

PENERAPAN *MIXED USE* SEBAGAI PEMECAHAN PERMASALAHAN GHOST TOWN DI KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA TANJUNG DUREN UTARA

Cinthia Adila¹⁾, Timmy Setiawan²⁾

¹⁾Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, cinthiaadila@gmail.com

²⁾Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, timmy@unitricipta.com

Masuk: 14-07-2022, revisi: 14-08-2022, diterima untuk diterbitkan: 03-09-2022

Abstrak

Kecamatan Grogol merupakan salah satu kawasan yang selalu ramai bahkan sejak zaman penjajahan karena merupakan salah satu simpul terbesar di Jakarta. Namun seiring berjalannya waktu, terdapat titik pada kawasan yang kini mengalami degradasi / penurunan fungsi yang dapat dilihat secara fisik dan kini mulai ditinggali. Salah satunya merupakan kawasan perdagangan & jasa di Tanjung Duren Utara. Dimana kawasan eksisting pertokoan yang semula berjaya ini, kini mulai ditinggali oleh para penggunanya atau dijadikan gudang, atau penginapan sekelas hostel. Program program eksisting ini menyebabkan matinya kawasan karena tidak adanya aktivitas masyarakat. Matinya kawasan ini akhirnya menimbulkan masalah baru yaitu tindak kejahatan terutama pada malam hari, bahkan tak jarang bila kawasan ini dikenal dengan istilah 'kawasan gelap'. Oleh karena itu, penelitian ini ditujukan untuk membantu memecahkan permasalahan dan meremajakan 'ghost town' pada kawasan ini dengan menggunakan bantuan intervensi akupunktur perkotaan (*urban acupuncture*). Dari penelitian ini, didapat bahwa salah satu intervensi untuk dapat memecahkan masalah tersebut adalah dengan menerapkan program *mixed use* untuk menghidupkan kembali kawasan ini. Mulai dari hunian, perkantoran, area komersial bagi masyarakat setempat yang dapat dikemas dalam bentuk ruang ruang terbuka bagi publik untuk kembali mendatangkan massa kepada kawasan dan menjadikan kawasan lebih aman dan nyaman.

Kata kunci: Akupunktur Perkotaan; Kawasan *Mixed-us* ; Peremajaan; Tanjung Duren Utara

Abstract

Grogol is one of the areas that has always been crowded even since the colonial era because it is one of the largest nodes in Jakarta. But over time, there are points in the area that are now experiencing degradation / decline in function that can be seen physically and are now starting to be occupied. One of them is a trade & service district in North Tanjung Duren. Where the existing shopping area, which was originally successful, is now starting to be abandoned by its owners or used as a warehouse, hostel-class accommodation. In the end, these programs causes the death to the area due to the absence of people activities. The abandonment of this area eventually caused a new problem, namely crime, especially at night, and it is not uncommon for this area to be known as the 'dark area'. Therefore, this research is intended to help solve problems and rejuvenate the 'ghost town' in this area by using urban acupuncture intervention assistance. From this study, it was found that one of the interventions to solve this problem is to implement a mixed use program to revive this area. Starting from residences, offices, commercial areas for the local community that can be packaged in the form of open spaces for the public to bring back mass to the area and make the area safer and more comfortable.

Keywords: *Mixed-use ; North Tanjung Duren; Rejuvenation; Urban Acupuncture*

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Era 1990-2000an menjadi masa kejayaan wisata malam seperti klub, diskotik dan sebagainya. Hal ini dapat terlihat pada berbagai kawasan diskotik yang dulunya sempat berjaya di Jakarta. Salah satu kawasan yang juga serupa di wilayah Jakarta Barat sendiri merupakan kawasan perdagangan yang berada di Jalan Daan Mogot wilayah Kelurahan Tanjung Duren Utara hingga Duri Kepa. Namun seiring berjalannya waktu dan perubahan era dimana telah mengalami degradasi dimana diskotik tidak lagi diminati semarak dulu. Ditambah lagi, pertokoan dan kantor pada kawasan ini hanya buka pada jam kerja yang semakin memperburuk kawasan ini pada malam hari. Dimana berdasarkan penelitian penulis saat mendalami kawasan ini, baik pada pagi-sore hari kawasan ini sudah mulai tidak memiliki fungsi atau sudah terbelengkalai.

Penurunan fungsi kawasan ini akhirnya menyebabkan kawasan yang tidak dapat hidup 24 jam dan menyebabkan permasalahan seperti naiknya tingkat kriminalitas di kawasan ini. Masalah ini menjadi genting terutama karena kawasan ini dikelilingi oleh berbagai kawasan pendidikan dan juga pemukiman. Terutama pada malam hari dimana banyak masyarakat yang enggan dan was-was saat melewati kawasan ini karena beranggapan bahwa kawasan ini sebagai 'daerah gelap'.

