



## **Implementasi Teori Pengelompokan Kegiatan Ruang Publik pada Penataan Tapak Mall di Surabaya**

**Kresno Adi Wiyono<sup>1</sup>, Mufidah<sup>2</sup>, Retno Hastijanti<sup>3</sup>**

Universitas 17 Agustus 1945

### **Informasi Artikel**

#### *Histori Artikel:*

*Submit*           **10 January 2024**

*Accepted*       **15 January 2024**

*Published*       **20 January 2024**

#### **Email Author:**

[441900027@untag-sby.ac.id](mailto:441900027@untag-sby.ac.id)

[mufidah@untag-sby.ac.id](mailto:mufidah@untag-sby.ac.id)

[retnohasti@untag-sby.ac.id](mailto:retnohasti@untag-sby.ac.id)

### **ABSTRACT**

*Rising demand for retail space in Surabaya is met with concerns over the impact of online shopping on malls. This study examines the application of public space activity grouping theory to malls in Surabaya to reinforce their role as inclusive spaces. Methods include site analysis based on Edward T. White (1983) and activity analysis based on Dea et al. (2021). The study proposes a site layout divided into three zones with activities categorized by time, intensity of visits, and age of visitors: Public / Night Time Zone, Commercialized / Building Zone, and Semi Public / Day Time Zone. The proposed site zoning can be implemented on sites with similar conditions. Further research is needed to develop architectural forms with specific design approaches..*

**Keyword**– Retail Space, Mall, Public Space Activity Grouping, Site Zoning, Surabaya

### **ABSTRAK**

Meningkatnya permintaan ruang ritel di Surabaya diiringi dengan kekhawatiran terhadap dampak belanja online terhadap pusat perbelanjaan. Studi ini meneliti penerapan teori pengelompokan aktivitas ruang publik pada mall di Surabaya untuk memperkuat perannya sebagai ruang yang inklusif. Metode yang digunakan meliputi analisis tapak menurut Edward T. White (1983) dan analisis kegiatan menurut Dea et al. (2021). Studi ini mengusulkan pembagian tapak menjadi tiga zona dengan aktivitas yang dikategorikan berdasarkan waktu, intensitas kunjungan, dan usia pengunjung: Public / Night Time Zone, Commercialized / Building Zone, dan Semi Public / Day Time Zone. Pembagian zona tapak yang diusulkan ini dapat diterapkan pada lokasi dengan kondisi serupa. Penelitian lebih lanjut diperlukan untuk mengembangkan bentuk arsitektural dengan pendekatan desain tertentu.

**Kata Kunci** – Ruang Ritel, Mall, Pengelompokan Kegiatan Ruang Publik, Site Zoning, Surabaya

**PENDAHULUAN**

Permintaan ruang ritel di Surabaya diprediksi akan meningkat hingga 28.318 m<sup>2</sup> sampai tahun 2025. Peningkatan ini didorong oleh keinginan pebisnis untuk memperluas bisnisnya dan banyaknya event yang diadakan di mall, sehingga meningkatkan antusiasme pengunjung dalam pengalaman belanja (Colliers, 2023).

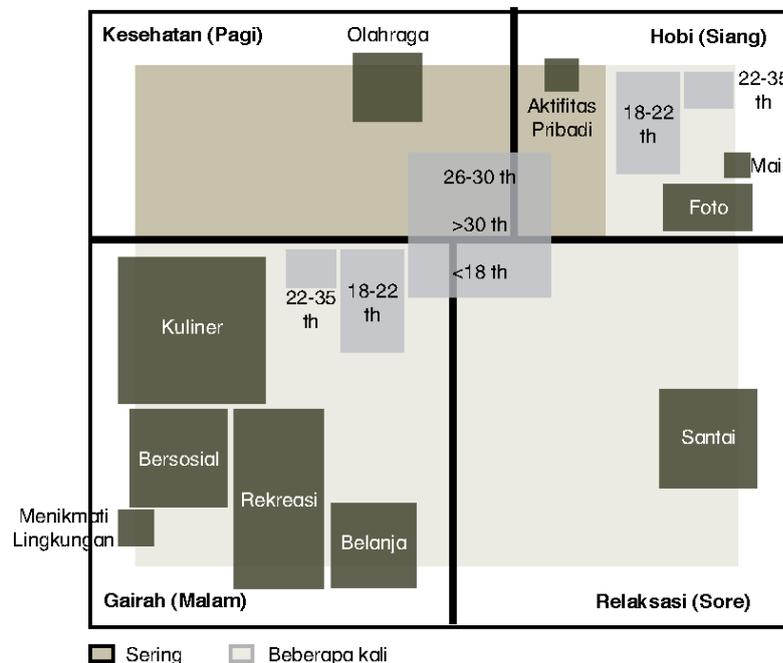
Namun perkembangan ritel online dengan peningkatan transaksi *e-commerce* mencapai Rp. 77.766 triliun atau 151% pada tahun 2018 (Hanggi, 2017), menimbulkan kekhawatiran apabila mall kehilangan fungsi komersial dan jarang dikunjungi sehingga akan menurunkan nilai urbanitas (Rao, 2019).

