

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

Pada BAB Kajian Pustaka ini akan dijelaskan dasar teori serta kebijakan yang terkait dengan penelitian.

#### **2.1 Kajian *Waterfront Development***

*Waterfront Development* merupakan suatu pendekatan dalam pengembangan daerah yang memiliki ciri fisik daratan yang berbatasan langsung dengan air, baik itu tepi laut/pantai, tepi danau, ataupun tepian sungai (bantaran).

##### **2.1.1 Definisi *Waterfront***

*Waterfront* didefinisikan sebagai zona interaksi antara pembangunan perkotaan dan air (Yassin, 2010). Melihat *waterfront* sebagai tepi air di kota-kota dari semua ukuran dan badan air dapat berupa sungai, danau, laut, teluk, sungai, atau kanal (Breen & Dicky Rigby dalam Yassin, 2010).

##### **2.1.2 Jenis *Waterfront* Berdasarkan Tipologi**

*Waterfront* dalam proyeknya dibedakan menjadi 3 jenis (Breen, dalam Fitrianto, 2014:14) yaitu:

- 1) *Waterfront* Konservasi, merupakan kawasan tepi air kuno yang masih ada sampai sekarang dan dilestarikan agar tetap ada.
- 2) *Waterfront Redevelopment*, merupakan upaya menghidupkan kawasan tepi air serta fungsi-fungsinya dengan membangun atau mengubah fasilitas yang ada.
- 3) *Waterfront Development*, merupakan upaya menciptakan kawasan tepi air yang memenuhi kebutuhan ruang kota saat ini dan masa depan.

Dalam hal ini, kawasan penelitian perlu proyek *Waterfront Development* yang merupakan upaya untuk menciptakan kawasan tepian air yang berguna untuk memenuhi kebutuhan ruang kota Jakarta untuk memperbaiki kualitas lingkungan, sarana-prasarana, dan citra dari Ibu Kota Jakarta.

### 2.1.3 Jenis-Jenis Waterfront

Breen dan Dicky Rigby (1984) dalam Rezeki (2017) mengungkapkan terdapat beberapa jenis *waterfront* yang dapat dilihat berdasarkan pertemuannya dengan badan air maupun berdasarkan aktivitas dikembangkannya.

Berikut kawasan *waterfront* berdasarkan pertemuannya dengan badan air diantaranya:

1) Tepian Sungai

Merupakan *waterfront* yang terbentuk karena pertemuan daratan dengan badan air sungai yang memiliki ciri penggunaan umumnya sebagai jalur transportasi, dan juga umumnya digunakan untuk irigasi lahan pertanian serta perkebunan, dan pengembangannya terganggu dengan kondisi lingkungan.

2) Tepian Laut

Merupakan *waterfront* yang terbentuk karena pertemuan daratan dengan badan air laut yang memiliki ciri umumnya daerah Pelabuhan atau samudera, adanya tempat pemukiman nelayan, muara aliran sungai, dan pengembangannya bergantung dengan karakteristik laut.

3) Tepian Danau

Merupakan *waterfront* yang terbentuk karena pertemuan daratan dengan badan air danau yang memiliki ciri umumnya yang pengembangannya bersifat khusus.

Berikut kawasan *waterfront* berdasarkan aktivitas dikembangkannya diantaranya:

1. Kawasan *Mixed Use Waterfront*

Merupakan kawasan tepi air yang memiliki pemanfaatan kawasan campuran seperti Pelabuhan, dermaga, *marketplace* dan lainnya.

2. Kawasan *Cultural Waterfront*

Merupakan kawasan tepi air yang diwujudkan dalam bentuk bangunan tunggal yang mempunyai sifat *sculptural* dan terletak di tepian air sebagai wujud citra dari suatu kawasan dapat berupa aquarium nasional, Gedung konser dapat juga Gedung teater, *memorian fountain*, dan lainnya.

3. Kawasan *Historical Waterfront*

Merupakan kawasan tepi air yang dikembangkan bertujuan konservasi bangunan bersejarah yang ada pada kawasan.

4. Kawasan *Recreational Waterfront*

Merupakan kawasan tepi air yang menyediakan sarana serta prasarana untuk berbagai kegiatan rekreasi diantaranya, seperti taman, pemancingan, tempat bermain, dan fasilitas kapal pesiar.

5. Kawasan *Residential Waterfront*

Merupakan kawasan tepi air pemanfaatan lahannya terdiri dari perumahan, apartemen, dan *resort* yang ada dan dibangun di tepian air.

6. Kawasan *Working Waterfront*

Merupakan kawasan tepi air yang memiliki kegiatan seperti komersial, tempat penangkapan ikan, reparasi kapal, industry, dan fungsi Pelabuhan.

7. Kawasan *Environmental Waterfront*

Merupakan kawasan tepi air yang berupaya dalam meningkatkan kualitas fisik lingkungan karena telah mengalami penurunan fungsi, dengan memanfaatkan potensi dan keaslian lingkungan.

Berdasarkan penjelasan diatas, jenis kawasan penelitian berdasarkan pertemuannya dengan badan air memiliki karakteristik *waterfront* tepian sungai, dan melihat karakteristiknya kawasan penelitian memiliki aktivitas pengembangan sebagai *waterfront recreational*.

#### **2.1.4 Aspek Dasar Perancangan dengan pendekatan *Waterfront***

Dalam perancangannya, kawasan tepian air memiliki 2 aspek untuk menghasilkan keputusan rancangan serta menjadi dasar dari keputusan tersebut. (Wreen 1983 dan Torea 1989) adapun aspek tersebut ialah:

1) Geografis

Aspek ini merupakan kondisi geografis kawasan yang akan menentukan jenis serta pola penggunaannya, adapun yang termasuk dalam kondisi geografis dalam hal ini adalah:

- a) Kondisi lahan, berkaitan ukuran, konfigurasi, daya dukung, serta kepemilikan.
- b) Kondisi perairan, berkaitan dengan pasang-surut, serta kualitas air.

c) Iklim, berkaitan dengan musim, temperatur, dan curah hujan.

## 2) Konteks Perkotaan

Aspek ini merupakan faktor yang mempengaruhi sebagai ciri khas tersendiri bagi kota serta menentukan hubungan kawasan tepi air yang dikembangkan. adapun yang termasuk yang mempengaruhi dalam hal ini adalah:

- a) Pemakai, merupakan mereka yang tinggal, bekerja, atau berwisata pada kawasan *waterfront*, atau dapat juga hanya merasa kawasan sebagai sarana publik.
- b) Sejarah dan budaya, merupakan situs atau bangunan bersejarah yang diatur arah pengembangannya seperti restorasi, renovasi, atau penggunaan adaptif atau juga tradisi yang perlu dilestarikan.
- c) Pencapaian dan sirkulasi, merupakan akses menuju kawasan serta sirkulasi di dalamnya.
- d) Karakter visual, merupakan ciri yang membedakan suatu kawasan tepian air dengan kawasan tepian air lainnya.

Adapun aspek yang dipertimbangkan dalam perancangan kawasan tepi air menurut Sastrawati (2003) yaitu diantaranya: 1) Kenyamanan, 2) Keselamatan, 3) Aksesibilitas, 4) Keamanan, 5) Keindahan, 6) Kesempatan Usaha. Dalam hal ini ditekankan bahwa aspek kesempatan usaha sangatlah dipertimbangkan dalam perancangan kawasan tepi air karena menyangkut pemenuhan kebutuhan aktivitas manusia di kawasan serta keberadaan ruang publik mengundang para pedagang kaki lima berjualan sehingga perlu diberi ruang dan ditata untuk menghindari kesemrawutan dan juga dampak lingkungan.

### **2.1.5 Aspek Prasyarat penataan *Waterfront***

Dalam penataan kawasan tepian air ada 4 aspek prasyarat yang perlu diperhatikan. Menurut Ann Breen dan Dicky Rigby (1994):

#### 1) Aspek Ekonomi

Mencakup besaran nilai lahan, serta potensi perekonomian yang dapat dikembangkan suatu kota.

## 2) Aspek Sosial

Meliputi penyediaan fasilitas sosial sepanjang badan air sebagai tempat berkumpul, bersenang-senang serta untuk menikmati fasilitas yang tersedia.

## 3) Aspek Lingkungan

Meliputi pengaruh perkembangan tepi air terhadap perbaikan kualitas lingkungan secara keseluruhan.

## 4) Aspek Preservasi

Pengembangan kawasan tepi air yang mempunyai khas yang spesifik juga akan bersifat melindungi adanya bangunan atau kawasan lain yang memiliki nilai-nilai historis.

Berdasarkan uraian diatas, aspek prasyarat yang dikemukakan oleh Breen dan Dicky Rigby (1994) yaitu aspek ekonomi, sosial, lingkungan dan preservasi akan dijadikan aspek penelitian dalam penelitian ini.

## **2.2 Kajian Ruang Terbuka Publik**

### **2.2.1 Definisi Ruang, Ruang Terbuka, Ruang Publik**

Definisi dari ruang terbuka publik merupakan aktivitas masyarakat atau aktivitas tertentu yang dapat ditampung di suatu wadah baik secara individu maupun kelompok, yang bentuk ruang publik tergantung dengan pola serta susunan massa bangunan (Rustam Hakim, 1987 dalam Rezeki, 2017).

Ruang Terbuka memiliki ciri fisik yang terbentuk secara alami karena proses alam, dan sering kita temui seperti daratan, dan perairan (laut, danau, sungai, dll). Ruang terbuka adalah ruang dalam kota atau wilayah lebih luas baik dalam bentuk area/kawasan maupun dalam bentuk area memanjang/jalur dimana dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka pada dasarnya tanpa bangunan. Ruang terbuka terdiri atas ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau menurut (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2008).

Carmona et.al (2003), membagi 3 tipe ruang publik, yaitu :

- 1) *External Public Space*, Ruang publik yang dapat diakses oleh semua orang seperti alun-alun, taman kota/lingkungan, jalur pejalan kaki, dan masih banyak ruang publik lainnya.

- 2) *Internal Public Space*, Ruang publik yang berupa fasilitas umum dan dikelola pemerintah serta dapat diakses oleh warga seperti kantor polisi, kantor pos, rumah sakit dan fasilitas masyarakat lainnya.
- 3) *External and Internal “quasi” public space*, Ruang publik yang berupa fasilitas umum dan dikelola oleh sektor privat serta ada batasan dan juga aturan tertentu, seperti mall, restoran dan fasilitas lainnya.

### **2.2.2 Fungsi Ruang Terbuka Publik di Tepi Air**

Eko Budihardjo, ruang terbuka memiliki beberapa fungsi, diantaranya :

- 1) Fungsi Umum, dapat dijadikan tempat bermain dan berolah raga, tempat bersantai, tempat komunikasi sosial, tempat peralihan, tempat menunggu, sebagai sarana penghubung, sebagai pembatas antar massa bangunan.
- 2) Fungsi Ekologis, penyegaran udara, ruang penyerapan air hujan, pengendali banjir, memelihara ekosistem tertentu, menjadi pemanis dalam arsitektur bangunan.

### **2.2.3 Keberhasilan Ruang Terbuka Publik**

*Project for Public Space* dalam mengevaluasi ribuan ruang publik di seluruh dunia, PPS menemukan bahwa ruang terbuka publik agar berhasil, umumnya memiliki kualitas berikut:

1. *Accessible & Linkages*, ruang yang mudah diakses.
2. *Activities & Uses*, ruang yang akan melibatkan orang-orang untuk beraktivitas di sana.
3. *Comfortable & Image*, ruang yang nyaman dan memiliki citra yang baik.
4. *Sociable*, ruang yang memiliki tempat bersosialisasi untuk saling bertemu dan nyaman membawa orang ketika berkunjung.

PPS mengembangkan diagram “*What Makes a Great Place ?*” sebagai alat untuk membantu orang menilai suatu tempat baik, atau buruk. Berikut diagramnya:



Sumber : MLA 8: “What Is Placemaking?” Project for Public Spaces, 2007, <https://www.pps.org/article/what-is-placemaking>.

Gambar 2.1 Diagram Keberhasilan Ruang Publik

Gambar diatas merupakan parameter keberhasilan sebuah ruang kota, untuk membantu masyarakat mengevaluasi tempat-tempat publik.

#### A. *Access & Linkages*

Ruang publik yang berhasil adalah ruang yang mudah diakses dan dilalui; adalah tempat yang dapat terlihat baik dari kejauhan ataupun dekat. Tepian dari ruang tersebut juga penting: Misalnya, deretan toko yang ada di sepanjang jalan lebih menarik dan umumnya lebih aman untuk dilewati dari pada tembok kosong atau tempat kosong. Setelah itu ruang yang dapat diakses memiliki perputaran parkir yang tinggi dan idealnya nyaman untuk transportasi umum.

#### B. *Comfort & Image*

Ruang yang ideal adalah ruang yang nyaman dan memiliki citra yang baik merupakan kunci keberhasilan ruang terbuka. Kenyamanan mencakup persepsi tentang keamanan, kebersihan, dan ketersediaan tempat duduk pentingnya memberi orang pilihan untuk duduk di tempat yang mereka inginkan.

#### C. *Uses & Activities*

Adanya aktivitas yang disediakan merupakan alasan mengapa orang mengunjungi ruang tersebut, dan alasan mengapa mereka terus kembali. Mereka juga membuat suatu tempat menjadi istimewa dan unik. Ketika suatu tempat tidak memiliki aktivitas yang dapat dilakukan di sana, maka tempat itu tidak diminati atau tidak berguna dan sebaiknya ada yang perlu diperbaiki dari tempat tersebut.

#### D. *Sociability*

Hal ini merupakan kualitas yang sulit dicapai untuk keberhasilan suatu tempat, tetapi ketika tempat itu mencapainya, hal ini menjadi fitur yang menarik. Ketika seseorang melihat kerabatnya, bertemu dan bertegur sapa, sehingga tempat tersebut terasa nyaman ketika berinteraksi dengan orang asing, mereka cenderung merasa tempat atau keterikatan yang lebih kuat dengan komunitas mereka dan ke tempat yang mendorong jenis kegiatan sosial ini.

### **2.2.4 Konsep *riverwalk* dalam penataan RTP pada kawasan *waterfront***

NZ *Transport Agency* dalam Larasati (2017) mengungkapkan *Riverwalk* merupakan adaptasi *city walk* yang juga merupakan pengembangan destinasi wisata, utamanya pengembangan destinasi wisata dengan konsep jalur pedestrian. Konsep tersebut berupa sebuah ruang terbuka yang digunakan untuk wisata, sentral perdagangan, olahraga, dan lainnya.

Selanjutnya, Larasati menjelaskan apabila jalur pedestrian pada kawasan sudah sesuai dengan *walking theory* maka konsep *riverwalk* dapat diterapkan, yang berupa prinsip 5C (Yeang, 2000). Adapun prinsip tersebut diantaranya: (1) koneksi (*connection*): untuk mengetahui keterhubungan jalur pedestrian dengan suatu lokasi dengan lokasi lainnya di kawasan tertentu; (2) kemudahan (*conspicuous*): untuk

mengetahui apakah jalur penyeberangan dapat digunakan dengan mudah tanpa perlu menunggu dalam waktu yang cukup lama; (3) kenyamanan (*comfort*): untuk mengetahui kualitas jalur pejalan kaki yang tersedia melalui ada tidaknya penghalang pada jalur pedestrian tersebut dan kualitas udara; (4) kejelasan (*conspicuous*): untuk mengetahui apakah jalur pedestrian mudah ditemukan melalui ketersediaan penanda di sepanjang jalur pedestrian tersebut; dan (5) keramahan (*convivial*): untuk mengetahui apakah jalur pedestrian ramah melalui ketersediaan perabot jalan di sepanjang jalur pedestrian tersebut.

## **2.3 Kajian Sungai Ciliwung**

### **2.3.1 Pengertian Sungai dan Peraturan Pemerintah tentang sungai**

Sungai merupakan wadah air untuk mengalir dari hulu ke hilir, sungai merupakan air tawar yang mengalir dan bisa bersumber dari mata air, air hujan, ataupun air es yang mencair. Sungai terdiri dari 3 bagian yaitu hulu, tengah, dan hilir. Idealnya sungai juga memiliki fungsi antara lain sebagai tempat menampung air hujan, tempat tinggal suatu ekosistem, kemajuan teknologi, tempat rekreasi, pemenuhan kebutuhan air dan juga dapat sebagai mata pencaharian masyarakat. Aliran sungai secara alami akan membentuk permukaan daratan baru seperti delta yang terbentuk di muara sungai karena pertemuan sungai dan laut, aliran sungai juga membentuk kipas alluvial yang sering kita temui pada kaki kaki gunung karena proses pengendapan, lalu juga membentuk tanggul alam, membentuk *meander*, dan terakhir membentuk dataran banjir dimana tempat ini berfungsi untuk menampung air saat terjadinya banjir.

PP No. 38 Tahun 2011, Sungai merupakan alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan. Sungai memiliki ruang yang terdiri dari :

- 1) Palung Sungai, berfungsi sebagai ruang wadah air mengalir dan sebagai tempat berlangsungnya kehidupan ekosistem sungai.
- 2) Sempadan Sungai, berfungsi sebagai ruang penyangga antara ekosistem sungai dan daratan, agar fungsi sungai dan kegiatan manusia tidak saling terganggu.

### **2.3.2 Pengelolaan dan Kondisi DAS Ciliwung**

Sejak tahun 1960 Pemerintah telah memberikan penanganan terhadap Daerah Aliran Sungai Ciliwung. Sampai saat ini pemerintah telah membuat banyak kebijakan terkait pengelolaan DAS Ciliwung, untuk melindungi masyarakat dari bahaya terjadinya banjir. Diantaranya kebijakan yang dibuat ialah PP No. 13 Tahun 1963 tentang penertiban pembangunan baru sepanjang jalan Jakarta-Bogor-Puncak-Cianjur, diluar batas DKI, daerah swasentra Tk II Bogor dan Cianjur; Keppres No. 48 tahun 1983 tentang penanganan khusus penataan ruang dan penertiban serta pengendalian pada kawasan pariwisata bopunjur; dan Keppres No. 79 tahun 1985 tentang penetapan rencana umum tata ruang kawasan bopunjur. Tidak hanya pemerintah yang tergerak terhadap kepedulian Sungai Ciliwung adapun LSM, Komunitas, serta masyarakat yang peduli terhadap keberlanjutan Sungai Ciliwung.

Sampai saat ini pemerintah masih melakukan berbagai upaya dalam mengatasi permasalahan yang terjadi pada Sungai Ciliwung seperti pencemaran air sungai, penumpukan sampah, pendangkalan sungai, dan banjir yang sering melanda masyarakat yang tinggal tidak jauh dari sungai. Upaya yang baru-baru ini pemerintah lakukan dengan menjalankan program normalisasi Sungai Ciliwung yaitu pembangunan tanggul pada hilir Sungai Ciliwung pada bagian hilir sungai di kawasan Ibu Kota Jakarta, dilanjutkan dengan program naturalisasi yang mengelola sungai sealamiah mungkin.

Upaya pengelolaan sungai yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 meliputi Konservasi Sungai, Pengembangan Sungai, dan Pengendalian daya rusak air sungai. Dimana dalam pengelolaannya dilakukan melalui tahap penyusunan program dan kegiatan, pelaksanaan kegiatan, pemantauan dan evaluasi. Pengelolaan juga dilakukan oleh Menteri untuk sungai yang melintasi provinsi, wilayah sungai lintas negara, dan wilayah sungai strategis nasional; Gubernur untuk sungai yang melintasi kabupaten/kota; dan bupati untuk sungai dalam satu kabupaten dan kota.

## 2.4 Teori *Linkage*

*Linkage* merupakan hubungan suatu tempat dan tempat lainnya sebagai upaya untuk pembahasan hubungan sebuah tempat dengan tempat lainnya dari berbagai aspek suatu generator/magnet perkotaan. Dalam penelitian ini ditinjaulah teori *linkage* (perangkaian) untuk menunjukkan hubungan aktivitas/pergerakan dari beberapa zona makro/mikro dengan atau tanpa keragaman fungsi, yang beralian aspek fisik, historis, ekonomi, sosial, budaya dan politik. Teori ini didasarkan pada hubungan antar unsur atau elemen pembentuk ruang yang digambarkan oleh jalan, parkir, rute pejalan kaki, ruang terbuka atau rangkaian secara fisik menghubungkan bagian kota. Sebuah *linkage* perkotaan dapat diamati dengan cara dan pendekatan berbeda, yaitu *linkage* visual, *linkage structural*, dan *linkage* kolektif yang akan dijelaskan satu-persatu dibawah ini.

### 2.4.1 *Linkage* Visual

Prinsip dari *linkage* visual sendiri ialah dua visual atau lebih fragmen di sebuah kota dihubungkan/dikoneksikan menjadi satu kesatuan. *Linkage* visual sendiri terbagi menjadi 2 pokok perbedaan yaitu dua wilayah yang terhubung secara netral dan dua wilayah yang terhubung namun mengutamakan salah satu wilayahnya. Adapun 5 elemen *linkage* visual yang dimaksudkan untuk memberi identitas serta bentuk massa dan ruang fragmen-fragmen yang jelas, sehingga mengarahkan kawasan, dengan meminimalkan anomali terhadap ruang.

- a. Elemen Garis, menghubungkan dua tempat dengan satu deretan/linier massa dapat berupa deretan bangunan, pohon dan lainnya yang cenderung masif.
- b. Elemen Koridor, dibentuk oleh dua deretan massa dapat berupa bangunan atau pohon yang membentuk sebuah ruang.
- c. Elemen Sisi, mirip dengan elemen garis namun memiliki perbedaan pada penempatan masif berada di belakang.
- d. Elemen Sumbu, elemen ini memiliki sifat spasial, serta hubungan wilayah satu dengan wilayah lainnya mengutamakan salah satu wilayah.
- e. Elemen Irama, menghubungkan dua tempat dengan variasi massa dan ruang.

### 2.4.2 *Linkage* Struktural

*Linkage* struktural merupakan sebuah jaringan kolase/tekstur *figure ground/solid void* yang menjadi satu kesatuan dalam tatanan. Fungsinya pola ruang perkotaan dan bangunannya dengan baik sebagai stabilisator dan koordinator dalam lingkungan, jika hal ini tidak sebagaimana mestinya maka akan terjadi kekacauan pemahaman terhadap bentuk, wujud, serta fungsi terhadap prioritas penataan kawasan. Adapun 3 elemen *linkage* struktural diantaranya:

- a. Elemen Tambahan, elemen ini secara struktural melanjutkan pola yang sudah ada, namun menambahkan bentuk ruang maupun massa yang relatif cenderung sama, sehingga tidak mengurangi pemahaman lokasi/konteks, serta penambahan itu juga masih dapat di pahami sebagai unsur tambahan.
- b. Elemen Tembusan, elemen ini merangkum/mencampur pola yang sudah ada, sehingga relative rumit, karena fungsinya menyatukan dengan hanya mengadopsi bentuk di lingkungannya, tanpa memaknai kehadirannya sendiri
- c. Elemen Sambungan, elemen ini menggunakan pola massa/ruang kota yang relative baru atau berbeda, dikarenakan biasanya memiliki fungsi istimewa.

### 2.4.3 *Linkage* Kolektif

Kota bukan sekedar rangkaian sejumlah unit-unit secara visual maupun struktural, namun ada bentuk-bentuk rupa kolektif karena sebuah kota banyak memiliki kolektif ciri khas, organisasi dan bentuk yang bersifat kolektif. Adapun elemen dari *linkage* kolektif diantaranya:

- a. *Compositional*, bentuk komposisi merancang objek-objek komposisi dua dimensi dan individual yang terhubung abstrak satu dengan yang lain.
- b. *Megaform*, bentuk mega menghubungkan struktur-struktur seperti bingkai yang linier atau sebagai grid.
- c. *Groupform*, muncul karena penambahan akumulasi bentuk dan struktur yang biasa berdiri disamping ruang terbuka publik dalam ini *linkage* dikembangkan secara organis.

## 2.5 Teori *Townscape*

Teori *Townscape* merupakan seni visual yang digunakan oleh pengamat dalam melihat suatu massa tata bangunan, jalan, serta ruang yang menggambarkan lingkungan perkotaan. Pengamat juga dapat menangkap dan mengidentifikasi bentuk penataan dan juga visual dari bangunan-bangunan berdasar dari berbagai tingkatan emosional pengamat ketika menggunakan Teori *Townscape*. Pengamat akan merasa ada keterkaitan yang terbentuk secara psikologis dalam melihat visual dari bentuk fisik ruang kota dipengaruhi dan ditentukan oleh bentuk dan massa bangunan, dan teori *townscape* ini merupakan teori dasar.

Melalui bukunya Cullen (1961) *The Concise Townscape*, mengungkapkan nilai yang harus ada dalam *urban design* sehingga masyarakat di kota tersebut dapat menikmati serta merasakan lingkungan perkotaan yang baik secara psikologis atau secara fisik. Cullen juga menekankan inti dalam mengidentifikasi bentuk visual kota dalam bukunya yaitu *Serial Vision, Place, Content, The Functional Tradition*.

### 2.5.1 Serial Vision

*Serial Vision* terdapat kawasan-kawasan yang dapat dilihat sebagai seri visual merupakan ciri khas dari sebuah kota. Hal ini dapat diartikan sebuah kota tidak dapat dilihat dari 1 sisi adapaun yang diperlukan dalam proses pengamatan. Cullen memakai istilah “optik” untuk proses pengamatan dan dibagi dalam dua kelompok yaitu pandangan yang ada (*existing view*) terfokus pada suatu daerah saja dan padangan yang timbul, (*emerging view*) terfokus pada kaitan antara satu daerah dengan daerah yang lain.

### 2.5.2 Place

*Place* merupakan perasaan yang dimiliki pengamat secara emosional ketika berada di suatu tempat. Unsur ini dipengaruhi oleh batas-batas tertentu yang ada. Misalnya seorang pria di tepi tebing akan memiliki rasa yang sangat hidup karena Misalnya seseorang di tepi tebing akan memiliki perasaan takut dan sebagai seseorang yang sedang dalam kondisi tersebut akan bereaksi terhadap fakta yang ada. Hal ini dipengaruhi oleh batas-batas yang ada seperti tempat tersebut.

### 2.5.3 Content

*Content* merupakan isi dari suatu kawasan yang dapat mempengaruhi perasaan seseorang terhadap kondisi lingkungan. Misalnya warna, tekstur, skala,

gaya, karakter, kepribadian, dan keunikan dari suatu kawasan yang memiliki pengaruh terhadap perasaan seseorang. *Content* bergantung pada dua faktor yaitu tingkat kesesuaian (*conformity*) dan tingkat kreativitas (*creativity*).

#### **2.5.4 The Functional Tradition**

*The Functional Tradition* adalah kualitas di dalam elemen-elemen yang membentuk lingkungan perkotaan yang juga memiliki segi ekonomis, efisien, dan efektif.

Cullen (1961) juga menyimpulkan 3 hal dalam bukunya, yaitu :

- 1) Suatu lingkungan perkotaan tersusun melalui dua cara. Pertama kota disusun sebagai objek dari luar perencana sebagai subjek. Kedua, kota yang sudah disusun kemudian diisi oleh aktivitas-aktivitas penghidup. Keduanya merupakan satu kesinambungan yang saling melengkapi. Peran *townscape* disini adalah sebagai pembentuk kota yang menjadi struktur dan mendukung aktivitas manusia tersebut.
- 2) Penataan perkotaan harus bisa memberikan rasa nyaman pada masyarakat yang menempatinnya. Lingkungan perkotaan banyak mempengaruhi perkembangan masyarakatnya secara psikologis maupun fisik. Oleh karena itu, *art of environment* perlu ditekankan pada *urban design*.
- 3) Dalam penataan suatu perkotaan harus memperhatikan logika dalam lingkungan atlas. Hal ini berkaitan dengan dimensi fisik geometri dan dimensi waktu.

## **2.6 Dokumen-Dokumen terkait Kawasan**

Pada bagian ini akan dijelaskan keterkaitan antar dokumen-dokumen terhadap kawasan, dimulai dari RTRW Provinsi Jakarta, Permen ATR No.16, RDTR Tanah Abang, Pedoman Fasilitas Parkir, Panduan Fasilitas Pejalan Kaki, dan Persyaratan Teknis penyediaan TPS, dan TPA.

### **2.6.1 RTRW Provinsi Jakarta**

Dalam BAB VII dokumen RTRW Provinsi Jakarta yang menjelaskan tentang Kawasan Strategis. Lokasi penelitian termasuk dalam kawasan strategis provinsi yang memiliki kepentingan lingkungan yaitu kawasan sepanjang Kanal Banjir Barat dengan Pengembangan kawasan, diarahkan melalui:

1. penataan kembali koridor kanal dan sungai melalui pembebasan sempadan;

2. penataan kembali sempadan kanal dan sungai melalui pembangunan jalan inspeksi untuk mengubah orientasi pembangunan mengarah ke kanal dan sungai;
3. pengendalian pembuangan sampah dan limbah ke dalam badan kanal dan sungai;
4. pengembangan sempadan kanal dan sungai sebagai RTH dan penyangga banjir;
5. peningkatan pengendalian pemanfaatan ruang di sepanjang koridor kanal dan sungai melalui penegakan hukum; dan
6. peningkatan peran serta masyarakat dalam pengelolaan koridor kanal dan sungai melalui pemberdayaan ekonomi masyarakat, penyediaan prasarana dan sarana serta peningkatan kesadaran masyarakat.

Rencana pembangunan dan penataan selain berfungsi sebagai prasarana pengendali banjir, juga dapat dimanfaatkan untuk kepentingan rekreasi, transportasi, penyediaan sumber air bersih, dan kegiatan ekonomi lainnya yang tidak mengganggu lingkungan. Dalam Peta Rencana Pola Ruang, Kawasan termasuk peruntukan terbuka hijau budidaya dengan memiliki rencana pengembangan jalur hijau jalan, tepian sungai dan kanal, jalur rel kereta api, jalur hijau pengaman rel kereta api atau jaringan transmisi tenaga listrik serta pengembangan taman lingkungan dan jalur hijau sebagai sarana resapan air, pengendali polusi udara, sarana sosial warga, dan estetika kota di kawasan permukiman Kecamatan Tanah Abang.

### **2.6.2 Permen ATR No. 16 Tahun 2018 Pedoman Penyusunan RDTR**

Dalam Pedoman Penyusunan RDTR lokasi penelitian ber-zona Ruang Terbuka Hijau (RTH), dengan pengertian area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam. Kawasan memiliki fungsi menjaga ketersediaan lahan sebagai kawasan resapan air, menciptakan aspek planologis perkotaan melalui keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna untuk kepentingan masyarakat, meningkatkan keserasian lingkungan perkotaan sebagai sarana pengaman lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih. Adapun kriteria perencanaannya dialokasikan pada pusat-pusat pelayanan sesuai dengan hierarki taman yang akan direncanakan, memiliki jalan akses minimum berupa

jalan lingkungan untuk taman lingkungan, jalan kolektor untuk taman kecamatan dan taman kota, serta memperhatikan ketentuan-ketentuan yang terkait dengan perencanaan RTH perkotaan.

Sesuai yang dijelaskan di atas lokasi penelitian memiliki lokasi yang dapat diakses melalui Jl. Petamburan yang memiliki status sebagai Jalan Kolektor Sekunder sehingga dalam cakupan pelayanannya Zona Taman Kota/Lingkungan (H.2) untuk skala pelayanan taman kecamatan dan taman kota.

### **2.6.3 RDTR Tanah Abang**

Kecamatan tanah abang dalam rencana detil tata ruang (RDTR) memiliki tujuan terwujudnya penataan pusat perdagangan tekstil berintensitas tinggi dengan skala pelayanan internasional yang terintegrasi dengan angkutan umum massal pada Kawasan Sentra Primer Tanah Abang, selain itu terwujudnya taman lingkungan dan jalur hijau sebagai prasarana resapan air, pengendali polusi udara, sosial, dan estetika kota, dan terwujudnya penyediaan taman dan/atau situ sebagai prasarana resapan air, sosial, dan rekreasi, dan juga terwujudnya pengembangan taman atap, dinding hijau, dan tanaman pagar di kawasan permukiman dan perkantoran.

Dalam rencana transportasi darat untuk melancarkan arus transportasi dan mengatasi kemacetan lalu lintas dilakukan pengembangan jalan lokal di setiap kelurahan, pengembangan prasarana parkir di setiap kelurahan dengan penyediaan fasilitas parkir perpindahan moda (*park and ride*) terdapat pada Kelurahan Kebon Melati dan Kelurahan Kampung Bali; dan parkir di badan jalan (*on street parking*) dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan, serta pengembangan jalur pedestrian dan jalur sepeda pada jalan arteri, kolektor dan lokal di setiap kelurahan. di kelurahan Petamburan : Jalan Aipda KS. Tubun, Persatuan Guru, Petamburan, Petamburan 1, Petamburan 6, Petamburan 7, Taman Petamburan, TM. Petamburan, dan Jalan Administrasi.

Dalam rencana prasarana drainase berfungsi untuk mencegah banjir dan genangan air di Kecamatan Tanah Abang dilakukan pembangunan tunnel terpadu di sepanjang Kanal Banjir Barat di Kelurahan Karet Tengsin, melakukan penerapan

sumur resapan dalam dan dangkal di setiap kelurahan, penerapan biopori di setiap kelurahan.

Rencana Prasarana air limbah di Kecamatan Tanah Abang dilakukan pengembangan sistem pembuangan air limbah terpusat (*offsite*) dengan area layanan nomor 6 untuk melayani Kelurahan Petamburan, Karet Tengsin, Bendungan Hilir, dan Kelurahan Gelora; Jalan Letjend. S. Parman, Persatuan Guru, Aipda KS. Tubun, dan Jalan Petamburan di Kelurahan Petamburan.

Rencana prasarana sampah di Kecamatan Tanah Abang berupa penyediaan TPS dan/atau TPS-3R di kelurahan dan/atau kecamatan dilengkapi prasarana penampungan dan/atau pemilahan sampah spesifik, ditujukan untuk tempat penampungan sementara dan/atau pengolahan sampah sebelum diangkut ke TPST dan/atau TPA.

Rencana kawasan yang diprioritaskan penanganannya di Kecamatan Tanah Abang dilaksanakan pada Kawasan Koridor Kanal Banjir Barat di Kelurahan Kebon Melati dengan fungsi pengembangan kawasan strategis kepentingan lingkungan sebagai prasarana pengendali banjir, rekreasi, transportasi, penyediaan sumber air minum, dan kegiatan ekonomi lain yang tidak mengganggu lingkungan. Zona taman kota/lingkungan adalah zona interaktif yang dapat dimanfaatkan sebagai sarana olahraga, rekreasi, dan sosial bagi warga masyarakat. Berikut klasifikasi izin kegiatan pada zona (H.2):

**a. Kegiatan diizinkan terbatas**

- pada sub zona H.2, kegiatan lapangan olahraga, teater terbuka, dan parkir kendaraan dibatasi dengan luas kaveling paling luas 10% (sepuluh persen) dari luas sub blok;

**b. Kegiatan diizinkan bersyarat**

- kegiatan PKL dengan syarat sekurang-kurangnya ditetapkan waktu dan lokasinya;
- kegiatan padang golf dan arena latihan golf dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan atau izin gangguan dan fasilitas penunjang berada di luar sub zona H.2;
- kegiatan kolam dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan;

- kegiatan reklame dengan syarat pesan atau informasi disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial;
- kegiatan pertambangan strategis dengan syarat sekurangnya memiliki izin lingkungan dan mengganti seluruh RTH yang dimanfaatkan untuk kegiatan pertambangan; dan kegiatan instalasi pengolahan air limbah, instalasi pengolahan air kotor, dan tempat pengolahan lumpur tinja dengan syarat sekurangnya memiliki izin lingkungan, tidak mengganggu fungsi utama RTH dan terkamufase.

#### **2.6.4 Pedoman Perencanaan dan Pengoperasian Fasilitas Parkir terhadap Kawasan**

Berdasarkan Direktorat Bina Sistem Lalu Lintas Angkutan Kota Direktorat Jenderal Perhubungan Darat tahun 1998 tentang desain parkir di badan jalan, parkir merupakan salah satu bagian dari system transportasi dan juga merupakan suatu kebutuhan. Oleh karena itu perlu suatu penataan parkir yang baik. Agar area parkir dapat digunakan secara efisien dan tidak menimbulkan masalah bagi kegiatan yang lain.

Parkir terbagi 2 (dua) yakni, parkir di badan jalan dan di luar jalan, Parkir di badan jalan relative lebih besar permasalahannya dibanding parkir di luar jalan. Karena bagaimanapun jika parkir di badan jalan penataannya kurang baik, akan menimbulkan kemacetan bagi arus lalu lintas yang menggunakan jalan tersebut.

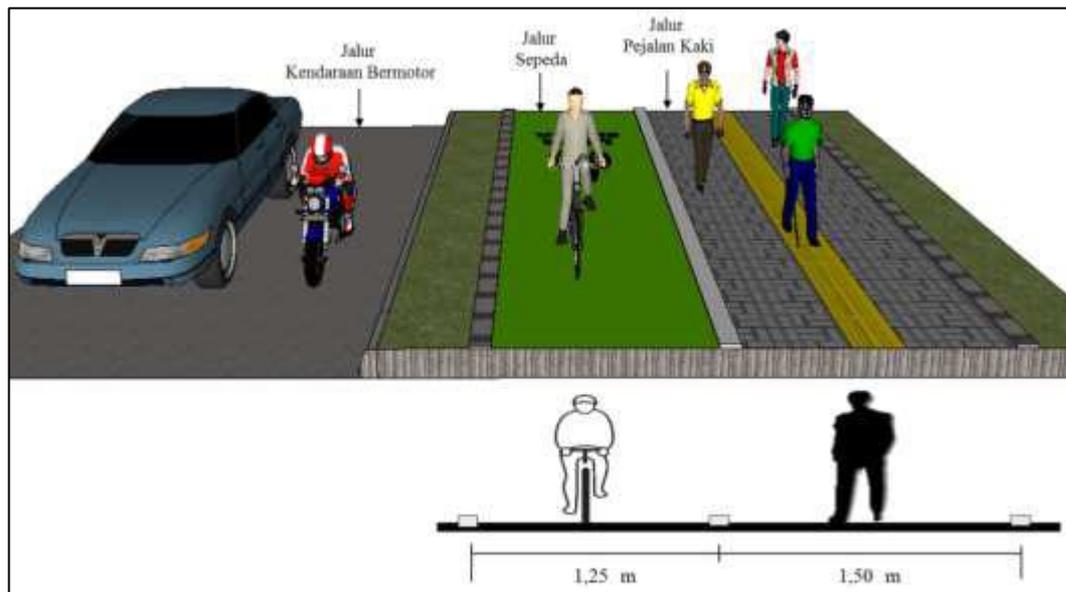
Dengan perencanaan kebutuhan ruang yang baik dan dengan memperhatikan kondisi lalu lintas yang ada, maka desain parkir di badan jalan yang akan diimplementasi tentunya memberikan hasil yang baik pula.

Ber macam-macam hal yang perlu diperhatikan pada suatu badan jalan, dimana hal-hal tersebut menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan sudut parkir. Bahan-bahan yang menjadi pertimbangan yang secara umum digunakan adalah sebagai berikut:

- a) Lebar jalan;
- b) Volume lalu lintas pada jalan bersangkutan;
- c) Karakteristik kecepatan;
- d) Dimensi kendaraan; dan
- e) Sifat peruntukan lahan sekitarnya dan peranan jalan yang bersangkutan.

### 2.6.5 Panduan Fasilitas Pejalan Kaki

Berdasarkan perencanaan teknis fasilitas pejalan kaki No. 02/SE/M/2018 jalur yang digunakan bersama jalur ini berupa trotoar yang digunakan bersama-sama oleh pejalan kaki dan pengguna sepeda. Jalur sepeda yang berada di trotoar dapat terletak disebelah kanan ataupun kiri dari jalur pejalan kaki. Penempatan jalur sepeda di trotoar harus tetap menyediakan lebar minimal trotoar bagi pejalan kaki sebesar 1.5 m. Perspektif dan dimensi jalur sepeda di trotoar ditunjukkan pada gambar dibawah ini:



Sumber: Perencanaan Teknis Fasilitas Pejalan Kaki No. 02/SE/M/2018

**Gambar 2.2 Perspektif dan Dimensi Jalur Sepeda di Trotoar**

### **2.6.6 Persyaratan Teknis Penyediaan TPS dan TPS 3R terhadap kawasan**

Berdasarkan Permen PU No. 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sejenis Sampah Rumah Tangga, TPS merupakan landasan pemindahan yang dapat dilengkapi dengan ramp dan kontainer. Kriteria TPS memiliki luasan 200m<sup>2</sup>, jenis pembangunan penampung sampah sementara bukan permanen, sampah tidak boleh berada di TPS lebih dari 24 jam, penempatan tidak mengganggu estetika dan lalu lintas, TPS harus dalam keadaan bersih setelah sampah diangkut ke TPA. TPS 3R adalah tempat dilaksanakannya kegiatan pengumpulan, pemilahan penggunaan ulang, daur ulang, dan pengolahan.

Persyaratan TPS 3R, luasan lebih besar dari 200 m<sup>2</sup>, jenis pembangunan penampungan residu/sisa pengolahan sampah di TPS 3R bukan merupakan wah permanen, penempatan lokasi TPS 3R sedekat mungkin dengan daerah pelayanan dalam radius tidak lebih dari 1 km, TPS 3R dilengkapi dengan ruang pemilah, pengomposan sampah organik, Gudang, zona penyangga (*buffer zone*) dan tidak mengganggu estetika serta lalu lintas, keterlibatan aktif masyarakat dalam mengurangi dan memilah sampah.

### **2.7 Preseden**

Pada bagian ini akan dijelaskan mengenai preseden atau acuan yang dapat membantu proses penyusunan penelitian baik dari luar negeri ataupun dalam negeri.

### 2.7.1 Bishan Park, Singapura



Sumber: <http://sim.ciptakarya.pu.go.id/>

**Gambar 2.3 Sebelum dan Sesudah Restorasi Bishan Park**

Proyek untuk mengubah taman Sungai Kallang muncul dari keharusan untuk menemukan kapasitas daya tampung yang lebih besar dari Sungai Kallang yang disalurkan tetapi juga dari inisiatif kota untuk memperkaya fungsi drainase kanal. Proyek ini merupakan bagian dari “ABC Water” – yang berarti dari *Active, Beauty, Clean water*, bertujuan untuk menciptakan ruang pertemuan komunitas dinamis serta menampung fungsi drainase sungai pada waktu yang sama (Ika Perwita UNS, 2015). Bishan Park pada awalnya hanya ada taman dan kanal beton Sungai biasa. Aliran Sungai yang di betonisasi tersebut membuat pemisah antara Sungai dan Ruang Terbuka sehingga sangat terlihat tidak ada penyatuan antara Ruang Hijau dan Ruang Biru disana. Pada saat itu Bishan Park di bawah Program *Active, Beauty, Clean water* (ABC) PUB, kanal beton lama telah didekretasikan dan dinaturalisasi menjadi sungai indah sepanjang 3 km yang berkelok-kelok dengan

tepiannya bunga liar yang subur. Selain saluran airnya yang unik, taman ini memiliki tanaman hijau subur, Taman Pond dan Sungai Plains, menjadikannya pilihan yang populer dengan penduduk terdekat untuk kegiatan rekreasi. Dengan halaman rumput terbuka dan lereng berumput yang landai di kedua sisi sungai, keluarga dapat berpiknik dan berkumpul sambil menikmati keindahan dan ketenangan saluran air. Taman seluas 62 hektar ini juga merupakan rumah bagi beragam fauna dan flora yang menarik, menjadikannya ideal bagi pecinta alam. Penggemar kebugaran dapat bersepeda atau berlari di sepanjang trek yang terawat dengan baik, disertai sungai yang menenangkan. Selain keindahan yang dimiliki, Bishan Park mampu menjadi solusi atas permasalahan banjir yang melanda yang dimana dibuktikan dari gambar berikut:



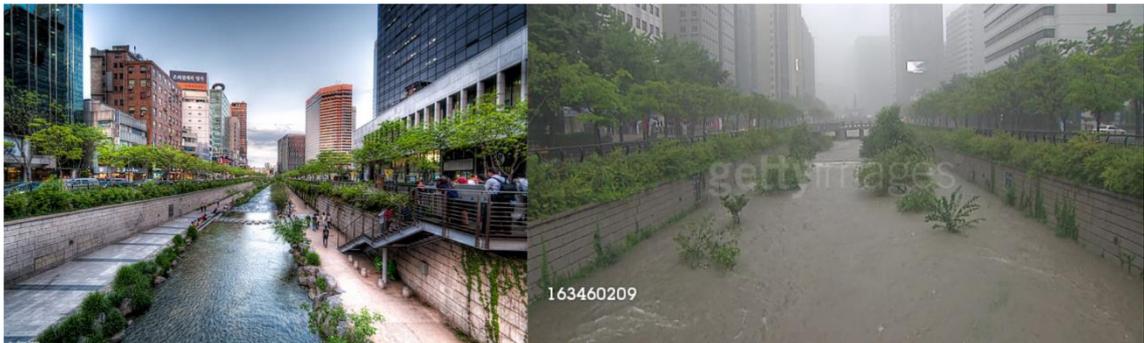
*Sumber: 1*

**Gambar 2.4 Banjir di Bishan Park**

Pada Gambar diatas terlihat jelas air sungai naik melebihi biasanya dan karena menggunakan dataran banjir dimana dalam konsep tersebut mengetahui seberapa luas ruang air yang di butuhkan saat musim penghujan turun sehingga air sungai tidak akan meluap sampai mengenai pemukiman atau bangunan di sekitar Bishan *Park*.

