

BAB III

TINJAUAN UMUM KOTA BOGOR

1.1 Tinjauan Umum Kota Bogor

1.1.1 Keadaan Geografis

Secara geografis Kota Bogor terletak di antara 106o 48' BT dan 6o 26' LS, kedudukan geografis Kota Bogor di tengah-tengah wilayah Kabupaten Bogor serta lokasinya sangat dekat dengan Ibukota Negara, merupakan potensi yang strategis bagi perkembangan dan pertumbuhan ekonomi dan jasa, pusat kegiatan nasional untuk industri, perdagangan, transportasi, komunikasi, dan pariwisata

KETINGGIAN

Kota Bogor mempunyai rata-rata ketinggian minimum 190 m dan maksimum 330 m dari permukaan laut. IKLIM Kondisi iklim di Kota Bogor selama tahun 2013, suhu rata-rata tiap bulan maksimum 31,6o C dan suhu terendah 22,7o C. Kelembaban udara tertinggi 90,4 persen dan terendah 73,5 persen, Curah hujan rata-rata setiap bulan sekitar 333,0 – 630,2 mm dengan curah hujan terbesar terjadi pada bulan Mei dan September 2013.

WILAYAH ADMINISTRASI

Luas wilayah Kota Bogor sebesar 11.850 Ha terdiri dari 6 kecamatan dan 68 kelurahan. Kemudian secara administratif Kota Bogor dikelilingi oleh Wilayah Kabupaten Bogor dengan batas wilayah sebagai berikut :



Gambar 3.1. Peta Kota Bogor

Sumber : <http://petatematikindo.com/>

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kec. Kemang, Bojong Gede, dan Kec. Sukaraja Kabupaten Bogor.
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Kec. Sukaraja dan Kec. Ciawi, Kabupaten Bogor.
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Kec. Darmaga dan Kec. Ciomas, Kabupaten Bogor.
- d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kec. Cijeruk dan Kec. Caringin, Kabupaten Bogor.

1.1.2 Keadaan Topografi

Kota Bogor terletak pada ketinggian 190 sampai 330 m dari permukaan laut. Udaranya relative sejuk dengan suhu udara rata-rata setiap bulannya adalah 26°C dan kelembaban udaranya kurang lebih 70%. Suhu rata-rata terendah di Bogor adalah 21,8°C, paling sering terjadi pada bulan Desember dan Januari. Arah mata angin dipengaruhi oleh angin muson. Bulan Mei sampai Maret dipengaruhi oleh angin muson barat.

Rekor tertinggi °F	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	nil
Rata-rata tertinggi °F	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Rata-rata harian °F	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Rata-rata terendah °F	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Rekor tertinggi °C	33	36	34	32	37	38	36	34	37	35	36	32	38	
Rata-rata tertinggi °C	25	25	26	26	26	26	26	26	27	27	26	25	26	
Rata-rata harian °C	22	22	22	22	22	22	22	22	22	23	22	22	22	
Rata-rata terendah °C	18	18	18	18	18	18	17	17	17	18	18	18	18	
Rekor terendah °C	11	9	9	10	10	13	7	3	13	10	11	10	3	
Presipitasi i mm	250	232	182	182	103	47	25	53	70	96	197	200	1637	
Sumber http://www.id.wikipedia.org/														

1.1.4 Keadaan Hidrologi

Kota Bogor yang disebut sebagai Kota Hujan dialiri beberapa sungai yang permukaan airnya jauh dibawah permukaan Kota, yaitu Sungai Ciliwung, Cisadane, Cipakancilan, Cidepit, Ciparigi, dan Cibalok, maka boleh dikatakan secara umum Kota Bogor aman dari bahaya banjir. Secara hidrologis, wilayah Kabupaten Bogor terbagi ke dalam 6 buah Daerah Aliran Sungai (DAS) yaitu DAS Cidurian, DAS Cimanceuri, DAS Cisadane, DAS Ciliwung, Sub DAS Kali Bekasi, Sub DAS Cipamingkis dan DAS Cibeet. Juga terdapat 32 jaringan irigasi pemerintah, 794 jaringan irigasi pedesaan, 93 situ dan 96 mata air.

1.1.5 Keadaan Penduduk

Penduduk Kota Bogor pada tahun 2013 terdapat sebanyak 1.013.019 orang yang terdiri atas 514.797 orang laki-laki dan sebanyak 498.222 perempuan. Dibandingkan

dengan tahun 2012 jumlah penduduk Kota Bogor pada tahun 2013 bertambah sebanyak 8.188 orang atau meningkat sebanyak 0,81%. Dengan luas wilayah 118.50 Km² ,

Kepadatan penduduk di Kota Bogor pada tahun 2013 mencapai 8.549 orang per Km² . Berdasarkan hasil survey angkatan kerja nasional, jumlah penduduk usia kerja (15 tahun ke atas) pada tahun 2013 terdapat sebanyak 749.031 orang. Dari seluruh penduduk usia kerja sebanyak 447.484 orang termasuk kedalam kelompok angkatan kerja. Sebanyak 403.628 orang diantaranya adalah penduduk yang bekerja dan sisanya sebanyak 43.856 orang adalah pengangguran yang sedang mencari pekerjaan.

Pada umumnya penduduk yang bekerja di Kota Bogor terserap pada lapangan pekerjaan perdagangan dan jasa-jasa. Dengan rincian sebanyak 134.076 orang bekerja pada lapangan pekerjaan perdagangan, rumah makan dan hotel, sedangkan yang bekerja pada lapangan pekerjaan jasa-jasa terdapat sebanyak 100.559 orang. Penduduk yang bekerja di Kota Bogor menurut pendidikan terdapat sebanyak 58.534 orang berpendidikan Sekolah Dasar, sebanyak 77.465 berpendidikan SLTP, sbanyak 152.882 orang berpendidikan SLTA dan sebanyak 77.933 orang berpendidikan akademi dan universitas.

Tabel 3.1. Jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin di Kota Bogor (BPS Kota Bogor)

TAHUN	2011	2012	2013
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	4.211	6.295	8.325
Industri Pengolahan	56.306	70.402	62.147
Perdagangan Besar, Eceran, Rumah Makan, dan Hotel	103.856	119.857	134.076
Jasa Kemasyarakatan	106.438	117.099	100.559
Lainnya	96.230	83.365	98.521
TOTAL	367.041	397.018	403.628

1.1.6 Keadaan Pariwisata

Kota bogor memiliki posisi geografis yang sangat strategis dan potensi pariwisata sangat prospektif. Dengan kemudahan akses pencapaian dari Ibukota Jakarta dan Ibukota Propinsi (Bandung), Kota Bogor sangat potensial sebagai “counter magnet” atau magnet pemecah bagi kunjungan wisatawan ke Ibukota Jakarta dan bahkan bagi kunjungan wisatawan ke Bandung.

Keberadaan Istana Presiden dan Kebun Raya yang memiliki koleki tanaman tropis serta peninggalan situs budaya sunda, serta potensi wisata alam dan olahraga membawa Kota Bogor ke depan sangat potensial dikembangkan sebagai pusat industry pariwisata di Jabodetabek.

Kunjungan ke obyek wisata

Wisatawan/Tourist

Jumlah/ Total

Tahun/ Year	Nusantara/ Domestic	Mancanegara/ Foreign	
2008	1 370 119,00	18 174,00	1 388 293,00
2009	1 163 110,00	42 377,00	1 205 487,00
2010	1 524 044,00	42 812,00	1 566 856,00
2011	1 630 687,00	43 837,00	1 674 524,00
2012	1 775 580,00	110 975,00	1 886 555,00
2013	3 277 442,00	104 780,00	3 382 222,00
2014	4 148 650,00	202 280,00	4 350 930,00

1.1.7 Keadaan Perdagangan

Kota Bogor tak hanya memiliki banyak tempat wisata, namun perkembangan perekonomian terutama pada bagian perdagangan juga mengalami peningkatan tiap tahunnya , dimana tertera pada tabel dibawah ini;

Banyaknya Perusahaan Perdagangan Berdasarkan Penerbitan SIUP Table Number Trading Company by the Issuance of Trade Licenses 2002-2013

Tahun/Year	Perdagangan Besar/ Wholesale Trade	Perdagangan Menengah/ Secondary Trading	Perdagangan Kecil/ Small Trade	Jumlah/ Total
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2002/2003	178	885	4 766	5 829
2003/2004	188	912	5 114	6 214
2004/2005	222	1 067	6 419	7 708
2005/2006	233	1 101	6 683	8 017
2006/2007	249	1 144	6 952	8 345
2007/2008	284	1 216	7 467	8 967
2008/2009	295	1 248	7 621	9 164
2009/2010	311	1 275	7 874	9 460

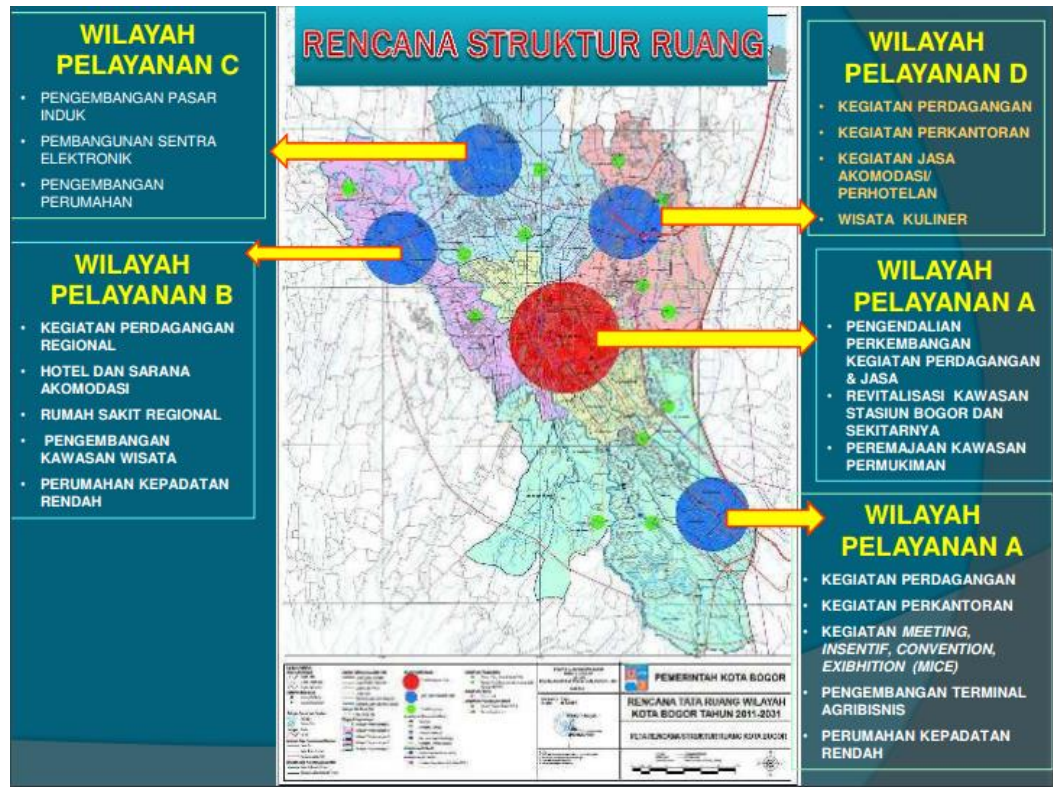
Tahun/Year	Perdagangan Besar/ <i>Wholesale Trade</i>	Perdagangan Menengah/ <i>Secondary Trading</i>	Perdagangan Kecil/ <i>Small Trade</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2010/2011	326	1 298	8 024	9 648
2011/2012	333	1 347	8 216	9 896
2012/2013	341	1 460	8 593	10 394

Sumber : Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Bogor

1.1.8 Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bogor

RENCANA STRUKTUR RUANG KOTA BOGOR

Pembagian Rencana Struktur Ruang Wilayah Darat dalam Wilayah perencanaan RTRW Kota Bogor tahun 2011 – 2031 dibagi dalam 5 Unit Pengembangan yang didasarkan pada kondisi, karakteristik, dan potensi yang dimiliki pada masing-masing wilayah. Adapun pembagian Unit Pengembangan Kota Bogor adalah



sebagai berikut:

RENCANA POLA RUANG KAWASAN BUDIDAYA PERDAGANGAN

1. Kegiatan perdagangan dan Jasa Skala Kota dan Regional

Pengaturan lokasi kegiatan diarahkan di :

- Pusat kota dengan konsep pengembangan blok kawasan terpadu
- Pada koridor jalan arteri yaitu koridor Jl. Abdullah Bin Nuh, Jalan Kemang-Kedunghalang (Jl. Sholeh Iskandar), Jalan Adnawijaya dan rencana R3
- Pengembangan kegiatan baru skala kota dan regional diarahkan pada lokasi sesuai peruntukan dengan perencanaan kawasan yang terintegrasi secara blok atau superblok

Gambar 3.3. Rencana Struktur Ruang Kota Bogor

Sumber : <http://bappeda.kotabogor.go.id/>

2. Kegiatan perdagangan dan jasa skala WP

pengaturan lokasi kegiatan diarahkan di:

- Jalan arteri sekunder dengan memperhatikan daya dukung lalu lintas dan ketentuan teknis parkir
- Jl. Gunung Batu (Jl. Ishak Djuarsa) dan Jl. Sindangbarang (Jalan Ibrahim Adjie)
- sekitar Stoplet Sukaresmi yang terintegrasi dengan stasiun dalam bentuk blok komersial terpadu

3. Kegiatan perdagangan dan jasa tematik, diarahkan untuk berkembang pada wilayah pelayanan kota sebagaimana direncanakan, yaitu:

- Jasa akomodasi diarahkan pada WP B, D dan E
- Jasa perkantoran diarahkan pada WP A dan D
- Sentra otomotif diarahkan pada WP C dan E
- Sentra elektronik diarahkan pada WP C
- Kegiatan MICE diarahkan pada WP E

4. Mendorong pengembangan pasar tradisional dengan kualitas pelayanan sama dengan pasar modern di setiap Wilayah Pelayanan (WP) dengan jumlah dan hirarki pelayanan disesuaikan standar yang berlaku

5. Meningkatkan kualitas produk dan manajemen pengelolaan pasar tradisional sehingga mampu bersaing dengan pasar modern

6. Ketentuan umum kawasan perdagangan dan jasa ditetapkan sebagai berikut:

- a. Mengendalikan pertumbuhan dan penyebaran sarana dan prasarana perdagangan dan jasa yang mengganggu fungsi kawasan lindung;
- b. Koefisien dasar hijau minimum 10% (sepuluh persen);
- c. Koefisien dasar bangunan untuk kawasan perdagangan dan jasa ditetapkan maksimum 75% (tujuh puluh lima persen);
- d. Tinggi bangunan maksimum dibatasi kemampuan daya dukung struktur tanah dan KKOP;
- e. Garis sempadan bangunan minimum berbanding lurus dengan ruang milik jalan;
- f. Garis sempadan saluran, sungai dan situ disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang sumber daya air;
- g. Membatasi kegiatan komersil pada zona perumahan sesuai dengan skala pelayanannya;
- h. Melarang pengembangan kawasan perdagangan dan jasa yang menyebabkan kerusakan kawasan resapan air;
- i. Mengembangkan kegiatan perdagangan dan jasa skala kota dan regional di pusat kota atau sub pusat kota dengan perencanaan kawasan yang terpadu dengan pola cluster;
- j. Kegiatan perdagangan perkulakan hanya boleh berlokasi pada akses sistem jaringan jalan arteri atau kolektor primer atau arteri sekunder;
- k. Hypermarket hanya boleh berlokasi pada akses sistem jaringan jalan arteri sekunder atau kolektor sekunder dan tidak boleh berada pada lahan pelayanan lokal atau lingkungan di dalam kota/perkotaan;

- l. Ketentuan pelarangan penyelenggaraan perdagangan supermarket dan department store pada sistem jaringan jalan lingkungan dan di kawasan pelayanan lingkungan permukiman;
- m. Ketentuan penyediaan areal parkir yang memadai dan fasilitas sarana umum lainnya di pusat perbelanjaan serta toko modern;
- n. Ketentuan jarak lokasi pendirian pasar modern atau toko modern terhadap pasar tradisional sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- o. Menyediakan prasarana minimum seperti parkir, bongkar muat, penyimpanan/ gudang yang memadai;
- p. Tidak menimbulkan gangguan terhadap kepentingan umum; dan
- q. Kawasan perdagangan dan jasa yang berada pada daerah rawan bencana longsor secara bertahap akan ditangani melalui pendekatan lingkungan, sosial dan ekonomi; dan
- r. Kegiatan campuran antara peruntukan hunian dan peruntukan perdagangan jasa dalam satu struktur bangunan dikembangkan pada PK dan SPK.

1.2 Tinjauan Mall di Kota Bogor

Kota Bogor masuk dalam tinjauan dikarenakan jarak Kota Bogor dengan Kabupaten berdekatan yang membuat jumlah Mall pada Kota Bogor sangat berpengaruh pada perkembangan Mall di Kabupaten Bogor. Dilihat dari jumlahnya pun, Kota Bogor memiliki beberapa Mall seperti;

No.	Nama Pusat Pembelian	Tampilan	Luas	Lokasi
1.	Botani Square	 <p>Gambar Botani Square Sumber: http://www.skyscrapercity.com</p>	42.000 m ²	Jl. Raya Padjajaran, Bogor
2.	Ekalokasari Plaza	 <p>Gambar Ekalokasari Plaza Sumber: http://www.skyscrapercity.com</p>	10.500 m ²	Jl.Pajajaran No.123 Bogor
3.	Plaza Indah Bogor	 <p>Gambar Plaza Indah Bogor Sumber: http://www.skyscrapercity.com</p>	14.000 m ²	Jl KH Sholeh Iskandar, Bogor

4. Bogor Trade Mall



Jl. Ir. H. Djuanda
No.68 Bogor

15.000 m²

Gambar Bogor Trade Mall

Sumber: <http://www.skyscrapercity.com>

5. Plaza Jambu Dua



6.

16.000 m²

Gambar Plaza Jambu Dua

Sumber: <http://www.olx.co.id>

6. BTW Mall



7.

13.500 m²

Gambar BTW Mall

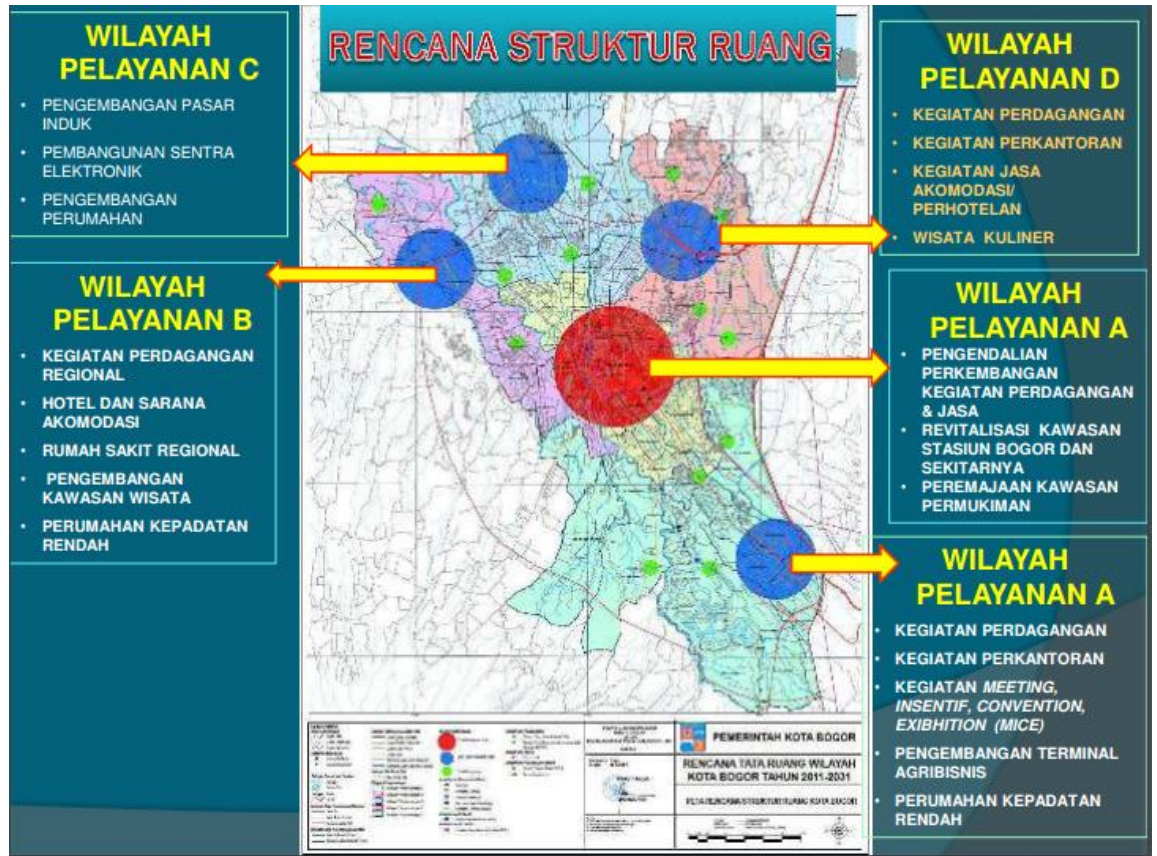
Sumber: <http://www.skyscrapercity.com>

Dari hasil jumlah *Mall* yang ada pada Kota Bogor, hanya terdapat *Shopping Mall* saja tanpa ada fungsi lain (seperti hiburan dan rekreasi). Diharapkan dengan adanya pembangunan Pusat Perbelanjaan dengan Konsep Citywalk ini dapat menjadi ikon baru untuk Kota Bogor.

1.3 Pemilihan Tapak Pusat Perbelanjaan dengan Konsep Citywalk Bogor

Penetapan koridor perdagangan / perbelanjaan kota untuk Wilayah Pelayanan D juga sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor Tahun 2011-2031, bahwa Kota Bogor membutuhkan satu pusat pelayanan baru yang akan menyediakan kegiatan perdagangan dan wisata pada pusat pertumbuhan kota.

Pemilihan lokasi ditetapkan pada bagian Bogor Utara, karena penentuan jenis fasilitas serta bentuk dan karakter bangunan lebih diarahkan kepada koridor jalan arteri di Kota Bogor. Dan sesuai dengan pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor Tahun 2011-2031 bahwa bogor utara masuk pada WP (Wilayah Pelayanan) D dimana peruntukannya untuk kegiatan perdagangan, perkantoran, jasa akomodasi/perhotelan dan wisata kuliner.



Gambar 3.5. Rencana Strukur Ruang Kota Bogor

Sumber : <http://bappeda.kotabogor.go.id/>

1.4 Potensi dan Prospek Pengembangan

Kebijakan pembangunan di Kota Bogor khususnya bidang rekreasi dan berbelanja dalam perencanaan Mall di Kota Bogor sebagai salah satu wadah yang menyediakan fasilitas belanja, rekreasi dan hiburan yang sekaligus sebagai wadah gaya hidup masyarakat Bogor..

Beberapa faktor pendukung dalam perencanaan Pusat Perbelanjaan berkonsep *Citywalk* di Bogor adalah :

- a. Perkembangan bidang perdagangan khususnya retail di Kota Bogor meningkat tiap tahunnya menjadi potensi untuk menambah wadah pusat perdagangan dan perbelanjaan.
- b. Kota Bogor dan sekitarnya sangat identik dengan kota wisata dan kota sebagai pelarian dari padatnya ibukota Jakarta dimana sangat cocok untuk adanya suatu mall yang punya fungsi lain yaitu rekreasi.
- c. Belum terdapatnya pesaing dengan konsep *Citywalk Mall* di Kota Bogor dan sekitarnya.
- d. Pada lokasi Bogor Utara memang diperuntukkan sebagai Wilayah Pelayanan Kegiatan perdangan, perkantoran, perhotelan dan wisata kuliner.