

REDESAIN BEZ PLAZA SEBAGAI
URBAN LIFESTYLE HUB



SKRIPSI TUGAS AKHIR

Ryan Harlyn
00000055295

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS SENI DAN DESAIN
UNIVERSITAS MULTIMEDIA NUSANTARA
TANGERANG
2025

REDESAIN BEZ PLAZA SEBAGAI

URBAN LIFESTYLE HUB



SKRIPSI TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh

Gelar Sarjana Arsitektur

Ryan Harlyn

00000055295

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS SENI DAN DESAIN

UNIVERSITAS MULTIMEDIA NUSANTARA

TANGERANG

2025

HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Dengan ini saya,

Nama : Ryan Harlyn

Nomor Induk Mahasiswa : 00000055295

Program Studi : Arsitektur

Jenjang : S1

Skripsi dengan judul:

REDESAIN BEZ PLAZA SEBAGAI *URBAN LIFESTYLE HUB*

merupakan hasil karya saya sendiri bukan plagiat dari laporan karya tulis 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 magang maupun dalam penulisan laporan karya tulis , saya bersedia menerima konsekuensi dinyatakan TIDAK LULUS untuk Tugas Akhir yang telah saya tempuh.

Tangerang, 11 Juli 2025



Ryan Harlyn

HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir dengan judul

REDESAIN BEZ PLAZA SEBAGAI *URBAN LIFESTYLE HUB*

Oleh
Nama : Ryan Harlyn
NIM : 00000055295
Program Studi : Arsitektur
Fakultas : Seni dan Desain

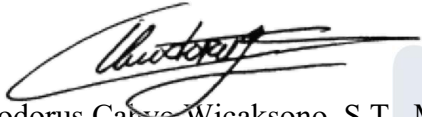
Telah diujikan pada hari Jumat, 11 Juli 2025

Pukul 11.00 s.d 11.45 dan dinyatakan

LULUS

Dengan susunan penguji sebagai berikut.

Ketua Sidang



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

Penguji



Yosephine Sitanggang, S.Ars., M.Ars.
0308039301 / 054462

Pembimbing



Michelle Faustine Gunawan, S.Ars., M.Ars.
0330069801 / 100004

Ketua Program Studi Arsitektur



Hedista Rani Pranata, S.Ars, M.Ars.
0304029302 / 074886

HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ryan Harlyn

NIM : 00000055295

Program Studi : Arsitektur

Jenjang : S1

Judul Karya Ilmiah : Redesain BEZ Plaza Sebagai *Urban Lifestyle Hub*

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 bersedia mempublikasikan hasil karya ilmiah ini ke dalam repositori Knowledge Center, dikarenakan: dalam proses pengajuan publikasi ke jurnal/konferensi nasional/internasional (dibuktikan dengan *letter of acceptance*) **.
- ☐ Lainnya, pilih salah satu:
 - ☐ Hanya dapat diakses secara internal Universitas Multimedia Nusantara
 - ☐ Embargo publikasi karya ilmiah dalam kurun waktu 3 tahun.

Tangerang, 11 Juli 2025



Ryan Harlyn

* Pilih salah satu

** 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

Pertama-tama saya ingin mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi saya yang berjudul “Redesain BEZ Plaza Sebagai *Urban Lifestyle Hub*” dengan baik dan tepat waktu. Skripsi ini disusun untuk sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan mata kuliah AR800 Final Project pada program studi Arsitektur Fakultas Seni dan Desain Universitas Multimedia Nusantara.

Dalam proses penyelesaian laporan penelitian ini, tentunya dihadapi berbagai tantangan dan hambatan. Namun, berkat dukungan dan bantuan dari banyak pihak, segala tantangan dan hambatan dapat diselesaikan dengan baik.

Oleh karena itu, dengan penuh rasa terima kasih, saya ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Ir. Andrey Andoko, M.Sc., Ph.D, selaku Rektor Universitas Multimedia Nusantara.
2. Muhammad Cahya Mulya Daulay, S.Sn., M.Ds., selaku Dekan Fakultas Seni dan Desain, Universitas Multimedia Nusantara.
3. Hedista Rani Pranata, S.Ars., M.Ars., selaku Ketua Program Studi Arsitektur, Universitas Multimedia Nusantara.
4. Michelle Faustine Gunawan, S.Ars., M.Ars., sebagai Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi atas terselesainya skripsi ini.
5. Yosephine Sitanggang, S.Ars., M.Ars., selaku Dosen Penguji mata kuliah Tugas Akhir yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi atas terselesainya skripsi ini.
6. Theodorus Cahyo Wicaksono, S.T., M.Ars., selaku Dosen Koordinator mata kuliah Tugas Akhir yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi atas terselesainya skripsi ini.
7. Keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral, sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Penelitian ini.