Rumusan Permasalahan

Penurunan fungsi yang menyebabkan matinya kawasan terutama pada malam hari ini akan memerlukan jawaban dalam wujud arsitektur untuk merubah kembali image kawasan. Maka dari sini, rumusan permasalahan yang perlu dijawab pada penelitian ini adalah untuk menemukan program dan aktivitas kegiatan manusia yang tepat dan wujud arsitektur seperti apa yang dapat menghidupkan kawasan agar dapat menjadi aman dan nyaman bagi penggunaanya serta hidup 24 jam. Kemudian mencari tahu perancangan & penataan seperti apa yang dapat menjadikan kawasan dapat mudah dijangkau bagi masyarakat mengingat kawasan memiliki akses yang mudah terhadap berbagai moda transportasi umum.

Tujuan

Proyek ini ditujukan untuk membantu menghadapi penurunan fungsi / degradasi pada kawasan perdagangan & jasa Tanjung Duren Utara. Salah satunya dengan mengubah *image* dan menghidupkan kembali kawasan dengan menyediakan variasi program untuk memberi aktivitas 24 jam pada kawasan. Kemudian untuk menata kondisi kawasan secara fisik dalam wujud arsitektur yang dapat menarik masyarakat untuk berkunjung.

2. KAJIAN LITERATUR

Pengertian *Urban Acupuncture*

Urban Acupuncture lahir dari pengembangan kota yang mengalami penurunan fungsi atau memiliki permasalahan sosial & lingkungan.

However, sometimes, a simple, focused intervention can create new energy, demonstrating the possibilities of a space in a way that motivates others to engage with their community. It can even contribute to the planning process. (Lerner, 2014, 4).

Menurut Jamie Lerner (2014), *Urban Acupuncture* merupakan sebuah pendekatan secara sosial lingkungan. Dimana cara kerjanya adalah dengan melepaskan energi negatif dan menciptakan efek positif dalam waktu singkat, memiliki proses dan langsung dengan unsur utama nya aktivitas

manusia. Sedangkan menurut Marco Casagrande (2013), *Urban Acupuncture* merupakan sebuah taktik manipulasi yang dapat membantu mengalirkan energi negatif untuk mengubahnya menjadi energi positif. Tujuannya adalah untuk menghubungkan masyarakat dengan realita melalui intervensi dalam skala kecil. Hemingway (2022).

Pengembangan kawasan berbasis transit / *Transit Oriented Development* (TOD)

Pembangunan kawasan berbasis transit merupakan sebuah pola pembangunan tata kota yang terintegrasi dengan sistem transportasi sehingga menciptakan sebuah kota yang efisien. Tujuannya adalah untuk memecahkan masalah pertumbuhan kota. Dengan menggabungkan berbagai fungsi program dalam 1 kawasan untuk memberi kemudahan masyarakat secara aksesibilitas dan kebutuhan lain. (Calthorpe, 2011)

Dikutip dari Perkim.id (2021) Kawasan TOD sendiri memiliki manfaat dalam mengurangi jumlah pengguna kendaraan pribadi sehingga terhindar dari kemacetan, polusi udara, serta emisi gas rumah kaca. Kedua, meningkatkan angkutan penumpang transit dan pendapatan daerah dari tarif angkutan. Ketiga, untuk memperluas mobilitas dengan mengurangi ketergantungan terhadap kendaraan pribadi, sehingga bisa mengurangi biaya transportasi. Juga untuk meningkatkan akses terhadap pekerjaan dan memberikan kesempatan ekonomi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dan untuk membuat atau menciptakan komunitas pejalan kaki guna mengakomodasi masyarakat supaya hidup lebih sehat dan aktif.

Kawasan Perdagangan & Jasa

Kawasan Perdagangan & Jasa merupakan sebuah kawasan yang merupakan tempat untuk melaksanakan aktivitas perekonomian. Dikutip dari arsitag.id (Alfari, S.), kawasan ini memiliki ciri adanya pusat perdagangan, terutama sektor retail. Dengan wujud fisik bangunan berupa “multi storey” dengan perdagangan yang bervariasi.

Konsep *Walkability*

Walkable city adalah suatu gagasan dalam menciptakan kawasan yang mudah dijangkau dengan berjalan kaki, aman serta ditunjang oleh fasilitas yang lengkap & terpadu (Forsyth, A. 2015). Dengan prinsip utamanya untuk memperbesar perbandingan pejalan kaki, pengguna kendaraan sepeda, dan memaksimalkan penggunaan transportasi massal dibangun dengan penggunaan kendaraan bermotor. Untuk menciptakan *walkable city*, dikutip dari Bicycle Federation of America (1998) harus memenuhi prinsip-prinsip pembangunan sesuai *guidelines*, meliputi aspek : koherensi, kontinuitas, keseimbangan, kenyamanan, aksesibilitas, efektivitas, dan memiliki daya tarik.

3. METODE

Metode Riset meliputi metode pengumpulan data, dimulai dari proses observasi langsung terhadap lokasi kawasan perdagangan & jasa Tanjung Duren Utara. Kemudian penulis memetakan masalah yang terdapat di sekitar lokasi. Kemudian dilakukan analisis data dengan metode komparasi, dimana dilakukan perbandingan dan penarikan kesimpulan dari data survey dan studi kepustakaan. Dan metode induksi dalam menarik kesimpulan dari fakta-fakta yang didapat dalam penelitian.

