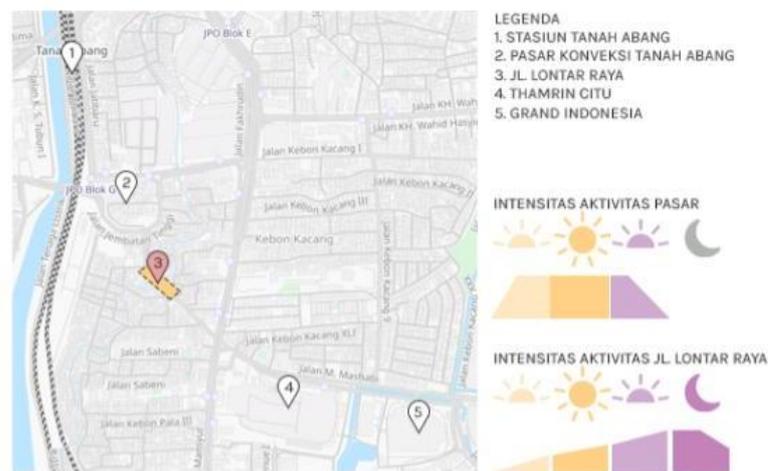


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perubahan aktivitas komersial yang tinggi menyebabkan transformasi ruang di koridor publik Tanah Abang. Koridor Pasar Tanah Abang mengalami penurunan aktivitas komersial, sehingga ruang menjadi negatif di malam hari. Sebaliknya, Jl. Lontar Raya mengalami peningkatan intensitas aktivitas komersial dan sirkulasi di malam hari. Aktivitas komersial menerangi jalan dan membuat ruang hidup di malam hari. Walaupun, aktivitas di bahu jalan menyebabkan permasalahan sirkulasi.



Gambar 1.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.

Sumber: Google Maps diolah kembali oleh penulis (2022)

Tanah Abang merupakan daerah perbelanjaan dengan berbagai pusat aktivitas komersial dan transit. Tanah Abang memiliki pusat perbelanjaan yang beragam, seperti Pasar Tanah Abang, Thamrin City, Grand Indonesia. Pasar Tanah Abang merupakan pasar tekstil terbesar di Asia Tenggara, dengan puluhan ribu pengunjung setiap harinya (Maesaroh, CNBC Indonesia, 2022). Sedangkan, Thamrin City adalah destinasi untuk belanja batik. Kedua pusat perbelanjaan tersebut menarik pengunjung dari berbagai daerah untuk belanja tekstil dan pakaian

jadi. Walaupun, aktivitas komersial tekstil yang sangat tinggi cenderung tumpah ke koridor publik.



Gambar 1. 2 Kondisi Eksisting Pasar Tanah Abang dan Koridor Lontar

Sumber: Google Maps dan Masandi Wibowo (2022)

Aktivitas komersial di Tanah Abang mengalami transformasi intensitas yang teratur dalam jangka waktu 24 jam. Mayoritas toko di Pasar Konveksi Tanah Abang buka Pk. 07.00 dan tutup Pk. 15.00 (Berita Bisnis, 2022). Aktivitas pasar Tanah Abang berhenti di malam hari sehingga ruang publik menjadi sepi dan gelap. Sebaliknya, Jl. Lontar Raya mengalami peningkatan aktivitas komersial dan sirkulasi di malam hari. Jam buka toko pada koridor bervariasi dari pukul 06.00 hingga 22.00. Pedagang kaki lima (PKL) mulai berjualan di bahu jalan pada pukul 17.00 hingga 22.00.

Aktivitas komersial memberikan potensi Jl. Lontar Raya sebagai koridor publik yang menarik di malam hari. Sempadan bangunan berperan sebagai bahu jalan yang digunakan untuk ruang aktivitas komersial dan parkir motor. Toko dan PKL yang buka hingga malam hari memberi penerangan dan keramaian, sehingga koridor lebih hidup. Penerangan, penjual makanan, dan bahu jalan yang multi-fungsi menciptakan potensi Jl. Lontar Raya sebagai ruang koridor yang menarik.

Hal ini menyebabkan komuter memilih melewati Jl. Lontar Raya. Akibatnya, Jl. Lontar Raya juga mengalami peningkatan sirkulasi di malam hari.



Gambar 1. 3 Zonasi Pasar Tanah Abang dan Koridor Lontar
Sumber: Penulis (2022)

Perkembangan intensitas aktivitas komersial menyebabkan isu transformasi ruang dan sirkulasi pada koridor Jl. Lontar Raya. Kali Ciliwung membagi koridor menjadi 2 sub zona peruntukan. Kawasan sisi utara Kali Ciliwung merupakan sub zona rumah susun, sedangkan sisi selatan merupakan sub zona campuran. Pada kenyataannya, kegiatan komersial menjamur sehingga hunian mulai tergusur oleh toko. Lantai dasar hunian di sub zona rumah susun bertransformasi menjadi ruang dagang penduduk, sedangkan ruang tinggal berpindah ke lantai atas. Kegiatan toko mengekspansi ke bahu jalan, sehingga semakin banyak ruang jalan yang bertransformasi menjadi ruang aktivitas komersial.



Gambar 1. 4 Akses dan Sirkulasi Pasar Tanah Abang dan Koridor Lontar

Sumber: Google Maps dan diolah kembali oleh penulis (2022)

Peningkatan intensitas kendaraan di malam hari menyebabkan permasalahan sirkulasi di Jl. Lontar Raya. Tanah Abang merupakan salah satu titik kemacetan di Jakarta. Pasar Tanah Abang memiliki jumlah pengunjung 25-30 ribu orang pada awal Maret 2022 (Maesaroh, CNBC Indonesia, 2022). Jl. Lontar Raya merupakan jalur satu arah dan satu alur dengan lebar 3 meter. Namun, pengendara motor sering melawan arah jalur. Pada sisi jalan tidak terdapat trotoar yang menyebabkan komuter pejalan kaki cenderung berjalan di jalur kendaraan bermotor. Pekerja kantor dan komuter yang pulang melewati Stasiun Tanah Abang dan Jalan K.S. Tubun menghindari koridor pasar yang mati di malam hari. Akibatnya, komuter memilih koridor Jl. Lontar Raya sebagai jalur alternatif. Pedagang kaki lima, pejalan kaki, dan kendaraan bermotor berkompetisi menggunakan jalan, sehingga sirkulasi terhambat. Di satu sisi, keramaian komuter pada koridor membuat ruang lebih hidup.

Sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, jalur pejalan kaki, dan aktivitas pendukung yang tidak maksimal dapat menciptakan ruang negatif di malam hari. Seharusnya, aktivitas komersial dan sirkulasi dapat diwadahi oleh koridor publik.

Oleh karena itu, penelitian bertujuan mengkaji masalah, **“Apa pengaruh aktivitas komersial terhadap transformasi koridor publik Jl. Lontar Raya?”**

Penelitian menghasilkan pola penggunaan ruang serta analisis kesesuaian Jl. Lontar Raya sebagai koridor komersial sebagai acuan perancangan. Penelitian pada dua segmen koridor akan menemukan pola aktivitas sebagai dasar perancangan seluruh koridor publik. Indikator keberhasilan koridor komersial yang belum terpenuhi akan dipecahkan dalam perancangan koridor publik komersial Lontar Raya.

Harapannya dengan pembaharuan dan penataan ulang kawasan melalui perancangan dapat menciptakan Lontar Raya sebagai koridor komersial yang bebas dari isu sirkulasi dan keterbatasan ruang, serta memaksimalkan potensi untuk menarik pengunjung melalui variasi komersial dan PKL yang ditawarkan. Penulis berharap hasil penelitian dapat menjadi landasan dalam perancangan ruang koridor sebagai wadah kegiatan komersial guna menjawab, **“Bagaimana penerapan pola aktivitas komersial dan sirkulasi dalam perancangan koridor publik komersial Lontar Raya?”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang, masalah penelitian koridor publik komersial Lontar Raya meliputi:

1. Perkembangan aktivitas komersial menyebabkan transformasi fungsi ruang di sekitarnya yang tidak sesuai peruntukan.
2. Aktivitas komersial mengekspansi dan mengganggu sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan.

Selain masalah penelitian, terdapat fokus masalah yang akan dijawab dalam perancangan, antara lain:

1. Kurangnya ruang publik terbuka dan ruang hijau sebagai wadah berkumpul dan sosialisasi penduduk menyebabkan hambatan dalam sirkulasi.

2. Kapasitas koridor publik sebagai ruang komersial untuk meningkatkan ekonomi penduduk belum maksimal.
3. Kegiatan komersial yang menjamur mulai menggantikan ruang hunian sehingga penduduk lokal mulai kehilangan tempat tinggal yang layak.

