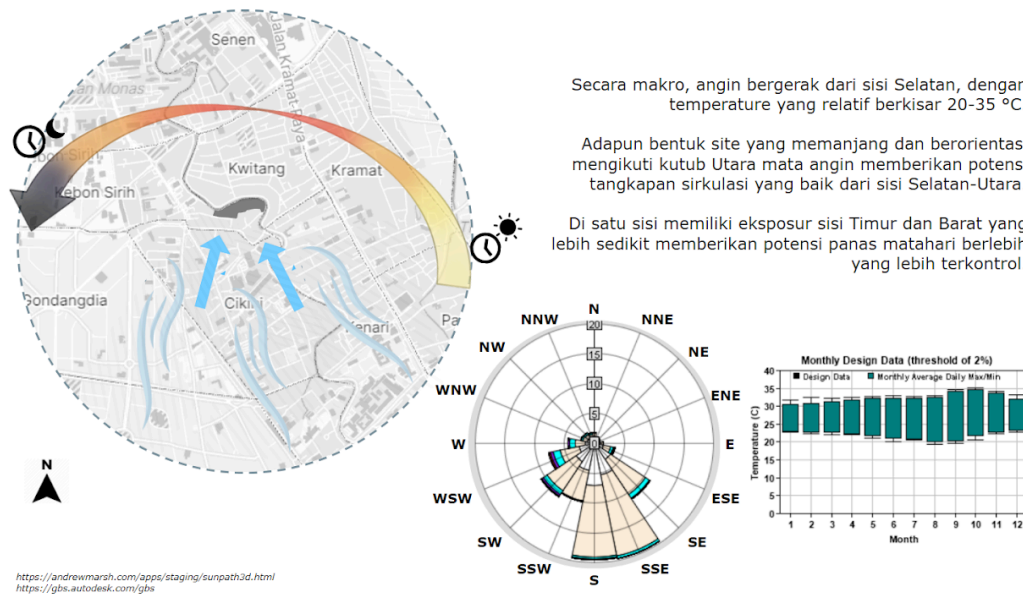




diperuntukkan sebagai rumah tapak, rumah susun, kantor, tempat beribadah, toko, taman, kafe, kedai, laundry, pasar rakyat, lapangan, warung makan, ATM, industri mikro dan sebagainya. (Lihat Gambar 3.1)

Adapun jika dilihat dari keberadaan RTH, tidak terdapat RTH yang dapat digunakan sebagai area publik bersama dalam site (tidak termasuk lahan private). Keberadaan RTH publik hanya dapat dijangkau dalam radius >500m seperti Taman Masjid Cut Meutia, Tugu Tani, dan Monas.

### 3.1.2 Orientation & Climate



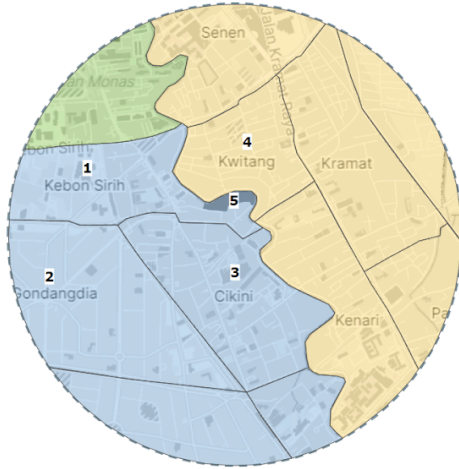
Gambar 3.2 Analisis Makro; Orientation & Climate (Sumber: Pengolahan Pribadi, 2024)

Secara makro, angin bergerak dari sisi Selatan, dengan temperatur yang relatif berkisar 20-35 °C. Adapun bentuk site yang memanjang dan berorientasi mengikuti kutub Utara mata angin memberikan potensi tangkapan sirkulasi yang baik dari sisi Selatan-Utara. Di satu sisi memiliki eksposur sisi Timur dan Barat yang lebih sedikit, memberikan potensi panas matahari berlebih yang lebih terkontrol (Lihat Gambar 4.2).

### 3.1.3 District & Edges

Site diapit oleh 2 kecamatan yakni Menteng dan Senen.

Di sisi Senen area yang berbatasan dengan site termasuk ke dalam golongan area residensial/hunian dengan aktivitas lokal/ domestik yang tinggi, sedangkan di sisi Menteng, site berbatasan dengan area aktif berisi stasiun, perkantoran, mall, dan pusat aktivitas makro lainnya.



**KETERANGAN**

- Kawasan Senen (Kwitang, Kramat, Senen, Kenari)
- Kawasan Menteng (Kebon Sirih, Gondangdia, Cikini)
- Kawasan Gambir (Gambir)

**1. Kebon Sirih**

Berisi gedung pemerintahan, univ, kantor, hotel dan bangunan berskala tinggi dengan daya tarik pada pusat kota dan landmark seperti Monas.

**2. Gondangdia**

Area berskala menengah berisi area komersial dan fasos/fasum dengan daya tarik pada kuliner, stasiun, dan masjid bersejarah kolonial.

**3. Cikini**

Area berskala menengah atas berisi gedung bersejarah, hotel, bar, dan pusat hiburan serta stasiun dengan penataan jalan dan pelestarian bangunan yang terpantau.

**4. Kwitang**

Area berskala menengah berisi hunian layaknya kalipasir namun dengan pola penataan yang lebih tertata dan terkontrol dengan akses yang terkoneksi dengan jalan utama Senen (Jl. Kramat Raya)

**5. Kalipasir**

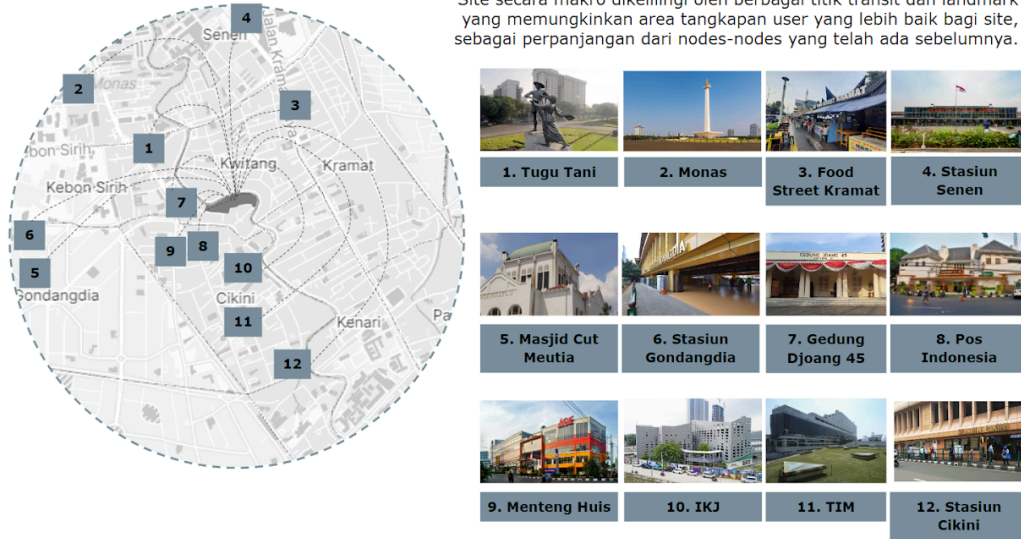
Area yang termasuk pada wilayah Kebon Sirih walaupun memiliki perbedaan citra yang cukup signifikan, berisi area hunian/kos dan komersial menengah kebawah. Menjadi area pilihan para pendatang untuk tinggal di Menteng dengan biaya yang lebih murah.

Gambar 3.3 Analisis Makro; District & Edges  
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2024)

Secara makro, site termasuk ke dalam cakupan area Menteng. Walaupun demikian, letaknya yang berbatasan juga dengan area Kwitang memperkaya lokalitas. Berbeda dengan area Menteng secara umum yang terdiri dari pusat aktivitas dan komersil berskala menengah atas, permukiman Kalipasir memiliki perbedaan citra melalui titik jalur transisi antar area Menteng - Kwitang (Lihat Gambar 3.3).

### 3.1.4 Landmark

Secara makro, site dikelilingi oleh titik-titik strategis penarik *user*. Site berdekatan dengan monumen bersejarah, pusat perbelanjaan, tempat beribadah, universitas, perpustakaan dan berbagai titik stasiun krl, memberikan kemudahan aksesibilitas yang baik. Di satu sisi, site berpotensi menjadi perpanjangan magnet eksisting (Lihat Gambar 3.4).



Site secara makro dikelilingi oleh berbagai titik transit dan landmark yang memungkinkan area tangkapan user yang lebih baik bagi site, sebagai perpanjangan dari nodes-nodes yang telah ada sebelumnya.

Gambar 3.4 Analisis Makro; Landmark  
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2024)

### 3.2 Kondisi Eksisting *Livability* Permukiman Kalipasis sebagai *Place*

Kondisi eksisting permukiman sebagai *place* memengaruhi pembentukan koridor publik (Kamalipour, 2023). Elemen pembentuk permukiman hidup berdasarkan kriteria *place* pada elemen fisik, yakni *morphology*, *interfaces*, & *trajectory* (Dovey, 2016).

#### 3.2.1 Morphology

Morphology		
A	Pola Massa dan Jalan	Pola ruang organik dengan pertumbuhan tidak terencana. <span style="float: right;">X</span>
B	Land Use	Variasi fungsi mikro yang beragam. <span style="float: right;">✓</span>
		Fungsi saling bertumpang tindih dan mengambil batasan antar fungsi secara sembarang. <span style="float: right;">X</span>

Tabel 3.1 Kondisi Eksisting *Morphology*  
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2023)

#### a) Pola Hubungan Massa

Dilihat dari peta *solid void* (Lihat Gambar 3.5), kawasan Menteng memiliki pola ruang radial dan berpusat pada persimpangan-persimpangan utama. Di sisi lain, kawasan tersebut memiliki pola organik tidak



beraturan di area pinggir seperti permukiman Kalipasir.

Pada area luar jalan besar, keterhubungan antar bangunan dan jalan mempunyai hirarki dan batasan yang jelas. *Setback* selebar 2 meter lebih antara bangunan dan jalan berfungsi untuk menjaga batasan bangunan agar tidak bertumpang tindih dengan batasan jalan sebagai akses.

Pada pola ruang organik, ruang biasa terbentuk tanpa disengaja akibat pertumbuhan kota tidak terencana. Alhasil, pengikisan batasan yang semakin kecil seperti di area bantaran dengan *setback* sebesar 1 meter atau tidak ada.

#### **b) Land Use**

Secara makro, area permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir berada pada zona hunian (Lihat Gambar 3.5). Hal ini menegaskan fungsi permukiman Kalipasir sebagai area hunian terjangkau di kawasan Menteng. Secara mikro, kombinasi fungsi pada hunian di area permukiman di sekitar bantaran sungai Kalipasir, terdiri dari rumah pribadi, rumah-kosan, rumah-warung, rumah-toko, rumah-laundry, dan juga fasilitas umum seperti masjid dan posyandu, bahkan rumah-TK.

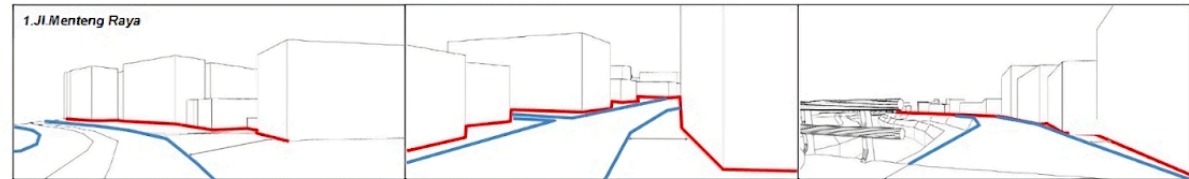
Area permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir memiliki ragam penggunaan lahan yang memudahkan masyarakat lokal dan pendatang dalam mengakses zona komersial, fasilitas umum, dan fasilitas sosial dalam lingkup mikro. Pada area bantaran seperti titik 3 dan 4 (lihat Gambar 3.5), fungsi seperti rumah-warung maupun rumah pribadi di area bantaran mengikis batasan dan hirarki antara koridor dengan bangunan melalui warung atau properti pribadi yang mengambil sisi koridor.



POLA HUBUNGAN MASSA

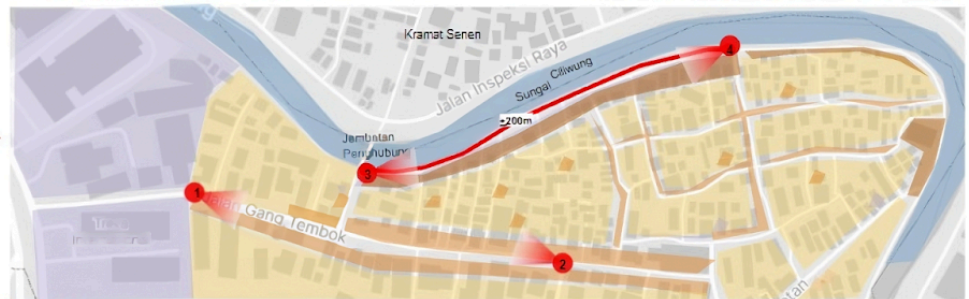
**HIRARKI DAN BATASAN RUANG TIDAK MEMILIKI KEJELASAN**

- POLA RUANG ORGANIK DENGAN PERTUMBUHAN TIDAK TERENCANA.
- PERBEDAAN BATASAN EKSTING ANTARA MASSA DENGAN SEKITAR YANG SEMAKIN MENIPIS PADA AREA BANTARAN JIKA DIBANDINGKAN AREA DEPAN (GG TEMBOK & JALAN RAYA).
- RAGAM FUNGSI YANG MEMICU AKTIVITAS NAMUN MENGAMBIL ALIH SISI BANTARAN/JALAN, SEMAKIN MENGHILANGKAN HIRARKI DAN BATASAN ANTAR RUANG.

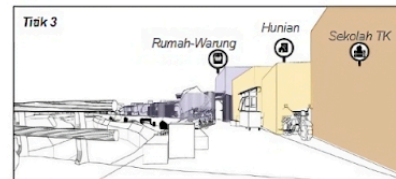
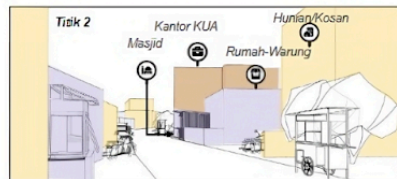
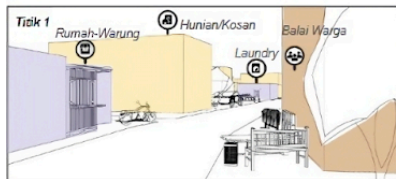


KETERANGAN

- Hunian
- Komersial
- Perkantoran
- Fasos/Fasum
- Area Terbuka/Landmark (Tugu, TIM, Univ IKJ)
- Hunian Warga / Kos-kosan
- Rumah-Warung/PKL dan Fasos/Fasum (GANG) (Masjid-KUA-Laundry)
- Rumah-Warung/PKL dan Fasos/Fasum (BANTARAN) (Sekolah-Bank Sampah-Ruang Senam-Pingpong-Agrikultur)



LAND USE



Gambar 3.5 Morphology Permukiman Bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasis

(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2023)

### 3.2.2 Interfaces

Interfaces			
A	Bentuk	Bentuk bantaran <i>raised embankment wall</i> yang mengutamakan akses visual, namun bentuk bangunan eksisting justru menutupi eksposur ke arah bantaran.	X
B	Material dan Warna	Material dan warna mentah yang menghasilkan tampak yang berbeda secara signifikan antar bangunan.	X
C	Elevasi	Konektivitas elevasi bangunan dengan tinggi berkisar 3-8 m tanpa adanya bangunan dengan elevasi yang terlalu mencolok.	✓

Tabel 3.2 Kondisi Eksisting *Interfaces*  
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2023)

#### a) Bentuk

Interaksi akibat bentuk bangunan dipengaruhi oleh kebutuhan ruang yang tidak tercapai. Terlihat interaksi bentuk hunian di area depan Gang Tembok dan area belakang bantaran sungai Ciliwung di Kalipasir yang dipicu oleh pembentukan zona komersial pribadi berupa warung pada hunian (Lihat Gambar 3.6). Berbeda pada hunian depan Gang Tembok yang masih memiliki ruang dalam lingkup area hunian, hunian di area bantaran menggunakan sisi bantaran dalam mengakomodasi kebutuhan domestik. Hunian memiliki wujud bangunan yang melingkupi bantaran, menciptakan akses layaknya lorong tertutup, membatasi akses secara fisik maupun visual.