4. DISKUSI DAN HASIL

Penelitian Kawasan

Makro



Gambar 1. Pemetaan Aksesibilitas Kawasan terhadap Titik Transit

Sumber: Analisa pribadi, 2022

Pada tahap penelitian awal, dalam menentukan lokasi kawasan yang memerlukan intervensi *urban acupuncture*, pertama-tama dilakukan pemetaan terhadap masalah di sekitar tapak sejauh radius 3 km. Dimana pada jarak penelitian makro ini, penulis merumuskan masalah awal yang ditilik dari 5 unsur pembentuk kota antara lain : jalan, tepian, kawasan, simpul, dan tetenger.

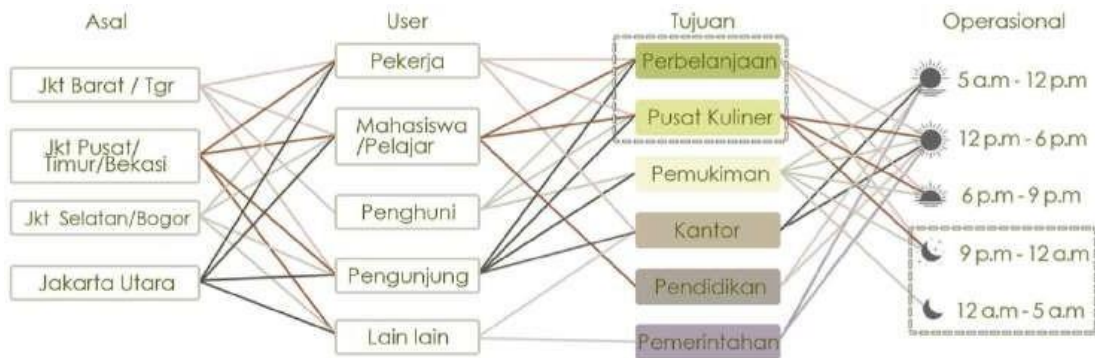
Tabel 1. Data 5 Elemen Kota Makro Kawasan

Elemen Kota	Keterangan
Jalan	Berhubungan langsung dengan Jalan Daan Mogot, Jalan Sekretariat utama & Jalan Daan Mogot 1. Memiliki akses terhadap jalan tol.
Tepian	Tepian berupa lintasan rel kereta api, Jalan tol & jalan layang, Kali Indosiar (kali inspeksi)
Kawasan	Memiliki mayoritas kawasan pemukiman dan perdagangan & jasa
Simpul	Mayoritas simpul berupa titik persimpangan jalan
Tetenger	Mayoritas tetenger berupa mall (pusat perbelanjaan) yang menyebabkan terpusat aktivitas pada area tertentu.

Sumber: Analisa pribadi, 2022

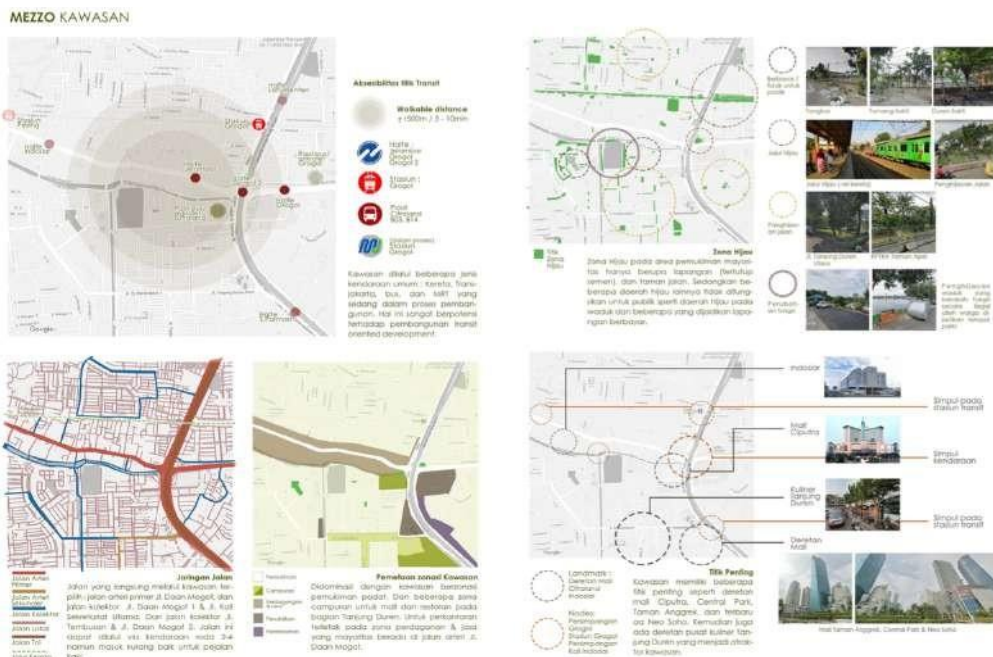
Melalui penelitian awal ini, kemudian dilakukan pemetaan terhadap *user activity* dari ke 5 unsur. Pemetaan ini bertujuan untuk mengetahui aktivitas eksisting dari dan ke tapak, titik kepadatan kawasan, jam operasional eksisting, pengguna kawasan, titik aktif & mati , dan lain lain yang diperlukan dalam menentukan titik akupunktur.

