

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORI MAL DAN KEGIATAN AKTIVIAS**

#### **PENGUNJUNG**

#### **2.1 Kajian Teori**

##### **2.1.1 Konsep Perancangan *Redesign* Mall**

Berdasarkan jurnal karya Strider Brian yang berjudul "Master of Architect Landscape", dijelaskan berbagai pengaruh mengenai perkembangan mal, mulai dari kemunculannya hingga proses evolusinya selama tahun-tahun atau abad-abad berikutnya. Berikut adalah sitasi yang relevan dari jurnal tersebut: Dalam proses evolusi mal, dapat terlihat transformasi yang signifikan dari sekadar tempat perbelanjaan menjadi pusat komunitas yang menawarkan berbagai fasilitas yang terpadu dengan komunitas sekitar. Transformasi ini termasuk perubahan dalam tata letak parkir, peningkatan akses pejalan kaki, dan penekanan pada penciptaan lingkungan yang ramah bagi pengunjung (Strider Brian, 2002). Berdasarkan Strider Brian, berikut adalah tahapan bagaimana sebuah mal berubah.

Dengan adanya penurunan cepat pengunjung mal belanja dan penutupan terus-menerus mal di seluruh Indonesia, analisis yang menyeluruh perlu diselesaikan untuk membangun kembali ruang-ruang ini dengan baik. Salah satu masalah utama dalam penurunan mal adalah mereka tidak memenuhi potensi nilai tanah mereka, bentuk dan layanan komersial dan ritel, integrasi tempat kerja dan hunian, serta memenuhi kebutuhan sosial masyarakat. Berbagai masalah yang biasanya dihadapi mal belanja akan diatasi untuk mengidentifikasi prioritas selama fase pembangunan kembali.

Salah satu alasan terbesar mengapa mal yang kurang berhasil perlu dibangun kembali dalam waktu dekat adalah kenyataan bahwa pengembangan bangunan yang hampir kosong ini hanya memburuk di atas tanah yang sangat berharga. Dalam kebanyakan kasus, infrastruktur sekitar mal belanja sudah terbangun dengan baik dengan adanya toko-toko ritel tambahan, pengembangan residensial tunggal dan multifamily, dan sebuah jalan tol utama di dekatnya. Dengan banyaknya

fasilitas yang berdekatan, nilai tanah dari situs mal telah melonjak selama bertahun-tahun, memberikan kesempatan bagi pengembang untuk entah menjual atau membangun kembali

Banyak pengembangan mal belanja telah kesulitan untuk mempertahankan hunian penyewa toko besar dan menghasilkan keuntungan bersih, tetapi potensi untuk mengubah mal yang kurang berhasil ini menjadi sumber pendapatan yang berkembang secara eksponensial. "Kunci keberhasilan pengembangan dan pembangunan komunitas adalah memahami tren masyarakat dan bergerak dengan gesit untuk memenuhi tuntutan pasar yang berubah dan kebutuhan di tempat-tempat real estat yang kita ciptakan" (Booth, 2002). Tanpa memahami konsep kunci ini, pengembangan baru akan segera gagal karena kurangnya pengalaman menarik bagi konsumen. Mengorientasikan desain pengembangan sekitar tren masa depan konsumen, sambil fleksibel dan transformasional seiring dengan perubahan permintaan akan menjaga pengembangan real estat menguntungkan untuk jangka waktu yang lebih lama.

Mal pada masa awalnya berfungsi melayani masyarakat dalam banyak cara selain hanya menyediakan tempat untuk membeli barang dan jasa. Pelanggan mal belanja mengunjungi tempat-tempat ini tidak hanya untuk membeli produk, tetapi juga untuk memanfaatkan ruang-ruang ini untuk aktivitas hiburan dan interaksi sosial (Makgopa 2016). Pada puncaknya, mal belanja melayani komunitas pinggiran kota sebagai pusat utama, memberikan kesempatan bagi penduduk dan pengunjung untuk berinteraksi sosial dan beraktivitas.

Ketika orang berhenti mengunjungi mal karena kebiasaan konsumen yang berubah, mereka mulai kehilangan rasa komunitas mereka dan orang-orang mulai berkumpul secara lebih pribadi. Tanpa pembangunan ulan mal belanja yang kurang dimanfaatkan ini, komunitas mulai kekurangan pengembangan terpusat yang mempromosikan interaksi publik. Pengembangan yang meningkatkan peluang interaksi sosial dan menawarkan pengalaman baru menjadi semakin penting seiring dengan evolusi masyarakat, dan model mal belanja yang diimajinasikan ulang mungkin melampaui pasar ritel.

### **2.1.2 Konsep Perkembangan Pembangunan ulang Mal**

Pada awal tahun 2000-an, banyak mal belanja yang sepi, dengan kecepatan yang pesat, banyak mal yang tidak dapat mengikuti perkembangan budaya, oleh karena itu mengembangkan kembali mal belanja yang sudah ada, mal strip outlet mulai bermunculan, dengan harapan "industri akan berubah menjadi konsumsi langsung dari merek-merek terkenal dengan harga yang jauh lebih murah" (Barnes, 2005).

"Salah satu alternatif lain untuk mal belanja yang gagal adalah pusat-pusat kekuatan, di mana pengecer besar berkumpul bersama atau pusat gaya hidup, di mana pendekatan yang lebih berorientasi pada konsumen diambil untuk memastikan pengalaman positif" (O'Malley, 2016). Model pembangunan ulang ini terkait kuat dengan sebuah bangunan besar yang berisi retail komersil.

- ***Vertical and Horizontal Integration of Mixed-use***

Dalam beberapa tahun terakhir, pengembangan baru mulai menggabungkan berbagai jenis penggunaan campuran ke dalam desain mereka, "mengandalkan integrasi vertikal dan horizontal dari kantor, ritel, residensial, dan penggunaan komunitas melalui penciptaan tempat-tempat yang begitu istimewa dan menggoda bagi orang sehingga mereka mengunjunginya lagi dan lagi, berinvestasi di dalamnya, atau memilih untuk tinggal di dalamnya" (Booth 2002).

Memberikan berbagai jenis penggunaan lahan di berbagai tingkat bangunan yang sama tidak hanya memberikan opsi yang lebih mudah diakses bagi konsumen dan penduduk, tetapi juga memberikan keuntungan ekonomi bagi pengembang dan kota untuk lebih baik mempersiapkan dan memberikan lebih banyak waktu untuk merespons dengan fleksibel terhadap perubahan permintaan (Dunham-Jones & Williamson 2011).

Pengembangan yang berhasil juga telah memperkenalkan kembali penggunaan sipil ke dalam ruang mereka seperti kantor pos, perpustakaan, dan balai kota selain ruang publik luar seperti plaza publik, ruang hijau, dan badan air (Dunham-Jones & Williamson 2011).

- ***Transform to a Community Center***

Seerti yang disebutkan sebelumnya dengan penurunan mal belanja, ruang-ruang ini mulai kehilangan identitas sebagai pusat komunitas. Untungnya, mal

belanja yang baru dibangun ulang mulai menjadi "pusat-pusat komunitas besar yang menawarkan berbagai kesempatan untuk tinggal-bekerja-belanja yang terpadu dengan lancar ke dalam komunitas sekitarnya melalui koneksi pejalan kaki yang kuat" (Booth 2002). Pembangunan kembali ini juga telah mulai mengubah tata letak tempat parkir, menyediakan lingkungan yang lebih ramah pejalan kaki, dan menciptakan kembali rasa tempat. Alih-alih merancang pengembangan ini berdasarkan kedatangan kendaraan, pengembangan baru mulai memusatkan upaya mereka pada meningkatkan pengalaman pejalan kaki untuk meningkatkan interaksi sosial.

- ***Creating a Sense of Place***

Kemampuan untuk menciptakan rasa tempat pada akhirnya adalah inti dari pengembangan yang berhasil, itulah yang sebenarnya dilakukan oleh mal belanja yang di bangun ulang ini dengan menciptakan lingkungan tinggal-bekerja-belanja dan hiburan. Pengembangan yang berhasil umumnya menarik semua lima indera - penglihatan, suara, bau, rasa, sentuhan - melalui karakteristik seperti campuran aktivitas, desain estetika, kualitas, dan harga (Booth 2002). Tidak hanya sebagian besar komunitas berkeinginan untuk lingkungan tinggal-bekerja-belanja di daerah mereka, tetapi mereka juga memberikan imbalan kepada pengembangan yang menciptakan rasa tempat dengan "menghasilkan nilai real estat melalui peningkatan sewa, penjualan ritel yang meningkat, dan pendapatan modal yang bertumbuh" (Booth 2002).

- ***Provide Easy Transportation***

Selama fase perencanaan dari banyak pembangunan kembali mal belanja, banyak kota mengusulkan pembaruan pada sistem transit yang ada yang akan lebih baik melayani penggunaan lahan baru dan konfigurasi situs. Pembaruan ini sering meliputi peningkatan jumlah rute bus metro, cakupan halte bus, dan efisiensi jadwal transit, sementara beberapa pengembangan telah memperkenalkan kembali sistem trem atau trolley di dalam situs itu sendiri. Memperluas jumlah opsi transportasi publik ke dan dari situs menambah nilai dengan membuat pengembangan dapat diakses oleh demografi yang lebih luas, sambil juga menarik populasi dan tenaga kerja yang lebih muda (Booth 2002). Dengan meningkatkan kepadatan dalam

pengembangan penggunaan campuran, area yang ramai lalu lintas akan mampu mendukung infrastruktur transportasi publik secara fisik dan finansial.

