



Gambar6.0.11 Konsep Fassade Bangunan

(Sumber : Data Pribadi)



7.1 Simpulan Penelitian

Konsep *Coworking space* merupakan sesuatu konsep yang lahir dari sebuah fenomena perubahan gaya bekerja. Perubahan aktivitas gaya bekerja ini memengaruhi pula karakteristik tata ruangnya. Perubahan gaya bekerja yang berubah menjadi cenderung lebih fleksibel ini, membuat akhirnya tren *coworking space* hadir.

Perubahan yang terjadi ini membuat bangunan *coworking space* menjadi berbeda dengan bangunan kantor konvensional atau kantor sewa pada umumnya,

karena mereka memiliki target pasar yang berbeda, jenis kegiatan yang berbeda, waktu sewa yang berbeda, juga suasana bekerja yang berbeda.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana jika sebuah kantor sewa memakan ide konsep seperti *coworking space*. Mengetahui sebenarnya apakah yang dimaksud dengan tren *coworking space* ini dan perubahan apa yang berbeda dengan kantor sewa lainnya dan mengapa *coworking space* erat kaitannya dengan konsep fleksibel. Hal-hal tersebut sudah ditemukan jawabannya dari pertanyaan penelitian.

1. Faktor apa yang membentuk kriteria *coworking space*?

Beberapa elemen yang membentuk kriteria daripada kantor sewa sebagai penyelesaian solusi daripada desain perancangan adalah :

A. Lingkup Tapak

Tapak merupakan salah satu aspek yang penting dalam perancangan kantor sewa. Dalam memilih lokasi tapak juga harus dipertimbangkan karena daerah yang kurang berpotensi akan membuat bangunan menjadi mati atau sepi peminat. Dalam penemilitan ini didapatkan hasil pemilihan tapak adalah sebagai berikut :

1. Tapak berada di jalan kolektor

Pemilihan lokasi tapak memang sebaiknya di jalan kolektor dengan kecepatan kendaraan sedang dan juga panjang jalan yang sedang, hal ini akan membuat pengguna jalan yang lewat akan lebih memperhatikan sekitar bangunan, dan membuat bangunan lebih terlihat.

2. Tapak berada di jalan yang padat pengguna

Mengapa harus dibangun di kawasan yang padat pengguna, karena jauh lebih berpotensi untuk banyak dikunjungi, dan juga karena lokasi dekat dengan beberapa universitas, selain menarik *freelancer*, juga bisa menarik minat mahasiswa yang sedang ingin memulai bisnis mereka.

3. Tapak berada di area perputaran jalan

B. Potensi Bisnis

Dari pemilihan lokasi selain memikirkan tingkat kepadatan dan kemungkinan banyaknya pengunjung yang datang, juga harus dipertimbangkan apakah area tersebut dekat dengan area industri. Karena jika dekat dengan area industri, maka akan menjadi poin plus bagi bangunan. Pebisnis-pebisnis baru ini mungkin akan membutuhkan produsen atau pemasok barang untuk bisnis mereka, dan dengan dekatnya lokasi pembangunan *coworking space* dengan area industri, maka akan memudahkan para pengusaha untuk bekerja, dan untuk pengecekan barang.

C. Aksesibilitas

Dengan pemilihan lahan yang berada di area perputaran tentu saja menimbulkan masalah pada akses menuju ke tapak, karena pemilihan posisi entrance tapak, dapat memengaruhi tingkat kemacetan dan keefisienan akses ke bangunan.

Untuk mencapai pembuatan akses masuk yang tidak menyebabkan kemacetan, maka dapat diatasi dengan cara membuat tapak lebih lebar lagi, sehingga dengan lebar yang cukup, pembuatan akses masuk yang tepat bisa tercapai.

D. Massa Bangunan

Bentuk massa bangunan yang efektif juga membantu memberi efisiensi dalam aktivitas pengguna

E. Susunan Ruang

Susunan ruang yang tepat, dengan fasilitas yang memadai adalah hal yang paling penting dari perancangan sebuah kantor sewa

F. Fasad

Fasad juga termasuk elemen pembentuk kriteria kantor sewa karena fasad yang terdesain dengan baik akan mencerminkan bagaimana kantor sewa tersebut.