Dari sini, didapat bahwa masyarakat pengguna / pelintas kawasan merupakan pekerja, mahasiswa & pelajar, penghuni, pengunjung, dll. Dengan tujuan utama ke pusat perbelanjaan, pusat kuliner, pemukiman dan area pendidikan. Dengan puncak jam operasional pada jam 5 pagi hingga 12 siang dan sore pukul 6 hingga 9 malam. Dengan jalan teramai pada Jl. Daan Mogot.



Gambar 2. Pemetaan User Mapping
Sumber: Analisa pribadi, 2022

Mezzo



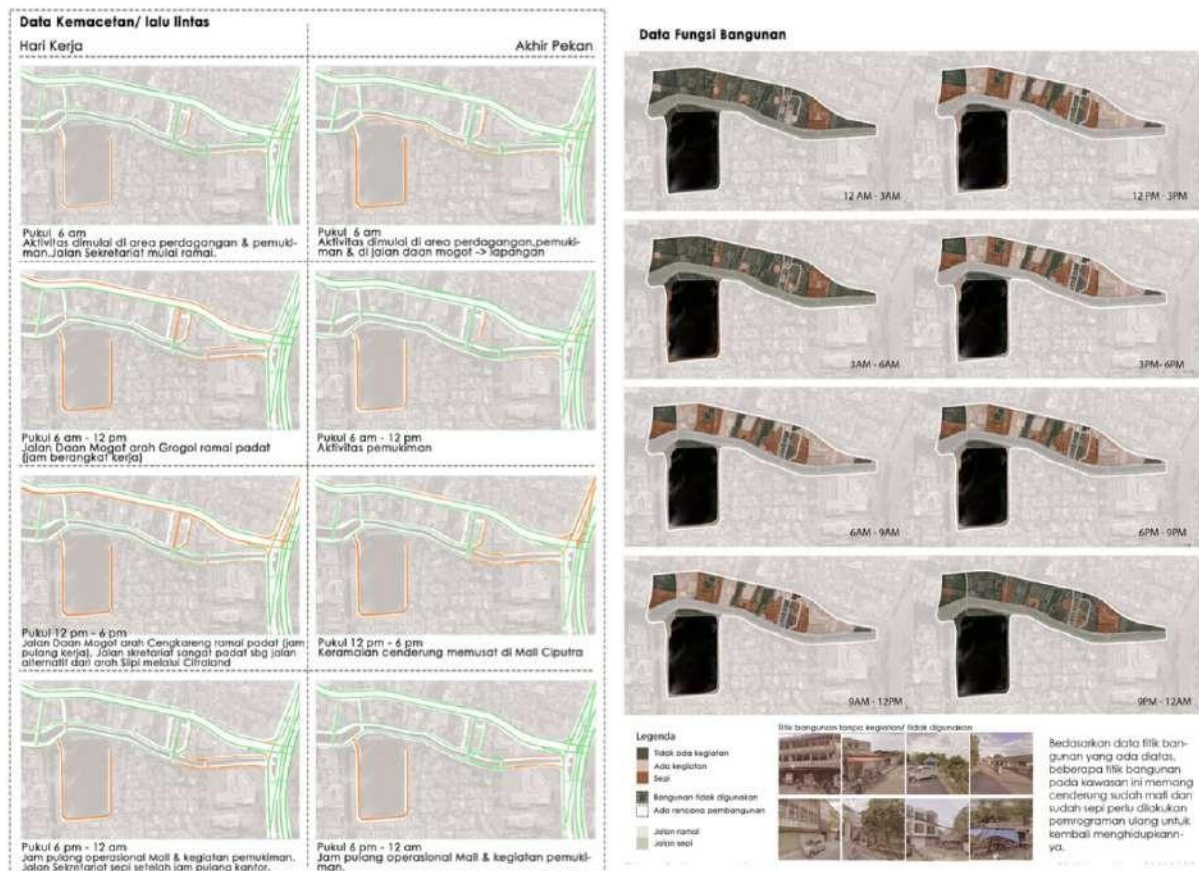
Gambar 3. Analisa Mezzo Kawasan
Sumber: Berbagai Sumber dan Diolah Pribadi, 2022

Kemudian, setelah melakukan *mapping user* dilakukan penelitian dengan jarak radius 500 m untuk memperkecil kawasan penelitian. Kawasan ini memiliki mayoritas lahan dengan peruntukan zona perdagangan & jasa, campuran dan zonasi pemukiman. Dengan penataan kawasan yang masih memiliki sangat minim zona hijau baik perorangan maupun publik. Tujuan utama melalui kawasan adalah menuju pemukiman, area perbelanjaan dan kuliner , dan area pendidikan. Dan terdapat 3 titik halte busway, 1 titik stasiun KRL, dan berbagai rute angkutan umum yang membuat kawasan berpotensi tinggi sebagai kawasan berbasis transit.

