

SKRIPSI 55

**ANALISIS FENG SHUI AIR
BANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN
INTERNATIONAL TRADE CENTER (ITC) BSD,
TANGERANG SELATAN**



**NAMA : DANIELLA SHANNON
NPM : 6111901069**

PEMBIMBING: DEWI MARIANA, S.T., M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 1998/SK/BAN-
PT/Ak.Ppj/PT/XII/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN Perguruan
Tinggi No: 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021

**BANDUNG
2024**

SKRIPSI 55

**ANALISIS FENG SHUI AIR
BANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN
INTERNATIONAL TRADE CENTER (ITC) BSD,
TANGERANG SELATAN**



**NAMA : DANIELLA SHANNON
NPM : 6111901069**

PEMBIMBING:

Dewi Mariana, S.T.,M.T.

PENGUJI:

Dr. Ir. Hartanto Budi Yuwono, M.T. Ir. P. Herman Wilianto, M.S.P., Ph.D.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**

Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 1998/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/XII/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021

**BANDUNG
2024**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

(Declaration of Authorship)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Daniella Shannon

NPM : 6111901069

Alamat : De Latinos Caribbean Island Blok L2 No. 16, BSD, Tangerang Selatan, Banten, 15310

Judul Skripsi : Analisis Feng Shui Air Bangunan Pusat Perbelanjaan
International Trade Center (ITC) BSD, Tangerang Selatan

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Skripsi ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Jika di kemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam Skripsi ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplajiarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, 4 Januari 2024



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniella Shannon', is written over the banknote.

Daniella Shannon

Abstrak

ANALISIS FENG SHUI AIR BANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN *INTERNATIONAL TRADE CENTER* (ITC) BSD, TANGERANG SELATAN

Oleh
Daniella Shannon
NPM: 6111901069

Pusat perbelanjaan merupakan sebuah tempat aktivitas jual-beli barang, dimana pembelian terjadi untuk dijual kembali ke pembeli lainnya atau konsumen akhir barang tersebut. Pusat perbelanjaan ITC BSD merupakan sebuah pusat perbelanjaan kedua tertua di BSD, Tangerang Selatan, dan masih ramai dikunjungi hingga saat ini. Pada pusat perbelanjaan ini tersedia produk-produk busana, elektronik, kebutuhan sehari-hari, dan makanan. Namun, terdapat permasalahan yaitu keramaian yang tidak merata. Pintu Timur yang merupakan pintu dengan aksesibilitas visual terbaik merupakan area dengan keramaian yang rendah dengan omzet paling rendah. Pada bangunan ini juga, semakin jauh dari lantai dasar, semakin ramai juga lantai tersebut. Hal ini merupakan hal yang menarik, berbeda dengan hipotesis yang didasarkan dengan teori aksesibilitas, yang semakin dekat dan semakin terlihat oleh pengunjung akan semakin ramai. Melihat permasalahan tersebut maka dilakukan sebuah penelitian menggunakan metode *feng shui* dengan teori air, sebagai pandangan dan panduan lain dalam arsitektur, untuk mencari penyebab permasalahan tersebut.

Penelitian yang dilakukan menggunakan metode kualitatif-deskriptif dengan menggunakan metode *feng shui* dengan teori air. Dilakukan observasi langsung terhadap sirkulasi dan aksesibilitas pada objek penelitian. Dari data yang didapatkan, berikutnya akan digunakan teori *Xiao Wang Shui* untuk sirkulasi kendaraan. Untuk sirkulasi pedestrian, di dalam dan luar bangunan, digunakan metode *outgoing-incoming water* dan sirkulasi primer dan sekunder untuk metode analisisnya. Ruang lingkup penelitian ini adalah jalur sirkulasi publik yang digunakan oleh semua pengguna seperti, pengunjung, penjual dan pengelola, serta tatanan unit pada tiap lantai pusat perbelanjaan.

Dari penelitian ini ditemukan kesimpulan untuk menjawab kedua pertanyaan tersebut. Penyebab area Pintu Timur yang menjadi area paling sepi dan memiliki omzet terendah, walaupun memiliki aksesibilitas yang baik, energi yang melewati pintu ini merupakan energi *Xiao Shui* yang membawa ketidakharmonian yang menyebabkan kerugian finansial yang besar. Penyebab lainnya adalah perbedaan ketinggian sebesar 1 meter dari Jl. Pahlawan Seribu menuju ke Pintu Timur. Hal ini krusial mengingat pengunjung yang masuk menggunakan pintu ini adalah pengunjung pedestrian. Penyebab dari level keramaian yang semakin tinggi semakin jauh dari lantai dasar adalah pada *tenant-tenant* yang berada pada lantai satu merupakan *tenant* yang paling banyak dicari oleh pengunjung. Akibat penataan transportasi vertikal dan pintu keluar, yang menyebabkan aliran air terlalu cepat dan tidak mengalir ke seluruh tempat, mengakibatkan perbedaan keramaian pada setiap levelnya.

