

**SKRIPSI 56**

**PENGARUH *FENG SHUI* BENTUK  
DAN TEORI AIR  
TERHADAP OKUPANSI UNIT RETAIL  
BAYWALK MALL, PLUIT, JAKARTA UTARA**



**NAMA : WINONA APRILIA  
NPM : 6112001033**

**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: 143/SK/BAN-PT/AK-ISK/PT/IV/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021

**BANDUNG  
2024**

SKRIPSI 56

**PENGARUH *FENG SHUI* BENTUK  
DAN TEORI AIR  
TERHADAP OKUPANSI UNIT RETAIL  
BAYWALK MALL, PLUIT, JAKARTA UTARA**



**NAMA : WINONA APRILIA  
NPM : 6112001033**

**PEMBIMBING:**

**DEWI MARIANA, S.T., M.T.**

**PENGUJI :**

**P. Herman Wilianto, Ir., MSP., Ph.D.    Dr. Ir. Hartanto Budi Yuwono, 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**

# PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

## *(Declaration of Authorship)*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Winona Aprilia

NPM 6112001033

Alamat The Icon Western Cosmo, C6/49, BSD City , Kabupaten Tangerang,  
Banten

Judul Skripsi Pengaruh *Feng Shui* Bentuk dan Teori Air terhadap Okupansi Unit Retail  
Baywalk Mall, Pluit, Jakarta Utara

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/memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan Plagiarisme atau Autoplajarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Tangerang, 2 Juli 2024



(Winona Aprilia)

## ABSTRAK

### PENGARUH FENGSHUI BENTUK DAN TEORI AIR TERHADAP OKUPANSI UNIT RETAIL BAYWALK MALL, PLUIT, JAKARTA UTARA

Oleh  
Winona Aprilia  
6112001033

Mal kini sudah menjadi bagian dari gaya hidup warga kota-kota besar seperti Jakarta. Mal menjadi tujuan utama bagi warga Jakarta untuk pergi berjalan-jalan, makan, dan rekreasi. Tingkat okupansi unit retail di mal-mal Jakarta juga kian meningkat setelah pandemi COVID-19 berakhir. Namun, okupansi unit retail pada objek penelitian yaitu Baywalk Mall justru semakin menurun setiap tahunnya. Fenomena ini memunculkan pertanyaan, karena Baywalk Mall memiliki potensi untuk menjadi salah satu mal yang populer di Jakarta, terutama karena tapaknya yang berada di pinggir Laut Jakarta. Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kualitatif deskriptif. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan observasi langsung dan analisis terhadap denah mal. Data yang didapatkan selanjutnya dikomparasikan dengan teori *Feng Shui* yang digunakan, yaitu Teori Bentuk dan Teori Air.

Beberapa temuan yang didapatkan hasil analisis diantaranya adalah ketidaksesuaian kualitas lingkungan sekitar, massa bangunan mal, bentuk denah, posisi pintu, dan posisi eskalator Baywalk Mall terhadap Teori *Feng Shui* yang digunakan. Temuan-temuan tersebut memberikan pengaruh terhadap okupansi unit retail di dalam mal.

Kata-kata kunci : mal, okupansi unit retail, *Feng Shui*, Teori Air, Teori Bentuk



## **ABSTRACT**

### **THE INFLUENCE OF FORM AND WATER THEORY IN FENG SHUI ON RETAIL UNIT OCCUPANCY OF BAYWALK MALL, PLUIT, NORTH JAKARTA**

**By**  
**Winona Aprilia**  
**6112001033**

*Malls have now become an integrated part of the lifestyle for residents living in big cities like Jakarta. These malls serve as the main destination for Jakartans to go sightseeing, eat out, or seek recreation. The unit retail occupancy rate in Jakarta's malls has also increased steadily since the COVID-19 pandemic ended. However, unit retail occupancy at Baywalk Mall, the subject of this research, has been decreasing every year. This phenomenon raises questions, as Baywalk Mall has the potential to be one of Jakarta's popular malls, especially due to its strategic location and site. The research method employed in this study is descriptive qualitative. Data collection involves observation, surveys, and analysis of the mall's floor plan. The obtained data is then compared with the principles of Feng Shui, specifically the Form School and Water Theory.*

*Some of the key findings from this research include the incompatibility between the quality of the surrounding environment, the mass of the mall building, the shape of the floor plan, the position of the entrance, and the position of the escalators at Baywalk Mall, as judged against the applied Feng Shui theories. These inconsistencies are believed to have an influence on unit retail occupancy in the mall.*

*Keywords : malls, unit retail occupancy, Feng Shui, Form School, Water Theory*

## 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 kepustakaan 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

Penulis mengucapkan syukur dan terima kasih kepada Tuhan, karena atas kuasa dan berkatnya, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pengaruh *Feng Shui* Bentuk dan Teori Air terhadap Okupansi Unit Retail Baywalk Mall, Jakarta Utara”. Penulis juga sangat berterima kasih kepada dosen pembimbing penulis, Ibu Dewi Mariana S.T., M.T., atas segala saran, bimbingan, nasehat dan dukungan selama proses penyusunan skripsi ini berlangsung.

