

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Plaza Ciputat merupakan sebuah pusat perbelanjaan yang terletak di Jl. Dewi Sartika, Cipayung, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan (Gambar 1.1). Kecamatan ini terletak di antara Kecamatan Pamulang, Serpong, dan Pondok Aren. Kawasan ini juga didominasi dengan fungsi perkantoran, perdagangan, serta perindustrian (Akumassa, 2009). Plaza Ciputat merupakan hasil revitalisasi dari sebagian lahan Pasar Ciputat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap keberadaan pusat perbelanjaan modern yang mulai dibangun kurang lebih pada tahun 1997 dan mulai beroperasi tahun 2002 (Ulin, 2021).

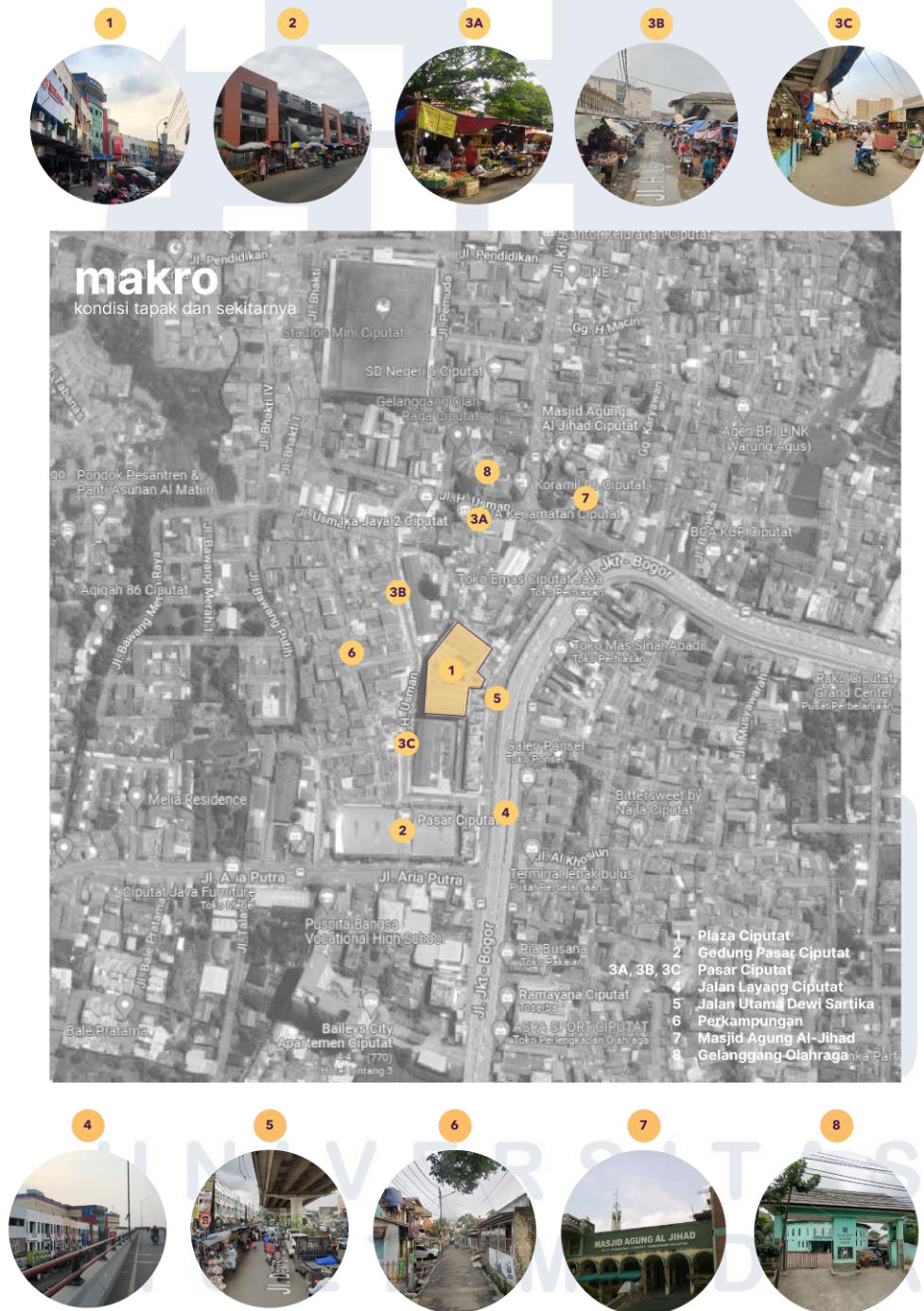


Gambar 1.1. Plaza Ciputat

(Sumber : Google Maps, diolah oleh Penulis, 2021)

Plaza Ciputat memiliki luas bangunan sebesar $\pm 16,840 \text{ m}^2$ dengan total 6 lantai. Lokasi pusat perbelanjaan strategis karena terletak di pusat perkotaan dan

