

BAB II

DESKRIPSI PROYEK

2.1. Deskripsi Umum

Proyek perancangan *Coworking Space* memiliki data umum sebagai berikut.

Judul Proyek	: <i>Coworking Space</i>
Jenis Proyek	: Fiktif
Lokasi Proyek	: Jl. Ir H. Juanda, Kelurahan Lebak Siliwangi, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat 40312.
Pemilik Proyek	: Swasta
Asumsi Sumber Dana	: Swasta
Luas Lahan	: 1000m ²
KDB	: 60 %
KLB	: 1,8
KDH	: 20 %
GSB	: 4 meter

2.2. Definisi Proyek

2.2.1 Definisi *Coworking Space*

Coworking Space adalah tempat di mana beberapa profesional dapat bekerja secara bersamaan dalam area yang dapat berupa ruang pribadi maupun area kerja terbuka. (Metz dan Archuleta)

Pengertian lain datang dari Jones dan Bacigalupo (2009) yang menyatakan *Coworking* adalah gerakan yang berkembang pesat di mana orang-orang berkumpul untuk bekerja di ruang bersama.

Coworking Space merupakan tempat di mana orang-orang, terutama pekerja lepas, bekerja sama dalam industri pengetahuan yang luas dengan berbagai tingkat spesialisasi di tempat yang sama. Pada dasarnya dimaksudkan sebagai tempat sewa kantor di mana karyawan dapat menyewa meja dengan fasilitas koneksi Wi-Fi. Namun, yang lebih penting,

ini adalah tempat profesional independen menjalani pekerjaan harian bersama rekan kerja mereka, yang lebih banyak bekerja dalam industri yang serupa. Kondisi ini sangat memengaruhi cara mereka bekerja, dan hubungan sosial sangat penting dalam jaringan profesional mereka. (Gandini, 2015)

Kaitannya dengan ruang sosial Natalia, dkk. (2022) menyatakan adanya ruang sosial berguna meningkatkan interaksi manusia, rona fisik ruang sosial dapat menentukan kondisi sosial. Melalui perspektif lain Mittal dan Rani (2022) menyatakan lingkungan kerja bersama dan interaksi sosial memiliki hubungan positif dengan produktivitas kerja. Selain itu, lingkungan kerja bersama dan interaksi sosial di ruang kerja bersama memiliki hubungan sebab-akibat positif dengan produktivitas kerja rekan kerja. Oleh karena itu, dua konstruk ini, lingkungan kerja bersama dan interaksi sosial, berpengaruh positif terhadap produktivitas kerja di ruang kerja bersama.

2.2.2 Fungsi *Coworking Space*

Asyhar dan Yuniarti (2019) menyatakan *Coworking Space* sebagai opsi tempat kerja yang sangat fleksibel dan menyediakan fungsi-fungsi khusus seperti menjadi tempat berkarya bagi pekerja lepas, tempat awal bagi start-up, ruang pertemuan yang nyaman, peluang untuk mentoring, dan Peer support. Secara keseluruhan, *Coworking Space* berperan sebagai lingkungan kerja yang dinamis dengan fasilitas yang memadai, memenuhi kebutuhan individu dan komunitas yang beragam.

Fungsi utama dari *Coworking Space* adalah berfokus pada area kerja, namun, tersedia juga berbagai fungsi lain seperti ruang kerja yang lebih pribadi, ruang pertemuan, dan fasilitas pendukung yang bisa dimanfaatkan oleh para penggunanya. *Coworking Space*, yang merupakan tempat berbagi, didasarkan pada tujuan untuk menciptakan ruang kerja yang dinamis dalam suatu bangunan. Hal ini dicapai melalui perancangan interior dan zona-zona ruangan yang dirancang untuk meningkatkan produktivitas para pengguna. (Sungkar, dkk., 2022)

Dapat disimpulkan sebagai tempat kerja yang sangat fleksibel, *Coworking Space* menawarkan tempat bagi berbagai pekerja, ruang pertemuan yang nyaman, peluang mentoring, ruang kerja pribadi dan ruang pertemuan, dengan tujuan menciptakan lingkungan kerja yang dinamis dan produktif untuk memenuhi kebutuhan individu dan komunitas yang beragam.

2.2.3 Jenis *Coworking Space*

Menurut Jakonen (2017) *Coworking Space* dapat diklasifikasikan menjadi tiga kategori berdasarkan penggunaannya

- 1) Difokuskan pada pengguna tunggal.

Pengguna biasanya berprofesi sebagai pengembang situs web

- 2) Ruang co-working umum

Contoh pengguna pengusaha, pekerja lepas, startup, asosiasi, konsultan, investor, seniman, peneliti, mahasiswa, dan lain sebagainya

- 3) Ruang co-working sebagai inkubator bisnis atau startup

Digunakan oleh perusahaan startup

Ruang *Coworking Space* dalam berbagai jenis ini didesain untuk mengakomodasi kebutuhan beragam pengguna. Maka dari itu, desain *Coworking Space* harus disesuaikan dengan sasaran pengguna.

2.3. Program Kegiatan *Coworking Space*

Aktivitas yang terjadi di *Coworking Space* mirip dengan aktivitas yang ada di kantor sewaan (*rental office*), tetapi ada perbedaan dalam pola kerja yang lebih dinamis dan fleksibel. Merespon perkembangan pola kerja, maka kegiatan *Coworking Space* dapat dikategorikan melalui tabel 2.1.

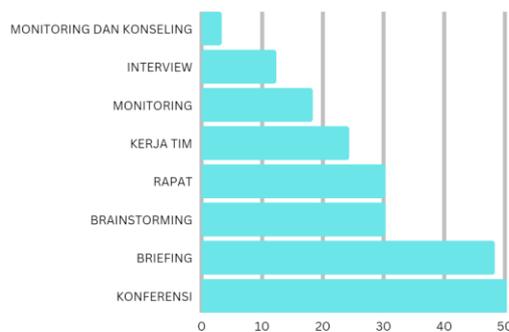
Tabel 2. 1 Program Kegiatan *Coworking Space*

Pengguna	Aktivitas
individu	Berpikir, menulis, urusan, telepon, membaca, komputasi, penelitian, mengisi, promosi

Bersama-sama	Promosi, urusan, penelitian, mengisi
congenial	Mailing, menyebarluaskan, pengolahan data, mengambil persediaan, mengisi, perawatan pribadi, membuat kopi, pertemuan kerja sambil makan siang
Interaksi sosial	Makan, berbincang, hiburan

Sumber: Dugyu, 2013

Kemudian, estimasi jumlah manusia yang ideal dalam *Coworking Space* dapat diperoleh melalui pemantauan aktivitas yang terjadi di dalamnya. Hasil survei Foertsch pada tahun 2012 menunjukkan bahwa 51% karyawan lebih suka bekerja di tempat kerja dengan kurang dari 20 orang. Rumah yang lebih besar cenderung memiliki lebih banyak penghuni. Namun, meja seringkali tidak selalu terisi sepenuhnya; akibatnya, lebih banyak ruang tersedia daripada yang sebenarnya dibutuhkan. Seperti yang disebutkan dalam penelitian oleh Dugyu pada tahun 2014, jumlah yang diperoleh menunjukkan berapa banyak orang yang efektif melakukan banyak hal sekaligus untuk mencapai tingkat produktivitas terbaik.



Gambar 2. 1 Jumlah Partisipan yang Efektif Berdasarkan Jenis Kegiatan

Sumber: Dugyu, 2013

Kegiatan mentoring dan konseling sangat efektif digelar oleh 2-3 orang, sementara monitoring dan interview dapat dilakukan oleh 2-12 orang. Saat melakukan *teamwork* dan *meeting*, jumlah pengguna ruangan dapat mencapai 24 orang. Kegiatan *brainstorming* memiliki jumlah peserta optimal 24 orang. Kegiatan

konferensi, melibatkan jumlah peserta paling besar sekitar 48 orang dan membutuhkan ruang yang luas. (Dugyu, 2013).

2.4. Persyaratan Ruang dan Kebutuhan Ruang *Coworking Space*

Menurut Bilandzic dan Foth (2013) kebutuhan ruang *Coworking Space* diklasifikasikan menjadi tiga tipe, pengklasifikasian tersebut dapat diamati pada tabel 2.2.

Tabel 2. 2 Kebutuhan Ruang *Coworking Space*

No	Aktivitas dan Kebutuhan	Nama Ruang	Klasifikasi
1	<ul style="list-style-type: none">• Kerja individu• Kerja grup dengan orang saling kenal• Kerja bersama dengan orang tidak saling kenal	Ruang kerja	<i>Main area</i>
2	<ul style="list-style-type: none">• Sosialisasi• Komersil• <i>Sport</i>	Ruang diskusi, area santai, resto/café, retail, perpustakaan, fasilitas Kesehatan, ruang penitipan, auditorium.	Penunjang
3	<ul style="list-style-type: none">• Area pengelola• storage	Resepsionis, toilet, janitor, pantry, ruang pengelola.	Servis

Sumber: Dugyu, 2013

Coworking Space memiliki inti bisnis dalam menyediakan fasilitas tempat bekerja. Fasilitas ini dapat dibagi menjadi dua kategori: fisik dan non-fisik. Fasilitas fisik meliputi area kerja, ruang kantor untuk startup, ruang rapat, lokakarya, serta fasilitas elektronik seperti printer dan peralatan kantor lainnya. Akses internet,

pantry dengan minuman bebas, serta sarana umum juga tersedia. Sementara itu, fasilitas non-fisik mencakup sarana mentoring, Launchpad, jaringan rekan seprofesi, dan dukungan komunitas. Tergantung pada jenis fasilitas yang dibutuhkan, pengguna dapat mengakses fasilitas ini secara mandiri atau dengan bantuan pengelola. Para pelanggan, termasuk karyawan, anggota, dan penyewa, biasanya membawa peralatan komputer pribadi bersama dengan fasilitas khusus lainnya untuk memenuhi kebutuhan kerja, baik secara individu maupun dalam tim. (Asyhar dan Yuniarto, 2019)

2.5. Studi Banding

Tabel 2. 3 Studi Banding Bangunan dengan Fungsi Sejenis

Kasus A Co-Working Space EduPlex	Kasus B Co-Working Space CO&CO	Kasus C Co-Working Space BLOCK71	Kesimpulan
Lokasi			
 Jl. Ir. H. Juanda 84 Lebakgede, Coblong, Bandung, 40132.	 Jl. Dipati Ukur No.33, Lebakgede, Coblong, Bandung, 40132.	 Jl. Ir. H. Juanda 108, Lebakgede, Coblong, Bandung, 40132.	Ketiga lokasi sangat strategis dan mudah diakses, teletak di kawasan perkotaan.
Fasilitas			
			Fasilitas serupa yang ada di ketiga

<ul style="list-style-type: none"> • Ruang meeting • <i>Hot desk</i> • <i>Event space</i> • <i>pantry</i> • Musola • <i>Private locker</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>private office</i> • ruang seminar • kantin • <i>event area</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>office bussines</i> • <i>public area</i> • ruang meeting • ruang santai • seminar room/event • cafe 	<p>coworking ini adalah <i>meeting room</i>, area bersantai atau makan, dan <i>event space</i>.</p>
Sirkulasi			
 <p>Pada kasus A, sirkulasi jalan yang lurus sehingga pengguna merasakan elemen pengorganisir utama deretan ruangnya.</p>	 <p>Pada kasus B, menggunakan sirkulasi coworking radial.</p>	 <p>Pada kasus C, sirkulasi pada coworking ini membentuk network, konfigurasi antara jalan-jalan yang terhubung ke area tertentu.</p>	<p>Dalam ketiga kasus tersebut, pola sirkulasi ruangan berbeda-beda, termasuk yang bersifat linier, radial, dan yang membentuk network tergantung pada tata letak (<i>layout</i>) masing-masing ruangan.</p>

Sekuen			
			<p>Ketiga kasus memiliki pola sirkulasi sekuen yang berbeda. Kasus A dimulai dari parkir dan melalui lantai-lantai dengan berbagai fasilitas. Kasus B dimulai dari parkir dengan pilihan masuk ke dalam atau luar, lantai 1 untuk kerja kelompok, lantai 2 untuk santai dan rapat. Kasus C dimulai dari parkir, melalui <i>lobby</i>,</p>
<p>Sekuen pada kasus A, pertama akan memasuki area parkir mobil, dan parkir motor berada di samping kanan bangunan, bangunan ini mempunyai 2 massa. Masuk pada area receptionist melalui area depan parkir dan dari belakang melalui area parkir motor. Bangunan ini mempunyai 4 lantai, beberapa ruangan seperti <i>coworking, costudy space, private office, virtual office, meeting room, coretail space, dan event Space</i></p>	<p>Sekuen pada kasus B, pertama akan memasuki area parkir dan diberi opsi untuk ke area <i>outdoor</i> atau ke area dalam, bisa juga ke area lantai 2 terdapat tempat santai dan ruang rapat. Untuk area lantai 1 dapat digunakan sebagai tempat kerja kelompok bagi kalangan mahasiswa.</p>	<p>Sekuen pada kasus C, pertama akan memasuki area parkir sebagai zona penerima, lalu memasuki area <i>lobby</i> dan area <i>receptionist</i> untuk memesan makanan, dan reservasi. Selanjutnya akan melewati ruang <i>coworking</i> sebagai tempat menyelesaikan tugas, membaca buku dll, di dekat <i>coworking</i> terdapat ruang <i>private</i>, ruang <i>workshop</i> dan <i>event</i>.</p>	

			menuju ruang kerja, <i>private</i> , <i>workshop</i> , dan <i>event</i>
Vegetasi			
 <p>Pada kasus A, masih kurangnya elemen vegetasi. Hanya ada beberapa seperti vegetasi pengisi dan <i>vertical garden</i> pada dinding pembatas</p>	 <p>Vegetasi pada kasus B sudah cukup baik, setiap sudut bangunan terdapat vegetasi membuat bangunan sejuk.</p>	 <p>Vegetasi pada kasus C masih minim.</p>	<p>Kasus A memiliki sedikit vegetasi, Kasus B memiliki vegetasi yang cukup baik di berbagai sudut, sedangkan Kasus C masih minim</p>

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2013