

BAB II

POTENSI PERKEMBANGAN UNIT USAHA KECIL DENGAN KONSEP ADAPTABLE DAN FLEXIBLE ARCHITECTURE

2.1 Jenis dan Tipe Unit Usaha Kecil dan Menengah di Indonesia

Peraturan yang mengatur tentang unit usaha kecil dan menengah (UKM) di Indonesia diatur dalam UU No.20 tahun 2008 tentang usaha mikro, kecil, menengah, dan PP No.7 tahun 2021 tentang kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah. Berdasarkan PP No.7 tahun 2021, dijelaskan usaha kecil menengah merupakan badan usaha produktif milik orang atau perorangan, yang dikelompokkan berdasarkan kriteria modal usaha dan hasil penjualan tahunan. Pengelompokan ini berfungsi untuk mempermudah pemberian perlindungan dan pemberdayaan usaha kecil menengah. Pengelompokan ini diatur dalam Pasal 35 PP No.7 tahun 2021. Pada Pasal 35 ayat 3, mengatur tentang pengelompokan berdasarkan kriteria modal usaha, sedangkan pada Pasal 35 ayat 5, mengatur tentang pengelompokan berdasarkan kriteria hasil penjualan tahunan.

Skala Usaha	Kriteria	
	Aset	Omzet (1 tahun)
Usaha Mikro	Paling banyak 1 Miliar Rupiah	Paling banyak 2 Miliar Rupiah
Usaha Kecil	Paling banyak 5 Miliar Rupiah	Paling banyak 15 Miliar Rupiah
Usaha Menengah	Paling banyak 10 Miliar Rupiah	Paling banyak 50 Miliar Rupiah

Tabel 2.1 **Tabel kriteria UMKM dilihat dari aset dan omzet per tahun**

(Sumber: : Data diambil dari PP No. 7 tahun 2021 dan diolah kembali oleh penulis tahun 2021)

Adapun beberapa perbedaan skala insentif kemitraan dari skala unit usaha mikro kecil dan menengah besar yang diatur pada Pasal 102 PP No.7 tahun 2021. Berdasarkan Pasal 102 ayat 2, insentif yang diberikan kepada usaha mikro dan usaha kecil berupa:

- a. Pengurangan pajak daerah;
- b. Pengurangan retribusi daerah;
- c. Pemberian bantuan modal;

- d. Bantuan untuk riset dan pengembangan;
- e. Fasilitas pelatihan vokasi usaha;
- f. Subsidi bunga pinjaman pada program kredit.

Sedangkan pemberian insentif kepada usaha menengah dan usaha besar pada Pasal 102 ayat 4, sebagai berikut:

- 2.3.1 Melakukan inovasi dan pengembangan produk (target ekspor);
- 2.3.2 Menyerap tenaga kerja lokal;
- 2.3.3 Menggunakan teknologi tepat guna dan ramah lingkungan;
- 2.3.4 Menyelenggarakan pendidikan serta pelatihan bagi unit usaha mikro atau kecil;
- 2.3.5 Melakukan pendampingan bagi usaha mikro atau kecil;
- 2.3.6 Melibatkan usaha mikro dan usaha kecil dalam memperluas akses pasar.

Selain adanya pemberian insentif terhadap unit usaha kecil menengah, UKM di Indonesia diberikan penyelenggaraan inkubasi. Berdasarkan Pasal 132 PP No.7 tahun 2021, penyelenggaraan inkubasi terhadap UKM dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Lembaga Pendidikan, dan badan hukum. Penyelenggaraan inkubasi pada UKM bertujuan untuk menciptakan dan mengembangkan kualitas UKM berdaya saing tinggi. Penyelenggaraan inkubasi dilakukan paling lama 3 tahun dan penyelenggara inkubasi dapat bekerja sama dengan pihak lain.

Perbedaan kriteria usaha UKM sudah diatur dalam PP No.7 tahun 2021. Perbedaan jenis dan tipe ini berfungsi sebagai landasan dasar dalam merancang modul ruang kegiatan yang disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing kriteria usaha. Adanya sistem pemberian insentif dan inkubasi terhadap UKM juga berfungsi untuk mendorong kegiatan unit usaha agar terus berkembang dan memiliki daya saing tinggi. Ekosistem unit usaha ini dapat menjadi acuan dasar dalam merancang kawasan Ruko Cinere yang baru.

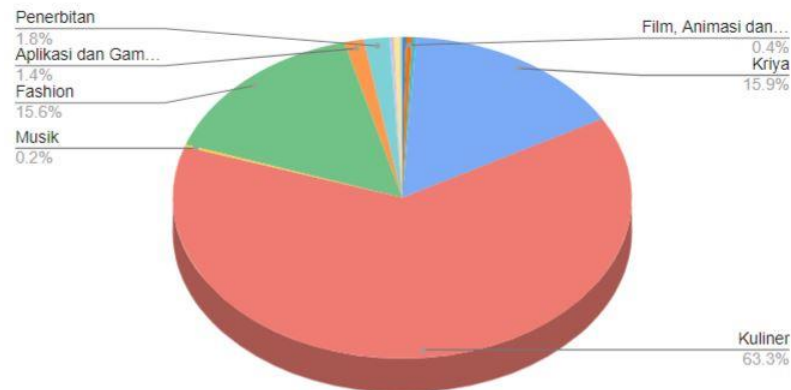
2.2 Ekonomi Kreatif

Perkembangan UKM di kawasan Cinere tidak terlepas dari peranan ekonomi kreatif secara makro di Kota Depok. Ekonomi kreatif sendiri merupakan konsep kombinasi antara inovasi, kreativitas, budaya dan ilmu pengetahuan yang diwujudkan dalam bentuk barang maupun jasa (Departemen Statistika IPB, 2020). Berdasarkan Peraturan Presiden No.72 tahun 2015 tentang badan pariwisata dan ekonomi kreatif, ekonomi kreatif memiliki 16 subsektor bidang, sebagai berikut:

1. Aplikasi dan game developer;
2. Arsitektur;
3. Desain interior;
4. Desain komunikasi visual;
5. Desain produk;
6. Fashion;
7. Film, Animasi dan Video;
8. Fotografi;
9. Kriya;
10. Kuliner;
11. Musik;
12. Penerbitan,
13. Periklanan;
14. Seni Pertunjukan,
15. Seni Rupa
16. Televisi dan Radio

Ekonomi kreatif di Kota Depok mengalami perkembangan yang cukup pesat. Berdasarkan nilai Produk Domestik Regional Bruto (PRDB) Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) di Kota Depok, ekonomi kreatif tahun 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp.10.934,66 Milyar dibanding tahun 2018 yang sebesar Rp.9.895,59 Milyar. Bila dilihat dari unit usaha ekonomi kreatif di Kota Depok, pada tahun 2019 ada 61.769 unit usaha, meningkat dari tahun 2018 yang hanya 56.927 unit usaha. Selain itu, ekonomi kreatif juga berkontribusi sebesar 15,39% terhadap PRDB Kota Depok tahun 2019. Mayoritas subsektor bidang kuliner,

fashion dan kriya yang berkontribusi banyak pada PRDB Kota Depok (Departemen Statistika IPB, 2020).



Gambar 2.1 Proporsi PDRB ekonomi kreatif Kota Depok tahun 2019

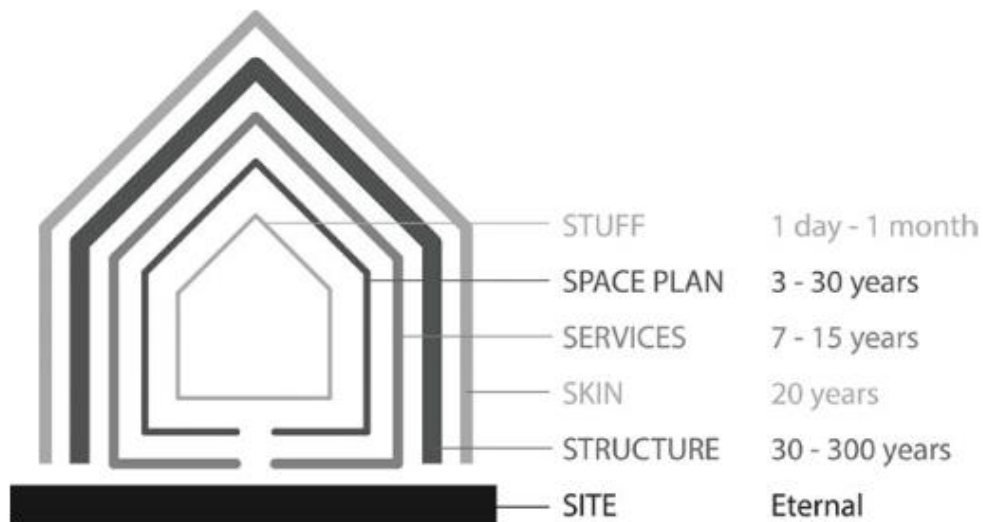
(Sumber: : Data diambil dari Indikator Ekonomi Kreatif 2019 dan diolah kembali oleh penulis tahun 2021)

Berkembangnya ekonomi kreatif di Kota Depok dapat menjadi potensi yang baik bagi para perusahaan pengembang kawasan komersil. Terciptanya fasilitas yang dapat mengisi kebutuhan ekonomi kreatif, membuat industri ini semakin berkembang dan membuka lapangan pekerjaan di sekitar kawasan. Proporsi kontribusi subsektor usaha kreatif bagi PRDB Kota Depok, dapat menjadi acuan dasar dalam menentukan pembagian *tenant* usaha di kawasan komersil baru.

2.3 *Flexible dan Adaptable Architecture*

Potensi transformasi bentuk ruang unit UKM tidak terlepas dari landasan teori tentang metode adaptasi pada bangunan. Bentuk ruang unit usaha terbentuk dari adanya bentuk fisik dan aktivitas kegiatan di dalamnya. Bentuk fisik bangunan UKM yang *flexible* dapat dengan mudah beradaptasi disesuaikan dengan kebutuhan penggunaannya. Secara keseluruhan, *flexible architecture* merupakan kemampuan bentuk fisik bangunan untuk dapat berubah. Sedangkan, *adaptable architecture* merupakan kemampuan pada program ruang bangunan (non-fisik) untuk dapat berubah (Estaji, 2017).

Flexible architecture dikenal sebagai bentuk adaptasi yang mendasar, membedakan bentuk fisik struktur dan elemen partisi ruang (Schmidt & Austin, 2016). Skala fisik bangunan juga mempengaruhi waktu fleksibilitas pada bangunan. Lapisan skala fisik bangunan dirangkum dalam teori '*shearing layers*' (Brand, 1994). Terdapat enam skala lapis bangunan yang mempengaruhi waktu fleksibilitas pada bentuk fisik bangunan, yaitu:



Gambar 2.2 Diagram '*shearing layers*'

(Sumber: Brand, 1994)

1. *Stuff*

Elemen ini berfungsi sebagai pengisi ruang dalam bangunan seperti *furniture*. Dari segi waktu, *stuff* merupakan elemen yang paling cepat beradaptasi (Brand, 1994). Pada unit UKM, *stuff* dapat digunakan sebagai elemen pendukung kegiatan dalam ruang.

2. *Space Plan*

Elemen fisik berupa partisi, tembok, lantai dan pintu pada bangunan merupakan contoh pada elemen *space plan* (Brand, 1994). Elemen ini berfungsi sebagai batasan ruang antara setiap unit UKM dan bisa berfungsi sebagai batasan ruang *private* dan ruang publik.

3. *Services*

Services berkaitan dengan kelistrikan, pemipaan, dan sistem pendingin bangunan. Elemen fisik ini berperan sebagai elemen penunjang produktivitas unit UKM.

4. *Skin*

Perubahan fasad pada bangunan terjadi karena kebutuhan memperbarui visual dan teknologi terbaru (Brand, 1994). Elemen ini berperan sebagai *image* pada kegiatan UKM di kawasan Ruko Cinere.

5. *Structure*

Pada skala adaptasi pada fisik bangunan, struktur akan diganti atau diperbarui selama 30 sampau 300 tahun sekali (Brand, 1994). Pada penelitian ini, penulis memanfaatkan struktur bangunan eksisting sebagai salah satu respon *adaptive reuse* pada kawasan Ruko yang *obsolete*.

6. *Site*

Perpindahan lokasi bangunan berpengaruh pada perbedaan konteks sosial dan lokasi bangunan didirikan. Pada kasus UKM, perpindahan *site* sangat jarang terjadi.

Adaptable architecture memungkinkan ruang spasial, struktur, dan *services* dapat melakukan perubahan dalam merespon kondisi sekitarnya (Schmidt, Eguchi, Austin, & Gibb, 2010). Tingkat customization memiliki peranan penting dalam menentukan skala adaptasi pada bangunan (C.M.J.L., A.I.M., & W.A., 2007). Terdapat enam skala adaptasi pada bangunan, yaitu:

able	type of change	decision-level	B-E scale	Time (cycle speed)	Brand's layers					
					Stuff	Space	Services	Skin	Structure	Site
adjustable	change of task	user	components	daily/ monthly	○					
versatile (flexible)	change of space	user	components	daily/ monthly	○	○				
refitable	change of performance	user/ owner	components	7 years		○	○	○		
convertible	change of function	user/ owner	building	15 years		○	○	○		
scalable	change of size	owner	building	15 years		○	○	○	○	
movable	change of location	owner	building	30 years					○	○

Tabel 2.2 *Diagram strategi adaptable architecture*

(Sumber: Schmidt, Eguchi, Austin, & Gibb, 2010)

1. *Adjustable*

Adjustable memiliki skala adaptasi yang cukup rendah. Bentuk adaptasi yang dapat dilakukan berupa perubahan program susunan *furniture (stuff)* (Schmidt, Eguchi, Austin, & Gibb, 2010).

2. *Versatile*

Versatile memiliki skala perubahan yang *cukup tinggi*. *Versatile* dikategorikan dapat mengubah susunan *furniture (stuff)* dan program ruang (*space*) pada bangunan (Schmidt, Eguchi, Austin, & Gibb, 2010).

3. *Refitable*

Refitable dapat mengubah performa ruang, baik dari program ruang, *services*, dan fasad bangunan (Schmidt, Eguchi, Austin, & Gibb, 2010).

4. *Convertible*

Walaupun tingkat skala adaptasi perubahannya sama dengan *refitable*, *convertible* memungkinkan bangunan beradaptasi dengan mengubah fungsi ruang bangunan tersebut (Schmidt, Eguchi, Austin, & Gibb, 2010).

5. *Scalable*

Perubahan dalam bentuk ukuran bangunan, dapat berupa penambahan bentuk massa baru pada bangunan sebelumnya. Elemen yang berubah dapat berupa ruang *services*, fasad, dan struktur bangunan. (Schmidt, Eguchi, Austin, & Gibb, 2010).

6. *Movable*

Pada umumnya perubahan lokasi bangunan sangat jarang dan membutuhkan waktu yang cukup lama (30 tahun). Karena skala perubahan yang lebih kompleks untuk diadaptasi, yaitu perubahan struktur dan lokasi bangunan (Schmidt, Eguchi, Austin, & Gibb, 2010).

Konsep *adaptable* dan *flexible architecture* memiliki keterkaitan satu dengan lainnya. Untuk dapat mengetahui tingkat transformasi bentuk fisik bangunan, dapat mengacu pada enam lapisan fisik pada teori '*shearing layers*'. Sedangkan untuk dapat mengetahui tingkat adaptasi ruang spasial, dapat mengacu pada enam strategi adaptasi bangunan. Bentuk transformasi pada unit usaha mikro, kecil, menengah dan besar bergantung pada jenis kegiatan yang ada. Semakin kompleks kebutuhan dan aktivitas unit usaha, semakin lama pula bangunan itu dapat beradaptasi. Bila kebutuhan dan aktivitas tidak terlalu kompleks (praktis), ruang yang tercipta dapat mudah untuk diadaptasi atau transformasi.

2.4 Studi Penerapan Konsep *Adaptive Reuse* pada Bangunan Komersil

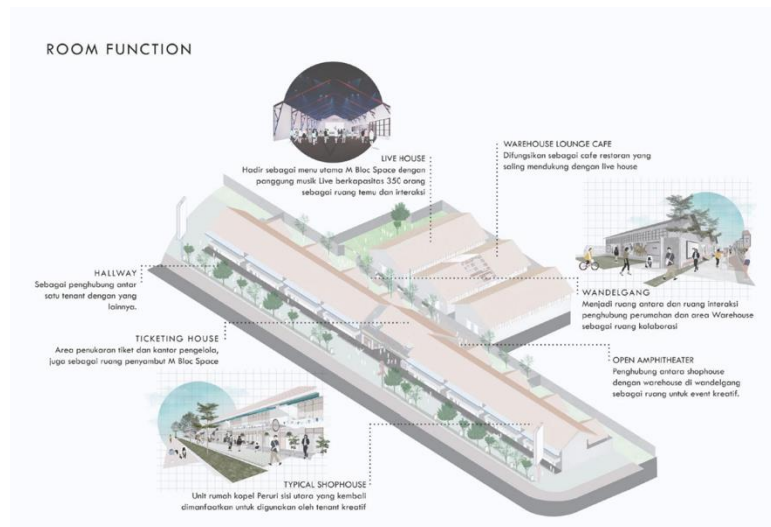
2.3.1 Ruang *Creative* dan *Culture* di Jakarta

M Bloc Space merupakan kawasan industri kreatif berbasis lokal yang dirancang oleh Arcadia Architect. Berdiri di atas bangunan lama, bekas perumahan dinas (Perum Peruri) menciptakan desain bergaya arsitek klasik tahun 1950-an. Memiliki luasan tapak 6.500 m² dan dibuka untuk umum pada tahun 2019. Perumahan dinas (Perum Peruri) diubah menjadi kawasan *creative hub*, yang mewadahi tempat komunitas berkumpul, tempat industri UKM, dan *live music* (Kemenkraf RI, 2021).

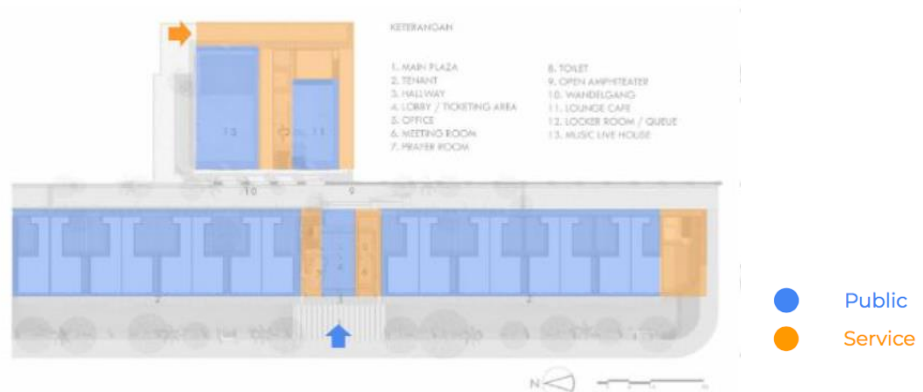


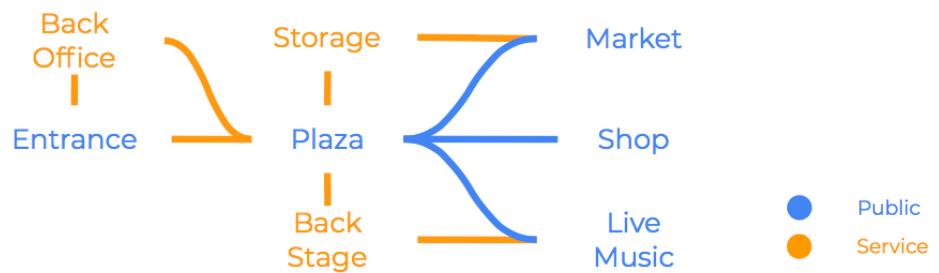
Gambar 2.3 *Tampak depan dan akses pintu masuk M Bloc Space*
(Sumber: Manual Jakarta, 2019)

Aktivitas UMKM yang mengisi kawasan M Bloc Space dikurasi terlebih dahulu oleh PT. Ruang Riang Milenial, sebelum dapat berjalan di M Bloc Space. Sistem kurasi ini sangat penting untuk dapat menciptakan ekosistem UKM yang berkelanjutan di kawasan M Bloc Space. Adapun tiga etos yang menjadi kriteria bisnis UMKM yang akan dikurasi, *wellness* (hidup sehat), *traceability* (keterlacakan), dan *locality* (lokalitas) (Peruri, 2020).



Gambar 2.4 Diagram ragam aktivitas dan konsep kawasan M Bloc Space
(Sumber: Irawan, 2020)





Gambar 2.5 *Diagram sirkulasi dan zoning M Bloc Space*

(Sumber: Gambar diambil dari Google dan diolah kembali oleh penulis tahun 2021)

2.3.2 Menambahkan Aktivitas Komersil Secara Vertikal di Ssamziegil

Bangunan berlokasi di kawasan seni kota Seoul, yang pada sepanjang jalan berisis bangunan komersil. Memiliki luas tapak 1.503 m² dan dibuka untuk umum pada tahun 2004. Ga.A Architect selaku perancang, merancang bangunan Ssamziegil dengan konsep menambahkan fungsi ruang komersil secara vertikal. Tujuannya adalah untuk memberikan ruang lebih terhadap jalan di depan bangunan, serta meningkatkan konektivitas antara jalur pedestrian (Ga.A Architects, 2019).

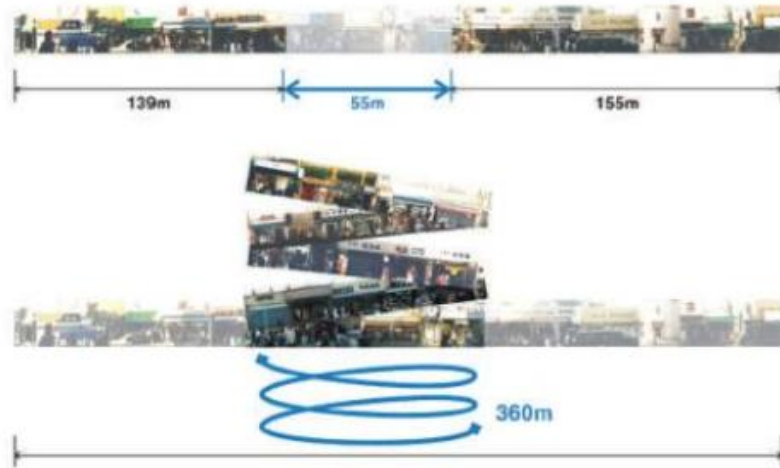


Gambar 2.6 *Bagian entrance bangunan Ssamziegil*

(Sumber: World Architecture, 2009)

Bangunan ini merupakan tipe bangunan *mixed use*. Selain komersil, bangunan ini juga memiliki fungsi sebagai ruang publik tambahan di kawasan

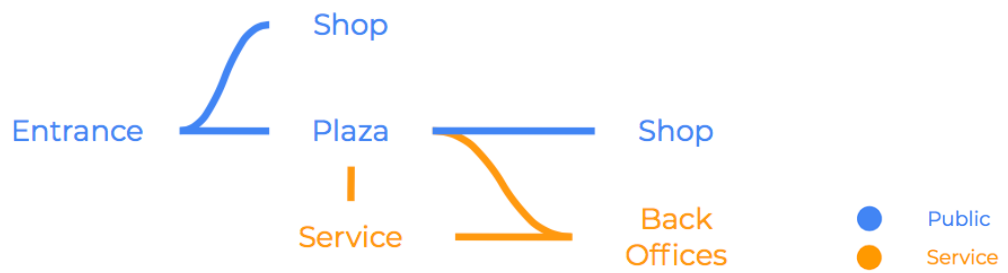
sekitar. Ruang publik yang dimaksud adalah *plaza* dan *amphiteaer* yang dapat diadaptasi menjadi ruang pameran publik (Ga.A Architects, 2019).



Gambar 2.7 *Diagram konsep Ssamziegil*

(Sumber: Ga.A Architects, 2019)





Gambar 2.8 *Diagram sirkulasi dan zoning Ssamziegil*

(Sumber: Gambar diambil dari Google dan diolah kembali oleh penulis tahun 2021)

2.3.3 Perkatoran pada Bangunan Bekas Pabrik Werkspoor

Pabrik industri yang memiliki lebar bangunan 175 meter diubah menjadi kawasan perkantoran dan pabrik *beer*. Bangunan ini berlokasi di Utrecht, Belanda dan menjadi simbol perkembangan kawasan sekitar pada masanya. Dirancang oleh Zecc Architecten, bangunan yang memiliki luas tapak 9200 m² mengusung konsep *adaptive reuse*. Terdapat tiga macam aktivitas yang ada di bangunan Werkspoor ini yaitu perkantoran, pabrik *beer*, dan ruang instalasi (Archdaily, 2020).



Gambar 2.9 *Perspektif ruang perkantoran di Werkspoor*

(Sumber: Archdaily, 2020)

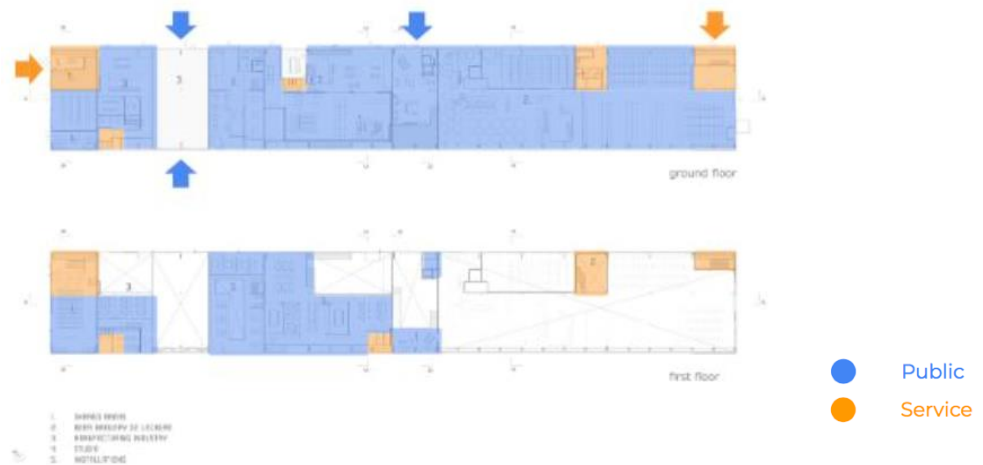
Ruang bekas pabrik disekat oleh partisi baru dan ditambahkan sirkulasi vertikal berguna untuk memfasilitasi kegiatan baru di dalamnya. Terdapat ruang-

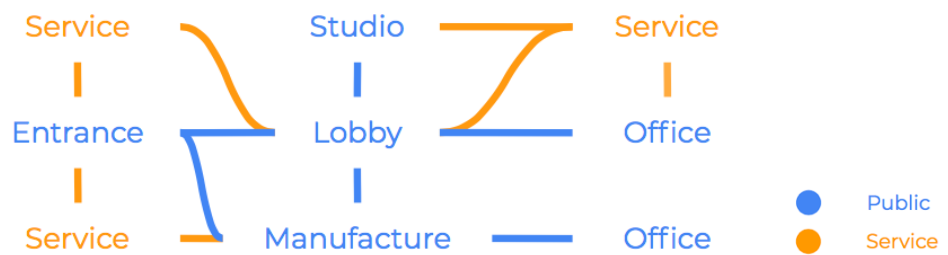
ruang yang tidak disekat, berfungsi sebagai ruang multifungsi pada bangunan. Struktur-struktur baru di dalam bangunan, berfungsi sebagai struktur bangunan baru (tingkat). Ada pula material eksisting bangunan yang tidak diubah, gunanya adalah untuk memberikan kesan bangunan *adaptive* (Archdaily, 2020).



Gambar 2.10 Perspektif ruang 'shared areas' di Werkspoor
(Sumber: Brand, 1994)

v





Gambar 2.11 Diagram sirkulasi dan zoning Werkspoor

(Sumber: Gambar diambil dari Google dan diolah kembali oleh penulis tahun 2021)

2.3.4 Menghidupkan Kembali Bangunan pada Gang Fitas Passage di Turkey

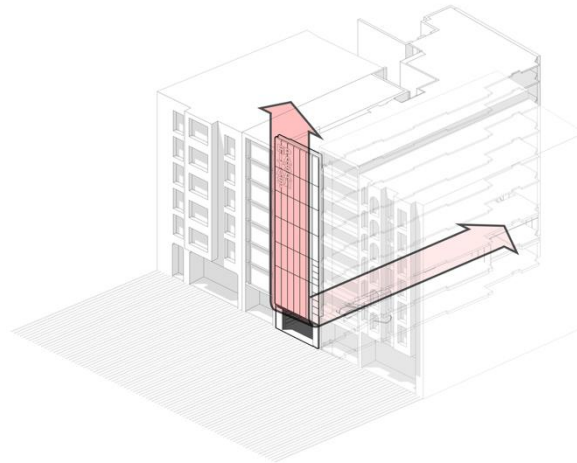
Bangunan ini merupakan proyek *adaptive reuse* dari arsitek Alper Derinboğaz's. Berlokasi di Turkey, proyek ini sebelumnya merupakan bangunan yang berada di gang bergaya tahun 1960-an. Karakter pada bangunan ini cukup kuat di kawasan sekitar. Sehingga berperan penting terhadap aktivitas komunitas dan interaksi publik di kawasan. Alper Derinboğaz's selaku arsitek, mengadaptasi bentuk tipologi fasad yang menggambarkan karakter identik kawasan sekitar dipadupadankan dengan desain fasad yang modern. Dengan konsep *adaptive reuse*, arsitek dapat mengintervensi bangunan tanpa mengubah struktur bangunan awal (Archdaily, 2020).



Gambar 2.12 Tampak depan bangunan Fitas Passage

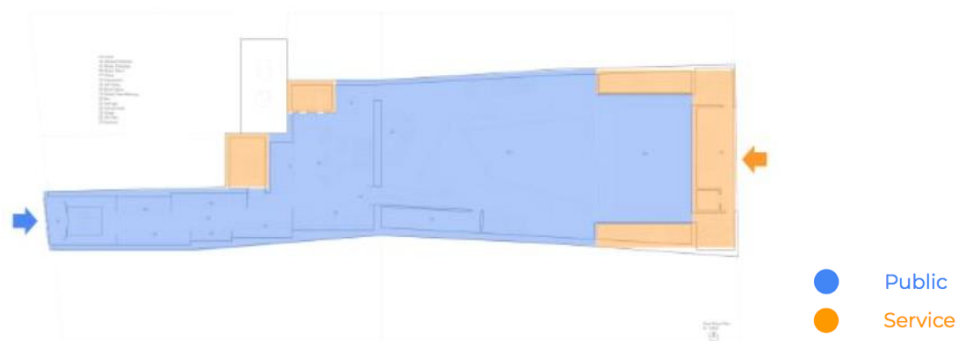
(Sumber: Archdaily, 2020)

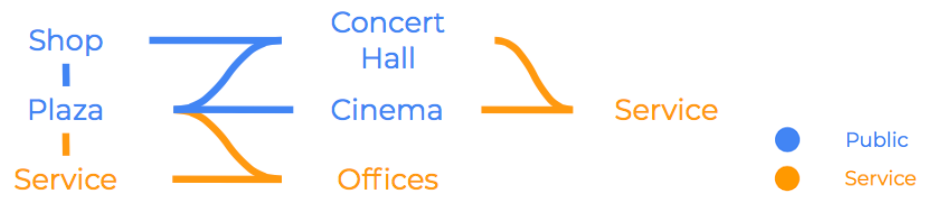
Terdapat ragam aktivitas yang ditambahkan pada bangunan ini, seperti ruang *entertainment*, *concert hall*, toko buku, cinema, *sports centre*, *studios*, *dining area*, *bowling alley* dan masih banyak lagi. Penambahan fungsi ini dilakukan secara vertikal, supaya pengunjung dapat menikmati perbedaan fungsi pada ruang bangunan (Archdaily, 2020).



Gambar 2.13 *Diagram konsep bangunan Fitas Passage*

(Sumber: Archdaily, 2020)





Gambar 2.14 Diagram sirkulasi dan zoning Werkspoor

(Sumber: Gambar diambil dari Google dan diolah kembali oleh penulis tahun 2021)

2.3.5 Ruang Creative dan Community Pasar Santa

Berlokasi di Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Pasar Santa pada awalnya beroperasi seperti pasar pada umumnya. Selesai pembangunan pada tahun 2007, Pasar Santa dapat menampung 1151 unit usaha. Namun pada tahun 2012 kios yang mengisi pasar ini hanya 312. Banyak dari pedagang yang sudah mengisi pasar, sampai pada akhirnya tutup. Pada tahun 2014, pengelola pasar mengubah konsep pasar mengarah ke komunitas kreatif (Adelia, 2016).



Gambar 2.15 Pasar Santa

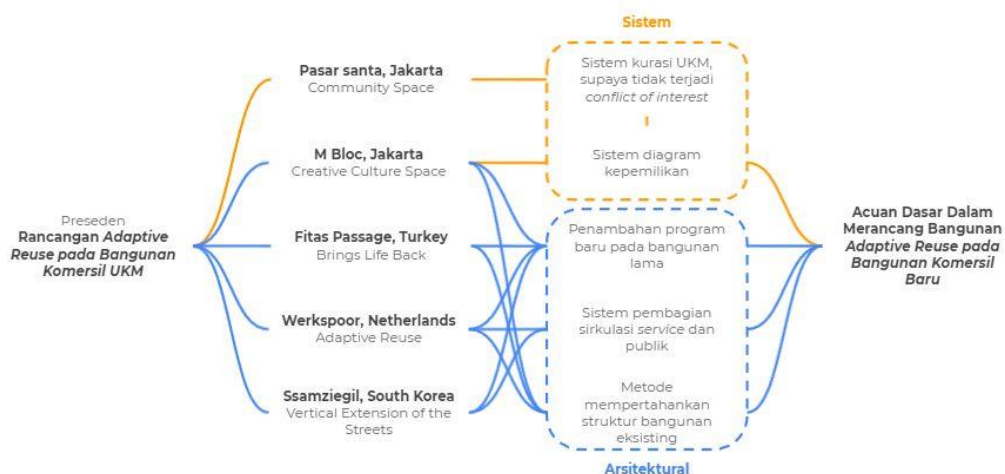
(Sumber: Anak Jajan, 2015)

Sempat menjadi salah satu tujuan komunitas kreatif pada tahun 2017, ketertarikan pengunjung mulai memudar disaat fasilitas dan sistem pengelolaan tidak sebanding dengan jumlah pengunjung yang datang. Adapun beberapa kesalahan desain dari ruang komunitas kreatif di Pasar Santa, sebagai berikut;

- a. Jam operasional kios yang tidak pasti;
- b. Lahan parkir yang terbatas;
- c. Tidak adanya sistem kurasi unit usaha, sehingga muncul terjadinya *'conflict of interest'*.

Kesimpulan dari penjelasan diatas, penulis mengambil beberapa studi yang dapat menjadi acuan dasar dalam merancang kawasan komersil berbasis komunitas dengan konsep *adaptable* dan *flexible architecture*. Penulis membagi dua macam aspek yang dipertimbangkan, aspek sistem kawasan dan aspek arsitektural. Aspek sistem kawasan seperti, sistem kurasi dan diagram kepemilikan antara pemilik lahan dan pengelola kawasan komersil. Sistem kurasi menjadi poin penting dalam merancang kawasan komersil kreatif, hal ini berkaitan dengan kebutuhan ruang kantor pengelola kawasan.

Aspek arsitektural seperti, sistem pembagian sirkulasi *service* dan pengunjung di kawasan. Selain itu penulis mempertimbangkan penambahan fungsi dan fasilitas kawasan, guna menunjang kegiatan komersil. Dan penulis juga mempertimbangkan pola elaborasi desain bangunan baru, disesuaikan dengan perkembangan teknologi tanpa menghilangkan identitas bangunan lama (*adaptive reuse*).



Gambar 2.16 Diagram kesimpulan preseden

(Sumber: Data penulis tahun 2021)