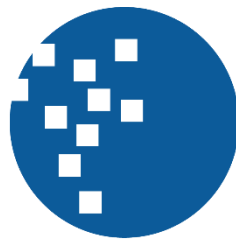


**REVITALISASI KAWASAN PINTU BESAR SELATAN
DENGAN PENDEKATAN *SYMBIOSIS* DAN
*ADAPTIVE REUSE***



UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

SKRIPSI

Kevin Nathanael

00000060027

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS SENI DAN DESAIN
UNIVERSITAS MULTIMEDIA NUSANTARA
TANGERANG
2025**

**REVITALISASI KAWASAN PINTU BESAR SELATAN
DENGAN PENDEKATAN *SYMBIOSIS* DAN
*ADAPTIVE REUSE***



Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh

Gelar Sarjana Arsitektur

Kevin Nathanael

00000060027

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS SENI DAN DESAIN

UNIVERSITAS MULTIMEDIA NUSANTARA

TANGERANG

2025

HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Dengan ini saya,

Nama : Kevin Nathanael

Nomor Induk Mahasiswa : 00000060027

Program studi : Arsitektur

Skripsi dengan judul:

REVITALISASI KAWASAN PINTU BESAR SELATAN DENGAN PENDEKATAN *SYMBIOSIS* DAN *ADAPTIVE REUSE*

merupakan hasil karya saya sendiri bukan plagiat dari karya ilmiah yang ditulis oleh orang lain, dan semua sumber, baik yang dikutip maupun dirujuk, telah saya nyatakan dengan benar serta dicantumkan di Daftar Pustaka.

Jika di kemudian hari terbukti ditemukan kecurangan/penyimpangan, baik dalam pelaksanaan skripsi maupun dalam penulisan laporan skripsi, saya bersedia menerima konsekuensi dinyatakan TIDAK LULUS untuk mata kuliah AR 800 Tugas Akhir yang telah saya tempuh.

Tangerang, 18 Juni 2025



(Kevin Nathanael)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul

REVITALISASI KAWASAN PINTU BESAR SELATAN DENGAN PENDEKATAN *SYMBIOSIS* DAN *ADAPTIVE REUSE*

Oleh

Nama : Kevin Nathanael

NIM : 00000060027

Program Studi : Arsitektur

Fakultas : Seni dan Desain

Telah diujikan pada hari Kamis, 19 Juni 2025

Pukul 10.00 s.d 10.45 dan dinyatakan

LULUS

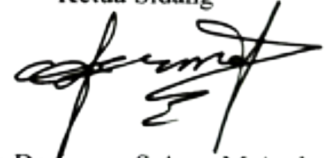
Dengan susunan penguji sebagai berikut.

Penguji



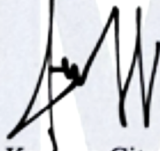
Ar. Apriani Kurnia Sarashayu, S.T., M.Sc.
0318048901/L00830

Ketua Sidang



Irma Desnyana, S.Ars., M.Arch.
0428128602/038053

Pembimbing



Ar. Suwito Karlono Citra, S.T., MAUD.
0314017705/L00694

Ketua Program Studi Arsitektur



Hedista Rani Pranata, S.Ars, M.Ars.
0304029302/074886

HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Kevin Nathanael
NIM : 00000060027
Program Studi : Arsitektur
Jenjang : S1
Judul Karya Ilmiah : Revitalisasi Kawasan Pintu Besar Selatan
dengan pendekatan *Symbiosis* dan *Adaptive Reuse*

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa saya bersedia* (pilih salah satu):

- ☒ Saya bersedia memberikan izin sepenuhnya kepada Universitas Multimedia Nusantara untuk mempublikasikan hasil karya ilmiah saya ke dalam repositori Knowledge Center sehingga dapat diakses oleh Sivitas Akademika UMN/Publik. Saya menyatakan bahwa karya ilmiah yang saya buat tidak mengandung data yang bersifat konfidensial.
- ☐ Saya tidak bersedia mempublikasikan hasil karya ilmiah ini ke dalam repositori Knowledge Center, dikarenakan: dalam proses pengajuan publikasi ke jurnal/konferensi nasional/internasional (dibuktikan dengan *letter of acceptance*) **.
- ☐ Lainnya, pilih salah satu:
- ☐ Hanya dapat diakses secara internal Universitas Multimedia Nusantara
 - ☐ Embargo publikasi karya ilmiah dalam kurun waktu 3 tahun.

