

Penerapan Fit Out Pada Desain Interior Tenant Toko PLAYWORKS di Summarecon Mall Bandung

FADILAH SABAR ANUGRAH¹, BOYKE ARIEF TF¹

¹Program Studi Desain Interior, Fakultas Arsitektur dan Desain
Institut Teknologi Nasional Bandung

Email: fadilahsabar14@gmail.com

ABSTRAK

Pembangunan pusat perbelanjaan modern (mall) memerlukan perencanaan dan pelaksanaan yang cermat untuk mewujudkan keunikan, kenyamanan, dan keamanan pada setiap tenant. Untuk mencapai tujuan tersebut, manajemen mall biasanya memiliki divisi fit out yang berperan sebagai koordinator ruang sewa, membantu penyewa dalam mempersiapkan tenant hingga pembukaan toko sesuai standar yang telah ditetapkan. Penelitian ini mengkaji penerapan fit out pada tenant toko PLAYWORKS di Summarecon Mall Bandung, dengan fokus pada proses perencanaan dan pembangunan yang mengikuti standar operasional mall. Hasil kajian menunjukkan bahwa penerapan fit out berperan penting dalam memastikan proses pembangunan berjalan lancar, tepat waktu, dan sesuai dengan persyaratan teknis dan estetika yang berlaku di Summarecon Mall Bandung.

Kata kunci: mall, fit out, Summarecon Mall Bandung, Playworks

ABSTRACT

The development of modern shopping centers (malls) requires careful planning and execution to ensure uniqueness, comfort, and safety for each tenant. To achieve these goals, mall management typically has a fit-out division that acts as a space coordinator, assisting tenants in preparing their stores until the grand opening in accordance with established standards. This study examines the application of fit-out in the PLAYWORKS store tenant at Summarecon Mall Bandung, focusing on the planning and construction process that adheres to the mall's operational standards. The findings indicate that the implementation of fit-out plays a crucial role in ensuring that the construction process runs smoothly, on schedule, and in compliance with the technical and aesthetic requirements set by Summarecon Mall Bandung.

Keywords: mall, fit-out, Summarecon Mall Bandung, PLAYWORKS

1. PENDAHULUAN

Setiap usaha, baik skala kecil, menengah, maupun besar, memiliki tujuan untuk memperoleh hasil sesuai harapan. Pembangunan pusat perbelanjaan modern (mall) menjadi salah satu bentuk usaha yang memiliki daya tarik tinggi bagi pengunjung, karena menyediakan beragam toko dalam satu lokasi. Daya tarik tersebut muncul dari desain toko yang dirancang dengan baik dan memiliki ciri khas masing-masing. Untuk memastikan keunikan setiap tenant, manajemen mall memerlukan tim khusus yang mampu membantu pengelola dalam mewujudkan serta memantau proses pembangunan tenant. Dalam konteks ini, bidang fit-out berperan penting sebagai koordinator yang mengawasi dan memastikan seluruh proses berjalan sesuai standar yang telah ditetapkan.

Menurut Acacia, Tjung, dan Wirawati (2020), pengembangan pusat perbelanjaan modern memerlukan perencanaan yang mempertimbangkan kelayakan lokasi, potensi pasar, dan standar teknis bangunan, termasuk distribusi Net Leasable Area (NLA) dan Gross Floor Area (GFA) pada setiap lantai. Standar-standar ini menjadi acuan penting dalam perencanaan tenant, termasuk pada tahap fit-out, agar desain interior sesuai dengan kapasitas ruang, target pasar, dan ketentuan operasional mall.

Çavka (2023) menambahkan bahwa keberhasilan operasional tenant di pusat perbelanjaan tidak hanya bergantung pada strategi pemasaran, tetapi juga pada kesesuaian desain interior dengan kriteria desain mall secara keseluruhan, termasuk shop mix, zonasi, dan alur sirkulasi pengunjung. Pada konteks Summarecon Mall Bandung, penerapan fit-out menjadi bagian penting dalam proses tersebut, karena menentukan bagaimana tenant memenuhi persyaratan teknis dan estetika yang telah ditetapkan pihak manajemen mall.

Proses ini umumnya diatur melalui prosedur tenant coordination, sebagaimana dipaparkan oleh International Council of Shopping Centers (ICSC, 2014), yang meliputi tahap inspeksi, initial design briefing, peninjauan gambar kerja, dan pre-opening checklist. Dengan demikian, peran fit-out dalam studi kasus PLAYWORKS tidak hanya sekadar tahap konstruksi, tetapi merupakan integrasi antara standar teknis, identitas merek, dan kebutuhan operasional.

Fit-out adalah proses yang membahas penerapan standar dan desain terkini untuk elemen interior seperti sistem dinding, langit-langit, dan lantai, serta memberikan perhatian khusus pada pelaksanaan pekerjaan interior (Hausladen & Tichelmann, 2010). Pada Summarecon Mall Bandung, bidang fit-out berfungsi sebagai koordinator ruang sewa yang bertanggung jawab mengatur, memantau, dan membantu penyewa mempersiapkan tenant hingga tahap pembukaan toko. Salah satu penerapan fit-out dilakukan pada toko PLAYWORKS, yang menjadi objek kajian penelitian ini.

PLAYWORKS merupakan toko yang bergerak di bidang penjualan aksesoris berlisensi dan berlokasi di Summarecon Mall Bandung. Dalam pembangunan toko ini, aspek yang diperhatikan tidak hanya terbatas pada strategi pemasaran untuk meningkatkan daya jual produk, tetapi juga mencakup kenyamanan dan keamanan pengunjung di dalam toko. Berdasarkan uraian tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah untuk merancang desain fit-out pada tenant PLAYWORKS di Summarecon Mall Bandung, sehingga dapat mewujudkan ruang yang memenuhi standar teknis, estetika, kenyamanan, dan keamanan yang ditetapkan oleh pihak pengelola mall.

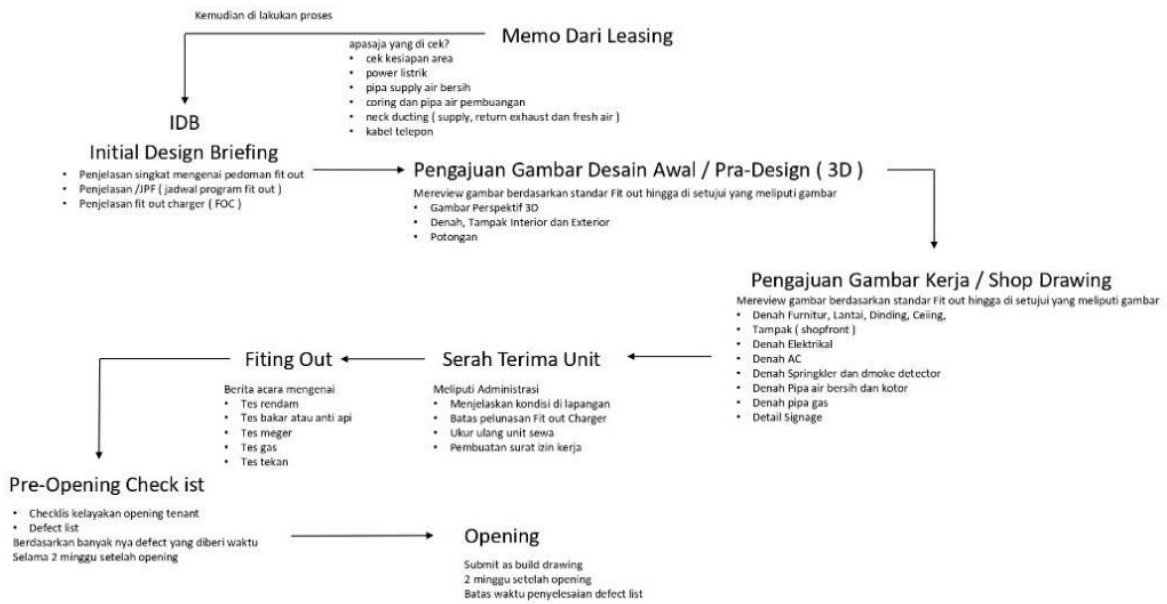
2. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, yang bertujuan untuk menggambarkan secara detail proses fit-out tenant PLAYWORKS di Summarecon Mall Bandung berdasarkan prosedur dan standar teknis yang telah ditetapkan oleh pihak pengelola mall. Pendekatan kualitatif deskriptif dipilih karena mampu memberikan penjelasan kontekstual terkait fenomena yang diamati, dengan menekankan pada pemahaman makna, proses, dan hubungan antar elemen desain (Sahir, 2021).

Metode pengumpulan data meliputi:

1. Observasi langsung – dilakukan dengan mengamati proses fit-out mulai dari tahap perencanaan hingga tahap pre-opening, mencakup inspeksi ruang, pengukuran, dan peninjauan pekerjaan di lapangan.
2. Wawancara semi-terstruktur – dilakukan kepada pihak fit-out coordinator, kontraktor pelaksana, dan perwakilan tenant untuk memperoleh informasi teknis serta kendala yang dihadapi selama proses.
3. Studi dokumentasi – meliputi analisis dokumen prosedur fit-out, gambar kerja (shop drawing), serta design review checklist yang digunakan pihak mall sebagai acuan teknis.
4. Prosedur penelitian disesuaikan dengan Tenant Coordination Process yang direkomendasikan oleh International Council of Shopping Centers (ICSC, 2014) dan mengacu pada panduan teknis fit-out berkelanjutan (Fit-out Sustainable Management, 2023). Tahapan penelitian ini meliputi:
5. Memo dari leasing – dokumen awal yang dikeluarkan pihak leasing kepada tenant sebagai pemberitahuan resmi dimulainya proses fit-out.
6. Initial Design Briefing (IDB) – pertemuan awal antara pihak tenant dan tim fit-out mall untuk membahas jadwal program fit-out, ketentuan teknis, dan dokumen yang harus dipenuhi.
7. Peninjauan gambar desain awal (3D) – evaluasi gambar pra-desain, mencakup denah, tampak, potongan, dan perspektif, untuk memastikan kesesuaian dengan standar fit-out.
8. Peninjauan gambar kerja (shop drawing) – pemeriksaan detail teknis, termasuk sistem MEP (mechanical, electrical, plumbing), titik sprinkler, emergency lamp, dan wiring diagram.
9. Serah terima unit – penyerahan fisik area sewa dari pihak mall kepada tenant setelah dokumen dan gambar kerja disetujui.
10. Pengerjaan fit-out – proses konstruksi dan instalasi elemen interior sesuai dokumen teknis, dengan pengawasan rutin dari tim mall.
11. Pre-opening checklist – pemeriksaan akhir sebelum toko dibuka, untuk memastikan semua elemen memenuhi standar teknis, estetika, kenyamanan, dan keamanan.

Analisis data dilakukan dengan analisis deskriptif, yaitu menguraikan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi ke dalam narasi yang sistematis untuk memaparkan keterkaitan antara standar fit-out dan implementasinya pada kasus tenant PLAYWORKS. Hasil analisis ini digunakan untuk menarik kesimpulan mengenai tingkat kesesuaian proses fit-out dengan standar yang berlaku di Summarecon Mall Bandung. Proses yang dilakukan seperti uraian di atas dalam bentuk diagram dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Bagan prosedur fit out
(Sumber : Buku pedoman fit out Summarecon Mall Bandung, 2023)

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini berfokus pada penerapan fit-out di tenant PLAYWORKS, Summarecon Mall Bandung, sebagai bagian dari tugas bidang fit-out yang dikelola oleh manajemen mall. Proses pelaksanaan fit-out dilakukan secara berurutan, karena setiap tahap memiliki keterkaitan dan memengaruhi kualitas hasil akhir. Proses fit-out PLAYWORKS di Summarecon Mall Bandung dilakukan melalui tujuh tahap utama. Diawali dengan memo dari leasing yang menjadi dokumen resmi dimulainya proses fit-out, dilanjutkan Initial Design Briefing untuk membahas jadwal, biaya, dan dokumen persyaratan.

Tahap berikutnya adalah peninjauan gambar desain awal (3D) yang memeriksa kesesuaian desain dengan standar mall. Evaluasi ini mengidentifikasi kekurangan seperti dokumen yang tidak lengkap, yang kemudian diperbaiki oleh pihak tenant. Setelah itu, peninjauan gambar kerja (shop drawing) dilakukan untuk aspek teknis MEP, titik sprinkler, emergency lamp, sistem rangka plafon, hingga wiring diagram. Perubahan teknis yang direkomendasikan mencakup penyesuaian daya listrik dan tata letak instalasi keselamatan.

Jika seluruh dokumen disetujui, dilakukan serah terima unit untuk memulai tahap konstruksi. Pada tahap pengerjaan fit-out, pengawasan dilakukan secara rutin untuk memastikan kesesuaian pelaksanaan dengan dokumen teknis. Tahap akhir adalah pre-opening checklist guna memastikan kelayakan teknis dan estetika sebelum pembukaan toko.

1. Memo dari Leasing

Tahap awal dimulai dengan penerbitan memo dari pihak leasing ketika ada tenant yang berminat menyewa ruang. Dokumen ini memuat informasi tentang luas area, data kontak tenant, dan batas waktu pengerjaan fit-out. Untuk tenant PLAYWORKS, durasi pengerjaan yang ditetapkan adalah empat minggu.

Penerapan Fit Out Pada Desain Interior Tenant Toko PLAYWORKS di Summarecon Mall Bandung

Gambar 2. (kiri) Mom IDB dan (kanan) persetujuan fit out charge
(Sumber : Data Perusahaan, 2023)

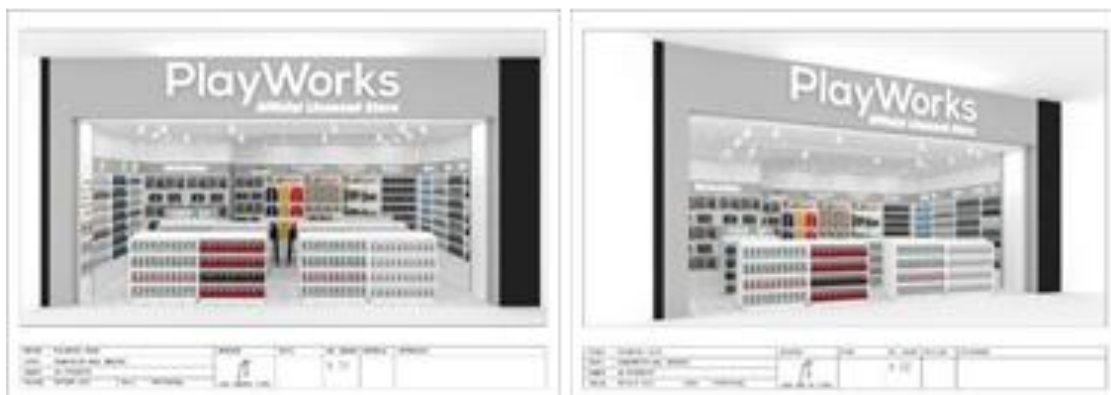
2. Initial Design Briefing (IDB)

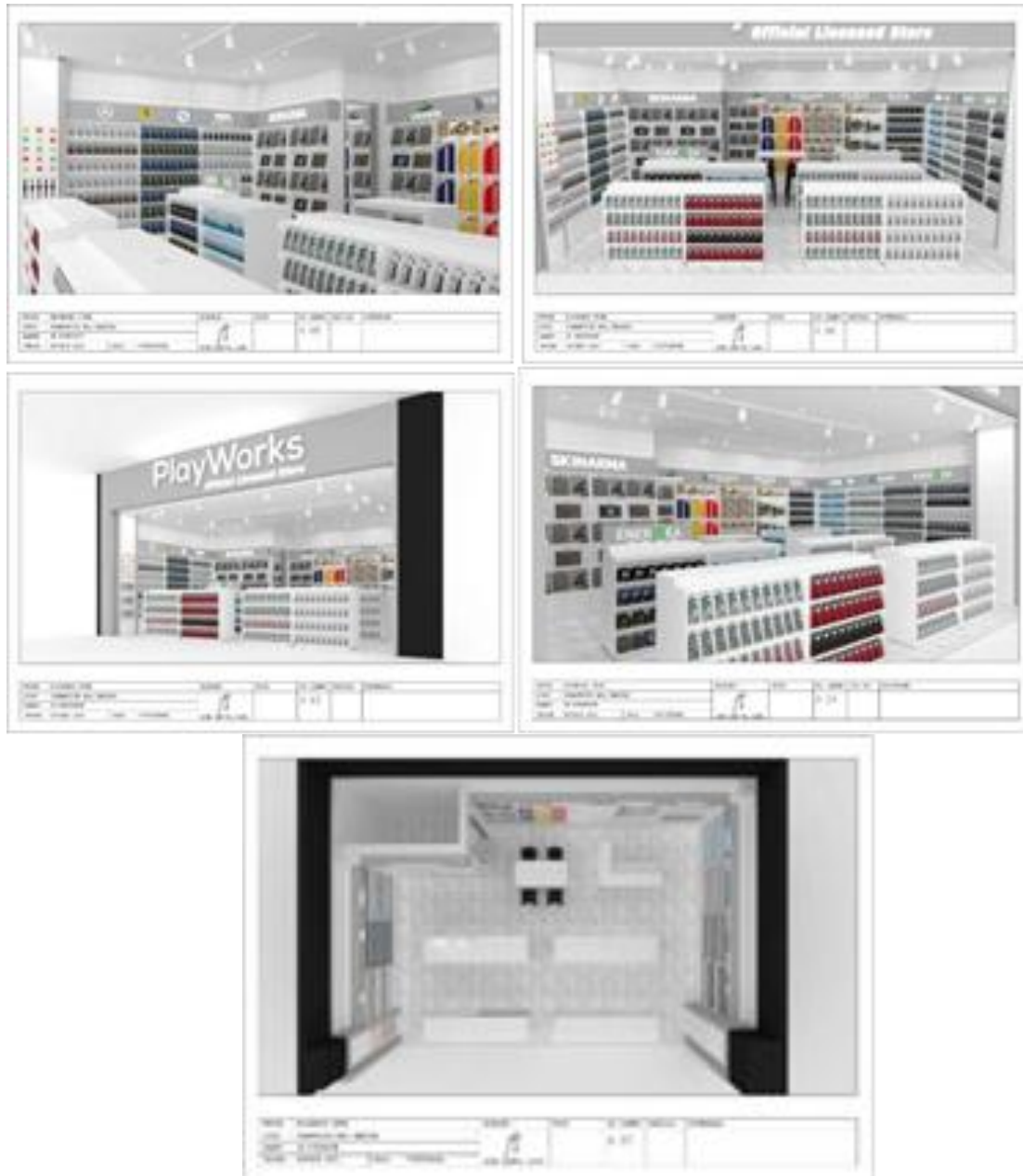
Tahap berikutnya adalah Initial Design Briefing (IDB), yaitu pertemuan antara pihak tenant dan tim fit-out untuk membahas Jadwal Program Fitting Out (JPF), biaya fit-out (fit-out charge), serta kelengkapan dokumen yang harus diserahkan. Berdasarkan hasil IDB, kedua pihak menyepakati jadwal dan persyaratan sebagai acuan tahapan selanjutnya.

3. Pemasukan Desain Awal (Pre-design)

Tenant menyerahkan desain awal berupa gambar perspektif 3D, denah, tampak interior dan eksterior, serta potongan. Pada tahap ini, tim fit-out melakukan peninjauan untuk memastikan kesesuaian dengan standar mall. Pada kasus PLAYWORKS, ditemukan beberapa kekurangan seperti dokumen pendukung yang belum lengkap. Kekurangan ini disampaikan dalam design review untuk segera diperbaiki.

Gambar 4. merupakan pemasukan gambar awal tenant PLAYWORKS dimana dilakukan peninjauan terhadap gambar tersebut dan didapatkan beberapa kekurangan yang meliputi berkas yang tidak terlampir, maka dari itu pihak fit out meminta pihak tenant agar segera melengkapi kekurangan dari berkas yang dibutuhkan.





Gambar 4. Sampai Gambar 10. gambar 3d desain tenant PLAYWORKS
(Sumber : Data Perusahaan, 2023)

Berkas yang tidak terlampir dicantumkan dalam hasil tinjauan yang sudah dilakukan (Hasil tinjauan berwarna kuning pada Gambar 5).



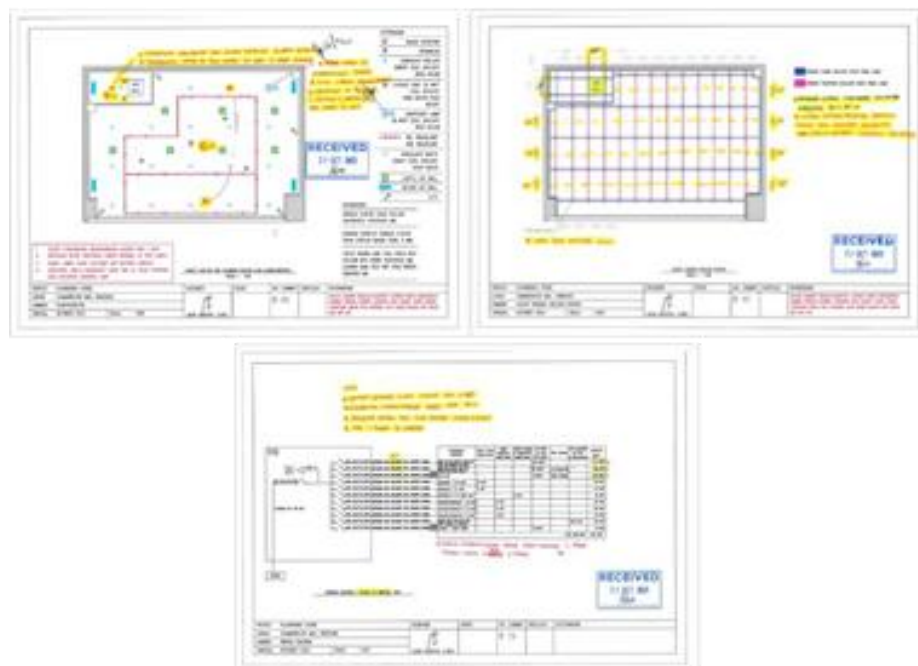
Gambar 5 (kiri) Hasil tinjauan gambar desain awal tenant, (kanan) surat desain review 1
(Sumber : Data Perusahaan, 2023)

4. Pemasukan Gambar Kerja (Shop Drawing)

Setelah desain awal disetujui, tenant menyerahkan shop drawing untuk ditinjau ulang (Gambar 6). Peninjauan gambar kerja PLAYWORKS menemukan beberapa ketidaksesuaian dengan standar, antara lain:

- Tidak adanya titik sprinkler dan smoke detector pada area tertutup.
- Penempatan emergency lamp yang kurang tepat.
- Desain rangka plafon yang tidak memenuhi standar keamanan.
- Wiring diagram menunjukkan kebutuhan daya listrik yang terlalu besar, sehingga memerlukan penambahan daya.

Temuan ini kemudian diperbaiki sesuai arahan tim fit-out, engineering, dan safety.



Gambar 6. Tinjauan layout lighting and plumbing plafond plan (kiri), tinjauan rangka plafond (kanan), (bawah) tinjauan wiring diagram.
(Sumber : Data Perusahaan, 2023)

5. Serah Terima Unit

Setelah desain dan gambar kerja disetujui, pihak mall menyerahkan unit kepada tenant untuk memulai pekerjaan fit-out. Tahap ini disertai pemantauan oleh tim fit-out selama proses berlangsung, dengan batas waktu yang telah disepakati (Gambar 7).



Gambar 7. Proses serah terima unit dengan pihak tenant
(Sumber : Data Pribadi, 2023)

6. Pelaksanaan Fit-out

Pengerjaan fit-out dilakukan sesuai desain dan standar teknis, dengan pengawasan ketat untuk memastikan kualitas pekerjaan. Monitoring dilakukan secara berkala untuk meminimalkan risiko keterlambatan dan memastikan kesesuaian hasil dengan rencana awal.



Gambar 18. Pelaksanaan fitting out tenant toko PLAYWORKS
(Sumber : Data Pribadi, 2023)

7. Pre-opening Checklist

Tahap akhir adalah pre-opening checklist, yaitu pemeriksaan menyeluruh terhadap hasil pekerjaan sebelum toko dibuka. Pemeriksaan ini memastikan semua aspek teknis, estetika, dan keamanan telah terpenuhi. Jika ditemukan kekurangan, tenant diwajibkan melakukan perbaikan sebelum pembukaan resmi.

4. KESIMPULAN

Penerapan fit-out pada tenant PLAYWORKS di Summarecon Mall Bandung dilaksanakan melalui tujuh tahapan utama, yaitu: (1) penerbitan memo dari leasing, (2) Initial Design Briefing (IDB), (3) peninjauan desain awal (pre-design), (4) peninjauan gambar kerja (shop drawing), (5) serah terima unit, (6) pelaksanaan pekerjaan fit-out, dan (7) pre-opening checklist. Standar teknis yang diterapkan oleh bidang fit-out Summarecon Mall Bandung mencakup penempatan titik sprinkler, ketentuan konstruksi rangka plafon, serta kapasitas daya listrik.

Berdasarkan hasil monitoring, penerapan fit-out pada tenant PLAYWORKS telah memenuhi seluruh standar teknis, estetika, kenyamanan, dan keamanan yang berlaku. Dengan luas area 49,34 m², pekerjaan dapat diselesaikan tepat waktu dalam empat minggu. Hal ini menunjukkan bahwa koordinasi yang baik antara tenant, tim fit-out, dan pihak terkait mampu menghasilkan kualitas pekerjaan yang sesuai dengan pedoman fit-out Summarecon Mall Bandung.

Daftar Pustaka

- Acacia, R., Tjung, L. J., & Wirawati, S. (2020). Studi kelayakan pembangunan mall baru di Kota Harapan Indah. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur* (Stupa), 2(2), 2841–2850. <https://doi.org/10.24912/stupa.v2i2.8851>.
- Çavka, H. (2023). An investigation of shopping mall design requirements. MDPI. <https://www.mdpi.com/2673-4591/53/1/42>
- Hausladen, G., Tichelmann, K. (2010.). *Interiors Construction Manual*. Basel: Birkhauser.
- ICSC. (2014). Tenant coordination: Best practices for fit-out and handover. International Council of Shopping Centers. https://www.icsc.com/uploads/event_presentations/TenantCoordination_PeterRow_ERPS_2014.pdf.
- Kochar, A., & Rastogi, A. (2023). Challenges and integration of digitalization in fit-out projects. *Journal of Research in Infrastructure Designing*. Vol 5 no 2. pp. 1-17 <http://www.hbrppublication.com/OJS/index.php/JRID/article/view/2909>
- Madaster. (2025). Circular fit-outs: Rethinking materials in commercial spaces. <https://madaster.com/inspiration/circular-fit-outs-rethinking-materials-in-commercial-spaces>
- Razi, I., Arief, N. C., & Abidin, N. Z. (2021). A review of interior layout and furniture fit-out strategies of bringing greenery indoors. *Cultural Syndrome*, 3(1), 28–45. <https://doi.org/10.30998/cs.v3i1.735>
- Sahir, S. H. (2021). Metodologi penelitian. KBM Indonesia. Retrieved January 28, 2024, from <https://repositori.uma.ac.id/handle/123456789/16455>
- Williams, B. (1987). Budgeting for fitting out. *Facilities*, 5(1), 4–10. <https://doi.org/10.1108/eb006389>