

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan dunia usaha dan investasi pada zaman ini berkembang, dengan memadukan bidang teknologi dan inovasi yang menjawab permasalahan masyarakat di dalamnya. Salah satu contohnya, adalah mudah bagi kita untuk mengakses berbagai macam informasi secara daring. Perkembangan teknologi di dunia bisnis, telah melahirkan perusahaan *startup* di dunia, salah satunya Indonesia. Bisnis *startup* umumnya bekerja pada bidang perdagangan daring dengan memanfaatkan teknologi dan inovasi, menjadikannya bisnis berbasis digital (Gunawan, 2018). Dalam artikel beritasatu.com, menjelaskan perkembangan *startup* di Indonesia pada tahun 2016 sejumlah 2000 perusahaan. Pertumbuhan pasar *startup* di Indonesia cukup pesat dengan prediksi akan tumbuh 22% setiap tahunnya (Erik Meijer, 2016). Kementerian Komunikasi dan Informatika membuka program untuk *startup* yang dikenal sebagai Gerakan Nasional 1000 *startup* pada 16 Juli 2019. Dalam programnya, tercatat sekitar 7000 orang mengikuti program *startup*. Gerakan ini bertujuan untuk memperluas skala dan meningkatkan standar perusahaan *startup* di Indonesia (Lis Sutjiati, 2019). Pemerintah juga ingin menciptakan ekosistem ekonomi digital di Indonesia, agar perusahaan *startup* dapat menemukan inovasi yang dapat menangani isu pada masyarakat. Gerakan Nasional 1000 *startup* digital didukung penuh oleh pemerintah, dengan harapan dapat membangun kualitas standar *startup* yang lebih baik untuk kedepannya (Faye Alund, 2019). Gerakan ini pula bertujuan agar para *startup* dapat kolaborasi dan belajar bersama (Faye Alund, 2019). Pada tahun 2021 tercatat oleh lembaga riset CHGR, *startup* di Indonesia sudah mencapai 13.000 perusahaan.

Perusahaan *startup* memiliki tujuan seperti perusahaan pada umumnya, yaitu untuk mencari profit dan keuntungan. Kelebihan yang diberikan oleh *startup*, adalah perusahaan ini sudah memanfaatkan teknologi pada penjualannya, salah satu contohnya pada *startup* Indonesia yang berhasil, seperti Tokopedia dan Go-jek (Anestia, 2020). Namun kekurangan pada perusahaan *startup*, adalah sulit untuk berkembang pada tahap awal. Tercatat dalam salah satu pengamat digital ekonomi Indonesia, bahwa setiap tahunnya hanya sekitar 1-5% *startup* yang bertahan dan 95% *startup* lainnya mengalami kegagalan (Yudi Chandra, 2019).

Kegagalan dalam tahap awal, dikarenakan kurangnya inovasi dari *startup* tersebut yang dapat menjawab kebutuhan masyarakat Indonesia (Yudi Chandra, 2019). Selain kurangnya inovasi, perusahaan *startup* pada tahap awal belum memiliki jejak bisnis yang jelas atau baik (Bill Gross, 2015). Hal ini berdampak, pada para investor yang tidak yakin untuk menginvestasikan uangnya pada suatu *startup* (Bill Gross, 2015). Dalam seminar bisnis TED 2015, Bill Gross menyatakan perusahaan *startup* dapat berkembang dengan baik jika memiliki 5 faktor, yaitu:

1. Ide dan inovasi yang dapat menjawab isu dalam suatu daerah atau negara.
2. Tim yang supportif.
3. Bisnis model yang akan kita ciptakan untuk menjawab sebuah isu.
4. Dana yang didapat dari investor.
5. Waktu, berapa lama bisnis akan mendapatkan keuntungan dalam hitungan bulan hingga tahunan.

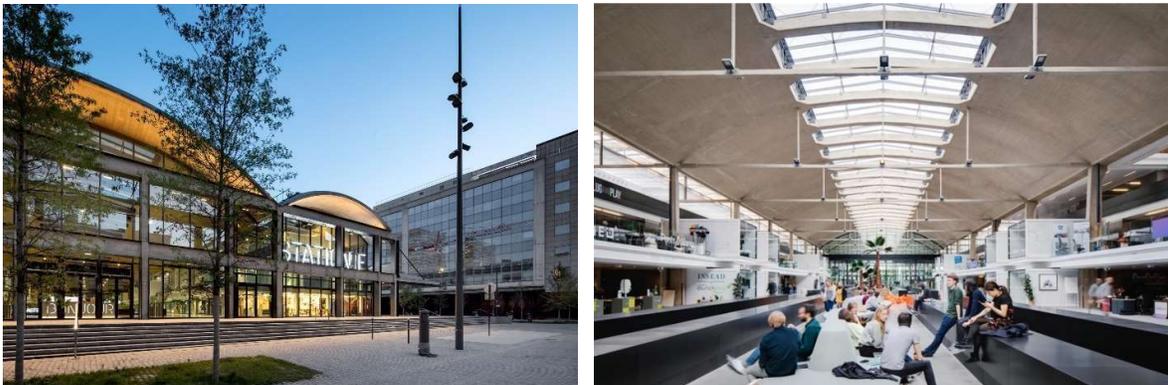


Gambar 1.1 Gerakan Nasional 1000 startup digital satu indonesia
Sumber: di ambil dari *website* kominfo

Untuk tahun 2021, urgensi perancangan *startup campus* cukup tinggi, karena di Indonesia masih belum ada bangunan yang dapat dinaungi oleh para *startup-startup* kecil untuk berkembang dan belajar bersama *startup* besar. Dengan perkembangan perusahaan *startup* di Indonesia yang pesat dan isu pada pendanaan yang penulis telah teliti, penulis tertarik merancang bangunan yang dapat menampung *startup* kecil dan besar dalam satu bangunan. Bangunan ini berkonsep *startup campus*. *Startup campus* memiliki fungsi sebagai bangunan

edukasi sekaligus kantor untuk *startup* kecil ataupun besar dalam hal bekerja, kolaborasi, belajar, dan berkembang dibidang bisnis berbasis digital.

Startup campus sudah diterapkan oleh beberapa negara, salah satunya adalah negara Perancis, yang telah merancang *station f, startup campus*, Paris. *Station f* adalah terminal tua pada paris yang sudah tidak terpakai, kemudian direvitalitasi dan diubah fungsinya menjadi *start up campus*. Pada *station f* terdapat 1000 *startup* yang bekerja disana, terdapat *startup* kecil hingga *startup* besar seperti *Facebook, Microsoft, Ubisoft*, dan *startup* lainnya. *Station f* menyediakan berbagai macam fasilitas pendukung, seperti ruang inkubator, ruang bekerja, ruang penyimpanan, ruang kolaborasi, kafetaria, ruang olahraga, ruang komunal, kafe dan ruang seminar.



Gambar 1.2 eksterior dan interior *station f*

Sumber: dibuat dan diolah oleh Muhammad Kemal Giovanni Usman, 2020

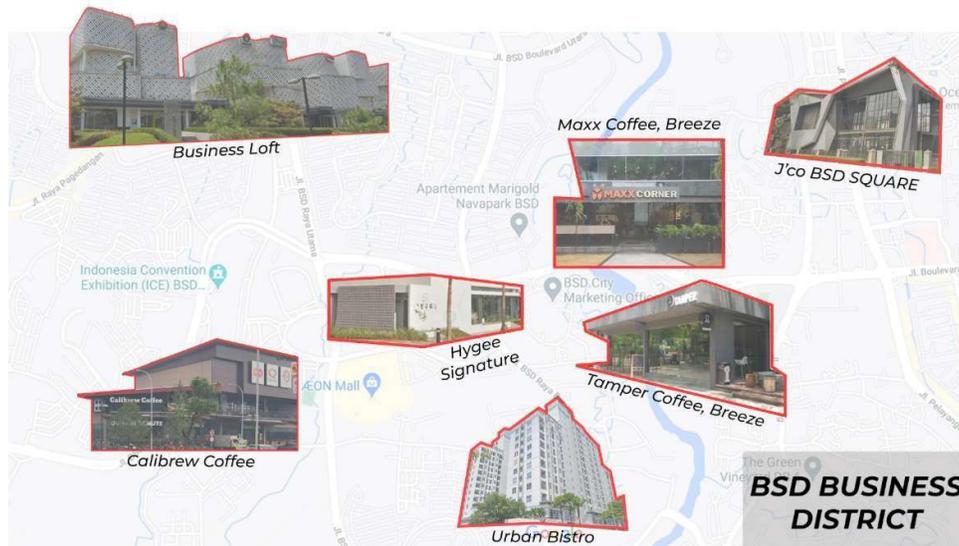
Dalam penelitian, penulis menemukan isu lain, yaitu mengenai generasi millennial yang bosan dengan lingkungan kerjanya dan lebih memilih kafe sebagai tempat untuk produktivitas bekerja dari pada di rumah, kantor, ataupun kampus. Penulis akan menghubungkan isu *startup* di Indonesia dan juga isu lingkungan kerja yang diinginkan oleh generasi millennial. Dan solusidari kedua isu ini dengan menciptakan lapangan kerja baru berupa *startup campus* di daerah *BSD Business District*.

Kafe adalah tempat minum yang menyajikan kopi, namun berubah menjadi tempat yang menyajikan makan dan minum seiring perkembangan zaman (Indrayana, 2006:32). Perubahan fungsi kafe disebut juga dengan *coffeehouse effect*. Fenomena ini lahir, karena menyesuaikan dengan kebutuhan orang zaman sekarang, yang membutuhkan ruang kerja fleksibel (Vallas, P.S, 1999). Fungsi kafe yang awalnya hanya untuk minum kopi, berubah menjadi tempat untuk melakukan pekerjaan sekolah dan pekerja kantoran (Vallas, P.S, 1999). Selain sebagai tempat untuk bekerja, kafe juga memiliki fungsi untuk berkumpul secara formal ataupun informal (Oldenburg, 1999). Fenomena *coffeehouse effect* didukung oleh anak

sekolah, mahasiswa, dan pekerja kantoran yang membutuhkan ruang belajar dan bekerja bersama (Waldof, Dilks, 2013). Teori *coffeehouse effect* didukung pula oleh masyarakat milenial yang kurang nyaman dengan lingkungan kerja di kantor ataupun sekolah (Waldof, Dilks, 2013). Karena hal tersebut, orang pada umumnya memilih kafe sebagai tempat bekerja yang lebih fleksibel dan menjadi jembatan untuk lingkungan kerja dan lingkungan sehari-hari (Vallas, P.S, 1999). Meningkatnya tempat publik yang dijadikan tempat untuk produktivitas seperti kafe sudah menjadi gaya hidup bagi masyarakat milenial (Ebru Ozguner, 2017). Salah satu fasilitas kafe yang disukai oleh masyarakat milenial adalah akses internet, opsi tempat duduk dan meja yang beragam, dan *ambiance* yang ditawarkan (Hampton, Gupta, 2008). Dampak produktivitas pada kafe dapat didukung oleh beberapa aspek, yaitu: *furniture*, kebisingan, jarak antar tempat duduk, pencahayaan, suhu, kualitas udara, dan kenyamanan (Brill, Margulis, Konar, 1984). Produktivitas yang dapat dilakukan oleh pengunjung kafe seperti melakukan rapat formal, rapat informal, dan melakukan pekerjaan sekolah ataupun pekerjaan kantor. (Hampton, Gupta, 2008). Sesuai dengan hasil penelitian sebelumnya, penulis menemukan kalau masyarakat banyak memanfaatkan kafe sebagai tempat produktif bekerja kedua atau mirip dengan fungsi *co-working space*.

Dalam kasus ini, penulis memilih lokasi di Bumi Serpong Damai atau dikenal sebagai BSD City. Penulis memilih lokasi ini karena BSD City merupakan kota modern yang memiliki fasilitas lengkap dari berbagai macam aspek. BSD adalah kawasan perkotaan modern yang terletak pada Tangerang Selatan. Sebelum dikembangkan, kawasan ini dikenal sebagai hutan karet yang tidak terawat pada tahun 1980-an. Pada tahun 1984 Ciputra Grup membangun BSD menjadi kota mandiri. BSD dirancang oleh Ciputra Grup sebagai kota mandiri yang tidak hanya memiliki pemukiman namun juga memiliki pusat pendidikan, pusat perbelanjaan, dan perkantoran. BSD kemudian diambil alih oleh Sinar Mas dan mengalami perubahan nama dari BSD menjadi BSD City. Sinar Mas Land kini telah berhasil membuat BSD City menjadi kota modern dengan fasilitas yang lengkap dari segi pendidikan internasional perbelanjaan, hingga

perkantoran. Salah satu fasilitas yang dimiliki oleh *BSD City* adalah kompleks perkantoran Sinar Mas Land, *Green Office Park* dengan pusat perbelanjaan *The Breeze*.



Gambar 1.3 Persebaran Kafe daerah *BSD Business District*
Sumber: dibuat dan diolah oleh Muhammad Kemal Giovanni Usman, 2020

Penulis meneliti *BSD City* pada kawasan bisnis yang dikenal sebagai *BSD Business District*. Pada daerah ini tersebar beberapa kafe yang cukup besar, dengan jarak antar kafe 2 - 4 Km. Persebaran kafe yang cukup banyak, membuat penulis tertarik untuk meneliti teori *coffeehouse effect* pada kawasan ini. Persebaran kafe yang banyak merupakan pertanda kalau *demand* kebutuhan kafe cukup besar pada daerah ini. Argumen ini didukung oleh kuisioner dan wawancara penelitian yang sudah penulis teliti sebelumnya.

Tidak hanya persebaran kafe, penulis juga melihat persebaran perkantoran dan tempat Pendidikan yang ada pada daerah *BSD Business District*. Pada persebaran ini, penulis melihat jarak antar perkantoran cukup dekat, berkisar 2 - 5 Km. Bangunan perkantoran dan Pendidikan menjadi faktor pendukung atas perancangan *startup campus*. Dengan adanya pusat pendidikan yang memiliki berbagai macam program studi, seperti Desain Komunikasi Visual, Teknik Informatika, dan program studi lainnya yang mendukung bidang *startup*. Maka akan membuat potensi perkembangan *startup* pada daerah ini cukup tinggi.



Gambar 1.4 Persebaran perkantoran dan tempat pendidikan daerah BSD *Business District*
 Sumber: dibuat dan diolah oleh Muhammad Kemal Giovanni Usman, 2021



Gambar 1.5 *Mapping* kompleks perkantoran Sinar Mas Land
 Sumber: dibuat dan diolah oleh Muhammad Kemal Giovanni Usman, 2021

Penulis memilih merancang *startup campus* pada kompleks perkantoran Sinar Mas Land. Penulis memilih kawasan ini, karena terdapat banyak perkantoran milik Sinar Mas pada sekitarnya. Tidak hanya itu, kawasan ini terletak ditengah-tengah *BSD Business District* yang

membuat akses lebih mudah untuk siswa, mahasiswa dan karyawan swasta, *Site* yang penulis pilih adalah tanah kosong sebesar 2,9 Ha.

1.2 Rumusan Masalah

Perancangan *startup campus* dengan teori *coffeehouse effect* di daerah *BSD Business District* memiliki beberapa rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimana perancangan *startup campus* dapat dihubungkan dengan teori *coffeehouse effect* untuk menciptakan ruang produktif yang nyaman bagi generasi millennial?
2. Jenis program inkubator apa saja yang akan dihadirkan dalam *startup campus*?

1.3 Batasan Masalah

Topik yang akan dibahas adalah mengenai perkembangan *startup* di Indonesia yang mengalami hambatan dari segi edukasi dan pendanaan. Topik ini dihubungkan dengan generasi millennial yang bosan dengan lingkungan kerjanya, dan menjadikan kafe sebagai tempat bekerja produktivitas. Kedua isu tersebut, akan penulis jawab dengan merancang lapangan kerja baru dan juga fasilitas edukasi *startup* di daerah *BSD Business District*. Penulis menggunakan pendekatan arsitektur hijau untuk perancangan eksterior agar bangunan dapat hemat energi. Untuk interior penulis akan menggunakan pendekatan *coffeehouse effect* agar ruang kerja dapat nyaman digunakan untuk produktivitas oleh generasi millennial.

1.4 Tujuan dan Sasaran

Tujuan perancangan *startup campus* adalah menjawab isu *startup* kecil yang susah untuk berkembang karena kurangnya bimbingan dan juga dana. Penulis ingin membuat *startup campus* yang sudah berhasil diluar negeri seperti *station f*, namun di Indonesia. Dengan perkembangan *startup* di Indonesia cukup pesat, penulis berpikir harus ada bangunan yang dapat menaungi para *startup* kecil ataupun besar. Dengan adanya *startup campus*, penulis berharap perkembangan *startup* di Indonesia dapat lebih berkembang karena sudah adanya bangunan untuk *startup* kecil belajar dan berkembang. Tidak hanya itu, *startup* besar juga dapat berkembang lebih jauh dengan adanya *startup campus*.

Sasaran yang penulis pilih adalah para *entrepreneur* dan wirausaha yang ingin memulai bisnis *startup* atau sedang menjalankan bisnis *startup*. Penulis menargetkan *startup* besar untuk bekerja sama untuk memiliki kantor di *startup campus* dan juga memberikan edukasi-edukasi bagi para *startup* kecil agar berkembang lebih jauh lagi.