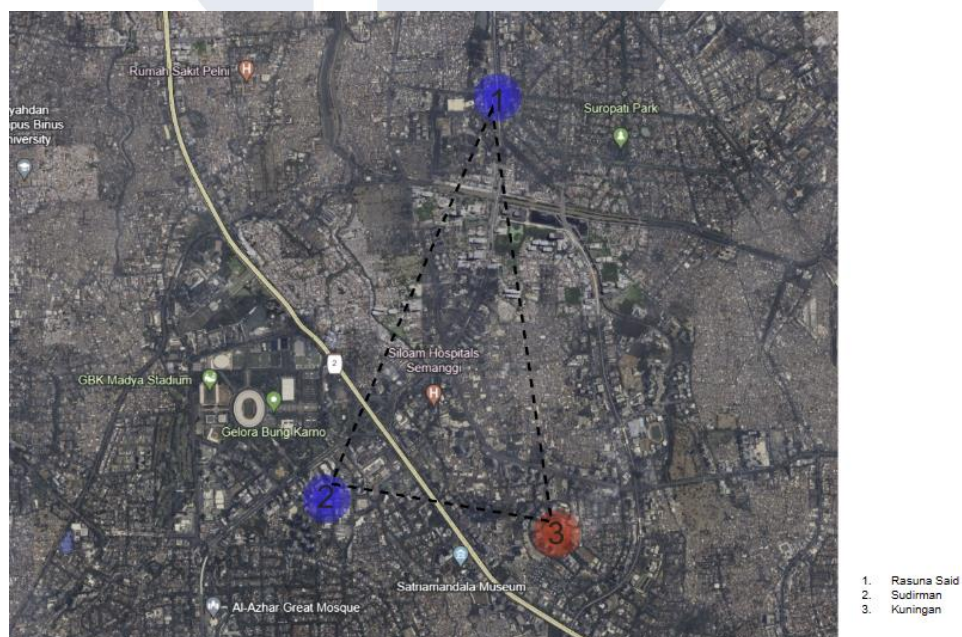


# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dengan pertumbuhan populasi yang terus meningkat di suatu wilayah, intensitas dan aktivitas masyarakat di wilayah tersebut juga akan meningkat. Oleh karena itu, diperlukan area baru yang mampu menampung dan mewadahi berbagai aktivitas masyarakat. Pembangunan ruang atau area baru harus dapat memenuhi kebutuhan masyarakat sekaligus menciptakan pertumbuhan ekonomi di wilayah tersebut. Salah satu jenis area yang dapat mewadahi kedua kebutuhan utama ini adalah kawasan komersial atau pusat perbelanjaan. Ruang komersil pada dasarnya bisa menjadi alat untuk Pembangunan ekonomi dan juga revitalisasi masyarakat (Darmawan, 2007).



