

BAB II : DESKRIPSI PROYEK

2.1. Tinjauan Umum

Tinjauan umum menjelaskan mengenai data umum proyek *Coworking Space and Café* dengan data perancangan sebagai berikut :

Judul Proyek	<i>Hatara Space Café</i>
Jenis Proyek	Fiktif
Konteks Proyek	Perdagangan dan Jasa Linear
Luas Lahan	1,33 Ha
Pemilik Proyek	PT. KAI
Asumsi Sumber Dana	PT. KAI
Lokasi Proyek	Jl. Sukabumi atau Jl. Laswi No. 23
KDB	70%
KLB	2,1
GSB	Jalan Arteri minimum 15m

Table 1. *Tinjauan Umum*

Sumber : Dokumen Pribadi

2.2. Deskripsi Umum

2.2.1. Pengertian *Coworking Space* dan *Café*

2.2.1.1. Pengertian *Coworking Space*

Menurut kamus Oxford, co-working space adalah penggunaan kantor atau lingkungan kerja lainnya dengan orang-orang yang bekerja sendiri atau dari perusahaan yang berbeda. Menurut Gandini (2015), co-working space adalah ruang kerja yang digunakan bersama oleh berbagai jenis profesi yang Sebagian besar merupakan *freelance*

Jadi dapat disimpulkan bahwa *coworking space* merupakan suatu tempat yang menjadi wadah kegiatan tertentu seperti berkerja, belajar, *meeting*, dan lainnya antar perkerja yang berbeda perusahaan atau bahkan *freelance* ataupun mahasiswa/pelajar yang bisa saling bertukar pikiran dan menambah jaringan baik secara individual maupun secara komunitas.

2.2.1.2. Pengertian *Café*

Menurut Marsum (2005), *café* adalah suatu tempat yang digunakan orang untuk makan dan minum hidangan cepat saji yang mempunyai ruangan yang nyaman dan biasanya tersedia ruang – ruang *outdoor* maupun *indoor*. Menurut KN. 73/PVV105/MPPT-85 tentang Peraturan Usaha Rumah Makan, dalam peraturan ini usaha rumah makan, *café* adalah suatu usaha penyediaan jasa makanan komersial dimana orang dapat bersantai dan minum kopi.

Dapat disimpulkan bahwa *café* adalah suatu tempat yang menyediakan makanan dan minuman dengan menyediakan suasana yang santai.

2.2.2. Sejarah Coworking space dan Café

2.2.2.1. Sejarah Coworking Space

Pada tahun 1995 di Berlin, Jerman, muncul organisasi nirlaba bernama C-Base. Dari organisasi tersebut muncul istilah co-working space yang awalnya disebut dengan Hackerspace yang memiliki tujuan sebagai ruang untuk kumpul berbagai komunitas IT dan untuk bertemu dan bekerja dengan orang lain. Inisiasi ini diikuti oleh banyak orang dan berkembang hingga saat ini.

Pada tahun 2002 didirikan sebuah co-working space di Wina, Austria yang dijuluki sebagai Mother of Co-working Space yang bernama Schraubenfabriks. Jadi memang pada awalnya adalah Hackerspace pada tahun 1995 tetapi secara resmi Schraubenfabriks dinyatakan sebagai co-working space pertama di dunia. Pada tahun 2010 coworking space pertama kali muncul di Bandung dengan nama Hackerspace yang merupakan pekerja IT yang menyewa rumah untuk bekerja bersama. Lalu pada tahun 2016 asosiasi coworking space berkembang dan mulai muncul di kota – kota lain.

2.2.2.2. Sejarah Café

Kafe ini pertama kali dibuka di Konstantinopel, Ottoman, Turki pada tahun 1475. Pembukaan ini bertepatan dengan keberadaan kedai kopi di distrik Tahtakale. Kemudian, pada tahun 1669, utusan Sultan Mohammed IV tiba di Paris, Prancis, yang menjadi cikal bakal tumbuhnya Café di Eropa. Kata Café sendiri berasal dari kata Perancis untuk kopi dalam bahasa Inggris, istilah tersebut sudah ada sejak abad ke-18 di Inggris. Awalnya Café hanya berfungsi sebagai coffee shop, namun seiring berjalannya waktu Café berubah menjadi tempat untuk menikmati berbagai hidangan dan fasilitas. Sejarah berdirinya coffee shop atau kafe di berbagai negara, antara lain Istanbul pada tahun 1475, Eropa 1529, Inggris 1652, Italia 165, Paris 1672, Jerman 1673, Berlin 1721 dan Amerika Serikat 1792. Sementara itu, di Indonesia, café pertama muncul pada tahun 1879 dengan nama Tek Sun Ho yang didirikan oleh Liaw Tek Soen.

2.2.3. Klasifikasi Coworking Space dan Café

2.2.3.1. Klasifikasi Coworking Space

Coworking space dibagi menjadi lima klasifikasi utama. Kelima klasifikasi tersebut, tidak hanya memiliki perbedaan dalam ukuran saja tetapi juga dalam industri dan jenis operasinya.

- *Midsized and Big Community Coworking Space*

Ditentukan bukan dari perusahaan atau sektor tertentu, tetapi dari keseluruhan jumlah dan kemudahan servis ruang kerja dan ruang yang dapat menampung 40 *coworker*.



Gambar 2. *Midsized and Big Community Coworking Space*

Sumber : *FlySpaces*

- *Small Community Coworking Space*

Coworking space ini memiliki komunitas kecil dengan layanan dan ruang yang dapat menampung 10 orang pekerja dengan suasana nyaman dan informal.

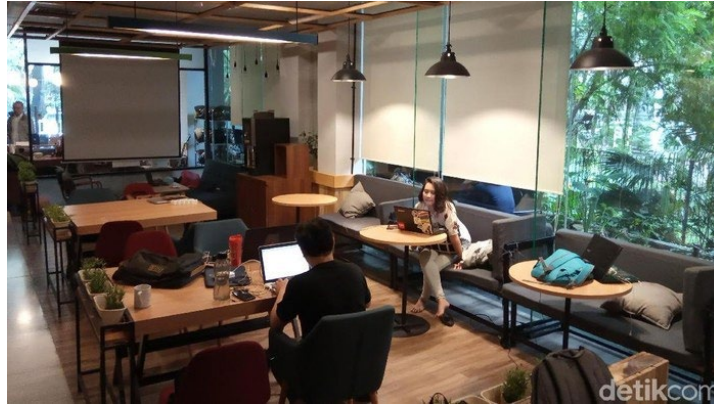


Gambar 3. *Small Community Coworking Space*

Sumber : coworkbooking.com

- *Corporate Powered Coworking Space*

Coworking space ini memiliki akses yang terbatas hanya dapat digunakan oleh pekerja dari perusahaan tersebut.



Gambar 4. *Corporate Powered Coworking Space*

Sumber : detik.com

- **University Related Coworking Space**
Coworking ini merupakan milik universitas yang berperan sebagai operator atau mitra didalamnya.



Gambar 5. *University Related Coworking Space*

Sumber : Frame.com

- **Popup Coworking Space**
Biasanya *popup coworking space* hanya untuk uji coba untuk *coworking space* permanen yang akan datang.



Gambar 6. *Popup Coworking Space*

Sumber : *Steel Space Concepts*

2.2.3.2. Klasifikasi *Café*

Café sendiri dibagi menjadi 4 yaitu

- ***A'la Carte restaurant***, merupakan suatu restoran yang menjual makanan dengan lengkap mulai dari hidangan pembuka sampai hidangan penutup.



Gambar 7. *A La Carte Restaurant*

Sumber : *Neptune A La Carte Restaurant*

- ***Table D'hote Restaurant***, merupakan restoran dimana hanya menjual menu table d'hote mulai dari makanan pembuka hingga penutup.



Gambar 8. *Table D'hote Restaurant*

Sumber : Scout Magazine

- **Coffee Shop / Brasserei**, suatu tempat makan dimana tamu dapat mendapatkan makan pagi, siang, dan malam secara cepat. Sistem pelayanannya adalah American service dimana mengutamakan kecepatan. dan ready on plate service dimana makanan sudah disediakan diatas piring.



Gambar 9. *Coffee Shop / Brasserei*

Sumber : detik food

- **Cafeteria / Café**, merupakan restoran berskala kecil dengan pilihan menu terbatas seperti kue, kopi, the dan makanan ringan lainnya.



Gambar 10. *Cafeteria / Café*

Sumber : Arsitur Studio

2.2.4. Perkembangan *Coworking Space* di Indonesia

Di Indonesia, *coworking space* sendiri sempat populer beberapa tahun ke belakang sejalan dengan pertumbuhan perusahaan *start up* di Indonesia, namun perkembangan *coworking space* di Indonesia sempat terhambat karena pandemic covid-19 yang meluas pada Desember tahun 2019. Dalam artikel yang dimuat oleh Kompas.com (2022), menurut *Senior Associate Director Office Services Colliers Internasional Indonesia*, Ricky Tatore mengatakan untuk melihat bagaimana perkembangan *coworking space* di Indonesia saat ini perlu melihat pula *demand* dari *office space*, hal tersebut menjadi tolak ukur perkembangan *coworking space* di Indonesia. Meskipun kebutuhan akan *coworking space* menurun drastic pada masa awal pandemic karena diberlakukannya WFH (*Work From Home*) tetapi kebutuhan tersebut masih tetap ada.

Selama masa pandemic covid-19 telah membawa banyak perubahan termasuk pada konsep *coworking space* itu sendiri yang menyesuaikan dengan protocol kesehatan sebagai mana yang dikatakan oleh General Manager **WeWork** Australia dan Asia Tenggara, Balder Tol dalam wawancara dengan Kompas.com (2021) menyatakan perihal perkembangan ruang kerja yang fleksibel harus dikolaborasikan dengan kemampuan beradaptasi untuk mengatasi pandemic.

Setelah keadaan mulai membaik minat terhadap *coworking space* kembali meningkat. Hal ini disebabkan juga oleh meningkatnya kebutuhan akan *office space* karena diberlakukannya sistem *hybrid work* dan sebagai solusi untuk mengurangi kepadatan kantor dengan cara memindahkan sebagian tenaga kerja ke *coworking space*. Terdapat juga faktor lain yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan *office space* yaitu peraturan

mengenai perizinan membuka usaha yang mengharuskan untuk memiliki bangunan Gedung fungsi usaha. Maka dari itu *coworking space* mulai berkembang lagi setelah kondisi pandemic yang berangsur – angsur membaik.

2.2.5. Perkembangan *Café* di Indonesia

Perkembangan bisnis *café* di Indonesia beberapa tahun ke belakang berkembang sangat pesat. Hal ini dapat ditinjau banyaknya *café* yang bermunculan dikarenakan *café* telah menjadi gaya hidup masyarakat serta bervariasinya kebutuhan konsumen serta diikuti kreatifitas dan kemauan pengusaha *café* untuk menyediakan serta memenuhi kebutuhan masyarakat, hal ini menimbulkan kemudahan untuk para konsumen dalam menemukan tempat bersantai berbentuk *café*. Bisnis ini berkembang pesat bersamaan dengan berkembangnya bisnis jasa wisata. Dalam artikel yang dimuat BandungBergerak.id (2021) di Kota Bandung sendiri bidang usaha ini dari tahun ke tahunnya menjadi salah satu sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang menyumbang sekitar 360 miliar pada saat sebelum pandemic.

Namun ketika awal pandemic sebagaimana yang terjadi pada sektor bisnis lainnya, perkembangan *café* menurun drastis. Hal tersebut disebabkan oleh kebijakan pembatasan aktivitas dan mobilitas warga yang berlaku pada Maret tahun 2020 yang berakibat adanya pengurangan jam layanan hanya sampai jam 7 malam dan tidak diperbolehkan untuk *dine in* bahkan sampai tidak beroperasi sama sekali yang tentunya berpengaruh terhadap perkembangan *café*. Akibat kondisi tersebut dampaknya tidak hanya dirasakan oleh pemilik usaha tetapi juga orang – orang yang mengandalkan pendapatan dari pekerjaan di restoran – restoran tersebut karena pengurangan pendapatan sampai ke kehilangan pekerjaan.

Ketua Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) Jawa Barat Herman Muchtar membenarkan kondisi sulit yang dihadapi para pelaku usaha ini dan melakukan mediasi kepada Gubernur Jawa Barat dan Wali Kota Bandung agar pemerintah mempertimbangkan kembali kebijakan – kebijakan darurat PPKM diantara lainnya adalah memperbolehkan pelanggan restoran untuk *dine in* meskipun dengan aturan yang sangat ketat seperti harus sudah divaksin dan tidak lebih dari 20 menit atau membatasi pengunjung sebesar 25% dari kapasitas sebenarnya. Hal tersebut dinilai sebagai *win win solution* dalam mengatasi kondisi sulit tersebut.

Setelah keadaan mulai membaik perkembangan bisnis ini pun mulai kembali berkembang pesat dengan munculnya *café – café* baru dengan catatan masih harus diberlakukannya protokol kesehatan ketat sebagai pencegahan naiknya tingkat penyebaran virus covid-19. Hal ini juga disebabkan oleh dibuka kembalinya tempat – tempat wisata untuk wisatawan.

2.3. Program Kegiatan

Program kegiatan *Hatara Space Café*, dikelompokkan menjadi 3 kategori kegiatan yaitu kegiatan utama yang merupakan kegiatan belajar dan bekerja, kegiatan penunjang yang merupakan kegiatan bersantai, dan berbelanja, dan kegiatan pengelolaan.

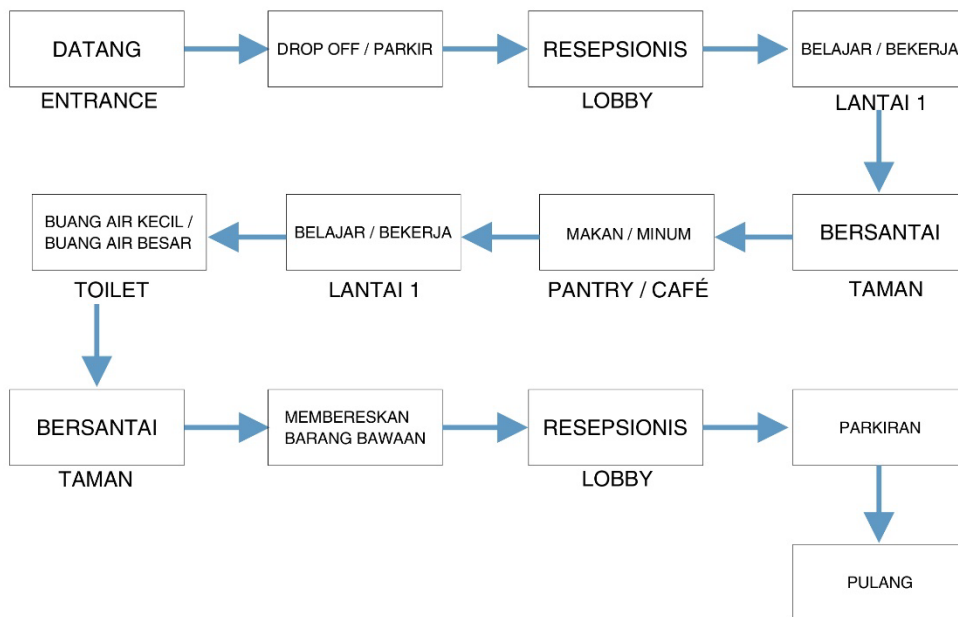
2.3.1. Pengguna

Terdapat 2 kategori pengguna yaitu pengguna tetap dan pengguna tidak tetap yang meliputi

- Pengguna tetap yaitu pengguna yang melakukan kegiatan sehari – hari didalam *coworking space*, meliputi:
 - Pengelola *Hatara Space Café*
 - Pekerja yang bekerja di *Hatara Space Café*
 - Pengguna kantor sewa
- Pengguna tidak tetap yaitu pengguna yang tidak melakukan kegiatan rutinitas sehari – hari di *Hatara Space Café*, meliputi:
 - Pengunjung *café*
 - Pengguna *daily pass coworking space*

2.3.2. Alur Aktivitas Pengguna

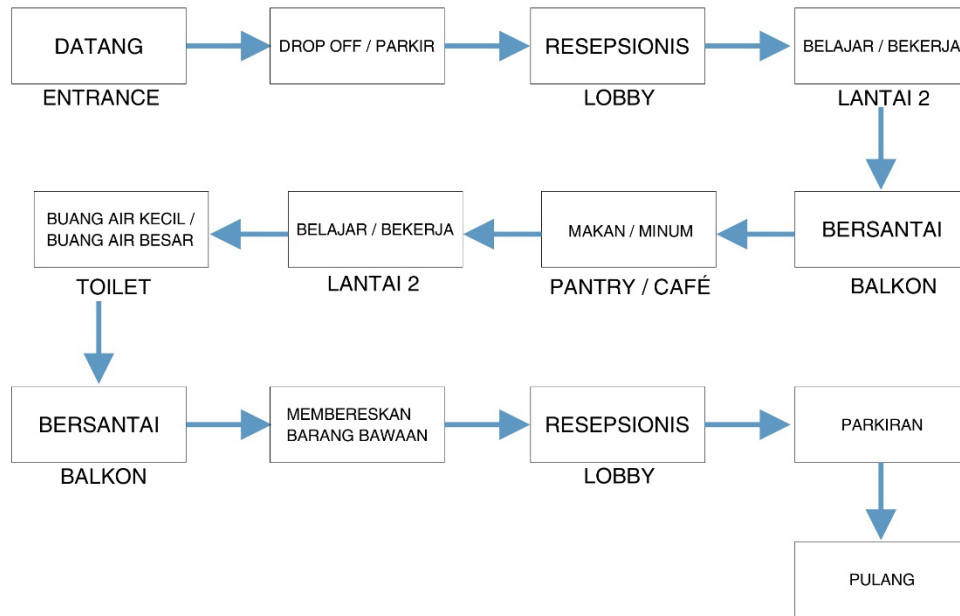
2.3.2.1. Pengguna Individual Daily Pass Coworking Space



Gambar 11. Program Kegiatan Individual Daily Pass

Sumber : Dokumen Pribadi

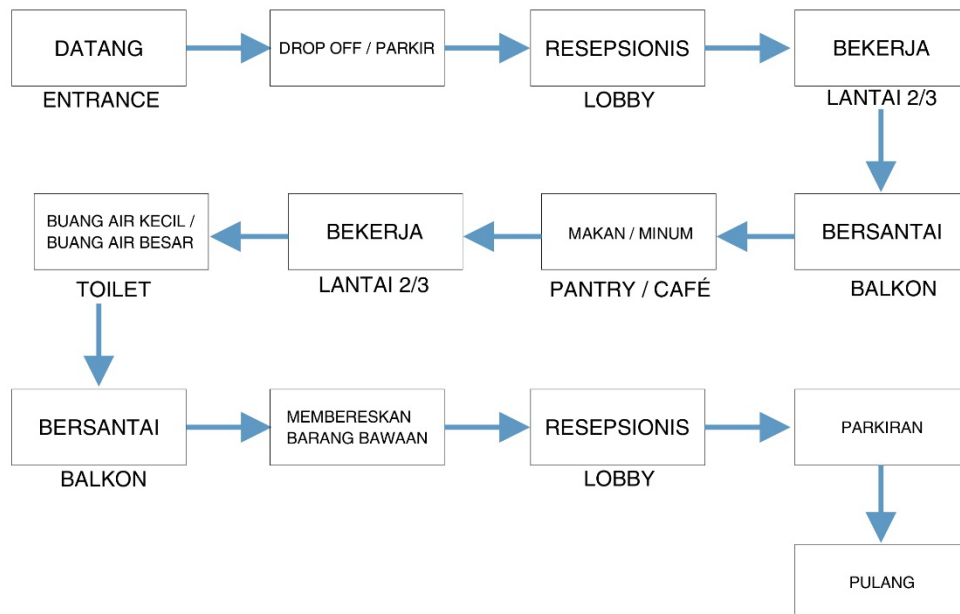
2.3.2.2. Pengguna Group Daily Pass Coworking Space



Gambar 12. Program Kegiatan Group Daily Pass

Sumber : Dokumen Pribadi

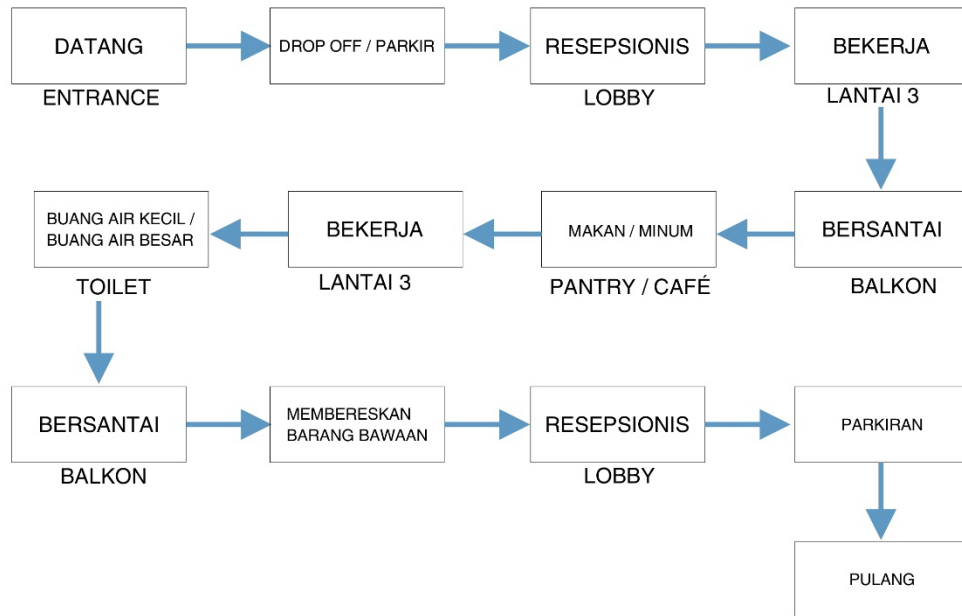
2.3.2.3. Pengguna Kantor Sewa



Gambar 13. Program Kegiatan Pengguna Kantor Sewa

Sumber : Dokumen Pribadi

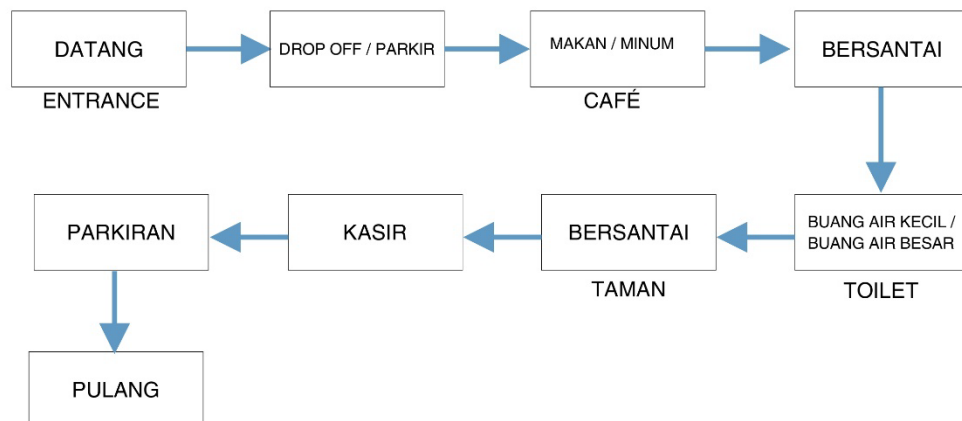
2.3.2.4. Pengguna *Meeting Room*



Gambar 14. Program Kegiatan Pengguna *Meeting Room*

Sumber : Dokumen Pribadi

2.3.2.5. Pengguna *Café*



Gambar 15. Program Kegiatan Pengguna *Café*

Sumber : Dokumen Pribadi

2.4. Zona Ruang

Zona ruang dibagi beberapa zona dari hasil studi aktivitas diantaranya :

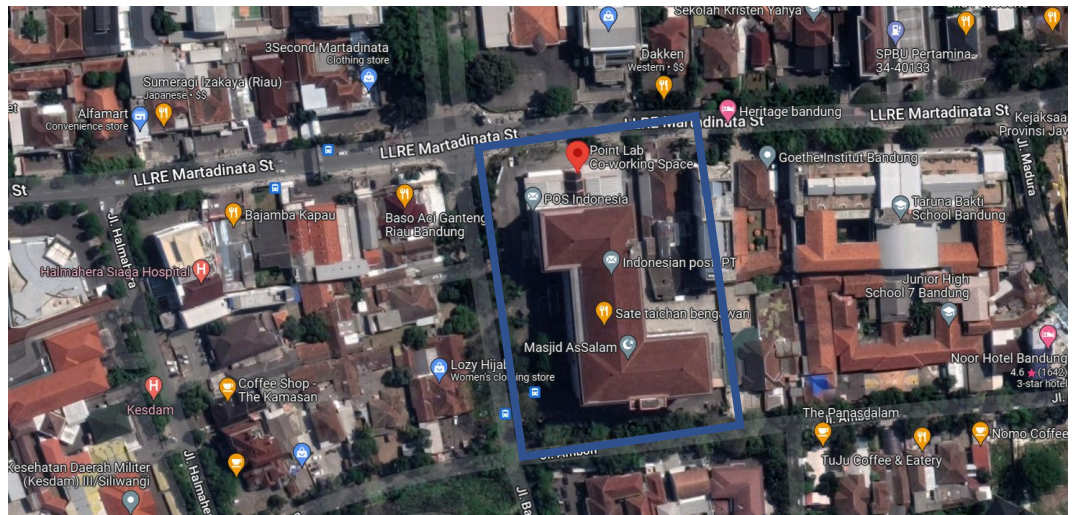
- Zona Belajar atau Bekerja
 - *Individual Daily Pass*
 - *Group Daily Pass*

- Kantor Sewa
 - *Meeting Room*
 - *Conference room*
- Zona Café
 - Ruang Makan
 - Dapur
 - Ruang Tunggu
- Zona Pelayanan
 - Lobby *Coworking Space*
 - Pos Satpam
 - Toilet Wanita
 - Toilet Pria
 - Mushola
- Zona Servis
 - Gudang
 - Ruang Utilitas
 - Pantry
 - Ruang Pengelola
- Zona Parkir
 - Parkir Basemen (Parkir Mobil dan Motor)
 - Parkir (Parkir Mobil dan Motor)
- Zona Komersil
 - *Reprographic Room*
 - *Merchandise Room*
- Zona Taman
 - Taman *Coworking Space*
 - Taman *Café*
 - Taman *Drop Off*

2.5. Studi Banding

2.5.1. Point Lab

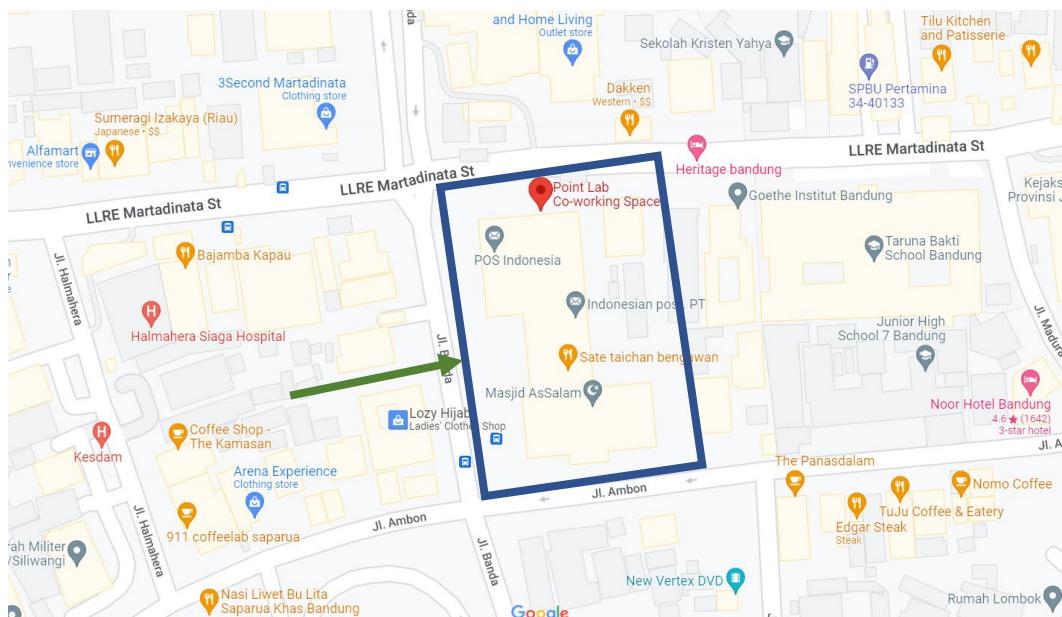
Point Lab merupakan sebuah *coworking space* yang dibuka pada tahun 2018 di Graha Pos Indonesia yang berlokasi di Jl. Banda No. 30, Bandung. Point Lab terletak di lantai 2, 5, dan 6. Point Lab masuk dalam klasifikasi *midsize and big community coworking space* karena terdapat layanan dan ruang yang dapat menampung 40 orang atau lebih dengan tipologi bangunan seperti bangunan perkantoran.



Gambar 16. Lokasi Point Lab

Sumber : google maps

Point Lab memiliki aksesibilitas yang mudah karena dekat dengan jalan raya sehingga mudah untuk diakses menggunakan kendaraan pribadi maupun kendaraan umum dengan melewati Jl. LLRE Martadinata ke Jl. Banda atau melewati Jl. Ambon ke Jl. Banda. Dengan entrance yang berada di bagian Barat site yaitu Jl. Banda

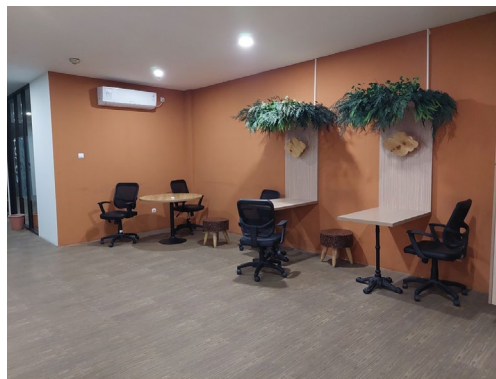


Gambar 17. Entrance dan Aksesibilitas Point Lab

Sumber : google maps

Point Lab memiliki konsep *open plan office* dengan tema – tema yang berbeda di setiap lantainya seperti pada lantai 6 memiliki tema alam dengan pohon sintesis yang ada di tengah ruangan dan menggunakan warna *earth tone* pada dindingnya yang ditambah dengan quote dan wallpaper dengan tema alam. Point Lab pada

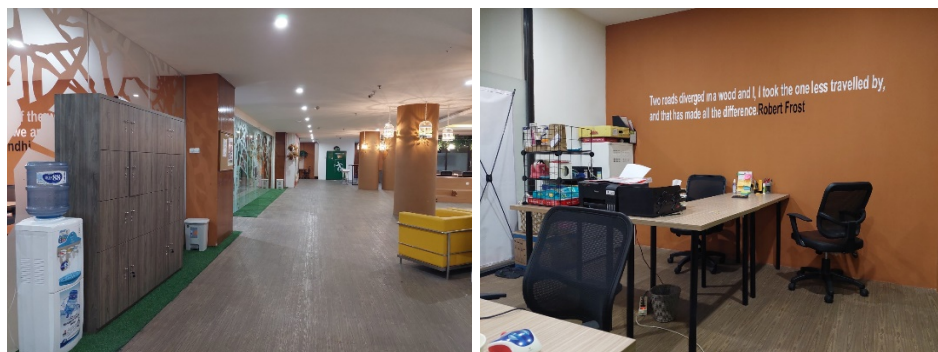
lantai 6 memiliki tatanan kursi yang berupa meja panjang pada area tengah dekat dengan entrance dan meja – meja individual yang berada di area belakang dan ruangan kantor sewa di samping – samping area kerja bersama.



Gambar 18. Lantai 6 Point Lab

Sumber : Dokumen Pribadi

Fasilitas – fasilitas yang disediakan Point Lab meliputi wifi, ruang kerja bersama, *private office* khususnya pada lantai 5 dengan akses yang sangat terbatas, loker penyimpanan, pantry, *smoking room*, printer, dan *meeting room*.





Gambar 19. Fasilitas Point Lab

Sumber : Dokumen Pribadi

Sistem pelayanan Point Lab menggunakan sistem sewa tempat sesuai dengan kebutuhan penggunaanya. Pengguna dapat menyewa *shared area* dengan langsung data ke resepsionis, sedangkan untuk menyewa fasilitas *private office* dan *meeting room* pengguna harus melakukan reservasi lewat WA terlebih dahulu. Berikut brosur Point Lab.

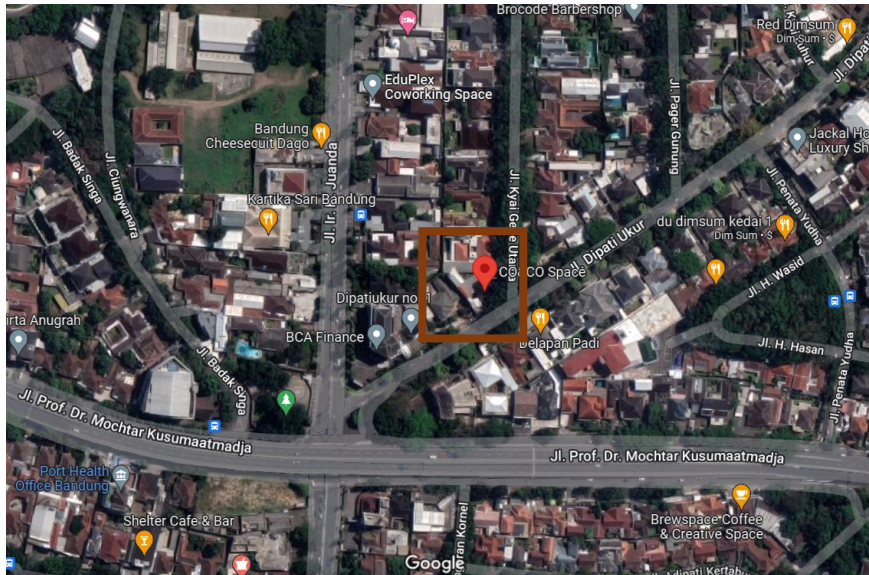


Gambar 20. Brosur Point Lab

Sumber : Point Lab

2.5.2. Co & Co Space

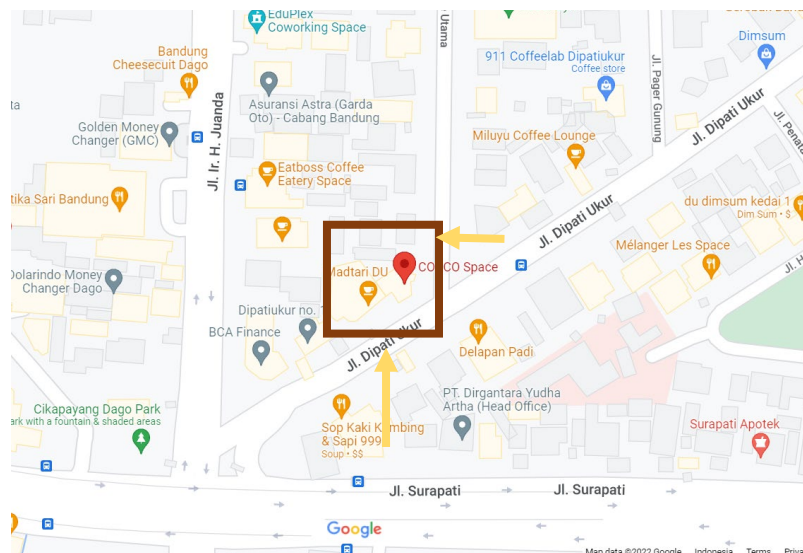
Co & Co Space merupakan sebuah *coworking space* yang berada di lantai 2 Café Reds Dipo yang berlokasi di Jl. Dipati Ukur No. 5 Bandung. Co & Co Space termasuk kedalam klasifikasi *midsize and big community coworking space* karena terdapat layanan dan ruang untuk 40 orang atau lebih dengan tipologi bangunan seperti bangunan hunian.



Gambar 21. Lokasi Co & Co Space

Sumber : google maps

Co & Co Space memiliki aksesibilitas yang cukup mudah untuk kendaraan pribadi karena dapat langsung masuk ke area Co & Co Space dengan melewati Jl. Ir. H Djuanda ke Jl. Surapati ke Jl. Penata Yudha lalu ke Jl. Dipatiukur. Sedangkan untuk kendaraan umum harus sedikit berjalan kaki karena cukup sulit diakses oleh kendaraan umum. Co & Co Space memiliki dua entrance tapak yaitu yang menghadap ke Jl. Dipati Ukur dan yang menghadap Jl. Kyai Gede Utama dengan orientasi bangunan yang miring 45° Barat Laut ke Tenggara.



Gambar 22. Entrance dan Aksesibilitas Co & Co Space

Sumber : google maps

Co & Co Space memiliki konsep *open plan office* dengan menggunakan furniture yang bergaya jadul memberikan nuansa bekerja yang nyaman dan hangat dengan tatanan kursi berupa meja panjang di area dekat resepsionis dan juga pada area balkon, namun hanya memiliki sedikit meja individual yang berada dibagian belakang dekat dengan kantor sewa, beberapa kantor sewa lainnya ada di area luar dekat dengan balkon. Co & Co Space berada dekat dengan beberapa universitas sehingga penggunaanya kebanyakan adalah mahasiswa.



Gambar 23. Co & Co Space

Sumber : Dokumen Pribadi

Fasilitas – fasilitas yang disediakan Co & Co Space meliputi *open plan office, private office, virtual office, meeting room, pantry, kamar mandi, wifi, loker, conference room.*



Gambar 24. Fasilitas Co & Co Space

Sumber : Dokumen Pribadi

Sistem pelayanan Co & Co Space menggunakan sistem sewa tempat sesuai dengan kebutuhan penggunanya. Pengguna dapat menyewa *shared area* dengan langsung data ke resepsionis yang akan di data terlebih dahulu, sedangkan untuk menyewa fasilitas *private office* dan *meeting room* pengguna harus melakukan reservasi lewat WA terlebih dahulu. Berikut brosur Co & Co Space.

Perancangan *Hatara* (はたら) Space

Coworking Office Meeting Event

CO&CO



Coworking Passes

3 Hours Pass
 IDR. 50.000
 • High speed internet access
 • Individual hot seat in public/outdoors area
 • Fresh drinking water

Daily Pass
 IDR. 100.000
 • High speed internet access
 • Individual hot seat in public/outdoors area
 • Mail Handling services
 • Access to bathroom with shower
 • Member discount for events

Resident Membership
 IDR. 950.000
 • High speed internet access
 • Individual hot seat in public/outdoors area
 • Fresh drinking water
 • Mail Handling services
 • Access to bathroom with shower
 • Member discount for events

Annual Pass
 IDR. 250.000
 • 3 days Coworking in a year

Private Office
 Start from 4.5 mio/month
Daily Private Office
 IDR 450.000 / day
 IDR 300.000 / half day
Virtual Office
 Start from IDR 400.000/month

Coworking Office Meeting Event

CO&CO

Meeting/ Conference room

Meeting Room Small
 IDR. 100.000/hour
 Max 2-4 person
 • High speed internet access
 • LED TV
 • Amenities
 • Air Conditioned room

Meeting Room Medium
 IDR. 165.000/hour
 Max 6-10 person
 • High speed internet access
 • LED TV/ Projector+screen
 • Amenities
 • Air Conditioned room

Webinar
 IDR. 350.000/ 3hours

Event Space

Small
 IDR. 1.500.000/
 3 hours event
 Max 20 person
 • Projector & screen
 • Standard sound system
 • High speed internet access
 • Security

Medium
 IDR. 3.000.000/
 3 hours event
 Max 50 person
 • Catering services
 • Photo & video documentation
 • Stage, lighting, and seats
 • Others available upon a request




CO&CO Space
 Jl. Diponegoro No. 5, Bandung 40132
 Opening Hours
 Mon-Fri: 08:00 - 18:00

0877.2873.0505
 info@coandco.id
 @coandco_id

@coandco_id
 CO&CO Space
 It All Starts Here

Gambar 25. Brosur Co & Co Space

Sumber : Co & Co Space