JURNAL STUPA Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur
Vol. 6, No. 1,
April 2024. hlm: 717 - 730
ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)

KAJIAN KARATERISTIK KORIDOR JALAN KEMANG RAYA SEBAGAI KORIDOR KOMERSIAL

Eveline Alifah Hani[1)], Regina Suryadjaja[2)] , Liong Ju Tjung[3)]

[1)]Program Studi SS1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, evelinealifahani.98@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, jt.liong@pps.untar ac.id
Penulis Korespondensi: reginas@ft.untar.ac.id

Masuk: 11-12-2023, revisi: 25-03-2024, diterima untuk diterbitkan: 26-04-2024

Abstrak

Koridor Jalan Kemang Raya berlokasi di Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang mana merupakan salah satu koridor utama yang menopang kegiatan di kawasan Mampang Prapatan. Koridor jalan ini menjadi salah satu akses penghubung karena terdapat aktivitas komersial, hunian dan fasilitas umum sehingga peran koridor sangat penting untuk keberlangsung aktivitas disana. Penggunaan lahan di koridor ini didominasi jenis oleh retail dan restoran, sehingga kegiatan komersial di koridor ini ramai didatangi masyarakat untuk keperluan bekerja maupun sekedar jalan-jalan. Namun, berdasarkan hasil observasi, terdapat beberapa permasalahan pada kondisi fisik koridor yang perlu ditingkatkan untuk keberlangsungan aktivitas komersial di koridor ini, permasalahan yang ada pada koridor diantaranya beberapa titik pedestrian yang kurang terawat dan terganggu PKL dan parkir, tidak adanya jalur pesepeda, ruang parkir yang terbatas dibeberapa toko dan kurangnya ruang terbuka publik. Tujuan dari penelitian ini untuk meningkatkan kondisi koridor di Jalan Kemang Raya berdasarkan teori *Commercial Corridor Strategy* yang mana terdiri dari beberapa faktor karakteristik yang dapat diterapkan, yaitu (penggunaan lahan, mobilitas, parkir, *urban design* dan pertumbuhan ekonomi). Lalu penelitian menggunakan metode analisis jenis deskriptif kualitatif, dengan memberikan penjelasan tentang kondisi eksisting koridor Jalan Kemang Raya dan analisis komparatif yang membandingkan karateristik kondisi eksisting pada koridor ini menggunakan panduan *Commercial Coridor Strategy*, dan berdasarkan analisis dari panduan tersebut bahwa koridor Jalan Kemang Raya perlu dilakukan perbaikan di sejumlah titik pedestrian dan penambahan jalur pesepeda, penambahan lahan parkir, dan penambahan ruang untuk usaha informal PKL dan juga penambahan ruang terbuka publik di koridor Jalan Kemang Raya.

Kata kunci: Jalan Kemang Raya; komersial; koridor jalan

Abstract

Kemang Raya Street corridor located in Mampang Prapatan District, South Jakarta, is one of the main corridors that supports activities in the Mampang Prapatan area. This road corridor is one of the connecting accesses because there are commercial activities, residences and public facilities so that the role of the corridor is very important for the sustainability of activities there. Land use in this corridor is dominated by retail and restaurants, so commercial activities in this corridor are crowded with people for work or just sightseeing. However, based on the results of observations, there are several problems with the physical condition of the corridor that need to be improved for the sustainability of commercial activities in this corridor, problems that exist in the corridor include several pedestrian points that are less well maintained and disturbed by street vendors and parking, the absence of cycling lanes, limited parking spaces in several shops and lack of public open space. This research is to improve corridor conditions on Kemang Raya Street based on the Commercial Corridor Strategy theory which consists of several characteristic factors that can be applied, namely (land use, mobility, parking, urban design and economic growth). Research uses an analysis method of qualitative descriptive, which will provide an

Vol. 6, No. 1,
April 2024. hlm: 717 - 730
ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)

explanation of the existing conditions of the Kemang Raya Street corridor and a comparative analysis that compares the characteristics of the existing conditions in this corridor.

Keywords: commercial; corridor; Kemang Raya Street

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

DKI Jakarta yang merupakan Ibukota negara memiliki banyak area perkantoran dan area komersial yang tersebar di hampir setiap daerahnya, salah satunya yaitu di kawasan Jakarta Selatan, daerah Jakarta selatan adalah salah satu kawasan yang terkenal dengan area perkantoran dan area komersialnya, salah satunya adalah kawasan komersial yang berada di kecamatan Mampang Prapatan atau lebih tepatnya berada di Jalan Kemang Raya.