Tangerang, 18 Juni 2025



(Kevin Nathanael)

* Pilih salah satu

** Jika tidak bisa membuktikan LoA jurnal/HKI, saya bersedia mengizinkan penuh karya ilmiah saya untuk dipublikasikan ke KC UMN dan menjadi hak institusi UMN

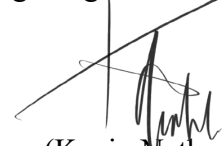
KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan skripsi yang berjudul “Revitalisasi Kawasan Pintu Besar Selatan dengan pendekatan *Symbiosis* dan *Adaptive Reuse*” dengan sebaik-baiknya. Penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak yang telah memberikan kontribusi dalam proses penelitian. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Andrey Andoko, selaku Rektor Universitas Multimedia Nusantara.
2. Muhammad Cahya Mulya Daulay, S. Sn., M. Ds., selaku Dekan Fakultas Universitas Multimedia Nusantara.
3. Hedista Rani Pranata, S.Ars, M.Ars., selaku Ketua Program Studi Universitas Multimedia Nusantara.
4. Ar. Suwito Kartono Citra, S.T., MAUD., sebagai Pembimbing pertama yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi atas terselesainya Laporan Penelitian ini.
5. Keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral, sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Penelitian ini.
6. Warga Kecamatan Taman Sari yang berpartisipasi sebagai narasumber.
7. Corellia Rachel, atas dukungan emosional dan kehadiran yang terus menyemangati penulis dalam proses panjang ini.
8. Teman-teman yang sudah memberikan bantuan, dukungan, dan semangat, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Semoga karya ilmiah ini dapat bermanfaat dan memberikan wawasan kepada pembaca pada umumnya.

Tangerang, 18 Juni 2025



(Kevin Nathanael)

REVITALISASI KAWASAN PINTU BESAR SELATAN DENGAN PENDEKATAN *SYMBIOSIS* DAN *ADAPTIVE REUSE*

Kevin Nathanael

ABSTRAK

Bangunan terbengkalai di Jalan Pintu Besar Selatan menyebabkan gangguan konektivitas ruang antara Glodok dan Kota Tua. Kerusakan pada 21 bangunan pasca-kerusuhan 1998 tidak hanya menyisakan luka fisik, tetapi juga memicu segregasi spasial dan memburuknya kualitas lingkungan kawasan. Hasil analisis *physical indicator* dan *impact assessment* menunjukkan bahwa sebagian besar bangunan tersebut berada dalam kondisi kritis dan membutuhkan intervensi strategis untuk mencegah meluasnya degradasi kawasan. Revitalisasi dilakukan dengan pendekatan *Symbiosis* sebagai intervensi urban dan *adaptive reuse* sebagai strategi pengolahan arsitektural. *Symbiosis* membentuk kembali relasi spasial kawasan melalui penciptaan ruang transisi yang mewadahi memori kolektif dan budaya lokal. Strategi *adaptive reuse* digunakan untuk mengklasifikasikan bangunan berdasarkan tingkat kerusakan struktural, serta menginjeksikan fungsi baru. Fungsi-fungsi tersebut diintegrasikan dalam sistem *mixed-use development* dan *pedestrian-oriented development*, yang mendukung keterhubungan spasial, fungsional, serta aktivasi publik melalui elemen temporer dan taktis. Saran diberikan agar pemerintah dan pemangku kepentingan menyediakan kebijakan insentif serta dukungan regulatif terhadap *reuse* bangunan non-produktif. Kolaborasi lintas sektor direkomendasikan untuk memastikan keberlanjutan pendekatan desain di kawasan serupa.

Kata kunci: *Adaptive Reuse*, Bangunan Terbengkalai, Pintu Besar Selatan, Kota Tua Jakarta, *Symbiosis*.

REVITALIZATION OF PINTU BESAR SELATAN AREA THROUGH SYMBIOSIS AND ADAPTIVE REUSE

Kevin Nathanael

ABSTRACT

Abandoned buildings along Jalan Pintu Besar Selatan have disrupted spatial connectivity between Glodok and Kota Tua, two historically and economically vital districts in Jakarta. A total of 21 buildings left deteriorating since the 1998 riots have contributed to urban segregation and a decline in environmental quality. Through physical indicator classification and impact assessment, the majority of the structures were found to require strategic intervention to prevent further urban decay. The Revitalization applies Symbiosis as an urban intervention framework and adaptive reuse as an architectural strategy. Symbiosis restructures spatial relations by introducing transitional spaces that respond to collective memory and cultural identity. Meanwhile, adaptive reuse categorizes buildings based on structural degradation levels and introduces new functions such as memorial museums, art galleries, and urban accommodations. These functions are integrated within a mixed-use development and pedestrian-oriented development system to ensure spatial and functional connectivity, supported by tactical and temporary urban elements for public activation. Recommendations include the formulation of incentive policies and regulatory frameworks to support the reuse of underutilized properties. Cross-sector collaboration is essential to ensure the long-term viability of similar interventions in other historic urban areas.

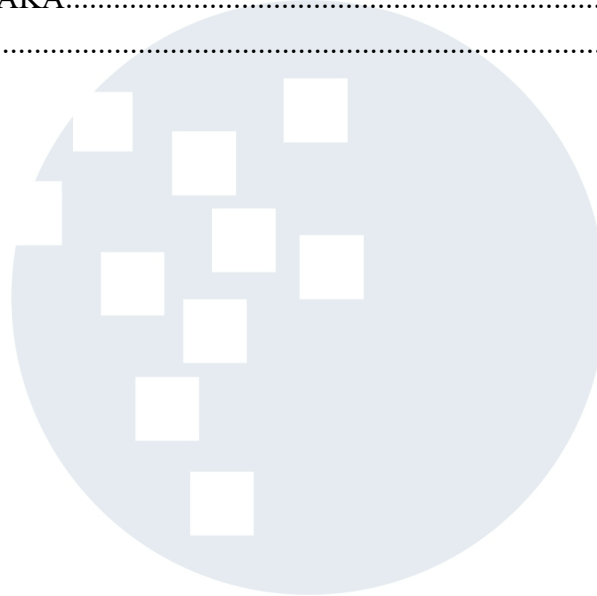
Keywords: *Adaptive Reuse, Abandoned Building, Pintu Besar Selatan, Old Town Jakarta, Symbiosis.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Batasan Perancangan.....	8
1.4 Tujuan Perancangan.....	9
BAB II KAJIAN LITERATUR REVITALISASI KAWASAN JALAN PINTU BESAR SELATAN DENGAN PENDEKATAN SIMBIOSIS DAN ADAPTIVE REUSE.....	10
2.1 Kajian Objek Perancangan.....	10
2.1.1 Kajian Tipologi Kawasan.....	10
2.1.2 Kajian Tipologi Rancangan.....	11
2.2 Pengertian Revitalisasi Kawasan Pintu Besar Selatan melalui prinsip Symbiosis dan Adaptive Reuse.....	18
2.2.1 Definisi Urban.....	18
2.2.2 Abandoned building.....	18
2.2.3 Physical indicator of Abandoned building.....	19
2.2.4 Impact Assessment pada Abandoned building.....	20
2.2.5 Revitalisasi Kawasan Pintu Besar Selatan.....	22
2.2.6 The Philosophy of Symbiosis: as conceptual framework for urban intervention.....	23
2.2.7 Adaptive reuse: A Strategies for abandoned building intervention..	25
2.2.8 Kajian konsep “Revitalization” sebagai strategi perancangan.....	27
2.3 Studi Preseden.....	30
2.3.1 Superkilen Park.....	30

2.3.2 Auschwitz Concentration Camp.....	32
2.3.3 REXKL Art Space & Community Hub.....	33
2.3.4 The Warehouse Hotel.....	34
2.3.5 Kajian Keseluruhan Studi Preseden.....	35
BAB III METODE PERANCANGAN.....	36
3.1 Analisis Tapak dan SWOT.....	36
3.3.1 Observasi Lapangan.....	36
3.3.2 Cultural Mapping.....	37
3.3.3 Analisis potensi dan permasalahan (SWOT).....	37
3.2 Studi Preseden dan Teori Perancangan.....	37
3.3 Penentuan Fokus Perancangan & Pendekatan Desain.....	38
3.4 Studi Program Ruang.....	40
3.5 Pengembangan Skematik Perancangan.....	40
3.6 Hasil Akhir Desain.....	42
BAB IV DAMPAK BANGUNAN TERBENGKALAI DI KAWASAN KOTA TUA JAKARTA.....	44
4.1 Abandoned Buildings Location.....	44
4.2 Abandoned Buildings Inventory.....	45
4.3 Impact Assessment of Abandoned Buildings.....	53
4.4 Hasil penilaian dampak (impact assessment) bangunan terbengkalai.....	59
4.5 Revitalisasi Jalan Pintu Besar Selatan.....	61
4.5.1 Analisis Makro: Kawasan Kota Tua Jakarta.....	61
4.5.2 Analisis Mikro: Jalan Pintu Besar Selatan.....	66
4.6 Analisis program ruang.....	70
4.6.1 Penjelasan Program Ruang pada Kawasan.....	70
4.6.2 Penjelasan Program Ruang pada Rancangan.....	73
4.6.3 Programming Matriks.....	84
4.7 Konsep Perancangan Kawasan.....	85
4.7.1 Connect Distinctive Anchors.....	85
4.7.2 A Fading Past Should Be Spoken.....	91
4.7.3 Reuse the Abandoned Buildings.....	94
BAB V HASIL REVITALISASI KAWASAN PINTU BESAR SELATAN DENGAN PENDEKATAN SYMBIOSIS DAN ADAPTIVE REUSE.....	96
5.1 Deskripsi Sintesis Desain.....	96
5.2 Hasil Akhir Perancangan.....	97
5.2.1 Penerapan Konsep Perancangan dalam Site Plan.....	97
5.2.2 Form Finding.....	105
5.2.3 Penjabaran Tata Letak Ruang.....	108

5.2.4 Penerapan Konsep Sustainability dalam Perancangan.....	118
5.2.5 Penerapan Sistem Struktur / Konstruksi dan Material.....	120
5.2.6 Penerapan Sistem Utilitas Boutique Hotel.....	124
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	129
6.1 Kesimpulan.....	129
6.2 Saran.....	130
DAFTAR PUSTAKA.....	131
LAMPIRAN.....	136



UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1: Kajian Keseluruhan Studi Preseden.....	35
Tabel 4.1: Inventory of Abandoned Buildings.....	52
Tabel 4.2: Matriks Impact Assessment Bangunan Terbengkalai.....	54



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1: Lokasi Kecamatan Taman Sari.....	1
Gambar 1.2: Glodok, Kota Tua, dan Jalan Pintu Besar Selatan.....	2
Gambar 1.3: Data Migrasi Kecamatan Taman Sari 1993-2017.....	3
Gambar 1.4: Jalan Pintu Besar Selatan pra-tragedi sampai pasca-tragedi.....	4
Gambar 1.5: Kondisi Bangunan Terbengkalai di Jalan Pintu Besar Selatan.....	5
Gambar 1.6: Batasan Perancangan Bangunan Terbengkalai.....	8
Gambar 2.1: Prinsip Symbiosis pada perancangan.....	23
Gambar 2.2: Strategi Adaptive Reuse pada perancangan.....	25
Gambar 2.3: “Revitalization” A Conceptual Framework.....	27
Gambar 2.4: Previous Condition & Goals.....	28
Gambar 2.5: Superkilen Park.....	30
Gambar 2.6: The Red Square.....	30
Gambar 2.7: Black Square.....	31
Gambar 2.8: The Green Space.....	31
Gambar 2.9: Auschwitz Concentration Camp.....	32
Gambar 2.10: REXKL Art Space & Community.....	33
Gambar 2.11: The Warehouse Hotel.....	34
Gambar 3.1: Site Analysis.....	36
Gambar 3.2: Theory & Precedent.....	37
Gambar 3.3: Kerangka Berpikir.....	38
Gambar 3.4: Programming.....	40
Gambar 3.5: Schematic Design.....	40
Gambar 3.6: Final Design.....	42
Gambar 4.1: Location Mapping of Abandoned Buildings.....	44
Gambar 4.2: Dokumentasi bangunan terbengkalai.....	45
Gambar 4.3: Bangunan yang berdampak Maksimum.....	55
Gambar 4.4: Bangunan yang berdampak Besar.....	56
Gambar 4.5: Bangunan yang Berdampak Sedang.....	57
Gambar 4.6: Bangunan yang Berdampak Minimal.....	58
Gambar 4.7: Mapping Bangunan Terbengkalai Berdasarkan Dampaknya.....	59
Gambar 4.8: Street-scape & Urban Section Jalan Pintu Besar Selatan.....	60
Gambar 4.9: Profile and Setting of Old town area.....	61
Gambar 4.10: Urban fabric of Jakarta’s Old town.....	62
Gambar 4.11: Future development of Jakarta’s Old Town.....	63
Gambar 4.12: Human and Culture of Jakarta’s Old Town.....	64

Gambar 4.13: User Activities in Jakarta's Old Town.....	65
Gambar 4.14: Active Remains in Jalan Pintu Besar Selatan.....	66
Gambar 4.15: Building Facade of Pintu Besar Selatan St.....	67
Gambar 4.16: the Domino Effect.....	68
Gambar 4.17: SWOT.....	69
Gambar 4.18: New Program & Needs.....	70
Gambar 4.19: Program ruang pada kawasan.....	71
Gambar 4.20: Bangunan B7 - B10 sebagai 98 Memorial.....	74
Gambar 4.21: 98 Memorial Bubble diagram.....	74
Gambar 4.22: Bangunan B3, B2, B21 sebagai Art District.....	77
Gambar 4.23: Bubble diagram Art District.....	78
Gambar 4.24: Bangunan B1 sebagai Boutique hotel.....	79
Gambar 4.25: Boutique Hotel Bubble diagram.....	80
Gambar 4.26: Usulan lokasi persebaran Pop-ups pada kawasan.....	82
Gambar 4.27: Pop-ups Bubble diagram.....	83
Gambar 4.28: Tabel Keseluruhan Program.....	84
Gambar 4.29: Connect Distinctive.....	85
Gambar 4.30: Mobility.....	86
Gambar 4.31: Mobility Strategies.....	87
Gambar 4.32: Intermediary Space.....	88
Gambar 4.33: Color Trail.....	89
Gambar 4.34: Multilevel Bridge.....	90
Gambar 4.35: A Fading Past Should be spoken.....	91
Gambar 4.36: Memorial Corridor.....	92
Gambar 4.37: Memorial Corridor.....	93
Gambar 4.38: Reuse the abandoned buildings.....	94
Gambar 4.39: Reuse the abandoned buildings.....	94
Gambar 5.1: "REALM" Site Plan.....	98
Gambar 5.2: Old Town Segment.....	99
Gambar 5.3: Urban Section A - Old Town Segment.....	100
Gambar 5.4: Street Art Segment.....	101
Gambar 5.5: Urban Section B - Street Art Segment.....	102
Gambar 5.6: Chinatown Segment.....	103
Gambar 5.7: Urban Section C & D - Chinatown Segment.....	104
Gambar 5.8: 98 Memorial form finding.....	105
Gambar 5.9: Boutique Hotel form finding.....	106
Gambar 5.10: Art District form finding.....	106

Gambar 5.11: Pop-up Infrastructure Typologies.....	107
Gambar 5.12: Tata letak ruang urban.....	108
Gambar 5.13: Tata letak Boutique Hotel.....	109
Gambar 5.14: Exploded Plan - Boutique Hotel.....	110
Gambar 5.15: Interior Render - Boutique Hotel.....	111
Gambar 5.16: Tata Letak 98 Memorial.....	112
Gambar 5.17: Exploded Plan - 98 Memorial.....	113
Gambar 5.18: 98 Memorial Sequence.....	114
Gambar 5.19: Tata Letak dan Exploded Plan - Art District.....	115
Gambar 5.20: Render view - Art District.....	116
Gambar 5.21: Perspektif Boutique Hotel.....	117
Gambar 5.22: Perspektif 98 Memorial.....	117
Gambar 5.23: Perspektif Art District.....	117
Gambar 5.24: Adaptive reuse as low-carbon solution.....	118
Gambar 5.25: Low Emission Zone.....	119
Gambar 5.26: Boutique Hotel Retrofitting.....	120
Gambar 5.27: Potongan Prinsip Boutique Hotel.....	121
Gambar 5.28: Steel Jacketing system pada Bangunan B12.....	122
Gambar 5.29: Art District Retrofitting.....	123
Gambar 5.30: Sistem utilitas air bersih.....	124
Gambar 5.31: Sistem utilitas air kotor.....	125
Gambar 5.32: Sistem utilitas air hujan.....	126
Gambar 5.33: Sistem elektrikal dan transportasi bangunan.....	127



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A Pengecekan Plagiasi Turnitin.....	136
Lampiran B Form Bimbingan.....	137
Lampiran C Render Boutique Hotel.....	138
Lampiran D Render Art District.....	138
Lampiran E Render 98 Memorial.....	139
Lampiran F Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 1 (B1).....	140
Lampiran G Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 2 (B2).....	141
Lampiran H Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 3 (B3).....	142
Lampiran I Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 4 (B4).....	143
Lampiran J Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 5 (B5).....	144
Lampiran K Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 6 (B6).....	145
Lampiran L Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 7 (B7).....	146
Lampiran M Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 8 (B8).....	147
Lampiran N Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 9 (B9).....	148
Lampiran O Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 10 (B10).....	149
Lampiran P Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 11 (B11).....	150
Lampiran Q Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 12 (B12).....	151
Lampiran R Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 13 (B13).....	152
Lampiran S Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 14 (B14).....	153
Lampiran T Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 15 (B15).....	154
Lampiran U Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 16 (B16).....	155
Lampiran V Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 17 (B17).....	156
Lampiran W Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 18 (B18).....	157
Lampiran X Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 19 (B19).....	158
Lampiran Y Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 20 (B20).....	159
Lampiran Z Dokumentasi & Penilaian indikator fisik bangunan 21 (B21).....	160