

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

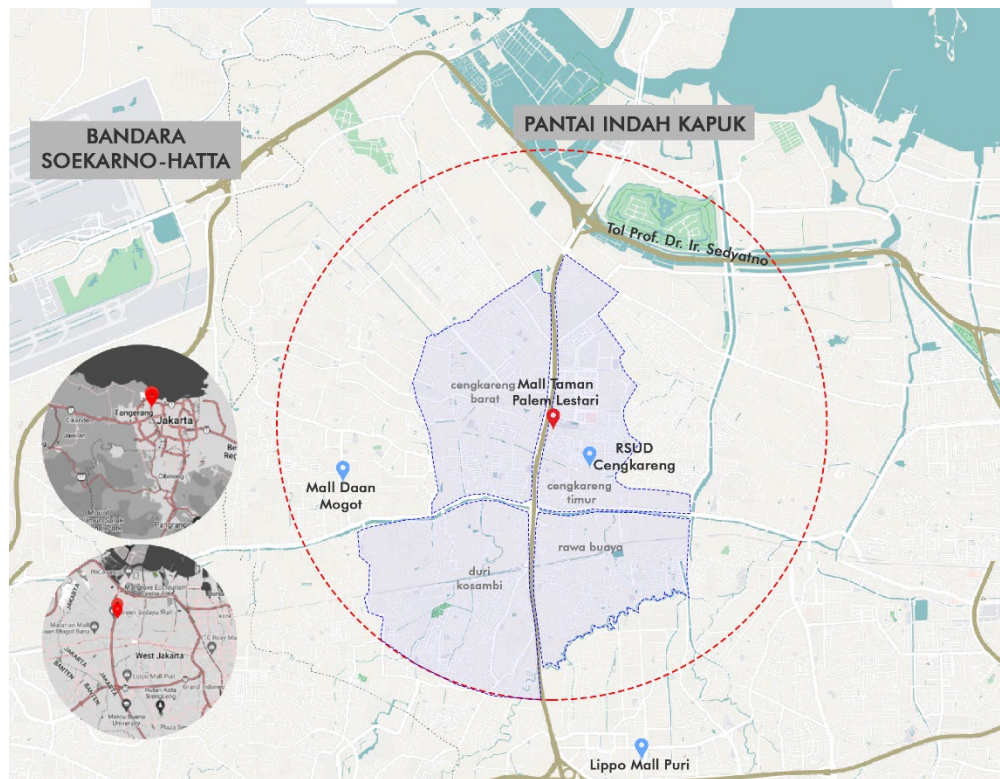
Pusat perbelanjaan telah menjadi pokok budaya konsumen modern selama beberapa dekade, menyediakan tujuan terpadu untuk semua kebutuhan belanja, makan, dan hiburan. Keberadaan pusat perbelanjaan ini sangat signifikan dalam mendukung aktivitas ekonomi dan sosial masyarakat perkotaan. Namun, dalam beberapa tahun terakhir, kondisi dan peran pusat perbelanjaan mengalami perubahan signifikan, dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti perkembangan teknologi, perubahan perilaku konsumen, dan munculnya alternatif belanja seperti *e-commerce* (Barrie et al, 2021).

Di daerah Cengkareng, Jakarta Barat, Mall Taman Palem telah menjadi salah satu pusat perbelanjaan yang penting bagi masyarakat sekitar sejak berdirinya pada tahun 1995. Mal ini dikembangkan dan dikelola oleh PT Bangun Cipta Karya Perkasa, menempati lahan seluas kurang lebih 23.000 meter persegi dengan bangunan berlantai enam. Pada masa-masa awalnya, Mall Taman Palem berhasil menarik banyak pengunjung, terutama keluarga dan anak muda yang mencari tempat untuk berbelanja, menikmati hiburan, dan menghabiskan waktu bersama (Salsa, 2023).

Namun, dalam satu dekade terakhir, Mall Taman Palem mengalami penurunan jumlah pengunjung secara signifikan. Meskipun telah dilakukan berbagai upaya renovasi dan peningkatan fasilitas, mal ini masih kesulitan bersaing dengan pusat perbelanjaan lainnya serta platform belanja daring yang semakin populer. Hal ini menimbulkan tantangan besar bagi pengelola mal untuk menemukan strategi yang efektif dalam desain ulang Mall Taman Palem agar dapat kembali menarik minat konsumen.

Perancangan ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan penurunan popularitas Mall Taman Palem dan merumuskan strategi desain ulang yang dapat diterapkan untuk meningkatkan daya saingnya di era

persaingan ritel modern. Melalui pendekatan kualitatif dan kuantitatif, perancangan ini akan mengkaji berbagai aspek seperti perilaku konsumen, kondisi pasar, serta strategi pemasaran yang telah dan dapat dilakukan oleh Mall Taman Palem. Diharapkan hasil perancangan ini dapat memberikan rekomendasi praktis bagi pengelola mal dalam menghadapi tantangan persaingan yang semakin ketat.



