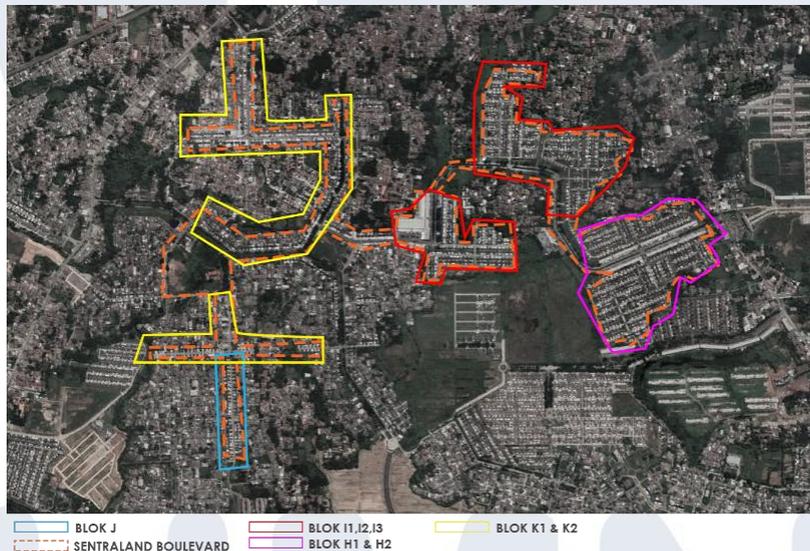


BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sentraland Boulevard, terletak di Kecamatan Parungpanjang, Bogor, merupakan kawasan perumahan dengan tipologi rumah yang seragam. Cluster ini terdiri dari beberapa blok, seperti Blok H, I, J, dan K, dengan tipe rumah yang disediakan hanya satu, yaitu tipe 39/102. Kawasan ini memiliki lokasi strategis dengan akses dekat ke fasilitas umum, seperti Paradise Market, Stasiun KRL Parungpanjang, dan *Madagascar Waterpark Parungpanjang* (BSALand, 2025).



Gambar 1.1 Lokasi kawasan Sentraland Boulevard, Parungpanjang
Source : Penulis

Namun, aktivitas ekonomi yang padat di kawasan ini bertolak belakang dengan fungsi utamanya sebagai perumahan. Banyak rumah yang telah beralih fungsi menjadi area komersial, seperti toko dan warung, sehingga dominasi hunian privat menjadi terganggu. Fenomena ini menciptakan ketidakseimbangan antara fungsi residensial dan komersial, yang mengakibatkan masalah seperti kebisingan, polusi, kurangnya lahan parkir, dan perubahan karakter fasad bangunan.

Dalam kajian penelitian Medtry dan Madjid (2020), pentingnya perencanaan yang tepat dalam pengembangan kawasan campuran adalah untuk memastikan integrasi fungsional antar kegiatan, tanpa mengorbankan kenyamanan penghuni dan pengguna lainnya. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa tanpa pembagian zona yang jelas, fungsi campuran dapat menyebabkan degradasi kualitas kawasan dan memunculkan konflik sosial-ekonomi. Oleh karena itu, perencanaan kawasan mixed-use harus mempertimbangkan aspek zonasi, pengelolaan sirkulasi, dan kualitas ruang yang lebih mengakomodasi kebutuhan pengguna.



Gambar 1.2 Pemetaan zona hunian blok J
Sumber : penulis

Blok J, yang relatif baru, menunjukkan dinamika unik karena belum sepenuhnya didominasi oleh fungsi komersial. transformasi fungsi bangunan pada kawasan masih bervariasi, dengan beberapa rumah yang mempertahankan fungsi hunian sementara yang lain sudah mulai beralih fungsi menjadi komersial. Fenomena ini menjadi representasi jelas dari permasalahan umum yang dihadapi oleh kawasan Sentraland Boulevard. Keberadaan unit komersial di kawasan residensial menyebabkan masalah seperti kebisingan, polusi udara, dan terbatasnya lahan parkir. Beberapa permasalahan ini memerlukan pemisahan fungsi yang jelas untuk meningkatkan kenyamanan penghuni dan mendukung aktivitas UMKM serta beberapa komersial lainnya

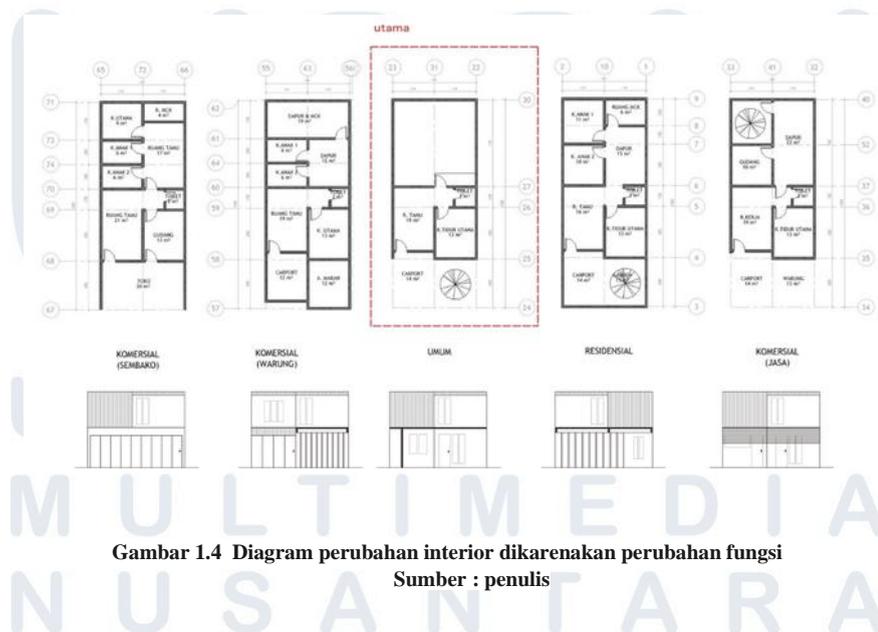
yang jelas untuk meningkatkan kenyamanan penghuni dan mendukung aktivitas UMKM.

Pendekatan perancangan kawasan ini memerlukan integrasi antara fungsi residensial dan komersial melalui penerapan konsep *low-rise mixed-use*. Konsep ini tidak hanya menata ulang zona untuk menciptakan keseimbangan, tetapi juga ramah terhadap penghuni serta pengguna.



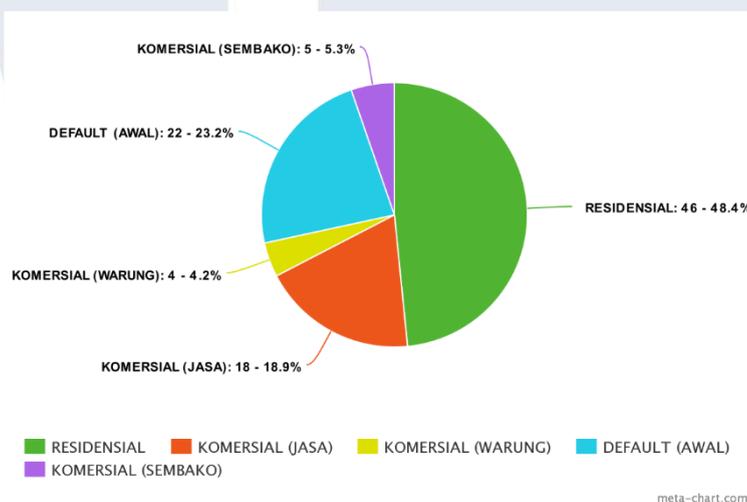
Gambar 1.3 Visualisasi area sekitar perancangan
Sumber : penulis

Seperti pada visual diatas, area sekitar perancangan merupakan area perumahan yang sudah tercampur aduk dengan komersial, hal ini menyebabkan terjadinya timbal balik satu sama lain, beberapa yang negatif diantaranya seperti parkir yang kurang memadai parkir residensial disebelahnya, hal ini merupakan salah satu kekurangan dari sistem di perumahan ini.



Gambar 1.4 Diagram perubahan interior dikarenakan perubahan fungsi
Sumber : penulis

Perubahan interior ini disebabkan oleh perubahan fungsi bangunan yang dimana terkait juga dengan komersial di kawasan yang menjadi isu utama pada perumahan ini, perubahan interior bangunan hingga fasad juga disebabkan oleh kurangnya fasilitas yang di sediakan oleh pengelola *sentraland boulevard*, dapat diperhatikan di diagram tersebut bahwa unit awal tiap rumah hanya disediakan kamar utama, ruang utama, toilet dan garasi, tentunya penyediaan ruangan yang kurang tersebut mengakibatkan bertambahnya kebutuhan penghuni, baik rumah residensial maupun komersial dapat dipastikan berubah secara fungsi dan pola tata ruangnya.



Gambar 1.5 Diagram persentase blok J
Sumber : penulis

Seperti pada diagram diatas, komersial dan residensial merupakan 2 fungsi utama, komersial dibagi menjadi 3 yaitu sembako, warung dan jasa, yang nantinya akan direpson melalui perancangan, sedangkan untuk dominasi kawasan masih didominasi oleh residensial, untuk memaksimalkan potensi residensial agar lebih aman dan nyaman, dibutuhkan unit yang lebih mengakomodasi kebutuhan penggunanya, melalui berbagai analisis yang akan dilakukan, serta berbagai data yang didapatkan melalui *survey* lapangan tentunya rancangan akan menjadi lebih tepat guna dengan data-data yang diperoleh tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana menciptakan keseimbangan antara fungsi komersial dan residensial di kawasan Blok J, Sentraland Boulevard?
2. Bagaimana desain yang dapat menyediakan kenyamanan bagi penghuni sekaligus mendukung aktivitas komersial tanpa mengganggu lingkungan hunian?

1.3 Batasan Perancangan



Gambar 1.6 Area kawasan perancangan
Sumber : penulis

Untuk memperjelas dan memfokuskan masalah yang akan diteliti, penulis menetapkan batasan dalam perancangan sebagai berikut.

1. Analisis makro mencakup radius 4km dari site, sedangkan untuk analisis mikro dalam radius 200m dan didalam site.
2. Perancangan memiliki batas seluas blok J sentraland boulevard tepatnya di Jl. Anggur Raya No.27, Lumpang, Kec. Parung Panjang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16360

3. Perancangan sendiri diregulasi oleh Perbup no.4 mengenai tata ruang parungpanjang, untuk perancangan sendiri dengan KLB minimal 2,4, KDB minimal 60% serta KDH 30% dan GSB 9m dari jalan raya

1.4 Tujuan Perancangan

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menciptakan keseimbangan antara fungsi komersial dan residensial di kawasan Blok J, Sentraland Boulevard.
2. Menyediakan solusi desain yang memisahkan area hunian dan komersial dengan pendekatan desain *low-rise mixed-use*.

1.5 Manfaat Perancangan

Kawasan *mixed-use* yang dirancang optimal memberikan manfaat bagi berbagai pihak. Bagi masyarakat, menciptakan lingkungan nyaman untuk tinggal tanpa mengganggu aktivitas bisnis. Untuk pemerintah dan pengembang, menjadi panduan penataan fungsi komersial dan residensial yang harmonis. Bagi akademisi, menjadi referensi studi perancangan kawasan yang terintegrasi.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I – PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II – TINJAUAN PUSTAKA

Mengulas teori-teori yang relevan dengan masalah yang diangkat, termasuk transformasi fungsi bangunan, konsep *mixed-use*, dan pengaruh perubahan fungsi terhadap keseimbangan antara residensial dan komersial

BAB III – METODE PENELITIAN

Membahas pendekatan penelitian, teknik pengumpulan data, dan metode analisis yang digunakan.

BAB IV – PERANCANGAN

Menguraikan solusi desain yang mencakup pemisahan zona residensial dan komersial, konsep *low-rise mixed-use*, dan pengembangan ruang publik.

BAB V – PENUTUP

Menyimpulkan hasil penelitian dan memberikan rekomendasi untuk pengembangan kawasan lebih lanjut.

