

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Dinamika pertumbuhan masyarakat yang kian meningkat setiap tahunnya menjadikan suatu wilayah membutuhkan adanya area/ruang yang mampu mewadahi kebutuhan masyarakat. Kebutuhan ruang tersebut harus mampu mendorong segala aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat sekitar dan mampu mendorong roda ekonomi berjalan dengan stabil. Salah satu pembangunan yang secara pasti terus bertumbuh adalah pembangunan zona atau kawasan komersil yang mampu mewadahi kedua hal utama tersebut atau yang biasa kita sebut sebagai area pusat pusat perbelanjaan/*shopping center*.

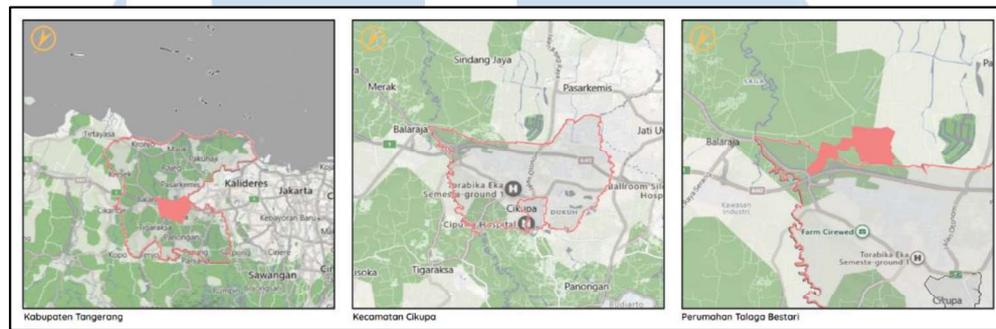
Dilansir dari salah satu website perusahaan *commercial real estate global* yaitu CBRE, yang menyatakan bahwa:

*“Tenant mix, and the presence of ‘high profile’ retailers, is the main reason why consumers shop in a particular location”.*

Adapun menurut Carles C. Carter yang merupakan salah satu tokoh yang sering melakukan riset dan analisis terkait bauran penyewa maupun toko secara umum, dalam jurnalnya yang berjudul *“A Method for Determining Optimal Tenant Mix (Including Location) in Shopping Centers”* yang dibuat bersama Marcus T. Allen pada tahun 2012, mengemukakan bahwa dengan penempatan tata letak bauran penyewa yang optimal, dapat meningkatkan kinerja dari suatu pusat perbelanjaan. Dari pernyataan tersebut dapat diketahui bahwa bauran penyewa menjadi salah satu faktor penting kesuksesan suatu pusat perbelanjaan.

Keberadaan pusat perbelanjaan juga tidak luput dibangun di dalam Kawasan hunian Talaga Bestari, yang bernama Jungle Walk. Kawasan Jungle Walk ini berlokasi di Perumahan Talaga Bestari, Jungle Boulevard No. 1, Jl. Raya Serang No.KM 21, Cibadak, Kec. Cikupa, Tangerang, Banten. PT

Intiland Development Tbk mengembangkan Jungle Walk sebagai area yang perbelanjaan strategis dengan luas tanah sebesar 6 hektar di perumahan Talaga Bestari yang telah dibuka sejak tahun 2011. Jungle Walk juga dibentuk sebagai komunitas terpadu bagi penghuni Talaga Bestari.



Gambar 1. Lokasi Jungle Walk  
Sumber : Data Penulis, 2022

Kondisi terkini dari area perbelanjaan ini sangatlah memperhatikan. Toko-toko banyak di telantarkan begitu saja dan tidak ada terurus. Mengingat lokasi yang strategis, Jungle Walk seharusnya mampu terus berjalan dan mampu menarik perhatian pengunjung. Namun pada kenyatannya, area kios pada kawasan perbelanjaan ini berjalan sebaliknya.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan penulis dalam seminar penelitian yang berjudul “ANALISIS PENERAPAN TATA LETAK BAURAN PENYEWAWA TERHADAP KINERJA PUSAT PERBELANJAAN JUNGLE WALK”, yang mana hingga saat ini, area kios di Jungle Walk masih berada dalam kondisi terbengkalai ditinggal oleh para penyewa. Penyebab terbengkalainya pusat perbelanjaan ini dibagi dalam 3 isu, yaitu:

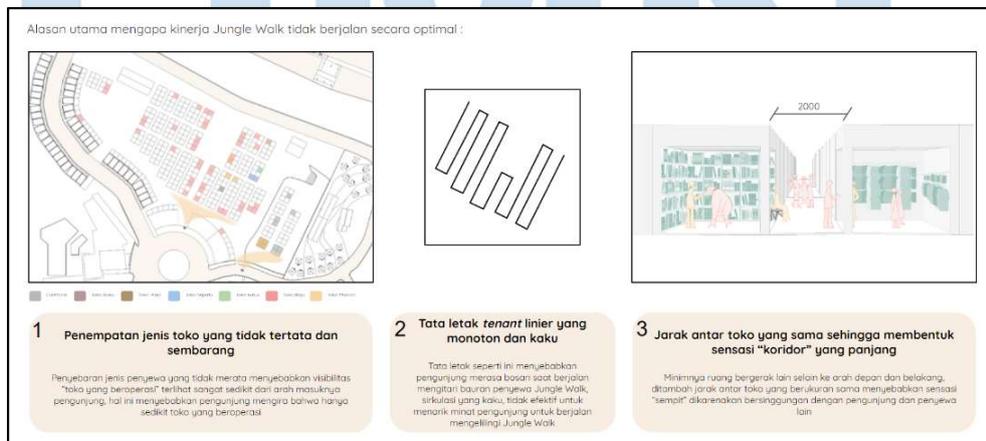
1. **Penempatan jenis toko yang tidak tertata dan sembarang.** Penyebaran jenis penyewa yang tidak merata menyebabkan visibilitas “toko yang beroperasi” terlihat sangat sedikit dari arah masuknya pengunjung, hal ini menyebabkan pengunjung mengira bahwa hanya sedikit toko yang beroperasi;
2. **Tata letak *tenant* linier yang monoton dan kaku.** Tata letak seperti ini menyebabkan pengunjung merasa bosan saat berjalan mengitari bauran

penyewa Jungle Walk, sirkulasi yang kaku, tidak efektif untuk menarik minat pengunjung untuk berjalan mengelilingi Jungle Walk;

3. **Jarak antar toko yang sama sehingga membentuk sensasi “koridor” yang panjang.** Minimnya ruang bergerak lain selain ke arah depan dan belakang, ditambah jarak antar toko yang berukuran sama menyebabkan sensasi “sempit” dikarenakan bersinggungan dengan pengunjung dan penyewa lain.

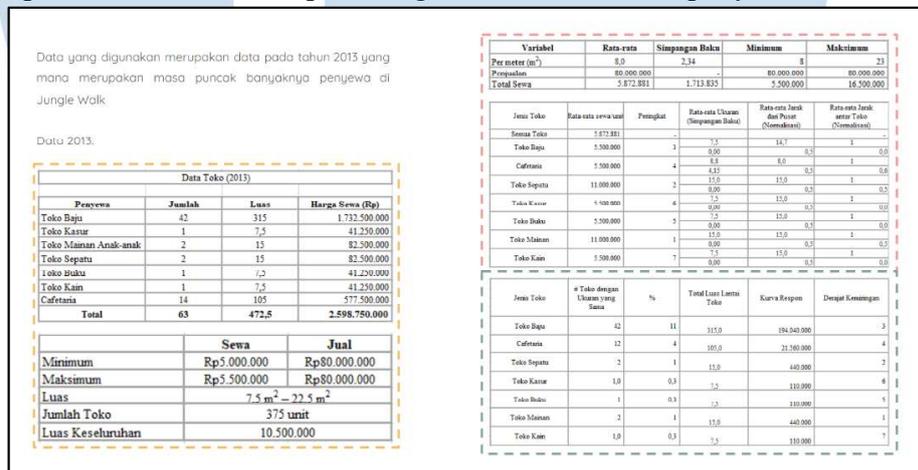


Gambar 2. Keadaan Kios Jungle Walk yang Terbangkalai  
Sumber: Data Penulis, 2022

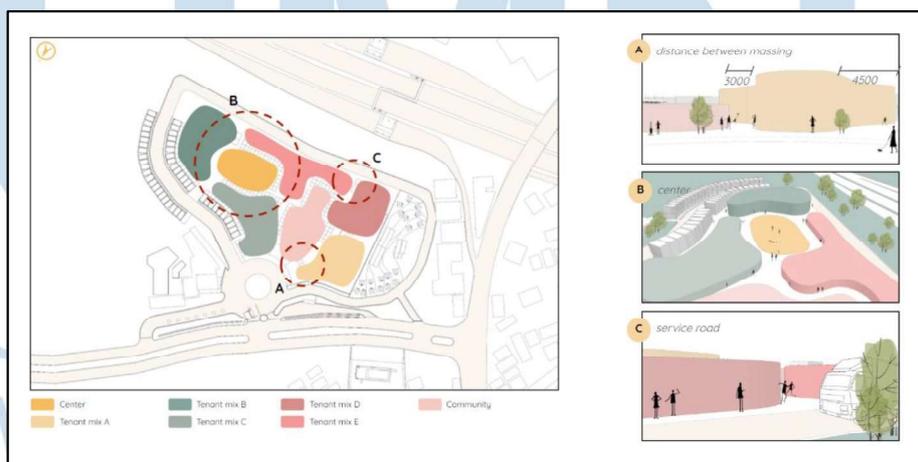


Gambar 3. Isu yang ada di Jungle Walk  
Sumber: Data Penulis, 2022

Berdasarkan analisis jurnal “*A Method for Determining Optimal Tenant Mix (Including Location) in Shopping Centers*” (Carter, 2012) mengenai perhitungan tata letak bauran penyewa, ditemukan bahwa Jungle Walk tidak menerapkan tata letak bauran penyewa di area perbelanjaannya. Dari perhitungan tata letak bauran penyewa yang telah dilakukan penulis pada seminar sebelumnya, menghasilkan kesimpulan bahwa Jungle Walk memiliki 3 variabel dasar pada pengaturan tata letaknya, yaitu berdasarkan jenis, ukuran, dan jumlah bauran penyewa. Adapun penulis telah melakukan simulasi penempatan tata letak bauran penyewa sesuai ketiga variable tersebut sebagai kesimpulan dasar dari hasil perhitungan tata letak bauran penyewa.



Gambar 4. Hasil Perhitungan Bauran Penyewa menggunakan Rumus Charles C. Sumber: Data Penulis, 2022



Gambar 5. Hasil Hipotesis Perhitungan Tata Letak Bauran Penyewa Jungle Walk Sumber: Data Penulis, 2022

Hasil hipotesis tersebut menunjukkan bagaimana *layout* atau tata letak bauran penyewa yang lebih beragam dari segi sirkulasi, ukuran dan jenis penyewa yang bisa ditempatkan di Jungle Walk. Adapun untuk jumlah penyewa sendiri didasari dari kebutuhan masyarakat akan jenis penyewa tertentu. Perhitungan yang dilakukan merupakan langkah awal untuk meningkatkan kinerja suatu pusat perbelanjaan dengan mengetahui apakah area tersebut telah memenuhi semua persyaratan yang dibutuhkan sebagai pusat perbelanjaan.

Penulis juga menganalisis konsep yang akan diterapkan di perancangan Jungle Walk, dimana konsep tersebut haruslah mampu menjadi wadah jawaban dari isu serta perhitungan rancangan bauran penyewa Jungle Walk yang telah diteliti.

Konsep ekologi merupakan dimana Jungle walk sebagai ekosistem yang menjadi wadah bagi pengunjung sebagai organisme dan bauran penyewa sebagai lingkungannya. Konsep ini diusung sebagai jawaban dari isu mengenai penempatan tata letak bauran penyewa yang ada di Jungle Walk. Konsep ini disusun berdasarkan kebutuhan pengunjung yaitu dari sirkulasi, kebutuhan perbelanjaan, dan entertainment, serta keuntungan penyewa yang berdasarkan pengelompokkan jenis *tenant*, ukuran *tenant* dan jumlah *tenant*. Semua poin tersebut jika digabungkan akan memenuhi semua persyaratan yang dibutuhkan untuk meningkatkan kinerja dari suatu pusat perbelanjaan, serta menjadi tolak ukur untuk perancangan pusat perbelanjaan Jungle Walk. Penerapan konsep ini tidak akan berhasil jika tidak memperhitungkan bauran penyewa seperti apa yang telah penulis lakukan saat meneliti bangunan *existing* pada Jungle Walk sebelumnya.

Skripsi ini ingin membahas mengenai penerapan perhitungan bauran penyewa pada di Jungle Walk dalam upaya peningkatan kinerja para penyewa/*tenant* didukung oleh konsep ekologi dalam perancangan ulang atau *redesign* pusat perbelanjaan Jungle Walk.

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan isu yang ada di Jungle Walk, fokus yang dilakukan penulis adalah dengan perhitungan bauran dan perancangan pusat perbelanjaan Jungle Walk guna meningkatkan kinerja bauran penyewa.

Rumusan masalah pada perancangan ini antara lain:

1. Menerapkan perhitungan Charles C. Carter mengenai tata letak bauran penyewa di Jungle Walk
2. Menerapkan konsep ekologi sebagai wadah untuk penataan tata letak bauran penyewa yang telah dihitung.

## 1.3. Batasan Masalah

Batasan masalah pada perancangan ini :

1. Batasan perancangan ini mencakup Kawasan Jungle Walk Talaga Bestari.



Gambar 6. Area Kawasan Jungle Walk dan Tapak Perancangan  
Sumber: Data Penulis, 2022

2. Perancangan tapak seluas 8400 m<sup>2</sup> sebagai pusat perbelanjaan



Gambar 7. Luas Tapak  
Sumber: Data Penulis, 2022

3. Memperhitungkan bauran penyewa hasil rancangan menggunakan rumus Charles C. Carter.
4. Menerapkan konsep ekologi sebagai konsep pendukung hasil perhitungan bauran penyewa.

#### **1.4. Tujuan Perancangan**

Berdasarkan penjelasan di latar belakang, penulis melakukan penelitian dengan tujuan untuk mengetahui alasan kurang optimalnya kinerja bauran penyewa di Jungle Walk, yang hasilnya digunakan sebagai tolak ukur rancangan pusat perbelanjaan Jungle Walk nantinya.

Tujuan perancangan yang ingin penulis capai adalah untuk membuat rancangan yang dapat meningkatkan kinerja dari bauran penyewa yang ada di Jungle Walk menggunakan perhitungan bauran penyewa yang telah dilakukan pada penelitian sebelumnya.

