

**SKRIPSI 45**

**KAJIAN *FENG SHUI* TEORI AIR PADA  
MALL PLUIT VILLAGE**



**NAMA : ELEASAH LEON  
NPM : 2014420059**

**PEMBIMBING: DR. HARTANTO BUDIYUWONO, IR., M.T**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4339/SK/BAN-  
PT/Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN  
Perguruan Tinggi No: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014**

**BANDUNG  
2018**

**SKRIPSI 45**

**KAJIAN *FENG SHUI* TEORI AIR PADA  
MALL PLUIT VILLAGE**



**NAMA : ELESAH LEON  
NPM : 2014420059**



**PEMBIMBING:**

**DR. HARTANTO BUDIYUWONO. IR., M.T.**

**PENGUJI :**

**DR. HERMAN WILIANTO, MSP., PH.D.  
DEWI MARIANA, ST., MT.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4339/SK/BAN-  
PT/Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN  
Perguruan Tinggi No: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014**

**BANDUNG  
2018**

**PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI**  
*(Declaration of Authorship)*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Eleasah Leon  
NPM : 2014420059  
Alamat : Jalan Angke Jaya VIII No. 5, Jakarta Barat  
Judul Skripsi : Kajian *Feng Shui* Teori Air pada Mall Pluit Village



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 dikemudian 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.

Bandung, 29 November 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Eleasah Leon'.

Eleasah Leon

## ABSTRAK

### KAJIAN *FENG SHUI* TEORI AIR PADA MALL PLUIT VILLAGE

Oleh  
Eleasah Leon  
2014420059

Seiring dengan perkembangan zaman, rutinitas dan kesibukan manusia kian terus bertambah dan padat. Pusat perbelanjaan menjadi salah satu pilihan utama untuk menyediakan kebutuhan masyarakat yang semakin berevolusi ataupun berkembang dan berinovasi menjadi tempat aspirasi dan gaya hidup konsumen, sehingga dapat dikatakan bahwa kini pusat perbelanjaan tidak hanya menjadi tempat pusat konsumsi semata namun juga menjadi tempat rekreasi yang menarik, menyenangkan, aman, dan nyaman bagi masyarakat. Fenomena yang menarik untuk dibahas pada Mall Pluit Village ini adalah secara umum, mall ini terdiri dari 5 lantai. Pada lantai paling dasar mall ini memiliki total delapan pintu masuk utama ke bangunan, namun tingkat keramaian pada setiap pintu masuk berbeda-beda. Dari kedelapan pintu masuk yang ada, hanya empat pintu masuk yang berhasil untuk menarik pengunjung. Fenomena lain yang ditemukan adalah pada mall ini terlihat adanya ketidakmerataan jumlah pengunjung pada lantai-lantai di dalamnya. Mall ini terdiri dari 5 lantai dan setiap lantai memiliki kegiatan perdagangan di dalamnya dengan pembagian menjadi 9 kategori yang berbeda-beda. Tetapi tidak semua kategori tersebut berhasil dimana pada sebagian area terlihat ramai dan berhasil menarik pengunjung, tetapi di sisi lain tampak sepi pengunjung bahkan terlihat kosong.

Penelitian ini dilakukan untuk meneliti lebih lanjut elemen yang sesuai maupun tidak sesuai dengan penempatan zona retail berdasarkan teori feng shui. Berdasarkan fenomena- fenomena yang telah diuraikan tersebut, penulis berusaha menemukenali sebab akibat dan ilmu pengetahuan dalam bidang feng shui pada objek bangunan ini. Teori *Feng Shui* yang akan digunakan meliputi teori air secara umum dan teori air Xiao Wang Shui. Teori air secara umum menitikberatkan pada faktor sirkulasi air yang disebabkan oleh arus kendaraan yang masuk dan keluar maupun air dari permukaan sungai. Sementara itu teori air Xiao Wang Shui merupakan penjurusan dari teori air umum yang menggunakan diagram Tri Lanjutan untuk mendapatkan hasil analisis yang lebih akurat berdasarkan teori *Feng Shui* yang ada.

**Kata Kunci:** pusat perbelanjaan, *feng shui*, pintu masuk, tata letak, retail



## ABSTRACT

### ***FENG SHUI WATER THEORY RESEARCH ON PLUIT VILLAGE MALL***

**By  
Eleasah Leon  
2014420059**

*Since the last few years, the routine and business of human beings are increasing and dense. Shopping centers, for example, have a large influence from the combination of the development of infrastructure and the structure of the Indonesian economy which has been increasing in the last few decades. Shopping centers are one of the main choices for providing community needs that are increasingly evolving or developing and innovating into consumer aspirations and lifestyles, so that it can be said that now shopping centers are not only places of consumption but also become attractive, fun, recreational places. safe, and comfortable for the community An interesting phenomenon to be discussed at Pluit Village Mall is that in general, this mall consists of 5 floors. On the most basic floor the mall has a total of eight main entrances to the building, but the level of crowds at each entrance is different. Of the eight existing entrances, only four entrances have succeeded in attracting visitors. The inequality of the number of visitors is also seen from the number of visitors who pass through the circulation where in each vertical circulation media there are areas that are crowded by visitors and some areas are very rarely seen. Another phenomenon found in the mall is that there is an inequality in the number of visitors on the floors inside. This mall consists of 5 floors and each floor has trading activities in it by dividing into 9 different categories. But not all of these categories succeed where in some areas it looks crowded and attracts visitors, but on the other hand it looks lonely and even looks empty visitors.*

