

KONSEP PERANCANGAN PUSAT AKTIVITAS PADA AREA KOMERSIAL DENGAN MENINGKATKAN *BUILDING TASK* DI PASAR LAMA TANGERANG

Priscilla^{1,*}, Felia Srinaga²

^{1,2}Arsitektur, Fakultas School of Design, Universitas Pelita Harapan

*priscilla.hadisaputro@gmail.com

ABSTRAK. Perancangan ruang publik pada suatu kota kerap kali tidak memperhatikan aspek kelayakan bagi penggunanya, asalkan kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi. Kondisi seperti ini dapat ditemukan di kawasan Pasar Lama Tangerang. Kawasan ini mengalami perubahan fungsi bangunan dari area permukiman menjadi area komersial informal dan cenderung menimbulkan berbagai masalah. Fenomena ini lantas menimbulkan pertanyaan, apa kriteria-kriteria fungsi bangunan (*building task*) sebagai pusat aktivitas pada area komersial? Apa program yang mendukung fungsi bangunan sebagai pusat aktivitas pada area komersial di kawasan Pasar Lama Tangerang? Bagaimana penerapan fungsi bangunan sebagai pusat aktivitas pada area komersial mempengaruhi keseluruhan kawasan Pasar Lama Tangerang? Penelitian ini menggunakan metode studi literatur dan studi lapangan. Studi literatur dilakukan untuk mendapatkan data-data seputar fungsi bangunan sebagai pusat aktivitas serta penerapannya dalam perancangan. Sementara, studi lapangan dilakukan dengan observasi langsung untuk menganalisis tapak Pasar Lama Tangerang dengan bersumber teori yang telah dianalisis sebelumnya. Pengumpulan dan analisis data tentang kawasan ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada. Setelah data analisis terkumpul, dilakukan perancangan pada titik permasalahan utama dalam skala kecil namun berdampak luas bagi kawasan tersebut. Penelitian ini dilakukan untuk menghasilkan 5 kriteria fungsi bangunan sebagai pusat aktivitas publik, yaitu fungsi bangunan *mix-used*, lokasi, aksesibilitas dan *linkage*, perancangan dan regulasi dan area publik. Kriteria-kriteria tersebut diterapkan dalam perancangan pada area komersial di kawasan Pasar Lama Tangerang. Perancangan terbagi ke dalam dua tahap, yaitu perancangan pusat aktivitas dan perancangan fungsi bangunan. Perancangan diharapkan mampu berkontribusi dalam menciptakan fungsi bangunan yang sesuai pada area komersial di kawasan Pasar Lama Tangerang yang layak bagi penggunanya.

Kata kunci: Area komersial, pusat aktivitas, fungsi bangunan

ABSTRACT. *Public space design in a city often do not pay attention to aspect of the eligibility for its users, as long as their needs provided. That condition can be found in Pasar Lama Tangerang. This area underwent a change in building function from the residential area into an informal commercial area and tends to cause some problems. This phenomenon raises some questions, what is building task criteria as a center of activity in commercial area? What programs that support building task as the activity center at commercial area in Pasar Lama Tangerang? How is the application of building task as the center of activity in commercial area can influence overall district of Pasar Lama Tangerang? This research uses literature study methods and field studies. Literature studies are conducted to obtain data about building functions as a center of activity and its application in design. Meanwhile, field studies are carried out by direct observation to analyze the site Pasar Lama Tangerang with a theory that has been analyzed previously. Collecting and analyzing data about this site is done to find out the problems that exist. After all of the data was collected, the design was carried out at the main point of the problem on a small scale but had a broad impact on the area. This research was conducted to produce 5 criteria of building functions as the center of public activity, that is the functions of mix-used buildings, location, accessibility and linkage, design and regulation and public areas. These criteria are applied in the design of the commercial area in the Pasar Lama Tangerang. The design is divided into two stages, first the design of the center of activity and then the design of building task. The design is expected to be able to contribute in creating suitable building task in the commercial area in the Pasar Lama Tangerang that is suitable for its users.*

Keywords: Commercial area, centre of activity, building task

PENDAHULUAN

Aktivitas keseharian manusia tidak dapat dilepaskan dengan aktivitas komersial. Aktivitas komersial yang dilakukan secara rutin setiap hari ini tidak hanya berhubungan dengan faktor ekonomi saja, namun aktivitas komersial juga dapat menjadi sarana melepas penat, tempat rekreasi yang nyaman, dan menyenangkan. Aktivitas komersial dapat juga digunakan sebagai alat komunikasi sosial masyarakat yang baik, yang dilakukan antara produsen dengan konsumen ataupun sesama konsumen. Untuk mewadahi aktivitas manusia ini, dibutuhkan suatu bangunan komersial, baik dalam bentuk bangunan ataupun ruang terbuka.

Area komersial pada suatu kota kerap menjadi cikal bakal pusat aktivitas kota. Pusat aktivitas publik tentu memiliki suatu daya tarik untuk masyarakat yang tinggal di sekitarnya. Tolak ukur keberhasilan pusat aktivitas publik adalah apabila dapat menjadi wadah aktivitas yang aman dan nyaman bagi penggunanya. Pusat aktivitas pada suatu kota terdiri dari bangunan dengan fungsi (*building task*) yang berbeda-beda. Namun, tidak jarang fungsi pada suatu bangunan tidak sesuai dengan aktivitas yang diwadahnya. Penambahan dan pengalihan fungsi bangunan mungkin saja terjadi, oleh karena itu perlu adanya upaya untuk mengembalikan atau meningkatkan fungsi bangunan sebagai pusat aktivitas publik.

Permasalahan pusat aktivitas seperti yang dijabarkan di atas dapat dilihat pada kawasan Pasar Lama Tangerang. Pasar Lama merupakan awal mula kota Tangerang. Pasar Lama merupakan daerah yang tidak pernah sepi pengunjung, baik ramai oleh penjual maupun pembelinya. Kawasan ini memiliki beberapa potensi yaitu wisata kulinernya, peninggalan sejarahnya, dan area waterfrontnya. Semua bangunan ini memiliki nilai sejarahnya masing-masing. Di sisi lain, keberadaan Stasiun Tangerang turut mempermudah akses menuju kawasan. Namun berbagai potensi ini belum dimanfaatkan dengan baik oleh pemerintah dan masyarakat sekitar, malah menambah permasalahan kesemerawutan kota.

Perubahan fungsi lahan ini pada praktiknya juga menimbulkan beberapa dampak baik positif yaitu adanya kemudahan dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat. Aktivitas komersial informal ini memberikan keuntungan bagi penjual yang berasal dari warga sekitar, dan menghidupkan kehidupan ekonomi kawasan. Namun, terdapat juga beberapa dampak

negatif yang tidak dapat dihindari, yaitu area permukiman tertutup oleh area komersial, menimbulkan lingkungan yang tidak sehat. Sirkulasi udara untuk permukiman tidak lancar. Area budaya tertutup, cagar budaya. Menurut Denny Zulkaidi (1991), perubahan pemanfaatan lahan seringkali menimbulkan konflik dan masyarakat umumnya yang paling sering menderita dampak negatif suatu perubahan fungsi lahan perkotaan. Seperti kemacetan lalu lintas, berkurangnya kenyamanan dan privasi.

Untuk menyelesaikan kesemerawutan pada pusat aktivitas publik di atas diperlukan penataan kembali dalam skala kecil. Permasalahan pada pusat aktivitas publik ini dapat diselesaikan atau diminimalkan dengan melakukan pendekatan atau penerapan teori urban acupuncture. Penerapan urban acupuncture ini difokuskan pada satu titik dalam skala kecil. Secara keseluruhan, kontribusi fungsi pada sebuah bangunan sebagai pusat aktivitas publik menjadi suatu pertimbangan penting, khususnya pada kasus ini pada area komersial kawasan Pasar Lama Tangerang. Urban acupuncture adalah teori yang berasal dari filosofi kombinasi antara perancangan ruang kota modern dengan akupunktur tradisional Tiongkok (Casagrande 2014).

STUDI LITERATUR

Area Komersial

Untuk memenuhi kebutuhan keseharian manusia, aktivitas komersial menjadi pilihan utama, diantaranya seperti membeli barang, dan penggunaan jasa pada area komersial. Pada hakikatnya, area komersial adalah suatu tempat berkumpul, berinteraksi dan bersosialisasi. Area komersial menjadi tempat yang tutup terakhir diantara tempat-tempat lainnya. Area komersial yang tercipta pada suatu kota membentuk ruang publik yang baru. (Kliment. 2004).