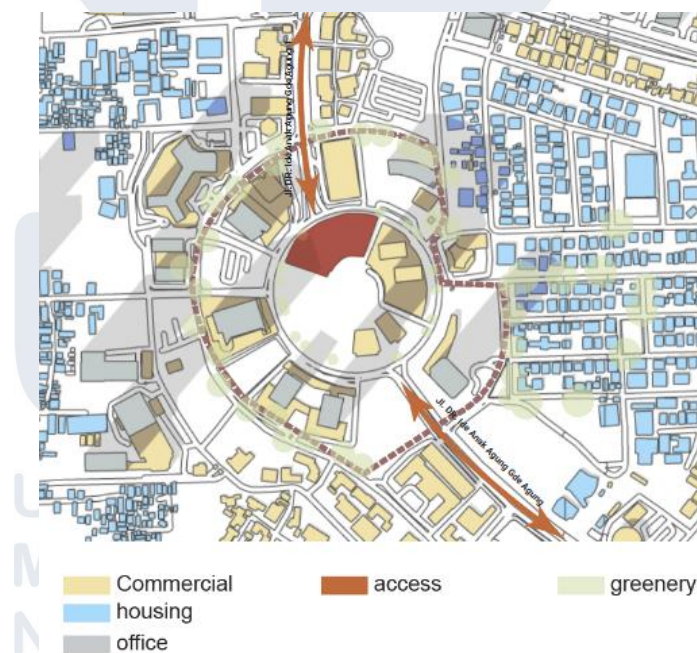
GAMBAR 1 Pemetaan Segitiga Emas Jakarta

Sumber : Analisis Penulis

Pada Perancangan ini memilih lokasi pada Lingkar Mega Kuningan yang merupakan bagian dari salah satu segitiga emas di Jakarta. Segitiga emas merupakan kawasan yang strategis dan vital, terletak tepat di jantung ibu kota

Indonesia. Kawasan ini mencakup tiga wilayah penting: Rasuna Said, yang ditandai dengan warna ungu dan nomor "1" di peta, adalah jalur utama di Jakarta dan menjadi pusat utama perusahaan dan operasi bisnis. Sudirman, yang dilambangkan dengan biru dan ditandai dengan nomor "2", adalah arteri lalu lintas utama lainnya yang juga berfungsi sebagai pusat kegiatan bisnis yang sibuk.

Selain itu, area Kuningan, yang ditandai dengan warna merah dan nomor "3", adalah rumah bagi banyak perusahaan lokal dan multinasional, yang membuatnya menjadi bagian penting dari pusat bisnis kota ini. Ketiga wilayah ini terhubung oleh rute utama yang ditandai dengan garis putus-putus pada peta, memberikan gambaran yang jelas mengapa area ini secara kolektif dikenal sebagai "Segitiga Emas". Wilayah ini mewakili pusat ekonomi dan komersial di Jakarta, menandai pentingnya wilayah ini dalam skala ekonomi global dan regional.



GAMBAR 2 Zonasi dan Akses Lingkar Mega Kuningan

Sumber : Analisis Penulis

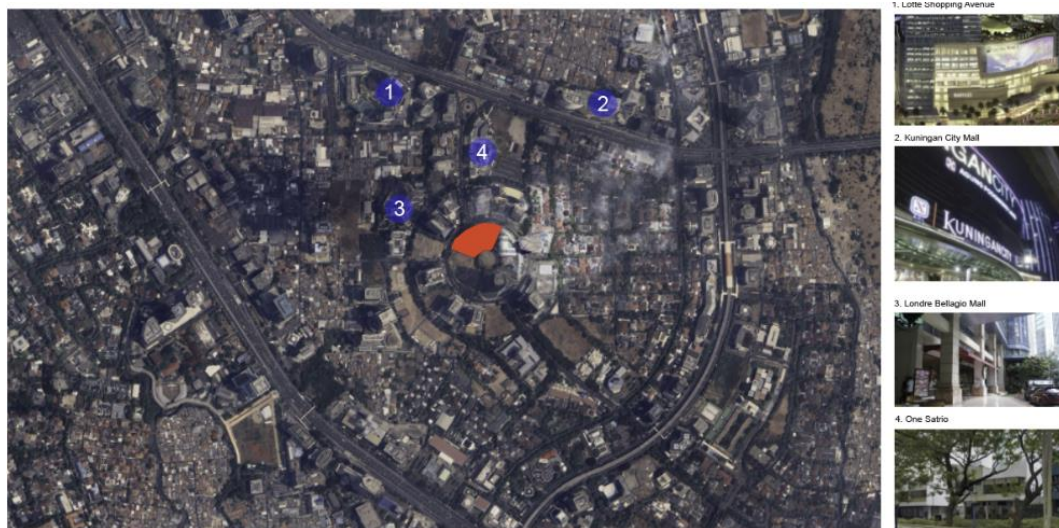
Lingkar Mega Kuningan adalah kawasan padat penduduk yang telah berkembang pesat menjadi salah satu pusat aktivitas komersial dan perkantoran utama di Jakarta. Dengan luas sekitar  $\pm 200.000$  m<sup>2</sup>, Kawasan ini memiliki