Tabel 2. Analisa Mezzo Kawasan

Materi	Data
Jarigan Jalan	<p>Jalan yang langsung melalui kawasan Jalan arteri primer : JL. Daan Mogot 1 & Jl. Kali sekretariat utama.</p> <p>Jalan kolektor : Jl. Tembusan & Jl. Daan Mogot 2. Dimana jalan ini dapat dilalui untuk kendaraan roda 2-4 namun kurang memadai untuk pejalan kaki.</p>
Pemetaan Zonasi Kawasan	<p>Didominasi kawasan permukiman padat dan beberapa zona campuran serta zona perdagangan & jasa</p>
Zona hijau	Masih sangat minim, jika ada berupa lapangan berbayar
Titik penting	<p>Masih sangat minim, jika ada berupa lapangan berbayar pemusatan aktivitas di Mall Ciputra, Central Park, dan mall lain sekitar kawasan. Dan deretan pusat kuliner tanjung duren sebagai atraktor kawasan.</p>

Sumber: Analisa pribadi, 2022



Gambar 4. Perbandingan Aktivitas Kawasan Pagi-Malam

Sumber: Google maps dan diolah pribadi, 2022

Pada gambar diatas, dapat terlihat degradasi kawasan secara jelas ditandai dengan tidak adanya aktivitas kawasan pada berbagai rentang waktu. Dimana aktivitas kawasan terpusat hanya pada jam tertentu. Terutama pada malam hari kondisi kawasan yang dipenuhi oleh gugusan bangunan yang tersusun juga menciptakan lorong lorong yang gelap dan akhirnya menimbulkan tindak kejahatan. Maka akan perlu pembenahan kawasan, yang dapat dimulai dari pembenahan makro untuk menciptakan kawasan yang dapat dengan aman diakses pejalan kaki, salah satunya dengan memperbaiki jalan trotoar.

Mikro - Data Tapak Terpilih



Gambar 5. Peruntukan Kawasan

Sumber: Google maps dan diolah pribadi, 2022

Tapak terpilih sebagai titik intervensi *urban acupuncture* berlokasi pada Jalan Raya Daan Mogot pada utara dan Jalan Sekretariat Utama pada sisi selatan. Kawasan tapak terpilih memiliki peruntukan pembangunan berzonasi perdagangan dan jasa. Dengan eksisting fungsi kawasan berupa pertokoan 3-4 lantai yang memiliki fungsi mayoritas pergudangan dan hostel. Hal ini akhirnya menyebabkan adanya perbedaan kepadatan lalu lintas pada kawasan yang sangat signifikan pada siang hari dan malam hari.

Perhitungan Luasan									
	A		B		C		D		Total
Luas	11,985		3,198		5,850		17,509		26,557m ²
KDB	0	0	55	1,760	55	3,220	55	9,630	14,606m ²
KLH	0	0	3	9,594	3	17,550	3	52,527	79,671m ²
KDH	0	0	30	960	30	1,755	30	5,253	7,967m ²
KTb	0	0	55	1,760	55	3,220	55	9,630	14,606m ²
KB	0	0	8	-	8	-	8	-	

Gambar 6. Titik Intervensi

Sumber: Google maps dan diolah pribadi, 2022

Pada perancangan ini, untuk titik intervensi secara keseluruhan dapat dilakukan di beberapa titik (A-D). Dimana pada titik A & B dapat diusulkan menjadikan sekitaran waduk sebagai area jogging, dan juga taman bermain bagi pemukiman sekitar. Namun pada perancangan kali ini sendiri, penulis akan melakukan perancangan *architecture design* lebih terfokus pada titik C & D.

Dengan luas sebesar 23,359m², dan memiliki program eksisting perkotaan cenderung mati, beberapa hotel kelas bawah dan diskotik. Tapak berzonasi peruntukan perdagangan & jasa dengan KDB 55 sehingga yang diizinkan sebesar 12,850m² dan digunakan pada perancangan sebesar 11,477m². KLB 3, sehingga yang diizinkan sebesar 70,077m² dan digunakan dalam perancangan sebesar 35,035m² tetapi memiliki berbagai aktivitas komersial publik berupa booth pada tiap tiap zona. KDH 30 dengan yang diwajibkan minimal sebesar 7,008m². Namun pada perancangan ini sesuai dengan konsep nya untuk mengembalikan RTH kawasan maka KDH mencapai 11,594m². KTB 55, sehingga yang diizinkan dalam perancangan sebesar 12,850m² dan yang digunakan pada perancangan sebesar 7,882m². Dan KB 8 lantai dan pada perancangan memiliki ketinggian bervariasi (2-8 lt) sesuai strategi perancangan yang dijelaskan pada tabel dibawah.