Koridor Jalan Kemang Raya sendiri memiliki karakteristik yang terdiri dari penggunaan lahan komersial jenis perhotelan, restoran, dan pusat perbelanjaan selain itu juga terdapat hunian jenis apartemen dan sekolah. Koridor Jalan Kemang Raya merupakan koridor yang banyak digunakan oleh pengunjung komersial, maka diperlukan aksesibilitas yang memadai, baik untuk pengguna kendaraan pribadi, pesepeda maupun pejalan kaki. Aksesibilitas yang baik memberikan kenyamanan bagi pengunjung yang akan melalui koridor Jalan Kemang Raya.

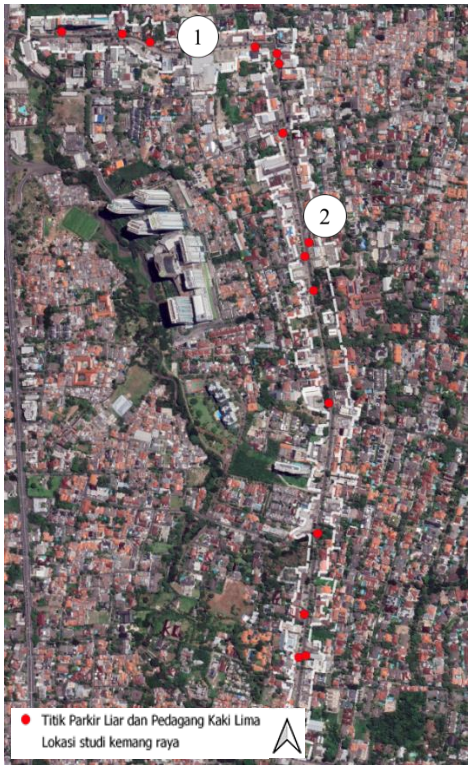
Melihat kondisi di koridor Jalan Kemang Raya, di beberapa toko sudah memiliki lahan parkir yang cukup untuk pengunjung. Namun di beberapa toko masih banyak yang belum mempunyai lahan parkir yang memadai, di beberapa toko masih banyak kendaraan pengunjung yang memarkir di jalur pedestrian juga terdapat pedagang informal (PKL) yang berada atau berjualan pada jalur pedestrian yang mana hal tersebut dapat mengganggu kenyamanan pengguna jalur pedestrian yang melakukan aktivitas di sepanjang koridor jalan, juga belum tersedianya jalur pesepeda yang sangat dibutuhkan bagi pesepeda pada koridor tersebut.

Dikarenakan koridor ini memiliki aktivitas yang ramai dan terus bertumbuh pesat namun dihadapi permasalahan dimana kondisi fisiknya seperti jalur pesepeda, ruang terbuka publik, penghijauan dan parkir belum memiliki kondisi yang memadai dalam mendukung aktivitas di koridor ini, sehingga perlu dilakukan perencanaan koridor di jalan kemang raya untuk menjadikan koridor Jalan Kemang Raya memiliki keterhubungan yang baik antara aktivitas koridor yang terus bertumbuh pesat dan ketersediaan kondisi fisik yang mendukung aktivitas masyarakat sekitar ketika datang ke Koridor Jalan Kemang Raya, hal tersebut berdasar pada pernyataan Kepala Dinas Bina Marga Provinsi DKI Jakarta, Hari Nugroho, yang di unggah pada artikel di *Tribunnews* pada Oktober 2019, bahwa kawasan trotoar di jalan kemang raya menjadi salah satu trotoar yang penting untuk dilakukan revitalisasi.

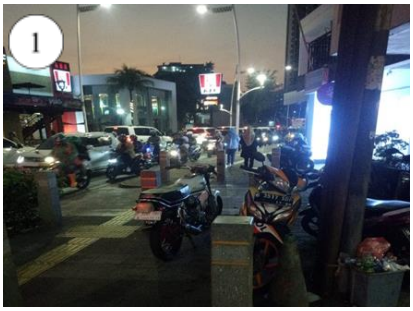
Rumusan Permasalahan

Permasalahan yang terjadi yaitu kondisi trotoar di beberapa titik yang masih terganggu dengan tempat parkir terhalang dengan prasarana seperti galian listrik dan pohon yang sudah bertumbuh besar dan akarnya mencuat dan merusak lantai trotoar, juga adanya beberapa pedagang kaki lima (PKL) di trotoar, belum tersedianya jalur pesepeda, dan adanya penyempitan jalan pada salah satu persimpangan pada Jalan Kemang Raya menyebabkan kemacetan di jam tertentu dan hal lainnya yang sekiranya masih belum terpenuhi untuk mendukung aktivitas yang ada di koridor tersebut berdasarkan teori *Commercial Corridor Strategy*.

ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)



Gambar 1. Peta Lokasi Permasalahan di Koridor Jalan Kemang Raya
Sumber: Olahan Penulis, 2023



Gambar 2. Parkir Kendaraan di Trotoar
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Gambar 3. Galian Listrik di Trotoar
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Gambar 4. Pedagang Kaki Lima di Trotoar
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Gambar 5. Tidak Ada Jalur Sepeda
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Vol. 6, No. 1,
April 2024. hlm: 717 - 730
ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)

Tujuan

Tujuan dari penelitian ini untuk mengkaji kondisi eksisting atau karateristik dari Jalan Kemang Raya berdasarkan teori *Commercial Corridor Strategy* dengan menggunakan faktor-faktor (penggunaan lahan, mobilitas, pertumbuhan ekonomi, lanskap, ruang terbuka) dan dapat melihat faktor apa saja yang masih harus dipenuhi untuk mendukung keberlangsungan dari kegiatan yang ada di Jalan Kemang Raya.

2. KAJIAN LITERATUR

Komersial koridor mempunyai pengertian yaitu ruang yang terbentuk dari area komersial berupa bangunan perkantoran serta pusat pelayanan jasa dan perdagangan yang terletak disepanjang 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).

Berdasarkan buku "*Commercial Corridor Strategy*", yang disusun oleh American Planning Association, menjelaskan bahwa koridor komersial didefinisikan sebagai jalan raya utama dengan banyak titik akses, dibatasi oleh pengembangan dengan karakter berorientasi otomatis. Karakter *auto-oriented* dapat ditandai dengan adanya jalan masuk, jalan, dan parkir sebidang. Koridor jalur komersial menampilkan pengembangan berorientasi otomatis dan peran ganda antara mobilitas dan perdagangan dalam membentuk sebuah koridor. Berikut ini teori yang berisi faktor-faktor penting pada *Commercial Corridor* oleh Community Development Department Vancouver City.

Penggunaan Lahan

Faktor yang pertama yaitu adanya keberagaman penggunaan lahan yang menawarkan penyediaan berbagai macam kebutuhan barang dan area layanan di dalam satu koridor untuk kemudahan penghuni, pengunjung, dan karyawan dalam menjangkaunya. Parameter untuk mewujudkan penggunaan lahan yang tepat untuk *Commercial Coridor* yaitu: memadukan penggunaan perumahan, komersial serta fasilitas untuk menciptakan koridor yang hidup dan sehat dalam jangka panjang; 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.

Mobilitas

Faktor yang kedua yaitu 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: 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; membangun koneksi yang aman dan nyaman menuju dan dari titik transit, serta memperhatikan kondisi fasilitas transitnya.

Parkir

Faktor berikutnya yaitu menyediakaan 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: menyediakan area parkir *on-street* di depan ruko, untuk memudahkan pengendara kendaraan bermotor menjangkau toko-toko yang ada; ketika parkir *on-street* sudah

Vol. 6, No. 1,
April 2024. hlm: 717 - 730
ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)

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 lansekap dan desain bangunan yang inklusif, terintegrasi dan berkontribusi pada kelangsungan koridor. Parameter dalam *urban design* di antaranya: 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; 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; untuk kepentingan penghijauan dan estetika, desain lansekap dan *street scape* diperlukan disepanjang koridor agar dapat menciptakan *image* atau identitas yang baik dari segi kenyamanan dan keindahan koridor.

Pertumbuhan Ekonomi

Memberikan peluang kepada pemilik usaha terlebih skala kecil dan bisnis lokal untuk berkembang melalui pengaturan kebijakan terkait inovasi, kreatifitas dan keterjangkauan. Beberapa paramaternya yaitu: mencegah kekosongan atau perpindahan usaha dengan mengatur kebijakan dan program untuk menciptakan keterjangkauan harga sewa toko terlebih untuk bisnis lokal atau berskala kecil; memberikan ruang khusus untuk usaha informal agar mencegah kegiatan usaha yang menganggu koridor sekaligus untuk menarik minat pejalan kaki.

3. METODE

Pada penelitian ini menggunakan cara atau metode analisis jenis deskriptif kualitatif, yang akan memberikan penjelasan secara deskriptif tentang kondisi eksisting yang ada di koridor Jalan Kemang Raya dan juga analisis komparatif yang membandingkan karateristik kondisi eksisting pada koridor ini menggunakan panduan *Commercial Coridor Strategy*. Lalu data yg diperlukan adalah data primer dan sekunder, hal yang diperlukan dalam data primer yaitu data dari kondisi jalur lalu lintas, jalur pedestrian, jenis kegiatan usaha, kondisi bangunan, kondisi parkir dan fasilitas transportasi umum. Data sekunder yang diperlukan yaitu penggunaan lahan eksisting dan rencana penggunaan lahan (RDTR) dan BPS berupa data lokasi dan batas administrasi. Data primer yang diperoleh dari observasi langsung pada lapangan dan dokumentasi visual untuk data primer, dan untuk data sekunder akan didapatkan dari instrasi atau lembaga terkait. Jenis lalu pada analisis yang akan dilakukan di penelitian ini yaitu analisis karateristik koridor Jalan Kemang Raya berdasarkan panduan dari *Commercial Coridor Strategy.*

4. DISKUSI DAN HASIL

Profil Objek Studi

Objek studi ini yaitu koridor jalan yang terletak ada pada Jalan Kemang Raya, Jakarta Selatan. Korior Jalan Kemang Raya memiliki panjang ruas jalan sebesar 2.65 Km, panjang ruas jalan sebesar 0.69 Km dari sisi Barat ke Timur dan 1.96 Km dari sisi Utara ke Selatan yang berda di Kelurahan Bangka dan di Kecamatan Mampang Prapatan. Koridor Jalan Kemang Raya menjadi lokasi studi dengan jalur pedestrian, bangunan, lahan parkir, dan badan jalan yang akan menjadi objek studi di koridor ini.

Vol. 6, No. 1,
April 2024. hlm: 717 - 730
ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)

Gambar 6. Peta Lokasi Koridor Jalan Kemang Raya
Sumber: Olahan Penulis, 2023

Fasilitas adalah hal penting yang dibutuhkan setiap orang dalam memenuhi kehidupan sehari-hari. Sehingga, ketersediaan fasilitas yang lengkap dapat menarik banyak orang untuk tinggal maupun berkunjung ke Jalan Kemang Raya. Di Jalan Kemang Raya sendiri, ketersediaan fasilitas yang terdiri dari fasilitas Kesehatan, pendidikan dan keagamaan diantaranya yaitu:

Tabel 1. Persebaran Fasilitas Koridor Jalan Kemang Raya

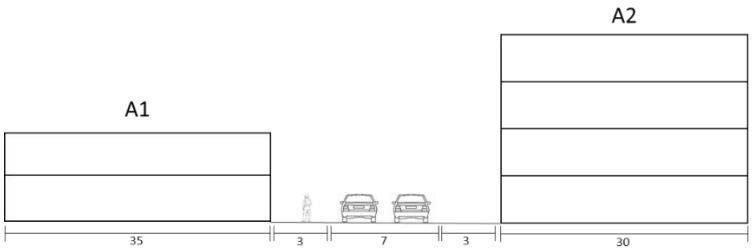
No.	Jenis	Nama
1.	Kesehatan	Apotek Generik
2.		Century
3.		Apotek Sehat
4.	Pendidikan	Al-Azhar Syifa Budi Jakarta
5.		Sekolah Kembang
6.		SD Islam AHDI
7.		LPPI
8.	Keagamaan	Masjid Baitul Muttaqin
9.		Baptist Church International Jakarta
10.		Masjid Al – Istiqomah
11.		Mushola Kemang Selatan V
12.		GMII Yesus Penyelamat Kemang
13.	Olahraga	Bodyfit Jakarta
14.		Kx Pilates Kemang 83
15.		Willfitness Kemang
16.	Keamanan	Koramil Mampang Prapatan
17.		Pospol Kemang

Sumber: Olahan Penulis, 2023

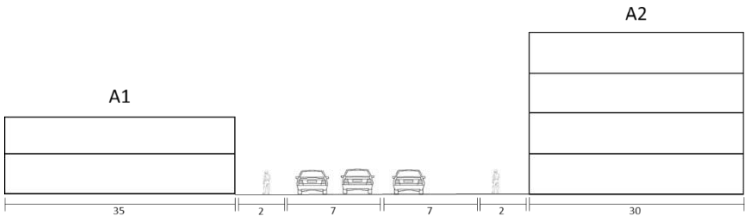
Pada area studi dibagi menjadi 3 segmen. Pembagian area studi dilakukan pembagian dari segi fisik atau administrasi yaitu kondisi koridor jalan yang dipotong oleh jalan lain pada setiap segmennya.

ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)

Gambar 7. Peta Pembagian Segmen Koridor Jalan Kemang Raya
Sumber: Olahan Penulis, 2023

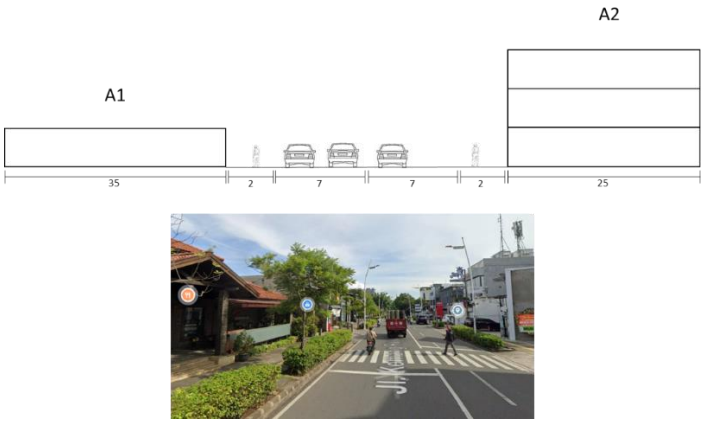


Gambar 8. Koridor Jalan Kemang Raya Segmen 1
Sumber: Google Street View dan Olahan Penulis, 2023



Gambar 9. Koridor Jalan Kemang Raya Segmen 2
Sumber: Google Street View dan Olahan Penulis, 2023

ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)



Gambar 10. Koridor Jalan Kemang Raya Segmen 3
Sumber: Google Street View dan Olahan Penulis, 2023

Analisis Kondisi Fisik Koridor Berdasarkan *Commercial Corridor Strategy*

Pada analisis ini akan membandingkan parameter teori *Commercial Corridor Strategy* dengan kondisi eksisting yang terdapat di Jalan Kemang Raya, indikator pembanding pada analisis ini terdiri beberapa indikator yaitu diantaranya adalah penggunaan lahan, mobilitas, parkir, *urban design* dan perkembangan ekonomi.

Penggunaan Lahan

Keberagaman penggunaan lahan menawarkan penyediaan berbagai macam kebutuhan barang dan area layanan dalam satu koridor untuk kemudahan penghuni, pengunjung, dan karyawan.

Tabel 2. Perbandingan Karakteristik Penggunaan Lahan

Parameter	Kondisi Eksisting
Memadukan penggunaan perumahan, komersial serta fasilitas untuk menciptakan koridor yang hidup dan sehat dalam jangka panjang.	Pada koridor Jalan Kemang Raya mempunyai jenis penggunaan lahan yang beragam yang terdiri dari Perdagangan dan Jasa yang berupa pertokoan dan ruko yang merupakan restoran atau toko lainnya, pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel, dan juga terdapat perumahan vertikal (Kemang Apartemen) dan perumahan *landed* (*Townhouse Sovereign*), dan juga terdapat fasilitas pendidikan berupa sekolah dan perguruan tinggi, fasilitas keagamaan (masjid dan gereja), dan fasilitas keamanan (koramil dan pospol), namun untuk fasilitas kesehatan baru hanya tersedia apotek saja masih belum ada fasilitas rumah sakit di koridor tersebut dan fasilitas olahraga hanya berupa tempat *gym* berbayar jenis komersial dan masih belum terdapat fasilitas jenis lapangan atau tempat olahraga publik yang dapat dinikmati masyarakat secara gratis.
Menyediakan penggunaan lahan yang berorientasi jalan untuk menciptakan aktivitas berjalan kaki dan bersepeda.	Pada koridor di Jalan Kemang Raya bangunan didominasi bangunan yang terhubung langsung oleh trotoar atau jalur pedestrian atau pejalan kaki sudah tersedia dengan baik namun di beberapa titik jalur pedestrian atau pejalan kaki masih digunakan untuk tempat parkir kendaraan toko yang tidak mempunyai lahan parkir atau toko yang mempunyai lahan parkir yang terbatas juga, sehingga aktivitas pejalan kaki sedikit terganggu, untuk jalur bersepeda masih belum

Vol. 6, No. 1,
April 2024. hlm: 717 - 730
ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)

	ada di koridor jalan tersebut sehingga para pengguna sepeda menggunakan jalur pejalan kaki atau bergabung dengan jalur kendaraan saat bersepeda, hal tersebut membuat aktivitas bersepeda di koridor ini belum memenuhi standar kenyamanan.
Mengurangi penggunaan komersial yang menyediakan pelayanan kepada kendaraan bermotor seperti bengkel atau pom bensin sebagai upaya mengurangi pengguna kendaraan bermotor.	Pada koridor di Jalan Kemang Raya masih terdapat jenis kegiatan yang menunjang pelayanan kendaraan bermotor seperti pom bensin, bengkel kendaraan, dan *showroom* kendaraan bermotor.

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Gambar 11. Tidak Ada Jalur Pesepeda dan Parkir Liar di Trotoar
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Gambar 12. Masih Ada Beberapa Pelayanan Kendaraan Bermotor
Sumber: Google Street View, 2023

Penggunaan lahan di Jalan Kemang Raya, di dominasi oleh Perdagangan dan Jasa, juga terdapat kawasan hunian jenis *landed* dan vertikal seperti apartemen yang mana hal tersebut dapat mendukung aktivitas komersial di koridor untuk jangka panjang. Penggunaan lahan jenis perdagangan dan jasa pada koridor ini terdiri dari beberapa macam jenis komersial seperti perbankan, kuliner, *fashion*, kebutuhan sehari-hari dan peralatan perlengkapan rumah tangga dan beberapa jenis usaha lainnya. Sehingga, untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, para pengunjung koridor dapat mendapatkannya pada satu area koridor di Jalan Kemang Raya ini. Kondisi koridor jalan ini sudah dibuat agar dapat berorientasi pada jalur pejalan kaki. Meskipun pada beberapa titik jalur pejalan kaki aksesnya terganggu oleh parkir liar kendaraan toko yang memiliki lahan parkir yang terbatas atau toko yang tidak mempunyai lahan parkir sehingga parkir kendaraan langsung ke jalan tanpa adanya pembatas, juga beberapa pedagang informal (PKL) yang ada di pedestrian, yang bisa mengganggu aktivitas berjalan kaki para penggunanya, jalur sepeda juga tidak terdapat di koridor ini sehingga pesepeda harus menggunakan jalur kendaraan atau jalur pejalan kaki yang ada untuk bersepeda sehingga para pejalan kaki dan pengguna sepeda masih belum sepenuhnya mendapatkan kenyamanan, pada koridor ini juga masih belum ada ruang terbuka yang dapat dimanfaatkan pengunjung untuk melakukan aktivitas atau berinteraksi dengan nyaman. Bila ditinjau berdasarkan teori *Unhealthy Corridors,* koridor Jalan Kemang Raya termasuk ke dalam beberapa aspek yang termasuk ke dalam koridor jalan yang tidak sehat karena tidak mempunyai jalur khusus sepeda dan belum mempunyai ruang terbuka publik.

Mobilitas

Mempunyai jaringan jalan yang seimbang melayani kendaraan bermotor, transit transportasi umum, pejalan kaki, dan pesepeda untuk para pengguna koridor agar dapat mengunjungi koridor tersebut dengan nyaman dan efisien.

Vol. 6, No. 1,
April 2024. hlm: 717 - 730
ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)

Tabel 3. Perbandingan Karakteristik Mobilitas

Parameter	Kondisi Eksisting
Menyediakan jalur trotoar, jalur sepeda dan penyeberangan yang aman dan nyaman untuk segala kalangan usia dan kemampuan fisik, dan memiliki batasan aman dengan jalur kendaraan bermotor.	Fasilitas trotoar di Jalan Kemang Raya sudah terlayani dengan cukup baik yaitu memiliki lebar lebih dari 1 sampai 2 meter, terdapat g*uiding block* untuk mempermudah difabel, terdapat *manhole* untuk menutup lubang saluran drainase, tersedia jalur penyeberangan atau *zebracross* dan juga terdapat pemisah antara trotoar jalan dengan jalur kendaraan. Beberapa titik pedestrian pada Jalan Kemang Raya terdapat parkir kendaraan dan pedagang informal atau PKL yang dapat mengganggu aktivitas berjalan kaki, dan pada beberapa titik kondisi jalur pedestrian atau pejalan kaki tidak terawat dengan baik, selain itu tidak ada jalur khusus pesepeda.
Membangun koneksi yang aman dan nyaman menuju dan dari titik transit, serta memperhatikan kondisi fasilitas transitnya.	Kondisi titik transit transportasi umum yang ada di Jalan Kemang Raya memiliki kondisi yang baik, seperti konektivitas trotoar jalan yang memadai dari dan menuju halte atau stasiun, dan untuk kondisi titik transit pada halte bus stop baik juga bus stop sudah mempunyai palang penanda bus stop dan berada di trotoar yang mempunyai pemisah antara jalur pedestrian atau pejalan kaki dengan jalur untuk kendaraan sehingga sudah memenuhi standar pada segi keamanan dan kenyamanan.

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Gambar 13. Trotoar yang Terganggu Oleh Parkir dan Kaki Lima
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Gambar 14. Salah Satu Trotoar dan Halte yang Terawat di Jalan Kemang Raya
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Dalam hal mobilitas, koridor Jalan Kemang Raya, lebih berorientasi pada penggunaan kendaraan bermotor di bandingkan kendaraan non bermotor, hal tersebut karena tidak adanya jalur khusus pesepeda. Jalur lalu lintas pada koridor jalan ini ada yang terdiri dari 1 jalur dan ada yang 2 jalur dengan ROW sebesar 7-14 meter, namun dengan ROW jalan tersebut masih sering terjadi kemacetan lalu lintas di beberapa titik pada jam tertentu. Selain itu, dalam pembagian ruang koridor yang mana seharusnya menyediakan jalur khusus pesepeda, di Jalan Kemang Raya masih belum menyediakan ruang koridor yang diperuntukkan untuk pesepeda agar penggunaan jalan tidak hanya menggunakan kendaraan bermotor, lebar ROW jalan yang terbatas juga menjadi salah satu alasan belum adanya jalur sepeda. Untuk transit transportasi umum, di koridor jalan ini hanya tersedia transportasi berupa TransJakarta 6N jurusan Blok M – Ragunan Via Kemang.

Parkir

Vol. 6, No. 1,
April 2024. hlm: 717 - 730
ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)

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.

Tabel 4. Perbandingan Karakteristik Parkir

Parameter	Kondisi Eksisting
Menyediakan area parkir *on-street* di depan ruko, untuk memudahkan pengendara kendaraan bermotor menjangkau toko-toko yang ada.	Pada kondisi eksisting di lokasi objek studi, parkir banyak yang menggunakan jenis parkir *on-street* di depan toko dan ruko untuk memberikan kemudahan pada pengunjung.
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.	Pada kondisi eksistingnya, di sepanjang koridor terdapat beberapa titik parkir *on-street* yang membuat akses keluar-masuk kendaraan menjadi sulit dan juga membuat lalu lintas terhambat terutama saat jam jam kemacetan terjadi. Namun di beberapa toko atau ruko seluruh lahan telah dimanfaatkan untuk bangunan, sehingga untuk menambahkan area parkir *off-street* menjadi sulit.

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Gambar 15. Akses Keluar Masuk Kendaraan Parkir On-Street Mengganggu Aktivitas Jalan
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Gambar 16. Parkir On-Street yang Menganggu Aktivitas Trotoar
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Urban Design

Menciptakan ruang publik, desain lanskap dan desain bangunan yang inklusif, terintegrasi dan berkontribusi pada kelangsungan koridor.

Tabel 5. Perbandingan Karakteristik *Urban Design*

Parameter	Kondisi Eksisting
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.	Koridor Jalan Kemang Raya masih belum memiliki ruang publik yang memadai. Pada kondisi eksistingnya, di sepanjang koridor antara bangunan dan jalan tidak terdapat ruang khusus yang dapat dimanfaatkan untuk *outdoor seating* atau *pocket park*.
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.	Pada kondisi eksisting, bangunan yang ada di koridor ini telah memiliki batas bangunan yang sejajar, namun bagian selasar bangunan memiliki ketinggian lantai yang tidak sama antara satu dengan yang lain dan juga terdapat sekat pemisah antar toko sehingga di beberapa titik masih belum tercipta keselarasan dan

ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)

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.	kenyamanan pengunjung untuk berpindah dari satu toko ke yang lainnya. Di bagian luar toko juga masih banyak yang mempunyai lahan parkir yang terbatas sehingga pengunjung toko menggunakan jalur pejalan kaki sebagai tempat parkir motor sehingga kondisi eksisting di beberapa tempat masih belum bisa memungkinkan untuk membuat area *outdoor seating*. Pada kondisi eksisting sudah banyak toko yang pintu masuknya telah menghadap jalan, dan menggunakan material kaca sehingga para pejalan kaki bisa melihat aktivitas yang ada di dalam toko.
Untuk kepentingan penghijauan dan estetika, desain lanskap dan *street scape* diperlukan di sepanjang koridor agar dapat menciptakan *image* atau identitas yang baik dari segi kenyamanan dan keindahan koridor.	Di beberapa titik koridor Jalan Kemang Raya sudah dilengkapi dengan penghijauan dan juga terdapat *furniture* koridor berupa bangku untuk tempat duduk pengguna jalan, namun di beberapa titik koridor masih ada prasarana dan utilitas kurang terawat sehingga mengganggu kenyamanan dan keindahan koridor.

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Gambar 17. Trotoar Tidak Sesuai dengan Standar di Jalan Kemang Raya
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Gambar 18. Trotoar Sesuai dengan Standar dan Terawat di Jalan Kemang Raya
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Perkembangan Ekonomi

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

Tabel 6. Perbandingan Karakteristik Perkembangan Ekonomi

Parameter	Kondisi Eksisting
Mencegah kekosongan atau perpindahan usaha dengan mengatur kebijakan dan program untuk menciptakan keterjangkauan harga sewa toko terlebih untuk bisnis lokal atau berskala kecil.	Lokasi yang strategis dan sudah dikenal sebagai kawasan komersial yang cukup lengkap membuat pertokoan di Jalan Kemang Raya mempunyai harga sewa yang cukup tinggi, sehingga jenis *tenant* atau usaha yang ada adalah produk kelas menengah – atas yang telah memiliki pendapatan cukup tinggi.

Vol. 6, No. 1,
April 2024. hlm: 717 - 730
ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)

Memberikan ruang khusus untuk usaha informal agar mencegah kegiatan usaha yang mengganggu koridor sekaligus untuk menarik minat pejalan kaki.	Pada kondisi eksisting terdapat beberapa usaha informal seperti Pedagang Kaki Lima (PKL) di beberapa titik koridor jalan kemang raya, tetapi PKL berjualan di lokasi di jalur untuk pejalan kaki sehingga pada beberapa titik jalur untuk pejalan kaki terhalang oleh aktivitas tersebut.

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Gambar 19. PKL yang Berada di Depan Pertokoan Jalan Kemang Raya
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Gambar 20. PKL yang Berada di Depan Pertokoan Jalan Kemang Raya
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari hasil identifikasi karateristik koriodor pada Jalan Kemang Raya sebagai *Commerial Corridor*, aspek penggunaan lahan dan jenis kegiatan usaha di Jalan Kemang Raya sudah beragam dan memadai untuk mendukung pertumbuhan dan keberlangsungan kegiatan komersial serta menfasilitasi kebutuhan masyarakat di koridor jalan ini, ketersediaan parkir juga telah memadai di beberapa toko karena tersedia parkir on street namun ada beberapa toko yang tidak memiliki cukup lahan parkir sehingga hal tersebut mengganggu jalur lalu lintas pada jam padat kendaraan. Selanjutnya, terdapat aspek dengan kondisi yang perlu ditingkatkan seperti jalur pedestrian, dan jalur sepeda yang belum tersedia juga fasilitas transportasi umum lainnya selain transjakarta untuk memberikan alternatif mobilitas pergerakan selain kendaraan bermotor di koridor Jalan Kemang Raya, untuk ketersediaan ruang terbuka publik, penghijauan serta perkembangan ekonomi untuk usaha kecil atau lokal juga belum didukung oleh koridor ini, sehingga perlu peningkatan untuk menjadikan koridor Jalan Kemang Raya sebagai *Healthy Commercial Corridor* yang memudahkan segala kegiatan komersial dan kebutuhan masyarakat di koridor ini.

Saran

Untuk dapat menwujudkan peningkatan kondisi fisik koridor Jalan Kemang Raya sebagai *Commercial Corridor* hal utama yang perlu dilakukan adalah kerjasama dari masyarakat setempat, pemilik bangunan, dan pemerintah setempat untuk mendukung perkembangan dan perbaikan kondisi fisik koridor yang menarik minat pejalan kaki, seperti perbaikan di beberapa titik pedestrian yang rusak, penambahan tempat parkir kendaraan agar tidak menganggu jalur pedestrian, penambahan jalur pesepeda yang belum tersedia di koridor ini, dan penambahan jenis transportasi umum pergerakan untuk kendaraan tidak bermotor seperti sepeda sewa dan skuter sewa, dan juga perlu adanya penambahan ruang terbuka hijau ataupun ruang terbuka publik yang interaktif untuk daya tarik dan tempat interaksi masyarakat, lalu untuk mendukung peningkatan aspaek ekonomi di koridor ini adalah dengan menyediakan tempat khusus untuk PKL (pedagang kaki lima) agar tidak mengahalangi aktivitas para pejalan kaki di jalur pedestrian.

Vol. 6, No. 1,
April 2024. hlm: 717 - 730
ISSN 2685-5631 (Versi Cetak)
ISSN 2685-6263 (Versi Elektronik)

REFERENSI

Bishop, K. R. (1989*). Designing Urban Corridor*. Washington DC: American Planning Association.

Community Development Department Vancouver City. (2022). *Commercial Corridor Strategy*. Vancouver: City of Vancouver Washington, https://www.planning.org/publications/report/9211393/

ULI and SGA. (2019). *How Unhealthy Corridor Harm Communities and How to Fix Them.* Washington DC: Urban Land Institute, https://americas.uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/ULI-Blind-Spots-2019.pdf.

Urban Land Institute. (2016). *Building Healthy Commercial Corridor*: Urban Land Institute, https://uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/Building-Healthy-Corridors-ULI.pdf.

Tribunnews. (2019). *Cikini dan Kemang Susul Thamrin berkat trotoar Lega*. Diakses pada 23 Oktober 2019 dari Tribunnews: https://www.tribunnews.com/cikini-dan-kemang-susul-thamrin-yang-makin-wah-berkat-trotoar-lega?page=all.