Aspek penting lainnya dari pengembangan yang berhasil dalam hal menyediakan transportasi yang mudah adalah meningkatkan koneksi pejalan kaki pada tingkat jalan. Ruang hampa yang dirancang dengan baik, baik dalam maupun luar ruangan, menciptakan koneksi pejalan kaki yang kuat dengan meningkatkan perasaan memiliki konsumen. Selain koneksi pejalan kaki dalam/luar ruangan, jarak berjalan kaki fisik antara fasilitas juga memainkan peran besar dalam daya tarik dan popularitas navigasi situs selama pengembangan..

- ***Retailer Selection***

Selama bertahun-tahun, pengembang mal belanja telah memilih dan mengatur penyewa untuk mengisi toko mereka berdasarkan profitabilitas, tetapi dari waktu ke waktu disadari bahwa ini mungkin bukan cara terbaik untuk meningkatkan umur panjang dan masa pakai aset. Konsumen telah mulai memprioritaskan toko ritel lokal dan milik independen sebagai dukungan untuk mensubsidi bisnis milik komunitas. Sebagai respons, pengembang telah mulai membuat dan mengatur campuran penyewa mereka di sekitar tema atau budaya lokal tertentu daripada hanya insentif keuangan, meningkatkan pengalaman konsumen dan memberikan eksposur kepada restoran lokal, kafe, dll. (Sorkin 1992).

### 2.1.3 Konsep Industri Ritel dalam Mal Modern

Dalam artikel bernama “The future of shopping mall” oleh Roberto Fantoni, pusat perbelanjaan didefinisikan sebagai “satu atau lebih bangunan yang membentuk kompleks pertokoan yang mewakili pedagang, dengan jalan yang saling terhubung yang memungkinkan pengunjung berjalan dari satu unit ke unit lainnya.” (Santoni et al, 2014). Masyarakat yang tinggal di lingkungan yang lebih padat dan memiliki kebutuhan akan ruang publik yang lebih besar untuk kegiatan sosial dan berkumpul. Dalam konteks seperti ini, mal menjadi pilihan menarik karena menyediakan tempat-tempat makan yang nyaman, terutama di kota-kota di mana ruang publik lainnya mungkin tidak aman atau kurang mengundang. Kekhawatiran akan keberlanjutan juga mendorong beberapa konsumen untuk memilih pengembangan penggunaan campuran di mana mereka dapat tinggal, berbelanja, dan bekerja, semua dalam jarak berjalan kaki, daripada harus bergantung pada kendaraan pribadi dan harus pergi ke mal yang berada di pinggiran kota yang padat.

Industri ritel di India telah berkembang pesat dalam beberapa tahun terakhir, dengan munculnya pusat perbelanjaan baru dan perluasan yang sudah ada. Dalam konteks ini, artikel "Retailers in malls: Retailers' preferences for store space in Indian malls" oleh Arpita Khare dan Sapna Rakesh menyoroti preferensi pengecer untuk ruang toko di mal dan faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan mereka (Rakesh et al, 2010).

Salah satu temuan utama dari perancangan ini adalah bahwa pengecer lebih cenderung membuka toko di mal yang memiliki suasana yang sesuai dan berbagai toko, termasuk toko jangkar. Kehadiran elemen-elemen ini dipandang penting untuk menarik konsumen ke mal dan meningkatkan kunjungan. Para peneliti berpendapat bahwa tata letak, desain, dan suasana mal harus direncanakan sedemikian rupa sehingga mengalokasikan ruang untuk berbagai aktivitas dan toko, sehingga membuat konsumen lebih banyak pilihan di satu tempat.

#### 2.1.4 Konsep Mall Kelas Menengah

Sesuai dengan perspektif konstruktivis yang diusulkan oleh Ansori (2019) dalam artikel berjudul "*Consumerism and the Emergence of a New Middle Class in Globalizing Indonesia*," kelas menengah dicirikan sebagai entitas sosial yang dinamis, dibangun secara budaya. Kerangka kerja ini menekankan proses identitas yang terus berlangsung dan tertanam budaya, di mana pengalaman bersama, pernyataan kepentingan, dan perbedaan dari kelas sosial lainnya berkontribusi pada sifat dinamis kelas menengah..

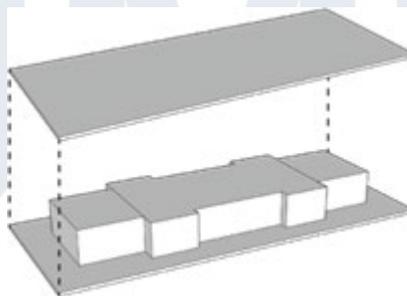
Menerapkan lensa teoretis ini pada tata letak mal belanja, menjadi penting untuk mengakui sifat dan berkembangnya preferensi kelas menengah. Desain mal mencerminkan praktik budaya kelas menengah yang beragam, menyediakan lingkungan multiaspek yang sesuai dengan pengalaman dan kepentingan bersama mereka. Mengacu pada wawasan Ansori, tata letak mal belanja mencakup berbagai ruang, mulai dari toko berkelas tinggi hingga yang terjangkau, area rekreasi terbuka, dan ruang budaya, sejalan dengan gaya hidup beragam yang khas kelas menengah. Lebih lanjut, desain arsitektur mal memfasilitasi ruang budaya yang dinamis dan selalu berkembang di mana individu kelas menengah secara aktif berpartisipasi dalam proses berkelanjutan pembentukan dan ekspresi identitas sosial mereka melalui praktik.

### 2.1.5 Kajian Teori *Redesign* Mal

Dalam era urbanisasi yang terus berkembang, pembangunan ulang mal belanja menjadi topik penting dalam perencanaan kota. Analisis spasial menjadi kunci untuk memahami bagaimana ruang dan fungsi dapat dioptimalkan kembali untuk memenuhi kebutuhan masyarakat saat ini. Dalam laporan ini, kita akan mengeksplorasi metode utama pembangunan kembali mal belanja *Complete Demolition*, dengan fokus pada analisis spasial mereka

*Complete Demolition*, atau pendekatan pembongkaran total, adalah salah satu metode yang radikal dalam pembangunan ulang mal belanja. Dengan menghapus seluruh infrastruktur dan bangunan yang ada, metode ini memberikan kebebasan yang paling besar dalam merancang dan mengorganisir ulang ruang. Meskipun pendekatan ini memiliki biaya yang tinggi dan memakan waktu, potensi untuk menghasilkan transformasi yang drastis dan inovatif sangat besar.

Pendekatan *Complete Demolition* memungkinkan pengembang dan arsitek untuk memulai dari awal, tanpa harus terikat dengan struktur atau desain yang sudah ada. Ini berarti mereka memiliki kesempatan untuk menciptakan identitas dan karakter baru bagi mal belanja tersebut, baik dari segi arsitektur maupun fungsionalitas. Dengan menghapus batasan-batasan yang ada, pendekatan ini memberikan keleluasaan untuk mengintegrasikan elemen-elemen baru seperti teknologi canggih, desain berkelanjutan, dan inovasi lainnya.



**Gambar 2.1 *Complete Demolition***  
Sumber: Penulis

### 2.1.6 Kegiatan dan Aktivitas Pengunjung

Secara umum, pengguna Mall Taman Palem Lestari dibagi menjadi tiga kelompok utama yaitu pengunjung, penyewa, dan pengelola. Pengunjung yang ditargetkan adalah warga Jakarta terutama keluarga muda, anak muda, dan orang tua (*elder*). Setiap kelompok pengunjung ini memiliki perilaku dan kebutuhan yang berbeda, namun semuanya menjadi bagian integral dari kehidupan kota Jakarta. Penyewa tempat di mal ini dibagi menjadi dua kategori utama yaitu penyewa *food & beverages* dan penyewa *non-food & beverages*. Pengunjung yang datang ke mal memiliki berbagai kebiasaan, tetapi target utama adalah masyarakat kota Jakarta yang memiliki kebiasaan makan di luar rumah bersama keluarga, teman, atau kelompok mereka. Makan di luar rumah sudah menjadi budaya bagi masyarakat Jakarta, sehingga fasilitas kuliner menjadi yang paling dominan di dalam Lifestyle Center ini. Selain kuliner, aktivitas lain yang populer termasuk nongkrong, berbelanja, bermain, berolahraga, sightseeing, meeting, dan berkumpul dengan komunitas.



**Gambar 2.2** Aktivitas Pengunjung Mal

Sumber: Penulis

Kegiatan yang diwadahi di Mall Taman Palem Lestari secara umum terdiri atas empat jenis yaitu kegiatan berbelanja, eksplorasi, rekreasi dan hiburan, relaksasi. Jenis aktivitas dan waktu pelaksanaannya sangat tergantung pada jenis penggunanya. Keluarga biasanya pergi makan bersama dan anak-anak kecil bermain di ruang luar atau dalam wahana bermain anak. Anak muda cenderung nongkrong, makan bersama teman, atau berolahraga, baik pada hari biasa maupun akhir pekan. Komunitas menggunakan mal sebagai tempat berkumpul, meeting, dan melakukan kegiatan kelompok.

