

BAB II

TINJAUAN UMUM *CO-WORKING SPACE* DAN LOKASI

2.1. Tinjauan Umum Proyek

2.1.1. Pengertian *Co-working Space*

Co-working Space apabila diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia, yaitu ruang kerja bersama. Dalam KBBI, ruang memiliki arti sebuah rongga yang memiliki batas-batas atau dilingkupi oleh sebuah bidang (KBBI Daring, April 2021), sedangkan kerja memiliki arti kegiatan yang dilakukan untuk melakukan sesuatu (KBBI Daring, April 2021), dan bersama memiliki arti serentak (KBBI Daring, April 2021). Jadi dapat disimpulkan, ruang kerja bersama yaitu sebuah tempat yang dilingkupi oleh bidang yang digunakan untuk melakukan sesuatu secara serentak. Lebih tepatnya, tempat yang digunakan oleh para sekelompok individu dengan latar belakang pekerjaan ataupun bisnis, untuk melakukan pekerjaan tersebut secara bersama-sama. *Co-working Space* tersebut juga digunakan untuk berbagi mengenai pengalaman pekerjaan, saling mengenal satu sama lain dan membangun relasi, *meeting* untuk mencapai sebuah kesepakatan, dan juga dapat mendirikan hal-hal dan inovasi baru untuk kepentingan bersama.

2.1.2. Nilai-nilai *Co-working Space*

Co-working Space mempunyai nilai-nilai yang dipaparkan dalam 5 kata sifat, yaitu fleksibel, menyenangkan, kreatif, ramah, dan inspiratif. Oleh sebab itu, jenis perilaku yang menuju pada suasana tersebut wajib dianggap sebagai nilai-nilai. Berikut merupakan nilai-nilai yang terdapat pada *Co-working Space* (Stumpf, 2013, hal. 6)

- 1) Komunitas. Di dalam sebuah perusahaan, komunitas terbentuk dengan sendirinya karena adanya karyawan. Pada *Co-working Space*, komunitas terbentuk dari adanya *freelancer* yang berdatangan kemudian menjadi bagian dari komunitas itu sendiri. Kesuksesan sebuah *Co-working Space* yaitu bersangkutan erat pada komunitas yang ada di dalamnya. Interaksi antar individu yang dilakukan secara formal maupun informal dalam sebuah komunitas, dianggap sangat penting dan harus ada. Interaksi tersebut antara lain, berbincang-bincang mengenai pekerjaan yang terkait saat istirahat makan siang. Selain itu, mengadakan program kegiatan maupun acara juga sangat perlu. Maka dari itu, nilai komunitas sangat penting dalam sebuah *Co-working Space*. (Stumpf, 2013, hal. 6)
- 2) Aksesibilitas. Aksesibilitas terbagi menjadi 4 aspek. Aspek-aspek tersebut yaitu, yang pertama, setiap individu maupun kelompok dari berbagai kalangan dapat mengakses, dan individu tersebut harus merasakan atmosfer yang bersahabat. Kedua, terjangkau dalam segi finansial. Ketiga, memiliki sikap yang terbuka kepada pendatang pada saat kegiatan komunitas berlangsung, dan yang terakhir, memiliki akses khusus untuk penyandang disabilitas. (Stumpf, 2013, hal. 6)
- 3) Kolaborasi. Kolaborasi merupakan aktivitas yang dilakukan oleh para *freelancer* dengan bidang tertentu untuk bertemu, ataupun dapat sekaligus berkooperasi dengan *freelancer* lain yang memiliki bidang berbeda. Hal terpenting dalam nilai kolaborasi yaitu, berkenannya setiap individu untuk bekerjasama dengan individu lainnya. Berbagi pengalaman satu sama lain dan bertukar mengenai ilmu pengetahuan juga dapat tergolong nilai kolaborasi. (Stumpf, 2013, hal. 6)
- 4) Komunikasi. Pada dasarnya, komunikasi merupakan hal penting dalam kehidupan sehari-hari, terlebih apabila dikaitkan dengan pekerjaan. Dalam *Co-working Space*, komunikasi berguna sebagai sarana bagi para pengguna

untuk berkomunikasi, bertukar informasi dan ilmu pengetahuan, serta untuk belajar segala sesuatu dari individu lain. (Stumpf, 2013, hal. 6)

- 5) Keterbukaan. Maksud dari keterbukaan ialah terdapatnya sebuah ruang/area guna membuka wawasan mengenai gagasan-gagasan baru serta perspektif yang berbeda. Selain itu, keterbukaan juga dapat dikaitkan dengan pola pikir yang terbuka mengenai gagasan-gagasan baru dan perspektif yang berlainan. Syarat terpenting dari adanya keterbukaan ialah kepercayaan. Setiap individu harus percaya bahwa setelah adanya keterbukaan, tidak akan ada pencurian gagasan milik orang lain.
- 6) Kreativitas. Pada suatu *Co-working Space*, ruang dan komunitas terus berganti karena penggunaan yang tidak konstan setiap harinya. Perubahan ini dapat menghasilkan suatu kreativitas baru.

2.1.3. Jenis-Jenis *Co-working Space*

Jenis-jenis pada *Co-working Space* terbagi menjadi 3, diantaranya yaitu:

- 1) Berdasarkan daya tampung pengguna
 - a. *Co-working Space small community* (Gambar 2.1), yaitu untuk komunitas kecil. Daya tampungnya yaitu 10 (sepuluh) pengguna.



Gambar 2. 1 *Co-working Space Small Community*
Sumber: *ArchDaily*, 2018

- b. *Co-working Space midsize community*, yaitu untuk komunitas menengah. Daya tampungnya yaitu 40 (empat puluh) pengguna.

- c. *Co-working Space big community* (Gambar 2.2), yaitu untuk komunitas besar. Daya tampungnya yaitu 40 (empat puluh) pengguna.



Gambar 2. 2 *Co-working Space Big Community*
Sumber: ArchDaily, 2016

2) Berdasarkan badan pendukungnya

- a. *Corporate powered Co-working Space*, yaitu *Co-working Space* yang didukung oleh badan perusahaan. Tujuan badan perusahaan tersebut mendirikan ini yaitu, guna menumbuhkan kinerja yang lebih tinggi dan menaikkan profit perusahaan. Pada umumnya, *Co-working Space* yang didukung oleh badan perusahaan ini sifatnya tertutup, aksesnya memiliki batas tertentu, hanya dapat dipakai oleh pengguna yang masih berhubungan dengan perusahaan tersebut.
- b. *University related Co-working Space*, yaitu *Co-working Space* yang didukung oleh kampus/universitas. Tujuan dari universitas membangun *Co-working Space* ini yaitu, agar para mahasiswa dan mahasiswinya dapat menggunakan tempat tersebut untuk menerapkan dan mempergunakan ilmu pengetahuan yang baru mereka dapatkan. Selain itu, juga berguna sebagai penyambung antara sebuah teori dan praktek.

- c. *Popup Co-working Space*, yaitu *Co-working Space* yang didirikan oleh perusahaan/industri. *Co-working Space* ini didirikan hanya untuk sementara waktu saja. Tujuan dari perusahaan/industri tersebut membangun *Co-working Space* sementara ini yaitu, untuk para pekerja yang melaksanakan pekerjaan dari perusahaan tersebut hanya hingga proyek selesai. Selain itu, *popup Co-working Space* ini dibuat sebagai uji coba untuk kedepannya apakah layak atau tidak apabila didirikan secara permanen.

3) Berdasarkan tipologi

- a. *Open/konvensional*
- b. *Full service/high end Co-working Space*
- c. *Shared space*
- d. *Lifestyle*
- e. Ruang kerja pribadi
- f. Ruang kerja sederhana
- g. Spesialisasi/pengkhususan tertentu
- h. *Meeting room*
- i. *Venture*

2.1.4. Pengguna *Co-working Space*

Co-working space memiliki 2 tipe pengguna, antara lain:

1) Pengguna Tetap

Pengguna tetap dalam *co-working space* ialah orang-orang yang mengurus *co-working space* itu sendiri. Orang-orang tersebut antara lain:

- a. CEO (*Chief Executive Officer*) dan *Founder*, yaitu mereka yang membentuk perusahaan yang pertama kali, berjumlah satu atau lebih

orang. CEO dan founder ini juga sekaligus merupakan pimpinan pada perusahaan tersebut.

- b. *Operation Manager*, yaitu sebagai pengatur dalam sebuah perusahaan.
- c. *Marketing Manager*, yaitu sebagai pengatur dan penanggungjawab dalam hal pemasaran.
- d. *Finance Manager*, yaitu sebagai pengatur dan penanggungjawab mengenai keuangan.
- e. *IT Manager*, yaitu sebagai pengelola sistem komputer, dan berkaitan langsung dengan teknologi informasi dan komunikasi.
- f. *Cleaning Service*, yaitu orang yang bertugas dan bertanggungjawab atas kebersihan suatu perusahaan. Selain itu, CS juga bertugas untuk memelihara fasilitas yang ada pada perusahaan.

2) Pengguna Tidak Tetap

Pengguna tidak tetap ialah pengunjung yang datang *pada co-working space* dengan waktu yang bebas dan tidak ditentukan, dan tidak memiliki kontrak khusus dengan *co-working space* tersebut.

2.1.5. Fungsi dan Tujuan *Co-working Space*

1) Fungsi

Fungsi dari bangunan *Co-working Space* berdasarkan pengertian yang sudah dipaparkan tersebut adalah, menyediakan sebuah sarana guna bekerja bagi individu maupun sekelompok individu. Maksud dari individu-individu tersebut antara lain yaitu *freelancer*, *start-up company*, pelajar, mahasiswa, konsultan, dan lain-lain.

2) Tujuan

Tujuan yang ingin diraih dari bangunan *Co-working Space* yaitu:

- a) Menciptakan sebuah kondisi dan situasi kerja yang kondusif.
- b) Menambah lebih banyak peluang guna para pengguna *Co-working Space* dari sebuah sosialisasi.
- c) Para pengguna *Co-working Space* dapat bekerja dengan lebih produktif dan efisien.
- d) Para pengguna *Co-working Space* dapat membentuk sebuah komunitas kerja.
- e) Para pengguna *Co-working Space* dapat mempercepat perluasan jaringan, secara personal maupun professional.

2.1.6. Persyaratan dan Standar-standar Teknis Perencanaan dan Perancangan *Co-working Space*

1) Area Kerja Individu (Diputació de Barcelona, 2014, hal. 113)

- Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik, serta akustika yang baik juga.
- Memiliki kelengkapan dalam pelayanan internet dan listrik, serta harus menyediakan *Wi-Fi*.
- Memiliki luasan antara 7 m² - 9 m², dan harus dapat menampung perabot-perabot kerja seperti meja kerja, kursi kerja, dan almari maupun rak. Pada meja kerja minimal berukuran 1,80 x 80 cm.

2) Modul *Co-working Space* (Diputació de Barcelona, 2014, hal. 116)

- Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik, serta akustika yang baik juga.
- Memiliki kelengkapan dalam pelayanan internet dan listrik, serta harus menyediakan *Wi-Fi*.
- Memiliki luasan antara 36 m² – 72 m², yang dapat menampung 4-8 area kerja individu.
- Memiliki sifat fleksibel, yaitu bangunan tersebut dapat menyesuaikan sesuai kondisi dan situasi, apabila ada

kebutuhan baru. Misalnya, perubahan tata letak ruangan/penambahan dan pengurangan ruangan.

- Ruang kerja dapat menampung perabot-perabot kerja seperti meja kerja, kursi kerja, saluran guna meletakkan kabel, stop kontak, dan almari maupun rak. Pada meja kerja minimal berukuran 1,80 x 80 cm.
- Menyediakan kebutuhan untuk kerja seperti komputer/laptop, telepon, dan lain-lain.

3) Modul Ruang Penyimpanan (Diputació de Barcelona, 2014, hal. 119)

- Memiliki luasan antara 6 m² – 9 m².
- Tidak memerlukan adanya pencahayaan dan penghawaan yang maksimal, sehingga dapat diletakkan di dalam.

4) Reprografi Area (Diputació de Barcelona, 2014, hal. 137)

- Memiliki luasan antara 9 m² – 15 m².
- Memiliki perlengkapan meja dan kursi, alat *printer*, alat *fotocopy*, lemari/rak untuk menyimpan keperluan *fotocopy* (kertas, alat potong, dll).
- Sebaiknya ruangan ini dipengkapi dengan penyadap suara karena dapat menimbulkan kebisingan dan mengganggu kegiatan bekerja pengunjung.

5) Ruang Rapat Formal (Diputació de Barcelona, 2014, hal. 123)

- Memiliki luasan antara 30 m² – 36 m².
- Ruangannya wajib tertutup dan memiliki kedap suara yang baik.
- Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang maksimal.
- Ruangannya dapat digunakan untuk meletakkan proyektor, papan, dan kebutuhan rapat lainnya.
- Memiliki kelengkapan dalam pelayanan internet dan listrik, serta harus menyediakan *Wi-Fi*.
- Memiliki area yang dapat menampung meja yang besar dan kursi dengan jumlah yang banyak.

6) Ruang Rapat Informal (Diputació de Barcelona, 2014, hal. 122)

- Memiliki luasan antara 7 m² - 9 m².
- Memiliki fasilitas dan sarana yang tidak formal seperti kursi yang berwarna-warni, meja yang berbentuk selain kotak.
- Ruangan ini dapat diletakkan di luar maupun di dalam bangunan.
- Tetap harus memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik.

7) Dapur (Diputació de Barcelona, 2014, hal. 132)

- Memiliki luasan antara 60 m² - 100 m². Dapat berbeda sesuai dengan luasan total *co-working space* tersebut.
- Memiliki fasilitas yang lengkap seperti kompor, wastafel, kulkas, penghangat makanan, meja, kursi, lemari penyimpanan makanan, lemari penyimpanan alat makan dan alat masak, dispenser, stop kontak, saluran air, kain lap, tempat sampah, dll.
- Memiliki penghawaan yang baik karena berpengaruh pada penyimpanan makanan.

2.1.7. Tinjauan Objek Studi Sejenis

1) Cowork Wayco Ruzafa



Gambar 2. 3 Cowork Wayco Ruzafa
Sumber: *ArchDaily*, 2019

Cowork Wayco Ruzafa merupakan sebuah *co-working space* karya seorang arsitek bernama Jose Costa, yang berdiri di Kota Valencia, Spanyol (Gambar 2.3). Bangunan ini memiliki total luas area 17.114 ft². Pada

bangunan ini, tersedia ruang terbuka yang besar, serangkaian kantor pribadi, ruang rapat, ruang istirahat

Berkaitan dengan spesifikasi arsitektural yang ekologis dan menawarkan kenyamanan psikologis, maka dipilihlah preseden ini karena desain dari *Cowork Wayco Ruzafa* yang sesuai dengan kriteria untuk memberikan kenyamanan psikologis bagi penggunanya. Kriteria untuk memberikan kenyamanan psikologis tersebut antara lain:

- **Warna:** Warna memiliki pengaruh yang besar terhadap suasana sebuah ruangan. Pada *Cowork Wayco Ruzafa*, interior tersebut didominasi oleh warna jingga/oranye (Gambar 2.4). Warna tersebut dapat mempengaruhi psikologi seseorang secara positif, yaitu dapat membuat perasaan seseorang menjadi Bahagia, hangat, dan membuat orang menjadi semangat dengan energi yang diberikan oleh warna ini. Selain itu, warna jingga/oranye ini juga menarik perhatian.



Gambar 2. 4 Interior Cowork Wayco Ruzafa
Sumber: *ArchDaily*, 2019

- **Suasana Alam:** Pada interior *Cowork Wayco Ruzafa*, terdapat beberapa tanaman hidup yang diletakkan di dekat tempat kerja (Gambar 2.5). Secara psikologis, manusia akan merasa tenang dan nyaman apabila berhubungan langsung dengan alam.



Gambar 2. 5 Interior Cowork Wayco Ruzafa

Sumber: *ArchDaily*, 2019

- **Pencahayaan:** Pencahayaan alami dari matahari merupakan pencahayaan yang paling nyaman. Selain itu juga dapat membuat pengguna merasa berhubungan langsung dengan alam. Pada interior *Cowork Wayco Ruzafa*, terdapat *skylight* pada salah satu ruangan sehingga pencahayaan dapat diperoleh secara maksimal (Gambar 2.6). Selain itu, juga terdapat kanopi yang dapat ditarik pada jendela atap utama sehingga intensitas sinar matahari dapat diatur sesuai dengan musim yang sedang berlangsung.



Gambar 2. 6 Interior Cowork Wayco Ruzafa

Sumber: *ArchDaily*, 2019

2) *Glass/Wood House*

Bangunan yang ekologis merupakan salah satu spesifikasi arsitektural yang akan diterapkan pada *Co-working Space* yang akan dirancang nantinya. Akan tetapi, tidak ditemukan preseden berupa *Co-working Space* yang memiliki spesifikasi arsitektural yang sama. Maka dari itu, dipilihlah preseden yang memiliki spesifikasi arsitektural yang sama, yaitu ekologis, namun tidak

dengan tipologi yang sama. Bangunan tersebut bernama *Glass/Wood House* yang merupakan sebuah rumah tinggal karya Kengo Kuma and Associates yang berlokasi di New Canaan, Connecticut USA. Bangunan ini selesai dibangun pada tahun 2010 seluas 830 m².



Gambar 2. 7 Glass/Wood House
Sumber: kkaa.co.jd, 2010

Bangunan ini dapat dikatakan ekologis karena lokasinya yang berada di tengah-tengah hutan dan banyak ditemukan pohon-pohon di dekat rumah tersebut (Gambar 2.7), dan material utama pada bangunan tersebut merupakan kayu. Penggunaan bahan dan material yang diambil dari dekat lokasi perancangan merupakan salah satu bentuk dari arsitektur ekologis karena minimnya energi yang dipakai untuk mengambil material tersebut.

Bangunan tersebut juga memanfaatkan sinar matahari secara maksimal dengan cara meletakkan bangunan tersebut sesuai dengan arah matahari sehingga pencahayaan alami dapat dimaksimalkan dan dapat meminimalisir pemborosan energi (Gambar 2.8).



Gambar 2. 8 Interior Glass/Wood House
Sumber: kkaa.co.jd, 2010

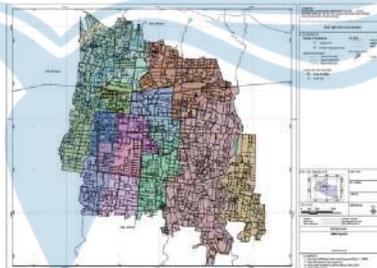
2.2. Tinjauan Lokasi Proyek

2.2.1. Kondisi Administratif

Kota Yogyakarta memiliki kedudukan sebagai ibu kota Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Bentang Kota Yogyakarta yaitu antara $110^{\circ} 24' 19''$ hingga $110^{\circ} 28' 53''$ Bujur Timur dan $7^{\circ} 15' 24''$ hingga $7^{\circ} 49' 26''$ Lintang Selatan. Pada peta wilayah Provinsi DIY, Kota Yogyakarta terletak di tengah-tengah kabupaten lainnya, adapun batas-batas tersebut yaitu:

Sebelah utara	: Kabupaten Sleman
Sebelah timur	: Kabupaten Bantul dan Kabupaten Sleman
Sebelah selatan	: Kabupaten Bantul
Sebelah barat	: Kabupaten Bantul dan Kabupaten Sleman

Luas wilayah Kota Yogyakarta merupakan luas wilayah yang paling sempit apabila dibandingkan dengan daerah tingkat II yang lain, yaitu $32,5 \text{ km}^2$ atau setara dengan 3.250 hektar.