Kata-kata kunci: *feng shui*, teori air, pusat perbelanjaan, sirkulasi, ITC BSD



Abstract

WATER FENG SHUI ANALYSIS ON INTERNATIONAL TRADE CENTER (ITC) BSD SHOPPING CENTER, SOUTH TANGERANG

By
Daniella Shannon
NPM: 6111901069

A shopping center is a place for buying and selling goods, where purchases occur for resale to other buyers or end consumers of these goods. ITC BSD shopping center is the second oldest shopping center in BSD, South Tangerang, and is still very busy today. This shopping center offers fashion, electronics, daily necessities, and food products. However, there is a problem of uneven crowds in this building. The East entrance, which has the best visual accessibility, is the least crowded area with the lowest revenue. In this building, the further away from the ground floor, the more crowded the floor becomes. This phenomenon is in contrast to the hypothesis based on accessibility theory, which is the closer and more visible access or unit to visitors, the more crowded it will be. Seeing these problems, a study was conducted using the feng shui method with water theory, as another view and guide in architecture, to find the cause of these problems.

The research was conducted using a qualitative-descriptive method using the feng shui method with water theory. Direct observation of circulation and accessibility is carried out on the research object. From the data obtained, Xiao Wang Shui theory will be used for vehicle circulation. For pedestrian visitor circulation, inside and outside the building, using the outgoing-incoming water method and primary and secondary circulation to be analyzed. The scope of this research is the public circulation path used by all users such as visitors, sellers and management, as well as the arrangement of units on each floor of the shopping center.

From this research, conclusions were found to answer both questions. The reason why the East Entrance area is the least crowded and has the lowest revenue, despite having good accessibility, the energy passing through this door is Xiao Shui energy, which bring disharmony causing great financial losses. Another reason is the 1 meter height difference from Jl. Pahlawan Seribu to the East Entrance. This is crucial considering the visitors who enter using this door are pedestrian visitors. The cause of the higher crowd level further away from the ground floor is that the tenants on the first floor are the most sought-after tenants by visitors. Due to the arrangement of vertical transportation and exits, which causes the flow of water to be too fast and does not flow throughout the place, resulting in differences in crowds at each level.

Keyword : *feng shui, water theory, shopping center, circulation, ITC BSD*

PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI

Skripsi yang tidak dipublikasikan ini, terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Universitas Katolik Parahyangan, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada penulis dengan mengikuti aturan HaKI dan tata cara yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.

Referensi kepastakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin pengarang dan harus disertai dengan kebiasaan ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh Skripsi haruslah seizin Rektor Universitas Katolik Parahyangan





UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur sedalam-dalamnya penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan. Selama proses penelitian berlangsung, penulis mendapatkan bimbingan, arahan, dukungan, dan saran. Untuk itu rasa terima kasih sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada:

- Dosen pembimbing Ibu Dewi Mariana, S.T., M.T. atas waktu, kesabarannya, saran dan bimbingan yang telah diberikan pada setiap langkah hingga akhir penelitian, serta atas semua ilmu berharga yang telah diberikan.
- Dosen penguji, Bapak Dr. Ir. Hartanto Budiyuwono, S.T., dan Bapak Dr. Herman Wilianto atas masukan dan bimbingan yang diberikan.
- Para pengelola dan penjual di ITC BSD, terutama Bapak Deza selaku *Event & Community Manager* ITC BSD, yang sudah memberikan bantuan, informasi, dan wawasan dalam pengumpulan data Pusat Perbelanjaan ITC BSD.
- Lala, Deedee, Grup Tuker Kekayaan, Lestari, dan teman-teman diluar arsitektur atas semangat dan dukungannya dari awal perkuliahan hingga proses penulisan penelitian ini.
- Bunga, Bella, Alex, Katherine, Kayleen, Monica, Naida, Eli, Elbert dan teman-teman Arsitektur UNPAR angkatan 2019 lainnya atas dukungan, semangat, dan juga waktunya yang telah mewarnai empat setengah tahun di Bandung dan menjadi teman seperjuangan dan keluarga di Bandung.
- Orangtua dan keluarga penulis yang telah mempercayai, memberi dukungan dan motivasi, dari awal hingga akhir sampai menuju titik ini.

Bandung, 4 Januari 2024



Daniella Shannon



DAFTAR ISI

Abstrak.....	i
<i>Abstract</i>	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Permasalahan.....	4
1.3. Pertanyaan Penelitian.....	4
1.4. Tujuan Penelitian.....	5
1.5. Manfaat Penelitian.....	5
1.6. Ruang Lingkup Penelitian.....	5
1.7. Kerangka Penelitian.....	7
1.8. Sistem Pembahasan.....	8
BAB II KAJIAN TEORITIK.....	9
2.1. Definisi Konseptual.....	9
2.1.1. Definisi Pusat Perbelanjaan.....	9
2.1.2. Definisi Unit Retail.....	10
2.2. Sirkulasi pada Pusat Perbelanjaan.....	10
2.3. Aksesibilitas.....	11
2.3.1. Aksesibilitas Fisik.....	11
2.3.2. Aksesibilitas Visual.....	11
2.3.3. Aksesibilitis Simbolik.....	11
2.4. <i>Feng Shui</i>	11
2.4.1. Definisi Feng Shui.....	12
2.4.2. Definisi Qi.....	13
2.5. Teori Air.....	14
2.5.1. Xiao Wang Shui.....	15
2.6. Data Objek Penelitian.....	18
2.6.1. Letak Geografis.....	19
2.6.2. Jenis Data.....	19

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	21
3.1 Jenis Penelitian.....	21
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian.....	21
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	22
3.4 Metode Analisis Data.....	23
BAB IV ANALISIS SIRKULASI DAN TATANAN UNIT PADA PUSAT PERBELANJAAN ITC BSD	25
4.1 Sirkulasi Sekitar Tapak Pusat Perbelanjaan	25
4.2 Sirkulasi Masuk dan Keluar Tapak	28
4.3 Akses Menuju Dalam Bangunan.....	32
4.4 Sirkulasi dan Tataan Unit pada Ruang Dalam	40
4.4.1. Sirkulasi dan Tataan Unit Lantai Dasar.....	41
4.4.2 Sirkulasi dan Tataan Unit Lantai <i>Upper Ground (UG)</i>	54
4.4.3 Sirkulasi dan Tataan Unit Lantai 1	62
4.4.4 Sirkulasi dan Tataan Unit Lantai 2.....	68
4.4.5 Sirkulasi dan Tataan Unit Lantai <i>Rooftop</i>	74
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	77
5.1. Kesimpulan	77
5.2. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN.....	83

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. 1 Bangunan ITC BSD.....	1
Gambar 1.1. 2 Kondisi Lantai Dasar ITC BSD	2
Gambar 1.1. 3 Kondisi Lantai Satu ITC BSD	3
Gambar 1.1. 4 Peta ITC BSD.....	3
Gambar 2.4. 1 Four Celestials Formation	12
Gambar 2.5. 1 Kompas Early dan Later Heaven Trigram	16
Gambar 2.6. 1 Kondisi ITC BSD di Sore Hari.....	18
Gambar 2.6. 2 Lokasi Geografis ITC BSD	19
Gambar 3.2. 1 Posisi ITC BSD	21
Gambar 4.1. 1 Peta Lokasi ITC BSD	25
Gambar 4.1. 2 Kondisi Sirkulasi Sekitar Tapak ITC BSD	26
Gambar 4.1. 3 Kondisi Jalan A (Jl. Pahlawan Seribu).....	26
Gambar 4.1. 4 Kondisi Jalan B	27
Gambar 4.1. 5 Kondisi Jalan C	27
Gambar 4.1. 6 Kondisi Jalan C	27
Gambar 4.2. 1 Rencana Tapak ITC BSD.....	28
Gambar 4.2. 2 Pintu Masuk dan Keluar Kendaraan Utara	29
Gambar 4.2. 3 Pintu Masuk Kendaraan Timur	30
Gambar 4.2. 4 Tangga Pedestrian Timur	31
Gambar 4.2. 5 Pintu Keluar Kendaraan Selatan	31
Gambar 4.2. 6 Tangga Pedestrian Barat	32
Gambar 4.3. 1 Posisi Akses Masuk ke Dalam Bangunan ITC BSD.....	33
Gambar 4.3. 2 Pintu Selatan (Utama) ITC BSD	34
Gambar 4.3. 3 Aliran Air pada Pintu Selatan	34
Gambar 4.3. 4 Pintu Timur ITC SD	35
Gambar 4.3. 5 Aliran Air pada Pintu Timur	36
Gambar 4.3. 6 Pintu Barat ITC BSD.....	36
Gambar 4.3. 7 Aliran Air pada Pintu Barat ITC BSD	37
Gambar 4.3. 8 Pintu Utara 1 ITC BSD.....	38
Gambar 4.3. 9 Pintu Utara 2 ITC BSD.....	38
Gambar 4.3. 10 Aliran Air pada Pintu Utara 1	39
Gambar 4.3. 11 Aliran Air pada Pintu Utara 2	39
Gambar 4.4. 1 Sirkulasi Kendaraan pada Lantai Dasar.....	41
Gambar 4.4. 2 Pengelompokan Ruko Berdasarkan Aliran Air yang Melewati	41
Gambar 4.4. 3 Aliran air yang melewati Ruko A	42
Gambar 4.4. 4 Aliran Air yang Melewati Ruko-Ruko A	42
Gambar 4.4. 5 Aliran air yang melewati ruko B.....	43
Gambar 4.4. 6 Aliran Air yang Melewati Ruko-Ruko B	44
Gambar 4.4. 7 Aliran air yang melewati ruko C.....	44
Gambar 4.4. 8 Aliran Air yang Melewati Ruko-Ruko C	45
Gambar 4.4. 9 Aliran air yang melewati Ruko D	45
Gambar 4.4. 10 Aliran Air yang Melewati Ruko-Ruko D.....	46
Gambar 4.4. 11 Aliran air yang melewati Ruko E.....	46
Gambar 4.4. 12 Aliran Air yang Melewati Ruko-Ruko E	47
Gambar 4.4. 13 Sirkulasi Primer dan Sekunder pada Lantai GF.....	48
Gambar 4.4. 14 Travelator pada Lantai GF.....	50
Gambar 4.4. 15 Kondisi Unit Sekitar Pintu Timur	51
Gambar 4.4. 16 Kondisi Unit-Unit yang Tidak Mendapatkan Energi	52
Gambar 4.4. 17 Kondisi Unit pada Area Pintu Barat	52

