

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Urbanisasi yang pesat di wilayah metropolitan Jabodetabek mendorong tumbuhnya kawasan satelit dengan pola aktivitas baru. Seiring dengan itu, transformasi digital mengubah cara masyarakat bekerja dan berinteraksi, sehingga memunculkan kebutuhan akan ruang kerja dan kolaborasi yang lebih fleksibel dan informal (Florida, 2014). Kondisi ini menuntut ruang perkotaan yang tidak lagi sekadar berfungsi sebagai tempat tinggal atau tempat bekerja, tetapi juga sebagai ruang sosial yang mendukung interaksi dan pertumbuhan komunitas (Landry, 2008).

Namun demikian, kawasan komersial modern kerap berorientasi pada fungsi ekonomi dan aktivitas konsumsi sehingga mengabaikan kualitas ruang sosial. Akibatnya, ruang publik sebagai wadah interaksi informal menjadi semakin langka (Carmona et al., 2010). Konsep *Third Place* yang diperkenalkan Ray Oldenburg (1989), yaitu ruang netral di luar rumah (*first place*) dan tempat kerja (*second place*), menjadi relevan untuk mengisi celah tersebut di kawasan urban yang padat.

Dalam perkembangan kota modern, konsep *third place* semakin diterapkan pada kawasan komersial dan *mixed-use*. Pusat perbelanjaan tidak lagi hanya berfungsi sebagai tempat bertransaksi, tetapi juga sebagai ruang sosial untuk berkumpul dan beraktivitas bersama, sehingga terjadi pergeseran paradigma dari ruang konsumsi menjadi ruang pengalaman sosial (Gehl, 2011). Dengan demikian, bangunan komersial yang tidak lagi aktif justru memiliki potensi untuk dialihfungsikan menjadi wadah *third place* yang menghidupkan kembali interaksi masyarakat di sekitarnya.

Potensi pengalihfungsian tersebut menjadi semakin relevan seiring dengan fenomena meredupnya pusat perbelanjaan konvensional di kawasan Jabodetabek. Tingkat okupansi mal di wilayah Bodetabek tercatat hanya sekitar 68 persen dengan luas ruang ritel kosong mencapai ratusan hektar, seiring pergeseran pola belanja masyarakat ke *platform* digital yang nilai transaksinya meningkat lebih dari dua kali lipat dalam lima tahun terakhir (Knight Frank Indonesia, 2025; Bank Indonesia, 2024). Dalam konteks ini, mal yang mampu bertahan justru adalah yang bertransformasi menjadi ruang pengalaman dan interaksi sosial, bukan sekadar tempat belanja.

Salah satu kasus konkret dari fenomena tersebut adalah kawasan Great Western di Jl. MH. Thamrin, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, yang pada awalnya merupakan kompleks *mixed-use* yang menggabungkan hotel, apartemen, dan pusat perbelanjaan. Pusat perbelanjaan ini mulai beroperasi pada 2005 dan sempat menjadi destinasi belanja warga Tangerang, namun aktivitasnya menurun secara bertahap sejak akhir dekade 2010-an seiring munculnya pesaing baru di sekitarnya. Hingga 2023, mal praktis berhenti beroperasi dengan gerai-gerai kosong dan tertutup (CNBC Indonesia, 2023), meskipun komponen hotel di kawasan yang sama masih aktif.

Di sisi lain, Kecamatan Pinang merupakan wilayah padat dengan luas 21,59 km² dan dihuni lebih dari 130.000 jiwa pada kepadatan sekitar 6.000 jiwa per km² (BPS Kota Tangerang, 2022). Komposisi penduduknya beragam, mulai dari penghuni apartemen dan profesional, karyawan dan wiraswasta menengah, hingga pekerja informal di permukiman padat, yang dalam perancangan ini diklasifikasikan menjadi tiga lapisan (Tier A hingga Tier C) berdasarkan tingkat pendapatan, tipologi hunian, dan pola mobilitas, sebagaimana diuraikan lebih lanjut pada Subbab 3.2.2.2. Keberadaan Universitas Bina Nusantara, permukiman padat, serta kawasan komersial seperti Mall Alam Sutera dan Summarecon Serpong di sekitar tapak menghasilkan populasi mahasiswa, pekerja muda, dan keluarga yang membutuhkan ruang untuk bekerja, belajar, dan bersosialisasi secara informal.