Kriteria area komersial adalah adanya fungsi campuran pada area komersial berupa perkantoran dan pusat perbelanjaan, dan untuk mencukupi aktivitas ini dibutuhkan lahan yang luasnya disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Lahan yang digunakan untuk area komersial ini biasanya memiliki kemiringan (topografi) relatif datar. Suatu area komersial juga pada umumnya berada dekat dengan pusat aktivitas, sehingga memiliki akomodasi yang memadai dan aksesibilitas yang tinggi. Aksesibilitas ini berhubungan dengan kendaraan pribadi dan pejalan kaki.

Pada praktiknya, suatu area komersial harus memiliki peraturan atau regulasi yang jelas, sehingga dapat tercipta area komersial yang nyaman dan layak bagi pengunjungnya. Tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal ekonomi saja, namun area komersial juga menjadi suatu tempat masyarakat untuk berinteraksi yang memiliki nilai sosial.

Area komersial dan Pusat Aktivitas

Area komersial pada suatu wilayah cenderung untuk menjadi pusat aktivitas. Area komersial telah mengubah kehidupan suatu kota menjadi pusat aktivitas yang direncanakan. Adanya area komersial ini menjadikan pusat tersebut lebih layak huni untuk masyarakat sekitar. Suatu pusat biasanya memiliki medan daya untuk menarik elemen-elemen pertumbuhan pada suatu kota. Pusat pada suatu wilayah merupakan tempat publik yang dapat menampung berbagai aktivitas keseharian manusia. Pada praktiknya, elemen utama yang menjadi daya tarik adalah elemen ekonomi untuk masuk dan meningkatkan kegiatan yang ada di dalamnya, seperti kegiatan industri dan semacamnya. Pusat ini berperan sebagai pendorong perkembangan ekonomi wilayah di sekitarnya, (Wardhana and Haryanto 2016 di dalam Kukliński 1972). Pusat aktivitas pada suatu kota tidak dapat dilepaskan dengan area komersial, karena area komersial pada praktiknya memiliki kecenderungan untuk berkembang menjadi suatu aktivitas.

Tabel 1. Kriteria pusat aktivitas pada area komersial

Kriteria area komersial	Kriteria pusat aktivitas	Kriteria dan sub-kriteria pusat aktivitas pada area komersial
Mix-used : perkantoran dan pusat perbelanjaan, dan lahan mencukupi aktivitas komersial	Pusat perbelanjaan dan permukiman padat penduduk	Mix used - Perkantoran - Pusat perbelanjaan - Permukiman menengah atas
Dekat pusat aktivitas	Struktur kota dan orientasi	Lokasi : - dekat pusat aktivitas - topografi - orientasi
Akomodasi memadai, aksesibilitas tinggi (kendaraan pribadi dan pejalan kaki)	Transportasi publik dan kereta	Aksesibilitas dan linkage: - transportasi publik - kendaraan pribadi - pejalan kaki
Regulasi	Perancangan jalan, bangunan, dan kendaraan	Perancangan dan regulasi - jalan - bangunan parkir kendaraan
Nilai sosial – interaksi	Tempat publik, pusat aman-nyaman, dan identitas pusat aktivitas	Area publik - Interaksi sosial - identitas pusat -comfort-safety

(Wicaksono 2011) (Departement of Sustainability and Environmental 2005)

Sumber : Olahan pribadi

Building Task

Suatu bangunan tentu memiliki unsur arsitektur berupa fungsi pada bangunan. Suatu bangunan dapat berdiri bila memiliki kegunaan yang dapat berdampak bagi sekitarnya. Fungsi menggambarkan hasil dari suatu aktivitas, dan tindakan masyarakat inilah yang sebagian besar menentukan bentuk bangunan. Pencapaian fungsi pada suatu bangunan merupakan faktor penting, bukan hanya bentuk bangunan saja namun dapat juga mempengaruhi suatu desain fasad yang memiliki fungsi (Smith 2012).

Menurut Christian Norberg Schultz (1961), suatu bangunan memiliki fungsi yang merupakan tugas atau pekerjaan (building task) yang harus dijalankan oleh suatu lingkungan. Tugas atau pekerjaan ini tidak dapat berdiri

sendiri namun saling melengkapi, untuk menghasilkan suatu fungsi bangunan yang baik bagi penggunaannya. Fungsi yang terdapat pada sebuah bangunan mencakup artikulasi struktural, kerangka fungsi, lingkungan sosial, dan simbol budaya. Melengkapi fungsi diatas, Larry L. Ligo (2018), memahami fungsi sebagai tugas atau pekerjaan yang ditimbulkan oleh arsitektur. Fungsi bangunan dibagi ke dalam fungsi fisik, fungsi psikologis, fungsi sosial, fungsi budaya, dan artikulasi struktural.

