

BAB II

KAJIAN TERKAIT KENYAMANAN DAN KEAMANAN AREA

SIRKULASI

2.1 Shopping Mall

2.1.1 Pengertian Shopping Mall

Shopping mall merupakan bentuk arsitektur komersial modern yang dirancang sebagai pusat kegiatan ekonomi, sosial, dan hiburan dalam satu kesatuan ruang yang terorganisir. Kajian teori tentang shopping mall mencakup konsep-konsep dari disiplin arsitektur, perencanaan kota, perilaku pengguna, dan sosiologi ruang. Victor Gruen, pelopor konsep mall modern, dalam bukunya *The Heart of Our Cities* (1960), memperkenalkan ide tentang shopping town center sebagai pengganti pusat kota yang terfragmentasi, dengan tujuan mengintegrasikan ruang belanja, ruang publik, dan kegiatan komunitas. Menurut Gruen, shopping mall seharusnya bukan hanya tempat konsumsi, tetapi juga ruang interaksi sosial yang aman, bersih, dan menyenangkan.

Dalam perspektif tata ruang, Kevin Lynch (1960) melalui bukunya *The Image of the City*, memberikan teori tentang imageability dan legibility, yang sangat relevan dalam desain mall. Mall yang baik harus memiliki orientasi spasial yang jelas, sirkulasi intuitif, dan landmark yang memudahkan pengunjung bernavigasi. Di sisi lain, teori *placemaking* dari Project for Public Spaces (PPS) menekankan pentingnya menciptakan ruang yang menghubungkan secara emosional dengan pengunjung. Artinya, mall tidak hanya dirancang fungsional, tetapi juga harus menciptakan suasana nyaman dan atraktif.

Shopping mall juga menjadi objek kajian dalam teori perilaku pengguna (User Behavior Theory) yang menjelaskan bagaimana desain ruang mempengaruhi psikologi dan perilaku belanja konsumen. Paco Underhill

(2009), dalam bukunya *Why We Buy*, menyoroti pentingnya elemen-elemen seperti pencahayaan, tata letak, etalase, hingga jalur sirkulasi dalam mempengaruhi lama kunjungan dan keputusan pembelian. Selain itu, mall kini juga dikaji dalam konteks urban design dan mixed-use development, di mana pusat perbelanjaan menjadi bagian dari pengembangan kawasan kota yang menyatukan fungsi residensial, transportasi, rekreasi, dan komersial secara terpadu dan berkelanjutan.

2.1.2 Jenis *Shopping Mall* & Tipologi Bangunan

Jenis-jenis shopping mall yang umum diklasifikasikan berdasarkan skala, fungsi, dan karakteristik desainnya. Berdasarkan *international Council of Shopping Centers* (ICSC, 2021) dan Levy & Weitz (2012) mengatakan bahwa terdapat sembilan jenis utama *shopping mall*, masing-masing memiliki fungsi, ukuran, dan target pengunjung yang berbeda seperti berikut:

1. Neighborhood Center

Neighborhood Center merupakan pusat perbelanjaan skala kecil yang biasanya memiliki luas antara 3.000 hingga 10.000 meter persegi. Mall jenis ini melayani kebutuhan sehari-hari masyarakat setempat, seperti minimarket, apotek, laundry, dan toko kebutuhan rumah tangga. Akses ke *neighborhood center* umumnya mudah dijangkau dengan berjalan kaki atau kendaraan pribadi dalam jarak dekat. Tipe ini sering ditemukan di area perumahan dan menjadi bagian dari fasilitas lingkungan.

2. Community Center

Community Center memiliki ukuran lebih besar, berkisar antara 10.000 hingga 40.000 meter persegi, dan mencakup area pelayanan beberapa lingkungan sekaligus. Toko utama (anchor tenant) pada pusat ini meliputi supermarket besar, restoran cepat saji, toko pakaian, dan fasilitas umum seperti tempat ibadah kecil atau taman bermain. *Community center*

menjadi titik pertemuan sosial yang menggabungkan aktivitas belanja dan rekreasi ringan.

3. *Regional Mall*

Regional Mall merupakan pusat perbelanjaan besar dengan luas sekitar 40.000 hingga 100.000 meter persegi. Fasilitas ini menyediakan berbagai pilihan toko ritel, departemen store, bioskop, food court, dan wahana hiburan lainnya. *Regional mall* dirancang untuk menarik pengunjung dari area yang lebih luas, sekitar 10 hingga 30 kilometer. Mall jenis ini biasanya memiliki lebih dari satu anchor tenant utama dan menjadi destinasi belanja serta hiburan kota.

4. *Super-Regional Mall*

Super-Regional Mall adalah versi lebih besar dari regional mall, dengan luas lebih dari 100.000 meter persegi. Mall ini menawarkan berbagai fasilitas komersial dalam satu kawasan, termasuk beberapa department store besar, pusat elektronik, amusement park, dan bioskop dengan banyak studio. Karena skalanya yang sangat besar, *super-regional mall* mampu melayani pengunjung dari seluruh wilayah metropolitan dan sering kali menjadi ikon belanja dan rekreasi suatu kota.

5. *Lifestyle Center*

Lifestyle Center adalah pusat perbelanjaan modern dengan konsep ruang terbuka yang menonjolkan elemen estetika dan kenyamanan ruang luar. Mall ini menargetkan kalangan menengah ke atas dan menyajikan tenant seperti butik, restoran eksklusif, kafe, galeri seni, hingga pusat kebugaran. Biasanya, *lifestyle center* dirancang dengan zona pedestrian-friendly, lanskap hijau, serta suasana yang mendukung gaya hidup santai dan rekreatif.

6. *Power Center*

Power Center adalah pusat perbelanjaan yang terdiri dari sejumlah besar toko berskala besar atau "category killer", seperti Ace Hardware, Informa, atau toko *furniture* besar lainnya. Mall ini biasanya tidak memiliki koridor internal dan terdiri dari blok-blok ritel yang berdiri terpisah, dengan area parkir yang luas. Power center sangat bergantung pada akses kendaraan dan sering ditemukan di pinggiran kota atau dekat dengan jalan raya utama.

7. *Outlet Center*

Outlet Center adalah pusat belanja yang menjual produk langsung dari produsen atau distributor dengan harga diskon. Luas bangunannya bervariasi, namun biasanya berkisar antara 15.000 hingga 50.000 meter persegi. Tenant dalam outlet center umumnya terdiri dari merek ternama yang menjual barang overstock, musim lalu, atau barang dengan minor defect. *Outlet center* populer sebagai destinasi wisata belanja karena penawarannya yang menarik dan harga terjangkau.

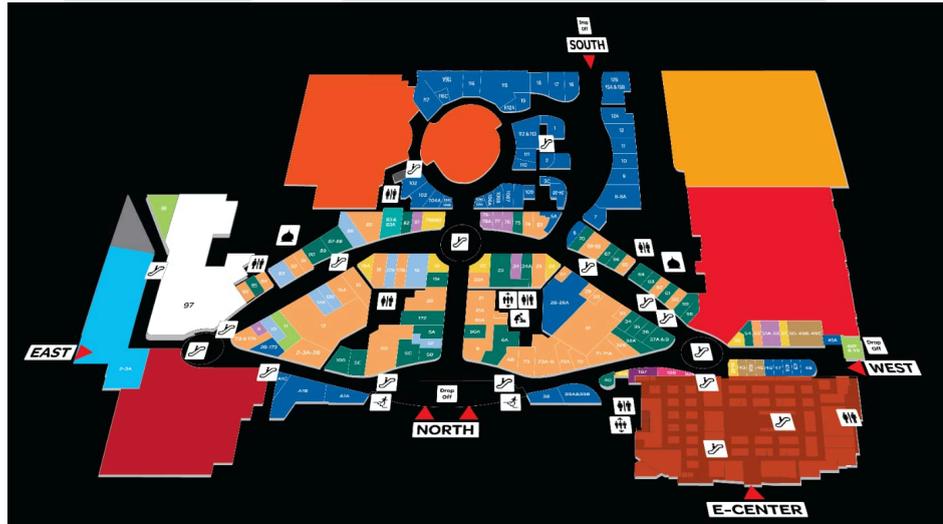
8. *Theme/Festival Center*

Theme atau Festival Center adalah pusat perbelanjaan yang memiliki konsep tematik atau arsitektur khusus untuk menarik wisatawan dan pengunjung lokal. Mall ini menampilkan elemen budaya, arsitektur tradisional, atau desain kreatif sebagai daya tarik utama. Selain toko dan restoran, theme center juga sering berisi atraksi seni, pasar kerajinan, dan acara hiburan musiman. Contoh yang terkenal termasuk Floating Market Lembang atau Bali Collection di Nusa Dua.

9. *Mixed-Use Mall dan Vertical Mall*

Mixed-Use Mall adalah pusat perbelanjaan yang terintegrasi dengan fungsi lain seperti apartemen, hotel, perkantoran, dan pusat konvensi. Mall jenis ini banyak dijumpai di pusat kota karena efisiensi lahan dan kebutuhan

urban yang kompleks. Di sisi lain, *Vertical Mall* adalah mall yang dibangun secara vertikal (bertingkat tinggi) untuk mengatasi keterbatasan lahan di kota besar. Zonasi dalam vertical mall dibagi per lantai, dengan sirkulasi vertikal menggunakan lift dan eskalator sebagai penghubung antar fungsi.



Gambar 2.1.2.1 Layout Denah Existing Supermall Karawaci

Sumber: Website Supermal Karawaci (2025)

Supermall Karawaci, yang sebelumnya dikenal sebagai Mega Mal Lippo dan Lippo Supermal, adalah salah satu pusat perbelanjaan terkemuka di Lippo Village, Tangerang. Yang membuatnya unik adalah kehadiran tiga supermarket besar di dalamnya, yaitu Hypermart, Carrefour (hingga tahun 2020), dan Foodmart Gourmet. Dengan demikian, pengunjung memiliki banyak pilihan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka, termasuk produk segar dan berkualitas yang tersedia di supermarket-supermarket tersebut. Ini menjadikan Supermall Karawaci sebagai destinasi belanja yang lengkap dan menarik bagi masyarakat sekitar. Berdasarkan tipologi shopping mall, Supermal Karawaci dapat dikategorikan sebagai *Power Center*. Tipologi ini ditandai dengan adanya toko dan retail berskala besar seperti toko furniture, department store, dan pusat perbelanjaan kebutuhan masyarakat

lainnya. Dengan demikian, Supermal Karawaci menjadi destinasi belanja yang menawarkan berbagai pilihan produk dan jasa untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, sehingga membuatnya menjadi salah satu pusat perbelanjaan yang populer di kawasan tersebut.

2.2 Plaza

Plaza merupakan ruang terbuka publik yang menjadi elemen penting dalam struktur kota maupun kawasan bangunan besar seperti pusat perbelanjaan dan perkantoran. Secara teori, plaza dipandang sebagai tempat berkumpul, bersosialisasi, dan menjadi titik fokus aktivitas warga. Dalam kajian arsitektur dan urban design, Camillo Sitte dalam bukunya *City Planning According to Artistic Principles* (1889), menekankan pentingnya keindahan dan harmoni dalam tata letak plaza, termasuk orientasi bangunan, proporsi ruang terbuka, dan integrasi unsur seni seperti patung, air mancur, serta vegetasi. Plaza ideal menurut Sitte bukan hanya fungsional, tetapi juga memiliki nilai estetis yang tinggi dan mampu membentuk pengalaman ruang yang menyenangkan.

Sementara itu, William H. Whyte melalui studi lapangannya yang dituangkan dalam *The Social Life of Small Urban Spaces* (1980), menyoroti bagaimana desain fisik plaza mempengaruhi perilaku manusia. Ia menemukan bahwa unsur seperti tempat duduk yang fleksibel, aksesibilitas tinggi, pencahayaan yang baik, keberadaan makanan atau aktivitas informal, serta elemen peneduh menjadi kunci keberhasilan plaza sebagai ruang yang hidup dan digunakan publik secara aktif. Jane Jacobs, dalam *The Death and Life of Great American Cities* (1961), juga menekankan pentingnya plaza dalam menciptakan kota yang "hidup", dengan interaksi antar pengguna sebagai inti dari keberlanjutan sosial kawasan kota.

Dalam konteks perancangan mall atau kawasan komersial, plaza digunakan sebagai ruang transisi antara bangunan dan ruang kota, menciptakan daya tarik visual dan menjadi tempat pertemuan atau aktivitas

publik non-komersial. Konsep placemaking dari Project for Public Spaces (PPS) juga relevan di sini, menekankan bahwa plaza yang berhasil harus dirancang dengan partisipasi komunitas, fleksibilitas fungsi, dan pendekatan humanis. Oleh karena itu, plaza bukan sekadar ruang kosong, tetapi memiliki peran sosial, psikologis, dan estetika yang kuat dalam membentuk kualitas ruang perkotaan yang baik.

2.3 Sirkulasi, Kenyamanan, Keamanan, Fasilitas, Mall

2.3.1 Definisi Sirkulasi

Jalur Sirkulasi yang baik memiliki kriteria untuk membantu pejalan kaki yaitu kelancaran sirkulasi (*circulation*), bentuk (*image*), keamanan (*safety*), kenyamanan (*comfort*), nilai estetika (*view*). Namun, seiring berjalannya waktu, jalur Sirkulasi telah berkembang menjadi tempat untuk aktivitas rekreatif seperti duduk santai menikmati suasana kota, bersosialisasi dengan orang lain, dan berkomunikasi dengan orang lain (Richard Unterman, "The Sirkulasi and The bicyclist" 1984).

Kelancaran sirkulasi (*circulation*) pejalan kaki merupakan hal penting bagi jalur pejalan kaki, trotoar yang baik, penyeberangan yang aman bisa membuat mobilitas jadi lebih lancar dan aman. Sebuah kondisi di mana pejalan kaki dapat bergerak dengan aman dan lancar tanpa mengalami hambatan atau risiko yang berlebihan disebut kelancaran pejalan kaki dan aturan lalu lintas yang dihormati oleh semua orang, termasuk pengendara kendaraan bermotor (Unterman, 1984).

Bentuk Sirkulasi (*image*) bisa merujuk pada berbagai hal tergantung pada konteksnya. Secara umum, "Sirkulasi image" dapat mengacu pada berbagai aspek yang berkaitan dengan karakteristik atau jenis pejalan kaki. Desain dan bentuk fasilitas pejalan kaki mencakup desain dan bentuk infrastruktur yang mendukung pejalan kaki, seperti trotoar, lampu pejalan kaki, atau penyeberangan.

Keamanan (*safety*) merupakan aspek yang memperhatikan keamanan bagi pejalan kaki di jalur pejalan kaki yang bercampur fungsi dengan kegiatan lain seperti transportasi kendaraan. Hal ini bertujuan untuk menimbulkan rasa aman bagi pejalan kaki ketika berada di Sirkulasi. Aspek keamanan ini dapat berupa pembatas jalan dengan trotoar dan juga fasilitas pendukung keamanan (Unterman, 1984).

Kenyamanan (*comfort*), kenyamanan mencakup semua yang berkesan sesuai dan seimbang dengan penggunaan suatu ruang. Pada jalur pejalan kaki, prioritas utamanya adalah kenyamanan yang memperhatikan aspek-aspek kemanusiaan. Faktor-faktor seperti sirkulasi, alam dan iklim, keamanan, kebersihan, dan keindahan turut mempengaruhi tingkat kenyamanan.

Nilai estetika (*view*), nilai estetika berhubungan langsung dengan view atau pandangan visual manusia. hal tersebut menyangkut dengan keindahan secara visual yang diberikan oleh suasana Sirkulasi. Pemandangan visual yang menarik dapat meningkatkan pengalaman ruang pengguna dan meningkatkan ketertarikan untuk menggunakan Sirkulasi tersebut.

Selain itu dalam merancang sebuah area Sirkulasi perlu mempertimbangkan adanya aspek, yaitu (Hamid Shirvani, "*The Existence Of Sirkulasi in Jakarta*" 1985):

- Interaksi sosial (active)
- Faktor Keamanan ruang
- Faktor Kenyamanan pengguna Sirkulasi
- Tersedianya Fasilitas Publik

Sangat penting untuk desain dan pengelolaan lalu lintas untuk menjaga interaksi sosial antara pejalan kaki satu sama lain dan kendaraan. Interaksi sosial ini mencakup menciptakan lingkungan jalan yang adil dan aman bagi semua orang. Keamanan ruang bagi pejalan kaki sangat penting untuk menciptakan lingkungan yang mendukung mobilitas dan kesejahteraan

mereka. Berikut adalah beberapa aspek penting yang berkontribusi pada keamanan dan kenyamanan ruang bagi pejalan kaki (Shirvani 1985):

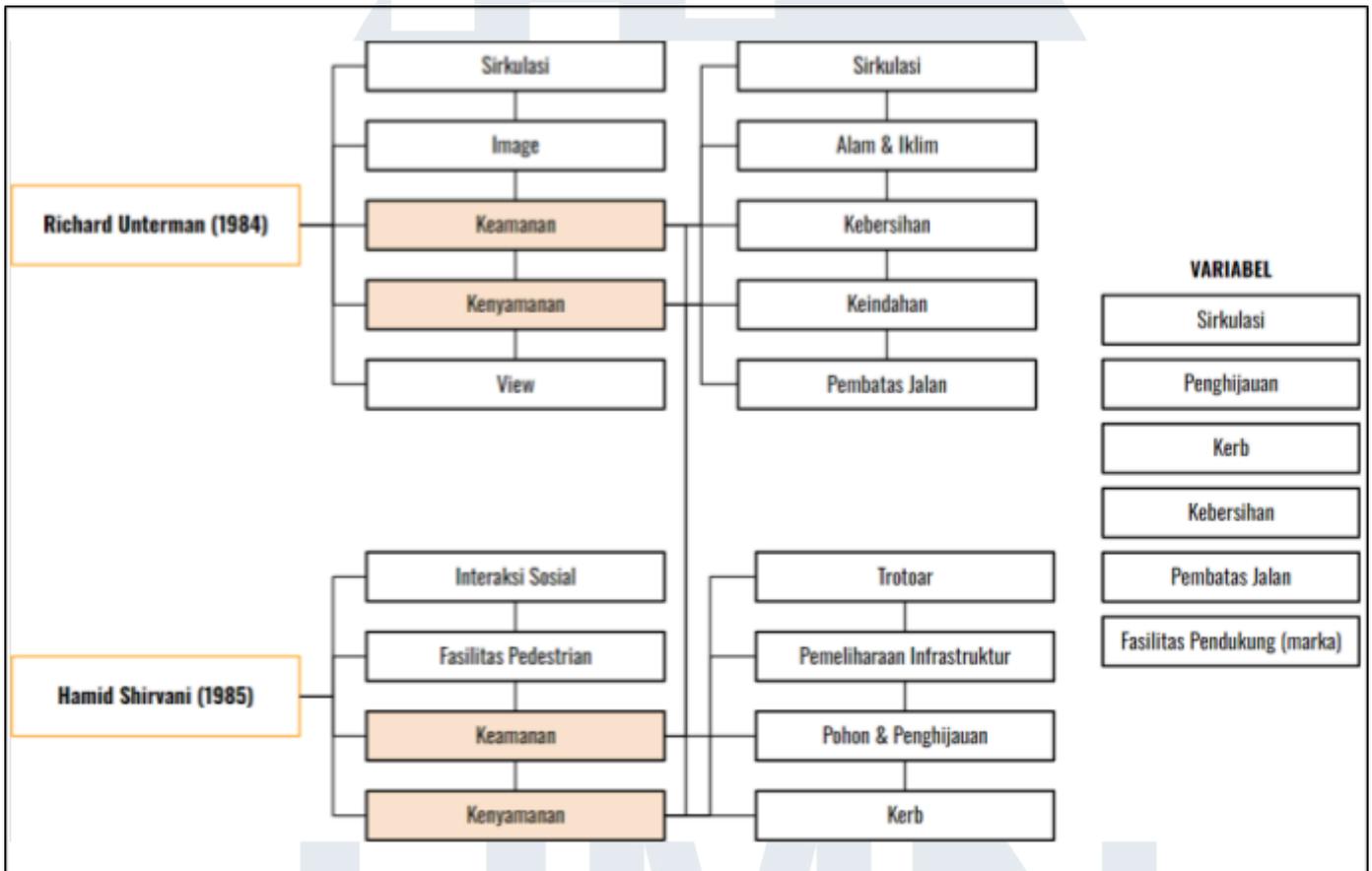
- Trotoar yang luas dan dirancang dengan baik memiliki cukup ruang untuk pejalan kaki. Desain harus mempertimbangkan berapa banyak ruang yang dibutuhkan pejalan kaki dan membuat area yang terpisah dari kendaraan.
- Pemeliharaan Infrastruktur, lubang atau kerusakan dapat menimbulkan risiko keamanan bagi pejalan kaki. Trotoar dan infrastruktur pejalan kaki lainnya harus dirawat dengan baik.
- Pohon Pinggir Jalan dan Penghijauan, pepohonan di sepanjang trotoar dapat memberikan naungan dan membuat perjalanan lebih nyaman.
- Kerb, juga disebut trotoar atau pinggiran jalan, adalah batas fisik antara jalan dan bagian pejalan kaki jalan.

Fasilitas pejalan kaki mengacu pada fasilitas dan komponen yang dirancang untuk membantu pejalan kaki bergerak lebih mudah dan lebih aman di lingkungan perkotaan. Beberapa fasilitas pejalan kaki yang paling umum terlihat meliputi (Hamid Shirvani 1985):

- Penandaan Pejalan Kaki (*Sirkulasi Markings*), marka jalan untuk pejalan kaki, seperti marka zebra atau lampu penanda perlintasan pejalan kaki.
- Taman Kota dan Ruang Terbuka Pejalan Kaki ,area terbuka yang memiliki taman, bangku, dan fasilitas rekreasi lainnya untuk meningkatkan pengalaman pejalan kaki.
- Lampu Pejalan (*Sirkulasi Traffic Signals*), sinyal lalu lintas khusus untuk pejalan kaki yang menunjukkan waktu yang aman untuk menyeberang jalan.

Dalam proses perencanaan Komponen jalur Sirkulasi harus disesuaikan secara optimal dengan lokasi. Komposisi, warna, bentuk, ukuran, dan tekstur adalah elemen terpenting dalam perencanaan jalur Sirkulasi. Komponen jalur Sirkulasi terdiri dari dua kategori: elemen jalur Sirkulasi sendiri, yang mencakup bahan jalur Sirkulasi dan elemen pendukung, seperti lampu

penerang, vegetasi, tempat sampah, telepon umum, halte, tanda petunjuk, dan lainnya. Dari beberapa aspek Sirkulasi yang disebutkan di atas memiliki kesamaan dalam membentuk Sirkulasi yang baik seperti yang disimpulkan pada gambar dibawah.



Gambar 2.3.1.1 Diagram Variabel dari Teori Dasar

Sumber: Penulis (2025)

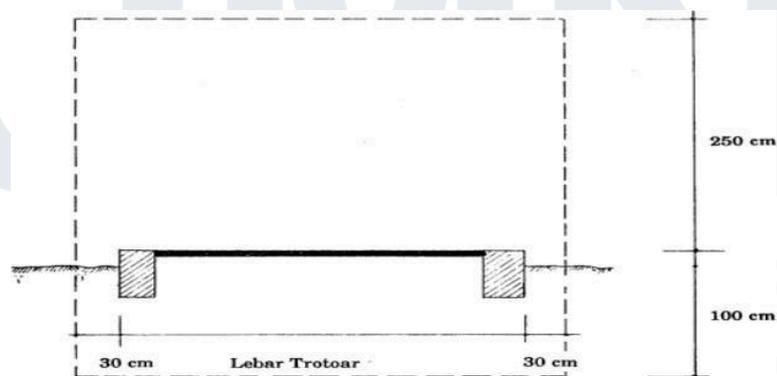
Berdasarkan dasar teori yang dikemukakan oleh para ahli memiliki kesamaan aspek yang disampaikan yaitu faktor kenyamanan dan keamanan, kesamaan aspek tersebut menjadikan faktor utama landasan penelitian ini. Dari teori yang disampaikan diatas, memiliki beberapa variabel turunan yang dapat diambil dan disimpulkan dari aspek kenyamanan dan keamanan.

Kenyamanan mencakup semua yang berkesan sesuai dan seimbang dengan penggunaan suatu ruang (Richard Unterman 1984). Pada jalur pejalan kaki, prioritas utamanya adalah kenyamanan yang memperhatikan

aspek-aspek kemanusiaan. Faktor-faktor seperti sirkulasi, alam dan iklim, keamanan, kebersihan, dan keindahan turut mempengaruhi tingkat kenyamanan. Keamanan (*safety*) merupakan aspek yang memperhatikan keamanan bagi pejalan kaki di jalur pejalan kaki yang bercampur fungsi dengan kegiatan lain seperti transportasi kendaraan. Hal ini bertujuan untuk menimbulkan rasa aman bagi pejalan kaki ketika berada di Sirkulasi. Aspek keamanan ini dapat berupa pembatas jalan, trotoar dan juga fasilitas pendukung keamanan (Unterman, 1984).

2.3.2 Keamanan

Trotoar secara umum terletak sejajar dengan jalur jalan kendaraan yang terpisahkan dengan struktur fisik. Struktur fisik merupakan pembatas antara jalan guna memisahkan keduanya dan menjaga keamanan pejalan kaki (Gunawan, 1988). Pemisahan ini diperlukan agar pemakai jalan raya tidak masuk ke wilayah trotoar, yang dapat membahayakan pejalan kaki. Trotoar merupakan salah satu bentuk jalur Sirkulasi, yakni bagian dari jalan yang secara khusus diperuntukkan untuk pejalan kaki. Fungsi utama jalur tersebut adalah untuk meningkatkan kelancaran, keamanan, dan kenyamanan bagi pejalan kaki saat berpindah dari satu tempat ke tempat lain. Selain itu, trotoar memiliki potensi memicu interaksi sosial antara masyarakat jika berfungsi sebagai ruang publik.



Gambar 2.3.2.1 Dimensi Ruang Bebas Jalur Sirkulasi

Sumber: Marsh (1991)

Jalur pejalan kaki harus mempunyai ruang terbuka. Area yang tidak terhalang oleh gangguan atau benda. Tinggi bebas minimum adalah 2,5 meter, kedalaman bebas minimum adalah 1 meter, dan sisi bebas minimum adalah 0,3 meter. Direkomendasikan lebar jalur pejalan kaki minimal 2 meter. Dalam situasi tertentu, lebar lajur dapat direncanakan sesuai dengan batasan lebar minimum (Menurut Marsh 1991).

2.3.2.1 Kerb

Trotoar merupakan jalur Sirkulasi yang berdampingan dengan jalur lalu lintas kendaraan yang digunakan oleh pejalan kaki. Untuk memenuhi segi keamanan pengguna trotoar maka perlu adanya pemisahan dari jalur lalu lintas kendaraan oleh bentuk fisik berupa kerb. Kerb adalah batas ketinggian antara tinggi trotoar dengan tinggi jalan jalur lalu lintas kendaraan. Peraturan trotoar menurut Menteri Perhubungan No. KM. 65 Tahun 1993.

2.3.2.2 Jalur Sirkulasi

Menurut Iswanto (2006) “jalur pejalan kaki merupakan sarana berperan sebagai fasilitas untuk melakukan berbagai kegiatan, terutama di kawasan perkotaan di mana pejalan kaki memerlukan ruang yang memadai untuk melakukan segala aktivitasnya. Pejalan kaki dapat dengan leluasa mengatur langkah, berbelok, berhenti, serta bebas berinteraksi dan berkomunikasi.”

fasilitas jalur Sirkulasi antara lain (Menurut Iswanto 2006):

- Paving adalah jalur yang rata untuk orang berjalan. Sangat penting untuk memperhatikan pola, warna, tekstur, dan daya serap air saat memasang paving. Banyak jenis beton, batu bata, aspal, dan bahan lainnya dapat digunakan.
- Lampu adalah benda yang digunakan untuk menerangi orang di malam hari. Ada beberapa jenis lampu yang sangat penting bagi Sirkulasi, seperti lampu parkir dan lampu jalan raya, yang memiliki ketinggian tiga hingga lima meter (Chearra, 1978).

- Pagar pembatas membatasi jalur Sirkulasi dari jalur kendaraan (minimal 80cm), dan bangku memberikan tempat untuk bersantai bagi pengguna jalan.

2.3.3 Kenyamanan

Sirkulasi membutuhkan ruang atau jalur pejalan kaki yang bisa menciptakan pengalaman tidak terlupakan, baik dari segi keindahan, keasrian, maupun kebersihan. Saat berjalan di jalur pejalan kaki, mereka berinteraksi, duduk, berdiri, dan bercanda. Dalam lingkungan yang dapat diakses dengan berjalan kaki, perancangan jalur pejalan kaki yang nyaman menjadi krusial dari awal hingga akhir perjalanan. Jalur pejalan kaki bertujuan sebagai penghubung antara berbagai objek alam atau buatan yang dapat dijangkau dengan berjalan kaki. Perancangan untuk jalur Sirkulasi harus direncanakan dengan teliti, sesuai dengan standar dan ketentuan yang berfokus pada aspek kenyamanan dan keselamatan pejalan kaki (Prijadi, Sangkertadi, & Tarore, 2014).

2.3.4 Kebersihan Sirkulasi

Untuk menciptakan lingkungan yang nyaman dan sehat bagi semua pejalan kaki, pengelolaan kebersihan ini harus bekerja sama dengan pemerintah, masyarakat, dan pihak terkait lainnya. Beberapa aspek yang perlu diperhatikan untuk menciptakan Sirkulasi yang bersih dan nyaman (Prijadi, Sangkertadi, & Tarore, 2014) :

Kriteria untuk tempat sampah adalah sebagai berikut: tempat sampah ditempatkan setiap 15-20 meter, mudah diangkut, dan berbagai jenis tempat sampah tersedia sesuai dengan fungsinya.

Tanaman peneduh melindungi dan menyejuk area Sirkulasi. Ciri-ciri tanaman peneduh adalah tahan terhadap udara dan cuaca, memiliki daun yang lebat, dan jenis dan bentuk pohon, seperti akasia, tanjung, dan pohon penyejuk lainnya.

2.3.5 Ruang Interaksi

Terdapat beberapa faktor penting yang mempengaruhi tingkat orang untuk berjalan kaki, yaitu (Edward.T dalam Gehl, 1987) :

- **Kenyamanan** : Kenyamanan orang dalam berjalan kaki dipengaruhi oleh kondisi cuaca dan jenis aktivitas yang dilakukan. Cuaca yang tidak bersahabat dapat mengurangi motivasi orang untuk berjalan kaki.
- **Waktu** : Berjalan kaki pada waktu-waktu tertentu dapat mempengaruhi jarak yang dapat ditempuh. Sebagai contoh, berjalan kaki saat rekreasi cenderung memiliki jarak yang relatif pendek, sementara saat berbelanja, seringkali orang dapat tanpa disadari berjalan selama dua jam dengan jarak mencapai dua mil.
- **Dimensi Ruang** : Pada area Sirkulasi, jarak ruang diperlukan masyarakat untuk berkomunikasi dalam keadaan berdiri maupun berjalan. Jarak ruang ini dipengaruhi oleh pandangan, pendengaran, bersentuhan, dan rasa yang

bervariasi. Jarak ruang dibagi menurut keperluannya, jarak hubungan pribadi (45-130 cm), jarak sosial (130-375cm), dan jarak publik (>475cm) (Edward.T dalam Gehl, 1987).

2.3.6 Fasilitas Sirkulasi

Rambu merupakan alat untuk mengatur, memberi peringatan dan mengarahkan bagi pengguna jalan agar terarah mencapai tujuan. Untuk memenuhi tujuan tersebut, terdapat pertimbangan yang perlu diperhatikan dalam konsep rambu yaitu Kesamaan bentuk dan ukuran rambu bertujuan untuk memudahkan pengguna jalan mengenali dan memahami (Shirvani 1985).

2.3.7 Fasilitas Duduk

Bangku jalan adalah bangku yang ditempatkan pada area Sirkulasi bertujuan untuk fasilitas berhenti dan beristirahat bagi pengguna Sirkulasi. Penempatan ini biasanya terdapat pada area tunggu atau halte dimana area tempat untuk menunggu kendaraan. Pemilihan bentuk dan ukuran ditentukan

berdasarkan fungsi dan kapasitas pengguna yang akan menempati. Selain memenuhi rasa nyaman ketika pengguna jalan duduk maka area tempat duduk biasanya dilengkapi dengan kanopi atau objek yang menutupi area dari sinar matahari (Shirvani 1985).

2.3.8 Marka Sirkulasi (*Signage*)

Signage membantu orang berkomunikasi dengan bangunan. Marka yang baik memiliki karakteristik berikut (Shirvani 1985):

- teks yang mudah dibaca;
- warna yang membuatnya mudah diidentifikasi;
- simbol yang jelas dan komunikatif; panah untuk menunjukkan arah atau lokasi;
- dan pencahayaan untuk menunjukkan keberadaan atau informasi yang ada pada marka tersebut.

2.3.9 Aksesibilitas

Aksesibilitas pada mall merupakan aspek penting dalam perancangan dan pengelolaan pusat perbelanjaan agar dapat diakses secara aman, nyaman, dan mandiri oleh semua kalangan pengunjung, termasuk penyandang disabilitas, lansia, ibu dengan anak kecil, dan pengguna alat bantu mobilitas seperti kursi roda atau stroller. Mall yang inklusif wajib menyediakan berbagai fasilitas aksesibilitas, seperti ramp atau jalur landai dengan kemiringan sesuai standar, lift yang cukup luas dengan tombol Braille dan suara penunjuk lantai, toilet khusus disabilitas yang mudah dijangkau, serta tempat parkir khusus yang dekat dengan pintu masuk. Selain itu, sirkulasi dalam mall juga harus dirancang dengan koridor yang lebar, lantai yang rata dan tidak licin, serta signage atau penunjuk arah yang jelas, kontras, dan mudah dibaca. Penggunaan pencahayaan yang cukup serta sistem informasi audio-visual turut menunjang orientasi bagi pengunjung tunanetra dan tunarungu. Area seperti food court, bioskop, dan tempat ibadah juga perlu memperhatikan tata letak dan aksesibilitas untuk memastikan semua pengunjung merasa diterima

dan dapat menikmati fasilitas secara setara. Penerapan prinsip universal design dalam mall bukan hanya memenuhi regulasi, tetapi juga meningkatkan kualitas pelayanan dan daya saing pusat perbelanjaan dengan menciptakan lingkungan yang ramah bagi semua orang.

2.4 Teori Kenyamanan Termal dan Visual Mall

2.4.1 Teori Kenyamanan Termal

Kenyamanan termal mengacu pada kondisi fisiologis dan psikologis dimana seseorang merasa puas terhadap suhu lingkungan sekitarnya, tanpa ingin menjadi lebih hangat atau lebih dingin. Menurut ASHRAE Standard 55 (2020), faktor-faktor yang mempengaruhi kenyamanan termal meliputi suhu udara, suhu radiasi rata-rata, kelembaban relatif, kecepatan udara, tingkat aktivitas fisik (metabolic rate), dan tingkat isolasi pakaian (clo value). Dalam konteks mall, sistem HVAC (Heating, Ventilation, and Air Conditioning) digunakan untuk menjaga suhu dan kelembaban yang stabil, sementara strategi desain pasif seperti ventilasi alami, atap berinsulasi, dan material penyerap panas membantu menciptakan iklim mikro yang nyaman. Hal ini penting karena kenyamanan termal yang optimal akan meningkatkan durasi kunjungan dan pengalaman berbelanja pengunjung, sehingga berdampak langsung pada performa komersial mall tersebut.

2.4.2 Teori Kenyamanan Visual

kenyamanan visual berkaitan dengan seberapa baik cahaya mendukung aktivitas visual tanpa menimbulkan gangguan seperti silau, kontras ekstrem, atau kelelahan mata. Kenyamanan visual dalam mall sangat bergantung pada pencahayaan alami maupun buatan yang dirancang dengan baik. Menurut Boyce (2014), pencahayaan yang baik harus mempertimbangkan tingkat iluminasi (lux), distribusi cahaya, indeks rendering warna (CRI), serta temperatur warna (color temperature). Skylight, atrium, dan bukaan besar sering digunakan untuk memaksimalkan pencahayaan alami di siang hari, sedangkan pencahayaan buatan seperti LED digunakan untuk menciptakan

atmosfer ruang dan mengarahkan perhatian pengunjung pada produk atau area tertentu. Ketidaksesuaian pencahayaan dapat menurunkan kualitas persepsi ruang dan bahkan mengurangi kenyamanan visual secara keseluruhan. Oleh karena itu, keseimbangan antara intensitas, arah, dan kualitas cahaya sangat penting dalam perancangan interior mall yang fungsional dan estetis.

2.5 Teori Ukuran Tenant Dalam Mall

Dalam perancangan pusat perbelanjaan atau mall, klasifikasi ukuran tenant merupakan bagian penting dalam penyusunan tata ruang yang strategis. Ukuran tenant biasanya dikategorikan ke dalam beberapa tipe utama: anchor tenant, mini-anchor, medium tenant, dan small tenant. Menurut teori perencanaan komersial dari Callies & Talen (1995) serta didukung oleh Victor Gruen (1960), anchor tenant adalah penyewa besar seperti supermarket, department store, atau bioskop yang berperan menarik massa pengunjung (traffic generator). Ukurannya bisa mencapai 2.000–10.000 m². Tenant ini biasanya diletakkan di ujung sirkulasi utama untuk menarik pergerakan pengunjung melewati tenant lainnya.

Medium tenant berukuran sekitar 500–1.500 m², terdiri dari toko elektronik, furniture, atau sport outlet. Sementara small tenant atau inline shop memiliki luasan antara 20–200 m², seperti toko pakaian, aksesoris, atau F&B kecil. Small tenant merupakan mayoritas penyewa dan biasanya ditempatkan di sepanjang jalur utama mall agar mudah diakses dan terlihat. Pembagian ini tidak hanya berdasarkan kebutuhan ruang tetapi juga berkaitan dengan strategi zoning, pengalaman pengguna (user experience), dan potensi pendapatan per meter persegi. Dalam studi oleh Underhill (2009), penempatan tenant dengan ukuran dan kategori yang bervariasi secara strategis dapat meningkatkan *dwelt time* dan memperlancar aliran sirkulasi konsumen dalam mall.

2.6 Kesimpulan Teori

Berdasarkan teori Shopping mall merupakan representasi dari arsitektur komersial modern yang tidak hanya berfungsi sebagai pusat perbelanjaan, tetapi juga sebagai ruang sosial dan tempat rekreasi masyarakat. Dalam pandangan Victor Gruen (1960), pusat perbelanjaan ideal adalah ruang yang mengintegrasikan fungsi konsumsi, interaksi sosial, dan ruang publik secara harmonis. Oleh karena itu, dalam merancang sebuah mall, tidak cukup hanya mempertimbangkan fungsi ekonominya, namun juga bagaimana ia mampu menciptakan suasana yang menyenangkan, aman, dan mudah diakses oleh semua kalangan masyarakat. Pendekatan lintas disiplin dari teori arsitektur, perilaku pengguna, hingga sosiologi ruang sangat penting untuk memastikan desain mall memberikan pengalaman ruang yang optimal bagi pengunjung.

