

BAB IV

HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN

Pada bab 4 peneliti akan menjelaskan hasil dari data yang telah didapat berupa suatu hal yang dibutuhkan untuk keperluan hasil dan pembahasan penelitian. Data tersebut diantaranya meliputi aspek pusat perbelanjaan *lifestyle center* secara arsitektural serta analisis preferensi pengunjung terhadap keinginan mereka untuk suatu pusat perbelanjaan *lifestyle center*.

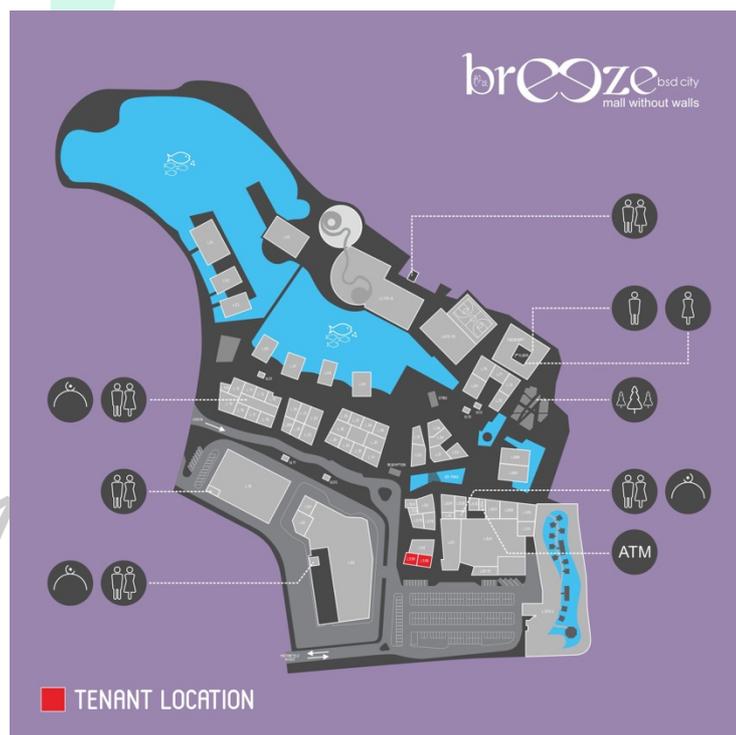
4.1 Deskripsi Objek Penelitian

4.1.1 The Breeze BSD City

The Breeze BSD City di desain oleh arsitek Amerika bernama Jerde dan dikembangkan dibawah naungan Sinarmas Land. Sinarmas Land memiliki misi untuk memfasilitasi hunian di BSD dengan fasilitas yang lengkap, salah satunya adalah pusat perbelanjaan. Namun dalam sebuah kawasan, pusat perbelanjaan dirasa kurang memadai jika dalam rasio BSD yang besar hanya memiliki satu pusat perbelanjaan. Maka dari itu, dimulainya pemecahan konsep pusat perbelanjaan dengan tujuan membuat kawasan BSD menjadi semakin lengkap, berkembang dan unik. Sejauh ini hasil dari pemecahan konsep tersebut membuahkan 3 konsep pusat perbelanjaan yang berbeda, diantaranya untuk memadai kebutuhan rumah tangga tersedia adanya QBig BSD City, lalu untuk pusat perbelanjaan yang berfokus kepada ritel, tersedia AEON Mall BSD City dan yang ketiga untuk pusat perbelanjaan yang memiliki fokus untuk bersantai, melakukan aktivitas selain yang dilakukan di mal, tersedia The Breeze BSD City. (Agustino, 2023)

The Breeze BSD City merupakan sebuah pusat perbelanjaan yang berfokus pada *food & beverages*, *entertainment* dan *sport*. Diresmikan pada tahun 2013 diatas lahan seluas kurang lebih 13,5 hektar dengan danau seluas 2,5 hektar yang terdiri dari danau buatan yang terintegrasi dengan danau asli yang mendapat aliran air dari sungai cisadane yang terletak dibagian timur dari The Breeze BSD City dan terletak di kawasan Green Office Park, BSD City. Pusat perbelanjaan ini memiliki konsep ruang

terbuka dengan menawarkan pemandangan danau buatan dan lanskap yang memberikan kesan suasana hijau dan asri. Pusat perbelanjaan ini mengacu pada pentingnya melestarikan lingkungan. Hal ini sesuai dengan komitmen Sinar Mas Land. Slogan dari The Breeze BSD City yaitu “*mall without walls*” yang dimana penerapannya adalah fokus utama mereka membangun The Breeze BSD City ini karena adanya taman (*garden*) yang kemudian dilengkapi dengan fasilitas tenant *food & beverages*, *entertainment* dan *sport*. The Breeze BSD City merupakan pusat perbelanjaan dengan konsep rancangan *outdoor* dengan perbandingan 70 (*outdoor*) : 30 (*indoor*). Bagian indoor di The Breeze BSD City ini berada pada bagian bangunannya yang diperuntukan untuk para *tenant* dalam memberi kenyamanan bagi pengunjungnya. (Agustino, 2023)



Gambar 4. 1 Directory The Breeze BSD City

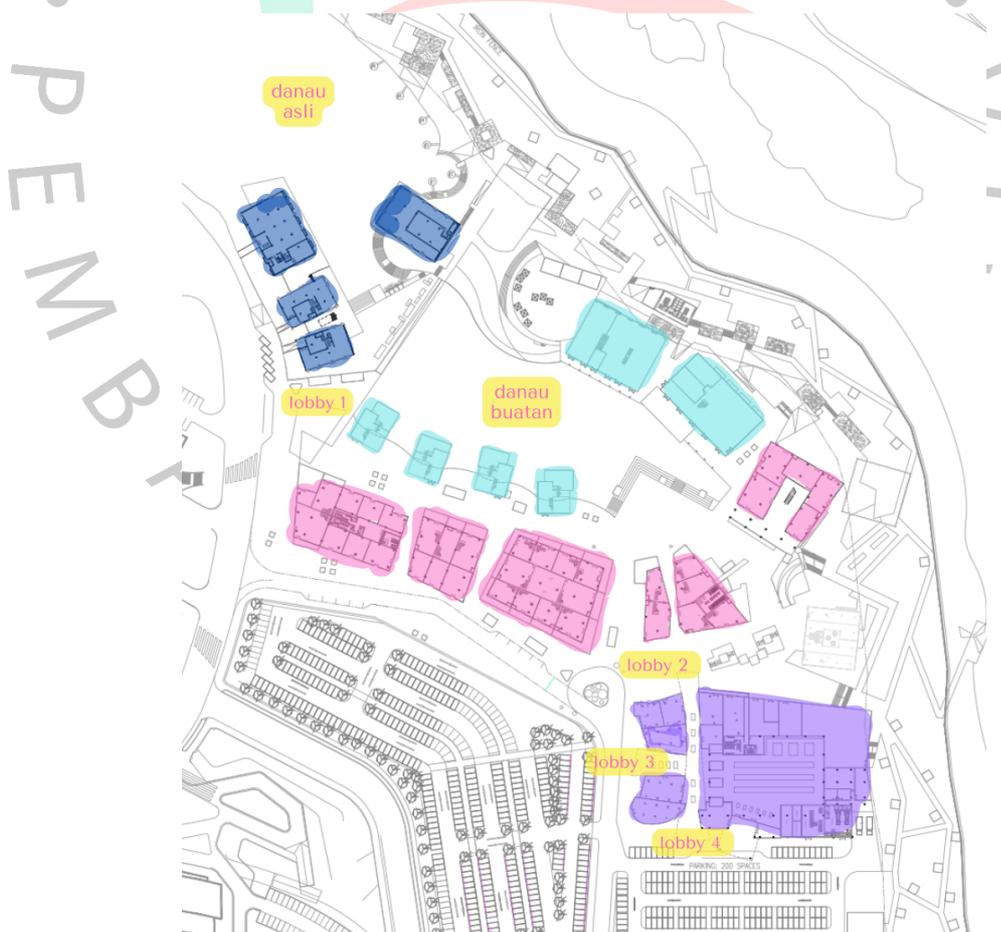
Sumber: thebreeze.bsdcity.com

The Breeze BSD City memiliki jam operasional yaitu di jam 10.00 - 22.00. Namun ada beberapa *tenant* yang tutup lebih dari jam 22.00 seperti bioskop dan beberapa bar. Untuk sistem *tenant* tersebut

akan tetap melayani pengunjung sampai waktu mereka tutup dan untuk pengunjung akan tetap bisa keluar dari The Breeze BSD City karena sistem pembayaran parkir 24 jam yang otomatis.