Selanjutnya, penulis juga berterima kasih atas masukan-masukan berharga yang diberikan oleh Bapak P. Herman Wilianto, Ir., MSP., Ph.D. dan Bapak Dr. Ir. Hartanto Budi Yuwono, M.T. selaku dosen penguji penulis.

Terima kasih juga penulis sampaikan kepada :

- Ko Ethan yang sudah bersedia memberikan asistensi, arahan, dan saran selama penulisan skripsi ini berlangsung.
- Orang tua dan keluarga penulis, yang selalu memberikan dukungan baik secara mental dan fisik.
- Teman-teman penulis, yang telah memberikan dukungan dan menjadi teman diskusi selama penulisan skripsi ini berlangsung.

Bandung, 1 Juli 2024

Winona Aprilia





## DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI .....	iii
<i>(Declaration of Authorship)</i> .....	iii
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI .....	ix
UCAPAN TERIMA KASIH .....	xi
DAFTAR ISI .....	xiv
DAFTAR GAMBAR .....	xviii
DAFTAR TABEL .....	xxiii
DAFTAR DIAGRAM .....	xxiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xxv
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Fokus Penelitian .....	5
1.3. Rumusan Masalah .....	5
1.4. Pertanyaan Penelitian .....	5
1.5. Tujuan Penelitian .....	5
1.6. Manfaat Penelitian .....	5
1.7. Kerangka Penelitian .....	6
1.8. Sistematika Laporan Penelitian .....	7
BAB II .....	9
TINJAUAN PUSTAKA .....	9
2.1. Pengertian Mal .....	9
2.1.1. Klasifikasi Mal .....	9

2.2. Prinsip dasar <i>Feng Shui</i> .....	11
2.2.1. Definisi <i>Feng Shui</i> .....	11
2.2.2. <i>Qi</i> (energi) dan <i>Feng Shui</i> .....	12
2.2.3. <i>Yin</i> dan <i>Yang</i> pada <i>Feng Shui</i> .....	13
2.2.4. <i>Feng Shui</i> pada Bangunan Komersial .....	14
2.3. <i>Feng Shui</i> Bentuk .....	14
2.3.1. 4 Hewan Langit ( <i>Long Xue</i> ) .....	14
2.3.2. Atmosfir ( <i>Sha</i> ).....	16
2.3.3. Bentuk Lahan .....	17
2.3.4. Bentuk Bangunan .....	23
2.3.5. Posisi Pintu .....	24
2.4. <i>Feng Shui</i> Teori Air .....	29
2.4.1. Jalan dan Arah Jalan .....	29
2.4.2. <i>Xiao Wang Shui</i> .....	34
BAB III.....	37
METODOLOGI PENELITIAN .....	37
3.1. Jenis Penelitian .....	37
3.2. Tempat dan Waktu Penelitian .....	37
3.3. Teknik Pengumpulan Data .....	37
3.4. Teknik Analisis Data.....	38
BAB IV .....	39
HASIL PENGAMATAN DAN PEMBAHASAN .....	39
4.1. Data Objek Penelitian.....	39
4.1.1. Data Umum .....	39
4.2. Analisis Objek Penelitian berdasarkan Klasifikasinya .....	41
4.3. Observasi dan Analisis Kawasan Objek Penelitian .....	41
4.3.1. Analisis <i>Feng Shui</i> Bentuk .....	41

4.3.2. Analisis Teori Air ( <i>Shui</i> ).....	50
4.4. Observasi dan Analisis Tapak Objek Penelitian.....	51
4.4.1. Analisis <i>Feng Shui</i> Bentuk .....	51
4.4.2. Analisis <i>Feng Shui</i> Teori Air .....	54
4.5. Observasi dan Analisis Denah Objek Penelitian .....	57
4.5.1. Gambaran Umum Denah Baywalk Mall .....	57
4.5.2. Analisis <i>Feng Shui</i> Bentuk pada Denah Baywalk Mall.....	63
4.5.3. Analisis <i>Feng Shui</i> Teori Air Denah Baywalk Mall .....	96
BAB 5.....	108
KESIMPULAN DAN SARAN .....	108
5.1. Pengaruh <i>Feng Shui</i> Bentuk terhadap Okupansi Unit Retail Baywalk Mall.	108
5.2. Pengaruh <i>Feng Shui</i> Teori Air terhadap Okupansi Unit Retail Baywalk Mall	109
.....	109
5.4. Saran.....	110
DAFTAR PUSTAKA.....	xxv
GLOSARIUM.....	xxvii
LAMPIRAN.....	xxix





## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Tampak Atas Kompleks Pengembangan Green Bay Pluit (2024).....	1
Gambar 1. 2 Suasana Perayaan Cap Go Meh di Baywalk Mall .....	2
Gambar 1. 3 Unit Retail Baywalk Mall yang Terlihat Kosong .....	3
Gambar 1. 5 Perspektif Baywalk Mall, sumber : <a href="http://www.jualsewagreenbaypluit.com">www.jualsewagreenbaypluit.com</a> ...	4
Gambar 2. 1 Sistem Sirkulasi Banyak Koridor .....	10
Gambar 2. 2 Sistem Sirkulasi Plaza .....	11
Gambar 2. 3 Sistem Sirkulasi Mall .....	11
Gambar 2. 4 Yin dan Yang .....	13
Gambar 2. 5 Empat Binatang Langit dalam Feng Shui .....	15
Gambar 2. 6 Bentuk Lahan Persegi .....	17
Gambar 2. 7 Bentuk Lahan Persegi Panjang .....	18
Gambar 2. 8 Bentuk Lahan Segitiga .....	19
Gambar 2. 9 Bentuk Lahan Lingkaran .....	19
Gambar 2. 10 Lahan Berbentuk Oval .....	20
Gambar 2. 11 Lahan Berbentuk Oval yang Melengkung ke Dalam .....	20
Gambar 2. 12 Bentuk Lahan Memanjang .....	21
Gambar 2. 13 Bentuk Lahan Trapesium .....	21
Gambar 2. 14 Bentuk Lahan L .....	22
Gambar 2. 15 Bentuk Lahan Organik .....	23
Gambar 2. 16 Atap yang Mencekung ke Dalam .....	23
Gambar 2. 17. Pintu yang Menghadap Tiang .....	24
Gambar 2. 18. Pintu yang Menghadap Jalan Tusuk Sate .....	25
Gambar 2. 19. Pintu yang Menghadap Gang Kecil .....	25
Gambar 2. 20. Pintu yang Tertutup oleh Pohon .....	26
Gambar 2. 21. Pintu yang Sejajar dengan Pintu Belakang .....	26
Gambar 2. 22. Pintu yang Berhadapan dengan Tangga .....	27
Gambar 2. 23. Pintu yang Menghadap Sudut Tembok .....	27
Gambar 2. 24. Pintu yang Menghadap Kolom .....	28
Gambar 2. 25. Balok di Atas Pintu Masuk .....	28
Gambar 2. 26 Incoming Water .....	30
Gambar 2. 27 Outgoing Water .....	30



Gambar 2. 28 Bangunan Posisi Tusuk Sate.....	31
Gambar 2. 29 Posisi Tikungan Tajam.....	32
Gambar 2. 30 Perumahan sekitar Jalan Tol.....	32
Gambar 2. 31. Jalan yang Padat dan Ramai Menetralisasi Sha Qi (energi buruk).....	33
Gambar 2. 32. Cul-de-sac.....	33
Gambar 2. 33. Jalan dengan Kemiringan ke Bawah.....	34
Gambar 2. 34 Diagram Trigram.....	35
Gambar 2. 35 Penerapan Xiao Wang Shui.....	35
Gambar 4. 1 Baywalk Mall, Pluit, Jakarta Utara, Sumber : Google Earth.....	39
Gambar 4. 2 Suasana Baywalk Mall yang Sepi dan Tidak Hidup.....	40
Gambar 4. 3 4 Hewan Langit Baywalk Mall.....	42
Gambar 4. 4 View Laut Jakarta dari Baywalk Mall.....	42
Gambar 4. 5 Unit Pembangkit Muara Karang.....	43
Gambar 4. 6 Warung pada Balai Teknologi Penangkapan Ikan.....	44
Gambar 4. 7 Ruko dan Rukan dan Jalan Pluit Karang Ayu Barat.....	45
Gambar 4. 8 Bangunan Sekitar Mal yang Mempengaruhi Sha Baywalk Mall.....	47
Gambar 4. 9 Masjid di Sisi Barat Baywalk Mall.....	48
Gambar 4. 10 Kapal Terbengkalai di Sisi Barat Baywalk Mall.....	48
Gambar 4. 11 Arah Tusukan pada Sutet di Jalan Pluit Karang Ayu.....	49
Gambar 4. 12 Baywalk Mall dan Unit Pembangkit Listrik Muara Karang.....	49
Gambar 4. 13 Incoming Water Baywalk Mall.....	50
Gambar 4. 14 Tingkat Kemacetan pada Jalan Pluit Karang Ayu Barat pada 11 Juni 2024 Pukul 18.50.....	51
Gambar 4. 15 Bentuk Lahan Baywalk Mall.....	51
Gambar 4. 16 Rencana Tapak Green Bay Pluit.....	52
Gambar 4. 17 Perspektif 3D Baywalk Mall.....	53
Gambar 4. 18 Tampak Baywalk Mall dari Jalan Raya.....	53
Gambar 4. 19 Analisis Xiao Wang Shui Pintu 1.....	54
Gambar 4. 20 Analisis Xiao Wang Shui Pintu 2.....	55
Gambar 4. 21 Analisis Xiao Wang Shui Pintu 3.....	56
Gambar 4. 22 Sistem Sirkulasi pada Baywalk Mall.....	41
Gambar 4. 23 Sektor Hilang pada Denah Baywalk Mall.....	63