Dilihat dari dua sudut pandang ahli, fungsi bangunan menurut Christian Norberg Schultz dan Larry L. Ligo, dapat ditarik kesimpulan mengenai building task sebagai berikut:

Tabel 2. Kriteria building task

Kriteria building task		Kesimpulan kriteria buildir task
Menurut Christian Norberg Schultz	Menurut Larry L. Ligo	
Kontrol fisik Kerangka fungsi	Fungsi fisik	Kontrol fisik Kerangka fungsi
Lingkungan sosial	Fungsi psikologis dan fungsi sosial	Fungsi sosial
Simbol budaya	Fungsi budaya	Fungsi budaya
	Artikulasi struktural	Artikulasi struktural

Sumber : Olahan pribadi

Kesimpulan pembahasan kriteria fungsi bangunan diatas didapatkan dari penggabungan teori fungsi bangunan dari Christian Norbergh Schultz dan Larry L Ligo. Kriteria fungsi bangunan adalah kontrol fisik, kerangka fungsi, fungsi sosial, fungsi budaya, dan artikulasi struktural. 5 kriteria ini memiliki penjelasannya masing-masing, kontrol fisik berhubungan dengan aspek geografis, dan pola jalan. Kerangka fungsi berhubungan dengan dimensi ruang, bentuk ruang, dan penataan ruang. Fungsi sosial berhubungan dengan livable, kenyamanan dan keamanan suatu kawasan. Fungsi sosial ini juga berhubungan dengan lokalitas suatu daerah dan arah yang jelas bagi pengunjung. Kriteria fungsi bangunan yang terakhir adalah artikulasi struktural, yang berhubungan dengan struktur, material, dan fasad (estetika).

Penting bagi suatu bangunan untuk berfungsi memadai aktivitas manusia di dalamnya, dengan memperhatikan faktor keamanan, kenyamanan dan kelayakan bagi penggunaannya.

Manusia cenderung berkumpul pada satu titik, dan membentuk pusat aktivitas. Penting untuk mengetahui kriteria fungsi bangunan sehingga dapat membuat pusat aktivitas publik yang baik dan berkualitas. Dari hasil penelitian penulis, kriteria fungsi bangunan sebagai pusat aktivitas pada area komersial:

Tabel 3. Kriteria building task sebagai pusat aktivitas pada area komersial

Kriteria fungsi bangunan	Kriteria pusat aktivitas pada area komersial	Kriteria fungsi bangunan sebagai pusat aktivitas pada area komersial
Kontrol fisik, kerangka fungsi, fungsi sosial, fungsi budaya, artikulasi struktural	Uses: mix-used	Bangunan mix used dengan building task : kontrol fisik, kerangka fungsi, fungsi sosial, fungsi budaya dan artikulasi struktural.
	Lokasi	Lokasi
	Aksesibilitas dan linkage	Aksesibilitas dan linkage
	Perancangan dan regulasi	Perancangan dan regulasi
	Area publik	Area publik

Sumber : Olahan pribadi

Kriteria akhir yang sudah didapatkan, kemudian diperdalam lagi dengan subkriteria. Berikut adalah sub-kriteria dari masing-masing kriteria:

Tabel 4. Kriteria dan sub-kriteria building task sebagai pusat aktivitas pada area komersial

No	Kriteria	Sub kriteria
1	Bangunan mix-used dengan fungsi bangunan (building task)	Kontrol fisik Kerangka fungsi Fungsi sosial Fungsi budaya Artikulasi Struktural
2	Lokasi	Dekat pusat aktivitas Topografi Orientasi
3	Aksesibilitas dan linkage	Transportasi publik Kendaraan pribadi Pejalan kaki
4	Perancangan dan regulasi	Jalan Bangunan Area parkir
5	Area publik	Interaksi sosial Identitas pusat Comfort-safety