Gambar 3.6 Bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir sebagai Bantaran '*Raised*'  
(Sumber: Pengolahan dan Dokumentasi Pribadi, 2023)

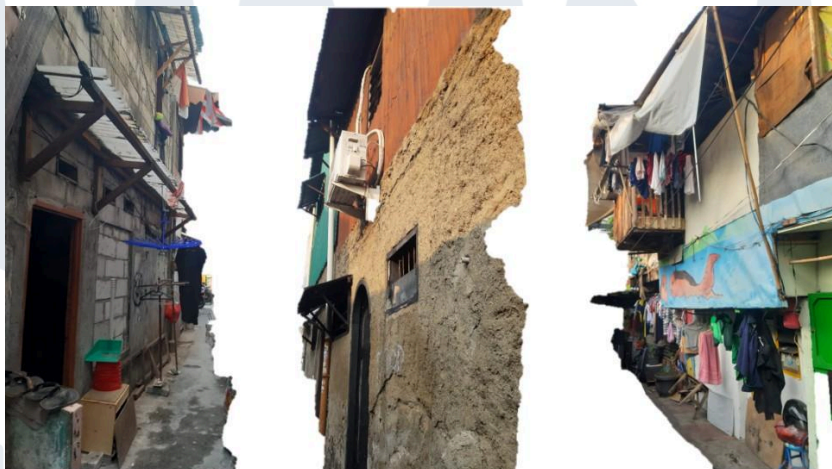


Interaksi ini tidak sesuai dengan karakteristik bantaran *'raised'* yang mengutamakan akses visual (Durán, 2021). Perbedaan elevasi dengan keberadaan *'embankment wall'* berupa perkerasan yang membatasi akses user terhadap sungai, sehingga jenis bantaran ini lebih berfokus pada akses visual dibandingkan akses fisik (Lihat Gambar 3.6 & 3.9).

#### **b) Material dan Warna**

Bangunan permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir terdiri dari penggunaan material yang beragam berdasarkan skala ekonomi bangunan. Material umum yang biasa digunakan terdiri dari bata, semen ekspos/cat, kayu, dan seng. Akibatnya, wujud bangunan terlihat usang dan termakan waktu, misal seng berkarat (Lihat Gambar 3.7 & 3.9).

Penggunaan material dan warna tersebut menghasilkan kesan estetika unik, namun kontras visual yang terlalu signifikan tanpa konektivitas menghilangkan harmoni antar bangunan dengan bangunan lainnya atau lingkungan di sekitarnya. Material dan warna pada permukiman bantaran menciptakan ruang yang terlihat berantakan dan belum memiliki keselarasan.



Gambar 3.7 Tampak Bangunan di Sekitar Bantaran  
(Sumber: Pengolahan dan Dokumentasi Pribadi, 2023)



### c) Elevasi

Dilihat dari tampak bangunan permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir, ketinggian massa bangunan beragam namun tetap relatif selaras. Bangunan satu lantai memiliki ketinggian berkisar antara 3 - 4 meter, sementara bangunan dua lantai memiliki ketinggian yang sedikit lebih tinggi, berkisar antara 6 - 7 meter. Adapun bangunan yang memiliki tambahan lantai *mezzanine* di lantai teratas dengan tinggi berkisar 2 m, digunakan sebagai area jemuran. Secara keseluruhan, ketinggian bangunan permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir berkisar antara 3-8 m.

Bentuk dan tampak bangunan yang beragam cenderung berantakan. Permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir memiliki elevasi bangunan yang cenderung selaras dan saling terkoneksi satu sama lain, tanpa adanya perbedaan elevasi bangunan yang terlalu mencolok (Lihat Gambar 3.8 & 3.9).

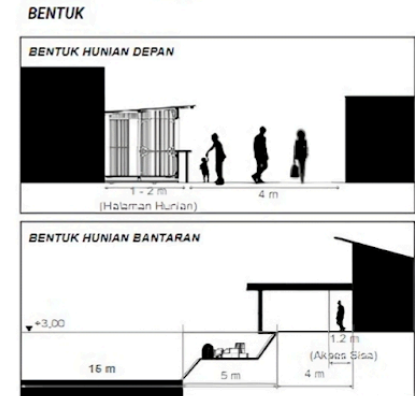
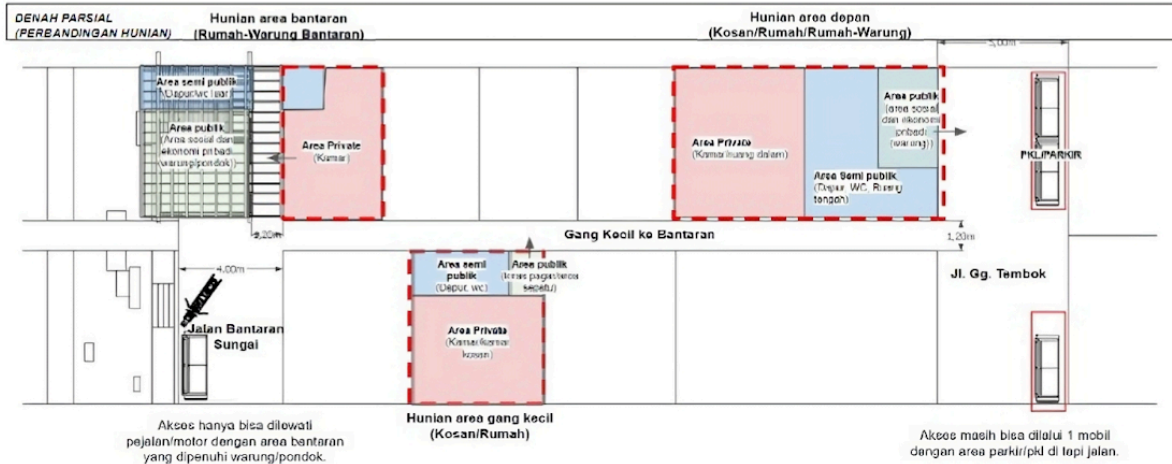


Gambar 3.8 Elevasi Bangunan  
(Sumber: Pengolahan dan Dokumentasi Pribadi, 2023)

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

**SUASANA DAN CITRA RUANG TERTUTUP DAN BERANTAKAN**

- INTERAKSI YANG TERCIPTA OLEH BENTUK BANGUNAN DIPENGARUHI OLEH KEBUTUHAN RUANG YANG TIDAK TERCAPAI, TERUTAMA PADA AREA BANTARAN.
- INTERAKSI BENTUK BANGUNAN JUSTRU MEMBUAT RUANG MENJADI SULIT DIAKSES BAIK SECARA FISIK MAUPUN VISUAL.
- MATERIAL BANGUNAN PADA AREA BANTARAN MEMBERIKAN KESAN ESTETIS DARI BAHAN MENTAH, NAMUN DI SATU SISI PERBEDAAN ANTAR BANGUNAN YANG TERLALU MENCOLOK MENGHILANGKAN INTERKONEKSI ANTAR BANGUNAN,
- WALAUPUN DEMIKIAN ELEVASI BANGUNAN MEMBERIKAN INTERKONEKSI YANG BAIK TANPA ADANYA PERBEDAAN ELEVASI YANG DRASTIS.



**MATERIAL DAN ELEVASI**



Gambar 3.9 Interfaces Permukiman Bantaran Sungai Ciliwung di Kalipisir (Sumber: Pengolahan dan Dokumentasi Pribadi, 2023)

### 3.2.3 Trajectory

Trajectory			
A	Aksesibilitas Moda Transportasi	Penyediaan moda transportasi didukung oleh stasiun Gondangdia, Transjakarta 5M dan 6H, serta Jaklingko 10A	✓
B	Keterhubungan Sirkulasi Koridor	Sirkulasi makro dekat dengan persimpangan jalan utama serta memiliki jembatan akses antarwilayah.	✓
		Sirkulasi mikro berliku dan tertutup, tidak memadai dengan luasan jalan yang dipengaruhi aktivitas warga (pkl, warung dan acara).	✗

Tabel 3.3 Kondisi Eksisting *Trajectory*  
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2023)

#### a) Aksesibilitas Moda Transportasi

Area permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir terletak dekat dengan titik-titik pemberhentian transportasi umum sebagai aksesibilitas pendatang. Keberadaan Stasiun Gondangdia dengan jarak  $\pm 10$  menit jalan kaki yang menunjang para pengguna kereta *commuter line*, juga keberadaan Transjakarta (TJ) dan Jaklingko yang memudahkan mobilitas pengguna melalui rute-rute yang berdekatan dengan area permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir. Adapun salah satu titik TJ dan Jaklingko terdekat berada di depan Kantor Pos Cikini dengan jarak tempuh 3-4 menit jalan kaki menuju permukiman.

Hal ini menunjukkan kemudahan aksesibilitas moda transportasi yang dapat memicu aktivitas pendatang di area permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir (Lihat Gambar 3.10).

#### a) Keterhubungan Sirkulasi Koridor

Keterhubungan sirkulasi koridor secara makro berjalan dengan baik. Gang Tembok yang menjadi akses utama menuju area permukiman bantaran, tepat berada di depan persimpangan utama yang menghubungkan Cikini, Gondangdia, dan Kebon Sirih. Selain itu, keberadaan jembatan penghubung yang berada di area bantaran menciptakan keterhubungan sirkulasi antar wilayah Kramat dengan Senen.

Di satu sisi dalam skala mikro, strategi jalan satu arah untuk meminimalisir potensi kemacetan pada Jalan Kalipasir dan Gang Tembok

belum berjalan secara efektif (Lihat Gambar 3.10). Pada *weekend*, strategi sirkulasi ini mengalami hambatan karena beralih fungsi menjadi pasar malam dan acara (nikahan, lomba, dan dangdut).

Jalur alternatif tersebar di sepanjang Gang Tembok juga belum memberikan aksesibilitas secara menyeluruh. Luas jalur kecil yang berkisar 1 - 2 meter menyisakan rongga untuk sepeda motor dan pejalan, bahkan tidak jarang rongga yang terbatas ini juga terkikis oleh parkir di sisi jalur atau penempatan barang pribadi. Pola aksesibilitas jalan menuju bantaran cenderung tertutup walaupun memiliki akses luar yang baik dengan penyediaan moda transportasi yang mendukung.





ANALISIS SITE | MESO & MIKRO | PLACE → TRAJECTORY

Perseptual

Temporal

**KONEKTIVITAS SIRKULASI BELUM MENCIPTAKAN KONEKTIVITAS YANG BAIK SECARA SEPENUHNYA.**

- MODA TRANSPORTASI UMUM DAN SIRKULASI YANG DEKAT DENGAN JALAN BESAR MENDUKUNG JANGKAUAN MAKRO
- NAMUN, DALAM LINGKUP SIRKULASI MIKRO BELUM MEMBERIKAN SIRKULASI YANG BAIK, TERUTAMA PADA WAKTU-WAKTU TERTENTU SIRKULASI DAPAT MENJADI TERBATAS ATAU BAHKAN TIDAK DAPAT DIAKSES SEPENUHNYA.



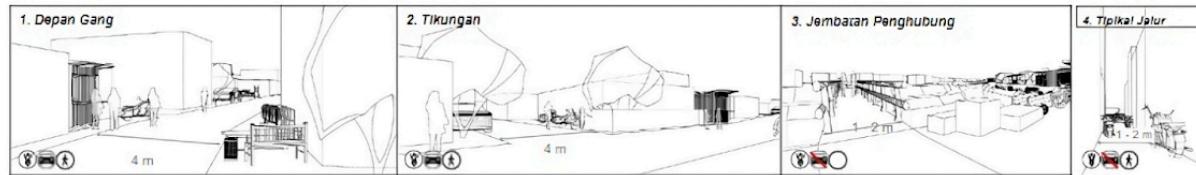
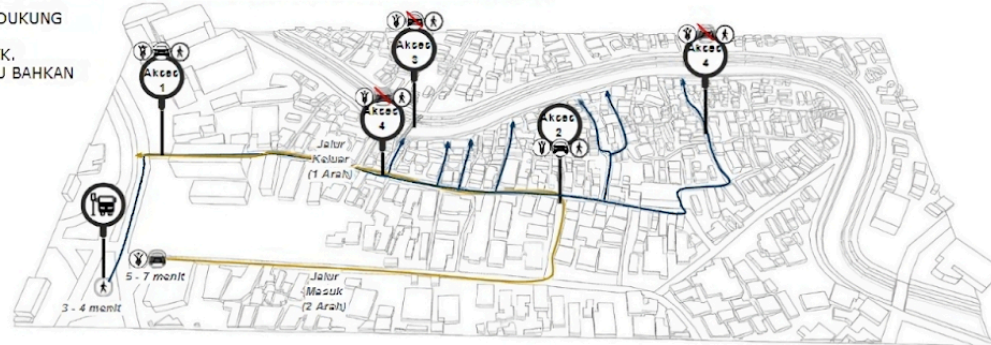
- SIRKULASI**  
KETERANGAN
- Jalan Primer (Jl. Merombang Raya, Jl. Cuti Mulia) = 8-10 m (2 arah)
  - Jalan Sekunder (Jl. Cilini Raya, Jl. RP Soaroso) = 5-6 m (1 arah)
  - Jalan Lingkungan = 4-5 m (1 atau 2 arah)
  - Jalan Kecil = 2-3 m (Akses pejalan kaki/motor)
  - Jalan Barisan Sungai = 4 m (Akses pejalan kaki/motor/ruang aktivitas)



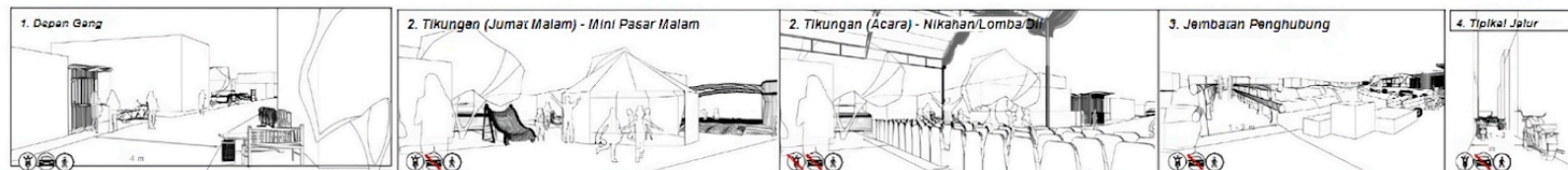
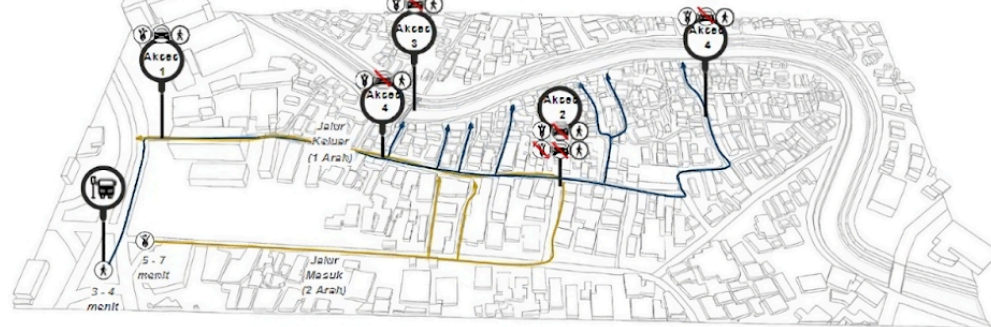
**MODA TRANSPORTASI UMUM**



