

BAB 3

ANALISIS PROGRAM ARSITEKTUR

3.1 Analisis Fungsi Bangunan

3.1.1. Kapasitas dan Karakteristik Pengguna

A. Karakteristik Pengguna

1. Pengelola

Pengelola merupakan pengguna tetap yang bertanggungjawab terhadap kegiatan operasional dan aktifitas yang ada di Co Working Space. Pengelola Co Working Space di Cirebon yaitu terdapat pemilik (CEO), manager, sekretaris, business manager, project manager, marketing, staff financial, creative staff, resepsionis, dan staff lainnya (petugas kebersihan, security, staff cafetaria, dll.)

2. Pengunjung

Co Working Space dapat digunakan oleh banyak kalangan dari berbagai latar belakang yang berbeda seperti startup, freelancer, mahasiswa, remote workers, entrepereneur, small firms, pegawai perusahaan, professional, entertainer. (Daily Social, 2020)

Sasaran pengguna bangunan Co Working Space ini yaitu diperuntukkan bagi startup, mahasiswa, freelancer, pelaku industri kreatif dan umum. Pengunjung Co Working Space ini di bagi menjadi 2 berdasarkan jangka waktu sewanya yaitu member private office dan member co working space. Member private office dapat menyewa kantor sewa ini dalam jangka tahunan sementara member co working space dapat menyewa co working spacenya dalam jangka harian (daily pass) maupun bulanan (dedicated desk). Pengunjung Co Working dari latar belakang keahlian yang berbeda. Namun mayoritas pengunjung Co Working Space adalah mereka yang bergerak di perusahaan teknologi, layanan dan industri kreatif.

3.2 Waktu Operasional

Jam operasional bangunan di Kota Cirebon ini pukul 08.00 - 21.00 dari hari senin sampai dengan hari jumat. Waktu operasional ini berdasarkan hasil studi preseden di beberapa Co Working space yaitu CoHive Space Jakarta. Terkhusus untuk hari sabtu dan minggu hanya Co Working Space buka dari 08.00 hingga pukul 17.00. Namun fungsi penunjang seperti café akan tetap buka hingga pukul 22.00.

3.3 Pengunjung Member Co Working Space

Member Co Working Space di bagi menjadi 3 yaitu dalam jangka harian (daily pass), bulanan (dedicated desk), maupun tahunan (private office).

Member Daily Pass

Jangka waktu member jenis ini yaitu harian pada jam operasional bangunan dari jam 08.00 – 21.00. Perhitungan pembayaran member jenis ini sesuai dengan apa yang di pakai, tanpa komitmen. Daily pass ini ditujukan bagi mereka yang belum berlangganan dengan Co Working Space namun ingin mendapatkan akses ruang kerja yang di butuhkan dengan bayar sesuai pemakaian tanpa komitmen bulanan maupun tahunan.

Member Dedicated Desk

Member jenis ini memiliki jangka waktu bulanan. Pemegang member dedicated desk ini memiliki akses 24/ 7 ke kantor dengan fleksibel untuk bekerja secara permanen di tempat yang sama sepanjang hari dan setiap hari. Berbagai fasilitas dapat dinikmati oleh pengguna dedicated desk seperti akses 24 jam, wifi, printing & scanning, ruang penyimpanan yang aman, dan akses acara. Pengguna private office diperkirakan ini berkisar 1-2 orang.

Member Private Office.

Kantor pribadi dengan jangka waktu sewa tahunan. Kantor sewa ini ukurannya dapat disesuaikan dengan kebutuhan perusahaan yang terus berkembang. Pemegang member private office ini memiliki akses 24/ 7 ke kantor pribadi dengan aman dan nyaman untuk tim yang membutuhkan ruang produktif dan kolaboratif.

Berbagai fasilitas dapat dinikmati oleh pengguna private office seperti akses 24 jam, wifi, printing & scanning, ruang penyimpanan yang aman, dan akses acara. Pengguna private office diperkirakan ini berkisar 2 – 100+ orang.

3.4 Studi Aktifitas

Pengelompokkan Kegiatan

PENGELOLA				
Kegiatan	Pelaku	Aktifitas	Jenis Ruang	Sifat Ruang
Memimpin perusahaan	CEO	Bertanggung jawab terhadap perusahaan	Ruang Kepala Perusahaan (CEO) Ruang Tamu	Private
Sekretaris	Sekretaris	Mencatat Hasil Rapat Membantu CEO dalam mengatur agenda perusahaan	Ruang Sekretaris	Private
Financial	Staff Keuangan	Menyiapkan berkas administrasi Mengatur administrasi keuangan Menyimpan uang dan mengelola aliran dana	Ruang Staff Keuangan	Private
Bisnis	Business Manager	Mengelola bisnis Co Working Space	Ruang Business Manager	Private
Pemasaran dan Informasi	Marketing Manager	Mempromosikan fasilitas dan mengenalkan Co Working Space	Ruang Marketing	Private

		Menginformasikan kegiatan dan event di Co Working Space		
		Mengkurasi dan mempromosikan tenant		
Kegiatan Kreatif	Creative Event Manager	Merancang acara – acara dan kegiatan kreatif	Ruang Creative Manager	Private
	IT Spesialist	Membuat konten sosial media		
		Mendesain untuk keperluan branding perusahaan		
Dokumentasi	Videographer/ Photographer	Dokumentasi kegiatan dan editing	Ruang Fotographer	Private

KEGIATAN UTAMA				
Kegiatan	Pelaku	Aktifitas	Jenis Ruang	Sifat Ruang
Kolaborasi	<ul style="list-style-type: none"> - Penyewa - StartUp - Freelancer - Mahasiswa - Komunitas - Desainer - Arsitek -Entrepereneur - Pelaku Industri Kreatif - UMKM Lokal 	<ul style="list-style-type: none"> - Melakukan registrasi dan administrasi - Berdiskusi - Berkolaborasi - Makan - Minum - Ruang kolaborasi yang dapat 	<ul style="list-style-type: none"> - Resepsionis - Ruang Utama - Co Working Space - Custom Built - Collaboration Area - Brainstorming Room - Kantor Sewa - Private Office 	Publik

		mengarah ke kesepakatan bisnis.	- Lounge - Co Working Space Outdoor (Smoking Area)	
Bekerja dan Belajar	- Penyewa - StartUp - Freelancer - Mahasiswa - Komunitas - Desainer - Arsitek -Entrepereneur - Pelaku Industri Kreatif - UMKM Lokal	- Bekerja - Belajar - Membaca	- Focus Area	Semi Private
Pelatihan	- Narasumber (Pemberi materi), - Sponsor, - Member Co Working Space, - Pengelola, - Panitia, - Pengunjung, - Resepsionis,	- Melakukan registrasi pendaftaran, - Pemberian materi, - Sesi tanya jawab, - Praktek mengenai materi, - Konsultasi	- Classroom / Auditorium - Waiting room	Semi Private
Workshop	- Narasumber (Seniman, Desainer, Arsitek, Pembatik, Perajin Rotan,	- Membuat Kerajinan, - Membuat Batik, - Mendesain, - Membuat karya seni,	- Marker Space (Studio Fashion Batik, Studio Lukis Kaca, Studio Tari, Studio Kriya Rotan)	Publik

	<p>Penari, Perajin Kaca),</p> <ul style="list-style-type: none"> - Member Co Working Space, - Pengelola, - Panitia, - Pengunjung, - Resepsionis, 	<ul style="list-style-type: none"> - Menyiapkan keperluan workshop, - Mentoring 		
Pameran	<ul style="list-style-type: none"> - Pengunjung (member, tamu, umum), - Resepsionis, - Pengelola, - Panitia, 	<ul style="list-style-type: none"> - Registrasi, - Memotret Karya, - Memberikan penjelasan mengenai karya, 	<ul style="list-style-type: none"> - Event Space, - Galeri 	Publik
Seminar	<ul style="list-style-type: none"> - Narasumber (Pemberi materi), - Sponsor, Pengunjung (Member & Tamu), Pengelola, Panitia, Resepsionis 	<ul style="list-style-type: none"> - Melakukan registrasi pendaftaran, - Pemberian materi seminar, - Menyimak seminar, sesi tanya jawab, foto bersama, menyiapkan seminar. 	<p>Resepsionis</p> <p>Auditorium</p> <p>Waiting room</p>	Publik
Rapat dan Diskusi	<p>Pengunjung (Member & Tamu), Klien Perusahaan lain,</p> <p>Resepsionist</p>	<p>Melakukan registrasi administrasi,</p> <p>melakukan rapat,</p> <p>mencatat hasil rapat,</p> <p>foto bersama.</p>	<p>Meeting Room (ruang kolaborasi, saling terhubung, dan saling menginspirasi secara terbuka)</p>	Private

Berkomunikasi	Pengunjung Penyewa (Member & Tamu)	Menelpn Klien	Telephone Booth	Private
Bekerja dan Belajar	Pengunjung Penyewa (Member & Tamu)	- Bekerja - Belajar - Membaca - Berdiskusi - Merokok	Co Working Space Outdoor (Smoking Area)	Semi Private

KEGIATAN PENUNJANG				
Kegiatan	Pelaku	Aktifitas	Jenis Ruang	Sifat Ruang
Membaca Buku	Pengunjung (Member & Tamu), Pengelola Resepsionist	Registrasi Pemustaka, Mencari Buku, Duduk Membaca Buku Meminjam Buku,	Perpustakaan	Semi Private
Kuliner	Penjual (UMKM Lokal) Pengelola Cleaning Service	Menjual makanan/ minuman Memasak makanan Menyimpan bahan masakan	Cafetaria Pantry	Publik
	Pembeli (Pengunjung (Member & Tamu), Pengelola)	Memesan makanan/ minuman Membeli makan/ minum Makan – Minum		
Bongkar Muat	Pengelola Pengunjung (Member/ Tamu)	Mengangkat Barang Membawa Barang ke Gudang dll.	Loading Dock Gudang	Semi Private

KEGIATAN PELAYANAN				
Kegiatan	Pelaku	Aktifitas	Jenis Ruang	Sifat Ruang
Ibadah	Pengelola Pengunjung (Member/ Tamu)	Ibadah Wudhu	Masjid	Publik
Menggunakan Toilet	Pengelola Cleaning Service Pengunjung (Member/ Tamu)	BAB/ BAK Mencuci Tangan	Toilet	Privat
Operasional Bangunan	Cleaning Service Satpam Teknisi Tukang Kebun	Melakukan perawatan dan maintenance bangunan Membersihkan ruang dalam dan dalam bangunan Menjaga keamanan bangunan	Ruang Cleaning Service Pos Satpam Ruang CCTV Ruang Penjaga Kebun Ruang PABX Ruang MDF Ruang Cooling Tower Ruang Genset Ruang AHU Ruang Pompa Ruang Lift	Service

			Rooftank Groundtank TPS Gudang Janitor Loker	
--	--	--	---	--

Tabel 3. Pengelompokan Kegiatan

Sumber : Analisis Pribadi

3.5 Pengelompokan Kebutuhan Ruang

Utama	Penunjang	Pengelola	Servis
Ruang Utama Co Working Space	Mini Library	Ruang CEO	Toilet
Custom Built	Telephone Booth	Ruang Sekretaris	Musholla
Meeting Room	Lounge	Ruang Staff Keuangan	Ruang Loker
Brainstorming Room	Cafeteria	Ruang Bisnis Manager	Gudang
Private Room	Ruang Print/ Fotocopy	Ruang Marketing Manager	Pos Satpam
Private Office	Pantry	Ruang Creative Event Manager	Ruang Kesehatan
Outdoor Co Working Space	Studio Fashion Batik	Ruang IT Spesialist	Ruang Menyusui
Event Space	Studio Lukis Kaca	Ruang Fotografer/ Videografer	Ruang CCTV
Workshop	Studio Tari	Ruang Resepsionist	Ruang Genset
Auditorium	Studio Kriya Rotan	Ruang Informasi	Ruang Trafo
Classroom		Ruang Staff & Karyawan	TPS
Laboratorium Komputer		Ruang Cleaning Service	GroundTank

Exhibition Space			RoofTank
			Ruang VIP Lift
			Ruang Pompa
			Ruang MDF
			Ruang PABX
			Ruang Cooling Water
			Ruang AHU
			Lavatory
			Janitor
			Ruang Chiller
			Ruang Limbah
			Tangga Darurat
			Area Parkir

Tabel 4. Pengelompokan Ruang

Sumber : Analisis Pribadi

Hubungan Ruang

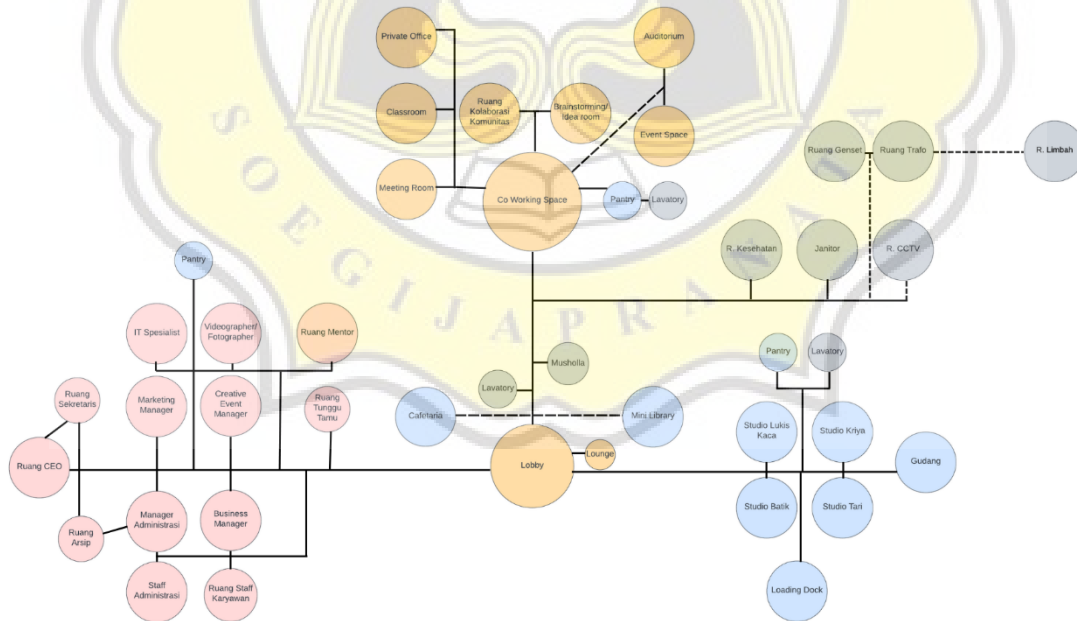


Diagram 2. Diagram Hubungan Ruang

Sumber : Analisis Pribadi

3.6 Kegiatan Studio Kreatif Lokal dan Perpustakaan

Studio Kreatif

Proses identifikasi kegiatan utama ini dilakukan guna mendapatkan persyaratan ruang yang di butuhkan pada ruang utama.

Kegiatan Utama Industri Kreatif Cirebon

Studio Workshop membatik ini merupakan menjadi fasilitas kreatif lokal yang menjadi sebuah ruang edukasi yang sudah di sediakan barang setengah jadi untuk di proses produksi membatik dari pembuatan pola, pewarnaan hingga proses penjemuran.

Tahapan membatik khas desa Trusmi Cirebon:

1. Proses Lengren : Tahapan menggambar sketsa di kain putih menggunakan pensil.
2. Proses Esen – Esen : Proses ini mempertebal dan memberi detail garis sketsa yang sudah di gambar menggunakan canting.
3. Meracik Tinta Canting : Tinta canting biasa di sebut ‘malam’, ‘malam’ berbahankan gandar (getah pinus), baron, busir (bahan untuk aspal), dadu (campiran busir dan baron). Kemudian bahan ini di campur dengan minyak goreng.
4. Proses Penembokan : Setelah gambar di pertebal, gambar akan di block dengan tinta malam. Proses dimaksudkan agar permukaan tidak menyerap air ketika pewarnaan.
5. Proses Pewarnaan : Setelah kain di block, kain di masukkan kedalam wadah yang berbentuk seperti ayunan. Pada salah satu sisi ayunan ini akan di isi dengan pewarna, kemudian di goyang agar pewarna menyerap ke kain.
6. Proses Lorot/ Pelunturan : Tinta malam yang terdapat di kain akan di hilangkan dengan air panas.

Proses ini akan di ulang menyesuaikan dengan jumlah warna yang di desain. Setelah proses pewarnaan selesai, aka nada proses pengeringan selama satu setengah bulan. (National Geographic Indonesia, 2015)

Kegiatan Tari Topeng

Tarian khas kasultanan Cirebon ini adalah kesenian asli Cirebon. Pementasan ini menggunakan topeng sebagai aksesoris nya. Tari topeng dapat dimainkan satu penari maupun beberapa orang. Pementasan tari topeng di iringi oleh 4 orang musisi gamelan. (The History of Java, Thomas Stamford Raffles). Tempat pagelaran pada zamannya dipentaskan di pagelaran berbentuk setengah lingkaran di halaman rumah/bale. Pada zaman dahulu sumber penerangan dari pagelaran tari topeng ini dari obor.

Kerajinan Lukisan Kaca

Lukisan kaca merupakan karya seni khas Cirebon yang menggunakan kaca sebagai media lukis. Lukisan kaca membutuhkan peralatan seperti kaca bening, kuas, kertas sketsa, tripleks, bingkai kayu, ballpoint, cat minyak dan penggaris. Kuas yang dipakai dalam pembuatan lukisan minimal 5 kuas naik yang halus dan yang kasar.

Proses pembuatan lukisan kaca :

Diawali dengan proses penyiapan peralatan seperti sketsa gambar, kaca, tinta dan kuas. Setelah itu letakkan gambar sketsa di atas meja, dan kaca di atas sketsa. Kemudian membuat pola gambar dengan tinta. Proses finishing menggunakan teknik airbrush untuk memberi efek gradasi warna kemudian diakhiri dengan pemasangan bingkai dan lapisan kaca. (Disbudpaspora dan Kemdikbud, 2020)

Kerajinan Rotan :

Kerajinan rotan galmanthro khas Cirebon ini merupakan produk unggulan Cirebon yang sudah terkenal hingga mancanegara. Sentra kerajinan rotan ini berada di desa Tegalwangi Cirebon.

Proses produksi kerajinan rotan :

1. Bahan baku sebelum di proses, di bersihkan dahulu dan kemudian di rendam. Setelah proses perendaman, pisahkan kulit rotan dengan batang rotan. Kemudian setelah dipisahkan, kulit rotan akan di pisahkan dan digulung untuk di timbang.

- Proses 'menyerut' dan penghalusan kulit rotan ini menggunakan mesin.
2. Proses 'nyetim' atau pembuatan pola kerangka di kerjakan secara tradisional. Rotan di panaskan dengan di uap, dengan tujuan agar batang rotan lebih mudah di bentuk. Perakitan akan di buat sesuai pola desain yang di buat.
 3. Proses penganyaman
Setelah kerangka di pola, kerangka akan di ikat dan dianyam kemudian rangka akan di haluskan menggunakan amplas. Pada proses finishing, kerangka yang terbentuk akan melalui proses pengecatan 2x.
 4. Proses pengecekan
Setelah semua proses dilalui dan selesai, kemudian akan dilakukan proses pengecekan. Setelah pengecekan kualitas, kerajinan siap di kemas dan di pasarkan. (wisatajabar.com, 2015)

Perpustakaan

Fasilitas yang akan ada di perpustakaan bangunan co working space ini yaitu adanya area registrasi, ruang baca, loker, area belajar khusus, katalog digital, layanan administrasi, mesin penelusuran informasi buku. Kebutuhan ruang pada fasilitas penunjang perpustakaan ini terdapat area digital, area baca, customer service, loker, ruang pengelola, dan ruang multimedia. Koleksi pada perpustakaan ini akan terdapat koleksi buku, majalah, komik, novel, koran, dan e – book.

Perpustakaan ini harus mengakomodir segala kegiatan pemustaka yang terjadi di perpustakaan. Peningkatan kualitas pelayanan dapat dilakukan dengan desain ruang yang menarik. Ruang perpustakaan harus memperhatikan aspek -aspek peryaratan kenyamanan, pencahayaan yang terang, bukaan untuk pergerakan sirkulasi udara dan tenang.

Pelayanan di perpustakaan di bagi menjadi 2 pelayanan

- Pelayanan terbuka; Sistem pelayanan ini pengunjung dapat mencari dan melihat koleksi perpustakaan secara langsung tanpa bantuan dari staff.
- Pelayanan tertutup, Sistem pelayanan ini pengunjung tidak dapat mengakses koleksi perpustakaan secara langsung dikarenakan adanya rak

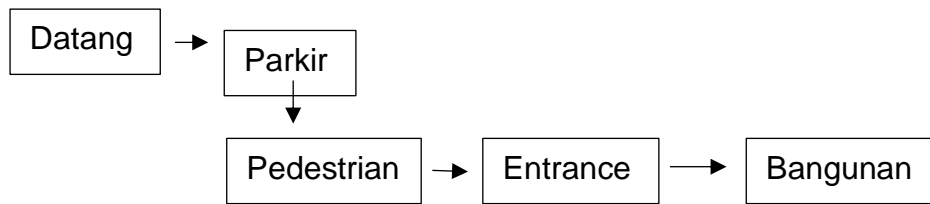
buku yang di kunci, sehingga memerlukan bantuan dari pengelola untuk mengambilkan buku.

Sasaran target pengunjung perpustakaan ini yaitu pengguna co working space, masyarakat sekitar, para pelajar dan mahasiswa dikarenakan pada area lokasi dikelilingi banyak universitas dan sekolah. Pengunjung berkunjung ke perpustakaan bertujuan untuk mengakses informasi baik secara buku fisik maupun digital.

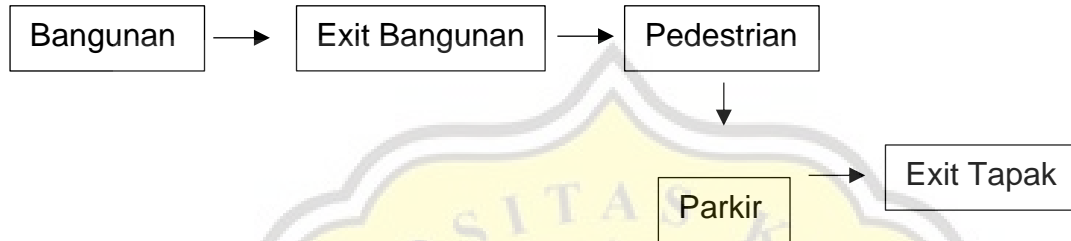


3.7 Pola Aktifitas

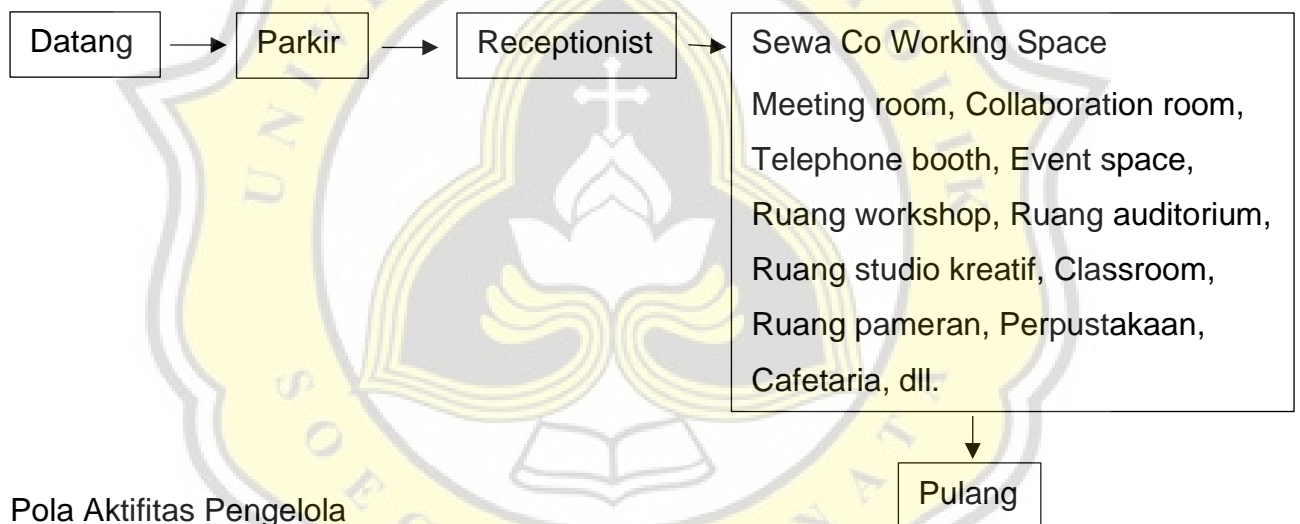
Pola Aktifitas Datang



Pola Aktifitas Pergi



Pola Aktifitas Pengunjung Member/ Tamu



Pola Aktifitas Pengelola

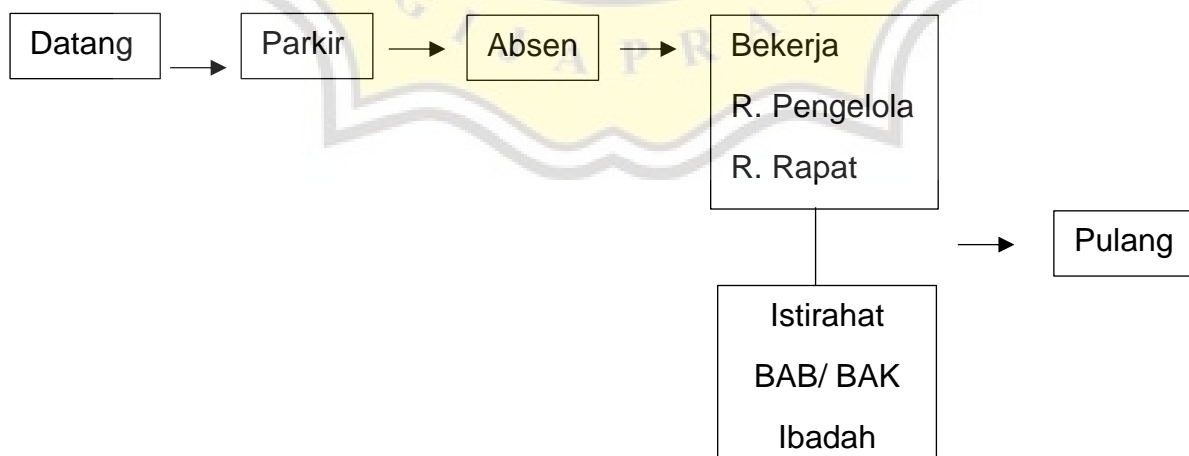


Diagram 3. Diagram Pola Aktifitas

Sumber : Analisis Pribadi

3.8 Persyaratan Ruang

Co Working Space akan di lengkapi oleh beberapa fasilitas penunjang untuk meningkatkan produktifitas. Lingkungan kerja di Co Working space disertai fasilitas – fasilitas pendukung untuk para pekerja agar lebih produktif. Suasana ruangan akan di bangun dengan pencahayaan alami maupun buatan yang cukup, elemen - elemen arsitektural dan desain interior yang menginspirasi, akses internet yang cepat, pemutaran musik lo-fi dan klasik di area kerja untuk meningkatkan mood dan fokus pekerja dan fasilitas pendukung lainnya.

Perubahan cara bekerja, dahulu dengan sistem hirarki, kini sistem bekerja secara tim, besok bekerja dengan berjejaring. Setting furniture harus disesuaikan dengan pekerjaan untuk mengakomodasi kebutuhan pekerja. Persaingan antar startup teruji bagaimana sistem mengirimkan barang lebih cepat ke pasar. Selain itu perusahaan juga menghadapi persaingan untuk menarik dan mempertahankan staff berbakat yang memiliki kecepatan dan kecerdasan untuk digabungkan dalam merevolusi budaya perusahaan. Terdapat perubahan karakter dari pada pekerja yang tidak lagi melakukan yang diperintahkan, namun mengikuti kecenderungannya sendiri dengan bertanya “mengapa”.

Bagian dari budaya perusahaan yang baik adalah menyediakan lingkungan kerja yang merangsang kreatifitas dan produktifitas namun tidak membuat stress sehingga para pekerja dapat melakukan yang terbaik. Kreatifitas merupakan aspek yang sangat penting dalam perusahaan yang kompetitif. Lingkungan yang baik akan membantu penciptaan ide yang inovatif. Tempat kerja yang kreatif harus membuat pekerja dan pengunjung merasa di rumah, nyaman, percaya diri, bertanggung jawab dan yakin dengan nilai diri. Suasana ruangan tidak boleh dibuat secara default. Suasana ruang diciptakan harus mencerminkan karakteristik perusahaan, cara kerjanya, dan pesan apa yang ingin disampaikan.

No	Nama Ruang	Aspek									
		Akustik		Pencahayaan		Pengaruhawaan		Keamanan		Kesehatan	
		Stabil	Tenang	Alami	Buatan	Alami	Buatan	Kebakaran	Sekuritas	Radiasi	Kelembaban
	Ruang CEO		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang Sekretaris		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang Staff Keuangan		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang Bisnis Manager		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang Marketing Manager		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang Creative Event Manager		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang IT Specialist		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang Fotografer/ Videografer		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang Resepsionist	•		•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang Informasi	•		•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang Staff & Karyawan		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang Cleaning Service	•		•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang Utama Co Working Space		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Custom Built		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Meeting Room	•		•	•		•	•	•	•	•
	Brainstorming Room		•	•	•	•	•	•	•	•	•

	Private Room		•	•	•		•	•	•	•	•
	Private Office	•		•	•		•	•	•	•	•
	Outdoor Co Working Space	•		•		•	•	•	•	•	•
	Event Space		•	•	•		•	•	•	•	•
	Workshop	•		•	•	•	•	•	•	•	•
	Auditorium	•			•		•	•	•	•	•
	Classroom		•		•	•	•	•	•	•	•
	Laboratorium Komputer		•		•		•	•	•	•	•
	Exhibition Space		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Mini Library		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Telephone Booth		•		•		•	•	•	•	•
	Lounge	•		•	•	•	•	•	•	•	•
	Cafeteria	•		•	•	•	•	•	•	•	•
	Ruang Print/ Fotocopy	•		•	•	•	•	•	•	•	•
	Pantry	•		•	•	•	•	•	•	•	•
	Studio Fashion Batik		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Studio Lukis Kaca	•		•	•	•	•	•	•	•	•
	Studio Tari	•		•	•		•	•	•	•	•
	Studio Kriya Rotan	•		•	•	•	•	•	•	•	•
	Toilet	•		•	•	•	•	•		•	•
	Musholla		•	•	•	•	•	•	•	•	•

Ruang Loker	•		•	•	•	•	•	•	•	•
Gudang	•		•	•	•		•			•
Pos Satpam	•		•	•	•		•			•
Ruang Kesehatan	•		•	•	•	•	•		•	•
Ruang Menyusui		•	•	•	•	•	•		•	•
Ruang CCTV		•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ruang Genset	•		•		•		•	•	•	•
Ruang Trafo	•		•		•		•	•	•	•
TPS	•		•		•		•	•	•	•
GroundTank	•		•		•		•	•	•	•
RoofTank	•		•		•		•	•	•	•
Ruang VIP Lift	•			•		•	•	•	•	•
Ruang Pompa	•		•		•		•	•	•	•
Ruang MDF	•			•		•	•	•	•	•
Ruang PABX	•			•		•	•	•	•	•
Ruang Cooling Water	•		•		•		•	•	•	•
Ruang AHU	•			•		•	•	•	•	•
Lavatory	•			•	•					•
Janitor	•			•	•					•
Ruang Chiller	•			•		•	•	•	•	•
Ruang Limbah	•		•		•		•	•	•	•

	Tangga Darurat	•		•	•	•	•	•	•	•	•
	Area Parkir	•		•		•		•	•	•	•

Tabel 5. Persyaratan Ruang

Sumber : Analisis Pribadi

Privasi

Sistem tata ruang Co Working Space yang memiliki konsep tata ruang terbuka hal ini menjadi kendala dikarenakan rendahnya tingkat privasi. Penerapan sistem tata ruang terbuka akan bertentangan dengan keinginan dari beberapa pengguna yang membutuhkan ruang untuk mereka dapat lebih konsentrasi. Para pengguna yang lebih menyukai tata ruang yang lebih private, hal ini tentunya bertentangan dengan konsep yang diusung co working spce yang menggunakan konsep tata ruang terbuka agar para pengguna bangunan dapat saling berinteraksi dan terciptanya kolaborasi. Adanya kelemahan konsep tata ruang terbuka ini dikarenakan kurangnya privasi, adanya kebisingan dikarenakan perbedaan cara bekerja dari masing – masing pengguna co working space. Kebisingan juga disebabkan dari kebisingan lalu lintas maupun panggilan telepon.

Privasi visual dan suara merupakan aspek penting dalam perancangan co working space. Salah satu cara dalam menjaga privasi visual pada bangunan di Co Working space yaitu adanya ruang kantor private untuk para perusahaan, ruang area private bagi pekerja, dan telephone room bagi pekerja yang sedang melakukan panggilan telepon. Pemilihan perabot juga di perhatikan yaitu dengan adanya sekat pada meja kerja pengguna yang dapat meningkatkan tingkat privasi visual para pekerja dan menambah fokus pekerja agar tidak terdistraksi secara visual. Konfigurasi spasial yang tepat untuk memberikan jarak sosial dengan memberikan sirkulasi yang besar akan menambah tingkat privasi pekerja dikarenakan semakin besarnya ruang personal maka akan semakin tinggi juga privasinya

Pengembangan Ide Kreatif

Selain itu akan adanya penambahan fasilitas penunjang industri kreatif lokal akan membantu pengembangan ide kreatif. Terdapat pula fasilitas playground sebagai area breakout untuk istirahat sejenak para pekerja, hal ini dapat memicu kesenangan dan kreatifitas para pekerja. Ruang – ruang kecil di dalam ruang seperti meeting pods dapat digunakan sebagai ruang pertemuan informal yang semi private.



Gambar 34. Meeting Pods

Sumber : <https://www.jefferson-group.com/tips/meeting-pods/>

Kenyamanan para pekerja dapat menjadi salah satu pendorong pengembangan ide kreatif. Pekerja harus dapat merasa terbuka untuk ide mereka, setting pada ruang rapat juga harus nyaman untuk berbagi ide. Penerapan ruang komunal di Co Working Space dapat mendorong kolaborasi yang tidak di rencanakan. Interior pada bangunan juga harus dapat menginspirasi para pekerja agar nereka dapat terus termotivasi. Pengembangan ide kreatif juga diterapkan pada ruang dengan elemen interior yang menginspirasi.

Pada area co working space akan terdapat area dinding yang dapat di coret – coret para pekerja. Hal ini akan dapat mendorong kreatifitas pekerja untuk menuliskan ide – ide mereka dan dapat merasa berkepentingan dan terlibat dalam perusahaan. Hal ini akan mendorong para pekerja untuk dapat lebih kreatif dan berkolaborasi. Memasukkan unsur alam dapat membantu dalam pengembangan kreatifitas. Penambahan unsur alam seperti adanya sinar matahari, udara alami dan tanaman pada area kantor akan memberikan kesan lebih ramah dan membawa nuansa segar sehingga para pekerja akan lebih produktif dan tidak mudah stress.

3.9 Kapasitas

Kapasitas Pengguna Bangunan

Pendekatan Analisa Jumlah Pengelola

Pelaku	Jumlah	Keterangan
CEO	1	
Sekretaris	2	
Manager Administrasi	1	
Staff Administrasi	4	
Business Manager	1	
Marketing Manager	1	
Creative/ Event Manager	1	
IT Spesialist/ Teknisi	2	
Videographer & Fotographer	4	
Resepsionis	2	
Barista Café	6	
Chef Café	4	
Pramusaji Cafe	8	
Manager Food & Baverage	1	
Staff Food & Baverage	8	
Pengelola Ekraf Galeri Seni	2	
Pengelola Mini Library	4	
Pengelola Fashion Batik	2	
Pengelola Studio Lukis Kaca	2	
Pengelola Studio Tari	2	
Pengelola Kriya Rotan	2	
Pengelola Limbah	2	
Mentor	6	
Logistic	2	
Cleaning Service	20	1 Cleaning Service Pengelola 4 Cleaning Service Area Lobby & Co Working Space

		2 Cleaning Service Café 4 Cleaning Service F&B 1 Cleaning Service Galeri 1 Cleaning Service Library 1 Cleaning Service Batik 1 Cleaning Service Lukis Kaca 1 Tari 1 Rotan 1 Limbah 2 Cleaning Service Lain - Lain
Security	4	
Petugas CCTV	2	
Petugas Kebun	4	
Petugas Sampah	2	
Jumlah Total Pengelola	102 Pengelola	

Tabel 6. Kapasitas Pengelola

Sumber : Analisis Pribadi

Kapasitas Pengunjung

- Kapasitas Pengunjung Co Working Space

Pendekatan jumlah penyewa co working space ini berdasarkan potensi jumlah pengguna dalam 3 tahun terakhir.

Berdasarkan data yang di peroleh, Kota Cirebon juga memiliki terdapat 26.344 kelompok wirausaha muda pemula aktif berdasarkan Dinas Pemuda dan Olahraga pada Tahun 2022. Selain itu menurut kelembagaan & kursus PNF – 1 Disdik Kota Cirebon memiliki 83 bina kursus di bidang pendidikan (bimbingan belajar, bahasa asing, musik, desain, broadcasting, komputer, manajemen, akuntansi, kewirusahaan, dan lain – lain). 50+ komunitas pengusaha dan 500+ anggota terdaftar di Kadin Cirebon. Berdasarkan data startup tersebut total perkiraan terdapat : 26.927 pengusaha

Berikut merupakan data perbidang usaha di Kota Cirebon berdasarkan data dari Dinas Kopersai, Usaha Kecil, Menengah, Perdagangan, dan Pengindustrian. Sasaran

pengguna dari Co Working Space ini merupakan startup dengan skala kecil dan menengah.

2018

537 di bidang kuliner, 229 di bidang fashion, 12 dibidang pendidikan, 62 dibidang otomotif, 55 dibidang agrobisnis, 22 dibidang teknologi internet, dan 1.178 dibidang lainnya.

2019

1075 dibidang kuliner, 233 dibidang fashion, 5 dibidang 87 dibidang otomotif, 11 dibidang agrobisnis, 5 dibidang pendidikan, 77 dibidang teknologi internet, dan 718 dibidang lainnya

Tahun	Jumlah
2018	2095
2019	2211

Tabel 7. Jumlah Pekerja Menengah Kebawah

Sumber : Analisis Pribadi

Dari 2018 ke 2019 : $2211 - 2095 / 1 \times 100 \% = 116 \% \text{ pertahun}$

Proyek Co Working Space harus dappat direncanakan dalam jangka panjang sehingga diproyeksikan dalam 20 tahun kedepan. Proyeksi ini dimaksudkan untuk mencapai visi dari smart city kota Cirebon yaitu mewujudkan kota Cirebon sebagai kota kreatif, inovatif, sinergis dan berdaya saing

Rumus =

$$Px = P_0 (1 + r)^t$$

Keterangan :

Px = Jumlah Pengunjung Tahun Proyeksi

r = Kenaikan rata – rata pertahun

P₀ = Jumlah Pengunjung Tahun Dasar

$$\begin{aligned} P_x &= P_o (1 + r)^t \\ &= 2211 (1 + 1.16)^{20} \\ &= 2211 \times 4.887 = 10.805 \end{aligned}$$

Maka perkiraan pada tahun 2042 di kota Cirebon akan terdapat 10.805 pengusaha kecil dan menengah. Jumlah penyewa ini berkunjung tiap harinya diasumsikan 5 % dari total member di tahun 2042

$$\text{Penyewa Harian} = P_x \times 5 \%$$

$$\text{Penyewa Harian} = 10.805 \times 5 \% = 540.25, \text{ pembulatan } 540 \text{ orang}$$

Mahasiswa dan Siswa di Kota Cirebon

Kota Cirebon sendiri memiliki fasilitas pendidikan salah satunya yaitu berupa Universitas sebanyak 40+ universitas, Berikut merupakan data jumlah mahasiswa top 3 universitas terbaik yang paling diminati dan terdekat dengan lokasi tapak di Kota Cirebon.

Jumlah mahasiswa dan tenaga pendidik Universitas 17 Agustus 1945 tahun 2020/2021 : 2.001 orang

Jumlah mahasiswa dan tenaga pendidik IAIN Syekh Nurjati Cirebon tahun 2020/2021 : 12.281 orang

Jumlah mahasiswa dan tenaga pendidik Universitas Gunung Jati Cirebon tahun 2020/2021 : 9.849 orang

Total jumlah mahasiswa 3 universitas tersebut, terdapat 24.131 mahasiswa/ tenaga pendidik.

Jumlah murid SMA kota Cirebon terdapat 9737 siswa sekolah negeri dan 2.567 siswa sekolah swasta. Total murid SMA di kota Cirebon terdapat 12.304 siswa.

Insan Industri Kreatif

Terdapat 10 kelompok seni lukis di Cirebon, dan 9 kelompok kerajinan tangan

Terdapat 30+ anggota tari klasik, dan terdapat 14 pagelaran seni budaya dengan jumlah pengunjung 1000 orang. Terdapat juga 35 kelompok seni pertunjukkan dengan jumlah anggota + 350 orang.

Total penggiat seni dan budaya di kota Cirebon, terdapat kurang lebih 1380 orang

Studi Ruang Workshop Batik

Persyaratan Ruang Membatik

Area membatik harus memiliki sistem pengudaraan alami dan penerangan yang cukup dalam proses produksi. Sirkulasi dalam ruang yang cukup mudah untuk kelancaran proses membatik. Pada area pewarnaan perlu dekat dengan area lain yang berhubungan juga dengan area ini seperti area membatik, ruang cuci, dan ruang pengeringan. Ruang cuci dan rebus perlu adanya penanganan limbah dan limbah uap dari hasil proses rebus seperti adanya cerobong asap ataupun adanya exhaust fan. Kebersihan di ruang cuci juga perlu di perhatikan agar tidak mengotori ruang lainnya. Area pengeringan perlu diperhatikan perletakkannya yang berada di area yang dilewati angin untuk pengeringannya. Sistem penanganan juga perlu adanya penanganan khusus pada area pengeringan dikarenakan proses ini memakan waktu yang cukup lama. Sirkulasi pada area pengeringan perlu diperhatikan dalam proses distribusi barang.

Terdapat beberapa peralatan yang digunakan dalam membatik yaitu canting (alat untuk menggambar batik, wajan dan kompor (untuk mencairkan lilin), dingklik (tempat duduk pembatik), gawangan (alat untuk membentangkan kain), meja pola, alat tulis (penghapus rautan, spidol dan pensil), dan kenceng (alat pelorotan)

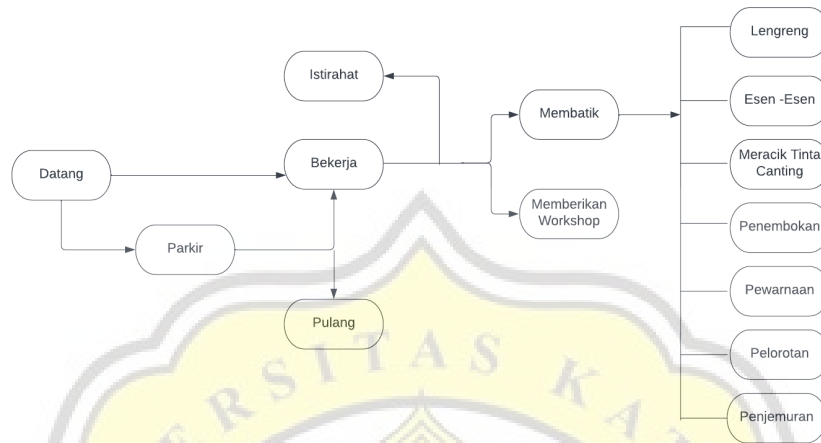
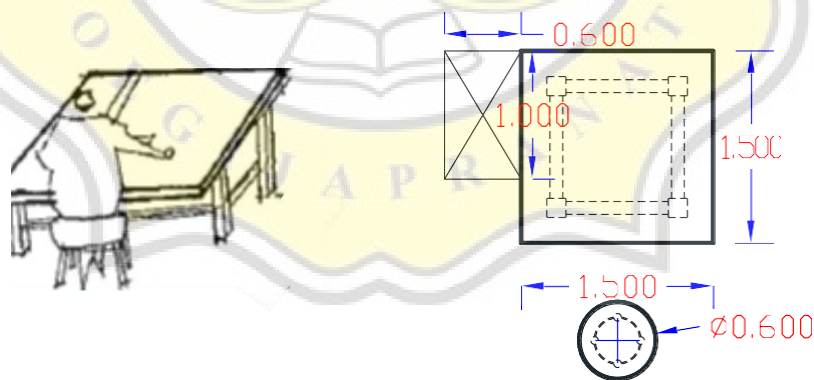


Diagram 4. Pola Kegiatan Pengrajin Batik

Sumber : Analisa Pribadi

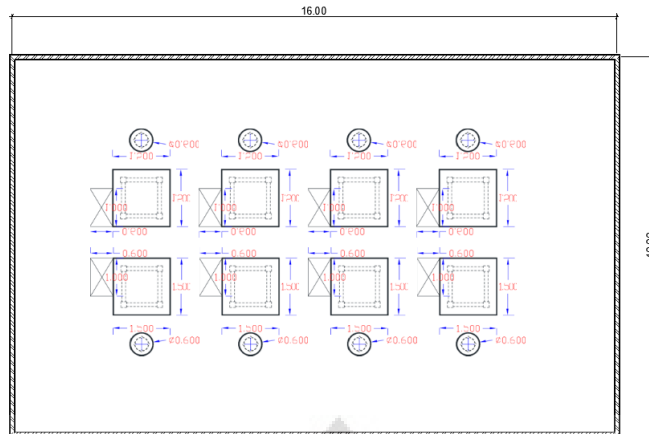
Area Lengreng

Area ini digunakan para pembatik untuk membuat sketsa pola dasar motif batik. Proses ini memerlukan tingkat privasi yang tinggi agar para pengrajin dan pengunjung workshop dapat berkonsentrasi.



Gambar 35. Area Lengreng

Sumber : Danang Suryo (2015)

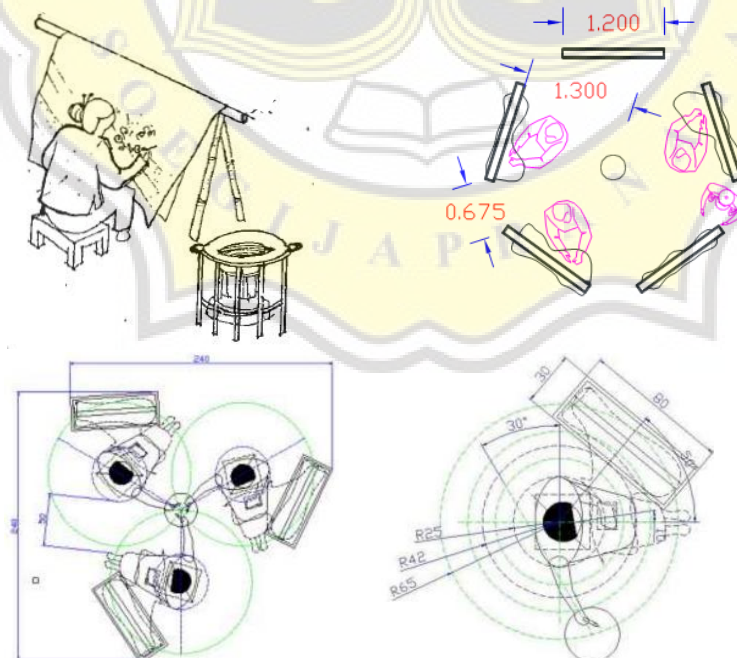


Gambar 36. Area Lengren
 Sumber : Analisa Pribadi

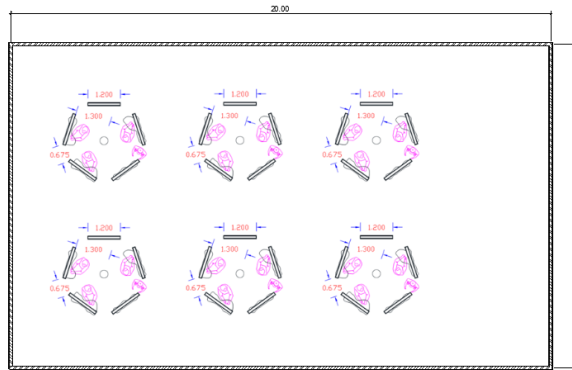
Dimensi area lengren : $16m \times 10m = 160m^2$

Area Esen – Esen dan Penembokkan

Area ini merupakan proses memberi detail garis yang sudah di pola dengan menggunakan malam. Proses esen – esen dan penembokkan ini menggunakan canting, wajan, kompor, dan gawangan.



Gambar 37. Gerak pembatik secara inividu dan kelompok
 Sumber : Danang Suryo (2015)



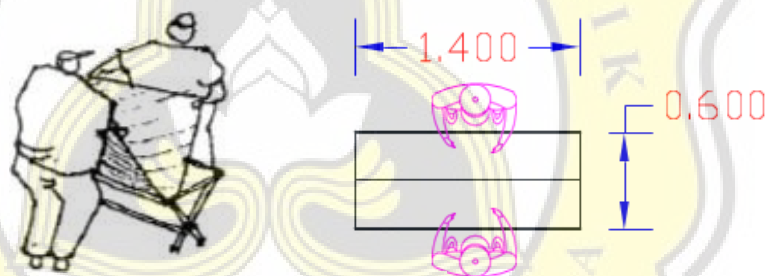
Gambar 38. Area Esen - Esen

Sumber : Analisa Pribadi

Dimensi area esen – esen & penembokkan : $20\text{m} \times 12\text{m} = 240\text{ m}^2$

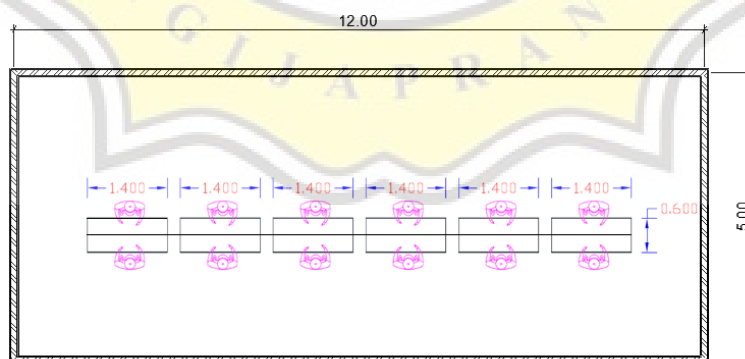
Area Pewarnaan

Proses ini merupakan proses pemberian warna setelah proses pemberian malam di penembokkan. Perabot utama pada proses ini yaitu panci besar pewarnaan.



Gambar 39. Area Pewarnaan

Sumber : Danang Suryo (2015)



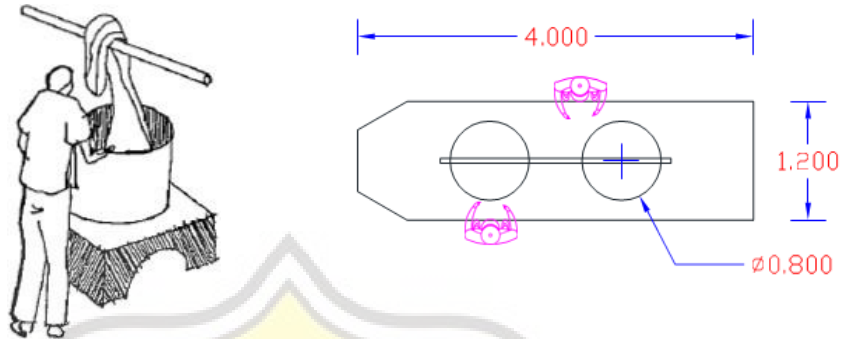
Gambar 40. SRK Area Pewarnaan

Sumber : Analisa Pribadi

Dimensi Area Pewarnaan: $12\text{m} \times 5\text{m} = 60\text{m}^2$

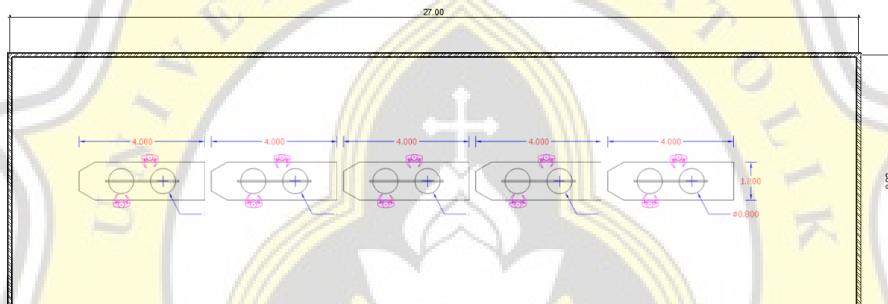
Area Pelorodan

Proses perebusan kain ini bertujuan untuk melepaskan malam dari kain. Perabot pada area ini yaitu panci besar dan kompor.



Gambar 41. Area Pelorodan

Sumber : Danang Suryo (2015)



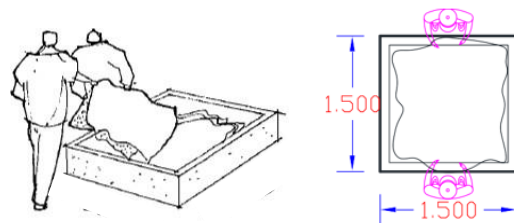
Gambar 42. SRK Area Pelorodan

Sumber : Analisa Pribadi

Dimensi Area Pelorodan : $27\text{m} \times 8\text{m} = 216\text{m}^2$

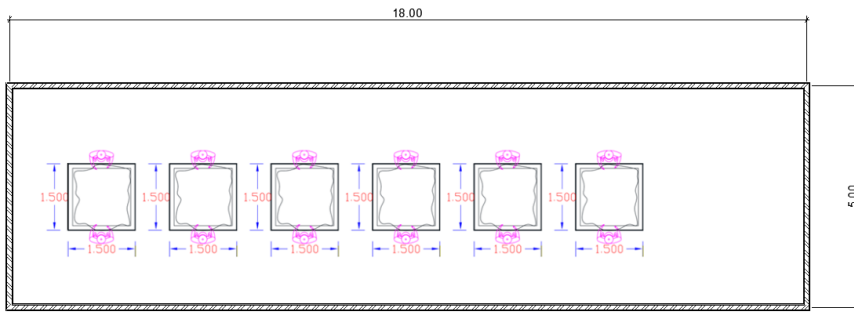
Area Cuci

Area ini digunakan untuk membilas kain yang sudah di batik. Perabot pada ruangan ini terdapat bak cuci.



Gambar 43. Area Cuci

Sumber : Danang Suryo (2015)



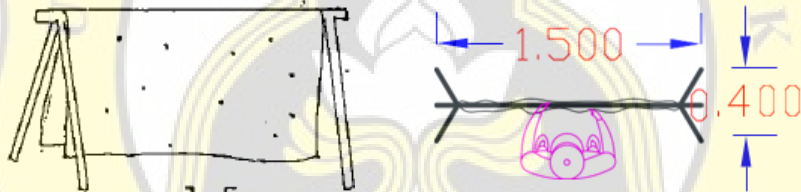
Gambar 44. SRK Area Cuci

Sumber : Analisa Pribadi

Dimensi Area Cuci: $16\text{m} \times 10\text{m} = 160\text{m}^2$

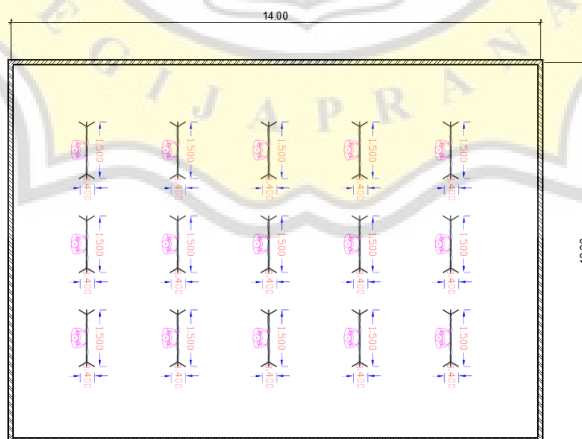
Area Jemur

Pada area ini digunakan untuk menjemur kain setelah proses pencucian. Perabot yang digunakan pada proses ini yaitu alat jemur.



Gambar 45. Area Jemur

Sumber : Danang Suryo (2015)



Gambar 46. SRK Area Jemur

Sumber : Analisa Pribadi

Dimensi Area Jemur: 14m x 10m = 140m²

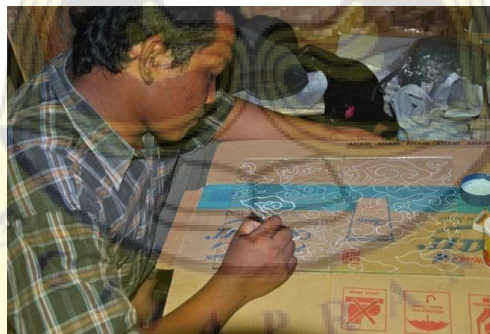
Total Luas Studio Workshop Batik (Area Lengren, Area Esen -esen dan Penembokkan, Area Pewarnaan, Area Pelorodan, Area Cuci, Area Jemur = 976 m²

Studio Lukis Kaca

Lukisan kaca merupakan karya seni khas Cirebon yang menggunakan kaca sebagai media lukis. Lukisan kaca membutuhkan peralatan seperti kaca bening, kuas, kertas sketsa, tripleks, bingkai kayu, ballpoint, cat minyak dan penggaris. Kuas yang dipakai dalam pembuatan lukisan minimal 5 kuas naik yang halus dan yang kasar.

Proses pembuatan lukisan kaca :

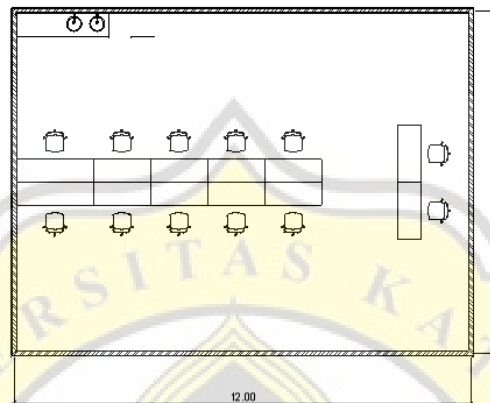
Diawali dengan proses penyiapan peralatan seperti sketsa gambar, kaca, tinta dan kuas. Setelah itu letakkan gambar sketsa di atas meja, dan kaca di atas sketsa. Kemudian membuat pola gambar dengan tinta. Proses finishing menggunakan teknik airbrush untuk memberi efek gradasi warna kemudian diakhiri dengan pemasangan bingkai dan lapisan kaca. (Disbudpaspora dan Kemdikbud, 2020)



Gambar 47. Pelukis Kaca

Sumber : <https://gizigo.id/kerajinan/seni-lukis-kaca/>

Pada ruang studio lukis kaca ini harus memiliki tingkat kebisingan yang rendah dan privasi yang tinggi agar para seniman dapat berkonsentrasi dalam melukis. Dalam melukis kaca memerlukan tingkat fokus yang tinggi dikarenakan kesulitan pembuatannya yang harus jadi dalam sekali toreh. Ketika terjadi kesalahan dalam melukis maka tidak dapat diperbaiki (harus dibuat ulang). Hal inilah yang menyebabkan harga lukisan kaca tinggi.



Gambar 48. SRK Studio Lukis

Sumber : Analisa Pribadi

Dimensi Studio Lukis Kaca : $9\text{m} \times 12\text{m} = 108\text{m}^2$

Pada area workshop membuat memerlukan perhatian khusus dengan setting desain yang semi terbuka. Hal ini berkaitan dengan sistem kerja pada area produksi membuat yang biasanya cenderung lembab dikarenakan proses pelorodan . Terlebih lagi pada proses pelorodan yang prosesnya menghasilkan uap panas dan limbah kotor. Pada area jemur batik juga memerlukan setting ruang yang semi terbuka untuk pengeringan.

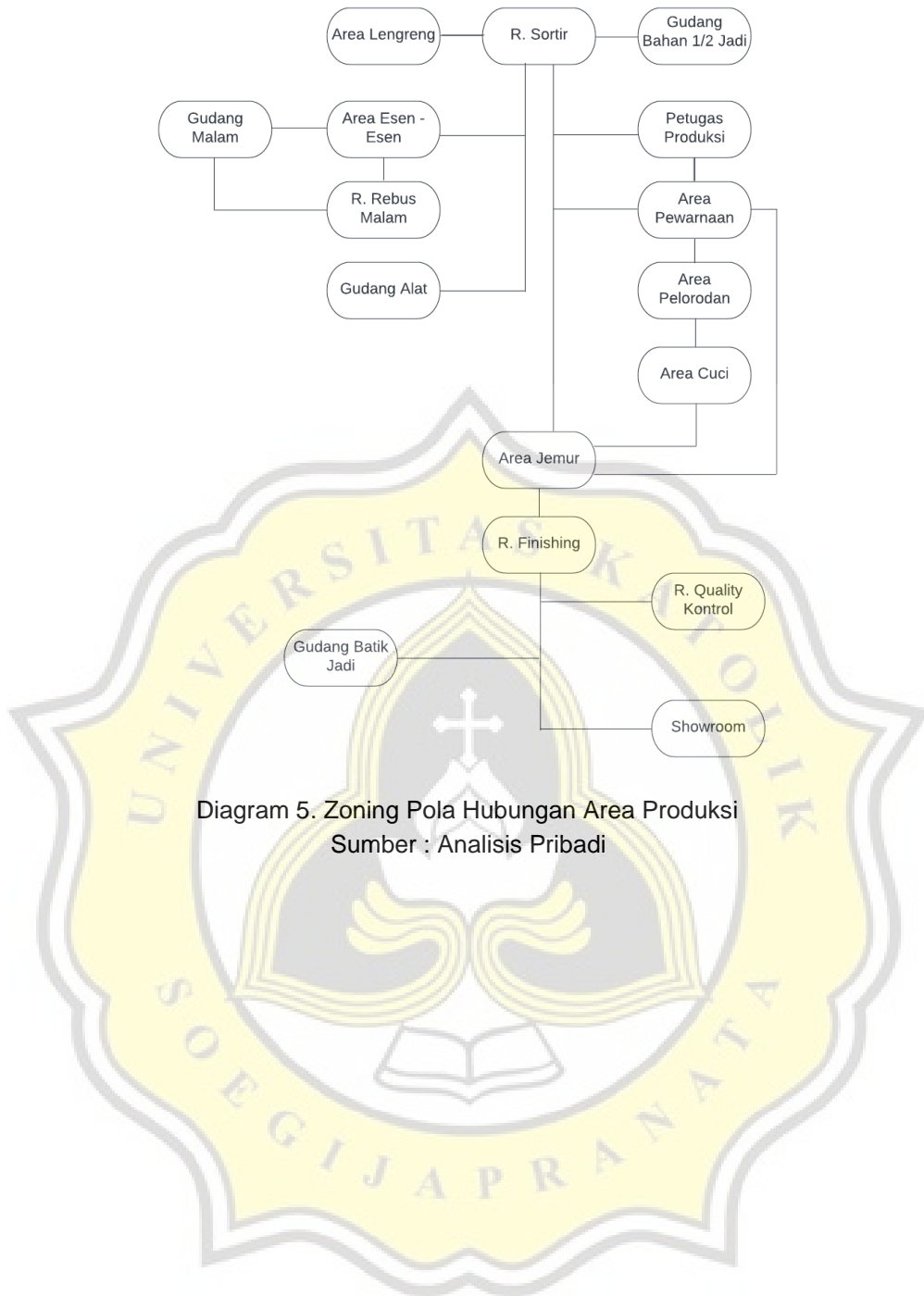


Diagram 5. Zoning Pola Hubungan Area Produksi
 Sumber : Analisis Pribadi

3.10 Dimensi Ruang

Studi Besaran Ruang

Analisis perhitungan besaran ruang pada Co Working Space di Cirebon menggunakan beberapa standart literatur sebagai berikut :

DA : Data Arsitek

HD : Human Dimension

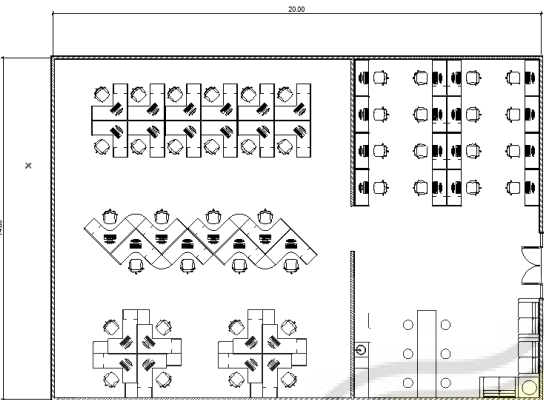
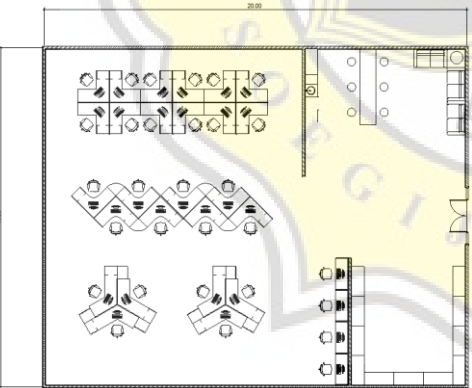
AP : Asumsi Pribadi

SBR : Studi Besaran Ruang

Sirkulasi pada ruangan yang berada di Cirebon Creative Hub menggunakan standart persentase dari buku Time Saver Standart (Chiara & Callender, 1993)

Pesentase Sirkulasi	Keterangan
5 – 10 %	Standar Minimum
20 %	Kebutuhan keleluasaan sirkulasi
30 %	Kebutuhan kenyamanan fisik
40 %	Kenyamanan psikologis
50 %	Tuntutan spesifik kegiatan
70 – 100 %	Keterkaitan dengan banyak kegiatan
25 %	Sirkulasi antar ruang

Kegiatan Utama						
Nama Ruang	Jumlah Ruang	Sumber	Kapasitas	Analisis	Sirkulasi	Luas
Co Working Space Tipe A	1	AP	Tipe A 60	Meja A = 12 Kursi A = 0.62 (20) = 12.58 Meja B = 0.65 (18) = 11.7 Kursi B = 0.44 (18) = 7.9 Meja C = 0.65 (4) = 2.6	200 %	300 m ²

				Kursi C = 0.4 (8) = 3.2		
Studi Ruang Co Working Space Tipe A						
						
Dimensi : 20m x 14m = 300m ²						
Co Working Space Tipe B			Tipe B	Grup Table = 2.4 (12) = 28.8 Single Table = 0.84 (24) = 20.6 Kursi = 0.36 (40) = 14.4 Lesehan = 20	200 %	320m ²
Studi Ruang Co Working Space Tipe B						
						
Dimensi : 20m x 16m = 320m ²						
Auditorium	1	DA, AS	200	Panggung.64.3 m2 Backdrop 1.6 m2 Sofa Double seat 1.692 m2	200 %	400m ²

				Coffe table 0.72 m2 Sofa single seat 0.72 $m2 \times 2 = 1.44 \text{ m}^2$ Audience chair $0.432 \times 200 =$ 86.4 m^2 Proyektor 3.6 $m^2 \times 2 = 7.2 \text{ m}^2$ Total = 163.352 m2		
Ruang Kolaborasi/ Komunitas	1	AP	10	Meja = 0.5 (10) = 5 Kursi = 0.36 (10) = 36 Rak = 2.16 Total = 42.6	200 %	56 m ²
Event Space	1	AP	100	Exhibition Tenant = 20 x 10 = 200 Exhibition Tenant = 4 x 16 = 64 Total = 264	50 %	132 m ²
Exhibition Space/ Galeri Seni	1	AP	200	Stage = 15 Area Operator = (mesin proyektor 0.84 + meja operator 1.2) = 2.4 Total = 17.4	300 %	69.6 m ²
Meeting Room	1	NAD	12	Kursi = 0.3 (12) = 3.6 Meja = 0.7 (10) = 7 Proyektor = 0.5	300 %	51.6 m ²

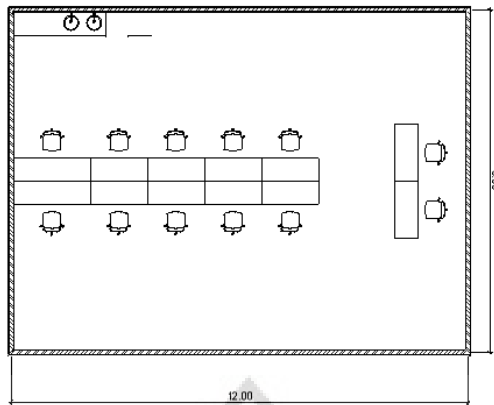
				Lemari Loker = 1.8 Total = 12.9		
Private Office	8	NAD	18	Meja rapat + kursi = 13 m ² Meja + kursi triple = 2,9 m ² (2) = 5,8 m ² Sofa 1,2 m ² (2) = 2,4 m ² Meja kecil = 0,36 m ² Meja komputer = 1,3 m ² Kursi 0,3 m ² (2) = 0,6 m ² Total = 35 m	200 %	70 x 8 = 560
Classroom Tipe A	1	AP	40	Meja A = 0.72 Kursi A = 0.36 Kursi B = 0.5 (40) = 20 Speaker = 0.2 (2) = 0.4 Lemari = 0.72 (2) = 1.54 Total = 23.02	300 %	92.08 m ²
Classroom Tipe B	2	AP	30	Meja A = 0.72 Kursi A = 0.36 Kursi B = 0.5 (30) = 15 Speaker = 0.2 (2) = 0.4 Lemari = 0.72 (2) = 1.54 Total = 18.02	300 %	72.08 m ²
Brainstorming Room/ Idea Room	1	AP	10	Meja = 0.5 (10) = 5 Kursi = 0.36 (10) = 36 Rak = 2.16	200 %	56 m ²

				Total = 42.6	
Total Luas Fasilitas Kegiatan Utama					2.109.36 m ²
Sirkulasi Antar Ruang				20 %	421.827 m ²
Total Keseluruhan					2.531.232 m ²

Kegiatan Penunjang						
Nama Ruang	Jumlah Ruang	Sumber	Kapasitas	Analisis	Sirkulasi	Luas
Mini Library	1	NAD	10	Rak Buku = 1.2 (8) = 9.6 Kursi = 0.35 (15) = 5.25 Meja Pengunjung = 0.8 (10) = 8 Meja Petugas = 1.8 Total = 24.65	200 %	73.95 m ²
Playground	1	AS	20	Mini golf 6 m ² (3) = 18 m ² Football tables 1,28 m ² (2) = 2,56m ² Static bicycle 1,5 m ² (2) = 3m ² Meja Biliard 3,2 m ² (1) = 3,2 m ² Total = 26,76 m²	200 %	53.52 m ²
Cafeteria	1	NAD, AS	120	Meja kursi (2 org) 1,6 m ² (9) = 14,4 m ² Meja kursi (4 org) 2,4 m ² (13) = 31,2 m ² Meja kursi (6 org) 4 m ² (3) = 12 m ² Meja sofa (3 org)	50 %	169.5

				<p>3,6 m² (4) = 14,4 m²</p> <p>Lemari 1,5 m² (4) = 6 m²</p> <p>Kasir 7,5 m² (1) = 7,5 m²</p> <p>Bar 16 m² (1) = 16 m²</p> <p>Lavatory 20 m² (1) = 20 m²</p> <p>Gudang alat 6 m² (1) = 6 m²</p> <p>Gudang makanan freezer 6 m² (1) = 6 m²</p> <p>Dapur 36 m² (1) = 36 m²</p> <p>Total = 180 m²</p>		
Gudang	1	AS	-	5 x 5 = 25	50 %	37.5
Pantry	4	NAD	10	Kitchen Set @6 * 4 = 24	50 %	36
Loading Dock	1	AS	4	6 x 6 = 36	-	36
Ruang Loker	1	AS	10	Lemari @0.8 (10) = 8	200%	24
Studio Batik	Fashion Studio - Membatik	1	AP	Layout Ruang di Subbab Studi Ruang Khusus	200 %	976 m ²
Studio Lukis Kaca	1	AP	50	<p>Meja Kerja : 1.32 (20) : 26.4</p> <p>Rak Karya = 6.4</p> <p>Kursi = 0.25 (20) = 5</p> <p>Meja Peralatan = 0.9 (4) = 3.6</p> <p>Pantry = 1.62</p>	200 %	86.04 m ²

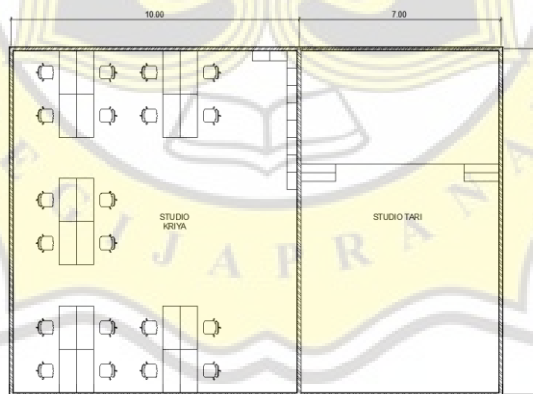
Studi ruang studio lukis kaca



Dimensi Studio Lukis Kaca : 9m x 12m = 108m²

Studio Tari	1	AP	80	Stage 44 Kursi = 0.34 (76) = 25.84	200 %	204m ²
Studio Kriya	1	AP	50	Meja Kerja : 1.32 (20) : 26.4 Rak Karya = 6.4 Kursi = 0.25 (20) = 5 Meja Peralatan = 0.9 (4) = 3.6 Pantry = 1.62		

Studi Ruang Kriya dan Tari



Dimensi : 17m x 12m = 204m²

Total Luas Fasilitas Kegiatan Penunjang					1.696.51 m ²
Sirkulasi Antar Ruang				20 %	339.302 m ²
Total Keseluruhan					2.035.812 m ²

Kegiatan Pengelola						
Nama Ruang	Jumlah Ruang	Sumber	Kapasitas	Analisis	Sirkulasi	Luas
Ruang CEO	1	NAD	1	Meja Kerja @1.2 (1) = 1.2 Kursi @0.25 (3) = 0.75 Sofa @1.2 (1) = 1.2 Coffe Table @0.36 (1) = 0.36 Total = 3.51 m ²	200 %	10.53
Ruang Sekretaris	1	NAD	3	Meja = 1.2 (2) = 2.4 m ² Kursi = 0.45 (3) = 1.35 m ² Rak = 0.5 m ² Total = 4.25	200 %	12.75 m ²
Manager Administrasi	1		4	Meja = 1.2 (2) = 2.4 m ² Kursi = 0.45 (3) = 1.35 m ² Total = 3.75	200 %	11.25 m ²
Staff Administrasi	1	NAD	3	Meja = 1.2 (2) = 2.4 m ² Kursi = 0.45 (3) = 1.35 m ² Rak = 0.5 m ² Total = 4.25	200 %	12.75 m ²
Business Manager	1		4	Meja = 1.2 (2) = 2.4 m ² Kursi = 0.45 (3) = 1.35 m ² Total = 3.75	200 %	11.25 m ²
Marketing Manager	1	NAD	4	Meja = 1.2 (2) = 2.4 Kursi = 0.45 (3) = 1.35 Rak = 0.45 Total = 4.2	200 %	8.4 m ²
Creative/ Event Manager	1	NAD	3	Meja = 1.2 Kursi = 0.45 (3) = 1.35 Rak = 1.2 Total = 3.75	200 %	11.25 m ²
IT Spesialist/ Teknisi	1		4	Meja = 1.2 (2) = 2.4 m ² Kursi = 0.45 (3) = 1.35 m ² Total = 3.75	200 %	11.25 m ²

Videographer & Fotografer	1	NAD	3	Meja = 1.2 (2) = 2.4 m ² Kursi = 0.45 (3) = 1.35 m ² Rak = 0.5 m ² Total = 4.25	200 %	12.75 m ²
Ruang Arsip	1	AS	1	Lemari @ 3	100 %	6
Ruang Mentor	1	AS	3 Mentor	Meja = 1.2 (2) = 2.4 m ² Kursi = 0.45 (3) = 1.35 m ² Total = 3.75	200 %	11.25 m ²
Ruang Tunggu Tamu	1	NAD	5	Sofa @ 1.2 (2) = 2.4 Sofa @ 0.7 (1) = 0.7 Meja Tamu @0.6 (1) = 0.6 Total = 3.7	200 %	11,1
Ruang Staff Karyawan	1	AS	10	6 x 5 = 30	20 %	36
Total Luas Fasilitas Kegiatan Pengelola						166.53 m ²
Sirkulasi Antar Ruang					20 %	33.306 m ²
Total Keseluruhan						199.836 m ²

Kegiatan Servis						
Nama Ruang	Jumlah Ruang	Sumber	Kapasitas	Analisis	Sirkulasi	Luas
Musholla	1	NAD	20	Sajadah @0.6 (20) = 12 Lemari @0.48 (1) = 0.48 Area Wudhu 1 = 1.8 Area Wudhu 2 = 1.8 Total = 16.08	50 %	24.12
Ruang Cleaning Service	2	AS	10	4 x 3 = 12	20 %	14.4
Ruang Kesehatan	1	AS	3	3 x 3 = 9	20 %	21.6

Ruang CCTV	1	NAD	2	Meja kerja @1.5 (1) = 1.5 Kursi @0.25 (2) = 0.50 Lemari @0.65 (1) = 0.65 Total = 2.65	200 %	7.95
Ruang Genset	1	SB		4 x 8 = 32	20 %	38.4
Ruang Trafo	1	AS		4 x 4 = 16	20 %	19.2
TPS	1	SB		3 x 3 = 9	20 %	21.6
Ground Tank	1	SB	-	8 x 6 = 48	-	48
Roof Tank	1	SB	-	4 x 8 = 32	-	32
Ruang Pompa	1	AS	-	4 x 8 = 32	20 %	38.4
Ruang MDF	1	AS	-	4 x 4 = 16	20 %	19.2
Ruang PABX	1	AS	-	4 x 4 = 16	20 %	19.2
Ruang Cooling Water	2	AS	-	5 x 4 = 20	-	20
Ruang AHU	2	AS	1	4 x 4 = 16	-	16
Lavatory Pria	4	NAD	8	Toilet @ 1.5 (4) = 6 Urinoir @ 0.96 (4) = 3.84 Westafel @ 0.6 (2) = 1.2 Total = 11.04	100 %	22.08 x 4 = 88.32
Lavatory Wanita	4	NAD	6	Toilet @ 1.5 (4) = 6 Westafel @ 0.6 (2) = 1.2 Total = 7.2	100 %	14.4 x 4 = 57.6
Janitor	4	NAD	1	Lemari @0.6 (3) = 1.8	100 %	3.6 x 4 = 14.4
Ruang Chiller	1	AS	2	4 x 4 = 16	20 %	32
Ruang Limbah	1	SB	-	3 x 3 = 9	20 %	21.6
Total Luas Fasilitas Kegiatan Servis						553.99 m ²
Sirkulasi Antar Ruang					20 %	110.798 m ²
Total Keseluruhan						664.788 m ²

TOTAL LUAS RUANG DALAM	5.431.668 m ²
-------------------------------	-----------------------------

Tabel 8. Dimensi Ruang
Sumber : Analisa Pribadi

3.11 Analisis dan Program Tapak

3.2.1.1 Kriteria Tapak

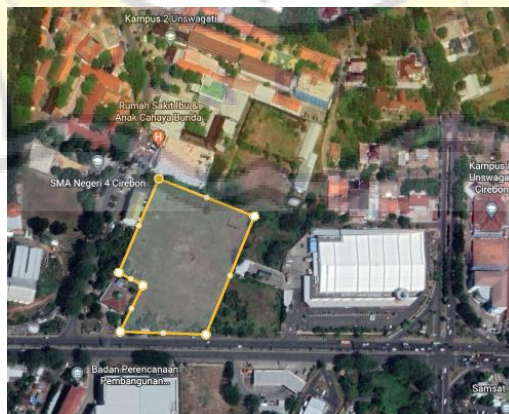
- Lokasi tapak harus yang strategis dan dapat dijangkau dengan mudah.
- Berada dikawasan yang memiliki keterkaitan dengan aktifitas bangunan (zona pendidikan dan bisnis)
- Tersedianya fasilitas umum seperti fasilitas pendidikan, perbelanjaan, dan perkantoran
- Akses yang mudah dijangkau oleh kendaraan pribadi maupun umum.
- Kesesuaian lokasi tapak terhadap peraturan daerah.

3.2.1.2 Alternatif Tapak

Alternatif Tapak di Kelurahan Karyamulya

- Alternatif Tapak 1

Lokasi tapak berada di persimpangan jalan antara Jalan Perjuangan, Karyamulya, Sunyaragi, Kec. Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat dan Jalan Brigjend Dharsono, Karyamulya, Sunyaragi, Kec. Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat



Tabel 9. Alternatif Tapak 1

Sumber : Google Earth

Luas Tapak : 14000m²

KLB : 1.6

KDB : 40 %

KDH : 40 %

Lokasi alternatif tapak 1 ini berada di zona pendidikan dan bisnis. Lokasi ini sangat strategis dikarenakan akses pada bagian depan tapak merupakan jalan Brigjen Dharsono Bypass yang merupakan jalan arteri primer di kota Cirebon. Jalan Brigjen Dharsono berdasarkan RTRW Kota Cirebon Pasal 55 di jadikan kawasan pengembangan untuk ruang kegiatan informal dan perkantoran.

Tabel Data Tapak 1

	Data Tapak
Lokasi Tapak	Lokasi tapak berada di persimpangan jalan antara Jalan Perjuangan, Karyamulya, Sunyaragi, Kec. Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat dan Jalan Brigjend Dharsono, Karyamulya, Sunyaragi, Kec. Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat
Luas Tapak	14000m ²
Akses Menuju Tapak	Tapak ini dapat di akses dari jalan Brigjend Dharsono maupun dari jalan Perjuangan. 
Kebisingan	Kebisingan pada tapak cenderung normal berkisar 80 db
View	Lokasi tapak sangat strategis dikarenakan berada di jalan arteri primer dan pertigaan jalan utama.

Vegetasi	Tapak dikelilingi cukup banyak pohon di sisi depan dan kanan
Topografi	Tapak berkontur datar
Lingkungan di Sekitar Tapak	<p>Tapak ini dikelilingi oleh banyak universitas, sekolah dan lainnya. Disekitar tapak ini terdapat banyak landmark bisnis seperti Living Plaza, Ace Hardware, Informa, SPBU Brigjen Dharsono, Lotte Mart, Radar Cirebon TV, Stadion BIMA Cirebon dan di kelilingi kos mahasiswa/i. Selain itu disekitar tapak terdapat banyak sekolah maupun universitas seperti SMA Negeri 4 Cirebon, SMK Pariwisata Yapin Kasgoro, Kampus II Unswagati, SMK Informatika Al – Islamiyah, SMK Nasional Cirebon, SMK TKME, SMA Taman Siswa, Kampus Politeknik Piksi Ganesha Kebidanan, Kampus Kedokteran UGJ, Pondok Pesantren Luhur Al Kautsar, Universitas 17 Agustus 1945, Politeknik Pariwisata Prima Internasional, SMA Negeri 7 Cirebon, SMK Negeri 1 Cirebon, Kampus III Unswagati Cirebon, Kampus Institut Agama Islam Negeri Syekh Nurjati, dan STMIK IKMI. Terdapat juga Gedung Pemerintahan dan fasilitas publik seperti Gedung Bappelitbangda, Gedung Sekretariat DPC Rabithah Alawiah Ciayumajakuning, Klinik Selaras, Rumah Sakit Cahaya Bunda, Kantor Polisi Resor Cirebon Kota Sektor Kesambi, Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Cirebon.</p>

Tabel 10. Tabel Data Tapak

Sumber : Analisa Pribadi

- Alternatif Tapak 2

Lokasi tapak berada di Jalan Perjuangan, Karyamulya, Kec. Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat

Luas tapak : 10,548m²

KLB : 1.6

KDB : 40 %

KDH : 40 %



Gambar 49. Alternatif Tapak 2
Sumber : Google Earth

	Data Tapak
Lokasi Tapak	Lokasi tapak berada di Jalan Perjuangan, Karyamulya, Kec. Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat
Luas Tapak	10,548m ²
Akses Menuju Tapak	Tapak ini dapat di akses dari jalan Perjuangan maupun dari jalan Kalitanjung
Kebisingan	Kebisingan pada tapak cenderung rendah berkisar 60 - 70 db
View	Jalan didepan tapak tidak begitu lebar sehingga menyulitkan view to site..
Vegetasi	Tapak dikelilingi sangat sedikit vegetasi cenderung gersang.

Topografi	Tapak berkontur datar
Lingkungan di Sekitar Tapak	Alternatif tapak 2 ini masih berada di zona pendidikan dan bisnis. Lokasi ini cukup strategis dikarenakan masih banyak dikelilingi landmark bangunan komersial dan pendidikan di antara lain Sekolah Montessori Islami, Asrama Polisi Majasem, Kursus Sempoasip, Kantor Cabang PAN Kota Cirebon, STIE Cirebon, Indomaret, SMK Gracika Perjuangan, MAN 2 Kota Cirebon, SDN Pelandakan, Rumah Sakit Budi Asih, Perumahan Graha Alvita, Pom Bensin, STIE YPIB Farmasi Cirebon, Toko Buku Sumber Agung, dan Sekolah Alam Alghiffar.

Tabel 11. Tabel Data Alternatif Tapak 2

Sumber : Analisa Pribadi

Penilaian Tapak

	Tapak 1	Tapak 2
Akses ke Tapak	5	3
Kebisingan	3	4
View	5	3
Vegetasi	4	3
Topografi	4	4
Lingkungan Sekitar Tapak	5	3
Total	26	20

Tabel 12. Tabel Penilaian Tapak

Sumber : Analisa Pribadi

Berdasarkan potensi dan kendala yang sudah dijabarkan di atas, maka dapat di simpulkan lokasi tapak terpilih yaitu tapak 1 yang berada di jalan Jalan Perjuangan, Karyamulya, Sunyaragi, Kec. Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat. Hal ini sesuai dengan sasaran Co Working Space yang diperuntukkan untuk startup, freelancer, mahasiswa, dan komunitas kreatif. Pemilihan tapak dekat fasilitas pendidikan dan bisnis menargetkan SDM muda yang berpendidikan.

Perhitungan Lahan Parkir

- Parkir Pengunjung

Jumlah Pengunjung	= 540 orang
Pengunjung Pakai Mobil (30 %)	= 162 orang
Mobil (2 orang)	= 81 orang (41 Mobil)
Mobil (4 orang)	= 81 orang (21 Mobil)
Total Pengunjung Pakai Mobil	= 62 mobil

Parkir Motor (50 %)	= 270 orang
Motor (1 orang)	= 135 orang (135 motor)
Motor (2 orang)	= 68 orang (34 Motor)
Total Pengunjung Pakai Motor	= 169 motor

Kendaraan umum (15 %)	= 81 orang
Pedestrian (5 %)	= 27 orang

- Parkir Pengelola

Jumlah Pengelola	= 102 orang
Pengelola Pakai Mobil (30 %)	= 31 orang
Pengelola Parkir Motor (50 %)	= 53 orang
Kendaraan umum (15 %)	= 16 orang
Pedestrian (5 %)	= 6 orang

Luas lahan parkir

Total parkir mobil pengunjung + pengelola = 93 mobil

Total parkir motor pengunjung + pengelola = 222 motor

Dimensi Parkir Mobil = 2.5m x 5m
= 12.5 m² x 88 mobil
= 1.100 m²

Dimensi Parkir Khusus Difabel (5 mobil) = 3.6m x 5m
= 18 m² x 5 Mobil
= 90 m²

Dimensi Parkir Motor = 0.75m x 2m
= 1.5 m² x 222 motor
= 333 m²

Total Luas Lahan Parkir = 1.100 m² + 90 m² + 333 m²
= 1.523 + 100 % sirkulasi
= 3.046 m²

Program Tapak

KL B : 1.6

KDB : 40 %

Luas Lahan Bangunan = Total Luas Bangunan : 2
= 5.431.668 : 2
= 2.715.834 m²

Jalur Pedestrian 20 % = Total Luas Bangunan : 2 (2 lantai) x 20 %
= 5.431.668 : 2 x 20%
= 543.166.8 m

Parkir = 3.046 m²

Taman Aktif 20 % = Total Luas Bangunan : 2 (2 lantai) x 20 %

= 5.431.668 : 2 x 20%

= 543.166.8 m²

Total Luas Lahan m² = 2.715.834 m² + 543.166.8 m² + 3.046 m² + 543.166.8 m²

= 3.262.589 m² : 60 %

= 5.437.648 m²

RTH 40 % = Total Luas Lahan x 40 %

= 5.437.648 m² x 40 %

= 2.175.059 m²

Analisis Tapak



Lokasi tapak berada di persimpangan jalan antara Jalan Perjuangan, Karyamulya, Sunyaragi, Kec. Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat dan Jalan Brigjend Dharsono, Karyamulya, Sunyaragi, Kec. Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat

Luas Tapak : 14000m²

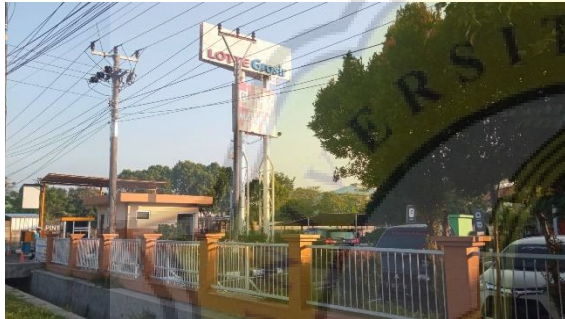
Batas – Batas Tapak :

Utara : Lotte Mart

Selatan : Masjid Ar Rayiduun Darul Hikam, SMAN 4, Gedung Sekretariat DPC Rabithah Alawiah Ciayumajakuning

Barat : Rumah Sakit Cahaya Bunda, Klinik Selaras, Bank BRI, Ninja Ekspres

Timur : Living Plaza, Ace Hardware, Informa, SPBU Brigjen Dharsono, Gedung Bappelitbangda



Batas Utara Tapak



Batas Timur Tapak



Batas Barat Tapak



Batas Selatan Tapak

Gambar 50 Batas - Batas Tapak.

Sumber : Analisa Pribadi

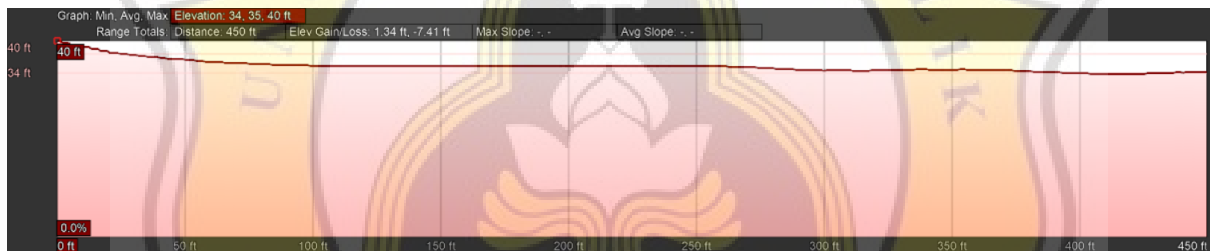
Kondisi Topografi

Kondisi kontur pada tapak landai, dikarenakan presentase kemiringan pada tapak kurang dari 5%. Hal ini dapat terlihat dari potongan tapak berikut :



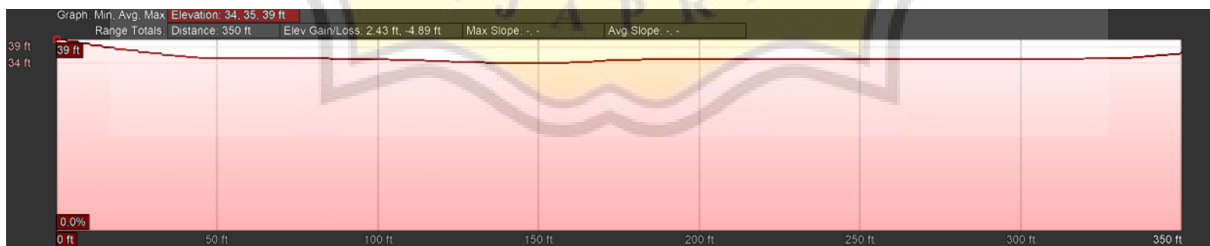
Sumber : <https://earth.google.com/>

Gambar 51. Tapak dengan garis Potongan



Gambar 52. Potongan Tapak A – A'

Sumber : <https://earth.google.com/>



Gambar 53. Potongan Tapak B – B'

Sumber : <https://earth.google.com/>

Kondisi Tanah Tapak

Berdasarkan buku putih sanitasi kota Cirebon, tanah pada tapak yaitu tanah regosol yang berasal dari endapan lava dan pasir, lempung, tanah iat, breksi lumpur dan kerikil hasil dari intrusi Gunung Ciremai. Kedalaman efektif tanah di wilayah kelurahan Karyamulya berada pada kedalaman 30 – 60 meter.



Gambar 54. Tanah Regosol pada Tapak

Sumber : Analisa Pribadi

Vegetasi pada Tapak

Vegetasi di dalam tapak sebagian besar di dominasi oleh rumput liar/ ilalang. Terdapat pula pohon pisang kecil, pohon petai, dan pohon jambu setinggi 3 meter. Vegetasi di luar tapak terdapat beberapa pohon Ketapang dan pohon Kersen.



Gambar 55. Vegetasi di sekitar tapak

Sumber : Dokumentasi Pribadi

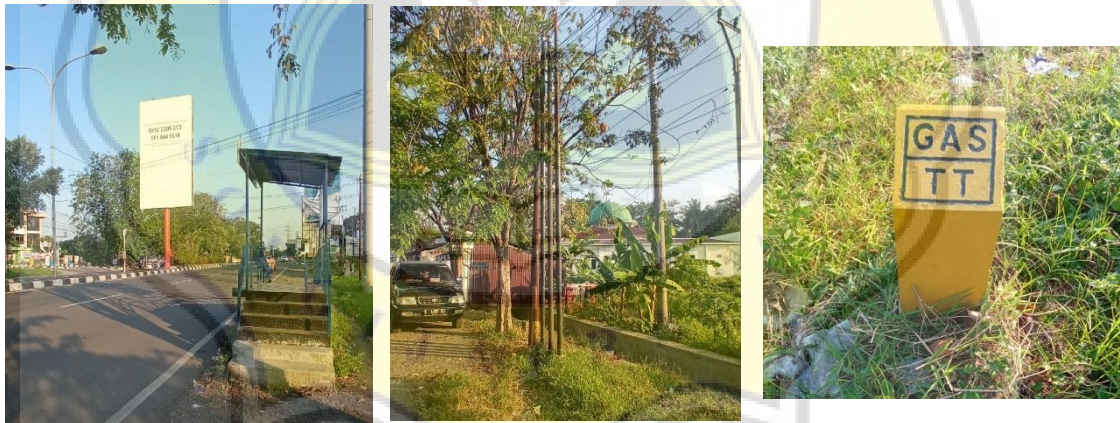
Utilitas Lingkungan



Gambar 56. Drainase Depan Tapak

Sumber : Dokumentasi Pribadi

Pada bagian sisi depan, kanan, dan kiri tapak di kelilingi oleh saluran drainase dengan lebar 2m. Selain itu pada sisi depan tapak dan sisi samping kanan tapak sudah terfasilitasi halte angkutan umum. Tapak juga sudah dilengkapi penerangan jalan, pipa gas tanam dan jaringan listrik dengan adanya tiang listrik yang berada di sekitar tapak.



Gambar 57. Utilitas di Sekitar Tapak

Sumber : Dokumentasi Pribadi

3.12 Analisis Struktur dan Sistem Bangunan

Struktur Bangunan

Struktur	Jenis	Keterangan
Struktur Atap	Atap dak dan Baja	Struktur atap yang digunakan pada bangunan ini menggunakan atap baja dan atap dak. Pemilihan struktur dak ini dikarenakan untuk pemanfaatan ruang kerja outdoor.
Struktur Badan	Struktur Rangka	Struktur yang digunakan pada bangunan ini menggunakan struktur rangka
Struktur Pondasi		Struktur pondasi yang digunakan pada bangunan ini adalah pondasi borepile. Pertimbangan ini menyesuaikan tanah keras dan jenis tanah pada tapak.

Tabel 13. Analisis Struktur Bangunan

Sumber : Analisis Pribadi

Sistem Bangunan

Sistem	Jenis	Keterangan
Utilitas Air Bersih	Downfeed system	Skema utilitas air bersih berasal dari pengolahan air yang dialirkan langsung dari Kuningan. Sistem ini diterapkan pada bangunan dengan memanfaatkan gravitasi.
Utilitas Air Kotor	IPAL	Sistem pengolahan limbah air kotor pada bangunan ini dibagi menjadi 2 cara yaitu pengolahan <i>black water</i> dan pengolahan <i>grey water</i> . Limbah <i>black water</i> berasal dari septic tank sementara <i>grey water</i> berasal dari limbah mencuci dan mandi. Sistem pengolahan <i>black water</i> dilakukan dengan cara pengendapan. Sistem pengolahan <i>grey water</i> dilakukan dengan proses pengolahan kembali (<i>recycling</i>) untuk kemudian digunakan kembali.
Listrik	PLN	Sistem listrik pada bangunan ini berasal dari beberapa sumber yaitu berasal dari PLN (utama),

		dan Genset. Listrik dari PLN akan menuju trafo yang memasok LVMPD.
Utilitas Kebakaran	Alarm, smoke detector, flame detector, dan heat detector, Fire Extinguisher system dan hydrant box, apar	Pengantisipasi bencana kebakaran menggunakan alat pencegahan dan alat pemadam
Sistem Penghawaan		Sistem pengkondisian udara menggunakan penghawaan alami dan buatan (AC)

Tabel 14. Analisis Utilitas

Sumber : Analisis Pribadi

