



### **Hak cipta dan penggunaan kembali:**

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk menggubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

### **Copyright and reuse:**

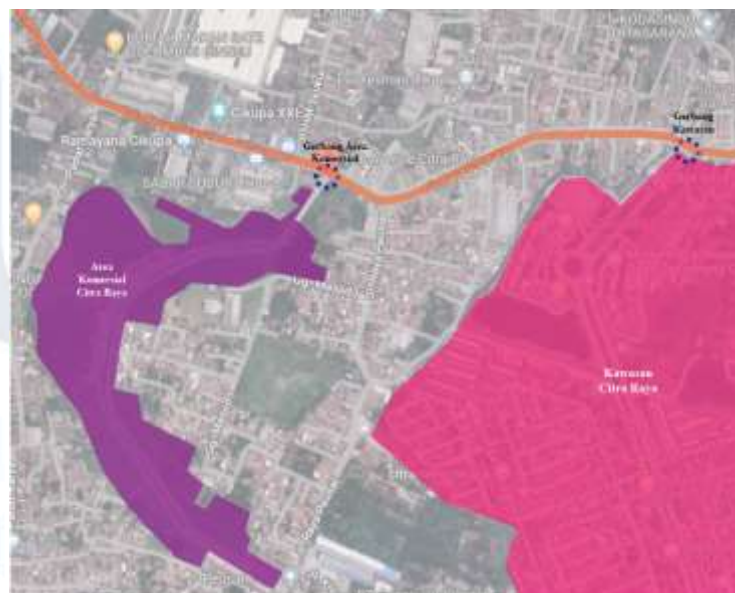
This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kabupaten Tangerang adalah wilayah yang terletak di bagian timur Provinsi Banten. Berdasarkan pengelolaannya, Kabupaten Tangerang terkenal dengan kawasan pusat industri dan keadaan penduduknya memiliki keterlibatan tinggi sebagai pekerja di sektor ekonomi. Di awal tahun 2022, hasil rilis BPS pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Tangerang melesat yang tercatat 4,57% dari -3,75 % walaupun targetnya itu 5,21% (Bappeda, 2022). Hal ini terjadi karena pencapaian seluruh sektor lapangan usaha di Kabupaten Tangerang positif (Bappeda, 2022). Penduduk Kabupaten Tangerang berasal dari campuran budaya betawi dan priangan yang menggunakan bahasa Indonesia selaku bahasa nasional dan bahasa Sunda untuk bahasa daerah. Adapun bahasa Jawa dan bahasa daerah lainnya yang merupakan bahasa dari warga pendatang yang bekerja di sektor industri Kabupaten Tangerang (Kholilah, 2016)



**Gambar 1. 1 Batasan Pemukiman Dengan Kota Mandiri Dari Jalur Pantura**

*Sumber: Gmaps dan dikembangkan oleh Penulis, 2022*

Berdasarkan keadaan sosial budayanya, karena Kabupaten Tangerang dilintasi oleh jalur pantura sehingga memiliki kultur budaya yang beragam. Gambar diatas menunjukkan bahwa terdapat lintasan pantura diantara kawasan kota mandiri dan pemukiman setempat Cikupa. Cikupa adalah salah satu kecamatan di Kabupaten Tangerang yang memiliki potensi terhadap sektor pariwisata. Pusat pariwisata Cikupa berada di kawasan Citra Raya yang terlihat pada kota mandiri diatas sebagai tempat rekreasi dan berbelanja yaitu Citra *World of Wonders*. Wisata ini lebih mengarah kepada *theme park* yang dapat dinikmati dengan sarana serta wahana untuk bermain anak-anak dan dewasa, edukasi dan sains, panorama alam, *miniature landmark* dunia yang memenuhi kebutuhan penduduk untuk keluarga penghuni Citra Raya dan sekitarnya.

Citra Raya merupakan kawasan kota mandiri terbesar di Cikupa dalam naungan Ciputra *Group*. Proyek terbesar Ciputra Group ini dimulai tahun 1994 dengan membangun kota terpadu yang melingkupi hunian, komersil dan fasilitas umum lengkap dan gaya modern dengan luas 2.760 Ha. Beberapa fasilitas diantaranya terdiri dari unit pendidikan, taman kota, *waterpark*, kawasan komersil, kesehatan, sarana ibadah, rekreasi, *mall* (Raya, 2019)Citra Raya memiliki laju pertumbuhan yang melesat dan dicatatkan sebagai kekuatan *Regional & Bussines Center* di Tangerang. Hingga saat ini, Citra Raya masih eksis menjadi salah satu perumahan terbesar di Tangerang yang menampung 65 ribu jiwa yang mendiami 51 *cluster*, dan 1.800 unit komersial (Raya, 2019). Banyaknya fasilitas tersebut menjadi tujuan dan target pilihan investasi yang tepat bagi keluarga. Jadi, untuk target wisata rekreasi dan berbelanja sebagian besar adalah penduduk setempat. Adapun wisata kuliner yaitu Citra *Festival* yang didalamnya memuat restaurant *fastfood* yang kini kondisinya tidak seramai dulu.

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA



**Gambar 1.2 Citra Raya Avenue Evolution**

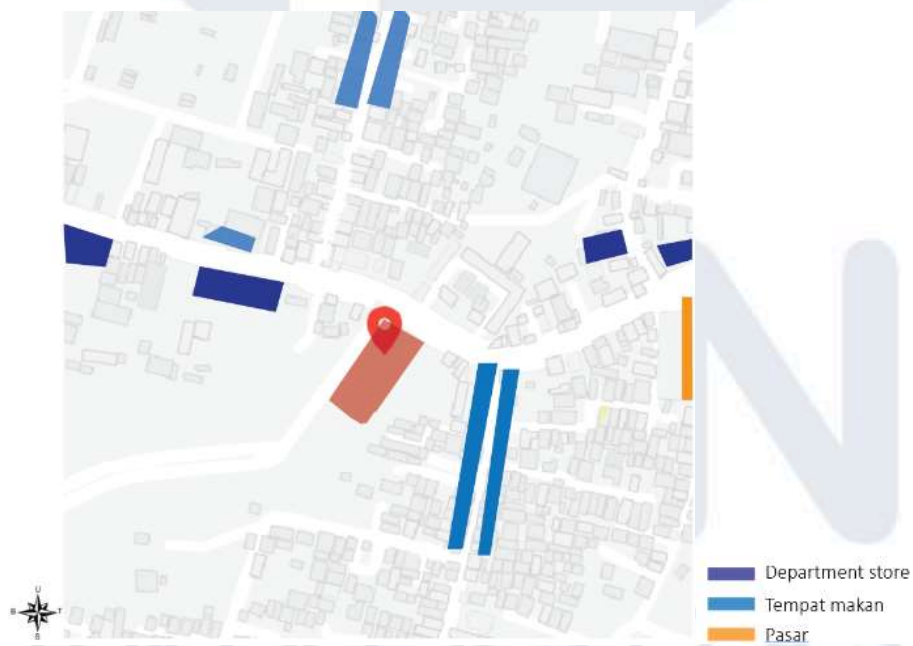
**Sumber: Gmaps & yang dikembangkan oleh Penulis, 2022**

Sesuai dengan gambar diatas, Citra Raya kini semakin berkembang dengan melakukan penambahan kawasan untuk pengelolaan area komersil yang disebut Citra Raya Avenue. Rencananya area tersebut akan dibangun ruko, rumah, apartment, kavling komersial sebesar 20 Ha. Dalam fokus area komersil tersebut, penulis melihat adanya perbedaan area komersil yang dapat memenuhi keutuhan antara penghuni kawasan kota mandiri dan sekitarnya. Kemungkinan besar kebutuhan tersebut akan dinikmati oleh warga kawasan Citra Raya juga berdasar kepada pengembangan pariwisata di Kabupaten Tangerang belum dikelola lebih lanjut untuk wisata alam dan budayanya dengan skala industri kepariwisataan. Menurut Menteri Pariwisata bahwa Indonesia juga ikut serta dalam mengembangkan kuliner nusantara yang bersaing skala dunia. Salah satu upaya yang dapat dilakukan dengan mendorong potensi besar kuliner dengan memperkenalkan kekayaan cita rasa dan diharapkan mampu melekatkan destinasi wisata menjadi pintu citra pariwisata Indonesia (Aruman, 2014). Dengan ini, penulis ingin mendukung dalam upaya meningkatkan eksistensi kepariwisataan dengan membuat pusat wisata kuliner di Citra Raya Avenue.



**Gambar 1.3 Pemetaan Fungsi Bangunan Disekitar Lahan**

Sumber: Penulis, 2022



**Gambar 1.4 Pemetaan Fungsi Komersial dan Kuliner**

Sumber: Penulis, 2022

Dari gambar 1.3 diatas, penulis melakukan pemetaan dengan radius 300m dari *site* untuk menemukan fungsi bangunan yang terdapat di dalam kawasan maupun luar kawasan Citra Raya. Sebagian besar *site* dikelilingi oleh area perdagangan dan area hunian serta didominasi oleh bangunan rendah. Selain itu area lain yang mengelilingi *site* adalah area campuran, fasilitas umum dan sosial, bangunan pemerintahan yang berada di sepanjang jalan utama dekat *site*. Disekitar *site* juga masih banyak ruang terbuka hijau. Pada saat ini, disekitar lahan terdapat bangunan campuran yang didominasi oleh bangunan perdagangan dan jasa di sepanjang jalan raya serang (jalan pantura). Oleh karena itu bangunan ini berpotensi besar mengarah ke bangunan komersial. Sesuai dengan perencanaan kawasan yang akan dijadikan area perdagangan, tapak ini memiliki peluang besar terhadap pusat kuliner karena letaknya yang dekat dengan gerbang utama serta beberapa area dagang diantaranya berupa ruko. Dalam gambar 1.4 bahwa kawasan Citra Raya dan yang ada disekitarnya berpotensi menjadi area komersial. Perancangan pusat kuliner hadir untuk mengembangkan kawasan perdagangan dan memenuhi kebutuhan masyarakat sekitar akan kuliner.

## **1.2 Rumusan Masalah**

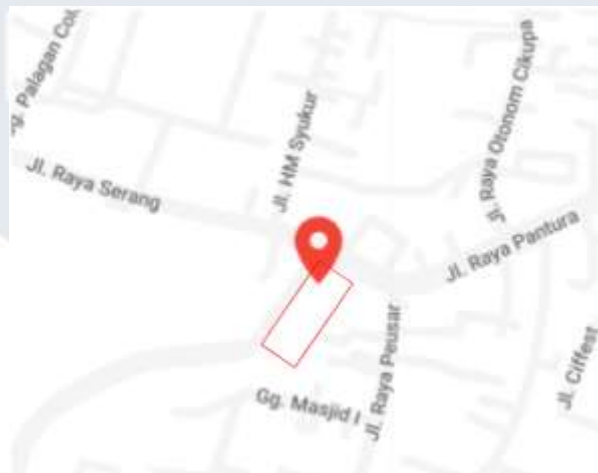
Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas, terdapat pusat wisata rekreasi dan belanja di Kabupaten Tangerang hanya fokus pada kawasan Citra Raya saja. Dalam kenyataanya, kini citra raya mulai mengembangkan area komersialnya. Saat ini sudah ada beberapa area komersial belum banyak memiliki area publik tambahan untuk mewadahi aktivitas baru. Hal ini menunjukkan ada beberapa fungsi infrastruktur yang kurang memenuhi kebutuhan aktivitas tambahan yang dapat dilakukan dalam bangunan komersial. Oleh karena itu, dibutuhkan wisata lain yang mampu mendukung sektor ekonomi daerah yang bisa mencukupi kebutuhan masyarakat di kota mandiri dan pemukiman setempat dengan memuat beragam kebutuhan. Dalam penelitian ini, penulis akan merancang pusat kuliner sebagai ruang publik yang mendukung kawasan Citra Raya dan mengembangkan wisata sektor komersial sebagai area publik yang dapat digunakan untuk menambah kantung aktivitas yang ada di Kabupaten Tangerang. Maka, pertanyaan

perancangannya adalah “perancangan pusat wisata kuliner dengan *plaza* sebagai *attract of attention*”.

### 1.3 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, penulis membatasi cakupan penelitian pada pusat kuliner untuk pengelolaan ruang publik sebagai berikut:

1. *Site* berada di Jalan Raya Pantura, disamping Gerbang Citra Raya Avenue (area komersial kawasan Citra Raya) dan berbatasan langsung dengan jalur provinsi
2. Area *site* sebesar 8.000m<sup>2</sup>



**Gambar 1. 4 Pemetaan Fungsi Bangunan Disekitar Lahan**

Sumber: Penulis, 2022

3. Faktor- faktor dalam rencana lahan komersial dan lingkungan sekitar.
4. Berada di kawasan Citra Raya yang memiliki gaya *modern* dan pemukiman mengacu pada konsep ruang publik sebagai wisata berkelanjutan.

### 1.4 Tujuan Penelitian/Perancangan

Penelitian ini guna memenuhi kebutuhan masyarakat lingkungan sekitar dalam potensi area publik untuk aktivitas tambahan di bangunan komersial ekonomi

pariwisata. Hasil penelitiannya akan digunakan sebagai acuan perancangan di tapak yang berkelanjutan. Perancangan bertujuan untuk mendukung kawasan kabupaten Tangerang dalam pengelolaan sektor ekonomi pariwisata. Dengan ini, diharapkan dapat mengembangkan fungsi bangunan di era saat ini dan kedepannya dalam meningkatkan pembangunan sektor ekonomi dan pariwisata di Kabupaten Tangerang. Perancangan ini sebagai ruang publik yang mengacu pada pemanfaatan lahan area komersial di Citra Raya *Street Avenue* dan kebutuhan kuliner lingkungan sekitar. Pusat kuliner ini perlu menjadi inovatif untuk menambahkan beberapa aktivitas lain kebutuhan lingkungan, kenyamanan berbelanja dan meningkatkan daya tarik kawasan. Upaya pengembangan dapat dilakukan dengan menambahkan unsur kuliner dan hiburan sebagai *trendsetter* gaya hidup masyarakat sekarang. Salah satunya dengan pemanfaatan *plaza* yang dapat mendorong ekonomi kawasan dalam pusat kuliner. Dengan adanya elemen atraktif dalam *plaza* dapat menjadi penunjang *attract of attraction* sekaligus strategi promosi pusat kuliner.