Maka, mall harus menjadi *public space* dengan aktifitas sosial, budaya, spiritual dan ekonomi untuk mengembalikan nilai urbanitas (Panjaitan, 2021). Fungsi komersial dan sosial tidak dapat dipisahkan dalam aspek kehidupan masyarakat Indonesia (Soelatiep et al., 2022).

Carr et al. (1992) mendefinisikan ruang publik sebagai ruang bersama yang mudah diakses oleh seluruh masyarakat setiap saat untuk beraktivitas, baik secara pribadi maupun berkelompok.

Menurut Dea et al. (2021) Ruang publik pada dasarnya adalah ruang kosong yang sangat bermanfaat karena dapat mewadahi berbagai aktivitas. Masyarakat dapat melaksanakan berbagai kebutuhannya di ruang publik, baik kebutuhan jasmani seperti olahraga, berkumpul, dan bekerja, maupun kebutuhan spiritual seperti relaksasi dan keluar dari kejenuhan sehari-hari. Penggunaan ruang publik dipengaruhi oleh aktivitas yang terjadi di dalamnya. Manusia hidup dalam ruang dan waktu yang saling berinteraksi dan memengaruhi. Hubungan ini dapat berupa dimensi (antropometri) atau psikologi dan emosional (proksimik).

Penelitian Dea et al. (2021) memahami pengelompokan kegiatan di ruang publik berdasarkan waktu, intensitas kunjungan, dan usia pengunjung. Sehingga menghasilkan hipotesis sebagai berikut.



**Fig. 1. Model Hipotesis Kelompok Kegiatan di Ruang Publik berdasarkan Waktu, Usia, dan Intensitas.**

Sumber: Dea et al. (2021)

**Tabel 1. Kelompok Kegiatan di Ruang Publik berdasarkan Waktu, Usia, dan Intensitas**  
Sumber: Dea et al. (2021) (Diolah)

Kategori	Waktu	Kegiatan	Usia Pengunjung	Intensitas Kunjungan
Kesehatan	Pagi	Olahraga, yoga	<18 th, 26-30 th, >30 th	Sering
Hobi	Siang	Bermain, berolahraga, membaca, bersosialisasi	Semua	Sering, Beberapa kali
Relaksasi	Sore	Berjalan-jalan, duduk-duduk, menikmati pemandangan	<18 th, 26-30 th, >30 th	Beberapa kali
Gairah	Malam	Berbelanja, menonton pertunjukan, makan malam	Semua	Beberapa kali

Penelitian ini bertujuan untuk memahami penerapan teori pengelompokan kegiatan ruang publik pada mall di Surabaya, agar sesuai dengan perilaku masyarakat sehingga kembali menjadi ruang inklusif sebagai elemen penting kota.

## METODE

Penelitian ini menggunakan metode analisis tapak menurut Edward T. White (1983) dan analisis kegiatan menurut Dea et al. (2021). Data tapak diperoleh dari sumber sekunder dari Pemerintah Daerah Kota Surabaya (2018), Cadmapper (2023), Climate Consultant (2023), Climate.OneBuilding.Org (2021), Autodesk Revit 2024 (2024). Data kemudian dianalisis dengan metode analisis tapak menurut Edward T. White (1983) yaitu: size, zone, climate, sensory, neighborhood context dan circulation, sehingga menghasilkan kesimpulan berupa site zoning. Public activity yang diwadahi dengan space dikelompokkan berdasarkan hipotesis menurut Dea et al. (2021) dan dihubungkan dengan site zoning, sehingga menghasilkan organisasi ruang.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Analisis Tapak

#### a. Size & Zone

Tapak berlokasi di Jl. Dr. Ir. H. Soekarno, Kel. Kali Rungkut, Kec. Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur. Dengan luas 80.407 m<sup>2</sup>

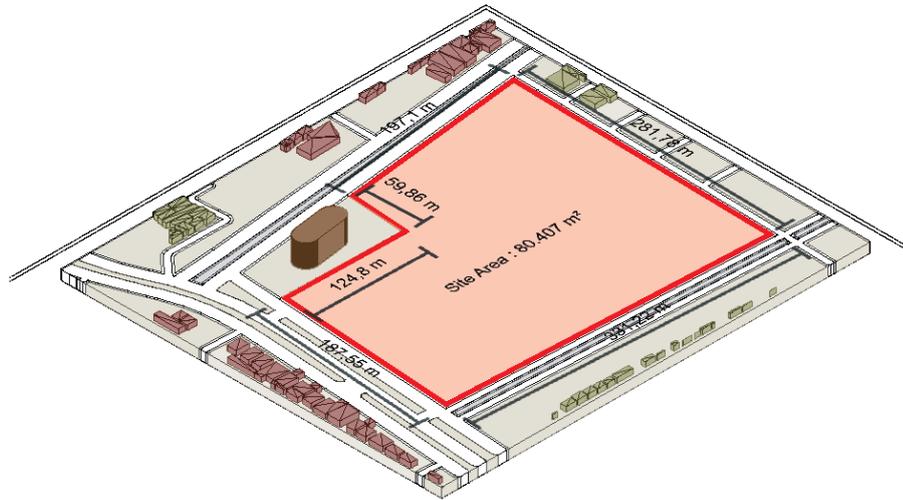
**Tabel 2. Analisis Size & Zone**

Issues	Data	Analysis	Synthesis
Size	Luas tapak 80.407 m <sup>2</sup> (Cadmapper, 2023)	<ul style="list-style-type: none"> <li>KDB (Koefisien Dasar Bangunan) 50%: 40.203,5 m<sup>2</sup></li> <li>KLB (Koefisien Luas Bangunan) 2 poin: 160.814 m<sup>2</sup></li> </ul>	Memaksimalkan tapak untuk ruang terbuka hijau, area resapan air hujan dan penyerapan emisi karbon. Sehingga area terbangun hanya 35%, yaitu 28.142,45 m <sup>2</sup>
Zone	Zona K-5 Perdagangan dan Jasa Skala Regional / UP / Kota (Pemerintah Daerah Kota Surabaya, 2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li>KTB (Koefisien Tapak Basement) 65%: 91.330 m<sup>2</sup></li> <li>KDH (Koefisien Daerah Hijau) 10 %:</li> </ul>	

8.040,7 m<sup>2</sup>

- GSB (Garis Sempadan Bangunan): Muka 6 m, Samping Kanan 3 m, Samping Kiri 3 m, Belakang 3 m.

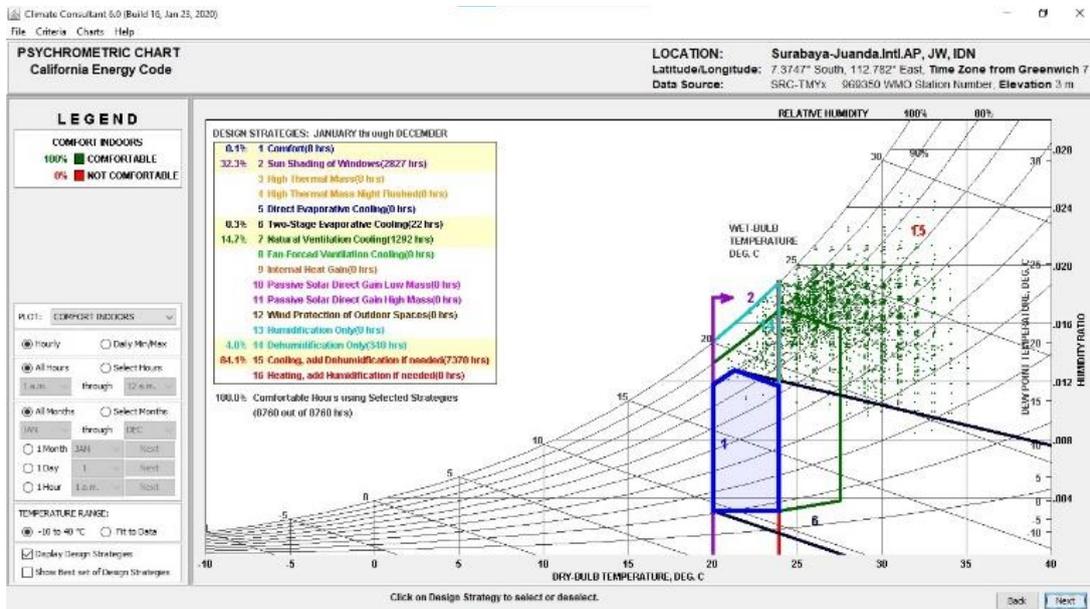
(Pemerintah Daerah Kota Surabaya, 2018)



**Fig. 2. Analisis Size & Zone.**

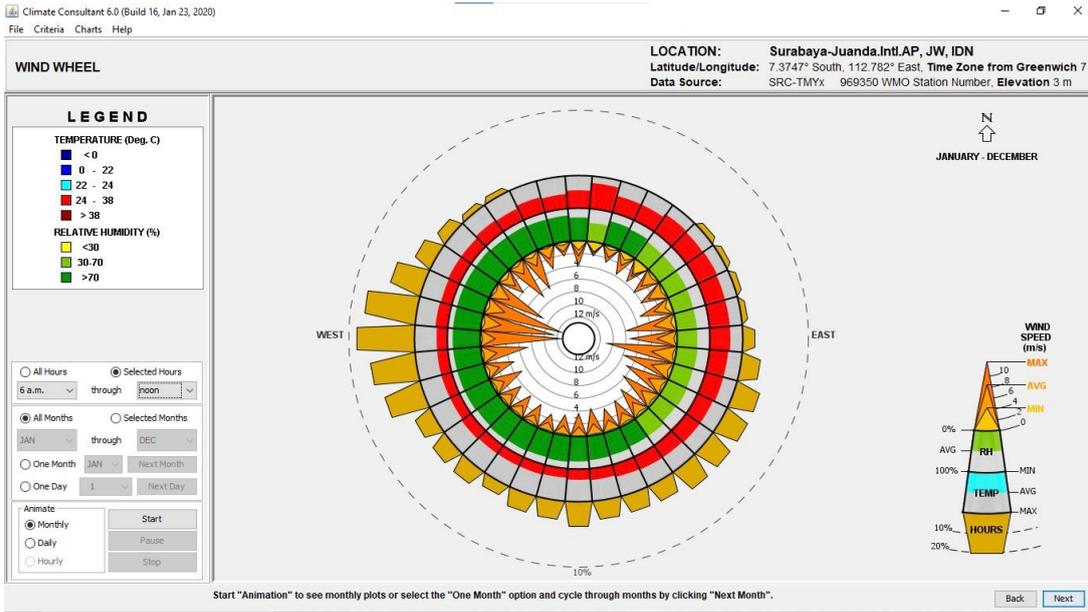
Sumber: (Cadmapper, 2023; Pemerintah Daerah Kota Surabaya, 2018) (Diolah)

**b. Climate & Sensory**

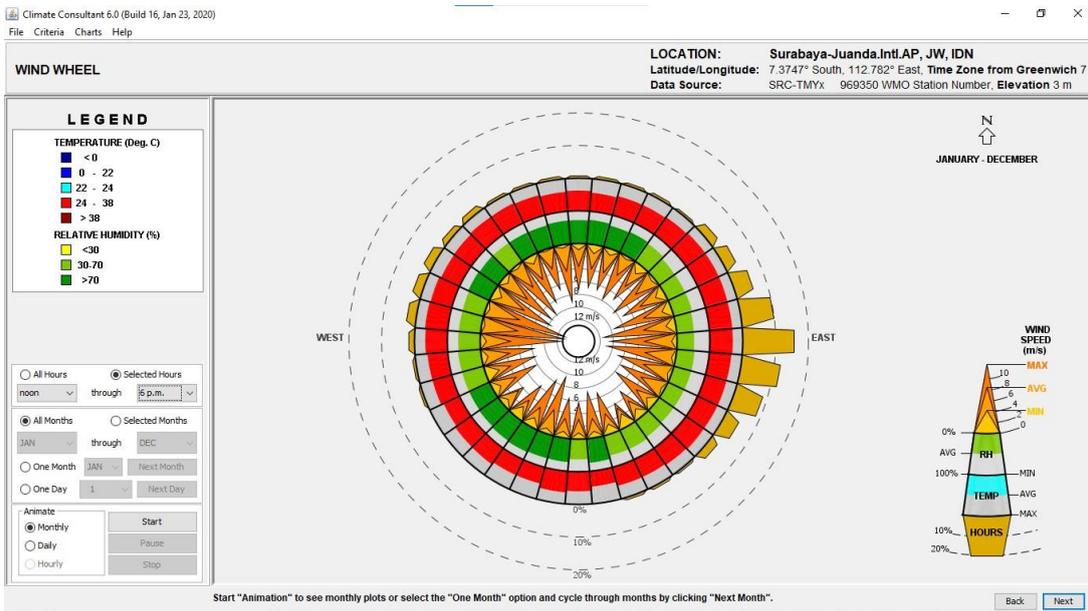


**Fig. 3. Psychrometric Chart.**

Sumber: (Climate Consultant, 2023)



**Fig. 4. Wind Wheel 06.00-12.00.**  
 Sumber: (Climate Consultant, 2023)



**Fig. 5. Wind Wheel 12.00-18.00.**  
 Sumber: (Climate Consultant, 2023)

**Tabel 3. Analisis Climate & Sensory**

Issues	Data	Analysis	Synthesis
Climate	<ul style="list-style-type: none"> <li>Software 1: (Climate Consultant, 2023) untuk Psychrometric Chart dan Wind Wheel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Psychrometric Chart</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Form for Cooling: Bentuk memanjang ke arah Timur-Barat untuk mengurangi luas sisi bangunan yang terpapar radiasi</li> <li>Solar Shading: Memanjangkan overhang / kisi-kisi horizontal</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Software 2: (Autodesk Revit 2024, 2024) untuk 3D Sun Path</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rentang temperatur 21-34 °C dan rentang kelembaban relatif 40-95 %.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>EPW File:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wind Wheel</li> </ul>	

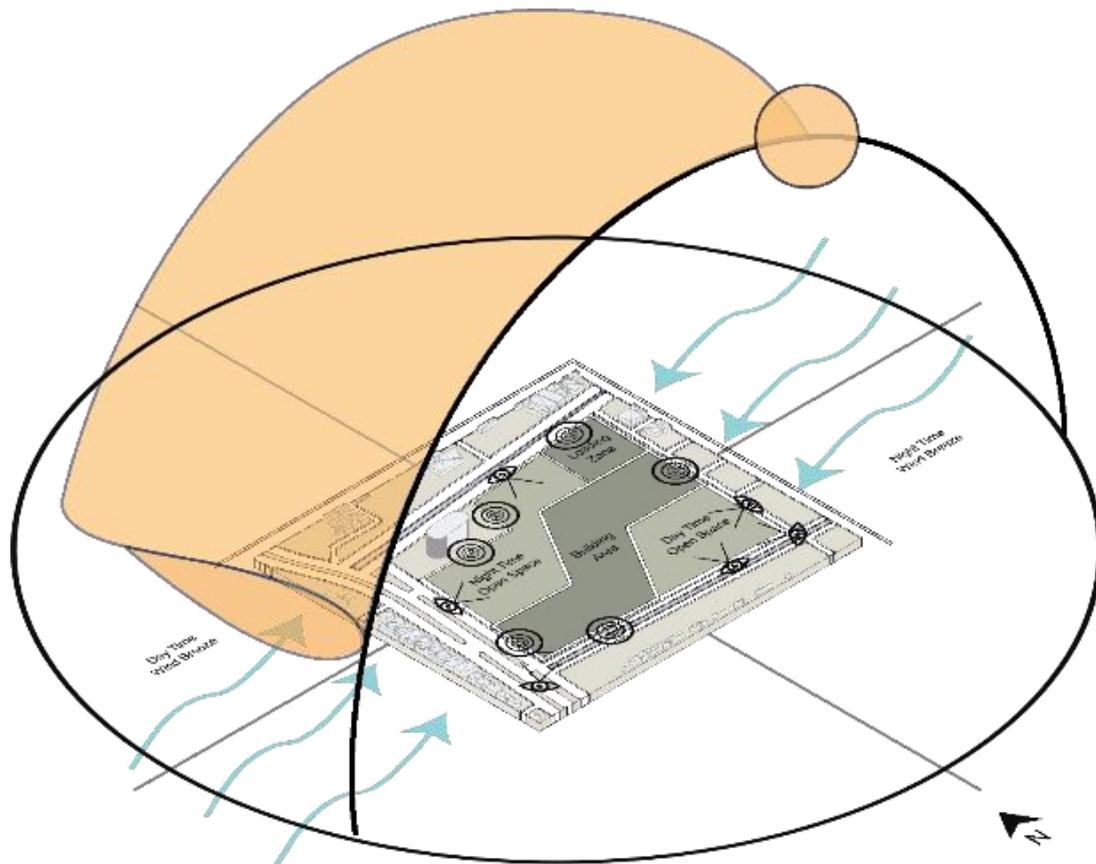
<p>IDN_JW_Surabaya- Juanda.Intl. AP.969350_TMYx.2007- 2021.epw dari Climate.OneBuilding.Org (2021)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Comfort Model: ASHRAE Standard 55 Current Handbook of Fundamentals Model</i></li> </ul>	<p>Pada jam 06.00-12.00 angin berhembus paling banyak dari arah Barat. Sedangkan pada jam 12.00-18.00 angin berhembus paling banyak dari arah Timur</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Vegetative Cooling:</i> Pepohonan di sisi timur, barat, tenggara, dan barat daya suatu bangunan, di halaman, area parkir dan jalan setapak, Penutup tanah dan semak di sekitar bangunan untuk menurunkan suhu udara dan mengurangi pantulan sinar matahari, pergola bervegetasi</li> <li>• <i>Shading Device: overhang</i> pada orientasi matahari, sirip pada orientasi lain</li> <li>• <i>Cross-ventilation:</i> Bukaannya jendela tegak lurus dengan arah angin dengan dipadukan bukaan jendela lain di sisi yang berlawanan</li> <li>• <i>Cool Roof:</i> Warna atap berwarna terang. (<i>Climate Consultant</i>, 2023)</li> </ul>
<p><i>Sensory</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Batas Utara: Perdagangan dan Jasa, Universitas Terbuka, Jalan Lokal Sekunder</li> <li>• Batas Timur: Perumahan Kepadatan Sedang, Jalan Lokal Sekunder</li> <li>• Batas Selatan: Perdagangan dan Jasa,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• View: Potensi View dari luar tapak di arah Utara, Timur, Barat, dan Selatan, namun sedikit terhalang oleh Gedung Universitas Terbuka dan sekitarnya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bentuk dasar bangunan diolah sebagai <i>wind barrier</i> sehingga menghasilkan ruang terbuka sisi barat yang terhindar dari hembusan angin dari arah timur yang tidak nyaman pada jam 12.00-18.00 digunakan untuk aktifitas malam hari, dan ruang terbuka sisi timur yang terhindar dari hembusan angin yang tidak nyaman dari arah barat pada jam 06.00-12.00 digunakan untuk aktifitas siang hari.</li> <li>• Orientasi bangunan ke arah Barat sebagai upaya memperkuat focal point dan tangkapan dari arah pencapaian</li> <li>• Membagi tapak menjadi tiga zona untuk menjaga privasi area permukiman: <i>night time zone</i> di sisi barat</li> </ul>

Rencana Jalan Lokal Sekunder

- Batas Barat: Perdagangan dan Jasa, Frontage Jalan, Jalan Arteri Primer (Pemerintah Daerah Kota Surabaya, 2018)

• Kebisingan: Potensi kebisingan dari luar di arah Utara dan Barat dan Selatan, namun sebagai fungsi pusat perbelanjaan / mall, maka tapak juga berpotensi menimbulkan kebisingan bagi Universitas Terbuka di arah Utara dan perumahan kepadatan

dekat dengan area lingkungan publik yang ramai di malam hari, *day time zone* di sisi timur dekat dengan area lingkungan perumahan yang membutuhkan ketenangan di malam hari, dan *building zone* di tengah sebagai pembagi.



**Fig. 6. Analisis Climate & Sensory.**

Sumber: (Autodesk Revit 2024, 2024; Climate Consultant, 2023) (Diolah)

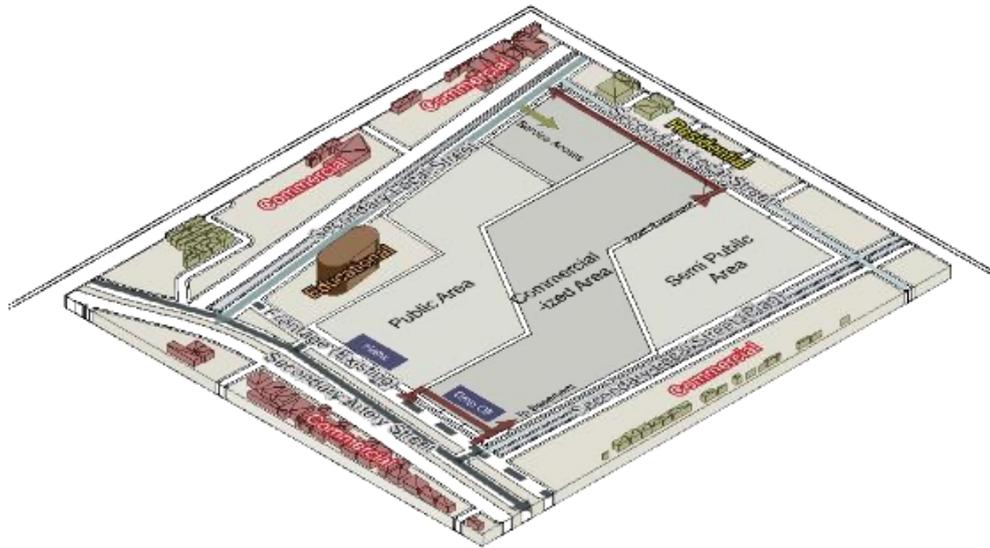
**c. Site Context & Circulation**

**Tabel 4. Analisis Neighborhood Context & Circulation**

<i>Issues</i>	<i>Data</i>	<i>Analysis</i>	<i>Synthesis</i>
<i>Neighborhood Context</i>	Lokasi Kecamatan Rungkut	Potensi pengunjung dari mahasiswa, pekerja industri dan keluarga perumahan	• Menyediakan ruang untuk mengerjakan

	<p>terdapat zona industri dan beberapa universitas. Batas tapak terpilih sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Batas Utara: Perdagangan dan Jasa, Universitas Terbuka</li> <li>• Batas Timur: Perumahan Kepadatan Sedang</li> <li>• Batas Selatan: Perdagangan dan Jasa</li> <li>• Batas Barat: Perdagangan dan Jasa (Pemerintah Daerah Kota Surabaya, 2018)</li> </ul> <p><i>Circulation</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Batas Utara: Jalan Lokal Sekunder</li> <li>• Batas Timur: Jalan Lokal Sekunder</li> <li>• Batas Selatan: Rencana Jalan Lokal Sekunder</li> <li>• Batas Barat: <i>Frontage</i> Jalan, Jalan Arteri Primer (Pemerintah Daerah Kota Surabaya, 2018)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Batas Utara: Intensitas kendaraan berdasarkan kelas lebih rendah namun <i>view</i> pencapaian terhalang oleh Universitas Terbuka sehingga tangkapan kurang maksimal</li> <li>• Batas Timur: Intensitas kendaraan lebih rendah namun terhubung langsung dengan perumahan kepadatan sedang sehingga memicu kebisingan</li> <li>• Batas Selatan: Berdasarkan rencana tata ruang, jalan memiliki intensitas kendaraan rendah</li> <li>• Batas Barat: Memiliki <i>frontage</i> untuk melambat bagi kendaraan yang akan masuk tanpa mengganggu lalu lintas jalan arteri primer yang padat dan berhubungan langsung dengan halte feeder dan rencana angkutan massal cepat, namun tangkapan dari arah pencapaian kurang</li> </ul>	<p>tugas bagi mahasiswa, ruang <i>cangkruk</i> untuk pekerja industri, dan ruang terbuka publik untuk keluarga perumahan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Membagi tapak menjadi tiga zona untuk menjaga privasi area permukiman: <i>public zone</i> di sisi barat dekat dengan area lingkungan publik yang ramai, <i>semi public zone</i> di sisi timur dekat dengan area lingkungan perumahan yang lebih tenang, dan <i>commercialized zone</i> di tengah sebagai pembagi.</li> <li>• Akses pengunjung <i>vehicular</i> maupun pejalan kaki dari arah barat namun dengan memaksimalkan area tangkapan sebagai <i>focal point</i>.</li> <li>• Akses service dari arah utara atau selatan untuk memisahkan dengan akses pengunjung</li> <li>• Menghindari akses <i>vehicular</i> di bagian timur dan selatan untuk menjaga privasi lingkungan perumahan</li> </ul>
--	--	---

maksimal karena terhalang  
bangunan sekitar



**Fig. 7. Analisis Neighborhood Context & Circulation.**  
Sumber: (Pemerintah Daerah Kota Surabaya, 2018) (Diolah)

## 2. Organisasi Ruang

Identifikasi jenis kegiatan menurut Dea et al. (2021) dan pengelompokan kegiatan kedalam *site zoning* yang dihasilkan dari analisis tapak.

**Tabel 5. Pengelompokan Kegiatan**

<i>Site Zoning</i>	<i>Group</i>	<i>Activity</i>	<i>Space</i>
<i>Public / Night Time Zone (West Side)</i>	Gairah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bersosialisasi</li> <li>• Rekreasi</li> <li>• Menikmati Lingkungan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Alfresco Dining</i></li> <li>• <i>Sculpture Park</i></li> <li>• <i>Amphitheatre</i></li> </ul>
<i>Commercialized / Building Zone</i>	Gairah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belanja</li> <li>• Kuliner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Pick-Up Point Tenant</i></li> <li>• <i>Showroom Tenant</i></li> </ul>
<i>Semi Public / Day Time Zone (East Side)</i>	Relaksasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bersantai</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lounge Park</i></li> </ul>
	Hobi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktifitas Pribadi</li> <li>• Bermain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Pergola Park</i></li> <li>• <i>Playground</i></li> </ul>
	Kesehatan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Olahraga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Jogging Track</i></li> </ul>

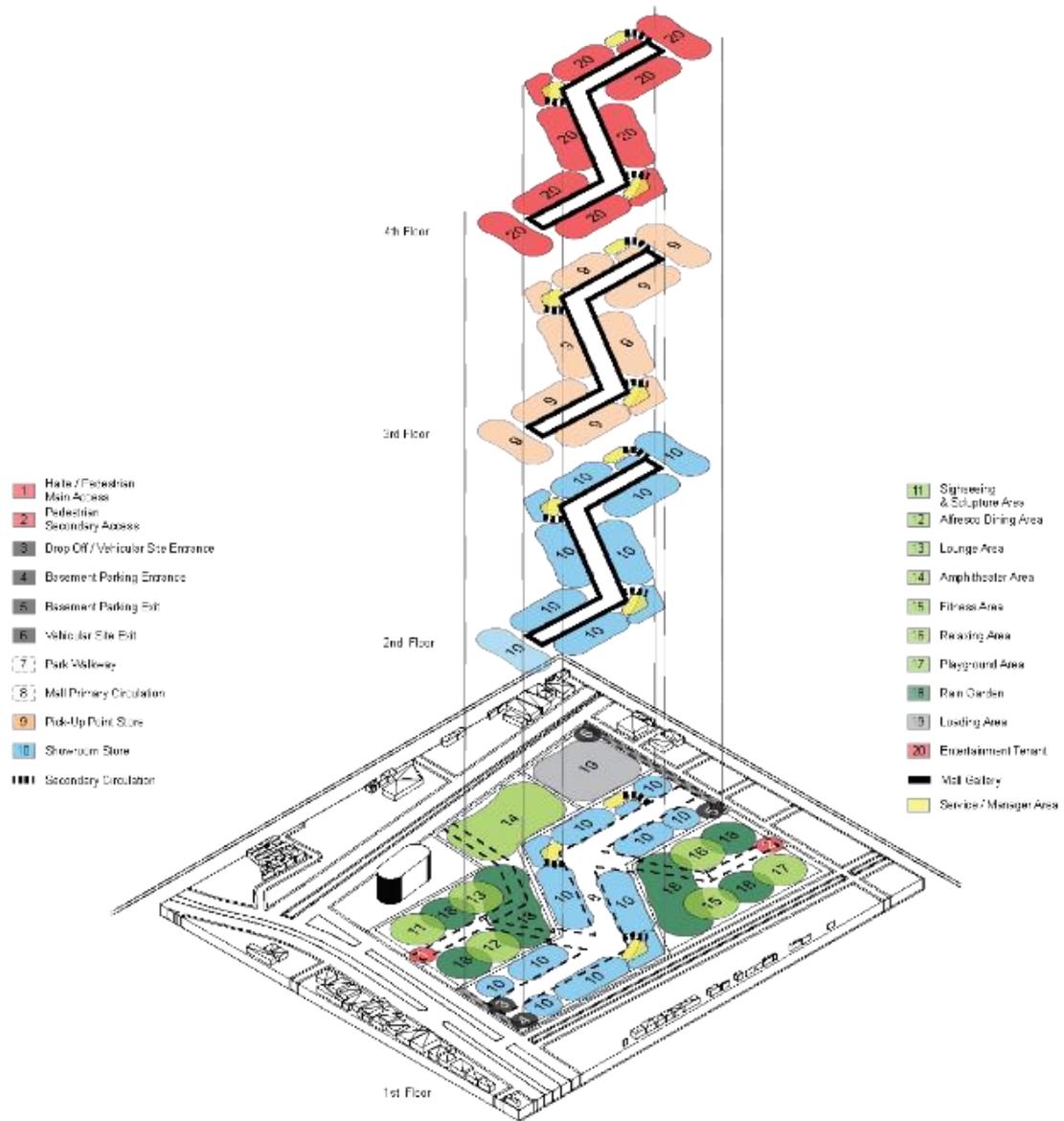


Fig. 8. Organisasi Ruang.

## SIMPULAN

Hasil penelitian ini mengidentifikasi penataan pada tapak terpilih dibagi menjadi tiga zona, yaitu: Public / Night Time Zone, Commercialized / Building Zone dan Semi Public / Day Time Zone. Pertama, Public / Night Time Zone diletakkan di sisi barat, mewadahi kelompok gairah yang meliputi kegiatan bersosialisasi, rekreasi dan menikmati lingkungan dengan ruang alfresco dining, sculpture park dan amphitheatre. Kedua, Commercialized / Building Zone sebagai pembatas antara Public / Night Time Zone dan Semi Public / Day Time Zone, mewadahi kelompok gairah yang meliputi kegiatan belanja dan kuliner dengan ruang Pick-Up Point Tenant dan Showroom Tenant. Public / Night Time Zone dan Commercialized / Building Zone mewadahi kelompok kegiatan malam hari. Ketiga, Semi Public / Day Time Zone diletakkan di sisi timur, mewadahi kelompok kegiatan pagi, siang dan sore, yaitu relaksasi, hobi dan kesehatan yang meliputi kegiatan bersantai, aktifitas pribadi, bermain dan olahraga.

Penelitian ini menghasilkan site zoning yang dapat diimplementasikan pada tapak dengan

kondisi serupa. Penelitian ini masih sampai pada organisasi ruang. Penelitian lanjutan diperlukan untuk menghasilkan wujud arsitektur dengan pendekatan desain tertentu.

## **BIBLIOGRAFI**

- Hanggi, H. (2017, October 17). Aprindo: Pertumbuhan Sektor Ritel 2017 Lebih Rendah dari 2016. <https://www.aprindo.org/aprindo-pertumbuhan-sektor-ritel-2017-lebih-rendah-dari-2016/>
- Autodesk Revit 2024. (2024).
- Cadmapper. (2023). cadmapper.com
- Carr, S., Stephen, C., Francis, M., Rivlin, L. G., & Stone, A. M. (1992). Public Space. Press Syndicate of University of Cambridge.
- Climate Consultant. (2023).
- Climate.OneBuilding.Org. (2021). IDN\_JW\_Surabaya-Juanda.Intl.AP.969350\_TMYx.2007-2021.epw.
- Colliers. (2023). Surabaya: a compelling prospect for expanding retailers.
- Dea, R. A., Riska, A. S., & Kusuma, H. E. (2021). Pengelompokan Kegiatan di Ruang Publik berdasarkan Waktu, Intensitas, dan Usia. *Jurnal RUAS*, 19. <https://doi.org/10.21776/ub.ruas.2021.019.02.6>
- Edward T. White. (1983). Site Analysis: Diagramming Information for Architectural Design. *Architectural Media*.
- Panjaitan, T. W. S. (2021). Public Space Privatisation: The Experience of Indonesian Cities. <https://orcid.org/0000-0003-2300-9641>
- Pemerintah Daerah Kota Surabaya. (2018). Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2018.
- Rao, F. (2019). Resilient forms of shopping centers amid the rise of online retailing: Towards the urban experience. *Sustainability (Switzerland)*, 11(15). <https://doi.org/10.3390/su11153999>
- Soelatiep, D. H., Kwanda, T., & Rahardjo, J. (2022). Strategi Resiliensi Adaptif Mal Di Surabaya Untuk Mempertahankan Jumlah Pengunjung Selama Masa New Normal. *Dimensi Utama Teknik Sipil*, 9(2), 116–135. <https://doi.org/10.9744/duts.9.2.116-135>

### **Copyright holder:**

Kresno Adi Wiyono, Mufidah, Retno Hastijanti (2024)

### **First publication right:**

ETNIK : Jurnal Ekonomi dan Teknik