

BAB II

TINJAUAN HAKIKAT CO-WORKING SPACE

2.1 Sejarah Co-Working Space

Pada tahun 2005, Brad Neuberg memunculkan sebuah ide baru yang inovatif dengan memakai istilah “co-working” untuk menginterpretasikan sebuah ruang fisik yang pada mulanya disebut ruang “9-5 group”. Neuberg mengelola sebuah *co-working site* bernama “Hat Factory” di San Fransisco yang merupakan apartemen sekaligus tempat bekerja untuk 3 (tiga) orang pekerja teknologi, kemudian dibuka untuk umum pada siang harinya. Brad merupakan salah satu pendiri “*Citizen Space*”, sebuah *co-working space* pertama yang dikhususkan sebagai tempat bekerja saja. Sejak Neuberg membuka *Citizen Space*, jumlah *co-working space* di berbagai wilayah meningkat setiap tahunnya.

Awalnya konsep *co-working* sudah populer di Eropa, mayoritas warga di Eropa yang menerapkan sistem kerja dengan konsep *co-working*. Sementara itu di Inggris, konsep *co-working* berkembang pesat, bahkan beberapa *coworking space* di Inggris telah mendapatkan dukungan dari pemerintah Inggris. Tidak aneh rasanya jika Inggris dikatakan sebagai salah satu negara yang sangat antusias dalam mengadopsi konsep *co-working space* (tekno.compas.com, *Semangat Kolaborasi di Tepi Margonda*, 9 Oktober 2015)

2.2 Pengertian Co-Working dan Co-Working space

2.2.1 Pengertian Co-Working

Pengertian kata *co-working* berdasar Kamus Bahasa Inggris *Oxford* adalah penggunaan kantor atau lingkungan kerja lainnya dengan orang-orang yang bekerja secara individu / berkelompok yang bekerja untuk perusahaan yang berbeda, biasanya untuk berbagi peralatan, ide, dan pengetahuan. Co-working juga dapat diartikan sebagai gaya bekerja yang dapat mewadahi kegiatan berkelompok maupun individual.

Gaya bekerja *coworking* juga menjadi alternatif bagi beberapa orang yang bekerja secara individualis dari dalam rumah, dan merasa membutuhkan suasana baru yang berpengaruh kepada kinerja bekerja mereka. Tentunya sistem kerja

secara fleksibel seperti ini sangat digemari oleh orang-orang yang aktif menggunakan teknologi digital.

2.2.2 Pengertian Co-working Space

Secara umum, *co-working space* adalah sebuah ruang komunal yang mengkolaborasikan fungsi ruang yang dipergunakan untuk memwadahi kegiatan para pemilik *startup* dan para pekerja *freelance*. *Co-working space* bukan hanya digunakan sebagai tempat bekerja namun harus mampu menjadi ekosistem yang baik bagi para penggunanya.

Co-working juga memiliki beberapa keunggulan, salah satunya dapat menghemat biaya sewa kantor yang biayanya lumayan tinggi, selain itu juga ada keuntungan lain seperti:

1. Ekosistem kerja lebih kondusif
2. Dapat saling bertukar pikiran dengan pengunjung lainnya
3. Membuka peluang bisnis baru berbasis komunitas
4. Mendapatkan fasilitas yang memadai di satu tempat

Co-working merupakan konsep yang jauh berbeda dengan kantor sewa pada umumnya. *Co-working* pada umumnya akan menjadi ekosistem baru bagi para pekerja *startup* yang dapat mempertemukan satu perusahaan dengan perusahaan lainnya. Tidak hanya itu *co-working* juga memwadahi mahasiswa/i yang ingin mengerjakan tugasnya sembari menikmati segelas kopi hangat dan camilan ringan.

2.3 Teori Co-working Space

Tidak ada ketentuan khusus dalam perancangan *co-working space*. Terdapat banyak jenis *co-working space* yang menyediakan fasilitas yang beragam, beberapa *co-working* hanya sebagai tempat bekerja saja, beberapa *co-working* menyediakan tempat bekerja dan bersantai, beberapa *co-working* menyediakan ruang rapat, *rent office*, maupun ruang konferensi.

Tujuannya bukan sekedar menyewakan ruang untuk kantor saja, tetapi juga menjadi wadah komunitas yang sinergis, tempat yang baik untuk para

entrepreneur dalam menambah relasi dengan pengguna lainnya dan diharapkan dapat memunculkan ide- ide baru.

2.4 Jenis-jenis Co-working Space

Dengan adanya perkembangan yang cukup pesat pada *co-working spaces* di dunia, bentuk yang sangat beragam dari cara berbisnis muncul. Karena perkembangan tersebut maka *co-working space* dikategorikan menjadi 5 jenis, diantaranya :

A. Midsize and Big Community Co-working Spaces

Kategori ini berfokus pada kapasitas *workspace*, sehingga memungkinkan untuk melakukan ekspansi area *co-working space*, memperbanyak kapasitas, dan merubah konsep desain dan memperbanyak ruang-ruang untuk para penggunanya. Pusat *co-working spaces* dari sebuah industri akan masuk dalam kategori ini. Contohnya terdapat pada bangunan *Betahaus* di Berlin atau *Coworking-Networks HUB* yang memiliki beberapa kantor cabang yang tersebar di berbagai tempat.

B. Small Community Co-working Spaces

Kategori ini memfasilitasi beberapa pengguna yang bekerja secara individu maupun kelompok yang beranggota tidak lebih dari 10 orang dengan ruang yang relatif sedikit. Suatu *collaborative workspace* dengan 10 tempat bekerja dapat dikategorikan dalam *Small Community Co-working Space*. Dan biasanya *Co-working Space* tipe ini memiliki suasana yang lebih menyenangkan, fleksibel, dan terkesan lebih santai, contohnya terdapat pada bangunan *Parisian Soleilles Cowork* di Paris.

C. Corporate Powered Co-working Spaces

Banyaknya perusahaan besar yang menemukan metode baru dalam menjalankan bisnis, menjadikan *co-working space* sebagai solusi yang tepat untuk mengorganisir cara bekerja, melakukan riset, dan mencari inovasi baru yang dapat dimanfaatkan oleh perusahaan besar yang bertujuan untuk meningkatkan kinerja agar pendapatan perusahaannya semakin meningkat. Pada tipe ini, *co-working space* tersebut memiliki akses yang terbatas karena hanya dapat diakses oleh para pekerja yang bernaung dibawah perusahaan tersebut. Akan tetapi demi tercapainya konsep *co-working* ini tidak tertutup kemungkinan

co-working space tipe ini akan membuka layanannya untuk para mitranya yang menjalin kerja sama dengan perusahaan tersebut. Contohnya terdapat pada bangunan *Network Orange Coworking Space* di Toronto, dimana tempat mereka bekerja disponsori oleh *ING Direct Bank*. Contoh lain terdapat pada bangunan *Hannover Coworking Space Modul 57*, yang disponsori oleh *TUI Germany*.

D. University Related Co-working Spaces

Co-working space merupakan *co-working space* yang melakukan penerapan ilmu pengetahuan yang didapatkan dari proses pembelajaran. *Co-working* ini dapat menjembatani antara teori dan praktek penerapannya agar para pelajar dapat dengan mudah memahaminya. Contoh yang paling jelas dapat kita lihat pada *Startup Sauna* di Helsinki, yaitu sebuah proyek yang dimulai oleh mahasiswa dari Aalto University. Contoh terdapat pada bangunan *Reynolds School of Journalism*, yaitu sebuah sekolah tambahan pada University of Nevada, dimana

yang selanjutnya bekerja sama dengan *Coworking Space Reno Collective*. The Eberhard Karls University di Tübingen sudah memiliki *Co-working Space* mereka sendiri di dalam kampusnya.

E. Pop-Up Co-working Spaces

Pop-Up Co-working Spaces merupakan wadah bagi komunitas aktif yang berkegiatan dalam waktu yang relatif singkat. Tempat ini merupakan *prototype* untuk dijadikan sebuah *Co-working Space* permanen di masa depan. Contoh terdapat pada bangunan *Coworking Space of the Swiss Federal Railways*.

Contoh lainnya terdapat pada bangunan *Pop-Up Co-working Spaces* ini adalah sebuah bangunan yang diciptakan oleh pemiliknya untuk digunakan sementara. *The City of Lucerne* memberikan penggunaan sementara pada bangunan kolam renang indoor mereka untuk dijadikan sebagai *private operator*. Tempat ini menyediakan *showrooms*, lokakarya dan ruang bekerja dengan biaya sewa yang cukup murah.

2.5 Fungsi Co-Working Space

Fungsi utama dari *co-working space* adalah sebagai berikut:

- A. Membuka jaringan bagi pebisnis baru / *freelancer* yang akan memulai bisnis.

- B. Menyediakan ruang kerja untuk berbagai tipe orang dengan latar berbeda.
- C. Membantu menciptakan ide-ide segar dan baru.

sumber : <https://kumparan.com/indonesiago-digital/inilah-kelebihan-serta-fungsi-dari-coworking-space-yang-wajib-anda-ketahui-1543478519816983699/full>

2.6 Tinjauan Terhadap Obyek Sejenis

2.6.1 Preseden 1

KONKRITE Coffee & Place

Setiap tempat selalu memberikan keunikan tersendiri. Konkrite Coffee & Place salah satunya, Coffee shop ini memiliki ruang dan halaman luas seperti di rumah. Konsep bangunan pada coffee shop ini merupakan unfinished Garden, sesuai dengan lambang kubus yang menjadi ikon. Tak seperti coffee shop unfinished lainnya, luas bangunan Konkrite Coffee & Place cenderung besar.

Coffee shop ini dapat menampung kurang lebih 200 orang. Coffee shop ini terdiri dari dua lantai dan juga ruang outdoor maupun indoor. Pada lantai satu terdapat ruang indoor yang dilengkapi coffee bar yang simple dan tegas. Pada sisi belakang terdapat ruang outdoor yang berupa taman. Taman ini dilengkapi kursi dan meja terbuat dari semen, ada juga bean bag untuk bersantai seperti di rumah.

Pada lantai dua terdapat ruang co-working space, dilengkapi kursi dan meja simple, modern berpadu dengan warna abu-abu. Ada lagi satu hal unik, di ruang ini terdapat meja kursi dibuat menjadi satu yang memungkinkan anda untuk mengistirahatkan kaki sambil menyalakan laptop. Bagi anda yang ingin *brainstorming*, *coffee shop* ini menyewakan mini meeting room.



Gambar 2.1 : Area terbuka di lantai satu

Sumber : <https://www.nasirullahsitam.com/2018/10/konkrite-coffee-and-place-jogja.html>



Gambar 2.2 : Coworking space di Konkrite Coffee and Place

Sumber : <https://www.nasirullahsitam.com/2018/10/konkrite-coffee-and-place-jogja.html>

2.6.2 Preseden 2

Eternity Coffee

Di Eternity Coffee pengguna dapat menghilangkan penat dan stress dengan interior yang unik di kedai kopi ini. Desainnya minimalis dan simpel. Di Eternity Coffee mata kita dimanjakan dengan tanaman hijau menghampar dan tanaman tergantung. Terdapat tanaman hidup, dan tanaman palsu.

Pada area depan bar terdapat lukisan wajah dengan kaca mata, yang memberikan kesan pop pada area tersebut, pada café ini juga terdapat cukup banyak buku untuk dibaca customer.



Gambar 2.3 : Interior Eternity Coffee

Sumber : <https://gudeg.net/read/12678/lepas-penat-dapat-nikmat-di-eternity-coffee.html>



Gambar 2.4 : Area pintu masuk Eternity Coffee

Sumber : <https://gudeg.net/read/12678/lepas-penat-dapat-nikmat-di-eternity-coffee.html>

2.7 Pengguna Co-working Space.

Secara harafiah, pengguna *co-working space* dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

A. Pengguna Tetap

Pengguna tetap adalah pengguna yang melakukan aktivitas didalam *co-working space* untuk waktu yang relatif lama dan sering kali datang ke *co-working space* setiap harinya. Yang dikategorikan sebagai pengguna tetap adalah para pengelola *co-working space* itu sendiri diantaranya : manajer, karyawan, dan

para *staff* yang bekerja di *co-working space* tersebut. Yang termasuk dalam kategori pengguna tetap antara lain:

1. Pimpinan

Contoh: *CEO (Chief Executive Officer)* dan *Co-founder*.

Pada umumnya, tugas dari seorang pimpinan dalam *co-working space* adalah :

1. Memimpin dan mengatur pengelolaan *Co-working Space*.
2. Mengadakan koordinasi / rapat dengan para *staff*.
3. Mengembangkan *Co-working Space* dengan inovasi-inovasi baru.

2. Pengelola

Contoh: manajer dan koordinator.

Pada umumnya, tugas dari seorang pengelola dalam *co-working space* adalah :

1. Mengelola segala fasilitas dan aktifitas dalam *co-working space*.
2. Mengikuti koordinasi / rapat yang diadakan oleh pimpinan.
3. Membuat laporan kegiatan di *co-working space*.

3. Administrasi

Contoh: *Host* dan *IT Specialist*.

Pada umumnya, tugas dari seorang administrator dalam *co-working space* adalah :

1. Mengatur keuangan untuk membeli bahan baku.
2. Menghadiri koordinasi / rapat yang diadakan oleh pimpinan.
3. Melakukan kegiatan pemasaran dan aktivitas promosi secara *online* maupun *offline*.

4. Servis

Contoh: *cleaning service, cashier, security*.

Pada umumnya, tugas dari kelompok servis ini dalam *co-working space* adalah :

1. Melakukan pekerjaan servis dan terlibat dalam pemeliharaan *co-working space*.
2. Menghadiri koordinasi / rapat yang diadakan oleh pimpinan.

B. Pengguna Tidak Tetap

Pengguna tidak tetap adalah pengguna yang akan beraktivitas dalam *Co-working Space* untuk waktu yang relatif singkat. Yang dikategorikan sebagai pengguna tidak tetap adalah sebagai berikut :

1. Anggota / Member

Anggota / member adalah orang-orang yang sudah mendaftar dan melakukan administrasi untuk mendapatkan akses untuk berbagai fasilitas khusus yang tersedia di *Co-working Space*.

Secara umum, aktifitas yang dilakukan oleh member dalam *Co-working Space* adalah :

1. Mengerjakan tugas / pekerjaan pribadi.
2. Melakukan administrasi *membership*.
3. Mengikuti kegiatan mingguan.
4. Melakukan rapat pertemuan / seminar.

2. Pengunjung.

Pengunjung adalah orang-orang yang hanya datang tanpa melakukan administrasi pendaftaran sebagai member. Pada umumnya, kegiatan para pengunjung dalam *Co-working Space* adalah :

1. Mengerjakan tugas / pekerjaan pribadi.
2. Menghadiri pertemuan / seminar baik formal maupun non-formal.

2.8 Pengertian Fasilitas

Pengertian fasilitas berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) : sarana untuk melancarkan pelaksanaan fungsi; kemudahan.

sumber : <https://kbbi.web.id/fasilitas>

2.9 Kebutuhan Fasilitas *Co-Working Space*

Co-working space belakangan ini sudah menjadi kebutuhan bagi perusahaan *startup* / *freelance* untuk dijadikan kantor perusahaan.

Berikut faktor yang membuat *co-working space* banyak diminati :

1. Tidak perlu modal besar untuk memulai perusahaan yang sedang dirintis.
2. Tidak perlu memikirkan biaya sewa gedung kantor.

3. Harga sewa yang relatif terjangkau yang dilengkapi dengan fasilitas yang lengkap.

Sumber : <https://www.onoini.com/pengertian-coworking-space-fungsi-tujuan-konsep/>

Berikut 5 fasilitas yang ada pada *co-working space* :

1. Rent Office

Rent Office merupakan ruangan yang digunakan oleh *freelancer* / pekerja sebagai ruang kerja dan menjadi ruang yang semi formal bagi *freelancer* / pekerja baik bekerja secara individu maupun dengan tim.

2. Ruang rapat.

Ruang rapat akan memfasilitasi tim dalam membahas pekerjaan tim, progress harian, maupun kerjasama dengan pihak / tim-tim lain. Disamping itu harga sewa yang ditetapkan *co-working space* relative terjangkau.

3. Area *co-working space*.

Pada area *co-working space* pengguna dapat bekerja sambil bersantai untuk mendapatkan ide-ide baru. Pekerja, mahasiswa, maupun *freelancer* juga dapat memilih tempat yang nyaman bagi pribadi masing-masing agar mendapat hasil yang optimal.

4. Ruang acara.

Ruang acara merupakan fasilitas ruang yang memfasilitasi kegiatan diluar kegiatan bekerja, belajar, ataupun rapat. Ruang ini biasanya digunakan sebagai ruang untuk mengadakan acara seperti : pesta keluarga, acara pesta suatu komunitas, acara ulang tahun, dan lain lain.

5. Ruang komunal

Fasilitas ruang komunal merupakan ruang yang memfasilitasi para pengguna *co-working space* dapat berinteraksi satu sama lain guna menambah relasi baik dalam hal pertemanan maupun dalam hal pekerjaan.

sumber : <https://cohive.space/blogs/5-fasilitas-yang-wajib-ada-di-coworking-space/>

2.10 Fasilitas yang tersedia pada *Co-Working Space*

Fasilitas yang terdapat pada *co-working space* tergantung dari fokus pemilik *co-working space* mengenai kebutuhan apa saja yang ingin dipenuhi oleh di *co-working space* tersebut. Beberapa fasilitas yang dapat digunakan oleh pengguna atau member dalam *co-working space*, diantaranya:

1. Fasilitas *Wi-fi* dengan akses internet yang cepat.
2. *Gaming Room / Refresh Room*.
3. *Garden / Outdoor Space*.
4. *Lounge*.
5. *Locker*.
6. *Bartender*.
7. Ruang Genset.

2.11 Manfaat *Co-Working Space*

Ada banyak manfaat yang bisa nikmati pengguna dengan bekerja di *co-working space*.

Beberapa manfaat jika beraktivitas atau bekerja di *co-working space* :

1. Biaya yang terjangkau

Biaya yang relatif terjangkau bagi para *freelancer* yang ingin memulai bisnis daripada harus menyewa ruko atau area perkantoran.

2. Mengembangkan relasi bisnis.

Di *co-working space* pengguna akan mudah bertemu dengan pekerja atau *freelancer* lain yang memungkinkan untuk menjalin hubungan kerjasama.

3. Tempat mencari dan berbagi ide/inspirasi

Co-working space sengaja didesain dengan desain yang unik bukan hanya untuk iseng semata tetapi agar para penggunanya dapat menemukan ide-ide yang unik dan menginspirasi lingkungannya sehingga menimbulkan perasaan senang saat berada di *co-working space*.

4. Fasilitas perkantoran yang lengkap

Penyedia *coworking space* sudah menyiapkan fasilitas perkantoran yang dapat digunakan oleh sesama pengguna *co-working space*.

5. Bersosialisasi dengan startup / freelancer lain

Di *co-working space* pengguna dapat berinteraksi dengan para pengguna atau para pekerja dari *startup / freelancer* lain.

6. Mendapatkan energi positif

Di area ini banyak orang yang memiliki ide-ide baru sehingga pengguna mendapat energi positif dari lingkungan. Beraktivitas di *co-working space* akan memicu pengguna agar dapat berpikir lebih kreatif.

7. Coworking space terus melakukan *improvement*

Pengguna tak akan bingung memikirkan dimana pengguna akan bekerja, karena perkembangan *co-working space* akan selalu mengikuti kemajuan jaman dan menjaga para pengguna yang beraktivitas didalamnya merasa nyaman sehingga pengguna dapat memunculkan ide-ide baru.

sumber : <http://putrowayang.com/7-manfaat-coworking-space/>