Gambar 4.4. 18 Kondisi Unit Utara yang Tidak Dilewati Energi.....	53
Gambar 4.4. 19 Sirkulasi Kendaraan pada Lantai UG	54
Gambar 4.4. 20 Sirkulasi Primer dan Sekunder pada Lantai UG	54
Gambar 4.4. 21 Aliran Air pada Pintu Utara 1	55
Gambar 4.4. 22 Aliran Air pada Pintu Utara 2	56
Gambar 4.4. 23 Kondisi Unit Area Jembatan Penyeberangan.....	57
Gambar 4.4. 24 Kondisi Unit area Unit A1	59
Gambar 4.4. 25 Escalator pada Area Utara	60
Gambar 4.4. 26 Kondisi Unit yang Dekat dengan Escalator	60
Gambar 4.4. 27 Kondisi Unit Area Tengah dekat Travelator	61
Gambar 4.4. 28 Sirkulasi Primer dan Sekunder Lantai 1	62
Gambar 4.4. 29 Kondisi Travelator pada Lantai 1	63
Gambar 4.4. 30 Kondisi Escalator Area Selatan pada Lantai 1	63
Gambar 4.4. 31 Kondisi Unit Area Selatan pada Lantai 1.....	64
Gambar 4.4. 32 Kondisi Supermarket pada Lantai 1	65
Gambar 4.4. 33 Kondisi Unit Area Barat pada Lantai 1.....	65
Gambar 4.4. 34 Kondisi Unit Area Timur ITC BSD	66
Gambar 4.4. 35 Sirkulasi Kendaraan pada Lantai 2	68
Gambar 4.4. 36 Sirkulasi Primer dan Sekunder pada Lantai 2.....	68
Gambar 4.4. 37 Aliran Air pada Pintu Utara	70
Gambar 4.4. 38 Kondisi Area Parkir Lantai 2	71
Gambar 4.4. 39 Kondisi Food Court Lantai 2.....	72
Gambar 4.4. 40 Kondisi Department Store pada Lantai 2.....	73
Gambar 4.4. 41 Sirkulasi Kendaraan pada Lantai Rooftop.....	74
Gambar 4.4. 42 Kondisi Area Parkir pada Lantai Rooftop	75
Gambar 4.4. 43 Aliran Air pada Pintu di Lantai Rooftop.....	75

DAFTAR TABEL

Tabel 2.5. 1 Tabel Arah Masuk dan Keluar Air Xiao Shui	16
Tabel 2.5. 2 Tabel Arah Masuk dan Keluar Air Wang Shui	17
Tabel 2.6. 1 Tabel jenis Data	19
Tabel 3.2. 1 Jadwal Penelitian	22
Tabel 4.4.1. 1 Tabel Analisis Unit yang Mendapatkan Energi Incoming Water pada Lantai GF	49
Tabel 4.4.2. 1 Tabel Analisis Unit yang Mendapatkan Energi Incoming Water pada Lantai UG....	58
Tabel 4.4.3. 1 Tabel Analisis Unit yang Mendapatkan Energi Incoming Water pada Lantai 1	66
Tabel 4.4.4. 1 Tabel Analisis Unit yang Mendapatkan Energi Incoming Water pada Lantai 2	73

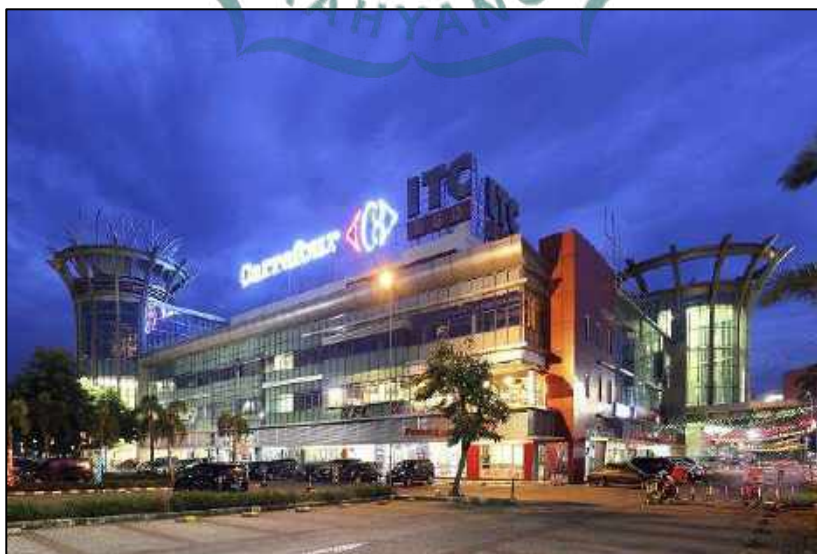
BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Trade Center atau pusat perbelanjaan merupakan sebuah tempat aktivitas jual-beli barang, dimana pembelian terjadi untuk dijual kembali ke pembeli lainnya atau konsumen akhir barang tersebut. Pusat perbelanjaan sendiri muncul dari kebutuhan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Pada pusat perbelanjaan menawarkan banyak barang serta jasa untuk diperjual-belikan dan juga fasilitas-fasilitas lain guna mendukung kegiatan jual-beli. Berbeda dengan *mall*, sebuah pusat perbelanjaan tidak dikunjungi oleh masyarakat dengan tujuan berwisata. Masyarakat datang ke sebuah pusat perbelanjaan dengan tujuan yang jelas, untuk menuju toko-toko yang hendak didatangi.

Melihat hal tersebut maka pada sebuah pusat perbelanjaan, unit *anchor* tidak memiliki pengaruh yang sangat besar dalam penataan unit seperti dalam pusat perbelanjaan. Unit *anchor* adalah unit-unit toko dengan *brand-brand* besar yang dikenal oleh masyarakat bebas sehingga dapat menarik pengunjung untuk bergerak menuju satu sisi dari sebuah pusat perbelanjaan. Melihat perilaku pengunjung pusat perbelanjaan yang datang ke toko yang sudah dari awal diketahuinya, maka salah satu faktor utama penentu keramaian sebuah unit toko di dalam pusat perbelanjaan selain jenis produk yang diperjual-belikan merupakan letak unit pada sirkulasi. Oleh sebab itu, dapat disimpulkan semakin dekat dengan akses-akses masuk pengunjung semakin ramai sebuah unit toko.



Gambar 1.1. 1 Bangunan ITC BSD
Sumber : *google.com*

Pusat perbelanjaan ITC BSD merupakan salah satu pusat perbelanjaan tertua di area BSD City. Pusat perbelanjaan ini memiliki luas 35.000 m² yang terdiri dari empat lantai. Pada pusat perbelanjaan ITC BSD ini memiliki pilihan produk yang sangat beragam, dengan yang paling terkenal adalah barang-barang elektronik dan busana yang memiliki harga yang terjangkau. Pusat perbelanjaan ini juga dilengkapi dengan *foodcourt* dan *department store* di lantai empat bangunan. ITC BSD ini sudah menjadi pilihan pertama banyak masyarakat BSD untuk aktivitas jual-beli terkait dengan produk elektronik. Belanja bulanan maupun berwisata di akhir pekan juga menjadi atraksi bagi masyarakat untuk datang ke pusat perbelanjaan ITC BSD ini.



Gambar 1.1. 2 Kondisi Lantai Dasar ITC BSD

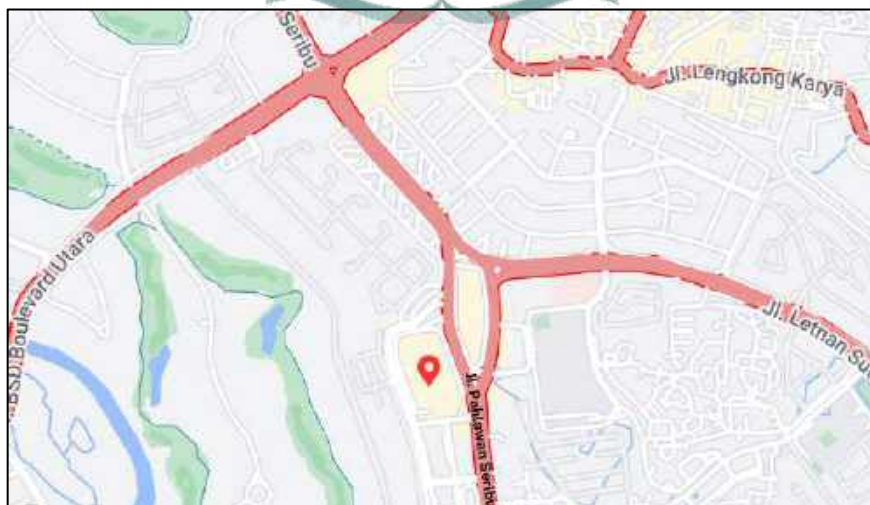
Pusat perbelanjaan ITC BSD ini berada di Jl. Pahlawan Seribu yang merupakan jalan kolektor primer dari Kota Tangerang Selatan, sehingga setiap hari bangunan ini dikelilingi lalu lalang kendaraan masyarakat di sekitarnya. Posisinya yang berada di tengah kota dan dikelilingi jalan besar menyebabkan mall yang sudah beroperasi selama 18 tahun ini masih ramai. Produk jasa dan fisik terkait elektronik menjadi atraksi pusat perbelanjaan ini dengan *food court* yang masih ramai pada akhir pekan oleh pengunjung dan juga pada hari kerja oleh pekerja sekitar ITC BSD. Produk terkait *fashion* juga masih mendatangkan banyak pengunjung ke ITC BSD. Meskipun sudah terdapat banyak pusat

perbelanjaan lainnya di BSD, rata-rata pengunjung ITC BSD per bulannya masih sebesar 350 ribu pengunjung. Melihat fakta tersebut dapat dikatakan pusat perbelanjaan ITC BSD ini dikatakan ramai.



Gambar 1.1. 3 Kondisi Lantai Satu ITC BSD

Melihat perilaku pengunjung dalam sebuah *trade center*, unit-unit toko yang paling ramai adalah pada unit toko yang terletak pada lantai dasar. Namun, kenyataannya lantai dasar ini merupakan lantai paling sepi dari tiap lantai pada pusat perbelanjaan ini. Hal ini terutama terjadi pada unit-unit yang dekat dengan Pintu Timur yang menghadap langsung ke Jl. Pahlawan Seribu dengan jalur akses pedestrian yang sangat besar menghubungkan ITC BSD dengan Jl. Pahlawan Seribu.



Gambar 1.1. 4 Peta ITC BSD
Sumber : google.com/maps

Jl. Pahlawan Seribu adalah jalan kolektor primer yang menghubungkan banyak jalan kolektor sekunder seperti Jl. Letnan Sutopo dan Jl. BSD Boulevard Utara, digunakan oleh masyarakat dengan intensitas kendaraan yang tinggi setiap harinya. Selain keramaian yang kecil, keuntungan yang didapatkan oleh penjual di pusat perdagangan ini paling kecil di area ini. Fenomena ini bukan hanya terjadi di area dalam lantai dasar dekat dengan Pintu Timur ini sendiri tetapi juga terjadi pada unit-unit ruko yang dapat diakses langsung dari luar.

Keramaian dalam sebuah pusat perbelanjaan biasanya semakin berkurang semakin naik lantai bangunan tersebut. Namun, hal ini sangat berkebalikan dengan hal yang terjadi di ITC BSD. Lantai dua dan satu bangunan ini merupakan lantai dengan keramaian tertinggi pada pusat perbelanjaan ini, tetapi area parkir yang paling ramai masih terdapat di lantai GF dan UG, yaitu lantai dengan keramaian yang lebih rendah dari kedua lantai tersebut.

Melihat dua fenomena yang terjadi di pusat perbelanjaan ITC BSD ini berbeda dengan perilaku pengunjung pusat perbelanjaan pada umumnya. Oleh sebab itu, penulis mengangkat fenomena ini untuk diteliti dengan teori arsitektur lainnya terkait dengan aksesibilitas dan sirkulasi yang dapat mempengaruhi hal ini dalam kaca mata teori *feng shui*. Melihat fokus penelitian yang menggunakan sirkulasi dan aksesibilitas, maka digunakan teori air sebagai dasar penelitian dalam kajian *feng shui*.

1.2. Perumusan Permasalahan

Pada *trade center* atau pusat perbelanjaan, perilaku pengunjung berbeda dengan perilaku pengunjung sebuah *mall*, dimana aksesibilitas sangat mempengaruhi keramaian unit-unit toko yang ada, dimana aksesibilitas ini terkait dengan kondisi sirkulasi dalam sebuah bangunan. Namun, hal ini berlawanan dengan fenomena yang terjadi di pusat perbelanjaan ITC BSD. Untuk itu dilakukan penelitian terkait dengan sirkulasi menggunakan teori *feng shui* sebagai teori arsitektur lainnya dengan menggunakan teori air yang fokus pada keadaan sirkulasi dalam objek penelitian.

1.3. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan sebelumnya, muncul beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Mengapa area Pintu Timur lantai GF, walau memiliki aksesibilitas terbaik bila dibandingkan dengan pintu lainnya, memiliki pengunjung dan

penghasilan yang paling rendah di pusat perbelanjaan ITC BSD, menurut kajian *feng shui* ?

2. Mengapa pada pusat perbelanjaan ITC BSD, semakin jauh dari lantai dasar, keramaian pada lantainya semakin baik, menurut kajian *feng shui* ?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan permasalahan yang telah dikemukakan sebelumnya, muncul beberapa tujuan penelitian sebagai berikut

1. Mengetahui penyebab area Pintu Timur lantai GF memiliki pengunjung dan penghasilan yang paling rendah di pusat perbelanjaan menurut kajian *feng shui*
2. Mengetahui pada pusat perbelanjaan ITC BSD, penyebab semakin jauh dari lantai dasar, keramaian pada lantainya semakin tinggi, menurut kajian *feng shui*.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi :

1. Mahasiswa, dapat menambah wawasan dan meningkatkan pengetahuan terkait metode *feng shui* terutama teori air sebagai salah satu pedoman dalam membantu merancang desain terutama pada bangunan komersil, untuk menciptakan lingkungan yang harmonis.
2. Arsitek, dapat menambah wawasan untuk mendesain bangunan komersil dengan metode *feng shui* sebagai salah satu pedoman, terutama dalam merancang sirkulasi dan tatanan unit dalam pusat perbelanjaan untuk menciptakan lingkungan yang harmonis.
3. Penulis, dapat menjadi referensi dalam penelitian dengan permasalahan yang relevan oleh peneliti lain.

1.6. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian diperlukan untuk membatasi dan mempermudah proses penulisan penelitian sehingga menjadi lebih terarah. Ruang lingkup penelitian ini membatasi penelitian pada lingkup teori dan objek penelitian.

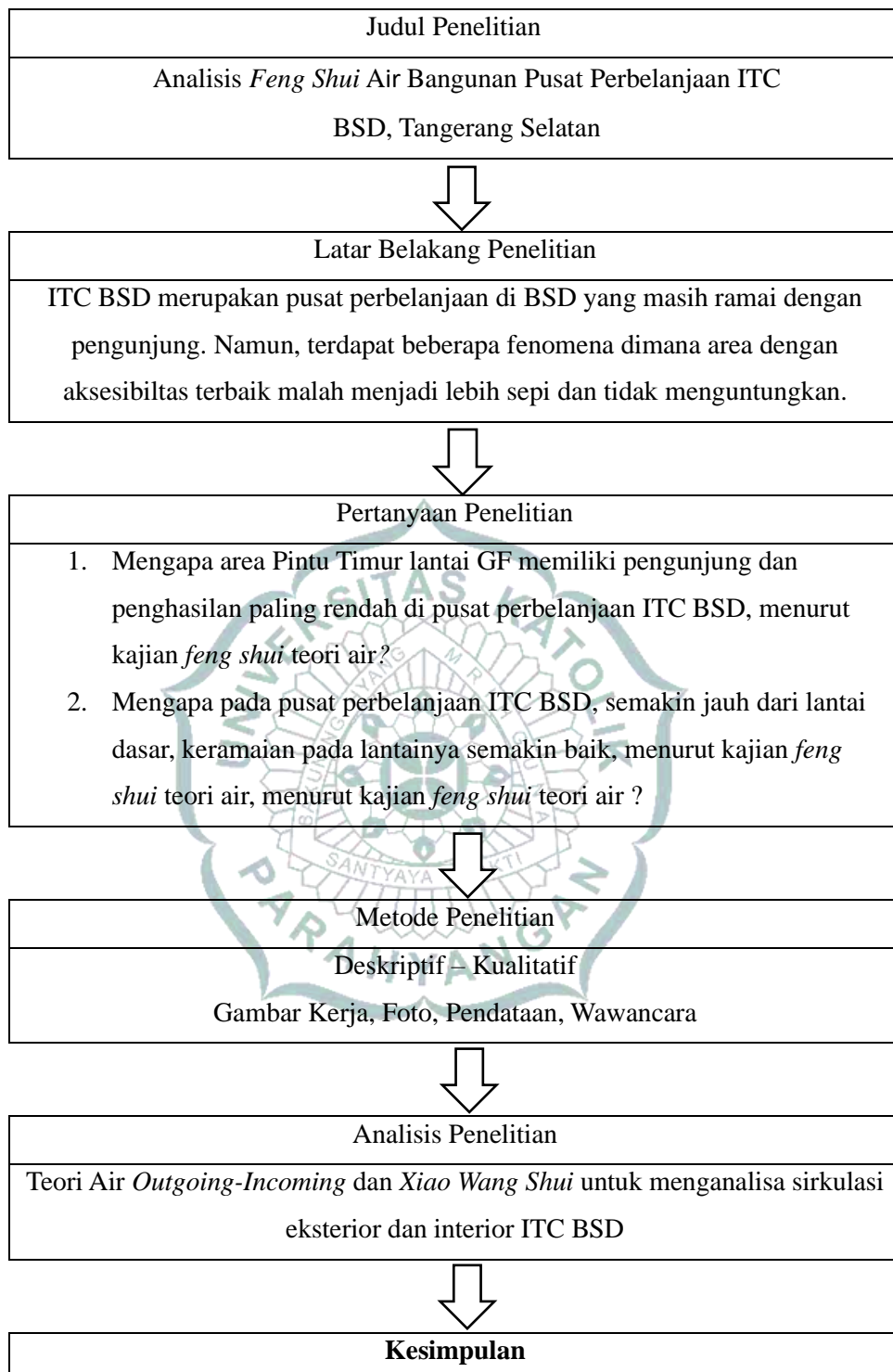
Pembahasan berfokus pada sirkulasi dan aksesibilitas visual dan fisik pada ruang dalam dan luar pada pusat perbelanjaan ITC BSD menggunakan teori air *outgoing-incoming water*, air primer dan sekunder, serta *Xiao Wang Shui* sebagai teori utama pada

penelitian ini, Teori Aksesibilitas oleh Carr digunakan sebagai teori pendukung dari penelitian.

Penelitian dilakukan pada objek penelitian yaitu Pusat Perbelanjaan ITC BSD yang terletak di Tangerang Selatan, Banten. Sirkulasi menjadi aspek utama penelitian dengan menelusuri sirkulasi sekitar objek penelitian, sirkulasi dan aksesibilitas menuju tapak, sirkulasi dalam tapak, serta sirkulasi dalam bangunan objek penelitian.



1.7. Kerangka Penelitian



1.8. Sistem Pembahasan

Dalam penulisan laporan penelitian ini, dikelompokkan dalam beberapa bab untuk memudahkan pembahasan, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab berisi uraian latar belakang masalah sehingga memunculkan suatu rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka penelitian dan sistem pembahasan

BAB II : KERANGKA DASAR TEORI

Bab berisi uraian dasar teori penelitian yang membahas terkait pusat perbelanjaan, sirkulasi, sirkulasi pada pusat perbelanjaan, *feng shui*, dan teori air.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab berisi uraian terkait metode penelitian, pengumpulan dan pengolahan data , serta proses analisis terhadap fokus penelitian , sirkulasi dalam dan luar bangunan ITC BSD, menggunakan teori air *feng shui*.

BAB IV : ANALISIS SIRKULASI DAN TATANAN UNIT PADA PUSAT PERBELANJAAN ITC BSD

Bab berisi uraian hasil analisis terhadap fokus penelitian dengan ruang lingkup penelitian yang sudah ditetapkan menggunakan teori-teori yang telah dikumpulkan sebagai pengkajinya.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab berisi hasil kesimpulan yang didapatkan dari proses analisis guna menjawab pertanyaan penelitian dan saran.