Klasifikasi mall menurut International Council of Shopping Centers (ICSC, 2021) dan Levy & Weitz (2012) memberikan kerangka kerja untuk memahami variasi bentuk dan fungsi pusat perbelanjaan, mulai dari Neighborhood Center yang berskala kecil, hingga Super-Regional Mall dan Mixed-Use Mall yang mengintegrasikan berbagai fungsi perkotaan. Misalnya, Supermall Karawaci dapat dikategorikan sebagai Power Center karena memiliki tenant-tenant besar seperti department store dan pusat kebutuhan rumah tangga. Tipologi ini penting dalam menentukan strategi desain, penyusunan tenant, serta pengelolaan sirkulasi dan fasilitas mall. Selain itu, plaza sebagai ruang terbuka publik dalam mall turut berperan penting dalam menunjang interaksi sosial dan menciptakan citra ruang yang ikonik.

Aspek kenyamanan dan keamanan sirkulasi dalam mall menjadi poin krusial yang dikaji oleh berbagai teori. Richard Unterman (1984) menekankan bahwa sirkulasi yang baik harus memperhatikan kelancaran mobilitas, keamanan, kenyamanan visual, dan keindahan. Hamid Shirvani (1985) menambahkan bahwa elemen-elemen seperti trotoar yang lebar, pencahayaan yang baik, fasilitas duduk, marka jalan, dan ruang hijau turut

mempengaruhi kualitas jalur sirkulasi. Dalam konteks ini, desain mall perlu mengakomodasi pergerakan pengunjung yang aman dan efisien, dengan memperhatikan aksesibilitas untuk semua kalangan, termasuk lansia, penyandang disabilitas, serta pengguna stroller. Mall yang dirancang dengan sirkulasi intuitif, pencahayaan memadai, dan penunjuk arah yang jelas akan meningkatkan kenyamanan pengguna dan memperpanjang durasi kunjungan.

Kenyamanan termal dan visual juga menjadi komponen penting dalam mendukung pengalaman ruang di mall. Menurut ASHRAE Standard 55 (2020), kenyamanan termal dipengaruhi oleh suhu udara, kelembaban, kecepatan angin, dan faktor personal seperti pakaian dan aktivitas fisik. Sistem HVAC dan strategi desain pasif seperti ventilasi alami serta penggunaan material penyerap panas menjadi kunci dalam mengatur suhu dan kelembaban ruang. Sementara itu, Boyce (2014) menekankan pentingnya pencahayaan yang baik untuk kenyamanan visual, melalui pengaturan iluminasi, distribusi cahaya, dan penggunaan pencahayaan alami serta buatan yang sesuai. Seluruh elemen tersebut perlu dirancang secara sinergis agar mall dapat berfungsi tidak hanya sebagai pusat belanja, tetapi juga sebagai ruang publik yang inklusif, sehat, dan menyenangkan bagi pengunjung dari berbagai latar belakang.

Mengenai ukuran tenant dalam mall, dapat diambil dan disimpulkan bahwa ukuran tenant dalam mall dibagi menjadi 3 ukuran utama yaitu small tenant, medium tenant dan anchor tenant. small tenant berdasarkan teori Underhill (2009) memiliki ukuran 20-200m² dengan penempatan tenant di sepanjang hall dan lobby mall agar mudah dilihat dan diakses pengunjung. medium tenant berdasarkan teori Underhill (2009) memiliki ukuran 50-1500m² dimana merupakan tenant yang menjual elektronik dan sport outlet. Sedangkan Anchor tenant merupakan tenant yang paling besar berdasarkan Callies & Talen (1995) dengan ukuran 2.000-10.000m² ini merupakan tenant yang berisi supermarket, department store dan lainnya

bertujuan untuk menarik pengunjung mall sehingga biasanya diletakkan di ujung mall.

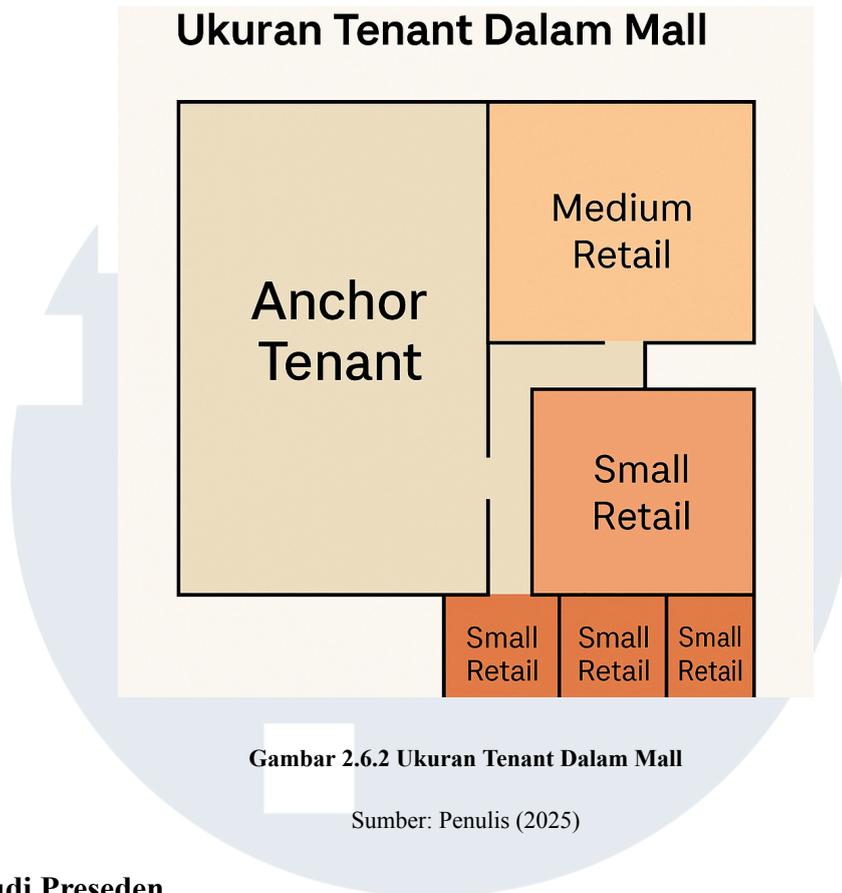
SUMBER	TEORI	UKURAN	
Callies & Talen (1995)	Anchor Tenant -supermarket -department store -bioskop	2.000-10.000m ²	Tenant ini biasanya diletakkan di ujung sirkulasi utama untuk menarik pergerakan pengunjung melewati tenant lainnya.
Underhill (2009)	Medium Tenant -toko elektronik -sport outlet	500-1500m ²	penempatan tenant dengan ukuran dan kategori yang bervariasi secara strategis dapat meningkatkan dwell time dan memperlancar aliran sirkulasi konsumen dalam mall.
	Small Inline Shop -pakaian -aksesoris -F&B	20-200m ²	Small tenant merupakan mayoritas penyewa dan biasanya ditempatkan di sepanjang jalur utama mall agar mudah diakses dan terlihat.

Gambar 2.6.1 Diagram Kesimpulan Teori Ukuran Tenant

Sumber: Penulis (2025)

Desain mall yang efektif memadukan ukuran tenant dengan *tenant mix strategy*, yakni mencampurkan berbagai jenis penyewa secara seimbang agar kebutuhan pengunjung terpenuhi dan pengelolaan ruang tetap efisien. Mall yang dirancang dengan mempertimbangkan ukuran tenant secara tepat akan memiliki alur sirkulasi yang optimal, distribusi massa pengunjung yang merata, dan peningkatan keuntungan dari segi sewa maupun penjualan.