Gambar 1.1 Peta Makro radius 5km terhadap Mall Taman Palem
Sumber: Penulis



Gambar 1.2 Peta Daerah Mall Taman Palem dan Jalan Boulevard Raya dan Jalan Malibu Raya.
Sumber: Penulis

Pergeseran perilaku konsumen menuju nilai pengalaman dibandingkan dengan kepemilikan benda memang telah mengubah lanskap ritel secara signifikan. Konsumen saat ini cenderung mencari pengalaman yang unik dan memuaskan, seperti perjalanan, makanan yang lezat, atau hiburan yang menarik, daripada sekadar membeli barang-barang material. Hal ini telah mengakibatkan penurunan popularitas pusat perbelanjaan yang terutama menawarkan pengalaman belanja tradisional. Mall Taman Palem akan dirancang sebagai kumpulan bangunan yang tersebar di satu area kavling besar dengan mengutamakan daerah *Outdoor* sebagai sirkulasi dan daya tarik utama. Konsep ini menggabungkan beberapa bangunan mandiri yang dihubungkan oleh jalur pejalan kaki terbuka, taman, dan plaza. Setiap bangunan memiliki fungsi spesifik seperti retail, kuliner, hiburan, dan fasilitas lainnya, yang semuanya diatur untuk menciptakan alur sirkulasi yang natural dan nyaman bagi pengunjung. Desain ini memungkinkan pengunjung untuk menikmati lingkungan luar ruangan yang hijau dan segar sambil berpindah dari satu area ke area lain, menjadikan pengalaman berbelanja dan bersosialisasi lebih menyenangkan.

Keberadaan ruang terbuka yang luas di antara bangunan-bangunan ini juga berfungsi sebagai area multifungsi yang dapat digunakan untuk berbagai kegiatan komunitas, acara khusus, dan rekreasi. Penataan lanskap yang menarik dengan tanaman hijau, air mancur, dan area duduk menambah daya tarik visual dan

kenyamanan, mengundang pengunjung untuk lebih lama tinggal dan menikmati suasana. Selain itu, sirkulasi *outdoor* yang terencana dengan baik memastikan aliran pengunjung yang lancar dan mengurangi kepadatan di dalam bangunan, memberikan pengalaman yang lebih menyenangkan dan aman bagi semua pengguna mal. Konsep perancangan ini tidak hanya menawarkan kemudahan akses dan kenyamanan, tetapi juga mempromosikan gaya hidup sehat dengan mendorong aktivitas luar ruangan.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang ditinjau dalam perancangan Mall Taman Palem membuat sebuah pertanyaan muncul, yakni bagaimana melakukan *redesign* Mall Taman Palem Lestari dengan pendekatan persebaran distribusi massa bangunan tunggal yang dapat meningkatkan daya tarik dan mempertahankan fungsi mall eksisting tersebut di tengah perubahan perilaku konsumen dan perkembangan teknologi.

1.3 Batasan Masalah

Cakupan masalah ini mencakup perubahan desain dan akses ritel dengan fokus pada perancangan ulang Mall Taman Palem Lestari di Cengkareng Timur. Permasalahan yang diangkat melibatkan berbagai faktor, terutama dalam bidang aksesibilitas, yang mencakup sejumlah isu penting untuk memastikan bahwa lingkungan tersebut dapat diakses dengan mudah oleh semua individu. Perancangan ini akan mempertimbangkan berbagai aspek strategi persebaran massa bangunan dan dampaknya terhadap sirkulasi, dan aktivitas yang ada ataupun yang ingin dimunculkan.

Sebagai perbandingan dan studi preseden, Mal Winter Park di Orlando dan Cihampelas Walk di Bandung telah mengalami perubahan desain yang serupa. Penurunan popularitas mal tersebut mendorong para pengembang untuk merombak pusat perbelanjaan itu dengan mengubahnya menjadi kawasan penggunaan campuran (*mixed-use*), yang berhasil meningkatkan kembali daya tarik dan fungsionalitasnya.

1.4 Tujuan Perancangan

Tujuan Perancangan yang ditinjau dalam perancangan Mall Taman Palem adalah menjawab dan membentuk sebuah distribusi massa bangunan yang dapat memiliki integrasi langsung dan mempertahankan fungsi terhadap Mall Taman Palem Lestari. Tujuan perubahan fungsi massa ini berhubungan dengan penurunan popularitas yang dialami oleh Mall Taman Palem pada masa sekarang.

1.5 Manfaat Perancangan

Proyek ini bertujuan untuk mengidentifikasi strategi terkini dalam pembangunan kembali mal belanja, dengan fokus pada solusi desain yang memberikan identitas dan tujuan baru bagi situs-situs dan komunitas terkait. Pembangunan kembali mal tidak hanya berfokus pada aspek estetika, tetapi juga pada peningkatan fungsi dan relevansi mal dalam kehidupan sehari-hari masyarakat. Dengan mengadopsi pendekatan yang inovatif dan inklusif, proyek ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang mendalam tentang bagaimana mal dapat diubah menjadi pusat komunitas yang dinamis dan multifungsi.

Hasil perancangan ini diharapkan memiliki potensi besar untuk digunakan oleh berbagai pihak, termasuk investor, perencana perkotaan, dan profesional desain. Dengan menyediakan referensi yang dapat diandalkan, proyek ini dapat membantu para pemangku kepentingan dalam merencanakan dan melaksanakan proyek pembangunan kembali mal belanja yang berkelanjutan dan efektif. Perancangan ini juga bertujuan untuk menginspirasi ide-ide baru dan mempromosikan praktik terbaik dalam desain dan pembangunan mal yang relevan dengan kebutuhan zaman.

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