

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

Baywalk Mall memiliki permasalahan terkait okupansi unit retail di dalamnya. Berdasarkan hasil analisis, didapatkan pengaruh *Feng Shui* Bentuk dan Teori Air terhadap okupansi unit retail Baywalk Mall sebagai berikut :

5.1. Pengaruh *Feng Shui* Bentuk terhadap Okupansi Unit Retail Baywalk Mall

Pada analisis secara makro (lingkungan), ditemukan bahwa 4 hewan langit Baywalk Mall tidak sesuai dengan *Feng Shui* Bentuk. Baywalk Mall tidak memiliki Kura-kura Hitam, yang berarti mal ini tidak memiliki dukungan dan stabilitas, sehingga, akan sulit bagi mal ini untuk dapat berdiri sendiri. Selain itu, Naga Hijau mal ini juga memiliki kualitas yang buruk, sehingga aliran energi di dalam mal menjadi tidak seimbang. Urutan ketinggian 4 hewan langit mal ini juga tidak sesuai dengan teori. Apabila dilihat atmosfernya (*Sha*), , terdapat sejumlah objek atau bangunan di sekitar mal yang memberikan *Sha Qi* (energi buruk) yang juga memberikan pengaruh buruk kepada okupansi unit retail dalam mal.

Pada analisis yang dilakukan terhadap massa bangunan, ditemukan pula beberapa masalah pada bentuk massa bangunan yang memberikan pengaruh buruk kepada keseluruhan mal. Bentuk denah mal yang berbentuk huruf “T” dianggap kurang ideal berdasarkan *Feng Shui* Bentuk karena terdapat sektor yang hilang dan sulitnya *Qi* (energi) untuk mengalir. Apabila dilihat secara 3 dimensi, proporsi dan komposisi massa bangunan mal dan apartemen juga sangat kontras. Bangunan apartemen yang mengelilingi bangunan mal sangat tinggi dan menjepit mal ini, membuat sebagian besar mal menjadi tertutup dan tidak terlihat dari jalan. Selain itu, bangunan apartemen yang tinggi seakan-akan menusuk mal dari atas. Bentuk yang menusuk seperti ini memberikan dampak yang buruk berupa *Sha Qi* (energi buruk) dan seolah membuat mal ini tidak dapat berkembang.

Pada analisis mikro yaitu bentuk unit retail Baywalk Mall, ditemukan bahwa sebesar 60% dari total unit retail Baywalk Mall memiliki bentuk yang dianggap tidak baik menurut *Feng Shui* Bentuk. Hal ini juga menyebabkan dampak buruk terhadap keseluruhan okupansi unit retail mal. Bentuk tidak baik yang dimaksud adalah bentuk

bersudut tajam, cekungan yang menekan ke dalam unit retail, serta memiliki sektor yang hilang.

5.2. Pengaruh *Feng Shui* Teori Air terhadap Okupansi Unit Retail Baywalk Mall

Pada analisis dengan menggunakan Teori Air, ditemukan terjadinya *Wang Shui* pada Baywalk Mall. Wang Shui terjadi pada 2 dari 3 (pintu 1 dan pintu 3) pintu masuk tapak Baywalk Mall dengan Jalan Pluit Karang Ayu Barat. Hal ini dapat memberikan kerugian finansial dan mengganggu keharmonisan pada mal, yang selanjutnya juga memberikan pengaruh buruk terhadap okupansi unit retail dalam mal.

Pada analisis Teori Air pada denah dalam mal, terdapat beberapa hal yang memberikan pengaruh buruk terhadap okupansi unit retail mal. Beberapa hal tersebut diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Kurangnya incoming water

Incoming water menjadi sangat penting untuk bangunan dengan fungsi komersial. Sayangnya, Baywalk Mall sangat kekurangan sumber *incoming water*. Mal ini hanya memiliki sumber *incoming water* pada lantai dasarnya, terlebih lagi sumber *incoming water* tersebut hanya berasal dari 1 buah pintu yaitu pintu utama. Kekurangan *incoming water* menyebabkan sangat sedikitnya unit retail pada mal yang mendapatkan *incoming water*, sehingga memberikan pengaruh negatif terhadap okupansi unit retail mal secara keseluruhan.

2. Tidak adanya magnet yang mampu menarik aliran air pada lantai tertentu

Berdasarkan hasil observasi, *unit-unit retail* yang cukup diminati oleh pengunjung mal adalah unit retail yang menjual makanan. Unit-unit retail makanan ini mayoritas diletakkan pada lantai dasar. Dengan keberadaan unit retail makanan di lantai tersebut, lantai dasar memiliki okupansi unit retail yang cukup tinggi. Pada lantai selain lantai dasar, okupansi unit retail lebih rendah, dan lantai-lantai tersebut sangat sepi pengunjung. Magnet yang diletakkan pada lantai dasar mal menyebabkan aliran air tidak mampu naik sampai ke lantai-lantai atas mal yang menyebabkan okupansi unit-unit retail pada lantai atas mal sangat rendah.

3. Parkir mobil yang terlalu banyak

Parkir mobil Baywalk Mall terletak dari lantai 2 sampai lantai 7 mal. Posisi area parkir yang terlalu banyak tersebut memberikan pengaruh buruk terhadap okupansi unit retail mal karena memotong aliran air ke atas sehingga lantai-lantai atas mal ini tidak mendapatkan *incoming water*. Parkir yang terletak pada lantai 6 dan 7 juga membuat unit-unit retail pada lantai-lantai tersebut tidak bisa dijadikan magnet pada mal.

5.4. Saran

Tampilan depan Baywalk Mall sangat tertutup oleh pohon-pohon yang cukup lebat. Sebaiknya pohon-pohon tersebut diganti dengan pohon dengan ketinggian lebih rendah agar pintu masuk dan area *drop off* mal dapat terlihat jelas dari depan. Selain itu, papan-papan iklan berisi logo unit retail di dalamnya juga dapat ditambahkan pada area depan mal untuk menarik minat pengunjung yang melewati jalan di depan mal.

Unit retail yang dapat menjadi magnet menjadi salah satu faktor utama yang mempengaruhi okupansi pada unit retail Baywalk Mall. Unit-unit retail magnet tersebut (terutama unit retail yang menjual makanan dan minuman) dapat disebar ke lantai-lantai di atasnya untuk membantu aliran air untuk naik ke atas. Mencontoh mal-mal lainnya, Baywalk Mall dapat membuat *foodcourt* pada lantai 5 agar pengunjung tertarik untuk naik sampai ke lantai 5. Selain permasalahan terkait perletakkan unit retail magnet pada mal, mal ini juga sangat kekurangan sumber *incoming water*. Sumber *incoming water* yang paling besar adalah pintu masuk, sebaiknya dibuat redesain pada mal dan menambah pintu masuk dan *drop off* pada mal untuk menambah sumber *incoming water*.



DAFTAR PUSTAKA

- Beddington, N. (1982). *Design for Shopping Center*. New York: r. Mc. Graw-Hill Book Company.
- Casazza, J. A. (1985). *Shopping Center Development Handbook*. Washington, D.C.: The Institute.
- Ferry Salanto, E. A. (2024). *Colliers Quarterly Property Market Report Q1 2024 Jakarta Office*. Jakarta: Colliers.
- Harijanto, A. (2010). *Pedoman Feng Shui Eksterior*. Jakarta: PT. Alex Media Komputindo Gramedia.
- Hidayat, F. (2013). *Okupansi 87%, APL Resmi Operasikan Baywalk Mall*. Jakarta: Berita Satu.
- Koh, V. (2010). *Basic Science of Feng Shui*. Singapore: ASIAPAC BOOKS PTE LTD.
- Lion, E. (1976). *Shopping Centers: Planning, Development, and Administration*. New York: John Wiley & Sons.
- Lip, E. (1994). *Feng Shui for Business*. Singapore: Heian International, Inc.
- Mariana, D. (2010). *Inspirasi Feng Shui : untuk Ruko, Rukan dan Apartemen*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Too, L. (1996). *The Complete Illustrated Guide to Feng Shui*. America: Barnes&Nobles Inc.
- Yap, J. (2006). *Feng Shui for Homebuyers - Interior*. Kuala Lumpur: JY Books Sdn. Bhd.
- Yap, J. (2007). *Feng Shui for Homebuyers - Exterior*. Kuala Lumpur: JY Books Sdn. Bhd.



GLOSARIUM

Okupansi dalam konteks properti, okupansi mengacu pada tingkat hunian suatu bangunan, seperti hotel, mal, apartemen, rumah sakit, atau ruang kantor.

Unit retail mal merupakan ruang komersial individual yang disewakan kepada para pelaku bisnis untuk menjalankan usahanya. Unit retail ini biasanya berupa toko-toko, restoran, tempat hiburan, atau kios yang berada di dalam gedung mal.

Feng Shui adalah sebuah praktik kuno Tiongkok yang berfokus kepada tata ruang dan penataan lingkungan untuk menciptakan sebuah keseimbangan dan harmoni.

Qi (energi) merupakan energi yang mengalir di seluruh alam semesta. Dalam *Feng Shui*, Qi (energi) dapat memberikan dampak yang positif maupun negatif. Energi baik biasa disebut sebagai *Sheng Qi* (energi baik) sedangkan energi buruk disebut sebagai *Sha Qi* (energi buruk).

Teori Bentuk merupakan teori paling tua dan paling tradisional dalam *Feng Shui*. Teori ini berfokus kepada bentuk lanskap, lingkungan sekitar, dan lingkungan binaan pada suatu bangunan.

Long Xue atau 4 hewan langit merupakan bagian dari *Feng Shui* Bentuk, dimana masing-masing hewan merepresentasikan kondisi lanskap pada suatu bangunan.

Sha atau atmosfer juga merupakan bagian dari *Feng Shui* Bentuk. Konsep *Sha* memperhatikan objek-objek maupun bangunan yang dapat memberikan energi buruk.

Sektor hilang mengacu pada situasi di mana sebagian dari denah lantai yang ideal terpotong atau ukurannya berkurang secara signifikan. Hal ini menciptakan ketidakseimbangan dalam *Qi* (energi) di dalam suatu bangunan atau ruang.

Teori Air dalam *Feng Shui* adalah sebuah konsep yang berfokus pada bagaimana badan air (bisa dalam bentuk sungai atau jalan) dan bagaimana pergerakannya memengaruhi aliran energi *Qi* (energi) di dalam sebuah ruang atau lingkungan sekitar.

Incoming water adalah aliran air yang mengalir menuju ke bangunan. *Incoming water* merepresentasikan rezeki, kemakmuran, dan peluang baru.

Outgoing water adalah aliran air yang mengalir menjauhi bangunan. Aliran *outgoing water* merepresentasikan kekayaan dan peluang yang mengalir pergi.

Xiao Shui adalah air yang masuk dari sektor *Early Heaven* dan keluar dari sektor *Later Heaven* yang sama. *Xiao Shui* dipercaya dapat menyebabkan ketidakharmonisan dan kerugian finansial.

Wang Shui adalah air yang keluar tidak boleh mengalir dari *Later Heaven* menuju *Early Heaven* yang sama. *Wang Shui* dipercaya dapat menyebabkan kerugian secara finansial.