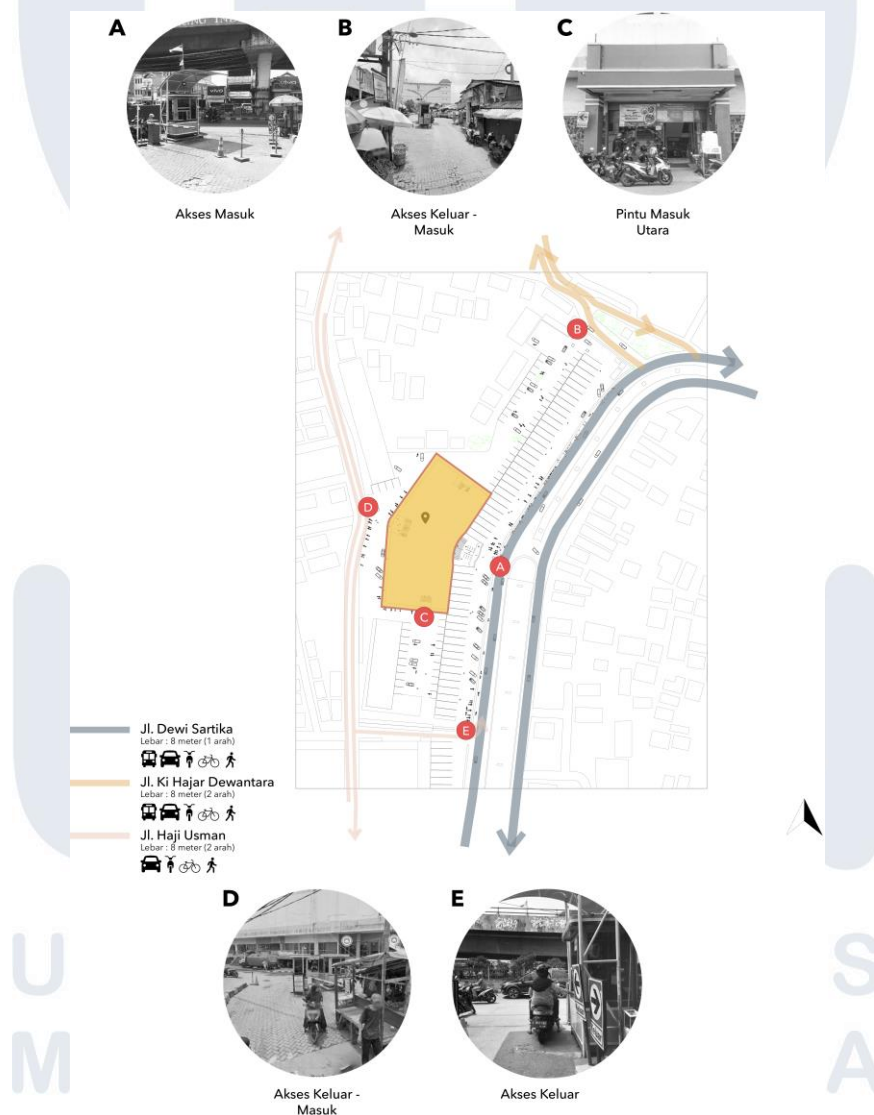
terintegrasi dengan Pasar Ciputat sebagai wadah aktivitas sosial masyarakat setempat (Gambar 1.2).



Gambar 1.2. Pemetaan Bangunan di sekitar Plaza Ciputat

(Sumber : Google Maps, diolah oleh Penulis 2021)

Plaza Ciputat memiliki aksesibilitas cukup baik karena mudah dijangkau oleh para pengunjung dari keempat sisi bangunan. Akses A merupakan akses utama bagi kendaraan dan pejalan kaki dari Jl. Dewi Sartika. Akses B merupakan akses keluar-masuk bagi kendaraan dan pejalan kaki dari Jl. Ki Hajar Dewantara. Akses D merupakan akses keluar-masuk bagi kendaraan dan pejalan kaki dari Jl. H. Usman atau area Pasar Ciputat. Akses C merupakan akses bagi pejalan kaki dari area Pasar Ciputat (Gambar 1.3).



Gambar 1.3. Aksesibilitas Plaza Ciputat
(Sumber : Diagram Penulis, 2021)

Selain terintegrasi dengan Pasar Ciputat, Plaza Ciputat juga dikelilingi dengan aktivitas perekonomian lainnya, seperti Ruko Plaza Ciputat, Pedagang Kaki Lima, Kios Semi Permanen dan Pasar Ciputat (Gambar 1.4, Gambar 1.5, Gambar 1.6). Maka, kawasan Plaza Ciputat menjadi aktif dan berpotensi besar menjadi pusat perbelanjaan yang berkelanjutan.



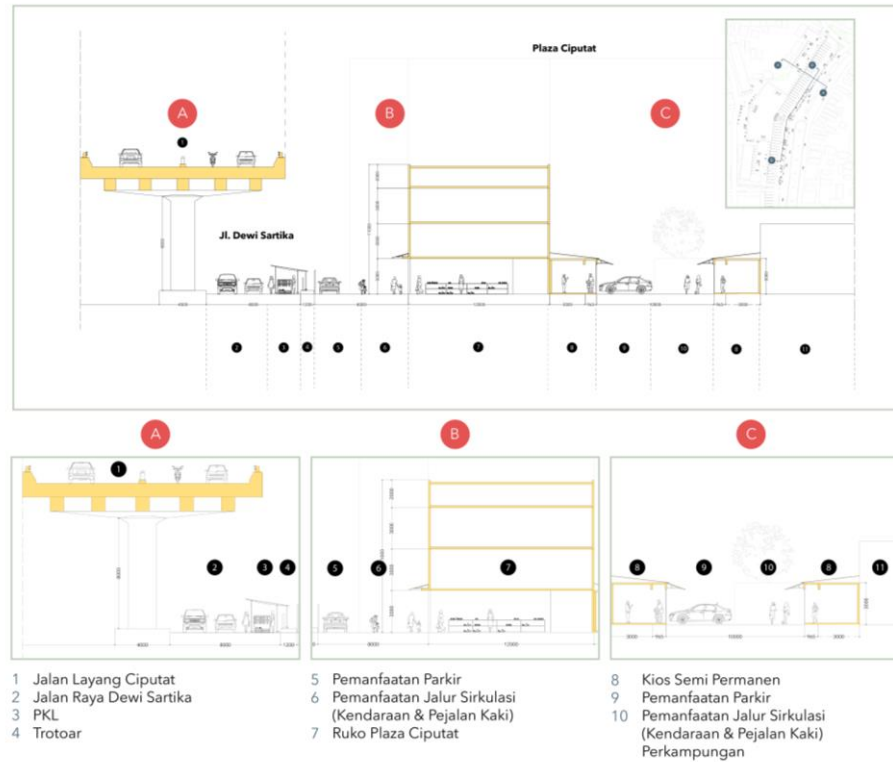
Gambar 1.4. Rencana Tapak Plaza Ciputat

(Sumber : Diagram Penulis, 2021)

