

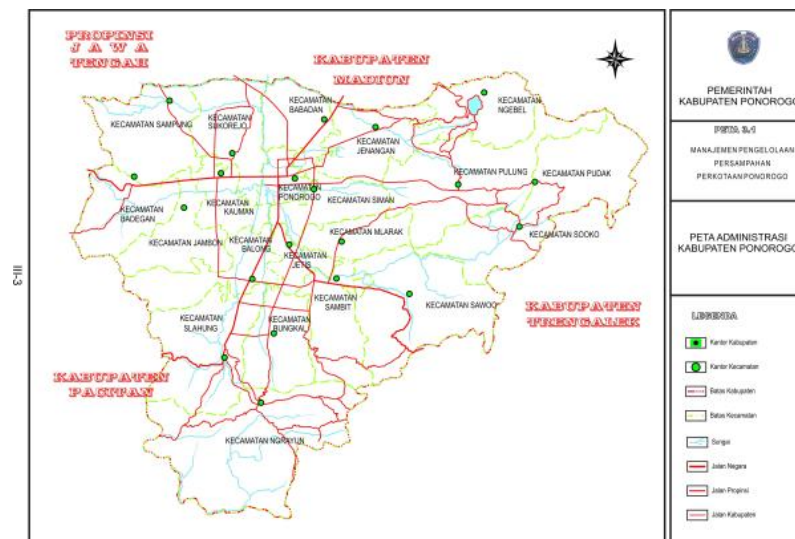
BAB III

GAMBARAN UMUM LOKASI & GAGASAN

3.1 Tinjauan Umum Kabupaten Ponorogo

Kabupaten Ponorogo adalah salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Timur yang dikenal sebagai "Kota Reog" berkat warisan budaya Reog Ponorogo yang mendunia. Kabupaten Ponorogo memiliki luas wilayah 1.371,78 km² dan terbagi menjadi 21 Kecamatan, 26 Kelurahan, dan 279 Desa. Selain memiliki seni Reog, Ponorogo juga memiliki potensi lain yang strategis dan terus berkembang. Berdasarkan kondisi geografisnya, Ponorogo terbagi menjadi dua wilayah. Pertama, wilayah dataran tinggi yang terdiri dari Kecamatan Ngrayun, Sooko, Pulung, dan Ngebel. Sementara itu, bagian lainnya merupakan wilayah dataran rendah..

3.1.1 Tinjauan Geografis Kabupaten Ponorogo



Gambar 3. 1 Peta Kabupaten Ponorogo
Sumber: dkpponorogo.wordpress.com, 2024

Kabupaten Ponorogo terletak dibagian barat daya Provinsi Jawa Timur dengan memiliki luas wilayah 1.371,78 km², kabupaten ini terletak pada koordinat antara 111° 17' – 111° 52' Bujur Timur dan 7° 49' – 8° 20' Lintang Selatan. Kabupaten Ponorogo memiliki ketinggian 92 sampai dengan 2.563 meter di atas

permukaan laut yang berbatas dengan:

- Utara : Kabupaten Madiun, Magetan, dan Nganjuk
- Timur : Kabupaten Tulungagung dan Trenggalek
- Selatan : Kabupaten Pacitan
- Barat : Kabupaten Pacitan dan Wonogiri (Jawa Tengah)

Kabupaten Ponorogo berjarak sekitar 200 Km ke arah timur laut dari Ibu Kota Provinsi Jawa Timur, yaitu Surabaya, dan sekitar 800 Km ke arah barat dari Ibu Kota Negara, Jakarta. Dilihat dari kondisi geografisnya, Kabupaten Ponorogo dibagi menjadi dua area bagian, yaitu area dataran tinggi yang mencakup Kecamatan Ngrayun, Sooko, Pulung, serta Kecamatan Ngebel. Sementara itu, bagian lainnya merupakan daerah dataran rendah. Ada 14 sungai yang melewati dengan panjang antara 4 sampai 58 km, yang berfungsi sebagai sumber irigasi untuk lahan pertanian, baik untuk tanaman padi maupun hortikultura. Sebagian besar wilayah Kabupaten Ponorogo terdiri dari hutan dan lahan pertanian padi. Sisanya digunakan untuk kebun-kebun di sekitar rumah. Kabupaten Ponorogo memiliki dua musim, yaitu musim hujan dan musim kemarau. Ponorogo memiliki letak yang cukup strategis, sehingga menjadi daerah penting dalam sistem transportasi dan perdagangan di bagian barat Jawa Timur.

3.1.2 Kebijakan Tata Ruang (RTRW/RDTR) Kabupaten Ponorogo

Kabupaten Ponorogo merupakan wilayah administratif yang memiliki pembagian ruang yang cukup kompleks, terdiri atas 21 kecamatan serta 305 Kelurahan dan Desa, 947 Dusun/ Lingkungan, 2.272 Rukun warga (RW) dan 6.842 Rukun Tetangga (RT). Kondisi ini menunjukkan adanya keragaman karakter wilayah baik dari segi luas, kepadatan, maupun potensi pengembangan kawasan. Untuk memahami distribusi spasial tersebut, diperlukan gambaran mengenai luas wilayah dan jumlah desa pada masing-masing kecamatan sebagai dasar dalam analisis perencanaan tata ruang. Oleh karena itu, berikut disajikan tabel luas wilayah Kabupaten Ponorogo berdasarkan kecamatan.

Tabel 3. 1 Luas Wilayah Kabupaten Ponorogo

No	Kecamatan	Luas (Km ²)	Jumlah Desa	No	Kecamatan	Luas (Km ²)	Jumlah Desa
1	Ngrayun	18.476	11	12	Balong	5.696	20
2	Slahung	9.034	22	13	Kauman	3.661	18
3	Bungkal	5.401	19	14	Jambon	5.748	13
4	Sambit	5.983	15	15	Badegan	5.235	9
5	Sawoo	12.471	14	16	Sampung	8.061	11
6	Soko	5.533	6	17	Sukorejo	5.958	18
7	Pudak	4.892	6	18	Ponorogo	2.231	19
8	Pulang	12.755	17	19	Babadan	4.393	15
9	Mlarak	3.720	15	20	Jenangan	5.944	17
10	Siman	3.795	14	21	Ngebel	5.950	8
11	Jetis	2.241	18				
Jumlah						137.178	307

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2024

Berdasarkan tabel tersebut, dapat diketahui bahwa Kabupaten Ponorogo memiliki total luas wilayah sekitar 1.371,78 km² dengan distribusi luas yang bervariasi pada tiap kecamatan. Beberapa kecamatan seperti Ngrayun, Pulung, dan Sawoo memiliki wilayah yang relatif luas, sedangkan kecamatan seperti Ponorogo dan Jetis memiliki luas yang lebih kecil namun cenderung memiliki intensitas aktivitas yang lebih tinggi. Perbedaan karakteristik ini menunjukkan adanya kebutuhan pengelolaan ruang yang terarah dan terstruktur agar potensi wilayah dapat dimanfaatkan secara optimal tanpa mengabaikan aspek keberlanjutan.

Dalam konteks tersebut, kebijakan tata ruang menjadi instrumen penting yang diwujudkan melalui Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). RTRW Kabupaten Ponorogo, yang ditetapkan melalui Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 untuk periode 2024–2044, berfungsi sebagai pedoman utama dalam pengembangan struktur ruang dan pola ruang wilayah, termasuk penentuan kawasan lindung dan kawasan budidaya. Kebijakan ini bertujuan untuk menciptakan keterpaduan pembangunan antar wilayah, mengendalikan pemanfaatan ruang, serta mendorong pertumbuhan ekonomi daerah secara berkelanjutan. Sementara itu, RDTR merupakan penjabaran lebih rinci dari

RTRW yang mengatur aspek teknis seperti zonasi, intensitas pemanfaatan lahan, serta ketentuan perizinan, sehingga memberikan kepastian hukum dalam pengembangan kawasan dan investasi.

Keberadaan RTRW dan RDTR sangat penting dalam mengarahkan pemanfaatan ruang di Kabupaten Ponorogo agar sesuai dengan karakteristik wilayahnya, sebagaimana tercermin dalam perbedaan luas dan potensi tiap kecamatan, sekaligus mendukung terciptanya pembangunan yang terencana, efisien, dan berkelanjutan.

Berikut ini adalah kebijakan tentang penataan wilayah dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Ponorogo Tahun 2012-2032 meliputi:

- a. pengembangan sistem perkotaan dalam membentuk pusat pertumbuhan secara berjenjang;
- b. pengembangan kawasan perdesaan dalam menunjang pengembangan wilayah sekaligus untuk mengurangi kesenjangan yang ada;
- c. pengembangan fungsi wilayah sesuai karakteristik dan potensi yang dimiliki;
- d. pengembangan produk unggulan Kabupaten Ponorogo dalam mendorong perwujudan sistem agropolitan;
- e. peningkatan potensi alam dan budaya dalam mewujudkan pengembangan pariwisata unggulan;
- f. peningkatan aksesibilitas antar wilayah melalui penyediaan dan pengembangan jalan dalam mempercepat pengembangan wilayah;
- g. penyediaan infrastruktur wilayah sesuai hirarkinya;
- h. mempertahankan kawasan lindung dalam menjaga keberlanjutan pembangunan;
- i. peningkatan pengelolaan kawasan lindung dalam meminimasi kemungkinan terjadinya bencana;
- j. pengembangan kawasan pertanian untuk mendukung industri pengolahan hasil pertanian;
- k. pengembangan industri pengolah hasil pertanian dalam mendukung percepatan perwujudan agropolitan;

- l. pengembangan kawasan dan event wisata unggulan;
- m. pengembangan kualitas kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan;
- n. pengembangan kawasan strategis dalam mendorong pengembangan wilayah; dan
- o. peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan negara.

