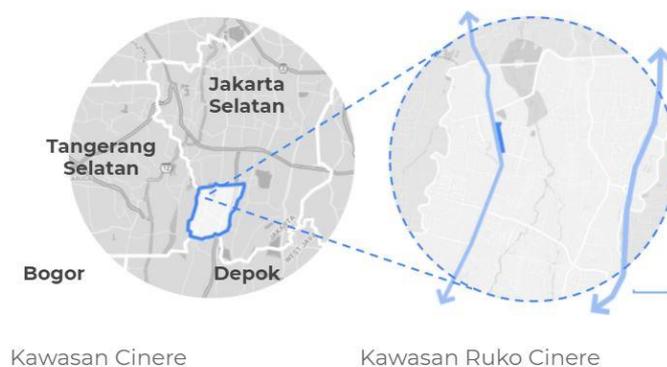


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

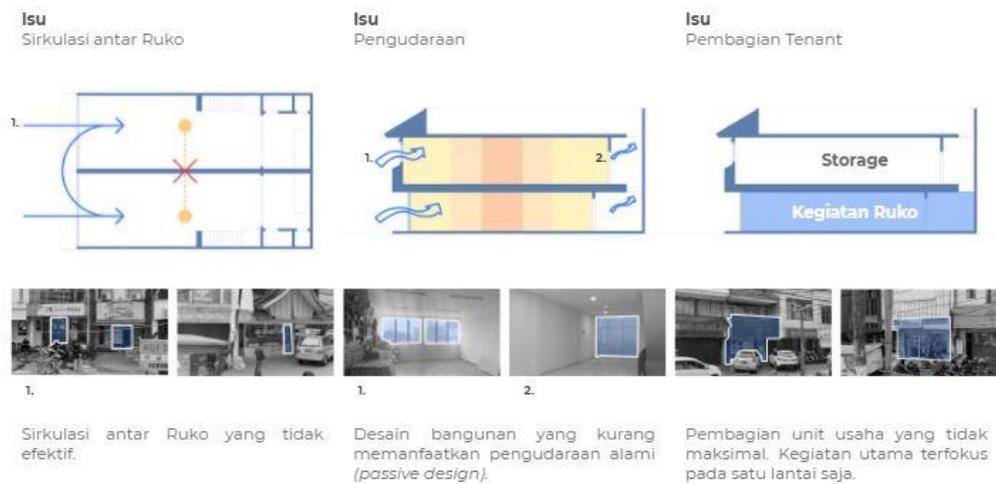
Cinere merupakan kawasan perumahan menengah keatas yang dibangun dari tahun 1976 oleh PT. Megapolitan Developments Tbk. Kecamatan dengan luas 10.55 km² berlokasi strategis dipersimpangan Kota Jakarta Selatan, Kota Depok, dan Kota Tangerang Selatan (Google Maps, 2021). Karena lokasinya yang strategis dan didukung oleh kebutuhan kawasan hunian (konsumen), Cinere berkembang menjadi kawasan komersil di awal tahun 1990-an. Perkembangan kawasan komersil ditandai dengan beroperasinya Cinere Mall dan Ruko Cinere Blok A pada tahun 1993 (Megapolitan Developments, 2019).



Gambar 1.1 Lokasi kawasan Cinere dan Ruko Cinere

(Sumber: Data Penulis, 2021)

Kawasan Cinere berkembang menjadi kawasan *mixed use* Centro Cinere. Kawasan komersil baru menggantikan peran bangunan komersil lama, setelah beroperasinya Cinere Bellevue Mall pada tahun 2014 (Liputan 6, 2017). Bangunan komersil lama seperti Ruko Cinere menjadi *obsolete* atau perlu diperbaiki.



Gambar 1.2 *Isu kawasan Ruko Cinere yang obsolete*

(Sumber: Data Penulis, 2021)

Adanya ruang komersil *obsolete* di kawasan strategis, berpotensi diubah menjadi tren ruang komunitas kreatif skala UKM. Bila melihat dari sejarahnya, UKM berdiri sebagai ritel independen pada tahun 1960-an. Lalu bertransformasi menjadi toko ritel *modern* di Toserba Sarinah (Solihah, 2008). UKM berperan menyediakan kebutuhan masyarakat baik berupa layanan jasa atau hasil kreasi yang dapat membantu pergerakan ekonomi kawasan (UKM Indonesia, 2018). Pada tahun 2017, munculnya ekosistem UKM berbasis kreatif mengisi bangunan komersil lama yang sudah *obsolete*. Contoh bangunan komersil lama yang dimanfaatkan menjadi kawasan industri kreatif skala kecil menengah (UKM) adalah Pasar Santa, Mbloc Space, Post Bloc, dan Hallway Space.

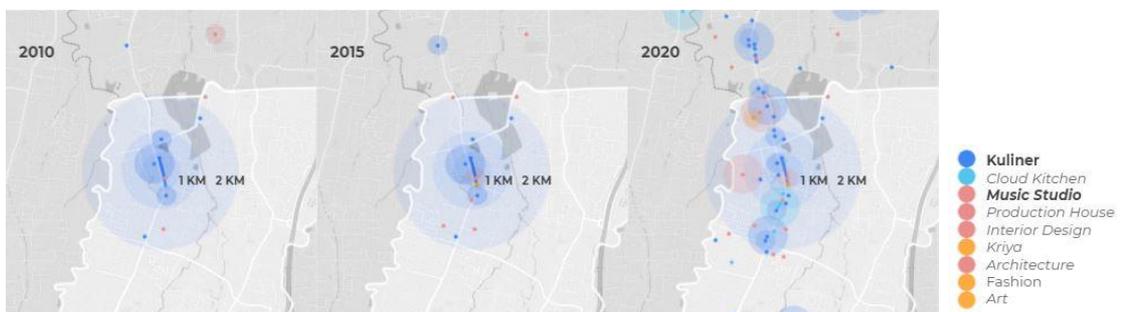


Gambar 1.3 *Isu kawasan Ruko Cinere yang obsolete*

(Sumber: Data Penulis, 2021)

Berkembangnya tren UKM kreatif mengisi ruang komersil lama (*obsolete*), bukan tanpa sebab. Munculnya tren belanja online (*e-retailing*), menciptakan perubahan kebiasaan masyarakat dalam berbelanja ke toko ritel (UKM). Pada era digital ini masyarakat dapat memilih, belanja berbasis internet (*e-retailing*) atau *offline* (Purwanto, 2021). Berbelanja *offline* sudah tidak lagi berfungsi sebagai sarana jual beli, tetapi tempat untuk kehidupan (pedagang) dan terjadinya aktivitas interaksi sosial (komunitas). Ruang ritel yang memiliki keunikan desain serta menciptakan pengalaman berbelanja yang berbeda (ruang kreatif), dapat menarik pengunjung yang datang. Aktivitas yang diciptakan di toko ritel dapat menghidupkan ‘*urban lifestyles*’ dan kegiatan ekonomi suatu kawasan (Dian, 2021). Hal ini menciptakan tren UKM baru berbasis kreatif di perkotaan. Adapun keterbatasan modal usaha skala UKM, yang membuat industri ini mengisi ruang-ruang komersil lama (*obsolete*) di kawasan strategis perkotaan.

Di Kota Depok, sebanyak 21.9% masyarakat Kota Depok berumur diatas 15 tahun (umur produktif) bekerja secara mandiri (*entrepreneur*) (BPS Kota Depok, 2021). Dan perkembangan jumlah unit UKM di Kota Depok, mengalami kenaikan jumlah unit usaha sebanyak 4.842 pada tahun 2019. Hal ini menandakan tren positif, berkembangnya unit UKM di Kota Depok. Selain itu, tren industri kreatif di Kota Depok juga berkembang. Pada tahun 2019, industri kreatif menyumbang 15.39% terhadap Produk Domestik Regional Bruto (PRDB) Kota Depok (Departemen Statistika IPB, 2020). Adapun persebaran dan perkembangan unit usaha kreatif skala UKM di kawasan Ruko Cinere dari tahun 2010 hingga tahun 2020, sebagai berikut:



Gambar 1.4 Tren perkembangan industri kreatif di kawasan Cinere

(Sumber: Data Penulis, 2021)

Pada kawasan Ruko Cinere, terdapat munculnya kegiatan usaha mikro penyedia akomodasi makanan dan minuman secara informal. Terdapat bangunan semi-permanen yang dimanfaatkan oleh pelaku usaha mikro (informal) untuk berjualan di kawasan Ruko Cinere. Ruang sementara ini terbentuk oleh adanya tumpang tindih aktivitas di kawasan Ruko Cinere yang tidak teratur (Maglumtong, 2017). Dengan adanya pelaku usaha mikro yang tidak terkendali, kenaikan intensitas pengunjung ruko tidak dapat diantisipasi dengan baik. Hal ini mengakibatkan adanya penyalahgunaan fasilitas parkir Ruko. Banyak kendaraan yang akhirnya berhenti memadati Jl. Cinere Raya menyebabkan terjadinya kemacetan. Kemacetan yang terjadi di Jl. Cinere Raya menjadi persoalan baru, sirkulasi kawasan Ruko Cinere menjadi *obsolete* (Warta Kota, 2016).



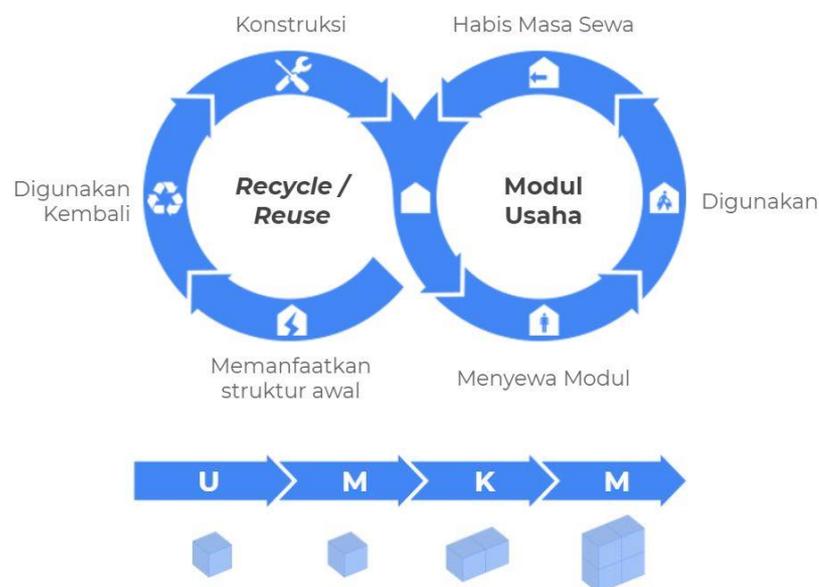
Gambar 1.5 **Aktivitas usaha mikro (informal) di parkir Ruko Cinere**

(Sumber: Data Penulis, 2021)

Peranan UKM di kawasan Cinere dapat menjadi potensi yang baik untuk mengisi ruang Ruko Cinere lama yang *obsolete*. Tetapi dapat juga menjadi masalah baru bila tidak dirancang dengan baik. Perlu adanya transformasi bentuk kawasan komersil kreatif yang dapat berkembang (usaha kecil ke usaha menengah) secara adaptif. Dan ekosistem unit usaha baru yang mudah beradaptasi menyesuaikan kebutuhan setiap unit usaha. Dengan mempertahankan interaksi sosial di kawasan dan mengembangkan ikatan komunitas lokal, fungsi ekosistem unit usaha kreatif di kawasan akan menjadi *sustainable* (Dian, 2021).

Konsep adaptasi dan fleksibilitas merupakan elemen arsitektural yang sedang hangat diperbincangkan sepuluh tahun terakhir. Konsep ini merupakan konsep yang menggabungkan antara inovasi teknologi dan beberapa kemungkinan terjadinya transformasi ruang (C.M.J.L., A.I.M., & W.A., 2007). *Adaptable* mengarah pada perubahan program ruang bangunan (non-fisik), sedangkan *flexible* lebih mengacu pada perubahan secara fisik bangunan. *Adaptable architecture* dapat menciptakan ruang spasial dengan konfigurasi ruang baru dengan bantuan teknologi, tanpa merusak citra bangunan awal atau eksisting (Kronenburg, 2007). Sehingga kebutuhan ruang unit UKM yang terus berkembang dapat disesuaikan dengan penerapan konsep *adaptable* dan *flexible architecture*.

Adaptable dan *flexible architecture* juga berpotensi sebagai solusi desain bagi kawasan Ruko Cinere yang akan dirancang dengan metode *adaptive reuse*. *Adaptive reuse* merupakan metode dalam menata serta memperbaiki desain arsitektur yang sudah *obsolete* atau perlu diperbaiki, tanpa harus melakukan konstruksi dari awal. Sehingga desain yang menggunakan metode ini dapat diadaptasi menyesuaikan dengan kebutuhan personal.



Gambar 1.6 Proses transformasi modul ruang menggunakan konsep *adaptive reuse*

(Sumber: Data Penulis, 2021)

1.2 Rumusan Masalah

Pada penelitian ini, penulis menemukan beberapa masalah penelitian yang muncul terkait dengan penjelasan latar belakang, sebagai berikut:

1. Bagaimana merancang ekosistem unit usaha kecil menengah berbasis komunitas kreatif di kawasan strategis Ruko Cinere?
2. Bagaimana sistem dan bentuk ruang unit usaha yang berkelanjutan di kawasan Ruko Cinere?
3. Bagaimana penerapan konsep *adaptive reuse* dalam memanfaatkan struktur kawasan Ruko Cinere yang sudah *obsolete*?
4. Bagaimana penerapan konsep *adaptable* dan *flexible architecture* dalam merespon berkembangnya unit usaha UKM di kawasan Ruko Cinere?

1.3 Batasan Masalah

Pada penelitian ini, penulis membatasi variabel objek pembahasan penerapan konsep *adaptable* dan *flexible architecture* pada kawasan Ruko Cinere lama, sebagai berikut:

1. Sebelah barat wilayah penelitian dibatasi oleh Jalan Cinere Raya sedangkan bagian timur dibatasi oleh Perumahan Cinere Estate Blok A. Batasan wilayah tersebut merupakan area keseluruhan kawasan Ruko Blok A Cinere Depok dengan total luas 12.285 m².
2. Pemetaan jenis dan fungsi aktivitas eksisting, serta potensi penambahan fungsi ruang yang disesuaikan dengan kebutuhan kawasan Cinere.
3. Pemetaan tatanan wilayah Ruko Cinere yang sudah *obsolete*, serta potensi pemanfaatan struktur bangunan ruko dengan menerapkan konsep *adaptive reuse*
4. Penerapan konsep *flexible architecture* pada perkembangan modul fisik unit usaha akan merujuk pada kriteria *building layers*.
5. Penerapan konsep *adaptable architecture* pada perkembangan program ruang unit usaha akan merujuk pada kriteria strategi adaptasi bangunan.

1.4 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan penelitian terkait kebutuhan ruang bagi ekosistem unit usaha kecil di kawasan strategis Ruko Cinere dan memanfaatkan tatanan kawasan Ruko Cinere yang sudah *obsolete* dengan menerapkan konsep *adaptive reuse*. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk dapat menemukan gambaran baru mengenai potensi bentuk ruang usaha yang dapat berkembang dengan pendekatan *adaptable* dan *flexible architecture*.