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

environmental
section A

skala 1:200

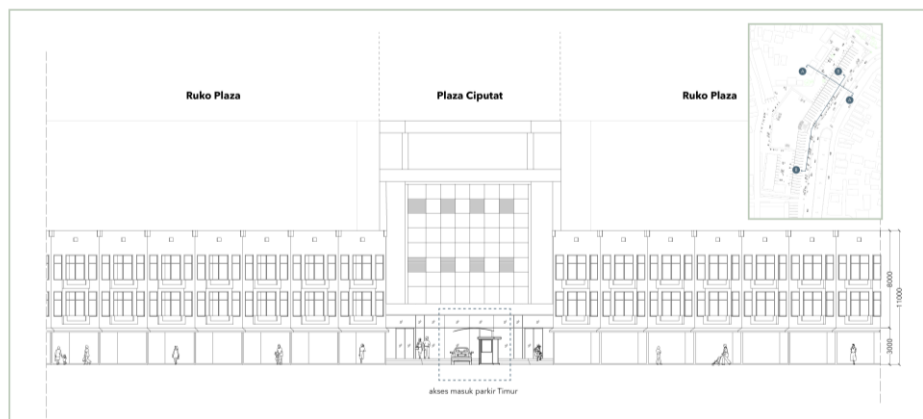


Gambar 1.5. Potongan Lingkungan A

(Sumber : Diagram Penulis, 2021)

environmental
section B

skala 1:200

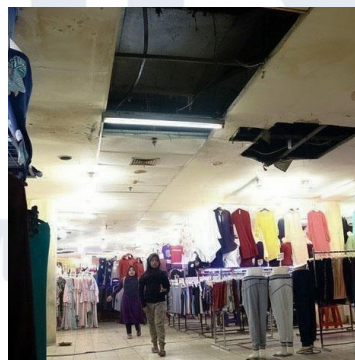


Gambar 1.6. Potongan Lingkungan B

(Sumber : Diagram Penulis, 2021)

Pada awalnya, Plaza Ciputat mempunyai perencanaan yang baik, dimana lantai *basement* untuk pasar modern, lantai 1 untuk pakaian, lantai 2 untuk elektronik, lantai 3 untuk perhiasan, dan lantai 4 untuk permainan anak serta lapangan futsal (Ulin, 2021). Kegiatan perbelanjaan di Plaza Ciputat juga berjalan dengan baik dalam kurun waktu kurang lebih 10 tahun, setelah itu pedagang mulai mengalami kerugian dalam penjualan. Kualitas fisik interior Plaza Ciputat mulai menurun karena kurang perawatan bangunan secara rutin sehingga menyebabkan kerusakan pada bangunan (Ulin, 2021).

Salah satu dampak dari kurang perawatan bangunan Plaza Ciputat, yaitu terjadi kebocoran atap yang mengganggu kenyamanan dan keamanan para pengguna ruang sehingga aktivitas jual beli menjadi terhambat tahun 2018 (Ulin, 2021) (Gambar 1.7). Kebocoran atap tersebut kemudian menyebabkan banyak kerusakan fatal pada bangunan, seperti pelapukan dinding dan plafon (Gambar 1.7), fasilitas yang tidak terawat (Gambar 1.8), banyaknya coretan pada dinding (Gambar 1.8), serta tumbuhnya jamur dan lumut pada dinding (Gambar 1.8). Selain itu, kebocoran atap juga menyebabkan kerusakan pada beberapa titik lampu di koridor Plaza. Ruang Plaza menjadi minim pencahayaan dan produk para pedagang menjadi kurang menarik karena kualitasnya tidak dapat dilihat secara jelas. Kondisi ini menyebabkan kerugian besar bagi para pedagang Plaza Ciputat karena tidak memperoleh pendapatan dan tetap membayar biaya persewaan dan mengeluarkan modal setiap hari (Ulin, 2021).



Gambar 1.7. **Kondisi Kebocoran Atap dan Plafon yang Roboh**
(Sumber : detikNews, 2018)



Gambar 1.8. **Kondisi Fasilitas Plaza Ciputat dan Pelapukan Dinding**
(Sumber : detikNews, 2018)

Sejak terjadinya kebocoran atap tersebut, penataan kios Plaza Ciputat juga mengalami banyak perubahan karena penurunan kualitas fisik interior dan adanya relokasi pedagang pasar ciputat pada tahun 2020 sampai gedung Pasar Ciputat selesai direvitalisasi (Hadi, 2021) (Tabel 1.1).

perubahan penggunaan ruang	Tahun 2018 kebocoran atap > menyebabkan penurunan kualitas fisik interior	Tahun 2019 akhir Gedung pasar ciputat di revitalisasi, dan pedagangnya di relokasikan ke Plaza Ciputat
	2002 - 2018	2019 - 2021
lantai 4	mainan anak & lapangan futsal	tidak beroperasi
lantai 3	perhiasan	Food Court, Jahit, Alat Tulis, Kosmetik, Obat-obatan, Mainan, Gorden, Bumbu
lantai 2	elektronik	Food Court, Elektronik, Pakaian, Tas, Sepatu, Kosmetik, Obat- obatan, Mainan, Perabotan
lantai 1	pakaian	Panggung Pertunjukan, Pakaian, Mainan, Tas, Sepatu, Jam, Kosmetik.
lantai dasar	pakaian	Pakaian, Tas, Sepatu, Alat Tulis.
basement	pasar modern	Pasar (Daging, Ayam, Kambing, Ikan), Perhiasan, Pakaian, Sembako, Bumbu, Beras.

Tabel 1.1. **Perubahan Penggunaan Ruang**
(Sumber : Diagram Penulis, 2021)

Pemanfaatan ruang Plaza Ciputat saat ini yaitu sebagai berikut;

1. **Basement**

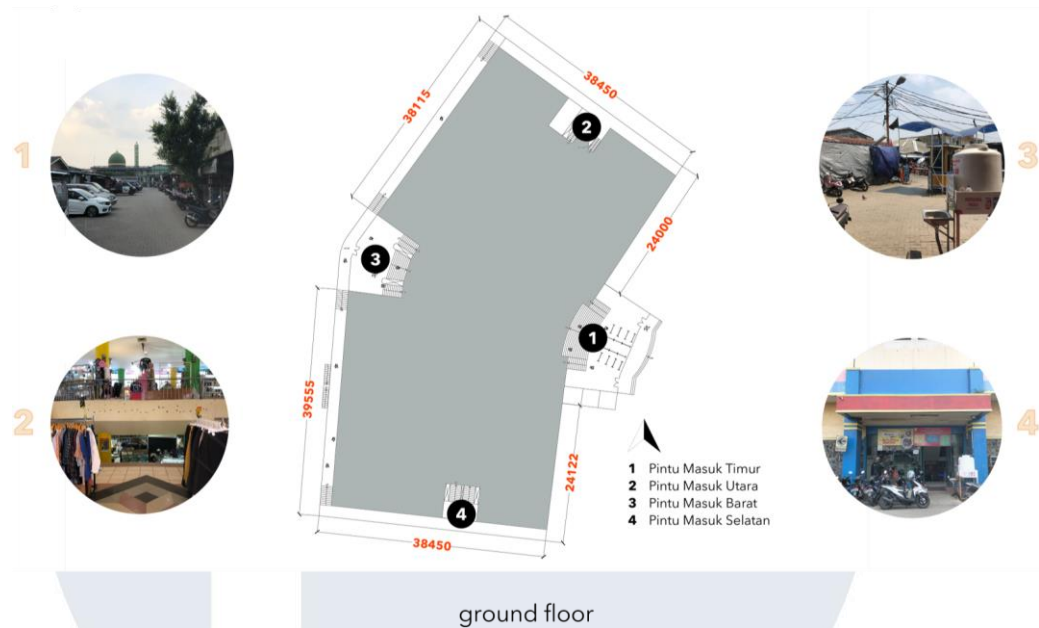


Gambar 1.9. **Kondisi Lantai Basement**

(Sumber : Diagram Penulis, 2021)

Saat ini, *basement* sebagai area relokasi pedagang Pasar Ciputat khusus pasar basah (Daging, Ayam, Kambing, Ikan), perhiasan, pakaian, sembako, bumbu, dan beras (Gambar 1.9). Kondisi *basement* saat ini cukup baik karena menyediakan lapak bagi para pedagang relokasi Pasar Ciputat dengan pencahayaan dan pengudaraan sesuai kebutuhan. Namun, lantai *basement* cukup berantakan dengan barang dagangan yang tidak tertata rapih dan menghalangi sirkulasi jalan.

2. **Lantai Dasar**



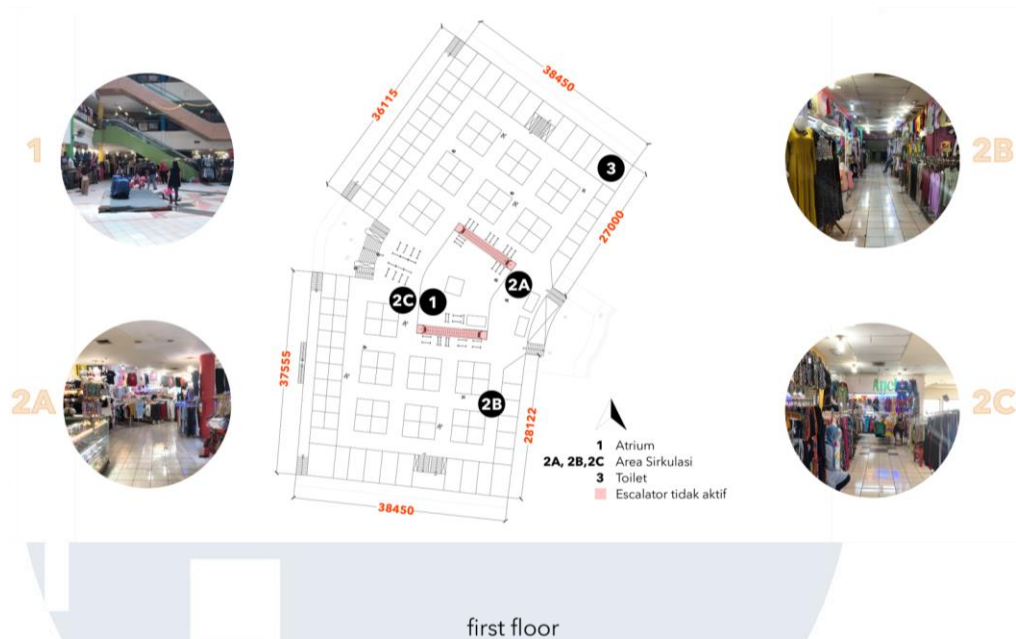
Gambar 1.10. **Kondisi Lantai Dasar**

(Sumber : Diagram Penulis, 2021)

Saat ini, lantai dasar dimanfaatkan sebagai pintu masuk Plaza Ciputat, kios pakaian, kios tas, kios sepatu, dan kios alat tulis (Gambar 1.10). Kondisi lantai dasar saat ini cukup baik, namun banyak para pedagang yang memanfaatkan ruang sirkulasi menjadi area berjualan sehingga cukup menghalangi dan mempersempit sirkulasi jalan pengunjung untuk keluar-masuk Plaza Ciputat.

3. **Lantai 1**

U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A

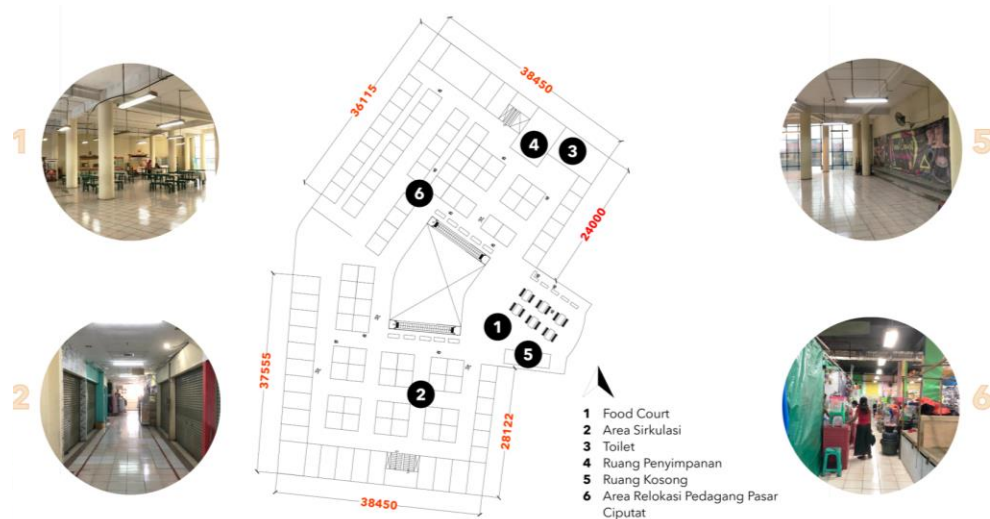


first floor
 Gambar 1.11. **Kondisi Lantai 1**
 (Sumber : Diagram Penulis, 2021)

Saat ini, lantai 1 dimanfaatkan untuk kios pakaian, kios mainan, kios tas, kios sepatu, kios jam, kios kosmetik, dan terdapat panggung pertunjukan di area atrium (Gambar 1.11). Lantai 1 memiliki kondisi kualitas fisik interior yang paling layak, terutama dari segi pencahayaan dan penggunaan material. Lantai 1 merupakan lantai yang paling banyak memperoleh perbaikan sejak kebocoran atap tahun 2018. Saat ini, kebocoran atap masih sering terjadi dan mengganggu aktivitas perekonomian di area atrium. Lantai 1 memiliki kualitas fisik interior yang paling layak, banyak para pedagang yang berpindah lapak ke lantai 1 sehingga menyebabkan kepadatan dan memberi kesan sempit.

4. **Lantai 2**

UNIVERSITAS
 MULTIMEDIA
 NUSANTARA



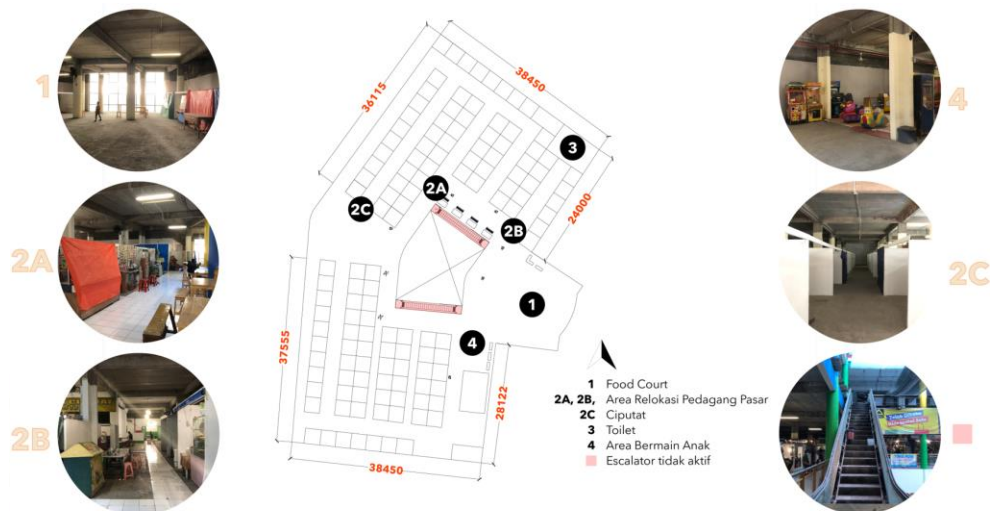
second floor

Gambar 1.12. **Kondisi Lantai 2**

(Sumber : Diagram Penulis, 2021)

Saat ini, lantai 2 dimanfaatkan untuk kios *food court*, kios elektronik, kios pakaian, kios tas, kios sepatu, kios kosmetik, kios obat-obatan, kios mainan, kios perabotan, dan area relokasi pedagang pasar ciputat (Gambar 1.12). Lantai 2 merupakan salah satu lantai yang mengalami setengah perbaikan. Area yang mengalami perbaikan total, yaitu area kios, dan yang mengalami setengah perbaikan, yaitu area *food court* dan relokasi pedagang pasar ciputat. Lantai 2 memiliki pencahayaan yang lebih minim apabila dibandingkan lantai-lantai di bawahnya karena penggunaan lampu yang redup dan material yang belum diberi *finishing* cat. Saat ini, banyak kios yang tutup dan ruang yang terbengkalai di lantai ini.

5. Lantai 3



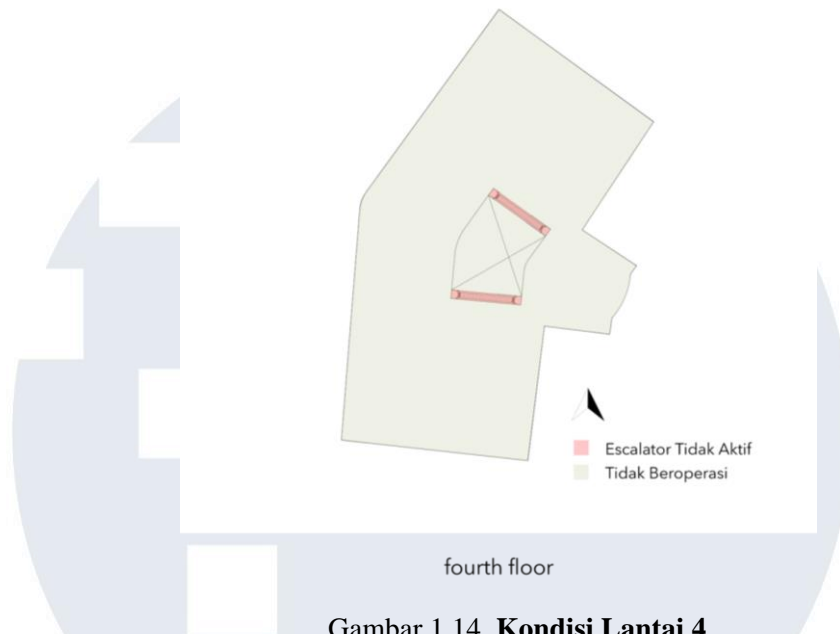
third floor

Gambar 1.13. **Kondisi Lantai 3**
(Sumber : Diagram Penulis, 2021)

Saat ini, lantai 3 dimanfaatkan untuk *food court* dan area relokasi pedagang pasar ciputat khusus pedagang jahit, alat tulis, kosmetik, obat-obatan, mainan, gorden, dan bumbu dapur (Gambar 1.13). Semua kios yang ada di lantai ini hanya berupa sekat-sekat dinding yang bersifat semi-permanen.

Lantai 3 merupakan lantai yang juga mengalami setengah perbaikan, namun kondisinya lebih tidak layak apabila dibandingkan dengan lantai 2. Lantai ini tidak memiliki plafon, tidak memiliki *finishing* material dan banyak ruang yang terbengkalai. Selain itu, sedikitnya aktivitas di lantai ini membuat banyak lampu dimatikan sehingga lantai ini terkesan suram.

6. Lantai 4

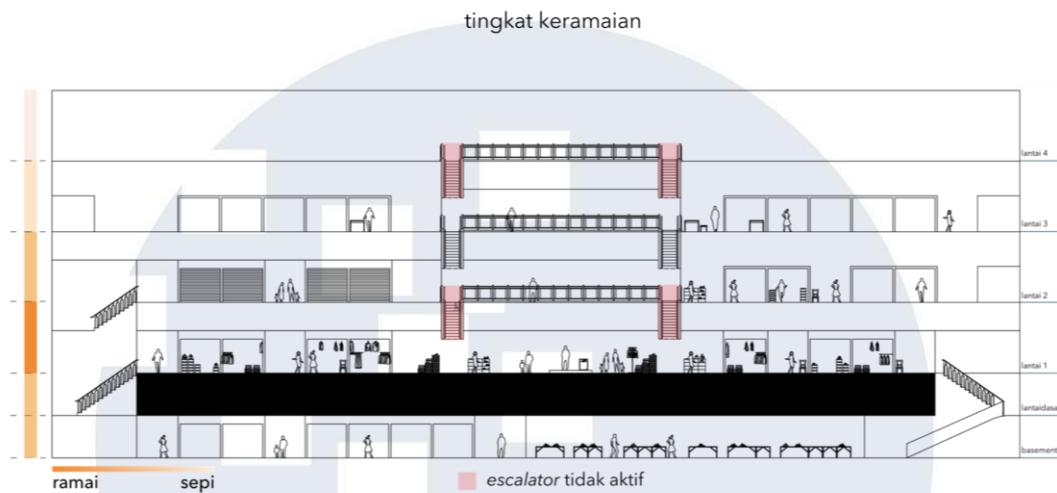


Gambar 1.14. **Kondisi Lantai 4**
(Sumber : Diagram Penulis, 2021)

Lantai 4 saat ini sudah tidak lagi beroperasi dikarenakan kondisi kualitas fisik interiornya yang tidak layak, sehingga seluruh akses ke lantai 4 ditutup (Gambar 1.14). Sebelum kebocoran atap, lantai 4 difungsikan sebagai lapangan futsal.

Pengelola Plaza pada awalnya telah mengatur pembagian penataan kios secara efisien dan adil bagi para pedagang, namun kualitas fisik interior di lantai 2 dan 3 membuat pedagang kehilangan minat pembeli. Oleh karena itu, banyak pedagang yang berpindah lapak ke lantai 1 hingga menyebabkan tata ruang di lantai 1 menjadi terlalu padat, sedangkan kios-kios dan lapak yang telah disediakan oleh pengelola di lantai 2 dan 3 kini banyak yang kosong (Ulin, 2021).

Perubahan penataan kios tersebut menyebabkan pembagian ruang yang tidak efisien sehingga pembeli cukup berbelanja di lantai 1 untuk mendapatkan hampir semua yang dibutuhkan tanpa perlu mencari ke lantai 2 maupun lantai 3 (Istikomah, 2021). Akibat kondisi tersebut, kini lantai 1 menjadi lantai yang paling aktif pengunjung (Gambar 1.15).



Gambar 1.15. **Tingkat Keramaian Tiap Lantai Plaza Ciputat**
(Sumber : Diagram Penulis, 2021)

Kondisi kualitas fisik interior berperan penting dalam keberlangsungan aktivitas perekonomian melalui pengalaman dan sudut pandang pengguna ruang (pedagang dan pengunjung Plaza Ciputat). Timbul berbagai persepsi pengguna terhadap kualitas fisik interior karena berdampak langsung terhadap keberlangsungan aktivitas perekonomian. Kerugian para pedagang Plaza merupakan salah satu bentuk dari hasil persepsi pedagang terhadap kualitas fisik interior. Kerugian tersebut membuat beberapa dari mereka kembali berjualan di sisi jalan Dewi Sartika karena dinilai lebih menguntungkan daripada berjualan di dalam Plaza Ciputat. Banyak pembeli yang juga memilih untuk berbelanja di ruko Plaza Ciputat dan pedagang kaki lima dibandingkan di Plaza Ciputat karena produk yang dijual rata-rata sama dari segi biaya dan kualitasnya (Ulin, 2021).

Plaza Ciputat sebagai pusat perbelanjaan dan salah satu penggerak perekonomian warga setempat memerlukan kualitas fisik interior yang layak untuk keberlangsungan aktivitas. Dengan adanya penurunan kualitas fisik interior Plaza, berdampak pada persepsi pengguna dan keberlanjutan kegiatan perekonomian pedagang Plaza Ciputat. Oleh karena itu, penulis mengangkat pertanyaan “**Apa**

pengaruh kualitas fisik interior Plaza Ciputat terhadap persepsi pengguna ruang?”.

Pusat perbelanjaan menjadi bagian dari industri besar dan dinamis yang terkait dengan ekonomi suatu negara, wilayah, dan distriknya. Pusat perbelanjaan juga mencerminkan aktivitas dasar manusia, seperti konsumsi dan perdagangan (Coleman, P., 2006). Saat memasuki abad ke-21, terdapat tantangan baru dimana banyak jenis fasilitas perbelanjaan baru yang bermunculan. Setiap jenis pusat perbelanjaan baru yang muncul tidak mengganti format belanja yang telah ada, melainkan menambah ragam fasilitas belanja. Namun, terlepas dari berbagai macam fasilitas, masyarakat membutuhkan pengalaman lingkungan perbelanjaan yang menarik dan unik (Coleman, P., 2006).

Plaza Ciputat dibangun sebagai pusat perbelanjaan dan salah satu penggerak perekonomian warga setempat. Namun, Plaza Ciputat mengalami penurunan kualitas fisik interior sehingga menyebabkan pengguna ruang kurang nyaman untuk menjalani aktivitas perekonomian di dalamnya. Selain itu, Plaza Ciputat juga perlu menambah keberagaman fasilitas belanja berupa program-program menarik sehingga dapat menarik lebih banyak pengunjung sekaligus menjadi pusat aktivitas masyarakat. Oleh karena itu, Plaza Ciputat memerlukan revitalisasi untuk meningkatkan kualitas fisik interior dan memenuhi kebutuhan pengguna ruang.

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan, dalam pembangunan atau revitalisasi sarana perdagangan perlu untuk melakukan peningkatan atau pemberdayaan sarana dan prasarana fisik, manajemen, sosial budaya, dan ekonomi (Kemendagri, 2021). Revitalisasi fisik meningkatkan kemudahan dalam proses perdagangan dan akses transportasi. Revitalisasi manajemen dengan pengelolaan yang lebih baik dan perawatan bangunan yang lebih mudah. Revitalisasi sosial dapat dilakukan dengan upaya pemenuhan kebutuhan perdagangan dan menciptakan aktivitas yang kondusif dan nyaman, Revitalisasi ekonomi dapat dilakukan dengan meningkatkan program menarik yang dapat meningkatkan kualitas fasilitas belanja (Kemendagri, 2021).

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, perancangan akan berfokus pada kualitas fisik interior dan persepsi pengguna, serta dapat menjawab **“Bagaimana revitalisasi Plaza Ciputat sebagai pusat perbelanjaan dan pusat aktivitas masyarakat dengan pendekatan kualitas fisik interior dan persepsi pengguna?”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut;

1. Kurangnya perawatan rutin sehingga menyebabkan penurunan kualitas fisik interior Plaza Ciputat.
2. Buruknya persepsi pedagang dan pengunjung sebagai pengguna ruang.
3. Menurunnya kualitas fisik interior Plaza Ciputat yang berdampak pada penurunan aktivitas perekonomian di Plaza Ciputat.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai kualitas fisik interior dan persepsi pengguna Plaza Ciputat, penulis dapat melakukan perancangan yang menjadi solusi dari masalah yang telah ditemukan pada ruang Plaza Ciputat. Masalah yang ingin diselesaikan sebagai berikut:

1. Kondisi kualitas fisik interior dan fasilitas bangunan yang kurang terawat.
2. Peletakkan kios yang belum tertata dengan baik serta banyaknya ruang terbengkalai.
3. Belum adanya program dan fasilitas yang dapat menunjang para PKL maupun pedagang lokal.
4. Kurangnya program belanja menarik yang dapat meningkatkan aktivitas perekonomian Plaza Ciputat.
5. Tidak adanya ruang hijau pada area perancangan.

1.3 Batasan Masalah

Pada penelitian ini, penulis membatasi pembahasan penelitian sebagai berikut;

1. Batasan wilayah penelitian, yaitu bangunan Plaza Ciputat. Batas penelitian kualitas fisik interior Plaza Ciputat, yaitu fokus pada sistem pencahayaan, sistem pengudaraan, transportasi vertikal, dan material bangunan.
2. Pendataan kondisi kualitas fisik interior Plaza Ciputat tahun 2018 dan 2021 untuk melakukan perbandingan.
3. Pendataan persepsi pengguna ruang, yaitu pedagang dan pengunjung terkait kondisi kualitas fisik interior.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka perancangan akan dilakukan dengan batasan sebagai berikut:

1. Tapak perancangan terletak di Jl. Dewi Sartika, Cipayung, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan. Tapak yang digunakan merupakan area Plaza Ciputat yang terintegrasi langsung dengan Pasar Ciputat dan Ruko Plaza. sehingga membuat tapak ini ramai dengan aktivitas perekonomian warga setempat. Plaza Ciputat berada di sisi Jalan Dewi Sartika yang merupakan jalan utama di Kecamatan Ciputat, sehingga area ini mudah diakses oleh kendaraan maupun pejalan kaki. Tapak ini dikelilingi oleh fungsi perumahan, pertokoan, pendidikan, pasar dan fasilitas umum.
2. Tapak memiliki luas lahan sebesar $\pm 7.000 \text{ m}^2$, yang terdiri dari luas Plaza Ciputat sebesar $\pm 3325 \text{ m}^2$ dan luas lahan parkir sebesar $\pm 3.675 \text{ m}^2$. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan, berikut peraturan dan perhitungan luas lahan dan area yang dapat dikembangkan:

Area : 14.500 m^2

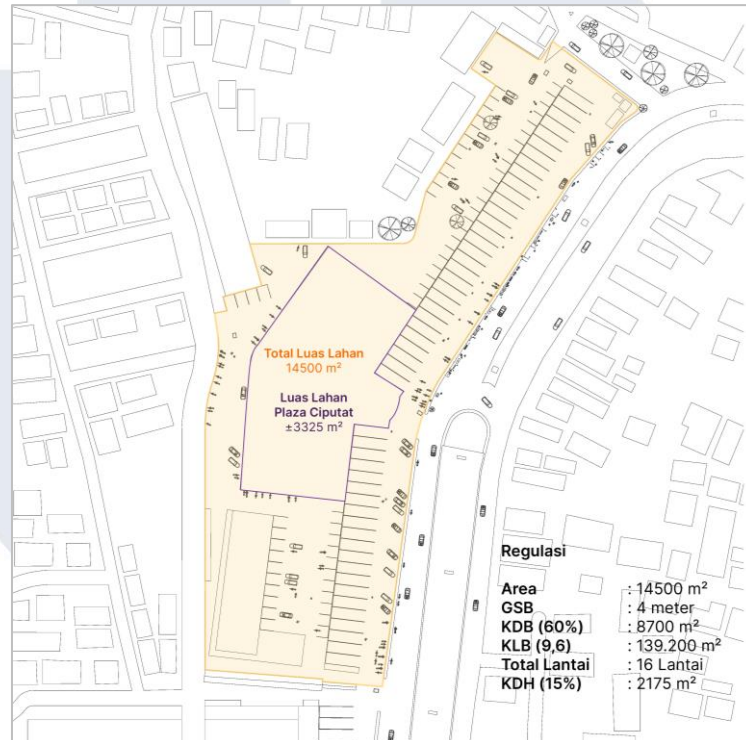
GSB : 4 meter

KDB (60%) : 8.700 m^2

KLB : 139.200 m^2

Total Lantai : 16 lantai

KDH (15%) : 2.175 m²



Gambar 1.16. Luasan dan Batasan Perancangan

(Sumber : Diagram Penulis, 2021)

3. Perancangan Plaza Ciputat memiliki tata letak dan program ruang yang berangkat dari penelitian yang telah dilakukan mengenai kualitas fisik interior dan persepsi pengguna. Perancangan akan fokus pada solusi dari permasalahan yang telah dianalisis mengenai kualitas fisik interior dan persepsi pengguna.
4. Perancangan program-program baru yang akan menyesuaikan *lifestyle* pada masa pasca-pandemi covid-19 untuk mendukung para pedagang lokal maupun PKL dan meningkatkan aktivitas sosial bagi masyarakat di sekitar tapak.

1.4 Tujuan Penelitian/Perancangan

Penelitian ini bertujuan untuk memahami hubungan antara kualitas fisik interior Plaza Ciputat terhadap persepsi penggunanya, yaitu para pedagang dan pengunjung. Hasil penelitian akan digunakan sebagai dasar perancangan revitalisasi Plaza Ciputat.

Perancangan bertujuan untuk menyelesaikan masalah yang telah dianalisis, serta menciptakan konsep pusat perbelanjaan yang dapat juga menjadi pusat aktivitas masyarakat melalui pengalaman belanja yang menarik dengan pendekatan kualitas fisik interior dan persepsi pengguna. Hasil rancangan diharapkan dapat meningkatkan kualitas fisik interior dan memenuhi kenyamanan pengguna dalam melakukan aktivitas perekonomian.