Penyewa dan pengelola memiliki aktivitas yang berbeda dengan pengunjung, baik dari segi jenis aktivitas maupun waktu operasionalnya. Penyewa membuka toko mereka sesuai dengan fungsi toko masing-masing. Café dan restoran ada yang buka dari pagi hingga malam, sementara beberapa lainnya buka dari siang. Toko retail yang menjual produk fashion dan barang lainnya biasanya buka dari siang hingga malam. Pengelola mal, di sisi lain, bekerja untuk memastikan semua operasional berjalan lancar, dari keamanan hingga kebersihan dan manajemen fasilitas. Semua aktivitas ini terkoordinasi dengan baik untuk memberikan pengalaman terbaik bagi pengunjung.

<b>Pengguna</b>	<b>Kegiatan</b>	<b>Kebutuhan Ruang</b>
Pengunjung	Kuliner	Restoran
	Hiburan	Cafe
	Hobi	Bar, Karaoke
	<i>Window Shopping</i>	Retail
	Berolahraga	Taman
	Belanja	Department Store
	Rekreasi	Taman, Karaoke
	<i>Hangout</i>	Taman, Plaza, Ampitheatre
	Ibadah	Mushola & Gereja

Penyewa Retail <i>Food and Beverage</i>	Memasak dan menyiapkan makanan/minuman	Dapur
	Mengantar makanan	Akses masuk dari <i>Outdoor</i>
	Area makan	<i>Food Court</i>
Penyewa Retail non- <i>Food and Beverage</i>	Etalase	Retail
	Melayani pelanggan	Waiting Area
Administrasi	Mengurus administrasi	Kantor pengelola
Petugas keamanan	Menjaga pintu masuk parkir mobil & motor	Pos pengamanan
	Istirahat	<i>Rest room</i>

**Tabel 2.1 Pengguna dan Program Ruang**

Sumber: Penulis

### 2.1.7 Alur Sirkulasi

Alur sirkulasi, seperti yang dijelaskan oleh Ching dalam bukunya "Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Susunannya" (1999), dapat dipahami sebagai tali yang menghubungkan ruang-ruang dalam suatu bangunan atau deretan ruang baik dalam maupun luar, sehingga saling terhubung dan terintegrasi. Dalam konteks Mal Perbelanjaan, unsur-unsur sirkulasi yang terinspirasi dari konsep Ching mencakup beberapa aspek kunci:

- **Pencapaian Bangunan:** Merupakan cara di mana bangunan terlihat atau dipahami dari kejauhan. Pencapaian ini dapat dibagi menjadi tiga jenis:
  - **Langsung:** Bangunan dapat terlihat secara langsung dengan semua elemen arsitekturalnya terlihat jelas tanpa halangan.
  - **Tersamar:** Bangunan muncul sebagian dari balik pepohonan, bangunan lain, atau elemen lain yang menyembunyikan sebagian dari pandangan langsung.

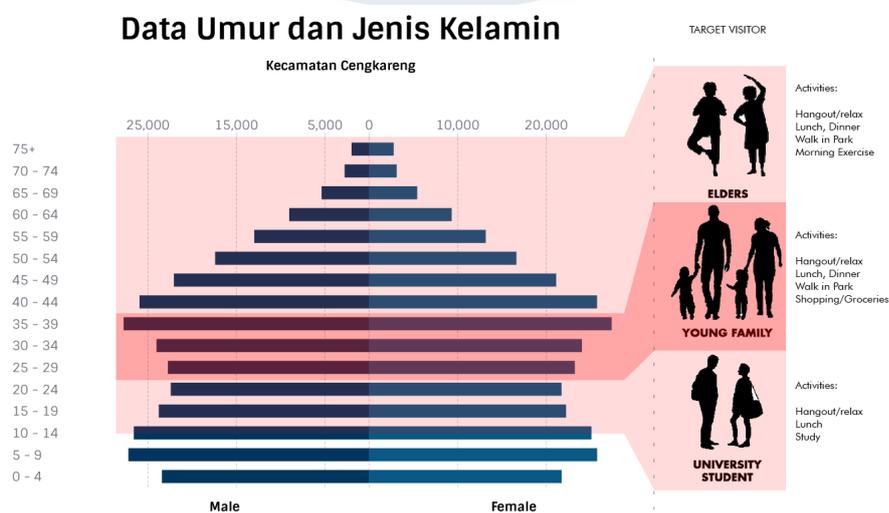
- **Berputar:** Bangunan tampak berbeda dari berbagai sudut pandang karena bentuk, orientasi, atau elemen-elemen khusus yang menarik perhatian.
- **Jalan Masuk atau Pintu Masuk Bangunan:** Merupakan titik akses utama ke dalam bangunan, yang dapat mempengaruhi pengalaman masuk dan kesan awal pengunjung. Jalan masuk dapat dibagi menjadi:
  - **Rata:** Pintu masuk yang sejajar dengan dinding bangunan atau tepi jalan.
  - **Menjorok ke Dalam:** Pintu masuk yang masuk ke dalam bangunan, memberikan ruang pelindung atau penghalang antara luar dan dalam.
  - **Menjorok ke Luar:** Pintu masuk yang menonjol keluar dari bangunan, menciptakan ruang pelindung atau entri yang menonjol.
- **Konfigurasi Bentuk Jalan atau Alur Gerak:** Merupakan pola atau susunan jalan atau jalur gerak di sekitar atau dalam bangunan. Beberapa konfigurasi umum meliputi:
  - **Linear:** Jalur atau alur yang lurus atau berkelanjutan.
  - **Radial:** Jalur-jalur yang berpusat pada satu titik pusat, menyebar keluar seperti bintang.
  - **Spiral:** Jalur atau alur yang berputar atau melingkar secara bertahap.
  - **Grid:** Jaringan jalan atau jalur yang terbentuk dari pola kotak-kotak atau persegi panjang.
  - **Network:** Jaringan jalan atau jalur yang kompleks dengan banyak simpul atau hubungan.
  - **Komposit:** Kombinasi dari dua atau lebih pola atau susunan yang berbeda.

## 2.2 Data Kependudukan

Data kependudukan di Cengkareng merupakan bagian penting dalam memahami profil pengguna Mall Taman Palem Lestari. Informasi demografis

seperti jumlah penduduk, usia, tingkat pendapatan, dan pola perilaku konsumen dapat memberikan wawasan berharga tentang kebutuhan dan preferensi pengunjung. Dengan menganalisis data kependudukan yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik dalam laporan "Kecamatan Cengkareng dalam Angka 2023", diketahui bahwa Cengkareng memiliki sekitar 600.000 penduduk. Data ini menunjukkan bahwa populasi didominasi oleh anak muda dan orang dewasa. Berdasarkan informasi ini, tiga target pengunjung utama dapat diidentifikasi, yaitu orang tua, keluarga muda, dan mahasiswa sekitar.

Dengan pemahaman ini, pengembang dapat menyesuaikan desain dan fungsi mal agar lebih sesuai dengan karakteristik penduduk setempat. Hal itu dilakukan, untuk menarik keluarga muda dan orang tua, mal dapat menyediakan fasilitas seperti area bermain anak, ruang keluarga, dan toko kebutuhan sehari-hari. Untuk mahasiswa, mal dapat menyediakan area belajar, kafe, dan tempat nongkrong yang nyaman. Penyesuaian ini akan meningkatkan daya tarik Mall Taman Palem Lestari dan memastikan bahwa mal ini memenuhi kebutuhan berbagai segmen penduduk di Cengkareng.



**Gambar 2.3 Data Kependudukan berdasarkan Umur dan Jenis Kelamin**  
 Sumber: Kecamatan Cengkareng dalam Angka 2023



### **2.3 Data Analisis Makro, Meso, Mikro.**

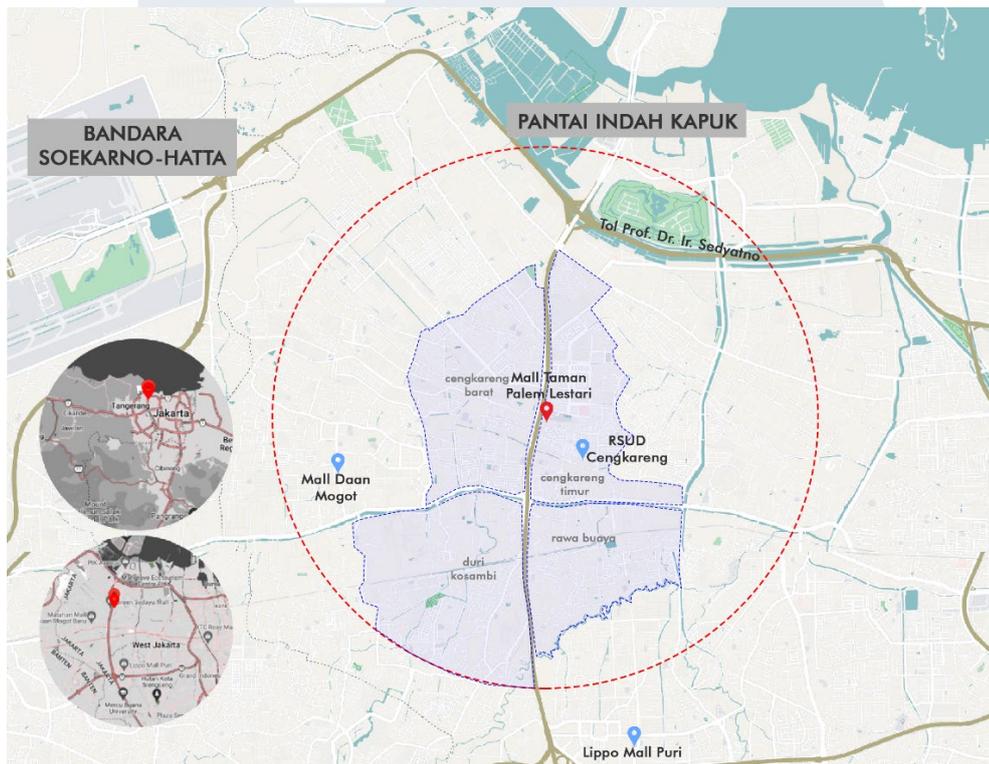
Dalam jarak sekitar 5 kilometer dari Mall Taman Palem, terdapat beberapa lokasi penting yang berkontribusi terhadap dinamika dan potensi kawasan ini. Salah satu lokasi tersebut adalah RSUD Cengkareng, atau Rumah Sakit Umum Daerah Cengkareng. Rumah sakit ini menyediakan layanan kesehatan dan perawatan medis bagi masyarakat di sekitarnya. Keberadaan RSUD Cengkareng menjadi penting karena memberikan akses cepat dan mudah bagi pengunjung Mall Taman Palem yang mungkin memerlukan perawatan medis mendesak atau konsultasi kesehatan. Kedekatan ini juga dapat menarik pengunjung yang berkunjung ke rumah sakit dan mencari tempat untuk berbelanja atau bersantap setelah atau sebelum jadwal medis mereka.

Selain itu, Mall Daan Mogot merupakan pusat perbelanjaan lain yang berada dalam jarak sekitar 5 kilometer dari Mall Taman Palem. Mall ini, yang terletak di Daan Mogot, memiliki kelas yang sebanding dengan Mall Taman Palem, sehingga menambah variasi pilihan belanja dan hiburan bagi penduduk setempat. Keberadaan Mall Daan Mogot, bersama dengan pusat perbelanjaan lain seperti Mal Ramayana yang fokus pada fashion dan Green Sedayu Mall, menciptakan lingkungan kompetitif yang bisa mendorong Mall Taman Palem untuk terus meningkatkan kualitas layanan dan fasilitasnya. Hal ini pada gilirannya dapat meningkatkan daya tarik Mall Taman Palem bagi pengunjung yang mencari pengalaman berbelanja yang bervariasi dan berkualitas.

Lebih jauh lagi, Bandara Internasional Soekarno-Hatta terletak dalam jarak sekitar 10 kilometer dari Mall Taman Palem. Sebagai bandara terbesar di Indonesia dan gerbang utama untuk penerbangan internasional dan domestik, keberadaan bandara ini memiliki potensi besar untuk menarik wisatawan yang transit atau tiba di Jakarta. Wisatawan ini mungkin mencari tempat untuk bersantai, makan, atau berbelanja sebelum melanjutkan perjalanan mereka, menjadikan Mall Taman Palem sebagai destinasi yang ideal.

Potensi Mall Taman Palem untuk berkembang dan menarik lebih banyak pengunjung semakin kuat dengan adanya berbagai fasilitas penting di sekitarnya. Kedekatan dengan RSUD Cengkareng memungkinkan mall ini untuk menjadi

pilihan utama bagi keluarga dan pasien yang mencari hiburan atau tempat bersantai. Persaingan sehat dengan Mall Daan Mogot, Mal Ramayana, dan Green Sedayu Mall dapat mendorong inovasi dan peningkatan layanan yang berkelanjutan. Sementara itu, kedekatan dengan Bandara Internasional Soekarno-Hatta membuka peluang untuk menarik segmen pasar yang lebih luas, termasuk wisatawan internasional dan domestik.



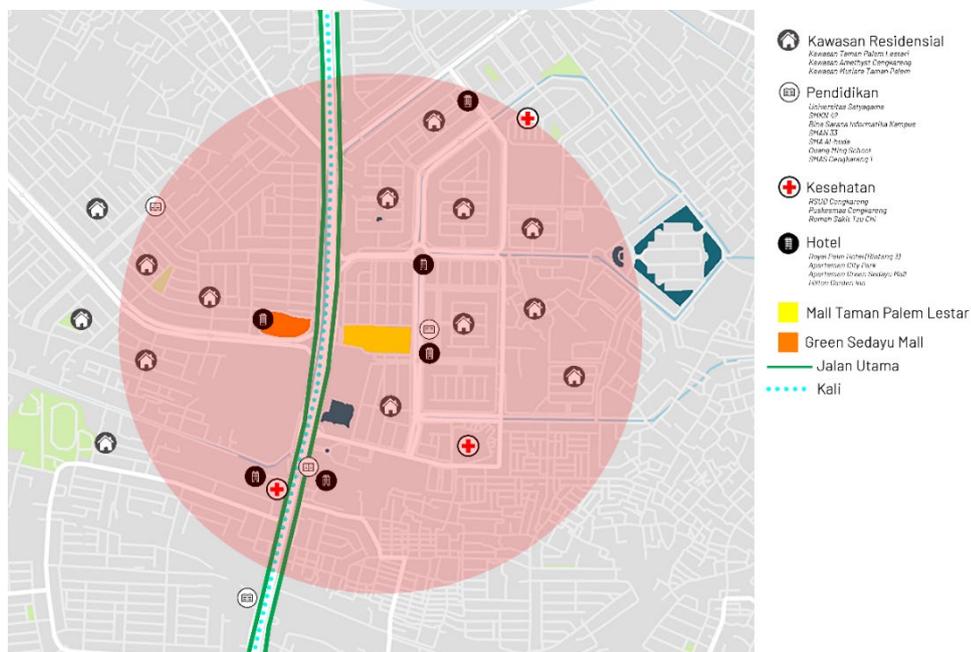
**Gambar 2.4 Peta Makro radius 5km terhadap Mall Taman Palem**  
Sumber: Penulis

Mall Taman Palem berhubungan dengan beberapa lokasi penting dalam jarak sekitar 1 kilometer di sekitarnya yang memberikan kontribusi signifikan terhadap aktivitas dan daya tarik kawasan ini. Salah satu lokasi tersebut adalah Perumahan Taman Palem, sebuah kompleks perumahan yang menyediakan berbagai jenis rumah dan fasilitas bagi para penghuninya. Kedekatan ini memungkinkan penduduk Perumahan Taman Palem untuk dengan mudah mengakses Mall Taman Palem, baik untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari maupun untuk menikmati hiburan. Kehadiran mal yang dekat dengan perumahan

ini tidak hanya meningkatkan kenyamanan hidup bagi penduduk setempat tetapi juga meningkatkan volume pengunjung harian ke mal.

Di sekitar Mall Taman Palem, terdapat juga beberapa ruko atau rumah toko yang terhubung erat dengan mal tersebut. Ruko-ruko ini biasanya dimanfaatkan sebagai tempat usaha atau toko-toko yang menyediakan berbagai barang dan jasa. Keberadaan ruko di sekitar mal memperkaya ekosistem bisnis di kawasan ini dan menciptakan suasana perdagangan yang dinamis. Para pemilik usaha di ruko-ruko ini dapat memanfaatkan aliran pengunjung mal, sementara pengunjung mal dapat menikmati variasi produk dan layanan yang lebih luas.

Selain itu, Green Sedayu Mall yang terletak di depan Mall Taman Palem menambah dimensi lain dari pilihan berbelanja dan hiburan bagi masyarakat sekitar. Green Sedayu Mall menyediakan berbagai toko, restoran, dan fasilitas hiburan yang dapat menjadi alternatif atau pelengkap bagi pengunjung Mall Taman Palem. Kedekatan kedua mal ini menciptakan sinergi yang menguntungkan, di mana pengunjung dapat dengan mudah berpindah dari satu mal ke mal lainnya untuk menikmati beragam pengalaman berbelanja dan hiburan.

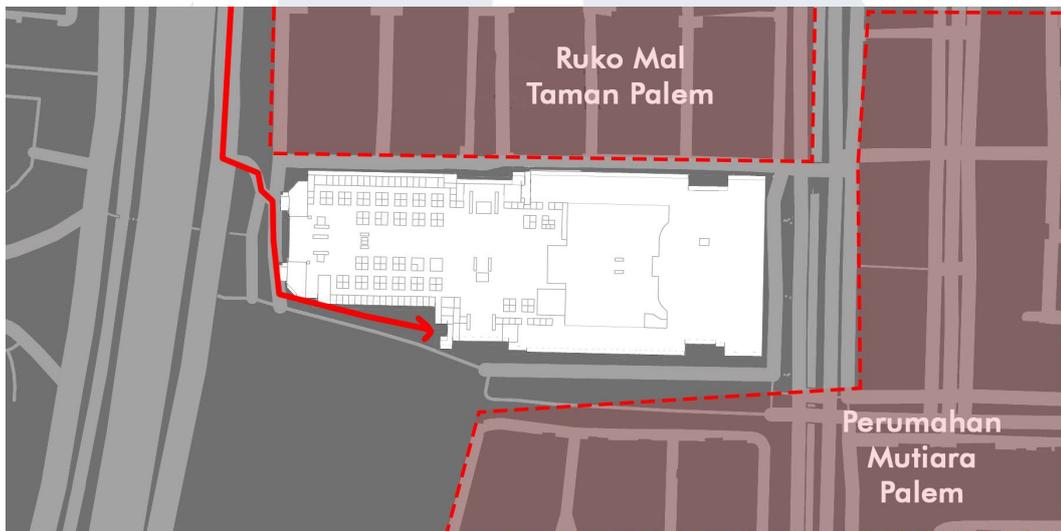


**Gambar 2.5 Peta Meso radius 1kilometer terhadap Mall Taman Palem**

Sumber: Penulis

Mall Taman Palem merupakan daerah yang mudah diakses oleh pejalan kaki maupun pengunjung yang menggunakan kendaraan. Lokasinya yang strategis

dekat dengan jalan lingkar luar barat memungkinkan pengunjung dari berbagai arah untuk mencapai mal ini dengan mudah. Di sekitar mal terdapat beberapa area residensial dan komersial yang mendukung aktivitas sehari-hari penduduk dan pengunjung.