aksesibilitas yang sangat baik, dengan dua akses utama yang dapat diandalkan, yaitu dari Jl. Prof. Dr. Satrio dan Jl. H.R. Rasuna Said. Kedua jalan ini merupakan arteri utama yang sangat sibuk di pusat Jakarta, memudahkan mobilitas dan konektivitas ke berbagai bagian kota. Hal ini menjadikan Lingkar Mega Kuningan sebagai lokasi yang sangat diminati bagi para pelaku bisnis dan penduduk yang mencari kemudahan akses dan efisiensi waktu.

kawasan ini menawarkan beragam fasilitas dan infrastruktur modern yang mendukung berbagai kegiatan bisnis dan kehidupan sehari-hari. Kawasan ini didominasi oleh bangunan-bangunan perkantoran yang menampung banyak perusahaan multinasional dan institusi keuangan, menjadikannya pusat bisnis yang vital. Selain itu, terdapat sejumlah hotel berbintang yang menyediakan akomodasi berkualitas bagi para pebisnis dan wisatawan. Hunian eksklusif, seperti apartemen mewah dan serviced apartments, juga banyak ditemukan di sini, memberikan pilihan tempat tinggal yang nyaman dan strategis. Adanya juga fungsi utama yang ditemukan seperti gedung kedutaan besar dari negara asing. Dengan adanya fungsi tersebut adanya landmark yang menjadi daya tarik dan fungsi utama yang ada dalam kawasan ini seperti berikut :



## 1. Shopping Area



GAMBAR 3 Pemetaan Shopping Area

Sumber : Analisis Penulis

Bedasarkan pemetaan pada gambar menampilkan empat landmark utama dalam kawasan Mega Kuningan, Jakarta, yang berfungsi sebagai pusat perbelanjaan dan aktivitas komersial: Lotte Shopping Avenue, Kuningan City Mall, L'ondre Bellagio Mall, dan One Satrio. Kompleks belanja ini tidak hanya menjadi titik temu bagi komunitas, tetapi juga menandakan identifikasi ruang sosial dalam konteks perkotaan modern.

Lotte Shopping Avenue dan Kuningan City Mall, yang digambarkan sebagai pusat perbelanjaan utama, menonjol sebagai ruang yang dinamis yang hadir dalam ragam toko, merek, dan produk. Mereka membentuk pusat tujuan belanja yang menawarkan berbagai pilihan bagi pengunjung. Di luar fungsi mereka sebagai lokasi transaksi komersial, kedua landmark ini juga mendukung interaksi sosial yang vital, menunjukkan bahwa ruang perbelanjaan bertindak sebagai pusat komunitas, menggabungkan fungsi ekonomi dan sosial.

Sementara itu, One Satrio, meski berskala lebih kecil dibandingkan dua lokasi lainnya, memiliki fokus yang unik pada makanan dan minuman. Ini membuktikan bahwa variasi dalam konfigurasi dan orientasi pusat perbelanjaan dapat mencerminkan karakteristik unik dan preferensi komunitas lokal.

## 2. Hotel



GAMBAR 4 Pemetaan Hotel

Sumber : Analisis Penulis

Pemetaan pada gambar tersebut menyoroti distribusi hotel-hotel di kawasan Mega Kuningan, Jakarta. Kawasan ini, yang dikenal sebagai pusat bisnis, memiliki keberagaman hotel yang berkelas, mulai dari Bintang 5 hingga Bintang 3.

Pertama, ada kumpulan hotel berbintang 5 seperti Ritz Carlton, Raffles Hotel, JW Marriott, Four Season, Kartika Chandra, dan Grand Melia yang dominan dalam landscape ini. Hotel-hotel ini, dengan merek internasional yang diakui, berfungsi lebih dari sekedar penyedia akomodasi; mereka menjadi ikon dan penciri kawasan Mega Kuningan, mencerminkan prestise serta status ekonomi dan sosial wilayah ini. Mereka menawarkan fasilitas yang beragam dan berstandar internasional, dirancang untuk merayakan dan memanjakan tamunya, serta memfasilitasi kebutuhan bisnis mereka.

