

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM**

#### **2.1. Definisi dari *Coworking Space***

*Coworking space* merupakan singkatan dari ‘*Collaborative Working Space*’ yang dimaknai sebagai sebuah fasilitas ruang kerja yang memungkinkan para pekerja untuk menyewa dan menggunakan sebagai penunjang kegiatannya. Definisi ‘*Coworking*’ menurut kamus Oxford dapat dikatakan sebagai penggunaan kantor atau lingkungan kerja dengan orang-orang yang bekerja sendiri atau berkelompok dengan latar perusahaan yang berbeda memiliki tujuan untuk saling berbagi peralatan, pengetahuan, dan ide. Ruang kerja pada *coworking space* digunakan oleh orang-orang yang memiliki latar belakang yang berbeda, seperti *freelancer*, *entrepreneur*, *startup*, asosiasi, konsultan, investor, *artist*, peneliti, pelajar dan lain-lain (Leforestier, 2009:3). Berbagai latar belakang pengguna ini menimbulkan interaksi para *coworkers* atau pengguna *Coworking Space*, serta menawarkan keahliannya masing-masing dalam bidang tertentu sehingga menimbulkan kesempatan terjadinya kolaborasi.

#### **2.2. Keuntungan dari *Coworking Space***

*Coworking Space* ini memiliki keuntungan, baik secara materi maupun non-materi. Keuntungan yang dapat diambil dari segi materi adalah para pengunjung dapat menghemat biaya pengeluaran untuk penyewaan kantor yang umumnya memiliki harga cukup tinggi. Keuntungan non-materi yang didapatkan, antara lain:

1. Memiliki suasana dan lingkungan kerja yang dinilai lebih kondusif.
2. Pengunjung memiliki kesempatan untuk berbagi wawasan dengan pengunjung lain.
3. Pengunjung dapat memiliki peluang membangun komunitas atau membuka bisnis kolaborasi.
4. Memiliki kemungkinan masuk dalam radar media.

5. Mendapatkan semua kebutuhan yang diperlukan dalam menyelesaikan suatu pekerjaan di satu tempat.

### **2.3. Kategori *Coworking Space***

Berdasarkan perkembangan *Coworking Space* yang dapat dikatakan pesat di dunia menyebabkan bentuk dan cara bisnis yang berbeda mulai bermunculan, sehingga muncul lima kategori *Coworking Space* yang dapat dibangun untuk memfasilitasinya. (Schuermann, 2014)

#### **2.3.1. *Midsized and Big Community Coworking Space***

Kategori ini pada umumnya memberikan layanan dan tempat untuk 40 *coworkers* (2nd Global Coworking Survey, 2011). Kategori ini diklasifikasikan berdasarkan jumlah atau kapasitas yang dapat ditampung pada *workspace*, kategori ini tidak berasal dari perusahaan atau industri yang sama, sehingga memungkinkan terjadinya perluasan ruang atau tempat, memperbanyak kapasitas, dan mengubah konsep desainnya.



Gambar 2.1 *Midsized and Big Community Coworking Space* Betahaus, Berlin  
Sumber: Deskttime.com (Diakses tanggal 24 Maret 2020)

#### **2.3.2. *Small Community Coworking Space***

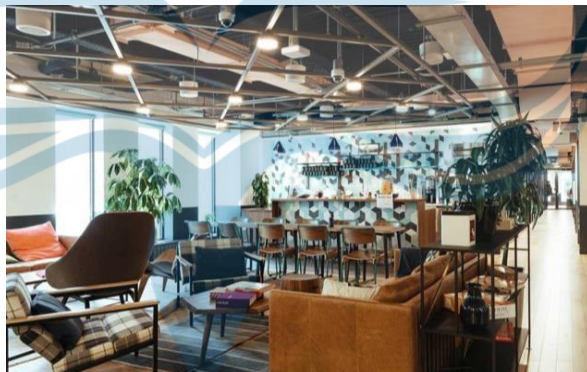
Kategori *Small Community Coworking Space* memiliki sebuah *workspace* kecil dengan 10 (sepuluh) tempat bekerja. Oleh karena ruangnya kecil, seringkali tipe *Coworking Space* ini memiliki suasana yang tidak formal, akrab dan lebih santai.



Gambar 2.2 *Small Community Coworking Space Soleilles Cowork, Paris*  
Sumber: Harry Trucker (Diakses tanggal 24 Maret 2020)

### **2.3.3. Corporate Powered Coworking Space**

Pada kategori ini, *Coworking Space* memiliki akses terbatas yang hanya dapat digunakan oleh pekerja-pekerja dari perusahaan tertentu. Meningkatnya jumlah perusahaan besar menimbulkan dampak pada cara berbisnis yang baru. *Coworking Space* ini menjadi alternatif kebutuhan tempat untuk mengorganisir cara bekerja, melakukan riset, dan mencari inovasi-inovasi baru yang dapat menghasikan manfaat besar untuk meningkatkan kinerja dan pendapatan perusahaan.



Gambar 2.3 *Corporate Powered Coworking Space Network Orange, Toronto*  
Sumber: *The Space* (Diakses tanggal 24 Maret 2020)

### **2.3.4. University Related Coworking Space**

*University Related Coworking Space* merupakan tempat yang cocok untuk mencoba dan mengaplikasikan ilmu yang baru didapat. Tempat ini akan menjadi jembatan antara teori dan praktek yang dapat membantu pelajar untuk memahami dan mendalami sebuah proyek. *Workspace* ini biasanya berada di dalam area kampus dan juga bisa berdiri sendiri bekerja sama antara pihak universitas dengan pemilik *Coworking Space*.



Gambar 2.4 *University Related Coworking Space Startup Sauna, Helsinki*  
Sumber: Haureka Conference (Diakses tanggal 24 Maret 2020)

### 2.3.5. *Pop-Up Coworking Space*

*Pop-Up Coworking Space* merupakan tempat bekerja yang memiliki komunitas aktif yang berkegiatan secara temporal. Tempat ini biasanya dirancang untuk uji coba sebuah *Coworking Space* yang akan digunakan secara permanen di masa mendatang maupun dibangun oleh sebuah industri tertentu dengan tujuan menyelesaikan proyek tertentu, misalnya proyek yang melibatkan banyak kelompok internal suatu perusahaan dan mitra kerja yang berasal dari luar perusahaan.



Gambar 2.5 *Pop Up Coworking Space L.L. Bean, Navy Yard*  
Sumber: Sinead Cullins (Diakses tanggal 24 Maret 2020)

## 2.4. *Kegiatan pada Coworking Space*

Kegiatan yang berada di berbagai tipe *Coworking Space* memiliki jenis yang kurang lebih sama dengan kegiatan perkantoran yang ada di *rental office*. Perbedaannya hanya terdapat pada pola kerjanya yang cenderung lebih fleksibel dan dinamis serta ruang yang digunakan adalah dengan sistem berbagi untuk menekan pembiayaan. Merespon perkembangan pola kerja tersebut, berikut beberapa klasifikasi kegiatan di dalam *Coworking Space*. (Dugyu, 2014)

**a. Solo**

Menulis, menggambar, menelpon, menjual, menyepakati, berpikir, membaca, mengarsip, menggunakan komputer, mencari sesuatu.

**b. Collective**

Menjual, menyepakati, melakukan penelitian, mengarsip.

**c. Group**

Mengajar, melakukan konsultasi, mengawasi, wawancara, rapat, bekerja dalam kelompok, bercurah pendapat, menginformasikan, komunikasi tatap muka, melakukan konferensi.

**d. Congenial**

Surat-menyurat, *circulating*, *paper processing*, *getting supplies*, komunikasi tatap muka, pelayanan pribadi, membuat kopi, *brown bagging*, *working launches*.

**e. Socializing**

Makan, merokok, berlatih, *entertaining*, *chatting*.

**2.5. Pengguna pada Coworking Space**

Berdasarkan tipenya, pengguna pada *Coworking Space* dibagi menjadi dua tipe, yaitu:

**a. Pengguna Tetap**

Pengguna tetap merujuk pada pengelola yang bertugas mengelola *Coworking Space*. Secara resmi, peraturan yang mengategorikan tipe-tipe pengguna *Coworking Space* belum ada sehingga studi pengguna dilakukan melalui pendekatan beberapa objek sejenis. Objek tersebut adalah *Coworking Space* Jogja Digital Valley yang berlokasi di Gondokusuman, Yogyakarta.

1. *Founder + CEO (Chief Executive Office)*
2. *Operation Manager*
3. *Marketing Manager*
4. *Finance Manager*
5. *IT Manager*

6. *Events Manager*
7. *Public Relations Manager*
8. *Host (Community Manager)*
9. *Cleaning Service*
10. *Security*

#### **b. Pengguna Tidak Tetap**

Pengguna tidak tetap yaitu pengguna yang beraktivitas pada *Coworking Space* dalam jangka waktu yang tidak dapat ditentukan, bergantung pada kebutuhan tiap individu. Pengguna tidak tetap bisa orang yang datang sesekali waktu ataupun anggota dari *Coworking Space* tersebut. Jenis anggota pada *Coworking Space* ini memiliki kemampuan dan latar belakang yang berbeda, namun secara umum merupakan orang-orang yang bergerak di bidang industri kreatif. Berikut beberapa kategori pengguna tidak tetap yang terdapat di *Coworking Space*.

1. **Individu**, merupakan pengunjung perseorangan yang datang ke *Coworking Space* untuk mengerjakan bisnis ataupun mengerjakan tugas.
2. **Komunitas**, merupakan kelompok sosial yang terdiri atas beberapa orang dengan kepentingan bersama dan datang untuk kepentingan komunitas maupun berkolaborasi dengan komunitas lainnya.
3. **Startup**, merupakan perusahaan rintisan yang belum lama berdiri dan berada dalam fase pengembangan untuk mencari pasar yang tepat.
4. **Freelancer**, merupakan orang yang bekerja dengan satu atau beberapa klien secara mandiri melalui media internet dan *offline*.
5. **Entrepreneur**, merupakan orang yang melakukan aktivitas wirausaha dengan mengenalkan produk baru, menentukan cara produksi baru, menyusun manajemen operasi pengadaan produk, pemasaran dan mengatur pola operasinya.