**Gambar 2.6 Peta Mikro radius Mall Taman Palem**

Sumber: Penulis

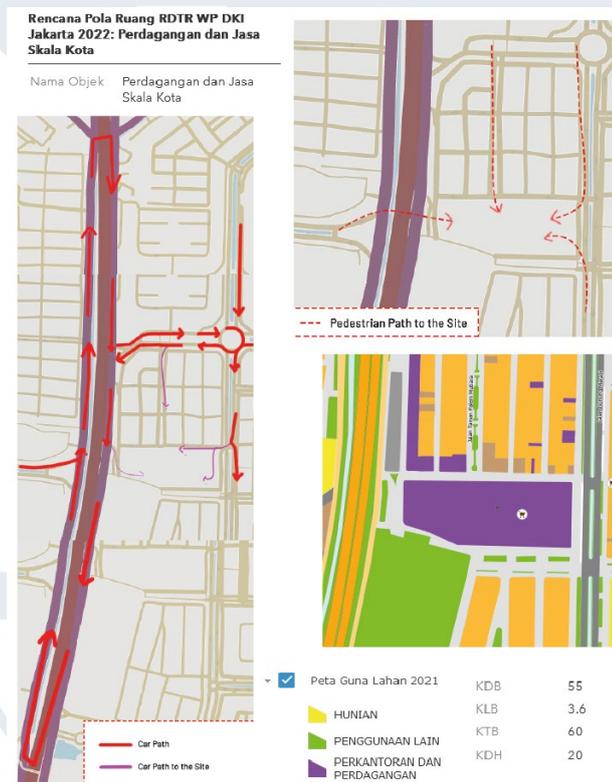
Salah satu area residensial tersebut adalah Perumahan Mutiara. Mall Taman Palem dan Perumahan Mutiara saling mendukung dalam hal fasilitas dan kebutuhan sehari-hari. Mal ini menyediakan berbagai toko dan pusat makanan yang dapat memenuhi kebutuhan dan permintaan penghuni Perumahan Mutiara, memudahkan penduduk perumahan dalam mendapatkan berbagai produk dan layanan di dekat tempat tinggal mereka.

Ruko Taman Palem, yang merupakan kompleks pusat bisnis dan komersial berdekatan dengan mal, juga memiliki hubungan yang saling menguntungkan dengan Mall Taman Palem. Mal ini menarik pengunjung yang datang untuk berbelanja dan bersosialisasi, yang pada gilirannya dapat meningkatkan daya tarik Ruko Taman Palem sebagai tempat usaha. Kehadiran mal di sekitarnya juga dapat meningkatkan nilai properti di area tersebut, menjadikan lingkungan ini lebih hidup dan menarik bagi pebisnis dan pelanggan.

Selain itu, Hotel Royal Palm yang berdekatan dengan Mall Taman Palem memiliki keterkaitan erat dalam hal akomodasi dan hiburan. Bagi wisatawan yang

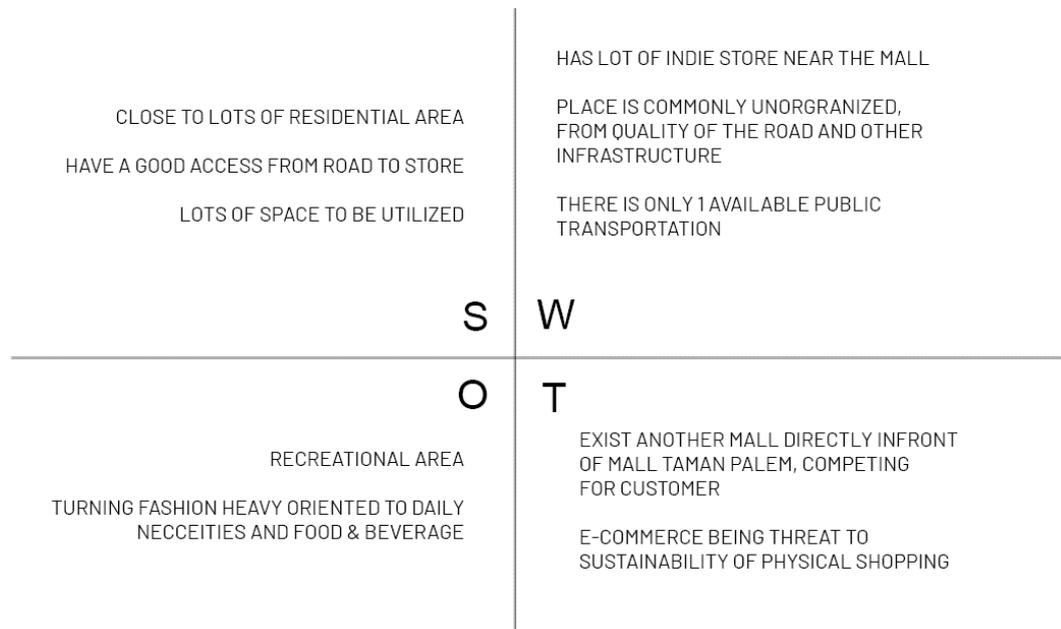
menginap di Hotel Royal Palm, mal ini menyediakan berbagai opsi belanja, tempat makan, dan hiburan dengan berbagai toko, restoran, pusat bioskop, dan area rekreasi. Kedua fasilitas ini saling melengkapi, memberikan pilihan yang beragam bagi tamu hotel dan pengunjung mal.

Namun, lokasi Mall Taman Palem yang dekat dengan jalan lingkaran luar barat membawa tantangan tersendiri, seperti tingkat kebisingan yang tinggi akibat lalu lintas padat. Kebisingan ini dapat berdampak negatif pada kualitas pemandangan dan kenyamanan yang dinikmati oleh bangunan dan ruang terbuka publik di sekitarnya. Kurangnya perhatian pada desain bangunan dan pengelolaan akustik yang baik dapat memperburuk masalah ini. Desain yang tidak mempertimbangkan mitigasi kebisingan atau penggunaan bahan dengan sifat penyerap suara rendah dapat meningkatkan tingkat kebisingan yang terdengar di dalam bangunan dan ruang terbuka publik di sekitar mal.



**Gambar 2.7** Peta Mikro radius Mall Taman Palem  
Sumber: Penulis

## 2.4 SWOT



**Gambar 2.8. SWOT dari analisis sekitar Mall Taman Palem**  
 Sumber: Penulis

Analisis SWOT terhadap Mall Taman Palem menunjukkan bahwa mal ini memiliki beberapa kekuatan yang signifikan. Kedekatan dengan banyak area residensial memberikan basis pelanggan yang stabil dan konsisten, sementara akses yang baik dari jalan utama ke toko-toko membuatnya mudah dijangkau oleh pengunjung. Selain itu, mal ini memiliki banyak ruang yang bisa dimanfaatkan lebih lanjut untuk pengembangan atau penambahan fasilitas baru, memberikan peluang untuk ekspansi dan diversifikasi layanan.

Namun, ada beberapa kelemahan yang perlu diperhatikan. Keberadaan banyak toko independen di sekitar mal menciptakan persaingan yang ketat, dan tempat yang sering tidak terorganisir, termasuk kualitas jalan dan infrastruktur lainnya yang kurang memadai, bisa mengurangi kenyamanan pengunjung. Selain itu, ketersediaan transportasi umum yang terbatas hanya dengan satu jenis moda transportasi membuat aksesibilitas bagi sebagian pengunjung menjadi kurang optimal.

Di sisi lain, terdapat peluang besar yang bisa dimanfaatkan oleh Mall Taman Palem. Pengembangan area rekreasi dapat menarik lebih banyak pengunjung yang

mencari hiburan dan relaksasi. Mengubah orientasi mal dari fokus pada fashion menjadi penyedia kebutuhan sehari-hari dan makanan & minuman juga dapat memenuhi kebutuhan pasar yang lebih luas dan menarik berbagai segmen pelanggan. Hal ini bisa meningkatkan frekuensi kunjungan dan memperluas basis pelanggan mal.

Namun, mal ini juga dihadapkan pada beberapa ancaman yang signifikan. Keberadaan mal lain tepat di depannya yang bersaing untuk mendapatkan pelanggan dapat mengurangi pangsa pasar Mall Taman Palem. Selain itu, pertumbuhan e-commerce yang pesat menjadi ancaman terhadap keberlanjutan belanja fisik, karena semakin banyak orang beralih ke belanja online untuk kemudahan dan kenyamanan.

Untuk mengatasi kelemahan dan ancaman tersebut serta memanfaatkan kekuatan dan peluang yang ada, pengelola Mall Taman Palem dapat menerapkan beberapa strategi. Pertama, meningkatkan kualitas infrastruktur dan memastikan tempat lebih terorganisir dapat meningkatkan kenyamanan pengunjung. Kedua, memperluas dan meningkatkan akses transportasi umum untuk memudahkan pengunjung mencapai mal. Ketiga, diversifikasi tenant dengan menambahkan lebih banyak toko yang menyediakan kebutuhan sehari-hari dan fasilitas rekreasi untuk menarik berbagai segmen pelanggan. Keempat, memanfaatkan ruang yang tersedia untuk kegiatan dan acara komunitas yang dapat meningkatkan engagement dan menarik lebih banyak pengunjung. Dengan strategi-strategi ini, Mall Taman Palem dapat memperkuat posisinya di pasar dan menghadapi persaingan serta tantangan yang ada dengan lebih baik.

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

## 2.5 Standar Pada Perancangan Mal

### 2.5.1 Standar Kebutuhan Ruang

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standard (m <sup>2</sup> /jiwa)	Kriteria	
			Luas Lantai Min. (m <sup>2</sup> )	Luas Lahan Min. (m <sup>2</sup> )		Radius pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
1.	Toko / Warung	250	50 (termasuk gudang)	100 (bila berdiri sendiri)	0,4	300 m'	Di tengah kelompok tetangga. Dapat merupakan bagian dari sarana lain
2.	Pertokoan	6.000	1.200	3.000	0,5	2.000 m'	Di pusat kegiatan sub lingkungan. KDB 40% Dapat berbentuk P&D
3.	Pusat Pertokoan + Pasar Lingkungan	30.000	13.500	10.000	0,33		Dapat dijangkau dengan kendaraan umum
4.	Pusat Perbelanjaan dan Niaga (toko + pasar + bank + kantor)	120.000	36.000	36.000	0,3		Terletak di jalan utama. Termasuk sarana parkir sesuai ketentuan setempat

**Tabel 2.2 Standar Besaran Ruang berdasarkan Jenis Sarana**

Sumber: SNI

Dalam perencanaan perancangan Mall Taman Palem, penentuan kebutuhan luas tanah dan bangunan untuk berbagai jenis tempat usaha sangat penting untuk memastikan bahwa fasilitas yang disediakan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat setempat. Mall Taman Palem, yang dirancang sebagai pusat perbelanjaan untuk penduduk sekitar dengan skala pelayanan unit kecamatan harus mengakomodasi berbagai jenis usaha dan layanan. Selain menyediakan kebutuhan sehari-hari seperti makanan, pakaian, barang kelontong, dan elektronik, mal ini juga harus menyediakan layanan perbengkelan, reparasi, unit-unit produksi yang tidak menimbulkan polusi, tempat hiburan, serta berbagai kegiatan niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, dan industri kecil. Dengan diversifikasi ini, Mall Taman Palem bertujuan untuk menjadi pusat aktivitas ekonomi dan sosial yang integral bagi komunitas sekitarnya.

Berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI), bangunan pusat perbelanjaan seperti Mall Taman Palem harus dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang untuk memastikan fungsionalitas dan kenyamanan pengunjung. Fasilitas tersebut meliputi tempat parkir umum yang luas, terminal atau pangkalan untuk

pemberhentian kendaraan umum, dan pos keamanan untuk menjaga keamanan area. Selain itu, sistem pemadam kebakaran yang memadai harus disediakan untuk mengantisipasi dan menangani situasi darurat

### **2.5.2 Standar Ukuran Kios**

Untuk menentukan besaran ruang kios sewa di Shopping Center seperti Mall Taman Palem, hasil studi preseden dari Winter Park Village dapat dijadikan acuan. Studi ini menunjukkan bahwa terdapat dua tipe ukuran retail yang diterapkan. Ukuran pertama adalah kios kecil dengan dimensi 4 x 5 meter, yang dirancang untuk menampung toko-toko kecil seperti toko makanan, toko elektronik kecil, dan berbagai usaha kecil lainnya. Ukuran ini ideal untuk usaha yang membutuhkan ruang yang efisien namun tetap cukup luas untuk menampilkan produk dan melayani pelanggan dengan baik. Dengan luas total 20 meter persegi, kios kecil ini memberikan fleksibilitas bagi pemilik usaha untuk mengatur tata letak dan menyesuaikan dengan kebutuhan spesifik bisnis mereka.

Ukuran kedua adalah kios besar dengan dimensi 8 x 5 meter, yang biasanya diperuntukkan bagi restoran atau anchor tenant. Kios besar ini memiliki luas total 40 meter persegi, menawarkan ruang yang lebih luas dan memungkinkan penyediaan fasilitas tambahan seperti area duduk bagi pelanggan, dapur kecil untuk restoran, atau ruang penyimpanan lebih besar untuk anchor tenant. Anchor tenant seringkali merupakan daya tarik utama bagi pusat perbelanjaan, sehingga ruang yang lebih besar dan strategis disediakan untuk mereka guna menarik lebih banyak pengunjung dan meningkatkan arus pelanggan di seluruh pusat perbelanjaan

### **2.5.3 Sirkulasi Ruang**

Pola sirkulasi yang diterapkan di Mall Taman Palem Lestari mencerminkan konsep-konsep yang dijelaskan dalam buku "Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Susunannya" karya Francis D.K. Ching. Salah satu elemen penting dari sirkulasi adalah pencapaian bangunan yang dirancang secara langsung. Pencapaian langsung berarti bangunan tersebut dapat terlihat jelas dari kejauhan tanpa adanya hambatan

visual yang mengganggu pandangan. Hal ini memberikan kesan pertama yang kuat bagi pengunjung dan memudahkan mereka untuk menemukan mal tersebut

Selanjutnya, jalan masuk yang menjorok keluar merupakan fitur penting dalam desain sirkulasi Mall Taman Palem Lestari. Pintu masuk yang menonjol keluar dari bangunan ini menciptakan ruang pelindung bagi pengunjung, memberikan kesan sambutan yang hangat, dan menandai titik akses utama dengan jelas. Hal ini tidak hanya meningkatkan estetika arsitektural tetapi juga memperkuat fungsi pintu masuk sebagai elemen penting dalam navigasi dan orientasi pengunjung di dalam mal.

Konfigurasi gerak linear menjadi pendekatan utama dalam perancangan sirkulasi di dalam Mall Taman Palem Lestari. Konfigurasi ini memungkinkan jalur atau alur gerak yang lurus dan berkelanjutan, memudahkan pengunjung untuk bergerak dari satu titik ke titik lainnya tanpa kebingungan. Jalur linear yang jelas dan teratur memastikan bahwa setiap area penting dalam mal dapat diakses dengan mudah dan cepat, mengurangi potensi kemacetan dan kebingungan yang mungkin timbul dalam bangunan yang kompleks.

Dalam konteks Mall Taman Palem Lestari, pola sirkulasi yang baik tidak hanya mencakup pencapaian dan aksesibilitas tetapi juga mempertimbangkan kenyamanan dan pengalaman pengunjung secara keseluruhan. Dengan mengintegrasikan jalur sirkulasi yang langsung, jalan masuk yang menjorok keluar, dan konfigurasi gerak linear, mal ini berhasil menciptakan lingkungan yang efisien dan ramah bagi pengunjung. Hal ini tercermin dalam kemampuan pengunjung untuk dengan mudah menjelajahi berbagai toko dan fasilitas tanpa merasa terhambat atau tersesat

### **2.5.1 Kapasitas Parkir**

Menghitung kapasitas parkir untuk Mall Taman Palem dengan menggunakan standar dari "Data Arsitek Jilid 1" adalah langkah penting dalam perencanaan infrastruktur untuk memastikan kelancaran aktivitas di pusat perbelanjaan. Menurut standar ini, setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai tenant harus disediakan

4 tempat parkir. Proses perhitungan ini bertujuan untuk menentukan jumlah tempat parkir yang memadai sehingga dapat menampung kebutuhan penyewa, pengunjung, dan pengelola dengan efektif. Dengan ukuran bangunan perancangan Mall Taman Palem seluas 45% atau 10.350 m<sup>2</sup>, dan dengan perencanaan 2 lantai, luas lantai tenant berada di 23.000 m<sup>2</sup>, maka kapasitas parkir yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

- Standar: 4 tempat parkir per 100 m<sup>2</sup>
- Luas lantai tenant: 23.000 m<sup>2</sup>
- Kapasitas parkir total =  $(23.000 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2) * 4$
- Kapasitas parkir total = 230 \* 4
- Kapasitas parkir total = 920 tempat parkir

Berdasarkan distribusi antara penyewa, pengunjung, dan pengelola, kita dapat membagi kapasitas parkir total ke dalam tiga kategori yang umum digunakan dalam perencanaan pusat perbelanjaan. Misalkan distribusi standar adalah sebagai berikut:

- **Penyewa (20%):** Tempat parkir yang disediakan khusus untuk penyewa atau tenant dalam mal. Dalam hal ini, 20% dari total tempat parkir dialokasikan untuk penyewa, yang berjumlah 184 tempat parkir.
- **Pengunjung (70%):** Tempat parkir yang disediakan untuk pengunjung mal. Sebagian besar tempat parkir, yaitu 70%, dialokasikan untuk pengunjung, yang berjumlah 644 tempat parkir.
- **Pengelola (10%):** Tempat parkir yang disediakan untuk pengelola dan staf mal. Sebanyak 10% dari total tempat parkir dialokasikan untuk pengelola, yang berjumlah 92 tempat parkir.