Gambar 4. 24 Arah Tusukan pada Unit retail Nomor 1 dan 2.....	65
Gambar 4. 25 Bentuk Trapesium pada Unit retail Nomor 18 dan 19.....	66
Gambar 4. 26 Bentuk Persegi Panjang Pada Unit retail Lantai LGM Baywalk Mall	66
Gambar 4. 27 Unit Retail yang Terbuka 2 Arah pada Lantai Dasar Baywalk Mall ...	68
Gambar 4. 28 Unit Retail yang Terbuka ke Arah Waterfront Baywalk Mall .....	68
Gambar 4. 29 Bentuk Unit retail Baywalk Mall Nomor 64 dan 43 yang Memiliki Sudut Tajam .....	69
Gambar 4. 30 Bentuk Unit retail Baywalk Mall yang Memiliki Cekungan ke Dalam .....	69
Gambar 4. 31 Sudut Tajam Akibat Bentuk Tidak Beraturan pada Unit retail Nomor 61 Baywalk Mall.....	70
Gambar 4. 32 Sektor yang Hilang dan Sudut Tajam pada Bentuk Huruf "L" pada Unit retail Nomor 39 Baywalk Mall .....	70
Gambar 4. 33 Bentuk U pada Unit retail Baywalk Mall Nomor 54.....	71
Gambar 4. 34 Bentuk Trapesium pada Unit retail Baywalk Mall Nomor 47 .....	71
Gambar 4. 35 Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 69 Baywalk Mall.....	72
Gambar 4. 36 Unit retail Baywalk Mall Nomor 46 yang Berbentuk Persegi Panjang	72
Gambar 4. 37 Sudut Tajam pada Unit retail Nomor 80 Baywalk Mall .....	74
Gambar 4. 38 Bentuk Cekungan ke Arah Dalam Unit retail Nomor 71-72 dan 98-100 .....	75
Gambar 4. 39 Sudut Tajam pada Unit retail Nomor 93 Baywalk Mall .....	75
Gambar 4. 40 Sudut Tajam dan Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 94 Baywalk Mall .....	76
Gambar 4. 41 Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 85 dan 86 Baywalk Mall .....	76
Gambar 4. 42 Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 101 dan 70 Baywalk Mall .....	77
Gambar 4. 43 Bentuk Persegi dan Persegi Panjang pada Unit retail 75,73 dan 97 Baywalk Mall.....	77
Gambar 4. 44 Unit Retail yang Terbuka 2 Arah pada Lantai 2 Baywalk Mall.....	79
Gambar 4. 45 Sudut Tajam dan Sektor yang Hilang Pada Unit retail Nomor 105 Baywalk Mall.....	80
Gambar 4. 46 Sudut Tajam pada Unit retail Nomor 123 Baywalk Mall .....	80
Gambar 4. 47 Bentuk Persegi Panjang pada Unit retail Nomor 109-113.....	81
Gambar 4. 48 Sudut Tajam dan Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 116 Baywalk Mall.....	81

Gambar 4. 49 Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 119 Baywalk Mall .....	82
Gambar 4. 50 Sudut Tajam pada Unit retail Nomor 128 Baywalk Mall .....	84
Gambar 4. 51 Sudut Tajam pada Unit retail Nomor 148 Baywalk Mall .....	84
Gambar 4. 52 Sudut Tajam dan Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 138.....	85
Gambar 4. 53 Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 141 Baywalk Mall .....	85
Gambar 4. 54 Bentuk Persegi Panjang pada Unit retail Nomor 134 dan 135 .....	86
Gambar 4. 55 Sudut Tajam dan Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 160 Baywalk Mall.....	88
Gambar 4. 56 Sudut Tajam pada Unit retail Nomor 176 Baywalk Mall .....	89
Gambar 4. 57 Sudut Tajam dan Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 167 Baywalk Mall.....	89
Gambar 4. 58 Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 170 Baywalk Mall .....	90
Gambar 4. 59 Bentuk Persegi Panjang pada Unit retail Nomor 161-164 Baywalk Mall .....	90
Gambar 4. 60 Sudut Tajam dan Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 190 Baywalk Mall.....	92
Gambar 4. 61 Sudut Tajam dan Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 198 Baywalk Mall.....	92
Gambar 4. 62 Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 199 Baywalk Mall .....	93
Gambar 4. 63 Bentuk Persegi Panjang pada Unit retail Nomor 187-189.....	93
Gambar 4. 64 Tusukan pada Unit retail 215 yang Berbentuk Tidak Beraturan.....	94
Gambar 4. 65 Sudut Tajam dan Sektor yang Hilang pada Unit retail Nomor 216.....	95
Gambar 4. 66 Sudut Tajam dan Sektor Hilang pada Unit retail Nomor 217.....	95
Gambar 4. 67 Posisi Cul-de-sac pada Lantai G sampai Lantai 5 Baywalk Mall (Ditandai dengan Kotak Hijau).....	96
Gambar 4. 68 Arah Incoming water Denah Lantai LGM Baywalk Mall .....	98
Gambar 4. 69 Arah Incoming water Lantai G Baywalk Mall .....	99
Gambar 4. 70 Posisi Eskalator pada Baywalk Mall .....	99
Gambar 4. 71 Aliran Air pada Denah Lantai 1 Baywalk Mall .....	101
Gambar 4. 72 Arah Incoming water Lantai 2 Baywalk Mall .....	102
Gambar 4. 73 Gambar Aliran Air pada Lantai 3 Baywalk Mall.....	103
Gambar 4. 74 Arah Aliran Air Lantai 4 Baywalk Mall .....	104
Gambar 4. 75 Arah Air Lantai 5 Baywalk Mall .....	105
Gambar 4. 76 Arah Air pada Lantai 6 Baywalk Mall.....	106

