

***Redesign* Mall Taman Palem Lestari Dengan Penerapan Strategi
Persebaran Massa Bangunan**



Skripsi

AR 801 Tugas Akhir

GRUIZVIO ALVAREZ

00000040085

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS SENI DAN DESAIN

UNIVERSITAS MULTIMEDIA NUSANTARA

TANGERANG

2024

HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Dengan ini saya,

Nama : GRUIZVIO ALVAREZ

Nomor Induk Mahasiswa : 000000400085

Program studi : Arsitektur

Laporan Perancangan Tugas Akhir dengan judul:

REDESIGN MALL TAMAN PALEM LESTARI DENGAN PENERAPAN STRATEGI PERSEBARAN MASSA BANGUNAN

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 maupun dalam penulisan skripsi, saya bersedia menerima konsekuensi dinyatakan TIDAK LULUS untuk skripsi yang telah saya tempuh.

Tangerang, 7 Juni 2024



(GRUIZVIO ALVAREZ)

U M I N
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

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul

REDESIGN MALL TAMAN PALEM LESTARI DENGAN PENERAPAN
STRATEGI PERSEBARAN MASSA BANGUNAN

Oleh

Nama : GRUIZVIO ALVAREZ

NIM : 00000040085

Program Studi : Arsitektur

Fakultas : Seni dan Desain

Telah disetujui untuk diajukan pada
Sidang Ujian Tugas Akhir Universitas Multimedia Nusantara
Tangerang, 7 Juni 2024

Pembimbing



Indrajati Wurianturi, S.T., M.Si
L00704/0301067005

Ketua Program Studi Arsitektur



Muhammad Cahya Mulya Daulay, S.Sn., M.Ds.
031272 / 0331107801

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul

REDESIGN MALL TAMAN PALEM LESTARI DENGAN PENERAPAN
STRATEGI PERSEBARAN MASSA BANGUNAN

Oleh

Nama : GRUIZVIO ALVAREZ

NIM : 00000040085

Program Studi : Arsitektur

Fakultas : Seni dan Desain

Telah diujikan pada hari, Jumat, 7 Juni 2024

Pukul 14.00 s/d 14.45 dan dinyatakan

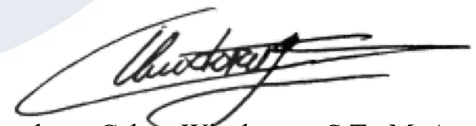
LULUS

Dengan susunan penguji sebagai berikut.

Pembimbing



Indrajati Wurianturi, S.T., M.Si
L00704/0301067005



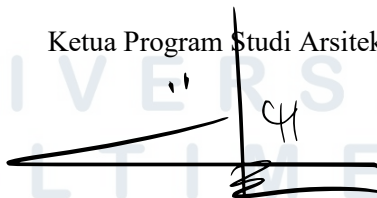
Theodorus Cahyo Wicaksono, S.T., M. Ars.
0324059102 / 074885

Ketua Sidang



Dr. Freta Oktarina, S.Sn., M.Ars.
066170 / 0324107003

Ketua Program Studi Arsitektur



Muhammad Cahya Mulya Daulay, S.Sn., M.Ds.
031272 / 0331107801

HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : GRUIZVIO ALVAREZ
NIM : 00000040085
Program Studi : Arsitektur
Jenjang : S1
Judul Karya Ilmiah : Redesign Mall Taman Palem Lestari Dengan
Penerapan Strategi Persebaran Massa
Bangunan

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 akan mencabut kembali izin yang telah saya berikan dengan alasan apapun.
- Saya tidak bersedia mempublikasikan hasil karya ilmiah ini ke dalam repositori Knowledge Center, dikarenakan: Dalam proses pengajuan penerbitan ke dalam jurnal/konferensi nasional/internasional (dibuktikan dengan *letter of acceptance*)*.