**POLA STRATEGI SIRKULASI & TITIK AKSES - WEEKDAY**



**POLA STRATEGI SIRKULASI & TITIK AKSES - WEEKEND/ HARI BESAR/ ACARA TERTENTU**



Gambar 3.10 *Trajectory* Permukiman Bantaran Sungai Ciliwung di Kalipisir (Sumber: Pengolahan dan Dokumentasi Pribadi, 2023)

### 3.3 Perilaku Masyarakat yang Terbentuk sebagai *User*

Perilaku masyarakat terbentuk dari pola penataan permukiman (Kamalipour, 2023). Elemen pembentuk permukiman hidup berdasarkan kriteria *user* pada elemen non fisik, yakni *amenity*, *enclaves* & *user* (Dovey, 2016).

#### 3.3.1 Amenity

Amenity		
A	Visual	Visibilitas dan eksposur kurang dari arah jalan besar, menutup potensi aktivitas pendatang. <b>x</b>
		Visibilitas terbuka ke arah sungai menjadi ruang inklusif masyarakat. ✓
B	Auditori/Sensori	Sensori terhindar dari keramaian jalan, cenderung berasal dari aktivitas warga saja. ✓
C	Proximity	Penyediaan kebutuhan ruang pada bangunan area bantaran dan gang belum memadai. <b>x</b>
		Ruang gerak pada akses bantaran, gang dan gang kecil dengan luasan terbatas dan sirkulasi pencahayaan tertutup. <b>x</b>

Tabel 3.4 Kondisi Eksisting *Amenity*  
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2023)

#### a) Visual

Permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir belum mendapatkan aksesibilitas, baik secara fisik (keterhubungan jalan) maupun visual (keterhubungan pandangan) secara langsung dari penataan ruang eksisting. Akibatnya, area permukiman bantaran menjadi area yang tertutup dan kurang memiliki eksposur visibilitas yang baik dari arah bantaran.

Walaupun demikian, permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir mempunyai arah pandangan langsung ke Sungai Ciliwung dan permukiman Kramat. Oleh karena itu, masyarakat menikmati akses visual dari lingkungan dan aktivitas di sekitar bantaran. Area permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir menjadi ruang inklusif masyarakat terlepas dari kehidupan perkotaan yang padat (Lihat Gambar 3.11 & 3.13).



Gambar 3.11 Area Permukiman Bantaran sebagai Ruang Inklusif  
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2023)

**b) Auditory**

Permukiman bantaran yang membelakangi jalan besar di satu sisi memberikan dampak baik dari kenyamanan auditori yang ada. Di mana area permukiman bantaran terhindar dari sumber kebisingan secara berlebih dari arah jalan besar, kebisingan yang ada cenderung berasal dari area dalam permukiman berupa aktivitas masyarakat sehari-hari. Hal ini memberikan kenyamanan auditori yang terjaga dan terkontrol dari kebisingan secara berlebihan (Lihat Gambar 3.13).

**c) Proximity**

Adapun dari segi kenyamanan ruang gerak, permukiman sebagai *place* belum memberikan kenyamanan ruang gerak yang memadai. Belum tercapainya penyediaan kebutuhan ruang mendorong masyarakat untuk mengambil sisi jalan bantaran sebagai area pribadi (Lihat Gambar 3.12). Hal ini memengaruhi kenyamanan ruang gerak bantaran sebagai area sirkulasi bersama.





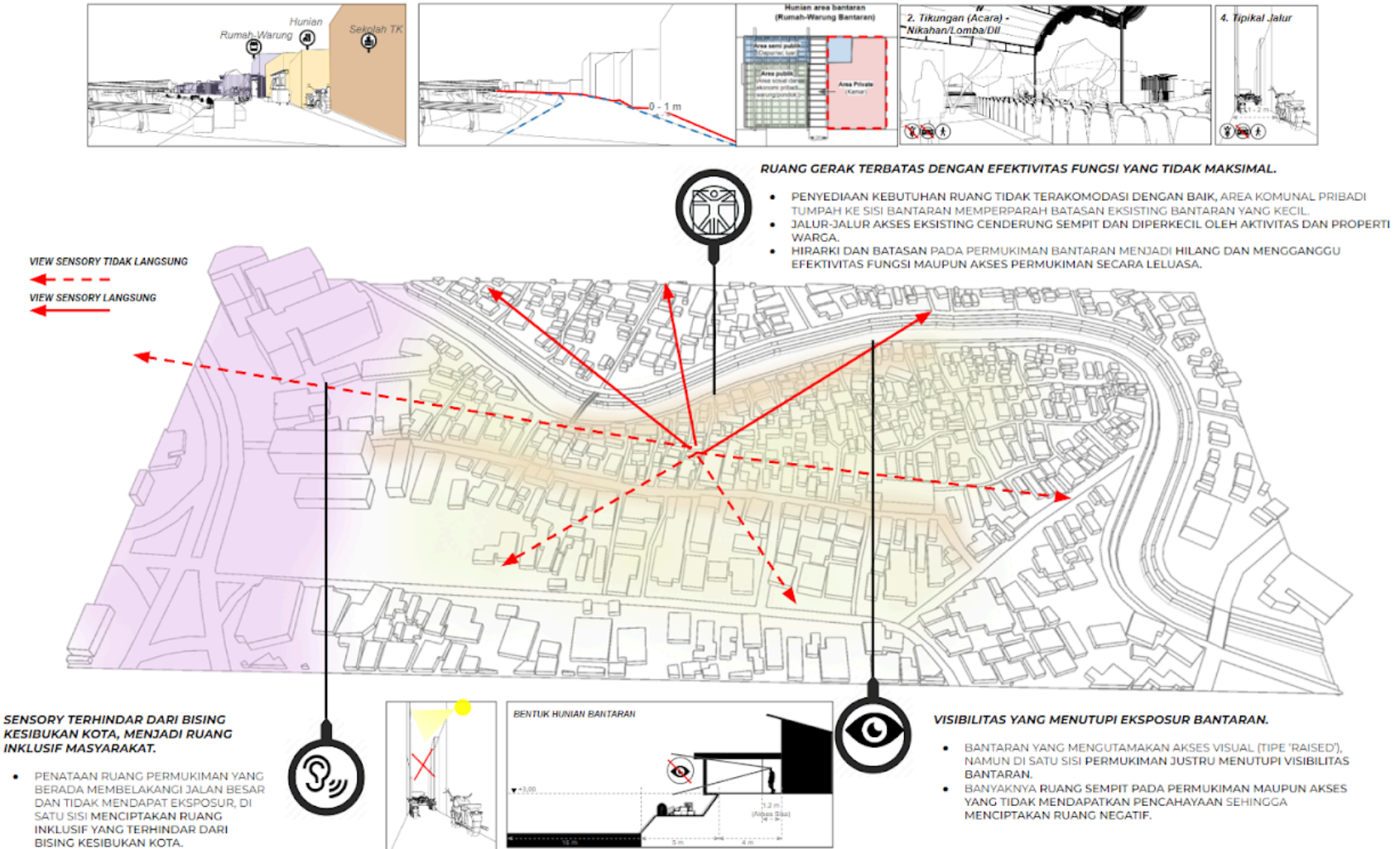
Gambar 3.12 Penyediaan Ruang Gerak pada Akses Bantaran  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2023)

Selain itu, jalur-jalur gang kecil yang tersebar di sepanjang Gang Tembok menuju area bantaran juga belum memberikan kenyamanan ruang gerak yang memadai. Lebar jalur yang berkisar 1-2 meter dengan kualitas ruang yang cenderung gelap, tertutup dan sempit membatasi kenyamanan ruang gerak pengguna dalam mengeksplorasi area bantaran lebih lanjut (Lihat Gambar 3.12 & 3.13).

UMN  
UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA



## PLACE TERHADAP USER - AMENITY



Gambar 3.13 *Livability* Permukiman sebagai *Place* terhadap *Amenity*  
(Sumber: Pengolahan dan Dokumentasi Pribadi, 2023)

### 3.3.2 Enclaves

Enclaves			
A	Ragam Aktivitas	Area bantaran digunakan sebagai area transisi, ekonomi, rekreasi dan asimilasi sosial-budaya.	✓
B	Intensitas	Cenderung bergerak aktif dari pagi, siang dan malam. Terutama pada jalan dan area bantaran permukiman.	✓

Tabel 3.5 Kondisi Eksisting *Enclaves*  
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2023)

#### a) Ragam Aktivitas

Berdasarkan *livability* permukiman sebagai *place*, pemaknaan ruang permukiman bantaran bagi masyarakat dimaknai sebagai ruang transisi, ruang ekonomi, ruang rekreasi dan ruang asimilasi sosial serta budaya masyarakat (Lihat Gambar 3.14).

Pemaknaan pertama sebagai ruang transisi antar wilayah karena keberadaan jembatan penghubung. Kehadiran jembatan tersebut memungkinkan aktivitas perpindahan antara masyarakat Kalipasir dan Kramat, seperti menuju Pasar Kramat/Senen atau area Menteng.

Pemaknaan kedua sebagai ruang ekonomi ialah aktivitas jual beli di warung atau pedagang kaki lima (PKL) di bantaran sungai. Kegiatan tersebut memacu ekonomi dengan menyediakan berbagai kebutuhan dasar masyarakat dari pagi hingga malam hari.

Pemaknaan ketiga sebagai ruang rekreasi sebab area tersebut dimanfaatkan sebagai area ekspresi masyarakat. Beragam kegiatan ruang rekreasi, seperti pingpong, agrikultur, senam bersama, bermain layangan, memelihara burung/ayam, atau hanya duduk-duduk menikmati suasana bantaran.

Pemaknaan keempat sebagai ruang asimilasi sosial dan budaya karena memfasilitasi interaksi sosial dan budaya antar masyarakat permukiman pada area bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir juga Kramat (jembatan penghubung). Aktivitas seperti berkumpul dan berbincang tidak terbatas hanya di permukiman Kalipasir, namun juga wilayah lain.

## b) Intensitas

Di pagi hari, aktivitas tertinggi terjadi di area jalan, bantaran, jembatan, dan warung. Masyarakat bergerak untuk bekerja, berbelanja, dan beraktivitas pagi. Pada siang hari, intensitas cenderung menurun di permukiman karena aktivitas warga bekerja. Namun, area warung dan jalan masih memiliki kepadatan di saat jam pulang sekolah dan istirahat.

Pada sore dan malam, aktivitas meningkat di wilayah permukiman. Masyarakat pulang ke rumah setelah bekerja, berbelanja makanan, anak-anak bermain, dan warga bersosialisasi di bantaran serta di depan warung. Pasar malam yang dibuka di area persimpangan gang di Jumat malam juga memeriahkan suasana malam walaupun menutup sirkulasi akses jalan secara sepenuhnya. Permukiman bantaran Sungai Ciliwung di Kalipasir sebagai *place* membentuk pusat aktivitas sepanjang hari dengan potensi tinggi untuk kegiatan sosial dan interaksi antarwarga (Lihat Gambar 3.14).



## PLACE TERHADAP USER - ENCLAVES

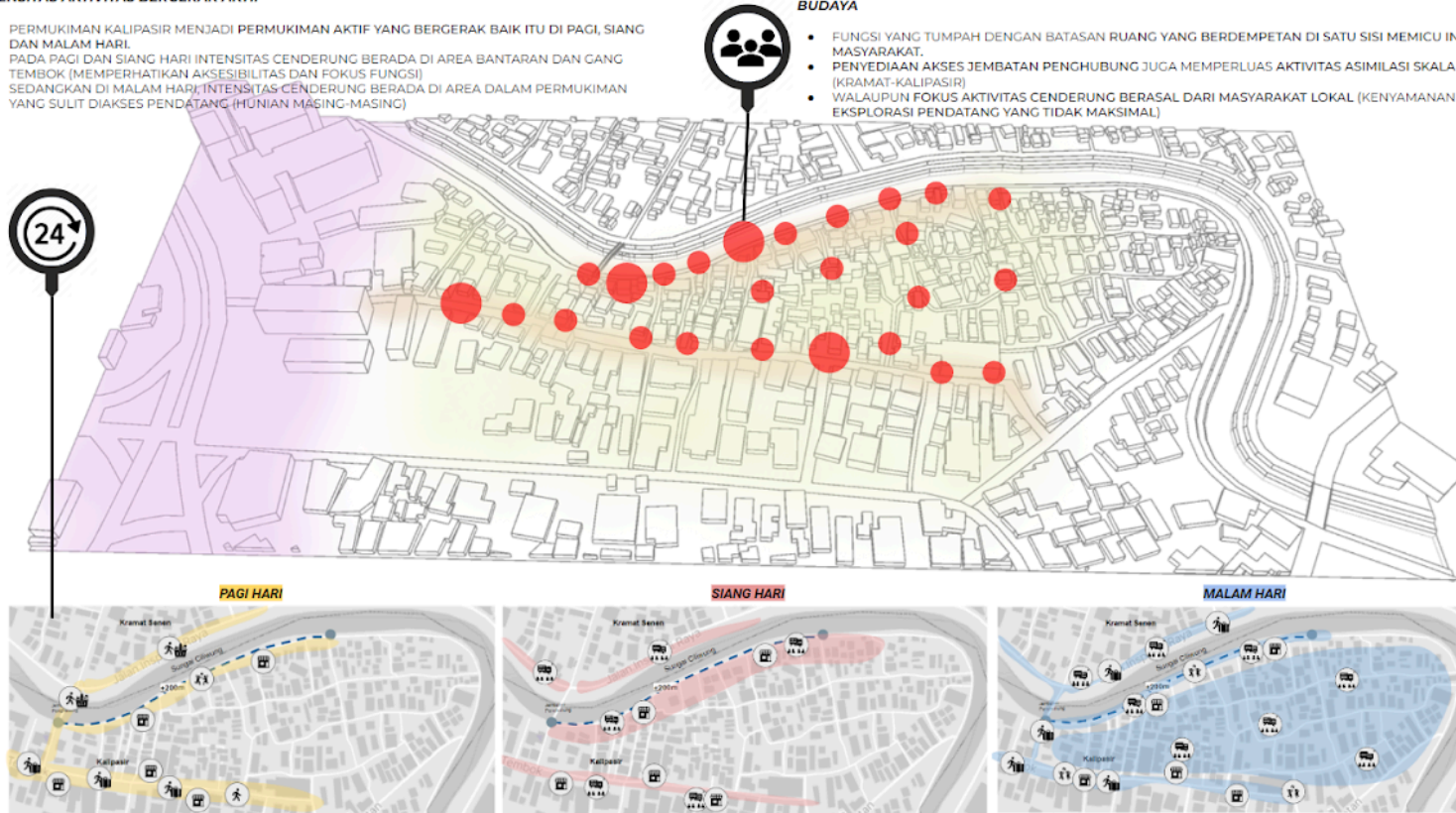


### INTENSITAS AKTIVITAS BERGERAK AKTIF

- PERMUKIMAN KALIPASIR MENJADI PERMUKIMAN AKTIF YANG BERGERAK BAIK ITU DI PAGI, SIANG DAN MALAM HARI.
- PADA PAGI DAN SIANG HARI INTENSITAS CENDERUNG BERADA DI AREA BANTARAN DAN GANG TEMBOK (MEMPERHATIKAN AKSESIBILITAS DAN FOKUS FUNGSI)
- SEDANGKAN DI MALAM HARI INTENSITAS CENDERUNG BERADA DI AREA DALAM PERMUKIMAN YANG SULIT DIAKSES PENDATANG (HUNIAN MASING-MASING)

### AKTIVITAS BERAGAM SEBAGAI RUANG EKONOMI, REKREASI, TRANSISI DAN ASIMILASI SOSIAL BUDAYA

- FUNGSI YANG TUMPAH DENGAN BATASAN RUANG YANG BERDEMPETAN DI SATU SISI MEMICU INTERAKSI MASYARAKAT.
- PENYEDIAAN AKSES JEMBATAN PENCHUBUNG JUGA MEMPERLUAS AKTIVITAS ASIMILASI SKALA MAKRO (KRAMAT-KALIPASIR)
- WALAUPUN FOKUS AKTIVITAS CENDERUNG BERASAL DARI MASYARAKAT LOKAL (KENYAMANAN EKSPLORASI PENDATANG YANG TIDAK MAKSIMAL)



NUSANIKA

Gambar 3.14 *Livability* Permukiman sebagai *Place* terhadap *Enclaves*  
(Sumber: Pengolahan dan Dokumentasi Pribadi, 2023)



### 3.3.3 User

User		
A	Upaya	Pembentukan ruang bantaran sebagai area kegiatan bersama, bermain, agrikultur dan penyediaan fasos/fasum, dengan strategi sirkulasi gang untuk mengsiatasi kemacetan. ✓

Tabel 3.6 Kondisi Eksisting Upaya Masyarakat  
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2023)

Beberapa upaya masyarakat dalam membentuk bantaran sebagai ruang hidup seperti kegiatan senam bersama, ruang bermain pingpong dan agrikultur, penyediaan fasos/fasum pendukung seperti rumah-TK di area bantaran dan bank sampah. Selain itu, penerapan strategi sirkulasi jalur 1 arah pada Gang Tembok meminimalisir adanya penumpukan sirkulasi dengan lebar jalan yang terbatas (Lihat Gambar 3.15).

Pola penataan ruang permukiman sebagai *place* yang belum berjalan secara baik memicu ruang tidak efektif terlepas dari upaya positif masyarakat. Aktivitas bantaran membentuk ruang hidup namun juga menutup akses bantaran. Beberapa masalah lain meliputi penyediaan kualitas ruang rumah-TK yang belum memadai, sampah terbengkalai karena aksesibilitas menuju bank sampah yang terbatas, dan strategi jalur 1 arah yang belum efektif ketika terdapat acara tertentu menutup akses jalan secara keseluruhan.



## PLACE TERHADAP USER - USER



Gambar 3.15 *Livability* Permukiman sebagai *Place* terhadap *User*  
(Sumber: Pengolahan dan Dokumentasi Pribadi, 2023)

### 3.4 Kesimpulan Pemenuhan Indikator Studi *Livability*

Perancang mengidentifikasi pengaruh koridor publik sepanjang bantaran Sungai Ciliwung terhadap *livability* permukiman Kalipasir berdasarkan indikator pemenuhan parameter pada variabel *place* dan *user* (Dovey, 2016). Adapun dari kondisi eksisting permukiman sebagai *place* dan perilaku masyarakat yang terbentuk sebagai *user*, ditemukan hasil sebagai berikut:

#### a) Pemenuhan Parameter *Place* (Lihat Tabel 3.7)

- ***Morphology* belum terpenuhi, hirarki dan batasan yang belum memiliki kejelasan.**

Permukiman memiliki variasi fungsi yang memicu aktivitas masyarakat namun di satu sisi membentuk ruang negatif dengan tidak adanya batasan antara bangunan-bantaran/jalan-sungai.

- ***Interfaces* belum terpenuhi, suasana dan citra ruang berantakan juga tertutup.**

Terdapat koneksi antar bangunan melalui elevasi yang relatif sama, namun perbedaan warna dan material yang terlalu mencolok menghilangkan harmoni yang ada. Bentuk bantaran yang seharusnya memberikan akses visual yang baik, namun tertutupi oleh bangunan permukiman yang terlalu melingkupi.

- ***Trajectory* belum sepenuhnya terpenuhi, konektivitas sirkulasi belum sepenuhnya menciptakan keterhubungan koridor yang baik.**

Walaupun secara makro memiliki keterhubungan koridor yang baik bagi pengguna dengan sirkulasi makro dan penyediaan transportasi yang memadai. Namun, secara mikro keterhubungan antar koridor belum memberikan akses yang baik maupun mendapatkan akses yang baik dengan sirkulasi berliku dan tertutup.

## b) Pemenuhan Parameter *User* (Lihat Tabel 3.8)

- ***Amenity* belum terpenuhi, kualitas ruang belum mendukung kenyamanan aktivitas.**

Memiliki visibilitas dan sensori yang menciptakan ruang inklusif yang baik, namun belum memiliki kualitas yang memicu aktivitas pendatang. Kenyamanan ruang gerak pada area bantaran terbatas dikarenakan pemenuhan kebutuhan ruang pada permukiman yang belum tercapai, membatasi eksplorasi pengguna.

- ***Enclaves* terpenuhi, pemaknaan dan keterikatan terhadap permukiman bergerak secara positif.**

Bantaran menjadi wadah aktivitas masyarakat yang berkaitan erat dengan kehidupan sehari-hari warga sebagai ruang transisi, ekonomi, rekreasi dan asimilasi sosial budaya. Bergerak aktif sepanjang hari.

- ***User* belum sepenuhnya terpenuhi, masyarakat memiliki upaya aktif terhadap ruang dengan penerapan yang kurang maksimal.**

Upaya yang ada belum didukung dengan kualitas dan perencanaan permukiman sebagai *place* yang mendukung kenyamanan user (*Amenity*). Hal ini menyebabkan strategi sirkulasi dan pemanfaatan ruang dalam membentuk permukiman hidup justru menjadi terbengkalai dan belum efektif.

Parameter *place* yang tidak tercapai memicu parameter *user* yang tidak tercapai juga. Hubungan antara permukiman dan bantaran sebagai koridor publik bersifat kontraproduktif, saling memberikan timbal balik negatif terhadap efektivitas ruang yang terbentuk. Kualitas ruang memicu kerentanan pengguna terlepas dari tingkat interaksi sosial yang tinggi, juga aksesibilitas bersifat kondisional yang membatasi eksplorasi pengguna. Permukiman belum menjadi ruang yang *livable* berdasarkan studi *livability* (Lihat Gambar 3.16).



Permukiman sebagai <i>Place</i>		Kondisi	Hasil Analisis	Pemenuhan Parameter
<b>Morphology</b>				
A	Pola Massa dan Jalan	Pola ruang organik dengan pertumbuhan tidak terencana.	X	Hirarki dan batasan ruang tidak memiliki kejelasan.
B	Land Use	Variasi fungsi mikro yang beragam.	✓	
		Fungsi saling bertumpang tindih dan mengambil batasan antar fungsi secara sembarang.	X	
<b>Interfaces</b>				
A	Bentuk	Bentuk bantaran <i>raised embankment wall</i> yang mengutamakan akses visual, namun bentuk bangunan eksisting justru menutupi eksposur ke arah bantaran.	X	Suasana dan citra ruang yang terbentuk mempunyai kesan yang berantakan dan tertutup.
B	Material dan Warna	Material dan warna mentah yang menghasilkan tampak yang berbeda secara signifikan antar bangunan.	X	
C	Elevasi	Konektivitas elevasi bangunan dengan tinggi berkisar 3-8 m tanpa adanya bangunan dengan elevasi yang terlalu mencolok.	✓	
<b>Trajectory</b>				
A	Aksesibilitas Moda Transportasi	Penyediaan moda transportasi didukung oleh stasiun Gondangdia, Transjakarta 5M dan 6H, serta Jaklingko 10A.	✓	Konektivitas sirkulasi pada permukiman belum sepenuhnya menciptakan keterhubungan koridor yang baik.
B	Keterhubungan Sirkulasi Koridor	Sirkulasi makro dekat dengan persimpangan jalan utama serta memiliki jembatan akses antarwilayah.	✓	
		Sirkulasi mikro berliku dan tertutup, tidak memadai dengan luasan jalan yang dipengaruhi aktivitas warga (pkl, warung dan acara).	X	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Belum tercapai/memenuhi <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; margin-left: 20px; margin-right: 5px;"></span> Cukup memenuhi <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-left: 20px; margin-right: 5px;"></span> Memenuhi				

Keterangan:  
Tidak memenuhi 2 indikator (*Morphology & Interfaces*), dengan 1 indikator yang cukup memenuhi, namun belum berjalan secara baik sepenuhnya (*Trajectory*)

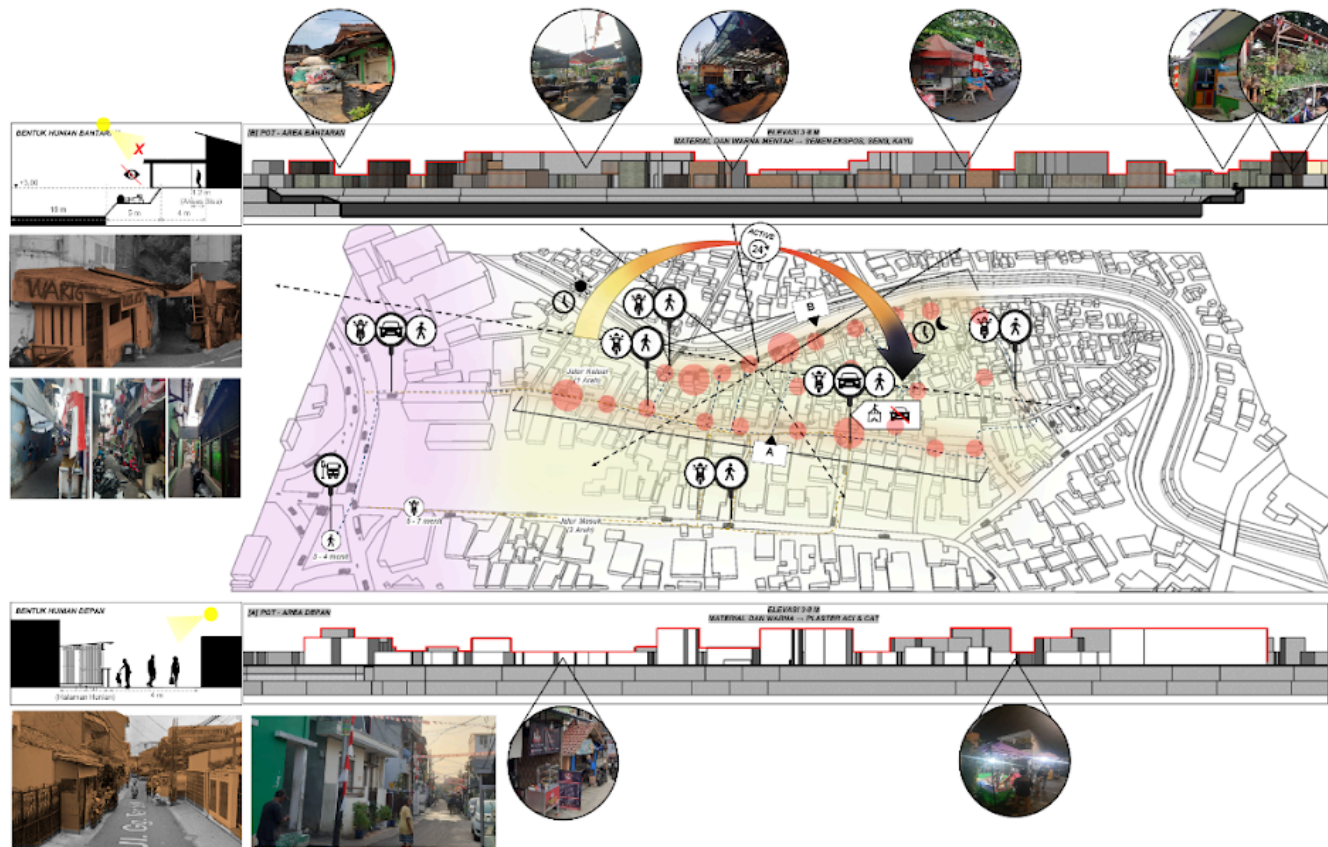
Tabel 3.7 Pemenuhan Parameter Permukiman sebagai *Place*  
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2023)



Perilaku Masyarakat yang Terbentuk sebagai User		Kondisi	Hasil Analisis	Pemenuhan Parameter	
<b>Amenity</b>					
A	Visual	Visibilitas dan eksposur kurang dari arah jalan besar, menutup potensi aktivitas pendatang.	X	Kualitas ruang pada permukiman belum mendukung dan memberikan kenyamanan dalam mewadahi aktivitas masyarakat.	<p>Permukiman sebagai <i>place</i> menghasilkan perilaku masyarakat sebagai <i>user</i> yang belum mendukung bantaran sebagai koridor publik.</p> <p>Keterangan:</p> <p>Memenuhi 1 indikator (<i>Enclaves</i>), dengan 2 indikator lainnya belum mencapai/ belum sepenuhnya mencapai (<i>Amenity dan User</i>)</p>
		Visibilitas terbuka ke arah sungai menjadi ruang inklusif masyarakat.	✓		
B	Auditori/Sensori	Sensori terhindar dari keramaian jalan, cenderung berasal dari aktivitas warga saja.	✓		
C	Proximity	Penyediaan kebutuhan ruang pada bangunan area bantaran dan gang belum memadai.	X		
		Ruang gerak pada akses bantaran, gang dan gang kecil dengan luasan terbatas dan sirkulasi pencahayaan tertutup.	X		
<b>Enclaves</b>					
A	Ragam Aktivitas	Area bantaran digunakan sebagai area transisi, ekonomi, rekreasi dan asimilasi sosial-budaya.	✓	Pemaknaan dan keterikatan antara masyarakat terhadap permukiman bantaran bergerak secara positif.	
B	Intensitas	Cenderung bergerak aktif dari pagi, siang dan malam. Terutama pada jalan dan area bantaran permukiman.	✓		
<b>User</b>					
A	Upaya	Pembentukan ruang bantaran sebagai area kegiatan bersama, bermain, agrikultur dan penyediaan fasos/fasum, dengan strategi sirkulasi gang untuk mengsiatasi kemacetan.	✓	Memiliki upaya aktif dalam membentuk bantaran sebagai koridor publik bersama, namun dengan penerapan yang kurang maksimal.	
B	Penerapan	Amenity - Kenyamanan kualitas ruang : belum tercapai	X		
		Enclaves - Keterikatan Tempat : tercapai	✓		
<p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black;"></span> Belum tercapai/memenuhi     <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black;"></span> Cukup memenuhi     <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black;"></span> Memenuhi </p>					

Tabel 3.8 Evaluasi *Livability* Permukiman terhadap Bantaran Sebagai Koridor Publik  
(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2023)

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA



**PERMUKIMAN BELUM MENJADI RUANG YANG LIVABLE DALAM MENDUKUNG BANTARAN SEBAGAI KORIDOR PUBLIK**



**COUNTERPRODUCTIVE SPACE**

HUNIAN TIDAK DAPAT MENGAKOMODASI KEBUTUHAN 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 MEMICU INTERAKSI SOSIAL DAN AKTIVITAS YANG TINGGI, NAMUN KUALITAS RUANG YANG TERBENTUK DARI PENATAAN YANG ADA MEMICU HILANGNYA RASA 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 SEPENUHNYA. AKSES MENJADI SANGAT BERGANTUNG TERHADAP RUANG DAN AKTIVITAS YANG SEDANG BERLANGSUNG.

Gambar 3.16 Diagram Simpulan Pengaruh Koridor Publik Sepanjang Bantaran Sungai Ciliwung terhadap *Livability* Permukiman Kalipasir

(Sumber: Pengolahan Pribadi, 2023)

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA