

## **ANALISIS PENGARUH KUALITAS AREA *PEDESTRIAN* TERHADAP KEMUDAHAN AKSES PENGUNJUNG BANGUNAN MAL DI JALAN ASIA-AFRIKA JAKARTA**

**Manlian Ronald. A. Simanjuntak, Armila Adityawati**  
Fakultas Desain & Teknik Perencanaan – Universitas Pelita Harapan  
manlian\_ronald@yahoo.com

### **ABSTRAK**

*Penyediaan area pedestrian bagi pejalan kaki memiliki peran penting karena dapat membantu terwujudnya sebuah lingkungan yang ideal, terutama dalam sebuah perancangan bangunan komersial. Pada Jalan Asia-Afrika di Jakarta terdapat dua bangunan komersial yang terintegrasi dalam rancangan mixed-use building, yaitu Plaza Senayan dan Senayan City. Keduanya juga memiliki linkage karena terletak berseberangan. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian adalah mengenai kontinuitas sirkulasi Mal yang ditinjau dari segi kemudahan akses pada saat menuju bangunan, selama berada di dalam bangunan, dan pada saat keluar dari Mal. Akses pedestrian pada sebuah bangunan komersial harus ditinjau sebagai rangkaian kemudahan pengunjung yang meliputi tiga hal tersebut.*

*Untuk dapat mengetahui pengaruh keberadaan area pedestrian dan penataannya yang tepat terhadap kemudahan akses pengunjung sebuah Mal, akan dikaji berbagai literatur seputar sirkulasi, pedestrian, tentang kemudahan akses, serta hasil studi yang relevan. Instrumen penelitian yang digunakan untuk mendapat hasil penelitian adalah dengan menggunakan kuesioner sebagai alat untuk mendapatkan data primer. Hasil penelitian dianalisis menggunakan software SPSS 17 dan dibahas secara kualitatif dengan melihat fenomena yang terjadi di Plaza Senayan dan Senayan City.*

*Hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa kemudahan akses pengunjung Mal diciptakan dari kesinambungan area pedestrian di luar dan dalam bangunan. Selanjutnya, dengan meningkatkan kualitas area pedestriannya, setiap bangunan yang berdekatan dapat berinteraksi satu sama lain, sehingga dapat meningkatkan kualitas sebuah kawasan jalan maupun boulevard. Hal tersebut terutama dapat diterapkan pada area-area komersial untuk meningkatkan aktivitas yang sehat, selain mendukung meningkatnya aspek komersial.*

*Kata kunci :* pedestrian, kemudahan akses, Mal, pengunjung, komersial

### **PENDAHULUAN**

#### **Latar Belakang Permasalahan**

Dalam konteks pengembangan kawasan *mixed-use building*, bangunan Mal berperan sebagai *icon* dan *landmark* yang menjadi kebanggaan setiap kawasan *mixed-use* dibandingkan dengan fungsi lainnya. Sebagai pengganti ruang publik di luar ruangan, Mal juga telah menjadi bagian penting dalam budaya perkotaan. Di kota Jakarta sendiri, istilah jalan-jalan Mal telah identik dengan konteks Mal-Mal ibukota, terutama di daerah Jakarta Pusat. Bahkan pemerhati lingkungan perkotaan Denny Halim menyebutnya "budaya Mal ke Mal". Pada akhirnya, sirkulasi pejalan kaki menjadi penting dalam memegang keberhasilan sebuah Mal. Tentu saja masalah sirkulasi Mal berkaitan erat dengan kemudahan aksesnya. Sebagai buktinya, dapat dilihat pada sebagian besar Mal di Jakarta Pusat menawarkan berbagai fasilitas kemudahan yang menyesuaikan kompleksitas pengunjung, ditinjau

dari segi usia, kebutuhan, tingkat aksesibilitas, maupun gaya hidup.

Apabila akses pada sebuah Mal tidak didukung oleh penataan area *pedestrian* yang berkualitas, maka dapat timbul kebingungan bagi pengunjung yang menghambat kontinuitas sirkulasi. Akibatnya, pengunjung dapat cenderung menghindari untuk beraktivitas dan menghabiskan waktu pada Mal yang bersangkutan. Bahkan opini dan kesan pengunjung bahwa sebuah Mal "susah diakses dan dipahami" dapat menurunkan citra Mal tersebut sehingga membuat mereka malas datang ke sana untuk selanjutnya. Apabila terjadi terus menerus, hal tersebut dapat berdampak pada jumlah pengunjung dan menurunkan citranya sebagai sebuah bangunan komersial.

#### **Permasalahan Penelitian**

Sebuah bangunan komersial harus dapat memudahkan pengunjung bersirkulasi, keluar masuk dari dalam keluar bangunan dan juga pada

saat berada di dalam bangunan. Mengamati berbagai permasalahan yang dapat terjadi pada bangunan Mal, maka permasalahan dalam penelitian ini yaitu untuk menganalisis pengaruh area *pedestrian* sebagai sirkulasi yang memudahkan pengunjung bangunan komersial dari segi kemudahan pencapaian berjalan kaki.

## METODOLOGI PENELITIAN

Instrumen Penelitian yang dipakai dalam penelitian ini digunakan untuk memperoleh data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari sampel dan observasi secara langsung, sedangkan data sekunder diperoleh dari berbagai referensi dan literatur mengenai pusat perbelanjaan, sirkulasi, dan *pedestrian* serta hasil penelitian yang relevan. Alat ukur yang dipakai untuk memperoleh data primer dalam penelitian ini adalah *checklist* dan kuesioner. Kuesioner yang digunakan adalah kuesioner tertutup, berupa daftar pengecekan dengan pilihan jawaban berdasarkan skala Likert dan ditandai responden dengan memberikan tanda *check* (✓).

Data yang diperoleh dari kuesioner mencakup penilaian masing-masing responden terhadap bangunan Senayan City dan Plaza Senayan. Pelaksanaan penelitian dilakukan pada area *pedestrian* di luar dan di dalam bangunan Mal Senayan City dan bangunan Plaza Senayan di Jalan Asia-Afrika Jakarta pada bulan Januari-April 2011.

## LANDASAN TEORI

### Pusat Perbelanjaan

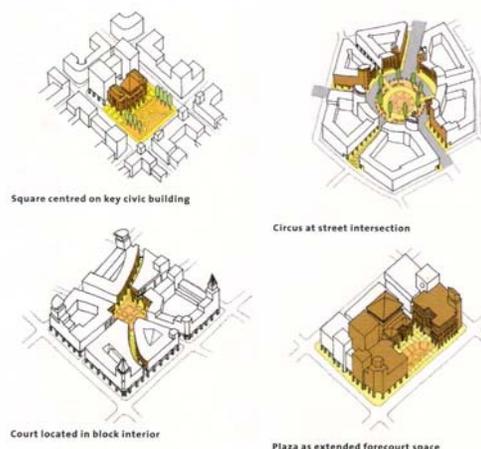
- Menurut Mason, Mayer, dan Wilkinson yang diterjemahkan oleh Eman (2006) pusat perbelanjaan adalah sekelompok pedagang eceran (*retail*) yang berada dalam satu bangunan yang bersama-sama menyediakan berbagai macam produk, yang menyediakan kebutuhan-kebutuhan konsumen dengan kenyamanan berbelanja yang disediakan seperti di rumah atau tempat kerja mereka sendiri.
- Menurut Bloch, Ridgway, dan Nelson (1991), sebuah pusat perbelanjaan telah menjadi pusat perkumpulan yang menawarkan daya tarik rekreasi pada pengunjung seperti musik, bioskop, permainan, aktivitas seperti makan di luar, menghadiri pertemuan, dan bertemu dengan teman. Pernyataan ini didukung Eman (2006), bahwa daya tarik sebuah pusat perbelanjaan tidak hanya terbatas sebagai tempat membeli produk, tetapi dapat juga sebagai tempat untuk melihat-lihat, memegang, mencoba, tempat bersenang-senang, tempat

rekreasi, tempat yang dapat menimbulkan rangsangan yang mendorong orang untuk membeli.

Salah satu sistem sirkulasi pusat perbelanjaan adalah sistem Mal. Sistem ini dikonsentrasikan pada sebuah jalur utama yang menghadap dua atau lebih magnet pertokoan dapat menjadi poros massa, dan dalam ukuran besar dapat berkembang menjadi sebuah atrium. Jalur itu akan menjadi sirkulasi utama, karena menghubungkan dua titik magnet atau *anchor* yang membentuk sirkulasi utama, sesuai dengan pengertian Harvey M. Rubenstein dalam Aji Bangun (1994) "...Traditionally the word 'Mall' has mean an area usually lined with shade trees and used as a public walk or promenade..." "...Secara tradisional kata Mal dapat diartikan sebagai suatu daerah berbentuk memanjang yang dinaungi oleh pohon-pohon dan biasanya untuk jalan-jalan..."

### Sirkulasi dan *Pedestrian*

Area sirkulasi dalam dikatakan baik apabila terhubung langsung dengan sekeliling bangunan (eksterior) maupun tempat-tempat di dalamnya (interior) dan mawadahi tujuan sebagai tempat social (Krier, 1979). Dalam pengertian ini, sebuah area sirkulasi terbentuk dari dua elemen utama, yaitu *street* dan *square*. Koridor dalam Mal berfungsi sebagai *street*. Lepori mengatakan dalam *Architecture Inside Out* bahwa jalur *pedestrian* di antara dua ruangan adalah seperti halnya koridor jalan di antara dua barisan bangunan yang berseberangan (Frank, Karen A. dan R. Bianca Lepori).



**Gambar 1.** Tipologi Area *Pedestrian* yang terbentuk dari konfigurasi jalur *street* dan area *square* (Sumber: *Urban Design Compendium*)

Menurut Klaus Uhlig yang dikutip oleh Bednar, sebuah *square* dalam bangunan dapat secara alami membentuk titik fokus dalam sistem *pedestrian*. *Square* dapat berupa sebuah atrium, yaitu ruang yang berada di tengah-tengah sebuah bangunan dan berfungsi sebagai pusat organisasi ruang (Bednar, Michael J. 1989).