4.1.2 Zonasi Area

The Breeze BSD City merupakan bangunan komersil dengan konsep ruang terbuka yang tiap bangunan memiliki 1-3 lantai yang berdiri pada lahan seluas 13,5 hektar. Bangunan pada The Breeze BSD City tergolong menjadi 4 kategori, diantaranya area Water Front (biru tua), area pavilion (biru muda), area batik (pink), area ex-supermarket (ungu). Lalu terdapat pemandangan utama juga dari The Breeze BSD City yaitu danau yang terdiri dari danau buatan dan danau asli. Terlihat pada gambar dibawah ini yang merupakan pembagian zonasi sesuai dengan kategori yang sudah disebutkan diatas.



Gambar 4. 2 Zonasi Area The Breeze BSD City
Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

4.1.3 Pencapaian

The Breeze BSD City terletak di Jl. BSD Green Office Park Jl. BSD Grand Boulevard, Sampora, BSD, Kabupaten Tangerang, provinsi Banten. Berdasarkan observasi yang dilakukan oleh peneliti terhadap lokasi The Breeze BSD City, Kawasan sekitar The Breeze BSD City merupakan kawasan hunian yang terintegrasi dengan baik dibawah naungan Sinar Mas Land.

Pencapaian The Breeze BSD City cukup sulit karena minimnya transportasi umum di BSD itu sendiri. Namun tujuan awal The Breeze BSD City dibangun adalah untuk mengakomodir penghuni kawasan BSD yang dimana letak The Breeze BSD City dekat dengan lokasi mereka (Agustino, 2023). Mereka bisa menggunakan *shuttle bus* (BSD Link) yang menghubungkan beberapa lokasi di BSD. Namun karena The Breeze BSD City terkenal tidak hanya di kawasan BSD, maka banyak pula pengunjung pendatang yang datang dari luar BSD hanya untuk ke The Breeze BSD City. Maka dari itu, biasanya kebanyakan pengunjung ke The Breeze BSD City menggunakan kendaraan pribadi atau menggunakan taksi/ojek *online*.

4.2 Pembahasan dan Analisis

4.2.1 Lifestyle Center

Lifestyle center menurut *International Council of Shopping Center* (ICSC) merupakan pusat perbelanjaan yang berfokus kepada *food & beverages* dan hiburan (*entertainment*). Untuk The Breeze BSD City sendiri yang menerapkan konsep *lifestyle center* pada rancangannya ini, mereka berfokus pada *food & beverages*, hiburan (*entertainment*) dan olahraga (*sport*). Dalam teori pertama yang peneliti gunakan untuk *lifestyle center*, yaitu pada buku berjudul *Shopping Environments: Evolution, Planning and Design* (Coleman, 2006) dalam hal arsitektural, *lifestyle center* memiliki 3 variabel yaitu

aksesibilitas, *mixed tenant* dan elemen ruang luar. Lalu pada teori kedua, pada jurnal yang berjudul *Lifestyle shopping center: A retail evolution of the 21st century* (Kim, Sullivan, Trotter, & Forney, 2003), jurnal ini menjelaskan tentang keinginan pengunjung terhadap suatu *lifestyle center*. Keinginan tersebut dijelaskan secara arsitektural dengan landasan psikografis. Pada jurnal ini terdapat 5 indikator, diantaranya aksesibilitas, area parkir, *mixed tenant*, zonasi *tenant*, dan elemen ruang luar.

Berdasarkan kedua teori yang digunakan oleh peneliti dalam melaksanakan penelitian ini, dibuatlah sebuah sintesis seperti dibawah ini yang variabel maupun indikatornya merupakan gabungan dari kedua teori tersebut.

Teori	Variabel	Indikator
<i>Shopping Environments: Evolution, Planning and Design</i> Dan <i>Lifestyle shopping center: A retail evolution of the 21st century.</i>	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> - Area pintu masuk (<i>entrance</i>) - Sirkulasi pedestrian - Sirkulasi kendaraan
	Area parkir	Area parkir yang memadai dan lokasi area parkir yang nyaman dan <i>reach-able</i>
	<i>Mixed tenant</i>	Penggabungan <i>tenant</i> pada <i>lifestyle center</i> yang berfokus kepada F&B (<i>food & beverage</i>) dengan hiburan (<i>entertainment</i>) dan olahraga (<i>sport</i>)
	<i>Layout tenant</i>	Zonasi <i>tenant</i>
	Ruang luar	<ul style="list-style-type: none"> - Vegetasi - Pencahayaan alami - Penghawaan alami

--	--	--

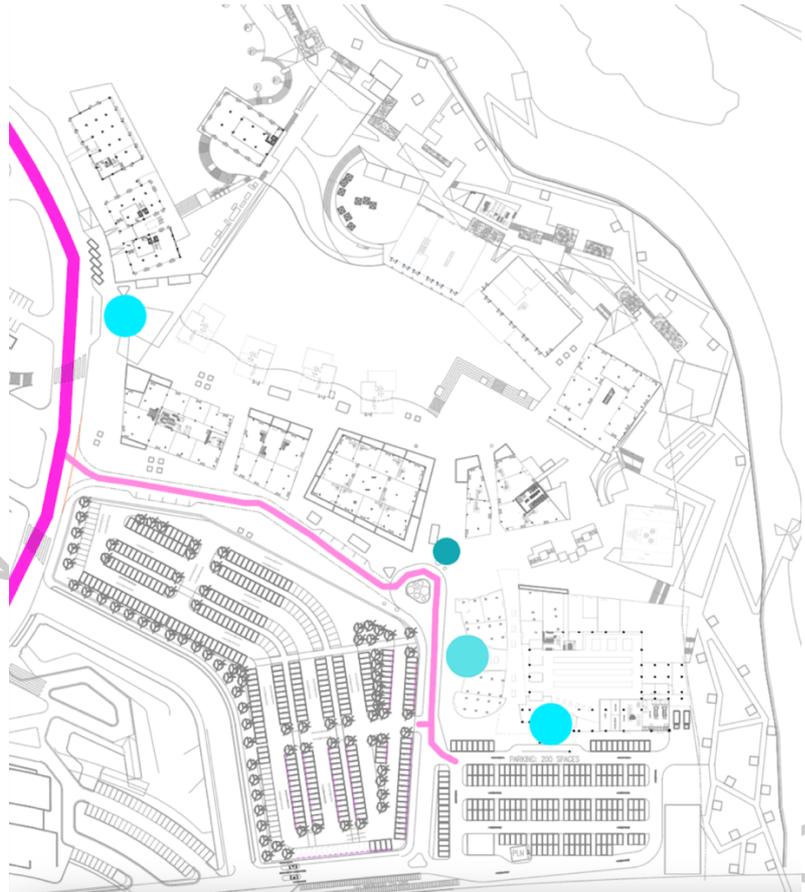
Dibawah ini merupakan hasil analisis dari beberapa indikator diatas.

A. Aksesibilitas

a. Area pintu masuk (*entrance*)

Area pintu masuk merupakan area yang penting dari sebuah tempat karena pintu utama adalah area pertama yang di datangi dan akan menciptakan kesan pertama pendatang/pengunjung terhadap tempat tersebut. Kevin Lynch menyebutkan pada bukunya yang berjudul "*The Image of The City*" bahwa area pintu masuk ini menjadi pembatas suatu kawasan untuk manusia dapat merasakan "masuk" dan "keluar".

Pada The Breeze BSD City, terdapat 4 titik area pintu masuk (*entrance*). *Lobby 1* dari The Breeze BSD City ini terhubung langsung dengan jalanan utama dari Green Office Park dan untuk *lobby 2*, *lobby 3* dan *lobby 4* yang sudah disebutkan terletak di dalam area The Breeze BSD City dan terhubung langsung dengan jalan utama kendaraan The Breeze BSD City, untuk *lobby 4* juga berhadapan dengan area parkir *outdoor*. Gambar dibawah ini merupakan gambaran letak dari ke-4 titik area pintu masuk (*entrance*) yang dimiliki The Breeze BSD City.



Gambar 4. 3 Titik Lokasi Area Pintu Masuk The Breeze BSD City
 Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

Jalur berwarna pink tua merupakan jalan utama dari Green Office Park, lalu jalur berwarna pink muda merupakan jalan utama dari The Breeze BSD City yang mengarahkan pengunjung maupun kendaraan ke titik pintu masuk atau ke area parkir. Titik biru merupakan titik dari ke-3 lobby dari The Breeze BSD City.

Pada teori *Lifestyle shopping center: A retail evolution of the 21st century*, peletakan pintu masuk dan keluar yang efisien perlu diperhatikan demi kenyamanan pengunjung. Pada The Breeze BSD City, ke-4 area pintu masuk (*entrance*) ini memudahkan pengunjung dalam mencapai tujuannya. *Lobby 1* terhubung langsung dengan jalan utama Green Office Park, hal ini membuat pengunjung yang hanya ingin di *drop* saja bisa menggunakan lobby 1 karena lebih efisien, mereka tidak perlu membayar harga parkir

untuk masuk ke dalam The Breeze BSD City dan juga mempersingkat waktu pengantaran atau penjemputan.



Gambar 4. 4 Lobby 1 The Breeze BSD City
Sumber: Dokumentasi pribadi, 2023

Peletakkan *lobby 2* pada The Breeze BSD City termasuk efisien karena terletak diantara lobby 1 dan lobby 3. Lobby ini mempermudah pengunjung untuk tepatnya menuju ke arah pusat dari The Breeze BSD City, yaitu area *lounge* dan sekitarnya.



Gambar 4. 5 Lobby 2 The Breeze BSD City
Sumber: Dokumentasi pribadi, 2023

Lobby 3 pada The Breeze BSD City ini membantu mempermudah pengunjung untuk menuju ke area *ex-supermarket* tanpa harus kebagian belakang yaitu *lobby 4*. *Lobby 3* ini juga mempermudah akses pengunjung dalam hal menghubungkan area

komersil The Breeze BSD City ke area bioskop, supermarket (ranch market) dan area parkir gedung di The Breeze BSD City.



Gambar 4. 6 Lobby 3 The Breeze BSD City
Sumber: Dokumentasi pribadi, 2023

Lobby 4 pada The Breeze BSD City ini merupakan akses yang memudahkan pengunjung yang parkir di area *outdoor* untuk masuk ke area komersil The Breeze BSD City dan juga menghubungkan pengunjung jika ingin mengunjungi satu tempat makan yang berada dekat sekali dengan area parkir *outdoor*, yaitu Gubug Makan Mang Engking.



Gambar 4. 7 Lobby 4 The Breeze BSD City
Sumber: Dokumentasi pribadi, 2023

Area akses masuk pada The Breeze BSD City ini juga ramah disabilitas karena terdapat *ramp* yang akan mengakomodir disabilitas maupun lansia pengguna kursi roda untuk memasuki area The Breeze BSD City. *Ramp* ini disebabkan karena pada setiap *lobby* di The Breeze BSD City hanya memiliki ketinggian yang tidak jauh hanya sekitar 10 cm dari titik 0 nya yaitu jalan utama The Breeze BSD City.



Gambar 4. 8 Ramp di Lobby
Sumber: Dokumentasi pribadi, 2023

Fasilitas *ramp* yang kedua di The Breeze BSD City ini terletak di area bioskop, supermarket (ranch market) dan area parkir gedung karena area ini jauh lebih tinggi dibanding dengan area komersil The Breeze BSD City.



Gambar 4. 9 Ramp
Sumber: Dokumentasi pribadi, 2023

Adanya fasilitas ini akan membuat kesan utama pengunjung menjadi lebih baik karena The Breeze BSD City memperhatikan semua kalangan pengunjung yang akan mendatangi The Breeze BSD City. Menurut Pedoman Bahan Konstruksi Bangunan dan Rekayasa Sipil (KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT, 2017), *ramp* memiliki standar lebar minimal 1,5 meter, namun di The Breeze BSD City lebar *ramp*-nya kurang dari 1,5 meter.

b. Sirkulasi pedestrian

Sirkulasi pedestrian di The Breeze BSD City didominasi oleh pencapaian pada ruang terbuka. Pada *Shopping Environments: Evolution, Planning and Design* mengatakan bahwa jalur pedestrian pada pusat perbelanjaan harus ramah pejalan kaki (*pedestrian friendly*). Pada The Breeze BSD City, fasilitas untuk pejalan kaki ada 2, yaitu trotoar dan penyebrangan berupa *zebra cross*.

- Jalur pejalan kaki

Lebar efektif jalur pejalan kaki untuk kebutuhan satu orang sebesar 60 cm dengan lebar ruang gerak tambahan sebesar 15 cm. Maka dari itu, lebar jalan yang dibutuhkan untuk keperluan dua orang pejalan kaki yang berpapasan tanpa terjadi bersinggungan sebesar 150 cm. Pada The Breeze BSD City, lebar jalur pejalan kaki memiliki lebar sekitar 6 – 12 m. Maka dari itu, jalur pejalan kaki di The Breeze BSD City memadai untuk pejalan kaki tetap tidak bersinggungan dengan pengunjung lain. Terlebih lagi The Breeze BSD City membolehkan pengunjungnya untuk membawa hewan peliharaannya, sehingga lebar jalur pedestrian ini sangat nyaman bagi pengunjung dan hewannya.



Gambar 4. 10 Foto Jalur Pedestrian
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2023

- Penyebrangan

Fasilitas penyebrangan pada The Breeze BSD City berupa *zebra cross*. Zebra cross 1 terletak di depan *lobby 1* yang akan menghubungkan antara The Breeze BSD City dengan kantor Green Office Park, lalu *zebra cross 2* terletak diantara The Breeze BSD City bagian sisi batik dan supermarket,

menghubungkan bagian The Breeze BSD City dengan supermarket agar jarak tempuh tidak terlalu jauh, dan *zebra cross* 3 terletak diantara The Breeze BSD City bagian A dan bioskop. Letak *zebra cross* 2 dan 3, keduanya juga mengakomodir pengunjung untuk menuju ke area gedung parkir. Karena adanya 2 akses tersebut membuat pengunjung tidak perlu menempuh jarak yang jauh untuk mencapai ke area parkir.



Gambar 4. 11 Lokasi Zebra Cross
Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

Fasilitas pejalan kaki untuk disabilitas

Untuk fasilitas pejalan kaki seperti *guiding block*, *dot tactile aluminium cor*, portal S, dan keramik difabel, tidak ada terutama di bagian trotoar The Breeze BSD City yang berhubungan langsung dengan jalan utama The Breeze BSD City.



Gambar 4. 12 Jalur Pejalan Kaki Pinggir Jalan Utama The Breeze BSD City
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2023

c. Sirkulasi kendaraan

Sirkulasi kendaraan di The Breeze BSD City seperti yang tertera pada gambar dibawah, garis berwarna biru merupakan jalan untuk mobil, dimana titik tersebut adalah pintu masuk mobil di The Breeze BSD City lalu melewati jalan utama The Breeze BSD City menuju tempat parkir, yaitu parkir *outdoor* disebelah kanan dan gedung parkir disebelah kiri. Sedangkan untuk pengguna motor, bisa langsung kebagian dekat parkir mobil *outdoor* melalui jalan utama dari Green Office Park. Titik berwarna ungu merupakan pintu masuk untuk motor yang area parkirnya bersebelahan dengan parkir mobil *outdoor*.



Gambar 4. 13 Sirkulasi Kendaraan
 Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

B. Area Parkir

The Breeze BSD City memiliki fasilitas parkir mobil dan motor yang memadai dengan rata-rata jumlah mobil yang datang perhari sebanyak 250 mobil dan 110 motor. Terdapat 2 area parkir mobil, yaitu area parkir *outdoor* (area pink) dan gedung parkir (area kuning). Sedangkan untuk motor hanya ada 1 area yaitu bersebelahan dengan area parkir mobil *outdoor* (area hijau).



Gambar 4. 14 Zonasi Area Parkir
 Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

Untuk tingkat kenyamanan dalam jarak tempuh yang menghubungkan antara area parkir dengan The Breeze BSD City, terdapat 3 titik dari area parkir. Titik 1 dan 2 adalah akses dari gedung parkir mobil, sedangkan titik 3 adalah akses dari area parkir *outdoor* mobil maupun motor.

- Titik 1 – lobby 1 = 103 m
- Titik 1 – lobby 2 = 105 m
- Titik 1 – lobby 3 = 122 m
- Titik 1 – lobby 4 = 164 m

- Titik 2 – lobby 1 = 153 m
- Titik 2 – lobby 2 = 46 m
- Titik 2 – lobby 3 = 11 m
- Titik 2 – lobby 4 = 40 m

Titik 3 – lobby 1 = 273 m

Titik 3 – lobby 2 = 100 m

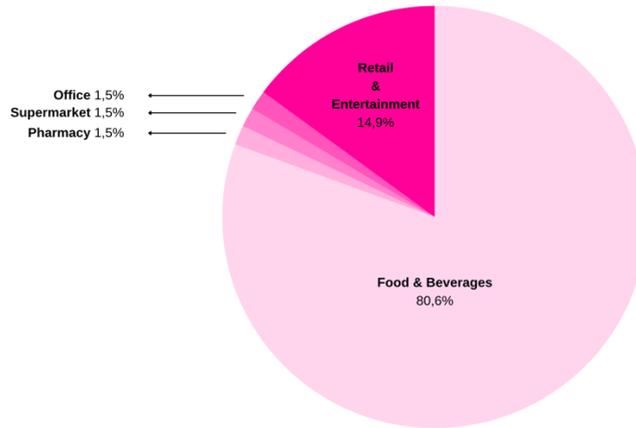
Titik 3 – lobby 3 = 60 m

Titik 3 – lobby 4 = 17 m

Rata-rata pejalan kaki berjalan sejauh 4 m hingga 1,6 m yang merupakan jarak terjauh untuk orang masih nyaman untuk berjalan kaki (American Association of State and Highway Transportation Officials, 2004). Berdasarkan data diatas, akses dari area parkir ke area The Breeze BSD City sekitar 11 m hingga 273 m. Jarak tersebut menandakan kalau area parkir The Breeze BSD City terbilang strategis dan nyaman dari segi jarak berjalannya.

C. Mixed Tenant

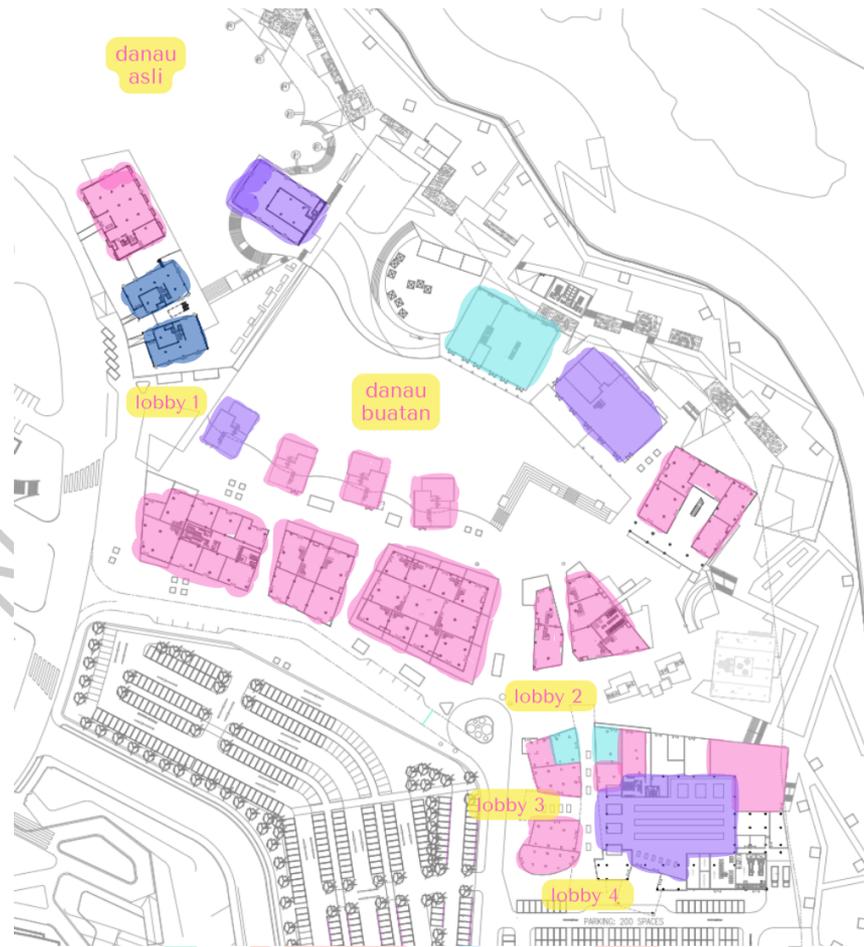
Tenant di The Breeze BSD City memiliki 5 kategori, yaitu *food & beverages, office, pharmacy, retail & entertainment, supermarket*. Dari ke lima kategori ini, *tenant* yang paling dominan untuk The Breeze BSD City adalah kategori *food & beverages*. Hal ini karena The Breeze BSD City juga berfokus di *food & beverages* dan *entertainment*. The Breeze BSD City ingin menarik minat pengunjung dengan cara yang tidak biasa seperti mal-mal lain, mereka ingin The Breeze BSD City berbeda dibanding pusat perbelanjaan lain dengan cara menerapkan konsep ruang terbuka dan menyediakan aktivitas hiburan.



Gambar 4. 15 Diagram Persentase Jumlah Tenant di The Breeze BSD City
Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

Food & Beverages	
Baracik Manual Brew Bar	Warung Leko
Bebek Bengil	Marugame Udon
Boost Juice Bar	Maxx Coffee
Brewerkz	Moji
Burgreens Eatery	Montato
Chakra Venue & Lounge	N.O.B Café & Pa@sserie
Cha@me	Old Town White Coffee
Colico	PAUL Le Café
CROCO by Monsieur Spoon	PESTO Aunten@co
CuF & Grill	Re.juve
D'Cost	Sakebiru
Dum Dum Thai Drinks	Sate Khas Senayan
Fire Prawn	Shi-Da
Fore Coffee	Shihlin
Gindaco	Sinamon
Gion The Sushi Bar	Sinar Djaya
Gubuk Makan Mang Engking - Hachi Grill	Slice of Heaven
Honu Poke & Matcha Bar	Starbucks
Ikkudo Ichi	Subway
J.CO	Sushi Tei
Jalarasa	Tamper Coffee
JiFlada Thai Cuisine	Villa Capri
Katsukita	Vivoli Gelato
Kok Tong Kopi	Wee Nam Kee Chicken Rice - Wicked Pies
Kopi Kenangan	WSC Wine & Spirit Co
Kumulo	Xing Fu Tang
Lo Pablo's Pizza	XIYU
Office	
Social Bread	
Supermarket	
Ranch Market	
Pharmacy	
Guardian	
Retail & Entertainment	
Binar Academy (Binar HQ)	
The Breeze XXI	
Fictoring (Basket Hall)	
Gold's Gym	
IQOS Store	
Kumulo Crea@ve Compound - Q Billiard	
Spin City	
Techpolitan Coworking Space - Wolv Barbershop	

Gambar 4. 16 List Tenant pada The Breeze BSD City
Sumber: thebreeze.bsdcity.com



Gambar 4. 17 Lokasi Tenant di The Breeze BSD City
 Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

Gambar diatas ini menggambarkan lokasi *tenant* di The Breeze BSD City, bisa dilihat yang berwarna pink merupakan area *food & beverages*, warna ungu merupakan area *entertainment*, warna biru muda merupakan area ritel dan yang berwarna biru tua merupakan area *office*.

D. Layout Tenant



Gambar 4. 18 Layout Tenant The Breeze BSD City
Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

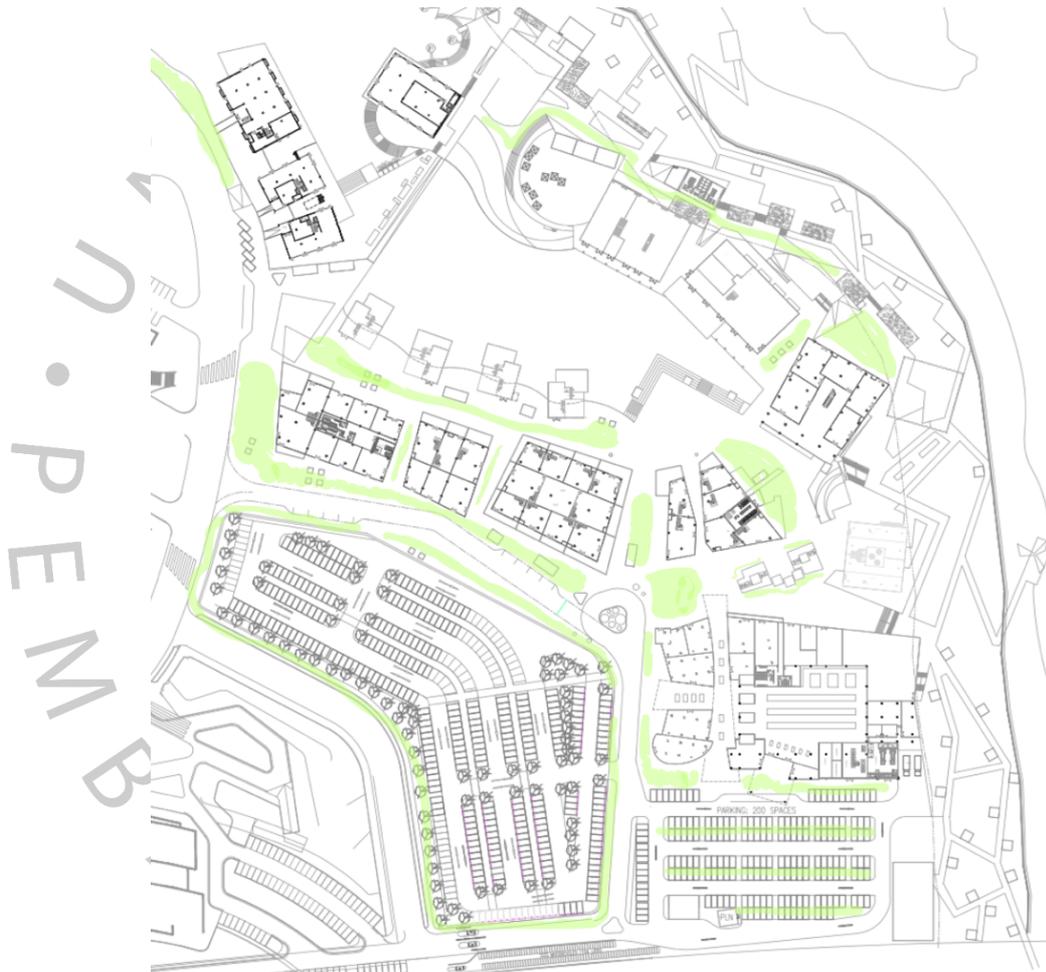
Layout tenant di The Breeze BSD City di kelompokkan sesuai areanya. Bagian berwarna hijau bisa disebut sebagai area A, bagian berwarna pink merupakan area batik, bagian berwarna biru muda adalah bagian pavilion dan yang terakhir adalah warna biru tua yang merupakan area WF.

Layout tenant di The Breeze BSD City tidak tertata, pemilihan lokasi *tenant* untuk para menyewa *tenant*, itu diperbolehkan tanpa memiliki bagiannya masing-masing, jadi karena hal tersebut agak sulit untuk pengunjung menemukan tenant yang mereka cari. Kecuali kalau mereka sudah sering ke The Breeze BSD City atau melihat papan *directory* untuk memberikan petunjuk.

E. Ruang Luar

a. Vegetasi

The Breeze BSD City berada di sebuah tanah seluas 13,5 hektar. Untuk vegetasi alami sudah ada sejak The Breeze BSD City terbangun, namun untuk vegetasi tambahannya maupun vegetasi asli yang masuk dalam perancangan The Breeze BSD City letaknya sudah disetiap jalurnya dengan tujuan untuk penghijauan, estetika dan juga peneduh. Gambar dibawah ini menunjukkan lokasi keberadaan vegetasi pada The Breeze BSD City.



Gambar 4. 19 Zonasi Vegetasi pada Rancangan The Breeze BSD City
Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

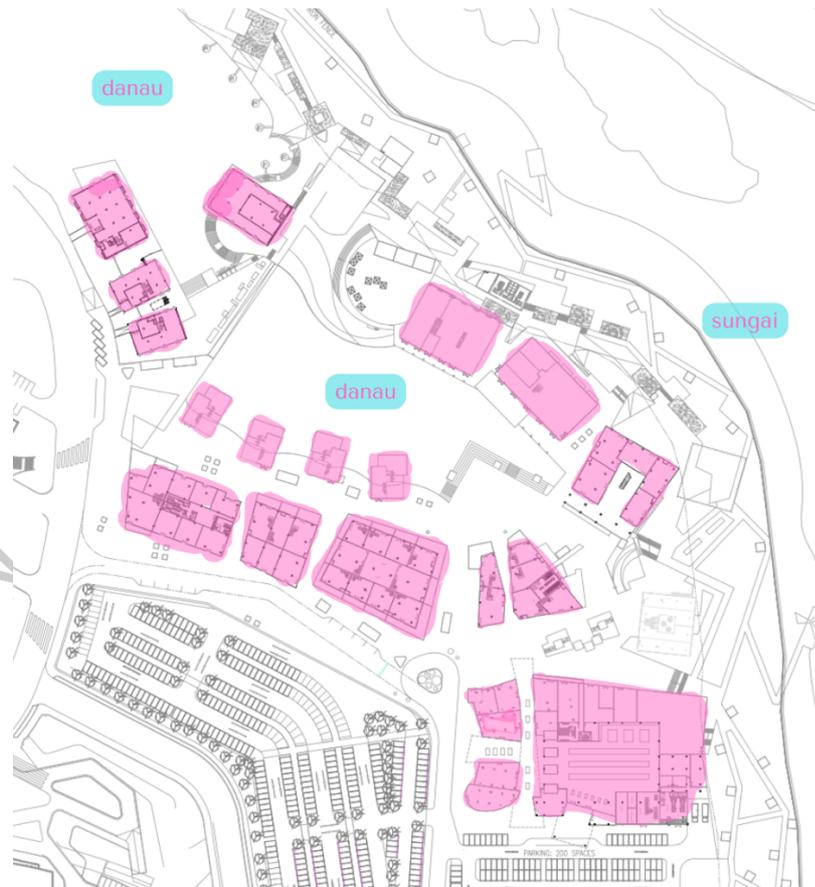


Gambar 4. 20 Beberapa Vegetasi pada The Breeze BSD City
 Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2023

b. Penghawaan dan Pencahayaan Alami

Indonesia memang memiliki iklim tropis, maka dari itu penghawaan sangat penting untuk mendukung kenyamanan pengunjung. Terlebih lagi pada The Breeze BSD City yang memiliki konsep ruang terbuka, penghawaan alami sangat di perhatikan. Penghawaan alami The Breeze BSD City memanfaatkan hutan yang rindang sebagai buffer dari suara jalan raya BSD dan juga karena tanaman menghasilkan oksigen hal itu akan menyejukkan secara alami. Ditambah dengan adanya danau buatan yang terletak di pusat The Breeze BSD City akan menurunkan hawa panas yang disebabkan oleh matahari.

Lokasi tenant yang memiliki celah diantaranya pun juga berpengaruh pada penghawaan karena angin yang lewat bisa terjadi seperti sistem *cross ventilation*, ditambah juga dengan *giant umbrella* yang memiliki atap lebih tinggi dibanding bangunan tenant, membuat angin bisa terdistribusikan dengan baik.



Gambar 4. 21 Bentuk Tata Letak Bangunan di The Breeze BSD City
 Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

Giant umbrella yang dimiliki The Breeze BSD City ini juga berpengaruh untuk kenyamanan pencahayaan alami bagi para pengunjung. Karena konsep The Breeze BSD City adalah ruang terbuka, pastinya pencahayaan alami menjadi faktor yang digunakan atau dimanfaatkan, namun dengan kondisi Indonesia yang memiliki iklim tropis, sinar matahari berlebih yang didapatkan juga tidak baik untuk kesehatan dan tidak nyaman. Maka dari itu *giant umbrella* ini menangkal agar pengunjung tidak langsung terpapar sinar matahari. Jadi The Breeze BSD City tetap mendapatkan sinar matahari yang cukup dan penghawaan yang memadai juga karena posisi *giant umbrella* yang tinggi dan lebar.

4.2.2 Identitas Pengunjung

Hasil analisis terkait dengan identitas pengunjung didapatkan dari sampel data melalui kuesioner yang disebar kepada pengunjung suatu pusat perbelanjaan. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan preferensi pengunjung terkait lifestyle center. Adapula pertanyaan yang diajukan merupakan indikator berdasarkan klasifikasi pengunjung lifestyle center dengan cara memberikan pertanyaan yang mereka bisa pilih menurut preferensi mereka, lalu data tersebut di rekap untuk mendapatkan hasil kategori pengunjung yang ada di The Breeze BSD City. Data ini digunakan untuk memvalidasikan implementasi lifestyle center pada The Breeze BSD City.

Pada teori *Lifestyle shopping center: A retail evolution of the 21st century* (Kim, Sullivan, Trotter, & Forney, 2003) menjelaskan bahwa terdapat 6 kategori pengunjung *lifestyle center*, diantaranya:

Achievers

- menginginkan pengalaman belanja yang berbeda dibanding pusat perbelanjaan lain
- memiliki pilihan *tenant* yang beragam
- pentingnya pencahayaan alami (*sunlight*)
- lingkungan bersih dan nyaman
- lokasi strategis dengan transportasi umum
- sirkulasi yang efisien

Strivers

- memiliki pilihan *tenant* yang beragam
- terdapat vegetasi
- pentingnya pencahayaan alami (*sunlight*)
- memiliki desain *futuristic*
- area parkir yang strategis dan memadai
- penempatan *tenant* berdasarkan kategori

- fungsi pusat perbelanjaan sebagai sarana hiburan (entertainment)

Fulfilled

- pusat perbelanjaan sebagai sarana berbelanja (shopping) dan hiburan (entertainment)
- area parkir yang strategis dan memadai
- letak pintu masuk (*entrance*) yang mudah dicapai
- penempatan *tenant* berdasarkan kategori

Believers

- penempatan *tenant* berdasarkan kategori
- memiliki elemen ruang luar
- area parkir yang strategis dan memadai

Experiencers

- letak pintu masuk (*entrance*) yang mudah dicapai
- penempatan *tenant* berdasarkan kategori
- pusat perbelanjaan fokus kepada food&beverages dan fasilitas hiburan (entertainment)
- memiliki desain yang *long lasting*

Makers

- peduli dengan jenis dan 'citra' sebuah *tenant*
- memiliki keinginan belanja tergantung dengan partner belanjanya (teman, suami/istri, kakak, adik, orang tua, dll)
- memiliki desain yang modern
- tempat bermain untuk anak-anak dan dewasa harus terpisah
- area parkir yang strategis dan memadai

A. Target Sampel Responden

Peneliti menargetkan sampel responden sebanyak 37 orang. Jumlah ini diambil berdasarkan data traffic mobil dan motor pada bulan Januari 2023.

THE BREEZE BSD CITY
DATA TRAFIC MOBIL TAHUN 2019 - 2023

	Total	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
Year 2023	3,082	3,878	5,797										
Year 2022	2,371	1,899	1,865	2,391	3,002	2,676	2,584	2,603	2,459	2,405	2,592	2,892	
Year 2021	2,042	1,580	2,625	2,585	2,536	2,036	692	1,115	1,993	1,978	2,945	2,951	
Year 2020	2,473	2,508	1,700	522	594	921	1,837	2,287	2,024	2,410	1,954	2,198	
Year 2019	1,965	2,302	2,657	2,748	2,912	3,006	2,999	2,460	2,574	2,796	2,726	2,988	
Total													
Year 2023	4,628	5,817	7,677										
Year 2022	4,076	2,980	3,684	3,295	4,533	4,110	3,990	4,090	3,751	3,677	3,858	3,874	
Year 2021	3,564	4,161	4,531	4,481	3,802	3,360	962	2,119	3,967	3,480	4,358	4,312	
Year 2020	3,437	3,290	2,174	625	761	1,610	3,295	3,717	3,652	4,092	3,843	3,280	
Year 2019	3,318	3,280	3,462	3,226	3,404	3,657	4,037	3,715	3,287	4,030	3,975	3,541	

THE BREEZE BSD CITY
DATA TRAFIC MOTOR TAHUN 2019 - 2023

	Total	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
Year 2023	1,688	2,089	3,456										
Year 2022	1,366	1,195	1,434	1,443	1,366	1,461	1,551	1,654	1,644	1,592	1,641	1,671	
Year 2021	1,275	975	1,488	1,511	1,397	1,362	652	824	1,195	1,027	1,421	1,449	
Year 2020	1,383	1,330	1,101	337	260	498	957	1,140	1,053	1,070	1,126	1,182	
Year 2019	1,391	1,367	1,470	1,488	1,537	1,416	1,530	1,460	1,519	1,544	1,479	1,438	
Total													
Year 2023	1,686	2,064	3,242										
Year 2022	1,388	1,270	1,341	1,361	1,577	1,420	1,520	1,635	1,578	1,552	1,570	1,610	
Year 2021	1,426	1,603	1,621	1,631	1,399	1,380	544	784	1,272	1,077	1,401	1,426	
Year 2020	1,338	1,213	1,046	273	219	484	1,200	1,396	1,281	1,267	1,277	1,281	
Year 2019	1,462	1,358	1,382	1,433	1,473	1,380	1,489	1,510	1,331	1,556	1,497	1,413	

Gambar 4. 22 Data Traffic Mobil dan Motor The Breeze BSD City Tahun 2023
Sumber: Pihak Pengelola The Breeze BSD City

Mobil	Motor
Hari kerja = 3.082	Hari kerja = 1.688
Hari libur = 4.628	Hari libur = 1.686
Total = 7.710	Total = 3.374
7.710 : 30	3.374 : 30
257 mobil perhari	112 motor perhari
257 + 112	
total 369	

Gambar 4. 23 Perhitungan Target Sampel Responden
Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

10% dari 369 adalah 36,9

Jadi peneliti membutuhkan sampel responden sebanyak 37 orang/hari.

Peneliti melakukan pengambilan data selama 5 hari kerja.

= 37 x 5 hari

= **185** responden.



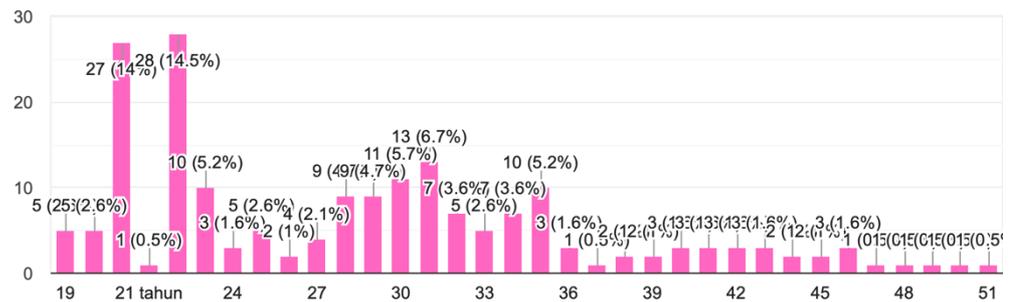
B. Kuesioner

Peneliti menyebarkan kuesioner secara *online* menggunakan Google Form dan sudah mendapatkan responden sebanyak 193 orang.

Usia

Usia (hanya tulis angka)

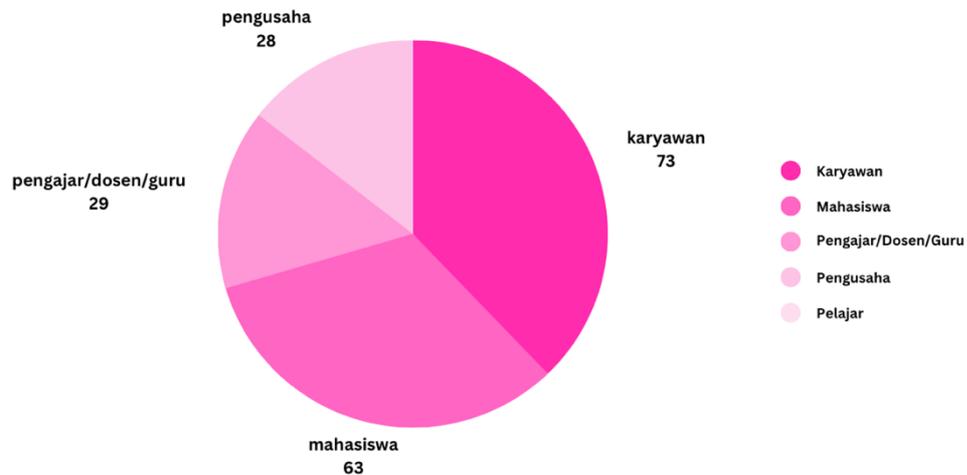
193 responses



Gambar 4. 24 Chart Usia Responden
Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

Usia responden didominasi oleh umur 21 dan 22 tahun dengan total 55 orang. Lalu disusul dengan umur 31 tahun dengan jumlah 13 orang dan 30 tahun dengan jumlah 11 orang.

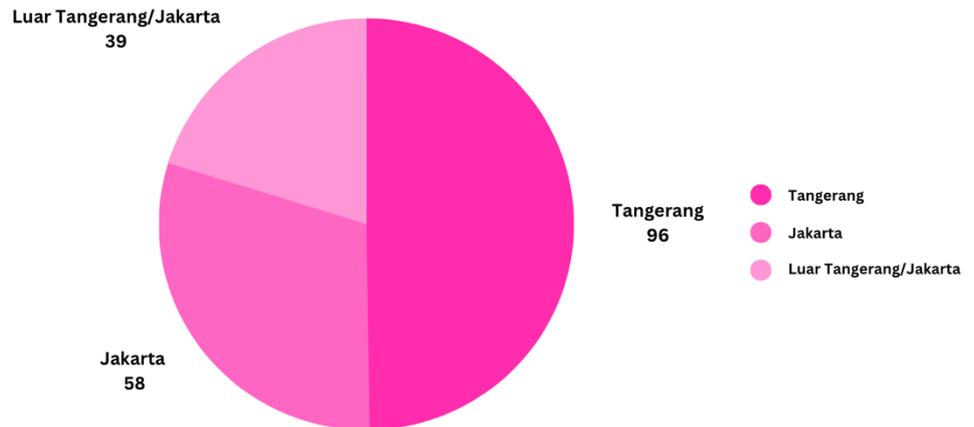
Pekerjaan



Gambar 4. 25 Diagram Pekerjaan Responden
Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

Pekerjaan responden didominasi oleh karyawan dengan total 73 orang dan mahasiswa dengan total 63 orang.

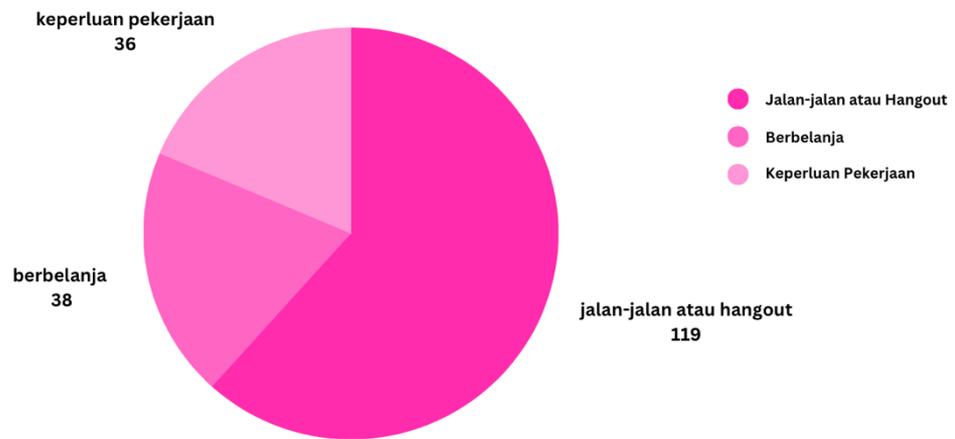
Tempat Tinggal



Gambar 4. 26 Diagram Tempat Tinggal Responden
Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

Berdasarkan diagram diatas, diketahui bahwa mayoritas pengunjung berasal dari Tangerang dengan total 96 orang lalu disusul oleh pengunjung yang berasal dari Jakarta dengan total 58 orang. Tidak lupa dengan pengunjung dari luar Tangerang maupun Jakarta sebesar 39 orang.

Aktivitas



Gambar 4. 27 Diagram Aktivitas Responden
Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

Berdasarkan diagram diatas, aktivitas yang dilakukan responden di The Breeze BSD City didominasi oleh jalan-jalan atau hangout dengan total 119 orang dan pengunjung dengan aktivitas keperluan pekerjaan dan berbelanja yang persentasenya berbeda tipis.

Pertanyaan Kuesioner

Setelah mendapatkan ke-4 data, yaitu usia, pekerjaan, tempat tinggal dan aktivitas pengunjung, kemudian hal selanjutnya yang dilakukan peneliti adalah menanyakan ke responden beberapa pertanyaan yang digunakan untuk mengklasifikasikan tipe para responden. Perkataan pada pertanyaan ini juga sudah disesuaikan dengan kata-kata untuk orang awam agar pertanyaan mudah untuk dimengerti oleh responden.

Pertanyaan 1

Saat anda ke suatu pusat perbelanjaan (*mall*), apakah anda mengharapkan pengalaman berbelanja yang berbeda dibanding dengan pusat perbelanjaan (*mall*) lain?

Tabel 4. 1 Jawaban Pertanyaan Kuesioner 1

Ya	160
Tidak	33
Total	193

Pertanyaan 2

Suatu pusat perbelanjaan (*mall*) selain menjadi tempat untuk berbelanja, apakah menjadi tempat untuk anda mencari hiburan (*refreshing/hangout*)?

Tabel 4. 2 Jawaban Pertanyaan Kuesioner 2

Ya	168
Tidak	25
Total	193

Pertanyaan 3

Ketika anda sedang berbelanja, apakah masukan dari teman belanja (teman, suami/istri, pacar, kakak, adik, dll) mempengaruhi anda dalam kegiatan berbelanja anda?

Tabel 4. 3 Jawaban Pertanyaan Kuesioner 3

Ya	158
----	-----

Tidak	35
Total	193

Pertanyaan 4

Apakah tenant (toko-toko) yang beragam menjadi pertimbangan anda saat ingin ke suatu pusat perbelanjaan (*mall*)?

Tabel 4. 4 *Jawaban Pertanyaan Kuesioner 4*

Ya	176
Tidak	17
Total	193

Pertanyaan 5

Apakah penempatan *tenant* (toko-toko) berdasarkan kategorinya (*food&beverages, fashion, dll*) mempengaruhi anda untuk datang ke suatu pusat perbelanjaan (*mall*)?

Tabel 4. 5 *Jawaban Pertanyaan Kuesioner 5*

Ya	151
Tidak	42
Total	193

Pertanyaan 6

Apakah “citra” dari suatu tenant mempengaruhi anda untuk datang ke suatu pusat perbelanjaan (*mall*)?

Tabel 4. 6 *Jawaban Pertanyaan Kuesioner 6*

Ya	160
Tidak	33
Total	193

Pertanyaan 7

Apakah letak dari pusat perbelanjaan (*mall*) yang strategis (dekat dengan transportasi umum) mempengaruhi anda untuk datang ke tempat tersebut?

Tabel 4. 7 Jawaban Pertanyaan Kuesioner 7

Ya	167
Tidak	26
Total	193

Pertanyaan 8

Apakah jalur sirkulasi kendaraan dan pengunjung yang efisien mempengaruhi anda untuk datang ke suatu pusat perbelanjaan (*mall*)?

Tabel 4. 8 Jawaban Pertanyaan Kuesioner 8

Ya	161
Tidak	32
Total	193

Pertanyaan 9

Apakah area parkir yang memadai dan strategis mempengaruhi anda untuk datang ke suatu pusat perbelanjaan (*mall*)?

Tabel 4. 9 Jawaban Pertanyaan Kuesioner 9

Ya	161
Tidak	32
Total	193

Pertanyaan 10

Apakah peletakan pintu masuk (*entrance*) yang mudah dicapai dan dapat mengintegrasikan (menghubungkan) pengunjung dengan semua sisi dari pusat perbelanjaan (*mall*) mempengaruhi anda untuk datang ke tempat tersebut?

Tabel 4. 10 Jawaban Pertanyaan Kuesioner 10

Ya	165
Tidak	28
Total	193

Berdasarkan 10 pertanyaan diatas, jika diurutkan dari jawaban terbanyak, diantaranya seperti:

Tabel 4. 11 Rekap Hasil Pertanyaan Kuesioner

PERTANYAAN	JAWABAN "YA"
Apakah tenant (toko-toko) yang beragam menjadi pertimbangan anda saat ingin ke suatu pusat perbelanjaan (mall)?	176
Suatu pusat perbelanjaan (mall) selain menjadi tempat untuk berbelanja, apakah menjadi tempat untuk anda mencari hiburan (refreshing/hangout)?	168
Apakah letak dari pusat perbelanjaan (mall) yang strategis (dekat dengan transportasi umum) mempengaruhi anda untuk datang ke tempat tersebut?	167
Apakah peletakan pintu masuk (entrance) yang mudah dicapai dan dapat mengintegrasikan (menghubungkan) pengunjung dengan semua sisi dari pusat perbelanjaan (mall) mempengaruhi anda untuk datang ke tempat tersebut?	165
Apakah jalur sirkulasi kendaraan dan pengunjung yang efisien mempengaruhi anda untuk datang ke suatu pusat perbelanjaan (mall)?	161
Apakah area parkir yang memadai dan strategis mempengaruhi anda untuk datang ke suatu pusat perbelanjaan (mall)?	161
Saat anda ke suatu pusat perbelanjaan (mall), apakah anda mengharapkan pengalaman berbelanja yang berbeda dibanding dengan pusat perbelanjaan (mall) lain?	160
Apakah "citra" dari suatu tenant mempengaruhi anda untuk datang ke suatu pusat perbelanjaan (mall)?	160

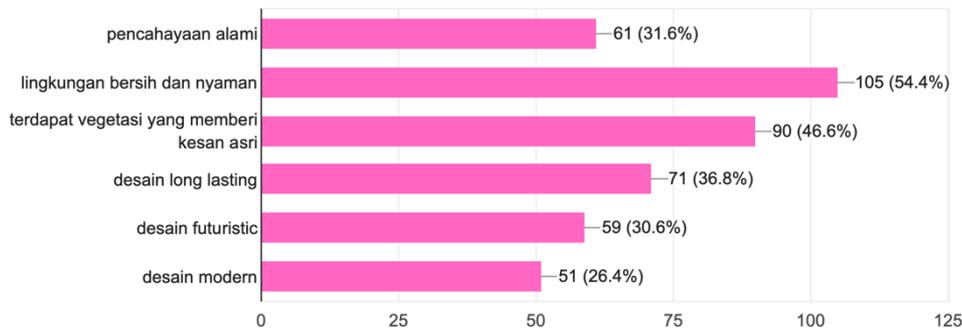
Ketika anda sedang berbelanja, apakah masukan dari teman belanja (teman, suami/istri, pacar, kakak, adik, dll) mempengaruhi anda dalam kegiatan berbelanja anda?	158
Apakah penempatan tenant (toko-toko) berdasarkan kategorinya (food&beverages, fashion, dll) mempengaruhi anda untuk datang ke suatu pusat perbelanjaan (mall)?	151

Pertanyaan 11

Untuk pertanyaan ke-11 ini tepatnya seperti pertanyaan pilihan, karena terdiri dari beberapa pilihan dari desain suatu *lifestyle center* yang bisa dipilih langsung berdasarkan referensi responden selaku pengunjung dari suatu pusat perbelanjaan.

Berikut ini merupakan elemen desain dari suatu pusat perbelanjaan. Pilihlah elemen yang sesuai dengan preferensi anda sebagai pengunjung dari suatu pusat perbelanjaan (mall).

193 responses



Gambar 4. 28 Chart Preferensi Pengunjung terhadap Desain *Lifestyle Center*
Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023

Jika dilihat dari ke-6 kategori pengunjung *lifestyle center* yang sudah disebutkan diatas dan berdasarkan hasil dari 11 pertanyaan yang ditanyakan oleh peneliti kepada pengunjung, bisa disimpulkan bahwa pengunjung The Breeze BSD City masuk ke dalam bagian dari achievers.

Achievers merupakan salah satu dari ke-6 kategori pengunjung *lifestyle center* yang memiliki keinginan seperti dibawah ini:

- menginginkan pengalaman belanja yang berbeda dibanding pusat perbelanjaan lain
- memiliki pilihan *tenant* yang beragam
- pentingnya pencahayaan alami (*sunlight*)
- lingkungan bersih dan nyaman
- lokasi strategis dengan transportasi umum
- sirkulasi yang efisien

Hasil dari kuesioner menyatakan bahwa mayoritas pengunjung *lifestyle center* ini mempertimbangkan adanya ke 6 poin diatas pada suatu pusat perbelanjaan.

