

KAJIAN KARAKTERISTIK KORIDOR JALAN BOULEVARD KELAPA GADING SEBAGAI KORIDOR KOMERSIAL

Hanneke Vianda Sari¹⁾, Regina Suryadjaja²⁾, Suryadi Santoso³⁾, B. Irwan Wipranata⁴⁾

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, hviandaa@gmail.com

²⁾*Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, reginas@ft.untar.ac.id

³⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, josantosojkt@yahoo.com

⁴⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, irwan_wipranata@yahoo.co.uk

*Penulis Korespondensi: reginas@ft.untar.ac.id

Masuk: 16-06-2023, revisi: 23-09-2023, diterima untuk diterbitkan: 28-10-2023

Abstrak

Koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading yang berlokasi di Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, merupakan salah satu koridor utama yang menopang kegiatan di kawasan Kelapa Gading. Koridor jalan ini menjadi salah satu akses penghubung antar kawasan di sekitar Jakarta Utara dan Jakarta Timur, serta penggunaan di sekitar koridor ini juga didukung dengan adanya hunian kelas menengah atas, sehingga membantu berlangsungnya aktivitas komersial yang berada di sepanjang koridor jalan ini. Penggunaan lahan dan kegiatan usaha yang berada di kanan dan kiri koridor ini memiliki jenis yang beragam dan didominasi oleh retail dan restoran yang terkenal, sehingga kegiatan komersial di koridor ini dapat bertumbuh dengan pesat dan ramai didatangi masyarakat untuk keperluan bekerja maupun sekedar jalan-jalan dan menikmati kuliner. Namun, berdasarkan hasil observasi, masih terdapat beberapa permasalahan dan kekurangan dari segi kondisi fisik koridor yang seharusnya dapat ditingkatkan untuk kondisi yang lebih baik untuk memfasilitas keberlangsungan aktivitas komersial di koridor ini, diantaranya yaitu jalur pedestrian, fasilitas transportasi umum, kondisi bangunan, parkir, ruang terbuka publik dan penghijauan. Menurut panduan *Commercial Corridor Strategy*, terdapat sejumlah karakteristik *Commercial Corridor* yang dapat diterapkan untuk memfasilitasi keberlangsungan kegiatan komersial secara maksimal, dan berdasarkan panduan tersebut aspek kondisi bangunan, mobilitas (jalur pedestrian, transportasi umum), parkir, perekonomian skala lokal, dan ruang terbuka publik di koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading perlu ditingkatkan untuk menunjang kegiatan komersial di koridor ini.

Kata kunci: Jalan Boulevard Kelapa Gading; koridor jalan; komersial; kondisi fisik

Abstract

Boulevard Kelapa Gading Street Corridor located in Kelapa Gading District, North Jakarta, is one of the main corridors that supports activities in Kelapa Gading area. This street corridor is one of the connecting accesses between areas around North Jakarta and East Jakarta, and the land use around this corridor is also supported by the presence of upper middle class housing, thus helping the ongoing commercial activities along this road corridor. Land use and business activities on the right and left of this corridor have various types and are dominated by well-known retailers and restaurants, so that commercial activities in this corridor can grow rapidly and are crowded with people visiting for work or just sightseeing and enjoying culinary. However, based on observations, there are still some problems and lack of physical corridor conditions that should be improve to be a better conditions to facilitate the continuity of commercial activities in this corridor, including pedestrian paths, public transportation facilities, building conditions, parking, public open spaces. and greenery. According to the Commercial Corridor Strategy guidelines, there are a number of characteristics of Commercial Corridors that can be applied to facilitate the maximum continuity of commercial activities, and based on these guidelines aspects of building conditions, mobility of pedestrian paths, public transportation, parking, local scale economy, and open public spaces in Boulevard Kelapa Gading Street corridor that needs to be improved to support commercial activities in this corridor.

Keywords: Boulevard Kelapa Gading Street; street corridor; commercial; physical condition

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kelapa Gading merupakan salah satu kawasan komersial dan bisnis yang ada di DKI Jakarta, kawasan ini dikembangkan sejak tahun 1960 oleh salah satu perusahaan pengembang. Kelapa Gading merupakan salah satu kawasan komersial dan bisnis yang berkembang dengan pesat, hal tersebut dapat dilihat dari perkembangan yang terjadi sejak jalan utama Boulevard Kelapa Gading dan ruko di kanan kiri jalannya dibangun di tahun 1990 (Kartajaya, Yuswohady, & Christynar, 2015). Hingga saat ini Kelapa Gading memiliki keberagaman jenis penggunaan lahan serta aktivitas seperti ruko dengan berbagai jenis kegiatan usaha, *shopping mall*, perbankan, perkantoran, hotel dan juga tempat kuliner. Selanjutnya, seluruh kegiatan komersial dan bisnis ini sebagian besar berlangsung di koridor Jalan Boulevard Raya (bagian utara dan selatan), Jalan Boulevard Barat Raya dan Jalan Boulevard Timur Raya Kelapa Gading. Seluruh ruas jalan Jalan Boulevard ini merupakan akses utama yang menopang berlangsungnya aktivitas di kawasan Kelapa Gading, sehingga koridor jalan ini dapat disebut sebagai koridor komersial (*commercial corridor*). *Commercial Corridor* sendiri memiliki pengertian yaitu koridor yang terbentuk dari area komersial berupa bangunan perkantoran serta pusat pelayanan jasa dan perdagangan dan disertai dengan aktivitas yang padat di sepanjang koridor, serta dilengkapi dengan jalur pejalan kaki dan jalan untuk mendukung aktivitas pergerakan manusia dan kendaraan (Bishop, 1989).

Namun, sebagai dampak dari adanya kegiatan komersial dan bisnis yang berlangsung dengan pesat, membuat mobilitas di Kelapa Gading tergolong tinggi, dan pada kondisi eksistingnya kebanyakan mobilitas ini berorientasi pada penggunaan kendaraan bermotor (mobil dan motor), sehingga menyebabkan tingkat layanan jalan pada seluruh ruas Jalan Boulevard tergolong melebihi batas ideal (ITDP Indonesia, 2011) dan mengakibatkan terjadinya kepadatan lalu lintas. Layanan jalan yang melebihi batas ideal juga berakibat dari tidak tersedianya fasilitas pejalan kaki (trotoar) dan kondisi transportasi umum yang kurang memadai, seperti LRT juga belum dapat dengan mudah menjangkau seluruh wilayah, sedangkan untuk MikroTrans atau angkot, yang lebih fleksibel dalam menjangkau banyak wilayah, memiliki kondisi tempat pemberhentian bus (TPB) yang kondisinya kurang memadai dari segi keamanan dan kenyamanan. Selain itu, kondisi bangunan ruko terutama bagian selasar atau *arcade* ruko, memiliki kondisi yang tidak tertata karena terdapat perbedaan ketinggian selasar antar ruko, serta ruang selasar ruko digunakan untuk parkir kendaraan motor, menyebabkan permasalahan pergerakan pengunjung untuk masuk dan keluar ruko atau berpindah antar satu ruko ke ruko lain menjadi tidak nyaman karena tidak tersedia ruang selasar yang tertata dan selaras satu sama lain. Dari penjelasan diatas dapat diketahui pesatnya aktivitas komersial dan bisnis di koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading memiliki permasalahan yaitu belum didukung dengan ketersediaan kondisi fisik (fasilitas pejalan kaki, transportasi umum dan bangunan) yang memadai. Maka dari itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi bagaimana faktor mobilitas, kondisi bangunan, dan faktor lainnya perlu ditingkatkan untuk memaksimalkan kondisi Jalan Boulevard Kelapa Gading sebagai area *commercial corridor*.

Rumusan Permasalahan

Permasalahan yang dibahas pada penelitian ini yaitu terkait fasilitas pergerakan atau mobilitas (jalur pedestrian dan fasilitas transportasi umum) yang belum tersedia sehingga menyebabkan pengunjung sulit mengakses dan beraktivitas pada koridor jalan ini selain menggunakan kendaraan pribadi, dan menyebabkan kepadatan lalu lintas. Selain daripada mobilitas, terdapat faktor lain (parkir, kondisi bangunan, perekonomian) yang akan diidentifikasi untuk meningkatkan kondisi dan fungsi Jalan Boulevard Kelapa Gading berdasarkan teori *Commercial Corridor Strategy*.

Tujuan

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengkaji karakteristik koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading sesuai faktor-faktor yang dapat ditingkatkan (mobilitas, penggunaan lahan, bangunan, ruang terbuka, lanskap, dan pertumbuhan ekonomi) untuk mendukung berlangsungnya kegiatan komersial pada koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading berdasarkan teori *Commercial Corridor Strategy*.

2. KAJIAN LITERATUR

Koridor Komersial

Koridor jalan memiliki pengertian yaitu ruas jalan yang pada bagian kanan dan kirinya terdapat bangunan-bangunan berderet memanjang, yang secara tidak langsung dapat menampilkan kualitas ruang fisik sebuah lingkungan (Moughtin, 1992). Sehingga komersial koridor memiliki pengertian yaitu ruang yang terbentuk dari area komersial berupa bangunan perkantoran serta pusat pelayanan jasa dan perdagangan yang terletak di sepanjang koridor dan disertai dengan aktivitas yang padat serta dilengkapi jalur pejalan kaki untuk mendukung aktivitas pergerakan manusia dan jalan untuk mengakomodasi transportasi kendaraan (Bishop, 1989).

Commercial Corridor Strategy

Pada penelitian ini, teori yang digunakan yaitu *Commercial Corridor Strategy* menurut *Community Development Department Vancouver City*. Teori ini digunakan karena mencakup seluruh karakteristik fisik, spasial, ekonomi dan sosial di ruang koridor, sesuai dengan tujuan penelitian untuk mengkaji karakteristik kondisi eksisting pada koridor jalan yang perlu ditingkatkan sebagai koridor komersial. Berikut ini penjelasan faktor-faktor dari *Commercial Corridor Strategy* untuk mendukung keberhasilan koridor komersial di Jalan Boulevard Kelapa Gading, diantaranya yaitu:

Penggunaan Lahan

Tersedianya keberagaman penggunaan lahan yang menawarkan penyediaan berbagai macam kebutuhan barang dan area layanan di dalam satu koridor untuk kemudahan penghuni, pengunjung, dan karyawan dalam menjangkanya. Parameter untuk mewujudkan penggunaan lahan yang tepat untuk *Commercial Koridor* yaitu:

- Memadukan penggunaan perumahan, komersial serta fasilitas untuk menciptakan koridor yang hidup dan sehat dalam jangka panjang untuk melayani kebutuhan sehari-hari penduduk, pengunjung dan karyawan lingkungan sekitar.
- Menyediakan penggunaan lahan yang berorientasi jalan untuk menciptakan aktivitas berjalan kaki dan bersepeda.
- Mengurangi penggunaan komersial yang menyediakan pelayanan kepada kendaraan bermotor seperti bengkel atau pom bensin sebagai upaya mengurangi pengguna kendaraan bermotor.



Gambar 1. Keberagaman Penggunaan Lahan

Sumber: *Community Development Department Vancouver City, 2022*

Mobilitas

Memiliki jaringan jalan yang seimbang dalam melayani kendaraan bermotor, transit *transport* umum, pejalan kaki, dan pesepeda untuk para penghuni, pengunjung dan karyawan agar dapat melintasi dan mengunjungi koridor dengan nyaman dan efisien. Parameter kelengkapan mobilitas terdiri dari:

- a) Menyediakan jalur trotoar, jalur sepeda dan penyeberangan yang aman dan nyaman untuk segala kalangan usia dan kemampuan fisik, dan memiliki batasan aman dengan jalur lalu lintas kendaraan bermotor.
- b) Membangun koneksi yang aman dan nyaman menuju dan dari titik transit, serta memperhatikan kondisi fasilitas transitnya.



Gambar 2. Halte Transit Bus

Sumber: *Community Development Department Vancouver City, 2022*

Parkir

Faktor berikutnya yaitu menyediakan pilihan parkir *on-street* di depan area komersial untuk memberikan peluang kepada area komersial agar lebih mudah dijangkau pengunjung selagi tidak mengganggu aktivitas pejalan kaki, pesepeda dan transportasi umum. Parameter penyediaan parkir yaitu:

- a) Menyediakan area parkir *on-street* di depan ruko, untuk memudahkan pengendara kendaraan bermotor menjangkau toko-toko yang ada
- b) Ketika parkir *on-street* sudah mengganggu aktivitas pengguna jalan lainnya, seperti menghambat lalu lintas, menghambat pejalan kaki, pesepeda dan pengguna transportasi umum maka diperlukan area parkir yang berada di samping atau belakang area komersial

Urban Design

Faktor ini bertujuan untuk menciptakan ruang publik, desain lanskap dan desain bangunan yang inklusif, terintegrasi dan berkontribusi pada kelangsungan koridor. Parameter dalam urban *design* diantaranya:

- a) Ruang Publik: Menyediakan ruang publik yang aktif, nyaman dan dapat diakses oleh seluruh penghuni dan pengunjung koridor. Berupa *outdoor seating* atau *pocket park* yang tersebar di beberapa titik sepanjang koridor
- b) Bangunan: Memiliki bangunan komersial berupa *café*, *art* atau penggunaan lainnya yang memiliki *set back* dan batas bangunan sejajar untuk dapat digunakan sebagai area *outdoor* seperti area tempat duduk luar. Selain itu, dapat mendesain pintu masuk bangunan menghadap jalan dan pejalan kaki, dan fasad lantai dasar bangunan didominasi oleh jendela dan pintu kaca agar dapat menarik minat pejalan kaki.
- c) Lanskap: Untuk kepentingan penghijauan dan estetika, desain lansekap dan *street scape* diperlukan di sepanjang koridor agar dapat menciptakan *image* atau identitas yang baik dari segi kenyamanan dan keindahan koridor.



Gambar 3. Ruang Publik di Koridor Jalan
Sumber: *Community Development Department Vancouver City, 2022*



Gambar 4. Lantai Dasar Bangunan yang Aktif
Sumber: *Community Development Department Vancouver City, 2022*

Pertumbuhan Ekonomi

Memberikan peluang kepada pemilik usaha terlebih skala kecil dan bisnis lokal untuk berkembang melalui pengaturan kebijakan terkait inovasi, kreativitas dan keterjangkauan. Beberapa parameternya yaitu:

- a) Mencegah kekosongan atau perpindahan usaha dengan mengatur kebijakan dan program untuk menciptakan keterjangkauan harga sewa toko terlebih untuk bisnis lokal atau berskala kecil.
- b) Memberikan ruang khusus untuk usaha informal agar mencegah kegiatan usaha yang mengganggu koridor sekaligus untuk menarik minat pejalan kaki.

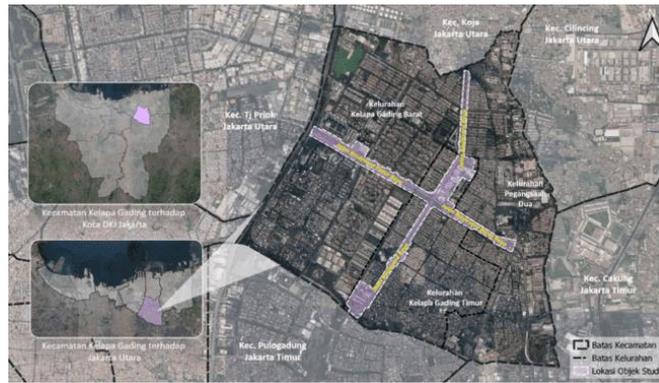
3. METODE

Metode penelitian dilakukan dengan analisis deskriptif kualitatif, dimana memberikan penjelasan secara deskriptif terkait kondisi eksisting di Koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading dan analisis komparatif untuk membandingkan karakteristik kondisi eksisting di koridor ini dengan panduan *Commercial Corridor Strategy*. Jenis data yang diperlukan untuk penelitian ini yaitu terdiri dari data primer dan sekunder, untuk data primer terdiri dari data kondisi jalur lalu lintas, jalur pedestrian, jenis kegiatan usaha, kondisi bangunan, kondisi parkir, fasilitas transportasi umum dan kondisi perekonomian. Data sekunder terdiri dari penggunaan lahan eksisting, rencana penggunaan lahan, serta data lokasi dan batas administrasi. Metode pengumpulan data dilakukan dengan metode observasi lapangan dan wawancara instansi terkait untuk data primer, dan untuk data sekunder didapatkan dari dokumen *online* seperti dokumen RDTR yang diakses melalui *website* Jakarta Satu dokumen Kelapa Gading dan Jakarta Utara Dalam Angka 2022 yang diakses melalui *website* BPS Kota Jakarta Utara. Jenis analisis yang dilakukan untuk penelitian ini yaitu analisis karakteristik koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading dan analisis komparatif yang membandingkan karakteristik kondisi eksisting dengan panduan *Commercial Corridor Strategy*.

4. DISKUSI DAN HASIL

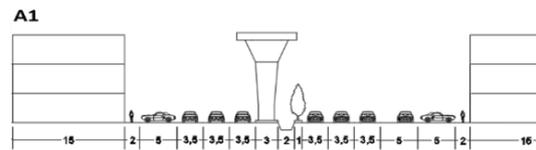
Profile Objek Studi

Lokasi objek studi merupakan koridor jalan yang terdiri dari Jalan Boulevard Raya, Jalan Boulevard Barat Raya, Jalan Boulevard Timur Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara. Koridor jalan ini berada pada 3 kelurahan yaitu Kelapa Gading Timur, Kelapa Gading Barat dan Pegangsaan Dua. Lokasi objek studi memiliki total panjang 16,4 KM, dengan panjang Jalan Boulevard Raya bagian selatan ke utara sebesar 9,1 KM dan Jalan Boulevard Barat Raya menuju Jalan Boulevard Timur Raya dengan panjang 7,3 KM. Batasan spasial pada lokasi objek studi yaitu persimpangan Jalan Tanah Merah (utara), persimpangan Jalan Arteri Kelapa Gading (timur), persimpangan Jalan Perintis Kemerdekaan (selatan) dan persimpangan Jalan Yos Sudarso (barat).

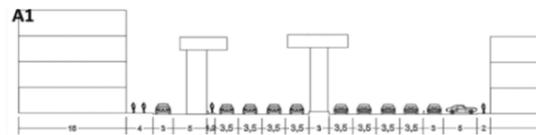


Gambar 5. Peta Lokasi Koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading
Sumber: Olahan Penulis, 2023

Bagian-bagian koridor jalan yang termasuk dalam lokasi objek studi yaitu jalur lalu lintas, median jalan, parkir *on street*, jalur pedestrian, titik transportasi umum, ruang terbuka dan bangunan yang berada di kanan-kiri jalan. Berikut ini gambaran visual kondisi eksisting koridor beserta potongannya.



Gambar 6. Koridor Jalan Boulevard Raya
Sumber: Google Street View dan Olahan Penulis, 2023



Gambar 7. Koridor Jalan Boulevard Barat Raya
Sumber: Google Street View dan Olahan Penulis, 2023



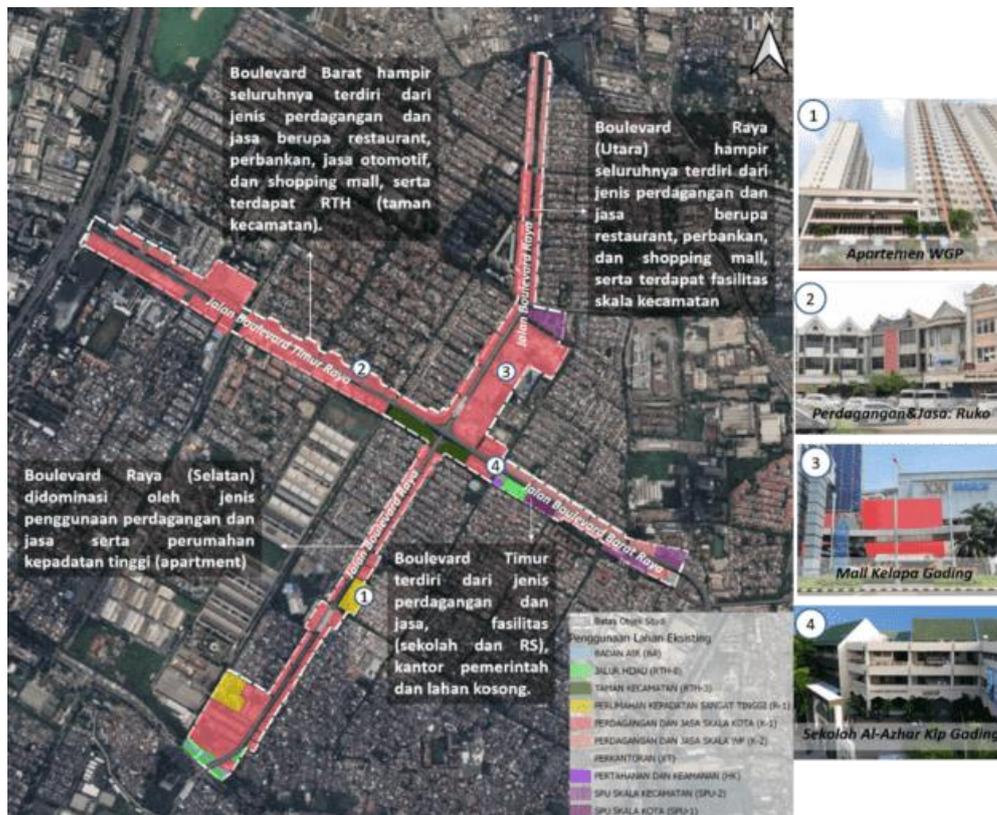
Gambar 8. Koridor Jalan Boulevard Raya (utara)
Sumber: Google Street View dan Olahan Penulis, 2023



Gambar 9. Koridor Jalan Boulevard Timur Raya
Sumber: Google Street View dan Olahan Penulis, 2023

Analisis Karakteristik Fisik Koridor Berdasarkan *Commercial Corridor Strategy* Penggunaan Lahan

Menurut *Commercial Corridor Strategy*, keberagaman penggunaan lahan ditunjukkan dengan penyediaan berbagai macam kebutuhan barang dan area layanan dalam satu koridor untuk kemudahan penghuni, pengunjung, dan karyawan. Pada kondisi eksistingnya, penggunaan lahan di koridor Jalan Boulevard Raya telah memiliki keberagaman jenis untuk memfasilitas penduduk sekitar, pengunjung dan karyawan yang bekerja. Terdapat penggunaan lahan berupa perdagangan dan jasa yang mendominasi, kemudian juga didukung dengan fasilitas pelayanan umum dan sosial dalam bidang kesehatan, peribadatan, pendidikan, dan olahraga. Berikut ini peta penggunaan lahan eksisting, gambaran visual, grafik presentase serta tabel jumlah penggunaan lahan dan jenis kegiatan usaha yang terdapat di Koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading.



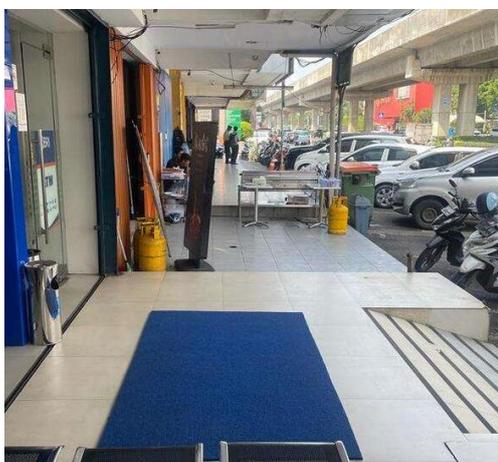
Gambar 10. Peta dan Visualisasi Penggunaan Lahan Eksisting Koridor Jalan Boulevard
Sumber: Observasi Lapangan dan Olahan Penulis, 2023

Tabel 1. Jumlah Penggunaan Lahan dan Jenis Kegiatan Usaha Eksisting Koridor Jalan Boulevard

No.	Jenis Kegiatan	Jumlah
1.	<i>Shopping Mall</i>	3
2.	Perkantoran	11
3.	Hotel	2
4.	Apartemen	2
5.	Kesehatan	96
6.	Pendidikan	25
7.	Keagamaan	15
8.	Pemerintahan	1
9.	Ruang Terbuka Hijau	2
10.	Restoran	348
11.	Perbankan	127
12.	Perlengkapan Rumah Tangga & ATK	97
13.	Salon dan Kecantikan	75
14.	<i>Supermarket</i>	51
15.	Pakaian dan Aksesoris	34
16.	Perlengkapan Musik dan Olahraga	31
17.	Ekspedisi dan Logistik	19
18.	Perlengkapan Hewan dan Tumbuhan	19
19.	Hukum, Notaris dan Perpajakan	13
20.	<i>Real Estate</i>	7
21.	Gedung Serba Guna	3
22.	Lain-lain	32

Sumber: Observasi Lapangan, 2023

Berdasarkan seluruh data penggunaan lahan dan jenis kegiatan usaha diatas, dapat diketahui Jalan Boulevard Kelapa Gading telah memiliki keberagaman yang memadai untuk menunjang kebutuhan masyarakatnya sehari-hari, serta mendukung terjadinya kegiatan komersial yang pesat di koridor jalan ini. Selanjutnya, jika dilihat dari kondisi fisik bangunan dan hubungannya dengan aktivitas pejalan kaki, penggunaan lahan di koridor jalan ini belum memiliki kondisi yang memadai. Meskipun didominasi bangunan ruko yang memiliki kemudahan akses karena langsung menghadap jalan dengan selasar bangunan atau GSB 3 meter dari badan jalan, namun kondisi selasar bangunan ini tidak merata dan seragam antar satu bangunan dengan bangunan di sebelahnya, sehingga menyebabkan kurangnya rasa nyaman ketika masyarakat ingin berjalan kaki di depan koridor jalan tersebut.



Gambar 11. Kondisi Selasar Ruko dengan Ketinggian yang Berbeda
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023



Gambar 12. Kondisi Selasar Ruko yang Menjadi Parkir Motor
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Dari kondisi eksisting yang dipaparkan diatas, berikut ini kesimpulan perbandingan antara karakteristik penggunaan lahan pada kondisi eksisting dan parameter *Commercial Corridor Strategy*.

Tabel 2. Perbandingan Karakteristik Penggunaan Lahan

Parameter <i>Commercial Corridor Strategy</i>	Kondisi Eksisting
d)Memadukan penggunaan perumahan, komersial serta fasilitas untuk menciptakan koridor yang hidup dan sehat dalam jangka panjang dan melayani kebutuhan sehari-hari penduduk, pengunjung dan karyawan lingkungan sekitar.	<ul style="list-style-type: none"> • Sudah terpenuhi, karena terdapat penggunaan lahan yang beragam terdiri dari Perdagangan dan Jasa berupa ruko pertokoan (<i>restaurant</i>), perkantoran, <i>shopping mall</i>, perumahan baik vertikal maupun <i>landed</i>, dan fasilitas mulai dari kesehatan, pendidikan, keagamaan dan olahraga.
<ul style="list-style-type: none"> • Menyediakan penggunaan lahan yang berorientasi jalan untuk menciptakan aktivitas berjalan kaki dan bersepeda. 	<ul style="list-style-type: none"> • Belum terpenuhi dan perlu ditingkatkan, karena didominasi bangunan aktif tanpa pembatas permanen yang menghadap jalan (ruko), namun tidak tersedia area depan bangunan yang dapat digunakan sebagai <i>public realm</i> area dan fasilitas trotoar sehingga tidak menciptakan aktivitas berjalan kaki
<ul style="list-style-type: none"> • Mengurangi penggunaan komersial yang menyediakan pelayanan kepada kendaraan bermotor seperti bengkel atau pom bensin sebagai upaya mengurangi pengguna kendaraan bermotor 	<ul style="list-style-type: none"> • Belum terpenuhi dan perlu ditingkatkan, karena koridor Jalan Boulevard Raya masih banyak ditemukan jenis kegiatan yang berhubungan dengan otomotif seperti bengkel, <i>showroom</i> mobil dan pom bensin.

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Mobilitas

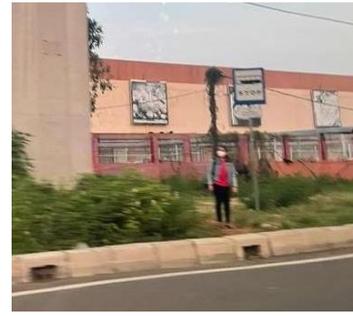
Saat ini koridor Jalan Boulevard Raya, Jalan Boulevard Timur Raya dan Boulevard Barat Raya lebih berorientasi pada penggunaan kendaraan bermotor. Jalur lalu lintas di koridor jalan ini terdiri dari 2 jalur dan masing-masing memiliki 3 lajur lalu lintas dengan ROW masing-masing sebesar 10,5 meter, namun dengan lebar jalan yang cukup luas ini, masih sering terjadi kemacetan lalu lintas.

Selain itu, dalam pembagian ruang koridor, dimana harus menyediakan ruang untuk pejalan kaki dan pesepeda, di Jalan Boulevard belum menerapkan ruang koridor yang diperuntukkan untuk pejalan kaki dan pesepeda untuk melakukan mobilitas dari tempat asal menuju tempat tujuan. Terlebih lagi seluruh ruang koridor telah digunakan untuk bagiannya masing-masing mulai dari bangunan, parkir, hingga jalur lalu lintas. Sehingga tidak ada cukup ruang untuk membangun trotoar dan jalur sepeda tanpa mengurangi area parkir, mengurangi lajur lalu lintas atau memundurkan muka bangunan.

Untuk transit transportasi umum, di koridor jalan ini hanya tersedia pada Jalan Boulevard Raya yang dilalui oleh rute LRT, kemudian di setiap pemberhentian stasiun LRT yaitu Stasiun Boulevard Utara dan Stasiun Boulevard Selatan terdapat titik transit dengan transportasi lain berupa Trans Jakarta dan Angkot JakLingko. Namun, fasilitas titik transit ini hanya berupa palang *bus stop*, dan tidak disediakan halte yang memadai untuk pengguna transportasi ketika menunggu bus datang, sehingga menimbulkan ketidaknyamanan, terlebih lagi saat musim hujan. Sedangkan pada Jalan Boulevard Barat dan Boulevard Timur hanya terdapat *bus stop* untuk Angkot dan Transjakarta, dan fasilitasnya memiliki kondisi yang sama yaitu hanya terdapat palang *bus stop* di lokasi yang juga kurang memadai, seperti ditengah-tengah rerumputan atau menyatu dengan jalur lalu lintas, sehingga tidak memberikan kenyamanan dan keamanan kepada para pengguna.



Gambar 13. Jalur Lalu Lintas di Jl. Boulevard Raya
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023



Gambar 14. Fasilitas Bus Stop di Jl. Boulevard Barat Raya
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023



Gambar 15. Pejalan Kaki Tanpa Trotoar di Jl. Boulevard Raya
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023



Gambar 16. Pesepeda Tanpa Jalur di Jl. Boulevard Raya
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Tabel 3. Perbandingan Karakteristik Penggunaan Lahan

Parameter Commercial Corridor Strategy	Kondisi Eksisting
<ul style="list-style-type: none"> Menyediakan jalur trotoar, jalur sepeda dan penyeberangan yang aman dan nyaman untuk segala kalangan usia dan kemampuan fisik, dan memiliki batasan aman dengan jalur lalu lintas kendaraan bermotor 	<ul style="list-style-type: none"> Belum terpenuhi dan perlu ditingkatkan, karena fasilitas trotoar di Jalan Boulevard Kelapa Gading belum terlayani dengan baik, terdapat banyak lokasi yang tidak dilalui trotoar (terlebih lagi di depan ruko-ruko), sehingga trotoar yang tersedia di beberapa lokasi belum memiliki konektivitas yang baik dengan lokasi lainnya. Untuk jalur sepeda belum terlayani di Kelapa Gading, dan fasilitas penyebrangan orang juga dalam kondisi yang kurang baik.
<ul style="list-style-type: none"> Membangun koneksi yang aman dan nyaman menuju dan dari titik transit, serta memperhatikan kondisi fasilitas transisinya. 	<ul style="list-style-type: none"> Belum terpenuhi dan perlu ditingkatkan, karena titik transit transportasi umum yang terdapat di Jalan Boulevard Kelapa Gading masih memiliki kondisi yang belum memadai, seperti tidak adanya konektivitas trotoar yang baik dari dan menuju halte/stasiun, dan kondisi titik transit pada bus stop angkot hanya memiliki fasilitas palang penanda bus stop tanpa fasilitas halte yang memadai dari segi keamanan dan kenyamanan

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Parkir

Menyediakan pilihan parkir *on-street* di depan area komersial untuk memberikan peluang kepada area komersial untuk lebih mudah dijangkau pengunjung selagi tidak mengganggu aktivitas pejalan kaki, pesepeda dan transportasi umum. Pada kondisi eksistingnya, terdapat

parkir *on street* di depan bangunan ruko sepanjang koridor Jalan Boulevard Raya, dimana kendaraan seperti mobil, motor, truk dan kendaraan lainnya diperbolehkan dan disediakan lahan parkir di bagian depan bangunan. Sistem parkir *on street* ini berada di bawah tanggung jawab dan izin Dinas Perhubungan DKI Jakarta. Lahan parkir ini juga memiliki petugas/juru parkir yang mengatur dan menjaga parkir kendaraan para pengunjung. Selain lahan parkir *on street*, terdapat parkir jenis *off street* di beberapa lokasi di koridor jalan ini, lahan parkir *off street* ini biasanya dapat ditemukan di area perkantoran, *shopping mall*, dan area lainnya yang memiliki lahan yang luas untuk menyediakan area parkir dan akses kendaraan di dalamnya.

Dikarenakan bentuk bangunan ruko mendominasi di koridor Jalan Boulevard, dan jenis bangunan ruko ini tidak memiliki lahan khusus yang diperuntukkan untuk parkir. Sehingga ketersediaan parkir *on street* sangat dibutuhkan dan dapat memudahkan para pengunjung, masyarakat dan karyawan yang membawa kendaraan untuk mengunjungi bangunan ruko. Namun, dengan adanya parkir *on street* ini seringkali berdampak pada terjadinya kepadatan lalu lintas karena akses keluar masuk kendaraan parkir yang menggunakan jalur lalu lintas, selain itu dengan tersedianya parkir *on street* juga menyebabkan tidak tersedianya ruang untuk membangun jalur pedestrian atau jalur sepeda. Dengan kondisi eksisting yang terkadang menghambat pengguna jalan lainnya, membuat parkir *on street* ini seharusnya ditata ulang atau direlokasi ke lahan atau area parkir baru yang berada di samping atau belakang bangunan komersial, tetapi hal ini juga memiliki kendala karena tidak tersedianya lahan yang dapat dimanfaatkan untuk area parkir *off street*.



Gambar 17. Lahan Parkir *On Street* di Jl. Boulevard Raya
Sumber: Google Street View



Gambar 18. Akses Keluar Parkir *On Street* yang Menghambat Jalur Lalu Lintas
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Dari penjelasan kondisi eksisting parkir diatas, berikut ini kesimpulan perbandingan antara karakteristik parkir pada kondisi eksisting dan parameter *Commercial Corridor Strategy*.

Tabel 4. Perbandingan Karakteristik Parkir

Parameter <i>Commercial Corridor Strategy</i>	Kondisi Eksisting
<ul style="list-style-type: none"> Menyediakan area parkir <i>on-street</i> di depan ruko, untuk memudahkan pengendara kendaraan bermotor menjangkau toko-toko yang ada Ketika parkir <i>on-street</i> sudah mengganggu aktivitas pengguna jalan lainnya, seperti menghambat lalu lintas, menghambat pejalan kaki, pesepeda dan pengguna transportasi umum maka diperlukan area parkir yang berada di samping atau belakang area komersial 	<ul style="list-style-type: none"> Sudah terpenuhi, karena pada kondisi eksisting di lokasi objek studi, parkir telah didominasi jenis <i>on-street</i> di depan ruko-ruko untuk memberikan kemudahan pada pengunjung. Belum terpenuhi dan perlu ditingkatkan, karena pada kondisi eksistingnya, parkir <i>on-street</i> menghambat tersedianya ruang untuk pejalan kaki dan pesepeda, dan akses keluar-masuknya juga menyebabkan hambatan lalu lintas. Namun di lain sisi, seluruh lahan di koridor jalan ini telah dimanfaatkan untuk membangun bangunan, sehingga tidak tersedia lahan yang dapat dialihfungsikan untuk menambahkan parkir area komersial.

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Urban Design

Menciptakan ruang terbuka publik, desain bangunan yang inklusif, terintegrasi dan berkontribusi pada kelangsungan koridor serta desain lanskap. Ruang publik di Koridor Jalan Boulevard Raya berupa 2 taman dipinggir Jalan Boulevard Barat dan Jalan Boulevard Timur, serta *outdoor area* yang berlokasi di dalam Mall Kelapa Gading 5. Kedua taman ini merupakan Taman *Jogging I & II* Kelapa Gading. Taman *jogging* ini memiliki lokasi yang strategis karena berdekatan dengan bundaran Kelapa Gading, sehingga mudah ditemukan dan diakses dari seluruh jalan. Fasilitas yang tersedia di taman ini juga beragam, seperti fasilitas alat fitness, *jogging track*, *playground* anak, serta bangku dan gazebo untuk bersantai. Selanjutnya, terdapat ruang terbuka publik interaktif yaitu *Gading Walk* di Mall Kelapa Gading 5. *Gading Walk* ini berupa ruang terbuka / *outdoor area* yang menyediakan banyak tempat duduk untuk memfasilitasi para pengunjung berkumpul, bersantai dan menikmati makanan yang dibeli, selain itu juga terdapat banyak *food stall* atau *restaurant* dengan tempat duduk diluar ruangan yang menyajikan berbagai jenis pilihan makanan. Namun selain ketiga ruang terbuka publik tersebut, koridor jalan ini tidak memiliki ruang terbuka lainnya yang memiliki daya tarik dan keunikan tersendiri, seperti sebuah lahan atau ruangan antara bangunan dan jalan dengan konsep *outdoor area* yang unik dan nyaman.



Gambar 19. Lokasi Taman *Jogging I* dan *II* Kelapa Gading
Sumber: Google Maps, 2023



Gambar 20. Kondisi Taman *Jogging I* Kelapa Gading
Sumber: Google Photo



Gambar 21. *Outdoor Area Gading Walk*
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023



Gambar 22. Kondisi Selasar yang Tidak Dimanfaatkan *Outdoor Seating*
Sumber: Google Maps

Bangunan yang terdapat di koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading memiliki bentuk yang beragam, terdapat bangunan perkantoran, bangunan apartemen, bangunan fasilitas umum dan sosial, bangunan komersial dengan lahan yang besar serta bangunan ruko dengan luas yang relatif kecil. Pada bangunan non-ruko dan bangunan ruko yang terdapat lahan parkir *off street* memiliki jarak *set back* yang berbeda-beda dan cukup jauh dari badan jalan, karena didalam lahannya terdapat area parkir atau akses keluar masuk kendaraan. Namun untuk bangunan ruko yang langsung menghadap jalan, memiliki selasar bangunan yang jaraknya dekat dari badan

jalan. Muka bangunan ruko ini telah memiliki kondisi yang cukup tertata dengan baik, dikarenakan kondisi *set back* bangunan ruko ini seluruhnya sejajar yaitu 3 meter dari badan jalan (dari parkir *on street*). Namun bagian luar atau selasar ruko masih memiliki kondisi yang kurang tertata, banyak yang digunakan untuk tempat parkir motor sehingga tidak memungkinkan untuk membuat area *outdoor seating*. Fasad bangunan ruko ini juga memiliki desain yang berbeda-beda disesuaikan dengan jenis kegiatan usahanya. Tetapi, sebagian besar fasad lantai dasarnya belum menggunakan material kaca, bahkan terdapat banyak bangunan yang hanya menggunakan pintu *rolling door* dan dibiarkan terbuka selama jam buka toko.



Gambar 23. Fasad Bangunan Ruko
Sumber: Google Street View



Gambar 24. Fasad Bangunan Ruko
Sumber: Google Photo

Sedangkan untuk lanskap, koridor Jalan Boulevard belum dilengkapi dengan desain lanskap dan *street scape* yang beragam di sepanjang koridor, kondisi eksistingnya saat ini hanya mempertahankan kondisi bangunan, parkir kendaraan dan jalan yang dapat berfungsi dengan baik tanpa memperhatikan segi lanskap atau *street scape*. Lanskap hanya terdapat pada median jalan yaitu berupa pepohonan atau rerumputan, namun dikarenakan tidak tersedia jalur pedestrian di koridor ini, sehingga tidak terdapat lanskap dan *street scape* yang biasanya pada daerah lain tersebar di sepanjang jalur pedestrian atau trotoarnya.



Gambar 25. Lansekap di Koridor Jl. Boulevard Raya
Sumber: Google Street View

Dari penjelasan kondisi eksisting ruang terbuka publik, bangunan dan penghijauan diatas, berikut ini kesimpulan perbandingan antara karakteristik *Urban Design* pada kondisi eksisting dan parameter *Commercial Corridor Strategy*.

Tabel 5. Perbandingan Karakteristik *Urban Design*

Parameter <i>Commercial Corridor Strategy</i>	Kondisi Eksisting
a) Menyediakan ruang terbuka publik yang aktif, nyaman dan dapat diakses oleh seluruh penghuni dan pengunjung koridor. Berupa <i>outdoor seating</i> atau <i>pocket park</i> yang tersebar di beberapa titik sepanjang koridor	a) Koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading ini memiliki 2 ruang terbuka hijau berupa taman jogging yang berlokasi di sebrang bundaran Kelapa Gading. b) Koridor jalan ini belum memiliki ruang publik yang tersebar merata di sepanjang koridor. Pada kondisi eksistingnya, di sepanjang koridor antara bangunan dan jalan tidak terdapat ruang khusus yang dapat dimanfaatkan untuk <i>outdoor seating</i> atau <i>pocket park</i> .
a) Memiliki bangunan komersial berupa <i>café</i> , <i>art</i> atau penggunaan lainnya yang memiliki <i>set back</i> dan batas bangunan sejajar untuk dapat digunakan sebagai area <i>outdoor</i> seperti area tempat duduk luar. b) Mendesain pintu masuk bangunan menghadap jalan dan pejalan kaki, dan fasad lantai dasar bangunan didominasi oleh jendela dan pintu kaca agar dapat menarik minat pejalan kaki.	a) Bangunan di koridor ini telah memiliki batas bangunan yang sejajar, namun bagian selasar bangunan memiliki ketinggian lantai yang berbeda satu dengan yang lain sehingga tidak tercipta keselarasan dan kenyamanan pengunjung untuk berpindah dari satu toko ke yang lainnya. Bagian luar toko juga memiliki kondisi yang kurang baik dan kurang tertata, banyak yang digunakan untuk tempat parkir motor sehingga tidak memungkinkan untuk membuat area <i>outdoor seating</i> . b) Lokasi pintu masuk toko telah menghadap jalan, namun belum terdapat banyak bangunan yang fasad lantai dasarnya menggunakan material kaca, bahkan terdapat banyak bangunan yang hanya menggunakan pintu <i>rolling door</i> dan dibiarkan terbuka selama jam buka toko.
a) Untuk kepentingan penghijauan dan estetika, desain lansekap dan <i>street scape</i> diperlukan disepanjang koridor agar dapat menciptakan <i>image</i> atau identitas yang baik dari segi kenyamanan dan keindahan koridor.	a) Koridor Jalan Boulevard Raya belum dilengkapi dengan desain lansekap dan <i>street scape</i> di sepanjang koridor, kondisi eksistingnya saat ini hanya mempertahankan kondisi bangunan, parkir kendaraan dan jalan yang dapat berfungsi dengan baik tanpa memperhatikan segi lansekap atau <i>street scape</i> .

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Perkembangan Ekonomi

Memberikan peluang kepada pemilik usaha terlebih skala kecil dan bisnis lokal untuk berkembang melalui pengaturan kebijakan terkait inovasi, kreatifitas dan keterjangkauan. Pada kondisi eksistingnya, koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading belum mendukung perkembangan ekonomi untuk kegiatan UMKM, dikarenakan jenis koridornya yang merupakan jalan arteri dan jalan utama di kawasan Kelapa Gading sehingga harga lahan maupun sewa bangunan memiliki nilai yang tinggi. Namun terdapat satu lokasi tempat makan berupa pujasera yang memfasilitas pemilik usaha skala kecil untuk menjual makanan dan minuman menu Indonesia (seperti: nasi goreng, bebek madura, dll) untuk para pengunjung maupun masyarakat sekitar. Selain itu juga terdapat pedagang kaki lima (PKL) yang tersebar di beberapa titik di koridor jalan ini, biasanya berlokasi di depan pagar kompleks perumahan yang ditutup atau lahan parkir *on street* yang sepi pengunjung, namun keberadaan para PKL hingga saat ini tidak mengganggu aktivitas ekonomi dari bangunan di sekitarnya.



Gambar 25. Pujasera Kelapa Puan
Sumber: Google Street View



Gambar 25. PKL di Jl. Boulevard Raya
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Dari penjelasan kondisi eksisting pertumbuhan ekonomi diatas, berikut ini kesimpulan perbandingan antara karakteristik *Urban Design* pada kondisi eksisting dan parameter *Commercial Corridor Strategy*.

Tabel 5. Perbandingan Karakteristik *Urban Design*

Parameter <i>Commercial Corridor Strategy</i>	Kondisi Eksisting
<ul style="list-style-type: none"> • Mencegah kekosongan atau perpindahan usaha dengan mengatur kebijakan dan program untuk menciptakan keterjangkauan harga sewa toko terlebih untuk bisnis lokal atau berskala kecil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Belum terpenuhi, dikarenakan lokasinya yang strategis berada di jalan arteri sekunder, membuat pertokoan di Jalan Boulevard Raya memiliki harga sewa yang tinggi, sehingga kebanyakan <i>tenant</i> atau usaha yang buka adalah produk kelas menengah – atas yang telah memiliki pendapatan cukup tinggi.
<ul style="list-style-type: none"> • Memberikan ruang khusus untuk usaha informal agar mencegah kegiatan usaha yang mengganggu koridor sekaligus untuk menarik minat pejalan kaki. 	<ul style="list-style-type: none"> • Belum terpenuhi dikarenakan terdapat usaha informal berupa Pedagang Kaki Lima (PKL) di sepanjang koridor jalan ini, namun PKL berjualan di lokasi-lokasi yang tidak seharusnya seperti di pinggir jalan, depan toko atau di area parkir.

Sumber: Olahan Penulis, 2023

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil identifikasi karakteristik koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading sebagai *Commercial Corridor*, aspek penggunaan lahan dan jenis kegiatan usaha di Kelapa Gading sudah beragam dan memadai untuk mendukung pertumbuhan dan keberlangsungan kegiatan komersial serta memfasilitasi kebutuhan masyarakat di koridor jalan ini, ketersediaan parkir juga telah memadai karena tersedia parkir *on street* di depan bangunan. Namun di sisi lain, penggunaan dan kegiatan di koridor jalan ini belum mendukung terciptanya kegiatan berjalan kaki. Selain itu dari segi perparkiran, akses keluar masuk mobil dan motor di area parkir *on street* ini juga mengganggu jalur lalu lintas. Sehingga meskipun kedua aspek tersebut telah memiliki kondisi yang baik, namun masih perlu dilakukan peningkatan seperti menciptakan kegiatn dan fasilitas yang menarik minat pejalan kaki, serta menghadirkan alternatif lahan parkir atau pembatasan parkir *on street*. Selanjutnya, terdapat aspek dengan kondisi eksisting yang belum tersedia dan sudah tersedia namun kurang memadai dan perlu ditingkatkan seperti jalur pedestrian, jalur sepeda dan fasilitas transportasi umum untuk memberikan alternatif mobilitas pergerkan selain kendaraan bermotor di koridor Jalan Boulevard, kondisi fasad dan *arcade* bangunan juga memiliki kondisi yang kurang memadai untuk mendukung terciptanya ruang luar yang interaktif dan menarik minat pengunjung. Untuk ketersediaan ruang terbuka publik, penghijauan serta perkembangan ekonomi untuk usaha kecil atau lokal juga belum didukung di koridor ini, sehingga perlu peningkatan untuk menjadikan koridor Jalan Boulevard Kelapa Gading sebagai *commercial corridor* yang memudahkan segala kegiatan komersial dan kebutuhan masyarakat di koridor ini.

Saran

Untuk dapat mewujudkan peningkatan kondisi fisik koridor Jalan Boulevard sebagai *commercial corridor* hal utama yang perlu diperhatikan adalah kerjasama dan kesepakatan dari masyarakat setempat, pengunjung, pemilik bangunan, pengembang, pemerintah setempat serta *stakeholder* lain yang terkait untuk menjadikan koridor ini sebagai kawasan komersial yang didukung dengan kondisi fisik bangunan yang menarik pejalan kaki, didukung berbagai jenis transportasi pergerakan, dan ruang terbuka publik yang interaktif untuk mendukung peningkatan aspek ekonomi dan sosial di koridor ini.

REFERENSI

- Bishop, K. R. (1989). *Designing Urban Corridor*. Washington DC: American Planning Association.
- BPS Kota Jakarta Utara. (2022). *Kecamatan Kelapa Gading Dalam Angka 2021*. Jakarta: BPS Kota Jakarta Utara.
- Community Development Department Vancouver City. (2022). *Commercial Corridor Strategy*. Vancouver.
- Institute for Transportation & Development Policy. (2011). *17.8km Jalur Sepeda dan Jalur Pejalan Kaki di Kelapa Gading!*. Jakarta.
- Kartajaya, H., Yuswohady, & Christynar, M. M. (2015). *30 Tahun Perjalanan Summarecon dari Rawa-Rawa Menjadi Kota Penuh Warna*. Jakarta: MarkPlus&Co.
- Moughtin, C. (1992). *Urban Design: Street and Square*. Oxford: Butterworth-Heinemann.