*This research was conducted to further examine the elements that are suitable or not in accordance with the placement of retail zones based on the theory of feng shui. Based on the phenomena that have been described, the author tries to identify the cause and effect of science in the field of feng shui in this building object. The feng shui theory that will be used includes the theory of water in general and the theory of Xiao Wang Shui water. The feng shui theory that will be used includes the theory of water in general and the theory of Xiao Wang Shui water. Water theory generally focuses on water circulation factors caused by the flow of vehicles in and out and water from the surface of the river. Meanwhile Xiao Wang Shui's theory of water is the direction of general water theory that uses Tri Advanced diagrams to get more accurate analysis results based on existing feng shui theories.*

**Key Words:** *mall, feng shui, entrance, retail layout*



## **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 sangat berterima kasih kepada Bapak Dr. Hartanto Budiyuwono, MT. selaku Pembimbing atas segala saran, bimbingan dan nasehat selama penelitian berlangsung dan selama penulisan skripsi ini.

Penulis juga berterima kasih atas masukan-masukan yang sangat berharga dari para dosen penguji yaitu Bapak Dr. Herman Willianto dan Ibu Dewi Mariana, ST., MT.

Terima kasih yang tidak terhingga juga disampaikan atas seluruh bantuan, dukungan moral, kritik dan saran-saran yang diberikan kepada Penulis dari awal hingga akhir penelitian ini kepada :

1. Tuhan Yesus, tanpa berkat dan penyertaan-Nya, penulis tidak akan bisa menyelesaikan skripsi ini.
2. Keluarga penulis, atas doa dan dukungan selama pembuatan skripsi dan perjalanan sebagai mahasiswa Universitas Katolik Parahyangan.
3. Ibu Elissa, atas informasi mengenai pusat perbelanjaan dan data mengenai Mall Pluit Village.
4. Rekan kerja selama proses skripsi, Bapak Trijas dan Bapak Anto selaku atasan saya, Kak Vencha Kahlua, Kak Tania, Kak Rima, Kak Desy yang selalu menyemangati, mendengarkan keluh kesah, dan membantu proses pengeprinan dan pembuatan skripsi dari awal hingga akhir.
5. Sahabat penulis, Felicia, Brian Manuel, Christopher Rachmadi, Valencia Ardine, Ellen Adiwijaya, Michele Marsela, Adelina Tjokronegoro, Christ Bryan, Frandy dan lain-lain atas doa dan dukungan moral selama pembuatan skripsi.



# DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xxi

## BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Kegunaan Penelitian .....	6
1.5. Ruang Lingkup Penelitian.....	6
1.6. Kerangka Penelitian.....	7
1.7. Kerangka Penyajian .....	8
1.8. Metodologi .....	9
1.8.1. Jenis Metodologi .....	9
1.8.2. Tempat dan Waktu .....	9
1.8.3. Populasi dan Sampel.....	9
1.8.4. Teknik Pengumpulan Data.....	9

## BAB II. KERANGKA DASAR TEORI

2.1 Definisi Konseptual.....	11
2.1.1. Definisi Pusat Perbelanjaan .....	11
2.1.2. Definisi Unit Ritel .....	12
2.2. Teori Perancangan Pusat Perbelanjaan.....	12
2.2.1. Jenis Pusat Perbelanjaan .....	12
2.2.2. Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pusat Perbelanjaan .....	15
2.3. Teori Tata Letak Unit Ritel.....	17
2.4. Teori Sirkulasi .....	21
2.5. Teori Feng Shui .....	24

### BAB III. DATA

3.1. Data Umum Objek .....	30
3.2. Kondisi Lingkungan Sekitar Objek.....	31
3.3. Sirkulasi Kendaraan Sekitar Tapak.....	36
3.4. Zonasi Lantai Objek .....	38
3.5. Sirkulasi Eksterior dan Interior Objek .....	41
3.5.1. Sirkulasi Eksterior Objek.....	41
3.5.2. Sirkulasi Interior Objek .....	44

### BAB IV. ANALISA DATA

4.1. Analisis Kesesuaian Entrance Mall Pluit Village terhadap Teori Air Xiao Wang Shui .....	49
4.1.1. Analisis Kendaraan Sekitar Bangunan .....	49
4.1.2. Analisis Sirkulasi Menuju Tapak dan Keluar Tapak .....	51
4.1.3. Analisis Akses Masuk ke Dalam Bangunan .....	53
4.2. Analisis Kesesuaian Tata Letak Unit Ritel yang Terkait dengan Media Sirkulasi pada Setiap Lantai Mall Pluit Village .....	63
4.2.1. Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Unit Ritel Lantai Dasar .....	63
4.2.1.1 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona A .....	63
4.2.1.2 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona B.....	64
4.2.1.3 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona C.....	66
4.2.1.4 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona D .....	68
4.2.1.5 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona E.....	69
4.2.1.6 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona F .....	70
4.2.1.7 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona G .....	71
4.2.1.8 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona H .....	72
4.2.1.9 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona I.....	73
4.2.1.10 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona J.....	74
4.2.1.11 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona K.....	75
4.2.1.12 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona L.....	76
4.2.1.13 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona M.....	77
4.2.1.14 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona N.....	78
4.2.1.15 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona O.....	79

4.2.1.16 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona P .....	80
4.2.1.17 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona Q.....	81
4.2.2. Analisis Sirkulasi dan Tatatan Unit Ritel Lantai 1 .....	82
4.2.2.1 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona A .....	83
4.2.2.2 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona B,C,D .....	83
4.2.2.3 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona E.....	84
4.2.2.4 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona F,G,H.....	85
4.2.2.5 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona I dan J.....	86
4.2.2.6 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona K .....	87
4.2.2.7 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona L.....	88
4.2.3. Analisis Sirkulasi dan Tatatan Unit Ritel Lantai 2.....	89
4.2.3.1 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona A .....	80
4.2.3.2 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona B,C,D .....	90
4.2.3.3 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona E.....	91
4.2.3.4 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona F,I,J .....	91
4.2.3.5 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona G dan H .....	92
4.2.3.6 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona K .....	93
4.2.4. Analisis Sirkulasi dan Tatatan Unit Ritel Lantai 3.....	94
4.2.4.1 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona A .....	95
4.2.4.2 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona B.....	96
4.2.4.2 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona C.....	97
4.2.5. Analisis Sirkulasi dan Tatatan Unit Ritel Lantai 4.....	98
4.2.5.1 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona A .....	98
4.2.5.2 Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Ritel Zona B.....	99

## BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan .....	101
5.1.1. Kesimpulan Pintu Masuk Mall Pluit Village .....	101
5.1.2. Kesimpulan Tata Letak Ritel Mall Pluit Village.....	103
5.1.3. Umum .....	104

5.2. Saran.....	104
GLOSARIUM.....	107
DAFTAR PUSTAKA.....	109
LAMPIRAN .....	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.01	Bangunan Mall Pluit Village, Jakarta .....	1
Gambar 2.01	Open Mall Centre.....	12
Gambar 2.02	Closed Mall Centre .....	13
Gambar 2.03	Open Plan .....	17
Gambar 2.04	Atrium Plan .....	18
Gambar 2.05	Loop Plan .....	18
Gambar 2.06	Free-Flow Plan.....	19
Gambar 2.07	Linear Plan .....	19
Gambar 2.08	Zone and Cluster Plan .....	20
Gambar 2.09	Shop Plan.....	20
Gambar 2.10	Ilustrasi Teori Air.....	25
Gambar 2.11	Konfigurasi Teori Xiang Wang Shui .....	25
Gambar 2.12	Konfigurasi Teori Xiang Wang Shui 2.....	26
Gambar 2.13	Ilustrasi Siklus Saling Mendukung .....	28
Gambar 2.14	Ilustrasi Siklus Saling Melemahkan.....	29
Gambar 2.15	Ilustrasi Siklus Saling Mengendalikan .....	29
Gambar 2.16	Tabel Lima Unsur dan yang Mewakilinya .....	30
Gambar 2.17	Ruang Terbuka sebagai Ming Tang .....	31
Gambar 3.01	Eksterior Mall Pluit Village.....	33
Gambar 3.02	Kawasan Sekitar Mall Pluit Village .....	34
Gambar 3.03	Mall di Sekitar Mall Emporium Pluit.....	35
Gambar 3.04	Mall di Sekitar Mall Pluit Junction .....	35
Gambar 3.05	Mall di Sekitar Mall PIK Avenue .....	35
Gambar 3.06	Mall di Sekitar Mall Baywalk.....	36
Gambar 3.07	Jalur Kendaraan dari Pluit Timur ke Pluit Indah .....	36
Gambar 3.08	Jalur Kendaraan dari Pluit Barat ke Pluit Permai.....	36
Gambar 3.09	Titik Masuk dari Lingkungan Menuju Tapak.....	37
Gambar 3.10	Jalur Sirkulasi Kendaraan Titik 1.....	37
Gambar 3.11	Jalur Sirkulasi Kendaraan Titik 2.....	37
Gambar 3.12	Jalur Sirkulasi Kendaraan Titik 3.....	38
Gambar 3.13	Denah Lantai Ground .....	38
Gambar 3.14	Denah Lantai 1.....	39



Gambar 3.15	Denah Lantai 2.....	39
Gambar 3.16	Denah Lantai 3.....	40
Gambar 3.17	Denah Lantai 4.....	40
Gambar 3.18	Denah Pintu Masuk Bangunan .....	41
Gambar 3.19	Pintu Masuk 1 yang Sepi Pengunjung.....	42
Gambar 3.20	Pintu Masuk 2 yang Sepi Pengunjung.....	42
Gambar 3.21	Pintu Masuk 3 yang Ramai Pengunjung .....	42
Gambar 3.22	Pintu Masuk 4 yang Sepi Pengunjung.....	43
Gambar 3.23	Pintu Masuk 5 yang Sepi Pengunjung.....	43
Gambar 3.24	Pintu Masuk 6 yang Ramai Pengunjung .....	43
Gambar 3.25	Pintu Masuk 7 yang Ramai Pengunjung .....	44
Gambar 3.26	Pintu Masuk 8 yang Ramai Pengunjung .....	44
Gambar 3.27	Denah Media Sirkulasi Vertikal Bangunan .....	45
Gambar 3.28	Sirkulasi Interior Eskalator 1 .....	45
Gambar 3.29	Sirkulasi Interior Eskalator 2.....	45
Gambar 3.30	Sirkulasi Interior Eskalator 3.....	46
Gambar 3.31	Sirkulasi Interior Eskalator 4.....	46
Gambar 3.32	Sirkulasi Interior Eskalator 5.....	46
Gambar 3.33	Sirkulasi Eksterior Eskalator 6 .....	47
Gambar 3.34	Sirkulasi Eksterior Eskalator 7 .....	47
Gambar 3.35	Sirkulasi Eksterior Eskalator 8 .....	47
Gambar 4.01	Denah Jalan Pluit Indah.....	48
Gambar 4.02	Kondisi Jalan Pluit Indah .....	49
Gambar 4.03	Denah Jalan Pluit Permai .....	49
Gambar 4.04	Kondisi Jalan Pluit Permai .....	50
Gambar 4.05	Sirkulasi Masuk dan Keluar Tapak.....	50
Gambar 4.06	Sirkulasi Masuk pada Titik 1 .....	51
Gambar 4.07	Sirkulasi Masuk pada Titik 2.....	51
Gambar 4.08	Sirkulasi Masuk pada Titik 3.....	52
Gambar 4.09	Denah dan Diagram Pintu Masuk 1 .....	53
Gambar 4.10	Pintu Masuk 1 dalam Bangunan .....	53
Gambar 4.11	Denah dan Diagram Pintu Masuk 2 .....	54
Gambar 4.12	Pintu Masuk 2 dalam Bangunan .....	54
Gambar 4.13	Denah dan Diagram Pintu Masuk 3 .....	55
Gambar 4.14	Pintu Masuk 3 dalam Bangunan .....	55

Gambar 4.15	Denah dan Diagram Pintu Masuk 4 .....	56
Gambar 4.16	Pintu Masuk 4 dalam Bangunan .....	56
Gambar 4.17	Denah dan Diagram Pintu Masuk 5 .....	57
Gambar 4.18	Pintu Masuk 5 dalam Bangunan .....	57
Gambar 4.19	Denah dan Diagram Pintu Masuk 6 .....	58
Gambar 4.20	Pintu Masuk 6 dalam Bangunan .....	58
Gambar 4.21	Denah dan Diagram Pintu Masuk 7 .....	59
Gambar 4.22	Pintu Masuk 7 dalam Bangunan .....	59
Gambar 4.23	Tempat Parkir Sekitar Pintu Masuk 7 .....	60
Gambar 4.24	Denah dan Diagram Pintu Masuk 8 .....	60
Gambar 4.25	Pintu Masuk 8 dalam Bangunan .....	61
Gambar 4.26	Tempat Parkir Sekitar Pintu Masuk 8 .....	61
Gambar 4.27	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona A .....	62
Gambar 4.28	Alur Kendaraan Pintu Masuk 1 .....	62
Gambar 4.29	Eskalator di Sekitar Zona A Lantai Ground .....	63
Gambar 4.30	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona B.....	63
Gambar 4.31	Eskalator 1 di Sekitar Zona B Lantai Ground.....	64
Gambar 4.32	Eskalator 2 di Sekitar Zona B Lantai Ground.....	65
Gambar 4.33	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona C.....	65
Gambar 4.34	Sirkulasi Lift di Sekitar Zona C.....	66
Gambar 4.35	Sirkulasi Eskalator di Sekitar Zona C .....	66
Gambar 4.36	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona D .....	67
Gambar 4.37	Sirkulasi Eskalator di Sekitar Zona D .....	68
Gambar 4.38	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona E.....	68
Gambar 4.39	Ritel pada Zona E.....	69
Gambar 4.40	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona F.....	69
Gambar 4.41	Ritel di Sekitar Zona F Lantai Ground.....	70
Gambar 4.42	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona G .....	70
Gambar 4.43	Ritel di Sekitar Zona G Lantai Ground .....	71
Gambar 4.44	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona H .....	71
Gambar 4.45	Ritel di Sekitar Zona H Lantai Ground .....	72
Gambar 4.46	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona I.....	72
Gambar 4.47	Ritel di Sekitar Zona I Lantai Ground .....	73
Gambar 4.48	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona J.....	73
Gambar 4.49	Ritel di Sekitar Zona J Lantai Ground .....	74

0Gambar 4.50	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona K .....	74
Gambar 4.51	Ritel di Sekitar Zona K Lantai Ground .....	75
Gambar 4.52	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona L.....	75
Gambar 4.53	Ritel di Sekitar Zona L Lantai Ground .....	76
Gambar 4.54	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona M.....	76
Gambar 4.55	Ritel di Sekitar Zona M Lantai Ground .....	76
Gambar 4.56	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona N .....	77
Gambar 4.57	Ritel di Sekitar Zona N Lantai Ground .....	77
Gambar 4.58	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona O .....	78
Gambar 4.59	Ritel di Sekitar Zona O Lantai Ground .....	78
Gambar 4.60	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona P .....	79
Gambar 4.61	Ritel di Sekitar Zona P Lantai Ground.....	79
Gambar 4.62	Diagram Keramaian Lantai Ground Zona Q .....	80
Gambar 4.63	Ritel di Sekitar Zona Q Lantai Ground .....	80
Gambar 4.64	Diagram Keramaian Lantai 1 Zona A .....	81
Gambar 4.65	Ritel di Zona A Lantai 1 .....	81
Gambar 4.66	Diagram Keramaian Lantai 1 Zona B,C, dan D.....	82
Gambar 4.67	Ritel di Zona B,C,D Lantai 1 .....	82
Gambar 4.68	Diagram Keramaian Lantai 1Zona E .....	83
Gambar 4.69	Ritel di Zona E Lantai 1 .....	83
Gambar 4.70	Diagram Keramaian Lantai 1 Zona F,G, dan H.....	84
Gambar 4.71	Ritel di Zona F,G, dan H Lantai 1 .....	84
Gambar 4.72	Diagram Keramaian Lantai 1 Zona I dan J.....	85
Gambar 4.73	Ritel di Zona I dan J Lantai 1 .....	85
Gambar 4.74	Diagram Keramaian Lantai 1 Zona K.....	86
Gambar 4.75	Ritel di Zona K Lantai 1 .....	86
Gambar 4.76	Diagram Keramaian Lantai 1 Zona L .....	87
Gambar 4.77	Ritel di Zona L Lantai 1 .....	87
Gambar 4.78	Diagram Keramaian Lantai 2 Zona A .....	88
Gambar 4.79	Ritel di Zona A Lantai 2 .....	88
Gambar 4.80	Diagram Keramaian Lantai 2 Zona B,C, dan D.....	89
Gambar 4.81	Ritel di Zona B,C,dan D Lantai 2.....	89
Gambar 4.82	Diagram Keramaian Lantai 2 Zona E .....	90
Gambar 4.83	Ritel di Zona E Lantai 2 .....	90
Gambar 4.84	Diagram Keramaian Lantai 2 Zona F,I, dan J.....	90

Gambar 4.85	Ritel di Zona F,I, dan J Lantai 2 .....	91
Gambar 4.86	Diagram Keramaian Lantai 2 Zona G dan H.....	91
Gambar 4.87	Ritel di Zona G dan H Lantai 2.....	92
Gambar 4.88	Diagram Keramaian Lantai 2 Zona K.....	92
Gambar 4.89	Ritel di Zona K Lantai 2.....	93
Gambar 4.90	Diagram Keramaian Lantai 3 Zona A.....	93
Gambar 4.91	Ritel di Zona A Lantai 3.....	94
Gambar 4.92	Diagram Keramaian Lantai 3 Zona B .....	94
Gambar 4.93	Ritel Ramai di Zona B Lantai 3.....	95
Gambar 4.94	Ritel Sepi di Zona B Lantai 3 .....	95
Gambar 4.95	Diagram Keramaian Lantai 3 Zona C .....	95
Gambar 4.96	Ritel Sepi di Zona C Lantai 3 .....	96
Gambar 4.97	Diagram Keramaian Lantai 3 Zona D.....	96
Gambar 4.98	Ritel di Zona D Lantai 3.....	97
Gambar 4.99	Diagram Keramaian Lantai 4 Zona A.....	97
Gambar 4.100	Ritel di Zona A Lantai 4.....	98
Gambar 4.99	Diagram Keramaian Lantai 4 Zona B .....	98
Gambar 4.100	Ritel di Zona B Lantai 4.....	98



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.01	Tabel Tingkat Keramaian Pengunjung berdasarkan Media Sirkulasi .....	3
Tabel 1.02	Tabel Tingkat Keramaian Pengunjung berdasarkan Zona Ritel .....	4



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 .....	108
Lampiran 2 .....	109
Lampiran 3 .....	110
Lampiran 4 .....	111
Lampiran 5 .....	112





# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Seiring dengan perkembangan zaman, rutinitas dan kesibukan manusia kian terus bertambah dan padat. Pusat perbelanjaan, sebagai contohnya mendapat pengaruh yang besar dari kombinasi antara perkembangan infrastruktur dan struktur perekonomian Indonesia yang semakin meningkat pada beberapa dekade terakhir ini. Pusat perbelanjaan menjadi salah satu pilihan utama untuk menyediakan kebutuhan masyarakat yang semakin berevolusi ataupun berkembang dan berinovasi menjadi tempat aspirasi dan gaya hidup konsumen, sehingga dapat dikatakan bahwa kini pusat perbelanjaan tidak hanya menjadi tempat pusat konsumsi semata namun juga menjadi tempat rekreasi yang menarik, menyenangkan, aman, dan nyaman bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya maupun sekedar menghilangkan penat.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh *BOI Research Services* pada tahun 2016, walaupun Jakarta memiliki jumlah pusat perbelanjaan terbesar di Indonesia, masyarakat Jakarta mengunjungi pusat perbelanjaan rata – rata 2.7 kali dalam 1 bulan, hal tersebut lebih sedikit dibandingkan pengunjung pusat perbelanjaan di Surabaya dengan jumlah kunjungan rata - rata 3.1 kali dalam 1 bulan dan Denpasar dengan jumlah kunjungan rata - rata 3 kali dalam 1 bulan. Meskipun angka kedatangan masyarakat Jakarta ke pusat perbelanjaan lebih sedikit daripada Surabaya dan Bali, jumlah mall di Jakarta jauh lebih banyak dibandingkan kedua kota tersebut, menyebabkan persaingan dan tingkat kepercayaan pengunjung mudah bergeser, sehingga untuk mencapai kesuksesan, sebuah pusat perbelanjaan harus memenuhi faktor lokasi, desain dan *layout, tenant mix*, parkir, serta strategi dan promosi marketing.

Meningkatnya frekuensi kunjungan konsumen pada suatu pusat perbelanjaan merupakan salah satu ukuran keberhasilan pihak manajemen suatu pusat perbelanjaan. Semakin tingginya frekuensi kunjungan konsumen dapat dipastikan bahwa akan lebih banyak barang atau jasa yang terjual kepada konsumen, secara tidak langsung keuntungan yang didapatkan akan semakin besar. Oleh sebab itu,

pihak manajemen suatu perusahaan harus memberikan perhatian ekstra pada faktor-faktor yang mampu meningkatkan hasrat dan niat berkunjung kembali. Salah satu cara yang dapat dilakukan antara lain adalah dengan mendesain suatu pusat perbelanjaan yang mampu memberikan kenyamanan dan kemudahan bagi pengunjungnya. Dalam mendesain suatu pusat perbelanjaan yang baik, dapat mengikuti teori arsitektur maupun teori feng shui. Berdasarkan teori feng shui, sebuah bangunan dengan fungsi pusat perdagangan akan dipengaruhi tingkat kesesuaian dan keberhasilannya berdasarkan ilmu alam semesta. Pusat perbelanjaan dapat menggunakan teori *Feng Shui* untuk menjaga keharmonisan bangunan yang berpengaruh terhadap keuntungan yang didapatkan maupun jumlah pengunjung yang datang.

Penelitian ini berfokus pada salah satu objek pusat perbelanjaan di Jakarta yaitu Mall Pluit Village. Mall Pluit Village sebelumnya dikenal dengan sebutan Mega Mall dimana mall ini dikembangkan oleh Jakarta Propertindo. Namun pada tahun 2008, kepemilikan dan manajemen mall telah dipindahkan-tanggalkan ke pengembang lain yaitu PT. Lippo Karawaci yang menyebabkan renovasi dan pengembangan secara berkali-kali pada mall tersebut mulai dari segi eksterior bangunan, perubahan layout toko, penambahan retail, penambahan bangunan parkir, dan aksesibilitas menuju maupun di dalam bangunan. Hal tersebut menyebabkan beberapa bagian dari bangunan menjadi kurang harmonis satu sama lain, khususnya pada aksesibilitas dan pencapaian pada bangunan.



Gambar 1.1

Tampak Depan Pluit Village Mall

Sumber : *Google*

Fenomena yang menarik untuk dibahas pada Mall Pluit Village ini adalah secara umum, mall ini terdiri dari 5 lantai. Pada lantai paling dasar mall ini memiliki total delapan pintu masuk utama ke bangunan, namun tingkat keramaian pada setiap pintu masuk berbeda-beda. Pintu masuk ini antara lain adalah pintu masuk utama yang dekat dengan lobby utama ; pintu masuk kedua dan ketiga yang dekat dengan *Department Store* dan tempat makan ; pintu masuk keempat, kelima, dan keenam yang dekat dengan tempat makan ; pintu masuk ketujuh yang dekat dengan tempat makan dan ritel kecantikan ; dan pintu masuk kedelapan yang dekat dengan *supermarket*. Dari kedelapan pintu masuk yang ada, hanya empat pintu masuk yang berhasil untuk menarik pengunjung, diantaranya adalah pintu masuk utama, pintu masuk kelima, pintu masuk keenam, dan pintu masuk kedelapan. Selain itu, penempatan pintu entrance ini juga memiliki kedekatan yang berbeda-beda terhadap sumber air yang masuk maupun keluar tapak. Oleh karena itu, penempatan pintu entrance ini dari segi orientasi dan lokasi menarik untuk diteliti lebih lanjut kaitannya dengan sumber air yang datang dan keluar.

Sementara itu, antar lantai dihubungkan dengan sirkulasi vertikal yaitu lift dan eskalator. Ketidakmerataan jumlah pengunjung terlihat dari jumlah pengunjung yang melewati sirkulasi tersebut dimana pada setiap media sirkulasi vertikal pada setiap lantainya terdapat area yang ramai dilewati pengunjung dan sebagian area terlihat sangat jarang dilewati. Fenomena tersebut dirangkum dalam tabel sebagai berikut :

		Lt. G	Lt. 1	Lt. 2	Lt. 3	Lt. 4	
<b>Lift</b>		+	+	+	+	+	
<b>Eskalator</b>	<b>1</b>	+	+	--	--	--	
	<b>2</b>	+	+	+	+	+	
	<b>3</b>	+	+	+	+	+	
	<b>4</b>	+	+	--	--	--	
	<b>5</b>	+	+	+	+	+	
	<b>6</b>	--	--				
	<b>7</b>	--	--				
	<b>8</b>	--	--				

Keterangan :

- + : Zona dengan tingkat keramaian tinggi
- : Zona dengan tingkat keramaian rendah

Fenomena lain yang ditemukan adalah pada mall ini terlihat adanya ketidakmerataan jumlah pengunjung pada lantai-lantai di dalamnya. Mall ini terdiri dari 5 lantai dan setiap lantai memiliki kegiatan perdagangan di dalamnya dengan pembagian menjadi 9 kategori yang berbeda-beda yaitu meliputi :

- A. Zona Makanan / Restoran
- B. Zona Kosmetik / Kesehatan
- C. Zona Toko Buku
- D. Zona Toko Elektronik
- E. Zona Ritel Furnitur
- F. Zona Ritel Perhiasan
- G. Zona Ritel Pakaian
- H. Zona Supermarket
- I. Zona *Entertainment*

Berikut ini adalah tabel berdasarkan fenomena yang telah diamati yang diukur melalui tingkat keramaian masing-masing zona ritel pada setiap lantainya :

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Lt. G	✓	✓	✓	✗		✓	✓	✓	
Lt. 1	✗	✓	✓			✓	✗	✓	
Lt. 2	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✓		✗
Lt. 3	✓	✗		✓	✓	✗			
Lt. 4	✓								✓

Keterangan :

- ✓ : Zona dengan tingkat keramaian tinggi
- ✗ : Zona dengan tingkat keramaian rendah

Tetapi tidak semua kategori tersebut berhasil dimana pada sebagian area terlihat ramai dan berhasil menarik pengunjung, tetapi di sisi lain tampak sepi pengunjung bahkan terlihat kosong.

Penelitian ini dilakukan untuk meneliti lebih lanjut elemen yang sesuai maupun tidak sesuai dengan penempatan zona retail berdasarkan teori feng shui. Faktor aksesibilitas, sirkulasi maupun tata letak retail pada pusat perbelanjaan menjadi faktor yang berpengaruh terhadap berjalannya dan tingkat kesuksesan pusat perbelanjaan tersebut, dalam hal ini diukur dengan jumlah pengunjung. Tingkat kepenuhan area yang disediakan bagi penyewa dan jumlah pengunjung harian yang tinggi menjadi salah satu indikator yang mengukur suatu pusat perbelanjaan yang baik.

Berdasarkan fenomena- fenomena yang telah diuraikan tersebut, penulis berusaha menemukenali sebab akibat dan ilmu pengetahuan dalam bidang *Feng Shui* pada objek bangunan ini. Apabila fenomena terkait ilmu feng shui telah ditemukan solusinya, diharapkan akan berguna kedepannya bagi pengembangan Mall Pluit Village ke arah yang lebih baik. Teori *Feng Shui* yang akan digunakan meliputi teori air secara umum dan teori air Xiao Wang Shui. Teori air secara umum menitikberatkan pada faktor sirkulasi air yang disebabkan oleh arus kendaraan yang masuk dan keluar maupun air dari permukaan sungai. Sementara itu teori air Xiao Wang Shui merupakan penjurusan dari teori air umum yang menggunakan diagram Tri Lanjutan untuk mendapatkan hasil analisis yang lebih akurat berdasarkan teori feng shui yang ada.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, rumusan masalah yang dapat dijabarkan pada Mall Pluit Village adalah :

- a. Bagaimana kajian teori air Xiao Wang Shui pada entrance bangunan Mall Pluit Village?
- b. Bagaimana kajian teori lima elemen terhadap pada tata letak unit ritel yang terkait dengan media sirkulasi vertikal pada setiap lantai Mall Pluit Village?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis sirkulasi ruang dalam dan ruang luar pada bangunan serta elemen retail yang terkait dengan aksesibilitas pada Mall Pluit Village agar lebih harmonis. Analisis yang dilakukan berdasarkan teori feng shui untuk mengkaji pusat perbelanjaan ini dilakukan untuk mempelajari kesesuaian peletakkan pintu masuk dan tata letak ritel unit pada pusat perbelanjaan khususnya Mall Pluit Village berdasarkan *Feng Shui* teori air.

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

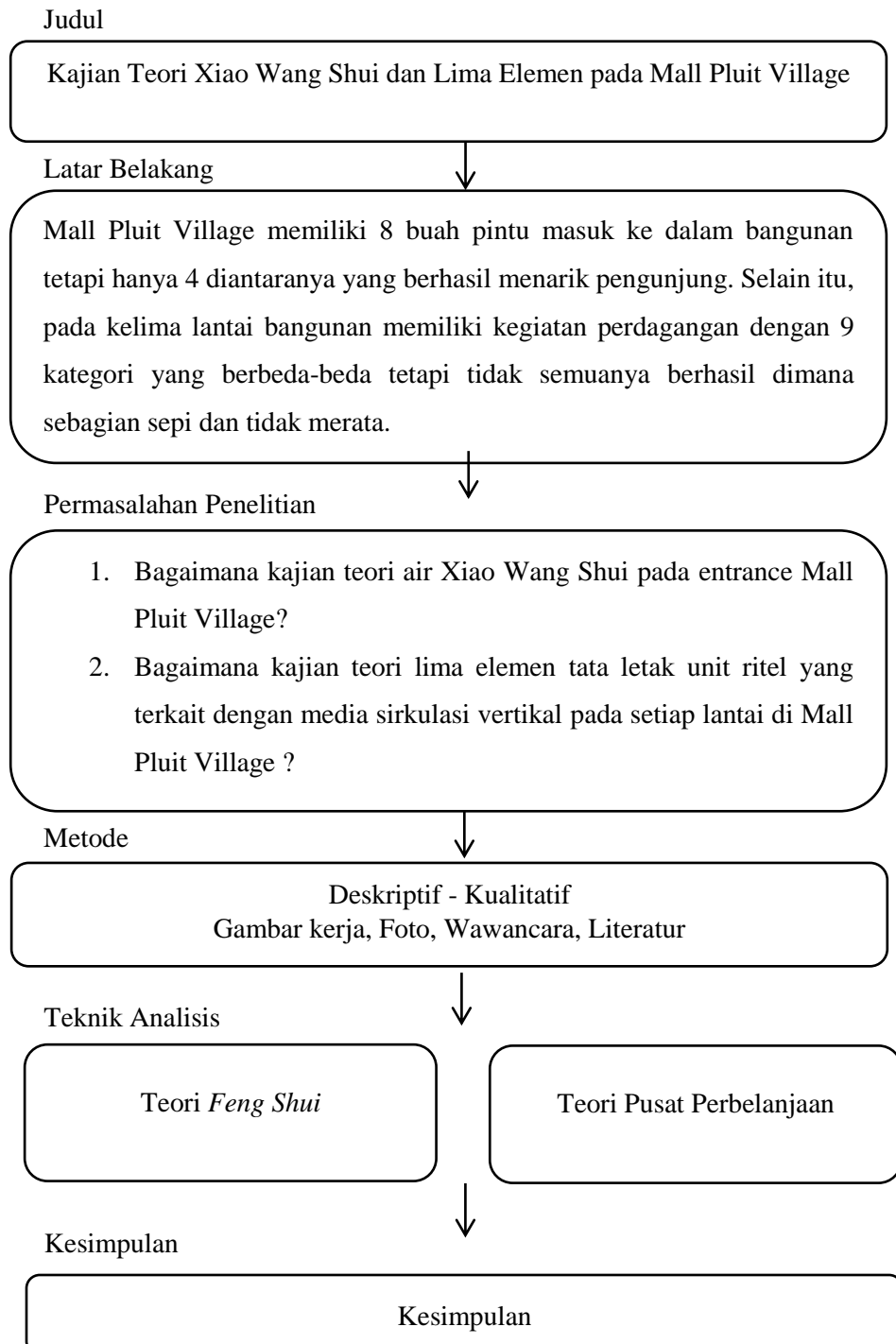
Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa kegunaan, antara lain adalah :

- a. Arsitek, dapat menambah wawasan dalam merancang bangunan pusat perbelanjaan menggunakan pendekatan feng shui yang baik yang mampu menciptakan pusat perbelanjaan yang lebih harmonis.
- b. Mahasiswa, dapat menambah wawasan dan meningkatkan pengetahuan mengenai *Feng Shui* dengan teori *Feng Shui* yang sesuai dalam merancang bangunan khususnya pusat perbelanjaan.
- c. Penulis, dapat menambah wawasan dan diharapkan penelitian ini dapat menjadi referensi yang baik untuk orang lain dalam meneliti aspek yang relevan.

### **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

Batasan penelitian diperlukan untuk mempermudah penulisan ini agar lebih terarah. Penelitian ini dibatasi pada aksesibilitas dan pencapaian publik bangunan pada ruang dalam bangunan maupun ruang luar bangunan serta layout retail pada Mall Pluit Village.

## 1.6 Kerangka Penelitian





## **1.7 Kerangka Penyajian**

### **Bab I Pendahuluan**

Berisi penjabaran latar belakang penelitian perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka penelitian, dan sistematika penyajian.

### **Bab II Kerangka Dasar Teori**

Berisi penjabaran teori-teori tentang pusat perbelanjaan, sirkulasi bangunan, sirkulasi pusat perbelanjaan, tatanan unit pusat perbelanjaan, dan feng shui yang mencakup teori dasar feng shui dan teori air dalam feng shui.

### **Bab III Metodologi Penelitian**

Berisi penjabaran mengenai metode pengolahan data dan proses analisis pada sirkulasi dan tatanan unit Mall Pluit Village menggunakan teori dalam feng shui.

### **Bab IV Analisis Sirkulasi dan Tata Letak Unit pada Mall Pluit Village**

Berisi data perancangan sirkulasi dan aksesibilitas tapak dan ruang dalam pada Mall Pluit Village serta eksterior bangunan yang kemudian dilanjutkan dengan analisis menggunakan teori feng shui pada sirkulasi dan layout retail Mall Pluit Village tersebut.

### **Bab V Kesimpulan dan Saran**

Berisi kesimpulan penelitian dalam rupa penjabaran hasil analisis untuk menjawab pertanyaan penelitian serta saran untuk penelitian yang selanjutnya.

## **1.8 Metode Penelitian**

### **1.8.1 Jenis Penelitian**

Ada bermacam – macam cara / metode yang dapat digunakan dalam setiap penelitian. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

#### **a. Metode Kualitatif**

Metode kualitatif adalah metode penelitian melalui wawancara, observasi, dan survey yang terkait dengan objek yang akan diteliti.

#### **b. Metode Deskriptif**

Metode deskriptif merupakan metode penelitian dengan cara menganalisis objek berdasarkan data yang telah dikumpulkan dari hasil observasi dan studi literatur.

### **1.8.2 Tempat dan Waktu**

#### **a. Lokasi Penelitian : Mall Pluit Village Jakarta**

Jalan Pluit Karang Ayu Barat, RT.15/RW.4,  
Pluit, Jakarta Utara

#### **b. Periode Penelitian : Agustus 2018 – Desember 2018**

### **1.8.3 Populasi dan Sampel**

Populasi terdiri atas komplek Mall Pluit Village secara keseluruhan mencakup sirkulasi ruang luar dan ruang dalam mall dan unit ritel mall sebagai sampel dari penelitian.

### **1.8.4 Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data diperlukan sebagai dasar melakukan penelitian yang bersangkutan. Data dalam penelitian ini diperoleh melalui:

a. Survey lapangan / observasi

Penelitian bersifat kualitatif dilakukan melalui pengamatan langsung terhadap sirkulasi ruang luar dan ruang dalam serta tata letak unit ritel pada Mall Pluit Village.

b. Wawancara

Melakukan survei / wawancara kepada pihak manajemen dan pengunjung Mall Pluit Village.

c. Gambar Kerja

Gambar kerja dapat diperoleh dari permohonan pada pihak developer maupun manajemen mall.

d. Studi Literatur

Studi pustaka berupa teori – teori dan informasi, baik berasal dari media cetak dan media elektronik.