U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A



Gambar 2.6.2 Ukuran Tenant Dalam Mall

Sumber: Penulis (2025)

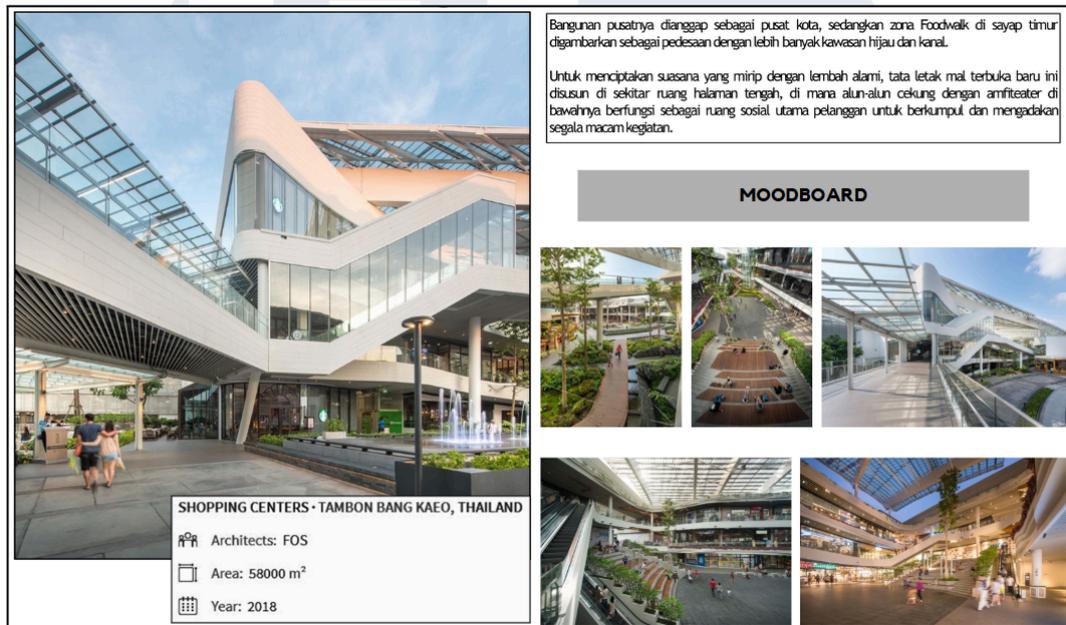
2.7 Studi Preseden

Studi preseden dilakukan dalam proses perancangan Supermall Karawaci dengan tujuan utama menciptakan lingkungan yang aman dan nyaman bagi pengunjung. Melalui analisis terhadap keberhasilan desain pusat perbelanjaan lain, penulis memperoleh wawasan mengenai strategi inovatif yang dapat diterapkan untuk meningkatkan efisiensi operasional, memperkuat daya tarik mall, serta memastikan keterpaduan dengan konteks lingkungan sekitar. Selain itu, studi ini juga memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai kebutuhan dan preferensi masyarakat lokal, sehingga rancangan fasilitas dapat disesuaikan dengan standar dan harapan yang berlaku.

2.7.1 Mega Food Walk/FOS

Mega Food Walk merupakan shopping center dengan luas bangunan 58.000m² dirancang oleh FOS arsitek berlokasi di Tambon, Thailand. Bangunan shopping center ini dianggap sebagai pusat kota dimana memiliki zona foodwalk

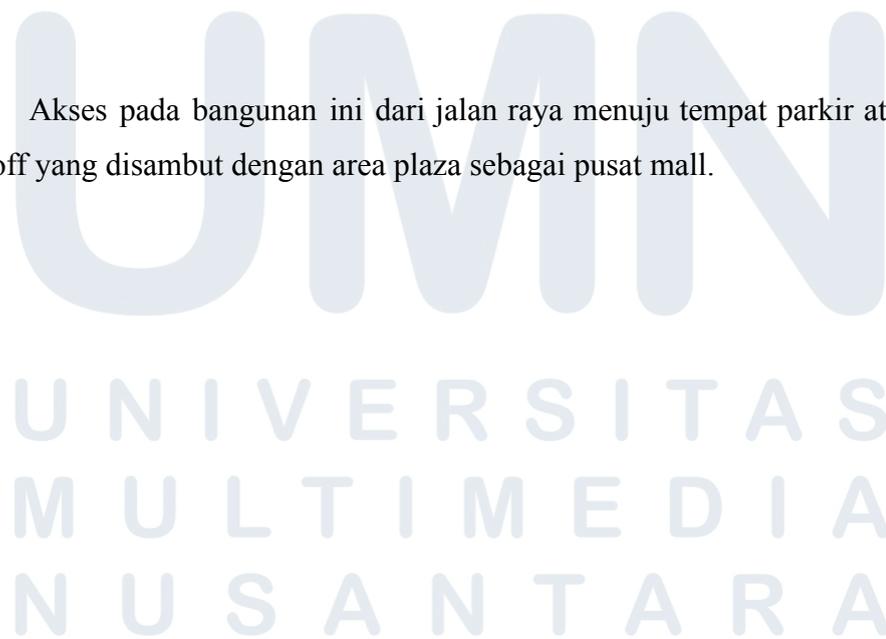
pada sayap timur bangunan digambarkan sebagai perdesaan dengan lebih banyak kawasan hijau. Untuk menciptakan suasana yang mirip dengan lembah alami, tata letak mal terbuka disusun di sekitar halaman tengah dimana alun-alun berfungsi sebagai ruang sosial utama bagi pengunjung berkumpul.

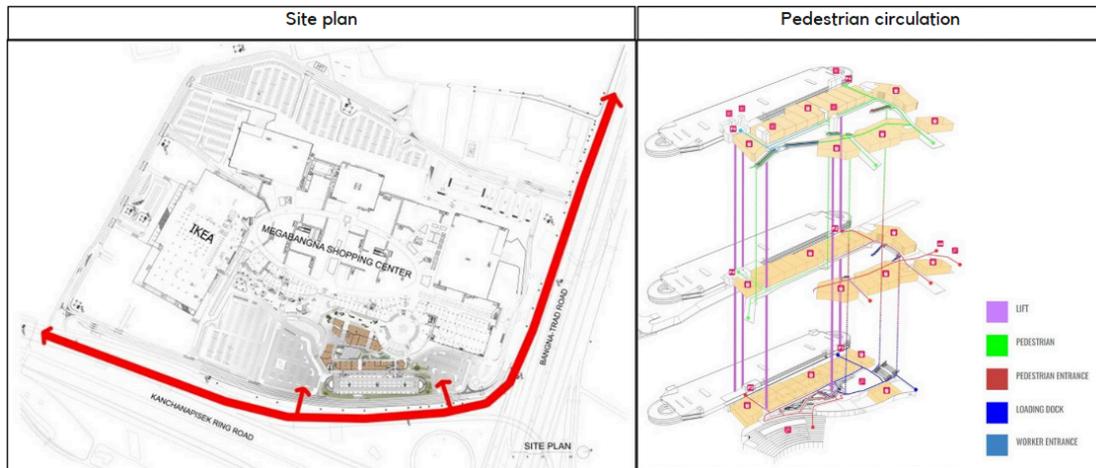


Gambar 2.7.1.1 Gambar Mega Food Walk

Sumber: Archdaily (2025)

Akses pada bangunan ini dari jalan raya menuju tempat parkir atau area drop-off yang disambut dengan area plaza sebagai pusat mall.



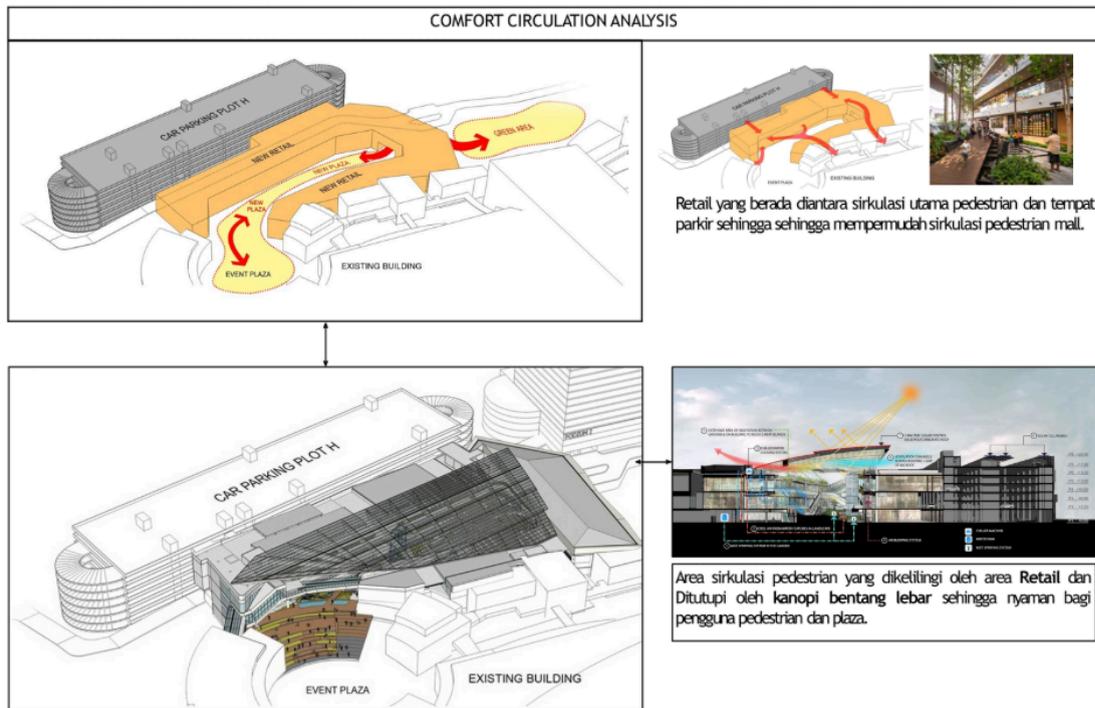


Gambar 2.7.1.2 Gambar Akses Mega Food Walk

Sumber: Archdaily (2025)