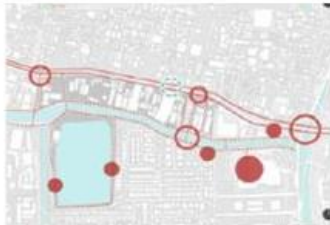



Program







Berdasarkan hasil analisa yang dilakukan, kawasan ini membutuhkan berbagai program untuk menciptakan sebuah kawasan ber peruntukan *mixed use* berbasis transit yang bertujuan memberi fasilitas lengkap pada kawasan. Juga dengan adanya fasilitas dan program lengkap diharapkan menghidupkan kembali dan menciptakan aktivitas 24 jam pada kawasan. Maka untuk program yang akan diusung antara lain : Area terbuka publik (35%) yang mencakup open spaces, taman anak , stay places, calisthenic, booth & food tenants. Dengan tujuan untuk menciptakan penghijauan untuk memadai kurangnya RTH kawasan namun tetap dapat berupa komersial.

Kemudian dilengkapi dengan program area komersil (20%) yang mencakup retail, toko baju, toko buku, showroom, area main anak indoor, food court, cafe, restaurant & fnb lainnya, dll. Dimana area komersial ini bertujuan untuk menunjang kebutuhan masyarakat setempat sehingga konsep area *mixed use* dapat tercapai. Selanjutnya akan memiliki area perkantoran (25%) yang berupa co working spaces atau kantor yang ditujukan untuk publik, dan rental unit spaces untuk perorangan atau perusahaan yang bersifat lebih private. Kemudian, area ini juga akan dilengkapi dengan hunian (15%) dimana unit hunian ini ditujukan terutama untuk para pelajar & mahasiswa, mengingat banyaknya instansi pendidikan di sekitar kawasan yang dengan keperluan hunian yang cukup tinggi. Juga untuk keperluan lain lain (5%) misalnya function hall, dll.

Analisis

Tabel 3. Analisis Strategi Perancangan

Kategori	Data	Respon	
Jalan			<p>Mengubah layout tapak menjadi 4 zona.</p> <p>Mengubah orientasi fungsi jalanan menjadi untuk pejalan kaki. Kendaraan pribadi dapat melintas via underpass.</p>
Traffic & People movement			<p>Membuat third place baru pada tapak.</p> <p>Mengintegrasikan langsung JPO eksisting.</p>
Utilitas Kawasan			<p>Mengembangkan utilitas kawasan seperti pedestrian, titik lampu, tempat sampah, dll.</p>

Kategori	Data	Respon	
Linkage transportasi publik			<p>Membuka kawasan terhadap transportasi publik & menyediakan area transit</p>
Neighborhood context			<p>Posisi Passage pocket park berada di barat terintegrasi langsung dengan JPO eksisting. Pada Timur berupa program kantor, dan program komersil diantaranya.</p>
Sun Path			<p>Masa dibuat merendah ke arah barat dengan bagian barat difungsikan sebagai area publik dan timur condong untuk perkantoran dan hunian.</p>

Sumber: Analisa pribadi, 2022

Gubahan Massa



Gambar 7. Gubahan Massa
Sumber: Analisa pribadi, 2022

Dari analisis sebelumnya, didapat gubahan massa sebagai berikut. Dengan masa yang merendah ke arah barat, jalan pada lantai dasar yang bebas dari sirkulasi kendaraan pribadi (via underpass). Memaksimalkan RTH pada lantai dasar untuk *place making*. Dan membuat setiap masa memiliki view terhadap taman. Gubahan massa ini sendiri lahir untuk meningkatkan kesejahteraan pengguna kawasan dengan memaksimalkan area hijau dan ruang terbuka sebagai publik.

Konsep

Konsep perancangan ini memiliki konsep '*microclimate*' yang lahir dari masalah yang ada pada kawasan ini seperti minimnya RTH, terpusatnya aktivitas di area tertentu dan keinginan untuk menjadikan kawasan aman dan nyaman bagi penggunanya. Dimana melalui konsep ini, diterapkan :

Adanya taman/plaza pada setiap zona

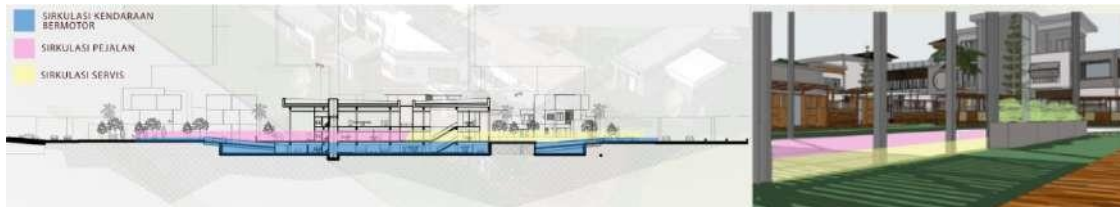
Taman bagi publik diletakkan pada setiap tengah zona untuk menjadi pusat kegiatan publik setiap zona. Tujuannya agar tiap tiap zona dapat dikunjungi publik pada kapanpun sebagai generator kawasan (menimbulkan kehidupan tiap zona pagi-malam). Juga agar tiap masa bangunan memiliki view terhadap aktivitas di pusat.