6. *Klien* atau *Kolega*, merupakan orang yang datang dengan keperluan bisnis sebagai bentuk kerja kolaboratif baik secara individu maupun kelompok.

## 2.6. Fasilitas pada *Coworking Space*

Fasilitas yang terdapat di *Coworking Space* bermacam-macam, selain fungsi utamanya sebagai tempat bekerja, sebuah *Coworking Space* juga harus memfasilitasi kegiatan yang berfungsi sebagai pendukung. Berdasarkan referensi bangunan yang sudah ada seperti Bandung Digital Valley, COMMA dan Freeware, terdapat berbagai fasilitas sebagai berikut:

### 1. *Indoor and Semi-Outdoor Coworking Space*



Gambar 2.6 Sinergi *Coworking Space*, Yogyakarta  
Sumber: Ciamiknation.com (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Ruang bekerja dibagi menjadi dua. Pertama, ruang bekerja di dalam ruangan yang hanya memiliki hubungan visual ke arah luar tapi tidak secara fisik. Kedua, ruang bekerja semi-*outdoor* yang memiliki baik hubungan visual dan juga fisik dengan lingkungan luar.

### 2. *Creative Desk*



Gambar 2.7 *Creative Desk* Sinergi *Coworking Space*, Yogyakarta  
Sumber: Intanaerum.com (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Meja yang digunakan oleh pengguna *Coworking Space* untuk mengerjakan sesuatu dan memiliki beberapa elemen tambahan yang dapat memicu kreativitas.

### 3. *Private Office*



Gambar 2.8 *Private Office* Deskyby, Jakarta  
Sumber: Deskyby.com (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Ruangan kerja yang digunakan oleh pengguna dengan kebutuhan tingkat privasi yang cukup tinggi.

### 4. *Meeting Room*



Gambar 2.9 *Meeting Room* Sinergi *Coworking Space*, Yogyakarta  
Sumber: Intanaerum.com (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Ruangan komunal yang digunakan oleh beberapa orang untuk melakukan rapat bersama di dalam satu ruangan khusus.

### 5. *Full Speed WiFi*

Akses internet tanpa batas yang digunakan dalam sebuah *Coworking Space* untuk mendukung kinerja pengguna di dalamnya.



## 6. *Reprographic Area*



Gambar 2.10 *Reprographic Area*, Georgia  
Sumber: Bustersrepro.com (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Ruang yang dapat digunakan oleh pekerja untuk memproduksi atau mereproduksi gambar visual, kata-kata, tanda, gambar dan lain-lain untuk keperluan administrasi dan perdagangan.

## 7. *Event Space*



Gambar 2.11 *Event Space Go-Work*, Jakarta  
Sumber: Go-work.com (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Ruang yang digunakan oleh pengguna *Coworking Space* khususnya komunitas-komunitas untuk mengadakan acara tertentu.

## 8. *Security and CCTV Room*



Gambar 2.12 *Security and CCTV Room*, Australia  
Sumber: Thinking-space.com (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Ruang keamanan pada *Coworking Space* yang digunakan untuk mengontrol keadaan di seluruh ruangan baik melalui *offline* maupun *online*.

### 9. *Receptionist*



Gambar 2.13 *Receptionist*, Madrid  
Sumber: Spaceworks.com (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Ruang yang berada di area penerima dilengkapi dengan petugas yang memiliki informasi lengkap seputar *Coworking Space* untuk menyambut tamu yang datang.

### 10. *Kitchen*



Gambar 2.14 *Kitchen Office Lovin Coworking Space*, New York  
Sumber: Officelovin.com (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Ruang pendukung yang digunakan oleh pengguna *Coworking Space* untuk aktivitas memasak. Dapur ini menggunakan konsep berbagi yang nantinya setiap orang yang sudah mendaftar sebagai member *Coworking Space* dapat memperoleh fasilitas ini secara gratis.

## 11. Locker



Gambar 2.15 Locker Paris Coworking Space, Paris  
Sumber: Pinterest.com (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Fasilitas pendukung yang digunakan oleh pengguna untuk menyimpan barang-barang penting miliknya selama dia berada di Coworking Space.

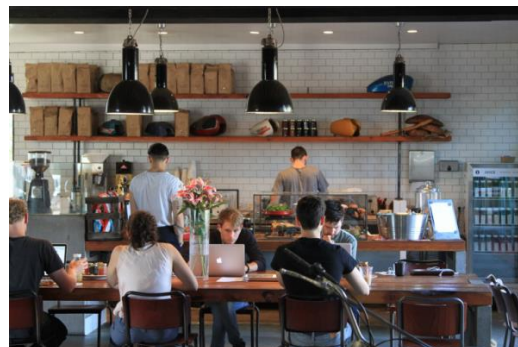
## 12. Lounge Area



Gambar 2.16 Lounge Area WORQ Coworking Space, Malaysia  
Sumber: Coworking.coffee (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Ruang yang dapat digunakan oleh pengguna Coworking Space untuk duduk dan menghabiskan waktu dengan santai.

## 13. Cafe



Gambar 2.17 Cafe Coworking Space, India  
Sumber: Workstreet.in (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Tempat dimana pengguna dapat memesan minuman dan makanan sambil bersantai dan berbincang.

#### 14. Mushola

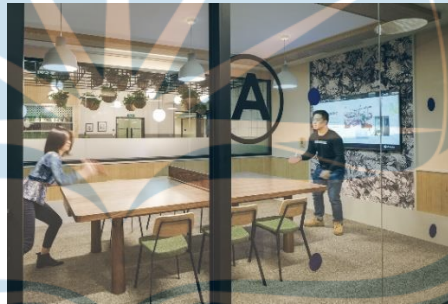


Gambar 2.18 Mushola

Sumber: Muslim.or.id (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Tempat ibadah bagi umat Islam yang menyerupai Masjid dan digunakan sebagai tempat mengaji dan salat.

#### 15. *Playing Area*



Gambar 2.19 *Playing Area WeWork Coworking Space, Shanghai*

Sumber: Officelovin (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Ruang rekreatif yang digunakan pengguna *Coworking Space* untuk menghilangkan penat dalam bekerja dengan bermain. Ruangan ini dikhususkan untuk pengguna yang sudah mendaftar sebagai member.

#### 16. Ruang Manajemen



Gambar 2.20 *Evhive Coworking Space, Jakarta*

Sumber: Transaksiproperti.com (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Ruang manajemen digunakan oleh pengelola atau owner dari *Coworking Space* untuk bekerja dan menyusun strategi manajemen.

## 17. Toilet



Gambar 2.21 Toilet *Coworking Space*  
Sumber: Onlylaila.com (Diakses tanggal 25 Maret 2020)

Toilet merupakan fasilitas sanitasi yang dapat digunakan oleh seluruh pengguna *Coworking Space* untuk tempat buang air besar, buang air besar kecil, cuci tangan dan cuci muka.

## 18. Gudang

Gudang pada *Coworking Space* merupakan sebuah ruang yang digunakan untuk menyimpan berbagai jenis barang.

## 19. Ruang MEE

Mewadahi jaringan mekanikal dan elektrik yang memudahkan petugas untuk mengadakan pengontrolan dan perawatan yang di dalamnya terdapat ruang pompa, ruang kontrol, ruang trafo dan genset.

## 2.7. Nilai dari *Coworking Space*

*Coworking Space* adalah suatu lingkungan kerja yang dapat digambarkan ke dalam lima kata sifat yaitu menyenangkan, fleksibel, kreatif, ramah dan inspiratif. Berdasarkan hal itu, jenis perilaku yang mengarah ke suasana tersebut diterapkan dalam nilai-nilai berikut.

### a. Komunitas

*Coworking Space* membuat pengguna memiliki rasa memiliki sebuah komunitas merupakan nilai yang terpenting dalam *coworking space*. Ruang kerja tidak lagi dilihat sebagai layanan satu arah tetapi menjadi hubungan dua arah. Orang yang mendapatkan

manfaat dapat memberi kontribusi kepada orang lain. Interaksi sosial di dalam komunitas yang terjadi secara formal maupun informal memiliki nilai yang tinggi dan penting seperti makan siang bersama dan berbicara tentang pekerjaan mereka untuk memperluas kemungkinan terjadinya kolaborasi. Ketersediaan sederhana untuk menghabiskan waktu bersama menjadi nilai yang penting pada *coworking space* (Stumpf, 2013, hal. 6).

**b. Aksesibilitas**

Nilai ini mempunyai beberapa aspek yang berbeda. Pertama, akses *coworking space* memungkinkan untuk perorangan maupun kelompok dengan latar belakang berbeda. Orang merasa disambut dengan suasana yang hangat. Kedua, aksesibilitas yang dilihat dari sudut pandang ekonomi memiliki harga sewa serendah mungkin. Ketiga, sikap terbuka dalam menyambut pengunjung saat *event* atau acara lainnya. Keempat, aksesibilitas secara fisik untuk difabel (Stumpf, 2013, hal. 6).

**c. Kolaborasi**

Pada umumnya *freelancer* atau *entrepreneur* dapat bekerja lebih mandiri jika dibandingkan dengan pegawai perusahaan konvensional, tetapi tidak menutup kemungkinan mereka tetap dapat bekerja sama dan hal ini yang diapresiasi pada sebuah *coworking space*. Pekerja di *Coworking Space* dapat menemukan mitra yang dibutuhkan atau berbagi ide satu sama lain untuk memperoleh umpan balik. Kolaborasi juga dapat diartikan saling berbagi pengetahuan dan pengalaman (Stumpf, 2013, hal. 6).

**d. Komunikasi**

Komunikasi menjadi salah satu manfaat yang didapatkan dari *coworking space*. Ketersediaan untuk aktif berbagi pengetahuan dan saling belajar dari orang lain adalah hal yang penting di dalam sebuah *coworking space* (Stumpf, 2013, hal. 6).

**e. Keterbukaan**

Keterbukaan dalam *Coworking Space* berarti pola pikir yang terbuka terhadap ide-ide baru dan sudut pandang yang berbeda, terbuka untuk mengubah pola pikir pribadi dan saling belajar setiap waktu (Stumpf, 2013, hal. 6-7).

**f. Kreativitas**

Mayoritas pengguna *Coworking Space* bekerja di industri kreatif sehingga mereka dituntut selalu kreatif. *Coworking space* memiliki ruang dan komunitas yang selalu berubah setiap waktunya sebagai hasil dari keberlanjutan kreativitas dan inovasi. Menanggapi perkembangan tersebut, penting untuk dilakukan penyesuaian dengan komunitas yang terdapat pada *coworking space*. Ide-ide baru dipahami sebagai dasar dan prasyarat untuk memecahkan tiap masalah (Stumpf, 2013, hal. 7).

**2.8. Sistem Penyewaan dan Operasional *Coworking Space***

Keberlangsungan sebuah *Coworking Space* didukung dengan sistem penyewaan dan operasional nya yang tepat sasaran dan sesuai. Penentuan harga sewa dan jam operasional ini berbeda di masing-masing *Coworking Space* tergantung fasilitas dan ruang apa saja yang ditawarkan. Berikut adalah sistem penyewaan dan operasional berdasarkan preseden yang sudah terbangun:

**2.8.1. Eduplex, Bandung**



Gambar 2.22 Eduplex, Bandung  
Sumber: Coworker.com (Diakses tanggal 18 Maret 2020)

Eduplex terletak di Bandung tepatnya di Jl. Ir. H. Djuanda. Tempat ini merupakan sebuah *Coworking Space* yang sudah berdiri dari tahun 2016 yang dikelola oleh Eduglobal. Selain menjadi tempat bekerja, Eduplex mengusung konsep ‘A *Café, Study – Coworking Space in Bandung*’ yang mana difungsikan juga sebagai tempat kursus dan kafe.

Sistem penyewaan:

- Rp 30.000/jam (Pelajar)
- Rp 600.000/bulan (Pelajar)
- Rp 60.000/3 jam (Umum)
- Rp 1.200.000/bulan (Umum)

Operasional:

- Senin-Jumat, pukul 08.00-21.00 WIB
- Sabtu pukul 09.00-13.00 WIB

#### 2.8.2. Co & Co Cipaganti, Bandung



Gambar 2.23 Co & Co Cipaganti, Bandung  
Sumber: Coworker.com (Diakses tanggal 18 Maret 2020)

Co & Co Cipaganti adalah rantai *coworking* yang terletak di Bandung. Tempat ini mewadahi pekerja dan juga mahasiswa. Bekerja sama dengan bank milik pemerintah membuat tempat ini memiliki sistem pembayaran dan akses internet yang menggunakan kartu khusus.

Sistem penyewaan:

- Rp50.000,-/3 jam
- Rp75.000,-/6 jam
- Rp100.000,-/hari



- Rp950.000,-/bulan
- Operasional:
- Buka setiap hari selama 24 jam

## 2.9. Kajian Preseden *Coworking Space*

### 2.9.1. MESH, Norwegia



Gambar 2.24 MESH *Coworking Space*, Norwegia  
Sumber: Yalanders.com (Diakses tanggal 26 Maret 2020)

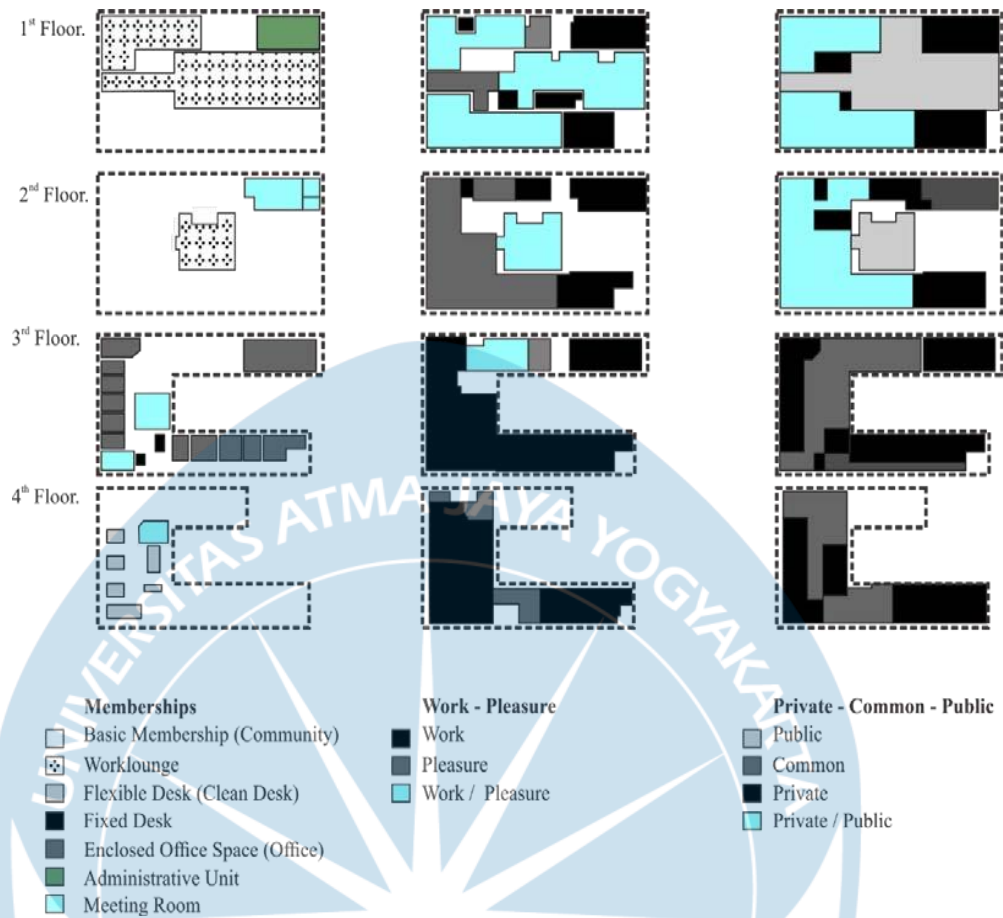
MESH adalah sebuah *Coworking Space* pertama yang didirikan di Oslo, Norwegia oleh Audun Ueland dan Andrs Mjase tahun 2012. Awalnya, MESH adalah *coworking space* yang terletak di lantai 3 pada bangunan Tordenskiolds, lalu secara bertahap MESH mengambil alih seluruh lantai dari gedung apartemen tersebut. MESH memiliki *image Coworking Space* yang diperuntukkan kepada *entrepreneur* dan *startup*. MESH bertujuan membangun jaringan komunitas yang bersifat dinamis, saling berbagi ilmu dan menjaga kekayaan intelektual.



Gambar 2.25 Interior MESH *Coworking Space*, Norwegia  
Sumber: Meshnorway.com (Diakses tanggal 26 Maret 2020)

MESH memiliki 28 meja fleksibel, 6 meja tetap, 11 ruang kantor tertutup yang di dalamnya terdapat 44 meja kerja, 5 ruang rapat dan sebuah ruang *mixed-use*. MESH memiliki fokus pada 5 program utama yaitu sebagai kantor dan *Coworking Space*, *cafe*, ruang *events*, *night club* dan *makerspace* dengan adanya fasilitas *workshop* kayu dan *3D printing*. Terdapat 250 hingga 300 anggota MESH yang terdiri dari 90 *startup* sehingga menjadikan MESH sebagai *Coworking Space* atau *startup community* besar di Oslo. Ruang dan fasilitas yang diwadahi pada MESH sebagai berikut:

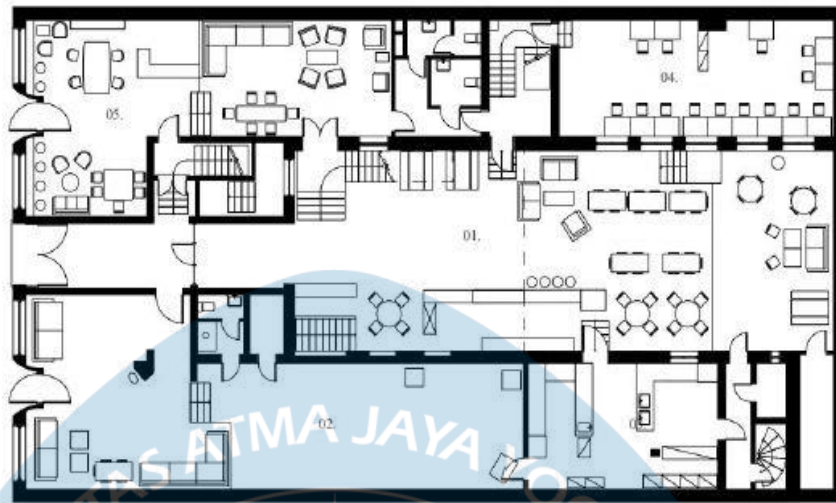
- *Backyard*
- Galeri
- Dapur
- Ruang Administratif
- *Lounge Area*
- Toilet
- *Mezzanine*
- Bar
- Ruang Penyimpanan/ Loker
- Ruang Rapat
- Ruang Makan
- Ruang Kerja *Private*
- Ruang Kerja Komunal
- Ruang Kerja Fleksibel
- *Loft*
- *Technical Room*
- Teras dan Ruang Komunal



Gambar 2.26 Analisis Spasial MESH  
Sumber: Phan. T. (2016)

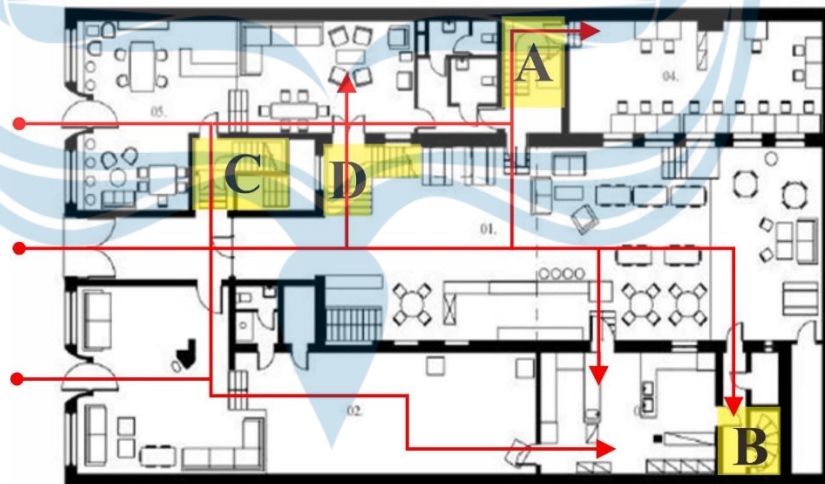
Pada analisis spasial di MESH, dapat dilihat bahwa ada perbedaan antara lantai 1 sampai 4. Analisis pertama dilakukan dari segi *membership* yaitu, lantai 1 didominasi oleh kegiatan yang berbasis komunitas, lantai 2 kombinasi antara ruang komunitas dan ruang pertemuan, lantai 3 didominasi oleh ruang kerja tertutup yang membutuhkan privasi, sedangkan lantai 4 digunakan untuk ruang kerja biasa. Analisis kedua dilakukan berdasarkan perbedaan zonasi, ruang kerja pada lantai bawah masih terdapat ruang-ruang kesenangan seperti *cafe*, bar dan lainnya. Sedangkan pada lantai atas lebih difokuskan untuk ruang kerja saja. Analisis ketiga berdasarkan zona publik, semi privat dan privat. Zonasi yang diterapkan pada MESH adalah semakin ke atas, ruang yang dirancang semakin privat.

### 2.9.1.1. Analisis pada Lantai 1



Gambar 2.27 Denah Lantai 1 MESH  
Sumber: Phan. T. (2016)

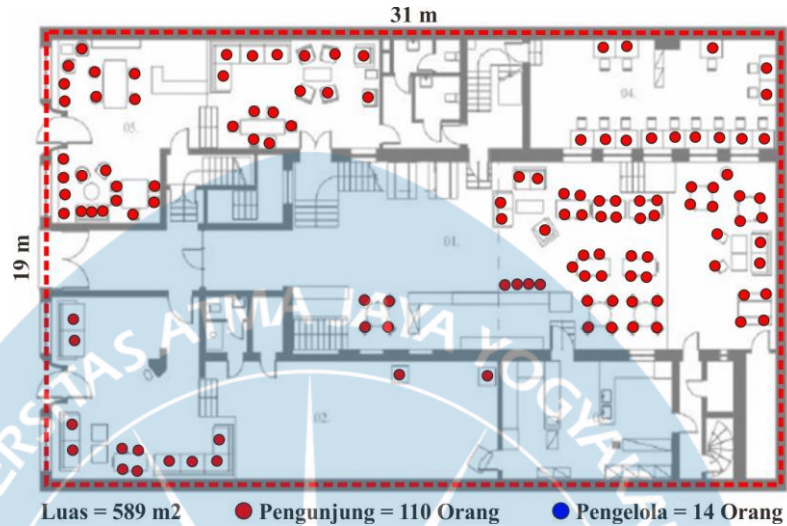
Pada lantai 1, terdapat beberapa fungsi ruang sebagai berikut: 01. *Backyard*; 02. *Gallery*; 03. *Kitchen*; 04. *Administrative Unit*; 05. *Work Lounge*. Berikut adalah sketsa analisis hubungan ruang dan sirkulasi pada lantai 1:



Gambar 2.28 Sirkulasi Lantai 1 MESH  
Sumber: Analisis Penulis, 2020

Sirkulasi pada lantai 1 diawali dari sisi kiri yang terdapat 3 pintu masuk dengan pintu utama yang berada di tengah. Terdapat empat tipe tangga pada lantai satu, tangga A berada di dekat dengan ruang administratif dan *backyard*, tangga B berada di dekat dapur, tangga C di dekat pintu masuk utama, sedangkan tangga D terletak di *backyard*

sekaligus menjadi ruang penghubung ke arah ruang kerja. Sirkulasi yang terdapat di lantai satu memiliki pergerakan yang mudah karena banyak terdapat akses yang menghubungkan antar ruang meskipun banyak sekat.



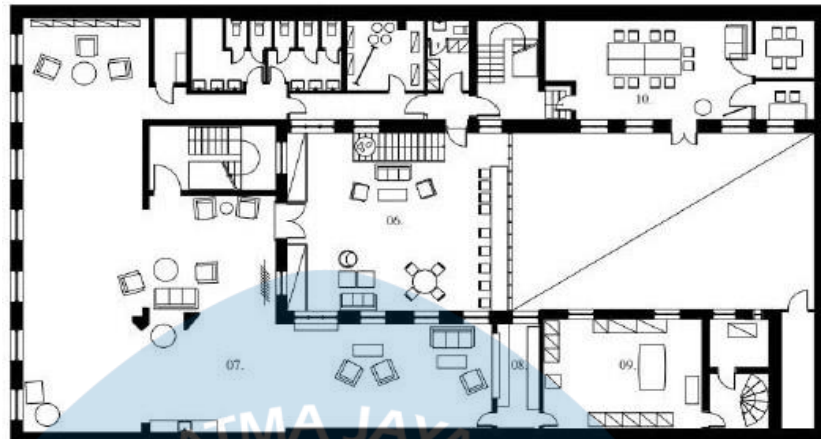
Gambar 2.29 Luas dan Kapasitas Lantai 1 MESH  
Sumber: Analisis Penulis, 2020

Sisi panjang dari lantai 1 ini berukuran 31 meter, sedangkan sisi pendek berukuran 19 meter sehingga luas lantai 1 yang diperoleh adalah 589 m<sup>2</sup>. Jumlah orang yang dapat berada di lantai 1 secara bersamaan dihitung dari jumlah kursi dibagi menjadi dua kategori yaitu sebanyak 110 orang pengunjung dan 14 orang pengelola. Hubungan ruang pada lantai satu memiliki kedekatan yang dapat dilihat pada gambar berikut, toilet berdekatan dengan ruang administratif dan ruang kerja, sedangkan dapur berdekatan dengan *backyard* dan ruang galeri.



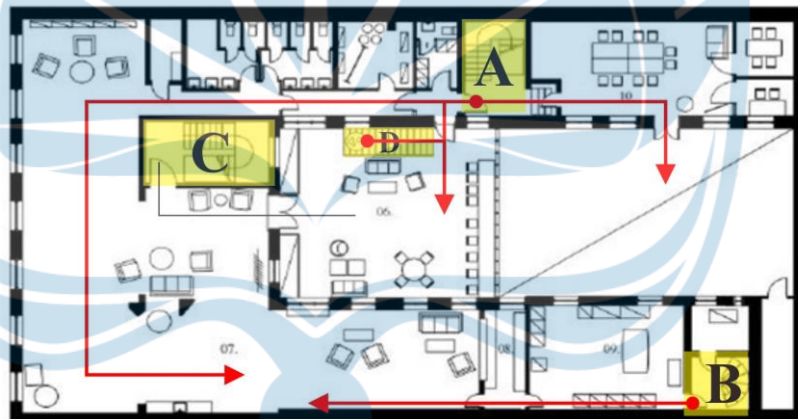
Gambar 2.30 Hubungan Ruang Lantai 1 MESH  
Sumber: Analisis Penulis, 2020

### 2.9.1.2. Analisis pada Lantai 2



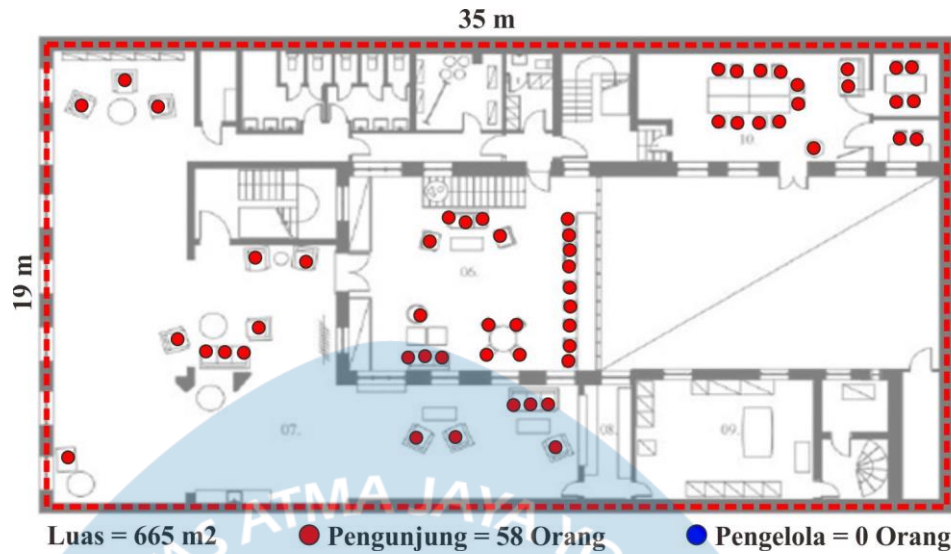
Gambar 2.31 Denah Lantai 2 MESH  
Sumber: Phan. T. (2016)

Pada lantai 2, terdapat beberapa fungsi ruang sebagai berikut: 06. *Mezzanine*; 07. *Lounge*; 08. *Bar*; 09. *Storage*; 10. *Meeting Room*. Berikut adalah sketsa analisis hubungan ruang dan sirkulasi pada lantai 2:



Gambar 2.32 Sirkulasi Lantai 2 MESH  
Sumber: Analisis Penulis, 2020

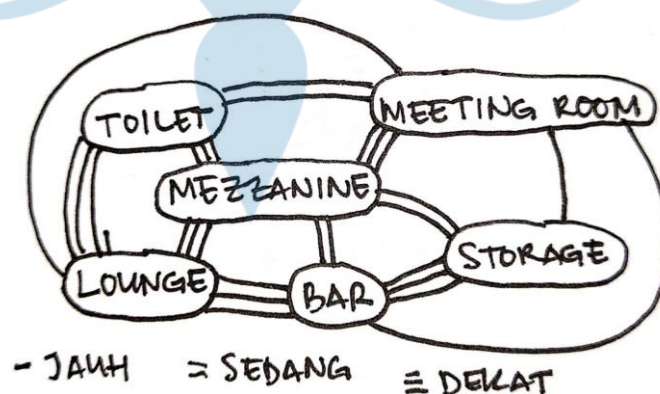
Sirkulasi pada lantai 2 diawali dari keempat tangga yang terhubung dari lantai 1. Letaknya tetap sama seperti lantai 1, tangga A berada di dekat ruang *meeting*, tangga B berada di dekat ruang penyimpanan, tangga C di dekat *lounge*, sedangkan tangga D adalah *mezzanine* dari lantai 1. Sirkulasi yang terdapat di lantai dua memiliki pergerakan yang mudah karena banyak terdapat akses yang menghubungkan antar ruang meskipun banyak sekat.



Gambar 2.33 Luas dan Kapasitas Lantai 2 MESH

Sumber: Analisis Penulis, 2020

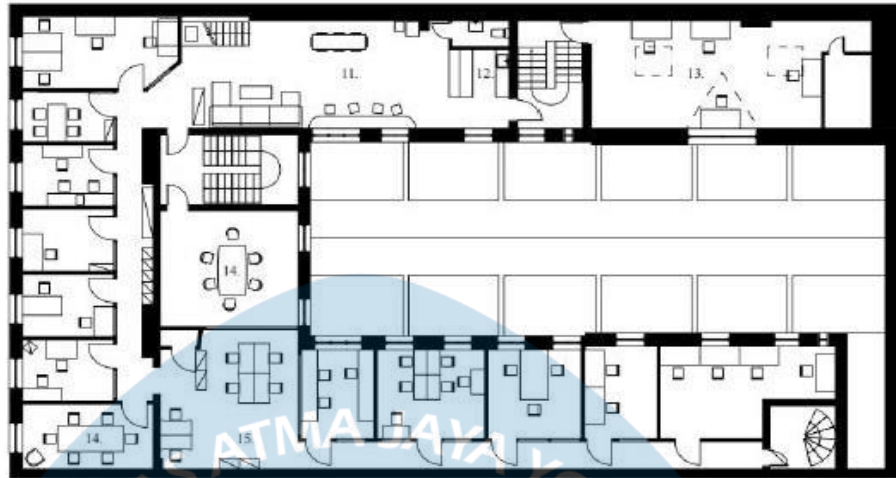
Sisi panjang dari lantai 1 ini berukuran 35 meter, sedangkan sisi pendek berukuran 19 meter sehingga luas lantai 2 yang diperoleh adalah 665 m<sup>2</sup>. Jumlah orang yang dapat berada di lantai 2 secara bersamaan dihitung dari jumlah kursi dibagi menjadi dua kategori yaitu sebanyak 58 orang pengunjung dan tidak ada pengelola. Hubungan ruang pada lantai dua memiliki kedekatan yang dapat dilihat pada gambar berikut, toilet berdekatan dengan lounge dan mezzanine, sedangkan bar terletak di antara lounge dan ruang penyimpanan.



Gambar 2.34 Hubungan Ruang Lantai 2 MESH

Sumber: Analisis Penulis, 2020

### 2.9.1.3. Analisis pada Lantai 3



Gambar 2.35 Denah Lantai 3 MESH  
Sumber: Phan. T. (2016)

Pada lantai 3, terdapat beberapa fungsi ruang sebagai berikut: 11. *Dining*; 12. *Kitchen*; 13. *Enclosed Office Space*; 14. *Meeting Room*; 15. *Fixed Desk*. Berikut adalah sketsa analisis hubungan ruang dan sirkulasi pada lantai 3:

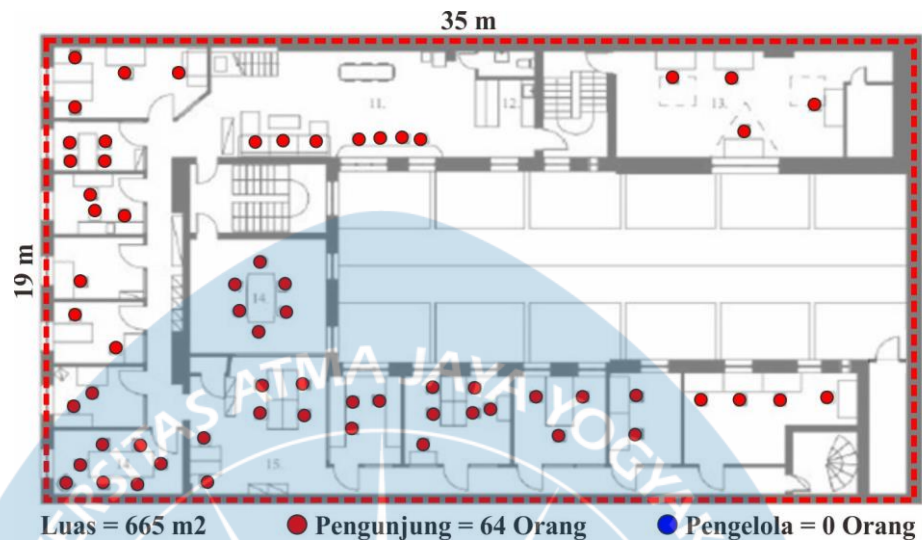


Gambar 2.36 Sirkulasi Lantai 3 MESH  
Sumber: Analisis Penulis, 2020

Sirkulasi pada lantai 3 diawali dari ketiga tangga yang terhubung dari lantai 2. Ketiga tangga menerus dari lantai 2 yaitu tangga A, B dan C. Sedangkan ada tambahan tangga E yang menjadi akses penghubung menuju lantai 4. Tangga A berada di dekat ruang kantor, tangga B berada di dekat *fixed desk*, tangga C di dekat ruang *meeting*. Sirkulasi yang



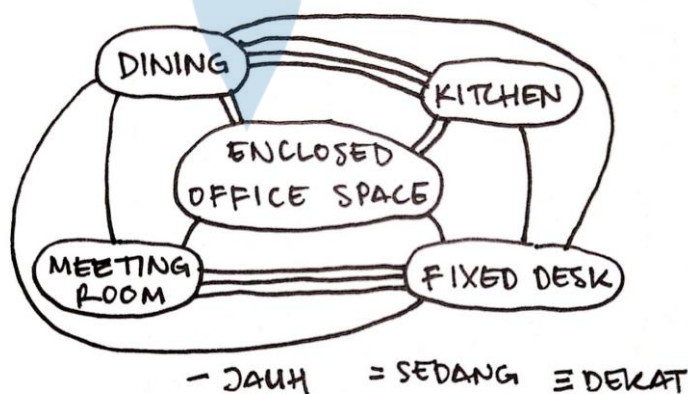
terdapat di lantai tiga memiliki pergerakan yang mudah karena banyak akses cenderung tidak dibatasi dan antar ruang memiliki sedikit sekat.



Gambar 2.37 Luas dan Kapasitas Lantai 3 MESH

Sumber: Analisis Penulis, 2020

Sisi panjang dari lantai 3 ini berukuran 35 meter, sedangkan sisi pendek berukuran 19 meter sehingga luas lantai 1 yang diperoleh adalah 665 m<sup>2</sup>. Jumlah orang yang dapat berada di lantai 3 secara bersamaan dihitung dari jumlah kursi dibagi menjadi dua kategori yaitu sebanyak 64 orang pengunjung dan tidak terdapat pengelola. Hubungan ruang pada lantai tiga memiliki kedekatan yang dapat dilihat pada gambar berikut, dapur berdekatan dengan ruang makan, sedangkan *fixed desk* berdekatan dengan ruang *meeting*.



Gambar 2.38 Hubungan Ruang Lantai 3 MESH

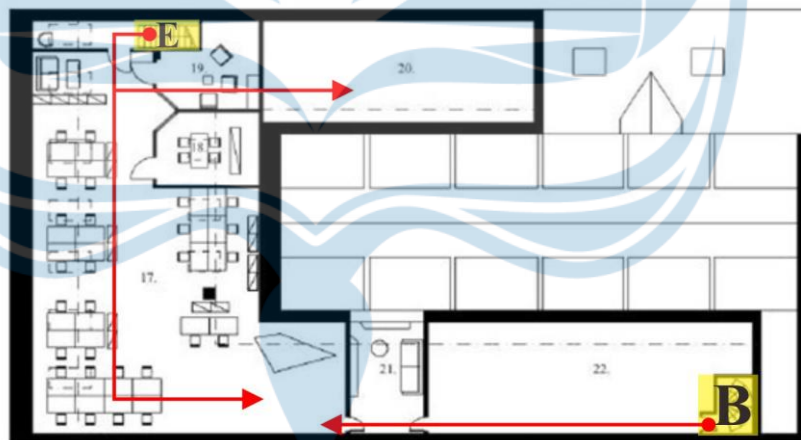
Sumber: Analisis Penulis, 2020

#### 2.9.1.4. Analisis pada Lantai 4



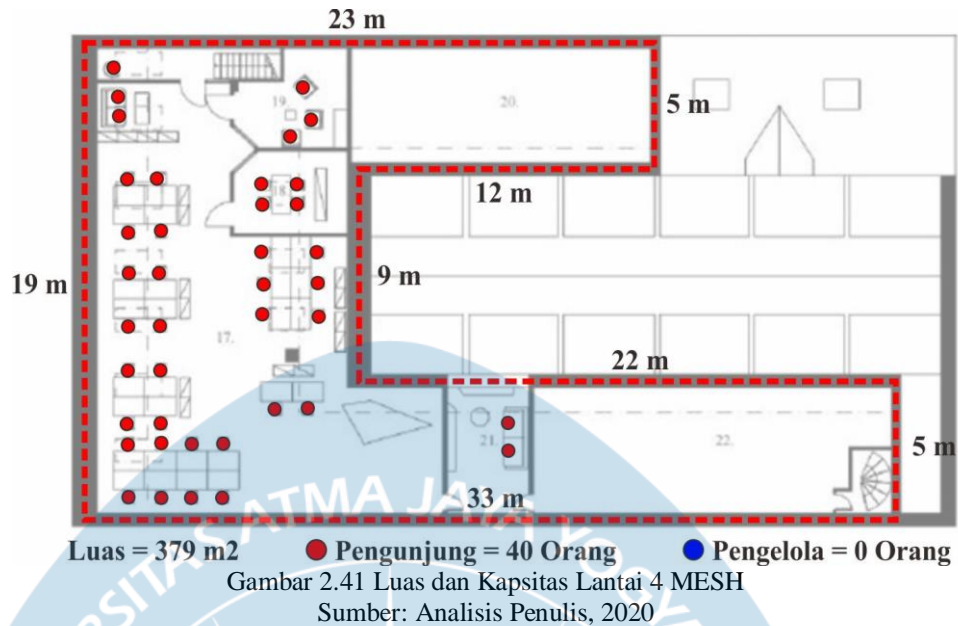
Gambar 2.39 Denah Lantai 4 MESH  
Sumber: Phan. T. (2016)

Pada lantai 4, terdapat beberapa fungsi ruang sebagai berikut: 17. *Flexible Desk*; 18. *Meeting Room*; 19. *Loft*; 20. *Technical Room*; 21. *Terrace*; 22. *Storage*. Berikut adalah sketsa analisis hubungan ruang dan sirkulasi pada lantai 4:

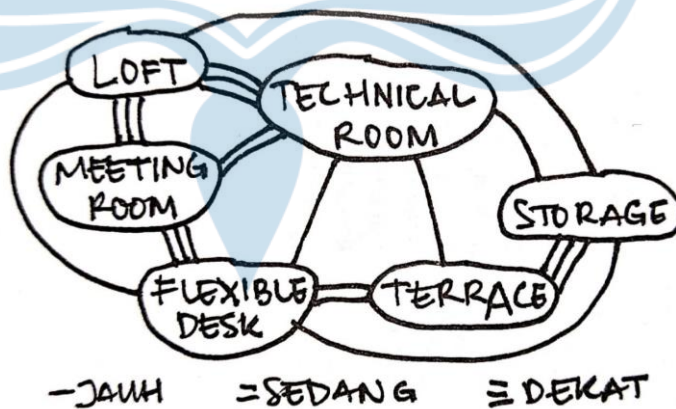


Gambar 2.40 Sirkulasi Lantai 4 MESH  
Sumber: Analisis Penulis, 2020

Sirkulasi pada lantai empat diawali hanya dari kedua tangga yang terhubung dari lantai tiga yaitu tangga B dan E. Tangga B berada di dekat ruang penyimpanan, sedangkan tangga E berada di dekat *loft* dan ruang *meeting*. Sirkulasi yang terdapat di lantai empat memiliki pergerakan yang mudah karena banyak akses cenderung tidak dibatasi dan antar ruang memiliki sedikit sekat.



Luasan lantai 4 yang diperoleh dari ukuran di atas adalah 379 m<sup>2</sup>. Jumlah orang yang dapat berada di lantai 4 secara bersamaan dihitung dari jumlah kursi dibagi menjadi dua kategori yaitu sebanyak 40 orang pengunjung dan tidak terdapat pengelola. Hubungan ruang pada lantai 4 memiliki kedekatan yang dapat dilihat pada gambar berikut, *loft* berdekatan dengan ruang *meeting* dan *technical room*, sedangkan *storage* berdekatan dengan *terrace*.



Gambar 2.42 Hubungan Ruang Lantai 4 MESH

Sumber: Analisis Penulis, 2020

## 2.9.2. Hubud *Coworking Space*, Bali



Gambar 2.43 Hubud *Coworking Space*, Bali  
Sumber: Ubudhood.com (Diakses tanggal 26 Maret 2020)

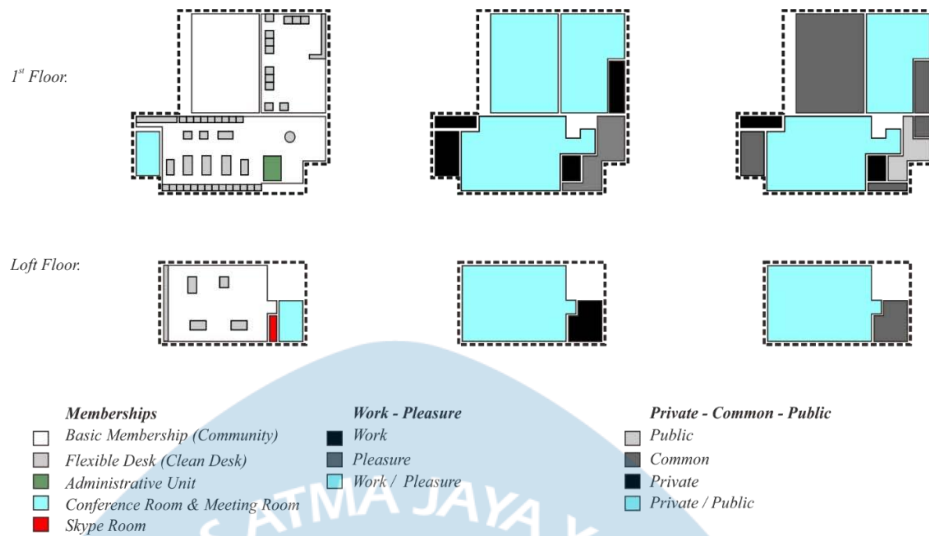
Hubud yang merupakan *Coworking Space* pertama di Bali yang terletak di Jl. Monkey Forest 88x Ubud, Gianyar, Bali. Hubud merupakan ruang kreatif untuk berkumpul dan berkolaborasi bagi para komunitas atau profesional. Komunitas tersebut antara lain ada komunitas fotografer, penulis, desainer grafis, blogger dan *IT*. Hubud mempunyai agenda yang dinamis perihal memberikan layanan. Ruang yang awalnya merupakan ruang kerja dapat diubah menjadi ruang rapat komunitas dan pada waktu tertentu dapat diubah juga menjadi ruang *event*. Member dapat mengakses Hubud selama 24 jam sehingga dapat menyesuaikan dengan jam produktif masing-masing. Biaya pelayanan per bulan di Hubud untuk komunitas sebesar Rp400.000,- sedangkan untuk penyewaan meja berkisar antara Rp250.000,- hingga Rp3.700.000,-. Hubud juga menawarkan berbagai acara yang dapat diikuti oleh member seperti *talkshow*, seminar, *workshop*, kursus, kelas yoga dan lain-lain.



Gambar 2.44 *Event* di Hubud *Coworking Space*, Bali  
Sumber: Ubudhood.com (Diakses tanggal 26 Maret 2020)

Hubud mempunyai luas keseluruhan hingga 500 m<sup>2</sup> dengan kapasitas kurang lebih untuk 100 orang. Pemandangan sawah dan taman di sekeliling menjadi arah orientasi dari sebagian besar ruang kerja di Hubud. Taman di Hubud memiliki fungsi ekologis sebagai ruang santai maupun ruang kerja alternatif untuk memberikan pengalaman bekerja yang lebih menyatu dengan alam. Selain sebagai *coworking space*, hubud juga dapat difungsikan sebagai ruang *events*. *Members* di Hubud mencapai orang dengan rata-rata kunjungan 120 hingga 150 orang setiap saat. Hubud menyediakan ruang dan fasilitas sebagai berikut:

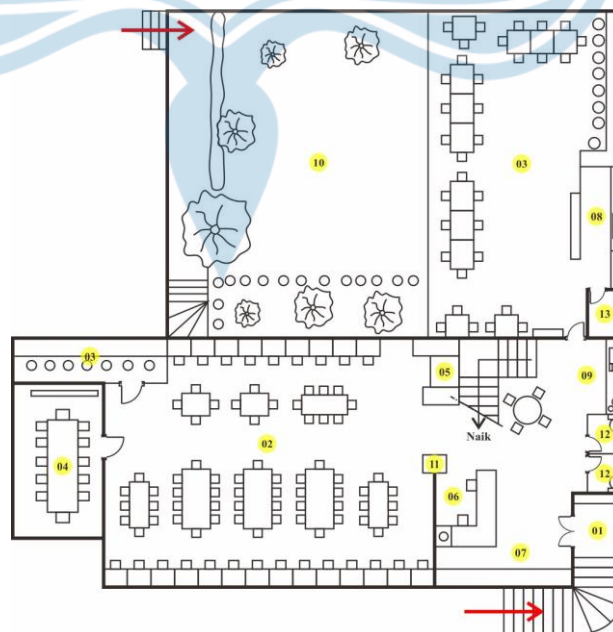
- *Indoor Workspace* (88 *flexible desk*)
- *Semi-outdoor Workspace* (49 *flexible desk*)
- *Loft Workspace* (30 *flexible desk*)
- Ruang Seminar (Kapasitas 10-20 orang)
- Ruang Pertemuan (Kapasitas 4-6 orang)
- *Skype Room* (Kapasitas 1 orang)
- *Fax, Fotocopy, Printer dan Scanner Area*
- *BitCoin Machine*
- *Hubud Bookshare*
- *Cafe Living Food Lab*
- *Kitchen (Self Treat)*
- *Locker*
- Toilet
- Taman
- *Lobby*
- *Work Lounge*
- Ruang Janitor
- Resepsionis



Gambar 2.45 Analisis Spasial Hubud  
Sumber: I Gusti Agung, 2017

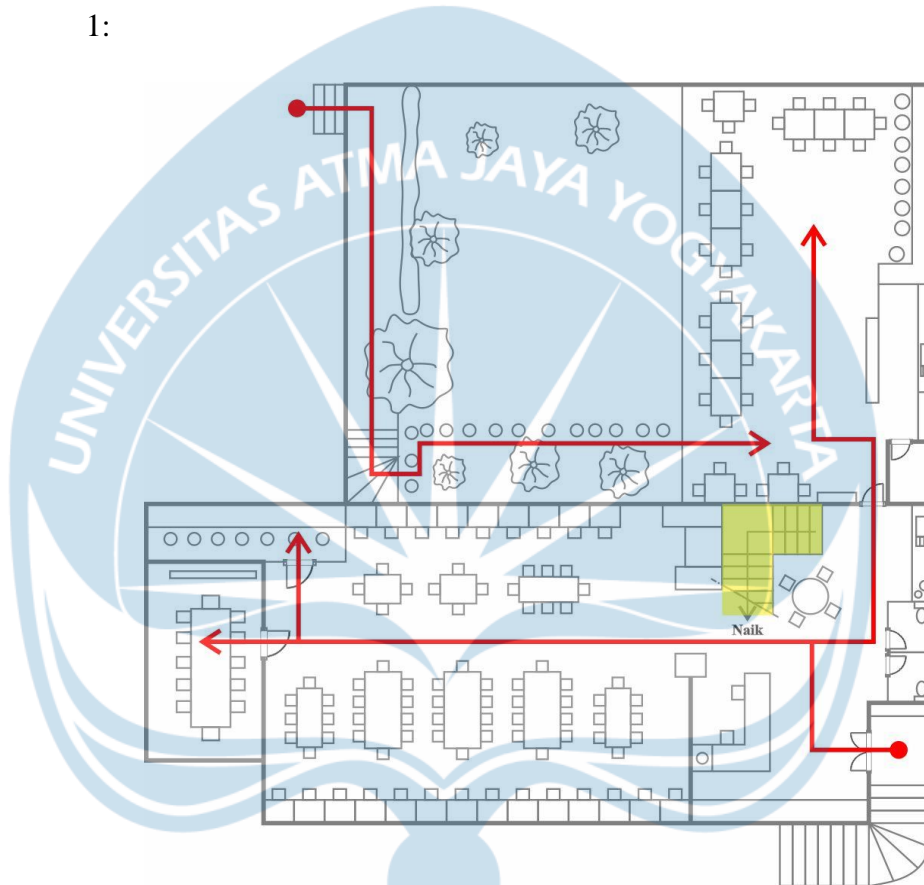
Pada analisis spasial di Hubud, dapat dilihat bahwa dari segi *membership*, lantai 1 dan *loft* difungsikan sebagian besar untuk ruang kerja. Analisis berikutnya dilakukan berdasarkan zonasi, ruang kerja pada kedua lantai memiliki kesamaan yaitu terdapat ruang kerja yang privat dan umum. Analisis ketiga berdasarkan zona publik, semi privat dan privat. Zonasi yang diterapkan pada Hubud cenderung tidak ada batas yang jelas antara publik ke private sehingga ruang-ruang nya terkesan menyatu.

### 2.9.2.1. Analisis pada Lantai 1



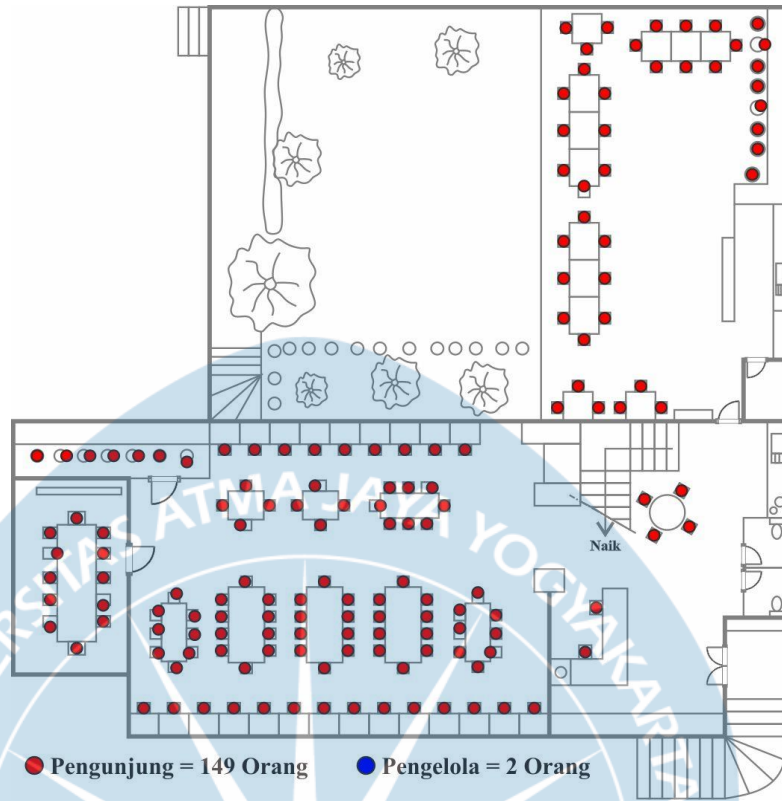
Gambar 2.46 Denah Lantai 1 Hubud  
Sumber: Penulis, 2020

Pada lantai 1, terdapat beberapa fungsi ruang sebagai berikut: 01. Area Masuk, 02. *Flexible Desk (Indoor)*, 03. *Flexible Desk (Semi Outdoor)*, 04. *Conference Room*, 05. *Fotocopy, Fax, Printer & Scanner Room*, 06. *Host Room*, 07. Ruang Loker, 08. *Cafe*. 09. *Kitchen (Self Treat)*, 10. Taman, 11. *BitCoin Machine*, 12. Toilet, 13. Ruang Janitor. Berikut adalah sketsa analisis hubungan ruang dan sirkulasi pada lantai 1:



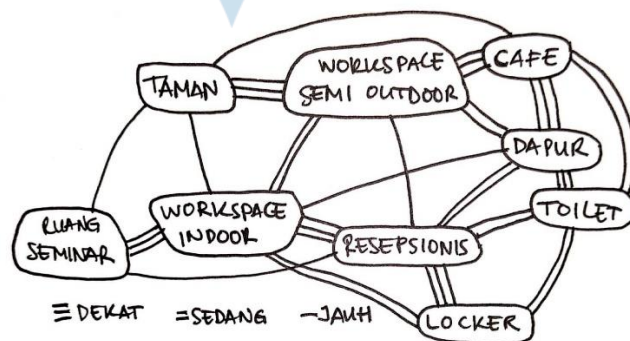
Gambar 2.47 Sirkulasi Lantai 1 Hubud  
Sumber: Analisis Penulis, 2020

Sirkulasi lantai 1 diawali dari sisi kanan bawah yang masuk ke arah lobby dan sisi kiri atas yang masuk melewati taman. Terdapat satu tipe tangga pada lantai 1 yang dapat digunakan untuk menuju ke *loft* (warna kuning). Sirkulasi yang terdapat di lantai satu memiliki pergerakan yang mudah karena banyak terdapat akses yang menghubungkan antar ruang meskipun banyak sekat.



Gambar 2.48 Kapasitas Lantai 1 Hubud  
Sumber: Analisis Penulis, 2020

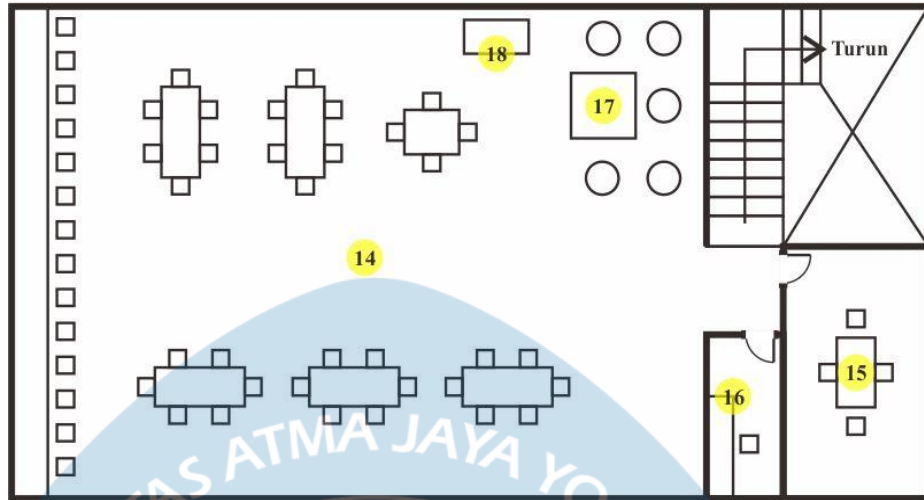
Total luas dari Hubud adalah 500 m<sup>2</sup> dibagi menjadi lantai 1 dan *loft*. Jumlah orang yang dapat berada di lantai 1 secara bersamaan dihitung dari jumlah kursi dibagi menjadi dua kategori yaitu sebanyak 149 orang pengunjung dan 2 orang pengelola. Hubungan ruang pada lantai 1 memiliki kedekatan yang dapat dilihat pada gambar berikut. Ruang kerja semi *outdoor* berdekatan dengan taman dan *cafe*, sedangkan ruang kerja *indoor* berdekatan dengan ruang seminar dan resepsionis.



Gambar 2.49 Hubungan Ruang Lantai 1 Hubud  
Sumber: Analisis Penulis, 2020

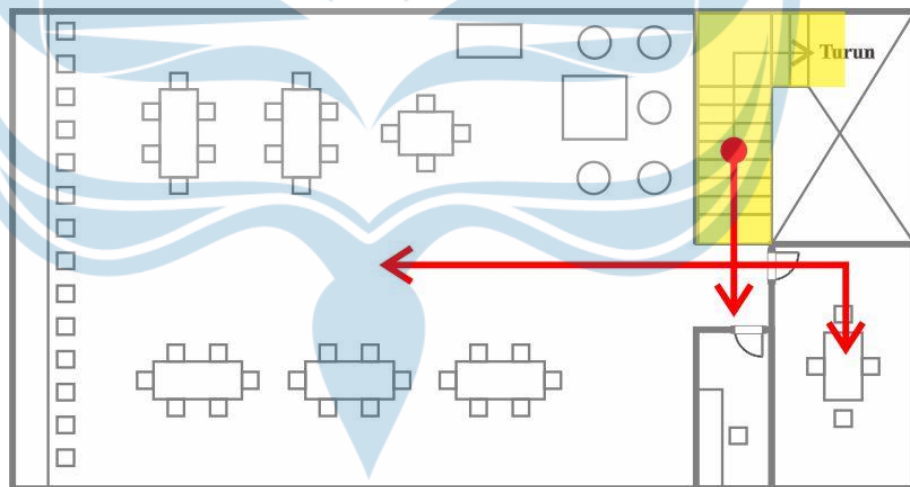


### 2.9.2.2. Analisis pada Loft



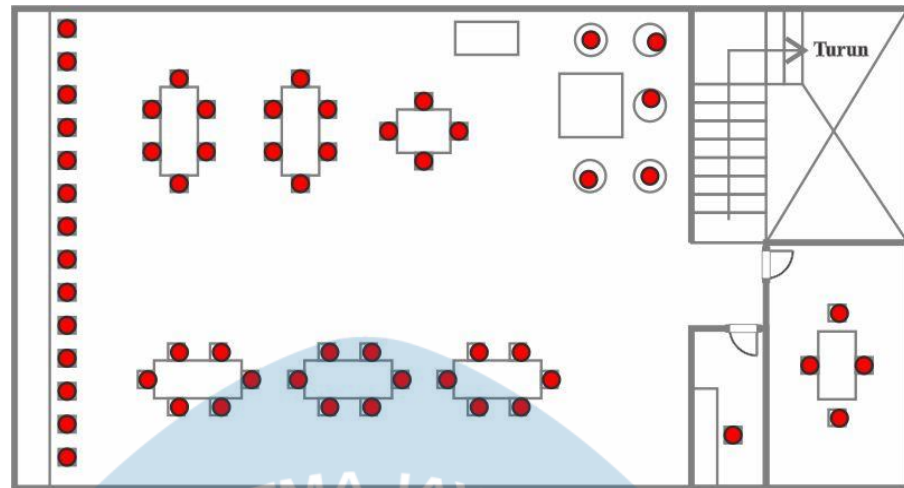
Gambar 2.50 Denah *Loft Hubud*  
Sumber: Penulis, 2020

Pada *loft*, terdapat beberapa fungsi ruang sebagai berikut: 14. *Flexible Desk (Loft)*, 15. Ruang Rapat, 16. *Skype Room*, 17. *Work Lounge*. 18. *Bookshare*. Berikut adalah sketsa analisis hubungan ruang dan sirkulasi pada lantai 2:



Gambar 2.51 Sirkulasi *Loft Hubud*  
Sumber: Analisis Penulis, 2020

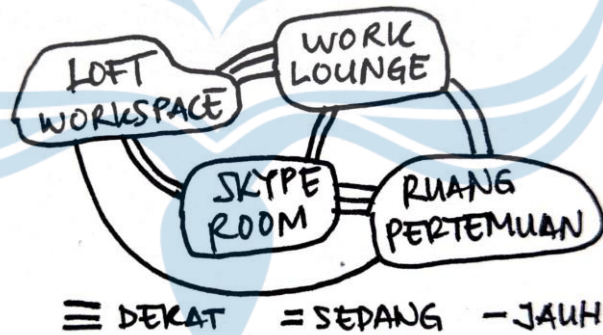
Sirkulasi pada *loft* diawali dari tangga (warna kuning) yang terhubung dari lantai 1. Sirkulasi yang terdapat di lantai dua memiliki pergerakan yang mudah karena minim sekat.



● Pengunjung = 58 Orang ● Pengelola = 0 Orang

Gambar 2.52 Kapasitas *Loft* Hubud  
Sumber: Analisis Penulis, 2020

Jumlah orang yang dapat berada di *loft* secara bersamaan dihitung dari jumlah kursi dibagi menjadi dua kategori yaitu sebanyak 58 orang pengunjung dan tidak terdapat pengelola. Hubungan ruang pada *loft* memiliki kedekatan yang dapat dilihat pada gambar berikut. Ruang kerja berdekatan dengan *work lounge*, sedangkan ruang pertemuan terletak berdekatan dengan *skype room*.



Gambar 2.53 Hubungan Ruang *loft* Hubud  
Sumber: Analisis Penulis, 2020

### 2.9.3. Komparasi Preseden

Komparasi dilakukan untuk melihat perbedaan antara MESH *Coworking Space* dan HUBUD *Coworking Space* berdasarkan lokasi, deskripsi proyek, jumlah lantai, kebutuhan ruang, analisis spasial, luasan, kapasitas dan rasio yang didapatkan dari perbandingan kapasitas dan luasan.

**Tabel 2.1**  
Komparasi Preseden

| <b>Kriteria</b>        | <b>MESH Coworking Space</b>   |                   | <b>HUBUD Coworking Space</b>   |                   |
|------------------------|---|-------------------|--|-------------------|
| Lokasi                 | Oslo, Norwegia  |                   | Ubud, Bali   |                   |
| Deskripsi Proyek       | MESH didirikan oleh Audun Ueland dan Andrs Mjase dengan <i>image Coworking Space</i> yang diperuntukkan kepada enterpreneur dan startup. MESH bertujuan untuk membangun jaringan komunitas yang dinamis, saling berbagi ilmu dan menjaga kekayaan intelektual.  |                   | Hubud adalah ruang kreatif para komunitas atau profesional untuk berkumpul dan berkolaborasi. Hubud memiliki agenda yang dinamis dalam memberikan layanan, pada waktu tertentu ruang kerja dapat diubah menjadi ruang rapat komunitas dan juga ruang event.  |                   |
| Jumlah Lantai          | 4   |                   | 2  |                   |
| Kebutuhan Ruang        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Backyard</li> <li>- Galeri</li> <li>- Dapur</li> <li>- Ruang Administratif</li> <li>- Lounge Area</li> <li>- Toilet</li> <li>- Mezzanine</li> <li>- Bar</li> <li>- Ruang Penyimpanan/ Loker</li> <li>- Ruang Rapat</li> <li>- Ruang Makan</li> <li>- Ruang Kerja Private</li> <li>- Ruang Kerja Komunal</li> <li>- Ruang Kerja Fleksibel</li> <li>- Loft</li> <li>- Technical Room</li> <li>- Teras dan Ruang Komunal</li> </ul> |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indoor Workspace</li> <li>- Semi-outdoor Workspace</li> <li>- Loft Workspace</li> <li>- Ruang Seminar</li> <li>- Ruang Pertemuan</li> <li>- Skype Room</li> <li>- Fax, Fotocopy, Printer dan Scanner Area</li> <li>- BitCoin Machine</li> <li>- Hubud Bookshare</li> <li>- Cafe Living Food Lab</li> <li>- Kitchen (Self Treat)</li> <li>- Locker</li> <li>- Toilet</li> <li>- Taman</li> <li>- Lobby</li> <li>- Work Lounge</li> <li>- Ruang Janitor</li> <li>- Resepsionis</li> </ul> |                   |
| Analisis Spasial       |   |                   |  |                   |
| Luas (m2)              | 2.298   |                   | 500  |                   |
| Kapasitas (Orang)      | Pengunjung  | Pengelola         | Pengunjung   | Pengelola         |
|                        | 272   | 14                | 207  | 2                 |
| Rasio Kapasitas/Luasan | 1 Orang / ±8,5 m2   | 1 Orang / ±164 m2 | 1 Orang / ±2,5 m2  | 1 Orang / ±250 m2 |

Sumber: Analisis Penulis, 2020

MESH *Coworking Space* memiliki luas total 2.298 m<sup>2</sup> dengan total kapasitas 272 orang untuk jumlah pengunjung dan 14 orang untuk jumlah pengelola sehingga dapat diperoleh rasio 1 orang pengunjung kurang lebih

membutuhkan ruang sebesar 8,5 m<sup>2</sup>, sedangkan 1 orang pengelola kurang lebih membutuhkan ruang sebesar 164 m<sup>2</sup>. HUBUD *Coworking Space* memiliki luas total 500 m<sup>2</sup> dengan total kapasitas 207 orang untuk jumlah pengunjung dan 2 orang untuk jumlah pengelola sehingga dapat diperoleh rasio 1 orang pengunjung kurang lebih membutuhkan ruang sebesar 2,5 m<sup>2</sup>, sedangkan 1 orang pengelola kurang lebih membutuhkan ruang sebesar 250 m<sup>2</sup>.

## 2.10. Standar Kebutuhan pada *Coworking Space*

*Coworking Space* memiliki beberapa standar kebutuhan yang dapat dijadikan acuan dalam merancang *Coworking Space*. Berikut beberapa standar menurut Molina dalam buku *Analysis Coworking Space, Barcelona* (2014):

### a. Dimensi

Untuk area kerja individu 4-8 orang dengan luas permukaan antara 36 m<sup>2</sup> - 72 m<sup>2</sup>, dapat menggunakan luas permukaan yang lebih besar dan dalam ruangan memiliki penyerap suara pada fitur akustika langit-langit, dinding atau furnitur.

### b. Perlengkapan

Membutuhkan meja kerja yang nyaman (min 1,80m x 80cm), kursi, lemari yang bisa dikunci, jaringan listrik, jaringan koneksi dan sebagainya. Menyediakan (baik gratis maupun berbayar) telepon dan komputer bersama. Mengelompokkan ruang kerja dengan tingkat keintiman tertentu melalui fitur ruangan yang dapat meningkatkan konsentrasi.

### c. Karakteristik

Memiliki akses masuk udara dan sinar matahari. Semua ruang kerja harus dilengkapi koneksi *WiFi*, layanan data, layanan listrik dan jaringan telepon. Ruang menawarkan fleksibilitas yang tinggi sehingga dapat dimodifikasi seiring berjalannya waktu. Modul *Coworking Space* kompatibel dengan divisi yang jelas sehingga aktivitas yang terjadi di dalam dapat terlihat.

#### d. Fitur Komplementer

- *Concentration box:*

Modul *Coworking Space* dilengkapi dengan *concentration box* untuk pengguna yang membutuhkan tingkat privasi tertentu. Luas *concentration box* sekitar 8 m<sup>2</sup> sampai 10 m<sup>2</sup>, bersifat multifungsi dan berkapasitas tiga sampai empat orang.

- *Reprographic area:*

Menyediakan tempat pengguna berbagi mesin *fotocopy* dan *printer*. Lokasi peralatan tersebut harus dipertimbangkan karena bisa mengganggu pengguna yang bekerja di dekatnya.