Gambar 2. 9 Peta BWP Kota Yogyakarta

Sumber: Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035

Kota Yogyakarta terdiri dari 14 Kecamatan (Gambar 2.9), 45 Kelurahan, 617 Rukun Warga, 2.531 Rukun Tetangga, dan memiliki penghuni sebanyak 428.282 jiwa (SIAK, 2013).

perdagangan dan jasa. Kemudian berdasarkan pada Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035, *co-working space* termasuk dalam zona wisata dan rekreasi berupa *café* dan *coffee shop* (Gambar 2.12) yang pada gambar tersebut dijelaskan bahwa *café* dan *coffee shop* diizinkan untuk dibangun di atas lahan yang memiliki zona perdagangan dan jasa (Gambar 2.13).

Keterangan :

I	Pemanfaatan diizinkan
T	Pemanfaatan diizinkan secara terbatas
B	Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat
R	Pemanfaatan yang tidak diizinkan

Gambar 2. 13 Keterangan Peraturan Zonasi
 Sumber: Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035

2.2.3. Lokasi Tapak



Gambar 2. 14 Citra Satelit Tapak
 Sumber: Google Maps

Tapak berlokasi di Jalan Gedongkuning, Rejowinangun, Kecamatan Kotagede, Kota Yogyakarta, DIY 55171 (Gambar 2.14). Tapak tersebut berada pada Kawasan Kotagede, Yogyakarta yang pada saat ini merupakan Kawasan Cagar Budaya (KCB) dan berada di lahan dengan peruntukan fungsinya yaitu sebagai zona perdagangan dan jasa. Luas tapak tersebut yaitu 7.000 m². Berdasarkan pada Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang BWP Kota Yogyakarta (Gambar 2.15), zona perdagangan dan jasa memiliki ketentuan sebagai berikut:

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Maksimal : 80%
 Tinggi Bangunan Maksimal : 32 meter
 Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Maksimal : 6,4
 Koefisien Dasar Hijau (KDH) Minimal : 10%

The image contains two tables from a zoning plan document titled "KETERUNTUNAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG BWP KOTA YOGYAKARTA".

The top table is titled "Kondisi Dasar Bangunan Maksimal (%)" and lists various zoning types (e.g., R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28, R29, R30, R31, R32, R33, R34, R35, R36, R37, R38, R39, R40, R41, R42, R43, R44, R45, R46, R47, R48, R49, R50, R51, R52, R53, R54, R55, R56, R57, R58, R59, R60, R61, R62, R63, R64, R65, R66, R67, R68, R69, R70, R71, R72, R73, R74, R75, R76, R77, R78, R79, R80, R81, R82, R83, R84, R85, R86, R87, R88, R89, R90, R91, R92, R93, R94, R95, R96, R97, R98, R99, R100) with their respective maximum building height, floor area coefficient, green area coefficient, maximum building height, and floor level limits.

The bottom table is titled "Kondisi Lantai Bangunan Maksimal" and lists the same zoning types with their respective maximum floor area coefficient, maximum building height, and floor level limits.

Gambar 2. 15 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang BWP Kota Yogyakarta

Sumber: Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035

Tapak tersebut berada di tengah-tengah bangunan perkantoran. Pada sisi utara tapak, terdapat Balai Diklat Industri Yogyakarta dan pada sisi selatan tapak, terdapat Kanwil Kementerian Hukum dan HAM Daerah Istimewa Yogyakarta. Kemudian pada sisi timur berupa jalan raya, yaitu Jalan Gedongkuning dan pada sisi barat juga berupa kantor, yaitu Kantor Kelurahan Rejowinangun. Kemudian berdasarkan Ketentuan Tata Bangunan bagian Kawasan Cagar Budaya pada Blok Kotagede, terdapat aturan tertulis bahwa bangunan baru harus menyesuaikan bangunan-bangunan yang ada pada kawasan tersebut agar tetap selaras. Dikarenakan pada Blok Kotagede ini, sudah memiliki ciri khas tersendiri, yaitu adanya banyak bangunan peninggalan sejarah dengan arsitektural yang khas pada masa itu. Salah satu contoh yang harus dilakukan agar kawasan tersebut tetap terjaga yaitu, tetap mempertahankan dinding batu bata ekspose.