Gambar 4. 77 Aliran Air pada Lantai 7 Baywalk Mall..... 107



## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Karakteristik yin dan yang.....	13
Tabel 3. 1. Tabel Waktu Penelitian .....	37
Tabel 4. 1 Kesimpulan 4 Hewan Langit Baywalk Mall .....	46
Tabel 4. 2 Komparasi Urutan 4 Hewan Langit yang Ideal dengan Baywalk Mall .....	46
Tabel 4. 3 Analisis Xiao Wang Shui Pintu 1 Baywalk Mall .....	55
Tabel 4. 4 Analisis Xiao Wang Shui Pintu 2 Baywalk Mall .....	55
Tabel 4. 5 Analisis Xiao Wang Shui Pintu 3 Baywalk Mall .....	56
Tabel 4. 6 Daftar Unit retail pada Baywalk Mall .....	58
Tabel 4. 7 Rekapitulasi Data Okupansi Unit retail Tiap lantai Baywalk Mall .....	62
Tabel 4. 8 Tabel Bentuk Unit retail Lantai LGM Baywalk Mall .....	64
Tabel 4. 9 Tabel Bentuk Unit retail Lantai Dasar Baywalk Mall .....	67
Tabel 4. 10 Tabel Bentuk Unit Retail Lantai 1 Baywalk Mall .....	73
Tabel 4. 10 Tabel Bentuk Unit Retail Lantai 1 Baywalk Mall .....	78
Tabel 4. 10 Tabel Bentuk Unit Retail Lantai 1 Baywalk Mall .....	83
Tabel 4. 13 Tabel Bentuk Unit retail Lantai 4 Baywalk Mall .....	87
Tabel 4. 14 Tabel Bentuk Unit retail Lantai 5 Baywalk Mall .....	90
Tabel 4. 15 Tabel Bentuk Unit retail Lantai 6 Baywalk Mall .....	94

## DAFTAR DIAGRAM

Diagram 1. 1 Diagram Komparasi Okupansi Unit retail Baywalk Mall pada Tahun 2023 dan 2024.....	3
Diagram 1. 2 Kerangka Penelitian .....	6
Diagram 4. 1 Diagram Batang Jumlah Unit retail pada Setiap Lantai Baywalk Mall	62
Diagram 4. 2 Diagram Pai Perbandingan Bentuk yang Baik dan Buruk pada Unit retail Baywalk Mall.....	63



## DAFTAR LAMPIRAN

Gambar 1 Denah Lantai LGM Baywalk Mall.....	xxix
Gambar 2 Denah Lantai Dasar Baywalk Mall .....	xxx
Gambar 3 Denah Lantai 1 Baywalk Mall.....	xxxii
Gambar 4 Denah Lantai 2 Baywalk Mall.....	xxxiii
Gambar 5 Denah Lantai 3 Baywalk Mall.....	xxxiv
Gambar 6 Denah Lantai 4 Baywalk Mall.....	xxxv
Gambar 7 Denah Lantai 5 Baywalk Mall.....	xxxvi
Gambar 8 Denah Lantai 6 Baywalk Mall.....	xxxvii
Gambar 9 Denah Lantai 7 Baywalk Mall.....	xxxviii







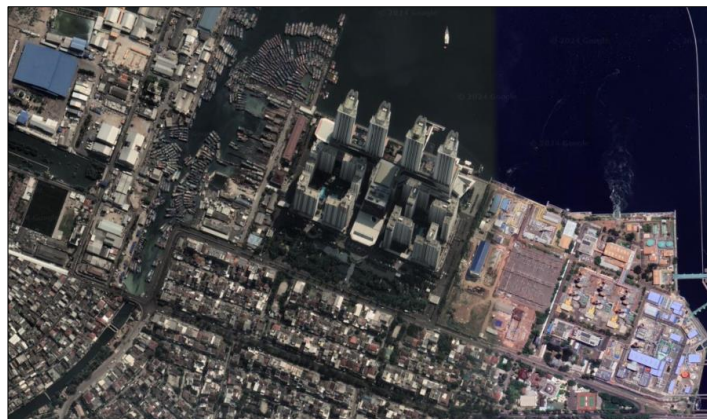
# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Daerah Khusus Jakarta merupakan salah satu besar yang menjadi salah satu pusat bisnis di Indonesia. Dengan populasinya yang mencapai 10 juta jiwa (menurut data BPS Juni 2023), pertumbuhan ekonominya Daerah Khusus Jakarta terus meningkat. Kehadiran kantor-kantor dan pusat bisnis di Jakarta, membuat kota ini menjadi terus sibuk, kesibukan inilah yang meningkatkan kepopuleran mal sebagai salah satu destinasi warga Jakarta untuk menghilangkan stres. Jakarta merupakan kota dengan jumlah mal terbanyak di Indonesia, dengan total 96 buah mal yang tersebar di seluruh wilayah Jakarta. Kini, mal sudah menjadi bagian dari gaya hidup warga Jakarta, menjadi tempat untuk berbelanja, makan, dan berekreasi.