Tangerang, 7 Juni 2024



(GRUIZVIO ALVAREZ)

* 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

Dengan rendah hati, penulis ingin menyampaikan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, inspirasi, dan kontribusi berarti dalam setiap fase pada pembuatan perancangan ini, Mengucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis diberi kemudahan pada penyelesaian laporan seminar ini.
2. Dr. Ninok Leksono MA, selaku Rektor Universitas Multimedia Nusantara.
3. Muhammad Cahya Mulya Daulay, S.Sn., M.Ds., selaku Dekan Fakultas Seni dan Desain.
4. Indrajati Wurianturi, S.T., M.Si sebagai Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi atas terselesainya Laporan
5. Keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Semoga karya ilmiah ini dapat mengembangkan pengetahuan dalam bidang arsitektur terutama dalam bentuk aksesibilitas dan pengaruhnya terhadap bangunan publik

Tangerang, Jumat, 7 Juni 2024



GRUIZVIO ALVAREZ

REDESIGN MALL TAMAN PALEM LESTARI DENGAN PENERAPAN STRATEGI PERSEBARAN MASSA BANGUNAN

GRUIZVIO ALVAREZ

ABSTRAK

Pusat perbelanjaan telah menjadi bagian penting dari budaya konsumen modern, berfungsi sebagai tujuan terpadu untuk belanja, makan, dan hiburan. Mall Taman Palem, yang berdiri sejak tahun 1995 di Cengkareng, Jakarta Barat, telah menjadi salah satu pusat perbelanjaan yang signifikan bagi masyarakat sekitar. Namun, dalam dekade terakhir, jumlah pengunjung Mall Taman Palem menurun secara signifikan meskipun telah dilakukan berbagai upaya renovasi. Perancangan ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor penyebab penurunan popularitas Mall Taman Palem dan merumuskan strategi desain ulang yang dapat meningkatkan daya saingnya. Dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif, perancangan ini mengkaji berbagai aspek seperti perilaku konsumen, kondisi pasar, dan strategi pemasaran. Data primer dikumpulkan melalui observasi lapangan dan dokumentasi, sementara data sekunder diperoleh dari studi literatur dan preseden. Hasil perancangan ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi praktis bagi pengelola Mall Taman Palem dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat di era modern. Perancangan ini juga menyoroti pentingnya pemahaman mendalam tentang kebutuhan dan preferensi konsumen dalam menciptakan ruang yang tidak hanya menarik secara visual tetapi juga fungsional dan memuaskan bagi pengguna. Dengan menggabungkan keterampilan teknis dan kreativitas, diharapkan Mall Taman Palem dapat kembali menarik minat konsumen dan mempertahankan relevansinya di tengah perubahan lanskap ritel yang cepat.

Kata kunci: Mal Belanja, Taman Palem Lestari, Sirkulasi, Area Terbuka, Distribusi Massa Bangunan

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

REDESIGN OF MALL TAMAN PALEM LESTARI BY IMPLEMENTING A BUILDING MASS DISTRIBUTION STRATEGY

GRUIZVIO ALVAREZ

ABSTRACT (English)

Shopping malls have become an essential part of modern consumer culture, serving as integrated destinations for shopping, dining, and entertainment. Taman Palem Mall, established in 1995 in Cengkareng, West Jakarta, has been a significant shopping center for the local community. However, in the past decade, the number of visitors to Taman Palem Mall has declined significantly despite various renovation efforts. This study aims to analyze the factors contributing to the decline in Taman Palem Mall's popularity and formulate redesign strategies to enhance its competitiveness. Using both qualitative and quantitative approaches, this research examines various aspects such as consumer behavior, market conditions, and marketing strategies. Primary data was collected through field observations and documentation, while secondary data was obtained from literature studies and precedents. The results of this study are expected to provide practical recommendations for Taman Palem Mall management in facing increasingly fierce competition in the modern era. This research also highlights the importance of a deep understanding of consumer needs and preferences in creating spaces that are not only visually appealing but also functional and satisfying for users. By combining technical skills and creativity, it is hoped that Taman Palem Mall can once again attract consumer interest and maintain its relevance amidst the rapidly changing retail landscape

