

## **BAB II**

### **KORIDOR PUBLIK KOMERSIAL**

#### **2.1 Kajian Teori**

##### **2.1.1 Koridor Publik**

Ruang publik merupakan aspek penting dalam perancangan kota sebagai wadah aktivitas dan penunjang kebutuhan masyarakat. Akibatnya, ruang publik memiliki berbagai definisi dan teori yang menyatakan perancangannya. Koridor publik perlu menyediakan fasilitas untuk berinteraksi dan berkomunikasi. Koridor juga harus bisa memberi keamanan dan bagi pengguna (Jacobs, 1961). Koridor sebagai ruang publik terbuka mewadahi aktivitas pengguna untuk bergerak antara fungsi kota (Wirasa, 2022). Definisi koridor memiliki persamaan mengenai ruang dan aktivitas. Maka, koridor publik adalah ruang terbuka yang dapat mewadahi aktivitas di dalamnya dan memberikan rasa aman bagi penggunanya.

##### **2.1.2 Indikator Teori Koridor Publik Komersial**

Penelitian ini membutuhkan indikator untuk menilai keberhasilan koridor publik komersial Jl. Lontar Raya. Penelitian ini menggunakan teori terkait permasalahan, yaitu keanekaragaman fungsi, lebar jalan, rasa aman bagi pengguna, dan permeabilitas bangunan.

#### **Keanekaragaman Fungsi**

Koridor publik komersial perlu memiliki beraneka ragam fungsi agar ruang menarik dan memenuhi kebutuhan pengguna. Koridor komersial berpotensi menyediakan akses yang adil ke berbagai fasilitas pada pengguna lingkungan sekitar (Mehta, 2013). Keberagaman fungsi merupakan faktor terbesar yang memengaruhi ketertarikan pengguna terhadap jalan. Koridor publik komersial yang ramah bagi pengguna cenderung memiliki 7 hingga 8 bisnis setiap 60 meter. Koridor komersial perlu menyediakan kebutuhan esensial dan non-esensial, seperti tempat

untuk makan dan minum, dan belanja kebutuhan sehari-hari (Mehta, 2013).

### **Lebar Jalan**

Koridor publik membutuhkan trotoar yang cukup lebar untuk memwadahi seluruh aktivitas di jalan tersebut. Trotoar yang lebar penting untuk keselamatan pejalan kaki dan berfungsi sebagai ruang aktivitas sosial. Trotoar memiliki minimum kelebaran untuk ruang pejalan kaki. Selain itu, trotoar pada koridor publik komersial perlu memwadahi aktivitas sosial dan komersial, seperti ruang untuk papan lambang toko, barang toko, dan lanskap. Lebar trotoar dapat beragam sesuai konteks lokasi dan kebutuhan. Trotoar memiliki lebar minimum 3.5 hingga 4.5 meter untuk dapat memwadahi pejalan kaki dan fasilitas jalan. Faktor terpenting dalam menilai kebutuhan lebar trotoar pada koridor publik komersial adalah trotoar dapat memwadahi seluruh aktivitas di dalamnya (Mehta, 2013)

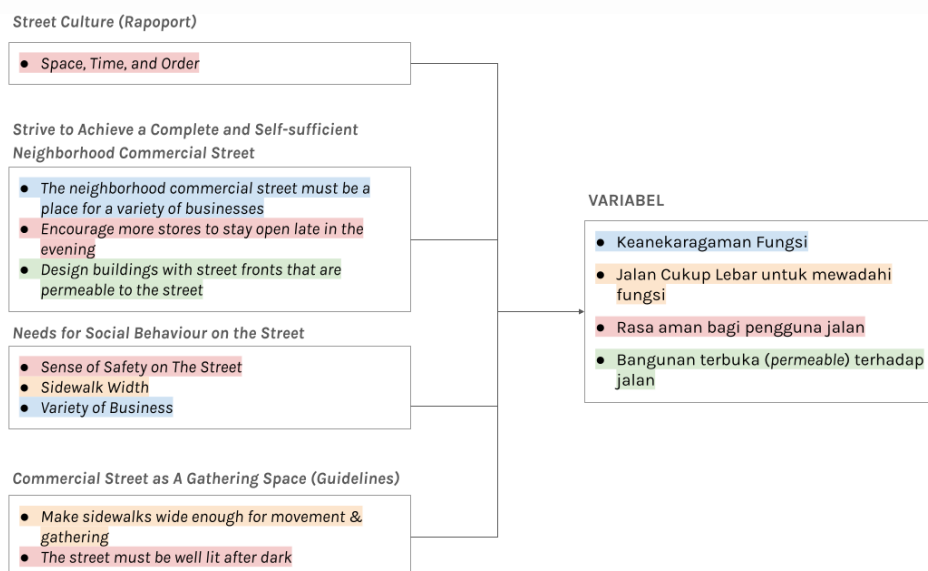
### **Rasa Aman bagi Pengguna**

Koridor publik komersial yang baik memberikan rasa aman bagi penggunanya. Rasa aman merupakan aspek dasar kebutuhan manusia yang perlu dipenuhi. Rasa aman pada koridor publik komersial dinilai dari karakteristik lingkungan, seperti kondisi fisik dan pemeliharaan lingkungan, konfigurasi jalan dan ruang, jenis penggunaan lahan, perubahan dan modifikasi pada lingkungan, dan jenis aktivitas pada jalan (Mehta, 2013). Salah satu faktor penting dalam merancang lingkungan urban adalah rasa takut menjadi korban (*fear of victimisation*). Jika pengguna merasa tidak nyaman pada sebuah ruang, maka pengguna tidak akan menggunakan ruang tersebut. Pengguna cenderung menghindari koridor yang gelap, daerah yang sepi, serta trotoar yang sempit dan terhalang. Maka, penelitian ini menilai rasa aman dari aspek-aspek

terkait sirkulasi, aktivitas, dan konfigurasi ruang, yaitu jenis aktivitas, penerangan pada jalan, serta lebar jalan.

### Permeabilitas Bangunan

Permeabilitas bangunan memengaruhi ketertarikan pengguna serta aktivitas pada koridor. Permeabilitas merupakan keterbukaan sisi bangunan terhadap jalan. Material dan jumlah bukaan pada fasad bangunan memengaruhi tingkat permeabilitas. Permeabilitas memungkinkan faktor-faktor perangsang indra dari dalam bangunan mencapai orang di luar. Jalan dengan permeabilitas yang tinggi memenuhi rasa penasaran pengguna. Akibatnya, pengguna tertarik melewati jalan dan menghabiskan waktu lebih lama saat melewati jalan (Mehta, 2013). Bangunan tanpa bukaan ataupun terletak sangat jauh dari batas jalan dapat menciptakan “*dead spaces*” atau ruang yang mati dan negatif. Ruang mati tidak memungkinkan pengguna untuk melakukan aktivitas sosial dan menggunakan jalan (Mehta, 2013). Dengan demikian, koridor yang menarik perlu memiliki bangunan yang permeabel.



Gambar 2. 1 Rangkuman indikator koridor publik komersial.

Sumber: Penulis (2022)

## 2.2 Penelitian Sebelumnya

Ulasan penelitian menghasilkan acuan untuk melakukan penelitian. Kajian menggunakan 3 penelitian. Ketiga penelitian tersebut membahas koridor publik dan aktivitas sebagai variabel utama dalam penelitian. Begitu pula penelitian ini akan mengkaji pengaruh aktivitas dan sirkulasi pada koridor publik dengan lokasi dan fenomena yang berbeda.

Penelitian Mulyo mengkaji pengaruh fungsi bangunan dan *activity support* terhadap pertumbuhan koridor publik Jl. Letjend. Suprpto di Kota Semarang (Mulyo, 2017). Fenomena yang terjadi adalah koridor publik yang hidup di siang hari namun sepi di malam hari. Penelitian ini mengkaji hipotesis pengaruh fungsi bangunan dan *activity support* terhadap pertumbuhan koridor. Penelitian mengkaji koridor dengan variabel waktu, fungsi, kondisi fisik bangunan, dan perubahan pada lingkungan. Penelitian juga mengkaji berbagai jenis aktivitas pendukung (*activity support*) yang terdapat dalam koridor studi untuk menentukan pengaruh aktivitas terhadap kehidupan kawasan. Penelitian menemukan bangunan yang berganti fungsi dari hunian menjadi perdagangan menyebabkan aktivitas berkurang di malam hari. Aktivitas pendukung berperan besar dalam menarik dan memwadahi aktivitas dalam koridor. Konklusi penelitian menemukan bahwa fungsi bangunan dan aktivitas pendukung berpengaruh pada pertumbuhan koridor (Mulyo, 2017).

Penelitian Wirasa mengkaji pengaruh *activity support* terhadap aktivitas ruang publik pada malam hari di koridor Jalan Gajah Mada Amplura (Wirasa, 2022). Penelitian memetakan berbagai jenis dan lokasi aktivitas pendukung pada koridor. Faktor-faktor yang dapat memengaruhi aktivitas pendukung adalah karakteristik kawasan, lokasi dan fungsi parkir, keragaman aktivitas, dan pedestrian. Penelitian mengkaji pengaruh aktivitas pendukung terhadap aktivitas di malam hari berdasarkan kemampuan koridor sebagai penghubung pusat aktivitas dan menggerakkan aktivitas kota. Penelitian menemukan kurangnya pusat aktivitas yang strategis pada koridor sehingga aktivitas tidak dapat berlangsung secara

maksimal. Aktivitas pendukung juga belum menggerakkan aktivitas kota akibat kurangnya keragaman fungsi dan kualitas lingkungan (Wirasa, 2022).

Penelitian Andi Halim menganalisis ruang publik koridor Jalan Ratulangi di Makassar (Andi Halim, 2016). Fenomena yang muncul adalah ruang koridor publik belum dapat memwadahi aktivitas pengguna. Penelitian menggunakan metode kualitatif untuk mengkaji fungsi bangunan, aktivitas pendukung (*activity support*), pertumbuhan koridor, serta pergerakan lalu lintas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bangunan dengan fungsi komersial menghidupkan kawasan di malam hari, sedangkan aktivitas pendukung menimbulkan berbagai masalah lingkungan dan sirkulasi (Andi Halim, 2016).

Ketiga penelitian sejenis sebelumnya mengkaji pengaruh aktivitas pendukung pada koridor publik, namun penelitian dihubungkan dengan berbagai teori ruang publik yang berbeda. Di antara ketiganya, belum terdapat kajian aktivitas komersial dan sirkulasi terhadap transformasi ruang. Aspek ini menjadi pembeda antara penelitian sejenis sebelumnya dan penelitian ini.

Tabel 2. 1 Perbandingan teori dan variabel kajian teori dan penelitian sebelumnya

Keterangan	Kajian Teori	Jurnal 1	Jurnal 2	Jurnal 3
Teori	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivitas</li> <li>• Sirkulasi (Lebar Jalan)</li> <li>• Keanekaragaman Fungsi</li> <li>• Rasa Aman</li> <li>• <i>Permeabilitas</i></li> </ul>	Activity Support Teori Perancangan Kota Teori Pertumbuhan Koridor	Activity Support	Activity Support Teori Sirkulasi Jalur Pedestrian
Variabel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivitas</li> <li>• Sirkulasi (Lebar Jalan)</li> <li>• Keanekaragaman Fungsi</li> <li>• Rasa Aman</li> <li>• <i>Permeabilitas</i></li> </ul>	Fungsi bangunan Aktivitas pendukung Pertumbuhan Koridor	Jenis-jenis Aktivitas pendukung Faktor yang memengaruhi Activity Support	Fungsi bangunan Aktivitas pendukung Pertumbuhan Koridor Pergerakan Lalu Lintas

Sumber: Penulis (2022)

Kajian teori dan penelitian terdahulu menghasilkan 4 indikator untuk koridor publik komersial, yaitu keanekaragaman fungsi bangunan, lebar jalan, rasa aman, dan permeabilitas bangunan. Keanekaragaman fungsi penting untuk memenuhi kebutuhan dan menarik perhatian pengguna. Lebar jalan menilai kemampuan ruang publik untuk mawadahi seluruh aktivitas di jalan koridor. Rasa aman memenuhi kebutuhan psikologis pengguna sehingga pengguna tertarik untuk melewati koridor publik komersial. Permeabilitas bangunan membuat ruangan lebih menarik dan aman bagi pengguna.

### 2.3 Studi Preseden

Perancangan ruang komersial dalam koridor menggunakan acuan dari studi preseden untuk memahami pola ruang dan sirkulasi. Studi preseden mengacu pada 3 karya, yaitu *POWWOWWOW Commercial Center*, *Courtyard Market under the Big Roof*, dan *Manifesto Market Andel*.

#### 2.3.1 POWWOWWOW Commercial Center

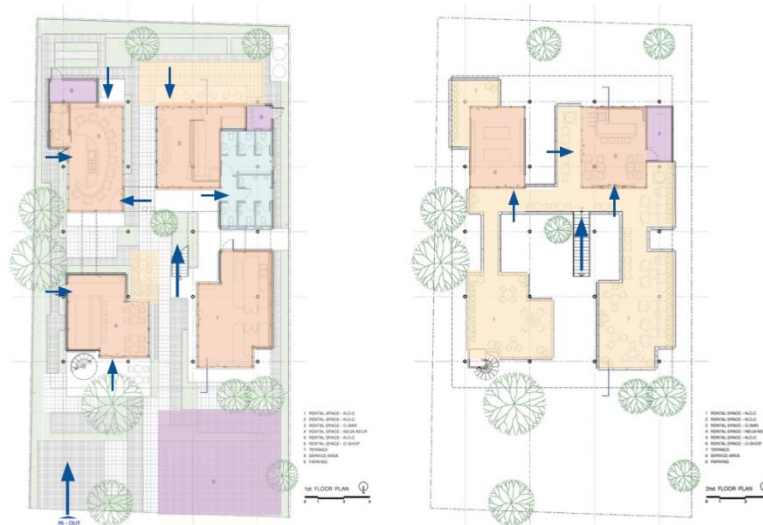


Gambar 2. 2 POWWOWWOW Commercial Center

Sumber: ArchDaily (2023)

POWWOWWOW Commercial Center merupakan kumpulan beberapa fungsi komersial dengan ruang terbuka yang bersinergi dengan fungsi komersial lain pada kawasan Khet Khlong Toei, Thailand. Proyek ini bertujuan menjadi model untuk kehidupan perkotaan yang berkelanjutan dalam skala

kecil. Kota Bangkok mengalami kekurangan lahan hijau dibawah standar World Health Organization (WHO), dan taman kota yang sulit diakses akibat lalu lintas yang ramai. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, proyek ini menciptakan kantong hijau dalam kawasan komersial yang dapat diakses pejalan kaki.



Gambar 2. 3 Analisis Program dan Sirkulasi POWWOWWOW Commercial Center  
Sumber: Penulis (2022)

POWWOWWOW Commercial Center menyerupai paviliun di sebuah taman, dengan massa yang terpisah dan ruang terbuka tanpa dinding di bawah atap besar, sesuai dengan tipologi tropikal. Penetapan massa dan atap berdasarkan pohon eksisting pada kawasan untuk mempertahankan ruang hijau yang ada. Bidang bangunan dirancang agar terbuka dan permeabel, sedangkan bidang non-permeabel menjadi bidang untuk tanaman rambat. Setiap massa disewa oleh 1 toko, dengan beberapa akses masuk pada masing-masing ruang. Lantai 2 bangunan dijadikan sebagai ruang duduk terbuka yang mendapat pembayangan dari atap dan dikelilingi pohon. Sehingga bangunan komersial dapat memberikan suasana hijau di tengah padat kota.

### 2.3.2 Courtyard Market under the Big Roof



Gambar 2. 4 Courtyard Market under the Big Roof

Sumber: ArchDaily (2023)

Courtyard Market under the Big Roof merupakan sebuah pusat fasilitas untuk komunitas XingHuaDongLi di Daxing, Beijing. Komunitas XingHuaDongLi dibangun pada tahun 1980an sebagai asrama staf untuk Beijing Chemical Fiber Factory. Bangunan yang seiring waktu semakin tua menyebabkan fasilitas komunitas semakin berkurang. Oleh karena itu, pemerintah Daxing membangun pusat fasilitas ini sebagai salah satu upaya pembaharuan komunitas.

Pusat fasilitas ini terletak di tengah komunitas XingHuaDongLi, dikelilingi kompleks apartemen dan taman pusat komunitas. Peletakkan bangunan bertujuan menjadi pusat aktivitas sehari-hari komunitas dan ruang untuk bersosialisasi. Fungsi dalam pusat fasilitas meliputi toko buah, pasar, *laundry*, toko obat dan restoran menyesuaikan kegiatan sehari-hari penghuni komunitas. Penyusunan massa dan ruang mengangkat konsep pusat fasilitas sebagai sebuah ekosistem dengan massa yang terpisah. Pemisahan massa menciptakan berbagai ruang terbuka dan semi terbuka dan berbagai akses untuk setiap massa. Bentuk atap dibuat pelana konsekutif yang menciptakan variasi volume, alih-alih sebuah atap besar dengan pertimbangan bentuk bangunan di sekitar kawasan.

U N I V E R S I T A S  
M U L T I M E D I A  
N U S A N T A R A





Gambar 2. 5 Analisis program dan sirkulasi Courtyard Market under the Big Roof

Sumber: ArchDaily (2023)

### 2.3.3 Manifesto Market Andel



Gambar 2. 6 Manifesto Market Andel

Sumber: ArchDaily (2023)

Manifesto Market merupakan sebuah pusat komersial dan sosialisasi di sudut pusat urban Andel, Prague. Lokasi lahan berada di kawasan perbelanjaan, bisnis, dan hiburan Andel yang terkoneksi dengan daerah redensial padat. Bentuk bangunan mengikuti tipologi lokal Prague, dengan bentuk *courtyard* dikelilingi komersial. Ruang publik terbuka menjadi tempat berkumpul dan bersosialisasi di antara pasar dan jalan. Bentuk bangunan melingkupi garis bangunan kompleks. Fasad aktif berinteraksi dengan orang lewat tanpa harus masuk.



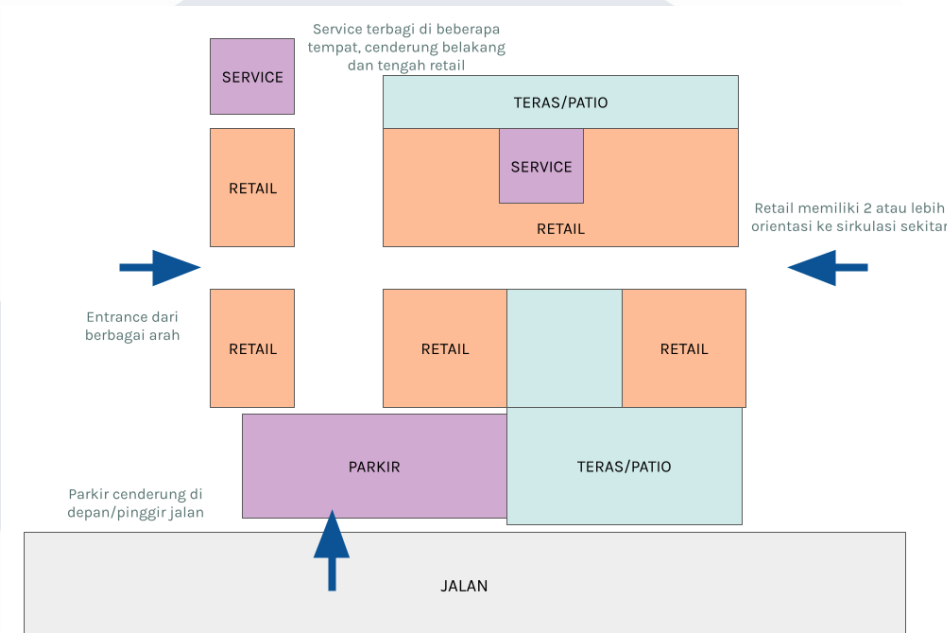
Gambar 2. 7 Manifesto Market Andel  
Sumber: ArchDaily (2023)

Struktur Manifesto Market Andel menggunakan material, elektrikal, dan perabotan daur ulang dari bangunan sebelumnya. Rangka biru menjadi struktur utama yang diselimuti panel aluminium dan lantai kayu yang ditinggikan untuk memudahkan akses infrastruktur kelistrikan. Ruang atas pasar menjadi tempat duduk dengan pemandangan aktivitas lantai dasar.



Gambar 2. 8 Manifesto Market Andel  
Sumber: ArchDaily (2023)

### 2.3.4 Pembelajaran dan Isolate Diagram Studi Preseden



Gambar 2. 9 *Isolate Diagram Studi Preseden*  
Sumber: Penulis (2023)

Berdasarkan studi ketiga preseden, ruang komersial terbuka memiliki beberapa massa dengan atap yang menyatu, ruang terbuka cenderung di lantai atas, dan memiliki beberapa akses dari berbagai arah. Pemecahan massa menghasilkan ruang terbuka dan semi terbuka antar bangunan untuk sosialisasi dan pengudaraan yang baik. Ruang terbuka yang diletakkan di lantai atas mendapat privasi dan pemandangan yang menarik ke aktivitas komersial. Akses yang terbagi dari beberapa lokasi memudahkan pengunjung masuk dan membuat ruang lebih terbuka. Selain itu, keberlanjutan dapat diterapkan dengan mendaur ulang material, menggunakan material dan tipologi lokal, serta menjaga ruang hijau.