Strategi pengembangan Kawasan Kabupaten Ponorogo dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2012-2032 meliputi:

- a. Strategi untuk mengembangkan sistem perkotaan dalam membentuk pusat pertumbuhan secara berjenjang di Kabupaten Ponorogo.
- b. Strategi untuk mengembangkan kawasan perdesaan dalam menunjang pengembangan wilayah sekaligus untuk mengurangi kesenjangan.
- c. Strategi pengembangan fungsi wilayah sesuai karakteristik dan potensi.
- d. Strategi untuk mengembangkan produk unggulan Kabupaten Ponorogo dalam mendorong perwujudan sistem agropolitan.
- e. Strategi untuk meningkatkan potensi alam dan budaya dalam mewujudkan pengembangan pariwisata unggulan.
- f. Strategi untuk meningkatkan aksesibilitas antar wilayah melalui penyediaan dan pengembangan jalan.
- g. Strategi untuk menyediakan infrastruktur wilayah sesuai hierarkinya.
- h. Strategi untuk mempertahankan kawasan lindung dalam menjaga keberlanjutan pembangunan.
- i. Strategi untuk meningkatkan pengelolaan kawasan lindung dalam meminimasi kemungkinan terjadinya bencana.
- j. Strategi untuk mengembangkan kawasan pertanian untuk mendukung industri pengolahan hasil pertanian.
- k. Strategi untuk mengembangkan industri pengolah hasil pertanian dalam mendukung percepatan perwujudan agropolitan.
- l. Strategi untuk mengembangkan kawasan dan event wisata unggulan.
- m. Strategi untuk mengembangkan kualitas kawasan permukiman perkotaan

dan perdesaan.

- n. Strategi untuk mengembangkan kawasan strategis dalam mendorong pengembangan wilayah.
- o. Strategi untuk peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan negara.

3.1.3 Arah Pengembangan Wilayah

Arah pembangunan wilayah di Kabupaten Ponorogo mengikuti kebijakan tata ruang yang menjadikan area perkotaan sebagai pusat kegiatan utama, yang berperan sebagai sentral perdagangan, pelayanan jasa, serta penggerak pertumbuhan ekonomi daerah. Wilayah pusat kota, termasuk area Ponorogo City Center, dibuat agar lebih dinamis, berproduktivitas tinggi, dan dapat mendukung berbagai kegiatan yang dilakukan masyarakat.

Pengembangan wilayah ini juga fokus pada peningkatan kualitas ruang kota dengan memberikan fasilitas publik yang memadai, memperkuat identitas lokal, serta memaksimalkan penggunaan lahan yang telah terbangun. Bangunan yang sudah ada dan tidak lagi sesuai dengan fungsi semula bisa dikembangkan ulang agar lebih cocok dengan kebutuhan masyarakat sekarang.

Selain itu, arah pembangunan daerah juga memperhatikan potensi daerah Ponorogo, terutama di bidang budaya dan ekonomi kreatif, seperti seni Reog. Kawasan perkotaan tidak hanya menjadi pusat ekonomi, tetapi juga tempat yang bisa menampung berbagai aktivitas sosial dan budaya masyarakat.

Jadi, pengembangan wilayah di area perencanaan difokuskan pada upaya meningkatkan fungsi kawasan dengan menggabungkan kegiatan berdagang, ruang umum, dan aktivitas kreatif yang dapat memperkuat kehidupan kawasan secara berkelanjutan.

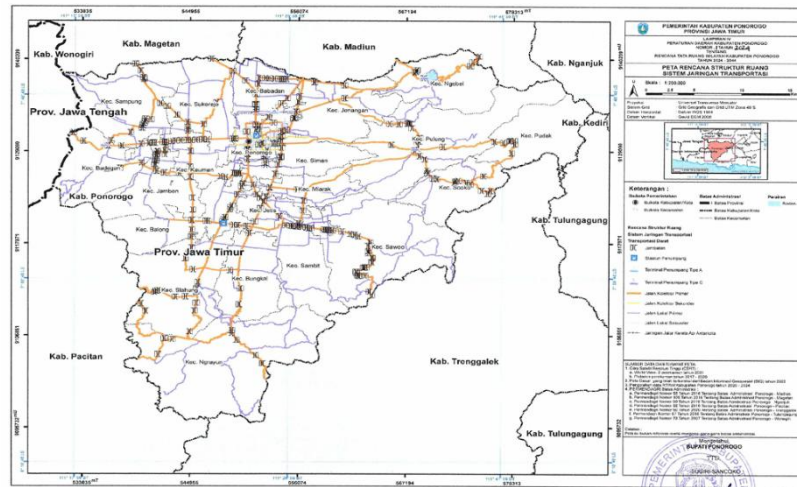
3.1.4 Jaringan Transportasi dan Utilitas

4. Jaringan Transportasi

Berdasarkan Peta Rencana Struktur Ruang Sistem Jaringan Transportasi Kabupaten Ponorogo, sistem jaringan transportasi di wilayah ini terdiri atas jalan primer, jalan kolektor primer, jalan lokal, serta jalur transportasi pendukung

lainnya. Tapak perencanaan yang berada di Jalan Ir. H. Juanda termasuk dalam kawasan pusat kota yang memiliki tingkat aksesibilitas tinggi, karena dilalui oleh jaringan jalan utama yang menghubungkan berbagai bagian wilayah Kabupaten Ponorogo.

Jalan Ir. H. Juanda sebagai lokasi tapak merupakan salah satu koridor penting di pusat kota yang berfungsi menghubungkan kawasan komersial, permukiman, serta fasilitas umum di sekitarnya. Kondisi ini menjadikan tapak mudah dijangkau baik oleh kendaraan pribadi maupun transportasi umum.



Gambar 3. 2 Peta Jaringan Transportasi Kab. Ponorogo
Sumber: RTRW Kab. Ponorogo, 2024

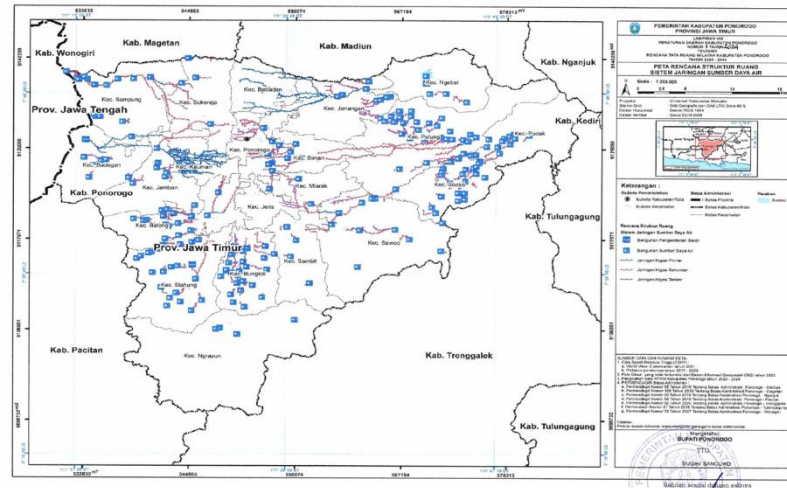
5. Utilitas Kota

a. Sistem Jaringan Prasarana

Berdasarkan Peta Rencana Struktur Sistem Prasarana Kabupaten Ponorogo, kawasan Kecamatan Ponorogo, khususnya pada lokasi tapak di Jalan Ir. H. Juanda, telah dilayani oleh jaringan utilitas kota yang cukup lengkap dan memadai. Ketersediaan utilitas ini mendukung fungsi kawasan sebagai pusat aktivitas perkotaan, baik komersial maupun publik.

Kebutuhan air bersih pada kawasan ini disuplai oleh PDAM Tirta Katong melalui jaringan distribusi yang telah menjangkau area perkotaan. Sementara itu, jaringan listrik dilayani oleh PLN UP3 Ponorogo yang memastikan ketersediaan energi untuk mendukung aktivitas bangunan.

Dengan kondisi tersebut, pengelolaan sumber daya air pada kawasan perencanaan dapat diakomodasi dengan baik, serta mendukung keberlanjutan fungsi kawasan sebagai pusat aktivitas komersial dan publik.



Gambar 3. 4 Peta Sumber Daya Air Kab. Ponorogo
Sumber: RTRW Kab. Ponorogo, 2024

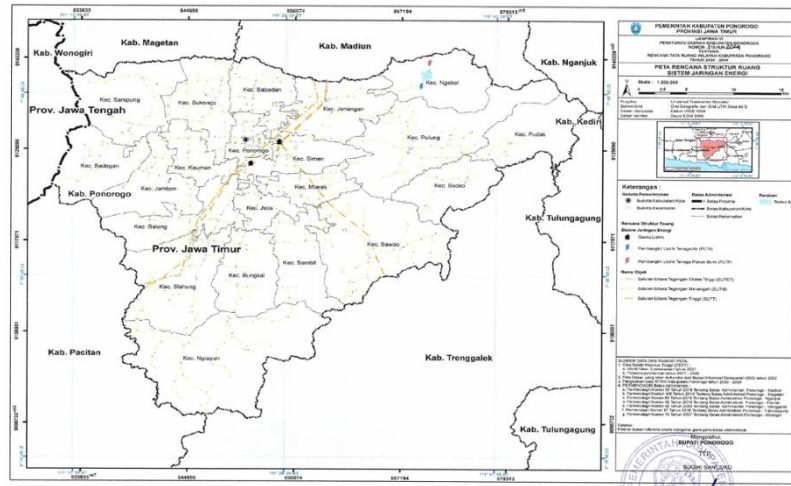
c. Sistem Sumber Energi

Berdasarkan RTRW Kabupaten Ponorogo Tahun 2024, sistem jaringan energi di wilayah Kabupaten Ponorogo terdiri dari jaringan saluran udara tegangan tinggi (SUTT), saluran udara tegangan menengah (SUTM), serta saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET) yang melintasi beberapa bagian wilayah kabupaten. Jaringan tersebut berperan dalam mendistribusikan energi listrik secara merata ke kawasan perkotaan maupun permukiman.

Kecamatan Ponorogo sebagai pusat kegiatan kabupaten telah terlayani oleh jaringan distribusi listrik yang memadai melalui PLN UP3 Ponorogo. Kawasan tapak yang berada di Jalan Ir. H. Juanda termasuk dalam area yang telah terjangkau oleh jaringan listrik tersebut, sehingga kebutuhan energi untuk mendukung aktivitas bangunan dapat terpenuhi dengan baik.

Dengan kondisi tersebut, sistem sumber energi pada kawasan perencanaan dinilai telah memadai untuk menunjang pengembangan bangunan, khususnya dalam mendukung fungsi kawasan sebagai pusat

aktivitas komersial dan creative hub yang membutuhkan pasokan energi yang stabil dan berkelanjutan.



Gambar 3. 5 Peta Sistem Sumber Energi
Sumber: RTRW Kab. Ponorogo, 2024

3.2 Tinjauan Demografis dan Sosial Ekonomi Kabupaten Ponorogo

3.2.1 Jumlah Penduduk Kabupaten Ponorogo

Jumlah penduduk Kabupaten Ponorogo menurut Badan Pusat Statistik pada tahun 2024 mencapai 979,008 jiwa. Dalam 19 tahun terakhir, jumlah penduduk terus mengalami kenaikan. Selama lima tahun terakhir, rata-rata pertumbuhan tahunan (CAGR) jumlah penduduk di wilayah ini sebesar 2,33%. Pertumbuhan ini lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan lima tahun sebelumnya yang tercatat 0,11%. Pertumbuhan penduduk tersebut mencerminkan dinamika demografi yang dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kelahiran, kematian, dan migrasi.

Dari segi distribusi kelamin, komposisi penduduk Kabupaten Ponorogo relatif seimbang, jumlah penduduk laki-laki 486.669 jiwa, yang merupakan 49,74% dari total penduduk, sedangkan jumlah penduduk perempuan mencapai 492.861 jiwa, atau 50,26%. Rasio ini menunjukkan bahwa proporsi antara laki-laki dan perempuan hampir setara. Mayoritas penduduk di wilayah ini atau sekitar 62,78% merupakan penduduk usia produktif yakni dengan usia 15-59 tahun berjumlah 613,8 ribu. Menurut publikasi Badan Pusat Statistik (BPS) pada 2024 lalu, jumlahnya mencapai 613,8 ribu. Lainnya rentang usia lebih dari 60 tahun (usia

lanjut) sekitar 20,53% dan 16,69% sisanya adalah kelompok anak-anak dengan usia antara 0-14 tahun. Berikut table jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin di Kabupaten Ponorogo mulai dari tahun 2022 hingga tahun 2024 menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Ponorogo:

Tabel 3. 2 Jumlah Penduduk Ponorogo 2022-2024

Penduduk Dan Jenis Kelamin	Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin di Kab. Ponorogo (Jiwa)		
	2022	2023	2024
Laki-laki	481.540	484.669	486.174
Perempuan	482.713	491.189	492.861
Jumlah	964.253	975.858	979.008

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Ponorogo, 2025

3.2.2 Struktur Ekonomi Kabupaten Ponorogo

Ekonomi Kabupaten Ponorogo bisa dilihat melalui Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) yang menunjukkan peran setiap sektor dalam mendukung perekonomian daerah. Menurut data Badan Pusat Statistik tahun 2025, perekonomian Kabupaten Ponorogo tumbuh positif dengan tingkat pertumbuhan sebesar 5,37 persen. Nilai PDRB berdasarkan harga yang berlaku mencapai Rp 28.989,92 miliar, sedangkan berdasarkan harga tetap tahun 2010 mencapai Rp 17.514,95 miliar.

Dari segi struktur ekonomi berdasarkan jenis usaha, perekonomian Kabupaten Ponorogo masih didominasi oleh sektor primer dan sektor perdagangan. Sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan berkontribusi paling besar dengan persentase mencapai 24,39 persen. Ini menunjukkan bahwa ekonomi Ponorogo masih tergantung pada sektor pertanian. Selanjutnya, sektor perdagangan besar dan eceran, termasuk perbaikan mobil dan sepeda motor, berkontribusi sebesar 18,29 persen. Sektor industri pengolahan memberikan kontribusi sebesar 9,93 persen, kemudian diikuti oleh sektor konstruksi dengan 9,73 persen, serta sektor jasa pendidikan mencapai 8,02 persen.

Lima sektor utama tersebut memberikan kontribusi besar hingga mencapai sekitar 70,35 persen terhadap total PDRB Kabupaten Ponorogo. Kondisi ini

menunjukkan bahwa struktur ekonomi daerah masih didominasi oleh kegiatan produksi primer dan aktivitas perdagangan, tetapi sektor jasa mulai berkembang dengan cepat karena adanya pertumbuhan wilayah perkotaan.

Selain itu, beberapa sektor juga mengalami peningkatan yang cukup besar, seperti sektor penyediaan akomodasi dan makan minum yang tumbuh sebesar 11,26 persen, sektor jasa lainnya meningkat sebesar 8,41 persen, serta sektor konstruksi yang naik sebesar 7,90 persen. Pertumbuhan ini menunjukkan adanya peningkatan aktivitas ekonomi yang berbasis jasa dan daerah perkotaan, yang bisa membantu mendorong pengembangan area komersial dan kreatif di kawasan kota.

Dari segi pengeluaran, struktur ekonomi Kabupaten Ponorogo didominasi oleh pengeluaran rumah tangga yang mencapai 73,30 persen. Aktivitas perekonomian di daerah sangat bergantung pada tingkat pengeluaran masyarakat. Komponen pembentukan modal tetap bruto memberikan kontribusi yang cukup besar, yakni sebesar 27,58 persen, yang menunjukkan adanya kegiatan investasi dalam pembangunan fisik maupun infrastruktur.

Dengan demikian, struktur ekonomi Kabupaten Ponorogo menunjukkan kemajuan dalam berkembangnya dari ekonomi yang bergantung pada pertanian menuju ekonomi yang lebih beragam, terutama dengan meningkatnya peran sektor perdagangan dan jasa. Kondisi ini membuka kesempatan untuk mengembangkan konsep ruang yang berbasis ekonomi kreatif, seperti creative hub, yang bisa mendukung kegiatan ekonomi baru dan meningkatkan nilai tambah pada daerah perkotaan.

Tabel 3. 3 Distribusi PDRB Kabupaten Ponorogo Menurut Lapangan Usaha Tahun 2025

No	Lapangan Usaha	Distribusi (%)
1	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	24,39
2	Perdagangan Besar & Eceran	18,29
3	Industri Pengolahan	9,93
4	Konstruksi	9,73
5	Jasa Pendidikan	8,02
	Total 5 sektor utama	70,35

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Ponorogo, 2025

3.2.3 Aktivitas Sosial Budaya Kabupaten Ponorogo

Aktivitas sosial dan budaya di Kabupaten Ponorogo masih terpengaruh kuat oleh budaya Jawa hingga saat ini. Masyarakat Ponorogo masih menjaga berbagai tradisi dan adat istiadat yang telah lama diteruskan dari generasi ke generasi dalam kehidupan sehari-hari. Salah satu budaya yang cukup terkenal adalah tradisi Grebeg Suro yang dilakukan setiap tahun sebagai bagian dari merayakan tahun baru Islam dan menjadi acara budaya yang diadakan di daerah.



Gambar 3. 6 Grebeg Suro Ponorogo 2023
Sumber: Pemerintah Kabupaten Ponorogo, 2023

Selain Grebeg Suro, masyarakat Ponorogo juga memiliki tradisi sosial yang menunjukkan nilai kebersamaan dan kerja sama, seperti budaya “buwuhan” yang dilakukan dalam acara hajatan. Tradisi ini mencerminkan keeratan hubungan sosial di antara warga masyarakat dan menunjukkan tingkat solidaritas sosial yang tinggi. Aktivitas sosial lainnya juga terjadi dalam kebiasaan masyarakat mengunjungi dan berkomunikasi dengan tetangga atau kerabat pada hari besar keagamaan, yang membantu memperkuat ikatan sosial dan nilai-nilai keluarga.



Gambar 3. 7 Kirab Pusaka Ponorogo 2024
Sumber: Pemerintah Kabupaten Ponorogo, 2023

Dari segi pola kegiatan, aktivitas masyarakat Ponorogo lebih banyak terpusat di area perkotaan, terutama di ruang umum seperti alun-alun kota yang menjadi tempat utama untuk berbagai kegiatan sosial dan budaya. Berbagai acara budaya dan festival biasanya diadakan di daerah itu dan melibatkan partisipasi masyarakat secara luas.

Selain itu, ada perbedaan dalam cara orang melakukan aktivitas di daerah perkotaan dan daerah pedesaan. Masyarakat di kota cenderung bekerja di bidang perdagangan dan jasa, sementara masyarakat di pedesaan lebih banyak terlibat dalam sektor pertanian. Perbedaan ini memengaruhi cara orang berinteraksi sosial dan kegiatan budaya yang terus berkembang di setiap daerah.

3.3 Site

3.3.1 Persyaratan Site

Dalam mempertimbangkan transformasi Ponorogo *City Center* menjadi *Creative hub*, pemilihan dan optimalisasi tapak harus memperhatikan beberapa aspek berikut:

1. Aksesibilitas tapak

Tapak harus mudah dijangkau dari jalan utama serta memiliki akses yang jelas bagi kendaraan dan pejalan kaki, guna mendukung aktivitas kawasan yang tinggi.

2. Keseuaian Peruntukan Lahan

Tapak harus sesuai dengan rencana tata ruang sebagai kawasan perdagangan dan jasa, serta memungkinkan pengembangan fungsi baru seperti ruang kreatif dan komunal.

3. Integrasi dengan Lingkungan Sekitar

Tapak perlu dirancang terbuka dan terhubung dengan kawasan sekitar melalui jalur pedestrian dan akses visual agar tidak bersifat tertutup.

4. Ketersediaan Utilitas dan Infrastruktur

Tapak harus didukung oleh jaringan listrik, air bersih, drainase, dan telekomunikasi yang memadai untuk menunjang operasional bangunan.

5. Ketersediaan Parkir dan Sirkulasi

Perlu disediakan area parkir yang cukup dengan sistem sirkulasi yang tertata agar tidak menimbulkan kemacetan di dalam maupun sekitar tapak.

6. Dukungan Ruang Publik dan Aksesibilitas Inklusif

Tapak harus mampu menyediakan ruang terbuka publik serta fasilitas yang ramah bagi semua pengguna, termasuk penyandang disabilitas.

3.3.2. Peraturan setempat

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Ponorogo Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Ponorogo Tahun 2024–2044, lokasi perencanaan Adaptive Reuse pada bangunan Ponorogo City Center yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda, Tonatan, Kabupaten Ponorogo memiliki ketentuan pembangunan sebagai berikut:

- | | |
|------------------------------------|----------------|
| 1. KDB (Koefisien Dasar Bangunan) | : $\leq 70\%$ |
| 2. KLB (Koefisien Lantai Bangunan) | : $\leq 280\%$ |
| 3. KDH (Koefisien Dasar hijau) | : $\geq 30\%$ |

3.3.3. Lokasi Site



Gambar 3. 8 Lokasi Keseluruhan Site
Sumber: Analisis Penulis, 2026



Gambar 3. 9 Lokasi Site
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Terletak di Jl. Ir. H Juanda No.19, Tonatan, Kec. Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur, tapak ini berada di lokasi yang sangat strategis, mudah diakses dengan kendaraan pribadi dan juga transportasi umum. Dengan lingkungan sekitar yang didominasi oleh area komersial, fasilitas Pendidikan, serta pemukiman warga, lokasi ini memiliki potensi besar untuk dikembangkan menjadi pusat kegiatan yang dinamis.

Selain itu, site yang digunakan tidak hanya mencakup bangunan eksisting Ponorogo City Center (PCC), tetapi juga mencakup lahan tambahan yang masih berada dalam satu kawasan yang terintegrasi dengan PCC. Lahan tambahan ini terletak di bagian belakang bangunan utama dan direncanakan sebagai area pengembangan yang akan difungsikan sebagai bangunan *creative hub*.

Pemilihan lahan tambahan dalam satu kawasan ini bertujuan untuk memaksimalkan potensi tapak tanpa mengubah fungsi utama bangunan eksisting. Dengan tetap mempertahankan bangunan PCC sebagai pusat aktivitas komersial, pengembangan *creative hub* di lahan belakang diharapkan dapat melengkapi fungsi kawasan dengan menghadirkan ruang kreatif, edukatif, dan kolaboratif. Integrasi antara bangunan lama dan bangunan baru ini juga memungkinkan terciptanya hubungan ruang yang lebih terorganisir serta mendukung konsep adaptive reuse secara menyeluruh.

