

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Bogor merupakan salah satu kota di Provinsi Jawa Barat dengan posisi geografis yang sangat strategis dan potensi pariwisata yang sangat prospektif, terlihat dari minat wisatawan yang cukup tinggi, baik dari wisatawan mancanegara maupun lokal. Menurut data yang dikeluarkan oleh Dinas Pariwisata dan Kebudayaan (DISPARBUD) Kota Bogor, wisatawan Kota Bogor mengalami peningkatan yang cukup signifikan pada setiap tahunnya. Hal ini dapat dibuktikan dari pernyataan yang dikeluarkan oleh Kasi Analisa Data, Informasi dan Usaha Jasa Sarana Pariwisata pada DISPARBUD Kota Bogor, Bambang Triwahjudi tahun 2020 melalui media DISPARBUD Kota Bogor, mengenai data jumlah wisatawan Kota Bogor pada tahun 2019 mencapai angka 9.160.885 wisatawan. Dengan jumlah wisatawan lokal sebanyak 8.709.412 wisatawan, dan wisatawan mancanegara sebanyak 451.473 wisatawan.

Jenis wisatawan yang berkunjung ke suatu daerah diantaranya wisatawan lokal dan mancanegara. Wisatawan lokal bisa merupakan wisatawan yang berasal dari daerah tersebut maupun berasal dari daerah lain namun masih di dalam satu negara. Sedangkan wisatawan mancanegara merupakan wisatawan yang berasal dari negara yang berbeda. Tingginya jumlah kunjungan wisatawan ke Kota Bogor selaras dengan tingginya kebutuhan akan fasilitas akomodasi hunian sementara yang mampu melayani kebutuhan akomodasi para wisatawan. Perbedaan jenis wisatawan juga memunculkan kebutuhan akan fasilitas akomodasi hunian yang berbeda sesuai dengan kebutuhan masing-masing wisatawan. Kota Bogor sendiri khususnya di pusat kota sudah memiliki cukup banyak fasilitas akomodasi yang tersebar, akan tetapi jumlah tersebut dikhawatirkan tidak cukup untuk memfasilitasi kebutuhan akomodasi para wisatawan hingga 20 tahun mendatang mengingat kenaikan jumlah wisatawan yang meningkat secara signifikan di setiap tahunnya.

Berdasarkan data yang dikeluarkan oleh DISPARBUD Kota Bogor, sektor pariwisata saat ini menjadi salah satu penyumbang penerimaan pajak daerah terbesar di Kota Bogor dengan total penerimaan pajak pada tahun 2018 sebesar 10.71% dari total Pendapatan Asli Daerah Kota Bogor. Wisatawan yang berkunjung memiliki tujuan wisata yang beragam, salah satu diantaranya adalah wisata kuliner. Adapun tujuan dan sasaran dari DISPARBUD Kota Bogor yang selaras dengan misi ketiga Kota Bogor “Mewujudkan Kota Bogor yang Sejahtera”, yaitu dengan meningkatkan kualitas dari sektor pariwisata kota. Sehingga sektor pariwisata saat ini menjadi pemegang fokus pengembangan ekonomi daerah Kota Bogor. Sektor Pariwisata sendiri membawahi beberapa sub-sektor pariwisata, diantaranya ialah sub-sektor industri ekonomi kreatif. Data mengenai jumlah industri ekonomi kreatif di Kota Bogor menunjukkan bahwa sub-sektor industri ekonomi kreatif tertinggi adalah industri kuliner (DISPARBUD Kota Bogor, 2018).

Potensi dari tingginya minat wisatawan terhadap industri kuliner di Kota Bogor dapat dikembangkan dengan merencanakan perancangan fasilitas yang mampu mewadahi industri kuliner dan UMKM Kota Bogor. Selain terfokus pada pemanfaatan potensi dari tingginya minat wisatawan,

perancangan pusat kuliner dalam proyek tugas akhir ini juga selaras dengan Rencana Strategis Kota Bogor, yaitu guna mewujudkan daya saing pariwisata dan ekonomi kreatif di Kota Bogor, dengan harapan meningkatnya kunjungan wisata dan pertumbuhan ekonomi kreatif di Kota Bogor. Pusat kuliner yang dirancang mewadahi fungsi rekreasi kuliner bagi para wisatawan yang berkunjung, adapun tujuan lainnya ialah sebagai sarana edukasi yang memperkenalkan wisata kuliner khas Kota Bogor, yang difasilitasi dengan dirancangnya area *workshop* di dalam fasilitas pusat kuliner tersebut.

Kemudahan akses pencapaian dari Kota Jakarta dan Ibu Kota Provinsi Bandung, menjadikan Kota Bogor sangat potensial sebagai magnet yang menarik para wisatawan dari kunjungan ke Kota Jakarta dan Bandung. Akan tetapi, peningkatan jumlah kunjungan wisatawan ke Kota Bogor setiap tahunnya turut meningkatkan jumlah penggunaan kendaraan bermotor yang berakibat pada tingkat kemacetan lalu lintas. Berdasarkan data dari Analisis Global Traffic Scorecard 2021 yang dilakukan oleh INRIX, Kota Bogor menempati posisi ke-5 dengan tingkat kemacetan tertinggi di Indonesia. Tingginya tingkat penggunaan kendaraan bermotor ini menjadi alasan utama meningkatnya suhu panas dan polusi udara di Kota Bogor. Hal ini perlu menjadi evaluasi dan urgensi bagi perencanaan infrastruktur Kota Bogor, terutama pada Kecamatan Bogor Tengah sebagai pusat Kota Bogor yang mewadahi banyak sekali sektor ekonomi dan pariwisata.

Perancangan sebuah fasilitas yang dapat diakses oleh umum perlu mempertimbangkan kemudahan dan kenyamanan aksesibilitas untuk masuk dan keluar dari area tersebut. Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor Tahun 2011-2031 khususnya dalam Peta Rencana Pola Ruang Kota Bogor, kawasan Pusat Kota Bogor tepatnya di Kecamatan Bogor Tengah diperuntukan sebagai kawasan campuran yang menjadikan perancangan *mixed use area* ini berada di daerah dengan arus lalu lintas yang ramai dan dapat di akses dari berbagai arah. Hal ini menjadi tantangan tersendiri bagi pihak perencana perancangan dimana rancangan yang dibuat harus dapat meminimalisir permasalahan yang terjadi dari sebelum hingga sesudah perancangan dilaksanakan. Sehingga penerapan tema perancangan arsitektur porositas dapat menyesuaikan kebutuhan aksesibilitas perancangan fasilitas umum dengan kondisi lokasi perancangan.

Salah satu solusi terkait permasalahan-pemmasalahan tersebut ialah dengan menciptakan sebuah area multifungsi (*mixed use area*) yang mampu mewadahi kegiatan rekreasi bagi para wisatawan. Perancangan *mixed use area* yang berfokus pada fungsi akomodasi dan rekreasi bertujuan sebagai penyedia fasilitas hunian bagi wisatawan, serta diharapkan mampu membatasi penggunaan kendaraan bermotor untuk mengakses tempat-tempat wisata yang berbeda karena berada di dalam satu kawasan yang sama. Sebuah area yang mewadahi fungsi rekreasi pariwisata dan kuliner bagi para wisatawan sekaligus ruang hunian bagi para wisatawan, tentu dapat membantu Kota Bogor dalam mengatasi kebutuhan akan fasilitas akomodasi yang diperuntukan bagi wisatawan. Peningkatan jumlah kunjungan wisatawan dapat membantu meningkatkan perekonomian kota melalui sektor pariwisata dan ekonomi kreatif sesuai dengan Rencana Strategis Kota Bogor itu sendiri.

1.2. Rumusan Masalah

Beberapa rumusan masalah yang dapat diambil dari latar belakang isu perancangan *mixed use area* ini, yaitu:

- 1) Bagaimana cara merancang sebuah *mixed use area* yang dapat memwadahi fungsi rekreasi pariwisata, kuliner, serta hunian bagi wisatawan?
- 2) Bagaimana cara merancang zonasi bangunan yang dapat menyatukan perbedaan fungsi dan kegiatan dalam satu kawasan, dengan tetap memperhatikan aspek privasi dan sifat ruang dari setiap fungsinya?
- 3) Bagaimana sebuah perancangan *mixed use area* mampu memberikan kenyamanan aksesibilitas bagi wisatawan dari tingginya tingkat kemacetan di Kota Bogor?

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan dan sasaran dari perancangan *mixed use area* di kawasan pusat Kota Bogor ini, yaitu:

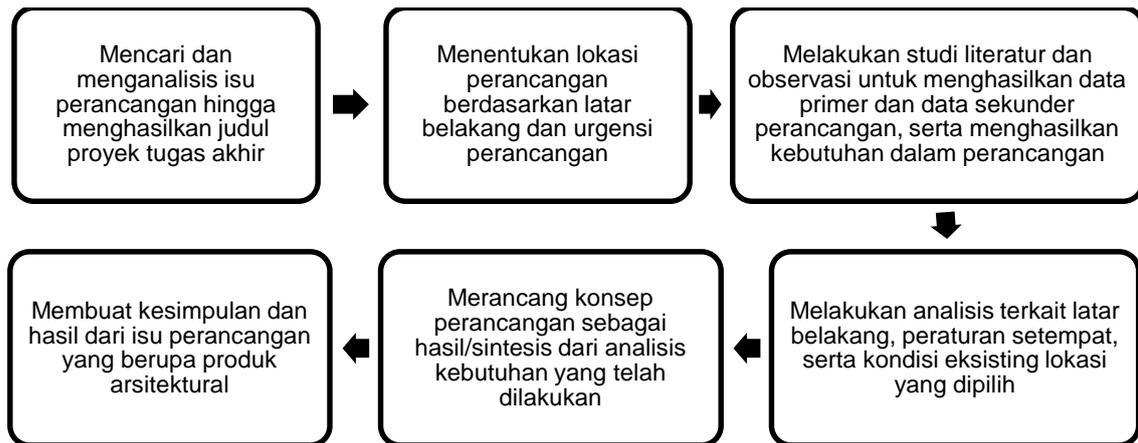
- 1) Berbagai kegiatan dengan fungsi yang berbeda dapat dilakukan dalam satu kawasan yang sama dengan berbagai fasilitas yang memwadahi fungsi rekreasi pariwisata, kuliner, serta hunian bagi wisatawan;
- 2) Zonasi dan perletakan ruang yang dirancangan tetap efektif dan tidak bercampur antara fungsi ruang privasi dengan komersial, sehingga kenyamanan wisatawan dapat tetap terjaga;
- 3) Berbagai sektor kegiatan yang digabungkan dalam satu area dapat mempermudah aksesibilitas bagi wisatawan dengan berjalan kaki, sehingga mampu mengurangi penggunaan kendaraan bermotor dan mengurangi tingkat kemacetan dan polusi udara di Kota Bogor.

1.4. Penetapan Lokasi

Lokasi perancangan *mixed use area* dengan fungsi utama hotel, apartemen, dan pusat kuliner yang dipilih berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No. 27, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor. Lokasi ini sangat strategis karena berada tepat di pusat Kota Bogor dan berada di pintu keluar Tol Jagorawi, dengan berbagai jenis fasilitas di lingkungan sekitar lokasi perancangan.

1.5. Metode Perancangan

Metode perencanaan dan perancangan yang digunakan dalam penyusunan tugas akhir ini terbagi menjadi 2, yaitu: metode observasi dan metode studi literatur. Adapun alur metode perencanaan dan perancangan dari penyusunan laporan tugas akhir ini, sebagai berikut:



1.6. Ruang Lingkup Rancangan

Ruang lingkup rancangan laporan tugas akhir ini berfokus kepada isu perancangan di pusat Kota Bogor yang berdasar kepada beberapa permasalahan lingkungan, diantaranya sebagai berikut:

1) Latar Belakang:

- Tingginya tingkat kunjungan wisatawan lokal dan mancanegara di Kota Bogor;
- Kebutuhan akan fasilitas hunian tambahan sebagai antisipasi peningkatan jumlah wisatawan dalam beberapa tahun kedepan;
- Industri kuliner merupakan sub-sektor industri ekonomi kreatif tertinggi di Kota Bogor sehingga menjadi peluang besar untuk dikembangkan;
- Kecamatan Bogor Tengah sebagai pusat kota yang hampir secara keseluruhan merupakan area wisata dan publik;
- Kepadatan aktivitas pusat kota mengakibatkan kemacetan yang mempengaruhi suhu dan kualitas udara di pusat kota;
- Mewujudkan salah satu Rencana Strategis Kota Bogor, yaitu meningkatkan kualitas sektor pariwisata Kota Bogor;
- Selaras dengan misi ketiga Kota Bogor “Mewujudkan Kota Bogor yang Sejahtera”, dengan meningkatkan kunjungan wisata dan pertumbuhan ekonomi kreatif di Kota Bogor.

2) Spasial:

- Berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No. 27, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor. Merupakan pusat kota dengan aktivitas kota yang padat dan ramai;
- Beberapa bangunan komersial eksisting seperti ruko dan hotel di lokasi perancangan dianggap sebagai lahan kosong karena memiliki fungsi yang sama.

3) Prinsip Desain:

- Keragaman
Fungsi yang beragam disatukan ke dalam satu area menjadikan perancangan ini perlu memfasilitasi keragaman fungsi yang ada tanpa mengganggu fungsi lainnya;

- **Konektivitas dan Aksesibilitas**
Perancangan pada area multiguna akan menciptakan pola sirkulasi silang sehingga memerlukan konektivitas antar fungsi bangunan yang efektif, serta aksesibilitas ke dalam dan ke luar area yang mudah di akses oleh publik;
- **Kesejahteraan**
Mewujudkan misi ketiga Kota Bogor yang ingin meningkatkan kesejahteraan dan perekonomian kota melalui sektor industri kreatif dengan merancang fasilitas wisata kuliner.

1.7. Sistematika Penulisan

Penulisan laporan yang diajukan sesuai dengan format penulisan Laporan Tugas Akhir Prodi Arsitektur, dengan format sebagai berikut:

COVER

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

BAB 1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Rumusan Masalah

Tujuan dan Sasaran

Penempatan Lokasi

Metode Perancangan

Ruang Lingkup Rancangan

Sistematika Penulisan

BAB 2. TINJAUAN PERENCANAAN

2.1. TINJAUAN UMUM

Studi Literatur

Studi Kasus Proyek Sejenis

Hasil Studi

2.2. ELABORASI TEMA

Pengertian Porositas Dalam Arsitektur

Prinsip Perancangan Arsitektur Porositas

Studi Kasus Tema Sejenis

Interpretasi Tema Dengan Proyek Perancangan

2.2. TINJAUAN KHUSUS

Lingkup Perancangan

Analisis Jenis Hotel, Apartemen, dan Pusat Kuliner

Struktur Organisasi

Analisis Pelaku, Aktivitas, dan Kebutuhan Ruang

Analisis Fungsi Ruang
Analisis Kebutuhan Jumlah Unit
Analisis Kebutuhan Luas Bangunan

BAB 3. TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN PERANCANGAN

A. ANALISIS DAN SINTESIS LOKASI

Latar Belakang Penetapan Lokasi
Penetapan Lokasi
Kondisi Fisik Lokasi
Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat
Tanggapan Fungsi
Tanggapan Lokasi/Analisis Tapak
Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan
Tanggapan Struktur Bangunan
Tanggapan Kelengkapan Bangunan (Utilitas)

B. KONSEP PERANCANGAN

Usulan Konsep Rancangan Bentuk
Usulan Konsep Rancangan Tapak (Zoning Makro)
Usulan Konsep Fasad
Usulan Konsep Sirkulasi Tapak
Usulan Konsep Rancangan Struktur
Usulan Konsep Rancangan Utilitas

DAFTAR PUSTAKA

Adapun berikut penjelasan singkat mengenai topik bahasan dari setiap bab laporan tugas akhir yang dirancang, yaitu:

BAB 1. PENDAHULUAN

Menjelaskan secara garis besar tema utama dalam penyusunan laporan tugas akhir, yang didalamnya meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, penetapan lokasi, metode perancangan, ruang lingkup rancangan, dan sistematika penulisan.

BAB 2. TINJAUAN PERENCANAAN

Berisikan teori-teori pendukung yang terbagi menjadi dua bagian, yaitu: tinjauan umum dan tinjauan khusus. Tinjauan umum menjelaskan teori-teori, definisi, dan klasifikasi bangunan multifungsi (*mixed-use*) yang dipakai untuk mendukung perencanaan, serta hasil studi banding proyek dan tema sejenis. Sedangkan tinjauan khusus menjelaskan terkait lingkup perancangan, analisis aktivitas, pelaku, fungsi, kebutuhan ruang, dan program ruang bangunan. Terdapat juga elaborasi tema perancangan yang menjadi referensi konsep perancangan bangunan.

BAB 3. TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN PERANCANGAN

Menjelaskan secara lebih rinci terkait latar belakang penetapan lokasi, penetapan lokasi, kondisi fisik lokasi, peraturan bangunan/kawasan setempat, serta hasil sintesis dari analisis tapak. Berisikan juga penjelasan mengenai konsep gubahan massa, konsep zoning/pemintakatan, konsep sirkulasi, konsep struktur, serta konsep utilitas bangunan yang akan dirancang.

BAB 4. KONSEP PERANCANGAN

Berisikan konsep perancangan yang meliputi konsep rancangan bentuk, konsep rancangan tapak, konsep fasad, konsep sirkulasi tapak, konsep rancangan struktur, konsep utilitas, konsep perencanaan kinerja BGH pada Bangunan Gedung Baru, serta analisis ekonomi bangunan.

BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN

Menjelaskan kesimpulan dari seluruh proyek perancangan, sekaligus berisikan saran bagi perancangan selanjutnya.