Batasan jalur komersial pada area sirkulasi di dalam Mal adalah bagian koridor dan atrium yang terbentuk pada area di luar area privat (*tenant*) dan area servis. Area sirkulasi koridor yang dimaksud adalah bagian utama jalur *pedestrian* di dalam bangunan yang merupakan kelanjutan dari luar ke dalam. Sebuah area *pedestrian* dapat terbentuk dari konfigurasi jalur *street* dan area *square*, seperti terlihat pada gambar 1. Tidak hanya di luar ruangan, tipologi area *pedestrian* seperti ini pun banyak diadopsi pusat-pusat perbelanjaan untuk menciptakan “ruang terbuka” yang menjadi pusat area sirkulasi utama di dalam Mal tersebut. Contohnya, pada bagian tengah Plaza Senayan mengadopsi bentuk *square* yang dikelilingi bangunan – yang dianalogikan dalam toko-toko retailnya.

### Hasil Survey dan Penelitian Yang Relevan

Orchard Road adalah area Mal pejalan kaki sepanjang 2,4 km yang menjadi tempat publik bagi warga Singapura dan pengunjung *hang-out*, bertemu teman dan menonton berbagai atraksi selain sebagai jalan raya pusat perbelanjaan.

Salah satu area *pedestrian* yang signifikan di Orchard Road adalah plaza di depan Ngee Ann City. Di sini sering terdapat acara publik, promosi komersial, peluncuran buku, konser dan pertunjukan pada bagian *outdoor*nya. Ketika tidak ada acara khusus, masyarakat tetap dapat menikmati plaza yang diperuntukan bagi mereka. Dengan *landmark* air mancur yang khas, Civic Plaza Ngee Ann City sebagai “ruang tamu” perkotaan telah berperan menjadi *focal point* yang penting di daerah ini.



**Gambar 2.** Lokasi Mal *pedestrian* di sepanjang Orchard Road Singapura (Sumber: ura.gov.org)



**Gambar 3.** Gambaran suasana Civic Plaza di depan Ngee Ann City (Sumber: Ura.gov.org)



**Gambar 4.** Aktivitas pengunjung di dalam Takashimaya Square (Sumber: Wikipedia.org)

Di antara Ngee Ann City & bangunan Wisma Atria di sebelahnya, terdapat area terbuka yang berlansekap dan berfungsi sebagai jalur *pedestrian* yang memungkinkan aktivitas dan interaksi sosial. Area *pedestrian* ini sangat mudah diakses dan teduh karena dinaungi oleh bayangan bangunan yang berdekatan. Pijakan-pijakan bertingkat dan tersedianya sudut-sudut tempat istirahat menjadi tempat pertemuan dan berkumpul. Sebagai tambahan fasilitas, pada level lantai di bawahnya, terdapat jaringan bawah tanah yang menghubungkan akses dari stasiun MRT Orchard dari Wisma Atria ke Ngee Ann City. Pada bagian dalam Ngee Ann City juga terdapat Takashimaya Square yang menjadi *anchor tenant* sekaligus area *pedestrian* utama di dalam Mal tersebut. Square bertingkat dua ini berfungsi sebagai ruang untuk even tertentu, pameran, festival, dan berbagai komoditas. Ketika tidak terdapat even program acara apapun, bagian ini tetap menjadi pusat aktivitas pengunjung untuk berkumpul dan bersosialisasi.

Dari hasil kajian tentang *Essay Bodies in Shopping Centres: Displays, Shapes, and Intimacies* (Huat, Chua Beng. 2003) dipelajari bahwa pengalaman berjalan kaki pada “jantung kota” Singapura menggambarkan perjalanan menyusuri pusat-pusat perbelanjaan besar (Featherstone, 1998) yang disebabkan karena aktivitas berbelanja merupakan hiburan nasional bagi warga Singapura (*The Strait Times*, 18 Agustus 1996). Fenomena Singapura yang terpusat di ruas jalan Orchard Road ini sama halnya terjadi pada area *pedestrian* di Jakarta pada daerah Asia-Afrika sehingga dapat dikatakan bahwa ruas jalan ini berpotensi untuk dikembangkan menjadi kawasan yang menarik warga kota untuk beraktivitas.

**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Hasil penelitian ini akan dibahas dalam empat bagian, yaitu Pengaruh Kualitas Area *Pedestrian* di Luar Plaza Senayan, Pengaruh Kualitas Area *Pedestrian* di Dalam Plaza Senayan, Pengaruh Kualitas Area *Pedestrian* di Luar Senayan City, dan Pengaruh Kualitas Area *Pedestrian* di Dalam Senayan City.

**Analisis**

***Pengaruh Kualitas Area Pedestrian Di Luar Plaza Senayan Terhadap Kemudahan Akses Pengunjung***

a) Korelasi  $\rightarrow X_n \rightarrow Y$  ( $X_n > 0,4$ )

- \* Korelasi yang signifikan pada faktor **dimensi area *pedestrian*** ditunjukkan pada variabel kualitas jalur *pedestrian* menuju Mal, kualitas jalur *pedestrian* di sekeliling Mal, dan kualitas untuk beraktivitas.
  - \* Korelasi yang signifikan pada faktor **zoning area *pedestrian*** ditunjukkan pada variabel kualitas pemahaman zoning dan pengelompokan zoning.
  - \* Korelasi yang signifikan pada faktor **layout area *pedestrian*** ditunjukkan pada variabel kualitas layout fisik dan pemilihan material.
- b) Regresi linier berganda ( $R^2$  dan  $Adj.R^2$ )  
Perhitungan regresi linier antara variabel-variabel bebas yang berkorelasi terhadap variabel terikat menghasilkan *model summary* yang ditunjukkan dalam tabel 1.

**Tabel 1.** Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.926 <sup>a</sup>	.858	.812	.295

Nilai R Square sejumlah 0,858 menunjukkan pengertian bahwa tingkat kemudahan akses pengunjung dipengaruhi variabel-variabel kualitas area *pedestrian* di luar Plaza Senayan sebesar 85,8%. Variabel-variabel kualitas area *pedestrian* di luar Plaza Senayan secara keseluruhan telah berkorelasi dengan baik. Variabel dimensi *pedestrian* yang paling berperan mempengaruhi tingkat kemudahan akses pengunjung di Mal ini adalah kualitas area *pedestrian* untuk beraktivitas. Hal ini terjadi karena area luar Plaza Senayan dirancang untuk keleluasaan pengunjung dan mawadahi aktivitas yang masih mungkin terjadi di sekitar kawasan Gelora Bung Karno. Perancangan Plaza Senayan juga masih mengikuti kaidah penataan area *pedestrian* kawasan yang konvensional dan semi penuh yang bertolak dari kawasan Gelora, sehingga masih sangat memperhatikan keberadaan sebuah area *pedestrian* di luar untuk mawadahi aktivitas. Aktivitas tersebut di antaranya terjadi pada bagian plaza di antara Sentral Senayan dan Plaza Senayan, pada bagian area terbuka di antara Plaza Senayan dan STC. Meskipun keberadaan area *pedestrian* telah mempengaruhi kemudahan akses dalam hal mawadahi sebuah aktivitas, kualitas zoning area *pedestrian* di luar Mal ini belum dapat menghadirkan kemudahan akses bagi pengunjung. Selain keberadaan tempat duduk

yang belum mengarahkan pengunjung untuk membentuk interaksi sosial, kontrol akan zoning juga masih belum dapat memberikan pemahaman bagi pengunjung untuk meningkatkan aktivitas di sekitar Mal tersebut (respon mengenai peningkatan aktivitas). Adanya kesinambungan dan transisi yang jelas berhasil dihadirkan oleh pemilihan material lantai. Dengan cara ini, pengunjung diarahkan dengan pemahaman mereka sendiri untuk dapat membedakan jalan utama menuju ruang utama dan jalan sekunder menuju ruang sekunder, misalnya perbedaan lantai pada area *pedestrian* luar menuju pintu masuk lobby utama maupun menuju pintu masuk lobby samping. Sayangnya pada bagian area *pedestrian* di luar Plaza Senayan masih belum terdapat program yang sebenarnya sangat potensial untuk terjadinya aktivitas yang dapat menarik penonton. Akses pengunjung dapat dipermudah dengan adanya program yang menarik untuk membantu pengunjung mengingat tempat tersebut dan tentunya dapat meningkatkan interaksi sosial bahkan publik. Selain dipengaruhi oleh kualitas area *pedestrian* di luar bangunan, tingkat kemudahan akses pengunjung pada Plaza Senayan ini juga dipengaruhi oleh kualitas area *pedestrian* di dalam bangunan, sehingga tingkat kemudahan akses pengunjung dirumuskan dalam persamaan berikut ini:

$$Y = X_{\text{luar}} + X_{\text{dalam}}$$

Y menunjukkan tingkat kemudahan akses pengunjung di Plaza Senayan, sementara  $X_{\text{luar}}$  menunjukkan kualitas area *pedestrian* di luar Mal tersebut dan  $X_{\text{dalam}}$  menunjukkan kualitas area *pedestrian* di dalam Mal tersebut.

**Pengaruh Kualitas Area Pedestrian di Dalam Plaza Senayan Terhadap Kemudahan Akses Pengunjung**

- a) Korelasi  $\rightarrow X_n \rightarrow Y (X_n > 0,4)$
- \* Korelasi yang signifikan pada faktor **dimensi area pedestrian** ditunjukkan pada variabel keberadaan lobby, kualitas ukuran lobby, keberadaan atrium/ square, dan kualitas ruang koridor.
- \* Korelasi yang signifikan tidak terdapat pada faktor **zoning area pedestrian**.
- \* Korelasi yang signifikan pada faktor **layout area pedestrian** ditunjukkan pada variabel penataan dan segmentasi koridor, penataan posisi tenant dan koridor, penataan layout dalam mengarahkan pengunjung, dan

penempatan area *pedestrian* utama yang sesuai fungsinya.

- b) Regresi linier berganda ( $R^2$  dan  $Adj.R^2$ )  
Perhitungan regresi linier antara variabel-variabel bebas yang berkorelasi terhadap variabel terikat menghasilkan *model summary* yang ditunjukkan dalam tabel 2.

**Tabel 2.** Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.940 <sup>a</sup>	.884	.828	.282

Nilai R Square sejumlah 0,884 menunjukkan pengertian bahwa tingkat kemudahan akses pengunjung dipengaruhi variabel-variabel kualitas area *pedestrian* di dalam Plaza Senayan sebesar 88,4%. Dari hasil perhitungan yang diperoleh antara bagian area luar dengan bagian dalam Plaza Senayan, didapati bahwa variabel-variabel area *pedestrian* yang memiliki tingkat pengaruh yang cukup seimbang, yaitu berkisar dalam persentase 85,8% - 88,4%, dengan perbedaan pengaruh sebesar 2,6%. Jumlah ini menunjukkan bahwa penataan area *pedestrian* baik di dalam maupun di luar Mal ini memiliki konsistensi yang sama dalam hal perancangannya, yang meliputi penataan dimensi, zoning, layout, dan program area *pedestrian*.

**Pengaruh Kualitas Area Pedestrian di Luar Plaza Senayan Terhadap Kemudahan Akses Pengunjung**

- a) Korelasi  $\rightarrow X_n \rightarrow Y (X_n > 0,4)$
- \* Korelasi yang signifikan pada faktor **dimensi area pedestrian** ditunjukkan pada variabel kualitas jalur *pedestrian* menuju Mal, kualitas jalur *pedestrian* antar bangunan di sekeliling Mal, dan kualitas untuk beraktivitas.
- \* Korelasi yang signifikan pada faktor **zoning area pedestrian** ditunjukkan pada variabel kualitas area zoning.
- \* Korelasi yang signifikan pada faktor **layout area pedestrian** ditunjukkan pada variabel kualitas layout fisik dan pemilihan material.
- b) Regresi linier berganda ( $R^2$  dan  $Adj.R^2$ )  
Perhitungan regresi linier antara variabel-variabel bebas yang berkorelasi terhadap variabel terikat menghasilkan *model summary* yang ditunjukkan dalam tabel 3.

Tabel 3. Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.633 <sup>a</sup>	.401	.207	1.135

Nilai R Square sejumlah 0,401 menunjukkan pengertian bahwa tingkat kemudahan akses pengunjung dipengaruhi variabel-variabel kualitas area *pedestrian* di luar Senayan City sebesar 40,1%. Hasil perhitungan yang diperoleh menunjukkan bahwa kualitas area *pedestrian* di luar Senayan City kurang berpengaruh terhadap kemudahan akses pengunjung. Hasil dari penelitian tentang faktor sirkulasi area *pedestrian* di luar Senayan City ini dapat dibandingkan setelah dengan hasil penelitian dari model penelitian keempat, yaitu pada bagian dalam Mal Senayan City.

**Pengaruh Kualitas Area Pedestrian di Dalam Senayan City Terhadap Kemudahan Akses Pengunjung**

a) Korelasi  $\rightarrow X_n \rightarrow Y (X_n > 0,4)$

- \* Korelasi yang signifikan pada faktor **dimensi area pedestrian** ditunjukkan pada semua variabelnya, yaitu keberadaan dan kualitas dimensi lobby, keberadaan dan kualitas dimensi atrium, dan kualitas dimensi atrium.
- \* Korelasi yang signifikan pada faktor **zoning area pedestrian** ditunjukkan pada semua variabelnya, yaitu pengelompokan deretan toko, penataan urutan toko, dan penempatan titik peristirahatan.
- \* Korelasi yang signifikan pada faktor **layout area pedestrian** ditunjukkan pada semua variabelnya, yaitu peletakan eskalator, posisi dan segmentasi koridor, layout tenant terhadap koridor, dan penempatan area *pedestrian* utama.
- \* Korelasi yang signifikan pada faktor **program area pedestrian** ditunjukkan pada variabel keberadaan program area yang memudahkan pemahaman pengunjung di dalam Mal.

Dengan terkaitnya seluruh variabel kualitas area *pedestrian* di dalam Senayan City secara interkorelasi satu sama lain, terlihat bahwa kualitas area *pedestrian* di dalam Senayan City telah tertata dengan sangat baik dan berhasil mempengaruhi tingkat kemudahan akses pengunjung di sana.

b) Regresi linier berganda ( $R^2$  dan Adj. $R^2$ )

Perhitungan regresi linier antara variabel-variabel bebas yang berkorelasi terhadap

variabel terikat menghasilkan *model summary* yang ditunjukkan dalam tabel 4.

Nilai R Square sejumlah 0,969 menunjukkan pengertian bahwa tingkat kemudahan akses pengunjung dipengaruhi variabel-variabel kualitas area *pedestrian* di dalam Senayan City sebesar 96,9%. Pada hasil penelitian terhadap Mal Senayan City, tingkat kemudahan akses pengunjung memiliki perbedaan yang sangat signifikan antara bagian luarnya (40,1%) dengan bagian dalamnya (96,9%) dengan perbedaan sebesar 56,8%. Hasil dari penelitian ini menunjukkan penataan kualitas area *pedestrian* di Senayan City lebih berorientasi ke dalam bangunan Mal daripada keluar bangunan.

Tabel 4. Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.985 <sup>a</sup>	.969	.955	.271

Perancangan sirkulasi di dalam bangunan Mal ini benar-benar diperhatikan dimulai dari dimensi, zoning, layout, hingga program area *pedestriannya* sehingga memberikan pengaruh yang sangat signifikan bagi kemudahan akses pengunjung. Namun sayangnya penataan bagian luar Mal ini tidak terlalu efektif sehingga berakibat rendahnya aktivitas pengunjung di bagian luar Mal ini selain hanya sekedar lewat saja dan menunggu dijemput kendaraan pribadi. Karenanya, area *pedestrian* yang ada bagian luar yang berpotensi sebagai tempat aktivitas atau atraksi publik menjadi terabaikan.

Area *pedestrian* di sekitar Mal ini juga dapat efektif sebagai pusat sirkulasi *pedestrian* seperti pada atrium di tengah Mal Senayan City. Keberadaan ruang tengah tersebut membantu pengunjung berorientasi dan mengingat tempatnya. Namun karena tidak terdapat program pada area tersebut dan kurang jelasnya pengolahan zoning pada bagian luar Mal, area ini sama sekali tidak pernah terpakai dan kurang dapat dipergunakan sebagai area transisi dari luar ke dalam bangunan Mal. Keberadaan area *pedestrian* ini juga cukup jauh dari pintu masuk utama dan layout *junction* tidak secara jelas memisahkan antara sirkulasi kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki sehingga kurang memudahkan akses menuju bangunan Mal. Hal inilah yang menyebabkan zoning area *pedestrian* di bagian luar Senayan City kurang

berhasil mempengaruhi kemudahan akses pengunjung.

Pada bagian luar area *pedestrian* ini banyak dimanfaatkan sebagai aktivitas komersial yaitu kafe *outdoor* dan mengurangi zoning fungsi publik dari area *pedestrian* ini. Mengenai keberadaan tangga di bagian depan lobby yang menjadi alternatif pintu masuk ke dalam Mal bersifat sangat privat dan tidak visibel dari arah area *pedestrian* di luar. Ditambah dengan terdapat penjagaan satpam di depannya, menyebabkan akses pengunjung semakin terpisah dari luar ke dalam bangunan.

Sementara pada layout bagian dalam Senayan City, hasilnya sangat signifikan yaitu hampir mencapai angka 97%. Hal ini menunjukkan penataan *layout* area *pedestrian* di Senayan City sangat memudahkan pengunjung untuk bersirkulasi. Keberadaan eskalator telah menuntun pengunjung untuk mencapai setiap lantai dalam eskalator dan membuat mereka mengunjungi tempat-tempat yang berada di sekeliling atrium dan tidak terlihat dari bagian atrium utama. Keberhasilan dari *layout* Mal Senayan City merupakan korelasi yang kuat dan saling mendukung antar variabel *layout* tersebut. Keberadaan atrium utama di tengah Mal ini menjadi pusat sirkulasi bagi pengunjung dalam berorientasi. Selain itu, program pada area utama ini seperti bazaar diskon belanja lebih mengingatkan pengunjung akan posisinya ketika berada di dalam Mal ini. Berbeda dengan program-program yang ditawarkan di dalam Plaza Senayan City, program area *pedestrian* di luar Mal ini sangat jarang ditemui. Ini adalah salah satu alasan mengapa terdapat perbedaan yang signifikan antara area *pedestrian* di luar dan dalam Senayan City dalam hal meningkatkan kemudahan pengunjung.

#### **Pembahasan Hasil Penelitian**

**Secara karakteristik sirkulasi**, jika dibandingkan dengan perencanaan area Senayan City, area Plaza Senayan lebih menerapkan kesinambungan sirkulasi antara luar kedalam dan sebaliknya dari dalam keluar. Temuan penelitian ini diperoleh berdasarkan perbandingan hasil penelitian mengenai tingkat kemudahan akses pengunjung di kedua bangunan tersebut. Pada Plaza Senayan yang secara karakteristik memiliki bentuk sirkulasi area *pedestrian* yang lebih jelas dan lebih teratur, sangat baik dalam merencanakan penataan sirkulasi yang sama baiknya di luar area Mal seperti dalam Mal.

Sebagai sebuah Mal, Plaza Senayan dapat dikatakan berhasil mengadaptasikan pengalaman ruang perkotaan secara analogis karena telah membuat seseorang memahami karakteristik *linkage* di dalam Mal seperti halnya memahami *linkage* di dalam sebuah rancangan perkotaan. Dimensi, zoning, layout, dan program area *pedestrian* telah menyesuaikan skala perkotaan menjadi skala yang lebih nyaman untuk orang-orang dapat bersirkulasi di dalam Mal. Didukung dengan area *pedestrian* yang memadai, Plaza Senayan dapat dijadikan sebuah acuan bangunan Mal yang mempertimbangkan kesinambungan dalam hal sirkulasi di luar dan di dalam bangunannya.

**Secara konteks terhadap bangunan di sekitarnya**, Plaza Senayan telah memiliki koneksi yang lebih baik dari bangunan Mal ke bangunan di sebelah-sebelahnya. Misalnya terhadap bangunan perkantoran Sentral Senayan III yang baru dibangun di antara sebelah Mal tersebut dan STC. Walaupun pengunjung melalui area samping Mal, ketika hendak masuk ke Mal pengunjung akan dapat merasakan suasana yang sama seperti ketika memasuki pintu-pintu utama yang lainnya, yang berada pada tiap-tiap ujung koridor utama Plaza Senayan. Dengan keberadaan barisan kolonade yang seolah menuntun pengunjung memasuki Mal maupun menuntun keluar dari Mal ke bangunan lainnya, transisi di area pintu masuk sangat baik dan memudahkan akses pengunjung Mal.

Apabila di Plaza Senayan area *pedestrian* menjadi penghubung yang menyatukan tiap bangunan yang terpisah, maka sebaliknya pada Senayan City sebuah area *pedestrian* menjadi sirkulasi yang memisahkan setiap bangunan dari fungsinya. Misalnya pada bagian lift di bagian depan lobby depan, merupakan area *pedestrian* bersama yang kini seolah menjadi *wilayah kekuasaan* dari sirkulasi Senayan City karena memiliki fungsi *valet parking* Mal dan drop off.

Seperti halnya pada atrium di tengah Mal Senayan City, sebenarnya area *pedestrian* di sekitar Mal ini juga dapat efektif sebagai pusat sirkulasi *pedestrian* dan membantu pengunjung berorientasi dan mengingat tempat tersebut. Namun karena tidak terdapat program pada area tersebut dan kurang jelasnya pengolahan zoning pada bagian luar Mal, area ini sama sekali tidak pernah terpakai dan kurang dapat dipergunakan sebagai area transisi dari luar ke dalam bangunan Mal. Keberadaan area *pedestrian* ini cukup jauh dari pintu masuk utama dan layout *junction* tidak secara

jelas memisahkan antara sirkulasi kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki sehingga kurang memudahkan akses menuju bangunan Mal.

Selanjutnya, yang terjadi pada bagian luar area *pedestrian* ini adalah dipergunakannya area tersebut sebagai aktivitas komersial yaitu kafe *outdoor* yang justru mengurangi zoning publik dari area *pedestrian* ini. Mengenai keberadaan tangga di bagian depan lobby yang menjadi alternatif pintu masuk ke dalam Mal bersifat sangat privat dan tidak visibel dari arah area *pedestrian* di luar. Ditambah dengan terdapat penjagaan satpam di depannya, menyebabkan akses pengunjung semakin terpisah dari luar ke dalam bangunan.

### KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini adalah terbukti bahwa sebuah area *pedestrian* yang berkualitas berperan untuk memudahkan pengunjung bangunan komersial dalam hal kemudahan akses berjalan kaki. Dengan didukung kemudahan akses pengunjung yang diciptakan dari kesinambungan area *pedestrian* di luar dan dalam bangunan sebuah Mal dapat menghidupkan sebuah segmen dalam *linkage* kawasan. Apabila setiap bangunan yang berdekatan berinteraksi satu sama lain, maka kualitas sebuah kawasan jalan maupun *boulevard* dapat ditingkatkan dengan meningkatkan kualitas area *pedestriannya*. Hal tersebut terutama dapat diterapkan pada area-area komersial untuk meningkatkan aktivitas yang sehat, bukan hanya terus meningkatkan sisi komersial yang hanya menguntungkan sejumlah kalangan.

Area *pedestrian* di luar kedua Mal ini dapat difungsikan untuk aktivitas yang menciptakan interaksi-interaksi sosial, bahkan dapat menarik atraksi publik. Selain meningkatkan aktivitas di luar Mal yang lebih sehat, area *pedestrian* juga dapat menjadi warna tersendiri di ruas jalan Asia-Afrika Jakarta ini. Hasil penelitian dengan model studi kasus Plaza Senayan dan Senayan City di Jalan Asia-Afrika ini diharapkan dapat menciptakan ruang baru bagi penelitian lanjutan untuk dapat lebih disempurnakan lagi, terutama dalam hal penelitian faktor-faktor yang lebih mendalam. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi acuan untuk penelitian-penelitian berikutnya dalam konteks bangunan komersial.

### DAFTAR PUSTAKA

Adventus, Manlian Ronald. 2007. *Identifikasi Faktor-Faktor Keandalan Bangunan Dalam*

*Desain Bangunan Gedung*. Jurnal Ilmiah Arsitektur UPH, Vol.4, No.1, 2007.

Arnold, Dana dan Andrew Ballantyne. 2004 *Architecture As Experience: Radical Change in Spatial Practice*. London: Routledge.

Ballantyne, Andrew. 2002. *What Is Architecture?* London: Routledge.

Ballantyne, Andrew. 2005. *Architecture Theory: A Reader in Philosophy Architecture*. London: Continuum.

Bednar, Michael J. 1989. *Interior Pedestrian Places*. New York: Whitney Library of Design.

Bentley, Ian dkk. *Responsive Environments*. New York: Whitney Library of Design.

Budiharjo, Eko. 2005. *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung: Penerbit Alumni.

Ching, Francis DK. 1994. *Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Susunannya*. Jakarta: Erlangga.

Deasy, C.M. dan Thomas E. Lasswell. 1990. *Designing Place for People*. New York: Whitney Library of Design.

Dinas Tata Kota. 2005. *Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Tanah Abang: Wilayah Kotamadya Jakarta Pusat*. Pemda DKI: Jaya Raya.

Frank, Karen A. dan R. Bianca Lepori. *Architecture From The Inside Out*. Edisi kedua., Great Britain: Wiley Academy.

Gibbons, Johanna dan Bernard Oberholzer. 1991. *Urban Streetscapes: A Workbook for Designers*. Oxford: University Press Cambridge.

Halim, DK. 2008. *Psikologi Lingkungan Perkotaan*. Jakarta: Bumi Aksara.

Haripradianto, Tito. Jurnal. *Studi Penataan Fasade Bangunan Pertokoan di Kawasan Pusat Perdagangan. Studi Kasus: Koridor Jalan Pasar Besar Malang*. Jurnal RUAS, Volume 2 Nomor 2, Desember 2004.

Huat, Chua Beng. 2003. *Life is Not Complete Without Shopping: consumption culture in Singapore*. Singapura: Singapore University Press.

Indramawan, Dennis dan Yuli Tanyaji. 2009. *Urban Context*. Karawaci: UPH Press.

Johnson, Paul Alan. 1994. *The Theory of Architecture: concepts, themes, and*

- practices*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Jurnalbandung.com. *Pedestrian* yang berubah fungsi. Rabu, 9 Juni 2010.
- Kato, Akinori. 1993. *Japanese Open Space as An Amenity: Plaza, Square, and Pedestrian Space*. Tokyo: Murotani Bunji.
- Kliment, Stephen A. 2004. *Building Type Basics for Retail and Mixed-Use Facilities*. New York: John Willey & Sons.
- Koolhaas, Rem. 2001. *Mutations*. Barcelona: Actar.
- Krier, Rob. 1979. *Urban Space*. New York: Rizzoli. 1
- Lawson, Bryan. 2001. *The Language of Space*. Reed Educational and Professional Publishing Ltd.
- Llewellyn-Davis. 2007. *Urban Design Compendium I*. London: Brook House.
- Marbun, B.N. 1979. *Kota Indonesia Masa Depan: Masalah dan Prospek*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Marcus, Clare Cooper (Ed.) dan Carolyn Francis. 1998. *People Places: Design Guidelines for Urban Space*. Kanada: John Wiley & Sons, Inc.
- Maureen. 2004. *Analisis Segmentasi Psikografis Pengunjung di Plaza Senayan*. Karawaci: Universitas Pelita Harapan
- Moughtin, Cliff. 2003. *Urban Design: Street and Square*. Edisi Ketiga. Oxford: Architectural Press.
- Nursanty, Eko. *Analisis Terhadap Peran Ruang Publik Dalam Peningkatan Kualitas Kawasan*. MINTAKAT, Jurnal Arsitektur, Volume 5 Nomor 2. September 2004
- Sappaile, Baso Intang. 2007. *Pembobotan Butir Pernyataan dalam Bentuk Skala Likert dengan Pendekatan Distribusi Z*. Jurnal Pendidikan dan Kebudayaan, No.64 tahun ke-13.
- Siahaan, Febe Riyanti. 2000. *Penataan Ruang Publik Untuk Menampung Pedagang Kaki Lima (Studi Kasus: Daerah Komersil Blok M, Jakarta Selatan)*. Bandung: ITB
- Susanti, Retno. 2001. *Pengaruh Konsep Pedestrian Mall Pada Revitalisasi Jalan Pasar Baru dan Kawasan Sekitarnya Di Jakarta*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Tschumi, Bernard. 1994. *Architecture and Dislocation*. Hal 231: *City is a Tool*. Cambridge: Mass MIT
- Idodo. 2004. *Cerdik Menyusun Proposal Penelitian: Skripsi, Tesis, dan Disertasi*. Jakarta: Yayasan Kelopak.
- Widyawati, Karya. *Studi Penataan Bentuk dan Massa Bangunan Koridor Kayutangan di Malang*. Jurnal RUAS, Volume 2 Nomor 2, Desember 2004.
- Wines, James dkk dan Peter Womersley (ed). 2005. *Site: Identity in Density*. Australia: The Images Publishing Group Pty Ltd.
- Wirarta, I Made. 2006. *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*. Yogyakarta: Andi.
- Wiryomartono, Bagoes P. 2002. *Urbanitas dan Seni Bina Perkotaan*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Yenty, 2005. *Pengaruh Skala dan Proporsi terhadap Kenyamanan Ruang Atrium dan Koridor Pada Mal Ciputra dan Pacific Place*. Karawaci: UPH.
- Yunus, Hadi Sabari. 2004. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yunus, Hadi Sabari. 2005. *Manajemen Kota: Perspektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.