

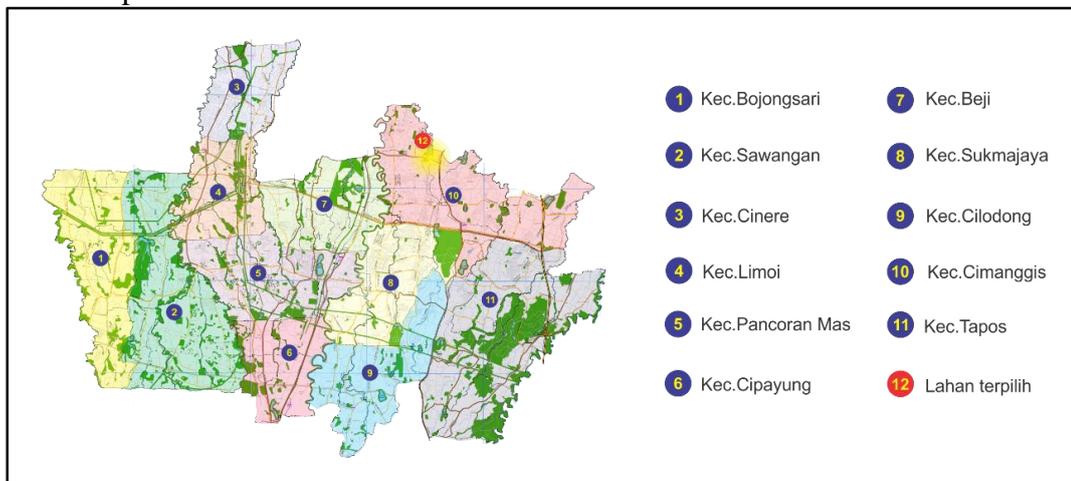
### BAB III

## TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN DAN USULAN KONSEP PERANCANGAN DEPOK *CREATIVE HUB*

### 3.1. Analisis dan Sintesis Lokasi/ Tapak

#### 3.1.1. Latar belakang lokasi

Kota Depok merupakan salah satu kota dengan perkembangan Industri Kreatif yang pesat, hal ini dibuktikan dengan tingginya Indeks Pertumbuhan Ekonomi Kota Depok dalam skala nasional. Namun fakta tersebut bertolak belakang dengan fakta bahwa kota Depok masih menjadi kota dengan tingkat pengangguran yang tinggi. Hal ini direspon oleh pemerintah Kota Depok dengan mengembangkan kawasan ekonomi kedalam 6 zona salah satunya adalah Zona Industri Kreatif. Pembagian zona ini dapat digunakan untuk memperoleh lokasi yang cocok untuk perancangan Depok *Creative Hub* dan selanjutnya dilakukan mapping atau pemetaan. Berikut ini data pembagian zona pengembangan ekonomi Kota Depok:



Gambar 3. 1 Kecamatan di Kota Depok  
Sumber: Data Pribadi, 2019

#### 3.1.2 Pembagian Zona Pengembangan Ekonomi Kota Depok

Tabel 3. 1 Tabel Zona Pengembangan Ekonomi Kota Depok

No	Kecamatan	Zona Pengembangan Ekonomi
1	Kecamatan Cinere	Area Permukiman Vertikal
2	Kecamatan Bojongsari	Area Sentra Agroindustri
3	Kecamatan Cibubur	Area <i>Ecotourism</i>
4	Kecamatan Cimanggis	Area Ekonomi Industri Kreatif
5	Kecamatan Tapos	Area Margonda 3
6	Kecamatan Citayam	Area Permukiman

Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa Kecamatan Cimanggis menjadi Kecamatan yang difokuskan sebagai zona pengembangan industry kreatif. Kecamatan Cimanggis selain menjadi pusat pengembangan industry kreatif, memiliki letak yang strategis karena terletak di jalan penghubung antara kabupaten Bogor dan Kota Jakarta Timur, terletak didekat pusat ekonomi Kota Depok yaitu Margonda dan dekat dengan pusat pendidikan sebagai suplai SDM industry kreatif kedepannya.

### 3.1.3 Permasalahan Industri Kreatif di Kota Depok

Data ini merupakan hasil identifikasi permasalahan industry Kreatif di Kota Depok, yang mempengaruhi hasil kinerja didalamnya. Data ini diambil dari 9 sampel industry kreatif yang ada di Kota Depok, berikut data Industri Kreatif tersebut :

Tabel 3. 2 Sampel Industri Kreatif Kota Depok

Nama Industri	Lama Berdiri	Skala Usaha	Jenis Usaha	Tenaga Kerja	Omset (Juta)
Taqgia Craft	6	Kecil	Handycraft sulam	10-20	15-30
Rajut Ranalya	6	Kecil	Handycraft Rajutan	6	<15
Mabela Bonafi	7	Kecil	Handycraft berbahan batik	10	60-75
Pancuran Art	10	Kecil	Kreasi Pancuran	5	15-30
Genta Nada	8	Kecil	Pajangan Gantung	7	15-30
Ciitra Handycraft	9	Kecil	Handycraft sulam	7	30-45
Dayufa	15	Kecil	Kerajinan tas	7	60-75
Mentari Handycraft	13	Kecil	Handycraft mute	6	15-30
Hanimo	23	Menengah	Alat peraga TK dan PAUD	50	400-500

Sumber : Data Pribadi, 2019

Sampel industry kreatif didominasi oleh subsektor Fashion, Seni Kriya, dan Musik. Hal ini senada dengan kontribusi masing-masing subsektor dalam tingkat perkembangan ekonomi. Hasil identifikasi permasalahan dari sampel diatas adalah sebagai berikut :

Tabel 3. 3 Permasalahan Industri Kreatif

No	Penyebab		Efek
1	SDM	Rendahnya motivasi dan etos kerja karyawan	Rendahnya kinerja karyawan
2		Kejenuhan Karyawan	
3		Rendahnya Kompetensi Karyawan	
4		Lamanya Proses Pembelajaran Karyawan Baru	
5		Tidak ada system seleksi karyawan	
6	Material	Kekurangan Modal	

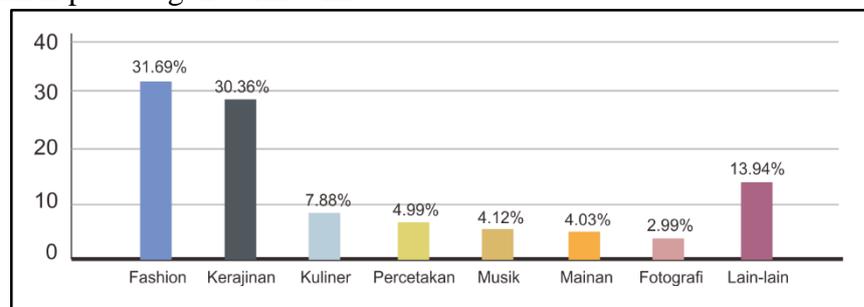
7		Belum ada Sistem Persediaan	
8		Lamanya waktu pengerjaan produk	
9		Kualitas bahan baku tidak stabil	
10	Ukuran	Sistem Evaluasi Pelatihan Belum Ada	
11		Sistem Evaluasi Kerja belum ada	
12		Sistem pengendalian mutu belum memadai	
13	Metode	Prosedur belum terdokumentasi	
14		Spesialisasi pekerjaan belum efektif	
15		Deskripsi pekerjaan tidak jelas	
16		Peraturan tidak tegas	
17		Minim perlindungan HAKI	
18	Lingkungan	Workshop kurang luas	
19		Tata letak workshop tidak teratur	
20		Workshop bergabung dengan rumah pemilik	

Sumber: Jurnal Manajemen dan Organisasi IPB ,2016

Hasil data diatas menyebutkan bahwa ada 5 penyebab permasalahan rendahnya kinerja karyawan Industri Kreatif di Kota Depok, dan permasalahan diatas menjadi pertimbangan perancangan Depok Creative Hub, terutama yang berhubungan dengan Talenta, teknologi dan toleransi, sebagai tolak ukur keberhasilan sebuah creative hub.

### 3.1.4 Industri Kreatif Unggulan Kota Depok

Kota Depok memiliki beberapa hasil industry kreatif unggulan, yang dapat digambarkan pada bagan berikut ini :



Gambar 3. 2 Industri Kreatif Unggulan Kota Depok

Sumber : Data Pribadi, 2019

Bagan diatas menggambarkan bahwa subsektor industry kreatif dengan kontribusi terbesar adalah pada bidang fashion, kerajinan, dan kuliner. Produk unggulan subsektor tersebut berhubungan dengan buah Belimbing sebagai ikon Kota Depok, masing-masing produk adalah sebagai berikut :

1. Fashion : Produk fashion yang dihasilkan oleh pegiat Insutri Kreatif Kota Depok adalah batik. Kota Depok memiliki 10 Jenis motif batik, diantaranya Batik Paricara Dharma, Batik dengan Simbol Sayap, Batik Buah Belimbing,

Batik Ikan Memphis, Batik Jembatn Panus, Batik Margonda, Batik Gedung Tua, Batik Gong Sibolong, dan Batik Topeng Cisalak

2. Kerajinan : Kerajinan Tas Rajut, Pot Tanaman, Hiasan, serta anyaman dari kayu
3. Kuliner : Kuliner khas depok, identic dengan Buah Belimbing, diantaranya adalah Dodol belimbing, Jus dan selai belimbing,

### 3.1.5 Penetapan lokasi

Kriteria pemilihan lokasi perancangan diambil berdasarkan:

- a) Aksesibilitas
- b) Peraturan Setempat
- c) Daya dukung tanah
- d) Daya dukung lingkungan

#### A. Pemilihan Lokasi

Tabel 3. 4 Tabel Pemilihan Lokasi

No	Kriteria	Alternatif 1	Alternatif 2
1	Lokasi	 <p>Gambar 3. 3 Lokasi Lahan A</p> <p>Jl.Akses UI, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok +++</p>	 <p>Gambar 3. 4 Lokasi Lahan B</p> <p>Jl.Raya Bogor, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok +++</p>
2	Luas Tapak	11.0 m <sup>2</sup>	22.800 m <sup>2</sup>
3	Tata Guna Lahan	 <p>Gambar 3. 5 Tata Guna Lahan A</p> <p>Permukiman Tingkat Sedang +++</p>	 <p>Gambar 3. 6 Tata Guna Lahan B</p> <p>Industri ++</p>

4	Aksesibilitas	 <p>Gambar 3. 7 Aksesibilitas A</p> <p>+++</p>	 <p>Gambar 3. 8 Aksesibilitas B</p> <p>+++</p>
5	Daya Dukung Tanah	 <p>Gambar 3. 9 Daya Dukung Tanah A</p> <p>+++</p>	 <p>Gambar 3. 10 Daya Dukung Tanah B</p> <p>+++</p>
6	Daya Dukung Lingkungan	 <p>Gambar 3. 11 Daya Dukung Lingkungan A</p> <p>+++</p>	 <p>Gambar 3. 12 Daya Dukung Lingkungan B</p> <p>++</p>
	Total	15	13

Sumber: Data Pribadi, 2019

Berdasarkan tabel perbandingan di atas, tapak alternatif 1 memperoleh skor yang paling tinggi sehingga dapat dipilih sebagai tapak perancangan Depok *Creative Hub*.

#### B. Analisis SWOT tapak terpilih.

##### A. Strength

- Konten bangunan yang berkaitan dengan industry kreatif mendukung citra dan Rencana pemerintah menjadikan Cimanggis sebagai wilayah industry kreatif
- Sebagai ruang publik tempat berinteraksi para penggiat industri kreatif
- Aksesibilitas baik : dekat dengan Terminal Depok, Jl.Raya Bogor, Margonda
- Dekat dengan kampus sebagai suplai keilmuan

##### B. Weakness

- Bangunan yang akan dirancang merupakan bangunan yang belum familiar.

### C. Opportunity

- Kesempatan pengembangan industry kreatif karena berada dilokasi Kawasan Ekonomi Industri Kreatif
- Adanya media baru bagi masyarakat untuk belajar dan mengembangkan industry kreatif

### D. Threat

- Ancaman internal berupa pengelolaan bangunan yang terlalu birokratif, sehingga menyebabkan masyarakat enggan untuk datang

## 3.1.6 Kondisi fisik lokasi

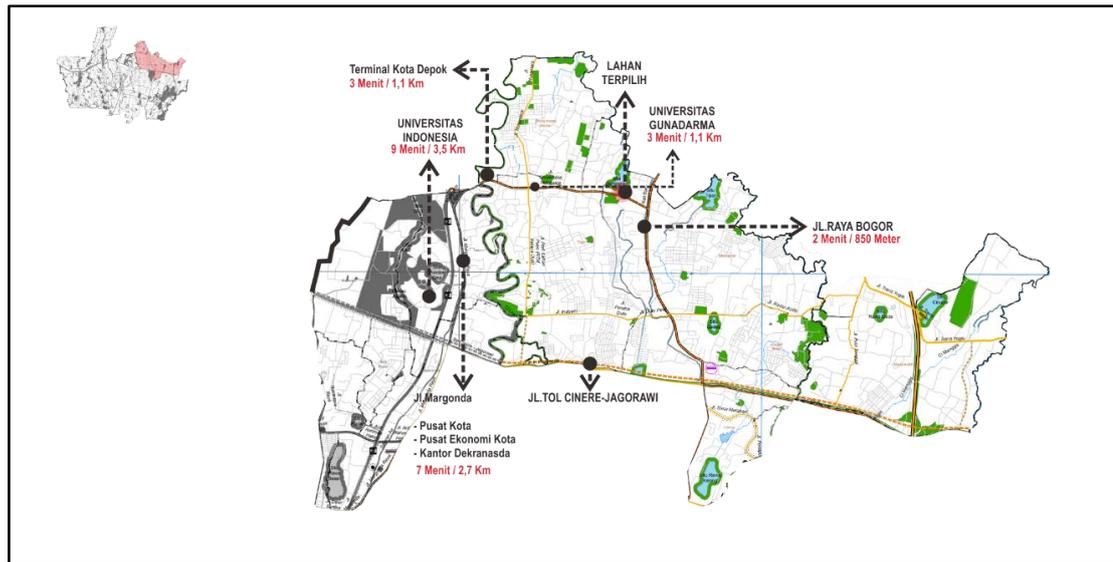
### Kondisi Eksisting

Lokasi perancangan sebagian besar dikelilingi oleh pemukiman (warna kuning) dan lahan kosong (warna hijau), dan berdekatan dengan beberapa toko industri kreatif.



Gambar 3. 13 Kondisi Eksisting Lahan Terpilih  
Sumber: Data Pribadi, 2019

### Peta Aksesibilitas Lokasi terhadap Lingkungan Pendukung



Gambar 3. 14 Peta Aksesibilitas Lokasi  
Sumber: Data Pribadi, 2019

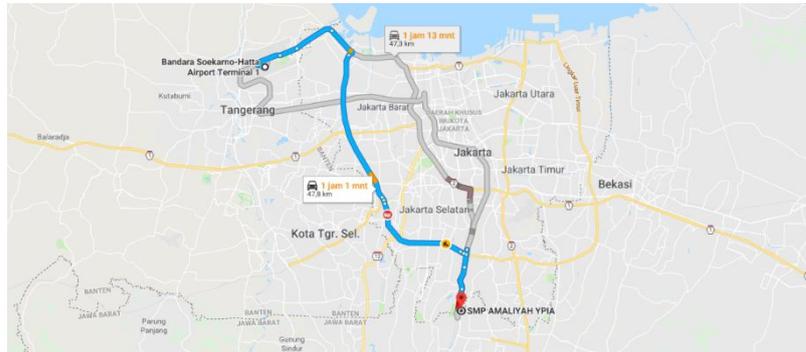
Lokasi berada di Jl. Akses UI Keberhasilan *Creative Hub* ini didukung oleh salah satunya daya dukung lingkungan yaitu sumber daya manusia. Depok *Creative Hub* yang dibangun berdekatan dengan:

- Terminal Kota Depok
- Universitas Indonesia
- Universitas Gunadarma
- Jl. Raya Bogor
- Pusat Ekonomi Margonda
- Jl. Tol Cinere – Jagorawi

#### Aksesibilitas

Tapak dapat diakses melalui beberapa jalur pencapaian kendaraan, diantaranya:

a) Melalui jalur udara dari Bandara Soekarno Hatta (47,8 km) melalui jalan raya

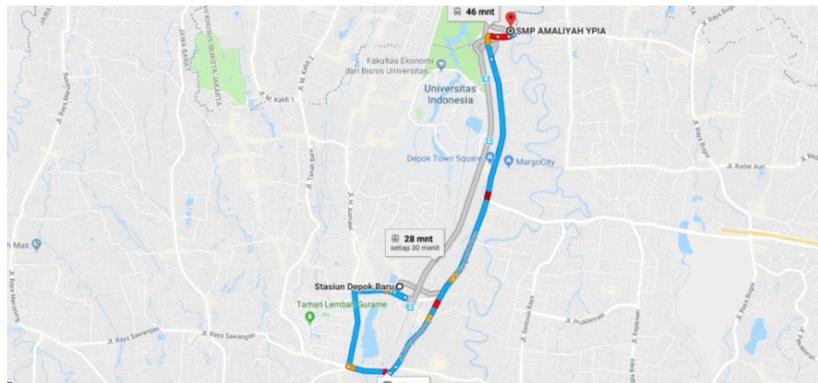


(garis biru) selama 1 jam 1 menit menggunakan mobil.

Gambar 3. 15 Akses melalui jalur Udara

Sumber: Google Maps

b) Melalui jalur kereta api Depok Baru (8,7 km) melalui jalan raya (garis biru)

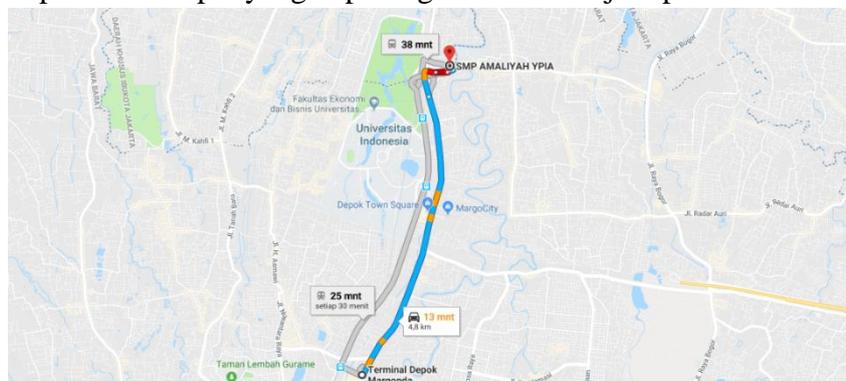


selama 22 menit menggunakan mobil

Gambar 3. 16 Akses melalui jalur kereta api

Sumber: Google Maps

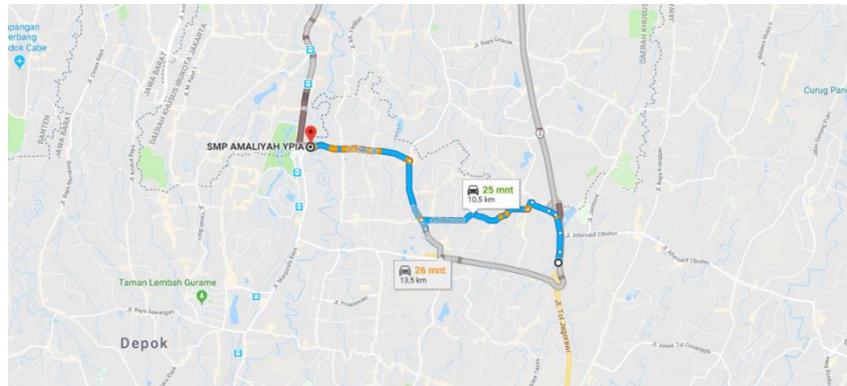
c) Melalui Terminal Bus Depok Margonda (4,8 Km) selama 13 menit, merupakan transportasi tercepat yang dapat digunakan menuju tapak



Gambar 3. 17 Akses melalui jalur bus

Sumber: Google Maps

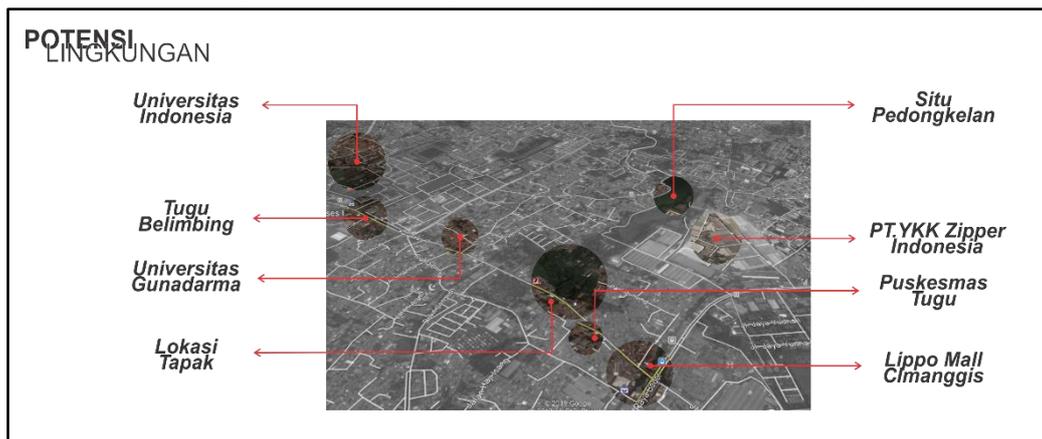
d) Melalui gerbang tol Cimanggis (10.5 km) selama 25 menit



Gambar 3. 18 Akses melalui jalur tol  
Sumber: Google Maps

### Potensi Lingkungan

Berikut ini merupakan titik-titik potensi yang berada di sekitar tapak.



Gambar 3. 19 Potensi Lingkungan Sekitar Tapak  
Sumber: Google Maps

### 3.1.7 Permasalahan Kota Depok

Tabel 3. 5 Permasalahan Industri Kreatif

No	Permasalahan	Poin Permasalahan
1	Edukasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ribuan siswa di Kota Depok ( Rata-Rata SMA ) terancam putus sekolah, dikarenakan permasalahan ekonomi keluarga.</li> <li>- Minimnya jumlah sekolah</li> <li>- Belum sejahteranya guru</li> <li>- Maraknya aksi kekerasan serta radikalisme di sekolah</li> </ul>

2	Urban	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Depok gagal menjadi kota mandiri</li> <li>- Pembangunan kota yang tidak merata</li> </ul>
3	Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sampah di Kota Depok sudah overload</li> <li>- Hampir semua situ di Kota Depok sudah tercemar limbah</li> <li>- Kualitas udara terburuk berada di Jl.Bojongsari, Jl.Sawangan, Jl.Raya Bogor, &amp; Cibubur</li> </ul>

Sumber : Depok.go.id

Kota Depok memiliki beberapa permasalahan yang menyebabkan Kota Depok masih tertinggal, meski berada diantara kota-kota besar. Ada 3 permasalahan yang berdampak pada perkembangan kota Depok, yaitu Edukasi, Urban, dan Lingkungan. Ketiga hal tersebut akan menjadi pertimbangan dalam proses merancang Depok Creative Hub

### 3.1.8 Peraturan bangunan/kawasan setempat

Berdasarkan RTRW Kota Depok tahun 2012-2023, peraturan bangunan/Kawasan setempat yang berlaku adalah sebagai berikut:

- a. Luas lahan: 11.093 m<sup>2</sup>
- b. KDB: Maks 60% digunakan 45%  
 $45\% \times 11.093 = 4.992 \text{ m}^2$
- c. KLB: Maks 6, digunakan 3  
 $3 \times 11.093 = 33.279 \text{ m}^2$  (Luas Lantai Bangunan)  
 $33.279 \text{ m}^2 : 4992 \text{ m}^2 = 6.6$  (Jumlah maks lantai)
- d. GSB:  $\frac{1}{2} \times$  lebar jalan + 1  
 $(\frac{1}{2} \times 8) + 1 = 5 \text{ meter}$
- e. KDH: 25% (KDH = RTH + RTNH)  
 $RTH = KDH \times \text{Ruang Terbuka}$   
 $= 25\% \times (11.093 - 4992)$   
 $= 25\% \times 6101$   
 $= 1.525$   
 $RTNH = RT - RTH$   
 $= 6101 - 1.525$   
 $= 4.576$

### 3.1.9 Tanggapan fungsi

Depok *Creative Hub* memiliki beberapa kegiatan yang terbagi kedalam beberapa fungsi berikut ini *Creative Hub* adalah tempat yang menyediakan atmosfer untuk pegiat kreatif belajar dan mendalami ilmu industri kreatif . 3 fungsi creative hub berdasarkan karakteristik kegiatan dibagi menjadi 3, yaitu :

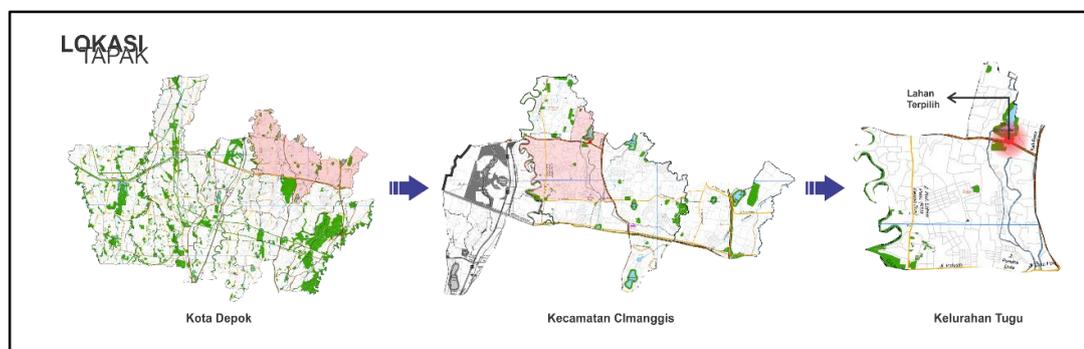
3.1.9.1.1.1 Fungsi Edukasi : Bangunan ini memiliki fungsi edukasi karena terdapat fasilitas berupa creative space dengan kegiatan yang berbentuk seperti pelatihan, seminar, dan pelajaran dalam ruang kelas.

3.1.9.1.1.2 Fungsi Kolaborasi : Bangunan ini memiliki fungsi kolaborasi karena terdapat fasilitas co-working space yang berfungsi untuk berdiskusi dan berinteraksi

Fungsi Produksi : Bangunan industri kreatif memang berfokus pada pengembangan subsector yang beberapa menghasilkan sebuah produk, yang diwadahi oleh ruang workshop dan ruang studio.

### 3.1.10 Tanggapan lokasi

Lokasi perancangan berada di Kota Depok, tepatnya Kecamatan Cimanggis, Kelurahan Tugu. Keterangan selengkapnya dijelaskan pada gambar berikut:



Gambar 3. 20 Lokasi Tapak  
Sumber: Analisis Pribadi

Lokasi ini berada di kawasan permukiman tingkat sedang. Lokasi terpilih ini potensial untuk dijadikan lokasi perancangan karena letaknya yang strategis berdekatan dengan komunitas kreatif di Kota Depok.

#### 1) Permasalahan dan Respon Tapak

## a) Analisis Batas Wilayah



Gambar 3. 21 Analisis Batas Wilayah  
Sumber: Data Pribadi, 2019

Tapak dikelilingi oleh permukiman dan fasilitas publik. Lokasi tapak perancangan sendiri berdekatan dengan beberapa fasilitas public seperti puseksmas, cimanggis mall yang masih difungsikan hingga saat ini. Kondisi dari bangunan masih terawatt dengan konsep bangunan modern.

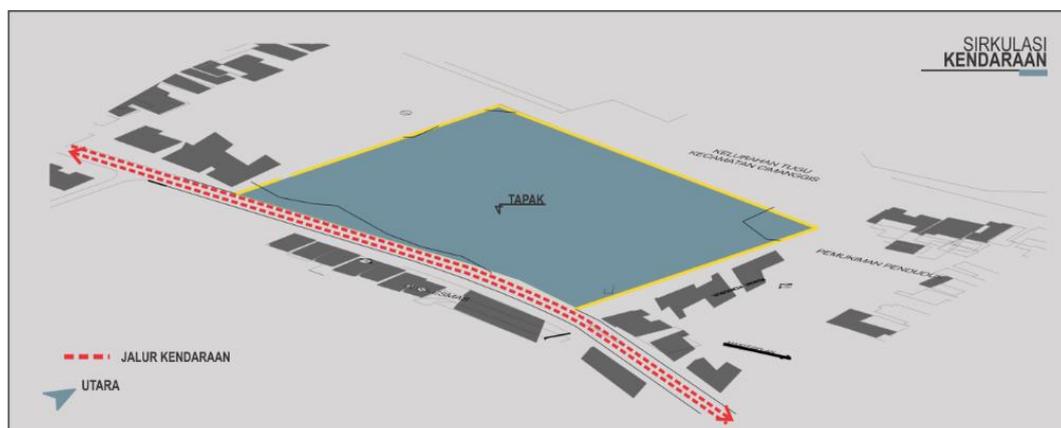
## b) Analisis Aksesibilitas dan Sirkulasi

Pencapaian menuju site hanya dapat melalui satu jalan utama yaitu Jalan Akses UI, Jaringan jalan yang melewati tapak merupakan jaringan jalan lokal dimana kecepatan rata-rata kendaraan yang melintas terbilang rendah. Jaringan jalan ini berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan bermacam-macam, jarak dekat dan juga jauh hingga ke Jakarta Timur.

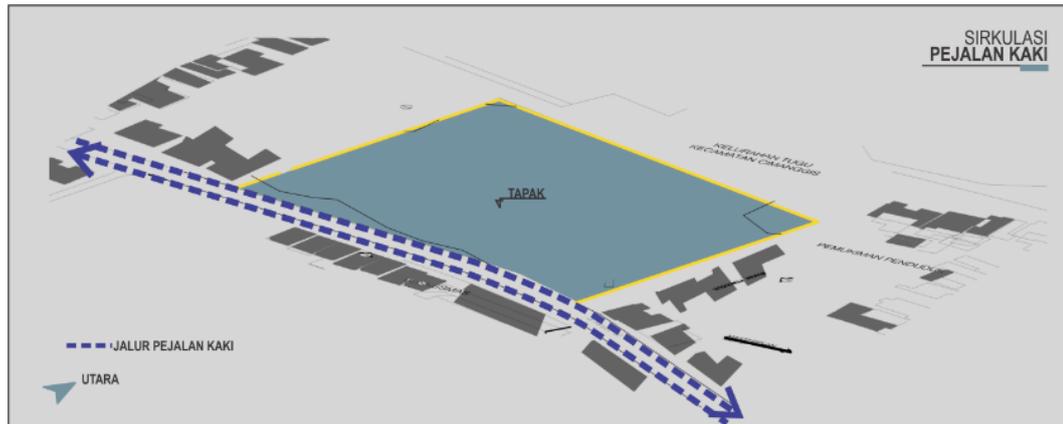


Gambar 3. 22 Analisis Aksesibilitas  
Sumber: Data Pribadi, 2019

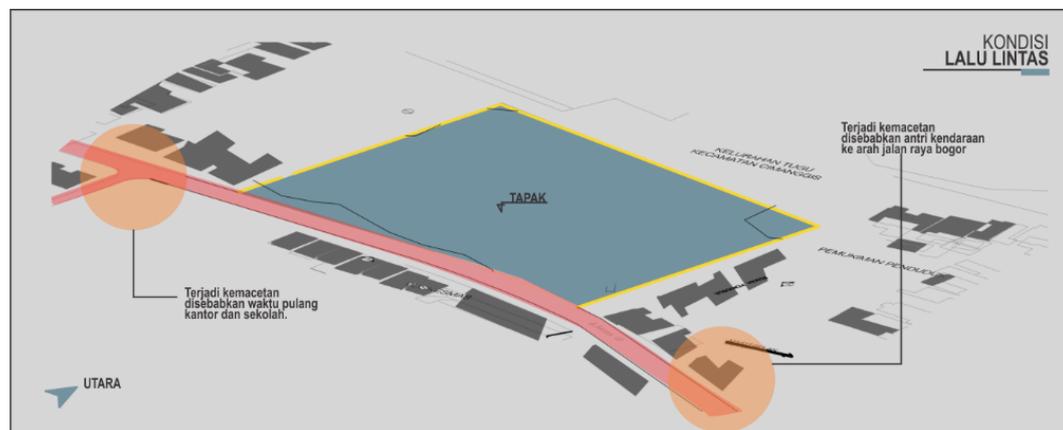
Jalan Akses UI dapat dilalui kendaraan dengan dua arah, dari arah margonda dan jalan raya bogor. Jalur pedestrian di sekitar tapak digunakan pejalan kaki untuk mengakses beberapa fungsi seperti bengkel, warung, dan toko dipinggir jalan, namun tidak disediakan jalur pedestrian. Dari kondisi tersebut, perlu sebuah tanggapan desain pada jalur pedestrian terutama bagi pejalan kaki yang akan mengakses tapak



Gambar 3. 23 Analisis Kendaraan  
Sumber: Data Pribadi, 2019



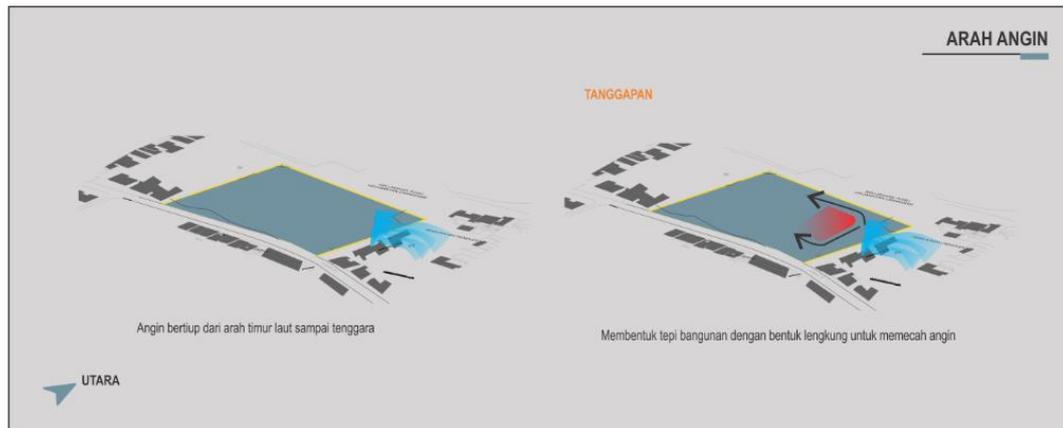
Gambar 3. 24 Analisis Pejalan Kaki  
Sumber: Data Pribadi, 2019



Gambar 3. 25 Analisis Lalu Lintas  
Sumber: Data Pribadi, 2019

Area sekitar tapak yang dikelilingi beragam fungsi menyebabkan di beberapa titik sering terjadi kemacetan terutama di jam masuk atau keluar sekolah dan jam masuk atau keluar kantor. Hal ini akan dijadikan acuan khususnya dalam merencanakan posisi entrance agar jauh dari titik-titik yang rawan macet.

### c) Analisis Arah Angin

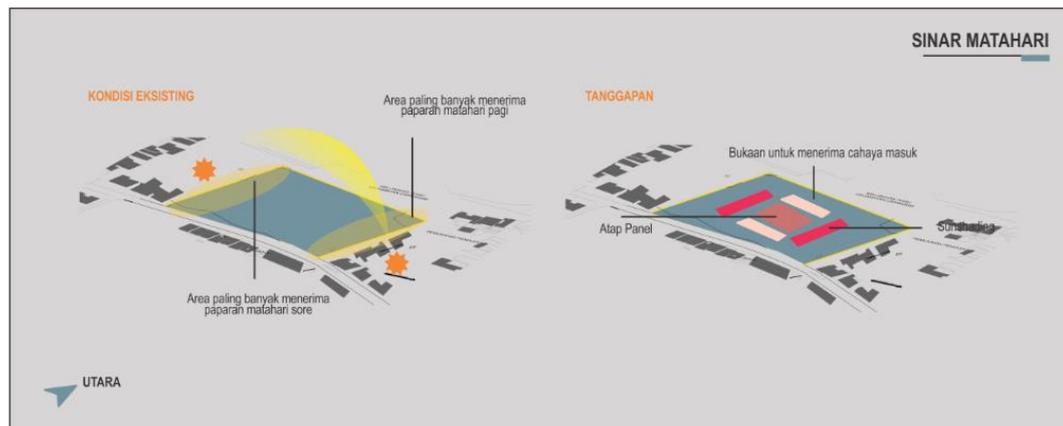


Gambar 3. 26 Analisis Arah Angin

Sumber: Data Pribadi, 2019

Rata-rata angin yang berhembus di Kota Depok berasal dari arah Timur Laut dengan intensitas angin rata-rata bertiup dengan kecepatan 5 km/jam per tahunnya. Oleh karena itu bangunan harus dibuat agar bisa mengarahkan angin ke berbagai sisi pada tapak juga ke dalam bangunan. Bukan pada bangunan di bagian utara hingga timur perlu ditambahkan agar udara dapat mengalir ke dalam ruangan

### d) Analisis Matahari

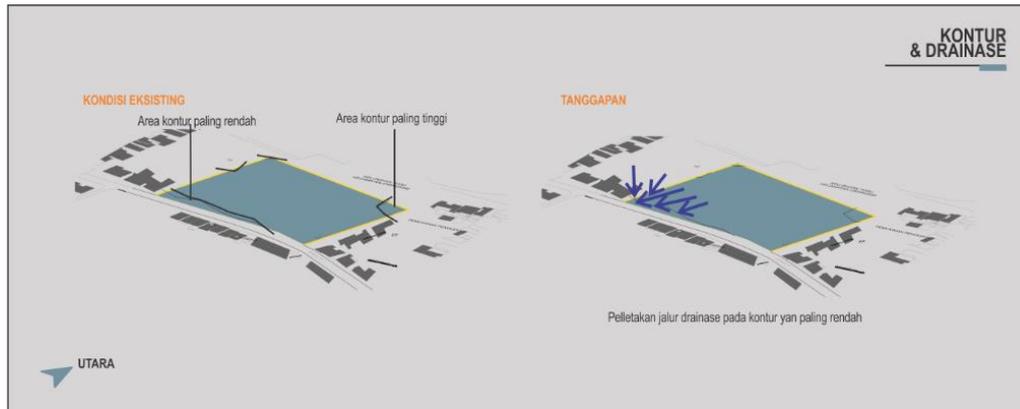


Gambar 3. 27 Analisis Matahari

Sumber: Data Pribadi, 2019

Untuk merespon radiasi matahari yang dapat meningkatkan suhu ruangan serta meminimalisir penggunaan energy karena penggunaan ac, sebagian besar keliling bangunan akan ditutup dengan double skin façade agar tetap menerima cahaya dan pemberian kanopi pada selasar untuk menghindari panas pada area terbuka

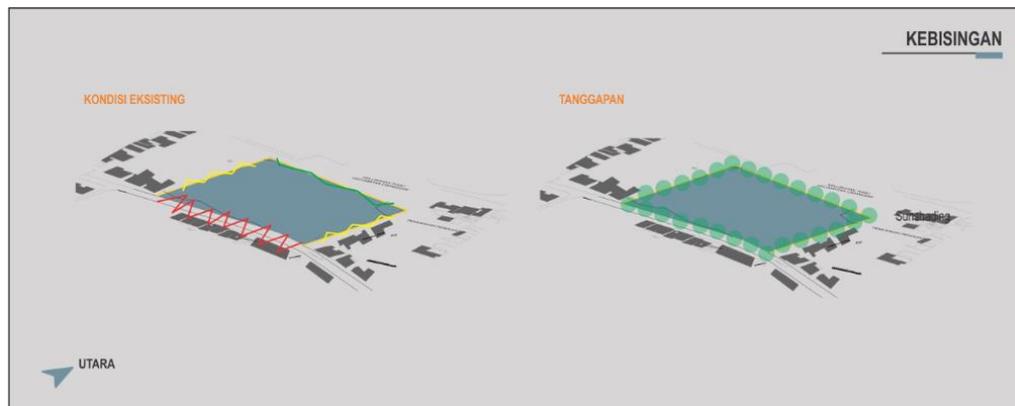
### e) Analisis Kontur dan Drainase



Gambar 3. 28 Analisis Kontur dan Drainase  
Sumber: Data Pribadi, 2019

Untuk merespon kontur didalam tapak, pada kontur terendah akan dijadikan aliran air sehingga menghindari kemacetan atau kesulitan aliran air, baik pembuangan maupun penggunaan sehari-hari.

### f) Analisis Kebisingan

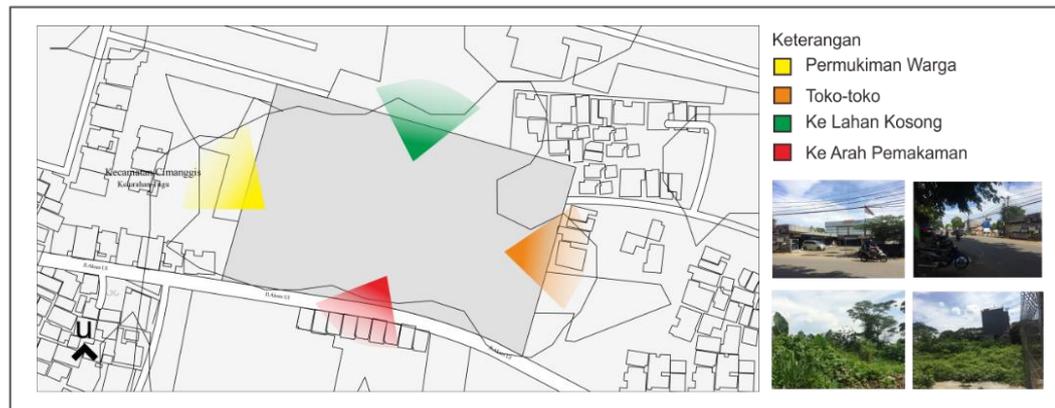


Gambar 3. 29 Analisis Kebisingan  
Sumber: Data Pribadi, 2019

Bising di sekitar tapak bersumber dari lalu lintas sekitar yang didominasi oleh kendaraan roda empat dan roda dua. Untuk meminimalisir bising, diperlukan buffer sehingga tidak mengganggu kegiatan didalam bangunan. Respon yang dapat dilakukan untuk meminimalisir bising dilakukan dengan beberapa cara, diantaranya, menjauhkan bangunan dari jalan yang memiliki tingkat bising paling tinggi. Menggunakan tanaman sebagai. Dan merekayasa fasad bangunan.

### g) Analisis View

Area tapak dikelilingi oleh permukiman warga, toko, lahan kosong, dan juga dapat terlihat pemakaman. Pada sisi utara, dimanfaatkan sebagai view, karena dinilai sebagai view terbaik, pada bagian selatan, diberi buffer berupa taman dan pohon, supaya pemandangan terfokus pada ataman, bukan pada pemakaman, pada bagian barat dan timur dipisahkan oleh perkerasan dan juga pohon sebagai pembatas area tapak.



Gambar 3. 30 Analisis View  
Sumber: Data Pribadi, 2019

### 3.1.11 Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan

#### a. Ide Gagasan Bentuk dan Tampilan Bangunan.

Massa bangunan utama terdiri dari satu massa bangunan. Hal ini bertujuan untuk memusatkan kegiatan kreatif, dan ingin menciptakan bangunan yang ikonik di kawasan tersebut.

Bentuk dasar bujur sangkar dipilih untuk pola bangunan dan pola sirkulasi tapak karena sifatnya yang memaksimalkan ruang, kemudahan pekerjaan, dan nilai ekonomi. Bentuk ini juga merespon bentuk tapak yang cenderung berbentuk bujur sangkar. Seperti yang ditampilkan oleh gedung Loreal Indonesia dan Jakarta Design Center.



Gambar 3. 31 Gagasan Bentuk Gedung Loreal Indonesia

Tampilan fasad bangunan didominasi oleh double skin façade sebagai bentuk respon terhadap iklim sekitar dan sebagai bentuk pengaplikasian arsitektur ekologis. Kantor L'oreal Indonesia menjadi gedung ramah lingkungan dari ruang lingkup perusahaan retail pertama yang meraih *GreenShip Interior Space* di tahun 2014 dan pada 2012 sebelumnya pabrik L'oreal Indonesia m penghargaan sertifikasi *Leadership in Energy & Environmental Design (LEED)*.

### **3.1.12 Tanggapan struktur bangunan**

Balok dengan menggunakan material baja atau beton bertulang dimana kekuatannya dapan menahan beban yang sangat tinggi. Rangka beton bertulang memiliki kelebihan mudah dibentuk sesuai dengan kebutuhan dan tahan terhadap api. Selain itu beton bertulang bisa dibuat dalam beragam bentuk untuk beragam fungsi dan kegunaan.

### **3.1.13 Tanggapan Kelengkapan Bangunan**

Pada rancangan usulan utilitas, mengutamakan kepada penggunaan energy terbarukan, seperti panel surya dan pengolahan sampah. Hal ini disebabkan karena Kota Depok termasuk kota dengan sampah terbanyak.