Preseden ini menunjukkan kesamaan kondisi penduduk, dimana dalam preseden ini menunjukan jumlah penduduk yang tinggi dikarenakan adanya bangunan-bangunan vertikal yang berada di sekitar Bishan *park* kondisi ini sama persis dengan lokasi penelitian yang memiliki jumlah penduduk cukup tinggi sehingga diperlukan pengaturan lebih lanjut dalam penataan bangunan di sekitar lokasi penelitian.

### 2.7.2 Cheonggyecheon, Seoul Korea Selatan



Sumber: bomanta.com dan gettyimages

**Gambar 2.5** *Before After Restorasi Sungai Cheonggyecheon*

Sebelum menjadi ruang publik pada tahun 2005, Sungai Cheonggyecheon merupakan sebuah sungai yang kotor, penuh polusi dan dikelilingi oleh bangunan-bangunan tinggi. Pembangunan kembali sungai sepanjang 11 kilometer tersebut tidak hanya meningkatkan kualitas sungai itu sendiri, namun juga memberikan cara bagaimana masyarakat berinteraksi dengan sungai tersebut.

Pada pinggiran sungai dibangun *pedestrian walk* dengan berbagai aktivitas di atasnya. Perbedaan ketinggian muka air sungai sepanjang tahun pun diperhatikan, selain itu sungai ini dapat disimbolkan sebagai harapan untuk penyatuan Korea Utara dan Korea Selatan di masa depan (Ika Perwita UNS, 2015).

Preseden ini menunjukkan kondisi sungai yang diabaikan karena sebelum dilakukan revitalisasi pada koridor sungai tersebut, terdapat jalan layang yang menutupi sungai sehingga membuat sungai terlihat diabaikan. Kondisi tersebut membuat pemerintah memerhatikan kembali kondisi sungai tersebut dengan menghilangkan jalan layang dan memperbaiki kualitas sungai dan kondisi fisik sungai. Kondisi ini sama seperti kondisi pada lokasi penelitian, dimana keadaan sungai sekarang perlu diperhatikan dengan memerhatikan kondisi fisik dari sungai

tersebut dan kualitas airnya sehingga diharapkan dari preseden ini pada lokasi penelitian dapat menciptakan hubungan masyarakat dengan sungai.

### 2.7.3 Taman Kumbasari, Bali



Sumber: <https://travel.detik.com/> dan Youtube/Andi Rahmad Firmansyah

**Gambar 2.6 Before After Banjir di Taman Kumbasari**

Tukad Badung adalah salah satu sungai yang melintasi Badung dan Denpasar. Konon Tukad Badung menjadi lintasan pasukan ekspedisi Belanda yg bergerak menuju Puri Pemecutan dari Denpasar pada peristiwa Puputan Badung 20 September 1906. Panjang Tukad Badung mulai dari hulu sampai hilir  $\pm$  22 km. Tukad Badung berawal dari Kecamatan Abiansemal Kabupaten Badung, kurang lebih 12 km sebelah utara Kota Denpasar. Sungai tersebut mengalir ke arah selatan melewati Kota Denpasar dan bermuara di Teluk Benoa. Anak-anak sungai utamanya adalah Tukad Tagtag dan Tukad Pedih. Penataan sungai tukad badung sebagai taman kumbasari ialah bertujuan untuk menghindari luapan air saat hujan deras mengingat sungai badung sering mengalami banjir, alur sungai akan dilakukan pendalaman sekitar 0.8 m, serta untuk bisa mengubah citra masyarakat yang menganggap sungai sebagai tempat pembuangan sampah.

Selain Pasar Badung dan Pasar Kumbasari yg letaknya di pinggir Tukad Badung, kini Pemerintah Kota Denpasar terus melakukan upaya meningkatkan kebersihan aliran sungai di kota dengan melakukan penataan dan revitalisasi. Kawasan hilir Tukad Badung di Desa Pemogan tepatnya di kawasan Jl. Taman Pancing. Penataan Tukad Badung merupakan salah satu kebijakan Bapak I. B. Rai Dharmawijaya Mantra agar masyarakat tidak membuang sampah ke sungai. Diharapkan nantinya masyarakat menjadi lebih peduli terhadap lingkungan dan kebersihan di wilayah sekitarnya.

#### 2.7.4 Perancangan Kawasan Cikini, Jakarta



Sumber: DRAFT Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini

**Gambar 2.7 DRAFT Rancangan Kawasan Cikini, Jakarta**

Penyusunan Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini (DRAFT) dilakukan sehubungan dengan adanya upaya peningkatan kualitas ruang kota, baik fungsional maupun visual secara lebih terpadu sesuai dengan tuntutan sosial, ekonomi dan budaya. Panduan tersebut disusun dalam rangka mengakomodasikan fungsi yang muncul sehubungan dengan adanya pengembangan kawasan sehingga terwujudnya kawasan cikini sebagai pusat kegiatan tersier yang berfungsi untuk pusat perdagangan dan jasa serta pusat wisata budaya sejarah skala kota yang terintegrasi dengan angkutan umum massal.

## 2.8 Tabel Variabel

Tabel II.1 Variabel dan Sub Variabel Penelitian

SASARAN		VARIABEL	Sub Variabel
<b>SASARAN 1</b> Teridentifikasi potensi dan masalah di Bantaran Sungai Ciliwung Jakarta khususnya pada segmen Petamburan	Identifikasi Kondisi Fisik	<i>Serial Vision</i>	Karakter Visual <i>Sequence</i>
			Karakter <i>Continuity</i>
			Kondisi dan Potensi
			Jalur Pedestrian
			Penataan <i>Street Furniture</i>
		<i>Place</i>	Vegetasi
			Pengaruh kondisi fisik lingkungan
			Sarana dan Prasarana
			<i>Focal Point</i>
			Aktivitas pengguna ruang
		<i>Content</i>	Gaya arsitektur bangunan
			Material Layout ruang
			Warna
			Tekstur
			Ornamen
			Karakter Ruang
			Skala Ruang
	<i>The Functional Tradition</i>	Identitas bangunan	
		Struktur	
		Paving	
		Trim	
	Identifikasi Kondisi non Fisik	<i>Convenient</i> (Kemudahan)	
		<i>Connected</i> (Keterhubungan)	
<i>Convival</i> (Keramahan)			
<i>Comfortable</i> (Kenyamanan)			
<i>Conspicuous</i> (Kejelasan)			

Sumber: Penulis, 2019