

# Urban Design dan Vitalitas Area Komersial

Oleh : Ihya Nasution, ST., MM (Inti Usaha Nusantara)

---

## Urban Design sebagai Pondasi Kehidupan Kota

Urban design bukan hanya sekadar menata bangunan dan jalan; ia adalah seni menciptakan kehidupan. Salah satu elemen terpenting yang kerap diabaikan dalam perancangan kawasan adalah area komersial. Ruang yang bukan hanya berfungsi untuk transaksi ekonomi, tetapi juga membentuk interaksi sosial, menciptakan identitas kawasan, dan meningkatkan nilai properti di sekitarnya.

---

## Ikon Kehidupan dalam Kawasan Modern

Dalam perencanaan kawasan hunian modern, keberadaan area komersial bukan lagi sekadar pelengkap, melainkan elemen vital yang menentukan kualitas hidup, daya tarik investasi, dan identitas sebuah kawasan. Area komersial di depan gerbang kawasan berfungsi sebagai zona transisi antara ruang publik dan privat, menciptakan akses mudah bagi penghuni, sekaligus menjadi magnet yang mengundang aktivitas sosial dan ekonomi.

Konsep ini tidak berdiri sendiri, ia telah terbukti sukses dalam berbagai proyek urban kelas dunia, seperti Hammarby Sjöstad di Stockholm yang menonjolkan integrasi ramah lingkungan, Songdo IBD di Korea Selatan dengan kecanggihan smart city, hingga Hudson Yards di New York yang memadukan komersial, seni, dan ruang publik. Di Indonesia, contoh sukses dapat kita lihat pada BSD City dengan The Breeze, Summarecon Bekasi dengan mall dan F&B street, serta Kota Baru Parahyangan yang menggabungkan retail dengan ruang terbuka hijau.

Melalui kajian ini, kita belajar bahwa komersial bukan sekadar deretan toko, melainkan sebuah hub komunitas yang menghadirkan pengalaman hidup lebih lengkap. Dari kebutuhan dasar, hiburan, hingga ruang sosial. Penempatan yang strategis, desain yang terintegrasi, dan fungsi yang relevan adalah kunci untuk menciptakan kawasan yang hidup, produktif, dan berkelanjutan.

Di dunia, model ini diadaptasi dan dimodifikasi dalam berbagai bentuk, seperti:

### **Songdo International Business District – Korea Selatan**

- **Konsep:** Smart city berbasis teknologi, dengan zoning terintegrasi antara hunian, komersial, dan rekreasi.
- **Area Komersial:**

- **Commercial belt** diletakkan di pintu masuk utama, mencakup shopping street, restoran, dan café dengan desain ramah pejalan kaki.
- Menggunakan **skywalk** untuk koneksi langsung ke gedung perkantoran dan hunian.
- **Nilai Tambah:** Menjadi pusat aktivitas 24 jam berkat kombinasi fungsi bisnis dan lifestyle.

### **Hudson Yards – New York, AS**

- **Konsep:** Mixed-use development (hunian, kantor, retail, art space) di atas lahan reklamasi kota.
- **Fokus Komersial:**
  - Retail experience zone ditempatkan di **gate utama** agar menjadi ikon kota dan magnet pengunjung.
  - Menghadirkan area publik seperti plaza, taman gantung, dan instalasi seni.
- **Nilai Lebih:** Komersial menjadi **daya tarik kawasan**, bukan sekadar penunjang hunian

### **Dubai Downtown & City Walk – UEA**

- **Konsep:** Urban design yang menggabungkan luxury retail, pedestrian-friendly street, dan ruang publik hijau.
- **Area Komersial:**
  - Retail dan F&B ditempatkan **mengelilingi akses utama** menuju residensial.
  - Menghadirkan event space, water feature, dan seating area untuk menciptakan interaksi sosial.