Kategori	Persentase	Jumlah Tempat Parkir
Penyewa	20%	184
Pengunjung	70%	644

Pengelola	10%	92
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>920</b>

**Tabel 2.3. Kapasitas Parkir**

Sumber: Penulis

#### 2.5.4 Peraturan Pemerintah pada Kavling

Dalam perancangan Mall Taman Palem, ada beberapa aturan dan regulasi yang perlu diikuti untuk memastikan bahwa desainnya mematuhi pedoman perencanaan kota yang telah ditetapkan. Berdasarkan data yang diperoleh dari Jakartasatu, berikut adalah beberapa parameter kunci yang harus diperhatikan:

1. **Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 3.6:** KLB adalah rasio antara total luas lantai bangunan dengan luas lahan. Dengan KLB 3.6, berarti total luas lantai bangunan yang boleh dibangun adalah 3.6 kali luas lahan
2. **Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 55%:** KDB adalah persentase maksimal luas lahan yang dapat digunakan untuk tapak bangunan. Dengan KDB 55%, berarti hanya 55% dari luas lahan yang boleh digunakan untuk bangunan. Sisanya, 45%, harus dibiarkan sebagai ruang terbuka atau tidak boleh dibangun.
3. **Koefisien Tapak Bangunan (KTB) 60%:** KTB mengatur persentase luas tapak bangunan yang diizinkan terhadap luas tanah yang dimiliki, termasuk area yang tertutup bangunan seperti teras atau area parkir di bawah bangunan.
4. **Koefisien Dasar Hijau (KDH) 20%:** KDH adalah persentase luas lahan yang harus diperuntukkan sebagai ruang terbuka hijau. Dengan KDH 20%, berarti 20% dari luas lahan harus dijadikan area hijau atau taman.
5. **Garis Sempadan Bangunan (GSB) 6 meter:** GSB adalah jarak minimal antara bangunan dengan batas lahan atau jalan. Dengan GSB 6 meter, berarti bangunan harus dibangun minimal 6 meter dari batas jalan atau batas lahan. Ini untuk memastikan ada ruang yang cukup untuk sirkulasi, pemandangan, dan keselamatan.

Dalam perancangan Mall Taman Palem, aturan-aturan ini akan diterapkan sebagai berikut:

- **KLB 3.6** akan memastikan bahwa total luas lantai yang dibangun tidak melebihi batas yang ditentukan, yang penting untuk pengendalian kepadatan dan ketinggian bangunan.
- **KDB 55%** memastikan bahwa tidak semua lahan digunakan untuk bangunan, sehingga ada ruang terbuka yang cukup untuk pejalan kaki dan area hijau.
- **KTB 60%** akan digunakan untuk merencanakan tapak bangunan secara efisien, mencakup area bangunan dan fasilitas terkait seperti parkir.
- **KDH 20%** akan memastikan adanya ruang hijau yang cukup di sekitar mal, yang penting untuk estetika dan ekologi lingkungan.
- **GSB 6 meter** memastikan bangunan tidak terlalu dekat dengan jalan atau batas lahan, memberikan ruang yang cukup untuk sirkulasi dan keselamatan.

Standar keselamatan kebakaran yang ditetapkan dalam SNI 03-1735-2000 juga menjadi paduan dalam desain bangunan. Aturan-aturan ini mencakup penentuan jalur akses yang sesuai dengan volume bangunan, memastikan jarak antar bangunan yang memadai untuk mencegah penyebaran api, serta menyediakan bagian yang terbuka untuk ventilasi dan pencahayaan alami. Jalur evakuasi yang dirancang dengan baik, pintu keluar darurat yang strategis, dan akses yang memadai untuk kendaraan pemadam kebakaran adalah elemen kunci dalam desain ini. Selain itu, penempatan bangunan dengan jarak yang aman dan penggunaan fire breaks akan meningkatkan keselamatan keseluruhan. Ruang terbuka seperti plaza dan taman tidak hanya berfungsi sebagai area rekreasi tetapi juga sebagai area aman selama evakuasi. Dengan mematuhi peraturan ini, desain Mall Taman Palem akan memastikan keselamatan penghuni dan pengunjung serta meningkatkan kemampuan bangunan untuk menghadapi situasi darurat kebakaran secara efektif.

No	Volume bangunan gedung (m <sup>3</sup> )	Keterangan
1	> 7.100	Minimal 1/6 keliling bangunan gedung
2	>28.000	Minimal ¼ keliling bangunan gedung.
3	> 56.800	Minimal ½ keliling bangunan gedung.
4	> 85.200	Minimal ¾ keliling bangunan gedung
5	> 113.600	Harus sekeliling bangunan gedung

Tabel 2.4. Volume bangunan Sebagai penentuan jalur akses

Sumber: SNI

No.	Tinggi Bangunan Gedung (m)	Jarak Minimum Antar Bangunan Gedung (m)
1.	s.d. 8	3
2.	> 8 s.d. 14	> 3 s.d. 6
3.	> 14 s.d. 40	> 6 s.d. 8
4.	> 40	> 8

Tabel 2.5. Jarak antar Bangunan Gedung

Sumber: SNI

## 2.6 Preseden

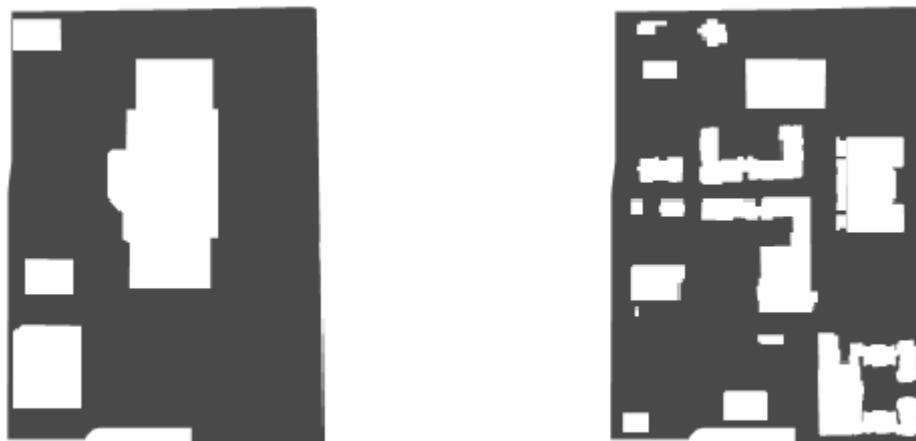
### 2.6.1 Winter Park Village

Terletak di pinggiran kota Orlando, Mal Winter Park pertama kali dibuka pada tahun 1964 dengan Ivey's dan J.C Penny sebagai toko-toko utama awal mereka (Dover 2003). Mal asli ini dirancang untuk bersaing dengan Park Avenue, sebuah pengembangan jalan utama tradisional yang berdekatan. Namun, setelah beberapa tahun beroperasi, konsumen mulai bosan dengan fasilitas tersebut dan kembali ke Park Avenue untuk kebutuhan ritel mereka. Situs seluas 40 hektar ini terletak sekitar satu mil di timur I-4 Express, sebuah jalan raya utama di Florida, dan dikelilingi oleh bangunan komersial, apartemen, dan pusat ritel strip.

Pada tahun 1996, Commercial Centers Management diberi tugas untuk menemukan konsultan untuk membangun kembali Mal Winter Park yang sedang menurun. Setelah tanah tersebut diperoleh, Casto Lifestyle Properties memulai proses perencanaan. Meskipun banyak konsep awal dihadapi dengan penolakan dari pemerintah kota dan masyarakat, rencana akhir memperoleh dukungan. Para pengembang berusaha menciptakan desa perkotaan yang memadukan penggunaan

ritel, apartemen, dan kantor komersial. Rencana perencanaan ini mencakup pengembalian grid jalan asli tahun 1950-an, penggabungan lanskap jalan pejalan kaki yang sesuai dengan bangunan dua hingga tiga lantai, dan penambahan trotoar dan jalur pejalan kaki tersier untuk menciptakan koneksi yang jelas dari lingkungan sekitar ke situs tersebut. Setiap bangunan di Winter Park Village dikembangkan untuk menawarkan sisi publik dan pribadi yang terpisah, memisahkan toko ritel dan apartemen dari ruang parkir dan dermaga muatan. Meskipun menghadapi banyak tantangan, pengembang dan perancang berhasil mengatasi rintangan ini melalui solusi desain yang kuat yang menempatkan kepentingan komunitas di depan.

