

BAB I

PENDAHULUAN

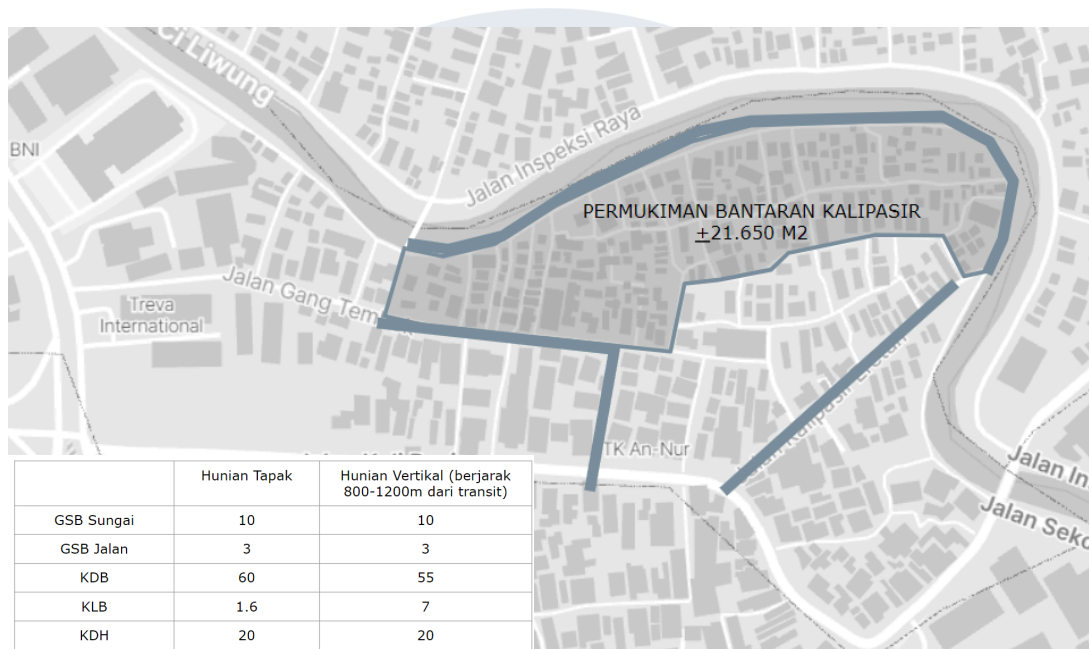
1.1 Latar Belakang

Permukiman sepanjang bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir terbentuk secara organik dengan pengelolaan keruangan (*place*) yang belum mendukung perilaku masyarakat (*user*) bantaran sebagai koridor publik hidup. Area perancangan berbatasan langsung dengan Sungai Ciliwung di Jalan Kalipasir, Gang Tembok, Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat (Lihat Gambar 1.1). Walaupun berada ‘zona elite Jakarta’ di Menteng, Kalipasir belum mendapat pengelolaan sebaik Menteng yang telah direncanakan sejak pemerintahan kolonial Belanda tahun 1910 oleh arsitek P.A.J. Moojen (Alnoza, 2020).



Gambar 1.1 Lokasi Tapak Skala Makro, Meso dan Mikro
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2024)

Pemilihan tapak memperhatikan interkoneksi antar wilayah Kramat dan Menteng, menjadikan tapak sebagai titik transisi dengan orientasi eksisting yang tersembunyi walaupun berada dalam cakupan pusat kota. Adapun batasan tapak diambil dengan pertimbangan axis koridor jalan dan sungai. Luas keseluruhan tapak sebesar 21.650 m², dengan regulasi GSB Sungai (10), GSB Jalan (3), KDB (60), KLB (1.6), dan KDH (20) untuk rumah tapak, juga GSB Sungai (10), GSB Jalan (3), KDB (55), KLB (7), dan KDH (20) untuk hunian vertikal (Lihat Gambar 1.2).

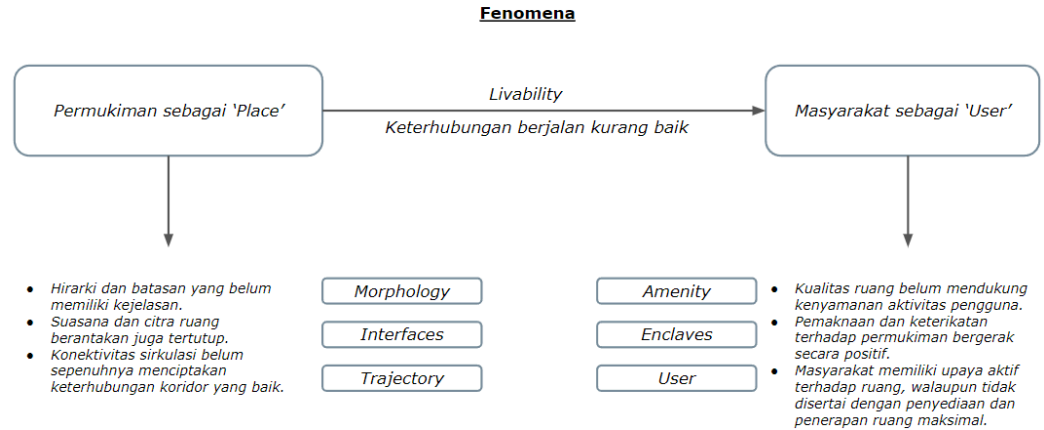


Gambar 1.2 Batas Area Perancangan
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2024)

Permasalahan utama pada tapak terkait dengan *livability* permukiman yang belum berjalan dengan baik. Pembentuk permukiman ‘*livable*’ membutuhkan aspek *passive-place* maupun *active-user* (Kamalipour, 2023), seperti permukiman informal di Kalipasir sebagai *place* dan perilaku masyarakat yang terbentuk sebagai *user*. Masyarakat dengan beragam aktivitas bermukim membentuk wadah berupa ruang spasial. Tata ruang permukiman sebagai *place* meninggalkan jejak ruang bermukim melalui elemen fisik, seperti pola bangunan, sistem jalan, dan lingkungan. Selanjutnya, tata ruang permukiman memengaruhi perilaku masyarakat sebagai *user*, meliputi hubungan dan integrasi sosial antar pengguna. *Livability* permukiman sebagai *place* membentuk perilaku masyarakat sebagai *user* yang melibatkan elemen non-fisik, seperti kenyamanan, aktivitas, dan potensi pengguna (Dovey, 2016) (Lihat Gambar 1.3).

ISU

Permukiman Kalipasir merupakan permukiman bantaran yang belum berperan sebagai ruang yang **livable** bagi masyarakatnya. Hubungan eksisting antara permukiman sebagai place terhadap user yang membentuk suatu ruang hidup berjalan kurang baik.



Gambar 1.3 Isu Utama Area Sepanjang Bantaran Sungai di Kalipasir (Sumber: Pengolahan Pribadi, 2024)

Apabila tata keruangan permukiman sebagai *place* memengaruhi efektivitas ruang hidup pada kawasan permukiman, maka efektivitas ruang hidup pada permukiman Kalipasir sepanjang Sungai Ciliwung masih membatasi eksplorasi dan interkoneksi bagi beragam jenis pengguna dan sirkulasi. Kondisi eksisting tapak memiliki hirarki dan batasan ruang dan fisik saling tumpang tindih, seperti visibilitas ke arah Sungai yang terhalang oleh bangunan liar dan penyempitan aksesibilitas membatasi jenis sirkulasi (Lihat Gambar 1.4).

