

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Deskripsi (Pengertian Judul)

Judul yang diajukan untuk membuat Tugas Akhir Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (DP3A) adalah **Perancangan *Coworking Space* di Kota Tangerang dengan Pendekatan *Sustainable Architecture***. Untuk mengetahui definisi dari judul, guna membantu pembaca memahami tugas akhir ini, maka dibuat uraian sebagai berikut:

Perancangan : Perancangan adalah suatu proses yang bertujuan untuk menganalisis, menilai memperbaiki dan menyusun suatu sistem, baik sistem fisik maupun non fisik yang optimum untuk waktu yang akan datang dengan memanfaatkan informasi yang ada (Vetran, 2015).

Coworking Space : *Coworking Space* didasarkan pada pengertian kamus *Oxford* sebagai lingkungan kerja atau kantor yang digunakan oleh individu atau kelompok untuk perusahaan yang berbeda-beda (Oxford, 2022)

Kota Tangerang : Kota yang terletak di Provinsi Banten, Indonesia. Kota ini terletak tepat di sebelah barat ibu Kota Indonesia, yaitu DKI Jakarta. Kota ini memiliki luas 164,55 km². Pada tahun 2021, jumlah penduduk Kota Tangerang sebanyak 1.853.462 dengan kepadatan 12.041 jiwa/km (Wikipedia.com).

Pendekatan : Pendekatan menurut KBBI adalah “usaha dalam rangka aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan orang yang akan diteliti,

dan metode untuk mencapai pengertian tentang masalah yang diteliti” (KBBI, 2022)

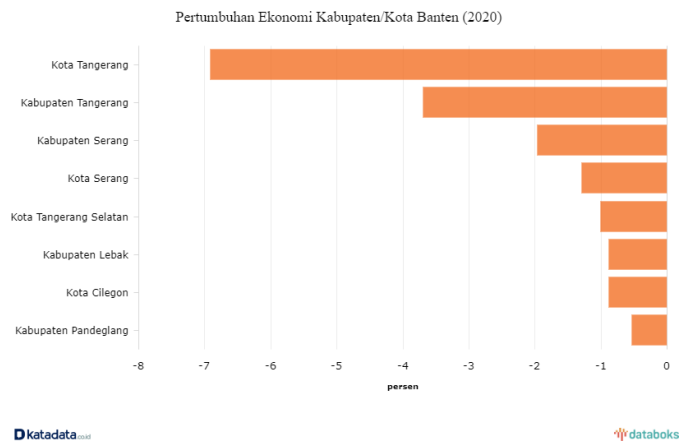
Sustainable Architecture: Arsitektur Berkelanjutan adalah arsitektur yang tidak membuang energi, tidak membutuhkan perawatan yang mahal, dan bukan bangunan yang memiliki isolasi yang buruk atau terlalu banyak kaca (Susan. W, Steven. J, 2017)

Perancangan Coworking Space di Kota Tangerang dengan Pendekatan Sustainable Architecture dapat diartikan sebagai proses mendirikan ruang kerja atau kantor untuk individu maupun kelompok yang berada di Kota Tangerang serta menyediakan fasilitas sesuai dengan kebutuhan untuk mewadahi ruang kreatifitas masyarakat dengan menggunakan pendekatan *sustainable architecture* sebagai solusi menyelamatkan lingkungan.

1.2 Latar Belakang

1.2.1. Kondisi Ekonomi Kreatif di Kota Tangerang Serta Peran Pemerintah

Kota Tangerang merupakan kota yang terus melakukan proses pembangunan ekonomi secara berkelanjutan. Kondisi perekonomian di Indonesia khususnya di Tangerang telah berkembang hingga berada di era ekonomi gelombang keempat yang dikenal dengan nama era ekonomi kreatif. *Start-up* adalah industri yang baru hadir dengan organisasi yang dirancang untuk mencari model bisnis baru yang menghasilkan keuntungan besar (Blank, 2014).



Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten/Kota Tangerang Banten (2020)

(Sumber: Databooks.com, 2022)

Ini terlihat dari gambar 1.1 Penurunan ekonomi Kota Tangerang paling tinggi dibandingkan dengan Kabupaten/Kota lainnya di Provinsi Banten. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Atas Dasar Harga Konstan (ADHK) di Kota Tangerang sebesar Rp 102,94 triliun pada tahun 2020. Nilai ADHK mengalami penurunan sebesar 6,92%. Hal tersebut dapat menjadi potensi besar dalam perkembangan *start-up* kreatif di Indonesia. Salah satunya yaitu *coworking space*. *Coworking space* menjadi alternatif ruang kerja dikarenakan biaya sewa yang lebih efisien, serta dapat menjadi ruang kreatif bagi masyarakat sekitar. Untuk itu perlu adanya pemetaan potensi ekonomi kreatif, yang pada gilirannya akan memberikan kontribusi kepada PDRB dan pertumbuhan ekonomi di Kota Tangerang.

Pemerintah pada saat ini telah melakukan banyak hal untuk mendukung kenaikan pendapatan dalam mengembangkan ekonomi kreatif di Kota Tangerang. Peran pemerintah adalah memberikan fasilitas kepada masyarakat untuk mengembangkan dan memanfaatkan

keaktivitas dan inovasi dalam pembangunan industri. Pemerintah dan pemerintah daerah memiliki peran yang tercantum dalam pasal 43 (3) UU Perindustrian No 3 Tahun 2014 sebagai berikut:

- a. Penyediaan ruang dan wilayah untuk masyarakat dalam beraktivitas dan berinovasi,
- b. Pengembangan sentra industri kreatif,
- c. Pelatihan teknologi dan desain,
- d. Konsultasi, bimbingan, advokasi dan fasilitas perlindungan hak kekayaan intelektual khususnya bagi industri kecil,
- e. Fasilitas promosi dan pemasaran produk industri kreatif di dalam dan luar negeri.

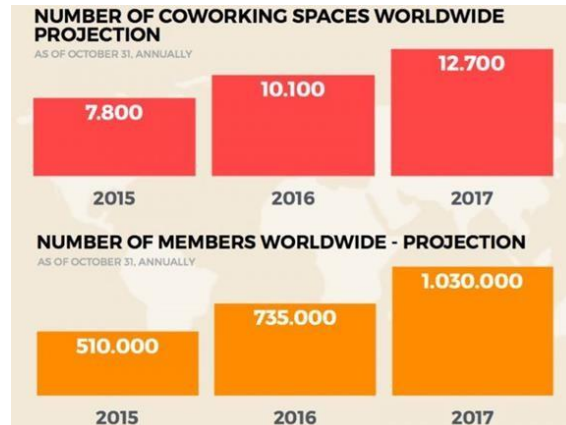
Berdasarkan Undang-Undang tersebut beberapa hal yang telah diupayakan oleh Pemerintah Kota Tangerang antara lain:

1. Pemerintah Kota Tangerang, melalui Dinas Pemuda, Olahraga, Pariwisata dan Ekonomi Kreatif memberikan pembinaan kepada 120 Usaha Kecil Menengah (UKM) yang diarahkan untuk memiliki hak kekayaan intelektualnya sendiri. keberadaan UKM merupakan potensi yang dapat mengembangkan ekonomi kreatif.
2. Menyediakan tempat yang khusus dalam setiap event untuk para UMKM karena memiliki peran penting dalam pembangunan ekonomi di suatu daerah. Pertumbuhan UMKM di Kota Tangerang pun memiliki tren positif. Berdasarkan data Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Koperasi hingga akhir 2015, jumlah UMKM di Kota Tangerang mencapai 10.079 unit.

Selain itu masih ada hal-hal yang belum dikembangkan oleh pemerintah Kota Tangerang yaitu menyediakan ruang yang memenuhi untuk menampung kegiatan-kegiatan kreatif. Oleh itu pemerintah perlu memberikan fasilitas tersebut untuk mendukung pertumbuhan ekonomi kreatif di Kota Tangerang. Untuk itu pada perancangan *coworking Space* di Kota Tangerang ini dapat dikembangkan mengenai hal-hal tersebut.

1.2.2. Trend *Coworking Space* Sebagai Solusi Keterbatasan Ruang Kerja

Coworking space adalah suatu wadah untuk mendukung beberapa kelompok kerja dan komunitas untuk melakukan aktivitasnya di suatu ruangan dengan tujuan mempermudah pengguna untuk berinteraksi satu sama lain untuk menjalin bisnis di masa depan (Sahril & Pramitasari, 2019). Tren *coworking space* telah berkembang di dunia termasuk di Indonesia, fenomena ini dapat menciptakan peluang bisnis dalam menyewa berbagai ruang kerja, kantor pribadi, ruang rapat, serta ruang acara. Pengguna dan pengunjung pada *coworking space* memiliki perbedaan latar belakang pekerjaan dengan kebutuhan dan aktivitas dalam bekerja. Oleh karena itu, diperlukan perbedaan tipe ruang kerja yang akan disewa untuk mampu mendukung aktivitas yang dilakukan para pengguna.



Gambar 1.2 *Number of Coworking Space Worldwide Projection*

(Sumber: *geniusidea.id*, 2022)

Dari hasil survei (*geniusidea.id*, 2020) yang telah dilakukan, pada tahun 2015 terdapat 7.800 *coworking space* di dunia dengan total anggota mencapai 510.000. Angka tersebut meningkat menjadi 1000 *coworking space* di tahun 2016 dengan total 735.000 anggota.

Lalu, pada tahun 2017, jumlah ini diprediksi mengalami peningkatan menjadi 12.700 *coworking space* dengan total anggota mencapai satu juta. Jumlah *coworking space* di Indonesia meningkat pesat dalam dua tahun. Berdasarkan Data Asosiasi *Coworking* jumlah *coworking space* di Indonesia mengalami peningkatan dari hanya 45 unit pada 2016, jumlah *coworking space* meningkat tiga kali lipat tahun lalu, menjadi 150 unit. Hingga Juni 2018 jumlah *coworking space* sudah sekitar 200 unit. Menurut Savills Research (2020), tren ke depan untuk sektor perkantoran lebih mengarah ke *flexible office* untuk mengakomodasi kebutuhan perusahaan. Tidak hanya itu, perusahaan mulai menyadari bahwa *coworking space* dapat menurunkan biaya infrastruktur TI dan menghindari sewa kantor jangka panjang. Tercatat *coworking space* menghemat biaya sebesar 25% per tahun daripada menggunakan kantor kecil.

1.2.3. Kecenderungan Pekerja Menggunakan *Coworking Space*

Bekerja di *coworking space* sering menjadi pilihan bagi para generasi milenial yang cenderung mudah bosan dan bekerja dengan mobilitas tinggi (Permata.A.A, & Wijayanti.L, 2019). Para pengguna *coworking space* cenderung lebih menyukai bekerja dengan cara yang lebih modern dibandingkan pekerjaan kantor umum. Banyak faktor pertimbangan daya tarik bagi pengunjung atau penyewa *coworking space* antara lain waktu kerja yang fleksibel, biaya sewa yang relatif lebih murah, adanya berbagai fasilitas yang disiapkan oleh penyedia layanan dan juga *value* komunitas yang dapat diberikan oleh pemilik *coworking space* kepada para penyewa.

Masyarakat sebagai pengguna *coworking space* dibagi menjadi tiga golongan, yaitu golongan para pekerja, komunitas dan pelajar, baik pelajar tingkat Sekolah Menengah maupun tingkat mahasiswa. Hal tersebut karena penggunaan *coworking space* tidak lagi hanya diperuntukkan bagi kalangan para pekerja *freelance* atau *start-up* saja, melainkan sudah berkembang menjadi ruang bersama para

komunitas, serta ruang yang tenang dan nyaman bagi para pelajar yang sedang butuh konsentrasi dalam mengerjakan tugas. Hal tersebut menjadi daya tarik pengunjung untuk menggunakan *coworking space*. Oleh karena itu, pemilik *coworking space* dapat memberikan fasilitas yang sesuai dengan kebutuhan.

1.2.4. *Coworking Space* Sebagai Ruang Kreatif Untuk Pengembangan Ekonomi Kreatif Di Kota Tangerang

Tangerang memiliki jumlah perintis dibidang industri kreatif serta beberapa komunitas anak muda. Namun hal tersebut terkendala karena minimnya ruang-ruang kreatif yang ada di kota Tangerang sebagai tempat untuk berproses, sehingga para pelaku industri kreatif dan generasi kreatif muda tidak mampu untuk aktif dalam mengembangkan potensi yang dimiliki. Ruang kreatif merupakan ruang yang dapat digunakan sebagai tempat bertukar pikiran, membentuk kolaborasi, mengeksplorasi kreativitas, melakukan eksperimentasi, dan produks antar pelaku kreatif dan masyarakat sekitar. Hal-hal tersebut dapat menunjang kegiatan masyarakat menjadi lebih baik di bidang ekonomi kreatif. Pembangunan fasilitas tersebut di dalam *coworking space* diharapkan mampu menarik minat masyarakat terutama kalangan muda untuk dapat menghabiskan waktu luang dengan hal-hal yang positif serta dapat menciptakan dan mengembangkan bakat dari masyarakat.

Perkembangan *coworking space* di dunia sangat pesat, salah satunya adalah kota Berlin yang merupakan kota pertama dalam pengembangan *coworking space*. Kota Berlin merupakan tempat bekerja terbesar ketiga di Eropa, setelah London dan Paris. Ini menjadi salah satu alasan *freelance* berkembang pesat di kota ini, berpindah dari satu usaha ke usaha berikutnya. Selama bertahun-tahun, jaringan pekerja jarak jauh telah muncul diperkirakan ada 260.000 wiraswasta di Berlin pada 2019. Kota Berlin didominasi dari perusahaan rintisan teknologi dan tipe kreatif, *coworking space* telah

menjadi arus utama, menarik perhatian investor. Salah satu *coworking space* yang berkembang di Berlin adalah St. Oberholz di Rosenthaler Platz, berawal *coworking space* pada tahun 2005 yang berada di kafe. St Oberholz semakin berkembang di Kota Berlin. Permintaan ruang kerja di kedai kopi tidak hanya dari individu, tetapi juga perusahaan yang telah mengembangkan bisnis secara besar. *Soundcloud*, platform berbagi musik, adalah perusahaan teknologi pertama yang berkembang yang meminta ruang pertemuan. Selama 10 tahun berikutnya, ekspansi dilanjutkan dengan gedung serupa dan perusahaan sekarang memiliki 15 lokasi *coworking space* dan '*flex-office*' sendiri.

St. Oberholz adalah contoh utama bagaimana *coworking space* sudah melakukan perubahan dan perkembangan setiap tahunnya. Awalnya dirancang sebagai tempat bagi *freelance* untuk membangun *start-up* yang semarak dan getaran kewirausahaan, mereka menawarkan solusi karena terjebak bosan bekerja di rumah. Awalnya, *coworking space* hanya terdiri dari satu pasang meja dan kursi di mana orang dapat menempati ruang kerja tersebut hanya untuk hari itu, membayar per jam atau mengambil keanggotaan. Kemudian *coworking space* ini berevolusi untuk menyertakan ruang pertemuan dan ruang acara untuk organisasi yang lebih besar yang membutuhkan untuk pertemuan perusahaan, serta ruang kantor untuk perusahaan rintisan digital 100 persen tanpa kantor pusat fisik yang ingin berkumpul.

1.2.5. *Sustainable Architecture* Merupakan Solusi Menyelamatkan Lingkungan

Permasalahan mengenai pemanasan global masih menjadi topik perhatian dunia dalam arsitektur. Akibat permasalahan tersebut menyebabkan perubahan iklim, meningkat dan meluasnya kekeringan, meluasnya penyakit, gelombang panas, rusaknya

ekosistem laut, dll. Organisasi Meteorologi Dunia (WMO) menyampaikan di tahun 2016 enam bulan pertama memperoleh rekor pemanasan global tertinggi dari tahun sebelumnya (WMO, 2017). Sektor pembangunan merupakan salah satu penyebab dari terjadinya pemanasan global. Roaf, S (2005) dalam Nugroho, Agung Cahyo (2011:12), mengungkapkan sektor pembangunan menggunakan 32% dari sumber daya alam di bumi untuk menghasilkan 40% sampah dan 40% pencemaran udara.

Peran pemerintah untuk menerapkan upaya mengurangi dampak lingkungan dan mitigasi perubahan iklim akibat pembangunan bangunan gedung dengan menerapkan kebijakan, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Pedoman yang lebih detail tentang bangunan gedung hijau ada dalam SE Dirjen Cipta Karya Nomor 86/SE/DC/2016 tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau.

Sustainable architecture merupakan solusi pembangunan karena memiliki peran penting dalam mengurangi dampak global warming. *sustainable architecture* adalah konsep dalam merancang bangunan untuk menjaga sumber daya alam sehingga dapat abadi. Dengan menerapkan *sustainable architecture* akan memberikan dampak bagi lingkungan seperti menghemat energi, lingkungan menjadi lebih sehat, mengurangi terjadinya perubahan iklim dan emisi karbon.

Pentingnya menggunakan pendekatan *sustainable architecture* pada *coworking space* adalah mengurangi dampak negatif berupa pemanasan global dan kerusakan lingkungan yang diakibatkan oleh berdirinya sebuah bangunan, Seperti perubahan iklim, meningkat dan meluasnya kekeringan, meluasnya penyakit, gelombang panas, rusaknya ekosistem laut, dll. Sehingga pada perancangan *coworking*

space ini dapat menerapkan penggunaan material ramah lingkungan, menyediakan area penghijauan di sekitar tapak sampai pemilihan lahan yang sesuai prosedur.

1.3. Simpulan Latar Belakang

Dari latar belakang yang telah dibahas terdapat beberapa poin mengenai isu yang dibahas yaitu:

1. Kota Tangerang merupakan kota yang terus melakukan proses pembangunan ekonomi secara berkelanjutan. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Atas Dasar Harga Konstan (ADHK) di Kota Tangerang meningkat setiap tahunnya. Hal tersebut dapat menjadi potensi besar dalam perkembangan *start-up* kreatif di Indonesia. Salah satunya yaitu *coworking Space*.
2. Tren *coworking space* telah berkembang di dunia termasuk di Indonesia, dengan dibuktikan terjadinya peningkatan jumlah *coworking space* setiap tahunnya, hal ini dapat menjadikan peluang bisnis dalam penyewaan ruang kerja yang beragam, kantor pribadi, ruang rapat, serta ruang acara.
3. *Coworking space* sangat berkembang di Indonesia sehingga banyak masyarakat/ pekerja menggunakan karena waktu kerja yang fleksibel, biaya sewa yang relatif lebih murah, adanya adanya berbagai fasilitas yang disiapkan oleh penyedia layanan dan juga *value* komunitas yang dapat diberikan oleh pemilikan *coworking space* kepada para penyewa.
4. Minimnya ruang-ruang kreatif yang ada di kota Tangerang sebagai tempat untuk berproses, sehingga para pelaku industri kreatif dan generasi kreatif muda tidak mampu untuk aktif dalam mengembangkan potensi yang dimiliki.
5. Permasalahan mengenai pemanasan global masih menjadi topik perhatian dunia dalam arsitektur. Pemanasan dapat menyebabkan perubahan iklim, meningkat dan meluasnya kekeringan, meluasnya penyakit, gelombang panas, rusaknya ekosistem laut, dll. *Sustainable architecture* merupakan solusi pembangunan karena memiliki peran penting dalam mengurangi dampak *global warming*.

Berdasarkan isu yang telah dibahas, maka Kota Tangerang membutuhkan tempat untuk para pekerja *freelance* atau *start-up*. Selain itu bangunan ini sebagai ruang untuk memberikan fasilitas ruang bagi para pelaku industri kreatif dan beberapa komunitas anak muda untuk mengembangkan kreativitas. Konsep desain yang akan diterapkan merupakan *sustainable architecture* untuk mengurangi dampak pemanasan global yang setiap tahun angkanya selalu meningkat. Dengan menerapkan *sustainable architecture* akan memberikan dampak bagi lingkungan seperti menghemat energi, lingkungan menjadi lebih sehat, mengurangi terjadinya perubahan iklim dan emisi karbon.

1.4. Rumusan Masalah

Bagaimana cara merancang *coworking space* sebagai ruang bekerja serta menjadi wadah ruang kreatif untuk pengembangan masyarakat sekitar dengan pendekatan *sustainable architecture* sebagai solusi menyelamatkan lingkungan?

1.5. Tujuan

- Menghasilkan rancangan dengan konsep fasad bangunan dan lanskap *coworking Space* di Kota Tangerang dengan penekanan *sustainable architecture* dengan tujuan menyelamatkan kondisi lingkungan.
- Menghasilkan fasilitas rancangan yang dapat memwadhahi keinginan para pekerja sehingga dapat mengembangkan ekonomi kreatif di Kota Tangerang.

1.6. Lingkup dan Batasan Pembahasan

1.6.1. Lingkup Pembahasan

Pembahasan fokus pada perancangan *coworking space* serta memiliki fasilitas yang mampu menciptakan aktivitas didalamnya dengan menerapkan *sustainable architecture*.

1.6.2. Batasan Pembahasan

Dalam pembuatan laporan Studio Konsep Perancangan Arsitektur diperlukan batasan pembahasan agar arah penyusunan laporan sesuai dengan tujuan penelitian. Batasan pembahasan pada laporan SKPA yaitu:

1. Pembahasan berdasarkan analisis yang berdasarkan studi literatur untuk mendapatkan konsep dari permasalahan untuk penyelesaian dalam wujud desain kawasan.
2. Studi literatur, observasi lapangan serta studi banding merupakan patokan dalam perancangan kawasan.

Beberapa hal yang dibatasi dalam permasalahan bangunan selain bidang arsitektur dibahas sesuai asumsi, logika dan pembahasan secara garis besar.

1.7. Keluaran

Keluaran adalah sebuah konsep perencanaan dan perancangan *coworking space* di Kota Tangerang dengan pendekatan *sustainable architecture* berdasarkan dasar ilmu arsitektur.

1.8. Metode Pembahasan

1.8.1. Teknik Pengumpulan Data

1) Observasi Lapangan

Observasi dilaksanakan dengan cara melakukan pengamatan langsung pada site / tapak terpilih. Dari hasil observasi memperoleh data yang selanjutnya ditinjau dalam perancangan.

2) Studi Banding

Studi banding dilakukan dengan melakukan perbandingan antara bangunan yang berkaitan dengan permasalahan yang ditinjau dalam perancangan.

3) Studi Literatur

Studi literatur dilakukan dengan mengumpulkan teori dan referensi yang berkaitan dengan objek perancangan melalui media elektronik maupun media cetak.

1.8.2. Analisis dan Sintesa

1) Analisis

Analisis data dilaksanakan dengan deskriptif kualitatif, berdasarkan data yang terkumpul melalui observasi lapangan dan studi literatur. Hasil dari analisis data berupa penjelasan kondisi lokasi perencanaan dan konsep perancangan yang akan dibuat.

2) Sintesa

Sintesa dilakukan dengan hasil analisis berupa sintesa yang digunakan sebagai inti pembahasan dan menjadi dasar produk konsep perancangan.

1.9. Sistematika Penulisan

Gambaran dari sistematika penulisan yang akan digunakan dalam penulisan Laporan Studio Konsep Perancangan Arsitektur dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan gambaran umum mengenai observasi serta isu yang di bahas. Berisi tentang deskripsi judul, latar belakang, permasalahan, tujuan, lingkup pembahasan, metode pembahasan serta sistematika penulisan laporan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisikan pembahasan mengenai teori dengan literatur yang sesuai judul. Sumber pustaka yang digunakan merupakan pustaka terbaru, relevan dan asli. Tinjauan pustaka digunakan sebagai acuan serta dasar pada desain.

BAB III : GAMBARAN UMUM LOKASI DAN GAGASAN PERENCANAAN

Pada bab ini berisikan gambaran umum site yang dipilih dan gagasan perencanaan yang akan dibangun berupa data fisik, non fisik, sebaran aktivitas, sarana prasarana dan lingkungan sosial.

BAB IV : ANALISIS DAN KONSEP PERENCANAAN RANCANGAN

Pada bab ini berisikan analisis secara mikro dan makro dari site yang akan digunakan sebagai penjelasan konsep yang akan diaplikasikan pada desain.