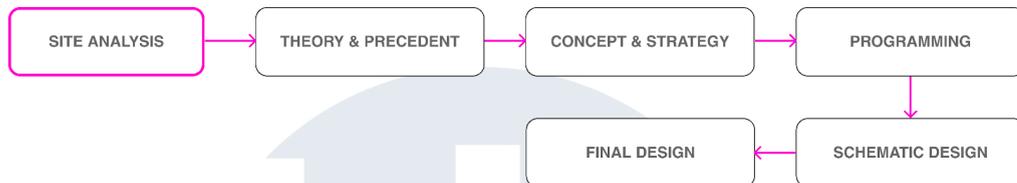


BAB III

METODE PERANCANGAN

3.1 Analisis Tapak dan SWOT



Gambar 3.1: Site Analysis

Ilustrasi: Penulis

Tahap awal sebelum perancangan yaitu analisis tapak. Tahap ini dilakukan untuk memahami kondisi kawasan secara menyeluruh sebelum memasuki proses perancangan. Analisis ini mencakup kegiatan observasi lapangan, Pemetaan kawasan serta identifikasi potensi dan permasalahan yang kemudian dirumuskan ke dalam analisis SWOT.

3.3.1 Observasi Lapangan

Penulis melakukan observasi langsung di Jalan Pintu Besar Selatan untuk mendapatkan data aktual mengenai kondisi tapak. Beberapa poin yang diamati antara lain:

1. Data kondisi existing setiap bangunan tidak aktif seperti jenis bangunan, status kepemilikan, potensi bahaya, riwayat penggunaannya, serta kondisi fisik bangunan.
2. Aktivitas dan tipologi pengguna kawasan.
3. Hubungan antara bangunan dengan elemen jalan, trotoar, dan ruang publik di sekitarnya.
4. Tingkat keterhubungan antar area penting seperti Glodok, Kota Tua, dan Pinangisia.

Informasi pada proses observasi juga digali dengan melakukan wawancara dengan warga sekitar yang mengetahui

informasi terkait status dan riwayat beberapa bangunan terbengkalai di Jalan Pintu Besar Selatan.

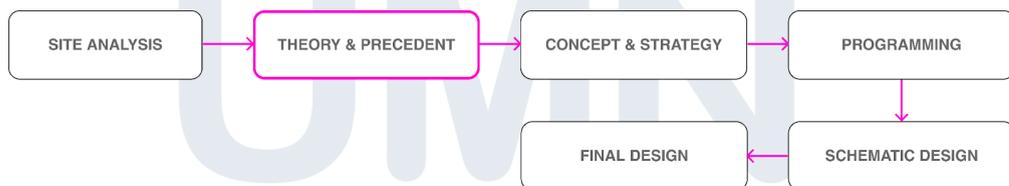
3.3.2 Cultural Mapping

Cultural mapping atau Pemetaan pada perancangan ini difungsikan untuk mengolah hasil observasi di Jalan Pintu Besar Selatan. Pemetaan disajikan dalam bentuk visual dua dimensi berdasarkan hasil dokumentasi yang di dapat dari observasi lapangan. Hasil dari pengolahan data ini memberikan gambaran detail mengenai cerita di setiap segmen Kawasan Kota Tua, Glodok, Pinangisia, dan Pintu Besar Selatan.

3.3.3 Analisis potensi dan permasalahan (SWOT)

Sebagai bagian dari tahapan analisis tapak, penulis menggunakan metode SWOT untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang memengaruhi kondisi kawasan Jalan Pintu Besar Selatan.

3.2 Studi Preseden dan Teori Perancangan

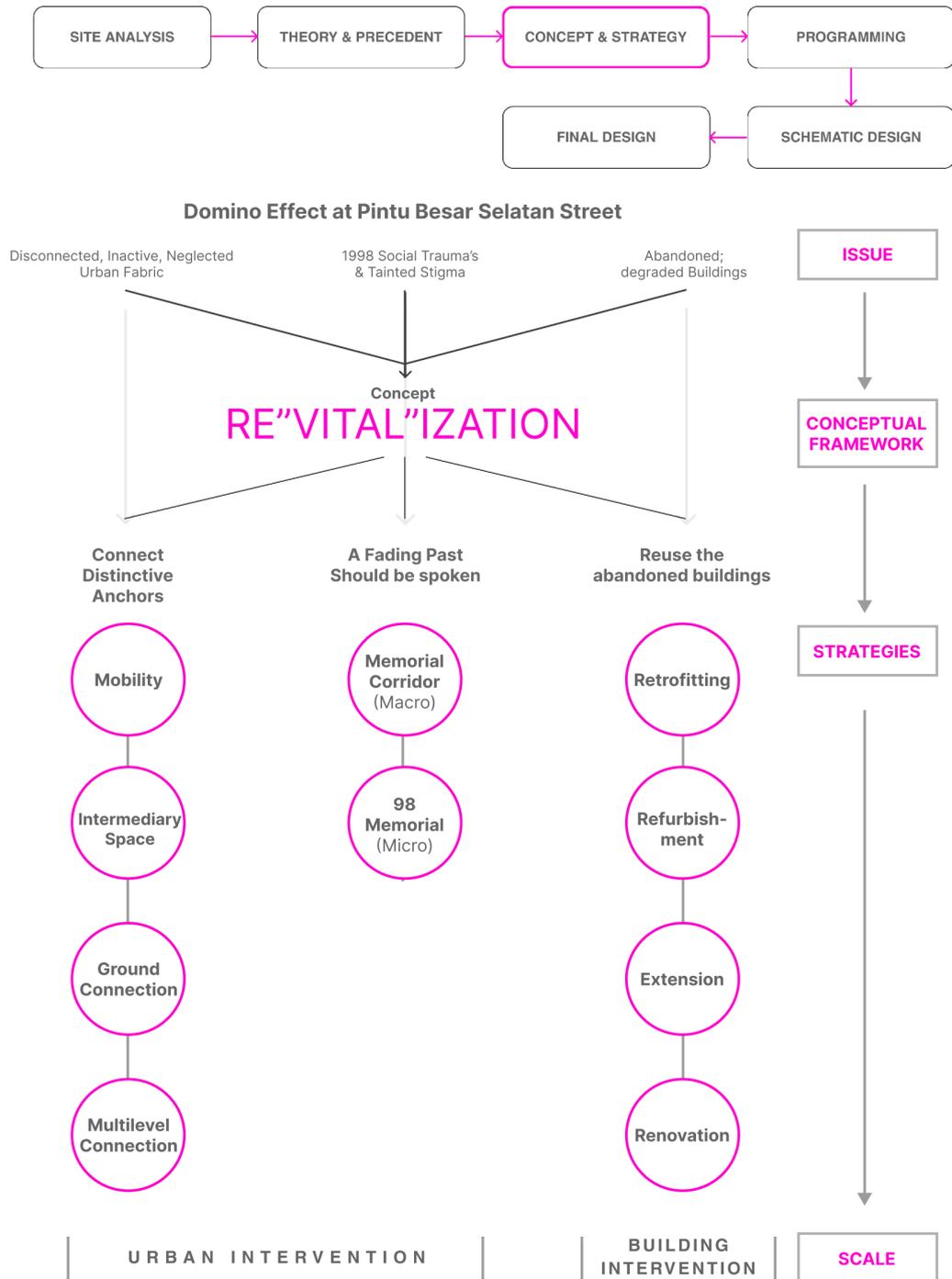


Gambar 3.2: Theory & Precedent

Ilustrasi: Penulis

Tahap selanjutnya, Penulis menetapkan cakupan teori yang akan digunakan sebelum melakukan identifikasi konsep perancangan. Setelah itu, dilakukan pencarian literatur, artikel, dan teori yang relevan sebagai dasar dalam merumuskan pendekatan perancangan, khususnya yang berkaitan dengan prinsip revitalisasi, *symbiosis*, *adaptive reuse*. Studi preseden juga dilakukan sebagai tahap untuk mempelajari lebih dalam setiap tipologi perancangan yang relevan di Kawasan Pintu Besar Selatan.

3.3 Penentuan Fokus Perancangan & Pendekatan Desain



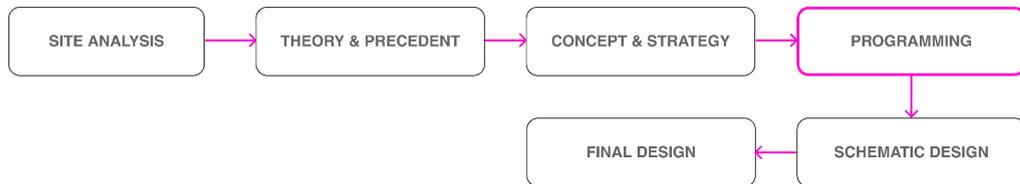
Gambar 3.3: Kerangka Berpikir
Ilustrasi: Penulis

Penulis menentukan fokus perancangan berdasarkan beberapa isu yang muncul dari lokasi perancangan, yaitu ; (1) *Disconnected, Inactive, Neglected Urban Fabric*, (2) *1998 Social Trauma's & Tainted Stigma* dan (3) *Abandoned; degraded Buildings*. Ketiga permasalahan tersebut menjadi dasar perumusan pendekatan konseptual: *Revitalization* (Gambar 3.3). *Revitalization* atau revitalisasi diposisikan sebagai kerangka dalam proses menghidupkan kembali kawasan dan bangunan terbengkalai di koridor Jalan Pintu Besar Selatan melalui aktivitas dalam skala urban dan memberdayakan bangunan terbengkalai di Jalan Pintu Besar Selatan.

Konsep *Revitalization* diterjemahkan melalui serangkaian strategi intervensi arsitektur dan urban yang dirancang pada dua skala utama, yaitu makro dan mikro. Pada skala makro, intervensi difokuskan untuk menghubungkan *urban fabric* yang terputus melalui peningkatan *Mobility*, penciptaan ruang antara sebagai penghubung aktivitas (*Intermediary Space*), serta *Ground Connection & Multilevel Connection*. Sementara itu, pada skala mikro, strategi diarahkan pada pemanfaatan kembali bangunan terbengkalai melalui pendekatan seperti *retrofitting*, *refurbishment*, *extension*, dan *renovation*, yang disesuaikan dengan kondisi eksisting dan nilai historis bangunan. *Revitalization* juga mengintegrasikan upaya memorialisasi terhadap peristiwa tahun 1998 sebagai bagian dari pengalaman spasial, dengan menghadirkan *memorial corridor* pada level makro serta ruang peringatan “98 Memorial” sebagai bagian dari narasi mikro.

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

3.4 Studi Program Ruang



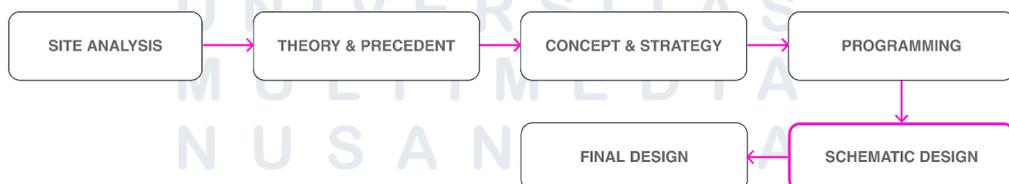
Gambar 3.4: Programming
Ilustrasi: Penulis

Studi program ruang dilakukan sebagai tahap merumuskan fungsi-fungsi utama dalam perancangan, dengan mempertimbangkan kebutuhan kawasan, hasil studi preseden, dan Analisis tapak. Tujuan dari tahap ini adalah merancang bangunan yang tidak hanya menghidupkan kembali tapak, tetapi juga kontekstual dengan keberadaan Jalan Pintu Besar Selatan. Program ruang yang dirumuskan terbagi menjadi empat fungsi utama:

1. **98 Memorial**, sebagai ruang pengingat peristiwa reformasi.
2. **Art District**, untuk mendukung kegiatan kreatif dan seni lokal.
3. **Boutique Hotel**, sebagai akomodasi tematik dengan memanfaatkan bangunan lama.
4. **Pop-up infrastructures**, berupa elemen modular sementara untuk mendukung aktivitas ekonomi warga.

Perumusan program ini mempertimbangkan kondisi bangunan yang ada, kebutuhan masyarakat sekitar, serta rencana pengaktifan kawasan secara bertahap melalui pendekatan *Symbiosis* dan *Adaptive Reuse*.

3.5 Pengembangan Skematik Perancangan



Gambar 3.5: Schematic Design
Ilustrasi: Penulis

Tahap pengembangan skematik perancangan dilakukan untuk menerjemahkan konsep *Revitalization* ke dalam sistem ruang dan tapak. Dalam tahap ini, penulis mulai menyusun strategi spasial berdasarkan

pembacaan karakter kawasan serta kapasitas adaptif masing-masing bangunan terbengkalai. Proses ini menghasilkan struktur spasial yang terbagi dalam tiga strategi utama, yaitu *Connect Distinctive Anchors*, *A Fading Past Should Be Spoken*, dan *Reuse the Abandoned Buildings*. Hasil dari pengembangan skematik ini menjadi dasar dalam pembentukan masterplan dan sistem ruang kawasan pada tahap desain selanjutnya:

1. **Connect Distinctive Anchors**

Strategi pertama menempatkan Jalan Pintu Besar Selatan sebagai ruang transisi yang menghubungkan Glodok, Kota Tua, dan Pinangsia. Membenahi sistem mobilitas (*Mobility*), *intermediary space* melalui program, memperkuat *ground-level connection* (*Color Trail*) hingga *multi-level connection* (*Multi-level Bridge*) yang mengarahkan pengguna secara intuitif ke fungsi-fungsi baru.

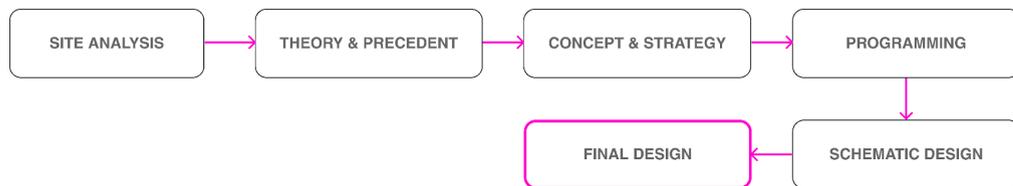
2. **A Fading Past Should Be Spoken**

Strategi kedua menghadirkan memorialisasi secara spasial melalui *Memorial Corridor*, di mana beberapa wajah bangunan lama dijadikan bagian dari narasi sejarah dan pengalaman kolektif. Strategi ini juga menghadirkan memorialisasi dalam skala arsitektural dengan menghadirkan program berupa museum memorial (*98 Memorial*)

3. **Reuse the Abandoned Buildings**

Sementara itu, poin ketiga menjabarkan strategi pengolahan setiap bangunan berdasarkan tingkat kerusakan—meliputi *retrofitting*, *refurbishment*, *extension*, dan *renovation*. Setiap bangunan diaktifkan ulang untuk menampung fungsi baru seperti galeri seni, hotel, ruang memori, serta pop-up market.

3.6 Hasil Akhir Desain



Gambar 3.6: Final Design
Ilustrasi: Penulis

Pada tahap hasil akhir desain, seluruh hasil perancangan akan diperlihatkan. Eksekusi setiap poin konsep dan strategi juga diperlihatkan pada hasil rancangan. Pada tahap ini terdapat beberapa poin yang akan menjadi acuan dalam pembahasan:

- A. Penerapan Konsep ke dalam Site Plan,** Merupakan proses penerjemahan gagasan desain utama ke dalam tata letak bangunan pada tapak, mencakup penjelasan segmen, hubungan antar zona, dan respons terhadap konteks sekitar.
- B. Form Finding,** Tahapan eksplorasi bentuk arsitektural yang berangkat dari konsep, fungsi, dan karakter tapak untuk menghasilkan massa bangunan yang sesuai secara estetika dan struktural.
- C. Tata Letak Ruang,** Pengaturan distribusi fungsi dan ruang di dalam kawasan atau bangunan, yang mempertimbangkan alur sirkulasi, hirarki ruang, dan integrasi antar program agar tercipta pengalaman ruang yang koheren.
- D. Pengembangan sistem Struktur dan Utilitas,** dilakukan untuk menjamin kelayakan teknis dalam mengadaptasi bangunan terbengkalai di sepanjang Jalan Pintu Besar Selatan. Strategi penguatan struktur difokuskan pada peningkatan kapasitas bangunan eksisting agar mampu menampung fungsi baru tanpa menghancurkan atau menghilangkan karakter awalnya, dengan penerapan metode seperti *steel jacketing*, *concrete jacketing*, dan *FRP (Fiber Reinforced Polymer)* yang dipilih secara selektif

berdasarkan kondisi masing-masing bangunan. Di sisi lain, sistem utilitas dirancang secara terintegrasi mencakup distribusi air bersih, pengolahan air limbah, pemanfaatan air hujan, suplai kelistrikan, serta sirkulasi vertikal yang disesuaikan dengan kebutuhan setiap fungsi baru dalam bangunan.

- E. Pengembangan Skema Keberlanjutan (Sustainability)**, melalui prinsip *adaptive reuse*, dengan mempertahankan struktur bangunan lama guna mengurangi kebutuhan konstruksi baru dan menekan emisi karbon sejak tahap awal. Selain itu, prinsip kawasan rendah emisi (Low Emission Zone) diterapkan sebagai strategi mobilitas, dengan membatasi akses kendaraan bermotor di koridor utama tapak.