Winter Park Village menjadi contoh bagaimana mengubah situs yang dianggap undervalued menjadi kumpulan ritel, restoran, dan penggunaan residensial dan kantor yang optimal sambil menciptakan lingkungan yang indah dan mengundang. Pendekatan ini menunjukkan pentingnya mengintegrasikan aspek-aspek komunitas dalam perencanaan dan pengembangan kembali pusat perbelanjaan, serta bagaimana keterlibatan aktif dari pengembang dan pemerintah setempat dapat mengatasi hambatan dan menciptakan hasil yang menguntungkan bagi semua pihak terkait.



**Gambar 2.9. Perubahan Massing Winter Park Mall menjadi Winter Park Village**  
Sumber: Penulis

### 2.6.2 Cihampelas Walk

Cihampelas Walk (Ci-Walk) adalah sebuah pusat perbelanjaan dengan konsep terbuka yang terletak di tengah kota Bandung. Mall ini dibuka pada 11 Juni 2004, dan didirikan di atas lahan seluas lebih kurang 3,5 hektar. Dengan hanya 1/3 area yang digunakan untuk bangunan pertokoan, Ci-Walk menawarkan suasana yang berbeda dengan mall-mall lain di Indonesia, menggabungkan bangunan modern dengan alam yang asri. Mall ini dirancang dengan gaya modern dan permainan warna yang cerah. Ada tiga lantai di bangunan utama, dan area di sekitarnya dibagi menjadi dua bagian: Young Street yang mengakomodasi gerai untuk anak muda dan Broadway yang ditujukan untuk pengunjung dewasa. Secara keseluruhan, terdapat sekitar 150 toko yang mencakup berbagai macam gerai seperti fashion, kafe, restoran, foodcourt, bioskop, game center, dan playground.

Namun, dengan pertumbuhan yang pesat dan masuknya investasi baru, terjadi penambahan fungsi dengan membangun hotel sebagai solusi untuk meningkatkan keuntungan. Meskipun demikian, penambahan ini juga membawa dampak pada orientasi dan citra Cihampelas Walk. Bangunan tambahan hotel membuat bangunan utama mall terhalang secara visual dan mengubah pola pergerakan pengunjung serta kendaraan di sekitar area. Sebelum hotel dibangun, ruang terbuka di Cihampelas Walk dirancang dengan baik untuk memfasilitasi sirkulasi dan kenyamanan pengunjung, dengan jalur pejalan kaki yang jelas dan terpisah dari area parkir. Namun, setelah hotel dibangun, terjadi perubahan signifikan dalam pola pergerakan kendaraan dan pejalan kaki. Area parkir yang dulunya di depan sekarang menjadi area *drop-off* yang padat, menyebabkan kemacetan dan kesulitan navigasi.



**Gambar 2.10 Perubahan Kondisi sebelum (atas) dan sesudah (bawah daerah terbuka setelah Hotel dibangun**  
 Sumber: Cihamepelas Walk

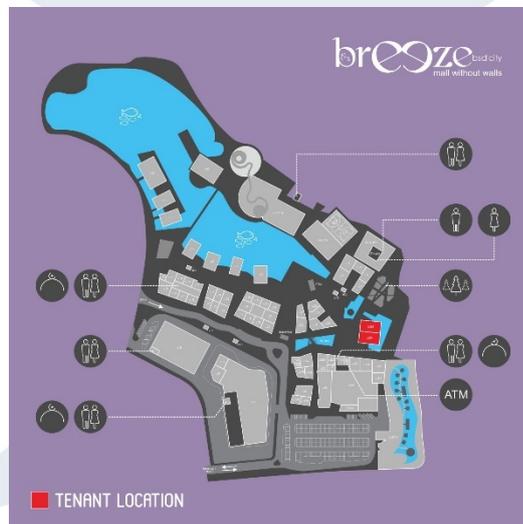
UMIN

UNIVERSITAS  
 MULTIMEDIA  
 NUSANTARA

### 2.6.3 The Breeze BSD

"Mall without Wall" adalah pendekatan arsitektural yang menolak konvensi pusat perbelanjaan tertutup dengan dinding yang membatasi. Sebaliknya, konsep ini membuka ruang komersial ke lingkungan sekitarnya, menciptakan hubungan yang lebih erat antara interior dan eksterior. Tujuannya adalah untuk memberikan pengalaman yang lebih alami dan menyatu dengan alam, di mana pengunjung dapat menikmati udara segar, pemandangan hijau, dan cahaya matahari.

Di The Breeze BSD, prinsip ini diterapkan melalui penggunaan area terbuka yang luas dan pengaturan bangunan yang tersebar. Tidak ada dinding pembatas yang kaku, melainkan koridor terbuka yang menghubungkan berbagai fungsi dan fasilitas. Ini menciptakan suasana yang lebih santai dan ramah, mendorong pengunjung untuk menikmati waktu mereka di lingkungan yang lebih alami dan terbuka.



**Gambar 2.11 Denah Breeze BSD,**  
Sumber: Breeze BSD

Model bangunan yang tersebar adalah ciri khas utama dari konsep "Mall without Wall". Alih-alih mengkonsolidasikan semua fungsi dalam satu bangunan besar, The Breeze BSD mengadopsi pendekatan di mana berbagai bangunan kecil ditempatkan secara strategis di area yang luas. Setiap bangunan

memiliki fungsi spesifik, seperti ritel, kafe, restoran, dan fasilitas hiburan, yang dihubungkan oleh jalur pejalan kaki yang nyaman dan lanskap yang indah.

Keuntungan utama dari model ini adalah fleksibilitas dan integrasi dengan alam. Dengan bangunan yang tersebar, ada lebih banyak ruang untuk taman, danau buatan, dan area hijau yang memberikan kesan sejuk dan menyegarkan. Selain itu, pengunjung dapat menikmati pengalaman yang lebih dinamis karena mereka dapat bergerak bebas di antara bangunan-bangunan tersebut, menemukan berbagai penawaran dan suasana berbeda di setiap sudut.



**Gambar 2.13. Foto pada lokasi Breeze BSD,**  
Sumber: Flickr

Pengalaman pengunjung di The Breeze BSD sangat berbeda dibandingkan dengan mall tradisional. Tanpa dinding yang mengurung, pengunjung merasa lebih terhubung dengan lingkungan sekitar. Pengunjung dapat berjalan-jalan sambil menikmati pemandangan alam, berhenti sejenak di kafe terbuka, atau berpartisipasi dalam berbagai acara yang sering diadakan di ruang terbuka.

Ruang terbuka juga memungkinkan lebih banyak interaksi sosial dan aktivitas komunitas. Acara seperti konser musik, pameran seni, dan bazaar dapat dengan mudah diadakan di area terbuka, menarik lebih banyak pengunjung dan menciptakan suasana yang hidup dan dinamis. Ini memberikan nilai tambah yang signifikan dibandingkan dengan mall tertutup yang seringkali terasa monoton dan terisolasi.

Model bangunan tersebar dan konsep terbuka di The Breeze BSD juga memiliki dampak positif terhadap keberlanjutan lingkungan. Dengan lebih sedikit struktur bangunan masif, ada lebih banyak ruang untuk vegetasi yang dapat membantu menyerap polusi udara dan mengatur suhu lingkungan. Penggunaan material bangunan yang ramah lingkungan dan pencahayaan alami juga mengurangi konsumsi energi, mendukung upaya keberlanjutan yang lebih besar.

#### 2.6.4 Tabel Perbandingan Preseden

<b>Nama</b>	Winter Park Village	Cihampelas Walk	The Breeze BSD
<b>Lokasi</b>	Orlando, Amerika Serikat	Bandung, Indonesia	Banten, Indonesia
<b>Fungsi</b>	Komersil dan residensial (apartemen)	Komersil dan Residensial (hotel)	Komersil
<b>Ide Utama</b>	Perubahan Bangunan massa satuan menjadi tersebar dan menghubungkannya dengan pejalan kaki	Penambahan fasilitas Hotel yang mengubah jalur sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan	Pemakaian konsep “Mall Without Mall
<b>Dampak</b>	Pembangunan ulang membuat daerah menjadi lebih aktif	Perubahan jalur sirkulasi, drop-off, dan jalur serta akses kendaraan	Muncul hubungan komersial dengan <i>nature</i> dan <i>community</i>
<b>Bentuk Hierarki</b>	1 Massa tunggal besar diubah menjadi massa	2 massa besar dengan massa bangunan kecil	1 Massa tunggal besar dikelilingi

<b>Persebaran Massa</b>	bangunan kecil yang tersebar	terhubung satu sama lain (membentuk sirkulasi linear)	dengan massa bangunan kecil
<b>Sirkulasi dan Aksesibilitas</b>	Berputar, menjorok kedalam, radial	Langsung, rata, linear	Tersamar, menjorok keluar, komposit
	Sirkulasi kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki berada di dalam bangunan	Sirkulasi pejalan kaki berada di dalam bangunan dan sirkulasi kendaraan berada di tepi bangunan	Sirkulasi pejalan kaki berada di dalam bangunan dan sirkulasi kendaraan berada di depan bangunan
<b>Atraksi Utama</b>	Suasana <i>Outdoor</i> , <i>Window Shopping</i> , taman, apartemen, acara pada area terbuka	Suasana <i>Outdoor</i> , <i>Window Shopping</i> , retail, hotel, acara pada area terbuka	Suasana <i>Outdoor</i> , <i>Window Shopping</i> , retail, taman, acara pada area terbuka

**Tabel 2.6 Tabel Perbandingan Preseden**  
Sumber: Penulis