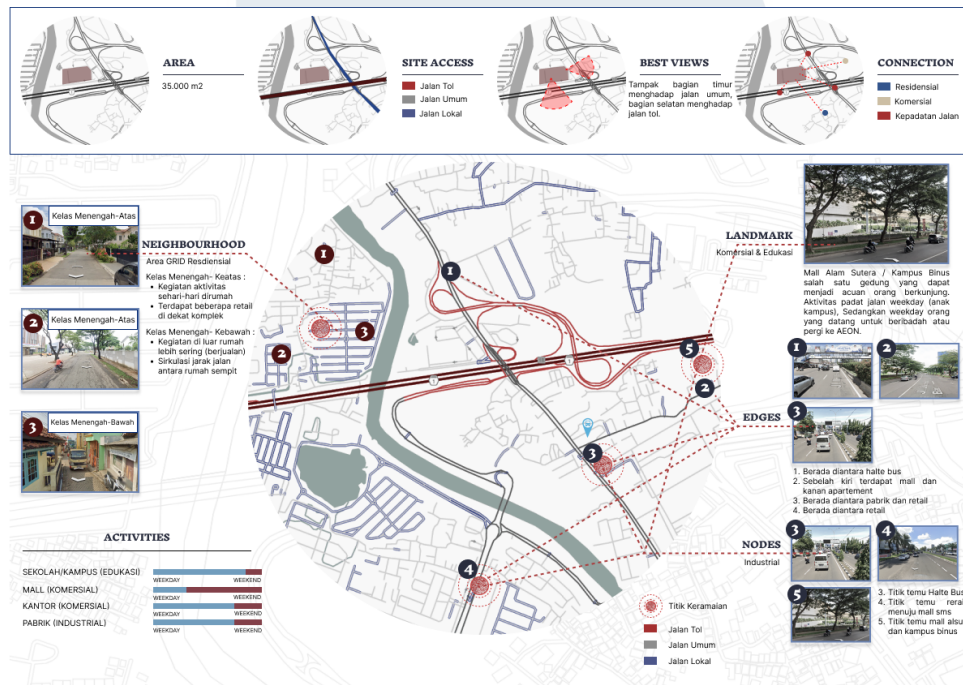
Lebih dari sekadar ruang berkumpul, keberagaman pengguna tersebut menuntut keragaman fungsi yang tidak dapat dipenuhi oleh bangunan berfungsi tunggal. Penghuni dan profesional (Tier A) membutuhkan akomodasi dan ruang layanan, pekerja serta wiraswasta menengah (Tier B) membutuhkan ruang kerja dan kolaborasi yang fleksibel, sementara penghuni permukiman padat (Tier C) membutuhkan ruang komersial harian dan ruang sosial publik yang terbuka. Kebutuhan yang berlapis ini sejalan dengan prinsip pengembangan *mixed use*, yaitu memadukan beberapa fungsi yang saling melengkapi dalam satu kompleks sehingga lahan terpakai lebih efisien dan kawasan tetap aktif sepanjang hari (Schwanke, 2003). Salah satu kelompok yang relevan dengan tapak adalah mahasiswa dan pekerja muda pelaku ekonomi kreatif, yang membutuhkan ruang kerja kolaboratif beserta studio produksi konten sebagai respons terhadap pertumbuhan ekonomi kreatif yang pesat di tingkat nasional (Kumparan, 2024). Fungsi ini menjadi salah satu bagian dari kawasan *mixed use*, bukan identitas tunggal bangunan.

Namun, baik kebutuhan akan ruang netral lintas kelompok maupun ruang produksi kreatif tersebut belum terwadahi oleh kondisi fisik kawasan saat ini. Bangunan bekas mal yang ada belum mampu berfungsi sebagai ruang publik yang menghubungkan beragam lapisan masyarakat di tengah tingginya kepadatan dan keberagaman penduduk Pinang.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini merancang ulang kawasan Great Western yang saat ini tidak aktif menjadi pengembangan *mixed use* dengan pendekatan *Third Place*. Pengembangan *mixed use* dipilih karena mampu memadukan fungsi komersial, hospitalitas, perkantoran, dan ruang publik agar saling mengaktifkan sepanjang hari, sementara pendekatan *Third Place* memastikan keterpaduan fungsi tersebut menghadirkan ruang netral yang inklusif dan mampu mempertemukan ketiga tier masyarakat sekitar secara berkelanjutan, termasuk komunitas pelaku ekonomi kreatif.