2. Elemen apa yang terdapat pada *Coworking Space* yang dapat dijadikan sebagai konsep dari perancangan kantor sewa?

A. Keterbukaan

Keterbukaan yang dimaksud adalah ruangan-ruangan yang bersifat *open plan* sehingga kegiatan yang terjadi didalamnya bisa berlangsung dengan unsur kebersamaan

B. Kolaborasi

Coworking space identic dengan kata kolaborasi karena konsep dari *coworking space* itu sendiri merupakan pola kerja yang bersifat kebersamaan, saling bertukar pikiran. Untuk itu kolaborasi ini harus didukung dengan fasilitas yang memadai.

C. Zonasi

Zonasi menjadi aspek yang penting karena dalam *coworking space* bekerja bersama memang menjadi aspek penting, namun juga harus dilengkapi dengan ruang yang sifatnya privat. Untuk itu pentingnya pembagian zona dalam bangunan agar kegiatan yang diwadahi didalamnya tidak saling bertabrakan dan mengganggu satu sama lain.

D. Sirkulasi

Sirkulasi yang tercipta pada sebuah *coworking space* haruslah efisien karena bangunan ini menganut sistem yang simple dan praktis, serba mudah dan fleksibel.

E. Fleksibilitas

Fleksibel dalam arti kata bangunan harus bisa menyesuaikan dengan kegiatan yang berlangsung didalamnya. Mudah diatur dan berubah sesuai dengan fungsinya.

3. Bagaimana penerapan konsep *coworking space* terhadap perancangan kantor sewa di jalan Kertabumi Karawang?

Setelah pembahasan mengenai elemen penting dalam *coworking space* maka dapat dirangkum dalam sebuah gagasan implementasi, sebagai simulasi dari konsep desain *coworking space* diantaranya adalah :

1. Implementasi Konsep Keterbukaan Pada Coworking Space

Keterbukaan merupakan sebuah konsep yang diusung pada bangunan *coworking space* karena dari keterbukaan tersebut, terbentuk sebuah pola bekerja yang lebih santai, dan lebih banyak

memungkinkan terjadinya komunikasi satu dengan yang lainnya. Konsep keterbukaan yang diterapkan kepada desain adalah sebagai berikut :

- Merancang *layout* bangunan yang sifatnya *open plan* dengan minim unsur dinding massif pada bangunan
- Dinding massif yang terdapat pada bangunan hanya terdapat pada bagian bangunan yang bersifat tertutup atau area servis saja.

2. Implementasi Konsep Kolaborasi Pada Coworking Space

Selain keterbukaan, unsur lain yang menjadi konsep utama sebuah *coworking space* adalah unsur kolaborasi. Implementasi desain untuk mendukung terjadinya kolaborasi adalah sebagai berikut :

- Merencanakan ruang-ruang komunal yang bersifat terbuka, dan posisi yang berdekatan agar memungkinkan terjadinya kolaborasi
- Menyediakan pusat informasi bisnis dan juga ruang untuk konsultasi bisnis untuk dapat terjadinya pertukaran informasi seputar pekerjaan.

3. Implementasi Konsep Zonasi Pada Coworking Space

Pembagian zonasi dilakukan untuk membuat bangunan *coworking space* lebih terintegrasi dengan baik dan menjadi solusi bagi permasalahan desain yang ada. Pembagian zonasi bertujuan untuk membagi ruang berdasarkan aktivitasnya. Pembagian zonasi dibagi dalam tiga bagian :

- Zona publik sebagai zona yang melingkupi area penerimaan atau entrance, area kerja bersama, ruang komunal, cafeteria, dan ruang serbaguna.
- Zona privat sebagai area yang membutuhkan ruang dengan kebisingan yang minim seperti ruang bekerja tertutup, ruang rapat, perpustakaan dan juga ruang konsultasi & ruang pengelola.

- Zona servis sebagai zona yang mewadahi pelayanan penyewa seperti toilet, musholla, pantry, ruang loker, gudang, dan janitor.