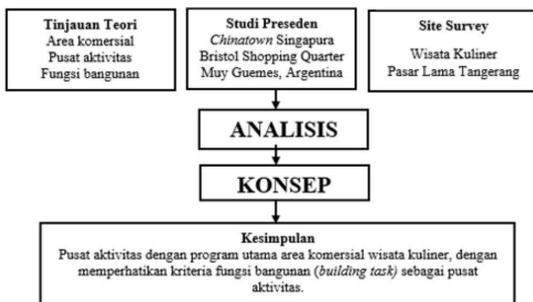
Sumber : Olahan pribadi

Untuk memperdalam pemahaman, dan mengkaji kesimpulan kriteria dilakukan analisis

dengan studi preseden. Studi preseden yang dipelajari adalah Chinatown Singapore, Bristol Shopping Quarter dan Muy Guemes. Ketiga studi preseden ini menambahkan 3 sub-kriteria, yaitu sub-kriteria *entrance* ditambahkan pada kriteria aksesibilitas dan *linkage*. *Entrance* sebuah area komersial menjadi bagian yang paling mencolok, karena harus menarik minat pengunjung. *Entrance* ini menjadi sebuah pusat energi. Hal ini menyebabkan *entrance* memiliki berbagai fasilitas, diantaranya adalah tempat turun kendaraan pribadi pengunjung, *lobby*, dan foyer. Area ini harus dirancang sehingga nyaman dan menyenangkan bagi pengunjung, baik pula bagi pejalan kaki maupun yang menaiki kendaraan umum. (Andyono, Aditya, and Suharnoko 2006). Kemudian juga sub-kriteria landmark dan area terbuka pada kriteria area publik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan oleh penulis dengan menggunakan metode studi literatur dan metode studi lapangan. Studi literatur dilakukan untuk mendapatkan data-data seputar fungsi bangunan sebagai pusat aktivitas serta penerapannya dalam perancangan. Sementara, studi lapangan dilakukan dengan observasi langsung untuk menganalisis tapak Pasar Lama Tangerang dengan bersumber teori yang telah dianalisis sebelumnya. Pengumpulan dan analisis data tentang kawasan ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang ada. Setelah data analisis terkumpul, dilakukan perancangan pada titik permasalahan utama dalam skala kecil namun berdampak luas bagi kawasan tersebut. Penelitian dilakukan melalui tahap:



Gambar 1. Tahapan penelitian
Sumber: Olahan pribadi

Studi literatur pada penelitian mencari data dari 3 kata kunci yaitu area komersial, pusat aktivitas dan building task. Ketiga kata kunci ini memiliki kriteria masing-masing, yaitu kriteria area komersial, kriteria pusat aktivitas dan kriteria *building task*. Dua kata kunci pertama

digabungkan yaitu kriteria area komersial dan kriteria pusat aktivitas, sehingga menjadi kriteria pusat aktivitas pada area komersial yang menghasilkan 5 kriteria. Terakhir, kriteria pusat aktivitas pada area komersial digabungkan dengan kriteria fungsi bangunan, sehingga menghasilkan kriteria akhir yaitu kriteria fungsi bangunan atau *building task* sebagai pusat aktivitas pada area komersial, dengan 5 kriteria dan 17 sub-kriteria.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Objek penelitian pusat aktivitas sebagai area komersial yang dipilih adalah kawasan Pasar Lama Tangerang. Kawasan ini memiliki beberapa pusat aktivitas yang tersebar dan ramai dikunjungi oleh masyarakat, diantaranya adalah Pasar Anyar, Stasiun Tangerang, area rekreasi *waterfront – flying deck* Cisadane, wisata kuliner Pasar Lama, dan permukiman yang padat penduduk.



Gambar 2. Site plan persebaran titik-titik pusat pada kawasan Pasar Lama Tangerang
Sumber: Olahan pribadi

Titik-titik pusat aktivitas ini saling bersinggungan dan berdekatan satu sama lain. Pusat aktivitas ini berada berdekatan dengan simpul yang menyatukan kawasan wisata kuliner Pasar Lama, Stasiun Tangerang, bangunan Pusat Pelayanan Terpadu Pemberdayaan Perempuan Wanita dan Anak, dan Masjid Agung Al-ittihad. Setiap titik pusat memiliki masalah dan potensinya masing-masing yang dapat di kembangkan dan memiliki daya tarik bagi masyarakat sekitar.

Kawasan wisata kuliner Pasar Lama Tangerang ini dipilih karena beberapa alasan berikut :

1. Merupakan salah satu titik pusat aktivitas di Kota Tangerang.
2. Area komersial yang menjadi pusat aktivitas, memiliki ciri khas dan identitas kawasan.
3. Adanya perubahan fungsi bangunan dari perencanaan awal dan menimbulkan beberapa masalah.
4. Kawasan ini berpotensi bila disuntikan atau diperbaiki, dan diharapkan dapat membawa dampak bagi keseluruhan kota Tangerang.

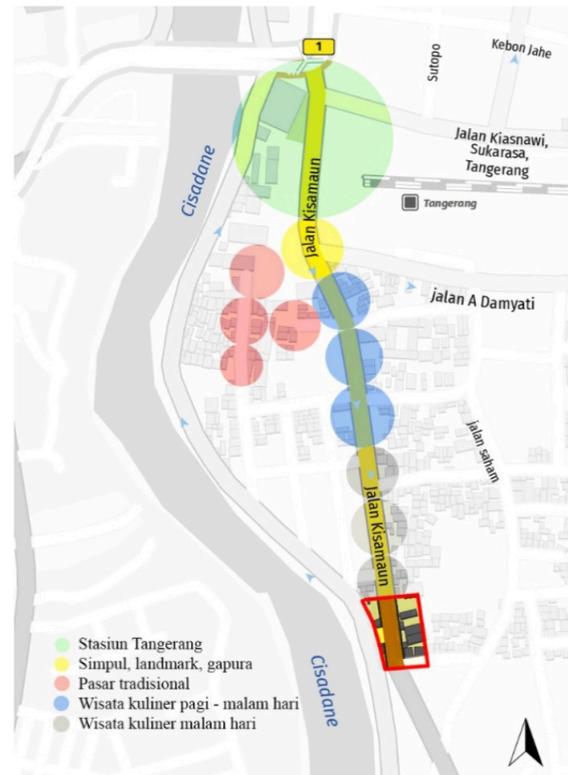
Kawasan wisata kuliner Pasar Lama Tangerang ini, sebagai pusat aktivitas memiliki beberapa kekuatan, kelemahan, ancaman, dan potensi yang dapat dikembangkan, diantaranya adalah:



Gambar 3. SWOT Pasar Lama Tangerang
Sumber: Olahan pribadi

Lokasi yang dipilih berada pada sebuah lahan yang sudah terbangun, berada pada ujung Jalan Kisamaun Pasar Lama Tangerang. Lokasi yang dipilih berada pada Jalan Kisamaun no. 88, Sukasari. Kota Tangerang, dengan luas lahan 9,000 m². Area tapak ini merupakan pertemuan jalan dua arah kendaraan, namun area ini cenderung menjadi *abandoned building* dan *space* karena beberapa bangunan baru beroperasi pada malam hari. Pada siang hari tapak hanya dijadikan sebagai area parkir. Tapak ini dipilih dengan tujuan untuk menciptakan suatu pusat aktivitas baru bagi pengunjung, dikarenakan area ini sepi pengunjung padahal tapak ini memiliki potensi. Tapak ini berpotensi menjadi suatu pusat aktivitas baru, karena merupakan jalan keluar yang selalu akan dilewati pengunjung kuliner

Pasar Lama. Sirkulasi kendaraan pada tapak lancar dan tidak macet. Tapak juga berdekatan area *waterfront* Kali Cisadane, sehingga menambah nilai tambah pada site. Bangunan pada kawasan ini memiliki dua fasad, yaitu satu fasad yang menghadap ke arah Jalan Kisamaun, dan satu fasad lainnya menghadap ke arah *waterfront*.

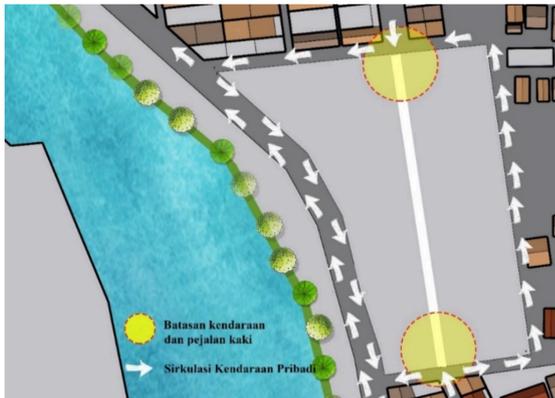


Gambar 4. Fasilitas sekitar tapak
(Sumber: Olahan pribadi)

Program-program yang mendukung fungsi bangunan sebagai pusat aktivitas pada area komersial di kawasan Pasar Lama Tangerang adalah program yang mendukung kawasan wisata kuliner. Identitas sebagai kawasan wisata kuliner ini tidak dapat dilepaskan dari Pasar Lama. Bukan hanya menjadi daya tarik bagi masyarakat sekitar saja, namun masyarakat dari berbagai daerah dan luar kota pun tertarik untuk berwisata kuliner di Pasar Lama ini. Program wisata kuliner yang dapat menjawab kebutuhan masyarakat adalah wisata kuliner dalam bentuk bangunan retail yang berderet. Hal ini mempertimbangkan lebih ramainya minat masyarakat untuk menikmati kuliner yang dijual oleh pedagang kaki lima. Berbeda dengan ruko-ruko di Jalan Kisamaun, yang lebih sepi dan beroperasi pada jam-jam tertentu. Menimbang hal ini, diperlukan adanya suatu kawasan wisata kuliner dalam bentuk bangunan yang permanen untuk tempat

berjualan pedagang kaki lima. Terdapat juga fungsi lainnya seperti kantor dan *cafe*.

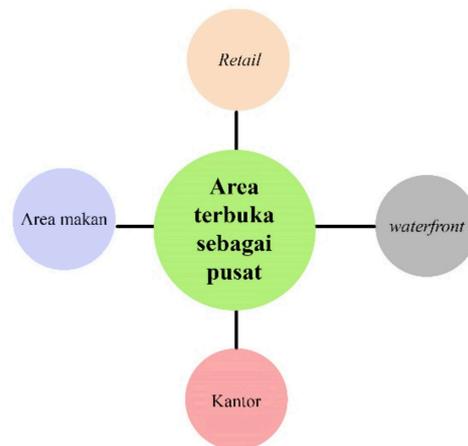
Perancangan pusat aktivitas ini bertujuan untuk menghidupkan kawasan sekitar tapak yang sudah terbengkalai atau terkesan mati (*abandoned*), karena beberapa bangunan hanya beroperasi pada malam hari. Berikut adalah diagram penyatuan pusat aktivitas, dengan beberapa fasilitas yang cukup berpengaruh di sekitar tapak:



Gambar 5. Diagram penyatuan pusat aktivitas dan fasilitas sekitar tapak.
(Sumber: Olahan Pribadi)

Pusat aktivitas ini juga diharapkan mampu menyebar keramaian secara merata, sehingga tidak hanya ramai pada satu titik saja yaitu di bagian depan. Adanya pusat aktivitas ini dapat membawa warna baru bagi kawasan kuliner Pasar Lama Tangerang. Perancangan dilakukan ke dalam dua tahap, yaitu perancangan pusat aktivitas dan peningkatan fungsi bangunan (*building task*).

Perancangan pusat aktivitas terdiri dari konsep aksesibilitas – *linkage* dan perancangan jalan, konsep area terbuka. Perancangan aksesibilitas ini dimulai dengan diberikannya batasan antara jalan kendaraan dan pejalan kaki. Tapak difokuskan untuk pejalan kaki, sehingga dapat menambah kenyamanan dan keamanan bagi masyarakat sekitar. Jalan yang tadinya bertemu pada satu titik, tidak lagi bertemu dan memiliki jalur sirkulasi masing-masing sehingga menghindari kemacetan. Sirkulasi pada sekeliling tapak adalah satu arah, kecuali sirkulasi yang berada pada bagian depan *waterfront* yang terdiri dari dua arah dengan masing-masing satu jalur kendaraan. Adanya batasan kendaraan dan pejalan kaki ini juga mengurangi kebisingan pada tapak.



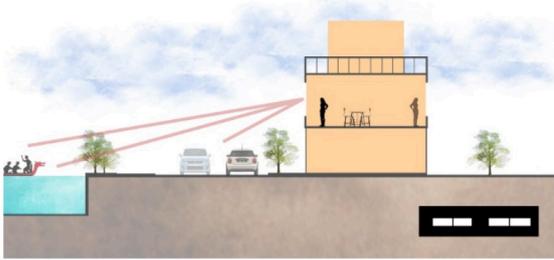
Gambar 7. Diagram integrasi area terbuka dengan bangunan tapak
(Sumber: Olahan pribadi)

Tahap perancangan kedua adalah peningkatan fungsi bangunan, dimana terdiri dari konsep *building task*, yang sudah dibahas sebelumnya.



Gambar 8. Ketinggian bangunan pada tapak
Sumber : Olahan pribadi

Bangunan dibuat dalam ketinggian yang relatif sama, yaitu 2 sampai 3 lantai. Ketinggian bangunan ini dibuat relatif sama, untuk menciptakan keseragaman pada area tapak. Menimbang bangunan pada area tapak jauh dari kata seragam, dan terkesan berdiri sendiri. Bangunan *retail* berderet membentuk garis linear. Dengan bentuk linear ini memudahkan sirkulasi pengunjung, sehingga ada awal dan akhir yang jelas. (*direction*). Orientasi bangunan difokuskan menghadap ke arah jalan dan Kali Cisadane, dimana sering diadakan event festival perahu naga pada area ini. Pada setiap bangunan diberikan bukaan minimal 15% dari muka bangunan, sehingga dapat terjadi pertukaran udara dari dalam ke luar bangunan dan sebaliknya. Bangunan harus dapat menjalankan fungsinya (*building task*) sebagai kontrol fisik.



KESIMPULAN

Perancangan yang didasarkan oleh riset ini, diawali dengan adanya titik-titik ramai pada suatu kota yang kerap bermasalah. Salah satu solusi untuk mengatasinya adalah dengan mengaplikasikan urban *acupuncture* sebagai solusi kota sehat. Tujuan dari pengaplikasian ini adalah untuk menghidupkan kembali kegiatan ekonomi, sosial dan budaya suatu kawasan yang nyaman dan aman bagi pengunjung dan warga sekitar. Salah satu fenomena yang kerap terjadi pada suatu titik kawasan adalah pengalihan fungsi bangunan pemukiman menjadi area komersial. Fenomena ini kerap terjadi pada suatu kawasan padat penduduk. Fenomena ini dapat dilihat dengan adanya pengalihan fungsi bangunan pemukiman dan jalan menjadi area komersial dan area parkir.

Suatu area komersial sebagai pusat aktivitas harus memiliki kriteria fungsi bangunan (*building task*) yaitu bangunan *mix-used* dengan fungsi bangunan sebagai kontrol fisik, kerangka fungsi, fungsi sosial, fungsi budaya, dan artikulasi struktural. Kriteria selanjutnya adalah lokasi, aksesibilitas-*linkage*, perancangan bangunan – regulasi dan area publik.

Program-program yang mendukung fungsi bangunan sebagai pusat aktivitas pada area komersial di kawasan Pasar Lama Tangerang adalah program yang mendukung kawasan wisata kuliner. Identitas kawasan ini tidak dapat dilepaskan dari kawasan Pasar Lama. Bukan hanya menjadi daya tarik bagi masyarakat sekitar saja, namun masyarakat dari berbagai daerah dan luar kota pun tertarik untuk berwisata kuliner di Pasar Lama ini. Program wisata kuliner yang dapat menjawab kebutuhan masyarakat adalah wisata kuliner dalam bentuk bangunan retail yang berderet. Hal ini mempertimbangkan lebih ramainya minat masyarakat untuk menikmati kuliner yang dijual oleh pedagang kaki lima. Berbeda dengan ruko-ruko di Jalan Kisamaum, yang lebih sepi dan beroperasi pada jam-jam tertentu. Menimbang hal ini, diperlukan adanya suatu kawasan wisata kuliner dalam bentuk bangunan yang

permanen untuk tempat berjualan pedagang kaki lima.

Perancangan dengan mengikuti kriteria-kriteria yang telah didapatkan dari kajian teori sebelumnya untuk menjadikan pusat aktivitas pada area komersial dengan meningkatkan fungsi bangunan (*building task*). Dengan mengetahui fungsi bangunan (*building task*) apa saja yang harus ada dalam suatu bangunan komersial, dapat meminimalkan adanya pengalihan fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan perancangan awal.

DAFTAR PUSTAKA

- Andyono, Yuli, Ferihan Aditya, and Widya Suharnoko, eds. 2006. **Indonesia Shopping Center**. Jakarta: PT Griya Asri Prima.
- Casagrande, Marco. 2014. “**Paracity: Urban Acupuncture**.” International Conference: Public Spaces Bratislava, no. November: 1–32.
- Kliment., Stephen A. 2004. **Building Types Basics for Retail and Mixed-Use Facilities**. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.
- Lerner, Jaime. 2016. “**Urban Acupuncture**.” Island Press.
- Wardhana, Indra Wisnu, and Ragil Haryanto. 2016. “**Kajian Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Koridor Jalan Taman Siswa Kota Semarang**.” Jurnal Pengembangan Kota 4 (1): 49. <https://doi.org/10.14710/jpk.4.1.49-57>.