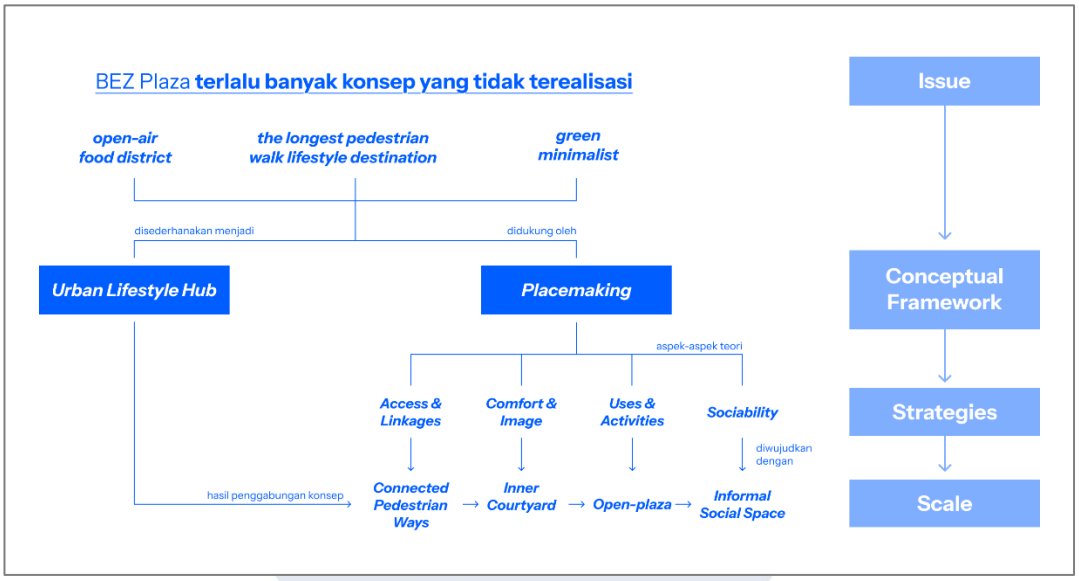
BAB III

METODE PERANCANGAN



Gambar 3. 1 Kerangka berpikir
(Sumber: Penulis, 2025)

3.1 Penentuan Fokus Perancangan Berdasarkan Isu

Penentuan fokus perancangan pada proyek redesain BEZ Plaza Gading Serpong dilakukan melalui metode studi kualitatif berbasis observasi lapangan dan analisis literatur. Tahapan dimulai dari pengamatan langsung terhadap kondisi eksisting kawasan yang dipromosikan sebagai "*open-air food district*" dan "*the longest pedestrian walk lifestyle destination*," namun tidak sepenuhnya mencerminkan klaim tersebut, khususnya pada aspek konektivitas ruang, kualitas ruang terbuka, dan fasilitas pejalan kaki. Selain data primer, data sekunder berupa dokumen promosi kawasan, citra udara, dan regulasi tata ruang turut dianalisis. Hasil analisis mengindikasikan bahwa kawasan mengusung terlalu banyak konsep tanpa implementasi yang konsisten, sehingga tidak tercapai secara utuh di lapangan. Temuan ini menjadi dasar dalam merumuskan arah perancangan dengan pendekatan *urban lifestyle hub*, yang menekankan integrasi antara ruang komersial dan publik, penguatan konektivitas spasial, serta peningkatan kualitas pengalaman pengguna dalam menjelajahi kawasan.

3.2 Studi Objek dan Teori Perancangan

Tahapan ini bertujuan untuk membangun dasar konseptual dalam merancang ulang kawasan BEZ Plaza. Metode yang digunakan mencakup studi literatur dan studi preseden. Studi literatur difokuskan pada dua pendekatan utama, yaitu konsep *urban lifestyle hub* dan teori *placemaking*. Pendekatan *urban lifestyle hub* menjadi acuan dalam merancang kawasan komersial yang terintegrasi antara fungsi ritel, F&B, ruang publik, dan aktivitas sosial dalam satu sistem spasial yang saling mendukung. Sementara itu, teori *placemaking* dari Project for Public Spaces (PPS) dan klasifikasi Wyckoff digunakan untuk merumuskan prinsip desain yang menekankan aksesibilitas, kenyamanan, keberagaman aktivitas, serta peningkatan kualitas interaksi sosial. Studi preseden juga dilakukan terhadap berbagai proyek yang memiliki kemiripan fungsi dan konteks untuk mengamati bagaimana strategi perancangan diterapkan dalam mengaktifkan ruang luar, mendukung mobilitas pejalan kaki, serta menciptakan ruang publik yang inklusif dan dinamis. Hasil analisis preseden digunakan sebagai acuan dalam menyusun prinsip desain, seperti integrasi zona, transisi ruang dalam dan luar (*indoor-outdoor*), serta fleksibilitas spasial yang adaptif terhadap kebutuhan pengguna urban masa kini.