## **Menghitung Rasio Area Komersial yang Ideal**

Menentukan luasan area komersial bukan sekadar intuisi, melainkan perhitungan berbasis kebutuhan penghuni dan potensi pasar. Rumus praktis yang sering digunakan adalah:

Luas Komersial Ideal = (Jumlah Rumah × Kebutuhan Komersial per Unit) +  
Tambahan Potensi Eksternal

Kebutuhan Komersial per Unit: Rata-rata 0,3–0,5 m<sup>2</sup> per rumah untuk fungsi ritel dasar (minimarket, laundry, F&B).

Tambahan Potensi Eksternal: 20–40% jika kawasan berada di jalur ramai atau dekat pusat aktivitas kota.

Contoh:

Jumlah rumah: 1.000 unit

Kebutuhan dasar:  $1.000 \times 0,4 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2$

Tambahan potensi: 30%  $\rightarrow 400 + 120 = 520 \text{ m}^2$

Idealnya area komersial minimal 500–700 m<sup>2</sup> (bisa dikembangkan dalam bentuk ruko, retail strip, atau plaza).

Ini merupakan pendekatan best practice yang diadaptasi dari:

- ULI Development Handbook (Urban Land Institute): Menyarankan perhitungan berdasarkan household demand, kemudian ditambah faktor lokasi (trafik eksternal).
- Proyek township besar di Asia seperti BSD City, Summarecon, dan Songdo menggunakan pendekatan serupa untuk menentukan skala komersial.

Kebutuhan komersial per unit (0,3–0,5 m<sup>2</sup>/rumah) diambil dari benchmark township developer yang memperhitungkan kebutuhan retail dasar seperti minimarket, laundry, F&B, dan community hub.

Apakah dapat melebihi dari ratio kebutuhan? Tentu saja bisa. Dalam perkembangan Kawasan, layaknya area terdepan Kawasan menjadi magnet utama untuk pengembangan selanjutnya. Dan biasanya dijadikan sebagai *landbank* sementara dan akan difungsikan selanjutnya dalam jangka Panjang. Sehingga penentu luasan area komersial tidak serta merta hanya difungsikan sebagai kebutuhan Kawasan, namun menjadi deposito lahan yang terbaik bagi setiap pengembang.

---

## Jenis dan Fungsi di Area Komersial

Area komersial modern tidak lagi sebatas deretan toko. Konsepnya kini multi-fungsi, menghadirkan kombinasi antara kebutuhan penghuni, gaya hidup, dan aktivitas sosial. Beberapa fungsi yang dapat dikolaborasikan:

1. Retail Dasar & Service Point
  - a. Minimarket
  - b. Laundry & Dry Cleaning
  - c. Apotek & Klinik Kesehatan
2. F&B Experience Zone
  - a. Café Instagramable
  - b. Street Food Market
  - c. Grab & Go Booth untuk komunitas aktif
3. Community Hub
  - a. Co-working Space
  - b. Creative Studio (Art, Music, Workshop)
  - c. Fitness Corner / Mini Gym
4. Lifestyle & Entertainment

- a. Outdoor Seating Area dengan WiFi
  - b. Event Plaza untuk bazar atau konser mini
  - c. Play Area untuk anak-anak
5. Green Pocket & Social Spot
- a. Pocket Park dengan bangku & pepohonan
  - b. Vertical Garden sebagai identitas hijau
  - c. Water Feature (kolam kecil, air mancur) untuk daya tarik visual

Padu padan fungsi area komersial yang dirancang berdasarkan hasil penelitian pasar sangat penting untuk memastikan relevansi, daya tarik, dan keberlanjutan, sehingga konsep tersebut dapat terus berkembang seiring dengan perubahan tren dan kebutuhan zaman

---

## Kolaborasi Desain Mengikat Fungsi dan Estetika

Dalam konteks urban design, kolaborasi desain berarti menyatukan aspek fungsional dengan nilai estetika untuk menciptakan ruang komersial yang bukan hanya memenuhi kebutuhan praktis, tetapi juga menghadirkan pengalaman ruang yang menarik dan bernilai tinggi. Area komersial yang ditempatkan di depan gate kawasan memiliki tantangan ganda: harus efisien dalam melayani kebutuhan penghuni dan pengunjung, sekaligus menjadi landmark visual yang memperkuat identitas kawasan.

### 1. Integrasi Fungsi dan Aktivitas

Fungsi area komersial harus dirancang berdasarkan pola perilaku pengguna dan hasil riset pasar, misalnya:

- Zona kebutuhan dasar (minimarket, laundry, apotek) ditempatkan dekat jalur utama untuk akses cepat.
- Zona lifestyle (kafe, restoran, co-working) didesain dengan ruang terbuka, seating area, dan view menarik agar pengunjung betah.
- Community hub (event space, taman interaktif) berfungsi sebagai titik temu penghuni dan pengunjung, bukan sekadar tempat belanja.

Dengan demikian, area komersial tidak hanya menjadi tempat transaksi, tetapi juga ruang sosial yang mendukung interaksi dan aktivitas komunitas.

### 2. Elemen Estetika Sebagai Identitas

Estetika bukan sekadar keindahan visual, tetapi alat komunikasi identitas kawasan. Beberapa pendekatan desain yang dapat diterapkan:

- Fasad yang konsisten dengan gaya arsitektur kawasan (misal: modern tropis, industrial chic, atau green building).
- Material dan warna yang ramah lingkungan sekaligus memberi kesan elegan (contoh: penggunaan kayu daur ulang, batu alam, dan kaca transparan).
- Pencahayaan (Lighting Design): Penggunaan LED strip, signage artistik, dan lampu aksen untuk menciptakan atmosfer hangat dan modern, terutama pada malam hari.
- Estetika yang kuat tidak hanya menarik secara visual, tetapi juga meningkatkan persepsi nilai (value perception) sehingga tenant premium lebih tertarik bergabung.

### 3. Human-Centered Design

Desain harus berorientasi pada kenyamanan pengguna (human scale design), menciptakan ruang yang:

- Pedestrian-friendly dengan jalur lebar, kanopi, dan integrasi tanaman hijau untuk perlindungan cuaca.
- Pocket park dan seating area untuk mengakomodasi aktivitas santai.
- Wayfinding yang jelas melalui signage modern agar pengunjung mudah bernavigasi.
- Semua elemen ini meningkatkan user experience, yang pada akhirnya memperkuat daya tarik kawasan.

### 4. Adaptif dan Fleksibel

Kolaborasi desain juga berarti menciptakan ruang yang adaptif terhadap perubahan tren. Contoh:

- Menyediakan area modular yang dapat bertransformasi dari retail menjadi pop-up store atau event space.
- Integrasi teknologi seperti smart lighting, digital directory, dan area click-and-collect untuk mendukung tren belanja online dan hybrid.

---

## Menciptakan Nilai Jangka Panjang

Kolaborasi desain yang baik bukan hanya memadukan fungsi dan estetika, tetapi menciptakan ruang komersial yang hidup, relevan, dan bernilai jangka panjang. Keberhasilan sebuah kawasan tidak hanya diukur dari jumlah tenant, tetapi dari bagaimana ruang tersebut mampu menghadirkan pengalaman unik yang mengikat penghuni dan pengunjung.

Ihya Nasution, ST., MM

Inti Usaha Nusantara

Design | Build | Commercial Building Consultant | Leasing Acquisition | Management

---

### QUOTE HIGHLIGHT:

"Fungsi memberi makna, estetika memberi jiwa. Dan keduanya membentuk identitas kawasan"

---

### SIDEBAR:

## **INFOGRAFIS TAMBAHAN:**

- Songdo International Business District – Korea Selatan
- Hudson Yards – New York, AS
- Dubai Downtown & City Walk – UEA