

BAB III

COWORKING SPACE DI YOGYAKARTA

3.1 Tinjauan Umum Yogyakarta

3.1.1 Yogyakarta Sebagai Kota Pelajar dan Komunitas Pemuda

Yogyakarta yang dikenal sebagai Kota Seni dan Budaya juga seringkali disebut sebagai Kota Pelajar. Setidaknya terdapat 10 Perguruan Tinggi Negeri dan 106 Perguruan Tinggi Swasta dengan total jumlah 184.328 mahasiswa yang tercatat Badan Pusat Statistik pada tahun 2015. Mahasiswa dengan rentang usia 18-22 tahun termasuk di dalam kategori usia produktif yang berpotensi menciptakan ide-ide baru dalam berbagai bidang usaha khususnya dalam bidang industri kreatif. Hal ini merupakan bukti kelebihan Kota Yogyakarta sehingga dipilih sebagai kota kreatif yang akan diajukan ke UNESCO oleh Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif.

Forum Jogja Peduli, sebuah forum komunikasi lintas komunitas di Yogyakarta lahir atas banyaknya komunitas-komunitas yang berbasis sosial di Yogyakarta. Anggota komunitas-komunitas yang ada ini pun didominasi oleh mahasiswa Yogyakarta dengan ketertarikan pada bidang di luar bidang akademis. Sejak diresmikan pada tahun 2013, sebanyak 192 komunitas telah bergabung di dalamnya untuk mempertemukan orang dan komunitas kreatif untuk menciptakan kolaborasi dan *networking*.

3.1.2 Yogyakarta sebagai Area Tujuan *Startup* dan *Freelancer*

Yogyakarta juga memiliki potensi dalam ekonomi kreatif dalam bentuk *startup* berbasis digital dengan didirikannya Asosiasi Digital Kreatif. Asosiasi Digital Kreatif (Aditif – Digital Creative Association) adalah asosiasi yang mewadahi pelaku industri kreatif berbasis digital di Indonesia yang mengawali berdirinya di Kota Yogyakarta. Hasil dari riset Jogja Digital Valley pada tahun 2014 mengungkapkan bahwa kota ini menjadi pilihan untuk bisnis digital kreatif karena karakter kota dan fasilitas pendukungnya. Yogyakarta juga memiliki komponen pendukung ekosistem industri digital kreatif yang cukup lengkap, dan belum terkoordinasi dengan baik. Karenanya ini menjadi alasan yang kuat bagi Aditif untuk memulai dari Yogyakarta.

Selain *startup*, Yogyakarta juga memiliki banyak pekerja freelance. Hal ini dibuktikan dengan dibukanya Jogja Digital Valley (JDV). JDV merupakan salah satu program CSR Telkom berupa *coworking space* gratis yang berdiri sejak tahun 2013. Berdasarkan hasil wawancara langsung dengan pihak HRD JDV, sejak awal dibukanya JDV yang terletak di Sagan ini hingga saat ini setidaknya sudah terdapat sekitar 2000 pendaftar yang sudah terverifikasi dari total 4200 pendaftar. Kapasitas JDV sendiri adalah 30 orang pada bagian *mainhall* yang bebas digunakan anggota dan 8 *private room* atau *tenant* yang dikhususkan bagi *startup business* binaan Telkom. Jam operasional JDV adalah hari Senin sampai Jumat dari jam 9.00 sampai 22.00. Selain itu, JDV juga sering mengadakan *workshop* atau seminar berkaitan dengan bidang teknologi dan *entrepreneur* yang biasanya diadakan pada akhir pekan.

3.2 Tinjauan Pemilihan Lokasi

3.2.1 Tinjauan Rencana Perkembangan Wilayah DIY

Kota Yogyakarta terletak antara $110^{\circ} 24' 19''$ - $110^{\circ} 28' 53''$ BT dan antara $07^{\circ} 49' 26''$ - $07^{\circ} 15' 24''$ LS. Luas wilayah Kota Yogyakarta sekitar 32,5 Km² atau 1,02% dari luas wilayah Propinsi DIY. Secara administrasi Kota Yogyakarta terdiri atas 14 kecamatan dan 45 kelurahan. Selain itu terdiri atas 612 RW dan 2.552 RT. Adapun batas – batas wilayah Kota Yogyakarta sebagai berikut :

Utara : Kabupaten Sleman

Timur : Kabupaten Sleman dan Bantul

Selatan : Kabupaten Bantul

Barat : Kabupaten Sleman dan Bantul

Pemilihan lokasi Site *Coworking Space* di Kota Yogyakarta Perlu mempertimbangkan beberapa aspek, antara lain lokasi yang memang di peruntukan dan dibutuhkan untuk didirikannya suatu *Coworking Space* atau sebagai area komersil, maka dari sebab itu harus memperhatikan rencana perkembangan wilayah Kota Yogyakarta, jumlah penduduk juga harus diperhatikan karena nantinya akan berpengaruh terhadap batasan luasan bangunan berikut jumlah penduduk di Kota Yogyakarta. Berdasarkan data statistik Kota Yogyakarta tahun 2013 mengenai jumlah penduduk berdasarkan produktivitas, usia belum produktif (0-14 tahun) yaitu 26.584 jiwa, usia produktif (15-64 tahun) yaitu 296.842 jiwa. Sedangkan usia tidak produktif (>64 tahun) yaitu 27.614 jiwa. Hal ini menunjukkan jumlah penduduk Kota

Yogyakarta terbanyak pada usia produktif (15-64 tahun) yaitu 280.588 orang dari total keseluruhan jumlah penduduk Kota Yogyakarta sebesar 351.040 jiwa.

Tipe iklim “AM dan AW”, curah hujan rata-rata 2.012 mm/tahun dengan 119 hari hujan, suhu rata-rata 27,2°C dan kelembaban rata-rata 24,7%. Angin yang bertiup pada umumnya angin muson dan pada musim hujan bertiup angin barat daya dengan arah 220° bersifat basah dan mendatangkan hujan, pada musim kemarau bertiup angin muson tenggara yang agak kering dengan arah $\pm 90^\circ - 140^\circ$ dengan rata-rata kecepatan 5-16 knot/jam.

Kondisi tanah Kota Yogyakarta cukup subur dan memungkinkan ditanami berbagai tanaman pertanian maupun perdagangan, disebabkan oleh letaknya yang berada di dataran lereng Gunung Merapi (fluvia volcanic foot plan) yang garis besarnya mengandung tanah regosol atau tanah vulkanis muda. Sejalan dengan perkembangan perkotaan dan pemukiman yang pesat, lahan pertanian Kota setiap tahun mengalami penyusutan. Data tahun 1999 menunjukkan penyusutan 7,8% dari luas area Kota Yogyakarta (3.249,75) karena beralih fungsi (lahan pekarangan)

3.2.2 Kriteria Pemilihan Lokasi

Carsten Foertsch dalam artikelnya berjudul *7 Tips for a Successful Coworking Space* yang dimuat di *Deskmag.com* mengatakan bahwa lokasi merupakan salah satu poin penting dalam membangun sebuah *Coworking Space*. Kriteria lokasi yang perlu diperhatikan ketika membuat *Coworking Space* adalah:

1. Mudah diakses menggunakan kendaraan umum maupun kendaraan pribadi.
2. Terletak di area sub urban dengan area parkir yang luas.
3. Sesuai dengan orientasi jalan dan terbuka agar mudah menarik perhatian.