8. Kekasih saya yang telah memberikan bantuan ide-ide dan konsep sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Penelitian ini.
9. Teman-teman dari Serpong Speed dan teman-teman seperjuangan di Program Studi Arsitektur Universitas Multimedia Nusantara, yang telah memberikan dukungan, semangat, serta motivasi selama proses penelitian ini berlangsung.

Semoga skripsi ini dapat memberikan kontribusi yang berarti bagi pembaca, terutama dalam pengembangan studi arsitektur dan perancangan ruang publik. Penulis juga berharap skripsi ini dapat menjadi sumber referensi yang bermanfaat bagi penelitian-penelitian serupa di masa mendatang.

Sebagai penutup, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada semua pihak yang telah mendukung, baik secara langsung maupun tidak langsung, dalam proses penyusunan laporan ini. Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan berkat dan rahmat-Nya kepada kita semua.



Tangerang, 11 Juli 2025

(Ryan Harlyn)

Redesain BEZ Plaza Sebagai *Urban Lifestyle Hub*

Ryan Harlyn

ABSTRAK

Gading Serpong merupakan kawasan kota mandiri yang berkembang pesat dan menjadi salah satu contoh pengembangan urban terencana terbesar di Indonesia. Kawasan ini berperan penting dalam merespons urbanisasi Jabodetabek dengan menyediakan ruang hunian, komersial, dan publik yang mendukung kehidupan masyarakat modern. Sejalan dengan itu, BEZ Plaza yang dikembangkan oleh PT Paramount Land diperkenalkan sebagai destinasi gaya hidup urban yang menggabungkan fungsi ekonomi dan sosial. Namun dalam implementasinya, kawasan ini belum sepenuhnya merealisasikan konsep yang dipromosikan, seperti *open-air food district*, *green minimalist*, dan *lifestyle destination*, akibat kurangnya integrasi ruang publik, konektivitas pedestrian yang terbatas, serta dominasi area parkir yang memutus alur pergerakan dan interaksi sosial. Untuk menjawab permasalahan tersebut, proyek ini merancang ulang kawasan dengan pendekatan *urban lifestyle hub*, yang menitikberatkan pada integrasi spasial antara ritel, F&B, ruang terbuka, dan aktivitas sosial masyarakat urban. Pendekatan ini diperkuat dengan teori *placemaking* yang berfokus pada penciptaan ruang publik yang inklusif, nyaman, terhubung, dan mendorong keterlibatan pengguna. Zonasi ruang disusun ulang untuk memisahkan sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki, serta menghadirkan *inner courtyard* sebagai pusat interaksi sosial dan pengalaman ruang terbuka yang aktif. Aspek keberlanjutan turut diterapkan melalui pemanfaatan *green roof* dengan *solar panel*, fasad *roster* sebagai pelindung pasif dari panas matahari, serta sistem daur ulang air hujan dan *greywater* untuk kebutuhan servis bangunan. Hasil perancangan menunjukkan bahwa integrasi ruang, kenyamanan pengguna, dan kualitas ruang publik dapat ditingkatkan secara signifikan dengan pendekatan arsitektur yang holistik dan kontekstual.

Kata kunci: urban lifestyle hub, placemaking, ruang publik, keberlanjutan

Redesigning BEZ Plaza as an Urban Lifestyle Hub

Ryan Harlyn

ABSTRACT (English)

Gading Serpong is a rapidly growing independent township and stands as one of the largest examples of planned urban development in Indonesia. This area plays a significant role in addressing the urbanization of the Greater Jakarta region (Jabodetabek) by providing residential, commercial, and public spaces that support the needs of modern society. In line with this, BEZ Plaza developed by PT Paramount Land was introduced as an urban lifestyle destination that integrates economic and social functions. However, in its implementation, the development has not fully realized its promoted concepts, such as an open-air food district, green minimalist design, and a comprehensive lifestyle destination, due to the lack of public space integration, limited pedestrian connectivity, and the dominance of vehicle parking areas that disrupt circulation and social interaction. To address these issues, this project proposes a redesign of the area using the urban lifestyle hub approach, emphasizing spatial integration between retail, food and beverage facilities, open spaces, and urban social activities. This approach is reinforced by the theory of placemaking, which focuses on creating inclusive, comfortable, and connected public spaces that foster user engagement. The spatial layout is reorganized to clearly separate vehicular and pedestrian circulation while introducing an inner courtyard as the core of social interaction and a vibrant open-space experience. Sustainability strategies are also applied through the implementation of a green roof with solar panels, roster facade elements that serve as passive heat protection, and a rainwater and greywater recycling system for building service needs. The final design demonstrates that spatial integration, user comfort, and public space quality can be significantly improved through a holistic and contextual architectural approach.