1. Spesifikasi Tapak

Alamat	:Jl. Ir. H Juanda No.19, Tonatan, Kec. Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur
Luas Lahan	:21.664 m ²
Luas Lahan <i>Mall</i>	:6.900 m ²
Luas Lahan kosong	:4.200 m ²
Tata Guna Lahan	:Komersial
Kepemilikan	:PT Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA)
Kondisi Permukaan	:Datar
Kondisi Sekitar	:Terdapat beberapa instansi pemerintah, fasilitas pendidikan, pertokoan dan permukiman warga

2. Analisis Tapak

a. Kekuatan (Strengths)

- Lokasi strategis, berada di pusat kota yang merupakan Kawasan dengan intensitas aktivitas tinggi, sehingga memiliki potensi besar untuk menarik pengunjung dari berbagai kalangan
- Aksesibilitas tinggi, sehingga mudah diakses menggunakan kendaraan pribadi maupun transportasi umum
- Dekat dengan berbagai fasilitas umum, seperti kawasan perdagangan, pendidikan, dan permukiman warga
- Berpotensi sebagai pusat aktivitas baru, karena berada di lokasi pusat kota sehingga sangat mendukung transformasi menjadi ruang kreatif, karena dekat dengan komunitas, pelajar, dan pelaku usaha

b. Kelemahan (Weakness)

- Minimnya ruang hijau, sehingga mengurangi kualitas lingkungan dan kenyamanan bagi pejalan kaki
- Bangunan cenderung bersifat tertutup (introvert) dan kurang terhubung dengan aktivitas di sekitarnya, sehingga mengurangi interaksi sosial.

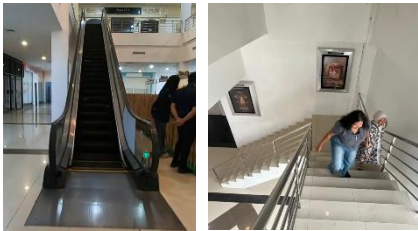
3. Evaluasi Purna Huni

Tabel 3. 4 Evaluasi Purna Huni Aspek Teknis

ASPEK TEKNIS		
Elemen yang Dievaluasi	Kondisi Eksisting	Rekomendasi
Struktur Bangunan 	Struktur masih baik dan layak	Dipertahankan dengan perawatan rutin dan pengecekan berkala
Interior 	Cukup baik, sebagian kurang terawat	Renovasi interior dengan desain lebih modern dan menarik
Fasad 	Tampilan mulai menurun	Memperbarui fasad agar lebih modern dan menarik
Utilitas 	Sistem utilitas dasar tersedia	Meningkatkan kualitas utilitas dan sistem teknologi bangunan

Sumber: Analisis Penulis, 2026

Tabel 3. 5 Evaluasi Purna Huni Aspek Fungsional

ASPEK FUNGSIONAL		
Elemen yang Dievaluasi	Kondisi Eksisting	Rekomendasi
Hunian Tenant 	Banyak ruang kosong	Mengisi ruang dengan tenant baru berbasis UMKM dan kreatif
Fungsi Ruang 	Monofungsi (retail)	Menambah fungsi baru seperti ruang kreatif dan komunitas
Aksesibilitas 	Mudah dijangkau	Mempertahankan akses sekaligus meningkatkan kenyamanan pengguna
Aksesibilitas Disabilitas 	Fasilitas disabilitas masih terbatas dan belum optimal	Menyediakan fasilitas yang ramah disabilitas
Fasilitas Umum 	Ada, namun masih terbatas	Menambah kapasitas dan kualitas fasilitas umum
Parkir	Luas dan memadai	Mengatur ulang sistem parkir agar lebih efisien

		
---	--	--

Sumber: Analisis Penulis, 2026

Tabel 3. 6 Evaluasi Purna Huni Aspek Perilaku

ASPEK PERILAKU		
Elemen yang Dievaluasi	Kondisi Eksisting	Rekomendasi
Aktivitas Pengunjung 	Cenderung sepi	Menambahkan event dan aktivitas kreatif kegiatan untuk menarik pengunjung
Interaksi Sosial 	Rendah, ruang kurang interaktif	Menyediakan ruang komunal untuk meningkatkan interaksi
Citra Kawasan 	Kurang menarik	Melakukan rebranding dan peningkatan kualitas visual kawasan

Sumber: Analisis Penulis, 2026

3.4 Gagasan Perancangan

1. *Adaptive Reuse* Bangunan Eksisting

- Memanfaatkan struktur bangunan yang sudah ada tanpa pembongkaran total.
- Melakukan penyesuaian fungsi ruang sesuai kebutuhan baru.

2. Pengembangan *Creative Hub*
 - a. Menyediakan ruang coworking, workshop, dan area komunitas.
 - b. Mewadahi aktivitas ekonomi kreatif dan kolaborasi masyarakat.
 - c. Mendukung pengembangan potensi lokal dan generasi muda.
3. Pendekatan Arsitektur Inklusif
 - a. Menyediakan fasilitas ramah difabel seperti ramp, lift, guiding block, dan toilet khusus.
 - b. Merancang sirkulasi yang jelas, mudah dipahami, dan aman bagi semua pengguna.
 - c. Memperhatikan kenyamanan lansia, anak-anak, dan pengguna berkebutuhan khusus.
4. Integrasi dengan Lingkungan
 - a. Desain pedestrian-*friendly* dengan jalur pejalan kaki yang nyaman dan aman
 - b. Area parkir hijau untuk menciptakan lingkungan yang lebih nyaman