3.2.3 Pemilihan Lokasi

3.2.3.1 Alternatif Pemilihan Tapak

Kota Yogyakarta merupakan pusat pemerintahan Provinsi Yogyakarta. Yogyakarta hamper mendekati definisi kora konsetris yang diungkapkan oleh Burges, yaitu zona pusat daerah kegiatan *Central Business District* (CBD), yang merupakan pusat pertokoan besar, gedung perkantoran bertingkat, bank, hotel, museum, restaurant, dan sebagainya. Sebagai bukti, banyak gedung

perkantoran baik pemerintahan maupun swasta, pertokoan, museum, bank, hotel, juga restaurant yang berdiri dan tersebar di Kota Yogyakarta. Hal ini mengindikasikan adanya pergerakan ekonomi yang dinamis di dalamnya sehingga Kota Yogyakarta dianggap baik untuk diadakannya *Coworking Space*.

No	Pusat Permukiman (Kecamatan)	Skala Pelayanan		A	B	C	D	E	F	G	H
		Fungsi	Kewenangan								
1.	Keraton	Wisata Budaya/ Sub Pusat Kota	Nasional Provinsi Kota		x		x				x
2.	Mantrijeron	Sub Pusat Kota	Kecamatan		x	x					x
3.	Mergangsan	Sub Pusat Kota	Kecamatan		x	x					
4.	Umbulharjo	Pusat Administrasi Kota	Kota		x	x	x		x	x	
5.	Kotagede	Sub Pusat Kota	Kecamatan		x		x	x			x
6.	Gondokusuman	Sub Pusat Kota	Kecamatan		x	x	x		x	x	
7.	Danurejan	Pusat Kota	Nasional Provinsi Kota	x	x	x			x		
8.	Pakualaman	Sub Pusat Kota	Kecamatan		x						x
9.	Gondomanan	Pusat Kota	Nasional Provinsi Kota		x	x	x				x
10.	Ngampilan	Sub Pusat Kota	Kecamatan		x	x			x		
11.	Gedongtengen	Pusat Kota	Nasional Provinsi Kota		x	x					
12.	Wirobrajan	Sub Pusat Kota	Kecamatan		x	x	x				
13.	Jetis	Sub Pusat Kota	Kecamatan		x	x			x		
14.	Tegalrejo	Sub Pusat Kota	Kecamatan		x	x					

Tabel 3.1 Rencana Fungsi Permukiman Kota Yogyakarta

Sumber : RTRW Kota Yogyakarta

Keterangan :

A : Pusat administrasi provinsi

B : Pusat administrasi kota/ kec.

C : Pusat perdagangan, jasa, dan pemasaran

D : Pusat pelayanan sosial (kesehatan, agama, dll)

E : Pusat produksi pengolahan

F : Pusat perhubungan dan komunikasi

G :Pusat pendidikan

H: Pusat kegiatan pariwisata

Kecamatan Umbulharjo merupakan wilayah yang sesuai dengan kebutuhan site Coworking Space karena berdasar pada Rencana Fungsi Pusat Permukiman Kota Yogyakarta, Kecamatan Umbulharjo merupakan kecamatan dengan fungsi pusat administrasi kota. Dalam rencana fungsi ini, Kecamatan Umbulharjo juga merupakan pusat perdagangan, jasa, dan pemasaran dimana kawasan tersebut menjadi syarat lokasi rencana pengembangan perkantoran sesuai Pasal 68 RTRW Kota Yogyakarta. Lebih jauh lagi, Kecamatan Umbulharjo merupakan wilayah kota yang masih perlu dikembangkan berdasarkan Pasal 15 RTRW Kota Yogyakarta yang menyatakan bahwa Kecamatan Umbulharjo merupakan kawasan prioritas yang harus dikembangkan dibandingkan dengan kecamatan-kecamatan lain yang relatif sudah berkembang.

Berdasarkan arah dan fungsi pengembangan wilayah dan area Kota Yogyakarta, wilayah Kecamatan Umbulharjo merupakan wilayah yang sesuai dengan kebutuhan site Coworking Space karena merupakan wilayah aglomerasi kota Yogyakarta dan pengembangan perdagangan, jasa, dan pemasaran oleh sebab itu pemilihan tapak dilakukan pada wilayah Kota Yogyakarta (Revesencio, 2015). Adapun beberapa alternatif tapak di Kecamatan Umbulharjo antara lain:

1. Tapak di Jalan Batikan
2. Tapak di Jalan Kenari



Gambar 3.1 Alternatif Tapak 1 di Jalan
Batikan

Sumber : google earth



Gambar 3.2 Alternatif Tapak 2 di Jalan
Kenari

Sumber : google earth

3.2.3.2 Kriteria Alternatif Tapak

Untuk memilih tapak yang akan digunakan dari dua alternatif tapak di Kecamatan Umbulharjo tersebut, maka dilakukan skoring dengan mempergunakan kriteria pemilihan site yang telah ada untuk menentukan tapak terpilih. Kriteria pemilihan tapak dipertimbangkan berdasarkan :

A. Aksesibilitas

Alternatif 1 di Jalan Batikan tidak dilewati langsung oleh transportasi umum berupa bus Trans Jogja, namun terdapat halte terdekat yaitu dari halte jalan perintis kemerdekaan. Sedangkan alternatif 2 terletak di Jalan Kenari yang relatif lebih dekat dengan pusat kota. Terdapat halte Transjogja sekitar 350 m di Jalan Cendana dari site yang mempermudah akses transportasi pengguna menuju tapak.

B. Kondisi lingkungan

Tapak alternatif 1 dan 2 dikelilingi area permukiman yang relative tidak terlalu bising sehingga mendukung adanya *Coworking Space*. Namun lokasi alternatif 2 yang juga dekat dengan GOR Amongraga dan Stadion Mandala Krida berpotensi menghasilkan kebisingan pada saat ada kegiatan di dalamnya sewaktu-waktu.

C. Target pasar

Tapak alternatif 2 berlokasi dekat dengan Universitas Ahmad Dahlan yang juga menjadi salah satu target pasar dari *Coworking Space* sebagai tempat berkumpulnya mahasiswa sebagai komunitas. Sebaliknya, tapak alternatif 2 kurang *visible* dan memungkinkan untuk menarik pasar pengguna dikarenakan letaknya yang kurang strategis.

D. Potensi tapak

Kedua alternatif tapak memiliki topografi yang relatif datar. Vegetasi berupa padi pada sawah di tapak alternatif 2, dan pohon dan tanaman liar pada tapak alternatif pertama.

E. Kondisi existing tapak

Eksisting tapak alternatif 1 merupakan lahan kosong seluas 14.926 m² dengan bangunan eksisting berupa laboratorium UGM. Sedangkan tapak alternatif 2 seluas 17.906 m² berupa lahan sawah.

Sesuai dengan hasil pertimbangan berdasarkan empat poin di atas, maka diputuskan untuk menggunakan alternatif tapak 2 karena lebih sesuai dengan peruntukan pembangunan *Coworking Space*.

3.2.3.3 Kondisi Tapak Terpilih

Lokasi site berupa lahan kosong dan persawahan, berada di area pengembangan kawasan Kota Yogyakarta. Site dikelilingi 3 jalan, jalan utama yaitu Jalan Kenari yang merupakan jalan arteri kota, Jalan Cantel di sisi barat yaitu jalan lingkungan, dan jalan setapak untuk masuk ke area sawah di sisi timur.



Gambar 3.3 Kondisi Tapak Terpilih

Sumber : google earth

Ukuran dan data tapak :

Luas Total tapak : 10.229,78 m²

Sesuai perda no. 12 tahun 1978 Kota Yogyakarta, maka:

- Garis sempadan pagar:
 - Dari jalan arteri (selatan) : 4 m
 - Dari jalan lingkungan (barat) : 3 m
- Garis sempadan bangunan :
 - Dari jalan arteri (selatan) : minimal 5 m
 - Dari jalan lingkungan (barat) : 3 m
- KDB : 80 %
- KLB : 1,6
- Ketinggian Maksimum : 16 m

Tata Guna lahan : pengembangan kawasan ekonomi, sosial, budaya, dan perumahan