4. Implementasi Konsep Sirkulasi Pada Coworking Space

Sirkulasi adalah hal yang perlu diperhatikan dalam perancangan karena sirkulasi memengaruhi alur aktivitas pengguna. Berikut adalah penyelesaian dalam permasalahan sirkulasi adalah :

- Untuk sirkulasi kendaraan dirancang sirkulasi untuk mobil, motor, sepeda, dan juga pedestrian
- Akses masuk ke bangunan terdapat 3 pintu yaitu, pintu utama, dan 2 pintu di sisi kiri dan kanan bangunan. Untuk akses keluar selain dari 3 pintu tadi, juga ada akses darurat dari tangga darurat yang langsung menuju keluar bangunan.
- Sirkulasi didalam bangunan berpola linear dengan satu jalur di tengah bangunan yang dinamakan sirkulasi double loaded. Ini akan memudahkan pengguna mengakses dari satu ruang ke ruangan yang lainnya.

5. Implementasi Konsep Fleksibilitas Pada Coworking Space

Aspek terakhir dalam perencanaan coworking space adalah aspek fleksibilitas dimana bangunan coworking space harus bersifat fleksibel karena pengguna coworking space beragam dan juga pergantian pengguna temponya sangat cepat. Penyelesaian deain dari aspek fleksibilitas adalah sebagai berikut :

- Merencanakan ruangan-ruangan dengan dinding yang fleksibel/sliding wall agar ruangan bisa dicostum ukurannya sesuai dengan kebutuhan pengguna
- Merencanakan pola tata ruang bangunan dengan perletakan furniture bergerak agar dapat disesuaikan dengan kapasitas ruang.
- Merencanakan ruang serbaguna yang dapat digunakan untuk berbagai macam aktivitas maupun eventas-events tertentu.



DAFTAR PUSTAKA

- Alex Hillman. (2016). *Coworking Core Values 1 of 5: Sustainability*.
<https://dangerouslyawesome.com/2011/08/coworking-core-values-1-of-5-sustainability/>
- Antusias, N. (2018). *Preferensi Penyewa (Studi Kasus : Kantor Sewa Kelas a Fungsi Majemuk Di Kota Surabaya) Preferensi Penyewa (Studi Kasus : Kantor Sewa Kelas a Fungsi Majemuk Di Kota Surabaya)*.
- Asyhar. (2019). *UNDERSTANDING COWORKING SPACE AS A NEW CONCEPT OF WORKPLACE (A STUDY ON COWORKING SPACES IN MALANG CITY) MEMAHAMI COWORKING SPACE (RUANG KERJA BERSAMA) SEBAGAI KONSEP BARU TEMPAT BEKERJA (STUDI PADA COWORKING SPACE DI KOTA MALANG)*.
- Badan Standardisasi Nasional. (2004). SNI 03-1733-2004 Planning Procedures for Housing Environment in Urban Areas [Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan]. *Badan Standardisasi Nasional*.
<http://sni.litbang.pu.go.id/index.php?r=/sni/new/sni/detail/id/694>
- Bambang Riyanto. (2008). *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan (8thed)*. 1–29.
- Butler, K. (2016). *Practical Values: Works Well With Others – Mother Jones*.
<https://www.motherjones.com/politics/2008/01/practical-values-works-well-others/>
- Cabral, V., & Winden, W. Van. (2018). *Coworking : An analysis of coworking strategies for interaction and innovation Regional Studies Association Annual Conference in Graz , Austria 3 rd – 6th April , 2016 Coworking : An analysis of coworking strategies for interaction and innovation . A work*. April.
<https://doi.org/10.13140/RG.2.1.4404.5208>
- Carmona, M. (2010). Public Place Urban Space. In *Journal of Chemical*

Information and Modeling (Vol. 53, Issue 9).
<http://jurnal.unmer.ac.id/jbm/article/download/70/111%0Ahttp://repository.unpas.ac.id/5617/6/BAB-III-nita-revisi.pdf%0Ahttp://repository.unpas.ac.id/id/eprint/5617%0A%0Ahttp://repository.ut.ac.id/4408/2/SKOM4101-M1.pdf>

Cheok, J. (2017). *Coworking spaces set to proliferate and become a real estate asset class*, *Real Estate - THE BUSINESS TIMES*.
<https://www.businesstimes.com.sg/real-estate/coworking-spaces-set-to-proliferate-and-become-a-real-estate-asset-class>

Devi Lestari. (2007). Pengaruh Tata Ruang Kantor Terhadap Kinerja Karyawan. *Jurnal Jurnal Ilmu Administrasi Volume XI | Nomor 3, 4(2)*, 189.

Driyantini, E., Pramukaningtiyas, H. R. P., & Agustiani, Y. K. (2020). Flexible Working Space, Budaya Kerja Baru Untuk Tingkatkan Produktivitas Dan Kinerja Organisasi. *Jurnal Ilmu Administrasi: Media Pengembangan Ilmu Dan Praktek Administrasi*, *17(2)*, 206–220.
<https://doi.org/10.31113/jia.v17i2.584>

Fay, D. L. (1967). Perilaku Organisasi. In *Angewandte Chemie International Edition*, *6(11)*, 951–952.

Francis DK Ching. (1996). *Teori Arsitektur*.

Gandini, A. (2015). The rise of coworking spaces: A literature review. *Ephemera : Theory and Politics in Organization*, *15(1)*, 193–205.

Hastria, D., Rasuli, M., & ' N. (2014). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Financial Leverage, Dividen Payout Ratio dan Net Profit Margin terhadap Tindakan Perataan Laba yang Dilakukan oleh Perusahaan Automotive And Allied Product yang Listing di BEI. *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Riau*, *1(1)*, 1–15.

Haynes, B. P. (2008). The impact of office layout on productivity. *Journal of Facilities Management*, *6(3)*, 189–201.
<https://doi.org/10.1108/14725960810885961>

- Irawan Surasetja. (2007). *Fungsi, ruang, bentuk dan ekspresi dalam arsitektur*. 1–13.
- Ishar, H. K. (1992). *Ishar, H. K. " Pedoman umum merancang*. 2021.
- Kunasti. (2016). *ELEMEN SITE : MASSA DAN RUANG LUAR*.
- Leishman, C., & Watkins, C. (2004). The decision-making behaviour of office occupiers. *Journal of Property Investment & Finance*, 22(4), 307–319. <https://doi.org/10.1108/14635780410550876>
- Marina, A. (2017). Analisis Layout Kantor Pada PT . Gunung Selatan Lestari Palembang. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Global Masa Kini*, 8(03), 45–52.
- Marlina, E. (2008). *Panduan Perancangan Bangunan Komersil*. 10–39.
- Moriset, B. (2016). Building new places of the creative economy. The rise of coworking spaces. *Territoire En Mouvement*. <https://doi.org/10.4000/tem.3868>
- Mungkasa, O. (2020). Bekerja Jarak Jauh (Telecommuting): Konsep, Penerapan dan Pembelajaran. *Bappenas Working Papers*, 3(1), 1–32. <https://doi.org/10.47266/bwp.v3i1.52>
- Naylor, T. D., & Florida, R. (2003). The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life. *Canadian Public Policy / Analyse de Politiques*, 29(3), 378. <https://doi.org/10.2307/3552294>
- Newmark. (1977). *Self, Space and Shelter, An Introduction to Housing*. 4.
- Paper, C., & Ba, O. (2020). *A New Business Model : Co-Working Offices*. January.
- Parahita Agni Putri, L., & Ariyanti, M. (2016). STUDI MODEL BISNIS COWORKING SPACE DI KOTA BANDUNG MENGGUNAKAN BUSINESS MODEL CANVAS (Studi Kasus Pada Co&Co Space). *Desain Komunikasi Visual, Manajemen Desain Dan Periklanan (Demandia)*, 183. <https://doi.org/10.25124/demandia.v1i02.281>
- Pynkyawati, T. (2012). Kajian Desain Sirkulasi Ruang Luar Dan Ruang Dalam

Bagi Penyandang Cacat Pada Kawasan Bangunan Ciwalk (Cihampelas Walk). *Jurnal Arsitektur Universitas Bandar Lampung*, 1(3), 7–13.

Rusdiana. (2014). *Kewirausahaan Teori dan Praktik*.

Spinuzzi, C. (2012). Working Alone Together: Coworking as Emergent Collaborative Activity. *Journal of Business and Technical Communication*, 26(4), 399–441. <https://doi.org/10.1177/1050651912444070>

Stumpf, C. (2013). *The Power of Ba in Coworking Spaces*. 45.

Tjiptono. (2018). *Perkembangan bisnis di era Abad ke-21*. 1–9.

Weijs-Perrée, M., van de Koeving, J., Appel-Meulenbroek, R., & Arentze, T. (2019). Analysing user preferences for co-working space characteristics. *Building Research and Information*, 47(5), 534–548. <https://doi.org/10.1080/09613218.2018.1463750>



