

**ARAHAN PENATAAN KORIDOR SEBAGAI *COMMERCIAL CORRIDOR*  
(STUDI KASUS : JL. KH HASYIM ASHARI, KELURAHAN CIPONDOKH)**Mohammad Syach Ridwan Lasanudin<sup>1)</sup>, Sylvie Wirawati<sup>2)</sup><sup>1)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, mmsycridwan@gmail.com<sup>2)</sup> Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, sylview@ft.untar.ac.id*Masuk: 14-07-2022, revisi: 14-08-2022, diterima untuk diterbitkan: 03-09-2022***Abstrak**

Koridor Jl. KH Hasyim Ashari yang berada di Kota Tangerang adalah salah satu dari beberapa koridor utama di Kota Tangerang. Koridor ini bagaikan salah satu jalur penghubung dari Kota Tangerang ke Jakarta tanpa melalui jalan tol. Sebagai penghubung, setiap harinya koridor ini dilewati oleh banyak warga sehingga turut membantu bertumbuhnya sektor komersial, terutama pertokoan yang berada di sepanjang koridor Jl. KH Hasyim Ashari. Komersial yang ada pun juga beragam, mulai dari UMKM (Usaha Mikro Kecil Menengah) milik warga yang bertempat tinggal di sekitar koridor hingga beberapa jaringan retail dan restoran ternama lainnya. Namun perkembangan kegiatan komersial ini cukup mempengaruhi pada kondisi fisik koridor itu sendiri. Berdasarkan observasi yang sudah dilakukan, terdapat sejumlah permasalahan yang timbul dari perkembangan yang ada mulai dari tata bangunan, ketersediaan parkir, tidak tersedianya jalur pejalan kaki, minimnya penghijauan di setiap kavling hingga ketersediaan ruang bagi pedagang kaki lima. Apabila berpedoman pada elemen perancangan kota yang dipopulerkan oleh Hamid Shirvani, terdapat sejumlah penataan yang dapat disarankan dari kondisi eksisting yang ada dan potensinya ke depan untuk dapat menunjang kegiatan komersial yang ada dengan tetap memperhatikan dan menjaga kondisi fisik koridor sehingga dapat memberikan kenyamanan bagi yang melalui dan mengunjungi koridor serta turut memperindah kawasan koridor. Dalam studi ini, penulis akan mengambil Sebagian seksi dari koridor Jl. KH Hasyim Ashari yang tepatnya berada di dalam Kelurahan Cipondoh, Kota Tangerang sebagai area percontohan dengan hasil akhir arahan penataan koridor komersial yang ke depannya diharapkan dapat dikembangkan lagi di koridor lain.

**Kata kunci:** Elemen Perancangan Kota; Jl. KH Hasyim Ashari; Kondisi Fisik; Koridor Komersial**Abstract**

*Corridor Jl. KH Hasyim Ashari is one of several main corridors in Tangerang City. This corridor is a connecting route from Tangerang to Jakarta without using toll road. According to that, this corridor is passed by many residents every day so that it helps the growth of the commercial sector, especially shops located along the corridor. There are also various commercials, ranging from MSMEs (Micro, Small and Medium Enterprises) owned by residents who live around the corridor to several retail chains and other well-known restaurants. However, this development is quite impacts on the physical condition of the corridor itself. Based on the observations that have been made, there are several problems that arise such as buildings layout, availability of parking, unavailability of pedestrian paths, lack of greenery in each plot to availability of space for street vendors. Based on urban design elements by Hamid Shirvani, there are some of arrangements that can be suggested from the existing conditions and potential in the future that could be made to support existing commercial activities while still paying attention and maintaining the physical condition of the corridor so it can provide comfort for those passing through and visiting the corridor. In this study, the author will take part of the section from the corridor of Jl. KH Hasyim Ashari, which is precisely located in Cipondoh Village, Tangerang City, as a pilot area with the final result of commercial corridor guidelines which in the future is expected to be developed again in other corridors.*

**Keywords:** Commercial Corridor; KH Hasyim Ashari St.; Physical Condition; Urban Design Elements

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Sebagai kota satelit, terdapat jalan-jalan utama sebagai jalur pulang-pergi dari Jakarta bagi warga yang tinggal di Kota Tangerang untuk bekerja dan melakukan aktivitas lainnya menuju Jakarta, salah satunya adalah Jl. KH Hasyim Ashari yang menghubungkan pusat Kota Tangerang dengan ruas Jl. HOS Cokroaminoto yang terhubung langsung dengan Jakarta tanpa melalui jalur tol sehingga ramai dilewati oleh warga terutama bagi pengguna sepeda motor setiap harinya, sehingga jalan ini masuk ke dalam kategori jalan provinsi. Kondisi yang cenderung padat ini cukup berdampak pada kegiatan di sektor komersial yang berada di koridor. Terhitung sejak tahun 2010 sudah terdapat cukup banyak perkembangan pada sektor komersial dengan beragam kegiatannya baik oleh UMKM yang dimiliki dan dijalankan oleh warga sekitar koridor, Kawasan ruko dan pertokoan, jaringan retail dan restoran ternama hingga hotel. Warga sekitar dapat dibilang cukup merasakan dampak positif dari adanya perkembangan ini karena memberikan kemudahan untuk mengakses berbagai kebutuhannya tanpa perlu pergi terlalu jauh.

Namun di sisi lain, perkembangan koridor yang ada juga memiliki dampak negatif dikarenakan perkembangan kondisi fisik koridornya yang nampaknya kurang senada dengan perkembangan sektor komersial yang ada. Hal ini dapat terlihat pada saat dilakukannya observasi awal dengan hampir tidak terdapatnya jalur pejalan kaki yang cukup erat dengan kegiatan komersial, kurangnya area parkir yang disediakan karena sebagian besar koridor tidak menyediakan area parkir *on-street*, tata bangunan hingga penghijauan pada hampir setiap kavling yang tidak memenuhi kriteria KUPZ Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku. Studi ini dilakukan berdasarkan kondisi perkembangan koridor dengan tingkat kegiatan pada sektor komersial yang tinggi namun dirasa masih kurang dalam penataan kondisi fisiknya yang cukup marak terjadi di berbagai kota, baik dalam negeri maupun luar negeri.

### Rumusan Permasalahan

Permasalahan yang akan diangkat pada penelitian ini ialah mengenai perbaikan kondisi fisik koridor beserta sarana penunjang kegiatannya serta pengendalian penggunaan lahan sepanjang koridor dengan berkaca pada aturan KUPZ Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang yang berlaku.

### Tujuan

Tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui jenis kegiatan serta karakteristik koridor dan memberikan arahan penataan dengan pendekatan elemen rancang kota.

## 2. KAJIAN LITERATUR

### Koridor

Koridor merupakan sebuah jalan yang di sepanjang sisi kiri dan kanannya dibatasi oleh dinding sehingga membentuk fasad. Suatu jalan dapat disebut sebagai koridor bila ia menghubungkan suatu tempat ke tempat lainnya dan menggabungkan kedua tempat tersebut. Menurut Bishop dalam buku *Designing Urban Corridor* (1989), terdapat 2 macam koridor urban, yaitu komersial koridor dan *scenic* koridor.

### Perancangan Kota

Dalam melakukan perancangan kota, terdapat beberapa elemen penting menurut Hamid Shirvani (1985), elemen tersebut adalah :

1. Tata guna lahan  
Rancangan 2 dimensi dalam rupa denah yang didalamnya terdapat peruntukan lahan untuk sebuah kota
2. Bentuk dan massa bangunan  
Komponen seperti ketinggian bangunan, koefisien lantai bangunan (KLB), garis sempadan bangunan (GSB), fasad bangunan, skala, material, tekstur, warna, dan kepejalan bangunan
3. Sirkulasi dan parkir  
Berperan sebagai pembentuk dan pengontrol dari pola kegiatan kota, hal yang termasuk dalam elemen ini salah satunya ialah sistem transportasi
4. Ruang terbuka hijau  
Berkaitan dengan lansekap (dalam hal ini untuk wilayah perkotaan). Lansekap sendiri terdiri dari hardscape (berupa jalan, trotoar, patung, dsb) dan softscape (berupa tanaman dan perairan)
5. Jalur pejalan kaki  
Ruas pejalan kaki, baik yang terintegrasi maupun terpisah dengan jalan, yang diperuntukkan untuk prasarana dan sarana pejalan kaki serta menghubungkan pusat-pusat kegiatan dan/atau fasilitas pergantian moda (dalam hal ini adalah moda transportasi)
6. Aktivitas penunjang  
Segala sesuatu fungsi dan kegiatan dari bangunan sekitar yang mendukung ruang publik pada wilayah perkotaan
7. *Signage*  
Berupa rambu lalu lintas, media iklan, petunjuk jalan, dsb
8. Preservasi.  
Perlindungan terhadap suatu tempat atau bangunan yang dianggap istimewa ataupun memiliki nilai sejarah

### 3. METODE

Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi lapangan, studi literatur dan studi dokumen penataan sejenis. Identifikasi kondisi fisik koridor serta karakteristik fisik baik penggunaan lahan dan struktur ruang dilakukan menggunakan cara analisis karakteristik kawasan. Evaluasi mengenai hal apa saja yang diperlukan untuk penataan berdasarkan studi literatur dan dokumen penataan sejenis dilakukan dengan analisis *best practices*.

### 4. DISKUSI DAN HASIL

#### Profil Objek Studi



Gambar 1. Peta Objek Studi

Sumber : Olahan penulis menggunakan QGIS, 2022

Lokasi objek studi berada di Kelurahan Cipondoh dengan luas 14.44 Ha dan membentang sepanjang  $\pm 849\text{m}$  dari sisi barat ke sisi timur. Batas wilayah objek studi ialah sebagai berikut :

- Utara : Sesuai batas kavling yang menghadap Jl. KH Hasyim Ashari
- Timur : Pertigaan Puskesmas Cipondoh antara Jl. Maulana Hasanudin - Jl. KH Hasyim Ashari
- Selatan : Sesuai batas kavling yang menghadap Jl. KH Hasyim Ashari dan Situ Cipondoh
- Barat : Kelurahan Poris Plawad Utara dan Kelurahan Poris Plawad Indah

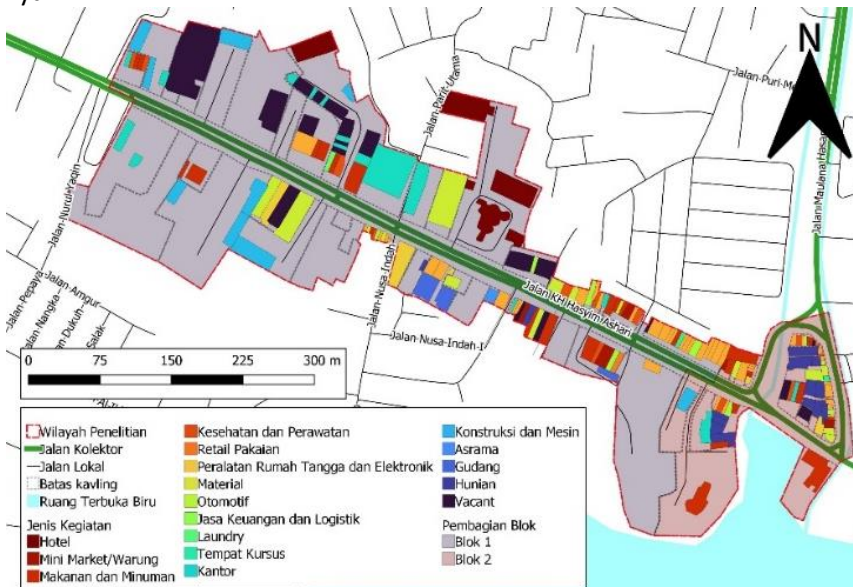


Gambar 2. Penggunaan Lahan dan Struktur Ruang Koridor

Sumber : Olahan penulis menggunakan QGIS dan Autocad, 2022

### Analisis

Pembagian blok dilakukan untuk membantu mengidentifikasi karakteristik dari koridor objek studi berdasarkan kondisi lingkungan dan serta jenis kegiatan yang ada. Berikut adalah pembagiannya :



Gambar 3. Peta Pembagian Blok

Sumber : Olahan penulis menggunakan QGIS, 2022

Berdasarkan pembagian blok dari peta diatas, berikut rincian karakteristik dari masing-masing blok yang terdapat berdasarkan 3 jenis kegiatan utamanya (ditulis dengan **bold**) :

Tabel 1. Jenis Kegiatan berdasarkan Blok

Blok	Penggunaan Lahan	Jenis Kegiatan (Jumlah)	Keterangan
1	Perdagangan dan Jasa	<b>Peralatan Rumah Tangga dan Elektronik (26)</b>	Blok 1 mencakup sekitar 80% dari lokasi objek studi, blok ini umumnya berisi ruko 3-4 lantai dan tidak terdapatnya hunian warga terkecuali asrama khusus yatim piatu.
		<b>Makanan dan Minuman (15)</b>	
		<b>Kantor (12)</b>	
		Otomotif (9)	
		Kesehatan dan Perawatan (8)	
		Konstruksi dan mesin (5)	
		Jasa Keuangan dan Logistik (3)	
		Material (3)	
		Mini Market dan Warung (3)	
		Hotel (2)	
		Laundry (1)	
		Tempat Kursus (1)	
		Retail pakaian (1)	
		Asrama (1)	
2	Perdagangan dan Jasa	<b>Peralatan Rumah Tangga dan Elektronik (17)</b>	Blok ini memiliki jumlah hunian yang terbanyak dibandingkan dengan blok 1. Selain itu, kegiatan perdagangan dan jasa yang ada juga umumnya berada di kios-kios berukuran kecil dengan tinggi maksimum 2 lantai.
		<b>Makanan dan Minuman (11)</b>	
		Otomotif (5)	
		Kesehatan dan Perawatan (5)	
		Jasa Keuangan dan Logistik (3)	
		Material (2)	
		<b>Hunian (13)</b>	
	Campuran Pemerintahan	Kantor (1)	

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Identifikasi dilakukan secara deskriptif berdasarkan observasi untuk menganalisis pola dan struktur koridor objek studi dengan melihat komponen penataan berdasarkan pendekatan teori elemen rancang kota oleh Hamid Shirvani (1985) yaitu dengan cara melakukan perbandingan kondisi eksisting dengan kriteria penataan berdasarkan kriteria normatif (standar, teori, peraturan dan lain-lainnya), serta evaluasi apakah diperlukannya arahan penataan berdasarkan kondisi yang ada.

Tabel 2. Identifikasi berdasarkan Aspek pada Teori Elemen Rancang Kota

Aspek	No.	Kriteria Penataan	Kondisi Eksisting	Evaluasi
Tata guna lahan	1	Zonasi penggunaan lahan mempunyai fungsi kegiatan yang sesuai dengan ketentuan KUPZ yang berlaku	Terdapat beberapa pool alat berat pada zonasi perdagangan dan jasa pada blok 1, serta terdapatnya hunian dan pertokoan pada zonasi sempadan	Tidak sesuai dengan kriteria penataan

Aspek	No.	Kriteria Penataan	Kondisi Eksisting	Evaluasi
situ pada blok 2				
Bentuk dan massa bangunan	2	Menyediakan sarana dan prasarana minimum sesuai ketentuan KUPZ	Pada kedua blok tidak memiliki akses khusus untuk pejalan kaki yang terhubung keluar kavling, minimnya ruang terbuka untuk parkir dan penghijauan pada setiap kavling, tidak tersedianya ruang untuk kegiatan informal hampir di setiap kavling yang ada	Tidak sesuai dengan kriteria penataan
	1	Memiliki Garis Sempadan Bangunan (GSB) 8 meter berdasarkan KUPZ untuk Jl. KH Hasyim Ashari	Banyak bangunan di kedua blok yang memiliki jarak antara fasad dengan jalan yang sangat dekat, beberapa bahkan mempunyai pintu tepat di trotoar	Tidak sesuai dengan kriteria penataan
	2	Tinggi bangunan maksimum adalah 15 lantai	Bangunan tertinggi di koridor memiliki 8 lantai	Kondisi eksisting dengan kriteria penataan masih sesuai
	3	Memiliki KDB maksimum 60%	Dari total 75 kavling, terdapat 47 kavling yang memiliki KDB diatas 60%, bahkan sebagian besarnya memiliki KDB diatas 80%	Tidak sesuai dengan kriteria penataan
	4	Memiliki KLB maksimum 6	KLB maksimum yaitu 2.5	Kondisi eksisting dengan kriteria penataan masih sesuai
Sirkulasi dan parkir	1	Lokasi parkir berdekatan dengan kavling komersial	Beberapa kavling komersial memiliki parkir <i>off-street</i> namun beberapa pertokoan kecil masih mengandalkan parkir <i>on-street</i> sedangkan tidak banyak titik di	Tidak sesuai dengan kriteria penataan

Aspek	No.	Kriteria Penataan	Kondisi Eksisting	Evaluasi
			koridor yang diperbolehkan untuk parkir <i>on-street</i>	
	2	Memisahkan sirkulasi keluar-masuk bangunan untuk kendaraan	Hampir setiap kavling tidak memiliki pemisahan jalur keluar masuk kendaraan, terkecuali Hotel Narita, KFC, dan Komplek Ruko Cipondoh Food Walk	Tidak sesuai dengan kriteria penataan
	3	Memisahkan sirkulasi jalur pejalan kaki dengan kendaraan	Tidak terdapatnya akses jalur pejalan kaki yang terpisah dengan jalur kendaraan di sepanjang koridor objek studi	Tidak sesuai dengan kriteria penataan
	4	Memiliki jaringan transportasi umum	Dilewati oleh transportasi umum, tersedia halte pemberhentian bus trans Tangerang dekat dengan perbatasan koridor	Kondisi eksisting dengan kriteria penataan masih sesuai
Ruang terbuka/penghijauan	1	Setiap kavling memiliki setidaknya 10% ruang terbuka hijau	Hanya Hotel Narita dan restoran Jagarawa yang memiliki ruang terbuka hijau diatas 10%	Tidak sesuai dengan kriteria penataan
	2	Terdapat vegetasi di kedua sisi kiri jalan serta median jalan	Terdapat vegetasi di sepanjang koridor objek studi baik di sisi jalan maupun median jalan	Kondisi eksisting dengan kriteria penataan masih sesuai
Jalur pejalan kaki	1	Tersedianya jalur pejalan kaki di kedua sisi jalan dengan lebar minimum 1.5 meter	Ukuran jalur pejalan kaki kurang dari 1 meter dan persebarannya tidak merata	Tidak sesuai dengan kriteria penataan
	2	Terhubung baik dengan <i>zebra cross</i> atau <i>pelican crossing</i> , PAR dan JPO atau terowongan penyebrangan bila diperlukan	Antar trotoar pada sisi jalan yang sama aksesnya terputus meskipun memiliki zebra cross yang menghubungkan ke sisi seberang	Tidak sesuai dengan kriteria penataan

Aspek	No.	Kriteria Penataan	Kondisi Eksisting	Evaluasi
			jalan, PAR pada beberapa kavling mengambil seluruh bagian trotoar	
	3	Memiliki perbedaan ketinggian dengan jalur kendaraan	Antara trotoar dengan jalur kendaraan memiliki perbedaan ketinggian sekitar 20 cm	Kondisi eksisting dengan kriteria penataan masih sesuai
	4	Memiliki penerangan yang mencukupi	Penerangan bergantung pada penerangan lampu jalan kendaraan	Tidak sesuai dengan kriteria penataan
	5	Dapat diakses oleh penyandang disabilitas	Tidak memiliki <i>ramp</i> maupun <i>guiding block</i>	Tidak sesuai dengan kriteria penataan
Kegiatan pendukung	1	Tersedianya area khusus untuk PKL agar tidak memakan badan jalan dan jalur pedestrian	Tidak terdapat area khusus PKL	Tidak sesuai dengan kriteria penataan
	2	Tersedia ATM	Terdapat beberapa ATM dari berbagai bank di koridor objek studi	Kondisi eksisting dengan kriteria penataan masih sesuai
Signage	1	Bahan material yang digunakan untuk menyangga informasi kokoh	Signage dari pertokoan memiliki penyangga yang cukup kokoh dan tidak terbuat dari kayu atau bambu	Kondisi eksisting dengan kriteria penataan masih sesuai
	2	Memiliki jarak antar satu dengan lainnya	Jarak antar signage pertokoan maupun rambu lalu lintas berada di posisi yang tidak berhimpitan atau tumpang tindih antar satu dengan lainnya	Kondisi eksisting dengan kriteria penataan masih sesuai
	3	Ukuran yang sesuai dengan yang dibutuhkan dan terbaca dengan jelas	Signage dan rambu lalu lintas masih dapat terbaca dengan jelas	Kondisi eksisting dengan kriteria penataan masih sesuai

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Sebelum dilakukannya penulisan studi ini, sudah terdapat beberapa upaya baik dari akademisi maupun pemerintahan daerah luar dan dalam negeri yang sudah melakukan upaya untuk melakukan penataan pada koridor, dengan salah satu penelitiannya menggunakan pendekatan elemen perancangan kota. Dengan begitu, penelitian ini dapat melakukan benchmarking dari penelitian sejenis yang sudah pernah dilakukan oleh peneliti lain maupun instansi pemerintahan.

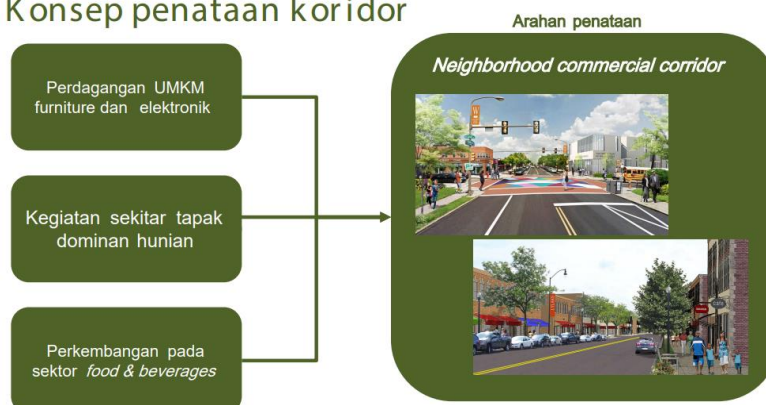


Gambar 4. Studi Terdahulu mengenai Penataan  
Sumber : Olahan penulis menggunakan QGIS, 2022

Dari berbagai penelitian dan upaya penataan yang sudah pernah dilakukan sebelumnya oleh peneliti lain dan instansi, koridor objek studi memiliki beberapa hal yang sama dari kasus-kasus yang diangkat oleh penelitian dan dokumen penataan tersebut. Secara fisik, koridor objek studi memiliki berbagai kekurangan apabila dilihat dari elemen rancang kotanya, hal ini juga yang menjadi kekhawatiran secara umum yang berakibat dari perkembangan yang ada pada koridor atau kawasan tidak diimbangi dengan kondisi fisiknya. Kebanyakan perkembangan ini hanya untuk mengakomodir kegiatan perdagangan, jasa dan investasi semata tanpa memperhatikan kondisi fisik koridor tempat semua kegiatan itu terjadi. Koridor menjadi tempat yang ramai dan berkembang namun juga tidak dapat menciptakan ruang publik bagi warga sekitar yang sudah lebih lama bertempat tinggal di sekitar koridor tersebut. Sehingga, berbagai penelitian ini berfokus pada perbaikan fisik dari koridor yang diharapkan dapat membuat ruang kota yang nyaman bagi warga yang ada dan juga tetap mempertahankan minat bagi yang akan melakukan baik pengembangan dan pembangunan di koridor untuk tujuan kegiatan perdagangan dan jasa.

## Konsep dan Rencana

### Konsep penataan koridor



Gambar 5. Konsep penataan  
Sumber : Olahan Penulis, 2022

Tujuan dari penataan koridor Jl. KH Hasyim Ashari, Kelurahan Cipondoh ialah agar dapat terciptanya kawasan komersial skala *neighborhood* yang asri dan nyaman untuk dikunjungi baik oleh warga sekitar koridor maupun menarik bagi warga yang hanya sekedar melewati koridor dengan menggunakan pendekatan teori rancang kota. Diharapkan kedepannya

penataan ini dapat menjadi referensi untuk penataan sejenis baik di Kota Tangerang maupun lokasi koridor lainnya yang memiliki karakteristik serupa.

Penerapan arahan penataan akan berbasis pada kriteria penataan yang sudah dijelaskan pada sub-bab sebelumnya dan akan terbagi menjadi dua blok penataan.

#### 1. Blok 1

Blok 1 koridor objek studi akan direncanakan sebagai bagian utama dari koridor komersial karena akan berfokus pada perdagangan dan jasa saja dengan membatasi beberapa kegiatan tertentu saja. Intensitas bangunan juga dibatasi untuk menjaga lingkungan perumahan di sekitarnya.



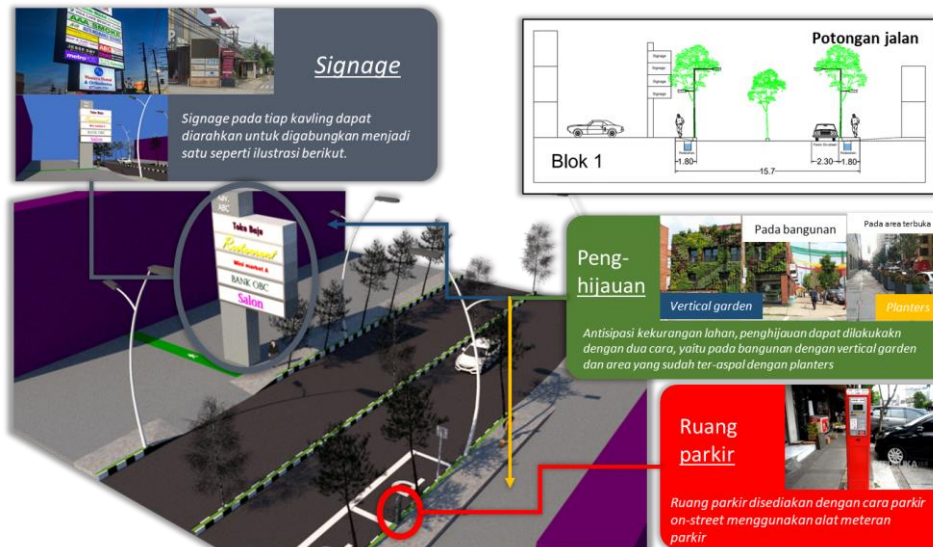
Gambar 6. Arahan Penataan Tata Guna Lahan, Bentuk dan Massa Bangunan  
Sumber : Olahan Penulis menggunakan QGIS dan SketchUp, 2022

Tabel 3. Rencana Penggunaan Lahan Blok 1

No.	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Jenis Kegiatan	Intensitas
1	Perdagangan dan Jasa	5.05	<ul style="list-style-type: none"><li>Makanan dan minuman</li><li>Kesehatan dan perawatan</li><li>Minimarket dan warung</li><li>Peralatan rumah tangga dan elektronik</li><li>Ritel pakaian</li><li>Dealer</li><li>Jasa lainnya</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>KDB max. 80</li><li>KB max. 4 lt.</li><li>KLB max. 3.5</li></ul>
2	Perdagangan dan Jasa KDB Rendah	5.35	<ul style="list-style-type: none"><li>Perkantoran</li><li>Hotel</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>KDB max. 60</li><li>KB max. 10 lt.</li><li>KLB max. 6</li></ul>

Sumber: Olahan Penulis, 2022

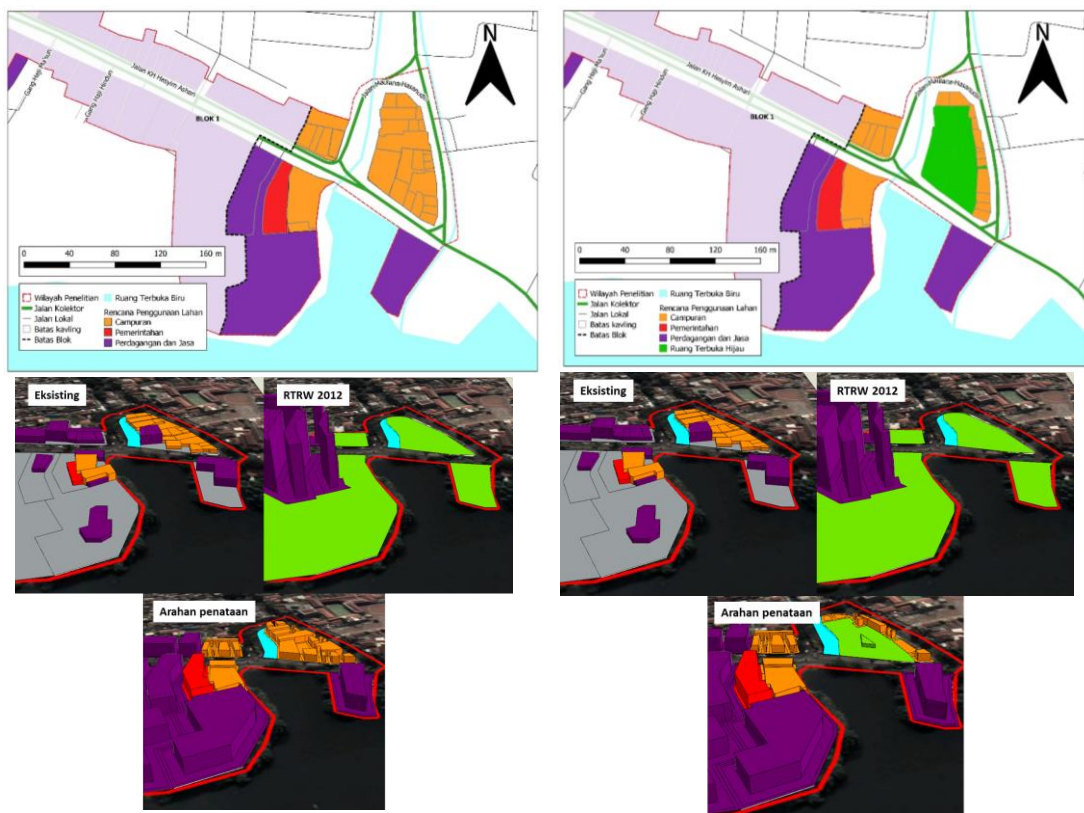
Signage milik pertokoan diusulkan untuk digabung menjadi satu signage per kavling agar dapat terlihat lebih tertata dan memudahkan pengguna jalan dan pejalan kaki untuk melihatnya. Serta, Untuk dapat menyesuaikan dengan keterbatasan lahan dari kavling yang sudah terbangun, disarankan untuk menyediakan *planter* atau penghijauan dengan konsep *vertical garden* pada eksterior bangunan atau pada pagar pembatas kavling dengan jalur pejalan kaki.



Gambar 7. Ilustrasi Aksesibilitas dan Lanskap pada Blok 1  
Sumber : Olahan Penulis menggunakan AutoCad, SketchUp, dan Google, 2022

## 2. Blok 2

Blok 2 koridor objek studi akan direncanakan sebagai bagian pendukung kegiatan dari koridor komersial pada blok 1. Fokus pada penataan di blok 2 ialah untuk pengendalian dan pembatasan pembangunan dikarenakan sebagian besar lahan yang terdapat pada blok 2 merupakan kawasan sempadan situ.



Gambar 8. Arahan Penataan Tata Guna Lahan, Bentuk dan Massa Bangunan Alt. 1 (Kiri) & Alt. 2 (Kanan)

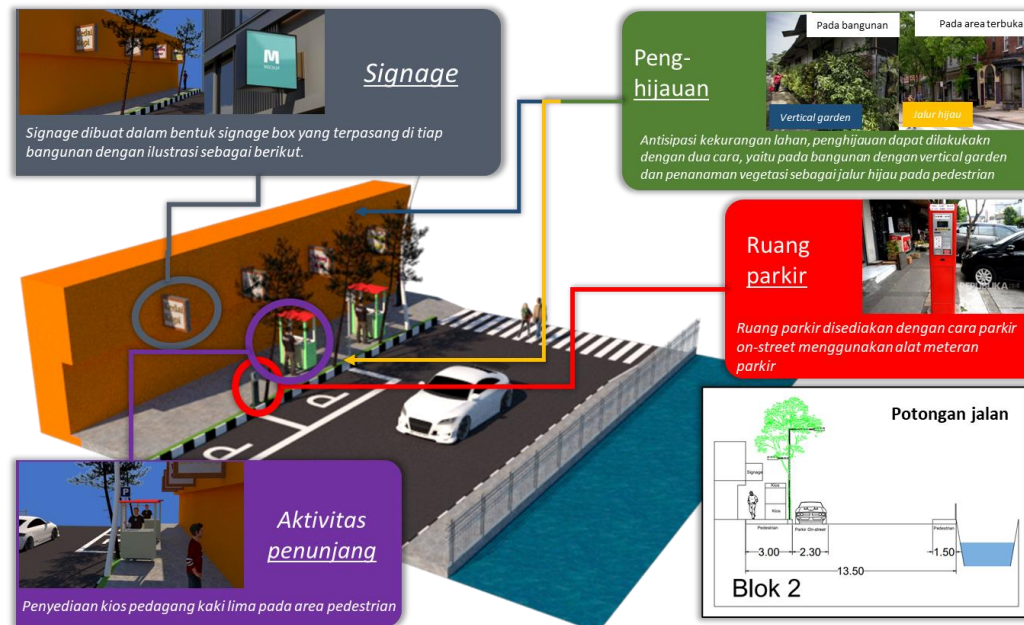
Sumber : Olahan Penulis menggunakan QGIS dan SketchUp, 2022

Tabel 4. Rencana Penggunaan Lahan Blok 2

Alternatif 1				
No.	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Jenis Kegiatan	Intensitas
1	Perdagangan dan Jasa	1.02	<ul style="list-style-type: none"><li>• Makanan dan minuman</li><li>• Kesehatan dan perawatan</li><li>• Minimarket dan warung</li><li>• Peralatan rumah tangga dan elektronik</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• KDB max. 80</li><li>• KB max. 4 lt</li><li>• KLB max 3.5</li></ul>
2	Campuran	0.75	Hunian pada lantai dua dengan perdagangan dan jasa di lantai dasar	<ul style="list-style-type: none"><li>• KDB max. 80</li><li>• KB max. 2 lt</li><li>• KLB max. 1.5</li></ul>
3	Pemerintahan	0.11	Kantor operasi dinas pemerintah kota	<ul style="list-style-type: none"><li>• KDB max. 80</li><li>• KB max. 4 lt</li><li>• KLB max. 3.5</li></ul>
Alternatif 2				
No.	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Jenis Kegiatan	Intensitas
1	Perdagangan dan Jasa	1.02	<ul style="list-style-type: none"><li>• Makanan dan minuman</li><li>• Kesehatan dan perawatan</li><li>• Minimarket dan warung</li><li>• Peralatan rumah tangga dan elektronik</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• KDB max. 80</li><li>• KB max. 4 lt</li><li>• KLB max. 3.5</li></ul>
2	Campuran	0.41	Hunian pada lantai dua dengan perdagangan dan jasa di lantai dasar	<ul style="list-style-type: none"><li>• KDB max. 80</li><li>• KB max. 2 lt</li><li>• KLB max. 1.5</li></ul>
3	Pemerintahan	0.11	Kantor operasi dinas pemerintah kota	<ul style="list-style-type: none"><li>• KDB max. 80</li><li>• KB max. 4 lt</li><li>• KLB max. 3.5</li></ul>
4	Ruang Terbuka Hijau	0.34	Taman dan rekreasi	<ul style="list-style-type: none"><li>• KDB max. 10</li><li>• KB max. 1 lt</li><li>• KLB max. 0.1</li></ul>

Sumber: Olahan Penulis, 2022

*Signage* dari pertokoan hanya akan diperbolehkan untuk *signage* yang terpasang pada fasad bangunan saja sehingga jalur pejalan kaki tidak dipenuhi dengan tiang-tiang penyangga dari *signage*. *Signage* berupa box yang didalamnya dapat diberikan lampu dan bukan berupa spanduk. Untuk dapat menyesuaikan dengan keterbatasan lahan dari kavling yang sudah terbangun, mengingat blok 2 merupakan blok dengan kepadatan bangunan yang cukup tinggi, disarankan untuk menyediakan *planter* atau penghijauan dengan konsep *vertical garden* pada eksterior dan atap bangunan atau pada pagar pembatas kavling dengan jalur pejalan kaki. Selain itu juga akan disediakan terdapat vegetasi jalur hijau pada jalur pejalan kaki.



Gambar 9. Ilustrasi Aksesibilitas dan Lanskap pada Blok 2  
Sumber : Olahan Penulis menggunakan AutoCad, SketchUp, dan Google, 2022

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Dari hasil penelitian, dihasilkan arahan penataan yang mengusung konsep neighborhood commercial corridor berdasarkan kondisi lingkungan sekitar koridor pada sisi utara dan selatan koridor yang umumnya cenderung pemukiman warga serta jenis kegiatan komersial dan jasa yang ada di koridor memiliki keterkaitan dengan kebutuhan sehari-hari dari warga sekitar. Selain itu, pertimbangan pengusungan konsep ini juga dikarenakan terdapat cukup banyaknya UMKM milik warga yang sudah beroperasi sejak dulu dan perkembangan pembangunan dan pembukaan toko oleh waralaba besar semakin banyak terjadi sehingga dirasa perlu adanya keserasian antar kedua belah pihak tersebut kedepannya apabila dapat dilakukan penataan kondisi fisik koridor dan intensitas dari bangunan baik yang ada maupun untuk pembangunan kedepannya.

### Saran

Untuk dapat mewujudkan kondisi lingkungan yang asri dan nyaman, perlu adanya kerjasama dari pihak publik, warga serta swasta yang ada di sepanjang koridor Jl. KH Hasyim Ashari, Kelurahan Cipondoh agar tidak terjadinya kesalahpahaman dari berbagai pihak. Arahan penataan ini dibuat untuk memberikan masukan kepada instansi terkait mengenai perbaikan fisik koridor perkotaan yang memiliki potensi perkembangan yang baik dengan kegiatan perdagangan dan jasa.

## REFERENSI

- Chicago Metropolitan Agency for Planning. (2014). *City of Waukegan : Washington Street Commercial Corridor Plan, Draft October 2014*. Waukegan: Chicago Metropolitan Agency for Planning.
- Djailani, Z. A., & Heryati. (2013). Penataan Kawasan Koridor Komersial pada Jalan Arteri Primer, Kasus: Jl. K.H. Agus Salim Kota Gorontalo. *Temu Ilmiah IPLBI 2013*, 94-98.
- Pemerintah Kota Tangerang. (2012). *Perda No. 6 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032*. Kota Tangerang: Pemerintah Kota Tangerang.

- Priyandoko, Z., Hermawan, A., & Taufik, M. (2014). Penataan Koridor Jalan Jenderal Sudirman Perkotaan Toboali Kabupaten Bangka Selatan Dilihat Dari Elemen Rancang Kota. *Jurnal Planologi UNPAS*, 45-58.
- Sari, D. P, & Alhamdani, M. R. (2020). Arahan Penataan Bangunan dan Lingkungan Pada Kawasan Keraton Pakunegara Tayan Kabupaten Sanggau Kalimantan Barat. *TATALOKA*, vol 22, no.4 - November 2020, 586-604.
- Shirvani, H. (1985). *The Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.