Lalu ada juga hotel berbintang 4, seperti Artotel, yang, meski satu tingkat di bawah hotel berbintang 5, tetap menawarkan fasilitas dan layanan yang memadai untuk tamunya. Hotel ini mencakup segmen pasar yang sedikit berbeda, yaitu

individu atau kelompok yang mencari kualitas dan kenyamanan tetapi dengan pertimbangan biaya yang lebih ekonomis.

Terakhir, ada hotel berbintang 3, seperti D'Prima Hotel, yang menambah diversitas di kawasan ini. Hotel ini mampu memenuhi kebutuhan dasar tamu dan memberikan solusi akomodasi yang lebih terjangkau bagi mereka yang memiliki anggaran yang ketat.

### 3. Perkantoran

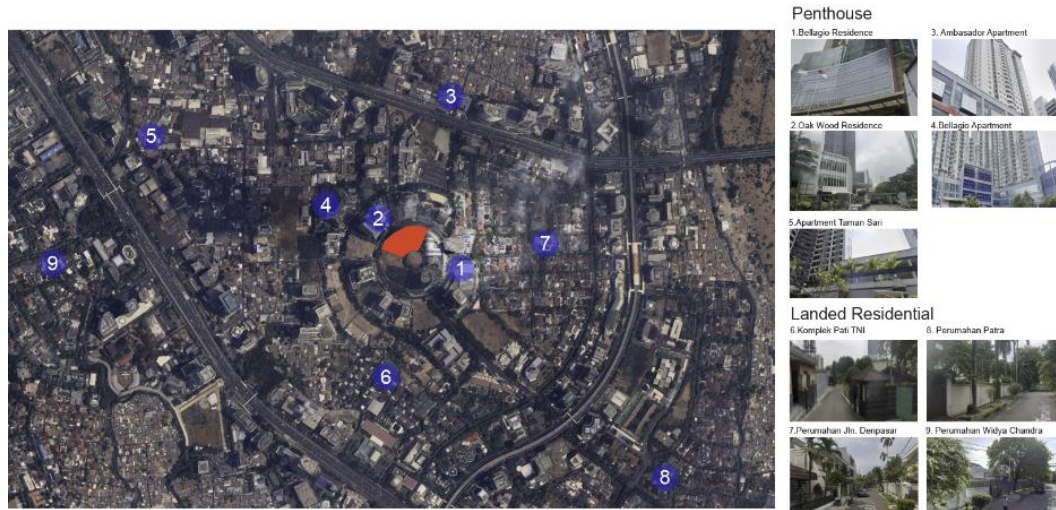


GAMBAR 5 Pemetaan Perkantoran

Sumber : Analisis Penulis

Berdasarkan pemetaan perkantoran di kawasan tersebut, gedung-gedung perkantoran yang ada berfungsi sebagai pusat aktivitas perusahaan multinasional. Gedung-gedung ini menampung berbagai perusahaan dari berbagai sektor industri. Pemetaan ini juga menunjukkan keberadaan kantor-kantor perbankan seperti Bank Jago, serta berbagai menara perkantoran seperti Sunlife Office Tower, Plaza Mutiara, World Capital Office Tower, Mandiri Office Tower, Noble House, Menara Karya Office, The East Office, dan Kantor Taman A9. Selain itu, terdapat juga ruang kerja bersama (coworking space) seperti Go Work, yang menyediakan fasilitas bagi para profesional dan startup untuk bekerja dalam lingkungan yang kolaboratif.

#### 4. Perumahan



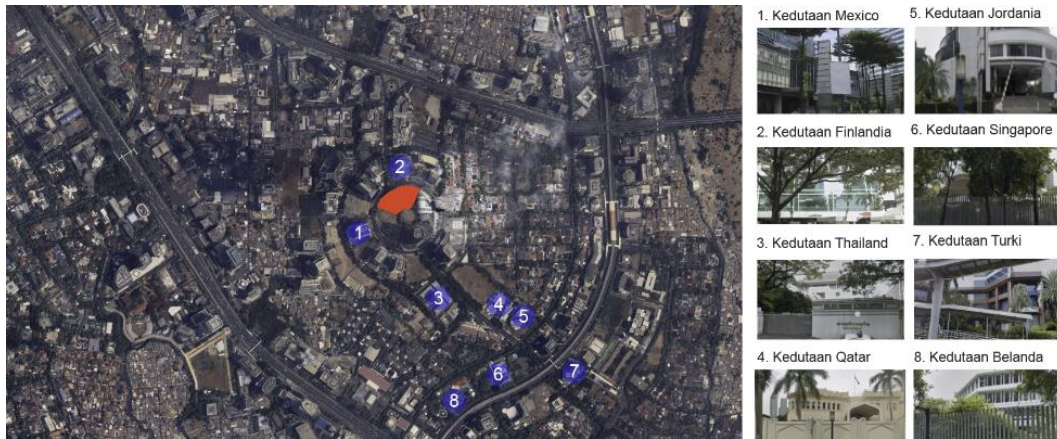
GAMBAR 6 Pemetaan Perumahan

Sumber : Analisis Penulis

Berdasarkan pemetaan perumahan di kawasan Mega Kuningan, area ini dibagi menjadi dua tipe hunian: hunian bertingkat dan perumahan tapak (landed housing). Hunian bertingkat mencakup penthouse dan serviced apartment, seperti Bellagio Residence, Ambassador Apartment, Oakwood Residence, dan Apartment Taman Sari. Selain itu, kawasan ini juga memiliki perumahan tapak yang terkenal dan elit di Jakarta, seperti Perumahan Widya Chandra dan Perumahan Patra. Di samping itu, terdapat pula kompleks perumahan yang diperuntukkan bagi pemerintahan, seperti Komplek Pati TNI.

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA

## 5. Kedutaan



GAMBAR 7 Pemetaan Kedutaan

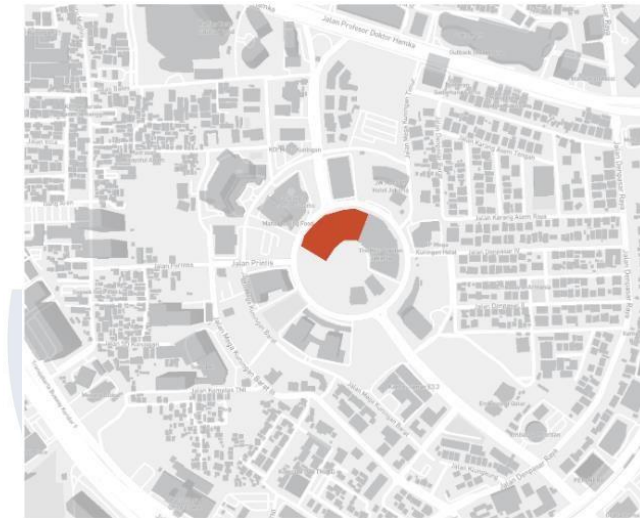
Sumber : Analisis Penulis

Berdasarkan pemetaan yang dilakukan, kawasan Kuningan di Jakarta dikenal sebagai pusat diplomatik yang bergengsi, karena reputasinya sebagai area elit dan prestisius di ibu kota. Lokasi ini menawarkan akses langsung dan dekat dengan pusat pemerintahan Indonesia, memungkinkan para diplomat untuk menjalin komunikasi dan hubungan yang efisien dengan berbagai instansi pemerintah. Kedekatan dengan pusat pemerintahan mempermudah pelaksanaan berbagai aktivitas diplomatik, mulai dari perundingan bilateral hingga acara resmi kenegaraan.

Selain lokasinya yang strategis, Kuningan juga didukung oleh lingkungan dengan fasilitas lengkap yang mendukung aktivitas diplomatik dan kehidupan para diplomat. Di kawasan ini terdapat sejumlah kedutaan besar dari negara-negara seperti Meksiko, Yordania, Finlandia, Singapura, Turki, Thailand, Qatar, dan Belanda. Keberadaan kedutaan-kedutaan ini menambah nilai strategis Kuningan sebagai pusat diplomasi internasional. Fasilitas yang tersedia, seperti gedung perkantoran modern, hotel bintang lima, restoran internasional, dan pusat perbelanjaan, memastikan bahwa kebutuhan profesional dan pribadi para diplomat terpenuhi dengan baik. Hal ini menjadikan Kuningan tidak hanya sebagai pusat



diplomatik, tetapi juga sebagai lingkungan yang nyaman dan mendukung bagi komunitas internasional.



GAMBAR 8 Peta Solid Void Lingkar Mega Kuningan

Sumber : Analisis Penulis

Jika dilihat berdasarkan peta solid void, terlihat jelas bahwa kawasan di sekitar lokasi tersebut dikelilingi oleh bangunan pencakar langit yang sangat padat. Akibatnya, area terbuka hijau yang dapat ditemukan di wilayah ini sangat terbatas. Kepadatan bangunan yang tinggi ini mengurangi ruang untuk aktivitas masyarakat dalam ruang hijau yang penting untuk lingkungan yang sehat dan seimbang. Situasi ini menekankan perlunya perencanaan kota yang lebih berkelanjutan dan ramah lingkungan, yang dapat menyediakan lebih banyak area terbuka hijau untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat sekitar



GAMBAR 9 Pemetaan Aktivitas dan Fungsi

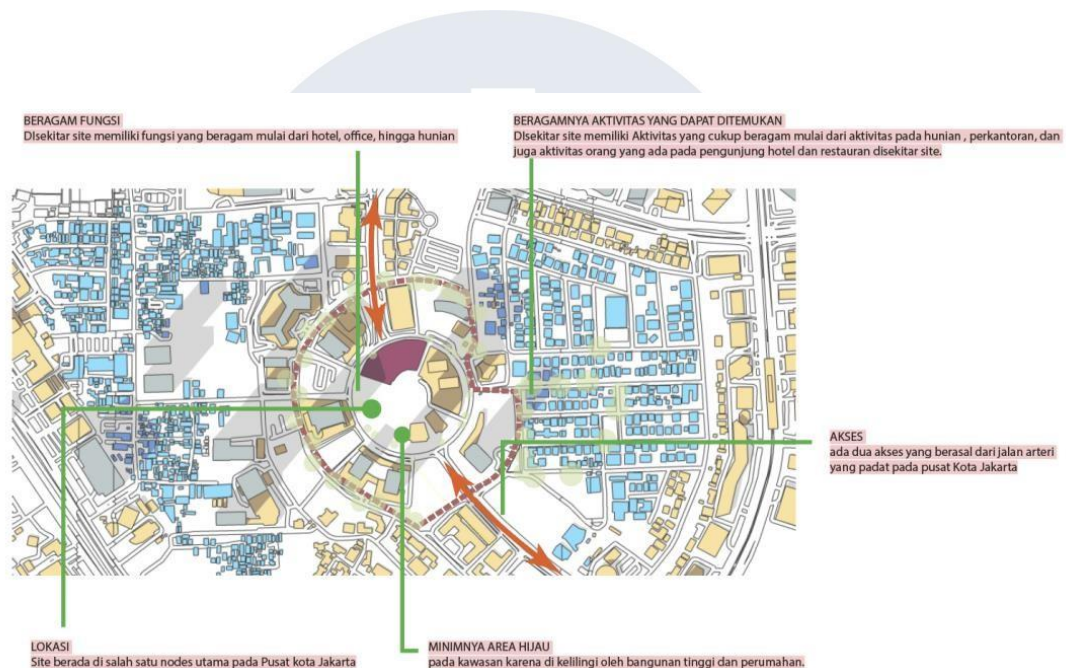
Sumber : Analisis Penulis

Diagram yang disajikan memetakan berbagai aktivitas yang terkait dengan zona-zona tertentu di area Mega Kuningan, Jakarta, dengan aktivitas yang dikategorikan berdasarkan jenis bangunan atau zonanya. Dimulai dari Zona Perumahan, yang menjadi tempat untuk berbagai aktivitas seperti olahraga, makan dan minum, serta berbelanja. Hal ini menunjukkan bahwa zona ini dirancang tidak hanya untuk keperluan tempat tinggal tetapi juga untuk memenuhi kebutuhan rekreasi dan sehari-hari warganya.

Zona berikutnya adalah Zona Hotel dan Komersial, yang menampung rangkaian aktivitas yang lebih beragam. Selain aktivitas olahraga, makan dan minum, serta berbelanja, zona ini juga mendukung kebutuhan untuk menginap, pertemuan bisnis atau sosial, dan berkumpul. Ini menunjukkan bahwa infrastruktur dan fasilitas di zona ini dirancang untuk melayani kebutuhan wisatawan maupun warga lokal, dengan menyediakan fasilitas penginapan, ruang pertemuan, dan tempat-tempat pertemuan umum.

Selanjutnya, terdapat Zona Kedutaan yang menampung berbagai aktivitas diplomatis seperti bekerja, makan dan minum, mengadakan rapat, serta acara resmi dan diplomatis. Zona ini juga mendukung kegiatan seperti pertemuan atau kunjungan tamu diplomat dari luar negeri, mencerminkan peran pentingnya dalam kegiatan diplomasi internasional. Terakhir, Zona Kantor dan Komersial

mendukung berbagai kegiatan profesional selain aktivitas yang ditemukan di zona hotel dan komersial. Zona ini berfungsi sebagai pusat kegiatan bisnis, di mana fasilitas dan infrastrukturnya dirancang untuk memenuhi kebutuhan kerja dan komersial. Hal ini menunjukkan bahwa zona ini adalah pusat kegiatan bisnis, dengan fokus pada mendukung aktivitas profesional dan komersial.



GAMBAR 10 Hasil Studi Tapak

Sumber : Analisis Penulis

Hal ini menunjukkan potensi besar dalam mengintegrasikan berbagai kebutuhan aktivitas, baik sebagai area utama maupun sebagai area pendukung bagi pengguna untuk beraktivitas, sehingga dapat mewadahi kebutuhan masyarakat kawasan tersebut. Berdasarkan permasalahan penelitian yang telah dijelaskan, alasan utama merancang "LifeStyle Center area berkonsep ruang luar " menjadi jelas. Kehadiran ruang komersial baru di kawasan ini akan menjadi wadah yang dapat mengintegrasikan aktivitas masyarakat dalam satu area.

Penulis menggunakan kesimpulan dari hasil penelitian sebelumnya sebagai dasar pertimbangan untuk merancang fungsi komersial baru di Kawasan Mega Kuningan. Dengan demikian, ruang komersial baru ini tidak hanya memenuhi

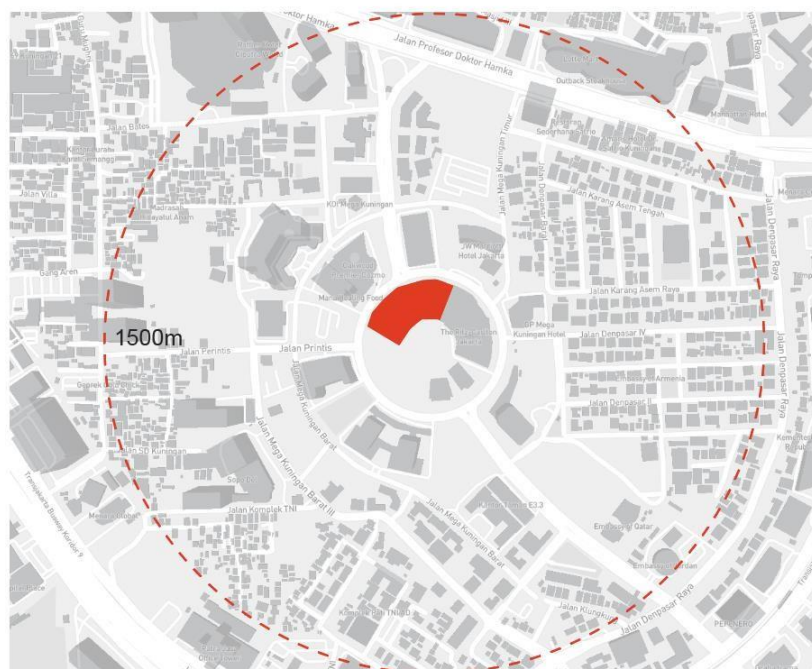
kebutuhan aktivitas masyarakat, tetapi juga berkontribusi pada perkembangan ekonomi kawasan tersebut. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya perancangan akan berfokus pada ruang luar dan integrasi aktivitas , serta menjawab **“Bagaimana perancangan Lifestyle Center dengan konsep ruang luar dapat menjadi wadah untuk mengintegrasikan aktivitas dan menjawab kebutuhan dari masyarakat sekitar ?”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat beberapa masalah penting yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

**“Bagaimana perancangan Lifestyle Center dengan pendekatan konsep ruang luar dapat menjadi area integrasi aktivitas di Kawasan Mega Kuningan ?”**

## 1.3 Batasan Masalah



GAMBAR 11 Batasan Area

Sumber : Analisis Penulis

Dalam proses perancangan, penulis memberikan batasan masalah berupa :

1. Lokasi objek penelitian hanya mencakup dari radius 1.500m dari Kawasan

Lingkar Mega Kuningan, Kuningan, Jakarta Selatan

2. Penelitian ini berfokus integrasi pola aktivitas dengan konsep ruang luar
3. Perancangan ini akan dilakukan pada tapak seluas 10.000 m<sup>2</sup> dan merupakan area komersil berdasarkan Jakarta Satu
4. Menggunakan hasil penelitian pengaruh kualitas fisik ruang outdoor terhadap intensitas dan pola aktivitas pada Downtown Walk, Summarecon Mall Serpong sebagai acuan dan juga perbandingan

#### **1.4 Tujuan Penelitian/Perancangan**

Berdasarkan latar belakang kawasan penelitian yang telah diuraikan, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mewadahi kebutuhan masyarakat dari user 5 fungsi utama yang ada pada Kawasan sekita dengan cara memberikan fasilitas penunjang aktivitas dan kebutuhan masyarakat dan user
2. Memahami kualitas fisik tersebut menciptakan amenities dan juga fasilitas yang mempengaruhi pola aktivitas dan juga menciptakan kantong kegiatan pada Kawasan mega kuningan dengan mengacu pada hasil penelitian sebelumnya pada Downtown Walk, Summarecon Mall Serpong

Penelitian memberikan pemahaman yang lebih baik tentang pengaruh kualitas fisik outdoor terhadap pola aktivitas pengunjung. Pemahaman ini dapat menjadi dasar untuk pengembangan area outdoor pada shopping mall di Indonesia.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini memiliki manfaat sebagai berikut:

Untuk umum, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber pengetahuan dan meningkatkan wawasan terhadap pengaruh dari fungsi ruang luar terhadap pola aktivitas. Untuk Arsitek, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan wawasan mengenai ruang luar pada sebuah shopping mall yang dapat mempengaruhi pola aktivitas.