

BAB 2

GAMBARAN UMUM

2.1 Gambaran Umum Fungsi

2.1.1 Terminologi Proyek :

- Co Working Space menurut Kamus Oxford 2000

Co Working Space merupakan kantor/ lingkungan kerja yang digunakan oleh orang yang bekerja secara individu maupun yang bekerja dari latar belakang perusahaan yang berbeda – beda, sehingga dapat berinteraksi untuk berbagi id, pengetahuan dan peralatan.

- Co Working Space menurut (Laforestier, 2009)

Co Working Space merupakan ruang kerja yang disewakan secara fleksibel yang digunakan bersama – sama dan terbuka untuk dapat berbagi pengalaman dengan pengguna satu dengan yang lain. Pengguna Co Working Space ini digunakan dari berbagai macam latar belakang antara lain, startup, freelancer, entrepreneur, konsultan, asosiasi. Investor, artist, peneliti, pelajar, dll.

Fasilitas Kreatif adalah sebuah tempat untuk mempertemukan dan melibatkan insan kreatif dengan fasilitas berupa penyediaan ruang dan bermanfaat untuk dapat membuka jaringan pengembangan bisnis, dalam sektor budaya, kreatif dan teknologi. (Janine Matheson)

Kantor Sewa Konvensional Menurut Hunt dalam (Yanuar,2014) Kantor Sewa adalah sebuah bangunan yang fungsi utamanya yaitu kegiatan pelayanan bisnis professional dan dengan status penyewa.

Co Working Space memiliki perbedaan dengan Rental Office, rental office biasanya memiliki biaya sewa yang tinggi, dan suasana ruang kerja yang monoton dan membosankan. Sedangkan Co Working space memiliki suasana yang nyaman, inspiratif, kreatif, kolaboratif dan produktif. Co Working Space juga memiliki sistem sewa yang fleksibel sesuai dengan cara kerja masing – masing penyewa. sehingga para startup yang sifatnya fleksibel tidak perlu mendirikan sebuah kantor yang harus di datangi setiap hari. (Dugyu Ergin, 2013)

2.1.1.1 Kondisi StartUp Nasional Saat Ini

Pendanaan Startup Turun 23%, Ini Penyebabnya

Shelma Rachmahyanti, Jurnalis · Sabtu 23 Juli 2022 08:56 WIB



Pendanaan startup turun 23% (Foto: Shutterstock)

Gambar 3. Kondisi StartUp

Sumber : <https://economy.okezone.com/>

Berdasarkan data dari CB Inshights, pendanaan startup nasional mengalami penurunan dikarenakan ketatnya kebijakan bank sentral. Investor modal kini lebih selektif dalam pendanaan startup. Jumlah unicorn global menurun hingga 43% dan hanya mencetak 48 unicorn diandingkan kuartal II kemarin yang mencetak 148 unicorn. Kondisi startup akan kembali pulih seiring pemulihan ekonomi Indonesia (UpTurn). Berdasarkan DSInnovate DailySocial, pada kuartal I 2022 terdapat 76 pendanaan startup yang total investasinya lebih besar daripada investasi tahun lalu. (EconomyOkezone, Shelma Rachmayati 2022).

Beberapa perusahaan startup nasional melakukan pemutusan hubungan kerja seperti SiCepat, Linkaja, Zenius, dan JD.ID. Menurut pengamat ekonomi Bhima Yudistira terdapat beberapa alasan penyebab di balik PHK yang dilakukan oleh perusahaan tersebut, yaitu produk kalah saing dikarenakan banyaknya platform baru, kesulitan dana dikarenakan para investor yang lebih selektif terhadap pendanaan startup, kondisi ekonomi global yang tidak pasti, pasar yang hipersensitif terhadap diskon, dan toko fisik yang mulai ramai kembali pasca pandemi. Industri startup harus mengevaluasi target pasar yang organik, fokus pengembangan layanan, tim manajerial yang solid dan berkolaborasi dengan pihak – pihak yang berpotensi.

Berdasarkan Failory, perkembangan startup di Indonesia terhambat dikarenakan kurangnya visi yang jelas dari pemiliknya dan kurang fokus dalam menjalankan bisnis. Selain itu di dunia startup ada saja competitor yang bermain curang dengan predatory pricing (jual rugi). Sistem curang ini digunakan oleh perusahaan rintisan untuk menjual produknya dengan jual rugi produknya untuk membunuh komppetitor startup lain yang belum tentu memiliki dana yang banyak.

2.1.1.2 Kondisi StartUp di Cirebon



Gambar 4. Kondisi StartUp Cirebon

Sumber : <https://futurecitysummit.medium.com>

Kondisi StartUp di kota Cirebon sendiri pada saat ini menurut Venggar Tri Laksono Ketua DPC Gekrafs (Gerakan Ekonomi Kreatif) kota Cirebon masih dalam kondisi stabil dan baik. Namun beberapa para StartUp ini masih belum berani untuk siap launch Go Digital secara luas. Padahal sudah banyak contoh StartUp lokal yang berprestasi salah satunya adalah BEGO Smart. BEGO Smart merupakan layanan wisata becak online Cirebon yang merupakan smart urban project acceleration bekerja sama dengan Indonesia Creative Cities Network (ICCN).

Tumbuhkan Startup di Cirebon, Cirebon Technopreneurship Gelar Soft Opening dan Seminar

By About Cirebon | 12 Agustus 2019 | 92 | 0



CIREBONTECHNOPRENEURSHIP
PROUDLY PRESENT
WORKSHOP DIGITAL VOLUME #3
MINGGU, 8 SEPTEMBER 2019

TEMPAT
SMK TELKOM CIREBON
A. TERUSAN SEKAR KEMUNING NO.36
KARYAMUDA, KEC. KESAMBEL, KOTA CIREBON

JADWAL

JAM 09.00-12.00 WIB
CONTENT DIGITAL MARKETING (SESI 1)

JAM 13.00-15.00 WIB
CONTENT DIGITAL MARKETING (SESI 2)

GRATIS KONTRIBUSI
UNTUK PELAJAR **50K** UNTUK UMUM

TRANSFER KE REKENING MANDIRI
1260005948210 a.n Iis Aisah
CONTACT SALWA 085 746 820 274
PERSON LENI 0856 5975 7351
email : cirebon.techno@gmail.com
fb : Cirebon Technopreneurship
IG : cirebon.technopreneurship

Media Official:
about: CIREBON

Supported by:
RTK Kota Cirebon as instructor

Gambar 5. Cirebon Technopreneurship

Sumber : <https://www.instagram.com/cirebon.technopreneurs/>

Cirebon Technopreneurship merupakan salah satu digital startup yang cukup sering mengadakan berbagai pelatihan seperti pelatihan pembuatan game, desain grafis, content digital marketing, dll. Cirebon Technopreneurship mengadakan workshop setiap minggunya di SMK Telkom Cirebon dikarenakan mereka belum memiliki kantor/ tempat khusus untuk mereka melakukan pelatihan. Kota Cirebon belum memiliki sebuah wadah khusus untuk para startup mengadakan acara dan workshop.

2.1.2 Klasifikasi Co Working Space

Menurut Schuermann, 2014, hal 28 Co Working Space diklasifikasikan menjadi 5, yaitu :

1. Midsize and Big Community Co Working Space
Co Working Space jenis ini memiliki jumlah pekerja lebih dari 40 orang.
2. Small Community Co Working Space
Pengguna dari Co Working Space jenis ini merupakan sekelompok orang yang bekerja sama antar rekan kerja untuk mengurangi biaya sewa.
3. Corporate Co Working Space
Pengguna Co Working Space ini biasanya merupakan perusahaan besar yang menggunakan fasilitas ini sebagai organisasi kerja.
4. University Related Co Working Space
Co Working Space ini memiliki konsep untuk menghubungkan antara pengalaman dengan pengetahuan akademis. Pada Co Working Space jenis ini seringkali mitra universitas yang menjadi akselerator startupnya.
5. Popup Co Working Space
Co Working Space jenis ini terbentuk dari komunitas kerja yang bersifat sementara untuk proyek tertentu.
Berdasarkan klasifikasi diatas, Perancangan Co Working Space di Cirebon ini termasuk midsize Co Working Space

2.1.3 Pengguna Co Working Space

Pengguna Co Working Space dibagi menjadi 2, yaitu

Pengelola :

Pengelola Co Working Space biasanya terdapat pemilik (CEO), manager, sekretaris, business manager, project manager, marketing, staff financial, creative staff, resepsionis, dan staff lainnya (petugas kebersihan, security, staff cafetaria, dll.) yang bertanggung jawab terhadap aktivitas yang ada di Co Working Space.

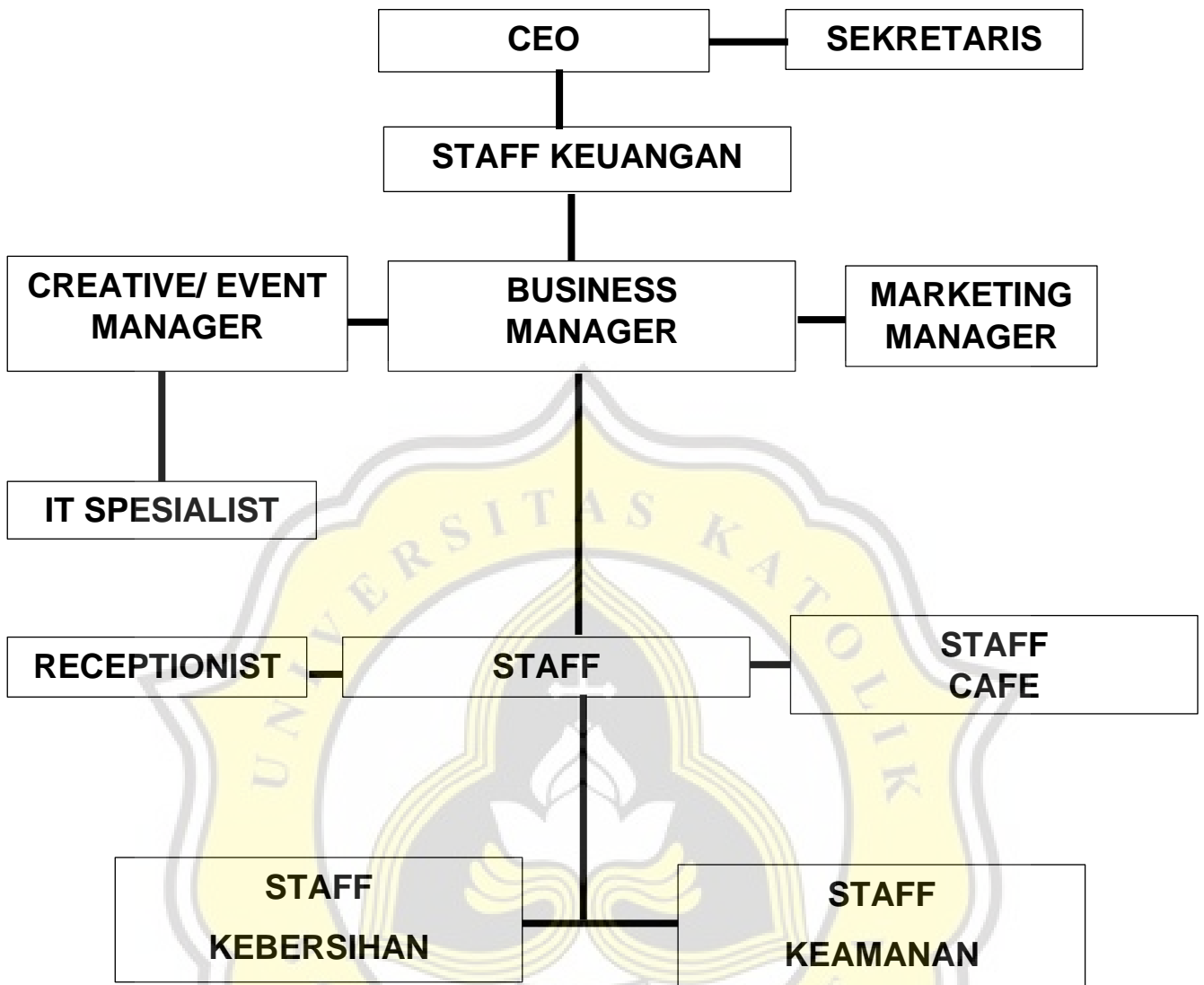


Diagram 1. Struktur Organisasi Pengelola

Sumber : Analisa Pribadi

Pengunjung (penyewa) :

Sasaran pengguna bangunan Co Working Space ini yaitu diperuntukkan bagi startup, mahasiswa, freelancer dan umum. Mobilitas para startup dan freelancer yang tinggi sehingga tidak begitu memerlukan sebuah kantor yang harus di datangi setiap hari. Co Working Space juga dapat menjadi tempat belajar bagi para mahasiswa agar lebih dekat dengan teknologi dan bisnis. Melalui fasilitas inilah mahasiswa dapat melihat lebih dekat bagaimana kolaborasi bisnis terbentuk. Pengguna Co Working Space biasanya memiliki latar belakang spesialisasi yang berbeda, sehingga

diharapkan akan terciptanya kolaborasi. Berikut merupakan penjabaran sasaran pengguna Co Working Space di Kota Cirebon :

- StartUp : Perusahaan rintisan yang masih dalam fase berkembang, biasanya istilah startup ini mengacu kepada perusahaan teknologi dan layanan. Perusahaan kecil ini biasanya belum memiliki sebuah kantor tetap, startup ini dapat memanfaatkan Co Working Space sebagai fasilitas untuk pengembangan bisnis perusahaan mereka.
- Freelancer (Pekerja Lepas) : Co Working Space sebagai ruang kerja, menawarkan sistem sewa yang terjangkau. Hal ini cocok bagi para pekerja freelance yang memiliki waktu dan tempat untuk kerja yang fleksibel.
- Pegawai : Co Working Space dapat digunakan oleh para pegawai perusahaan untuk mengadakan pertemuan bisnis dengan client.
- Mahasiswa : Co Working Space juga dapat digunakan oleh para mahasiswa untuk belajar dan berkolaborasi dengan komunitas yang ada.
- Umum : Co Working Space dapat mengadakan pertemuan - pertemuan acara seperti seminar, diskusi dan workshop.

User	Activity
Solo	Writing, drawing, telephoning, selling, dealing, thinking, reading, filling, computing, researching.
Collevive	Selling, dealing, researching, filling.
Group	Teaching, counselling, monitoring, interviewing, meeting, working, brainstorming, informing, briefing, conferencing.
Congenial	Mailing, circulating, paper processing, getting supplies failing, personal care, coffe making, brown bagging, working lauches.
Socializing	Eating, entertaining, chatting, smoking, exercising.

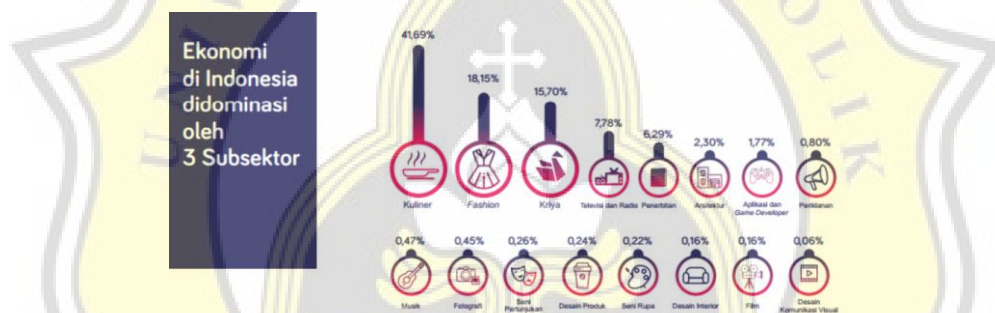
Tabel 2. Analisis Kegiatan

Sumber : Dugyu, Ergin, 2013

2.1.4 Ruang Workshop Industri Kreatif Cirebon

Tumbuhnya industri kreatif di Indonesia sedang menjadi sorotan pada saat ini. Hal ini di tunjukkan oleh adanya amanat presiden pada saat peluncuran badan ekonomi kreatif, “era ekonomi kreatif yang harus menjadi tulang punggung ekonomi Indonesia” (Kemenparekraf, 2015). Hal ini sesuai dengan visi dari smart city kota Cirebon yaitu mewujudkan kota Cirebon sebagai kota kreatif, inovatif, sinergis dan berdaya saing pada tahun 2028. Pemerintah kota Cirebon mendorong pertumbuhan industri digital dengan meluncurkan berbagai terobosan program. Pemerintah daerah kota Cirebon juga sudah banyak meluncurkan program digital aplikasi berbasis kearifan lokal. Inovasi terus dikembangkan kota Cirebon dalam memasuki era digital.

Dari berbagai sub sektor industri kreatif di Indonesia, Area Studio Workshop Industri Kreatif Co Working Space di Cirebon akan mewadahi beberapa subsector yang sedang berpotensi dan berkembang di kota Cirebon,



Gambar 6. Ekonomi Kreatif

Sumber : Kemenparekraf

Berikut adalah klasifikasi subsector industri kreatif di Indonesia menurut Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif meliputi pengembang permainan, arsitektur, desain interior, musik, seni rupa, desain produk, fesyen, kuliner, (film, animasi dan video), fotografi, desain komunikasi visual, televisi dan radio, kriya, periklanan, seni pertunjukkan, penerbitan, dan aplikasi. (Kemenparekraf.go.id, akses 28 september 2021)

Berikut adalah beberapa industri kreatif yang tumbuh di Kota Cirebon :

- Batik Tulis

Kurangnya minat dari generasi muda di desa Trusmi untuk meneruskan menjadi pembatik. Ditambah belum adanya lembaga swasta atau dari pihak pemerintah yang berupaya melestarikan batik tulis secara akademik. Pelestarian batik

tulis Trusmi Cirebon tidak di pelajari melalui pendidikan formal. Pelestarian dan pengembangan batik tulis hanya melalui pelatihan tidak terstruktur kepada keluarga dan masyarakat desa trusmi yang berminat pada batik. (secara turun – temurun). Kendala lain yang dihadapi oleh pengrajin batik tulis adalah :

- Proses produksi batik tulis memakan waktu yang cukup lama
- Keterbatasan pasar untuk menjual hasil membatik
- Pengrajin merasa kurang mendapat dukungan pemerintah berupa penyuluhan. (Rosmadi, 2017).

Salah satu batik khas kota Cirebon yang paling terkenal yaitu motif mega mendung. Motif ini merupakan motif batik khas dari kota Cirebon yang tidak di jumpai di daerah lain. Batik mega mendung dapat di transformasikan dan di aplikasikan kedalam rancangan elemen estetika ruang. Garis pada motif batik mega mendung yang bergelombang dan dinamis sesuai dengan sistem kerja dari para startup dan industri kreatif yang dinamis dapat diadaptasi untuk elemen estetika ruang.



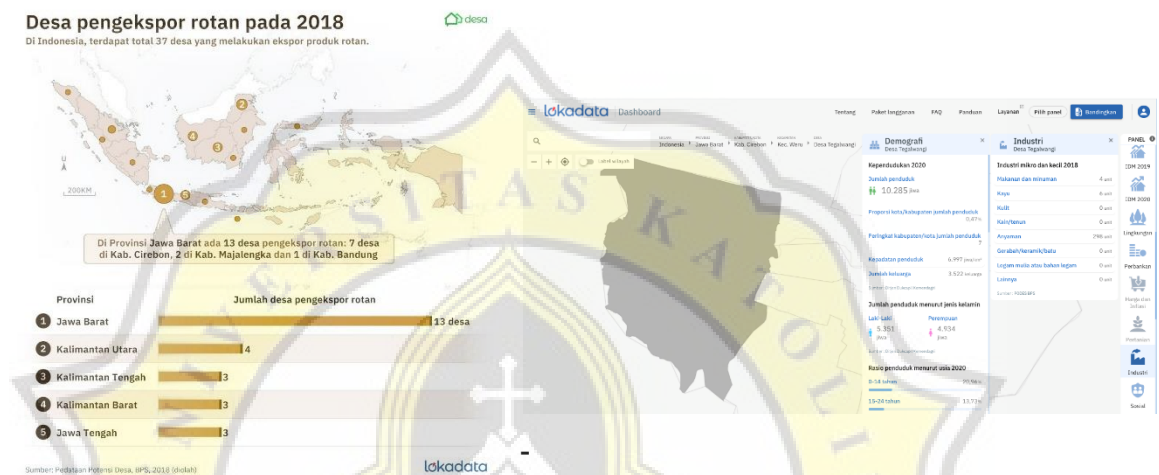
Gambar 7. Batik Mega Mendung

Sumber : Liputan6.com

Batik Mega mendung biasanya selalu di munculkan dengan warna biru dan sedikit warna merah sebagai penerjemahan dinamis maskulin dikarenakan pada proses awal membatik kaum laki – laki (tarekat) yang merintis. Perpaduan kedua warna ini menggambarkan psikologis masyarakat kota Cirebon yang merupakan masyarakat pesisir.

Kehadiran Studio Workshop Industri Kreatif Co Working Space diharapkan dapat memberikan sebuah solusi sebagai wadah produksi/ pelatihan membuat dan dapat membantu brand lokal Trusmi dalam bidang pemasaran. Diharapkan dengan adanya Studio Workshop Industri Kreatif Co Working Space ini akan membuka jalan antar creativepreneur untuk saling berkolaborasi dan berkembang.

- Industri Rotan



Gambar 8. Data Industri Rotan
Sumber : Lokadata.com

Indonesia merupakan salah satu penghasil rotan terbesar di dunia. Cirebon adalah wilayah pengekspor rotan terbanyak (7 desa). Terdapat 298 industri rotan yang memproduksi anyaman rotan di desa Tegal Wangi. (Lokadata, 2018). Berdasarkan data pada tahun 2018 dari BPS, 60 ribu masyarakat Cirebon bekerja di industri meubel dan kerajinan. Perusahaan industri rotan di Cirebon pun meningkat dari 1.370 perusahaan pada 2015, menjadi 1.408 pada 2018.



Gambar 9. Produk Rotan Cirebon
Sumber : kadekarini.com

Hal ini tentunya dimanfaatkan oleh warga Desa Tegalwangi untuk berkreasi membuat produk berbahan rotan. Industri ini menghasilkan banyak produk seperti tas, mainan, dan furniture. Pengrajin di Desa Tegalwangi Cirebon bahkan sudah mensupply produknya hingga ke IKEA (perusahaan furniture asal swedia). (Kadek Arini)

- Seni Pertunjukkan Tari Topeng



Gambar 10. Tari Topeng Cirebon

Sumber : jurnaldesa.id

Tari topeng Cirebon merupakan kesenian tari asli dari Cirebon. Tarian ini dimainkan dengan menggunakan topeng sebagai aksesoris utama. Kesenian ini sarat akan symbol penuh makna, baik dari bentuk topeng hingga music pengiringnya. Kesenian ini diiring oleh music rebab dan gendang sepanjang pertunjukkan. Kesenian ini sudah eksis hingga panggung mancanegara. (Kemenparekraf.go.id, 2021)

- Kerajinan Lukisan Kaca



Gambar 11. Kerajinan Lukisan Kaca

Sumber : DisbudparporaCirebon

Kerajinan dari kota Cirebon lainnya adalah Lukisan Kaca ciri khas Cirebon. Lukisan ini di di tuangkan dalam media kaca yang menggambarkan seni kaligrafi, motif mega mendung, dan model ciri khas Cirebon lainnya. Lukisan Kaca di Cirebon pada jaman pemerintahan Panembahan Ratu abad ke - 17 di Cirebon menjadi sebuah sarana komunikasi penyebaran agama Islam oleh para Wali yang sangat terkenal dikarenakan kaligrafi wayangnya. Lukisan kaca ini menjadi ciri khas cinderamata dari Cirebon. Namun sayangnya lukisan kaca iini sudah tidak sepopuler dulu yang banyak sekali diminati oleh para kolektor. Kini minat terhadap lukisan kaca menjadi sedikit padahal seni lukis kaca ini merupakan produk budaya kota Cirebon yang perlu di lestarikan. Pemerintah kota Cirebon juga belum menyediakan wadah untuk para seniman lukis kaca ini untuk berkembang, dan kurangnya informasi mengenai lukis kaca ini yang menjadikan kurangnya minat masyarakat terhadap,lukis kaca. Diharapkan dengan adanya fasilitas berupa studio lukis kaca masyarakat dapat menghargai, mengenal dan belajar peninggalan nenek moyangnya yang memiliki seni budaya yang luar biasa.

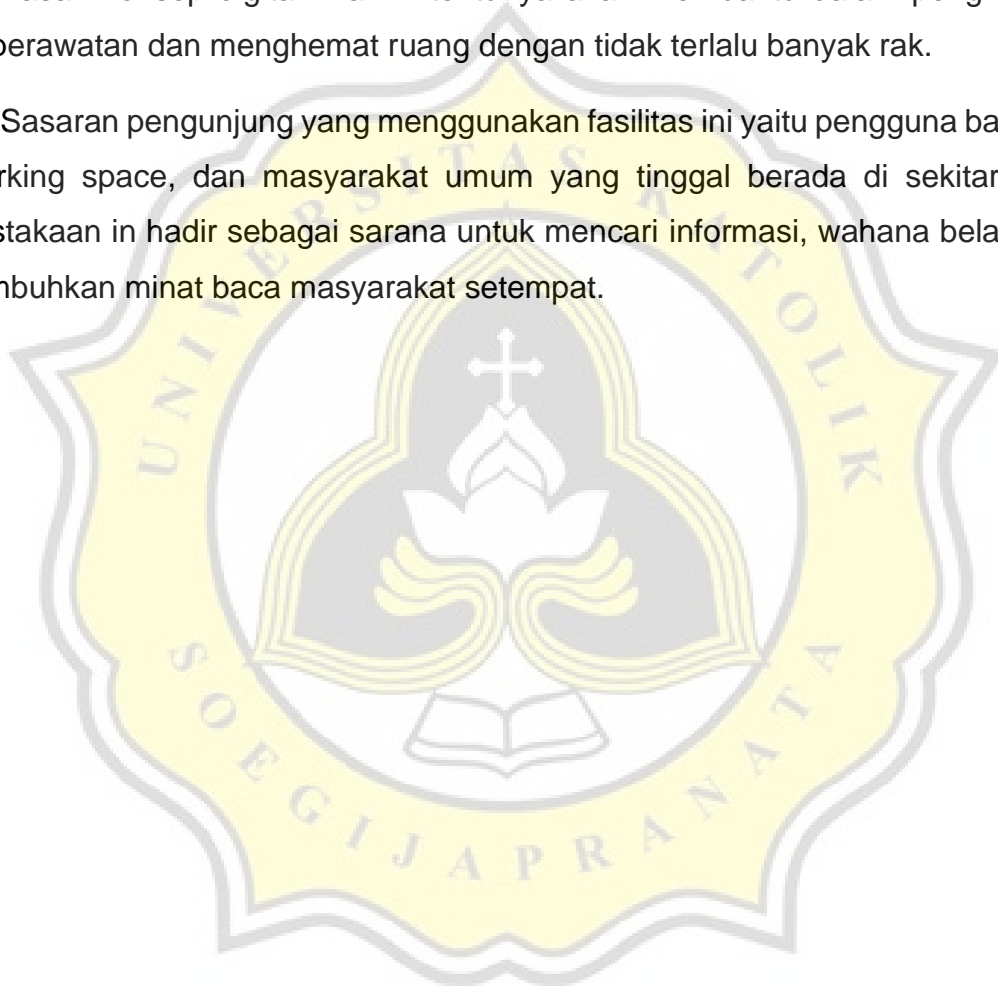
Selain produk diatas masih banyak lagi produk lokal ciri khas Cirebon lainnya seperti Ukiran Kayu, Lukis, Kerajinan, Kerang, dll. Terdapat juga beberapa wisata kuliner khas Cirebon seperti empal gentong, tahu gejrot, nasi lengko, mie koclok, dll. Berdasarkan klasifikasi diatas, industri kreatif lokal di Cirebon didominasi oleh arsitektur, music, karya seni, kriya, seni pertunjukkan, fashion dan kuliner. Begitu pula Studio Workshop Industri Kreatif Co Working Space direncanakan akan menujung ke tujuh bidang tersebut.

Selain adanya fasilitas kreatif lokal dikota Cirebon, akan adanya fasilitas penunjang berupa perpustakaan untuk meningkatkan tingkat literasi masyarakat kota Cirebon. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Indonesia, Negara Indonesia masuk dalam urutan ke – 4 buta huruf. Diharapkan dengan adanya fasillitas penunjang berupa perpustakaan ini akan menjadi sebuah wadah bagi para pengguna Co Working Space maupun masyarakat umum yang mencari sumber bacaan. Perpustakaan pada Co Working Space ini bukan hanya mengkoleksi dalam bentuk buku namun disertai adanya penyimpanan digital. Menurut UU No. 43 Tahun 2007, Perpustakaan adalah institusi yang mengkoleksi berbagai jenis karya tulis untuk pemenuhan kebutuhan para pemustaka. Perpustakaan menjadi sebuah wahana belajar bagi para pemustaka untuk mendapatkan sumber informasi dan menyalurkan

minat membaca. Perpustakaan menjadi sumber informasi dan menjadi bagian dalam membangun informasi dan komunikasi secara digital.

Kemudahan mendapatkan informasi dengan mudahnya mengakses internet menjadikan perpustakaan seringkali menjadi sepi dikarenakan mulai tergantikan adanya layanan internet sebagai penyedia informasi. Perpustakaan harus menyesuaikan diri dan beradaptasi dengan kebutuhan jaman. Perpustakaan bukan lagi yang rencanakan berkaitan dengan buku fisik, namun lebih baik adanya pengemasan konsep digital. Hal ini tentunya akan membantu dalam penghematan biaya perawatan dan menghemat ruang dengan tidak terlalu banyak rak.

Sasaran pengunjung yang menggunakan fasilitas ini yaitu pengguna bangunan co working space, dan masyarakat umum yang tinggal berada di sekitar lokasi. Perpustakaan ini hadir sebagai sarana untuk mencari informasi, wahana belajar, dan menumbuhkan minat baca masyarakat setempat.



2.1.5 Kebutuhan Ruang

Standarisasi Kebutuhan Ruang Co Working Space Menurut Duygu Ergin dibagi menjadi 4 zona ruang yaitu :

- Primary Spaces, zona ini merupakan ruang utama pada Co Working Space.
- Services Spaces, zona ini yaitu sebagai ruang layanan seperti ruang perpustakaan, auditorium, ruang pelatihan, ruang berkas, ruang print dan percetakan.
- Hidden Spaces, zona ini merupakan zona ruangan tersembunyi seperti ruang workshop, ruang penyimpanan, ruang staff pengelola, dll.
- Secondary Spaces, zona ini merupakan ruang utama kedua yang dibagi menjadi 3 area yaitu area sosial, komersial, dan olahraga. Contoh ruang dari secondary space yaitu café, restoran, toko, pusat kesehatan, dll.

2.1.6 Persyaratan Ruang :

Dalam merespon perubahan gaya bekerja yang semakin dinamis, ruang kerja pada Co Working Space harus menciptakan suasana yang nyaman dan minim distraksi sehingga pengguna bangunan dapat bekerja secara produktif. Hal yang perlu diperhatikan yaitu penciptaan ruang kerja yang kondusif untuk menjaga konsentrasi pengguna dalam bekerja. Penciptaan ruang kerja yang nyaman dan untuk membangun mood pekerja dapat di desain dengan pencahayaan yang cukup pada area kerja, akses internet yang stabil, dan desain interior yang inspiratif.

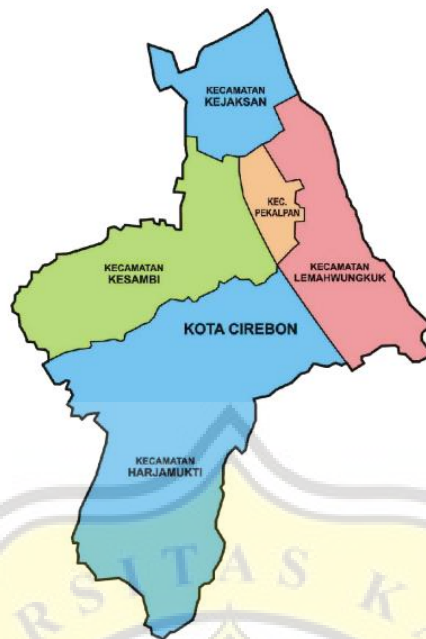
Dalam mendukung sistem kerja yang kolaboratif diperlukan juga perabot yang reconfigurable agar dapat menyesuaikan jenis interaksi yang terjadi baik pertemuan one to one, kerja kelompok, maupun brainstorming skala besar. Layout desain bangunan juga perlu disesuaikan dengan pola aktivitas dan prinsip Co Working Space yaitu community, collaboration dan connectivity.

2.2 Gambaran Umum Lokasi

Co Working Space ini perencanaan nya akan berlokasi di Kota Cirebon, Jawa Barat. Letak geografis Kota Cirebon berada pada posisi 108°33' BT dan 6°41' LS. Kota Cirebon berada pada daerah dataran rendah dengan luas wilayah $\pm 37,364\text{km}^2$.

Penetapan lokasi ini ditentukan oleh berbagai alasan yang mendukung, antara lain :

- Kota Cirebon merupakan sentra perekonomian di Ciayumajakuning (Cirebon, Indramayu, Majalengka, dan Kuningan). Ciayumajakuning menjadi kekuatan ekonomi di Jawa Barat setelah Bandung Raya. Pemerintah Jawa Barat berencana memindahkan pusat pemerintahan ke salah satu kawasan yang berpotensi yaitu di Kawasan Rebana (Cirebon, Patimban, Subang, Majalengka)
- Kota Cirebon sendiri memiliki fasilitas pendidikan salah satunya yaitu berupa Universitas sebanyak 40+ universitas. (Data terlampir)
- Pemerintah kota Cirebon sudah memiliki Program Prioritas Kadin Home Business yang berencana menyediakan ruang kerja yang dapat digunakan oleh pelaku bisnis di kota Cirebon.
- Kota Cirebon memiliki 26.344 wirausaha muda pemula aktif menurut Dinas Pemuda dan Olahraga pada Tahun 2022 dan memiliki 50+ komunitas pengusaha dan 500+ anggota terdaftar di Kadin Cirebon
- Kemampuan teknologi di kota Cirebon berpotensi sangat besar, banyak startup dan program pemerintah di pelayanan teknologinya yang berprestasi di kategori public sektor. Contohnya seperti, Cirebon Siaga 112 mendapat peringkat 1 dan Wistakon di peringkat 4. (DKIS Cirebon, 2019)



Gambar 12. Peta Administrasi Kota Cirebon

Sumber : Profil Data Dinas Komunikasi Informatika dan Statistik Kota Cirebon, 2021

Berikut adalah batas wilayah administrasi kota Cirebon :

- Utara : Sungai Kedung Pane
- Barat : Sungai Banjir Kanal
- Selatan : Sungai Kalijaga
- Timur : Laut Jawa

Berdasarkan sensus penduduk BPS 2020 jumlah penduduk Kota Cirebon mencapai 333.303 jiwa. Kecamatan dengan kepadatan penduduk tertinggi yaitu pada Kecamatan Pekalipan (18.944 jiwa/km²), Kecamatan Kejaksan (12.698 jiwa/km²), Kecamatan Kesambi (9.554 jiwa/km²), Kecamatan Lemahwungkuk (8.833 jiwa/km²), Kecamatan Harjamukti (6.986 jiwa/km²)

Suhu di Kota Cirebon sendiri berkisar 27.8 – 26.9 C dengan rata – rata 28.1 C (Stasiun Meteorologi Kelas III Kertajati). Kecepatan angin rata – rata di kota Cirebon berkeceyoayan 2.9km/ jam. Curah hujan di kota Cirebon paling tertinggi terjadi di bulan desember sebesar 605.5 mm.

2.2.1 Kriteria Lokasi

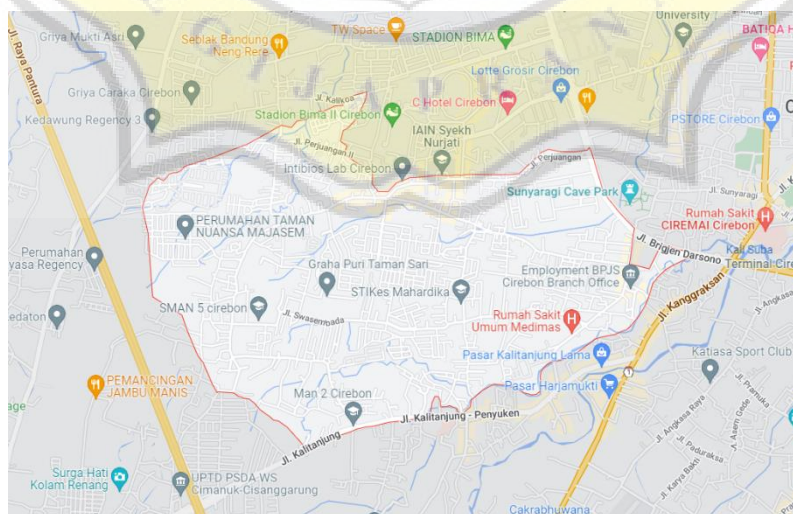
- Lokasi harus yang strategis dan dapat dijangkau dengan mudah.
- Berada dikawasan yang memiliki keterkaitan dengan aktifitas bangunan (zona pendidikan dan bisnis)
- Akses yang mudah dijangkau oleh kendaraan pribadi maupun umum.

Pengembangan kawasan SWK III (Sub Wilayah Kota) di Kota Cirebon memiliki peruntukkan sebagai kegiatan informal dan perkantoran. SWK III meliputi 6 Kelurahan yaitu Kelurahan Karyamulya, Kelurahan Pegambiran, Kelurahan Harjamukti, Kelurahan Sunyaragi, Kelurahan Larangan dan Kelurahan Kecapi. Berdasarkan RTRW kota Cirebon Sub PPK (Pusat Pelayanan Kota) Kelurahan Karyamulya, Kelurahan Sunyaragi dan Kelurahan Harjamukti berada pada fungsi pelayanan pendidikan tingkat kota Terdapat peningkatan pelayanan fasilitas pendidikan di kelurahan Karyamulya, Kalijaga dan Argasunya.

Berdasarkan SWK III RTRW Kota Cirebon, alternatif lokasi yang dapat menjadi pilihan untuk perancangan Co Working Space yaitu; Kelurahan Karyamulya, Kelurahan Sunyaragi dan Kelurahan Harjamukti. Kelurahan Karyamulya. Kota Cirebon.

Alternatif Lokasi 1

- Kelurahan Karyamulya



Gambar 13. Peta Kelurahan Karyamulya

Sumber : Google Maps

Menurut Pasal 17 mengenai penetapan kawasan strategis kota pada Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 8 Tahun 2012 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cirebon Tahun 2011 – 2031, Kelurahan Karyamulya fungsi pelayanan pendidikan tinggi skala kota. Kawasan dan daerah sekitar Karyamulya mendapatkan penanganan menjadi pengembangan pusat perdagangan dan pendidikan tingkat tinggi dan pengembangan sarana dan prasarana penunjang. Kelurahan Karyamulya masuk dalam SWK III (Sub Wilayah Kota) dengan peruntukan kegiatan informal dan perkantoran.

Regulasi

KLB : 1.6

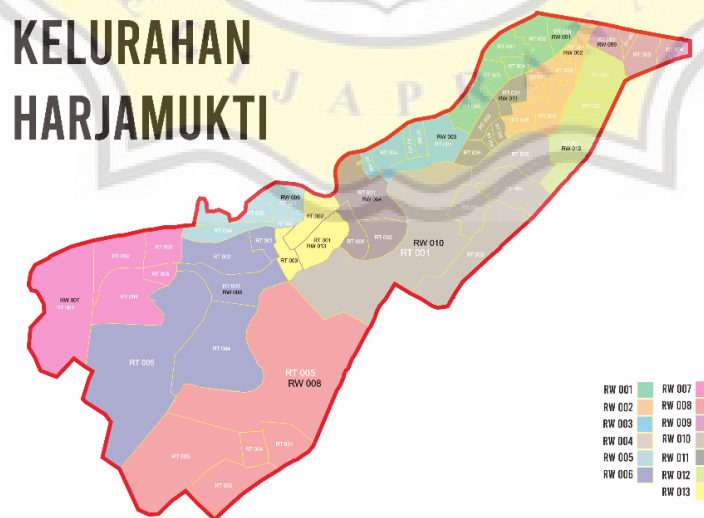
KDB : 40 %

KDH : 40 %

Lokasi alternatif lokasi ini berada di zona pendidikan dan bisnis. Lokasi ini dikelilingi oleh banyak landmark bisnis, universitas, sekolah, kos mahasiswa, gedung pemerintahan dan fasilitas publik lainnya.

Alternatif Lokasi 2

- Kelurahan Harjamukti



Gambar 14. Peta Kelurahan Harjamukti

Sumber : <https://kelharjamukti.cirebonkota.go.id/peta-wilayah-kelurahan/>

Kelurahan Harjamukti menurut pasal 58 (b) mengenai rencana kawasan peruntukan pendidikan tinggi penetapan kawasan strategis kota pada Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 8 Tahun 2012 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cirebon Tahun 2011 – 2031, pengembangan perguruan tinggi seluas 30 hektar di Kecamatan Harjamukti. Pada pasal 17 disebutkan bahwa Kelurahan Harjamukti sebagai Sub Pusat Pelayanan Kota memiliki fungsi sebagai pelayanan pendidikan skala kota. Kelurahan Harjamukti masuk dalam SWK III (Sub Wilayah Kota) dengan peruntukan kegiatan informal dan perkantoran.

Regulasi

KLB : 1.6

KDB : 40 %

KDH : 40 %

Lokasi alternatif lokasi ini juga berada di zona pendidikan dan bisnis. Lokasi ini dikelilingi oleh banyak landmark bisnis, universitas, sekolah, kos mahasiswa, gedung pemerintahan dan fasilitas publik lainnya.

Lokasi	Potensi	Kendala
Karyamulya	Berada pada fungsi pelayanan pendidikan tinggi skala kota.	
	Mendapatkan penanganan menjadi pengembangan pusat perdagangan dan pendidikan tinggi serta sarana dan prasarana penunjang	
	Masuk dalam SWK 3 peruntukan untuk kegiatan informal dan perkantoran.	
	Lokasi ini dikelilingi oleh banyak landmark bisnis, universitas, sekolah, kos mahasiswa, gedung pemerintahan dan fasilitas publik lainnya.	

	Kelurahan ini masih banyak vegetasi.	
	Mudah di jangkau oleh kendaraan umum maupun pribadi	
Total Poin	6	0
Harjamukti	Masuk dalam rencana pengembangan perguruan tinggi seluas 30 hektar	Wilayah ini kurang banyak fasilitas pendidikan tinggi
	Masuk dalam SWK 3 untuk peruntukkan kegiatan informal dan perkantoran	Lokasi ini kurang banyak vegetasi dikarenakan kepadatan penduduk yang cukup tinggi di kecamatan ini.
	Kelurahan Harjamukti merupakan pusat transportasi kota Cirebon dengan adanya Terminal Tipe A dan Bandara Chakrabuana	
	Mudah di jangkau oleh kendaraan umum maupun pribadi.	
Total Poin	4	2

Berdasarkan penilaian potensi dan kendala pada masing – masing alternatif lokasi, maka dapat disimpulkan lokasi terpilih yaitu berada di Kelurahan Karyamulya

2.2.2 Karakteristik Lokasi

Karakteristik Bangunan

Bangunan di sekitar kelurahan Karyamulya memiliki bentuk dasar kubus seperti universitas, sekolah, mall, dan rumah kos.

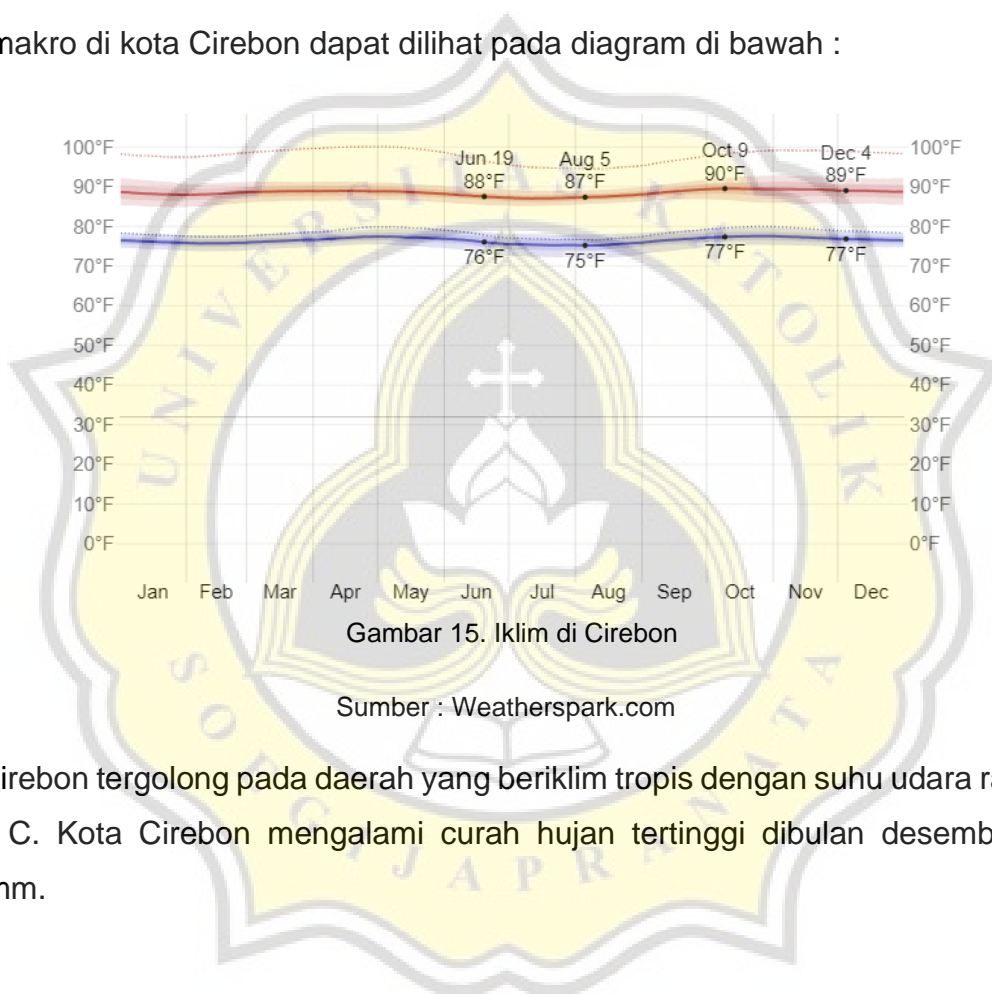
Karakteristik Jalan dan Transportasi

Kota Cirebon berada di letak yang strategis yaitu berada di daerah pantai utara di provinsi Jawa Barat bagian Timur. Kota Cirebon menjadi jalur utama dari arah Jakarta

menuju Jawa Tengah melewati pintura, tentunya hal ini menguntungkan kota Cirebon dalam perhubungan dan komunikasi. Kelurahan Karyamulya memiliki 2 jalan utama yang cukup lebar yaitu pada Jalan Perjuangan dengan lebar jalan kurang lebih 6 m (satu arah) dan Jalan Brigjen Dharsono yang merupakan jalan arteri primer dengan lebar jalan kurang lebih 8 m per arah (dua arah).

Karakteristik Iklim

Suhu makro di kota Cirebon dapat dilihat pada diagram di bawah :

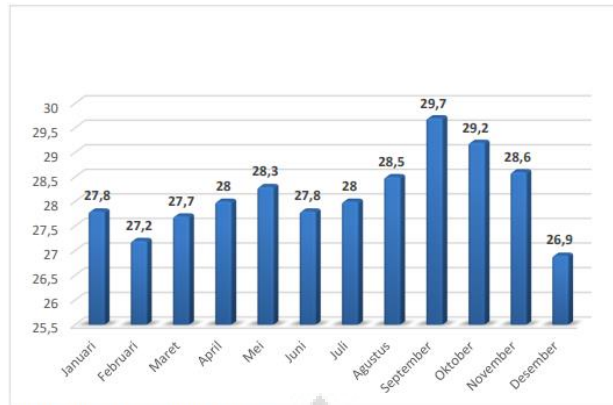


Gambar 15. Iklim di Cirebon

Sumber : Weatherspark.com

Kota Cirebon tergolong pada daerah yang beriklim tropis dengan suhu udara rata-rata 28.24° C. Kota Cirebon mengalami curah hujan tertinggi dibulan desember yaitu 605.5mm.

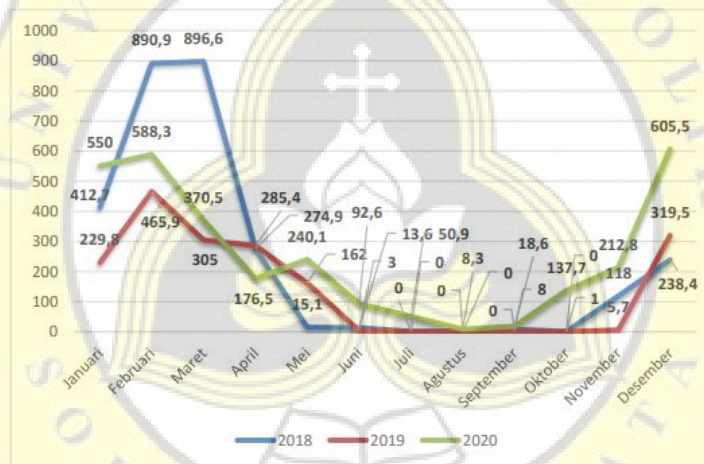
Gambar 1.3 Rata-rata Suhu Udara (°C) di Kota Cirebon Tahun 2020



Sumber: Stasiun Meteorologi Kelas III Kertajati

Gambar 16. Rata – Rata Suhu Udara di Kota Cirebon pada Tahun 2020

Sumber : Profil Data Statistik Kota Cirebon 2021



Sumber: Stasiun Meteorologi Kelas III Kertajati

Gambar 17. Curah Hujan di Kota Cirebon pada Tahun 2018 – 2020

Sumber : Profil Data Statistik Kota Cirebon 2021

Karakteristik Lansekap dan Topografi

Kota Cirebon berada pada daerah dataran rendah dengan ketinggian kurang lebih 5m dari permukaan laut. Topografi pada lokasi ini cenderung datar tidak berkontur ekstrem.

2.3 Gambaran Umum Topik

Industri Kreatif memiliki potensi yang perlu diberikan ruang dan wadah untuk berkembang sehingga dapat memberikan kontribusi bagi perekonomian wilayahnya. Diharapkan dengan terbentuknya fasilitas ini akan semakin bertambah startup dan freelancer yang memberikan ide segar. Co Working Space juga tidak hanya digunakan sebagai tempat bekerja saja, tetapi dapat digunakan sebagai acara seminar, workshop, pertemuan, dll. Melalui digelarnya acara – acara tersebut, akan membantu memperkenalkan adanya fasilitas Co Working Space.

Perancangan Co Working Space ini digagas sebagai upaya dalam membangun komunitas Tangguh, mengembangkan sumber daya manusia, dan memperkuat perekonomian di Kota Cirebon. Rencana pengadaan akan ruang kolaboratif ini sudah masuk kedalam Program Prioritas dan Rencana Aksi di Program Kadin Home Business Kota Cirebon.

Perancangan Co Working Space ini mengikuti prinsip Co Working Space yang mengungkapkan lokalitas (revealing identity), menguatkan kebersamaan komunitas (enchancing sense of community), ruang yang sehat (healthy space), mendukung dalam bekerja dan belajar (nurturing growth), dan membantu berjejaring (promoting connectivity). Perancangan Co Working Space di Kota Cirebon tentunya akan mengikuti prinsip Co Working Space yang mengungkapkan identitas lokal (revealing identity) kota Cirebon. Proses perancangan desain tentunya akan mengacu pada konteks kota Cirebon.

2.3.1 Arsitektur Kota Cirebon



Gambar 18. Gapura Masjid Merah Cirebon dan Gapura Keraton Kasepuhan Cirebon

Sumber : traveldetik.com

Arsitektur Kota Cirebon di pengaruhi oleh arsitektur Majapahit. Hal ini dijelaskan pada babad Cirebon yang menyebutkan bahwa pembangunan di Cirebon mempekerjakan arsitek dan tukang dari Majapahit yang dipimpin oleh ahli bangunan Raden Sepat. Arsitektur Majapahit menurut naskah Negara Kertagama yang ditulis oleh Mpu Prapanca bercirikan adanya gapura agung pada bagian utara gapura utama dan bermaterialkan bata merah. Pada gapura utama terdapat sebuah lapangan yang dikelilingi oleh bangunan keagamaan dan pendopo serta dikelilingi kolam pemandian. Tata letak bangunan pada keraton Cirebon baik dari bahan material maupun komposisi bentuk semuanya sama dengan arsitektur peninggalan Majapahit yang dijelaskan Mpu Prapanca. (historyofcirebon.id)

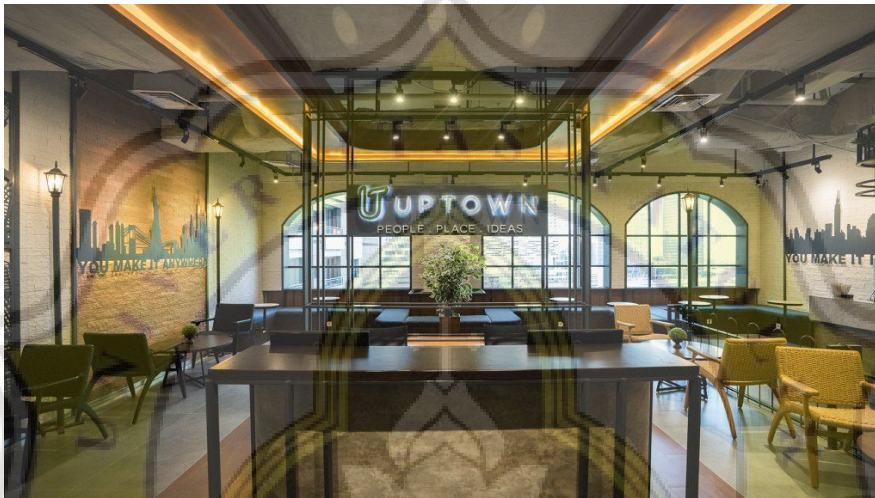
Arsitektur Cirebon dipengaruhi oleh beberapa budaya baik dari Jawa, China, Hindu, dan Eropa. Hal ini dapat dilihat pada bagian luar Keraton Kasepuhan yang dipengaruhi Hindu Jawa pada hampir keseluruhan bangunannya. Pada bagian dalam keraton pengaruh budaya China dan Eropa dapat dilihat dengan adanya porselen yang di dinding dan lantai bangsal. Pengaruh Eropa dapat dilihat pada pintu dan jendela jalusi yang berukuran tinggi dan lebar di bangsal. Selain itu terdapat juga bovenlicht kaca dengan motif flora dan fauna.

Susunan bata yang berlapis dan berjejer memberikan estetika sendiri. Warna rona bata merah berbeda - beda diperoleh melalui proses pembakaran. Warna pasangan bata merah yang kaya ini memiliki konstruksi tektoniknya sendiri. (Josef Prijomoto, 2010 diakses Iwan Purnama Sekolah Tinggi Teknologi Cirebon Judul Penerapan Material Bata Pada Gapura Gerbang Masuk Bangunan)

2.3.2 Preseden

Proses studi preseden ini penulis lakukan agar dapat digunakan sebagai contoh. Berdasarkan hasil studi preseden ini dapat diidentifikasi kebutuhan ruang, persyaratan ruang, kegiatan dan suasana sehingga akan dapat menginspirasi penulis dan dapat di terapkan dalam proses perancangan.

UpTown Jakarta



Gambar 19. Uptown Jakarta
Sumber : Uptown.id

Uptown Serviced Office ini berada di Mega Kuningan, Jakarta Selatan. Uptown merupakan pengabungan antara private office dengan Co Working Space. Uptown menyediakan banyak fasilitas seperti dan 4 meeting room dengan kapasitas 5 – 20 orang dengan semua fasilitas yang mensupport kegiatan meeting (whiteboard, projector, screen projector, wifi berkecepatan tinggi dll). Uptown juga menyediakan area bersantai di breakout area, pengguna uptown dapat makan, istirahat, dan bersantai. Hal ini di rancang agar pengguna bangunan tidak mengalami burnout. Uptown Serviced Office memiliki konsep people – place – ideas ini juga memiliki fasilitas berupa telephone booth dan event space yang berkapasitas 50 orang untuk menggelar acara. Telephone booth disediakan agar pengunjung lebih tenang untuk menelpon klien.



Gambar 20. Telephone Booth Uptown
Sumber : Uptown.id

Uptown menyediakan VIP Lift khusus untuk memberikan impression baik bahwa perusahaan ini professional. Sebagai upaya keamanan, uptown juga sudah dilengkapi oleh CCTV , loker penyimpanan, dan fingerprint guna mengatasi hal – hal yang tidak di inginkan.



Gambar 21. Lounge Area
Sumber : Uptown.id

Pada lounge area terdapat meja kecil yang dapat digunakan untuk meeting kecil dan bersantai. Lounge ini didesain dengan konsep minimalis dan memberikan kesan hangat. Pencahayaan alami masuk secara maksimal melalui jendela – jendela besar di samping lounge.

Co Hive 101 Jakarta



Gambar 22. Co Hive 101 Jakarta

Sumber: Dokumentasi Pribadi :

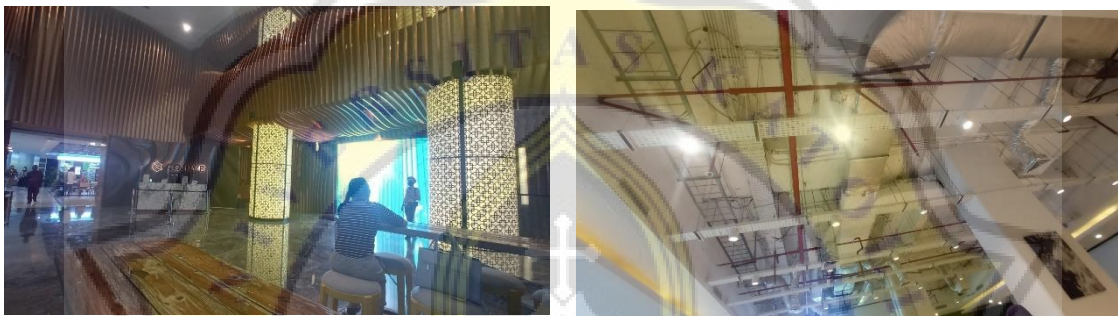
Co Hive 101 berlokasi di distrik bisnis Mega Kuningan, Jakarta Selatan. Co Hive 101 merupakan co working space terbesar di Indonesia yang memiliki 18 tingkat yang semuanya digunakan untuk keperluan kantor sewa. Co Hive 101 dilengkapi banyak ruang seperti musholla, event room, kantor private, area co working space daily pass, mini market, playground dll.



Gambar 23. Area Playground dan Pantry Co Working Space

Sumber : Dokumentasi Pribadi

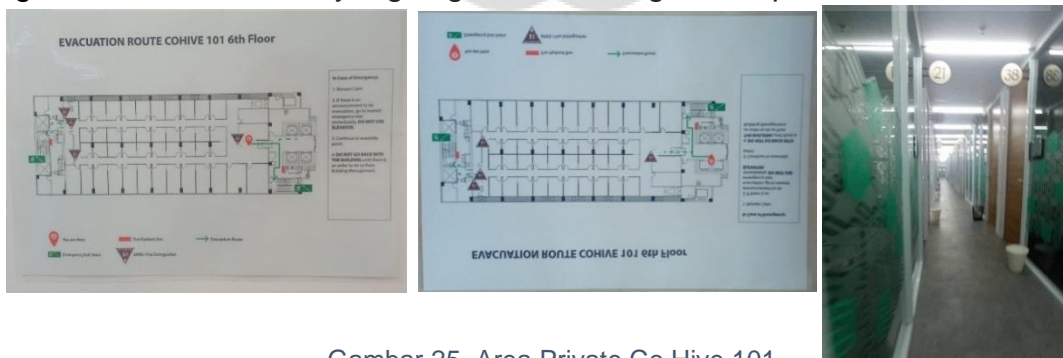
Pada lantai basement 1 dan basement 2 di fungsikan sebagai gudang, area parkir motor, mobil dan musholla. Lantai dasar bangunan di fungsikan sebagai area lobby dan juga retail. Pada lantai 2 difungsikan sebagai area event space dan meeting room. Lantai 3 difungsikan sebagai area bersantai, pada area santai ini di berikan fasilitas café, area permainan seperti billyard dll, namun tetap di sediakan area untuk member yang ingin berdiskusi santai. Area lantai 3 dapat di kunjungi untuk semua member Co Working Space. Lantai 4 – Lantai 9 difungsikan sebagai ruang private office bagi para perusahaan startup yang menyewa dalam jangka waktu bulanan maupun tahunan. Pada lantai 10 difungsikan sebagai Co Working Space untuk member daily pass dan dengan private office yang sifatnya lebih terbuka.



Gambar 24. Area Lobby Co Working Space

Sumber : Dokumentasi Pribadi

Interior pada area lobby unik dengan adanya pola garis – garis melengkung pada dinding menerus hingga plafond yang memberikan kesan dinamis dan fleksibel. Pemilihan keramik marmer dan warna emas pada aksent plafond dan dinding lobby, ini memberikan kesan mewah pada bangunan. Pada area co working space lantai dasar jalur mekanikal, elektrikal, dan plumbing sengaja di perlihatkan untuk menunjukkan kesan konsep industrial. Pada lantai 4 – 9 perlantainya terdapat 45 ruangan berukuran 6 x 5m yang di gunakan sebagai area private office.



Gambar 25. Area Private Co Hive 101

Sumber : Dokumentasi Pribadi

Pada lantai 1 dan 10 yang di peruntukkan sebagai area Co Working space, pemilihan perabot seperti meja besar yang dipergunakan untuk bekerja bersama (kolaborasi), pemilihan meja dengan ukuran compact yang di pergunakan bagi penyewa individu dengan member daily pass. Di setiap lantai co working space terdapat pantry, snack, dan toilet. Terhusus di lantai dasar dan lantai 10 yang dipergunakan sebagai co working space terdapat resepsionist. Pemisahan zona private dan daily pass sangat terasa dengan perbedaan lantai. Selain itu di lantai 10 yang merupakan co working space dengan campuran antara daily pass dengan private office, area daily pass di letakkan di area depan dekat resepsionist agar suasana berisik dan sirkulasi lalu lalang dari area semi private tidak begitu mengganggu area private office.



Gambar 26. Area Daily Pass Co Hive 101
Sumber : Dokumentasi Pribadi

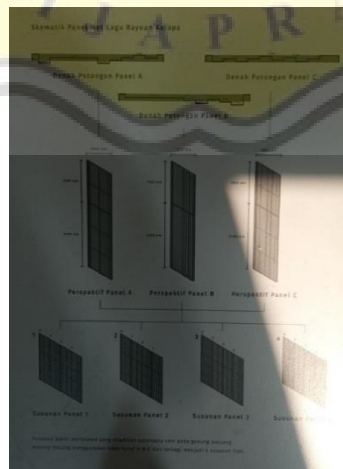
Taman Ismail Marzuki



Gambar 27. Taman Ismail Marzuki

Sumber : Dokumentasi Pribadi

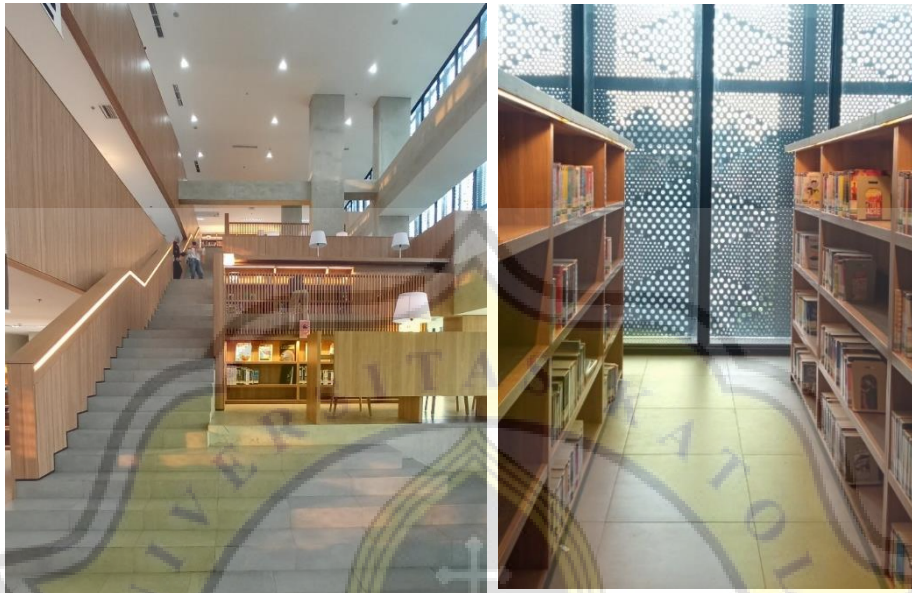
Taman Ismail Marzuki merupakan pusat kesenian dan kebudayaan yang berlokasi di Jalan Cikini Raya. Komplek TIM (Taman Ismail Marzuki) terdapat galeri, perpustakaan, teater minim, teater utama, gedung arsip, masjid, dan bioskop. Taman Ismail Marzuki biasa di gunakan untuk pementasan wayang, tari, pentas seni film, dll. Pada kesempatan studi preseden ini saya mengunjungi galeri seni, pameran karya Studio Andramatin dan perpustakaan sebagai ruang penunjang di Co Working Space. Fasad bangunan ini terinspirasi dari bait lirik rayuan pulau kelapa yang tiga notnya digabung menjadi satu sehingga tampak berundak – undak. Secondary skin bangunan juga terdapat motif tumpal ciri khas budaya Betawi. Hal ini bertujuan untuk mereduksi sinar matahari ke area perpustakaan agar lebih sejuk dan sebagai estetika pada fasad bangunan.



Gambar 28. Secondary Skin TIM

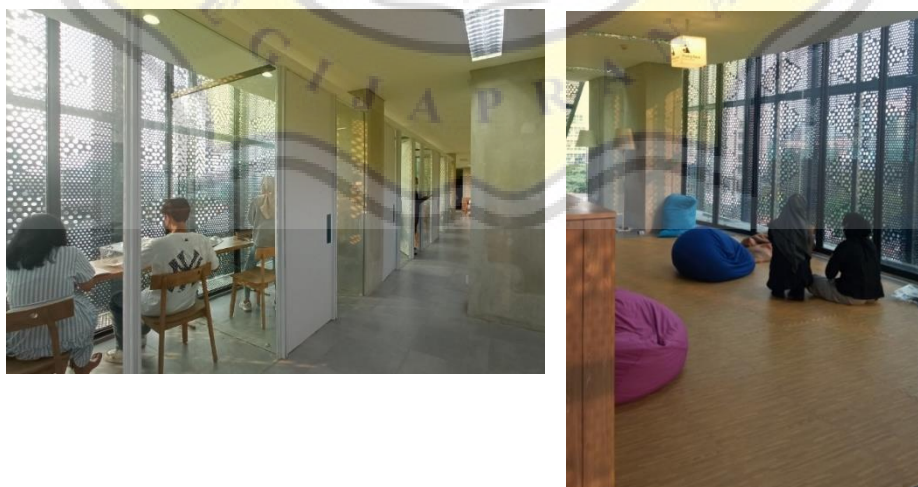
Sumber : Dokumentasi Pribadi

Perpustakaan TIM terdiri dari 3 lantai penggunaan material kayu dan beton pada interior memberikan kesan hangat, modern dan luas. Banyak hal menarik yang dapat dilihat di perpustakaan TIM, salah satu yang paling menonjol di perpustakaan TIM yaitu penggunaan split lantai pada area baca di tangga dari lantai 3 menuju lantai



Gambar 29. Suasana Ruang Dalam Perpustakaan TIM
Sumber : Dokumentasi Pribadi

Desain perabot rak buku pada perpustakaan ini juga di buat rendah untuk menghilangkan kesan ruang yang sempit dan padat pada perpustakaan. Di setiap rak buku diberikan pencahayaan buatan khusus untuk mempermudah pengunjung mencari buku.



Sumber : Dokumentasi Pribadi

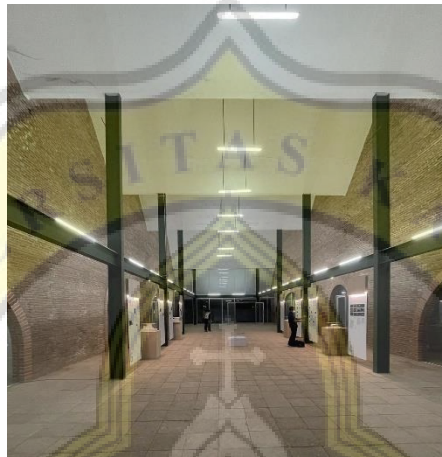
Gambar 30. Area Santai dan Baca Perpustakaan

2.3.2.1 Preseden Arsitektur Cirebon

Berikut merupakan beberapa preseden desain ciri khas arsitektur Cirebon.

Ruang Kreatif Ahmad Djuhara

Gedung Creative Center ini menggunakan dinding bata ekspos yang merupakan ciri khas arsitektur dari Keraton Kota Cirebon. Kegiatan Creative Center ini biasanya lebih ke acara pameran batik, kesenian, seminar, dan workshop.



Gambar 31. Ruang Kreatif Ahmad Djuhara

Sumber : Instagram/@kendrosp

Alun – Alun Kejaksan Kota Cirebon



Gambar 32. Gapura Alun -Alun Kejaksan

Sumber : archdialy.com

Kota Cirebon sebagai wilayah bekas kesultanan memiliki sejarah dan kebudayaan yang kaya. Alun – alun ini merupakan ciri khas ruang terbuka public kota di Indonesia. Pada salah satu sisi alun – alun dipasang berupa gapura ikonik yang menjadi pintu masuk dan gerbang 5 pilar yang menjadi pintu masuk Masjid At Taqwa. Gerbang yang berlawanan sisi ini sebagai dialog antara kebutuhan spiritual dan duniawi. Lalu pada alun – alun ini terdapat juga perpustakaan dan taman bermain sebagai fungsi edukatif. Akses menuju perpustakaan mininya di buat bertingkat agar dapat difungsikan sebagai tempat duduk. Lalu terdapat area rooftop pada perpustakaan mikronya agar pengunjung mendapatkan gambaran perspektif yang berbeda.



Gambar 33. Alun -Alun Kejaksan

Sumber : archdialy.com

Material dan gapura pintu masuk alun – alun mengacu pada gapura berundak candi bentar yang terbuat dari bata merah yang dapat juga dilihat di Keraton Kasepuhan Cirebon. Penggunaan unsur – unsur tradisional diinterpretasikan kembali dengan menggunakan bahan dan logika struktur yang sama. Pemilihan batu bata sebagai bahan material utama alun - alun mengacu pada beberapa tempat bersejarah di Kota Cirebon. Penggunaan material lokal juga sebagai upaya merangsang ekonomi lokal dan tenaga kerja lokal. Pemberian aksent – aksent arsitektur ciri khas kota Cirebon dan penggunaan material lokal digunakan sebagai upaya untuk mendapatkan penerimaan dan rasa memiliki dari warga Cirebon.