Keywords: Shopping Mall, Taman Palem lestari, Building Mass Distribution, Circulation, Open Space

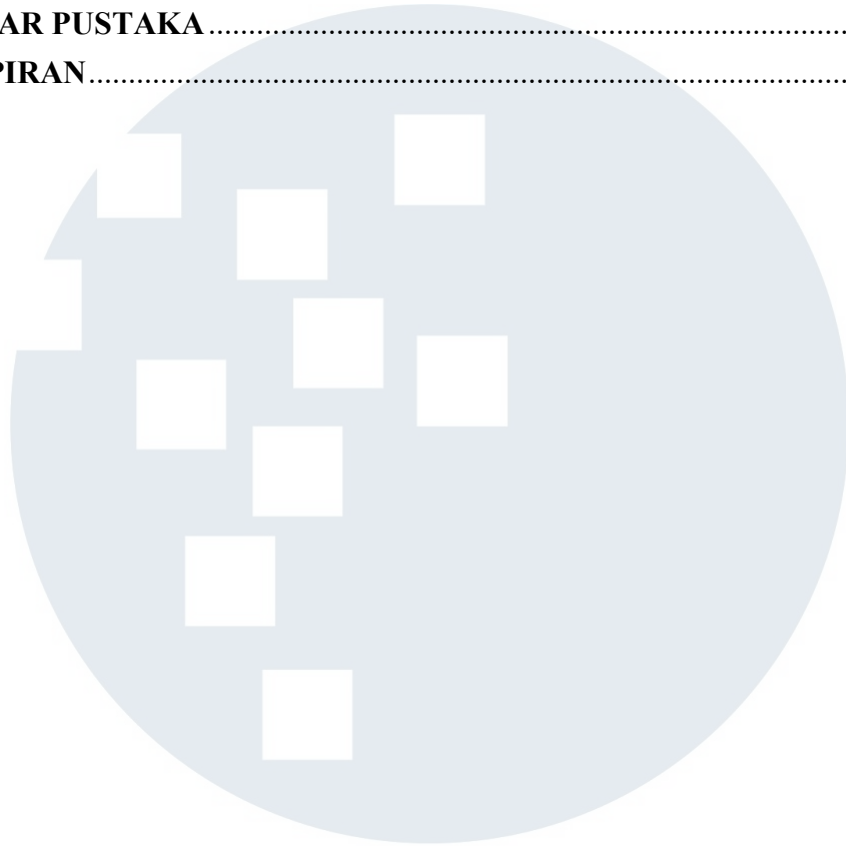
U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH MAHASISWA	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT (English)	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Batasan Masalah.....	4
1.4 Tujuan Perancangan	5
1.5 Manfaat Perancangan	5
BAB II KAJIAN TEORI MAL DAN KEGIATAN AKTIVIAS PENGUNJUNG	6
2.1 Kajian Teori.....	6
2.1.1 Konsep Perancangan <i>Redesign</i> Mall.....	6
2.1.2 Konsep Perkembangan Pembangunan ulang Mal	7
2.1.3 Konsep Industri Ritel dalam Mal Modern	11
2.1.4 Konsep Mall Kelas Menengah.....	12
2.1.5 Kajian Teori <i>Redesign</i> Mal.....	13
2.1.6 Kegiatan dan Aktivitas Pegunjung	14
2.1.7 Alur Sirkulasi.....	16
2.2 Data Kependudukan	17
2.3 Data Analisis Makro, Meso, Mikro.....	19
2.4 SWOT.....	23
2.5 Standar Pada Perancangan Mal	26

2.5.1	Standar Kebutuhan Ruang	26
2.5.2	Standar Ukuran Kios.....	27
2.5.3	Sirkulasi Ruang.....	27
2.5.1	Kapasitas Parkir	28
2.5.4	Peraturan Pemerintah pada Kavling	30
2.6	Preseden.....	32
2.6.1	Winter Park Village	32
2.6.2	Cihampelas Walk.....	33
2.6.3	The Breeze BSD	36
2.6.4	Tabel Perbandingan Preseden.....	38
BAB III METODE PERANCANGAN.....		40
3.1	Paradigma Perancangan	40
3.2	Metode Pengumpulan dan Analisis Data	40
3.3	Metode Perancangan	41
3.4	Landasan Perancangan	42
BAB IV PERANCANGAN DESAIN ULANG MALL TAMAN PALEM....		43
4.1	Konsep Pembangunan	43
4.2	Analisis Aktivitas Pengunjung	46
4.3	Massing	48
4.4	Siteplan Bangunan.....	50
4.5	Sirkulasi Siteplan.....	52
4.6	Titik Kumpul	56
4.7	Besaran ruang	58
4.8	Bubble Diagram	61
4.9	Sistem Utilitas Listrik.....	62
4.10	Sistem Utilitas Air	63
4.11	Sistem Struktur	65
4.12	Sistem Green Architecture.....	69
4.13	Tipe Retail.....	71
4.13.1	Tipe Retail 1.....	73
4.13.2	Tipe Retail 2.....	76
4.13.3	Tipe Retail 3.....	78
4.13.4	Tipe Retail 4.....	80
4.14	Shading Matahari dan Hujan	83

BAB V KESIMPULAN & SARAN	85
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN.....	90



UMMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Pengguna dan Program Ruang.....	16
Tabel 2.2 Standar Besaran Ruang berdasarkan Jenis Sarana	26
Tabel 2.3. Kapasitas Parkir	30
Tabel 2.4. Volume bangunan Sebagai penentuan jalur akses	32
Tabel 2.5. Jarak antar Bangunan Gedung	32
Tabel 2.6 Tabel Perbandingan Preseden	39
Tabel 4.1 Besaran Ruang,	60

UMMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Makro radius 5km terhadap Mall Taman Palem	2
Gambar 1.2 Peta Daerah Mall Taman Palem dan Jalan Boulevard Raya dan Jalan Malibu Raya.	3
Gambar 2.1 <i>Complete Demolition</i>	13
Gambar 2.2 Aktivitas Pengunjung Mal.....	14
Gambar 2.3 Data Kependudukan berdasarkan Umur dan Jenis Kelamin	18
Gambar 2.4 Peta Makro radius 5km terhadap Mall Taman Palem.....	20
Gambar 2.5 Peta Meso radius 1kilometer terhadap Mall Taman Palem.....	21
Gambar 2.6 Peta Mikro radius Mall Taman Palem	22
Gambar 2.7 Peta Mikro radius Mall Taman Palem	23
Gambar 2.8. SWOT dari analisis sekitar Mall Taman Palem.....	24
Gambar 2.9. Perubahan Massing Winter Park Mall menjadi Winter Park Village	33
Gambar 2.10 Perubahan Kondisi sebelum (atas) dan sesudah (bawah daerah terbuka setelah Hotel dibangun.....	35
Gambar 2.11 Denah Breeze BSD,.....	36
Gambar 2.13 Foto pada lokasi Breeze BSD.....	37
Gambar 4.1. Sketsa Konsep Pembangunan.....	44
Gambar 4.2. Konsep Penyusunan Massa	45
Gambar 4.3. Aktivitas Pengunjung	46
Gambar 4.4 Massing Redesign Mall Taman Palem.....	48
Gambar 4.5. Siteplan Perancangan Mall Taman Palem.....	50
Gambar 4.6. Siteplan Perancangan Mall Taman Palem dengan Identifikasi Fungsi Ruang	51
Gambar 4.7 Jalur Sirkulasi pejalan kaki	53
Gambar 4.8 Skema Jalur Kendaraan Transportasi.....	54
Gambar 4.9 Skema Jalur Kendaraan Transportasi dalam Basement 1, 2, dan 3... 54	54
Gambar 4.10. Skema Jalur Servis (Loading Dock, PLN/PAM)	55
Gambar 4.11. Skema Jalur Kendaraan Pemadam Kebakaran.....	56
Gambar 4.12. Amphiteater pada Kavling Mall Taman Palem.....	57
Gambar 4.13 Bubble Diagram <i>Redesign</i> Mall Taman Palem.....	61
Gambar 4.14 Diagram Sistem Utilitas Listrik.....	62
Gambar 4.15 Sistem Utilitas Listrik Mall Taman Palem.....	63
Gambar 4.16 Sistem Utilitas Air Mall Taman Palem	64

Gambar 4.17 Sistem Struktur pada Retail Tipe 2	66
Gambar 4.18 Sistem Struktur pada Retail Tipe 2	67
Gambar 4.19 Detail Potongan Struktur Retail	68
Gambar 4.20 Atap Parametrik diatas Bangunan Utama atau Department Store ..	70
Gambar 4.21 Diagram <i>Rainwater Harvesting</i>	70
Gambar 4.22 3D Model Tipe Retail 1	73
Gambar 4.23 Denah Lantai Dasar Tipe Retail 1	74
Gambar 4.24 Denah Lantai Atas Tipe Retail 1	74
Gambar 4.25 3D Model Tipe Retail 2.....	76
Gambar 4.26 Denah Lantai Dasar Tipe Retail 2	77
Gambar 4.27 Denah Lantai Atas Tipe Retail 2	78
Gambar 4.28 3D Model Tipe Retail 3.....	78
Gambar 4.29 Denah Lantai Dasar Tipe Retail 3	79
Gambar 4.30 Denah Lantai Atas Tipe Retail 3	80
Gambar 4.31 3D Model Tipe Retail 4.....	81
Gambar 4.32 Denah Lantai Dasar Tipe Retail 4	82
Gambar 4.33 Denah Lantai Atas Tipe Retail 4	82
Gambar 4.34. <i>Shading</i> pada kavling Mall Taman Palem.....	84

UMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Lokasi Tapak	90
Lampiran 2. Suasana Sekitar Tapak.....	90
Lampiran 3. Peta Lokasi Mall Taman Palem dan Daerah sekitar Cengkareng Timur.....	91
Lampiran 4. Peta Lokasi Mall Taman Palem dan Daerah Green Sedayu Mall	91
Lampiran 5. Suasana Mall taman palem pada tahun 2010 (atas) dan 2023 (bawah) pada hari Minggu	92
Lampiran 6. Suasana Mall Taman Palem lantai atas pada tahun 2010 (atas) dan 2023 (bawah) pada hari Minggu	93
Lampiran 7. Suasana Mall Taman Palem pada lantai pada hari Minggu.....	94
Lampiran 8. Denah Kasar Mall Taman Palem lantai <i>Underground</i>	94
Lampiran 9. Data dan Grafis Persentase Pengeluaran Penduduk Jakarta Barat ...	95
Lampiran 10. Sketsa Perancangan untuk Mall Taman Palem (<i>Indoor</i>).....	95
Lampiran 11. Render <i>Redesign</i> Mall Taman Palem Tampak Depan.....	96
Lampiran 12. Render <i>Redesign</i> Mall Taman Palem, <i>Open Retail</i>	96
Lampiran 13. Render <i>Redesign</i> Mall Taman Palem, Area Food Court	97
Lampiran 14. Render <i>Redesign</i> Mall Taman Palem. Retail Tipe 2	97
Lampiran 15. Render <i>Redesign</i> Mall Taman Palem, Retail bagian Belakang	98