1.1.1. Mall Great Western

Kawasan Great Western di Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, sebelumnya merupakan kawasan *mixed use* yang memadukan pusat perbelanjaan, hotel, dan apartemen dalam satu kompleks. Pusat perbelanjaan ini sempat menjadi destinasi belanja warga Tangerang, namun aktivitasnya menurun secara bertahap hingga komponen malnya tidak lagi beroperasi, sementara fungsi hotel di kawasan yang sama masih berjalan.



Gambar 1.1 Peta Analisis sekitar Mall Great Western

Sumber : Snazzy Maps 2026, diolah oleh Penulis

Secara kontekstual, kawasan ini berada di koridor Jl. MH. Thamrin dengan aksesibilitas tinggi karena terhubung langsung dengan jaringan jalan tol, jalan arteri, dan jalan lokal, serta dikelilingi permukiman dan fungsi komersial yang padat aktivitas. Meskipun demikian, kawasan belum memiliki ruang publik dan ruang terbuka yang memadai untuk mendukung terbentuknya *third place* sebagai ruang netral bagi masyarakat. Adapun analisis tapak yang lebih rinci, mencakup

nodes, *edges*, dan *landmark* kawasan, diuraikan pada bagian analisa tapak makro, meso dan mikro.

Dari kondisi tersebut dapat diidentifikasi sejumlah temuan masalah spasial yang menjadi titik tolak perancangan. Pertama, bangunan eksisting bersifat *inward-looking* dengan akses tunggal sehingga memutus keterhubungan antara ruang dalam dan ruang publik di sekitarnya. Kedua, kawasan tidak memiliki ruang terbuka netral yang mampu mempertemukan ketiga *tier* sosial ekonomi (A, B, dan C) yang tercatat di sekitar tapak. Ketiga, podium mal yang gelap dan minim *skylight* serta pola sirkulasi yang membingungkan menurunkan kualitas pengalaman ruang dan memperlemah vitalitas kawasan. Keempat, kawasan hanya menyisakan satu fungsi yang telah mati dan belum memadukan ragam fungsi (komersial, kerja kolaboratif, hospitalitas, dan ruang publik) yang dibutuhkan oleh keberagaman penggunaannya, termasuk ruang kerja dan studio bagi populasi mahasiswa dan pekerja muda pelaku ekonomi kreatif di sekitar tapak.

Keempat masalah tersebut menjadi titik tolak yang secara langsung dijawab melalui keputusan desain pada hasil perancangan mulai dari pembukaan akses dan permeabilitas massa, penyediaan taman publik sebagai ruang netral lintas *tier*, perbaikan pencahayaan dan kejelasan sirkulasi, hingga pemaduan fungsi komersial, hospitalitas, perkantoran, dan ruang kerja kreatif dalam satu kawasan terpadu.

1.1.2. Konteks Objek Perancangan

Namun demikian, kawasan ini masih memiliki potensi pengembangan terutama dalam hal kualitas ruang publik, integrasi antar fungsi bangunan, serta penciptaan ruang yang mampu mendukung aktivitas sosial dan kreatif masyarakat. Dalam konteks perkembangan ekonomi digital dan industri kreatif, kawasan ini juga memiliki peluang untuk dikembangkan sebagai ruang kerja kreatif yang dapat menjadi pusat kolaborasi, inovasi, serta aktivitas komunitas kreatif di kawasan Pinang & Serpong.

Melalui pendekatan konsep *third place* yang dipadukan dengan prinsip *placemaking* dan *mixed-use development*, perancangan ulang kawasan Great Western diharapkan dapat menciptakan lingkungan yang tidak hanya berfungsi

sebagai pusat komersial dan hunian, tetapi juga sebagai ruang sosial dan kreatif yang mampu mendukung interaksi masyarakat serta aktivitas komunitas digital dan industri kreatif.

Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk merancang ulang kawasan Great Western dengan pendekatan *third place* sebagai strategi dalam menciptakan kawasan *mixed-use* yang lebih hidup, inklusif, dan berkelanjutan, sekaligus berpotensi berkembang sebagai Ruang Kreatif yang mendukung perkembangan ekonomi kreatif di era digital.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan kondisi dan permasalahan yang telah diuraikan pada latar belakang, rumusan masalah perancangan ini disusun sebagai berikut.

1. Bagaimana penerapan konsep *Third Place* pada perancangan kawasan *mixed use* Great Western yang sudah tidak aktif dapat menghadirkan ruang sosial yang inklusif bagi berbagai lapisan masyarakat di sekitar tapak?



1.3 Batasan Masalah

Batasan pada perancangan berdasarkan masalah yang telah ditemukan. Penulis melakukan perancangan dengan batasan sebagai berikut:



Gambar 1.2 Peta Site Batasan Penelitian

Sumber : Google Earth 2026, diolah oleh Penulis

- a. Lokasi perancangan terletak di jalan arteri yaitu Jl. MH. Thamrin KM 2.7, Kebon Nanas, Panunggangan Utara, Kec. Pinang, Kota Tangerang dengan luas site 35.000 m². Sebelumnya, lokasi ini difungsikan sebagai bangunan komersial berupa pusat perbelanjaan. Konteks lingkungan di sekitar tapak didominasi oleh kawasan pemukiman yang didukung oleh keberadaan berbagai fasilitas umum di sekitarnya.
- b. Batasan perancangan pada Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang. Berdasarkan peraturan Kota Tangerang khususnya zona perdagangan dan jasa memiliki KDB maksimum 60%, KLB 20%, KDH 20%, dan GSB maksimum 15 meter dari jalan.

Luas tapak = 35.000 m²

$$\text{KDB} = 35.000 \times 60\% = 21.000 \text{ m}^2$$

$$\text{KB} = 35.000 \times 4 : 21.000 = 6 \text{ lantai}$$

$$\text{KDH} = 35.000 \times 20\% = 4.200 \text{ m}^2$$

GSB = 15 Meter di sisi Jalan MH. Thamrin

- c. Konsep perancangan menggunakan pendekatan teori *Third Place* pada kawasan *Mixed-Use* yang dirancang sebagai ruang publik yang mendukung aktivitas kerja, belajar, dan interaksi sosial dalam satu lingkungan yang terbuka dan inklusif. Fasilitas seperti ruang kerja bersama, ruang diskusi, dan plaza publik disusun dengan sirkulasi yang lebih jelas serta keterhubungan yang lebih baik dengan ruang luar, sebagai respons terhadap permasalahan bangunan sebelumnya yang cenderung tertutup dan kurang terintegrasi.
- d. Batasan data dalam perancangan ini mencakup data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara terhadap lima sampai sepuluh narasumber yang mewakili tiga segmen pengguna kawasan, yaitu pekerja profesional, pekerja umum, dan masyarakat sekitar kawasan, serta melalui observasi lapangan dan dokumentasi visual terhadap kondisi eksisting tapak. Data sekunder diperoleh dari peraturan daerah dan peraturan terkait, data statistik dari Badan Pusat Statistik dan Kementerian Ekonomi Kreatif, kajian literatur teori perancangan, serta studi preseden bangunan sejenis. Pengumpulan data dibatasi pada kawasan tapak dan lingkungan sekitarnya, sehingga data yang dianalisis berfokus pada kondisi dan kebutuhan pengguna di lokasi perancangan.

1.4 Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan ini adalah merumuskan dan menerapkan prinsip *Third Place* dalam perancangan kawasan *mixed-use* Great Western yang sudah tidak aktif untuk meningkatkan kualitas ruang sosial yang inklusif dan berkelanjutan bagi masyarakat sekitar.

1.5 Konsep & Pendekatan Perancangan

Konsep perancangan ini adalah menghidupkan kembali kawasan Great Western yang tidak aktif menjadi ruang ketiga (*third place*) kolektif lintas masyarakat, termasuk pelaku ekonomi kreatif digital. Gagasan ini berangkat dari kondisi bangunan eksisting yang inward-looking dan terputus dari ruang luar, sehingga konsep desain diarahkan untuk membalik karakter tersebut menjadi kawasan yang terbuka, permeabel, dan mengundang interaksi lintas lapisan masyarakat. Bangunan tidak lagi diposisikan sebagai pusat belanja tertutup, melainkan sebagai panggung aktivitas yang hidup sepanjang hari melalui prinsip live, work, connect, dengan ruang terbuka hijau di tengah tapak sebagai jantung sosial yang mengikat seluruh program.

Pendekatan arsitektur yang digunakan bertumpu pada satu pendekatan utama yang didukung dua strategi pelengkap. Teori *Third Place* (Oldenburg, 1989) menjadi pendekatan utama yang menentukan kualitas sosial ruang. Delapan karakteristiknya, yaitu netralitas, penyamarataan, percakapan sebagai aktivitas utama, aksesibilitas dan kenyamanan, kehadiran pelanggan tetap, profil rendah, suasana bermain, dan rasa seperti di rumah sendiri, diterjemahkan menjadi keputusan spasial yang konkret dan dapat ditelusuri, bukan sekadar kriteria penilaian. Konsep *Mixed-Use Building* (Schwanke, 2003) berperan sebagai strategi programatik yang menyusun fungsi mal, hotel, kantor, dan taman publik agar saling mengaktifkan sehingga kawasan tidak mengalami mati suri pada periode tertentu. Pendekatan Placemaking (Project for Public Spaces, 2015) melengkapi keduanya dengan memastikan ruang terbuka di tengah kawasan tidak hanya hadir secara fisik

tetapi benar-benar mengundang aktivitas, mudah diakses, nyaman, dan mendorong sosiabilitas, sesuai empat kualitas tempat yang berhasil.

Ketiga komponen pendekatan ini bekerja secara berlapis, yaitu *Third Place* menentukan apa yang membuat ruang bermakna secara sosial, *mixed use* menentukan bagaimana keberagaman fungsi menjaga keberlanjutan aktivitas, dan *placemaking* menentukan bagaimana ruang publik diaktifkan secara nyata di lapangan. Selain ketiga lapisan tersebut, salah satu fungsi kawasan, yaitu ruang kerja kreatif, diwujudkan secara spesifik melalui ruang produksi ekonomi kreatif berupa studio konten, ruang siaran langsung, dan *coworking space*, yang menjadi pembeda kawasan ini dari pengembangan *mixed use* generik. Dengan demikian, pengguna tidak sekadar berkumpul di ruang netral, tetapi juga memproduksi dan menyebarkan karya digital, sehingga prinsip live, work, connect memperoleh dimensi produktif yang relevan dengan era ekonomi kreatif digital.

1.6 Manfaat Perancangan

1.6.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai berikut :

- Menjadi referensi akademik mengenai transformasi kawasan komersial terbengkalai menjadi ruang sosial yang lebih inklusif dan produktif
- Menjadi dasar pengembangan konsep perancangan ruang publik yang terintegrasi dengan fungsi kerja dan komersial.

1.6.2 Manfaat Praktis

Secara hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai berikut :

- Memberikan rekomendasi perancangan yang dapat meningkatkan kualitas ruang sosial di kawasan Great Western.
- Menjadi acuan bagi perancang atau pengembang dalam menghidupkan kembali kawasan komersial yang tidak aktif.

- Menyediakan solusi desain yang lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat yang membutuhkan ruang kerja alternatif dan ruang interaksi.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I – PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, objek perancangan berupa kawasan bekas Mall Great Western di Kecamatan Pinang, rumusan masalah, tujuan perancangan, manfaat perancangan, dan sistematika penulisan.

BAB II – TINJAUAN OBJEK DAN PENDEKATAN PERANCANGAN

Berisi kajian teori yang relevan dengan topik penelitian, meliputi konsep *Third Place* oleh Ray Oldenburg, interaksi sosial dalam ruang publik perkotaan sebagai referensi teoritis dan kontekstual bagi penelitian ini.

BAB III – METODE & ANALISIS PERANCANGAN

Membahas metode perancangan kualitatif berbasis isu (*issue-based design*), teknik pengumpulan data melalui observasi lapangan dan wawancara, serta metode analisis tapak dan SWOT yang digunakan.

BAB IV – HASIL PERANCANGAN

Menjelaskan konsep dasar perancangan, konsep massa bangunan, konsep ruang, konsep sirkulasi, serta penerapan *Third Place* pada desain.

BAB V – KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi kesimpulan dari proses perancangan serta saran untuk pengembangan perancangan di masa mendatang.