Retail yang berada di antara sirkulasi utama pedestrian dan tempat parkir sehingga mempermudah sirkulasi pedestrian dalam mall, menciptakan pengalaman berbelanja yang lebih nyaman dan efisien. Area sirkulasi pedestrian yang dikelilingi oleh area retail dan ditutupi oleh kanopi bentang lebar tidak hanya melindungi pengunjung dari cuaca, tetapi juga menciptakan suasana yang nyaman dan menarik bagi pengguna pedestrian dan plaza. Dengan demikian, desain ini dapat meningkatkan kepuasan pengunjung dan mendorong mereka untuk berlama-lama di dalam mall, sehingga meningkatkan potensi penjualan dan kesuksesan bisnis retail di dalamnya.

U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A



Gambar 2.7.1.3 Gambar Sirkulasi Mega Food Walk

Sumber: Archdaily (2025)

2.7.2 Shanghai Suhe MixC World

Shanghai Suhe MiC merupakan bangunan shopping center dan kantor dengan luas bangunan 60.000m² yang dirancang oleh Kokaistudios arsitek. Bangunan ini berada di Shanghai, China dengan konsep memilih untuk menghadirkan ruang publik baru di kota lahan hijau di tepi sungai dengan fasilitas budaya dan rekreasi, menggabungkan kawasan komersial. Untuk meningkatkan kompleksitas fungsi dan pemanfaatan lahan terbuka.

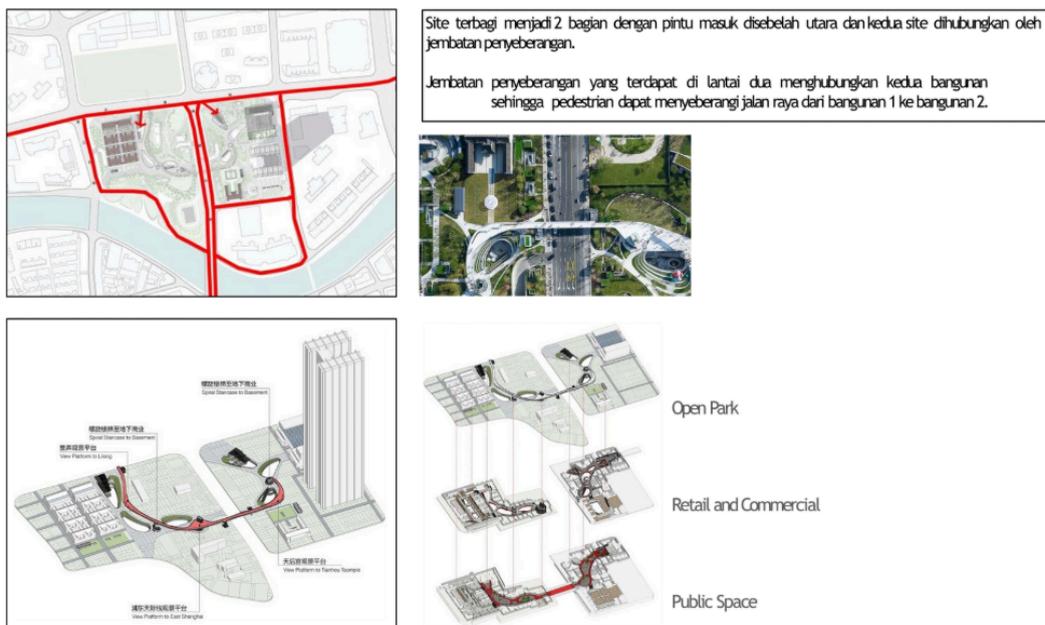
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA



Gambar 2.7.2.1 Gambar Shanghai Suhe MixC World

Sumber: Archdaily (2025)

Site yang terbagi menjadi 2 bagian dengan pintu masuk di sebelah utara dan kedua site dihubungkan oleh jembatan penyeberangan. Jembatan penyeberangan yang terdapat di lantai dua menghubungkan kedua bangunan sehingga dapat menyeberangi jalan raya dari bangunan 1 ke bangunan .



Gambar 2.7.2.2 Gambar Sirkulasi Shanghai Suhe MixC World

Sumber: Archdaily (2025)

2.7.3 Sarinah Plaza Jakarta

Gedung Sarinah adalah sebuah gedung ritel milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang ritel didirikan oleh PT Department Store Indonesia. Sarinah merupakan pelopor bisnis ritel modern di Indonesia. Bangunan dengan tinggi 74 meter dan 15 lantai terletak di Jakarta pusat, gedung ini difungsikan sebagai pusat belanja.



Gambar 2.7.3.1 Gambar Sarinah Plaza Jakarta

Sumber: Google Website Sarinah Plaza (2025)

Bangunan Sarinah Plaza Jakarta menggunakan konsep sirkulasi linear berdasarkan peletakan ruang di dalamnya dengan tujuan memudahkan sirkulasi pengunjung dalam belanja dan mengunjungi ritel di dalam mall. Bangunan ini dikelilingi oleh area parkir yang langsung terkoneksi langsung dengan lobby dan hall pada dalam bangunan.



Gambar 2.7.3.2 Gambar Sirkulasi Sarinah Plaza Jakarta

Sumber: Google Website Sarinah Plaza (2025)

2.8 Kesimpulan Studi Preseden

Berdasarkan dari ketiga studi preseden dapat disimpulkan bahwa dalam merancang sebuah shopping mall, memiliki sirkulasi pedestrian yang saling terhubung dan terbuka dengan bangunan dengan tujuan untuk memaksimalkan kenyamanan sirkulasi pengunjung. Dengan ukuran bangunan preseden yang mirip dengan perancangan, setiap preseden memiliki area ruang terbuka untuk ruang sosial dan interaksi pengunjung. dari segi penyusunan ruang juga ketiga preseden dapat diambil dengan merespon plaza atau ruang terbuka sebagai central bangunan, akses yang saling terhubung dari area parkir menuju akses masuk bangunan.

Preseden	Mega Food Walk Luas : 58.000	Shanghai Suhe MixC World Luas : 60.000	Sarinah Plaza Jakarta Luas : 32.000
Konsep	Plaza ruang terbuka	Koneksi ruang publik	Retail modern
Organisasi Ruang	Plaza ruang terbuka sebagai lembah pada sayap mall	Menghadirkan ruang publik baru pada tepi sungai	Bangunan BUMN sebagai pelopor mall retail modern di Indonesia
Massing	3 Massing bangunan saling terhubung	1 Massing bangunan berbentuk oval memanjang	1 Massing bangunan dengan dikelilingi area parkir terbuka
Fasilitas Utama	<ol style="list-style-type: none"> 1. Central Plaza 2. Ruang terbuka pintu masuk 3. Jembatan penghubung parkir 4. Bentang lebar menutupi retail 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ruang hijau area terbuka 2. Jembatan penyebrangan 3. Public space 4. Modern retail 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Area parkir terbuka 2. Modern retail berbagai ukuran 3. Atrium 4. Linear Akses
Foto			

Gambar 2.8.1 Tabel Kesimpulan Studi Preseden

Sumber:Penulis (2025)

