

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Deskripsi

Konsep Perancangan Arsitektur (KPA) ini mengangkat judul ***“Perancangan Urban Lifestyle Hub dengan Pendekatan Green Building dalam mendukung Pengembangan Kawasan Berkelanjutan di Kabupaten Bekasi”***. Penjelasan terkait judul dijelaskan sebagai berikut:

Perancangan : Perancangan adalah proses reflektif yang berorientasi pada tindakan dalam menghasilkan suatu produk desain. Proses ini melibatkan interaksi antara gagasan, konteks, serta evaluasi berkelanjutan terhadap solusi yang dikembangkan guna mencapai hasil yang efektif dan inovatif. (Cross, 2011)

Urban Lifestyle Hub : *Urban Lifestyle Hub* merupakan konsep pengembangan kawasan perkotaan yang mengintegrasikan berbagai fungsi seperti komersial, perkantoran, rekreasi, dan ruang publik dalam satu lingkungan yang mendukung aktivitas hidup masyarakat urban. Konsep ini berkembang dari prinsip *mixed-use development* yang bertujuan meningkatkan efisien lahan, mendorong interaksi sosial, serta menciptakan kawasan yang lebih hidup dan berkelanjutan. Selain itu, *urban lifestyle hub* menekankan pada pengalaman ruang, kemudahan akses, serta keterpaduan aktivitas sehari-hari dalam satu lokasi untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat perkotaan. (Savitri, 2007)

Green Building : *Green Building* adalah bangunan yang direncanakan dan dikelola secara bertanggung jawab

terhadap lingkungan dan hemat sumber daya sepanjang siklus hidupnya, mulai dari pemilihan lokasi, desain, konstruksi, operasi, hingga pemeliharaan dan renovasi dengan tujuan mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan dan mendukung pembangunan berkelanjutan. (Widyawati, 2019)

Pengertian judul Perancangan Perancangan *Urban Lifestyle Hub* dengan Pendekatan *Green Building* dalam mendukung Pengembangan Kawasan Berkelanjutan di Kabupaten Bekasi dapat disimpulkan sebagai suatu proses perancangan arsitektur yang bertujuan merancang bangunan multifungsi dengan mengintegrasikan berbagai fungsi ruang dalam satu kesatuan, serta menerapkan prinsip-prinsip bangunan ramah lingkungan.

1.2 Latar Belakang

1.2.1 Latar Belakang dan Urgensi Perancangan Urban Lifestyle Hub Berbasis Mixed-Use dan Green Building di Kabupaten Bekasi

Kabupaten Bekasi merupakan salah satu kota yang padat penduduk dan terus berkembang sebagai pusat kegiatan ekonomi, perdagangan, dan jasa di kawasan Jabodetabek. Perkembangan ini ditandai dengan meningkatnya kebutuhan ruang perkantoran sebagai aktivitas bisnis serta pusat perbelanjaan sebagai fasilitas komersial dan gaya hidup masyarakat. Pertumbuhan tersebut menuntut penyediaan fasilitas yang tidak hanya representatif, tetapi juga mampu mengakomodasi berbagai aktivitas dalam satu kawasan yang terintegrasi.

Seiring dengan meningkatnya aktivitas ekonomi, kebutuhan akan fasilitas perkantoran terus bertambah. Selanjutnya, pusat perbelanjaan atau mall menjadi bagian penting dari gaya hidup masyarakat yang membutuhkan ruang komersial, hiburan, serta interaksi sosial dalam satu tempat. Kebutuhan akan fasilitas yang beragam inilah yang menuntut adanya bangunan yang terintegrasi. Penyediaan fungsi-fungsi tersebut secara terpisah dianggap kurang

efektif dalam menjawab kebutuhan kota yang berkembang pesat. Oleh karena itu, diperlukan konsep perancangan yang mampu mengakomodasi berbagai fungsi dalam satu kesatuan bangunan.

Perancangan *urban lifestyle hub* ini juga mempertimbangkan potensi pemberdayaan ekonomi lokal melalui pendekatan *creative business hub*. Kabupaten Bekasi yang didominasi oleh pelaku usaha kecil memiliki potensi besar untuk mengembangkan ekosistem UMKM yang terintegrasi dalam bangunan. Konsep ini dapat diwujudkan dalam bentuk *co-working space*, *training center*, *workshop*, produk UMKM, serta ruang untuk event komunitas.

Urban Lifestyle Hub merupakan konsep yang berakar dari prinsip *mixed-use developmet* yang pendekatan perancangannya dinamika kawasan perkotaan. Penggabungan fungsi perkantoran dan pusat perbelanjaan dalam satu kawasan memungkinkan terciptanya efisiensi ruang yang aktif. Pembangunan kawasan perkotaan tidak dapat hanya berorientasi pada fungsi ekonomi. Pada dasarnya, kota adalah ruang hidup manusia yang membutuhkan keseimbangan antara aktivitas dan kualitas lingkungan.

Di tengah pesatnya pembangunan kawasan komersial dan industri, kebutuhan akan ruang publik yang mudah diakses masyarakat menjadi semakin mendesak. Oleh karena itu, integrasi taman publik dalam perancangan *urban lifestyle hub* yang memadukan fungsi perkantoran, dan pusat perbelanjaan menjadi langkah strategis dalam mendukung keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial, dan ekologis.

Perkembangan kawasan perkotaan di Kabupaten Bekasi meunjukkan kebutuhan terhadap ruang perkantoran, terutama di wilayah Cikarang dan sekitarnya yang berkembang sebagai pusat aktivitas bisnis dan jasa pendukung kawasan industri. Pertumbuhan ini mendorong pembangunan gedung perkantoran yang berdampak pada tingginya kebutuhan energi listrik, dan air bersih. Menurut Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kabupaten Bekasi 2025-2045 kualitas lingkungan hidup di Kabupaten Bekasi dinilai sangat rendah.

Melalui pendekatan *green building*, perancangan *urban lifestyle hub* ini menerapkan beberapa strategi utama yaitu, efisiensi dan konservasi energi, pengelolaan air dengan sistem (*rainwater harvesting*), dan optimalisasi ruang terbuka hijau melalui integrasi taman publik. Dengan penerapan prinsip-prinsip tersebut *urban lifestyle hub* tidak hanya berfungsi sebagai wadah aktivitas komersial, tetapi juga sebagai kawasan yang lebih luas.

1.2.2 Kondisi Sosial Ekonomi dan Karakteristik Masyarakat Kabupaten Bekasi

Kabupaten Bekasi memiliki kawasan industri terbesar di Indonesia yang menjadi lokasi investasi berbagai perusahaan multinasional. Kehadiran kawasan industri seperti Jababeka, MM2100, EJIP, Delta Silicon, dan Greenland International Industrial Center (GIIC) telah mendorong pertumbuhan sektor manufaktur, perdagangan, dan jasa secara signifikan. Aktivitas ekonomi tersebut juga menarik arus urbanisasi dari berbagai daerah sehingga jumlah penduduk terus meningkat dari tahun ke tahun. Namun, besarnya aktivitas ekonomi tersebut belum sepenuhnya mampu menciptakan pusat-pusat kegiatan perkotaan yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat secara menyeluruh. Sebagian besar kawasan berkembang dengan orientasi industri dan perkantoran, sementara fasilitas publik, pusat perbelanjaan, serta ruang interaksi sosial masih tersebar dan belum terintegrasi. Kondisi ini menyebabkan masyarakat masih harus berpindah ke kawasan lain untuk memenuhi berbagai kebutuhan di luar aktivitas bekerja.

Kabupaten Bekasi juga memiliki potensi lokal yang cukup besar melalui keberadaan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) yang bergerak di berbagai sektor, seperti kuliner, fesyen, kerajinan, dan perdagangan. Meskipun jumlah pelaku UMKM terus mengalami peningkatan tiap tahunnya, sebagian besar masih menghadapi berbagai kendala, seperti keterbatasan akses terhadap ruang usaha yang representatif, promosi produk, pemasaran, maupun fasilitas pengembangan kapasitas usaha. Aktivitas UMKM umumnya masih berlangsung secara terpisah dan belum terwadahi dalam sebuah kawasan yang

mampu mempertemukan pelaku usaha dengan konsumen, investor, maupun komunitas kreatif. Padahal keberadaan ruang yang mendukung kolaborasi, pelatihan, pameran produk, dan pemasaran secara terpadu dapat menjadi salah satu strategi untuk meningkatkan daya saing ekonomi lokal sekaligus memperkuat ekosistem kewirausahaan di Kabupaten Bekasi.

Tabel 1.1. Proyeksi Jumlah Usaha Mikro Kecil Menengah Berdasarkan Kabupaten Bekasi

Nama Kabupaten	Proyeksi Jumlah UMKM	Tahun
Kabupaten Bekasi	231042 Unit	2016
	245337 Unit	2017
	260517 Unit	2018
	276635 Unit	2019
	293752 Unit	2020
	311927 Unit	2021
	331226 Unit	2022
	351720 Unit	2023

Sumber : (<https://opendata.jabarprov.go.id/id/dataset/proyeksi-jumlah-usaha-mikro-kecil-menengah-umkm-berdasarkan-kabupatenkota-di-jawa-barat>)

Tabel 1.2. Tabel Penduduk Bekerja Kabupaten Bekasi menurut Status Pekerjaan (Jiwa), 2019

Penduduk Bekerja Kabupaten Bekasi menurut Status Pekerjaan (Jiwa)								
Jumlah Penduduk (L+P)	Berusaha Sendiri	Berusaha Dibantu Buruh Tidak Tetap	Berusaha Dibantu Buruh Tetap	Buruh/Karyawan/ Pegawai	Pekerja Bebas di Pertanian	Pekerja Bebas di Non Pertanian	Pekerja Tak Dibayar	Jumlah
	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Laki-laki	1.440	1.530	1.530	754.220	10.919	43.008	6.465	1.095.714
Perempuan	2.580	2.866	2.866	306.084	4.918	15.740	-	-
Jumlah	1.613	1.705	1.705	1.060.304	15.837	58.748	-	-

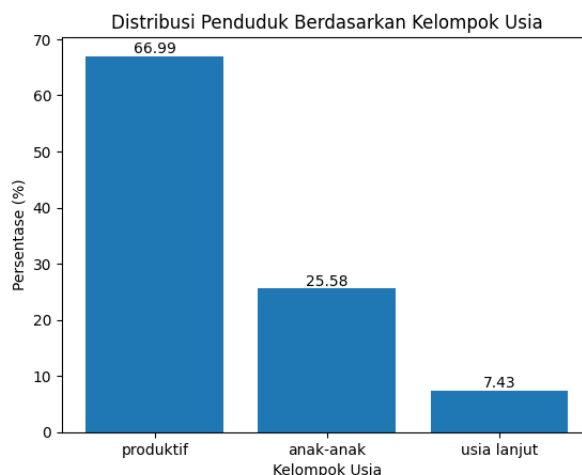
Sumber : <https://bekasikab.bps.go.id/>

Karakteristik masyarakat Kabupaten Bekasi juga menunjukkan potensi yang besar terhadap berkembangnya konsep *Urban Lifestyle Hub*. Sebagian besar berada pada kelompok usia produktif yang bekerja di sektor industri, perdagangan, maupun jasa dengan pola aktivitas yang dinamis. Tingginya Upah Minimum Kabupaten (UMK) Bekasi yang termasuk salah satu yang tertinggi di Indonesia turut meningkatkan daya beli masyarakat terhadap kebutuhan gaya hidup, hiburan, kuliner, dan ruang berkumpul yang berkualitas. Setelah menyelesaikan aktivitas pekerjaan, masyarakat pada umumnya memerlukan ruang yang dapat dimanfaatkan untuk beristirahat,

berolahraga, menikmati kuliner, melakukan kegiatan rekreasi, serta menjalin interaksi dengan keluarga, rekan kerja, maupun komunitas. Kebutuhan tersebut merupakan bagian dari pola kehidupan masyarakat urban yang menginginkan kemudahan akses terhadap berbagai aktivitas dalam satu kawasan yang terintegrasi. Namun, hingga saat ini ketersediaan fasilitas di Kabupaten Bekasi yang mampu mengakomodasi berbagai fungsi tersebut secara terpadu masih relatif terbatas. Kondisi ini mendorong sebagian masyarakat untuk mengakses pusat-pusat komersial, rekreasi, dan gaya hidup yang berada di Jakarta maupun kota-kota penyangga lainnya. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa Kabupaten Bekasi masih memerlukan pengembangan kawasan multifungsi yang mampu mengintegrasikan fungsi ekonomi, sosial, dan rekreasi dalam satu lingkungan. Kehadiran kawasan semacam ini diharapkan tidak hanya mendukung aktivitas ekonomi masyarakat, tetapi juga meningkatkan kualitas interaksi sosial, mendorong kreativitas, serta menciptakan lingkungan perkotaan yang lebih nyaman, inklusif, dan berkelanjutan.

1.2.3 Isu sosial dan Masyarakat: Ketergantungan Fungsional Kabupaten Bekasi sebagai *Dormitory City*

Pertumbuhan Kabupaten Bekasi tidak sebagai pusat kawasan industri terbesar di Asia Tenggara tidak diimbangi dengan ketersediaan fasilitas perkotaan yang memadai bagi masyarakat Kabupaten Bekasi.



Gambar 1.2. Presentase Penduduk di Kabupaten Bekasi menurut Kategori Kelompok

Sumber : <https://databoks.katadata.co.id>

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik tahun 2024, jumlah penduduk Kabupaten Bekasi mencapai 3,29 juta jiwa, dengan sekitar 66,99% atau kurang lebih 2,2 juta jiwa merupakan usia produktif. Kondisi ini menunjukkan tingginya kebutuhan akan fasilitas kerja, komersial, rekreasi, serta sistem transportasi yang memadai dan mampu mendukung mobilitas masyarakat secara efisien.

Namun, pada kenyataannya masyarakat Kabupaten Bekasi masih bergantung pada wilayah lain seperti Jakarta untuk memenuhi kebutuhan aktivitas sehari-hari. Hal ini tidak hanya disebabkan oleh keterbatasan fasilitas dalam kawasan, tapi juga oleh sistem transportasi yang lebih berorientasi pada pergerakan keluar kawasan (komuter), dibandingkan dengan penguatan aktivitas di dalam kawasan itu sendiri. Akibatnya, mobilitas harian masyarakat menjadi tinggi dan menurunkan kualitas hidup.

Kondisi ini membentuk pola kehidupan masyarakat yang cenderung individual dan kurang terikat dengan lingkungan tempat tinggalnya. Waktu masyarakat lebih banyak dihabiskan untuk perjalanan dan aktivitas di luar kawasan, sehingga interaksi sosial di lingkungan tempat tinggal menjadi terbatas. Minimnya ruang publik juga menyebabkan rendahnya intensitas pertemuan antarwarga, sehingga koneksi sosial dalam bermasyarakat menjadi lemah. Aktivitas ekonomi lokal di Kabupaten Bekasi juga tidak berkembang secara optimal, karena sebagian besar pengeluaran masyarakat terjadi di luar kawasan, yang pada akhirnya menghambat pertumbuhan ekonomi.

Sementara itu, dominasi kawasan industri dan komersial skala besar belum diimbangi dengan penyediaan ruang terbuka hijau dan ruang publik yang memadai. Kondisi ini menyebabkan kualitas lingkungan perkotaan cenderung menurun, baik dari segi kenyamanan termal, kualitas udara, maupun daya dukung ekologis kawasan. Tingginya ketergantungan terhadap kendaraan pribadi juga berkontribusi terhadap peningkatan emisi dan kemacetan, yang semakin memperburuk kondisi lingkungan serta menurunkan kualitas ruang kota secara keseluruhan.

Kondisi tersebut memperkuat karakter Kabupaten Bekasi sebagai *dormitory city*, yaitu kota yang berfungsi tempat tinggal, sementara aktivitas utama seperti bekerja, bersosialisasi, dan rekreasi dilakukan di luar kawasan. Fenomena ini menunjukkan bahwa adanya kesenjangan antara pertumbuhan penduduk dengan penyediaan fasilitas, ruang sosial, serta sistem mobilitas yang terintegrasi dalam kawasan.

1.2.4 Tingkat Pengangguran dan Kebutuhan Pemberdayaan Ekonomi Lokal

Kabupaten Bekasi sebagai kawasan industri terbesar di Asia Tenggara memiliki potensi ekonomi yang sangat besar, namun kondisi tersebut belum diikuti dengan pemerataan kerja bagi masyarakat lokal. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), tingkat pengangguran terbuka (TPT) di Kabupaten Bekasi pada tahun 2024 masih tergolong tinggi, yaitu mencapai 8,82%. Kondisi ini mengindikasikan bahwa meskipun kawasan ini didominasi oleh industri besar, daya serap tenaga kerja terhadap masyarakat lokal belum optimal.

Selain itu, terdapat kecenderungan penurunan penyerapan tenaga kerja pada sektor industri, sementara peningkatan justru terjadi pada sektor jasa. Hal ini menunjukkan bahwa adanya pergeseran struktur ekonomi yang belum sepenuhnya diimbangi dengan kesiapan sumber daya manusia lokal. Ketidaksuaian antara kebutuhan industri dengan kompetensi tenaga kerja, serta terbatasnya akses terhadap peluang kerja yang tersedia, menjadi salah satu faktor utama tingginya tingkat pengangguran di kawasan ini.

Karakter Kabupaten Bekasi sebagai *dormitory city* di mana sebagian besar masyarakat menggantungkan aktivitas ekonomi di luar kawasan, khususnya di Jakarta juga memperparah kondisi di sektor ekonomi. Akibatnya, perputaran ekonomi lokal menjadi kurang berkembang karena aktivitas konsumsi dan produktivitas masyarakat lebih banyak terjadi di luar wilayah tempat tinggalnya yang menyebabkan ekonomi lokal tidak tumbuh secara optimal dan memperbesar ketergantungan terhadap pusat ekonomi eksternal.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam perancangan ini adalah:

1. Bagaimana merancang *urban lifestyle hub* dengan konsep *mixed-use development* yang mengintegrasikan fungsi perkantoran, pusat perbelanjaan, dan taman publik dalam satu kawasan yang terpadu di Kabupaten Bekasi?
2. Bagaimana menerapkan prinsip-prinsip *green building* pada perancangan *urban lifestyle hub* guna memenuhi standar *Green Building Council Indonesia* (GBCI)?

1.4 Tujuan dan Sasaran

1.4.1 Tujuan

1. Menghasilkan konsep dan desain *mixed-use development* yang mengintegrasikan fungsi perkantoran, pusat perbelanjaan, dan taman publik dalam satu kawasan di Kabupaten Bekasi.
2. Menerapkan pendekatan *green building* dalam proses perancangan dalam mewujudkan perancangan bangunan yang mampu mendukung pengembangan kawasan yang lebih berkelanjutan

1.4.2 Sasaran

Sasaran ini mencakup beberapa pengguna fungsi perkantoran yang meliputi karyawan, manajemen, dan klien; pengguna pusat perbelanjaan dan taman publik terdiri atas masyarakat umum.

1.5 Manfaat Kajian

Kajian ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam pengembangan perancangan *urban lifestyle hub* yang berkembang melalui prinsip *mix-use development* dengan pendekatan *green building*, khususnya pada kawasan perkotaan berkembang seperti Kabupaten Bekasi. Hasil perancangan ini juga diharapkan dapat menjadi alternatif solusi desain bagi pengembang dan pemerintah

daerah dalam merancang bangunan komersial yang lebih efisien, terpadu, dan ramah lingkungan. Selain itu, perancangan ini diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap peningkatan kualitas ruang publik dan ruang terbuka hijau melalui integrasi taman publik dalam kawasan, sehingga tercipta lingkungan binaan yang nyaman, sehat, serta mendukung interaksi sosial dan keberlanjutan kawasan.

1.6 Lingkup dan Batasan Kajian

Lingkup kajian perancangan ini mencakup perancangan *urban lifestyle hub* di Kabupaten Bekasi yang diperuntukkan bagi seluruh pengguna fungsi perkantoran, dan masyarakat umum untuk pengguna taman dan pusat perbelanjaan. Kajian ini juga mempertimbangkan peran bangunan berbasis *green building*.

1.7 Metodologi dan Pendekatan Perancangan

Pada perancangan *urban lifestyle hub*, akan dilakukan beberapa tahapan metode dari pengumpulan data hingga proses perancangan. Adapun metode-metode yang dilakukan:

1. Studi Literatur

Studi literatur adalah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan menelaah berbagai sumber tertulis seperti jurnal ilmiah, buku, peraturan perundang-undangan, penelitian terdahulu yang relevan dengan topik perancangan, dsb.

2. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data tapak melalui pengamatan secara langsung, guna memahami lingkungan sekitar dan karakter kawasan.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam proses penyusunan Konsep Perancangan Arsitektur (KPA) ini disusun secara sistematis sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian mengenai dasar pemikiran perancangan *urban lifestyle hub* dengan pendekatan *green building* yang meliputi

deskripsi judul, latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran perancangan, manfaat, lingkup dan batasan, metodologi dan pendekatan perancangan, serta sistematika penulisan. Tujuan bab ini adalah memberikan gambaran umum mengenai urgensi dan arah perancangan *urban lifestyle hub* yang dilakukan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memuat landasan teori yang menjadi dasar konseptual perancangan yang terkait dalam konsep perancangan ini. Kajian meliputi teori-teori arsitektur yang relevan, studi preseden, dsb.

BAB III TINJAUAN LOKASI DAN ANALISIS

Memuat informasi tentang data empiris mengenai lokasi perancangan, dan dijelaskan pula kriteria pemilihan tapak dan gagasan awal perancangan berdasarkan analisis.

BAB IV KONSEP PERANCANGAN

Memuat hasil kajian literatur dan analisis lapangan ke dalam konsep perancangan.