Gambar 8. Taman pada Tiap Zona
Sumber: Pribadi, 2022

Pembeda jalur kendaraan bermotor : lantai dasar khusus pejalan kaki & servis

Dibedakannya jalur kendaraan bermotor pribadi (via underpass yang terhubung dengan basement) , dengan jalur pejalan kaki dan servis adalah untuk menciptakan akses pada lantai dasar yang aman dan nyaman terutama bagi pengendara sepeda dan pejalan kaki. Juga untuk membuat lantai dasar terhindar / terminimalisir dari polusi kendaraan.



Gambar 9. Skema Sirkulasi Kendaraan dan Pejalan

Sumber: Pribadi, 2022

Pemanfaatan maksimal bukaan alami sebagai cross ventilation

Pemanfaatan banyak bukaan pada tiap tiap masa bangunan untuk memaksimalkan pengudaraan secara alami melalui bukaan bukaan dan meminimalisir penggunaan ventilasi buatan.



Gambar 10. Taman pada Tiap Zona

Sumber: Pribadi, 2022

Pemaksimalan RTH dan vegetasi alami sebagai peneduh

Sesuai dengan konsep yang diusung, *Micro climate* : kawasan dibuat lebih asri. Selain sebagai peneduh bagi kenyamanan pejalan, tujuannya juga sebagai petunjuk bentuk pemaksimalan RTH sekitar kawasan yang masih memiliki sangat minim RTH.



Gambar 11. Taman pada Tiap Zona

Sumber: Pribadi, 2022

Hasil Perancangan



Gambar 12. *Masterplan*
Sumber: Pribadi, 2022

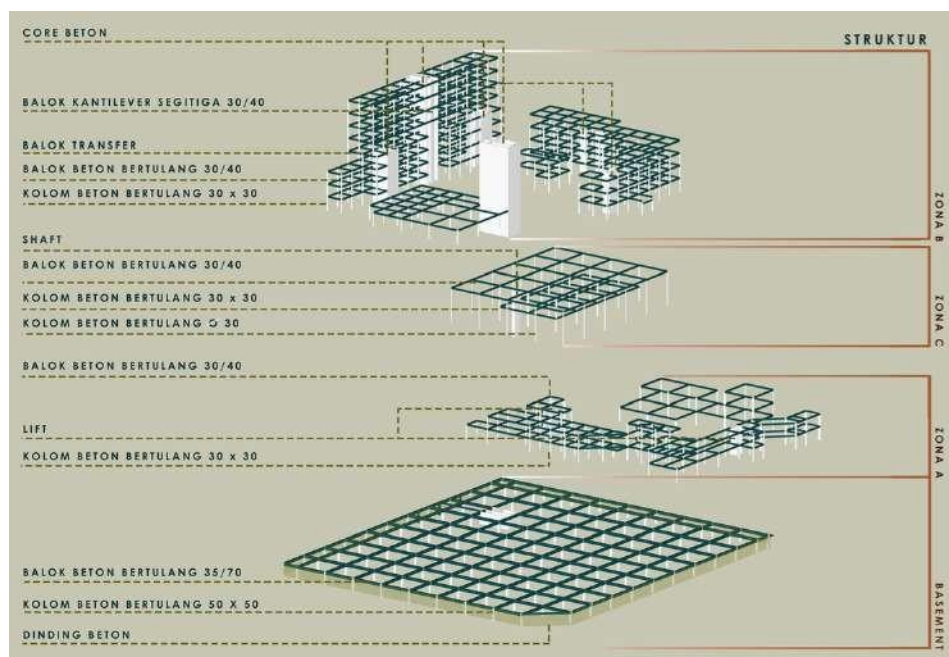


Gambar 13. *Bird Eye View*
Sumber: Pribadi, 2022



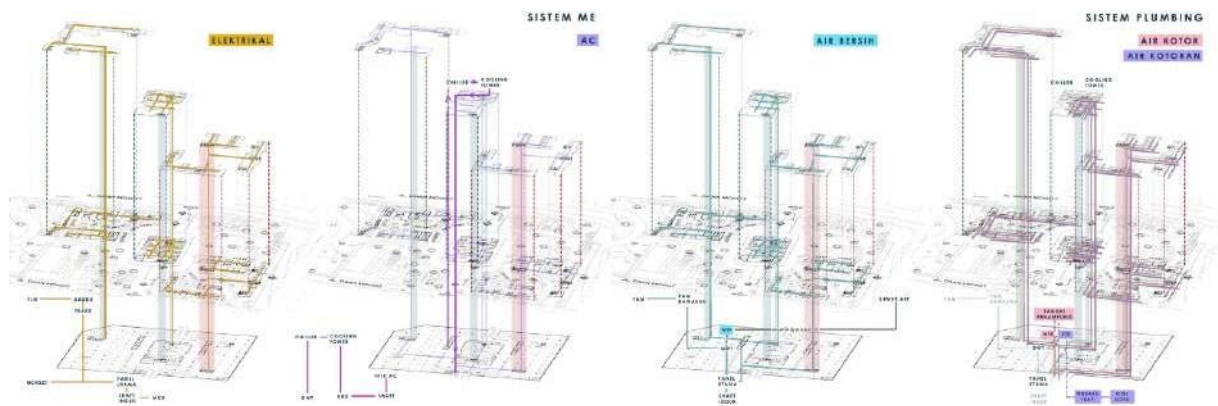
Gambar 14. 3D Perancangan
Sumber: Pribadi, 2022