1.3 Batasan Masalah



Gambar 1. 5 Batasan penelitian

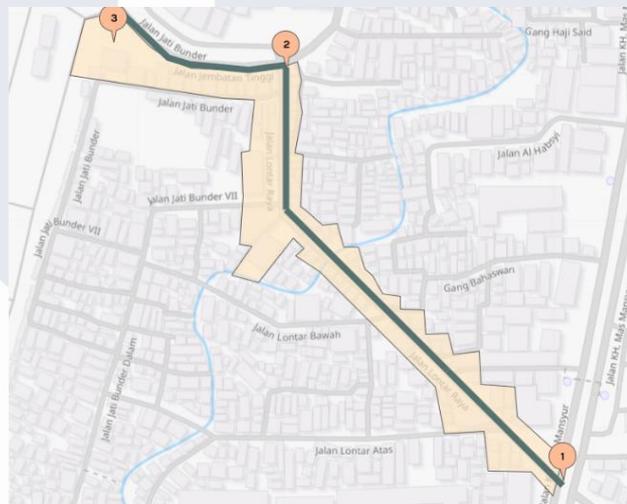
Sumber: Penulis (2022)

Dalam melaksanakan penelitian, penulis membatasi lokasi, dan variabel agar penelitian terfokus. Batasan penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan pada 2 segmen koridor di Jl. Lontar Raya. Segmen 1 diambil sejauh 40 meter dari awal Jl. Lontar Raya. Segmen 1 mewakili segmen dengan peruntukan komersial, bangunan besar satu fungsi, fungsi beragam, dan bangunan aktif di siang hari. Segmen 2 diambil dari Kali Ciliwung hingga Kantor Lurah Kebon Melati. Segmen 2 mewakili penggalan koridor dengan peruntukan hunian, fungsi rumah toko dan pelayanan publik, dan bangunan aktif di malam hari.
2. Penelitian berfokus pada aspek sirkulasi dan parkir, aktivitas komersial, dan transformasi ruang pada koridor publik komersial Jl. Lontar Raya.

3. Variabel penelitian adalah pelaku, aktivitas komersial, ruang komersial, dan waktu. Pelaku dalam penelitian adalah penjual, pembeli, dan komuter. Aktivitas komersial meliputi jual beli di dalam bangunan maupun di luar, parkir, berjalan kaki, dan mengendarai kendaraan bermotor. Waktu dibagi menjadi siang dan malam.
4. Variabel penilaian dalam penelitian adalah lebar jalan, keanekaragaman fungsi, rasa aman bagi pengguna jalan, dan permeabilitas bangunan.

Selain batasan penelitian, terdapat beberapa batasan perancangan, antara lain:



Gambar 1. 6 Batasan lahan perancangan

Sumber: Penulis (2022)

1. Batasan wilayah perancangan adalah sepanjang koridor ditandai warna kuning dari awal akses melalui Jl. K.H. Mas Mansyur (titik 1) ditambah koridor Jl. Jemb. Tinggi yang berhubungan dengan akses keluar kendaraan koridor (titik 2). Batas koridor Jl. Jemb. Tinggi adalah sisi selatan hingga Masjid Jami Soelton Soenaro (titik 3).
2. Perancangan fungsi dan tata ruang koridor perancangan berdasarkan batasan dan hasil pola aktivitas dan analisis keberhasilan dari penelitian.
3. Luas lahan $\pm 20.000 \text{ m}^2$ meliputi jalan, bangunan toko, dan hunian.

1.4 Tujuan Penelitian dan Perancangan

Penelitian bertujuan memahami pengaruh pola aktivitas komersial terhadap transformasi ruang koridor di malam hari. Pola transformasi ruang diuji terhadap indikator koridor komersial dengan tujuan memahami aspek koridor komersial yang sudah dan belum terpenuhi untuk kemudian dipecahkan dalam perancangan. Selain itu, penelitian juga bertujuan mengkaji pengaruh sirkulasi dalam transformasi ruang koridor publik. Hasil penelitian digunakan sebagai landasan dalam perancangan koridor publik komersial Lontar Raya yang lebih baik.

Perancangan koridor komersial Lontar Raya bertujuan memecahkan permasalahan sirkulasi dan keterbatasan ruang publik guna menciptakan ruang yang dapat mewadahi seluruh aktivitas dengan maksimal. Selain itu, perancangan bertujuan memaksimalkan potensi koridor Lontar Raya sebagai ruang komersial yang menarik pengunjung sekitar untuk meningkatkan potensi ekonomi bagi penduduk lokal. Perancangan bertujuan menciptakan ruang tinggal bagi penduduk yang mulai tergusur agar bersinergi dengan ruang komersial untuk menciptakan kawasan koridor komersial yang berkelanjutan.

UMMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA