

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengertian Judul

Laporan Konsep Perancangan Arsitektur (KPA) dengan judul "***Adaptive Reuse Ponorogo City Center sebagai Creative Hub dengan Pendekatan Arsitektur Inklusif***". Berikut adalah penjelasan mengenai istilah-istilah yang digunakan pada judul:

Adaptive Reuse : *Adaptive reuse* merupakan proses pemanfaatan kembali bangunan yang telah ada dengan cara mengadaptasi, memodifikasi, atau mentransformasikan bangunan tersebut agar dapat digunakan untuk fungsi baru, tanpa menghilangkan nilai dan karakter penting dari bangunan yang sudah ada (Stone, 2020).

Ponorogo City Center : Ponorogo City Center (PCC) merupakan pusat perbelanjaan, gaya hidup, dan hiburan terpadu yang dilengkapi dengan fasilitas perhotelan (Hotel Amaris) guna meningkatkan pertumbuhan ekonomi serta memenuhi kebutuhan ruang publik modern bagi masyarakat Kabupaten Ponorogo dan sekitarnya (Bliss Properti Indonesia, 2019). Namun, saat ini PCC tengah menghadapi fase *dead mall* yang ditandai dengan penurunan signifikan jumlah pengunjung serta banyaknya gerai (*tenant*) yang tutup, sehingga manajemen mulai mengalihfungsikan sebagian area menjadi pusat layanan publik seperti gerai Dukcapil untuk menjaga aktivitas gedung.

Ponorogo : Ponorogo merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Timur yang dikenal sebagai daerah asal kesenian

Reog Ponorogo yang telah mendunia. Wilayah ini memiliki luas sekitar 1.371,78 km² dan terletak pada koordinat 111°17'–111°52' BT dan 7°49'–8°20' LS, dengan ketinggian antara 92 hingga 2.563 meter di atas permukaan laut. Secara administratif, Ponorogo berbatasan dengan Kabupaten Madiun, Magetan, dan Nganjuk di utara; Kabupaten Tulungagung dan Trenggalek di timur; Kabupaten Pacitan di selatan; serta Kabupaten Pacitan dan Kabupaten Wonogiri di barat (<https://ponorogo.go.id/>).

Creative Hub

: *Creative hub* merupakan ruang atau fasilitas yang dirancang untuk mendukung aktivitas kolaboratif bagi pelaku industri kreatif, termasuk proses penciptaan ide, produksi, hingga distribusi karya kreatif. Creative hub biasanya menyediakan berbagai fasilitas seperti ruang kerja bersama, studio kreatif, ruang pameran, serta area komunitas yang mendorong interaksi antar pelaku kreatif (Pratt, 2016).

Pendekatan

: Pendekatan dapat diartikan sebagai proses, cara, atau tindakan untuk mendekati sesuatu. Selain itu, pendekatan juga merupakan upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan suatu permasalahan. Dalam konteks ilmiah, pendidikan, maupun arsitektur, pendekatan dipahami sebagai metode, cara, atau strategi yang digunakan untuk memahami serta memecahkan suatu masalah. (KBBI)

Arsitektur Inklusif

: Arsitektur inklusif adalah sebuah pendekatan yang membuat sebuah lingkungan menjadi lebih baik dalam merespon keberagaman manusia. Scott (2009) dalam Li

Wong (2014) mengatakan bahwa pendekatan arsitektur inklusif juga hadir untuk memberikan keadaan yang dapat menyesuaikan penggunaanya dalam mengakses sebuah lingkungan dengan rasa kesetaraan bagi masing-masing individu

Laporan Konsep Perancangan Arsitektur (KPA) yang berjudul “***Adaptive Reuse Ponorogo City Center sebagai Creative Hub dengan Pendekatan Arsitektur Inklusif***” dapat diartikan sebagai upaya perancangan kembali Ponorogo City Center melalui strategi *Adaptive Reuse* dengan mengadaptasi fungsi bangunan pusat perbelanjaan dan perhotelan yang telah ada serta menambahkan fungsi sebagai *creative hub* yang mampu mewadahi berbagai aktivitas industri kreatif masyarakat. Perancangan ini dilakukan dengan menerapkan pendekatan arsitektur inklusif sehingga bangunan dapat diakses dan dimanfaatkan oleh seluruh lapisan masyarakat secara terbuka, fleksibel, dan berkelanjutan..

1.2 Latar Belakang

1.2.1 Kondisi Ponorogo dan Kebutuhan Fasilitas Komersial

Kabupaten Ponorogo merupakan salah satu kabupaten yang berada di bagian barat daya Provinsi Jawa Timur dengan luas wilayah sekitar 1.371,78 km² serta berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten ini dikenal dengan julukan Kota Reog atau Bumi Reog karena merupakan daerah asal kesenian tradisional Reog Ponorogo yang menjadi identitas budaya masyarakat setempat. Selain itu, Ponorogo juga dikenal sebagai kota santri dengan keberadaan pondok pesantren besar seperti Pondok Modern Darussalam Gontor (ponorogo.go.id).

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk Kabupaten Ponorogo pada tahun 2020 mencapai sekitar 949.318 jiwa (BPS, 2021). Jumlah penduduk yang cukup besar tersebut menunjukkan adanya potensi perkembangan aktivitas ekonomi, sosial, serta meningkatnya kebutuhan terhadap fasilitas publik, termasuk fasilitas komersial.

Seiring dengan perkembangan wilayah, kebutuhan masyarakat terhadap pusat perbelanjaan modern juga semakin meningkat. Pusat perbelanjaan tidak hanya

berfungsi sebagai tempat berbelanja, tetapi juga sebagai ruang rekreasi, hiburan, serta interaksi sosial masyarakat. Hal ini mendorong hadirnya pusat perbelanjaan modern di Ponorogo sebagai bagian dari perkembangan kawasan perkotaan.

1.2.2 Kondisi dan Perkembangan Ponorogo City Center (PCC)



Gambar 1. 1 Ponorogo City Center
Sumber: Bliss Properti Indonesia, 2019

Ponorogo City Center merupakan pusat perbelanjaan modern pertama di Kabupaten Ponorogo yang dikembangkan oleh PT Bliss Properti Indonesia melalui jaringan Posa Malls (Bliss Properti Indonesia, 2019). PCC diresmikan dan mulai beroperasi sekitar tahun 2013 dan pada masa awal keberadaannya menjadi salah satu pusat aktivitas utama masyarakat Ponorogo.

Pada masa tersebut, PCC ramai dikunjungi masyarakat karena menyediakan berbagai fasilitas yang terintegrasi dalam satu kawasan, seperti pusat perbelanjaan, hiburan, dan akomodasi. Keberadaan tenant utama seperti Hypermart, Lotus Department Store, serta bioskop menjadikan PCC sebagai destinasi utama untuk berbelanja dan bersantai. Selain itu, keberadaan hotel dalam kawasan PCC juga menambah fungsi bangunan sebagai fasilitas akomodasi bagi pengunjung dari luar daerah.

Namun, kondisi tersebut mengalami perubahan seiring berjalannya waktu. Berdasarkan pengamatan penulis (2026) serta hasil wawancara dengan pihak terkait, aktivitas di dalam PCC saat ini mengalami penurunan dibandingkan pada masa awal operasionalnya. Meskipun demikian, PCC masih tetap beroperasi

dengan beberapa tenant yang aktif, seperti Hypermart, Mr. DIY, serta beberapa tenant makanan dan hiburan yang masih menjadi daya tarik pengunjung.

Jumlah pengunjung harian PCC saat ini berkisar antara 2.000–3.000 orang per hari, sedangkan pada periode tertentu seperti libur Lebaran, libur sekolah, dan tahun baru, jumlah pengunjung dapat mengalami peningkatan sekitar 30–40%. Hal ini menunjukkan bahwa PCC masih memiliki potensi sebagai pusat aktivitas masyarakat, namun belum dimanfaatkan secara optimal dalam kondisi normal.

Selain itu, terdapat beberapa ruang atau tenant yang tidak lagi aktif, sehingga menyebabkan sebagian area dalam bangunan tidak termanfaatkan dengan baik. Kondisi ini menunjukkan adanya kebutuhan untuk mengembangkan fungsi baru yang lebih adaptif terhadap perubahan kebutuhan masyarakat.

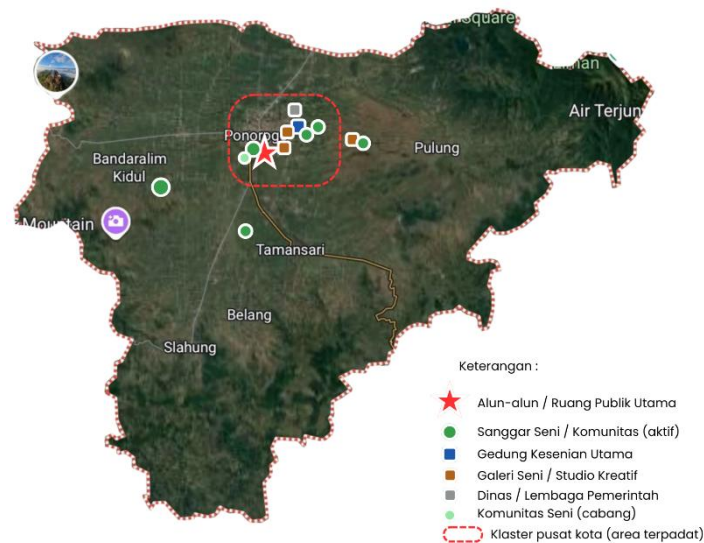
1.2.3 Potensi dan Peluang Pengembangan PCC

Meskipun mengalami penurunan aktivitas, Ponorogo City Center masih memiliki potensi yang cukup besar untuk dikembangkan kembali. Hal ini didukung oleh lokasinya yang berada di tepi jalan utama Jalan Ir. H. Juanda sehingga memiliki aksesibilitas yang baik dan mudah dijangkau oleh masyarakat.

Selain itu, kondisi lingkungan sekitar yang masih didominasi oleh lahan terbuka memberikan peluang untuk menghadirkan kualitas ruang yang lebih nyaman dan tidak terlalu padat. Keberadaan bangunan eksisting yang masih layak juga menjadi potensi dalam pengembangan tanpa harus membangun dari awal.

Potensi ini menunjukkan bahwa PCC masih dapat dikembangkan menjadi kawasan yang lebih aktif dengan penambahan fungsi yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat saat ini.

1.2.4 Urgensi *Creative Hub* di Ponorogo



Gambar 1. 2 Peta Persebaran Fasilitas Kesenian Kab. Ponorogo
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Kabupaten Ponorogo memiliki potensi budaya yang sangat kuat, khususnya kesenian Reog Ponorogo yang telah dikenal secara nasional maupun internasional serta menjadi agenda tahunan melalui Festival Reog Nasional. Kesenian ini tidak hanya berfungsi sebagai pertunjukan budaya, tetapi juga memiliki nilai edukatif, sosial, dan potensi dalam pengembangan ekonomi kreatif. Selain itu, keberadaan batik khas Ponorogo dan berbagai komunitas seni turut memperkaya potensi kreatif yang dapat dikembangkan sebagai bagian dari identitas daerah.

Namun, hingga saat ini fasilitas yang secara khusus mewadahi aktivitas seni dan kreatif di Ponorogo masih tergolong terbatas. Beberapa fasilitas seperti Alun-alun Ponorogo, Gedung Kesenian Ponorogo, serta sanggar-sanggar seni yang ada umumnya masih bersifat konvensional, terpisah, dan belum terintegrasi dalam satu wadah yang mampu menampung berbagai aktivitas secara bersamaan. Fasilitas tersebut juga belum sepenuhnya mendukung kebutuhan ruang kreatif yang fleksibel dan kolaboratif, seperti ruang pameran, workshop, diskusi, hingga coworking space yang semakin dibutuhkan oleh masyarakat, khususnya generasi muda.

Oleh karena itu, diperlukan suatu wadah yang mampu mengintegrasikan berbagai aktivitas kreatif dalam satu tempat, sekaligus menjadi ruang kolaborasi

bagi masyarakat. Kehadiran creative hub diharapkan dapat menjadi solusi dalam mengoptimalkan potensi budaya lokal Ponorogo serta mendorong berkembangnya ekosistem ekonomi kreatif yang lebih terarah, inklusif, dan berkelanjutan.

1.2.5 Pendekatan *Adaptive Reuse* dan Arsitektur Inklusif



Gambar 1. 3 Kondisi Ponorogo City Center
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2026

Melihat kondisi PCC yang mengalami penurunan aktivitas, bangunan ini memiliki peluang untuk dimanfaatkan kembali melalui pendekatan *adaptive reuse*. Pendekatan ini memungkinkan bangunan eksisting untuk diadaptasi dengan fungsi baru tanpa harus melakukan pembangunan dari awal. Menurut Douglas (2006), *adaptive reuse* merupakan strategi yang dapat memperpanjang umur bangunan sekaligus memberikan fungsi baru yang lebih sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat.

Melalui pendekatan tersebut, PCC berpotensi dikembangkan menjadi sebuah *creative hub*, yaitu ruang yang mewadahi berbagai aktivitas kreatif seperti seni pertunjukan, edukasi, dan komunitas (Council, 2016). Selain itu, penerapan arsitektur inklusif juga menjadi penting agar fasilitas yang dirancang dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat tanpa terkecuali, termasuk anak-anak, lansia, dan penyandang disabilitas.

Dengan demikian, pengembangan PCC sebagai *creative hub* melalui pendekatan *adaptive reuse* dan arsitektur inklusif diharapkan mampu menghidupkan kembali fungsi bangunan sekaligus menyediakan ruang kreatif yang mendukung perkembangan budaya dan ekonomi masyarakat Ponorogo.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah dalam perancangan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana merancang penerapan konsep *adaptive reuse* pada bangunan Ponorogo City Center (PCC) sehingga dapat bertransformasi menjadi *creative hub* yang mampu meningkatkan kembali fungsi dan daya tarik bangunan sebagai ruang publik di Ponorogo?
2. Bagaimana penerapan pendekatan arsitektur inklusif dalam perancangan *creative hub* pada bangunan PCC sehingga dapat mewadahi berbagai aktivitas kreatif masyarakat serta mendukung pengembangan potensi budaya lokal Ponorogo?

1.4 Tujuan dan Sasaran

1.4.1 Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disusun, berikut adalah tujuan perencanaan oleh penulis:

1. Merancang konsep pemanfaatan kembali bangunan Ponorogo City Center (PCC) melalui pendekatan *adaptive reuse* sehingga dapat difungsikan sebagai *creative hub* yang mampu meningkatkan nilai guna dan daya tarik bangunan sebagai ruang publik.
2. Menghasilkan rancangan *creative hub* dengan pendekatan arsitektur inklusif yang mampu menyediakan ruang yang terbuka, aksesibel, dan mendukung aktivitas kreatif masyarakat serta pengembangan potensi budaya lokal di Ponorogo.

1.4.2 Sasaran

Berdasarkan tujuan yang telah disusun, berikut adalah sasaran perencanaan yang hendak dicapai oleh penulis:

1. Mengembangkan konsep *adaptive reuse* pada bangunan Ponorogo City Center (PCC) sehingga dapat dioptimalkan kembali fungsinya sebagai *creative hub* yang mampu meningkatkan daya tarik bangunan sebagai ruang publik bagi masyarakat.

2. Merancang konsep *creative hub* dengan pendekatan arsitektur inklusif yang mampu mewadahi berbagai aktivitas kreatif, sosial, dan budaya masyarakat serta mendukung pengembangan potensi budaya lokal Ponorogo.

1.5 Manfaat Kajian

Manfaat dari perancangan "*Adaptive Reuse Ponorogo City Center sebagai Creative Hub dengan Pendekatan Arsitektur Inklusif*" diharapkan bisa memberikan manfaat dalam aspek akademis, praktis, dan sosial. Dari segi akademis, penelitian ini bisa dijadikan acuan dalam memajukan ilmu arsitektur, terutama dalam menerapkan konsep *adaptive reuse*, *creative hub*, dan arsitektur yang inklusif pada bangunan berupa tempat usaha. Secara praktis, hasil perancangan ini diharapkan bisa memberikan solusi untuk meningkatkan kembali fungsi Ponorogo City Center yang aktivitasnya mengalami penurunan, sehingga bisa meningkatkan daya tarik dan jumlah pengunjung. Sementara itu, bagi masyarakat, perancangan ini diharapkan bisa menjadi tempat bagi para pelaku ekonomi kreatif dan membantu memperkuat potensi budaya lokal, seperti kesenian Reog, serta menciptakan ruang yang ramah dan bisa dinaiki oleh semua kalangan masyarakat.

1.6 Lingkup dan Batasan Kajian

Lingkup perancangan dalam tugas akhir ini berfokus pada pengembangan Ponorogo City Center (PCC) dengan pendekatan *adaptive reuse* menjadi sebuah *creative hub* yang terhubung dengan bangunan yang sudah ada. Perancangan mencakup pengolahan kawasan, hubungan antara bangunan lama dan bangunan baru, serta penataan ruang yang dapat digunakan untuk kegiatan kreatif, komersial, dan publik. Selain itu, perancangan juga meliputi tampilan bangunan, baik eksterior maupun interior, dengan memasukkan unsur budaya lokal Ponorogo dan konsep arsitektur inklusif, serta perencanaan struktur, utilitas, dan teknologi bangunan secara umum.

Agar pembahasan tidak terlalu luas, perancangan ini dibatasi hanya pada aspek desain arsitektur. Sistem struktur, utilitas, dan teknologi dibahas secara konsep saja tanpa perhitungan teknis yang detail. Bangunan PCC yang sudah ada

tidak diubah struktur utamanya, tetapi hanya disesuaikan fungsi dan tampilannya. Bangunan baru creative hub dirancang maksimal 4 lantai sesuai aturan yang berlaku. Selain itu, perancangan ini lebih menitikberatkan pada aspek perancangan ruang dan bentuk arsitektur, sehingga pembahasan tidak mencakup kajian teknis lanjutan yang berada di luar lingkup desain arsitektur.

1.7 Metode Pembahasan

Metode yang digunakan dalam pengumpulan serta analisis data untuk perancangan *Adaptive Reuse* Ponorogo City Center sebagai *Creative Hub* dengan Pendekatan Arsitektur Inklusif adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Pengamatan langsung dilakukan di lokasi Ponorogo City Center untuk mengumpulkan data mengenai kondisi eksisting bangunan, pola aktivitas pengunjung, dokumentasi visual, serta catatan kondisi lapangan akan digunakan sebagai bahan analisis lebih lanjut.

2. Evaluasi Purna Huni

Evaluasi purna huni dilakukan untuk menilai sejauh mana bangunan Ponorogo City Center telah berfungsi secara optimal dalam memenuhi kebutuhan pengguna sebelum dilakukan *adaptive reuse*. Metode ini mencakup analisis terhadap kondisi fisik bangunan, efektivitas tata ruang, dan tingkat okupansi. Hasil evaluasi ini akan membantu mengidentifikasi kekurangan dan potensi bangunan yang dapat dioptimalkan dalam konsep *adaptive reuse*, sehingga desain yang dihasilkan mampu meningkatkan kenyamanan, fungsi, dan daya tarik.

3. Studi Preseden

Studi preseden dilakukan dengan mempelajari beberapa proyek bangunan yang menerapkan konsep *adaptive reuse* dan *creative hub*. Studi ini bertujuan untuk memperoleh referensi mengenai strategi desain, pengolahan ruang, serta penerapan konsep arsitektur yang dapat dijadikan acuan dalam perancangan PCC.

4. Analisis Data

Data yang diperoleh dari observasi, evaluasi purna huni, dan studi preseden kemudian dianalisis untuk mengidentifikasi potensi, permasalahan, serta kebutuhan ruang yang diperlukan dalam perancangan creative hub pada bangunan PCC. Analisis ini akan menjadi dasar dalam merumuskan solusi desain yang efektif.

5. Perumusan Konsep Desain

Tahap ini merupakan proses penyusunan konsep perancangan berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan. Konsep desain yang dihasilkan akan mengintegrasikan pendekatan *adaptive reuse* dengan prinsip arsitektur inklusif guna menciptakan creative hub yang mampu mewadahi aktivitas kreatif, sosial, dan budaya masyarakat Ponorogo.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penyusunan laporan Konsep Perancangan Arsitektur (KPA) ini dibagi ke dalam beberapa bab sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini berisi penjabaran mengenai latar belakang perancangan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat kajian, lingkup dan batasan kajian, metode penelitian, serta sistematika penulisan terkait perancangan *Adaptive Reuse Ponorogo City Center* sebagai *Creative Hub* dengan Pendekatan Arsitektur Inklusif.

BAB 2 KAJIAN TEORI DAN STUDI PUSTAKA

Bab ini mencakup kajian literatur yang mendukung perancangan, termasuk teori terkait *adaptive reuse*, *city center*, *creative hub*, dan pendekatan arsitektur inklusif, elemen perancangan, serta studi preseden yang relevan. Selain itu, dibahas pula parameter desain yang sesuai prinsip *adaptive reuse*.

BAB 3 GAMBARAN UMUM LOKASI DAN GAGASAN

Bab ini membahas kondisi fisik dan non-fisik Kabupaten Ponorogo, peraturan setempat, lokasi perancangan, evaluasi purna huni, serta gagasan perancangan.

BAB 4 ANALISIS DAN KONSEP PERANCANGAN

Bab ini memuat hasil analisis terhadap kondisi eksisting, kebutuhan pengguna,

serta penerapan konsep perancangan. Pembahasan meliputi analisis site, analisis desain, konsep massa, serta strategi desain *adaptive reuse* yang diterapkan untuk mengoptimalkan fungsi bangunan sebagai *creative hub* dengan pendekatan arsitektur inklusif.