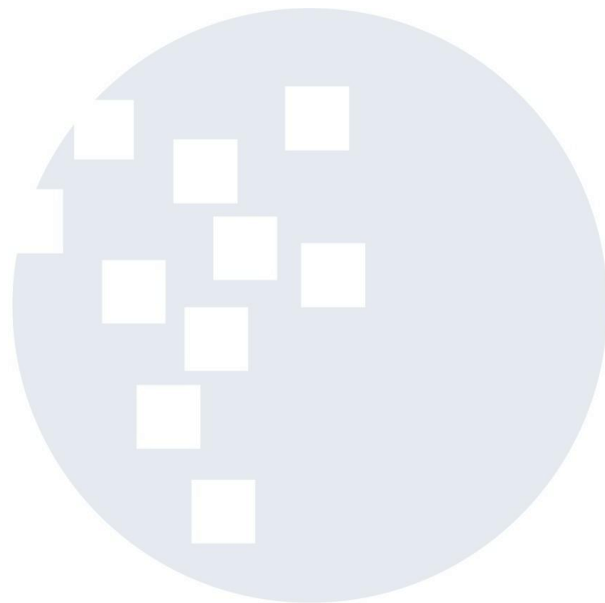
Keywords: urban lifestyle hub, placemaking, public space, sustainability

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT (English)</i>.....	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	12
1.3 Batasan Masalah.....	12
1.4 Tujuan Penelitian dan Perancangan	13
1.5 Manfaat Perancangan	14
1.5.1 Manfaat Teoritis	14
1.5.2 Manfaat Praktis	14
1.6 Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN OBJEK DAN PENDEKATAN PERANCANGAN	17
2.1 Kajian Objek Perancangan.....	17
2.1.1 Pusat Perbelanjaan	17
2.1.2 Coworking Space	27
2.1.3 Taman Kanak-kanak	33
2.2 Kajian Pendekatan Perancangan	36
2.2.1 <i>Urban Lifestyle Hub</i>	36
2.3 Kajian Perancangan Sebelumnya.....	41
2.3.1 Central Market PIK / PTI Architect	41
2.3.2 The Well / Hariri Pontarini Architects	43
2.3.3 Pier 17 / SHoP Architects	45

2.4	Komparasi Studi Preseden	47
BAB III	METODE PERANCANGAN.....	48
3.1	Penentuan Fokus Perancangan Berdasarkan Isu	48
3.2	Studi Objek dan Teori Perancangan.....	49
3.3	Analisis Tapak dan SWOT.....	49
3.4	Studi Program Ruang	50
3.5	Pengembangan Skematik Perancangan.....	50
3.6	Pengembangan Struktur dan Utilitas.....	51
3.7	Pengembangan Skema Keberlanjutan (<i>Sustainability</i>)	51
BAB IV	ANALISIS PERANCANGAN.....	52
4.1	Informasi Umum Tapak	52
4.2	Analisis Tapak.....	55
4.2.1	Analisis Makro	55
4.2.2	Analisis Meso.....	59
4.2.3	Analisis Mikro.....	63
4.3	Analisis SWOT	71
4.4	Analisis Program Ruang	74
4.5	Strategi Penerapan Teori/Pendekatan/Konsep dalam Desain	79
4.5.1	Konsep <i>Urban Lifestyle Hub</i>	80
BAB V	HASIL PERANCANGAN.....	83
5.1	Deskripsi Sintesis Desain.....	83
5.2	Hasil Akhir Perancangan.....	84
5.2.1	Form Finding.....	84
5.2.2	Pengolahan dan Pengembangan <i>Site Plan</i>	86
5.2.3	Penjabaran Tata Letak Ruang	90
5.2.4	Penerapan Konsep <i>Sustainability</i> dalam Perancangan.....	92
5.2.5	Penerapan Sistem Struktur/Konstruksi dan Material	99
5.2.6	Penerapan Sistem Utilitas Bangunan	101
BAB VI	SIMPULAN DAN SARAN	105
6.1	Simpulan	105
6.2	Saran.....	106
DAFTAR PUSTAKA		107

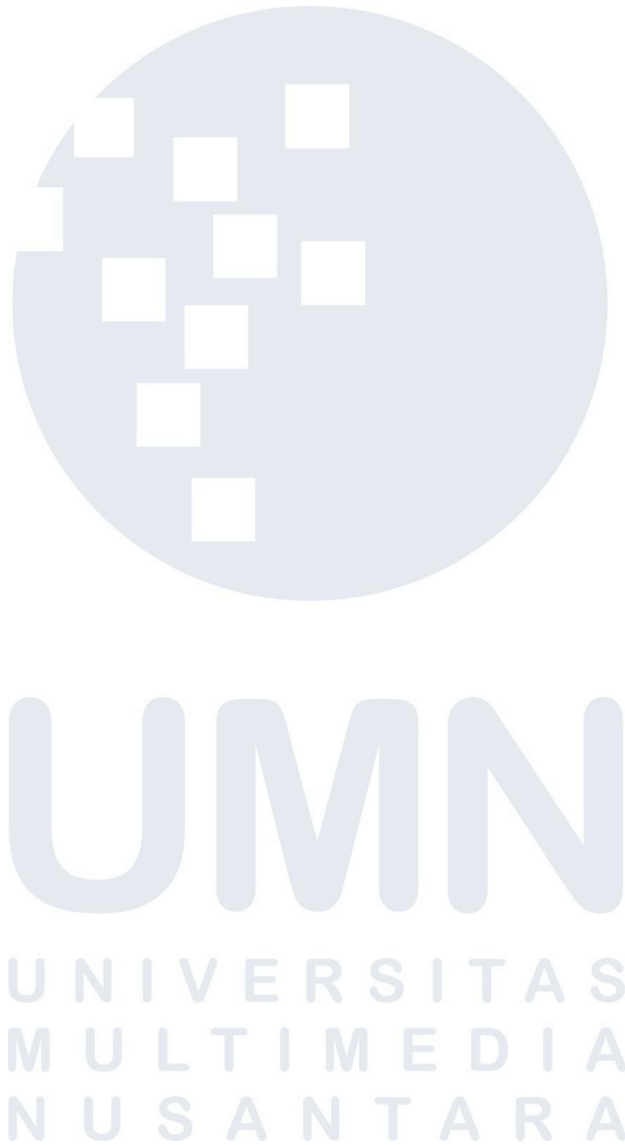
LAMPIRAN.....	110
----------------------	------------



UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Studi kualitas dan besaran ruang.....	74
--	----



DAFTAR GAMBAR

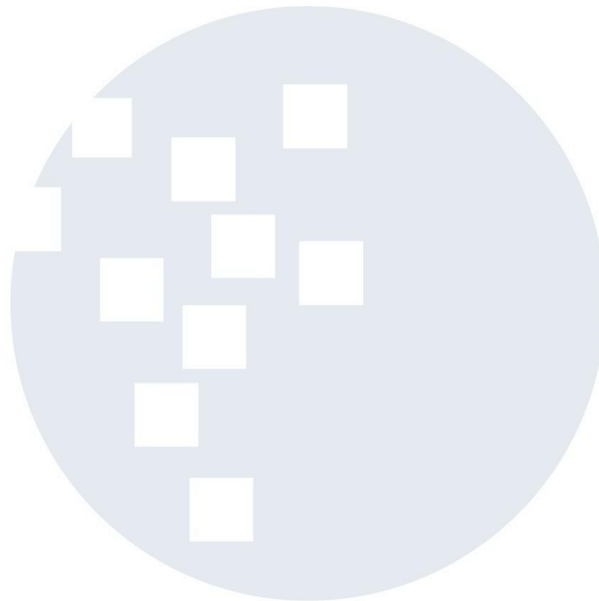
Gambar 1. 1 Peta Wilayah Indonesia hingga BEZ Plaza Gading Serpong.....	1
Gambar 1. 2 Peta Jalan Tol yang menghubungkan antara Jakarta dengan Gading Serpong	2
Gambar 1. 3 Gambar pembagian lahan BEZ Plaza.....	3
Gambar 1. 4 Diagram tipologi tenants di BEZ Plaza.....	3
Gambar 1. 5 Gambaran Jalur Pedestrian dan Jalur Sirkulasi Kendaraan di BEZ Plaza	5
Gambar 1. 6 Kondisi existing roof deck dan lahan kosong yang tidak dimanfaatkan	5
Gambar 1. 7 Gambaran vegetasi di BEZ Plaza.....	6
Gambar 1. 8 Gambaran Jalur Pedestrian dan Jalur Sirkulasi Kendaraan di BEZ Plaza	7
Gambar 1. 9 Pengamatan lapangan jalur pedestrian di BEZ Plaza.....	9
Gambar 1. 10 Potongan lingkungan BEZ Plaza eksisting	9
Gambar 1. 11 Batasan Wilayah Penelitian BEZ Plaza di Gading Serpong	13
 Gambar 2. 1 Layout Dasar Pusat Perbelanjaan	22
Gambar 2. 2 Diagram Konfigurasi antar lantai <i>Mall</i>	23
Gambar 2. 3 Diagram kebutuhan kedalaman ruang toko retail dalam mall	25
Gambar 2. 4 Diagram aktivitas dalam <i>coworking space</i>	28
Gambar 2. 5 Pengaturan meja kerja dalam <i>coworking space</i>	30
Gambar 2. 6 Pola pergerakan dalam <i>coworking space</i>	31
Gambar 2. 7 Pola penempatan meja dan kursi dalam <i>coworking space</i>	32
Gambar 2. 8 Empat elemen kunci <i>placemaking</i>	39
Gambar 2. 9 Bagian lobby Central Market PIK	41
Gambar 2. 10 Fasad bangunan sebagai site response di Central Market PIK	42
Gambar 2. 11 Suasana di The Well	43
Gambar 2. 12 The Well menjadi promenade dan menghubungkan dua kawasan	44
Gambar 2. 13 Koridor utama The Well	44
Gambar 2. 14 Bagian exterior Pier 17	45
Gambar 2. 15 Rooftop Pier 17 yang digunakan sebagai <i>Ice Rink</i>	46
Gambar 2. 16 Bagian Fasad Adaptif pada Pier 17	46
 Gambar 4. 1 Lokasi tapak yang berada di Jl. Gading Serpong Boulevard	52
Gambar 4. 2 Fungsi kawasan di sekitar BEZ Plaza	53
Gambar 4. 3 Analisis Site Makro	55
Gambar 4. 4 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang 2011-2031 ...	57
Gambar 4. 5 Bangunan yang memiliki fungsi sejenis di sekitar Tangerang.....	58
Gambar 4. 6 Analisis Site Meso.....	59
Gambar 4. 7 Demografi wilayah Kecamatan Serpong.....	61

Gambar 4. 8 Bangunan yang memiliki fungsi sejenis di sekitar radius 5 km dari BEZ Plaza.....	62
Gambar 4. 9 Regulasi di kawasan BEZ Plaza.....	63
Gambar 4. 10 Hasil analisis suhu di kawasan BEZ Plaza.....	64
Gambar 4. 11 Aksesibilitas BEZ Plaza berdasarkan pengguna	66
Gambar 4. 12 Aksesibilitas pejalan kaki pada BEZ Plaza	67
Gambar 4. 13 Aksesibilitas pengguna kendaraan pada BEZ Plaza	68
Gambar 4. 14 Aksesibilitas driver ojek online pada BEZ Plaza	69
Gambar 4. 15 Aksesibilitas karyawan pada BEZ Plaza	70
Gambar 4. 16 Diagram SWOT	71
Gambar 4. 17 Bubble Diagram Program Ruang	76
Gambar 4. 18 Matrix Diagram Program Ruang.....	78
 Gambar 5. 1 Tahapan <i>form finding</i>	 84
Gambar 5. 2 Site Plan BEZ Plaza	86
Gambar 5. 3 Akses kendaraan dalam site	87
Gambar 5. 4 Akses pedestrian dalam site	88
Gambar 5. 5 Area parkir ojek online.....	89
Gambar 5. 6 Bubble Diagram Program Ruang	90
Gambar 5. 7 Potongan prinsip sustainabilitas	92
Gambar 5. 8 Solar panel pada atap BEZ Plaza	95
Gambar 5. 9 Detail Struktur Bangunan.....	99
Gambar 5. 10 Sistem utilitas air	101
Gambar 5. 11 Sistem utilitas HVAC dan listrik.....	103



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Form Bimbingan.....	110
Lampiran 2. Turnitin	111



UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA