

STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR

PERANCANGAN BANGUNAN MIXED USE DI KOTA BEKASI

PENEKANAN PADA COWORKING SPACE DENGAN INTERIOR OPEN LAYOUT

DISUSUN OLEH :
Stella Berlina
17512125

DOSEN PEMBIMBING :
Ir. Hanif Budiman., M.T.



STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR



PERANCANGAN BANGUNAN MIXED USE DI KOTA BEKASI

PENEKANAN PADA COWORKING SPACE DENGAN INTERIOR OPEN LAYOUT

DESIGN OF MIXED USE BUILDING IN THE CITY OF BEKASI

EMPHASIS ON COWORKING SPACE WITH OPEN LAYOUT INTERIOR



Disusun Oleh :

Stella Berlina

17512125

Dosen Pembimbing :

Ir. Hanif Budiman., M.T.

Dosen Penguji :

Ir. Ahmad Saifudin Muttaqi, MT., IAI., AA.

Arif Budi Sholihah, ST., M.Sc., Ph.d



DEPERTEMENT OF ARCHITECTURE

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND PLANNING

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2021/2022



LEMBAR PENGESAHAN

Studio Akhir Desain Arsitektur yang berjudul:

Bachelor Final Project Entitled:

Perancangan Bangunan Mixed Use di Kota Bekasi, Penekanan pada Coworking Space dengan Interior Open Layout

Design of Mixed Used Building in The City of Bekasi,
Emphasis on Coworking Space with Open Layout Interior

Nama Lengkap Mahasiswa

Students Full Name

: Stella Berlina

Nomor Mahasiswa

Students Identification

: 17512125

Telah diuji dan disetujui pada

Has been evaluated and agreed on

: Yogyakarta, 13 Juli 2021

Yogyakarta, July 13th 2021

Pembimbing

Supervisor

Penguji 1

Jury

Penguji 2

Jury

Ir. Hanif Budiman, M.T.

Ir. Ahmad Saifudin Muttaqi, MT., IAI., AA.

Arif Budi Sholihah, ST., M.Sc., Ph.d.

Diketahui oleh :

Acknowledged by :

Ketua Program Studi Sarjana Arsitektur :

Head of Undergraduated Program in Architecture



(Dr. Yulianto P. Prihatmaji, S.T.,M.T.,IPM.IAI.)

CATATAN DOSEN PEMBIMBING

Penilaian buku laporan tugas akhir :
Bachelor final project report book assessment

**Perancangan Bangunan Mixed Use di Kota Bekasi
Penekanan pada Coworking Space dengan Interior Open Layout**

Design of Mixed Used Building in The City of Bekasi
Emphasis on Coworking Space with Open Layout Interior

Nama Lengkap Mahasiswa : Stella Berlina
Student's Full Name

Nomor Mahasiswa : 17512125
Student's Identification Number

Kualitas pada buku laporan akhir:

Sedang, Baik, Baik Sekali *) mohon dilingkari

Sehingga,

Direkomendasikan / Tidak Direkomendasikan *) mohon dilingkari
Untuk menjadi acuan produk tugas akhir.

Yogyakarta, 28 Juli 2021
Yogyakarta, 28 July 2021

Pembimbing
Supervisor



Ir. Hanif Budiman, M.T.

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA

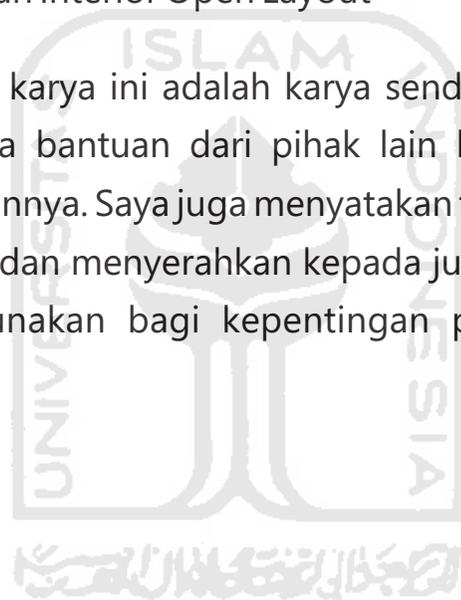
Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Stella Berlina

NIM : 17512125

Judul SADA : Perancangan Bangunan Mixed Use di Kota Bekasi, Penekanan pada Coworking Space dengan Interior Open Layout

Menyatakan bahwa seluruh bagian karya ini adalah karya sendiri kecuali karya yang disebut referensinya dan tidak ada bantuan dari pihak lain baik seluruhnya ataupun sebagian dalam proses pembuatannya. Saya juga menyatakan tidak ada konflik hak kepemilikan intelektual atas karya ini dan menyerahkan kepada jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia untuk digunakan bagi kepentingan pendidikan dan publikasi.



Bekasi, 27 Juli 2021



(Stella Berlina)

KATA PENGANTAR

Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadirat ALLAH SWT, Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Studio Akhir Desain Arsitektur yang berjudul "Perancangan Bangunan Mixed Used di Kota Bekasi, Penekanan pada Coworking Space dengan Interior Open Layout". Tak lupa shalawat serta salam penulis panjatkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW. Penulisan Proyek Akhir Sarjana ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh derajat Kesarjanaan Strata-1 (S1) pada program studi Arsitektur, di Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.

Dalam proses pembelajaran dan penyusunan Studio Akhir Desain Arsitektur ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan dan bantuan oleh banyak pihak. Oleh sebab itu, tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Keluarga tercinta, Ayah Supriatna dan Mama Hartuti yang sudah selalu mendukung, mendoakan, memberi semangat.
2. Bapak Hanif Budiman, Ir., MT selaku dosen pembimbing yang selalu sabar memberi bimbingan dan masukan untuk menyelesaikan tugas akhir ini hingga selesai.
3. Bapak Ahmad Saifudin Muttaqi, Ir., MT., IAI, AA dan Ibu Arif Budi Sholihah, ST., M.Sc., Ph.d selaku dosen penguji yang selalu memberikan ide baru pada desain dan kritiknya disetiap evaluasi hingga tugas akhir selesai.
4. Bapak dan Ibu dosen Arsitektur UII, terimakasih ilmu dan bimbingannya selama masa perkuliahan di arsitektur. Semoga ilmu yang diberikan dapat selalu bermanfaat.
5. Orang spesial dan sahabat-sahabat saya, Geri, Lidya, Atikah, Cay, Ica, Kinan, dan Rini yang selalu membantu, mendukung, menjadi tempat berbagi, dan pemberi motivasi selama ini, terimakasih untuk waktu dan dukungannya, semoga kita semua selalu diberikan kesuksesan.

6. Teman arsitek Ull angkatan 2017 dan adek-adek angkatan yang sudah mau mendukung dan memberikan kenangan di masa perkuliahan.
7. Semua pihak yang terlibat baik langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan Studio Akhir Desain Arsitektur ini yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga Studio Kahir Desain Arsitektur ini dapat bermanfaat dan menjadi suatu pembelajaran yang berguna bagi penulis dan pembaca. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penyusunan penelitian ini. Oleh karena itu, penyusun sangat terbuka menerima kritik dan saran yang membangun untuk dijadikan sebagai bahan evaluasi. Akhir kata, semoga karya ini mampu dijadikan sebagai referensi untuk penelitian yang lain.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



Bekasi, 27 Juli 2021

(Stella Berlina)

ABSTRAK

Bangunan mixed use merupakan bangunan yang menggabungkan beberapa fasilitas di satu site. Dengan menerapkan mixed use pada bangunan membuat pengunjung tidak perlu keluar dari area site untuk memenuhi kebutuhan yang lainnya seperti makan dan minum. Coworking space merupakan fasilitas utama pada bangunan mixed use yang berada di Kota Bekasi ini. Coworking space merupakan suatu tempat untuk bekerja dengan konsep saling berbagi. Coworking space dianggap mampu menciptakan interaksi antar pengunjung. Pada saat ini, perkembangan zaman dan teknologi terbilang pesat dimana untuk mengerjakan suatu pekerjaan dapat dengan menggunakan laptop yang mudah dibawa kemana-mana. Sehingga bekerja dapat dilakukan tidak hanya di kantor saja. Pada perancangan bangunan mixed use memperhatikan tata ruang agar terasa nyaman pada masa pandemi dan tidak mengganggu antara aktifitas satu dengan yang lainnya. Didirikannya bangunan mixed use ini diharapkan dapat menjadi wadah bagi para pengusaha yang berjualan online dan pekerja yang melakukan WFH untuk mendapatkan suasana interior open layout dari coworking space. Dimana open layout merupakan konsep ruang tanpa pembatas atau sekat antar ruang sehingga akan lebih mudah berinteraksi antar individu.

Kata Kunci : *Coworking Space, Mixed Use, Tata Ruang, Open Layout.*

ABSTRACT

A mixed use building is a building that combines several facilities at one site. By implementing mixed use in buildings, visitors do not need to leave the site area to meet other needs such as eating and drinking. Coworking space is the main facility in this mixed use building located in Bekasi City. A coworking space is a place to work with the concept of sharing. Coworking space is considered capable of creating interaction between visitors. At this time, the development of times and technology is fairly rapid where to do a job can use a laptop that is easy to carry everywhere. So that work can be done not only in the office. In the design of mixed use buildings, pay attention to spatial planning so that it feels comfortable during a pandemic and does not interfere with one another's activities. The establishment of this mixed use building is expected to become a forum for entrepreneurs selling online and workers doing WFH to get an open layout interior atmosphere from a coworking space. Where open layout is the concept of space without dividers or dividers between spaces so that it will be easier to interact between individuals.

Keywords: Coworking Space, Mixed Use, Layout, Open Layout.

DAFTAR ISI

JUDUL PROYEK SADA	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
CATATAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii

BAB I PENDAHULUAN

I.1 LATAR BELAKANG	01
I.2 RUMUSAN PERMASALAHAN	05
1.2.1 Permasalahan Umum	05
1.2.2 Permasalahan Umum	05
I.3 TUJUAN DAN SASARAN	05
1.3.1 Tujuan	05
1.3.2 Sasaran	05
I.4 MANFAAT	05
I.5 LINGKUP DAN BATAS PERANCANGAN	06
I.6 METODE PERANCANGAN	06
1.6.1 Penelusuran Masalah	06
1.6.2 Pengumpulan Data	06
1.6.3 Analisis Data	07
1.6.4 Sintesis	07
1.6.5 Evaluasi	07
1.7 ORIGINALITAS DAN KEBARUAN	08
1.8 METODE UJI DESAIN	09
1.9 KERANGKA BERPIKIR	11

BAB II PENELUSURAN PERSOALAN PERANCANGAN

2.1 KAJIAN KONTEKS SITE	12
2.1.2 Peraturan Bangunan	15
2.2 KAJIAN TEMA PERANCANGAN	16
2.2.1 Bangunan Mixed Use	16
2.2.2 Coworking Space	17
2.2.3 Interior Open Layout	18
2.2.4 Fasade Arsitektur Modern	18
2.3 KAJIAN KONSEP DAN FUNGSI BANGUNAN	23

2.4 KAJIAN KARYA ARSITEKTURAL YANG SERUPA	24
2.4.1 Kolega Coworking Space	24
2.4.2 WINC Collaborative Space & Cafe	24
2.4.3 Cowork Wayco Ruzafa Extension	25
2.4.4 Cloud Coworking	26
2.4.5 Innovation Curve Technology Park at Stanford	26
2.5 PETA PERMASALAHAN	29
BAB III PEMECAHANAN PERSOALAN PERANCANGAN	
3.1 EKSPLORASI KONTEKS SITE	30
3.1.1 Program Ruang	31
3.1.2 Zoning	35
3.1.3 Property Size	36
3.2 EKSPLORASI KONSEP TEMA PERANCANGAN	36
3.2.1 Suasana Ruang yang Berkarakter di Setiap Fungsi Ruang	39
3.2.2 Ruang Tidak Terpakai Akibat Pandemi	43
3.2.2 Penampilan Bangunan Modern	44
3.3 FUNGSI BANGUNAN	46
3.4 KONSEP FIGURATIVE PERANCANGAN	47
3.5 HASIL RANCANGAN DAN PEMBUKTIANNYA	48
BAB IV HASIL RANCANGAN	
4.1 DESKRIPSI RANCANGAN	51
4.1.1 Peraturan Bangunan	51
4.1.2 Property Size	51
4.1.1 Program Ruang	52
4.2 HASIL RANCANGAN	53
4.3 PERHITUNGAN BISNIS ARSITEKTUR	76
BAB IV EVALUASI RANCANGAN	
5.1 Evaluasi	77
DAFTAR PUSTAKA	83

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Mixed Use Building	01
Gambar 1.2. Macam Layout Ruang Kerja	02
Gambar 1.3. Denah Sebelum Uji Velux	09
Gambar 1.4. Interior Sebelum Uji Velux	09
Gambar 1.5. Denah Setelah Uji Velux	10
Gambar 1.6. Tampak Bangunan Setelah Uji Velux	10
Gambar 1.7. Diagram Kerangka Berpikir	11
Gambar 2.1. Peta pembagian kecamatan Kota Bekasi	12
Gambar 2.2. Lokasi jalan jendral sudirman	13
Gambar 2.3. Hak tanah	13
Gambar 2.4. Hak tanah	13
Gambar 2.5. Batas wilayah utara site	14
Gambar 2.6. Batas wilayah timur site	14
Gambar 2.7. Batas wilayah selatan site	14
Gambar 2.8. Batas wilayah barat site	14
Gambar 2.9. Situasi site	14
Gambar 2.10. Bentuk site	15
Gambar 2.11. Ukuran Site	15
Gambar 2.12. Interior Kolega coworking space	24
Gambar 2.13. Interior WINC collaborative space & café	25
Gambar 2.14. Interior Cowork wayco ruzafa extension	25
Gambar 2.15. Denah cowork wayco ruzafa extension	25
Gambar 2.16. Interior CLOUD coworking	26
Gambar 2.17. Denah CLOUD coworking	26
Gambar 2.18. Innovation Curve Technology Park at Stanford Research Park	27
Gambar 2.19. Theodosius Cistern Entrance Building	27
Gambar 2.20. Exploded Theodosius Cistern Entrance Building	28
Gambar 2.21. Diagram Peta Permasalahan	29
Gambar 3.1. Analisis Site	30
Gambar 3.2. Alur Sirkulasi Pengunjung	32
Gambar 3.3. Alur Sirkulasi Pengelola.....	32
Gambar 3.4. Pola Hubung Ruang Pengunjung	33
Gambar 3.5. Pola Hubung Ruang Pengelola	34
Gambar 3.6. Zoning	35
Gambar 3.7. Kumpulan Warna Hijau	40
Gambar 3.8. Kumpulan Warna Coklat	40

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Originalitas dan Kebaruan	08
Tabel 3.1. Pengguna, aktivitas dan kebutuhan ruang	31
Tabel 3.2. Property size	38
tabel 3.3. Fungsi Bangunan	46





O I .

O I .

O I .

O I .

PENDAHULUAN.

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 LATAR BELAKANG

Bangunan mixed use adalah bangunan multifungsi dimana bangunan ini memiliki hanya satu massa atau dapat berupa kumpulan dari beberapa massa bangunan yang memiliki hubungan antara fungsi satu dengan fungsi lainnya. Perancangan bangunan mixed use ini bertujuan menyediakan suatu wadah yang dapat memenuhi beberapa kebutuhan manusia dan dapat memberi kenyamanan bagi penggunaannya. Mixed use dibutuhkan dalam perancangan ini, dengan adanya fungsi mixed use dapat mawadahi tidak hanya satu kebutuhan melainkan banyak kebutuhan dari tiap penggunaannya. Kawasan mixed use menjawab kebutuhan masyarakat di kota besar yang menuntut kepraktisan dalam kesehariannya dengan menyediakan fungsi kegiatan dalam pencapaian akses dan waktu yang optimal. Mixed-use memungkinkan terjadinya percampuran elemen-elemen berbeda yang memberikan dukungan antara satu elemen dengan elemen lainnya, baik secara ekonomi maupun social (Jacobs, 1993;



Gambar 1.1. Mixed Use Building
Sumber : Penulis

Coworking space merupakan area bekerja yang digunakan oleh orang yang akan bekerja sendiri, berkelompok, ataupun bekerja untuk perusahaan yang berbeda-beda. Coworking pada umumnya memiliki lingkungan kerja yang bersifat saling berbagi. Coworking juga memiliki sifat yang fleksibel untuk penggunaanya dimana memiliki ruang untuk bekerja yang dapat digunakan bersama-sama dan terbuka dengan pengguna lainnya dengan penggunaan waktu yang fleksibel. Coworking space menyediakan ruang kerja untuk berbagai tipe orang dengan latar berbeda yang memberikan para pekerja, mahasiswa, maupun pengusaha untuk dapat saling berdiskusi, berbagi pengalaman, bahkan menjalin kemitraan satu sama lain. Beberapa orang mungkin akan merasa bosan dengan tempat bekerja hanya di satu tempat atau di satu ruangan yang itu-itu saja atau suasana rumah yang tidak kondusif contohnya seperti orang yang bekerja WFH (work from home) dikarenakan pandemi covid-19 yang sedang berlangsung. Seiring dengan perkembangan zaman dan teknologi dimana saat ini orang yang bekerja dapat menggunakan laptop yang mudah dibawa dan dipindahkan ke tempat lain sehingga coworking dapat menjadi pilihan untuk tempat bekerja selain dirumah dengan tetap menjaga jarak ketika berinteraksi dengan pengunjung lain.



Gambar 1.2. Macam Layout Kantor
Sumber : Pinterest

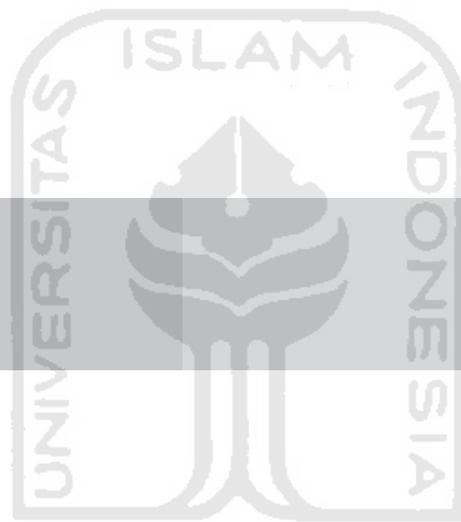
Merancang bangunan coworking space perlu memperhatikan tata ruang interior. Tata ruang terkait dengan sesuatu yang berada didalam ruang sebagai wadah bagi manusia dan kegiatannya. Peletakan layout furniture dan ukuran ruang menjadi sangat penting. Peletakan masing-masing ruang juga menjadi satu hal yang harus diperhatikan. Open layout merupakan konsep ruang yang diterapkan pada coworking space ini dimana ruang kerja utama bisa di pakai bersama-sama, tidak menggunakan dinding yang bersifat permanen sehingga suatu ruangan menjadi fleksibel digunakan sesuai kebutuhan. Konsep open layout memiliki aliran udara, cahaya, dan sirkulasi yang lebih bebas. Menurut Moekijat (1982) Kantor terbuka ialah suatu ruangan yang besar yang mana di dalamnya terdapat beberapa seksi atau bagian yang bekerja sama di dalam satu ruangan yang sama, bukan didalam ruangan yang terpisah.

Dengan adanya pandemi covid-19, memunculkan pemahaman lain bahwa persoalan arsitektur adalah persoalan dari interaksi antara manusia dengan aktivitasnya didalam ruang. Dengan adanya pandemi ini menjadikan masyarakat menjadi memiliki kebiasaan baru yang lebih memperhatikan akan kebersihan dan kesehatan sebagai dasar perancangan arsitektur. Salah satu kebiasaan baru akibat pandemi ini adalah menjaga jarak. Menjaga jarak pada desain coworking berpengaruh terhadap ukuran dan tata letak interior dengan tidak menghilangkan elemen penting dari coworking space, yaitu kolaborasi. Untuk mengatasi permasalahan ini sesuai dengan persyaratan jaga jarak, munculah analisis berbasis grid untuk tata letak denah dengan membagi luas ruang. Maka peletakan kursi dan lebar sirkulasi dibuat menjadi lebih lebar dari standar sebelum adanya pandemi untuk mengurangi risiko



Risiko terkena paparan covid-19 di tempat kerja bergantung pada kemungkinan dalam jaga jarak 1 meter dengan orang lain, sering melakukan kontak fisik dengan orang yang memungkinkan terinfeksi, dan dengan melalau kontak dengan permukaan benda yang terkontaminasi. Langkah-langkah untuk mencegah penularan covid-19 yang berlaku di semua tempat kerja yaitu dengan sering mencuci tangan atau menggunakan pembersih tangan berbasis alkohol, menggunakan masker, menjaga jarak fisik, dan membersihkan lingkungan kantor menggunakan desinfektan. WHO (World Health Organization) merekomendasikan menjaga jarak fisik setidaknya 1 meter antara setiap orang di seluruh tempat, termasuk di tempat kerja. Dikarenakan penularan bisa terjadi di tempat kerja yang padat, WHO merekomendasikan untuk menyediakan ruang kerja yang cukup dengan minimal 10 meter persegi untuk setiap pekerja. Rekomendasi nasional untuk jarak fisik mungkin memerlukan jarak fisik yang lebih jauh dan harus dipatuhi. Thermal screening di tempat kerja dapat dianggap sebagai bagian dari paket tindakan untuk mencegah dan mengendalikan COVID-19 di tempat kerja. Di semua tempat kerja mengharuskan memiliki udara bersih dan segar sehingga direkomendasikan untuk meningkatkan laju ventilasi melalui ventilasi alami atau ventilasi buatan, tetapi lebih disarankan tanpa sirkulasi ulang udara. Jika terjadi sirkulasi ulang udara, filter harus

Bangunan mixed use ini menerapkan fasad dengan gaya modern. Dengan menerapkan arsitektur modern memberikan gambaran akan kemajuan di bidang teknologi yang membuat manusia berpikir untuk sesuatu yang lebih mudah, indah, dan ekonomis. Kata modern memberikan gambaran akan gaya hidup yang praktis dan cepat. Modern dapat menjadi sesuatu yang berbeda dan unik, dengan bagaimana caranya dapat memanfaatkan aspek dari kemajuan globalisasi dan mewakili keadaan masyarakat yang kekinian.



Lokasi dari mixed use building ini berada di Kota Bekasi. Kota Bekasi merupakan bagian dari Metropolitan Jabodetabek dan menjadi kota satelit. Dengan adanya pandemi covid-19, pendapatan dari daerah Kota Bekasi menurun. Untuk menaikkan pendapatan daerah yang menurun, pada masa pandemi ini Bekasi mulai membuka sejumlah aktivitas perekonomian. Contohnya adalah mall yang sudah mulai beroperasi. Perkembangan Kota Bekasi terhambat, karena telah banyak berdiri perumahan dan mall. Selain perumahan dan mall, Pada Kota Bekasi juga banyak usaha kecil hingga menengah terhambat banyak. Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) menjadi sektor usaha yang merasakan dampak dari pandemi covid-19 dengan diberlakukannya pembatasan pada setiap aktivitas maka pengunjung toko menjadi sepi. Sehingga dengan dirancangnya coworking space dapat mawadahi para penggiat UMKM yang berjualan secara online. Para pekerja yang mendapatkan dampak dari pandemi harus melakukan kegiatan bekerja di rumah atau work from home.

I.2 RUMUSAN PERMASALAHAN

1.2.1 Permasalahan Umum

Bagaimana merancang bangunan Mixed use dengan penekanan pada coworking space dengan interior open layout untuk meningkatkan kenyamanan bagi penggunanya di Kota Bekasi.

1.2.2 Permasalahan Khusus

1. Bagaimana rancangan bangunan mixed use dengan menggabungkan antara coworking space, cafe, multifunction room dan mini library dengan suasana yang berkarakter di setiap ruangnya?
2. Bagaimana rancangan bangunan mixed use dengan interior open layout dan memanfaatkan ruang tidak terpakai akibat jaga jarak di masa pandemi?
3. Bagaimana rancangan bangunan mixed use dengan penampilan bangunan modern?

I.3 TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari perancangan ini adalah mampu mendesain bangunan mixed use di Kota Bekasi yang menjadi tempat bisnis ekonomi dengan penekanan pada coworking space yang memperhatikan tata ruang open layout untuk kenyamanan bagi penggunanya.

1.3.2 Sasaran

Merumuskan konsep perancangan bangunan mixed use sehingga dapat mewadahi berbagai macam kegiatan yang berbeda dan dapat saling berinteraksi.

I.4 MANFAAT

Manfaat dari pembuatan proyek Bangunan mixed use ini adalah untuk memenuhi Studio Akhir Desain Arsitektur di jurusan Arsitektur, fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia. Manfaat selanjutnya adalah sebagai sumber ilmu dan pengetahuan dalam bidang bangunan mixed use di Kota Bekasi dengan penekanan pada coworking space open layout. diharapkan proyek ini dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan bagi mahasiswa arsitektur lainnya yang akan mengembangkan perancangan seperti ini.

I.5 LINGKUP & BATASAN PERANCANGAN

1. Rancangan berfokus pada bangunan Mixed used dan Interior open layout
2. Pada perancangan bangunan mixed used, setiap fungsi ruang memiliki suasana dan karakter yang berbeda.
3. Pada rancangan interior, dikaitkan dengan situasi pandemi dimana konsep jaga jarak harus direncanakan dan diterapkan dengan baik. Sehingga ruang tidak terpakai akan di manfaatkan.
4. Pada rancangan fasad bangunan, menerapkan konsep arsitektur modern.

I.6 METODE PERANCANGAN

1.6.1 Penelusuran Masalah

Mengidentifikasi masalah yang terdapat pada tapak dan lingkungan sekitarnya sebagai awal mula membuat tema perancangan. Merumuskan isu berupa isu arsitektural dan isu non arsitektural.

1.6.2 Pengumpulan Data

Pada laporan ini, pengumpulan data dibagi menjadi dua, yaitu pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder.

- Metode pengumpulan data primer
Merupakan metode pengumpulan data dengan cara memperoleh data langsung dari lokasi dengan cara observasi. Observasi merupakan pengamatan langsung di lokasi.

- Metode pengumpulan data sekunder
Merupakan metode dengan cara mengumpulkan data yang dilakukan dengan memperoleh dari studi literatur atau studi pustaka. Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi penting yang akurat untuk laporan ini.

1.6.3 Analisis Data

Melakukan analisis berdasarkan rumusan permasalahan, yaitu:

1. Kajian suasana ruang dan interior open layout
2. kajian ruang tidak terpakai akibat pandemi
3. Kajian fasade arsitektur modern

1.6.4 Sintesis

Mendapatkan kesimpulan dari hasil analisis yang merupakan penyelesaian permasalahan yang ada.

1.6.4 Evaluasi

Evaluasi dilakukan agar mengetahui apakah rancangan sudah baik dan sudah layak. Evaluasi dilakukan agar mengetahui apakah rancangan bisa menjawab permasalahan yang ada.

I.7 ORIGINALITAS DAN KEBARUAN

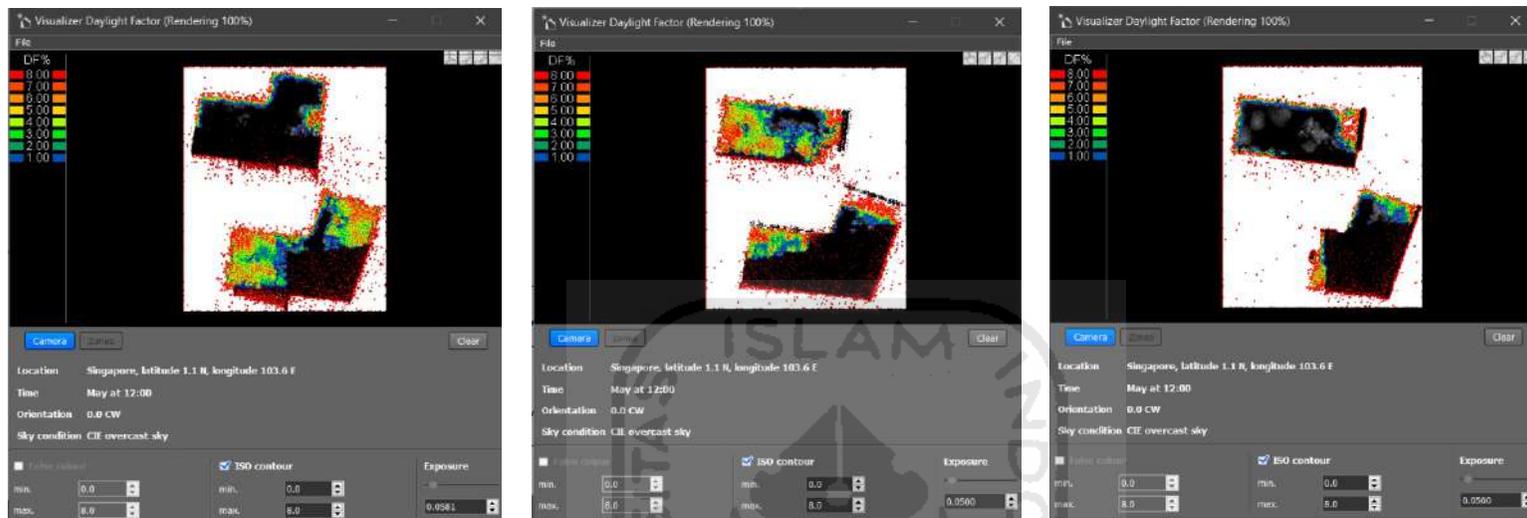
NO.	JUDUL	PENULIS	PERSAMAAN DAN PERBEDAAN
1.	Perancangan Mixed-Use Building di Kawasan Stasiun Lempuyangan, Yogyakarta Dengan Pendekatan Kontekstual	Rahadyan Pramudiarto (2020)	Persamaan : Merancang Mixed Use Perbedaan : Pendekatan
2.	Bangunan Mixed Use Berkelanjutan Di-Sagan, Yogyakarta Penerapan Pendinginan Pasif Sebagai Dasar Metode Perancangan	Muhammad, Faiz Ihsan (2016)	Persamaan : Merancang Mixed Use Perbedaan : Lokasi
3.	Perancangan Mixed Use Mal, Hotel dan Convention Center dengan Pendekatan Ikebana di Cikarang Pusat	Edi Baskoro (2017)	Persamaan : Merancang Mixed Use Perbedaan : Pendekatan
4.	Mixed-Use Building di Pontianak dengan Pendekatan Integrasi Ruang Dalam dan Ruang Luar	Edwin Salim (2018)	Persamaan : Merancang Mixed Use Perbedaan : Pendekatan
5.	Mixed Use Center di Margo Utomo Yogyakarta Merancang Pusat Kegiatan Komersial dengan Pendekatan Arsitektur Bioklimatik	Nuke Indira Permata (2018)	Persamaan : Merancang Bangunan Mixed Use Perbedaan : Pendekatan dan Lokasi

Tabel 1.1 Originalitas dan Kebaruan
Sumber : Penulis

1.8 METODE UJI DESAIN

UJI VELUX

UJI VELUX SEBELUM KOMPREHENSIF

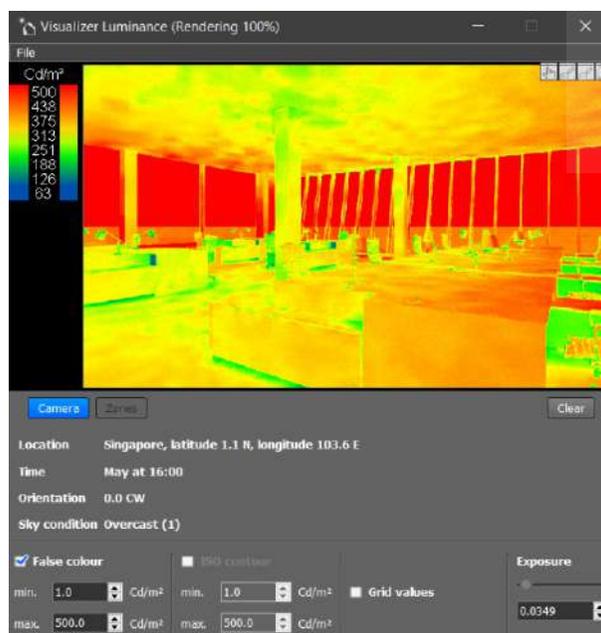


LANTAI GF

LANTAI 1

LANTAI 2

Gambar 1.3. Denah Sebelum Uji Velux
Sumber : Penulis

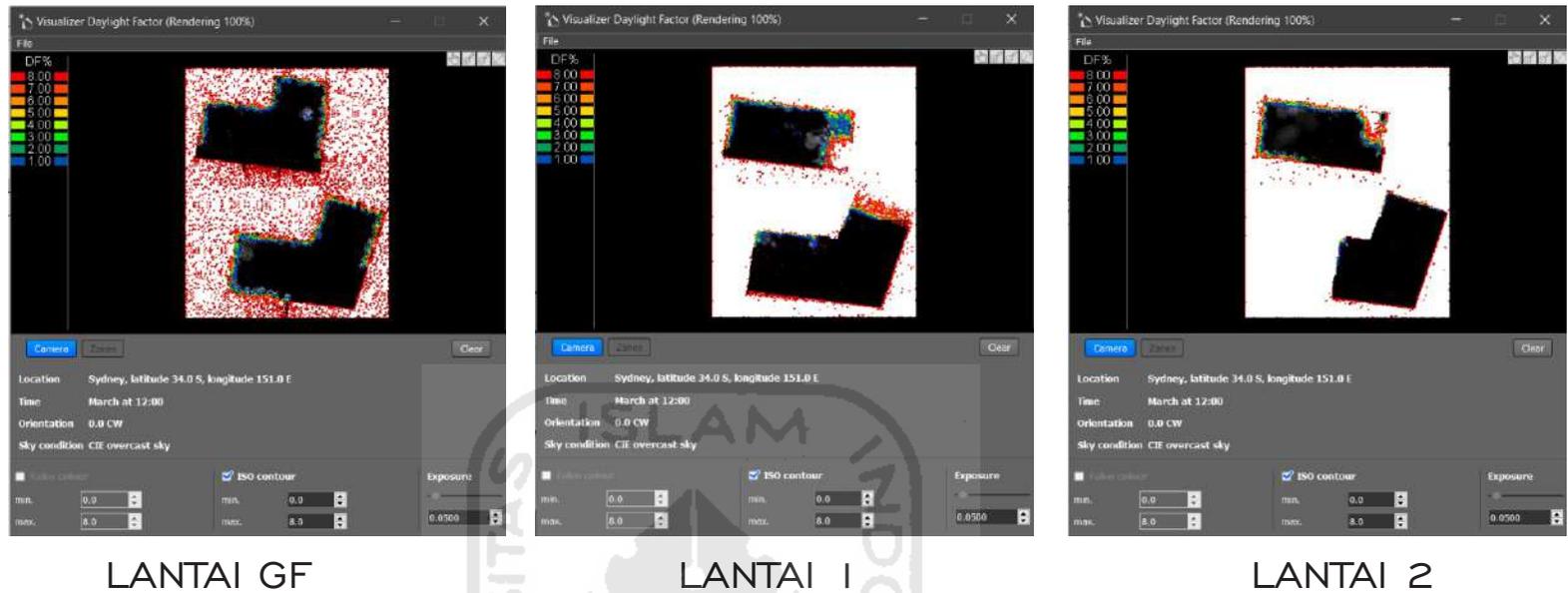


Gambar 1.4. Interior Sebelum Uji Velux
Sumber : Penulis

Dari hasil uji velux yang dilakukan pada lantai GF dan lantai 1 terlihat banyak sinar matahari yang dapat masuk ke dalam bangunan 1 dikarenakan menggunakan material kaca sebagai dinding. Pada lantai bangunan 2, kaca pada sisi barat bangunan menimbulkan cahaya matahari banyak masuk ke bangunan.

Dengan terlalu banyaknya cahaya yang masuk ke dalam bangunan, maka bagian luar bangunan akan diberikan shading sebagai penghalang sebagian cahaya matahari. Shading diberikan pada sisi timur dan barat bangunan karena sisi barat dan timur sangat banyak cahaya matahari yang masuk ke bangunan.

UJI VELUX SETELAH REVISI

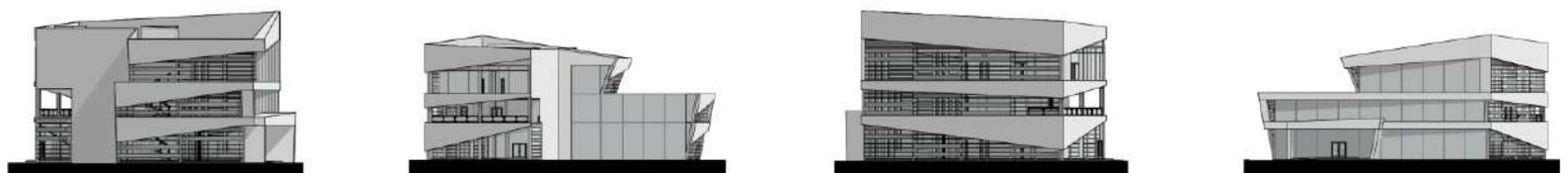


Gambar 1.5. Denah Setelah Uji Velux
Sumber : Penulis

Dari hasil uji velux yang dilakukan setelah revisi, pada lantai GF, lantai 1 dan lantai 2 terlihat sinar matahari yang langsung masuk ke bangunan tidak banyak. hal ini dikarenakan penggunaan secondary skin horizontal dan penggunaan material aluminium composite panel yang terdapat di bagian timur dan barat bangunan. Dengan menggunakan secondary skin, sinar matahari masih dapat masuk ke bangunan dengan tidak berlebihan.

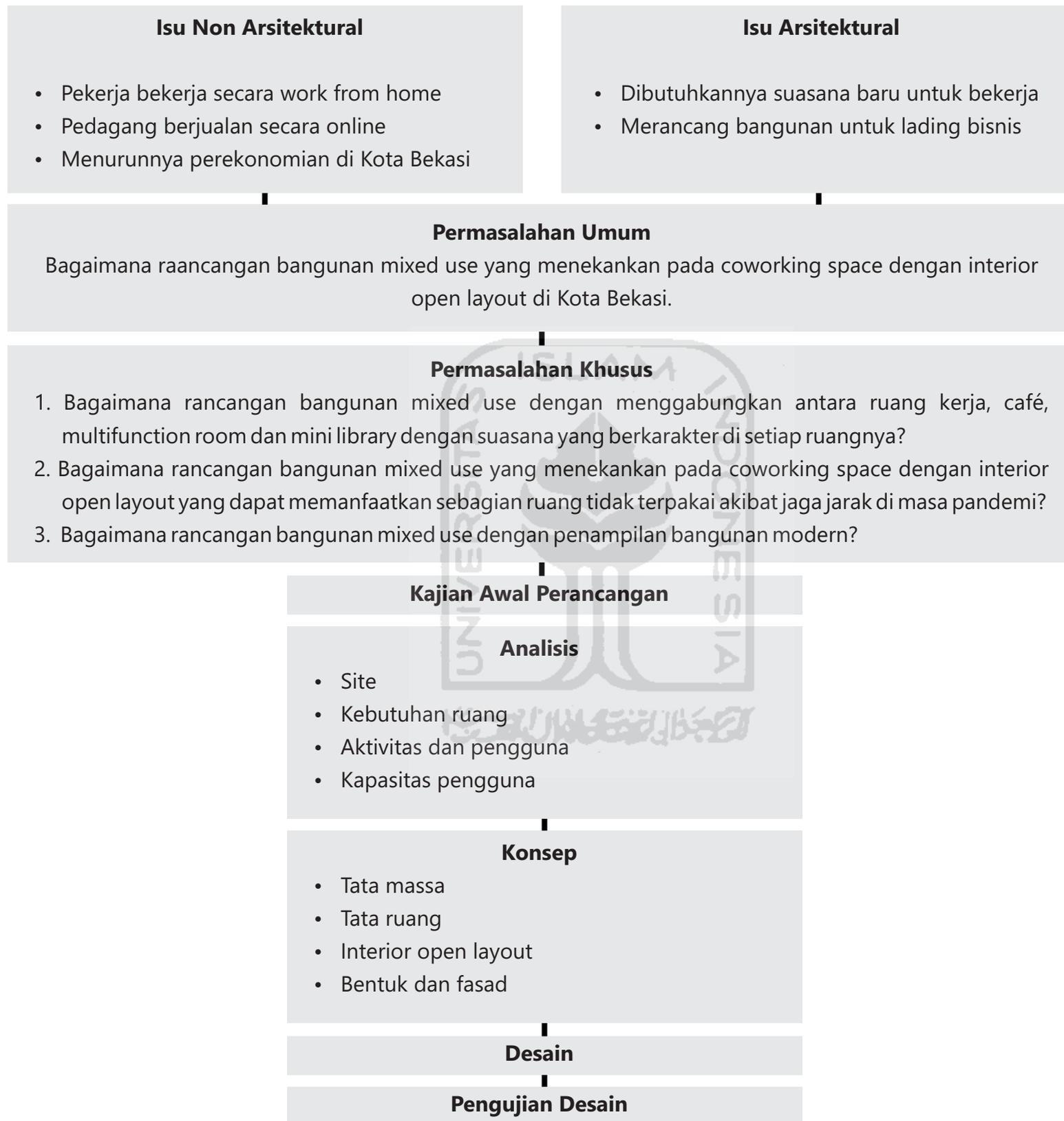
Pada masa 2 lantai 1, pada bagian barat bangunan sebelumnya menggunakan kaca. setelah di revisi, material kaca diganti menggunakan dinding. sehingga matahari sore tidak masuk ke bangunan, tetapi cahaya alami masih dapat masuk melalui bagian selatan bangunan dikarenakan materialnya menggunakan kaca.

Tampak bangunan masa 1 dengan penambahan shading secondary skin dan aluminium composite panel



Gambar 1.6. Tampak Bangunan Setelah Uji Velux
Sumber : Penulis

1.9 KERANGKA BERPIKIR



Gambar 1.7. Diagram Kerangka Berpikir
Sumber : Penulis



02.

02.

02.

02.

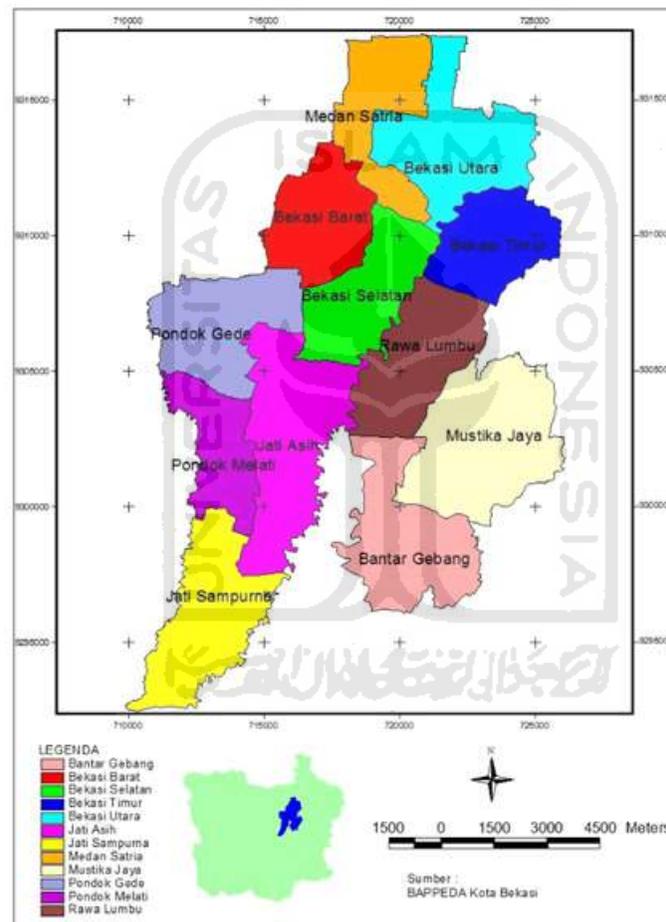
PENELUSURAN
PERSOALAN
PERANCANGAN.

BAB II

PENELUSURAN PERSOALAN PERANCANGAN

2.1 KAJIAN KONTEKS SITE

Lokasi site coworking space berada di Bekasi Selatan, Jawa Barat. Kota Bekasi merupakan bagian dari Metropolitan Jabodetabek dan menjadi kota satelit dengan jumlah penduduk yang terbilang padat. Saat ini Kota Bekasi berkembang menjadi tempat tinggal kaum urban dan sentra industri.

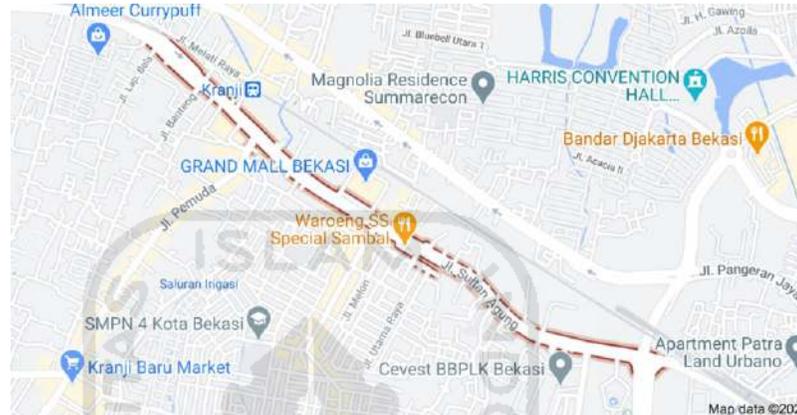


Gambar 2.1 Peta Pembagian Kecamatan Kota Bekasi
Sumber : BAPPEDA Kota Bekasi

Pada gambar, lokasi site yang berada di kecamatan Bekasi Selatan berbatasan dengan beberapa kecamatan yaitu:

- Utara : Kecamatan Medan Satria dan Kecamatan Bekasi Utara.
- Timur : Kecamatan Bekasi Timur dan Kecamatan Rawa Lumbu.
- Selatan : Kecamatan Rawa Lumbu dan Kecamatan Jati Asih.
- Barat : Kecamatan Pondok Gede dan Kecamatan Bekasi Barat.

Lokasi site berada di Jalan Jendral Sudirman dengan luasan site 5.039 m². Site bangunan mixed use ini mudah diakses dikarenakan berada tepat di pinggir jalan. Jalan Jendral Sudirman ditetapkan sebagai pelayanan pemerintah, kesehatan, pendidikan, pusat perdagangan, pusat hiburan, dan rekreasi.



Gambar 2.2. Lokasi Jalan Jendral Sudirman
Sumber : Google Maps



Gambar 2.3. Hak Tanah
Sumber : Perare.io



Gambar 2.4. Hak Tanah
Sumber : bhumi.atrbpn.go.id

Keterangan	
	Hak guna bangunan
	Hak milik
	Hak pakai
	Site

Keterangan	
	Bidang Tanah Kosong
	Hak milik
	Site

Batas wilayah lokasi site



Gambar 2.5. Batas Wilayah Utara Site
sumber: Google Maps



Gambar 2.6. Batas Wilayah Timur Site
sumber: Google Maps



Gambar 2.7. Batas Wilayah Selatan Site
sumber: Google Maps



Gambar 2.8. Batas Wilayah Utara Barat Site
sumber: Google Maps

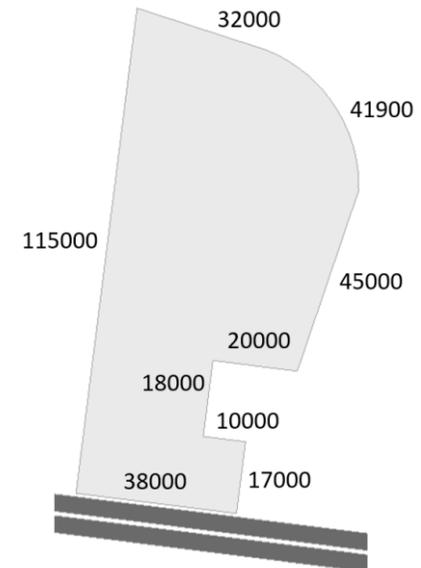
Lokasi site berada tepat di pinggir jalan Jendral Sudirman, sehingga dapat memudahkan untuk transportasi umum ataupun pribadi untuk menjangkau site. Kontur tanah berupa tanah lapang dan terdapat pepohonan yang cukup rimbun pada area belakang site.



Gambar 2.9. Situasi Site
sumber: Google Maps



Gambar 2.10. Bentuk Site
sumber: Google Maps



Gambar 2.11. Ukuran Site
Sumber : Penulis

2.1.2. PERATURAN BANGUNAN

KDB 50%

$$\text{KDB} = \frac{50\% \times 5.039 \text{ m}^2}{100\%} = 2.519,5 \text{ m}^2$$

KLB 5,0

$$\text{KLB} = \frac{5.039 \text{ m}^2 \times 5,0}{2.519,5 \text{ m}^2} = 10$$

KDH 20%

$$\text{KDH} = \frac{20\% \times 5.039 \text{ m}^2}{100\%} = 1.007,8 \text{ m}^2$$

SEMPADAN JALAN 10M

2.2 KAJIAN TEMA PERANCANGAN

2.2.1. BANGUNAN MIXED USE

Bangunan mixed use adalah bangunan yang multifungsi artinya adalah dimana suatu area atau site terdapat bangunan yang memiliki beberapa fungsi berbeda. Pada dasarnya manusia memiliki kebutuhan hidup primer dan kebutuhan sekunder. Namun seiring dengan berkembangnya jaman, tempat untuk memberikan kebutuhan hidup tersebut semakin berkurang terutama di wilayah perkotaan. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka perlu adanya ruang untuk mewadahi beberapa fungsi sekaligus dalam satu bangunan. Perancangan bangunan mixed use bertujuan untuk menyediakan ruang yang mampu memenuhi berbagai macam kebutuhan manusia serta memberi kenyamanan bagi penggunanya.

Bangunan mixed use biasanya dikembangkan pada daerah perkotaan maupun daerah strategis pariwisata. Bangunan multi fungsi diciptakan dengan skala luas dengan tidak merusak lingkungan sekitar tapak. Keberadaan bangunan multifungsi pada suatu daerah dapat meningkatkan perekonomian daerah dan sekaligus mampu menjadi fasilitas pendukung kawasan strategis pariwisata untuk wisatawan yang berwisata pada suatu daerah. Pada umumnya bangunan mixed use mengacu pada penggabungan fungsi pelayanan publik dengan fungsi perkantoran. Pada perancangan bangunan mixed use yang berada di Kota Bekasi ini, perkantoran yang dimaksud adalah coworking space.

Perancangan bangunan mixed use di Kota Bekasi ini menggabungkan fungsi coworking, cafe, multifunction room, mini library, dan pada area outdoor juga dapat digunakan sebagai tempat berkumpul dan berdiskusi dengan suasana yang lebih terbuka yang dimana area outdoor ini juga merupakan view dari coworking space. Area coworking space memiliki ruang kerja untuk berkelompok, ruang kerja umum, ruang rapat, mini library, pantry, ruang game, dan ruang komunal atau ruang santai. Pada area cafe terdapat area makan dan minum, dan dapur. Pada multifunction room memiliki ruang yang luas dan fleksibel yang dapat dipergunakan untuk acara-acara tertentu seperti mengadakan seminar dan talkshow.

2.2.2. COWORKING SPACE

Coworking space adalah ruang kerja bersama yang memfasilitasi penggunaanya untuk secara bebas berkolaborasi, namun tetap berfokus pada kepentingan masing-masing individu. Selain itu, pengertian lainnya yaitu coworking space meliputi penyewaan ruang kerja yang digunakan secara bersama – sama dan terbuka dengan pengguna lainnya dengan penggunaan waktu yang fleksibel. Ruang kerja pada coworking space digunakan oleh orang-orang dengan latar yang berbeda-beda antara lain yaitu, enterpreneur, freelancer, startup, asosiasi, konsultan, investor, artist, peneliti, pelajar dll (Leforestier, 2009, hal. 3). Selain itu terdapat beberapa tujuan yang akan dicapai dari pembangunan sebuah coworking space, antara lain yaitu :

- Membuat komunitas kerja untuk para pekerja di coworking space
- Memberikan peluang lebih bagi para pekerja dari bersosialisasi
- Memberikan suasana yang lebih kondusif saat bekerja
- Bekerja menjadi lebih produktif, efisien, dan termotivasi
- Memperluas jaringan personal maupun profesional dengan cepat.

2.2.3. INTERIOR OPEN LAYOUT

Merancang bangunan coworking space perlu memperhatikan tata ruang interior. Tata ruang terkait dengan sesuatu yang berada didalam ruang sebagai wadah bagi manusia dan kegiatannya. Peletakan layout furniture dan ukuran ruang menjadi sangat penting. Peletakan masing-masing ruang juga menjadi satu hal yang harus diperhatikan. Open layout merupakan konsep ruang yang diterapkan pada coworking space ini dimana ruang kerja utama bisa di pakai bersama sama, tidak menggunakan dinding yang bersifat permanen sehingga suatu ruangan menjadi fleksibel digunakan sesuai kebutuhan. Konsep open layout memiliki aliran udara, cahaya, dan sirkulasi yang lebih bebas. Menurut Moekijat (1982) Kantor terbuka ialah suatu ruangan yang besar yang mana di dalamnya terdapat beberapa seksi atau bagian yang bekerja sama di dalam satu ruangan yang sama, bukan didalam ruangan yang terpisah. Walaupun dengan menerapkan konsep open layout, setiap ruang memiliki karakternya masing masing. Untuk membedakan antara tiap ruang selain menggunakan dinding dapat menggunakan antara lain;

- Warna dinding
Perbedaan warna dinding dapat diterapkan agar peruntukan fungsi dari suatu ruang dapat dikenali secara visual
- Partisi
Partisi dapat juga dimanfaatkan sebagai pemisah antar ruang. Banyak berbagai jenis material yang dapat digunakan untuk partisi seperti kaca, kayu, bambu dan masih banyak lagi. Rak untuk menyimpan buku ataupun tanaman yang disusun dan digantung juga dapat menjadi pemisah ruang.
- Furniture
Pemilihan furniture dapat membedakan antar ruang satu dengan yang lainnya. Dengan membedakan furniture dari segi material, model ataupun warna dapat membuat perbedaan yang jelas.

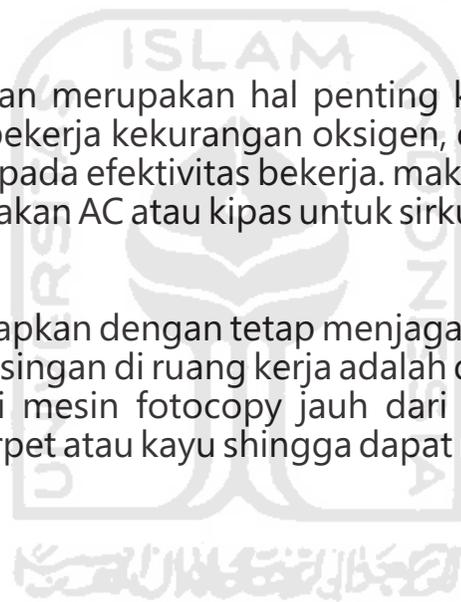
- Lantai
Perbedaan material pada lantai dan perbedaan pola lantai dapat menjadikan suatu ruangan berbeda dengan yang lainnya. Sehingga orang yang melihat akan menyadari jika sisi yang satu dengan sisi yang lainnya merupakan ruang yang berbeda karena memiliki perbedaan karakter lantai. Selain material dan pola lantai, perbedaan ketinggian lantai juga dapat menjadi pemisah antar ruang. Hal ini tidak mengorbankan luas dari suatu ruang.
- Plafond
Hal ini dapat digunakan dengan cara membedakan ketinggian plafond ataupun bentuk plafond dapat berupa miring ataupun datar. Perbedaan plafond ini dapat diperkuat dengan perbedaan material.
- Pencahayaan
Pencahayaan buatan dapat disesuaikan dengan kebutuhan ruang dan juga mempengaruhi suasana dari suatu ruang. Sehingga akan berbeda pencahayaan pada ruang kerja, ruang baca, dan Café.

Open layout atau open plan merupakan suatu ruang yang tidak terdapat pembatas yang bersigat permanen. Pada konsep open layout yang diterapkan pada coworking space, pekerja dapat lebih efektif saat bekerja dikarenakan dapat saling berinteraksi antar pekerja, dapat saling mengawasi, dan dapat dengan mudah bersosialisasi antar pekerja. Kelebihan dari open layout adalah sebagai berikut.

- Pemanfaatan ruang yang lebih baik
Biaya yang dikeluarkan akan lebih hemat dikarenakan tidak menggunakan dinding yang bersifat permanen. Konsep open layout dapat menghemat jumlah ruangan yang ada karena pekerja ditempatkan di ruang yang sama.
- Mempermudah komunikasi
- Dapat membuat pekerja mudah berkomunikasi secara langsung, dan dapat berinteraksi antar pekerja
- Fleksibel dalam proses relayout
Layout suatu ruang terkadang harus mengalami perubahan jika diperlukan. seperti menambahkan furnitur atau menguranginya. desain layout coworking open space ini akan lebih mudah dalam mengatur dan mengubah ulang tata letaknya.

Faktor yang mempengaruhi kondisi open layout agar dapat berjalan dengan baik dan efektif antara lain :

- **Cahaya**
Pencahayaan ruang yang baik adalah dengan terang yang sesuai dan cukup, sehingga tidak menimbulkan silau pada mata, dan cahaya yang dipancarkan sama rata di setiap sisi nya.
- **Warna**
Warna dapat mempengaruhi pada emosi dan mood pekerja. Pemilihan warna juga dapat memberikan kesan yang positif pada otak manusia karena pada dasarnya setiap warna memiliki sebuah makna atau arti didalamnya. Semangat dan perasaan santai yang didapat pekerja dapat berpengaruh akibat pemilihan warna pada dinding atau peralatan kerja.
- **Udara**
Pengaturan suhu pada suatu ruangan merupakan hal penting karena dapat mempengaruhi daya tahan tubuh pekerja. Apabila pekerja kekurangan oksigen, dapat membuat pekerja lebih mudah lelah, sehingga berpengaruh pada efektivitas bekerja. maka hal yang dapat diperhatikan adalah peletakan ventilasi, menggunakan AC atau kipas untuk sirkulasi udara.
- **Suara**
Agar konsep open layout dapat diterapkan dengan tetap menjaga fokus pekerja, hal yang dapat dilakukan untuk mengendalikan kebisingan di ruang kerja adalah dengan meletakan mesin atau parabotan keperluan kantor seperti mesin fotocopy jauh dari meja kerja. kemudian dapat menggunakan bahan interior dari karpet atau kayu shingga dapat meredam suara.



2.2.4. FASADE ARSITEKTUR MODERN

Fasade bangunan merupakan media fisik yang akan dilihat pertama kali oleh publik. sebagai suatu yang dilihat pertama kali, fasade bangunan akan menimbulkan berbagai persepsi. sehingga fasade dapat menjadikan point of interest dan dapat mempresentasikan estetika dari suatu bangunan.

Ekspresi dan karakter fasade bangunan terbagi menjadi dua, yaitu:

- Ekspresi fasade terbuka

Penampilan fasade bangunan yang dapat menimbulkan kesan terbuka. Kesan terbuka dari sebuah bangunan dapat terlihat dari penggunaan material berupa kaca ataupun bentuk bentuk bangunan yang dapat memperlihatkan kesan terbuka. Dengan kesan terbukanya ini membuat bangunan yang berkesan ramah. pengguna bangunan dapat berinteraksi dengan lingkungannya dan begitu juga sebaliknya.

- Ekspresi fasade tertutup

Smerupakan tampilan bangunan yang memiliki lebih sedikit bukaan dan cenderung bersifat masif. bangunan dengan didominasi bidang tertutup atau solid akan memberikan kesan dingin dikarenakan sedikitnya jumlah bukaan.

Arsitektur modern adalah istilah dari sejumlah bangunan dengan menerapkan bentuk-bentuk yang sederhana yang menghilangkan ornamen segala macamnya, Arsitektur modern merupakan Internasional Style yang menerapkan Form Follows Function (bentuk mengikuti fungsi). Bentuk platonic solid yang serba kotak, tidak berdekorasi, dan perulangan yang monoton merupakan ciri-ciri dari arsitektur modern.

Menurut Peter Gossel dan Gabriele Leu Thausser dalam bukunya yang berjudul "Architecture in the 20th Century", 1991. Ciri-ciri arsitektur modern adalah sebagai berikut:

1. Satu gaya Internasional atau tanpa gaya (seragam), Merupakan suatu arsitektur yang dapat menembus budaya dan geografis.
2. Berupa khayalan, idealis.
3. Bentuk tertentu, fungsional, bentuk mengikuti fungsi, sehingga bentuk menjadi monoton karena tidak diolah.
4. Less is more, semakin sederhana merupakan suatu nilai tambah terhadap arsitektur tersebut.
5. Ornamen adalah suatu kejahatan sehingga perlu ditolak, penambahan ornamen dianggap suatu hal yang tidak efisien. Karena dianggap tidak memiliki fungsi, hal ini disebabkan karena dibutuhkan kecepatan dalam membangun setelah berakhirnya perang dunia II.
6. Singular (tunggal), arsitektur modern tidak memiliki suatu ciri individu dari arsitek, sehingga tidak dapat dibedakan antara arsitek yang satu dengan yang lainnya (seragam).
7. Nihilism, penekanan perancangan pada space, maka desain menjadi polos, simple, bidang-bidang kaca lebar. Tidak ada apa-apanya kecuali geometri dan bahan aslinya.
8. Kejujuran bahan, jenis bahan/material yang digunakan diekspos secara polos, ditampilkan apa adanya. Tidak ditutup-tutupi atau di kamuflese sedemikian rupa sehingga hilang karakter aslinya. Terutama bahan yang digunakan adalah beton, baja, dan kaca. Material-material tersebut dimunculkan apa adanya untuk merefleksikan karakternya yang murni, karakter tertentu yang khas yang memang menjadi kekuatan dari jenis material tersebut. Memberi sentuhan plastis seperti membungkus bahan dengan bahan lain adalah upaya yang tidak dibenarkan karena dinilai mengaburkan, menghancurkan kekuatan asli yang dimiliki oleh bahan tersebut, misal :
 - Beton untuk menampilkan kesan berat, massif, dingin.
 - Baja untuk kesan kokoh, kuat, industrialis.
 - Kaca untuk kesan ringan, transparan, melayang.

2.3 KAJIAN KONSEP DAN FUNGSI BANGUNAN

Bangunan Mixed use yaitu bangunan yang menyediakan ruang-ruang yang dapat memenuhi kegiatan penggunanya. Dengan adanya pendekatan mixed use dapat mawadahi tidak hanya satu kegiatan, melainkan banyak kegiatan pada satu site. Pada perancangan coworking dengan pendekatan mixed use ini memperhatikan tata ruang interior sebagai upaya untuk meningkatkan kenyamanan penggunanya pada masa pandemi. Open layout menjadi konsep tata ruang yang diterapkan pada perancangan coworking space ini. Pada ruang kerja utama coworking space yang menerapkan open layout menjadikan para pengunjung mudah untuk berinteraksi dengan pengunjung lainnya.



Perancangan bangunan mixed use di Kota Bekasi ini menggabungkan fungsi coworking space, cafe, multifunction room, mini library, gaming room dan pada area outdoor juga dapat digunakan sebagai tempat berkumpul dan berdiskusi dengan suasana yang lebih terbuka yang dimana area outdoor ini juga merupakan view dari coworking space. Area coworking space memiliki ruang kerja kelompok, ruang kerja umum, ruang rapat, mini pantry, ruang game, dan ruang komunal atau ruang santai. Pada area cafe terdapat area makan dan minum, dan dapur. Pada multifunction room memiliki ruang yang luas dan fleksibel yang dapat dipergunakan untuk acara-acara tertentu seperti mengadakan seminar dan talkshow.

2.4 KAJIAN KARYA ARSITEKTURAL YANG RELEVAN

2.4.1. KOLEGA COWORKING SPACE

Merupakan salah satu coworking space yang berlokasi di Jakarta. Kolega memiliki salah satu cabang yang berada di kawasan Senopati. Kolega coworking space menjadi solusi bagi para pelaku bisnis dari industri apapun untuk mendapatkan suasana yang berbeda. Di coworking space Kolega Senopati memiliki konsep yang berbeda di setiap ruangan. Kolega Senopati menawarkan berbagai macam jenis kebutuhan ruang baik dengan konsep yang lebih terbuka atau private.

Pemilihan dan desain furniture dari kolega coworking space berangkat dari tiga konsep yang sangat simple yaitu hommy-nya rumah, cozy-nya cafe dan produktifnya kantor.

Dari preseden kolega coworking space, yang dapat diterapkan dalam desain adalah konsepnya dengan nyaman seperti dirumah, santai seperti di cafe dan tetap produktif pada saat berkerja.



Gambar 2.12. Interior Kolega Coworking Spacee
(Sumber: gentlemancode.id)

2.4.2. WINC COLLABORATIVE SPACE & CAFE

Lokasi dari coworking ini di Tangerang, Banten. Pada coworking ini terdapat 3 lantai. Lantai dasar dibuat dengan suasana homey mirip dengan ruang tamu di rumah dengan beberapa sofa besar. Untuk lantai dua terdapat WINX Collaborative Space, yaitu area bekerja yang menjadi satu dengan cafe. Pengunjung yang datang tidak hanya dari pekerja melainkan juga mahasiswa yang ingin mengerjakan tugas selain dirumah.

Dari preseden WINC Collaborative Space & Café yaitu menerapkan area bekerja publik yang bergabung dengan café.



Gambar 2.13. Interior WINC Collaborative Space & Café
Sumber: rukita.co

2.4.3. COWORK WAYCO RUZAFI EXTENSION

Coworking ini berlokasi di Valencia, Spanyol. Coworking ini memiliki ruang kerja open space yang luas. Pada ruang kerja open space tidak menggunakan plafond sampai lantai 2, sehingga ruangan terasa lebih luas. Selain ruang kerja open space yang luas, terdapat ruang kerja pribadi dengan berbagai ukuran, dan terdapat ruang rapat dan konferensi video



Gambar 2.14. Interior Cowork Wayco Ruzafi Extension
Sumber: rukita.co



Gambar 2.15 Denah Cowork Wayco Ruzafi Extension
Sumber: Archdaily

2.4.4. CLOUD COWORKING

Cloud coworking berlokasi di Barcelona. Coworking ini berada pada lantai enam gedung perkantoran dengan luas 750 meter persegi. Ruang ruang yang dimiliki dari coworking ini antara lain tempat kerja bersama, ruang kerja pribadi, ruang meeting, dan area istirahat. Ruang kerja pribadi berada di bagian tengah bangunan, sementara tempat kerja bersama dengan open space menyebar mengelilinginya dan membuat sirkulasi menjadi melingkar. Hal ini membuat cahaya alami dapat masuk ke semua sudut coworking space.



Gambar 2.16. Interior CLOUD Coworking
Sumber: Archdaily



Gambar 2.17. Denah CLOUD Coworking
Sumber: Archdaily

2.4.5. INNOVATION CURVE TECHNOLOGY PARK AT STANFORD RESEARCH PARK

Innovation Curve Technology Park at Stanford Research Park berlokasi di Palo Alto, United States. Bangunan ini berfungsi sebagai pusat bagi para professional industry teknologi. Arsitektur bangunan ini, menampilkan semangat teknologi dengan material logam dan kaca yang melambangkan transparansi dan modernitas. Kurva aluminium pada fasad berpadu dengan sirip vertikal untuk menaungi bangunan dan mengontrol panas yang mengenai bangunan. Terdapat skylight untuk memasukan cahaya alami masuk sehingga mengurangi kebutuhan energi.



Gambar 2.18. Eksterior Innovation Curve Technology Park at Stanford Research Park
Sumber: Archdaily

2.4.6. THEODOSIUS CISTERN ENTRANCE BUILDING / CAFER BOZKURT ARCHITECTURE

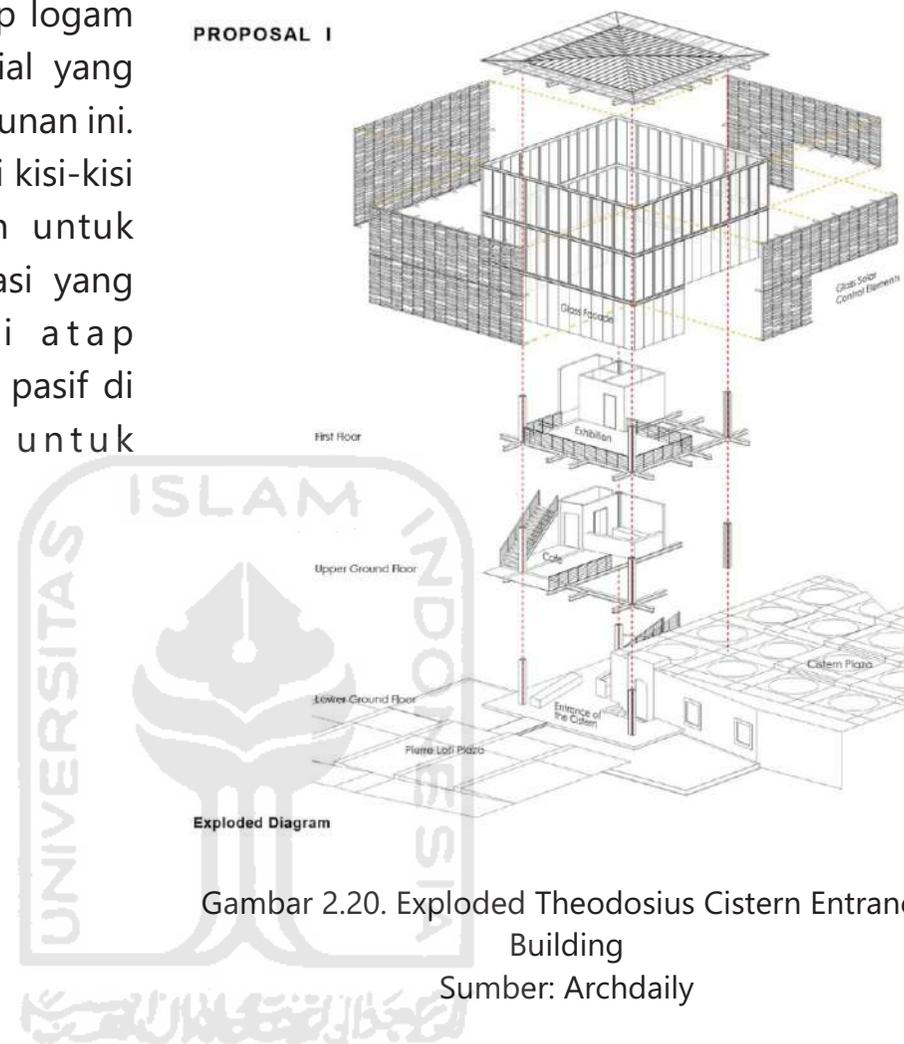


Gambar 2.19. Eksterior Theodosius Cistern Entrance Building
Sumber: Archdaily

Cistern merupakan monumen sejarah yang berlokasi daerah Sultanahmet di Istanbul. proyek ini memenuhi tujuan awalnya untuk menciptakan ruang perkotaan kontemporer dan menyediakan ruang reflektif yang sesuai bagi pengunjung dan orang yang melewati bangunan ini.

Struktur baja, lantai kayu, atap logam dan fasad kaca merupakan material yang dipilih untuk digunakan pada bangunan ini. Fasad pada bangunan ini terdiri dari kisi-kisi kaca horizontal sebagai elemen untuk menghalang sinar matahari. ventilasi yang terletak di sepanjang tepi atap memungkinkan pendinginan udara pasif di bulan-bulan musim panas, untuk mendukung kontrol iklim interior.

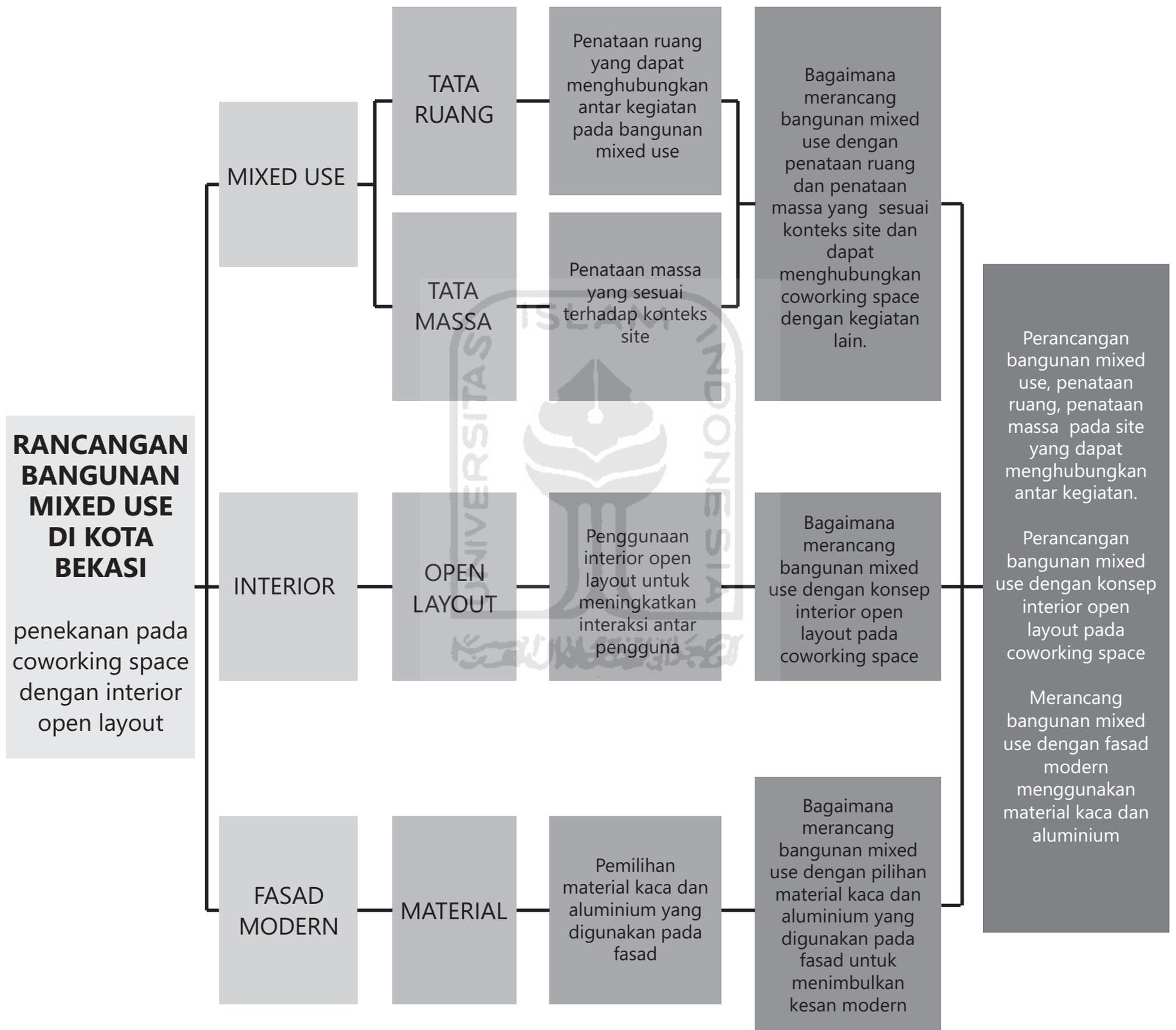
PROPOSAL I



Exploded Diagram

Gambar 2.20. Exploded Theodosius Cistern Entrance Building
Sumber: Archdaily

2.5 PETA PERMASALAHAN



Gambar 2.21. Diagram Peta Permasalahan
Sumber: Penulis

O3.

O3.

O3.



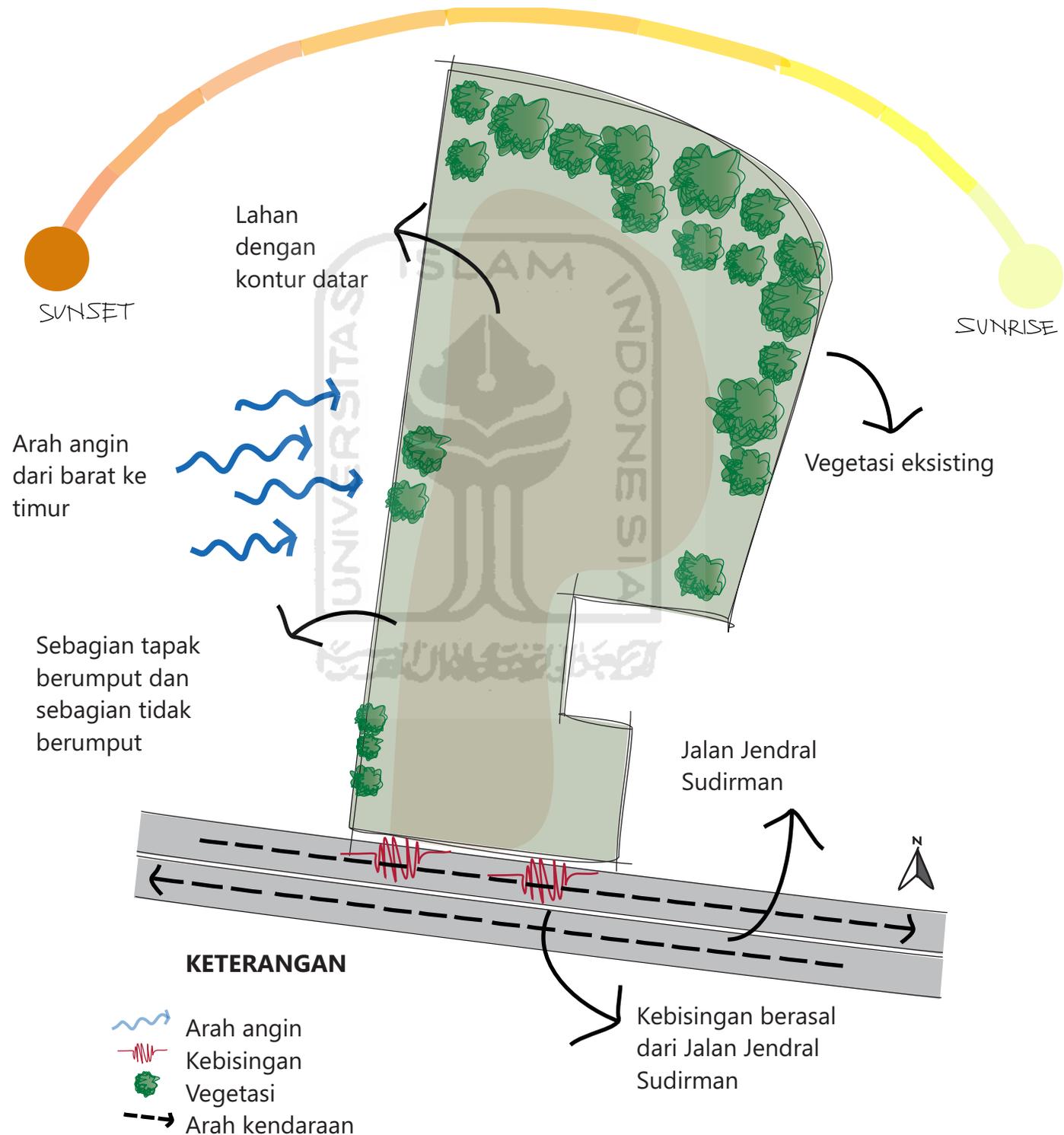
O3.

PEMECAHAN
PERSOALAN
PERANCANGAN.

BAB III

PEMECAHAN PROBLEMA PERANCANGAN

3.1 EKSPLORASI KONSEP KONTEKS SITE



Gambar 3.1. Analisis Site
Sumber: Penulis

3.1.2 PROGRAM RUANG

AKTIVITAS PENGGUNA DAN KEBUTUHAN RUANG

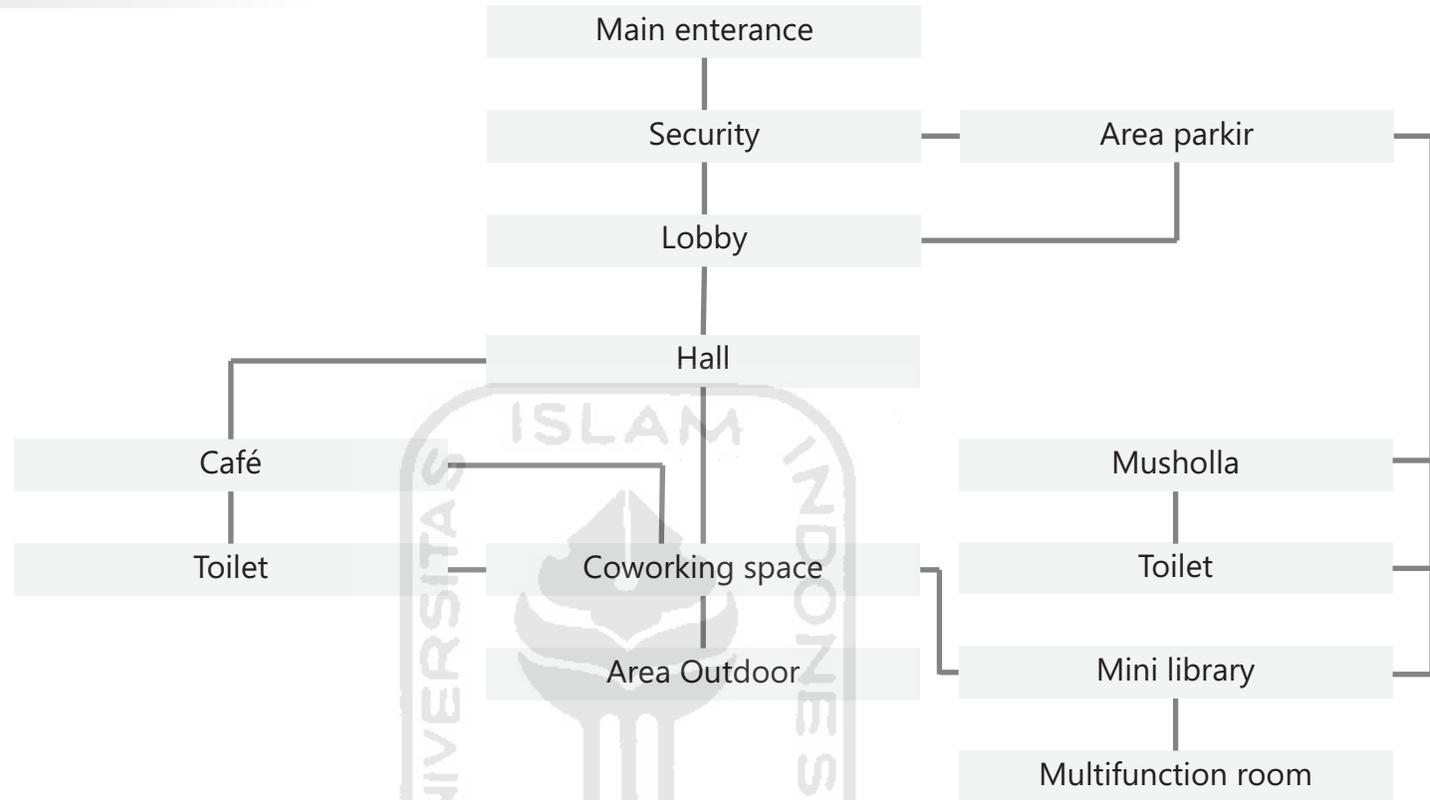
Berdasarkan hasil analisis, kebutuhan aktivitas pengguna dan kebutuhan ruang tersebut dapat diuraikan seperti berikut.

PENGGUNA	KEGIATAN	KEBUTUHAN RUANG
PENGUNJUNG	Parkir kendaraan, bekerja, berdiskusi, rapat, mengadakan acara, istirahat, makan dan minum, membaca buku, sholat, ke toilet	<ul style="list-style-type: none"> • Area parkir • Lobby • Hall • Ruang kerja bersama • Ruang kerja kelompok • Meeting point • Meeting room • Phone area • Print area • Relaxation area • Longue • Gaming room • Café • Mini library • Mini Pantry • Musholla • Tempat wudhu • Toilet
PENGELOLA	Parkir kendaraan, bekerja, melakukan briefing dan evaluation, rapat, sholat, istirahat, makan dan minum, ke toilet, bersih-bersih, berjaga	<ul style="list-style-type: none"> • Area parkir • Kantor pengelola • Meeting room • Pantry • Toilet • Janitor • Ruang security • Ruang CCTV • Ruang genset • Ruang panel dan travo • Ruang pompa • Gudang

Tabel 3.1. Pengguna, Aktivitas, dan Kebutuhan Ruang
Sumber : Penulis

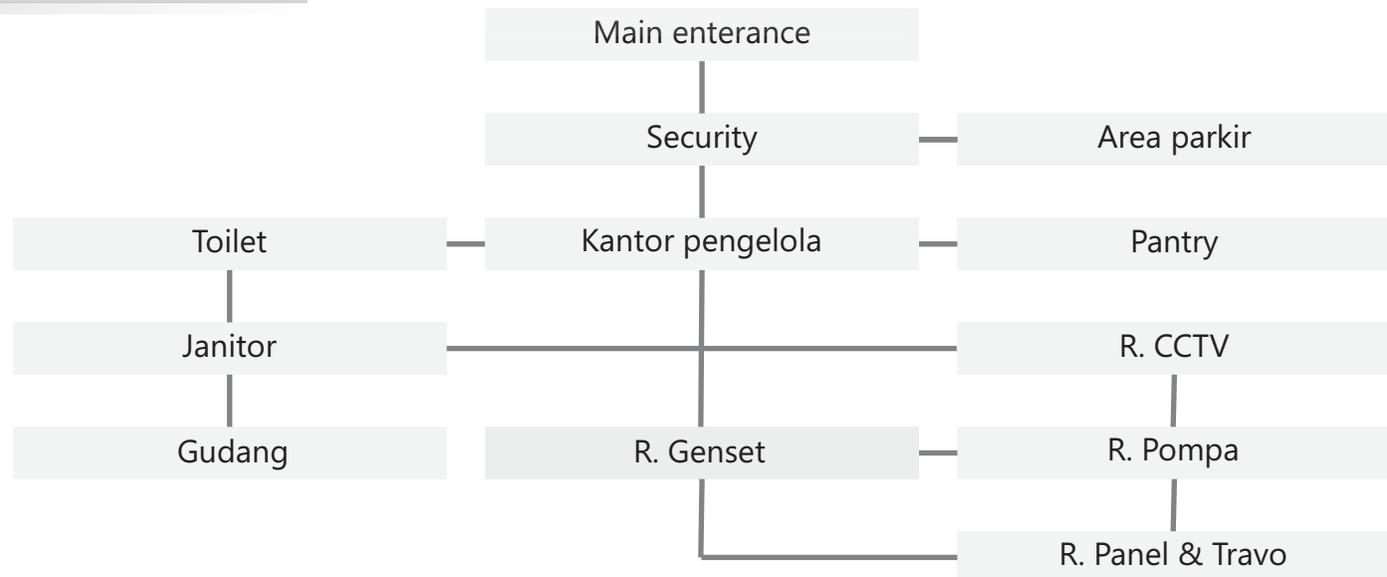
SIRKULASI PENGGUNA

I . PENGUNJUNG



Gambar 3.2. Alur Sirkulasi Pengunjung
Sumber: Penulis

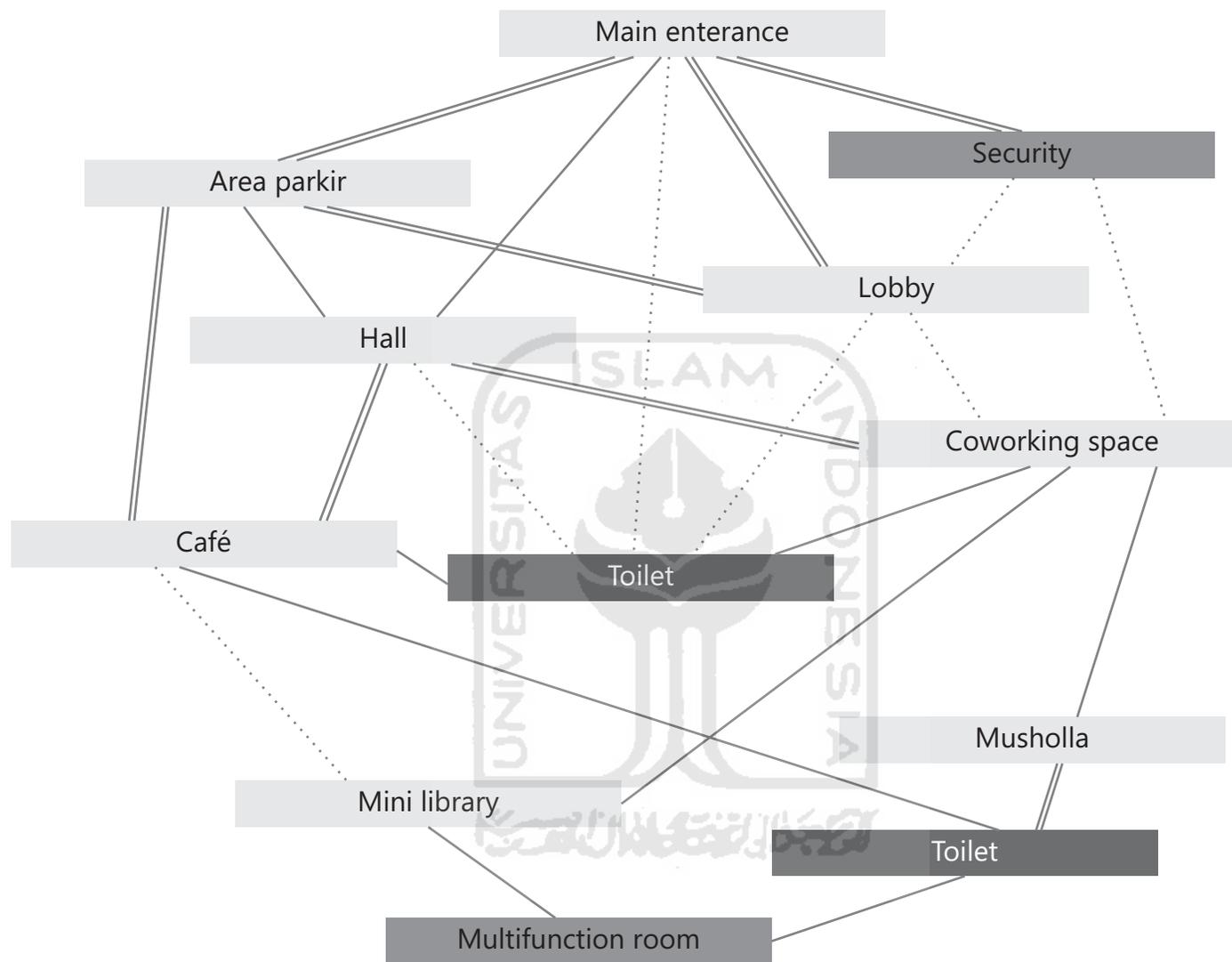
2. PENGELOLA



Gambar 3.3. Alur Sirkulasi Pengelola
Sumber: Penulis

POLA HUBUNG RUANG

I . PENGUNJUNG



Gambar 3.4. Pola Hubung Ruang Pengunjung
Sumber: Penulis

Keterangan

Public

Semi Public

Private

Service

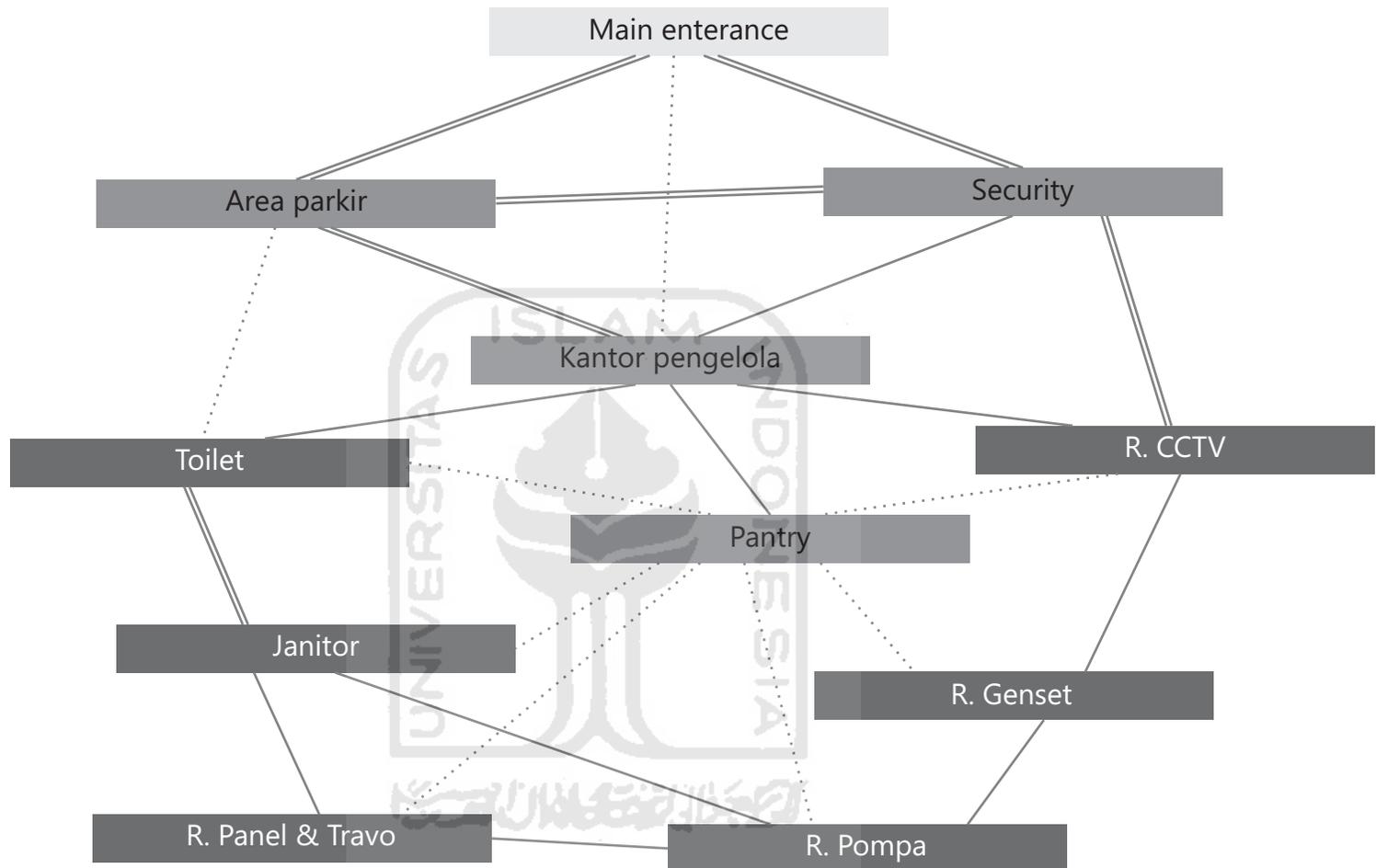
Berhubungan erat

Berhubungan

Tidak berhubungan

POLA HUBUNG RUANG

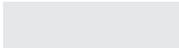
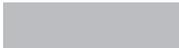
2. PENGELOLA



Gambar 3.5. Pola Hubung Ruang Pengelola

Sumber: Penulis

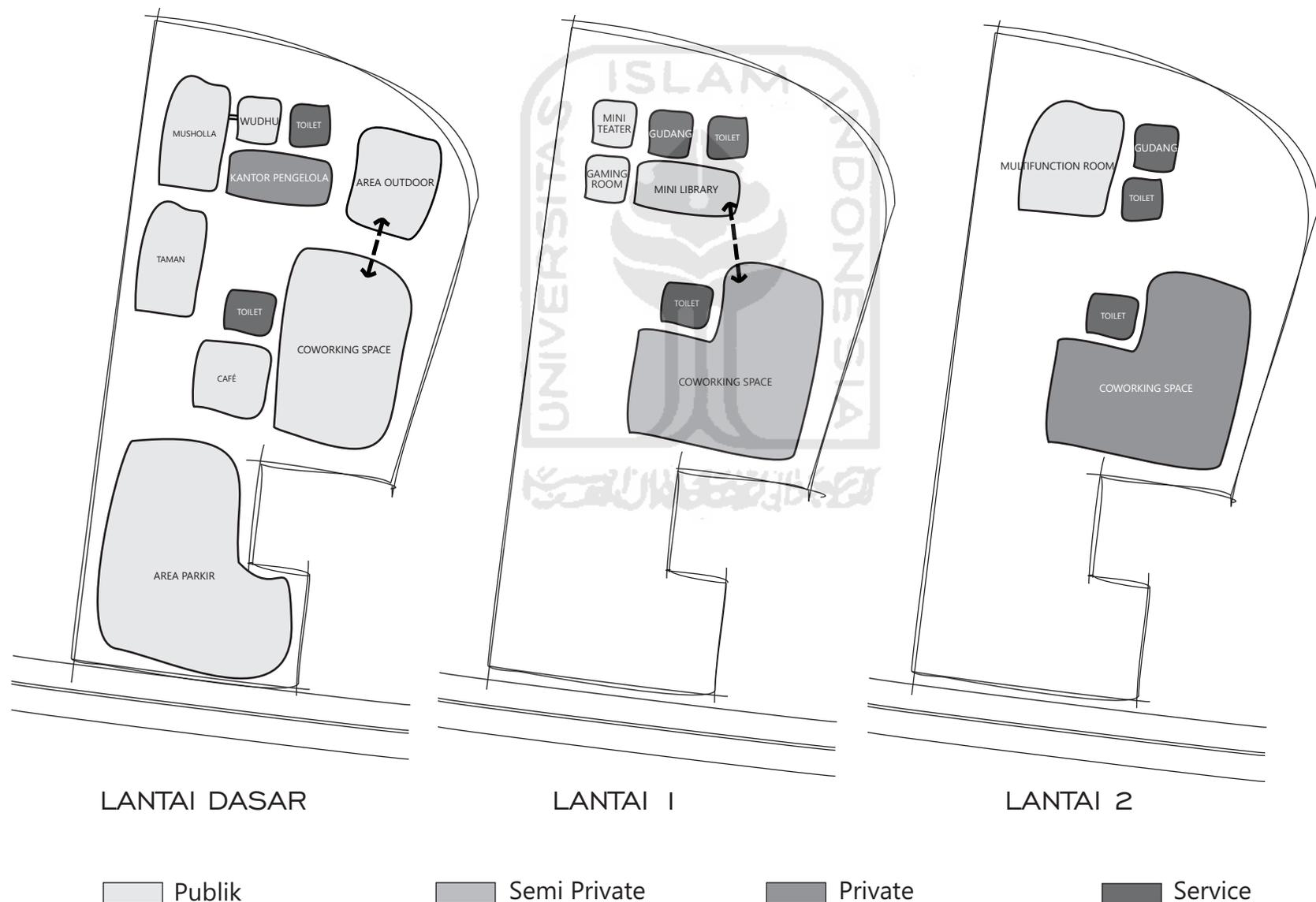
Keterangan

	Public
	Semi Public
	Private
	Service

	Berhubungan erat
	Berhubungan
	Tidak berhubungan

3.1.3 ZONING

Zoning untuk lantai dasar meletakkan area parkir berada di depan site agar tidak mengganggu aktifitas yang lainnya. fasilitas utama berupa coworking space berada di area tengah site digabungkan dengan cafe di lantai dasar. Kantor pengelola dan musholla berada di area belakang site. Terdapat area outdoor yang dapat diakses langsung dari coworking space. Zoning untuk lantai 1 meletakkan area coworking space dan mini library pada area belakang site yang dapat diakses langsung melalui coworking space. Zoning untuk lantai 2 meletakkan area coworking space dan multifunction room.



Gambar 3.6. Zoning
Sumber: Penulis

3.1.4 PROPERTY SIZE

COWORKING SPACE

NO.	JENIS RUANG	KAPASITAS	RUANG	STANDART	KEBUTUHAN	SUMBER
1.	Share desk	32 org	2 unit	2 m ² /org / 10 m ² /org	320 m ²	DA / WHO
2.	Big working	4 org	4 unit	2 m ² /org / 10 m ² /org	40 m ²	DA / WHO
3.	Small working	2 org	2 unit	2 m ² /org / 10 m ² /org	20 m ²	DA / WHO
5.	Meeting room	8 org	1 unit	2 m ² /org / 10 m ² /org	80 m ²	DA / WHO
6.	Meeting point	3 org	1 unit	2 m ² /org / 10 m ² /org	30 m ²	DA / WHO
TOTAL					490 m²	

PENDUKUNG

NO.	JENIS RUANG	KAPASITAS	RUANG	STANDART	KEBUTUHAN	SUMBER
1.	Lobby	5 org	2 unit	1,6 m ² /org	25 m ²	DA
2.	Hall	5 org	1 unit	1,6 m ² /org	50 m ²	DA
3.	Phone area	2 org	1 unit	1,5 m ² /org	15m ²	AS
4.	Mini pantry	4 org	2 unit	3 m ² /org	26 m ²	DA
5.	Print area	4 org	2 unit	2 m ² /org	84 m ²	AS
6.	Mini teater	9 org	1 unit	1,5 m ² /org	60 m ²	AS
7.	Gaming room	5 org	3 unit	2 m ² /org	45 m ²	AS
4.	Game room	5 org	1 unit	2 m ² /org	30 m ²	AS
5.	Area santai	12 org	2 unit	2 m ² /org	107 m ²	DA
6.	Café	22 org	1 unit	1,5 m ² /org	150 m ²	DA
7.	Longue	15 org	3 unit	2 m ² /org	144 m ²	AS
8.	Mini library	8 org	1 unit	1,5 m ² /org	86 m ²	DA
9.	Multifunction room	30 org	1 unit	1,5 m ² /org	220 m ²	DA
10.	Musholla dan wudhu	40 org	1 unit	20 m ²	160 m ²	DA
TOTAL					1202 m²	

Keterangan :

DA : Data Arsitek

AS : Asumsi

PENGELOLA

NO.	JENIS RUANG	KAPASITAS	UNIT	STANDART	KEBUTUHAN	SUMBER
1.	R. Manager pengelola	1 org	1 unit	1,6 m ² /org	10 m ²	DA
2.	R. Sekretaris pengelola	1 org	1 unit	1,5 m ² /org	8 m ²	DA
3.	R. Rapat	8 org	1 unit	2 m ² /org	18 m ²	DA
4.	R. Arsip	2 org	1 unit	2 m ² /org	6 m ²	DA
5.	R. Loker	2 org	1 unit	2 m ² /org	6 m ²	AS
5.	Resepsionis	2 org	1 unit	2 m ² /org	6 m ²	AS
6.	Pantry	3 org	1 unit	3 m ² /org	8 m ²	DA
7.	Gudang	Peralatan	3 unit	5 m ²	60 m ²	DA
8.	R. Satpam	1 unit	1 unit	10 m ²	10 m ²	DA
TOTAL					132 m²	

SERVICES

NO.	JENIS RUANG	KAPASITAS	UNIT	STANDART	KEBUTUHAN	SUMBER
1.	Toilet wanita	4 org	6 unit	2 m ² /org	108 m ²	DA
2.	Toilet pria	4 org	6 unit	2 m ² /org	108 m ²	DA
3.	Tangga	4 org	6 unit	9,6 m ²	120 m ²	DA
5.	Lift	4 org	6 unit	2,5 m ²	30 m ²	DA
6.	Lobby Lift	4 org	6 unit	2,5 m ²	150 m ²	DA
7.	Janitor	1 org	6 unit	3 m ²	21 m ²	DA
8.	Sirkulasi		6 unit	2 m ²	590 m ²	AS
TOTAL					1127 m²	

Keterangan :

DA : Data Arsitek

AS : Asumsi

MEKANIKAL DAN ELEKTRIKAL

NO.	JENIS RUANG	KAPASITAS	UNIT	STANDART	KEBUTUHAN	SUMBER
10.	R. Travo & Panel	1 unit	1 unit	20 m ²	32 m ²	DA
11.	R. Genset	1 unit	1 unit	40 m ²	40 m ²	DA
12.	R. Pompa	1 unit	1 unit	20 m ²	40 m ²	DA
14.	R. CCTV	2 org	1 unit	5 m ²	30 m ²	DA
TOTAL					142 m²	
TOTAL KESELURUHAN					3293 m²	

Tabel 3.2. Property Size
Sumber : Penulis

KDB

$$\text{KDB} = \frac{50\% \times 5.039 \text{ m}^2}{100\%} = 2.519,5 \text{ m}^2$$

Total lantai dasar = 1205 m²

3.2 EKSPLORASI KONSEP TEMA PERANCANGAN

3.2.1 SUASANA RUANG YANG BERKARAKTER DI SETIAP FUNGSI BANGUNAN

Bangunan mixed use merupakan bangunan dengan menggabungkan lebih dari satu fungsi bangunan pada satu site. Untuk membedakan suasana ruang di setiap fungsi bangunan selain membatasi dengan menggunakan dinding dapat menggunakan antara lain:

- **Partisi**

Dengan menerapkan konsep open layout, untuk memisahkan ruang dapat menggunakan partisi yang dapat dipindahkan sewaktu waktu. Partisi digunakan pada area coworking space untuk memisahkan share desk dengan group working space.

Share desk merupakan ruang kerja terbuka yang dapat digunakan semua pekerja. baik pekerja yang datang sendiri maupun berkelompok. Sedangkan untuk group working space merupakan ruang kerja yang dapat digunakan oleh pekerja yang berkelompok. ruang ini dipisahkan dengan partisi dan rak yang dapat dipindahkan. Dengan pemisahan menggunakan partisi ini, dapat memberikan ruang yang lebih private untuk kerja berkelompok pada konsep open layout.

Coworking Space



Menggunakan partisi dan rak yang fleksibel dapat dipindahkan

- **Warna Pemisah Ruang**

Perbedaan warna pemisah antar ruang seperti dinding, kaca, ataupun partisi dapat diterapkan agar peruntukan fungsi dari suatu ruang dapat dikenali secara visual.

Warna pemisah ruang pada area café bernuansa warna cokelat yang merupakan warna netral yang natural, hangat, dan stabil. Warna ini menimbulkan kesan nyaman, memberi keyakinan dan rasa aman, serta menciptakan suasana yang hangat dan akrab.

Pada area coworking space, pemilihan warna dengan nuansa hijau digunakan bagi ruang dengan intensitas bekerja dalam jangka waktu yang panjang. Hal ini untuk menghindari kelelahan pada mata. Selain itu juga mampu untuk menjadi penenang dan efisien di waktu yang bersamaan.

Coworking Space

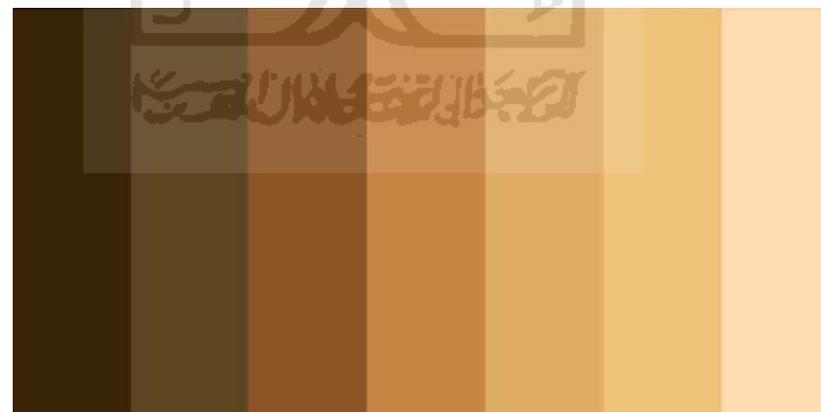


Menerapkan kerangka partisi yang bernuansa hijau pada area coworking space.

Berikut ini adalah kumpulan warna hijau dan coklat yang digunakan pada area coworking space dan café untuk menampilkan karakter masing masing ruang.



Gambar 3.7. Kumpulan Warna Hijau
Sumber : Google



Gambar 3.8. Kumpulan Warna Coklat
Sumber : Google

- **Furnitur**

Dengan membedakan furnitur dari segi material, model ataupun warna dapat membuat perbedaan yang jelas pada suatu ruang.

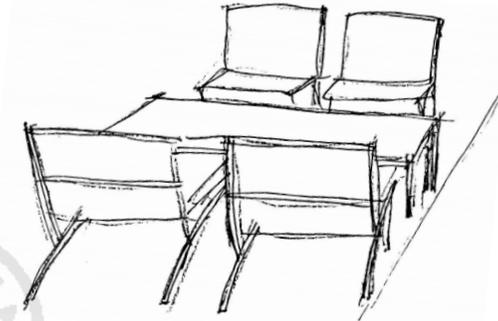
Pemilihan furnitur pada café yaitu menggunakan sofa dan meja yang pendek, sehingga dapat memberikan kesan santai dan nyaman. Pemilihan furnitur pada area coworking space menggunakan kursi dan meja kerja sehingga dapat membuat pengguna nyaman mengerjakan pekerjaannya dikarenakan menggunakan furnitur yang sesuai.

- **Lantai**

Perbedaan material pada lantai dan perbedaan pola lantai dapat menjadikan suatu ruangan berbeda dengan yang lainnya. Perbedaan ketinggian lantai juga dapat menjadi pemisah antar ruang. Hal ini tidak mengorbankan luas dari suatu ruang.

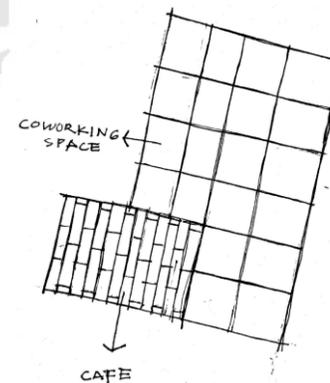
Pemilihan material lantai pada coworking space menggunakan keramik untuk menampilkan kesan modern dan menggunakan karpet pada area kerja. Penggunaan karpet bertujuan untuk meredamkan suara di karenakan konsep open layout. sedangkan untuk area coworking space menggunakan lantai vinyl berwarna coklat tua sehingga menimbulkan kesan hangat.

Café



Pemilihan furnitur café yang memberikan kesan santai dan nyaman.

Coworking Space dan Café



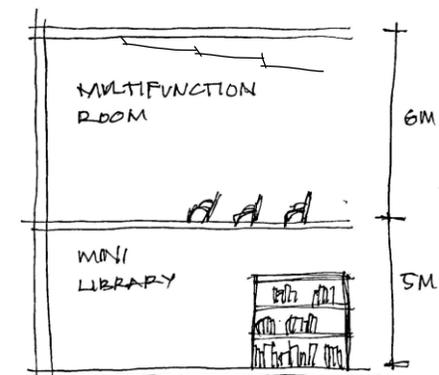
Coworking space menggunakan material dan pola lantai yang berbeda dengan café.

- **Plafond**

Hal ini dapat digunakan dengan cara membedakan ketinggian plafond ataupun bentuk plafond dapat berupa miring ataupun datar. Perbedaan plafond ini dapat diperkuat dengan perbedaan material.

Contoh penerapannya adalah plafond pada multifunction room yang memiliki plafond lebih tinggi daripada ruang ruang lainnya dan memiliki bentuk yang miring dan bertingkat.

Multifunction room dan Mini Library



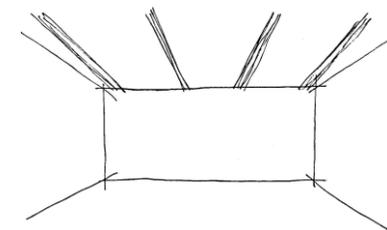
Perbedaan ketinggian dan bentuk plafond pada fungsi bangunan multifunction room dan mini library.

- **Pencahayaan**

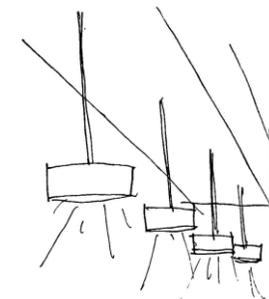
Pencahayaan buatan dapat disesuaikan dengan kebutuhan ruang dan juga mempengaruhi suasana dari suatu ruang.

Pencahayaan yang dibutuhkan untuk ruang kerja adalah general lightning berwarna putih terang yang biasanya terdapat pada plafond ruangan. pencahayaan yang sama rata pada ruang kerja akan mengurangi kinerja dan adaptasi mata sehingga tidak mudah lelah. Begitu juga dengan kebutuhan cahaya pada mini library membutuhkan cahaya yang cukup terang. Sedangkan pencahayaan untuk café adalah pencahayaan yang hangat.

Coworking Space, Mini Library dan café



General lightning pada plafond ruangan diterapkan pada coworking space dan mini library



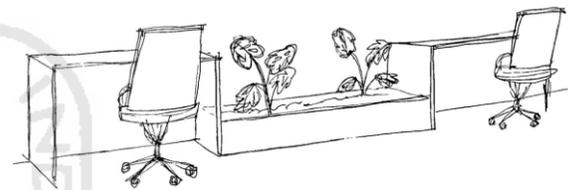
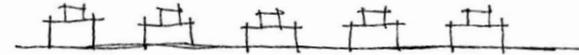
Lampu gantung dengan warna lampu yang hangat diterapkan pada café.

3.2.2 RUANG TIDAK TERPAKAI AKIBAT PANDEMI

Dalam merancang bangunan mixed use dengan memperhatikan protokol kesehatan sangatlah penting pada masa sekarang ini. dengan menerapkan protokol kesehatan berupa jaga jarak membutuhkan ruang-ruang yang luas untuk setiap fungsi bangunan. dengan demikian diperlukan suatu gagasan untuk memanfaatkan ruangan yang tidak terpakai akibat jaga jarak tersebut agar tidak menjadi suatu ruang yang tidak memiliki fungsi dan menjadikan suatu bangunan menjadi boros. Ruang tidak terpakai dapat dimanfaatkan menjadi fungsi yang berguna untuk mendukung kegiatan di dalam bangunan. pemanfaatan ruang tersebut antara lain dapat berupa:

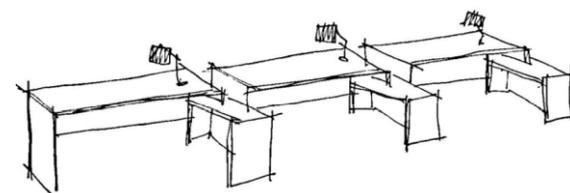
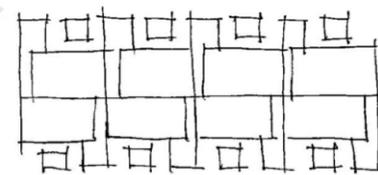
- **Memberikan area hijau** didalam ruangan dengan meletakan pohon-pohon hias yang dapat tumbuh dengan sedikit cahaya matahari akan memberikan kesan fresh pada suatu ruangan.
- **Menambahkan fasilitas** untuk penerangan tambahan yang berguna pada area coworking space untuk memberikan pencahayaan lebih dekat bagi pengguna yang membutuhkannya. Selain itu juga dapat menambahkan tempat stop kontak agar lebih mudah di jangkau oleh masing masing pengguna.

Coworking Space



Area hijau untuk memisahkan meja kerja antar pengguna.

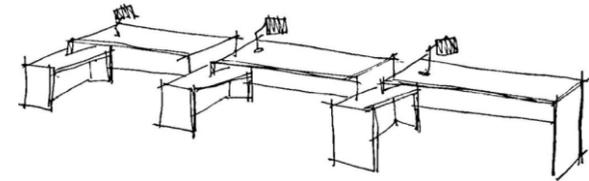
Coworking Space



Fasilitas tambahan berupa penerangan di setiap meja coworking space

- Coworking Space

- **Meletakkan rak atau loker** didekat masing masing tempat kerja sebagai tempat untuk menaruh barang bawaan agar tidak berantakan di meja.



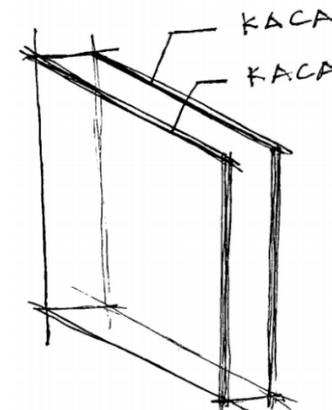
Menambahkan rak di sebelah meja sekaligus mengikuti protokol kesehatan untuk jaga jarak

3.2.3 PENAMPILAN BANGUNAN MODERN

Penerapan fasade modern pada bangunan mixed use ini menyesuaikan dengan fungsi utamanya berupa coworking space. dimana pada bagian coworking space menggunakan material modern yaitu kaca. Menggunakan material transparan seperti kaca membuat kesan bangunan yang lebih terbuka. sehingga pengguna dapat melihat view area sekitar site dari dalam bangunan, begitupun sebaliknya.

Pemilihan material kaca pada bangunan mixed use ini menggunakan double glass. Double glass merupakan jenis kaca yang dapat mengurangi tingkat kebisingan, sehingga aktivitas coworking space tidak terganggu oleh aktivitas lainnya. Double glass dapat menerima cahaya matahari dari luar secara maksimal sehingga dapat meminimalisir penggunaan lampu pada siang hari. Dengan kelebihanannya dapat meredam panas dari udara luar, udara di dalam ruangan yang menggunakan double glass ini dapat tetap sejuk dan nyaman tanpa kehilangan pemandangan.

Material double glass

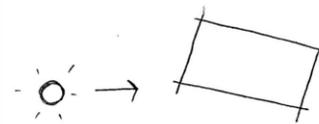
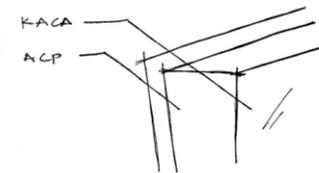
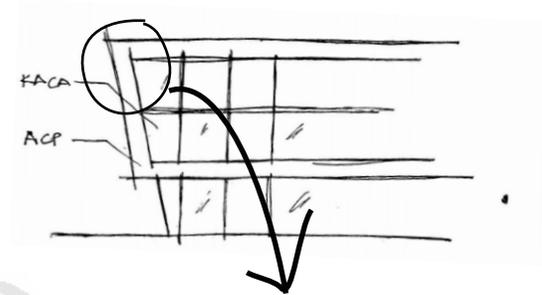


Selain penggunaan kaca, fasad dari arsitektur modern dapat menggunakan bahan-bahan yang mudah dalam pemasangannya, contohnya material aluminium composite panel (ACP). Material ini merupakan material yang mudah diaplikasikan dalam berbagai desain konsep modern. ACP merupakan perpaduan antara bahan plat aluminium dan bahan composite dimana merupakan lembaran yang kaku, kuat, tetapi memiliki berat yang relatif ringan.

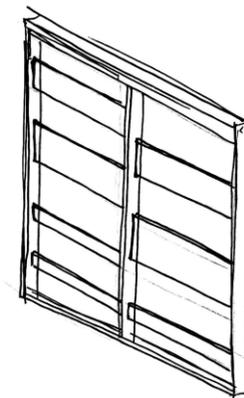
ACP dibuat menonjol agar sinar matahari sore tidak mengenai langsung ke dalam bangunan, tetapi cahaya dari luar masih dapat masuk ke dalam bangunan dengan material kaca yang bersifat transparan.

Penggunaan shading aluminium sebagai shading sehingga mengurangi cahaya matahari berlebih yang masuk ke bangunan. shading aluminium ini memanjang horizontal pada bagian barat dan timur bangunan.

Material aluminium composite panel (ACP)



Shading Aluminium

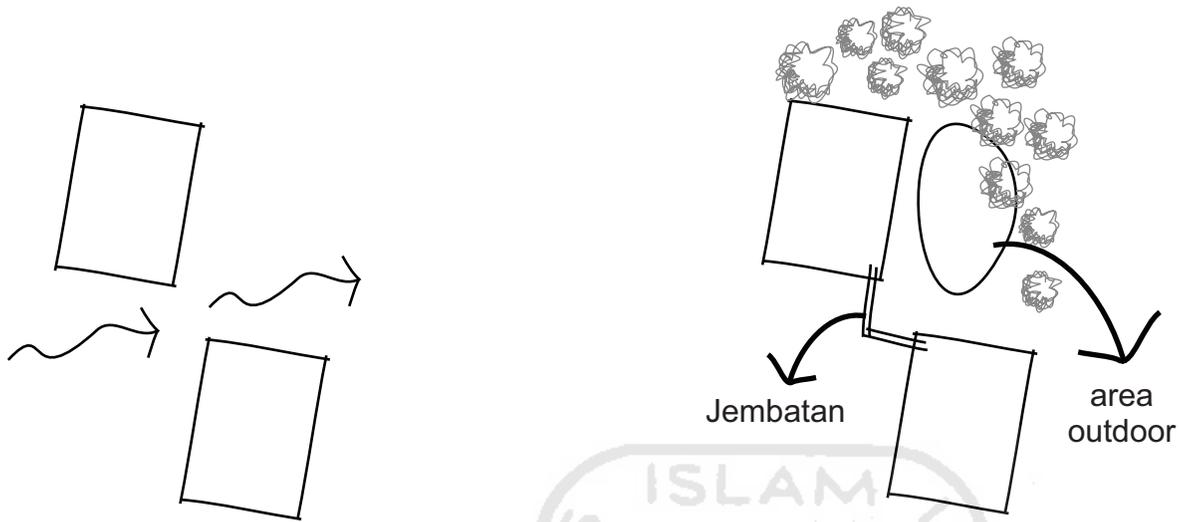


3.3 FUNGSI BANGUNAN

FUNGSI KEGIATAN	JENIS KEGIATAN
<p>FUNGSI KEGIATAN UTAMA Perancangan Bangunan Mixed Use ini memiliki fungsi utama yaitu untuk mewadahi masyarakat untuk mengerjakan pekerjaan dan tetap menerapkan protokol kesehatan pada masa pandemi</p>	<p>Kegiatan bekerja dan berdiskusi Kegiatan ini dilakukan pada bangunan mixed use building dengan menyediakan fasilitas coworking space yang didalamnya terdapat beberapa macam ruang kerja dan ruang rapat.</p>
<p>FUNGSI KEGIATAN PENDUKUNG Pada perancangan bangunan mixed use terdapat kegiatan- kegiatan yang dapat mendukung kegiatan utama</p>	<p>Kegiatan mengadakan acara Kegiatan mengadakan suatu acara seperti talkshow atau mengadakan suatu pertemuan dilakukan pada fasilitas multifunction room.</p> <p>Kegiatan makan dan minum Kegiatan ini dilakukan pada fasilitas cafe.</p> <p>Kegiatan membaca Kegiatan membaca merupakan kegiatan yang dilakukan pengunjung untuk membaca buku mencari referensi. fasilitas yang tersedia berupa mini library.</p> <p>Kegiatan bersantai kegiatan ini dilakukan ketika pengunjung membutuhkan waktu untuk istirahat dari pekerjaannya. fasilitas yang ditawarkan berupa ruang santai dan game room.</p>
<p>FUNGSI KEGIATAN PENUNJANG Merupakan keegiatan yang menunjang berlangsungnya kegiatan utama dan pendukung pada perancangan bangunan mixed use</p>	<p>Kegiatan service Kegiatan ini bertujuan untuk menjaga kebersihan bangunan mixed use.</p> <p>Kegiatan keamanan Kegiatan ini bertujuan untuk menjaga keamanan pada bangunan mixed use.</p> <p>Kegiatan maintenance Kegiatan ini bertujuan untuk perawatan bangunan mixed use.</p>

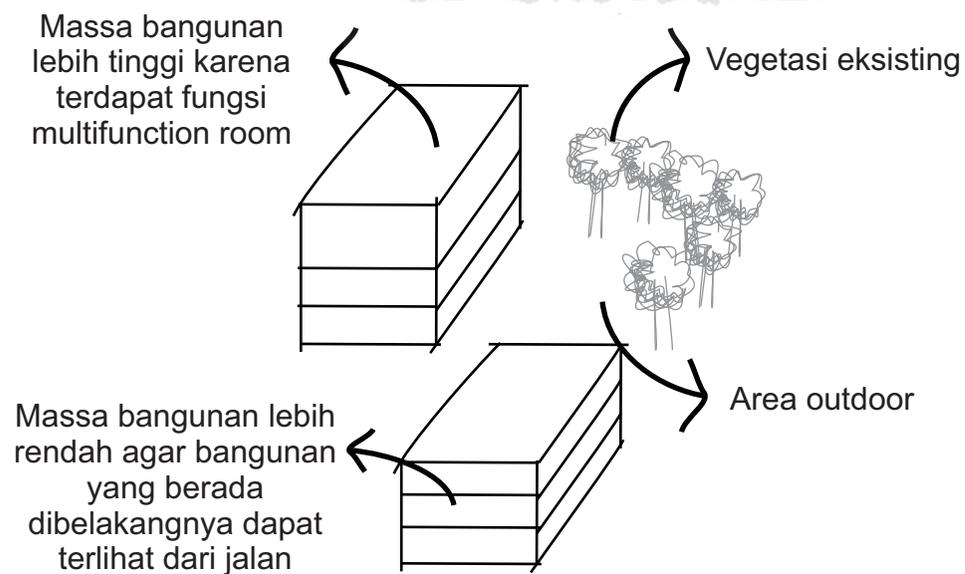
Tabel 3.3. Fungsi Bangunan
Sumber : Penulis

3.4 KONSEP FIGURATIVE RANCANGAN



Massa bangunan dibagi menjadi 2 agar udara dari arah barat ke timur dapat melewati celah diantara bangunan

Menambahkan area outdoor pada area yang terdapat vegetasi eksisting sehingga dapat memberikan area outdoor yang teduh. menggunakan jembatan untuk menghubungkan antar gubahan massa



3.5 HASIL RANCANGAN DAN PEMBUKTIANNYA

SITEPLAN



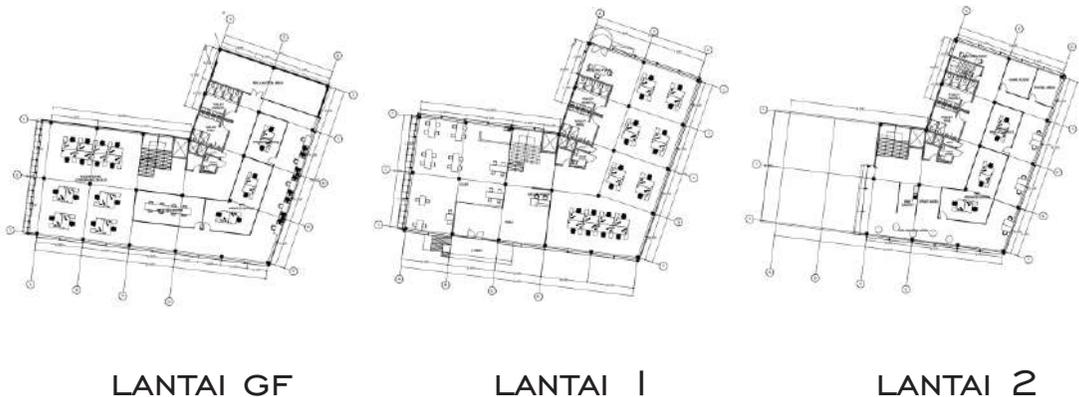
Orientasi bangunan dipilih menghadap miring ke utara bertujuan agar bangunan sejajar dengan jalan didepannya.

Area parkir pengunjung berada di bagian depan site supaya tidak mengganggu aktivitas di sekitar 2 massa bangunan. Area parkir pengelola berada di belakang site bertujuan agar pengelola dekat dengan kantor.

Pada area belakang site, terdapat area terbuka yang dibuat untuk tempat berkumpul. memanfaatkan pepohonan eksisting yang rindang.

DENAH

MASSA I



LANTAI GF

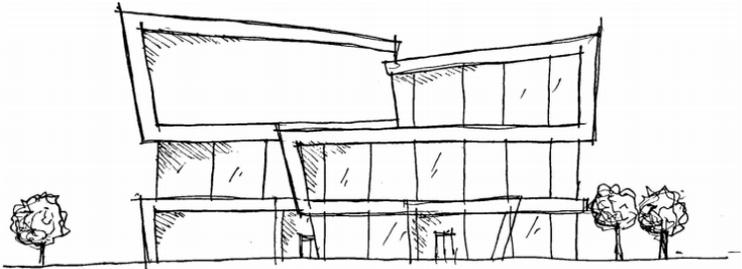
LANTAI 1

LANTAI 2

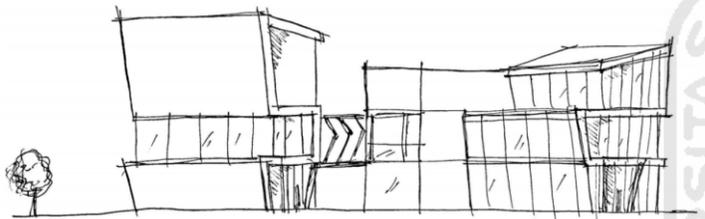
Area coworking berada di massa 1 yang digabungkan dengan café. Coworking berada di lantai GF, 1 dan 2.

Dengan memperhatikan pandemi yang sedang berlangsung, penempatan layout furnitur sangat diperhatikan agar pengunjung tetap merasa nyaman walaupun bekerja di luar rumah.

TAMPAK

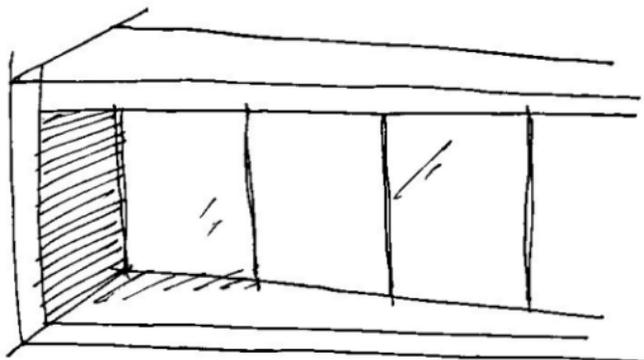


Massa 1 memiliki tinggi yang lebih rendah dibandingkan massa 2 bertujuan agar massa 2 dapat terlihat dari jalan didepan site.



Pemilihan material kaca dikarenakan agar menimbulkan kesan terbuka, sehingga orang dari luar bangunan dapat melihat ke dalam bangunan, begitu pula sebaliknya.

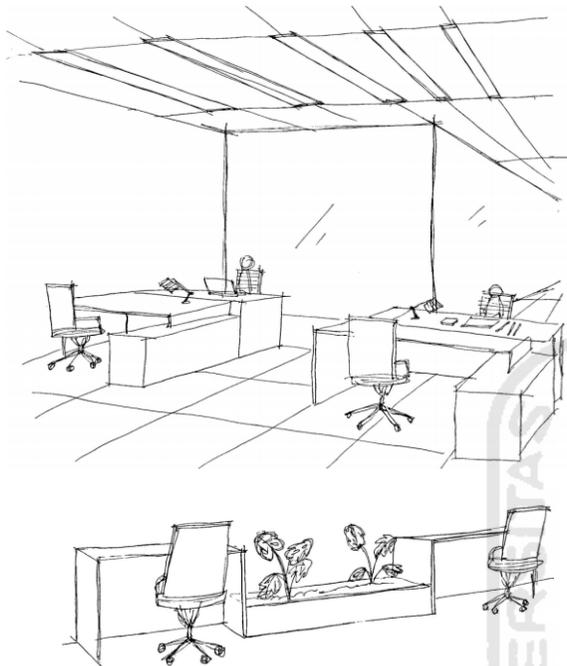
SELUBUNG BANGUNAN



Rancangan selubung bangunan mixed use yang mampu memenuhi konsep modern adalah dengan memaksimalkan pencahayaan alami menggunakan material kaca pada massa 1 area coworking space agar memaksimalkan cahaya alami masuk ke dalam bangunan pada siang hari.

Menggunakan material aluminium composite panel sebagai fasad untuk mengurangi cahaya matahari pada sisi barat bangunan. Selubung bangunan diperkuat dengan pemilihan material yang mudah di aplikasikan dan untuk menampilkan karakteristik fasade modern.

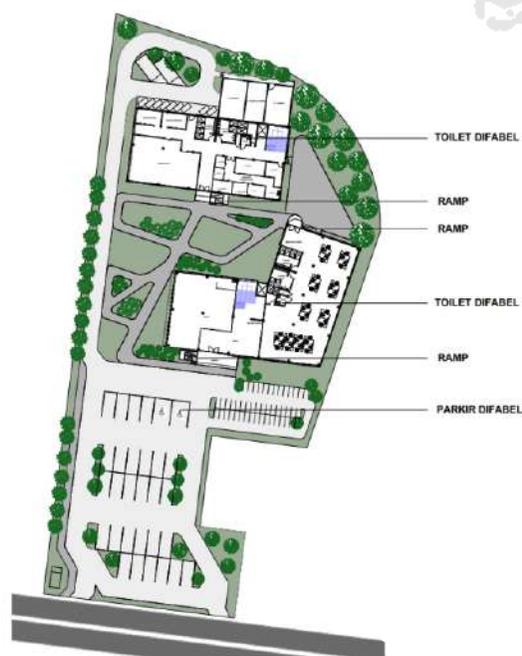
INTETIOR



Interior coworking space menambahkan pepohonan yang dapat hidup didalam ruangan untuk area hijau didalam bangunan dan sekaligus untuk memisahkan antar meja dikarenakan jaga jarak disaat pandemi.

Pemilihan lantai pada coworking space menggunakan lantai keramik dengan tujuan menimbulkan kesan yang modern dengan tidak hanya dari tampilan bangunan.

BARRIER FREE



Pada perancangan bangunan mixe use ini memperhatikan fasilitas untuk kaum difabel. Terdapat area parkir untuk difabel yang berada didekat pintu masuk massa 1. Di setiap bangunan memiliki ramp, toilet untuk difabel, dan lift untuk memudahkan naik ke lantai berikutnya.

O4.

O4.

O4.



O4.

HASIL RANCANGAN

BAB IV

HASIL RANCANGAN

4.1 DESKRIPSI RANCANGAN

4.1.1 PERATURAN BANGUNAN

KDB 50%	KDB	= $\frac{50\% \times 5.039 \text{ m}^2}{100\%}$	= 2.519,5 m ²
KLB 5,0	KLB	= $\frac{5.039 \text{ m}^2 \times 5,0}{2.519,5 \text{ m}^2}$	= 10
KDH 20%	KDH	= $\frac{20\% \times 5.039 \text{ m}^2}{100\%}$	= 1.007,8 m ²
SEMPADAN JALAN 10M			

4.1.2 PROPERTY SIZE

COWORKING SPACE	
Share desk	320 m ²
Big working	40 m ²
Small working	20 m ²
Meeting room	80 m ²
Meeting point	30 m ²
PENDUKUNG	
Lobby	25 m ²
Hall	50 m ²
Phone area	15m ²
Mini pantry	26 m ²
Print area	84 m ²
Mini teater	60 m ²
Gaming room	45 m ²
Game room	30 m ²
Area santai	107 m ²
Café	150 m ²
Longue	144 m ²
Mini library	86 m ²
Multifunction room	220 m ²
Musholla dan wudhu	160 m ²

PENGELOLA	
R. Manager pengelola	10 m ²
R. Sekretaris pengelola	8 m ²
R. Rapat	18 m ²
R. Arsip	6 m ²
R. Loker	6 m ²
Resepsionis	6 m ²
Pantry	8 m ²
Gudang	60 m ²
R. Satpam	10 m ²

SERVICES	
Toilet wanita	108 m ²
Toilet pria	108 m ²
Tangga	120 m ²
Lift	30 m ²
Lobby Lift	150 m ²
Janitor	21 m ²
Sirkulasi	590 m ²

Bangunan mixed use ini memiliki 3 lantai dan 2 massa. untuk massa 1 adalah massa untuk area coworking space dan café, massa 2 adalah untuk fasilitas pendukung.

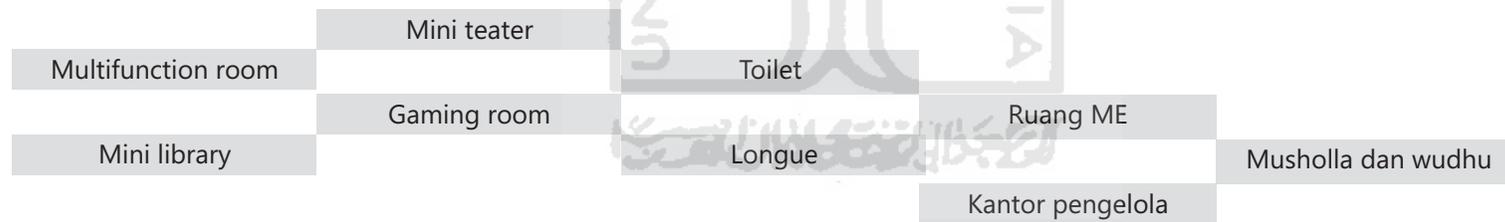
MEKANIKAL & ELEKTRIKAL	
R. Travo & Panel	32 m ²
R. Genset	40 m ²
R. Pompa	40 m ²
R. CCTV	30 m ²

Lantai GF	1205 m ²
Lantai 1	1044 m ²
Lantai 2	1044 m ²
TOTAL	3293 m²

MASSA 1



MASSA 2



Program ruang pada desain bangunan mixed use ini dikembangkan dengan analisis untuk mempertimbangkan bentuk massa dan sirkulasi. Area coworking sebagai fungsi utama diletakan di massa 1. Selain terdapat coworking space, pada massa 1 juga terdapat café pada lantai dasar. fungsi mini library dan multifunction room berada di massa 2. Kedua massa tersebut dihubungkan oleh jembatan yang terletak di lantai 1.

4.2 HASIL RANCANGAN

SITUASI



SITEPLAN

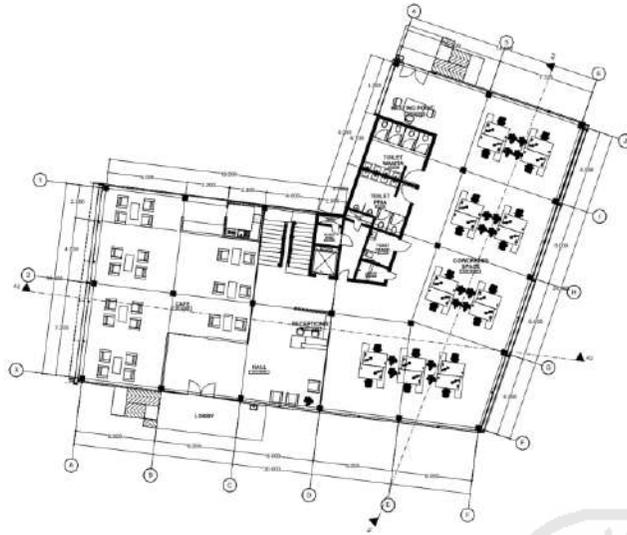


Pada area belakang site bangunan mixed use ini terdapat pohon eksisting yang rimbun. Pada sisi barat bangunan memberikan pohon glodokan tiang untuk memecah angin yang datang dari arah barat ke timur. Perkerasan yang digunakan pada area parkir adalah aspal dan pada pedestrian adalah batu kali.

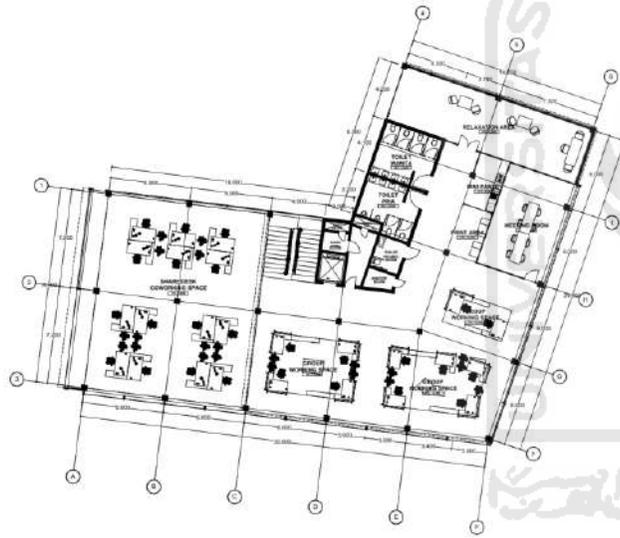
KETERANGAN :

-  = GLODOKAN TIANG
-  = KIARA PAYUNG
-  = TREMBESI
-  = CALATHEA
-  = LILY PARIS
-  = RUMPUT GAJAH MINI
-  = BATU KALI
-  = ASPAL

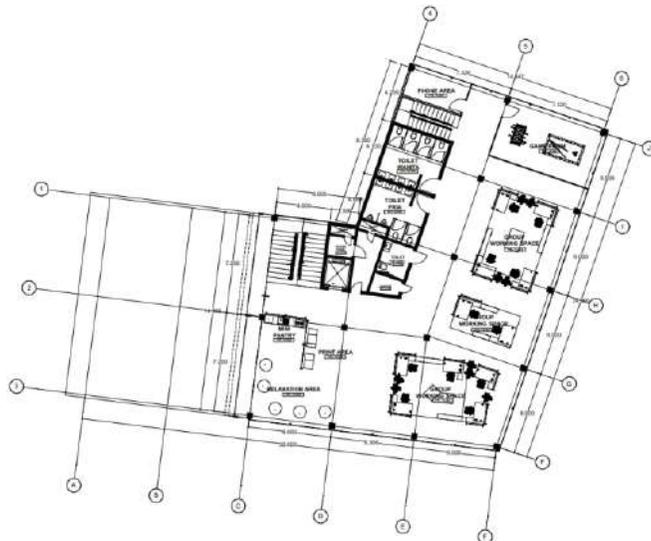
DENAH



DENAH MASSA I LANTAI GF



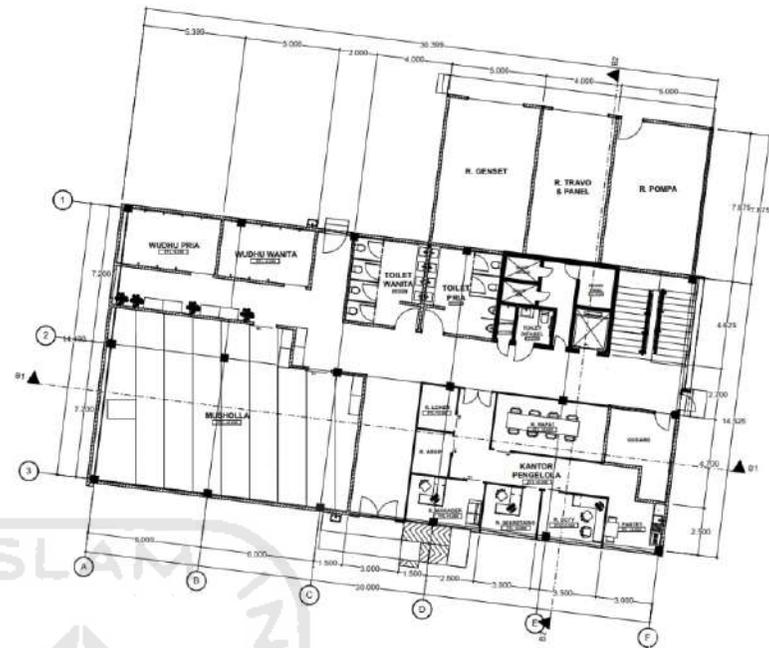
DENAH MASSA I LANTAI I



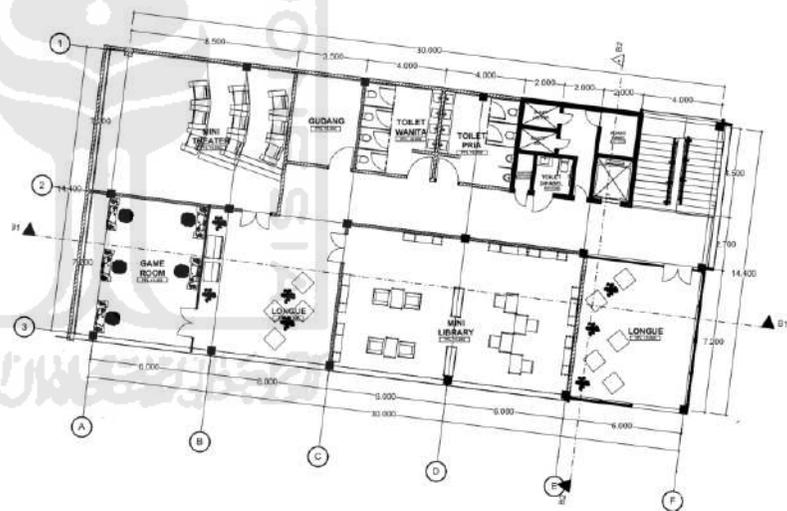
DENAH MASSA I LANTAI 2

DENAH

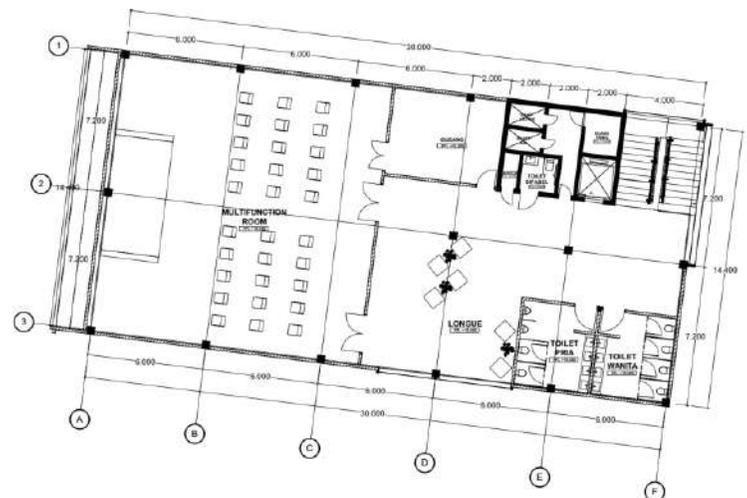
DENAH MASSA 2 LANTAI GF



DENAH MASSA 2 LANTAI I



DENAH MASSA 2 LANTAI 2

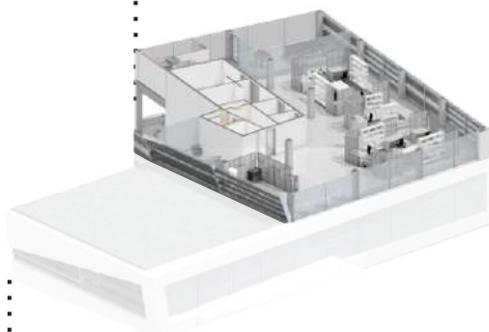


MASSA 1
COWORKING SPACE



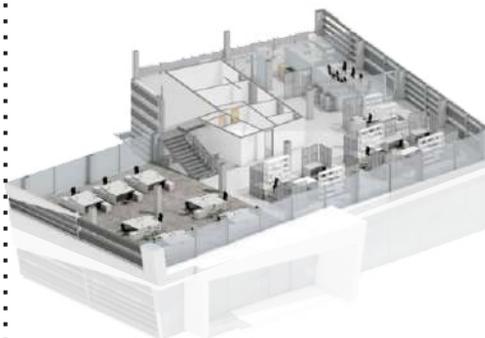
ROOF

1. Rumah lift
2. Rooftank



LANTAI 2

1. Group working space
2. Mini Pantry
3. Print area
4. Relaxation area
5. Phone room
6. Game room
7. Toilet



LANTAI 1

1. Group working space
2. Share desk working space
3. Meeting room
4. Mini pantry
5. Print area
6. Relaxation area
7. Toilet



LANTAI GF

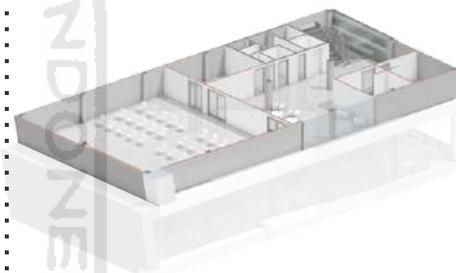
1. Share desk working space
2. Meeting point
3. Cafe
4. Receptionist
5. Hall
6. Lobby
7. Toilet

MASSA 2
PENDUKUNG



ROOF

1. Rumah lift
2. Rooftank



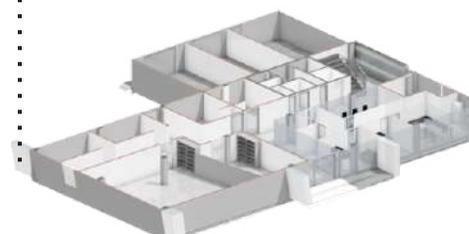
LANTAI 2

1. Multifunction room
2. Lounge
3. Gudang
4. Toilet



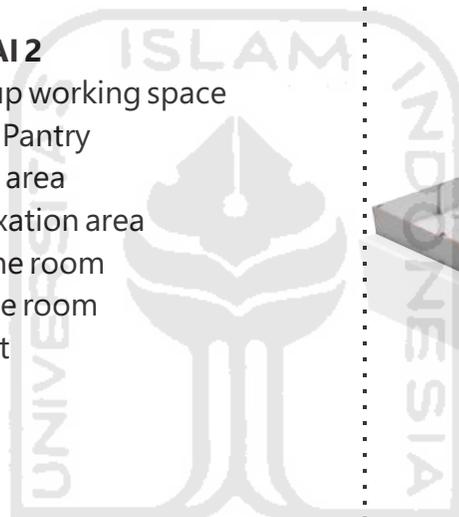
LANTAI 1

1. Mini library
2. Lounge
3. Mini teater
4. Gaming room
5. Toilet



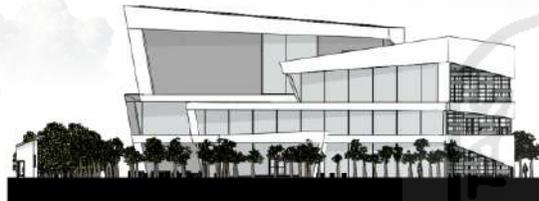
LANTAI GF

1. Kantor pengelola
2. Musholla
3. Tempat wudhu
4. Gudang
5. Toilet
6. Ruang MEE



TAMPAK KAWASAN

Tampak kawasan memperlihatkan fasad dengan selubung bangunan. Pemilihan fasad dengan material kaca dipilih untuk menampilkan kesan modern



TAMPAK SELATAN



TAMPAK UTARA

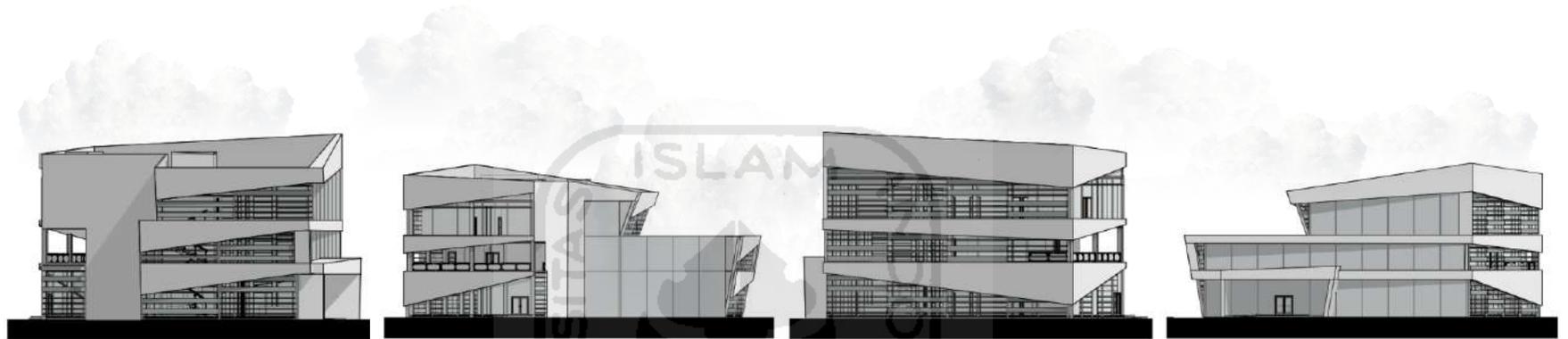


TAMPAK BARAT



TAMPAK TIMUR

MASSA 1



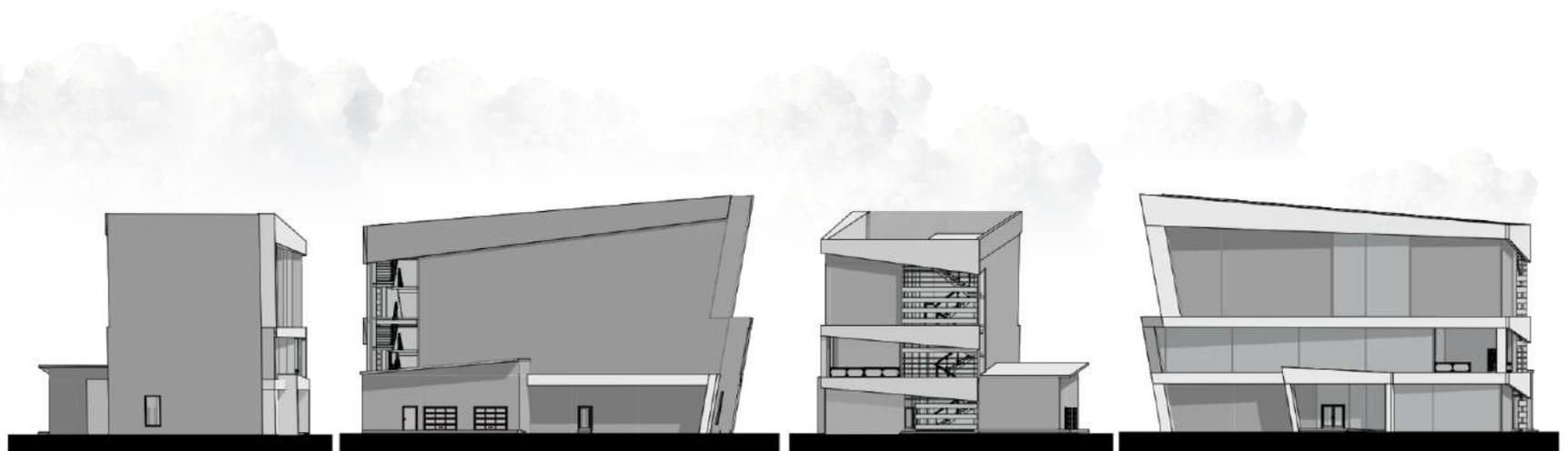
BARAT

UTARA

TIMUR

SELATAN

MASSA 2



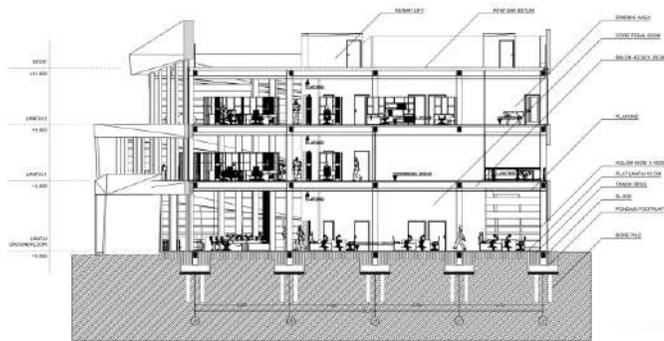
BARAT

UTARA

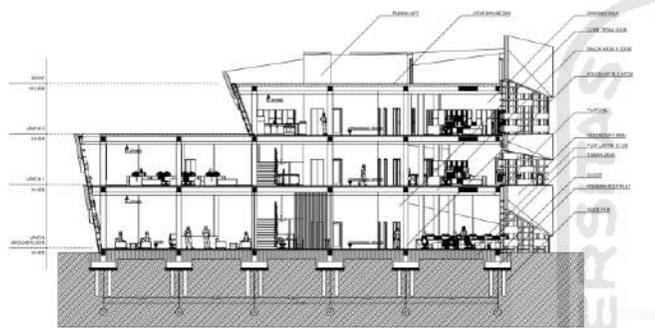
TIMUR

SELATAN

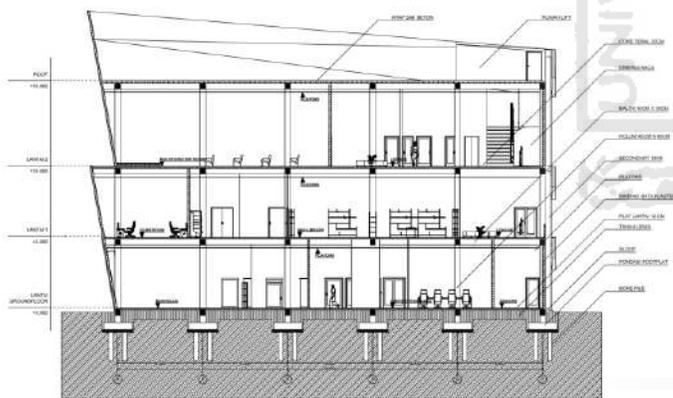
POTONGAN



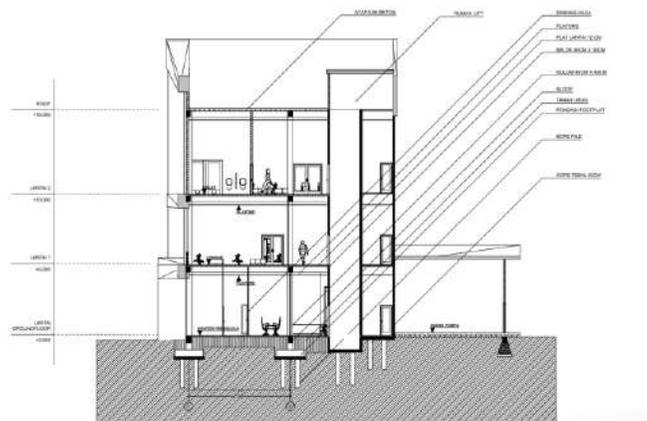
POTONGAN A I



POTONGAN B I

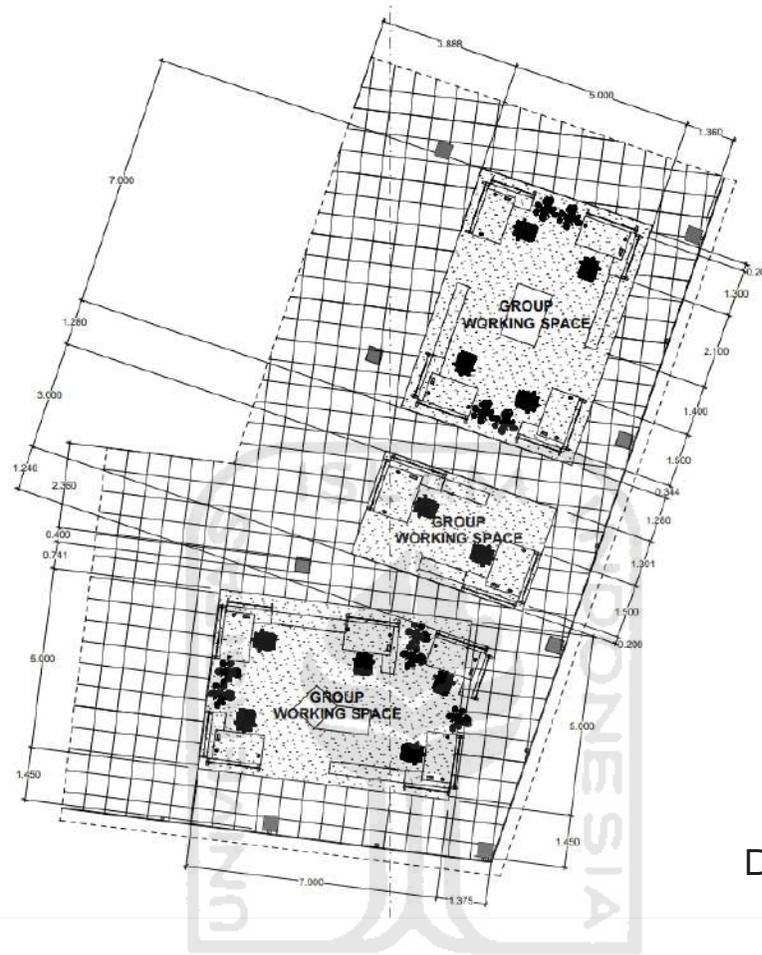


POTONGAN A 2

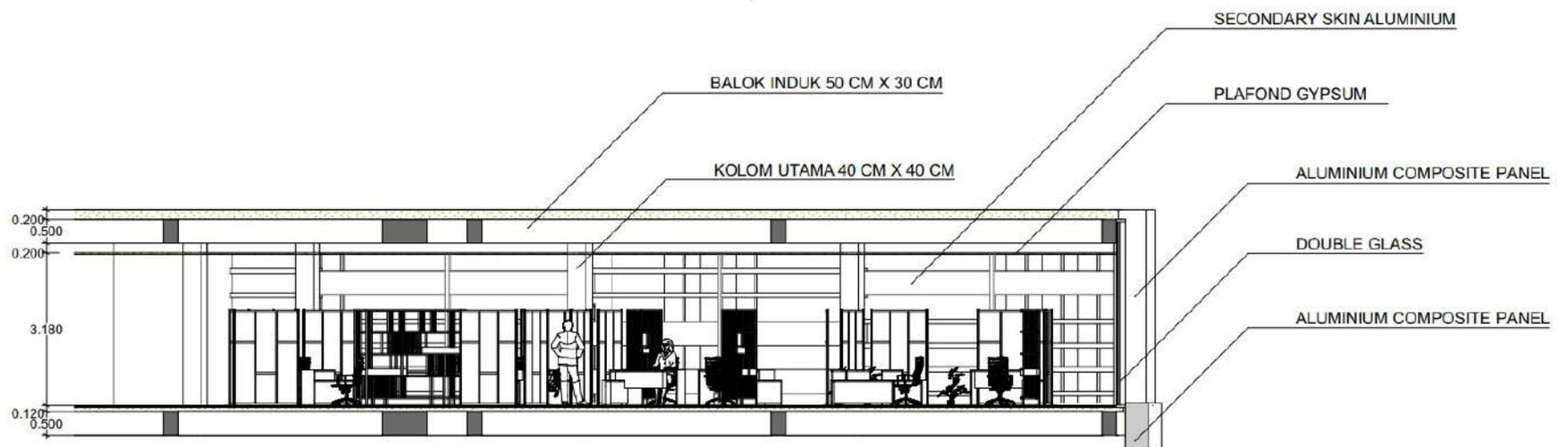


POTONGAN B 2

DENAH DAN TAMPAK PARSIAL



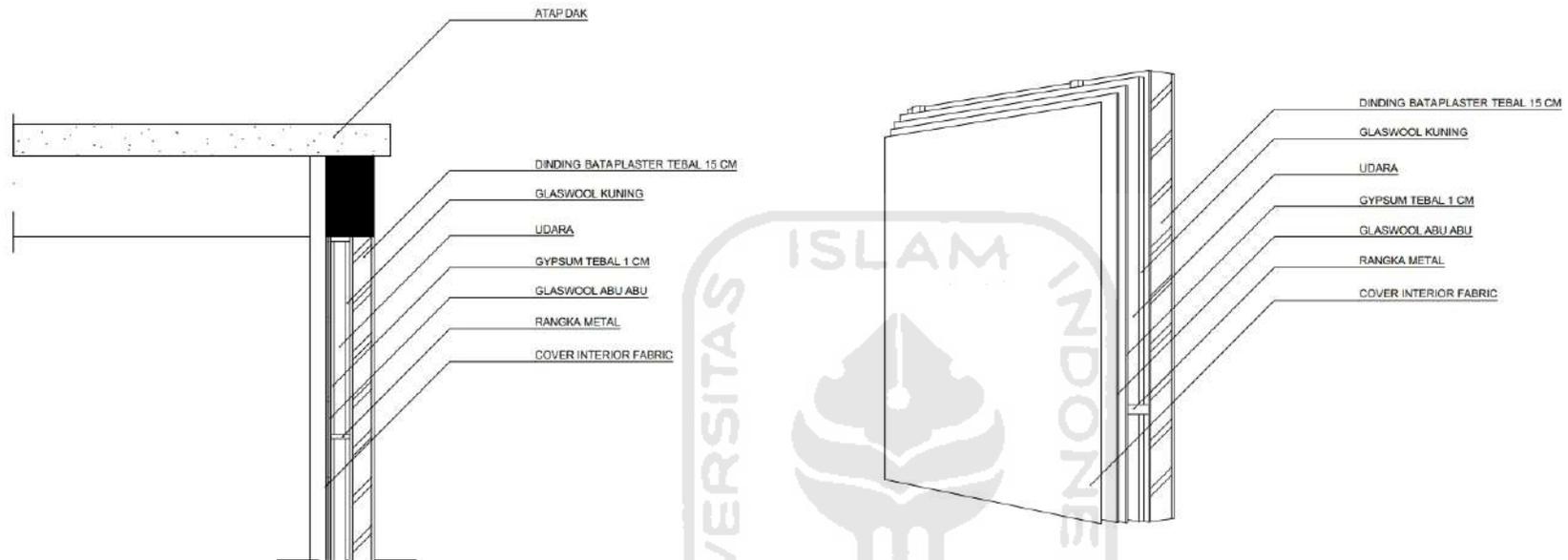
DENAH COWORKING SPACE



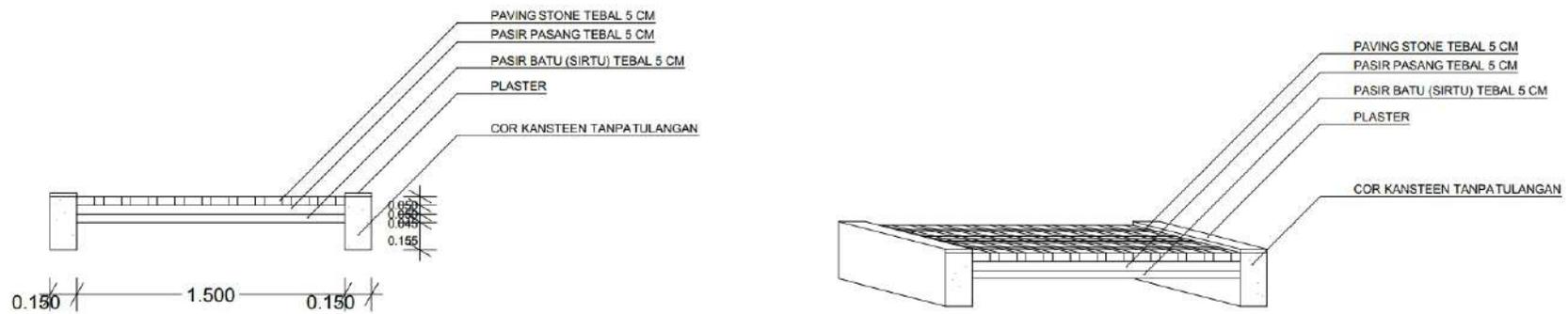
POTONGAN COWORKING SPACE

DETIL ARSITEKTURAL KHUSUS

DETIL PEREDAM SUARA

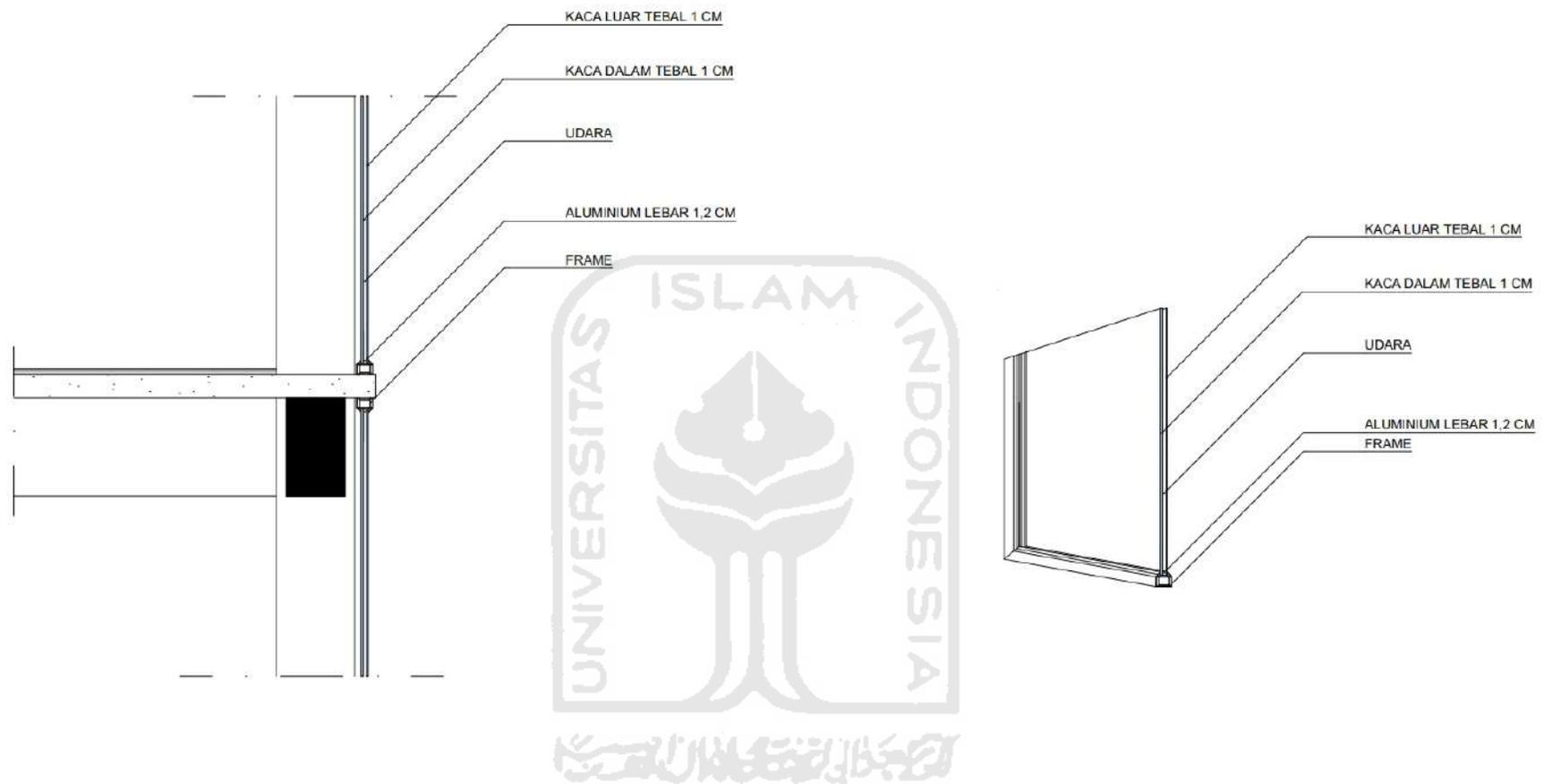


DETIL PERKERASAN PAVING

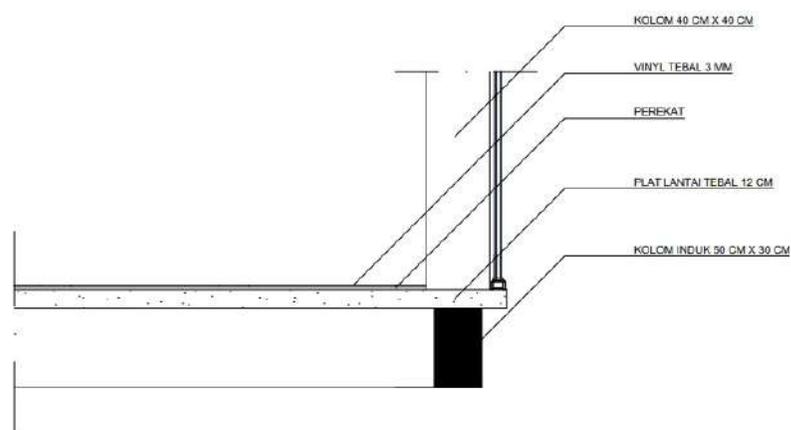


DETIL ARSITEKTURAL KHUSUS

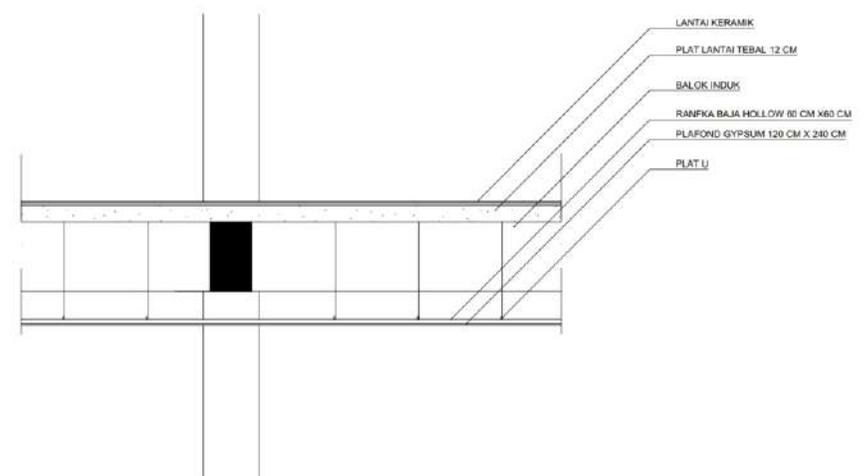
DETIL DOUBLE GLASS



DETIL LANTAI



DETIL PLAFOND

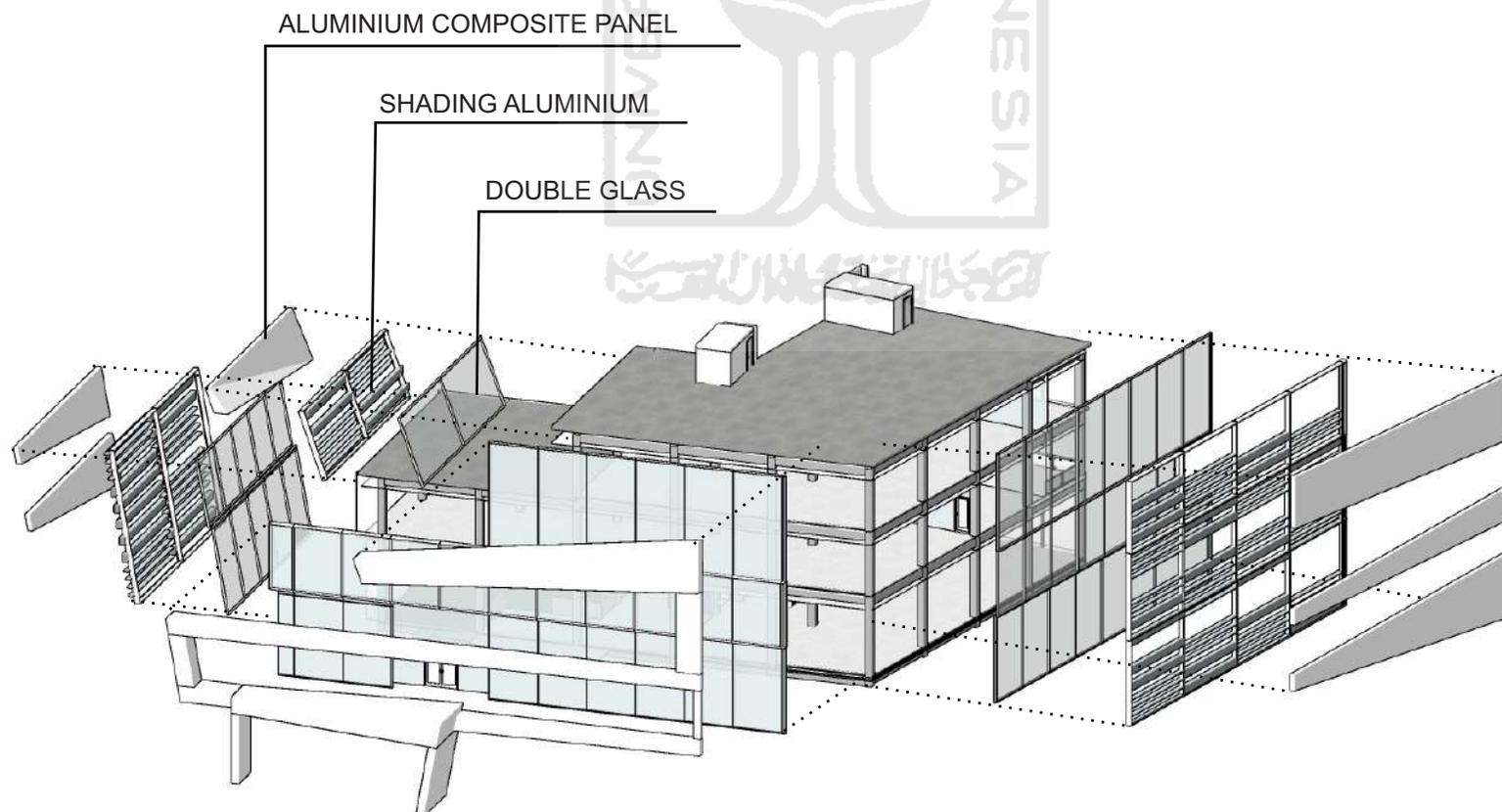


SELUBUNG BANGUNAN

Pemilihan material kaca pada bangunan mixed use ini menggunakan double glass. Double glass merupakan jenis kaca yang dapat mengurangi tingkat kebisingan, sehingga aktivitas coworking space tidak terganggu oleh aktivitas lainnya. Double glass dapat menerima cahaya matahari dari luar secara maksimal sehingga dapat meminimalisir penggunaan lampu pada siang hari.

Selain penggunaan kaca, fasad dari arsitektur modern dapat menggunakan bahan bahan yang mudah dalam pemasangannya, yaitu material aluminium composite panel (ACP). Untuk shading, menggunakan shading dari aluminium pada bagian barat dan timur bangunan.

Penggunaan shading aluminium sebagai shading sehingga mengurangi cahaya matahari berlebih yang masuk ke bangunan. shading aluminium ini memanjang horizontal pada bagian barat dan timur bangunan.



INTERIOR



GROUP WORKING SPACE



GROUP WORKING SPACE



SHARE DESK COWORKING SPACE

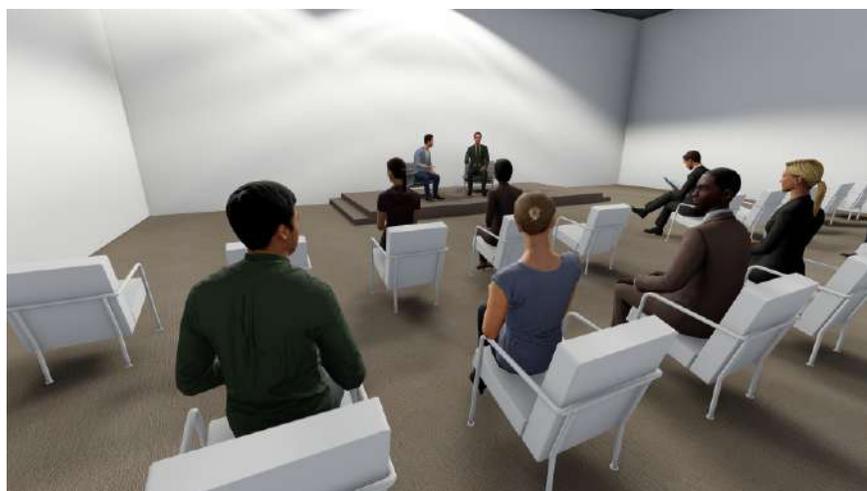
INTERIOR



CAFÉ



MINI LIBRARY



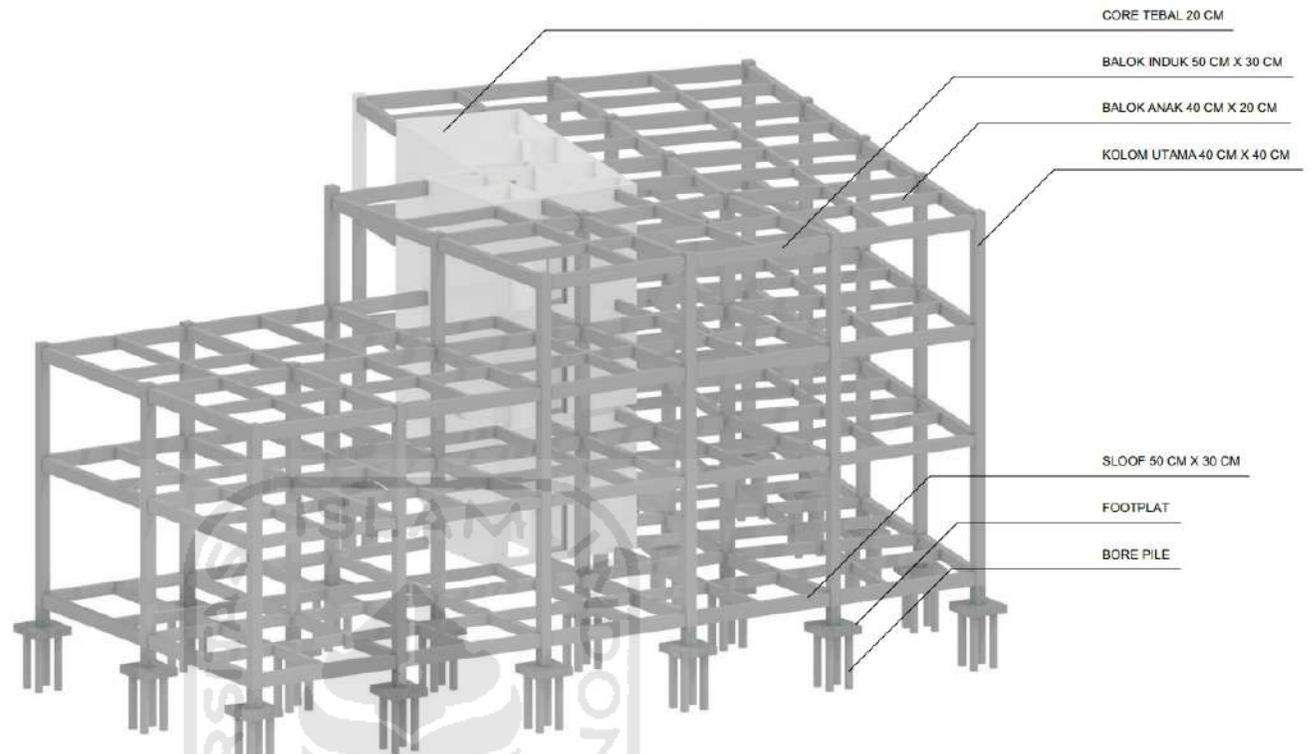
MULTIFUNCTION ROOM

EKSTERIOR

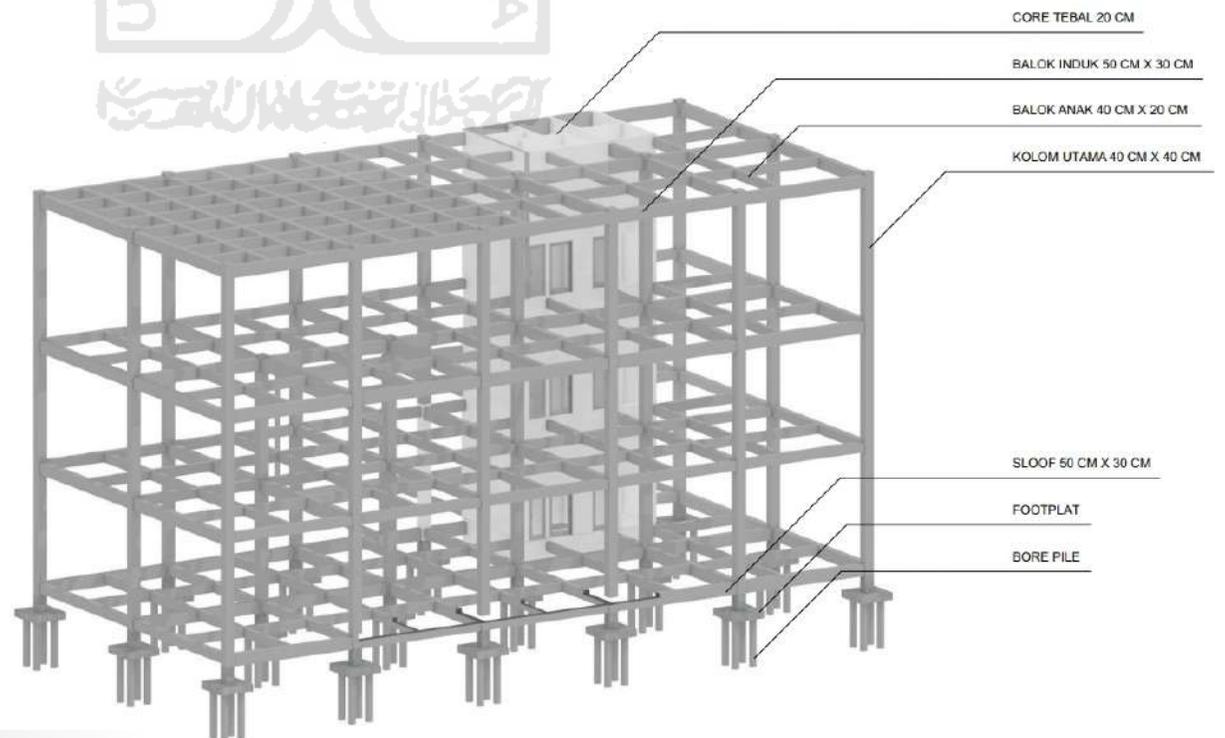




SISTEM STRUKTUR



STRUKTUR MASSA 1



STRUKTUR MASSA 2

UTILITAS AIR BERSIH DAN AIR KOTOR

AIR BERSIH



Sistem utilitas air bersih pada bangunan mixed use building ini adalah sistem down feed, dimana air dari ground water tank di pompa ke roof tank, lalu di distribusikan ke fixture.

Pada bangunan ini, ruang pompa berada di lantai groundfloor massa 2. masing masing massa memiliki roof tank, sehingga cukup untuk memenuhi kebutuhan air setiap harinya.

KETERANGAN :

- PDAM = PDAM
- M = METERAN AIR
- GWT = GROUND WATER TANK
- POMPA = POMPA
- = PIPA KE SHAFT MENUJU ROOF TANK
- = PIPA DISTRIBUSI DARI ROOF TANK

AIR KOTOR

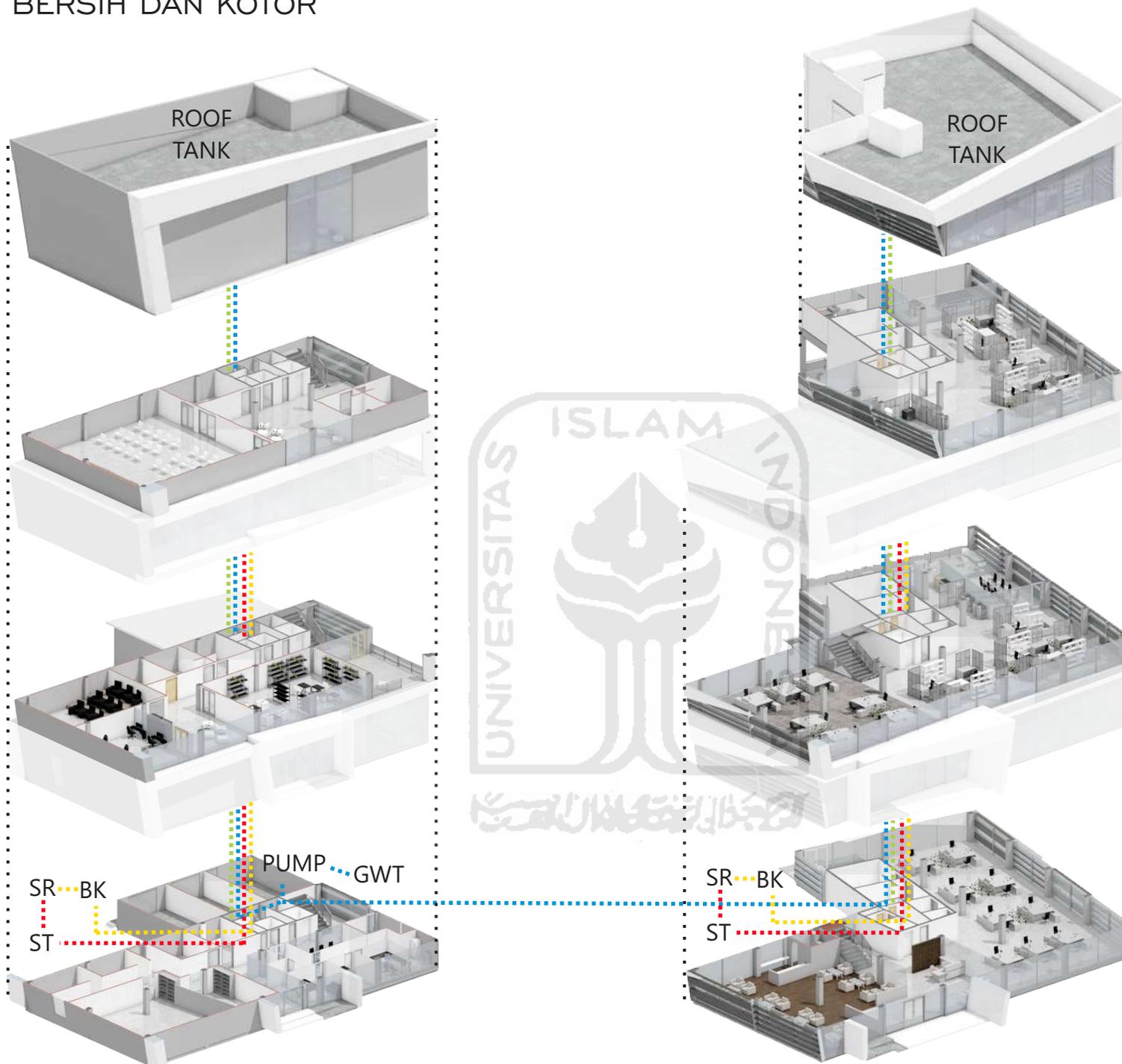


Sistem utilitas air kotor pada bangunan mixed use building ini yaitu grey water dialirkan ke bak kontrol yang kemudian di alirkan ke sumur resapan. Begitupula dengan air hujan. Untuk black water, melalui septictank yang kemudian di alirkan ke sumur resapan.

KETERANGAN :

- | | |
|------------|---------------------|
| ST | = SEPTICTANK |
| SR | = SUMUR RESAPAN |
| BK | = BAK KONTROL |
| BKTL | = BAK TANGKAP LEMAK |
| → (Red) | = PIPA BLACK WATER |
| → (Orange) | = PIPA GREY WATER |
| → (Green) | = PIPA AIR HUJAN |

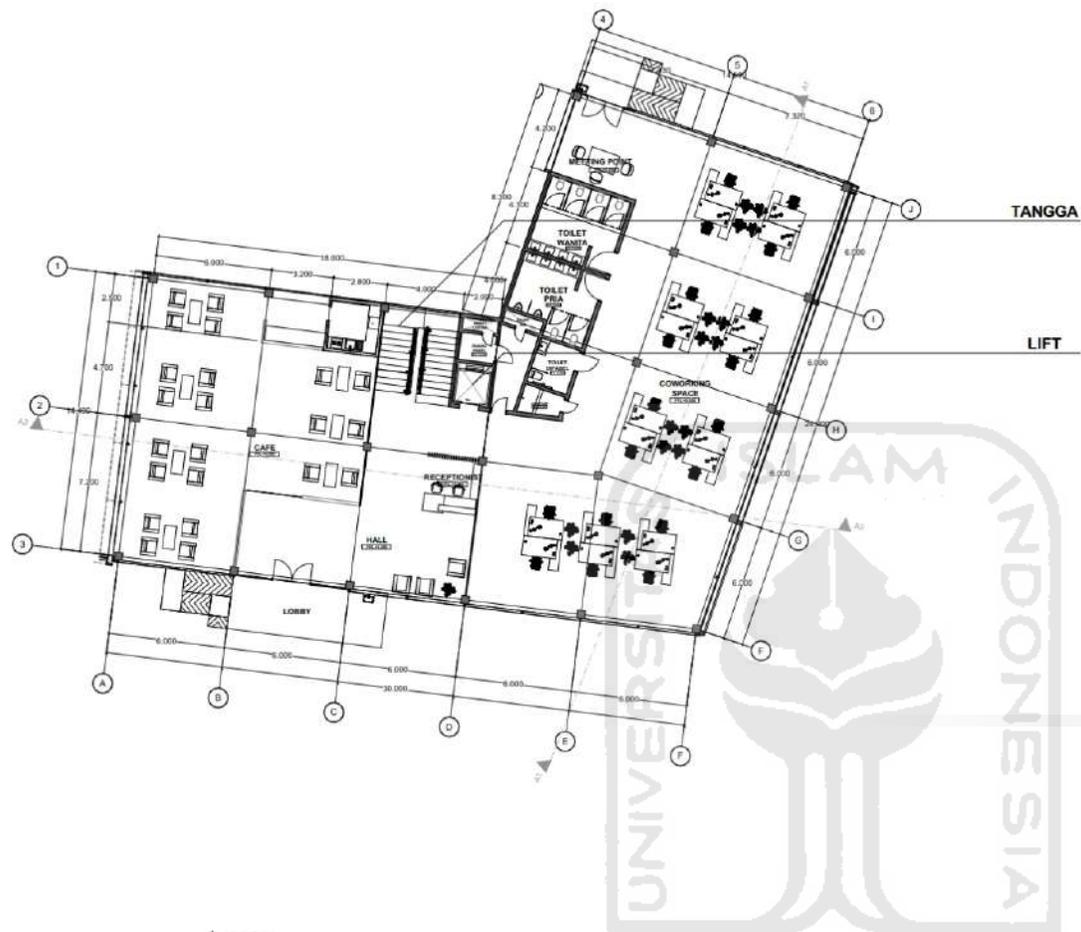
AIR BERSIH DAN KOTOR



KETERANGAN :

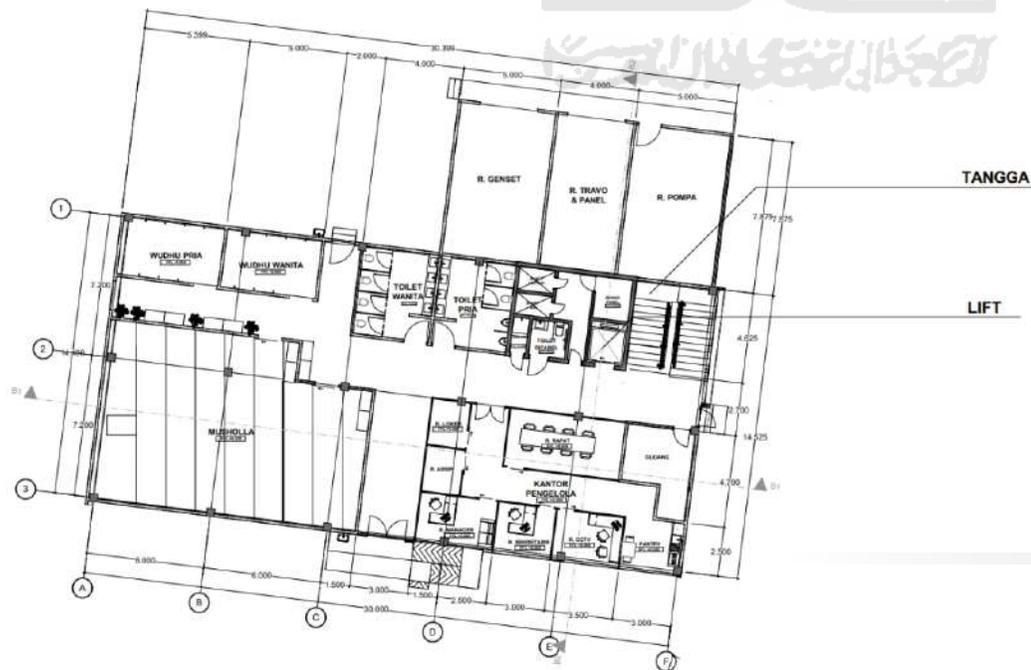
- = air bersih ke roof
- = air bersih ke fixture
- = black water
- = grey water
- BK = bak kontrol
- SR = sumur resapan
- ST = septictank

TRANSPORTASI VERTIKAL



Menggunakan tangga dan lift untuk transportasi vertikal di massa 1.

MASSA 1



Menggunakan tangga dan lift untuk transportasi vertikal di massa 2.

MASSA 2

AKSES DIFABEL



Bangunan mixed use building ini adalah bangunan ramah untuk pengunjung difabel. Pada desain ini meletakkan area parkir untuk difabel didekat pintu masuk massa 1. Pada pintu masuk dan keluar bangunan tiap massa, ramp bersebelahan dengan tangga di depan pintu masuk. Untuk mengakses lantai 1 dan 2, pengunjung difabel dapat menaiki lift.

KESELAMATAN BANGUNAN



KETERANGAN :

→ JALUR EVAKUASI

■ TITIK KUMPUL

Bangunan mixed use building ini dirancang dengan memperhatikan evakuasi keselamatan bangunan. Setiap pintu masuk dan keluar bangunan langsung menuju ke tempat terbuka. Area titik kumpul pada area parkir, taman, dan area outdoor coworking space.

4.3 PERHITUNGAN BISNIS ARSITEKTUR

NO.	PEKERJAAN	VOLUME	HARGA SATUAN	BIAYA PEKERJAAN
A Biaya Lahan				
1	Akuisisi (sewa) Lahan	3995 m2	Rp 75,000,000	Rp 1,125,000,000
2	Pengembangan Lahan	1044 m3	Rp 1,250,000	Rp 1,305,000,000
3	Perencanaan Tapak Lahan	3995 m2	Rp 750,000	Rp 2,996,250,000
	sub jumlah			Rp 5,426,250,000
B Biaya Infrastruktur dan Utilitas				
1	Konstruksi Infrastruktur	300 m2	Rp 1,500,000	Rp 450,000,000
2	Instalasi Utilitas	20 unit	Rp 1,350,000	Rp 27,000,000
	sub jumlah			Rp 477,000,000
C Biaya Konstruksi Bangunan				
1	Bangunan Layanan/Fasilitas	150 m2	Rp 5,000,000	Rp 750,000,000
2	Bangunan Komersial?properti	5039 m2	Rp 5,500,000	Rp 27,714,500,000
	sub jumlah			Rp 28,464,500,000
D Biaya Perjanjian				
1	Perjanjian Lahan & Lingkungan	3995 m2	Rp 100,000	Rp 399,500,000
2	Perjanjian Membangun Bangunan	3293 m2	Rp 150,000	Rp 493,950,000
	sub jumlah			Rp 893,450,000
				Rp 35,261,200,000
E Biaya Pemasaran				
1	Manajemen Pemasaran	1.50%	Rp 28,941,500,000	Rp 434,122,500
2	Keagenan Penjualan	0.50%	Rp 28,941,500,000	Rp 144,707,500
				Rp 578,830,000
	Nilai Investasi Keseluruhan			Rp 70,207,780,000
	Nilai Properti per meter persegi	5039 m2	Rp 70,207,780,000	Rp 13,932,880
Investasi Awal				
	Harga Tanah	5039 m2	Rp 5,000,000	Rp 25,465,000,000
	Nilai Bangunan	3995 m2	Rp 5,000,000	Rp 19,975,000,000
	Total			Rp 70,207,780,000
Cash Inflow				
	Sewa share desk	14 unit	Rp 4,480,000	1 bulan Rp 134,400,000
	Sewa group working	2 unit	Rp 1,600,000	1 bulan Rp 48,000,000
	Sewa group working	4 unit	Rp 6,400,000	1 bulan Rp 192,000,000
	Multifunction room	8	Rp 160,000	1 bulan Rp 4,800,000
	Café	4500 orang	Rp 50,000	1 bulan Rp 225,000,000
	Gaming room	300 orang	Rp 160,000	1 bulan Rp 48,000,000
	Vending machine	1200 buah	Rp 10,000	1 bulan Rp 12,000,000
				Rp 664,200,000
	Total per tahun			Rp 7,970,400,000
Cash Outflow				
	Pemeliharaan	2 unit	Rp 50,000	12 bulan Rp 1,200,000
	Administrasi	1 unit	Rp 3,500,000	12 bulan Rp 42,000,000
	Pemasaran	1 unit	Rp 4,500,000	12 bulan Rp 4,500,000
	Listrik Non Bangunan	3995 m2	Rp 500,000	12 bulan Rp 6,000,000
	Cadangan Perbaikan	1 unit	Rp 2,500,000	12 bulan Rp 30,000,000
				Total Rp 82,500,000
	Pajak	0.02%	Rp 37,739,460,000	1 tahun Rp 7,547,892
	Asuransi Bangunan	0.05%	Rp 37,739,460,000	1 tahun Rp 18,869,730
	Pengelola	0.50%	Rp 858,000,000	1 tahun Rp 4,290,000
				Total Rp 30,707,622
	Total Cash Outflow			Rp 114,407,622

Berikut adalah perhitungan untuk bangunan mixed use yang ada di Bekasi dengan penekanan pada coworking space dengan interior open layout.

Lahan merupakan lahan yang di sewa selama 15 tahun. kemudian didapatkan besar investasi keseluruhan adalah 70.207.780.000.

Dengan cash inflow sebesar 7.970.400.000 per tahun dan cash outflow sebesar 114,407,662 sehingga payback periodnya adalah selama 9 tahun.

Analisa Investasi Mixed use building

Tahun	Investasi Awal	Cash Out Flow	Cash In Flow	Total CF	Kumulatif CF	Profit/bulan
0	Rp 70,207,780,000			Rp 70,207,780,000.00	-Rp 70,207,780,000.00	
1		Rp 134,407,622	Rp 7,970,400,000	Rp 7,835,992,378.00	Rp 62,371,871,622.00	Rp 654,666,031.50
2		Rp 115,551,698.22	Rp 8,129,808,000.00	Rp 8,014,256,301.78	Rp 54,337,531,820.22	Rp 667,854,691.82
3		Rp 116,707,115.20	Rp 8,292,404,160.00	Rp 8,175,696,944.80	Rp 46,161,834,375.42	Rp 681,306,076.73
4		Rp 117,874,237.25	Rp 8,454,252,243.20	Rp 8,340,377,955.85	Rp 37,821,456,419.58	Rp 695,031,496.32
5		Rp 119,053,030.23	Rp 8,627,472,288.06	Rp 8,508,364,257.84	Rp 29,313,092,161.74	Rp 709,030,356.82
6		Rp 120,243,560.53	Rp 8,799,365,633.83	Rp 8,679,222,073.30	Rp 20,633,370,088.45	Rp 723,310,172.77
7		Rp 121,445,596.14	Rp 8,979,064,946.50	Rp 8,854,518,950.37	Rp 11,778,851,138.08	Rp 737,876,579.20
8		Rp 122,660,456.10	Rp 9,155,484,245.43	Rp 9,032,823,789.34	Rp 2,746,027,348.74	Rp 752,735,315.78
9		Rp 123,887,060.66	Rp 9,338,593,930.34	Rp 9,214,706,869.68	Rp 6,466,679,520.94	Rp 767,892,239.14
10		Rp 125,125,931.26	Rp 9,525,365,808.95	Rp 9,400,239,877.68	Rp 15,868,919,398.62	Rp 783,353,223.14
11		Rp 126,377,190.58	Rp 9,715,873,125.13	Rp 9,589,496,934.55	Rp 25,458,415,333.17	Rp 799,124,661.21
12		Rp 127,640,962.48	Rp 9,910,190,987.83	Rp 9,780,549,625.15	Rp 35,240,964,958.32	Rp 815,212,466.76
13		Rp 128,917,372.11	Rp 10,108,394,899.88	Rp 9,979,477,022.27	Rp 45,220,443,985.59	Rp 831,635,085.61
14		Rp 130,206,545.83	Rp 10,310,562,287.37	Rp 10,180,355,741.54	Rp 55,400,797,222.13	Rp 848,362,978.46
15		Rp 131,508,611.29	Rp 10,516,773,523.12	Rp 10,385,264,921.83	Rp 65,786,062,648.96	Rp 865,436,743.49
16		Rp 132,823,697.40	Rp 10,727,109,003.78	Rp 10,594,285,306.38	Rp 76,380,347,955.34	Rp 882,857,108.86
17		Rp 134,151,934.37	Rp 10,941,051,183.85	Rp 10,807,499,248.48	Rp 87,187,847,204.82	Rp 900,624,937.46
18		Rp 135,493,453.72	Rp 11,160,484,207.53	Rp 11,024,990,753.81	Rp 98,212,837,958.63	Rp 918,749,220.48
19		Rp 136,848,388.25	Rp 11,388,893,891.98	Rp 11,246,845,503.43	Rp 109,459,683,662.06	Rp 937,237,125.29
20		Rp 138,216,872.14	Rp 11,621,367,769.32	Rp 11,473,150,897.38	Rp 120,932,834,359.44	Rp 956,095,908.11

PP 9.96



05.

05.

05.

05.

EVALUASI RANCANGAN.

BAB V

EVALUASI RANCANGAN

5.1 EVALUASI

Setelah melakukan diskusi, perlu diperhatikan pada rumusan masalah pertama yaitu tentang karakter ruang di setiap ruangnya. Berikut adalah beberapa hal yang perlu di tambahkan pada perancangan bangunan mixed use di kota bekasi :

1. Membedakan karakter ruang dari ruang coworking space, mini library dan multifunction room yang cenderung masih sama
2. Menunjukkan seberapa besar ruang tersebut
3. Menunjukkan beberapa detil dari karakter ruang
4. Memperlihatkan Interior dari gaming room untuk menunjukkan karakter ruangnya yang sebelumnya belum muncul.



I . KARAKTER TIAP RUANG YANG BERBEDA-BEDA

COWORKING SPACE

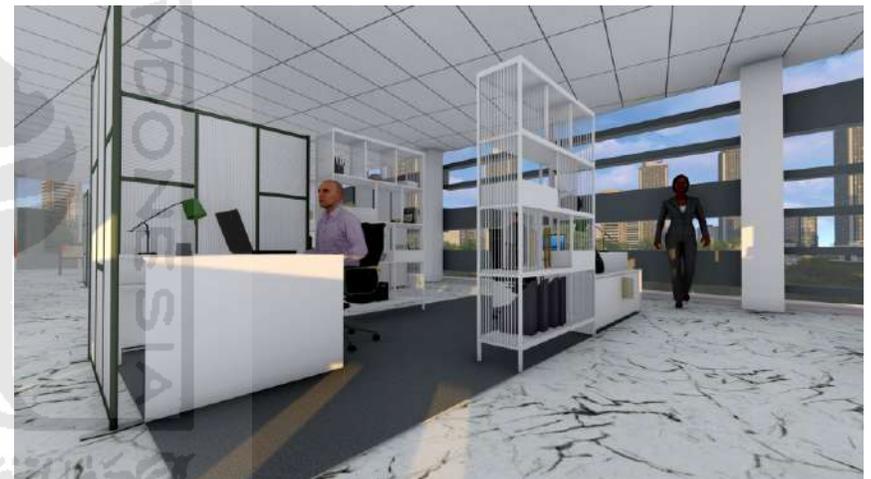
Pada bangunan mixed use ini memiliki fungsi utama yaitu coworking space. Ruang coworking space dibedakan menjadi group working space yaitu dimana sekelompok pengunjung dapat menyewa ruang untuk 2 sampai 5 orang dan share desk yaitu area kerja yang dapat digunakan bersama-sama.

Coworking space memiliki karakter ruang yang serius, dan ambisius. Hal ini ditunjukkan dimana pemagian ruang group working space dipisahkan menggunakan rak dan partisi, sehingga membuat pekerja di group working space mendapatkan privasi dan dapat bekerja lebih serius.

Pada coworking space, memiliki partisi dengan kerangka berwarna hijau dan alat alat kerja yang berwarna hijau, warna hijau dipilih pada area ini karena dapat menghindari kelelahan pada mata dan juga dapat membedakan antara ruang coworking space dengan ruang lainnya. Pada area ini menggunakan lantai keramik dan karpet, lantai keramik dipilih untuk menampilkan kesan modern yang di gunakan untuk sirkulasi, karpet digunakan pada area kerja untuk mengurangi kebisingan akibat konsep open layout.



GROUP WORKING SPACE



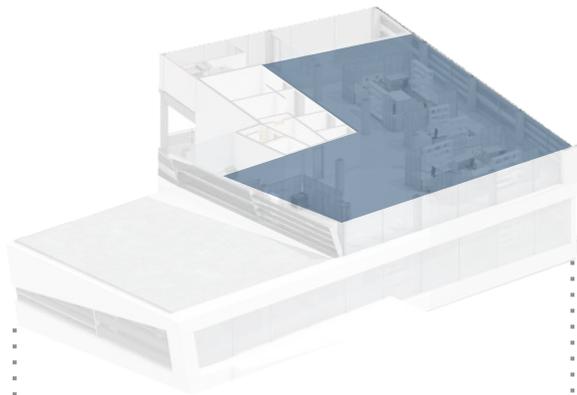
GROUP WORKING SPACE



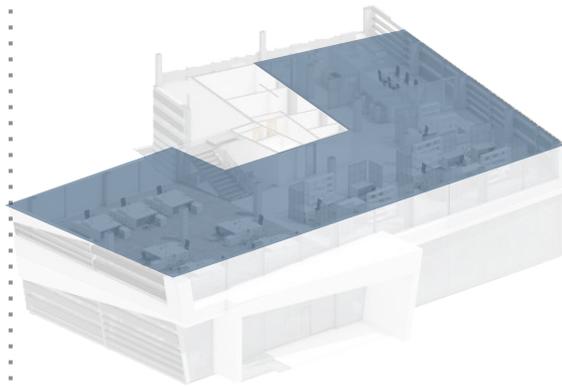
SHARE DESK COWORKING SPACE

2. AREA COWORKING SPACE

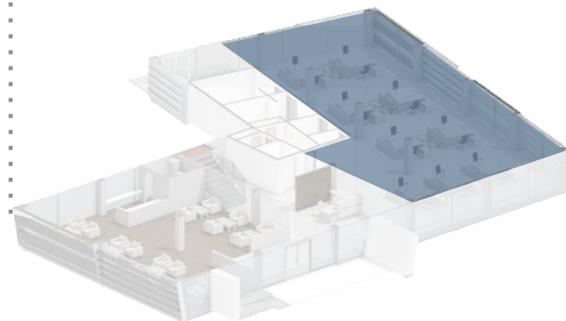
MASSA 1 COWORKING SPACE



LANTAI 2



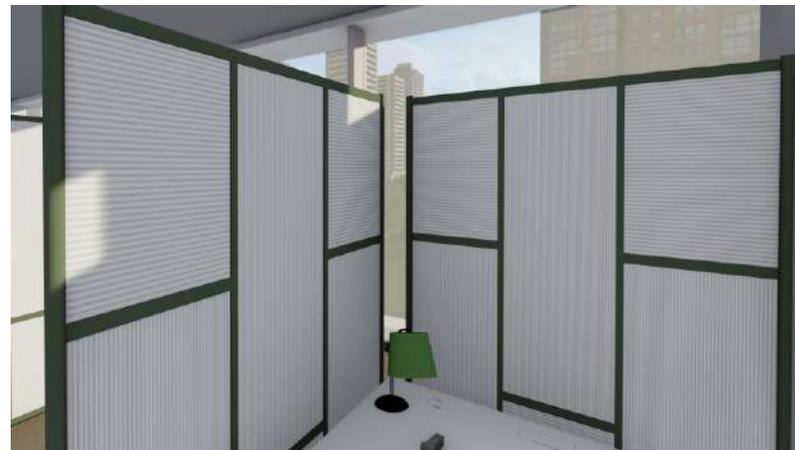
LANTAI 1



LANTAI GF

 Coworking Space

3. DETIL INTERIOR



Penggunaan pemisah ruang berupa partisi dengan warna hijau pada bagian rangkanya. dan pemilihan alat kerja yang juga berwarna hijau.



Penggunaan plafond gypsum pada area coworking space.



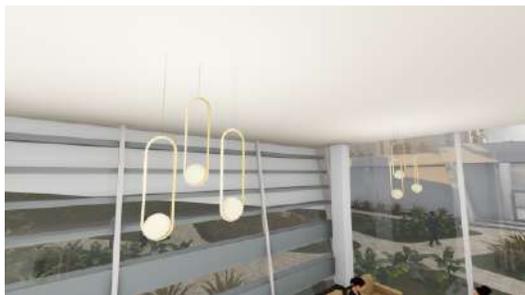
Karpet pada area kerja dan lantai keramik untuk sirkulasi.

CAFÉ

Café pada bangunan mixed use ini adalah salah satu fungsi pendukung dari coworking space. Café berada di lantai GF massa 1.

Café memiliki karakter ruang yang santai dan informal. Hal ini ditunjukkan dimana pada café menggunakan sofa besar yang ukurannya lebih pendek dan berwarna coklat. Untuk pencahayaan, penggunaan lampu pada area café menggunakan lampu gantung dengan cahaya berwarna putih hangat. lampu gantung berada di atas masing masing meja sehingga dapat menyoroti langsung meja pengunjung yang sedang makan dan minum. Pemilihan material lantai pada café menggunakan vinyl berwarna coklat tua.

3. DETIL INTERIOR



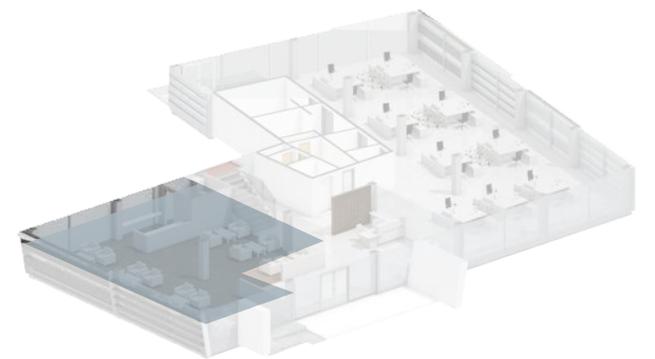
Lampu gantung dengan cahaya putih hangat di setiap masing masing meja.



lantai vinyl coklat tua pada seluruh bagian tempat pengunjung di cafe.



2. AREA CAFE



LANTAI I MASSA I

Café

MINI LIBRARY

Mini library merupakan fungsi edukasi pada bangunan mixed use ini. pada mini library ini, pengunjung dapat membaca sambil sedikit bersantai dan tenang untuk mencari referensi tambahan.

Mini library memiliki karakter ruang yang hening dan juga tenang. pada mini library menggunakan lampu sorot yang menerangi buku untuk lebih menampilkan dan menonjolkan koleksi buku buku yang ada di rak. Pada mini library juga menggunakan dinding bata plaster pada bagian dalam bangunan sehingga tidak dapat terlihat orang yang berlalu lalang didekat ruangan. Penggunaan dinding kaca pada satu sisi untuk memberikan pemandangan sekitar site. Lantai pada mini library menggunakan karpet untuk mengurangi kebisingan didalam ruang. sehingga ruang ini dapat tetap tenang dan hening.

3. DETIL INTERIOR



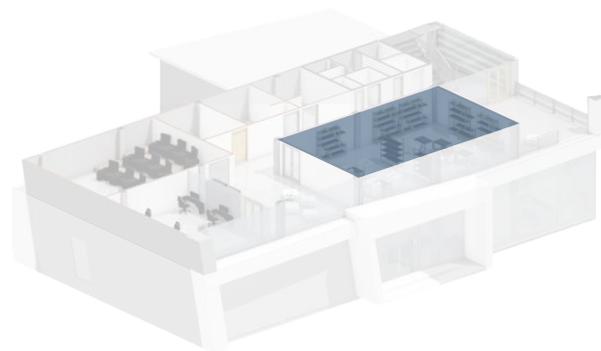
Menggunakan karpet di seluruh bagian mini library.



Lampu yang menyoroti buku-buku.



2. AREA MINI LIBRARY



LANTAI 1 MASSA 2

Mini Library

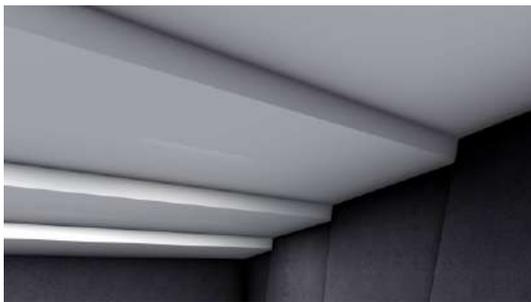
MULTIFUNCTION ROOM

Multifunction room pada bangunan mixed use ini merupakan tempat untuk mengadakan suatu pertemuan atau mengadakan suatu acara yang dapat dihadiri sampai 30 orang.

Multifunction room memiliki karakter ruang yang fokus. Hal ini dikarenakan terdapat pembicara yang berada di depan ruang sehingga pendengar menghadap ke bagian depan ruangan dan memperhatikan. Pada bagian depan ruangan atau pada dinding di belakang pembicara menggunakan warna putih dan dinding lainnya menggunakan warna abu-abu untuk membuat fokus para pendengar tertuju ke pembicara. Selain itu, penggunaan lampu sorot yang menyoroti pembicara juga dapat membuat fokus tertuju kepada pembicara. Dinding pada multifunction room ini menggunakan dinding bata yang dilapisi peredam suara dan lantai menggunakan karpet. sehingga suara dari dalam multifunction room tidak terdengar ke luar ruangan. Plafond pada multifunction room memiliki bentuk yang bertingkat sehingga suara dapat terdengar hingga bagian belakang kursi pendengar.

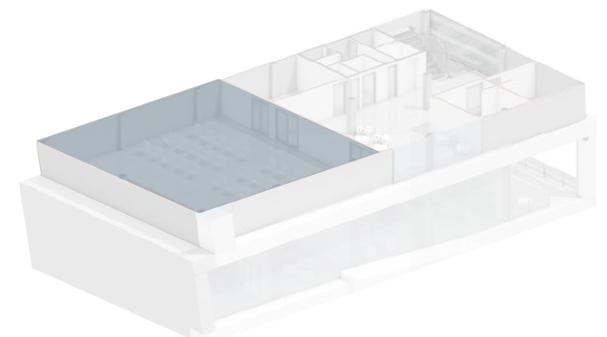


3. DETIL INTERIOR



Plafond yang memiliki bentuk bertingkat.

2. AREA MULTIFUNCTION ROOM



LANTAI 2 MASSA 2

Multifunction room

1. KARAKTER TIAP RUANG YANG BERBEDA-BEDA

4. MEMPERLIHATKAN INTERIOR GAMING ROOM

GAMING ROOM

Gaming room merupakan fungsi hiburan pada perancangan bangunan mixed use di Bekasi ini.

Gaming room memiliki karakter ruang yang ramai, aktif, dan bersemangat. Hal ini ditunjukkan dimana pada gaming room memiliki pencahayaan yang paling berbeda dari ruang yang lainnya. Penggunaan lampu yang terang dan berwarna merah merupakan karakter dari area bermain game ini dimana warna merah memiliki arti keberanian, kekuatan dan energi.



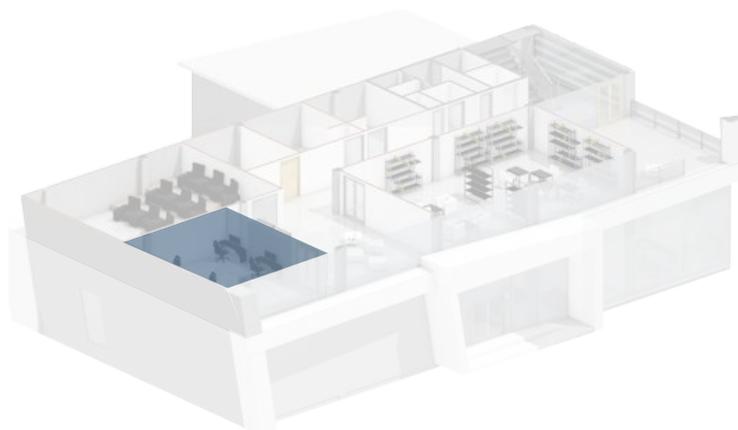
3. DETIL INTERIOR



Penggunaan LED Stripe pada dinding gaming room.



3. AREA GAMING ROOM



LANTAI 1 MASSA 2

Gaming Room

DAFTAR PUSTAKA

Sentosa, Adil Makmur (2017). Strategi Pemerintah Daerah Dalam Pemberdayaan UKM Kota Bekasi

Apsari, Zetayu Nurita (2019). SOLO BARU COWORKING SPACE Pendekatan Pada Arsitektur Modern

Purwono, Rudi (2020). Adaptasi Disain Arsitektur dan Arsitektur Lanskap dengan Adanya Kehidupan Soisal Baru Setelah Pandemi Covid-19

Afifah, Nurul Azmi (2019). Pengaturan Layout Kantor Terbuka yang Efektif dan Efisiensi Bagi Perusahaan Startup

Alif. Konsep Bentuk dan Ruang dalam Arsitektur Modern.

Bekasikota.go.id. Lambang Daerah Kota Bekasi. Diakses pada 4 Februari 2021.
<https://www.bekasikota.go.id/pages/lambang-daerah-kota-bekasi>

dakta.com (2020, 11 Agustus). Geliat Ekonomi Bekasi di Tengah Pandemi Covid-19. Diakses pada 4 Februari 2021
<http://www.dakta.com/news/25484/geliat-ekonomi-bekasi-di-tengah-pandemi-covid-19>

xwork.com. Sewa Ruangan di K working space Senopati. Diakses pada 5 Februari 2021
<https://xwork.co/id/p/b-k-coworking-space-senopati-535#:~:text=Kolega%20merupakan%20salah%20satu%20coworking,dapat%20memberikan%20suasana%20yang%20berbeda.>

Itb.ac.id. Bagaimana Kondisi Arsitektur Setelah Pandemi?. Diakses pada 3 Maret 2021

highstreet.co.id. 4 Tren Desain Interior Kantor Post-Covid yang Harus Anda Coba. Diakses pada 12 Maret 2021
<https://www.highstreet.co.id/id/artikel/4-tren-desain-interior-kantor-post-covid-yang-harus-anda-coba/>

Archdaily.com. COVID-Ready Office Design: Retrofitting Buildings with Social Distancing in Mind. Diakses pada 12 Maret 2021
<https://www.archdaily.com/957437/covid-ready-office-design-retrofitting-buildings-with-social-distancing-in-mind>

DAFTAR PUSTAKA

who.int. Coronavirus disease (COVID-19): Health and safety in the workplace Diakses pada 24 Maret 2021

<https://www.who.int/news-room/q-a-detail/coronavirus-disease-covid-19-health-and-safety-in-the-workplace>

arsitag.com. Mengenal Aluminium Composite Panel. Diakses pada 21 April 2021

[https://www.arsitag.com/article/mengenal-alumunium-composite-panel-acp#:~:text=Alumunium%20Composite%20Panel%20\(ACP\)%20dapat,di%20antara%20dua%20lembaran%20alumunium.&text=Lembaran%20Alumunium%20Composite%20Panel%20biasanya,dan%20lebar%201.200%2D1.600%20mm.](https://www.arsitag.com/article/mengenal-alumunium-composite-panel-acp#:~:text=Alumunium%20Composite%20Panel%20(ACP)%20dapat,di%20antara%20dua%20lembaran%20alumunium.&text=Lembaran%20Alumunium%20Composite%20Panel%20biasanya,dan%20lebar%201.200%2D1.600%20mm.)



RESUME PENULIS



Stella Berlina

Yogyakarta, 30 September 1999

+6281295891914

stella.berlina61@gmail.com

ig @stellaberlin.a

Perumahan Taman Kota, A3/42. Bekasi.



STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR





UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA



DEPARTMENT of
ARCHITECTURE



한국건축학교육인증원
Korea Architectural Accrediting Board



CANBERRA
ACCORD



PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR



DEPARTMENT of
ARCHITECTURE





LAMPIRAN.



Direktorat Perpustakaan Universitas Islam Indonesia
Gedung Moh. Hatta
Jl. Kaliurang Km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 898444 ext.2301
F. (0274) 898444 psw.2091
E. perpustakaan@uii.ac.id
W. library.uui.ac.id

SURAT KETERANGAN HASIL CEK PLAGIASI

Nomor: 1610994078/Perpus./10/Dir.Perpus/VI/2021

Bismillaahirrahmaanirrahiim

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan ini, menerangkan Bahwa:

Nama : StellaBerlina
Nomor Mahasiswa : 17512125
Pembimbing : Hanif Budiman. IR. M.T.
Fakultas / Prodi : Teknik Sipil Dan Perencanaan/ Arsitektur
Judul Karya Ilmiah : PERANCANGAN BANGUNAN MIXED USE DI KOTA BEKASI
penekanan pada coworking space dengan interior open layout

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses cek plagiasi menggunakan **Turnitin** dengan hasil kemiripan (*similarity*) sebesar **5 (Lima) %**.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 23 Juni 2021

Direktur



Joko S. Prianto, SIP., M.Hum

PERANCANGAN BANGUNAN MIXED USE DI KOTA BEKASI

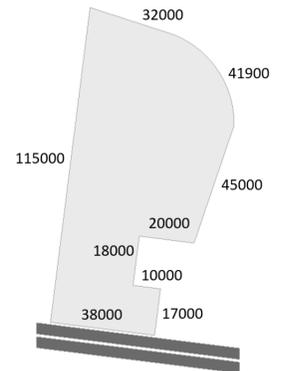
PENEKANAN PADA COWORKING SPACE DENGAN INTERIOR OPEN LAYOUT

Bangunan mixed use merupakan bangunan yang menggabungkan beberapa fasilitas di satu site. Dengan menerapkan mixed use pada bangunan membuat pengunjung tidak perlu keluar dari area site untuk memenuhi kebutuhan yang lainnya. Coworking space merupakan fasilitas utama pada bangunan mixed use yang berada di Kota Bekasi ini. Coworking space merupakan suatu tempat untuk bekerja dengan konsep saling berbagi. Coworking space dianggap mampu menyiptakan interaksi antar pengunjung.

Pada saat ini, perkembangan zaman dan teknologi terbilang pesat dimana untuk mengerjakan suatu pekerjaan dapat dengan menggunakan laptop yang mudah dibawa kemana-mana. Sehingga bekerja dapat dilakukan tidak hanya di kantor saja. Pada perancangan bangunan mixed use memperhatikan tata ruang agar terasa nyaman pada masa pandemi dan tidak mengganggu antara aktifitas satu dengan yang lainnya. Didirikannya bangunan mixed use ini diharapkan dapat menjadi wadah bagi para pengusaha yang berjualan online dan pekerja yang melakukan WFH untuk mendapatkan suasana interior open layout dari coworking space. Dimana open layout merupakan konsep ruang tanpa pembatas atau sekat antar ruang sehingga akan lebih mudah berinteraksi antar individu.

LOKASI

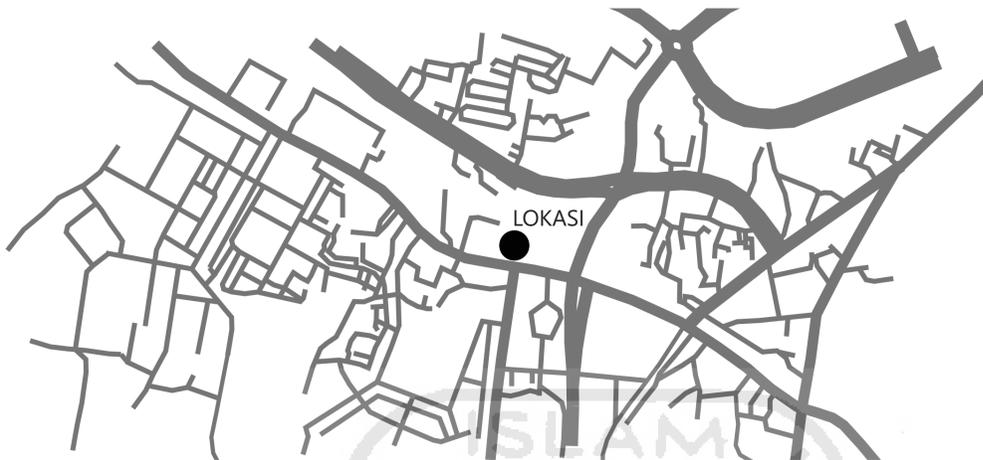
Lokasi site bangunan mixed use ini berlokasi di Bekasi Selatan, Jawa Barat. Kota Bekasi merupakan bagian dari Metropolitan Jabodetabek dan menjadi kota satelit dengan jumlah penduduk yang terbilang padat. Saat ini Kota Bekasi berkembang menjadi tempat tinggal kaum urban dan sentra industri.



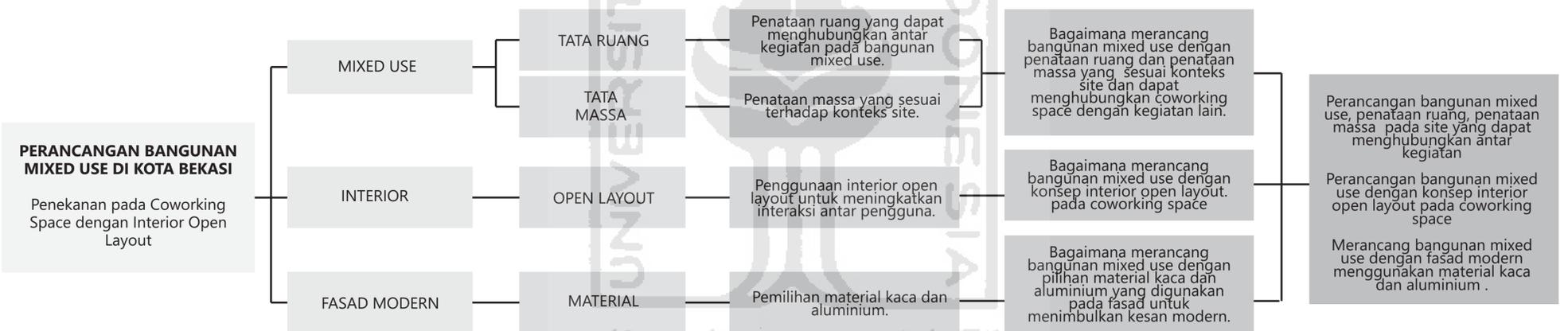
Lokasi site berada di Jalan Jendral Sudirman dengan luasan site 5.039 m2. Site bangunan mixed use ini mudah diakses dikarenakan berada tepat di pinggir jalan. Jalan Jendral Sudirman ditetapkan sebagai pelayanan pemerintah, kesehatan, pendidikan, pusat perdagangan, pusat hiburan, dan rekreasi.

PERATURAN BANGUNAN

KDB 50%	KDH 20%
KLB 5,0	SEMPADAN 10M



PETA PERMASALAHAN



KERANGKA BERPIKIR



PROPERTY SIZE

COWORKING SPACE		PENGELOLA		MEKANIKAL DAN ELEKTRIKAL	
Share desk	320 m ²	R. Manager pengelola	10 m ²	R. Travo & Panel	32 m ²
Big group working space	40 m ²	R. Sekretaris pengelola	8 m ²	R. Genset	40 m ²
Small group working space	20 m ²	R. Rapat	18 m ²	R. Pompa	40 m ²
Meeting room	80 m ²	R. Arsip	6 m ²	R. CCTV	30 m ²
Meeting point	30 m ²	R. Loker	6 m ²		
		Resepsionis	6 m ²		
		Pantry	8 m ²		
		Gudang	60 m ²		
		R. Satpam	10 m ²		
PENDUKUNG		SERVICES			
Lobby	25 m ²	Toilet wanita	108 m ²	Lantai GF	1205 m ²
Hall	50 m ²	Toilet pria	108 m ²	Lantai 1	1044 m ²
Phone area	15 m ²	Tangga	120 m ²	Lantai 2	1044 m ²
Mini pantry	26 m ²	Lift	30 m ²	TOTAL	3293 m²
Print area	84 m ²	Lobby Lift	150 m ²		
Mini teater	60 m ²	Janitor	21 m ²		
Gaming room	45 m ²	Sirkulasi	590 m ²		
Game room	30 m ²				
Area santai	107 m ²				
Café	150 m ²				
Longue	144 m ²				
Mini library	86 m ²				
Multifunction room	220 m ²				
Musholla dan wudhu	160 m ²				

KONSEP TEMA PERANCANGAN

SUASANA RUANG YANG BERKARAKTER DI SETIAP FUNGSI BANGUNAN

Pemisah ruang menggunakan partisi dan rak yang dapat dipindahkan sewaktu waktu. Partisi digunakan pada area coworking space untuk memisahkan share desk dengan group working space.

Warna pemisah ruang pada area coworking space dengan warna bernuansa hijau. Hal ini untuk menghindari kelelahan pada mata. Warna pemisah ruang pada area café bernuansa warna coklat yang merupakan warna netral yang natural, hangat, dan stabil.

Furnitur Pemilihan furnitur pada café yaitu menggunakan sofa dan meja yang pendek, sehingga dapat memberikan kesan santai dan nyaman. Pemilihan furnitur pada area coworking space menggunakan kursi dan meja kerja sehingga dapat membuat pengguna nyaman mengerjakan pekerjaannya dikarenakan menggunakan furnitur yang sesuai.

Lantai pada coworking space menggunakan karpet untuk area kerja dan keramik untuk sirkulasinya. Penggunaan karpet bertujuan untuk meredamkan suara di karenakan konsep open layout. Sedangkan untuk area cafe menggunakan lantai vinyl berwarna coklat sehingga menimbulkan kesan hangat.

Pencahayaan yang dibutuhkan ruang kerja adalah general lightning berwarna putih terang yang biasanya terdapat pada plafond ruangan. Begitu juga dengan kebutuhan cahaya pada mini library. Sedangkan pencahayaan untuk café adalah pencahayaan yang hangat.

RUANG TIDAK TERPAKAI AKIBAT PANDEMI

Dalam merancang bangunan mixed use dengan memperhatikan protokol kesehatan yang salah satunya jaga jarak sangatlah penting pada masa sekarang ini. Dengan demikian untuk memanfaatkan ruangan yang tidak terpakai akibat jaga jarak agar tidak menjadikan suatu bangunan menjadi boros sebagai berikut.

Memberikan area hijau didalam ruangan dengan meletakkan pohon-pohon hias yang dapat tumbuh dengan sedikit cahaya matahari akan memberikan kesan fresh pada suatu ruangan.

Menambahkan fasilitas untuk penerangan tambahan yang berguna pada area coworking space untuk memberikan pencahayaan lebih dekat bagi pengguna yang membutuhkannya. Selain itu juga dapat menambahkan tempat stop kontak agar lebih mudah di jangkau oleh masing masing pengguna.

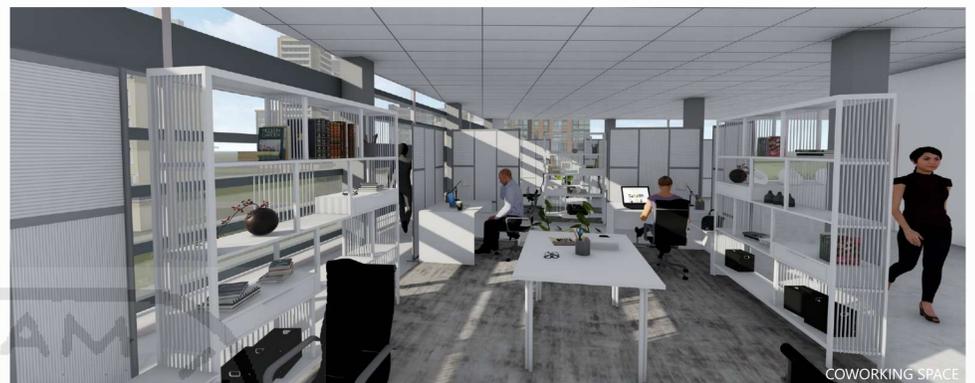
Meletakkan rak atau loker didekat masing masing tempat kerja sebagai tempat untuk menaruh barang bawaan agar tidak berantakan di meja.

PENAMPILAN BANGUNAN MODERN

Double glass merupakan jenis kaca yang dapat mengurangi tingkat kebisingan, sehingga aktivitas coworking space tidak terganggu oleh aktivitas lainnya. Double glass dapat menerima cahaya matahari dari luar secara maksimal sehingga dapat meminimalisir penggunaan lampu saat siang hari.

Aluminium composite panel (ACP) merupakan material yang mudah di aplikasikan dalam berbagai desain konsep modern. ACP merupakan gabungan antara plat aluminium dan bahan composite sehingga memiliki lembaran yang kaku, kuat, tetapi memiliki berat yang relatif ringan.

Aluminium diterapkan pada bagian barat dan timur sebagai secondary skin yang bertujuan sebagai shading.

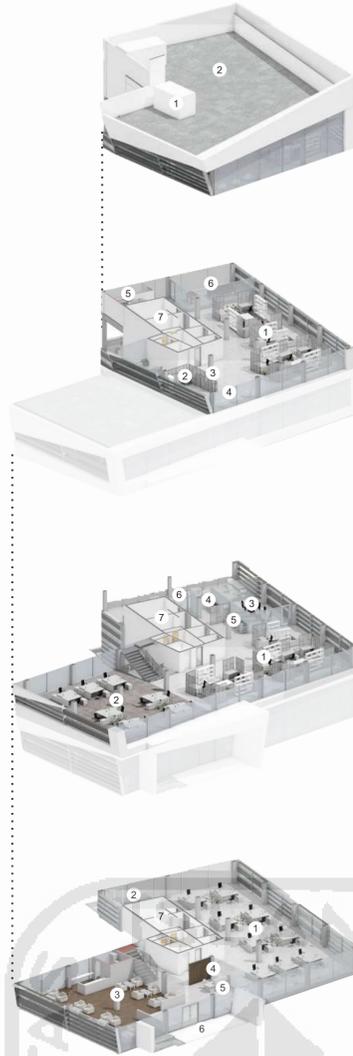


SITEPLAN



DENAH

MASSA 1
COWORKING SPACE



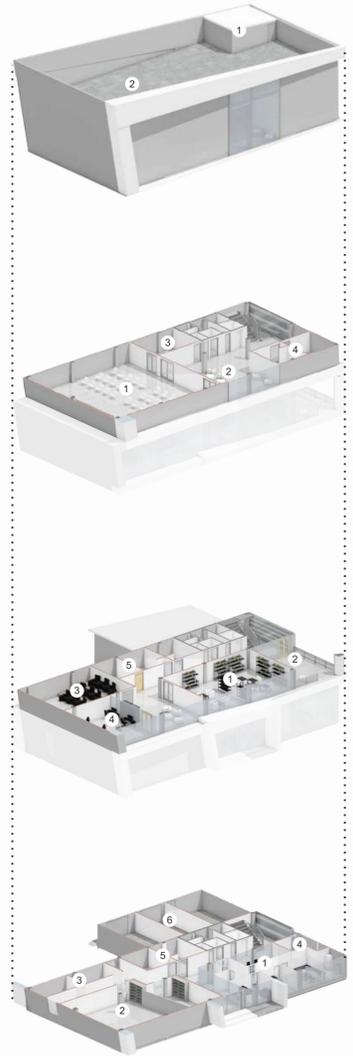
ROOF
1. Rumah lift
2. Roof tank

LANTAI 2
1. Group working space
2. Mini Pantry
3. Print area
4. Relaxation area
5. Phone room
6. Game room
7. Toilet

LANTAI 1
1. Group working space
2. Share desk working space
3. Meeting room
4. Mini pantry
5. Print area
6. Relaxation area
7. Toilet

LANTAI GF
1. Share desk working space
2. Meeting point
3. Cafe
4. Receptionist
5. Hall
6. Lobby
7. Toilet

MASSA 2
PENDUKUNG



ROOF
1. Rumah lift
2. Roof tank

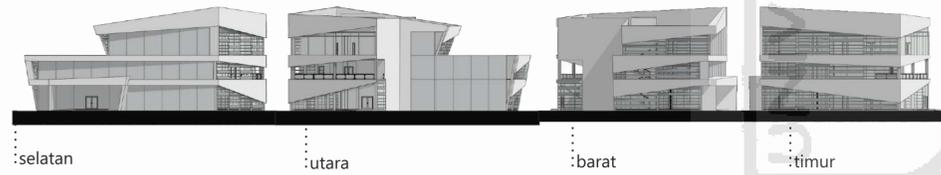
LANTAI 2
1. Multifunction room
2. Longue
3. Gudang
4. Toilet

LANTAI 1
1. Mini library
2. Longue
3. Mini teater
4. Gaming room
5. Toilet

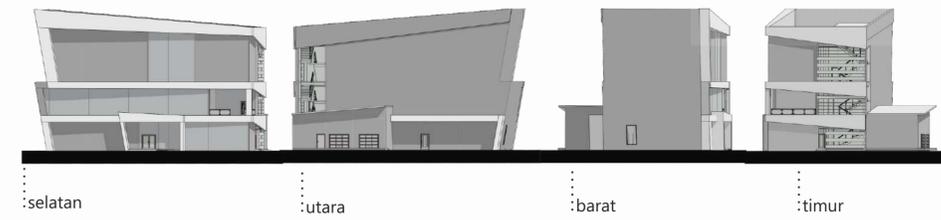
LANTAI GF
1. Kantor pengelola
2. Musholla
3. Tempat wudhu
4. Gudang
5. Toilet
6. Ruang MEE

TAMPAK

MASSA 1



MASSA 1



KAWASAN



POTONGAN

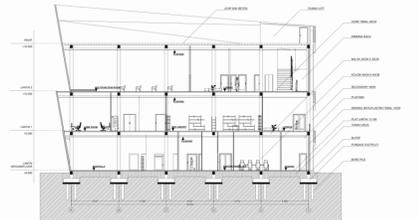
KAWASAN



MASSA 1



MASSA 1



SELUBUNG BANGUNAN

Aluminium composite panel

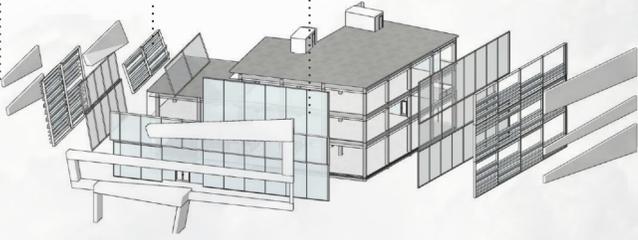
untuk selubung bangunan pada massa 1 sebagai shading dan juga penutup area atap

Aluminum shading

memberikan tambahan shading pada sisi barat dan timur bangunan

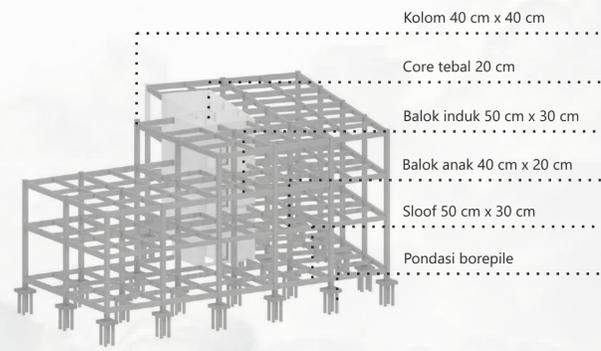
Double glass

mengurangi kebisingan dari luar bangunan, tetap dapat memasukan cahaya alami

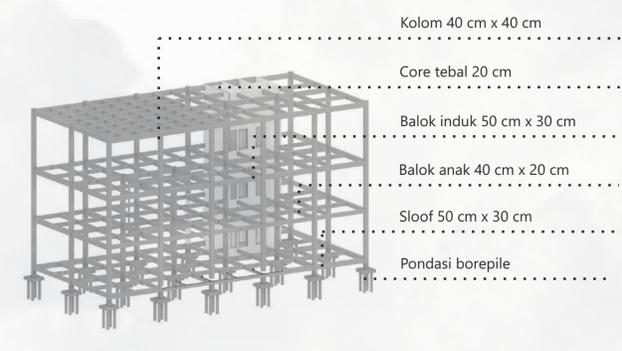


STRUKTUR

MASSA 1



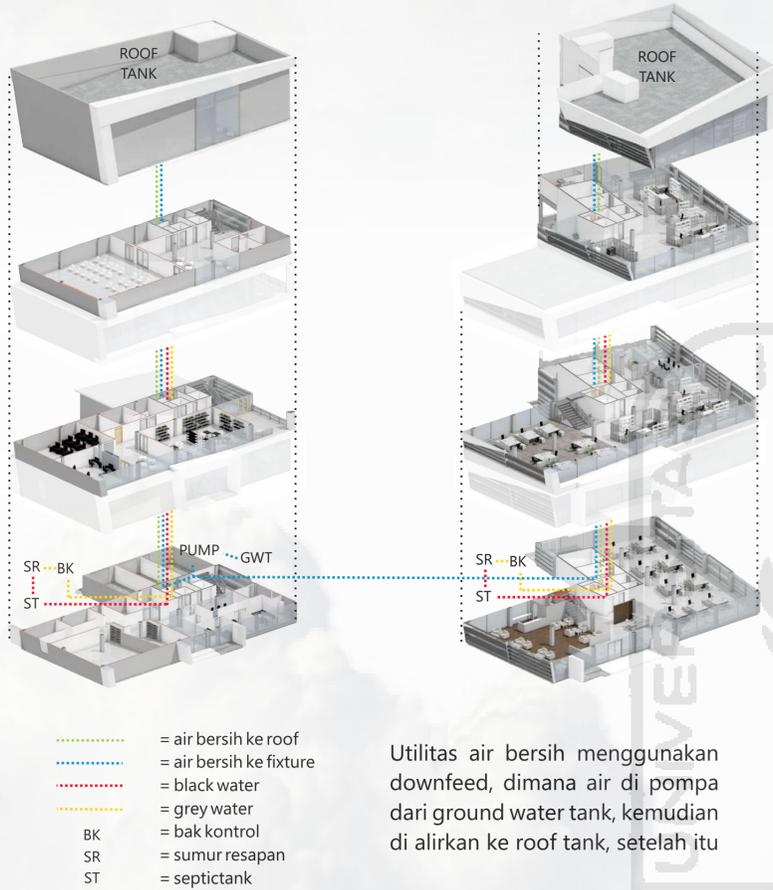
MASSA 2



Bangunan - bangunan pada mixed use building ini memiliki masing - masing ketinggian bangunan 3 lantai untuk massa 1 dan massa 2. Menggunakan struktur bore pile untuk pondasi, menggunakan struktur kolom dan balok, dan juga menggunakan core untuk lift pada setiap massa nya.

UTILITAS

AIR KOTOR DAN AIR BERSIH

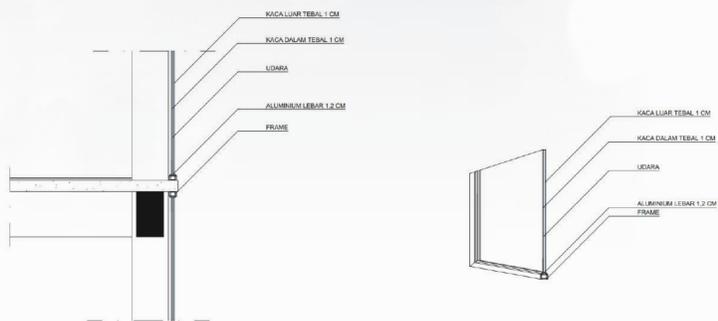


TRANSPORTASI VERTIKAL, BARRIER FREE DAN EVAKUASI DARURAT

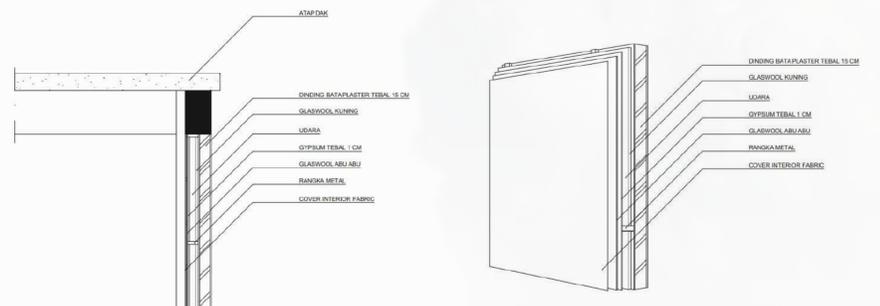


DETIL

Double glass



Dinding peredam suara



EKSTERIOR