Salah satu contoh mal yang berada di Jakarta adalah Baywalk Mall yang berlokasi di Pluit, Jakarta Utara. Baywalk Mall merupakan mal pertama di Indonesia yang berada di pesisir laut Jakarta. Mal ini dikembangkan oleh PT Agung Podomoro Land Tbk dan sudah beroperasi sejak tahun 2011. Baywalk Mall merupakan bagian dari kompleks pengembangan Green Bay Pluit. Kompleks pengembangan Green Bay Pluit ini terdiri atas 16 menara apartemen dan condominium dan Baywalk Mall. Mal ini memiliki 6 buah lantai dengan luas 55.000 m<sup>2</sup>, dengan total unit retail yang dapat disewakan sebanyak 250 gerai.



*Gambar 1. 1 Tampak Atas Kompleks Pengembangan Green Bay Pluit (2024), Sumber : Google Earth*

Mal ini menggarap konsep “Kembali ke Alam” dengan memanfaatkan potensi tapaknya yang berada di pesisir laut. Mal ini menyediakan area outdoor seperti *waterfront* dan taman. Sementara itu, dek juga disediakan di setiap lantai mal, sehingga mayoritas unit retail makanan memiliki area makan outdoor yang menghadap langsung ke laut. Konsep yang diusung ini bertujuan untuk memberikan pengalaman yang berbeda bagi pengunjung mal, sekaligus membedakan mal ini dari mal-mal lainnya di Jakarta.



*Gambar 1. 2 Suasana Perayaan Cap Go Meh di Baywalk Mall*

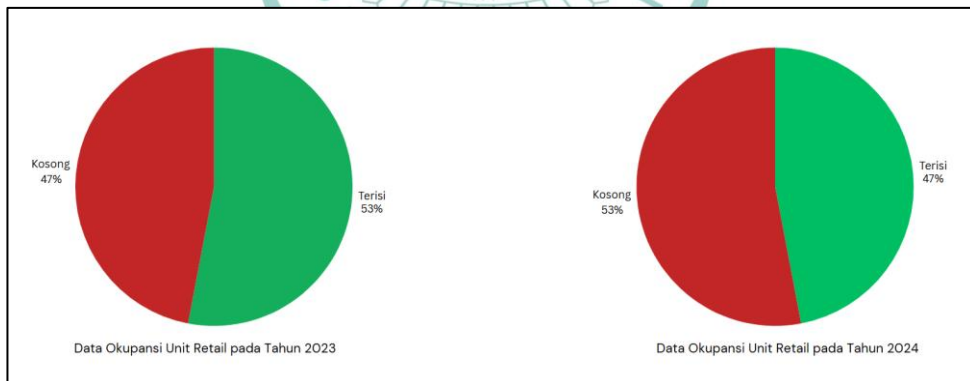
Kondisi fisik bangunan Baywalk Mall masih cukup baik. Mal ini bersih, terang, dan ACnya masih berfungsi dengan cukup baik (meskipun AC pada lantai tertentu tidak sepenuhnya dinyalakan). Suasana di dalam mal masih cukup terawat sehingga tidak terlihat seperti bangunan yang terbengkalai. Selain itu, pengelola mal juga masih cukup rutin mengadakan acara dan festival dengan harapan dapat menarik menghidupkan dan meramaikan mal. Namun, pada realitanya, kondisi fisik dan acara yang diadakan pengelola mal masih belum mampu meramaikan mal ini. Pada akhir pekan sekalipun, mal ini terlihat kosong dan sepi. Suasana kosong dan sepi juga diperparah dengan unit-unit retail yang ditinggalkan dalam kondisi kosong.



Gambar 1. 3 Unit Retail Baywalk Mall yang Terlihat Kosong

Pada saat pembukaan di tahun 2013, Baywalk Mall disambut hangat oleh masyarakat Jakarta. Mal ini ramai dikunjungi pengunjung, tingkat okupansi unit retail mal pada tahun 2013 juga mencapai sekitar 90%. Namun, antusiasme dan tingginya minat pengunjung tersebut tidak bertahan cukup lama. Perlahan-lahan, unit retail pada mal memutuskan untuk tutup dan tingkat okupansi unit retail pada mal terus menurun. Kondisi ini diperparah dengan terjadinya pandemi pada tahun 2020. Kini, suasana mal terkesan kosong dan tidak hidup.

Diagram 1. 1 Diagram Komparasi Okupansi Unit Retail Baywalk Mall pada Tahun 2023 dan 2024



Berdasarkan hasil survey dan denah unit retail mal pada tahun 2023, terjadi penurunan dalam persentase okupansi unit retail dalam mal. Pada tahun 2023, persentase unit retail yang sudah terisi adalah sebesar 53%. Sementara itu, pada tahun 2024, persentase unit retail yang terisi menurun menjadi sebesar 47%. Dalam satu tahun, terjadi penurunan keterisian unit retail mal sebesar 6%. Berdasarkan data tersebut, dapat disimpulkan bahwa sejak mal ini buka, okupansi unit retail dan minat pengunjung terus mengalami penurunan.

Kondisi ini sangat kontras apabila dibandingkan dengan mal lainnya di Jakarta. Semenjak kondisi pandemi membaik, okupansi unit retail pada mal-mal di Jakarta terus meningkat. Berdasarkan data dari *Colliers Quarterly Property Market Report Q1 2024*, persetase rata-rata okupansi unit retail mal di Jakarta mencapai 74.2% pada tahun 2024. Perbedaan drastis tingkat okupansi unit retail rata-rata di Jakarta dengan tingkat okupansi unit retail Baywalk Mall yang hanya mencapai 45% di tahun 2024 menunjukkan bahwa mal ini tidak mampu bersaing dengan mal lainnya di Jakarta. Bahkan, mal ini mungkin saja tidak dapat bertahan dalam kurun waktu yang panjang apabila kondisi ini terjadi terus menerus.

Secara fisik dan arsitektural, Baywalk Mall memiliki potensi yang besar untuk menjadi salah satu mal yang sukses di Jakarta Utara. Namun, hingga kini, Baywalk Mall belum mampu mendapatkan antusiasme dan peminat yang banyak. Kondisi mal sepi, dan okupansi unit retail pada mal terus menurun. Berdasarkan data yang didapatkan dari aplikasi Peduli Lindungi pada bulan Mei 2022, mal ini juga memiliki jumlah pengunjung paling rendah apabila dibandingkan dengan mal kompetitornya, yaitu Emporium Mal, Pluit Village, dan PIK Avenue.



Gambar 1. 4 Perspektif Baywalk Mall, sumber : [www.jualsewagreenbaypluit.com](http://www.jualsewagreenbaypluit.com)

Fenomena ini memunculkan pertanyaan, karena seluruh keunggulan mal ini tidak mampu untuk meningkatkan angka okupansi unit retail pada mal. Atas alasan tersebut, skripsi dengan judul “Pengaruh *Feng Shui* Bentuk dan Teori Air pada Okupansi Unit Retail Baywalk Mall, Pluit, Jakarta Utara” ini dibuat dan untuk melihat pengaruh di antara *Feng Shui* dengan okupansi unit retail mal ini. Teori *Feng Shui* yang akan digunakan adalah *Feng Shui* Bentuk dan *Feng Shui* Teori Air. Kedua teori ini dipilih karena apabila dilihat secara sekilas, massa 3 dimensi mal terlihat tidak baik secara komposisi dan proporsi. Selain itu,

teori air digunakan karena mal ini memiliki pintu masuk utama yang sangat minim, sehingga mal ini juga berkemungkinan besar kekurangan sumber *incoming water*.

## **1.2. Fokus Penelitian**

Penelitian akan dilakukan pada lingkungan sekitar Baywalk Mall, tapak Baywalk Mall, denah dan penataan ruang dalam Baywalk Mall. Analisis pada ketiga lokasi ini dilakukan untuk mencari tahu pengaruh *Feng Shui* terhadap okupansi unit retail pada Baywalk Mall.

## **1.3. Rumusan Masalah**

1. Baywalk Mall merupakan mal pertama yang berada di peisir laut di Jakarta. Mal ini menawarkan konsep yang menarik dan unik, dan dilengkapi dengan kondisi fisik dan fasilitas yang masih memadai.
2. Keunggulan-keunggulan yang dimiliki oleh Baywalk Mall belum mampu membuat persentase okupansi unit retail yang tinggi pada mal. Persentase okupansi unit retail pada mal terus menurun dari tahun ke tahunnya. Pada tahun 2024, okupansi unit retail hanya sebesar 47%, menurun 6% dari tahun sebelumnya.

## **1.4. Pertanyaan Penelitian**

1. Bagaimana pengaruh *Feng Shui* Bentuk dan Teori Air terhadap okupansi unit retail Baywalk Mall, Pluit, Jakarta Utara?

## **1.5. Tujuan Penelitian**

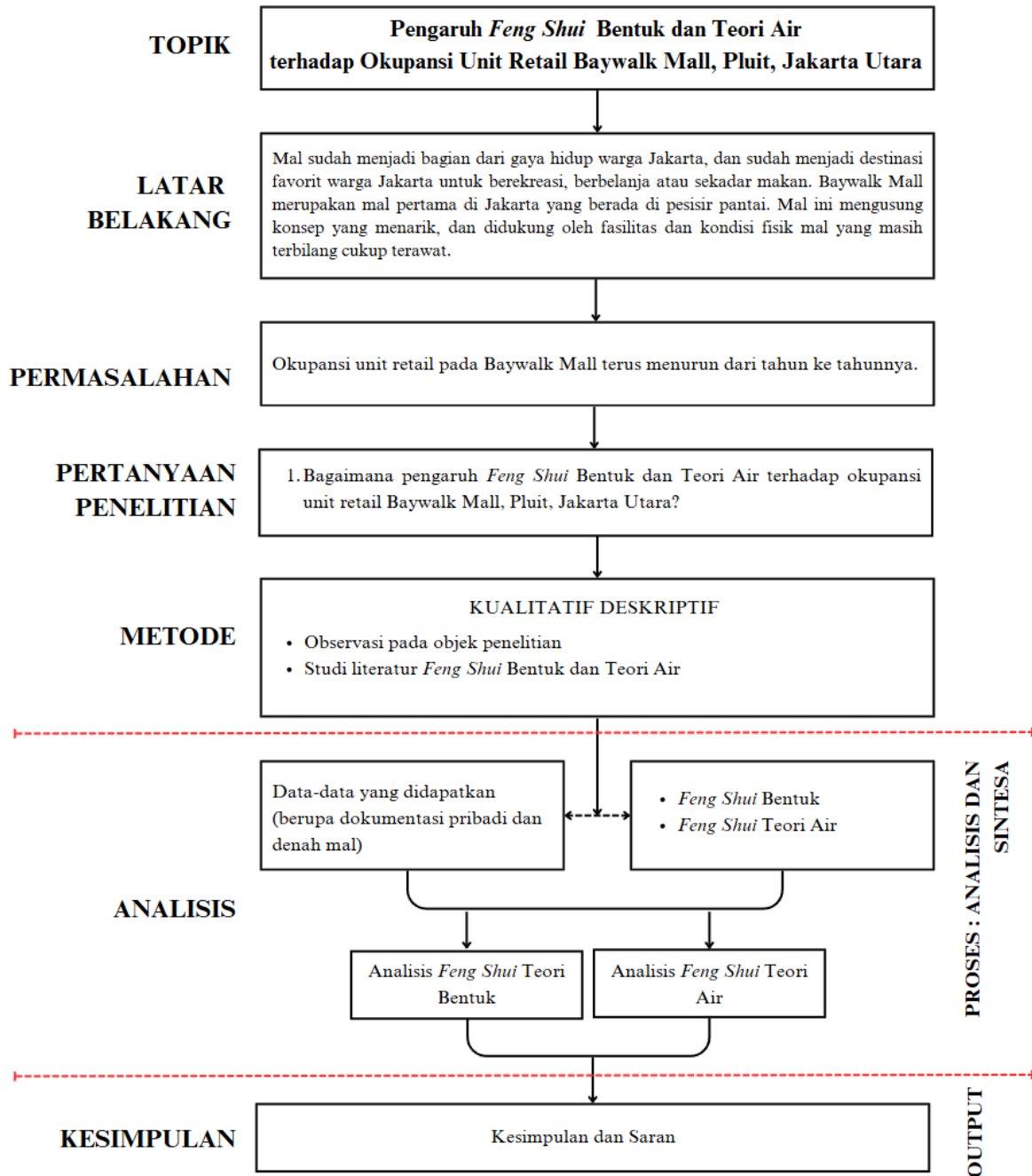
1. Mengetahui pengaruh antara *Feng Shui* Bentuk dan Teori Air terhadap okupansi unit retail Baywalk Mall, Pluit, Jakarta Utara.

## **1.6. Manfaat Penelitian**

1. Bagi arsitek : memperluas wawasan terkait aplikasi *Feng Shui* Bentuk dan Teori Air pada perancangan pusat perbelanjaan atau mal untuk menciptakan lingkungan dan penataan ruang dalam mal yang harmonis.
2. Bagi mahasiswa : memperluas wawasan terkait *Feng Shui* Bentuk dan Teori Air serta bagaimana mengaplikasikannya pada perancangan sebuah pusat perbelanjaan atau mal.
3. Bagi pengelola Baywalk Mall : sebagai evaluasi dan acuan, dengan harapan hasil analisis, kesimpulan dan saran yang diberikan dapat meningkatkan okupansi unit retail Baywalk Mall.

## 1.7. Kerangka Penelitian

Diagram 1. 2 Kerangka Penelitian



## **1.8. Sistematika Laporan Penelitian**

Skripsi ini akan disusun atas 5 bab sesuai dengan persyaratan skripsi, dengan urutan sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini membahas latar belakang, fokus penelitian, pernyataan masalah, rumusan masalah, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan kerangka penelitian.

### **BAB II : KERANGKA DASAR TEORI**

Bab ini membahas tentang dasar teori yang digunakan, *Feng Shui* Bentuk dan Teori Air, yang digunakan untuk menganalisis objek penelitian yaitu Baywalk Mall.

### **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini membahas jenis penelitian, tempat dan waktu penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknis analisis data.

### **BAB IV : PENGAMATAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini membahas data-data penelitian yang sudah dikumpulkan yang selanjutnya dianalisis dengan menggunakan *Feng Shui* Bentuk dan Teori Air.

### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini membahas kesimpulan hasil analisis dan saran bagi pengelola Baywalk Mall terutama terkait pengaplikasian *Feng Shui* Bentuk dan Teori Air pada perancangan pusat perbelanjaan atau mal.