Struktur dan Utilitas



Gambar 15. Aksonometri Explode Struktur
Sumber: Pribadi, 2022

Secara keseluruhan, untuk sistem struktur mengambil morfologi struktur sekitar dengan modul 4m. Kemudian untuk sistem struktur pada zona A & C sendiri akan menggunakan struktur beton bertulang untuk kolom, balok, dan plat lantai mengingat massa pada zona ini memiliki ketinggian yang tergolong low rise. Sedangkan untuk zona B akan menggunakan juga struktur kolom, balok, plat lantai beton bertulang dan dibantu dengan adanya struktur core sekaligus berfungsi sebagai sirkulasi vertikal.



Gambar 16. Skema Sistem Utilitas

Sumber: Pribadi, 2022

Untuk sistem utilitas sendiri karena mencakup wilayah yang cukup besar, maka akan diperlukan gardu kawasan untuk sistem elektrik yang baru disebar ke tiap zona dan massa bangunan. Sama halnya dengan sistem air, maka akan diperlukan penampungan air kawasan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penurunan fungsi karena mulai ditinggali para penggunanya menyebabkan matinya kawasan perdagangan & jasa di Tanjung Duren Utara. Yang mana akhirnya menyebabkan adanya stigma negatif masyarakat saat melintas pada daerah ini terutama pada malam hari karena menimbulkan maraknya tindak kejahatan. Bahkan akhirnya kawasan menyebabkan kawasan di cap sebagai 'daerah gelap'. Padahal, kawasan perdagangan & jasa di Tanjung Duren Utara ini terletak pada lokasi yang tergolong sangat strategis. Karena berada pada jalan utama Daan Mogot yang hampir tidak pernah sepi, dan dikelilingi oleh berbagai titik transit dari berbagai jenis moda transportasi umum.

Dari permasalahan yang ada, pada penelitian ini penulis mengusulkan gagasan proyek sebagai wujud intervensi *urban acupuncture* dengan mengubah kawasan ini. Dimulai dari wujud arsitekturnya yang semula berupa blok blok massa pertokoan berderet yang menciptakan kesan monoton dan menciptakan void ruang yang sangat minim. Akan dibagi menjadi 3 zona, zona perdagangan & komersial, zona perkantoran & hunian, dan 1 massa di tengah sebagai centre dari kawasan. Dimana tiap tiap zona ini saling melengkapi dalam membentuk sebuah kawasan yang memiliki berbagai fasilitas sehingga menciptakan sebuah kawasan *mixed use*. Juga untuk membuat kawasan memiliki struktur keruangan yang memiliki banyak ruang publik berupa taman, RTH, plaza, dll untuk meningkatkan keragaman aktivitas pada kawasan.

Diharapkan, dengan adanya proyek ini dapat meningkatkan aktivitas pada kawasan perdagangan & jasa di Tanjung Duren ini. Dimana selain secara ekonomi, juga dapat menimbulkan ruang ruang publik bagi masyarakat sekitar mengingat masih sangat minim adanya ruang publik. Dan kemudian kembali ke tujuan awal, untuk menghidupkan kembali kawasan dan menghilangkan stigma negatif masyarakat terhadap kawasan yang sudah mati ini.

Saran

Untuk meningkatkan kualitas penelitian jika dilakukan. Salah satunya dengan menambahkan metode penelitian dengan wawancara untuk mengetahui sesungguhnya yang dibutuhkan masyarakat sekitar sebagai salah satu landasan penelitian.

Juga akan lebih baik jika pada proyek ini dapat menciptakan ruang ruang komunitas agar kawasan memiliki aktivitas tetap & berkelanjutan yang baik untuk kehidupan proyek dimasa yang akan datang. Kemudian dari segi atap dapat mempertimbangkan penggunaan atap selain atap dak beton untuk meminimalisir albedo dari penggunaan beton bertulang.

REFERENSI

- Alfari, S. Kawasan Central Business District (CBD), diunduh 9 Februari 2022, <<https://www.arsitag.com/article/kawasan-central-business-district-cbd> ;.
- Bicycle Federation of America. (1998). *Creating Walkable Communities: A guide for local governments*. Washington D.C. United States.
- Calthrope Associates. 2011. Transit-Oriented Development Design Guidelines : Sacramento County Planning & Community Development Department. 1, 11 - 79.
- Forsyth, A. 2015. What is a walkable place? The walkability debate in urban design. *Urban Design International* 20, no. 4 : 274-292.
- Hemingway, J. M. (2022). Pinning down Urban Acupuncture: From a Planning Practice to a Sustainable Urban Transformation Model : Urban Acupuncture in Planning Practice.
- Lerner, Jaime. (2016). *Urban Acupuncture*. Washington: Island Press.
- Perkim.id . 2021, Penerapan Konsep Transit Oriented Development (TOD) pada Penataan Kota, diunduh 9 Februari 2022, <<https://perkim.id/transportasi/penerapan-konsep-transit-oriented-development-tod-pada-penataan-kota/> ;.