Dari kondisi tersebut, permukiman sebagai *place* memicu koridor publik dan hunian dengan aktivitas tinggi namun membentuk ruang negatif bagi masyarakat sebagai *user*. Hunian informal dan kegiatan domestik mengokupasi koridor publik yang mengakibatkan ruang terlalu sempit. Koridor publik tersebut belum mampu mengakomodasi kegiatan publik, sehingga kegiatan tersebut mengokupasi ruang hunian. Kebutuhan ruang domestik yang tidak terakomodasi memengaruhi keterhubungan dan integrasi sosial. Penggunaan dan pemaknaan lahan bersama pada koridor publik digantikan dengan ruang pribadi masyarakat yang tumpah secara sembarang, ‘mewajarkan’ penggunaan acak dan mengurangi integrasi sosial pengguna terhadap ruang bantaran bersama (Lihat Gambar 1.5).

ISU

Permukiman bantaran Kalipasir sebagai **place** memicu keterbatasan eksplorasi pengguna terhadap koridor di sepanjang bantaran sungai Ciliwung sebagai aspek spasial yang berkaitan erat dengan aktivitas dan kebiasaan warga.

Fenomena

- Hirarki dan batasan yang belum memiliki kejelasan.
- Suasana dan citra ruang berantakan juga tertutup.
- Konektivitas sirkulasi belum sepenuhnya menciptakan keterhubungan koridor yang baik.



Gambar 1.4 Isu *Livability* dari segi 'Place'
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2024)

ISU

Perilaku masyarakat sebagai **user** menggeser pemaknaan ruang koridor publik bersama menjadi koridor publik pribadi. Kepadatan memicu keterbatasan efektivitas ruang bermukim yang baik sehingga aktivitas dan fungsi domestik tumpah ke sisi koridor.

Fenomena

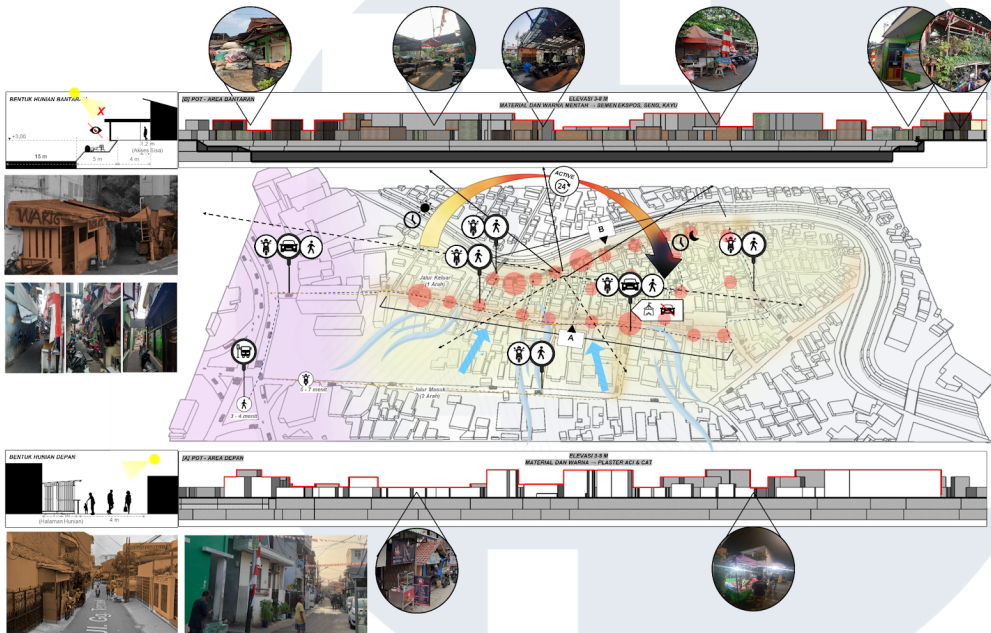
- Kualitas ruang belum mendukung kenyamanan aktivitas pengguna.
- Pemaknaan dan keterikatan terhadap permukiman bergerak secara positif.
- Masyarakat memiliki upaya aktif terhadap ruang. Walaupun tidak disertai dengan penyediaan dan penerapan ruang maksimal.



Gambar 1.5 Isu *Livability* dari segi 'User'
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2024)

Livability permukiman Kalipasir belum mendukung bantaran sebagai koridor publik. Seharusnya, permukiman dapat menjadi ruang hidup masyarakat yang mendukung keberadaan bantaran sungai sebagai koridor publik bersama.

Hasil studi perancangan menunjukkan bahwa pemenuhan *livability* dari indikator *place* dan *user* memicu terbentuknya ruang kontraproduktif, kecemasan pengguna dalam beraktivitas dan disorientasi tempat karena akses yang situasional (Lihat



Gambar 1.6).

Gambar 1.6 Hasil Studi Perancangan terhadap Isu *Livability* pada Ta
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2024)

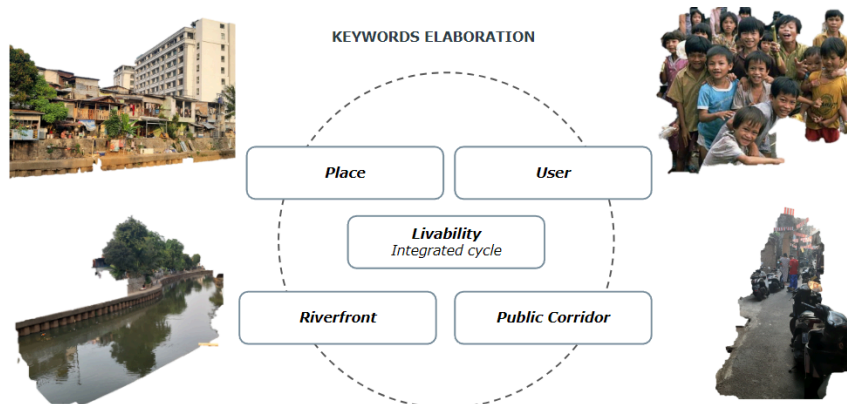
Perancangan mengangkat konsep Kalipasir Living Hub, berupa r
permukiman bantaran sebagai 'place'. Perancangan ini berfokus pa
hunian dalam mawadahi kebutuhan domestik masyarakat sebagai 'u
dapat menjadi ruang bermukim yang 'livable' pada area terbata
penyediaan dan kemudahan fasilitas pendukung ekonomi-sosial-edukasi
integrasi koridor publik jalan dan bantaran yang membentuk sua
Perancangan ini berfokus dalam memenuhi indikator permukiman sebag
yang masih berjalan kurang baik pada kondisi eksisting tapak,
permukiman Kalipasir sebagai ruang yang *livable* dapat memicu
masyarakat sebagai 'user' yang bergerak secara positif (Lihat Gambar 1.7).

PERMUKIMAN BELUM MENJADI RUANG YANG LIVABLE DALAM Mendukung BANTARAN SEBAGAI KORIDOR PUBLIK

COUNTERPRODUCTIVE SPACE
HUNIAN TIDAK DAPAT MENGKOMODASI KEBUJUTAN DOMESTIK YANG TUMPAH KE JALAN. SECARA TIMBAL BALIK KORIDOR TIDAK DAPAT MENYEDIAKAN RUANG KOMUNAL YANG BAIK DARI PRIVATISASI YANG TERJADI. KEDUANYA TIDAK MENDAPATKAN EFEKTIVITAS. MENGHASILKAN EFEK KONTRAPRODUKTIF.

USER VULNERABILITY
PERMUKIMAN MEMICI INTERAKSI SOSIAL DAN AKTIVITAS YANG TINGGI, NAMUN KUALITAS RUANG YANG TERBENTUK DARI PENATAAN YANG ADA MEMICI HELANGNYA RAKSA KENYAMANAN DAN KEAMANAN PENGGUNA TERHADAP RUANG.

CONDITIONAL ACCESS
AKSESIBILITAS BERSIFAT KONDISIONAL, MEMBATASI EKSPLORASI PENGGUNA LEBIH LANJUT. PADA WAKTU TERTENTU MENDAPAT AKSESIBILITAS YANG BAIK, NAMUN DI WAKTU LAINNYA MEMILIKI AKSESIBILITAS YANG TERBATAS SEPEUNYANYA. AKSES MENJADI SANGAT BERGANTUNG TERHADAP RUANG DAN AKTIVITAS YANG SEDANG BERLANGSUNG.



Gambar 1.7 Elaborasi Keterhubungan *Keywords* Konsep Perancangan
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2024)

Oleh karena itu, perancangan akan mengangkat pertanyaan, ‘*Bagaimana Perancangan Permukiman Bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir berdasarkan Studi Livability?*’ yang akan dijawab melalui rancangan ‘Kalipasir Living Hub’.

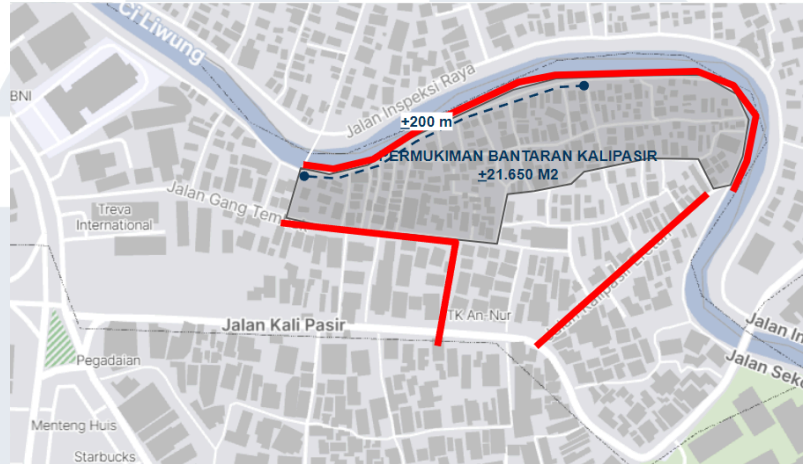
1.2 Rumusan Masalah Perancangan

Dalam melakukan perancangan, adapun rumusan masalah yang ada sebagai berikut:

1. **Hubungan eksisting permukiman** terhadap bantaran berjalan kurang baik. Permukiman menghasilkan area aktif dengan aktivitas tinggi, namun kondisi permukiman membentuk ruang hidup negatif melalui permasalahan secara aktif (*user*) maupun pasif (*place*).
2. **Permukiman sebagai *place*** memicu keterbatasan eksplorasi pengguna terhadap permukiman di sepanjang bantaran Sungai Ciliwung. Semakin ke dalam, eksplorasi ruang permukiman semakin terbatas dan sulit dijangkau dengan akses yang tersisa.
3. **Perilaku masyarakat sebagai *user*** menggeser pemaknaan ruang koridor publik bersama menjadi koridor publik pribadi. Fungsi koridor publik semestinya menjadi wadah aktivitas dan sosial yang memberikan kenyamanan dan keleluasaan, baik itu pendatang maupun penghuni secara bersama.

1.3 Batasan Masalah Perancangan

Dalam menunjang fokus perancangan yang lebih terfokus dengan batasan masalah sebagai berikut:



Gambar 1.8 Batasan Wilayah Perancangan
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2024)

- Area perancangan pada permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipisir Menteng mencakup area RW 10 dan RW 08 dengan total luasan 21.650 m². Batas wilayah diambil berdasarkan pertimbangan axis koridor dan jalan pada area bantaran, Gg. tembok, juga Jl. Eretan Kalipisir.
- Perancangan kawasan berdasarkan studi pemenuhan parameter *livability* dari segi *place* dan *user*.
- Perancangan mempertimbangkan regulasi tapak, peraturan daerah, dan *sustainability* bangunan yang berlaku.

1.4 Tujuan Perancangan

Sasaran perancangan adalah membentuk permukiman *livable* di sepanjang bantaran Sungai Ciliwung di Kalipisir. Studi *livability* yang dilakukan oleh perancang menjadi acuan parameter untuk merancang permukiman Kalipisir sebagai *'living hub'* yang menjadi magnet masyarakat lokal dan luar, mencakup Menteng-Kramat.