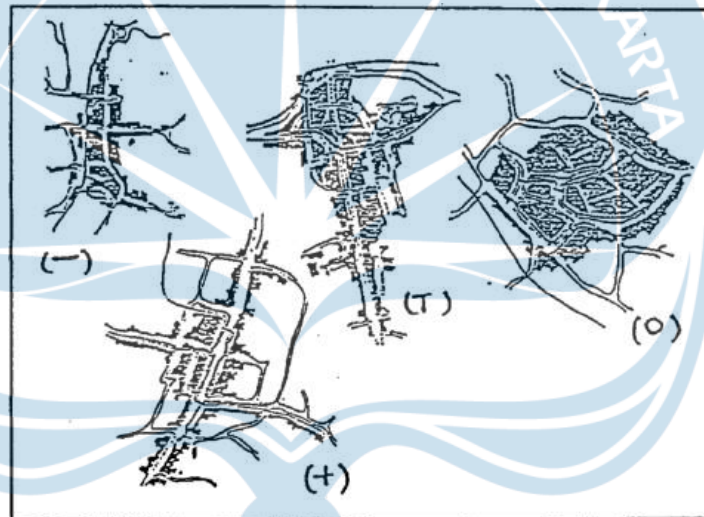
Sebagian besar penduduk Tionghoa di pulau Jawa mendirikan permukiman kecil di pinggiran jalur sungai, dengan sebagian besar di pinggir pantai (Pratiwo, 2010). Mereka membuat koloni ini menjadi pusat perdagangan dan permukiman, Pecinan banyak terletak di tepi sungai. Ini karena sungai adalah cara utama bagi orang Tionghoa dan orang lain untuk berdagang barang.

2.6.2.1 Pola Pecinan Kota Perairan di Cina Tenggara

Pola Morfologi Pecinan di kota perairan Cina Tenggara memiliki karakteristik unik yang dipengaruhi oleh kondisi topografi dan keberadaan sungai-sungai. Terdapat empat model morfologi yang teridentifikasi di kawasan ini:

1. struktur kota linier yang dibangun sejajar dengan aliran sungai dan jalan utama
2. pola permukiman yang dikembangkan secara parallel dan tegak lurus terhadap sungai, membentuk pola urban (T)
3. pertemuan antara sungai dan jalan yang menciptakan bentuk kota (+), dan
4. permukiman melingkar yang dibentuk oleh kanal-kanal yang berada di kota.

Pusat aktivitas kota-kota ini terkonsentrasi di sepanjang sungai, dengan kelompok-kelompok permukiman yang mengelilingi pelabuhan-pelabuhan kecil. Pelabuhan ini menjadi pusat berbagai aktivitas seperti mencuci, perdagangan, dan pertukaran informasi. Setiap kelompok permukiman dipisahkan oleh gang sempit atau jalur yang berfungsi sebagai pelindung dari bahaya kebakaran. Jembatan memiliki peran penting tidak hanya sebagai sarana transportasi, tetapi juga sebagai ruang komersial dan rekreasi. Area di sekitar jembatan menjadi lokasi strategis, ditandai dengan keberadaan pasar-pasar tradisional petani di ujungnya dan dermaga yang berfungsi sebagai gerbang aktivitas sosial masyarakat.



Gambar 2. 1 Pola Pecinan di Cina Tenggara

2.6.2.2 Rumah Sebagai Unsur Penting Kawasan Pecinan

Dalam konteks permukiman masyarakat Tionghoa, rumah tidak dapat dipandang sebagai entitas yang terpisah, melainkan merupakan bagian dari sistem sosial dan keruangan yang kompleks. Sistem ini mencakup interkoneksi antara rumah, filosofi hidup, pola permukiman, dan organisasi ruang lainnya. Di kawasan Pecinan, rumah menjadi unit terkecil yang bentuknya dipengaruhi oleh karakteristik perkampungan sekitarnya. Pola kehidupan masyarakat Tionghoa yang ekspansif, yang tidak hanya terbatas dalam lingkup rumah tetapi juga meluas ke lingkungan sekitar, menciptakan hubungan timbal balik antara desain

rumah, aktivitas penghuninya, dan pola permukiman komunitas secara keseluruhan.

Lebih jauh lagi, konsep perumahan dalam budaya Tionghoa memiliki makna yang lebih dalam dari sekadar tempat tinggal individual. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai wadah aktivitas personal demi kenyamanan hidup, tetapi lebih dimaknai sebagai simbol persatuan dan representasi status sosial keluarga besar, baik bagi anggota keluarga yang masih hidup maupun yang telah meninggal. Konsep ini menciptakan pola permukiman yang khas, di mana banyak keluarga hidup dalam proximity yang dekat, mencerminkan nilai-nilai kekerabatan dan kebersamaan yang kuat dalam masyarakat Tionghoa.

Dalam tradisi arsitektur Tionghoa, terdapat preferensi yang kuat terhadap penggunaan bentuk-bentuk geometris seperti rectangular, kotak, lingkaran, dan kombinasinya dalam desain bangunan. Organisasi ruang dalam arsitektur Tionghoa mengenal konsep Mingtang sebagai ruang utama yang terletak pada sumbu aksial, sementara Xiangtang berfungsi sebagai ruang pendukung. Setiap desain bangunan atau kompleks arsitektur selalu mempertimbangkan keseimbangan elemen Ying dan Yang yang terdapat di sekitar tapak, prinsip yang juga diterapkan dalam penataan pola permukiman secara lebih luas.

Karakteristik unik lainnya dari kawasan Pecinan adalah dominasi tipologi rumah toko, yang mencerminkan aktivitas ekonomi masyarakat Tionghoa yang mayoritas bergerak di bidang perdagangan. Rumah toko ini umumnya dirancang sebagai struktur deret dua lantai dengan pembagian fungsi yang jelas: lantai dasar dimanfaatkan sebagai area komersial (toko), sementara lantai atas difungsikan sebagai area hunian. Tipologi ini menjadi ciri khas arsitektur permukiman Tionghoa yang masih dapat ditemui hingga saat ini.

Permukiman di sekitar Pecinan terdiri dari blok-blok massa yang dipisahkan oleh jaringan jalan utama dan gang-gang berbentuk rectilinier grid dengan lanskap membujur dari arah utara, selatan, barat, dan timur. Di kawasan Pecinan, pola ini membentuk sejumlah blok besar bangunan berdasarkan

jaringan jalan dan beberapa blok kecil berdasarkan jalur gang. Jalan kecil atau gang memisahkan dan menghubungkan antar blok bangunan, sedangkan jalan utama atau primer adalah jalan masuk ke area. Klenteng atau permukiman adalah komponen utama dari blok Pecinan.

Bangunan pada kawasan permukiman, perdagangan dan pergudangan yang berdekatan dengan sungai memiliki jalan transisi sebagai transportasi dari jalur sungai ke permukiman untuk distribusi barang oleh manusia. Jalan utama di daerah ini berfungsi sebagai tempat perdagangan dan pasar. Kawasan yang lebih besar digunakan untuk aktivitas komersial intensif, sementara jalan-jalan konektor terkonsentrasi di area yang lebih kecil. Setiap bisnis dikumpulkan di sebuah jalan dan dikelompokkan berdasarkan jenis bisnis atau perdagangan yang terjadi di wilayah tertentu (Kautsary, 2008).

Di Kawasan Pecinan, blok-blok bangunan biasanya dibedakan menurut fungsi dan jenis bangunannya, yaitu:

1. Fungsi budaya dan agama: jenis bangunannya seperti klenteng, vihara, dan ruang koridor jalan.
2. Fungsi rumah pribadi: rumah hunian lantai 1 dan 2, rumah abu, dan rumah perkumpulan warga.
3. Fungsi hunian dan usaha (perdagangan dan jasa): toko, pergudangan, dan ruang berdagang di depan bangunan di koridor jalan.
4. Fungsi penanda kawasan: gerbang, gapura, ornamen (patung), dan lampu jalan khas Pecinan.
5. Fungsi hiburan: teater pertunjukkan dan rumah makan.

Pembagian bangunan ini kadang-kadang sulit untuk membedakan secara jelas, karena terkadang ada yang berfungsi untuk umum, tetapi juga ada yang berfungsi secara pribadi, seperti rumah abu dan bangunan ibadah. Bangunan ibadah yang berfungsi secara pribadi hanya dapat digunakan oleh anggota keluarga atau marga terdekat mereka (Lilananda, 1998).

2.6.3 Pengaruh budaya pada Arsitektur Tionghoa

Pengaruh budaya pada Arsitektur Tionghoa dapat diidentifikasi dari konsep - konsep perencanaan yang keseluruhannya menerapkan konsistensi ajarannya. Sama halnya dengan aktivitas keseharian mereka, arsitektur juga menjadi bagian dari pengamalan ajaran dan kepercayaan mereka. Berikut beberapa hal mengenai arsitektur dan bangunan yang secara langsung terkait dengan kepercayaan mereka.

Feng Shui merupakan suatu metode yang digunakan masyarakat Tionghoa dalam menentukan arah orientasi kota, rumah, atau gua untuk memperoleh energi dari elemen geografis dan lansekap seperti air, gunung dan celestial bodies. Praktek Feng Shui sudah ada sebelum ajaran Taoisme, namun sampai sekarang sudah dianggap sebagai manifestasi dari hidup harmoni dengan kekuatan alam. Filosofi Feng Shui adalah keseimbangan dengan alam sama halnya dengan Yin dan Yang. Jika yin dan yang adalah prinsip keseimbangan yang diterapkan dalam seni bela diri, maka feng shui merupakan prinsip keseimbangan alam yang diterapkan pada arsitektur.

Pola penataan ruang masyarakat Tionghoa yang menerapkan tata ruang dalam yang dikenal dengan istilah “inner court” atau “courtyard” merupakan penjabaran dari pemikiran Confusius. Penataan courtyard bagi penghuninya dapat membentuk suatu dunia kecil (sebagai ruang pribadi). Hal ini sesuai dengan kepercayaan masyarakat Tionghoa terhadap Feng Shui (Widayati, 2004). Untuk Qi (breath) dalam kelompok bangunan, maka kelompok bangunan tersebut diarahkan ke void (lubang). Bentuk geometris berperan dalam organisasi ruang, dengan bentuk sederhana dapat menghadirkan courtyard segi empat. Seluruh bangunan yang berlantai satu besar atau kecil akan direncanakan atau dibangun dengan aturan-aturan tertentu di sekeliling courtyard. Hal ini sesuai dengan pandangan hidup masyarakat Tionghoa “dekat dengan tanah atau bumi” atau apabila manusia dekat dengan tanah atau bumi maka kesehatannya terjamin.

Langgam dan gaya bangunan arsitektur Tionghoa dapat dengan jelas dilihat dari ornamen bagian atas atap atau ornamen pada kolom-kolom bangunan yang seluruhnya menggambarkan lukisan bunga atau binatang. Ukiran dan ornamen ini memiliki arti tersendiri terhadap kepercayaan masyarakat Tionghoa. Penyebaran masyarakat Etnis Tionghoa di tanah Jawa terjadi dengan alasan perdagangan dan usaha menyelamatkan diri dari pemerintahan Ching dan akhirnya membentuk koloni permukiman, salah satunya di Pulau Jawa (Carey, 1985). Di kawasan pesisir utara pulau Jawa, arsitektur Tionghoa berkembang pada abad ke-14 yang didominasi etnis Tionghoa dari Tionghoa Selatan. Sebagian besar masyarakat Tionghoa yang terdampar di Pulau Jawa menikah dengan wanita setempat dan mendirikan permukiman dengan izin penguasa pribumi. Penyebarannya meliputi wilayah: Semarang, Beyeran, Demak, Kudus, Pati, Juwana, Rembang, Lasem, Welahan, Jepara dan Tayu.

2.7 Kajian Transit Oriented Development (TOD)

2.7.1 Pengertian *Transit Oriented Development (TOD)*

Permasalahan yang timbul di kota-kota besar dengan kepadatan penduduk yang tinggi adalah tingkat mobilitas yang tinggi. Transportasi sangat penting untuk mencapai tempat tujuan karena praktik bisnis dan gaya hidup modern yang rumit (Curtis et al., 2003). Transit Oriented Development (TOD) adalah gagasan penataan kawasan atau kota dengan tingkat kepadatan penduduk yang cenderung tinggi dengan menggunakan sistem transit. Tujuan dari TOD adalah untuk meningkatkan penggunaan moda transportasi umum dan manusia seperti berjalan kaki dan bersepeda, sehingga dapat mengurangi penggunaan kendaraan bermotor (Council, 2012).

Konsep TOD menekankan penggunaan lahan campuran yang memungkinkan transit sehingga pelaku dapat mencapai tujuan dengan standar kenyamanan jarak berjalan kaki (Legowo & Sumadio, 2021).

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR No.16 Tahun 2017, klasifikasi kawasan TOD menjadi tiga kategori: Kawasan TOD Kota, Kawasan TOD Subkota, dan

Kawasan TOD Lingkungan. Kategori ini dibentuk berdasarkan skala layanan sistem transportasi massal, pengembangan pusat layanan, dan jenis kegiatan.



Gambar 2. 2 Tipologi Kawasan TOD

2.7.2 Prinsip dan Kriteria *Transit Oriented Development (TOD)*

Beberapa prinsip TOD yaitu:

1. Menciptakan jalur pedestrian dan ruang terbuka publik sebagai pendukungnya.
2. Mengurangi penggunaan kendaraan pribadi dan memaksimalkan penggunaan angkutan umum dengan kawasan transit sebagai pendukungnya.
3. Membangun kawasan transit dengan penggunaan lahan campuran (mixed use), sehingga kawasan transit tidak hanya menjadi tempat pergantian moda transportasi, tetapi juga menjadi tempat untuk memenuhi kebutuhan penggunanya.

4. Menciptakan kawasan yang kompak dan padat di sekitar kawasan transit, sehingga dapat meningkatkan efisiensi fungsi lahan dan sisa lahan dapat digunakan sebagai jalur pedestrian.
5. Menciptakan jalur ramah pejalan kaki yang terkoneksi dengan kawasan transit dan sekitarnya yang baik dan mudah dicapai. (Dewi, 2019, p. 12)

Beberapa kriteria TOD yaitu:

2. Kawasan transit berada di radius 400 m - 800 m dari titik transit
3. Melayani kegiatan transit dan moda transportasi umum.
4. Terdapat fasilitas pendukung stasiun transit seperti halte untuk menunggu.
5. Aksesibilitas dengan jalur pedestrian yang jelas bagi pejalan kaki.
6. Adanya penggunaan lahan campuran bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang ramah pejalan kaki. (Dewi, 2019, p. 15)

2.8 Kajian Mixed-Use Building

2.8.1 Definisi *Mixed- Use*

Menurut Mike Jenks dalam bukunya yang berjudul "*The Compact City A Sustainable Urban Form?*" (1996), *mixed- use building* adalah proyek Real Estate yang relatif besar (dengan rasio area lantai terdiri dari tiga lantai atau lebih) yang memiliki karakteristik tiga atau lebih fungsi atau penggunaan bangunan revenue seperti retail, office, residential, hotel/motel dan rekreasi yang dalam proyek perencanaannya akan saling berhubungan dan bergantung satu sama lainnya. Dengan fungsi dan bentuk fisik yang terintegrasi dari komponen proyek, termasuk jalur pedestrian yang tidak terpotong.

Endy Marlina dalam bukunya Perancangan Bangunan Komersial (2008, p280), *mixed-use building* adalah satu upaya pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota (luas area terbatas, harga tanah mahal, letak strategis, nilai ekonomi tinggi) sehingga terjadi satu struktur yang kompleks dimana semua kegunaan dan fasilitas saling berkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat.

2.8.2 Karakteristik *Mixed- Use Building*

Menurut Schwanke et al (2003: 4), mixed use building memiliki beberapa ciri khas yang membedakannya dari jenis bangunan lainnya:

- a) Mengakomodasi beragam fungsi minimal dua atau lebih dalam satu kawasan, yang dapat mencakup berbagai fasilitas seperti hotel, rumah sakit, sekolah, pusat perbelanjaan, apartemen, dan area rekreasi.
- b) Memiliki integrasi yang komprehensif, baik secara fisik maupun fungsional, antara berbagai fungsi yang terdapat di dalam kompleks bangunan.
- c) Menerapkan sistem interkoneksi antar bangunan dengan jarak yang relatif dekat, memungkinkan akses yang mudah antara satu fasilitas dengan fasilitas lainnya.
- d) Dilengkapi dengan jalur pedestrian yang berfungsi sebagai penghubung antar bangunan, memfasilitasi pergerakan pengguna di dalam kompleks.

2.8.3 Manfaat *Mixed- Use Building*

Danisworo (1996) mengidentifikasi lima manfaat utama dari implementasi konsep mixed use building:

- a) Menciptakan lingkungan yang mendukung pertumbuhan beragam aktivitas secara terintegrasi dalam satu wadah yang memadai.
- b) Mengoptimalkan efisiensi dan ekonomi dalam pengembangan sistem sarana dan prasarana.
- c) Meningkatkan efektivitas sistem sirkulasi dalam kompleks bangunan.
- d) Memungkinkan pengembangan sistem transportasi yang lebih terorganisir dengan pemisahan yang jelas.
- e) Membuka peluang yang luas untuk inovasi dalam perancangan bangunan dan pengembangan lingkungan.

2.8.4 Tata Letak Bangunan dalam *Mixed- Use Building*

Menurut Sumargo (2003: 58), keberhasilan sebuah kawasan atau bangunan mixed use sangat ditentukan oleh kemampuannya dalam menghubungkan berbagai fungsi secara efektif. Beliau mengidentifikasi empat konfigurasi tata letak yang dapat diterapkan dalam kawasan mixed use:

A. *Mixed-use Tower*

Dirancang sebagai struktur tunggal dengan ketinggian signifikan, dimana berbagai fungsi ditempatkan secara berlapis. Konfigurasi ini umumnya mengadopsi konsep bangunan tinggi (high rise building).

B. *Multitowered Megastructure*

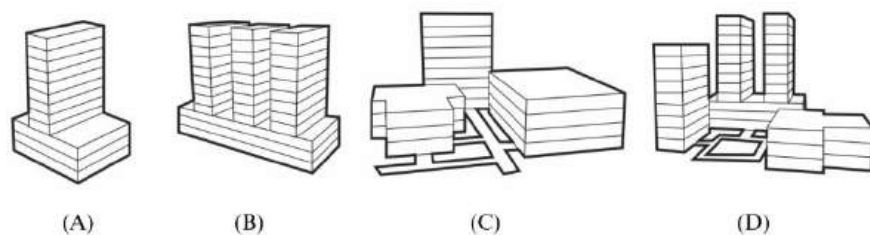
Merupakan pengembangan yang terdiri dari beberapa tower yang terintegrasi secara arsitektural dengan atrium di bagian bawah, yang biasanya berfungsi sebagai pusat perbelanjaan. Dalam konfigurasi ini, komponen podium menjadi elemen krusial sebagai titik pertemuan pengguna bangunan.

C. *Freesatnding Structure with Pedestrian Connection*

Menerapkan konsep penataan yang terdiri dari beberapa massa bangunan independen yang terhubung melalui jaringan pedestrian. Pendekatan ini memungkinkan setiap fungsi bangunan tetap terpisah namun tetap terintegrasi.

D. *Combination*

Mengadopsi pendekatan yang menggabungkan ketiga konfigurasi sebelumnya dalam satu kawasan pengembangan.



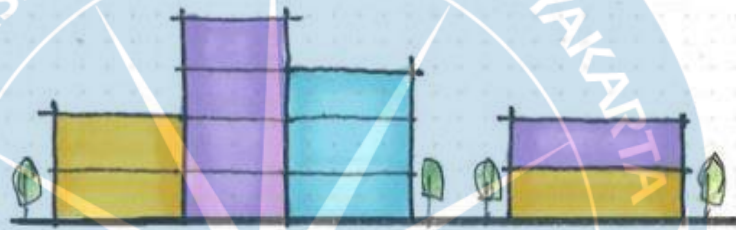
Gambar 2. 3 Konfigurasi Mixed-Use

2.8.5 Konfigurasi Integrasi Fungsi *Mixed- Use Building*

Terdapat dua jenis integrasi fungsi pada bangunan mixed-use: Integrasi Fungsi Horizontal dan Integrasi Fungsi Vertikal (Urban Land Institute, 2011):

A. Integrasi Fungsi Horizontal

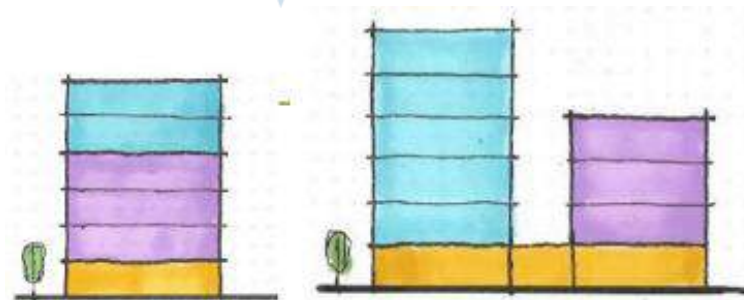
Pada integrasi fungsi ini, mixed-use biasanya terdiri dari bangunan-bangunan yang memiliki fungsi tunggal, maupun fungsi majemuk. Integrasi fungsi mixed-use horizontal masuk ke dalam tipologi Mixed-Use Fungsi yang Dihubungkan oleh Pedestrian



Gambar 2. 4 Integrasi Fungi Horizontal

B. Integrasi Fungsi Vertikal

Integrasi fungsi vertikal yang diterapkan dapat berupa mixed-use megastruktur, dengan tinggi 5 hingga lebih dari 7 lantai, atau bangunan mixed-use podium dan menara, dengan tinggi yang sama akan tetapi tiap menaranya dapat memiliki tinggi yang berbeda-beda. Pada integrasi fungsi vertikal, biasanya podium menjadi komponen penting yang mengintegrasikan fungsi-fungsi yang berada di menara.



Gambar 2. 5 Integrasi Fungsi Vertikal

2.9 Kajian Pendekatan Urban Akupunktur

2.9.1 Pengertian Urban Akupunktur

Akupunktur berasal dari kata Latin *acus*, yang berarti "jarum", dan *pungere*, yang berarti "tusuk", dan dari kata Mandarin *zhēn jiu*, yang berarti teknik memasukkan jarum ke dalam "titik akupunktur" tubuh. Akupunktur tidak hanya efektif dalam mengobati rasa sakit, tetapi juga membantu dalam pemulihan kesehatan dan kebugaran.

Dalam teori sosio lingkungan (Lenner, 2014) menganggap urban akupunktur sebagai intervensi skala kecil yang dapat digunakan untuk mengubah konteks perkotaan yang lebih besar. Ini dapat memulai proses regenerasi ruang yang sudah rusak atau mati. Leener juga berpendapat bahwa, dengan dukungan dari kebijakan kota yang sudah ada, akupunktur dapat berfungsi sebagai cara untuk merevitalisasi kota. Prinsip akupunktur mengatakan bahwa tindakan yang dilakukan adalah tindakan sederhana yang dapat menghasilkan efek langsung, murah, dan berlaku untuk setiap situasi dalam kehidupan sehari-hari. Selain itu, diharapkan bahwa akupunktur kota dapat menangani kebutuhan mendesak di pusat kota dan di luar kota, dan membawa energi positif untuk semua orang.

2.9.2 Prinsip Perancangan Urban Akupunktur

Perancangan dengan pendekatan urban akupunktur dapat tercapai dengan baik jika penerapan menggunakan prinsip-prinsip sebagai berikut:

1) Lokasi Sensitif

Sama halnya seperti teknik akupunktur Tionghoa yang dilakukan pada titik-titik yang sensitif pada tubuh, urban akupunktur juga harus diterapkan pada lokasi yang sensitif. Hal sensitif yang dimaksud adalah tempat yang mengalami degradasi atau yang dapat disebut dengan titik lemah atau titik sakit pada kawasan.

2) Intervensi Skala Kecil

Dalam penerapan pendekatan urban akupunktur harus dilakukan di dalam skala yang kecil agar dapat memberikan dampak yang besar bagi kawasan tersebut.

3) Quick Action Plan

Dalam penerapannya, urban akupuntur perlu perancangan dengan cepat. Menurut Lerner, penerapan dengan aksi yang cepat akan membentuk sebuah kawasan yang baik.

4) Having Scenario

Menurut Lerner, setiap pengembangan sebuah kota atau kawasan memerlukan sebuah skenario tertentu agar ide yang sudah dirumuskan dapat terwujud dengan baik.

5) Edukasi Masyarakat

Sama seperti pendekatan placemaking, penerapan urban akupuntur perlu memahami cara kerja lingkungan sekitar yang telah lama diterima oleh masyarakat. Dengan adanya edukasi bagi masyarakat, pemahaman mengenai intervensi perkotaan akan mempercepat penerapan urban akupuntur tersebut (Nurdiansyah, 2018).

6) Partisipasi Masyarakat

Faktor yang sangat penting dalam penerapan urban akupuntur adalah partisipasi dari masyarakat sekitar. Tanpa adanya peran langsung dari masyarakat, penerapan urban akupuntur tidak dapat terlaksana dengan baik.

2.10 Kajian Preseden



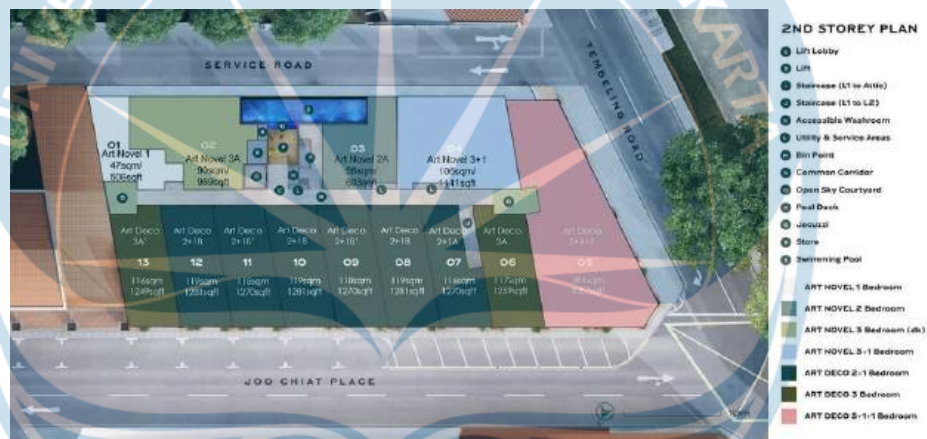
Gambar 2. 6 Atlassia Condo, Singapore

Atlassia Condo merupakan pengembangan properti mixed-use yang menawarkan proposisi nilai yang unik di kawasan bersejarah Pecinan Singapura. Terletak di 30 Joo Chiat Place, proyek ini menggabungkan 31 unit residensial dengan 8 unit shophouse konservasi bergaya art-deco dari era 1930-an pada lantai dasarnya. Karakteristik arsitektur kawasan ini didominasi oleh bangunan rendah dan shophouse konservasi yang menciptakan ambians klasik yang khas.

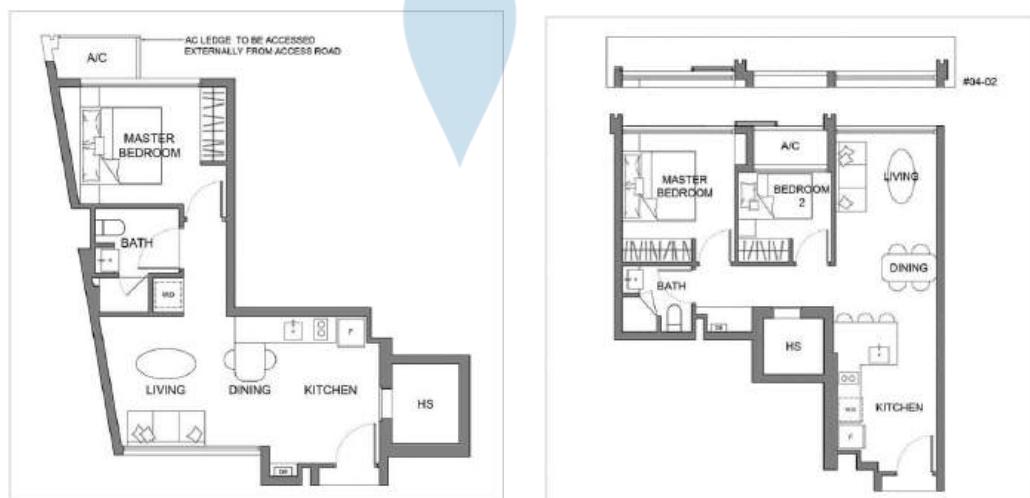
Dalam konteks pembangunan pemukiman, Atlassia Condo menawarkan kesatuan antara preservasi warisan budaya dan kebutuhan modern. Konsep 'kampung modern' yang diusung merepresentasikan pendekatan yang menyeimbangkan gaya hidup kontemporer dengan nilai-nilai komunal tradisional. Aksesibilitas development ini dioptimalkan melalui kedekatannya dengan pusat aktivitas kultural Joo Chiat dan Area komersial Paya Lebar Central, menghadirkan konektivitas urban yang komprehensif bagi para penghuninya.



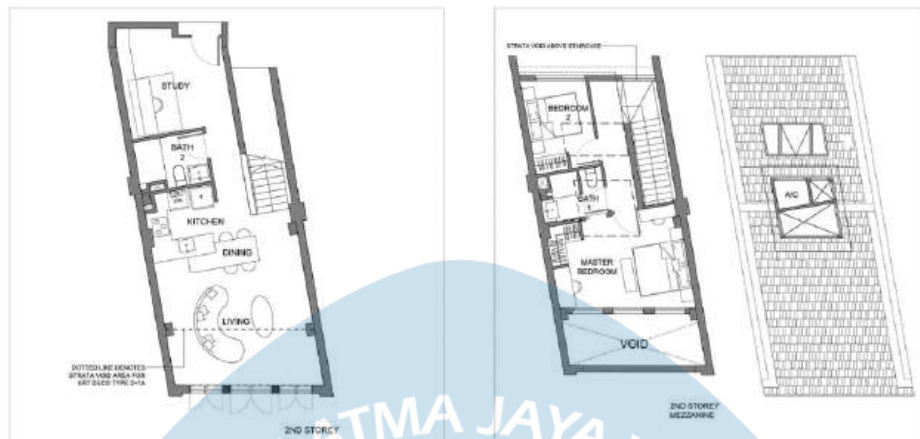
Gambar 2. 7 Denah Lantai 1 Atlassia Condo



Gambar 2. 8 Denah Lantai 2 Atlassia Condo



Gambar 2. 9 Layout 1 & 2 Bedroom



Gambar 2. 10 Layout 2 Bedroom Mezzanine

Atlassia Condo hadir sebagai model preseden yang relevan untuk upaya revitalisasi Kawasan Pecinan Pasar Lama Tangerang, mengingat kesamaan konteks historis dan tantangan pembangunan yang dihadapi. Seperti halnya Joo Chiat yang berhasil mempertahankan warisan budayanya, Kawasan Pecinan Pasar Lama Tangerang juga memiliki aset berupa bangunan-bangunan bersejarah dan nilai kultural yang kuat. Pendekatan mixed-use development yang diterapkan Atlassia Condo, dengan memadukan unit residensial dan shophouse konservasi, dapat diadaptasi sebagai strategi revitalisasi yang sensitif terhadap konteks lokal Pasar Lama.

Pengembangan mixed-use ini juga menjaga keberlangsungan ekonomi kawasan, sekaligus mempertahankan otentisitas dan nilai heritage yang menjadi identitas Pecinan Pasar Lama Tangerang.

No.	Aspek Penilaian	Keterangan	Nilai yang diambil
1.	Kajian Revitalisasi	Menciptakan intervensi yang meningkatkan ekonomi dengan merancang bangunan yang berdampingan dengan bangunan heritage	Merancang Mixed-Use building yang bisa meningkatkan ekonomi lokal dan berdampingan dengan bangunan heritage
2.	Kajian Pecinan	Mempertahankan fasad dan atap dari bangunan	Merancang Mixed-Use building yang bisa

		shophouse sehingga tidak merusak konteks pemukiman pecinan	mempertahankan fasad dan pola bangunan pecinan pasar lama
3.	Kajian TOD	Mengembangkan Kawasan yang padat, sehingga menciptakan area yang ramah bagi pejalan kaki	Merancang Mixed-Use building yang bisa terintegrasi dengan area pejalan kaki
4.	Kajian Mixed-Use	Menciptakan area yang mengakomodasi lebih dari satu fungsi dalam satu bangunan	Merancang Mixed-Use building yang bisa mengakomodasi lebih dari satu fungsi yang merepresentasikan shophouse
5.	Kajian Pendekatan Urban Akupunktur	Melakukan Intervensi skala kecil dan melakukan prosesnya dalam gerakan yang cepat	Merancang Mixed-Use building yang mengupayakan pembenahan pada nilai pecinan pasar lama yang mulai menghilang dengan cepat

Tabel 2. 3 Aspek Penilaian Preseden