3.3 Analisis Tapak dan SWOT

Analisis tapak dilakukan untuk memahami konteks spasial, lingkungan, dan fisik kawasan yang akan dirancang ulang. Pendekatan yang digunakan mencakup tiga skala: makro, meso, dan mikro. Skala makro difokuskan pada relasi tapak terhadap jaringan jalan utama, aksesibilitas regional, dan struktur kota. Skala meso mencakup hubungan tapak dengan lingkungan sekitarnya, termasuk pola aktivitas, fungsi bangunan sekitar, dan konektivitas antar zona. Sementara itu, skala mikro mengkaji kondisi fisik tapak seperti orientasi, angin dominan, topografi, dan batas tapak. Sebagai pelengkap, dilakukan juga analisis *SWOT* (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) untuk mengidentifikasi faktor internal dan eksternal yang memengaruhi strategi

desain. Metode ini bertujuan untuk menyusun arah perancangan yang kontekstual dan responsif terhadap isu-isu utama dalam pengembangan kawasan komersial berbasis *urban lifestyle hub*.

3.4 Studi Program Ruang

Tahapan ini bertujuan untuk merumuskan kebutuhan ruang berdasarkan analisis aktivitas pengguna dan prinsip desain *urban lifestyle hub*. Metode yang digunakan meliputi identifikasi aktivitas utama (berbelanja, bersosialisasi, bekerja, dan rekreasi), penerjemahan aktivitas ke dalam fungsi ruang, serta acuan standar dimensi arsitektural. Setiap ruang dianalisis berdasarkan intensitas aktivitas, keterlibatan sosial, dan kebutuhan kenyamanan spasial. Proses ini dibantu oleh penyusunan *bubble diagram* untuk memetakan hubungan fungsional antar ruang dan mendukung alur pergerakan yang efisien. Hasil dari tahap ini adalah matriks program ruang sebagai dasar pengembangan desain.

3.5 Pengembangan Skematik Perancangan

Tahap ini merupakan proses awal visualisasi konsep ke dalam bentuk spasial. Pengembangan dilakukan melalui pengelompokan fungsi ke dalam zona utama seperti zona komersial, ruang publik, dan pendukung. Setiap zona dirumuskan dalam bentuk blok massa berdasarkan orientasi sirkulasi pejalan kaki dan integrasi ruang luar. Proses eksplorasi desain dilakukan secara iteratif menggunakan metode form finding dan evaluasi hubungan spasial dari bubble diagram. Penekanan diberikan pada transisi ruang dalam-luar, keterbukaan visual, dan kesinambungan antar zona. Hasil dari tahapan ini adalah skema awal desain tata massa yang merepresentasikan konsep *urban lifestyle hub* dan prinsip *placemaking*.

3.6 Pengembangan Struktur dan Utilitas

Setelah perumusan skema desain, tahap ini difokuskan pada penyusunan sistem struktur dan utilitas yang sesuai dengan kebutuhan fungsional kawasan. Pendekatan dilakukan melalui pemilihan sistem struktur konvensional kolom–balok yang memberikan kemudahan modifikasi ruang dan efisiensi konstruksi. Sistem utilitas dirancang secara terpadu, mencakup alur distribusi air bersih, pemanfaatan *grey water*, jaringan listrik yang menggabungkan panel surya dan sumber utama, serta sistem HVAC terpusat. Seluruh sistem disusun agar mudah diakses untuk pemeliharaan, efisien, dan mampu mendukung operasional jangka panjang kawasan.

3.7 Pengembangan Skema Keberlanjutan (*Sustainability*)

Tahap ini mengintegrasikan prinsip ramah lingkungan ke dalam keseluruhan sistem dan bentuk bangunan. Prosesnya melibatkan penerapan desain pasif seperti orientasi bangunan terhadap cahaya matahari dan penghawaan alami, serta sistem aktif seperti pemanenan air hujan, penggunaan energi surya, dan daur ulang air buangan domestik. Evaluasi dilakukan berdasarkan efisiensi sumber daya dan peningkatan kenyamanan pengguna. Hasil akhir dari tahapan ini berupa strategi desain berkelanjutan yang tidak hanya mendukung fungsi bangunan, tetapi juga mengurangi dampak ekologis kawasan.

UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA