

## BAB III PEMROGRAMAN ARSITEKTUR DAN PERUMUSAN

### MASALAH

#### 3.1 Analisa Fungsi Bangunan

##### 3.1.1 Kapasitas dan Karakteristik Pengguna

###### A. Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan di *co-working space* dibedakan menjadi 2 yaitu pengelola atau staff, dan pengunjung/ member *co-working space*.

###### 1. Pengelola

Yaitu pelaku kegiatan operasional *co-working space*, pengelola pada *co-working space* dibagi kedalam beberapa divisi. Pengelola *co-working space* di Kabupaten Sleman ini yaitu direktur atau CEO, pengelola bidang operasional, pengelola bidang komunikasi, pengelola bidang administrasi, pengelola bidang *food and baverage*, pengelola bidang *event* dan pengelola bidang financial.

###### 2. Pengunjung

Yaitu pengguna *co-working space* yang menerima/ menggunakan fasilitas dari *coworing space* tersebut. Pengguna *co-working space* dibagi menjadi beberapa yaitu member privat office, dan member *co-working space*. member privat office biasanya jangka waktunya tahunan, sedangkan member *co-working space* jangka waktu penyewaannya harian (*dailly pass*) maupun bulanan (*dedicated desk*). Sasaran pengguna dari *co-working space* di Kabupaten Sleman ini adalah startup dan *freelancer*.

## B. Jumlah Pelaku Kegiatan

### 1. Jumlah Pengelola

Pengelola pada *co-working space* memiliki ruang dan sirkulasi berbeda dari pengunjung. Tetapi ada beberapa pengelola yang merupakan staff yang melayani di dalam area *co-working space* jadi staff berinteraksi dengan pengunjung/ member. Macam macam pengelola dan jumlahnya dapat dilihat pada tabel dibawah.

**Tabel 3.1** Jumlah Pengelola *Co-working space*

Sumber : analisa Pribadi

Pengelola	Jumlah
Direktur	1
Manager Operasional	1
Staff Operasional	4
Staff Operasional lapangan	4
Manager Komunikasi	1
Staff Komunikasi	4
Manager Administrasi	1
Staff administrasi	4
Receptionis	2
Manager Food & Beverage	1
Staff food & Beverage	4
Barista cafe	6
Chef Cafe	4
Pramusaji cafe	6
Manager financial	1
Staff financial	4
Manager Event	1
Staff Event	4
Staff Teknisi	4
Cleaning service	10
Keamanan	5
<b>Jumlah</b>	<b>72</b>

### 2. Jumlah Pengunjung *co-working space*

Perkiraan jumlah pengguna *co-working space* di dapat dari data startup dari sebelum tahun 2007 sampai dengan 2018.

Jumlah startup di jogja dari tahun ketahun dapat dilihat pada tabel dibawah.

**Tabel 3 2** Jumlah Startup di Daerah Istimewa Yogyakarta

Sumber : Zaky, M. Andy, dkk. Mapping dan Database Startup Indonesia 2018

Tahun	Jumlah
< 2007	6 startup
2007-2012	16 startup
2012-2018	39 startup

Dari tabel diatas dapat dilihat periode data kenaikan startup di Yogyakarta per enam tahun. Maka dapat diketahui rata rata presentase kenaikan jumlah startup di Yogyakarta pertahunnya yaitu sebagai berikut :

Dari 2006 - 2012 :  $\frac{16-6}{6} \times 100 = 166,67\%$  per 6 tahun maka rata rata kenaikan pertahunnya 27,78 %

Dari 2012 - 2018 :  $\frac{39-16}{6} \times 100 = 143,75\%$  per 6 tahun maka kenaikan rata rata pertahunnya 23,9 %

Dari perhitungan diatas maka diketahui rata rata kenaikan jumlah startup di Yogyakarta dari tahun 2006-2018 sebanyak  $\frac{27,78+23,9}{2} \% = 25,84\%$

Proyek *co-working space* merupakan proyek yang direncanakan untuk jangka waktu panjang sehingga diproyeksikan ke 20 tahun jumlah startup di jogja dapat dihitung dengan rumus

$$Px = Po (1 + r)^t$$

Keterangan :

$Px$  = Jumlah Pengunjung Tahun Proyeksi

$r$  = Kenaikan rata-rata pertahun

$Po$  = Jumlah pengunjung tahun dasar

$$\begin{aligned}
 Px &= Po (1 + r)^t \\
 &= 39 (1 + 0,25)^{20} \\
 &= 39 \times 86,73 = 3382
 \end{aligned}$$

Maka perkiraan pada tahun 2039 startup di Yogyakarta berjumlah 3382 startup.

Berdasarkan mapping dan database startup di Indonesia tahun 2018 didapat presentase startup berdasarkan skala usahanya sebagai berikut :

**Tabel 3.3** Presentasi Startup Berdasarkan Skala Usahanya

Sumber : Zaky, M. Andy, dkk. Mapping dan Database Startup Indonesia 2018

Skala Usaha	Rata rata jumlah karyawan	Persentase jumlah startup
Mikro	6	52,97 %
Kecil	14	32,01 %
Menengah	56	11,90 %
Besar	846	3,12 %

Sasaran pengguna *co-working space* yaitu startup dengan skala mikro dan kecil, dan sebagian skala menengah dan besar (sebagai cabang/ tempat sementara). Maka jika keseluruhan jumlah perkiraan startup Yogyakarta tahun 2038 berjumlah 3382, maka perkiraan jumlah startup dan karyawannya adalah :

Skala mikro : 52,97% X 3382 = 1791 startup

1791 X 6 orang = 10746 orang

Skala kecil : 32,01% X 3382 = 1082 startup

1082 X 14 orang = 15.148 orang

Diperkirakan 40% startup skala menengah dan besar menggunakan *co-working space*, dan 1 startup diestimasikan 10 orang.

Skala Menengah :  $11,9\% \times 3382 = 420$  startup

$40\% \times 420 \times 10 = 1680$  orang

Skala Besar :  $3,12\% \times 3382 = 105$  startup

$40\% \times 105 \times 10 = 420$  orang

Jumlah karyawan startup skala mikro dan kecil dan sebagian skala menengah dan besar = 27.994 orang.

Daerah istimewa yogyakarta memiliki 21 *co-working space*, banyak diantaranya berbentuk cafe. Maka karyawan startup di yogyakarta pada tahun 2038 yaitu 1333 orang, diperkirakan 30% (skala usaha kecil) merupakan member tahunan, dan sisanya merupakan member harian / bulanan. Jadi diperkirakan 400 orang merupakan member tahunan dan 933 merupakan member bulanan / harian. Diperkirakan member bulanan / harian perharinya  $933/12 = 78$  orang. Jadi jumlah perkiraan member perharinya dari member tahunan maupun member buanan/ harian yaitu  $400+78 = 478$  orang

### 3. Jumlah Keseluruhan Pengguna Bangunan

Jumlah keseluruhan pengguna bangunan yang dibagi atas pengelola dan pengunjung *co-working space* barjumlah :

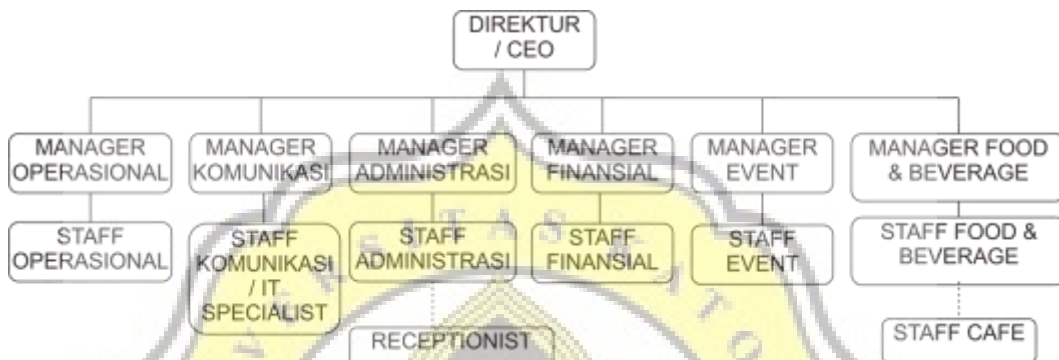
**Tabel 3. 4** Jumlah Total Pengguna *Co-working Space*

Sumber : Analisa Pribadi

Pengguna	Jumlah
Pengelola	65
Member/ pengunjung <i>co-working space</i>	478
Jumlah	543 orang

### 3.1.2 Struktur Organisasi

*Co-working Space* di Kabupaten Sleman ini adalah milik swasta. Struktur kepemilikannya menggunakan struktur organisasi *Cohive Co-working Space* Yogyakarta sebagai acuan dengan beberapa perubahan. *Co-working space* ini memiliki tujuan dalam hal profit dan pengembangan komunitas didalamnya sehingga *co-working space* dapat terus berkembang.



Bagan 3.1 Struktur Organisasi  
Sumber : Analisa Pribadi

### 3.1.3 Jadwal Operasional

Jam operasional *Co-working space* di Kabupaten Sleman ini dari pukul 07.30 – 22.00 dari hari Senin sampai dengan hari Jumat, pemilihan jam operasional berdasarkan survei preseden pada *cohive co-working space* dan sebagian besar *co-working space* yang jam operasionalnya tidak 24 jam dan sesuai dengan jam kerja.

Untuk jadwal Pengelola *co-working space* berbeda dengan jam operasional *co-working space*, berdasarkan UU No.13 th 2003 tentang ketenaga kerjaan ketentuan jam kerja 8 jam sehari untuk 5 hari kerja (WageIndicator, 2019), maka dari itu jam kerja pengelola pada *co-working space* sebagai berikut.

**Tabel 3. 5** Jadwal Kerja Pengelola

Sumber : Analisa Pribadi

Pengelola	Jadwal Kerja
Direktur	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Manager Operasional	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Staff Operasional	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Staff Operasional lapangan	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Manager Komunikasi	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Staff Komunikasi	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Manager Administrasi	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Staff administrasi	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Receptionis	Shiff 1 Senin – Jumat pukul 07.00 – 15.00 Shiff 2 senin - Jumat pukul 14.00 – 22.00
Manager Food & Beverage	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Staff food & Beverage	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Barista cafe	Shiff 1 Senin – Jumat pukul 08.00 – 15.00 Shiff 2 senin - jumat pukul 15.00 – 22.00
Chef Cafe	Shiff 1 Senin – Jumat pukul 08.00 – 15.00 Shiff 2 senin - jumat pukul 15.00 – 22.00
Pramusaji cafe	Shiff 1 Senin – Jumat pukul 08.00 – 15.00 Shiff 2 senin - jumat pukul 15.00 – 22.00
Manager financial	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Staff financial	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Manager Event	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Staff Event	Senin – Jumat pukul 08.30 – 15.30
Claning service	Shiff 1 Senin – Jumat pukul 07.00 – 15.00 Shiff 2 senin - jumat pukul 14.00 – 22.00
Keamanan	Shiff 1 Senin – Jumat pukul 07.00 – 15.00 Shiff 2 senin - jumat pukul 15.00 – 23.00

#### 3.1.4 Pembagian Keanggotaan / *Membering Co-working Space*

Pembagian keanggotaan yang ada pada co-working space ini dibagi menjadi 3 yaitu member tahunan (*privat office*) member *Dedicated Desk* biasanya jangka waktu keanggotaanya bulanan, dan Member harian (*Daily Pass*). Setiap membering mendapatkan fasilitas yang berbeda fasilitas yang didapatkan yaitu:

- *Privat Office*

Anggota *privat office* biasanya jangka waktu membeinya tahunan.

Fasilitas yang didapat dari member *privat office* yaitu:

- Ruang *Privat office* dan fasilitasnya
- Akses ruang kerja kolaborasi dan fasilitasnya
- Akses ruang rapat formal maupun informal
- Semua Area Kerja Balkon

- *Dedicated Desk*

- Akses ruang kerja kolaborasi dan fasilitasnya
- Akses ruang rapat formal maupun informal
- Semua Area Kerja Balkon

- *Daily Pass*

- Akses ruang kerja kolaborasi dan fasilitasnya
- Akses ruang rapat formal maupun informal
- Sebagian Area Kerja Balkon
- Area Rapat Informal

Ada beberapa fasilitas pada co-working space yang disewakan untuk umum (tidak hanya anggota *co-working space*) yaitu ruang rapat formal, dan ruang serbaguna.

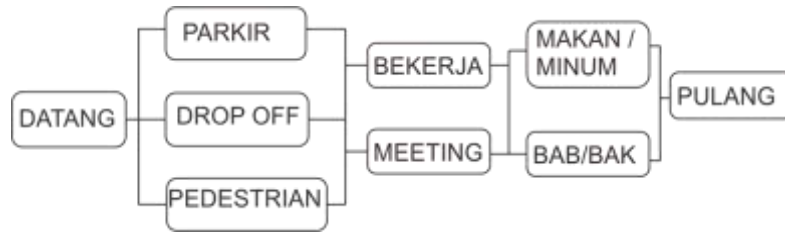
### 3.1.5 Kegiatan Yang Terjadi

#### A. Pergerakan

Pola pergerakan yang terjadi dibedakan antar pengunjung dan pengelola sebagai berikut.



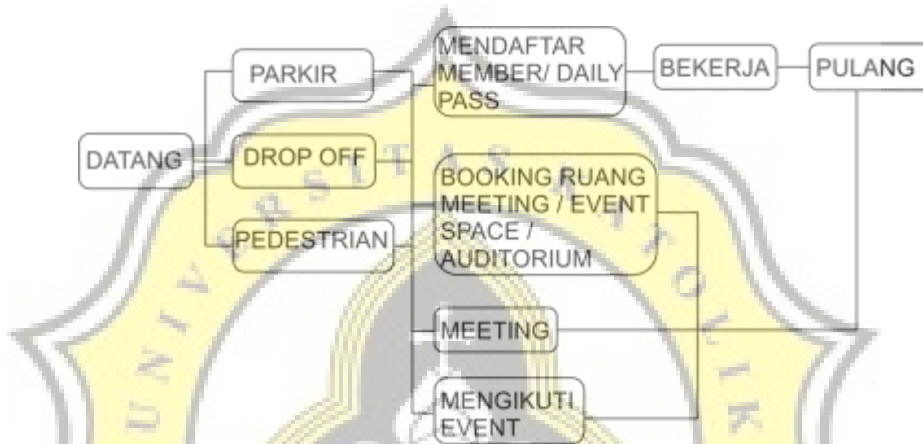
1. Penunjang Tetap/ member



**Bagan 3. 2** Pergerakan Pengunjung tetap/ member

Sumber : Analisa Pribadi

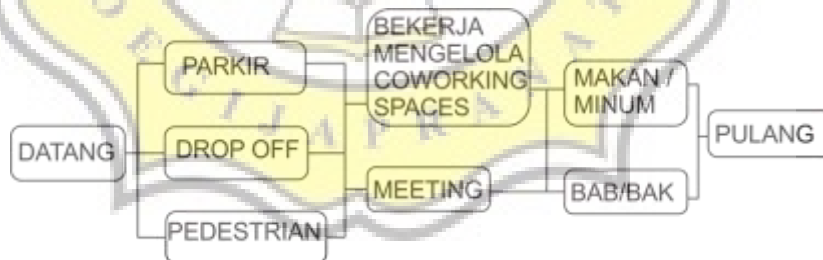
2. Pengunjung Baru/ Tamu



**Bagan 3. 3** Pergerakan Pengunjung baru / tamu

Sumber : Analisa Pribadi

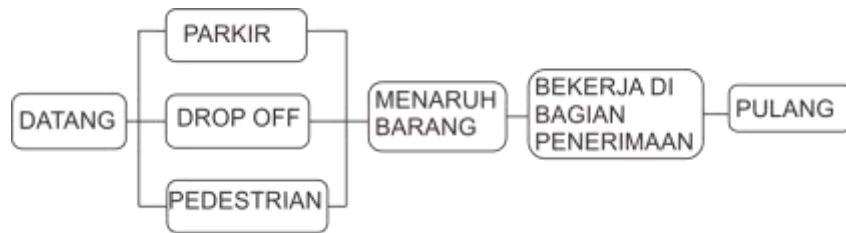
3. Pengelola ( kegiatan dikantor pengelola)



**Bagan 3. 4** Pergerakan Pengelola Co-working Space

Sumber : Analisa Pribadi

4. Receptionist



**Bagan 3. 5** Pergerakan Receptionist

Sumber : Analisa Pribadi

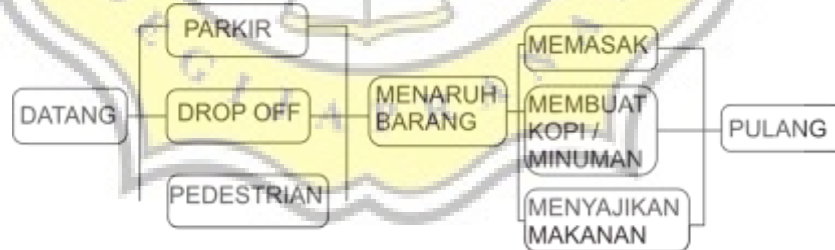
5. Cleaning Service



**Bagan 3. 6** Pergerakan Cleaning Service

Sumber : Analisa Pribadi

6. Staff Cafe



**Bagan 3. 7** Pergerakan Staff Café

Sumber : Analisa Pribadi

B. Kebutuhan ruang berdasarkan analisa aktivitas

Pendekatan aktivitas untuk menentukan jenis ruang yang dibutuhkan, pengguna bangunan dibagi menjadi 2 kelompok besar

yaitu pengunjung dan pengeola, dapat dilihat pola aktivitas dan kebutuhan ruangnya pada tabel dibawah.

**Tabel 3. 6** Analisa Aktivitas dan Kebutuhan Ruang

Sumber : Analisa Pribadi

Pelaku	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Sifat Ruang	Jenis Ruang
Pengunjung: • Member prifat office • Member <i>co-working space</i> • Pengunjung baru • Tamu	Parkir	Parkiran pengunjung	Publik	O
	Drop off	Drop off Zone	Publik	O
	Berjalan ke bangunan	Pedestrian	Publik	O
	Berjalan masuk ke bangunan	Entrance	Publik	O-I
	Mendaftar	Receptionist	Semi Publik	I
	Membooking ruang			
	Menunggu client/rekan	Lounge	Publik	I
	Menaruh Barang	Loker member	Privat	I
	Bekerja dengan startupnya	Privat Office	Privat	I
	Bekerja sendiri	Ruang kerja privat	Semi Privat	I-O
	Bekerja berkolaborasi	Ruang kerja kolaborasi	Semi Publik	I-O
	Rapat	Ruang Rapat	Privat	I
	Mengambil uang, melakukan transaksi	ATM	Semi Privat	I
	Beristitahat	Ruang istirahat	Semi Publik	I
		Game room	Semi publik	I
	Mengadakan acara	Event Space/ ruang konverence	Semi Privat	I

	Persiapan acara	Ruang persiapan	privat	I
	Mengeprint, dan fotocopy	Reprographics area	Semi publik	I
	Melakukan panggilan kerja	Phone booth	Privat	I
	Membuat minuman, dan memanaskan makanan	Pantry	Service	I
	Memesan makanan	Cafe & Kantin	publik	I-O
	Bersantai	Ruang Santai/istirahat	Semi Publik	I
	Bermain Game	Ruang Game	Semi Publik	I
	Memompa asi	Ruang laktasi	Semi privat	I
	sholat	Mushola	Semi publik	I
	BAB dan BAK	Toilet	Service	I
Pegelola <i>co-working space</i>	Parkir	Parkiran pengelola	Semi Publik	O
	Drop off	Drop off zona	Publik	O
	Berjalan ke bangunan	Pedestrian	Publik	O
	Berjalan masuk ke kantor pengelola	Entrance kantor pengelola	Semi publik	O-I
	Mengadakan rapat	Ruang Rapat formal	Privat	I
		Ruang Rapat Informal	Semi Publik	I-O
	Mengadakan event	Event space/ ruang konverene	Semi Privat	I

Direktur <i>co-working space</i>	Bekerja memastikan seluruh manager <i>co-working space</i>	Kantor direktur	Privat	I
Manager operasional	Bekerja memastikan staff operasional	Ruang divisi operasional	Privat	I
Manager Komunikasi	Bekerja memastikan staff pemaasaran	Ruang divisi Pemasaran	Privat	I
Manager Administrasi	Bekerja memastikan staff Admnistrasi	Ruang divisi Administrasi	Privat	I
Manager Food & baverage	Bekerja memastikan staff food & baverage	Ruang divisi food & baverage	Privat	I
Manager Financial	Bekerja memastikan staff financial	Ruang divisi financial	Privat	I
Manager Event	Bekerja memastikan staff logistik	Ruang divisi logistik	Privat	I
Staff operasional	Bekerja dibidang Operasional	Ruang divisi operasional	Privat	I
Staff Komunikasi	Bekerja dibidang pemasaran	Ruang divisi pemasaran	Privat	I
Staff Adminstrasi	Bekerja dibidang administrasi	Ruang divisi administrasi	Privat	I
Staff food & beferage	Bekerja dibidang Food & baverage	Ruang divisi food & baverage	Privat	I
Staff Financial	Bekerja dibidang financial	Ruang divisi finansial	Privat	I
Staff Event	Bekerja dibidang logistik	Ruang divisi logistik	Privat	I

Receptionist	Menerima pengunjung	receptionist	Semi Privat	I
Barista	Membuat kopi dan minuman	Pantry cafe	service	I
Chef	Membuat makanan	Dapur cafe	service	I
Pramusaji	Mengantarkan makanan	cafe	Publik	O-I
Cleaning Service	Menaruh barang	Ruang Cleaning service	Privat	I
	Mengambil peralatan kebersihan	Janitory	Service	I
	Membersihkan dan merapikan ruangan	Seluruh ruang <i>co-working space</i>		I-O
Teknisi	Mengendalikan server pada coworkig space	Ruang server	Privat	I
	Melakukan pengecekan mekanikal elektrik	Ruang ruang ME: • Pompa • Shaff plumbing & elektrik • Genset • MCB • AHU	Service	I
	Mengendalikan sound dan pencahayaan saat ada acara	Ruang server ruang sebagauna	Privat	I
Petugas keamanan	Menjaga keamanan cowoinking space	Pos satpam	Semi publik	O-I
		ruang keamanan	Privat	I
		ruang CCTV	Privat	I

### C. Persyaratan Keruangan

Persyaratan ruang pada *co-working space*, yang dikaji adalah aspek akustik, pencahayaan, keamanan, kebakaran, penghawaan.

#### 1. Ruang Kerja Kolaborasi

Dimensi area kerjanya menggunakan dimensi psikologis, maka dari itu lebih luas dari hanya kebutuhan fungsional. Menggunakan pencahayaan buatan untuk memenuhi standart pencahayaan bekerja. Pencahayaan buatan untuk aksen. Akustik ruang baik dapat meredam kebisingan dari luar maupun ruang lain yang berpotensi menimbulkan kebisingan, menggunakan penghawaan buatan, Tingkat keamanan sedang.

#### 2. Ruang Kerja Privat

Sama dengan ruang kerja kolaborasi tetapi memiliki tingkat privasi lebih, dengan memberikan batasan fisik ada mejanya jadi masih memungkinkan interaksi, dan untuk pencahayaanya menggunakan *task lighting*.

#### 3. Ruang Kerja Balkon

Menggunakan pencahayaan alami, dan buatan yang digunakan pada saat langit mendung ataupun sore kemalam hari, menggunakan penghawaan buatan, membutuhkan tritisan sebagai penghalau sinar matahari maupun hujan. Tingkat akustik normal, orientasi hadap ruang diperhatikan karena membutuhka view, tingkat keamanan tinggi pembatas harus aman karena berada pada lantai 2 keatas.

#### 4. Privat Office

Menggunakan pencahayaan buatan untuk mencapai standart pencahayaan untuk bekerja, akustik ruang normal, tingkat keamanan sedang.

Persyaratan keseluruhan ruang *co-working space* dapat dilihat pada Lampiran.

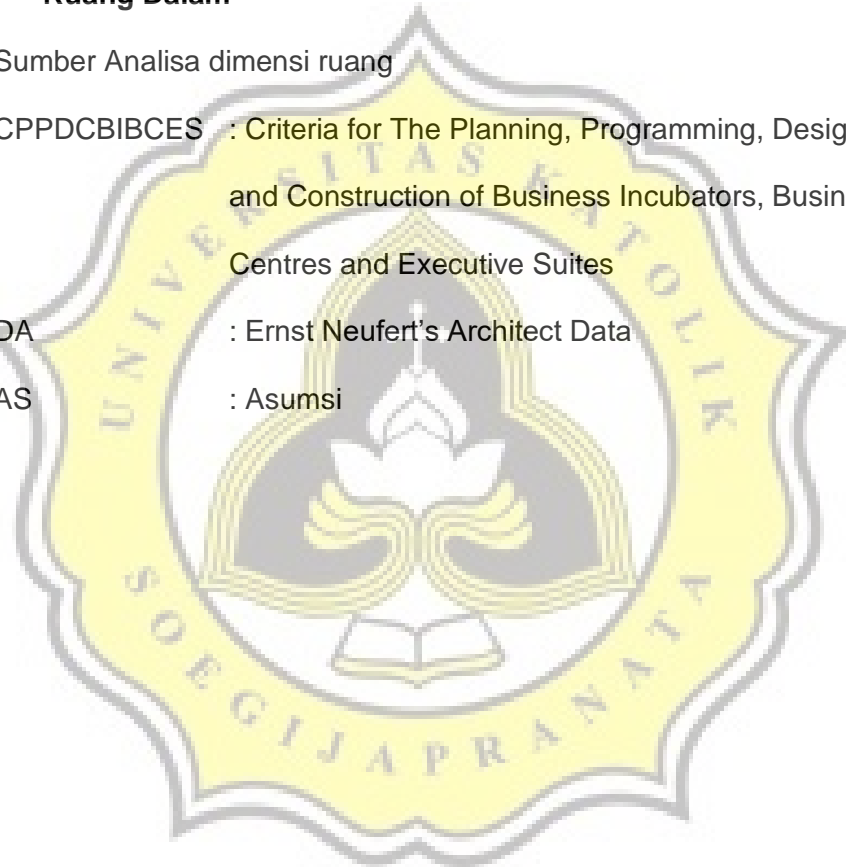
### 3.1.6 Ruang Dalam

#### A. Sumber Analisa dimensi ruang

CPPDCBIBCES : Criteria for The Planning, Programming, Design and Construction of Business Incubators, Business Centres and Executive Suites

DA : Ernst Neufert's Architect Data

AS : Asumsi





B. Dimensi Ruang

**Tabel 3. 7** Dimensi Ruang

Sumber : Analisa Pribadi

Ruang	Kapasitas	Jumlah	Sumber	Sirkulasi	Analisa besaran	Luas ruang
Area Penerimaan dan Lobby						
Entrance	30	1	AS	50%	$1 \text{ m}^2 \times 30 = 30\text{m}^2$ $30 \text{ m}^2 + \text{sirkulasi } 50\% = 45\text{m}^2$	45 m <sup>2</sup>
Receptionist	1	1	CPPDCBIBC ES	50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja resepsionis 1(2 x 0.6)</li> <li>• Kursi 1</li> <li>• Rak panjang 1 (2x0,6)</li> <li>• Lemari/ loker pos 2 (2,4x0,6)</li> </ul> Area meja kursi dan buffet = 2,5 x 2 = 5 m <sup>2</sup> Lemari / loker pos area = 2,4 x 1,2 = 2,88 m <sup>2</sup> = 7,88 + sirkulasi 50 = 11,82 m <sup>2</sup>	11,82 m <sup>2</sup>
Looung	30	1		50%	Sofa Kursi Meja Per 1 orng 1 m <sup>2</sup> =1x30 = 30m <sup>2</sup> 30+sirkulasi 50% = 45m <sup>2</sup>	45m <sup>2</sup>

Lavatory	6	2	CPPDCBIBC ES	50%	<p>Lavatory perempuan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Closet 3</li> <li>• Washtafel 3</li> </ul> <p>Bilik closet = <math>3 \times 1 \times 1,5 = 4,5 \text{ m}^2</math>  Washtafel <math>3 \times 0,6 \times 1 = 1,8 \text{ m}^2</math>  <math>6,3 \text{ m}^2 + \text{sirkulasi } 50\% = 9,45 \text{ m}^2</math></p> <p>Lavatory Laki-Laki</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Closet 3</li> <li>• Washtafel 3</li> <li>• Urinoir 3 (0,33x0,31)</li> </ul> <p>Bilik closet = <math>3 \times 1 \times 1,5 = 4,5 \text{ m}^2</math>  Washtafel = <math>3 \times 0,6 \times 1 = 1,8 \text{ m}^2</math>  Urinoir = <math>3 \times 0,91 \times 0,55 = 1,5 \text{ m}^2</math>  <math>7,8 + \text{sirkulasi } 50\% = 11,7 \text{ m}^2</math>  Toilet Difabel  <math>3,5 \text{ m}^2</math></p>	$9,45 + 11,7 = 21,15 \text{ m}^2 + 3,5 \text{ m}^2 = 24,65 \text{ m}^2$
Luas Area Penerimaan						126,5 m <sup>2</sup>
Area Fungsi Utama <i>Co-working Space</i>						
Ruang Kerja Kolaborasi	4x52=208	4	CPPDCBIBC ES	-	<p><b>Lampiran</b></p> <p>42 m<sup>2</sup>per 6 area kerja  = <math>52/6 \times 42 = 364 \text{ m}^2</math></p>	$4 \times 364 \text{ m}^2 = 1.456 \text{ m}^2$
Ruang kerja Privat	4x25=100	4	CPPDCBIBC ES	-	<p>Lampiran</p> <p>1 area kerja individual = <math>7,1 \text{ m}^2</math> ( dengan sirkulasi)  = <math>7,1 \times 25 = 177,5 \text{ m}^2</math></p>	$4 \times 177,5 \text{ m}^2 = 710 \text{ m}^2$

Ruang kerja balkon	2 x 25 = 50	2	CPPDCBIBC ES	-	Lampiran 1 area kerja = 5,5 m <sup>2</sup> = 5,5 x 25 = 137,5 m <sup>2</sup>	2 x 137,5 m <sup>2</sup> = 275 m <sup>2</sup>
Phone booth	2x5=10	5		-	2 x 1,2 x 1 = 2,4 2,4 + sirkulasi50% = 3,6 m <sup>2</sup>	3,6 m <sup>2</sup> x 5 = 18m <sup>2</sup>
Privat office	4 x 15 =60	15	CPPDCBIBC ES	-	Lampiran 27 m <sup>2</sup>	15 x 27 m <sup>2</sup> = 405m <sup>2</sup>
	6 x 10= 60	10	CPPDCBIBC ES	-	Lampiran 42m <sup>2</sup>	10 x 42 m <sup>2</sup> = 420 m <sup>2</sup>
Ruang Rapat (formal)	10 x 8 = 80	8	CPPDCBIBC ES	-	Lampiran 27m <sup>2</sup>	8x27m <sup>2</sup> = 216 m <sup>2</sup>
Area rapat informal	8x4 = 32	8	CPPDCBIBC ES	-	Lampiran 7,3 m <sup>2</sup>	8x7,3=58,4 m <sup>2</sup>
Ruang <i>Reprographics</i>	6	1	CPPDCBIBC ES	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesin fotokopi 2 (0.65x0,75)</li> <li>• Printer 2</li> <li>• Komputer 4</li> <li>• Kursi 4</li> <li>• Meja 4 (0,8x0,6)</li> </ul> = 12m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Ruang Game	12	1	CPPDCBIBC ES	50%	Meja pingpong kecil 2 (1,52 x 2,74) Football soccer board game 3 (1,22 x 0,61) Billiard 1 Area permainan pingpong 2 x 1,52 x 4,74 = 14,4 m <sup>2</sup>	31,47 m <sup>2</sup>

					<p>Area permainan Football soccer board game <math>3 \times 2,22 \times 0,61 = 4 \text{ m}^2</math></p> <p>Area permainan billiard <math>2,15 \times 1,2 = 2,58 \text{ m}^2</math></p> <p><math>20,98 + \text{sirkulasi } 50\% = 31,47 \text{ m}^2</math></p>	
Area Istirahat	25	4	CPPDCBIBC ES	-	<p><b>Lamiran</b></p> <p>Kursi sofa (0,6 x 3,8)</p> <p>Kursi dengan sandaran punggung dan tangan 4</p> <p>Meja 4 ( 0,55 x 0,55)</p> <p>Kursi 16</p> <p>Meja 4 (0,7 x 0,7)</p> <p>Mesin penjual minum (0,82 x 0,78)</p> <p>36m<sup>2</sup></p>	36m <sup>2</sup>
Pantry		2		-	<p><b>Lampiran</b></p> <p><i>Pantry privat office</i></p> <p>Buffet</p> <p>Kulkas</p> <p>Dispenser</p> <p>= 12 m<sup>2</sup></p> <p><i>Pantry member</i></p> <p><b>Lampiran</b></p> <p>Meja bar</p> <p>Dispenser</p> <p>Buffet</p> <p>Kursi</p>	12 + 20m <sup>2</sup> = 32m <sup>2</sup>

					kulkas 20 m <sup>2</sup>	
Lavatory	28	2	CPPDCBIBC ES	50%	<p>Toilet perempuan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Closet 14</li> <li>• Washtafel 14</li> </ul> <p>Bilik closet = 14x1x1,5 = 21 m<sup>2</sup>  Washtafel 14x0,6x1= 8,4 m<sup>2</sup>  29,4 m<sup>2</sup> + sirkulasi 50% = 44.1 m<sup>2</sup></p> <p>Toilet Laki-Laki</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Closet 14</li> <li>• Washtafel 14</li> <li>• Urinoir 14 (0,33x0,31)</li> </ul> <p>Bilik closet = 14 x1x1,5 = 21 m<sup>2</sup>  Washtafel = 14x0,6x1= 8,4 m<sup>2</sup>  Urinoir = 14x 0,91x0,55 = 7 m<sup>2</sup>  36,4+ sirkulasi 50% = 54,6 m<sup>2</sup></p> <p>Toilet difabel  3,5 m<sup>2</sup></p>	98,7 m <sup>2</sup> + 3,5 m <sup>2</sup> = 102,2 m <sup>2</sup>
Luas Area Fungsi Utama <i>Co-working Space</i>						3.772,1 m <sup>2</sup>
Area Ruang Serbaguna						
Ruang Serbaguna/ ruang konverensi	2x100	2	CPPDCBIBC ES	-	100 x 2 m <sup>2</sup> = 200 m <sup>2</sup>	2x 200 m <sup>2</sup> = 400 m <sup>2</sup>
Ruang persiapan	2x 10	2	DA	50 %	Sofa panjang 2 (0,75x1,5) Sofa 2 ( 0,8x0,7)	2 x 12,55 m <sup>2</sup> = 25,1 m <sup>2</sup>

					Meja 1 (1x0,6) Area meja dan sofa = $2,7 \times 3,1 = 8,37$ $=8,37 + \text{sirkulasi } 50\% = 12,55 \text{ m}^2$	
Ruang control		2			Meja operator 2 Kursi 4 Meja $2 \times 0,84 = 1,68 \text{ m}^2$ Kursi $4 \times 0,25 = 1 \text{ m}^2$ Orang $2 \times 0,5 = 1 \text{ m}^2$ $3,68 + \text{sirkulasi } 50\% = 5,52 \text{ m}^2$	$2 \times 5,52 \text{ m}^2 = 11,04 \text{ m}^2$
Ruang Penyimpanan / gudang		1			Kursi Meja Rak 10% ruang serbaguna $40 \text{ m}^2$	$40 \text{ m}^2$
Luas Area Ruang Serbaguna						$476,14 \text{ m}^2$
Area Cafe						
Area duduk cafe	90	1			Meja $13 (0,7 \times 0,7)$ Meja ( $0,55 \times 0,55$ ) Kursi sofa ( $0,6 \times 3,8$ ) Kursi dengan sandaran punggung dan tangan 4 Space meja 4 kursi = $13 \times (2 \times 2) = 52 \text{ m}^2$ Space meja kursi sofa = $19 \times (2 \times 1) = 38 \text{ m}^2$ $90 + \text{sirkulasi } 50\% = 135 \text{ m}^2$	$135 \text{ m}^2$
Pantry cafe	4	1		50%	Meja bar Rak Display	$6 \text{ m}^2$

					Mesin kopi 4 x 1 = 4m <sup>2</sup> 4 + sirkulasi 50% = 6m <sup>2</sup>	
Dapur cafe	5	1			Kompor Buffet Bak cuci piring Serve area Kulkas Area kompor 3m <sup>2</sup> Area buffet serve area, bak cuci, kukas = 3,6 m <sup>2</sup> 6,6 + sirkulasi 50% = 9,9 m <sup>2</sup>	9,9 m <sup>2</sup>
Luas Area Cafe						150,9 m <sup>2</sup>
Area Pengelola						
Ruang direktur	5	1	DA AS	30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sofa 2 (0,8x0,75)</li> <li>• Sofa panjang 1 (0,75 x 1,5)</li> <li>• Meja 1 (1 x 0,6)</li> <li>• Kursi 2</li> <li>• Meja kerja (1,6 x 0,8)</li> <li>• Rak 1</li> </ul> Space meja kerja + 2 kursi = 1,6 x 2,1 = 3,36 m <sup>2</sup> Space sofa +meja ( 2,55 x 2,7) = 6,9 m <sup>2</sup> = 10,26 +sirulasi 30% = 13,34 m <sup>2</sup>	13,34 m <sup>2</sup>
Ruang divisi operasional	5	1	DA	30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja 5</li> <li>• Kursi 6</li> </ul>	22,46 m <sup>2</sup>

					<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja panjang 1 kursi 5</li> <li>• Rak 2</li> </ul> <p>Area 1 meja kerja 2 kursi = <math>1,6 \times 2,1 = 3,36 \text{ m}^2</math>  Space 1 kursi dan 1 meja = <math>1,5 \times 1,6 = 2,4 \text{ m}^2</math>  <math>2,4 \times 4 = 4,8 \text{ m}^2</math>  Space meja panjang 5 kursi = <math>2,2 \times 2,4 = 5,28 \text{ m}^2</math>  Area rak (2) = <math>2 \times 1,2 \times 1,6 = 3,84 \text{ m}^2</math>  = <math>17,28 + \text{sirkulasi } 30\% = 22,46 \text{ m}^2</math></p>	
Ruang divisi administrasi	5	1	DA	30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja 5</li> <li>• Kursi 6</li> <li>• Meja panjang 1 kursi 5</li> <li>• Rak 2</li> </ul> <p>Area 1 meja kerja 2 kursi = <math>1,6 \times 2,1 = 3,36 \text{ m}^2</math>  Space 1 kursi dan 1 meja = <math>1,5 \times 1,6 = 2,4 \text{ m}^2</math>  <math>2,4 \times 4 = 4,8 \text{ m}^2</math>  Space meja panjang 5 kursi = <math>2,2 \times 2,4 = 5,28 \text{ m}^2</math>  Area rak (2) = <math>2 \times 1,2 \times 1,6 = 3,84 \text{ m}^2</math>  = <math>17,28 + \text{sirkulasi } 30\% = 22,46 \text{ m}^2</math></p>	22,46 m <sup>2</sup>
Ruang divisi Food & Beverage	5	1	DA	30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja 5</li> <li>• Kursi 6</li> <li>• Meja panjang 1 kursi 5</li> <li>• Rak 2</li> </ul> <p>Area 1 meja kerja 2 kursi = <math>1,6 \times 2,1 = 3,36 \text{ m}^2</math>  Space 1 kursi dan 1 meja = <math>1,5 \times 1,6 = 2,4 \text{ m}^2</math></p>	22,46 m <sup>2</sup>



					$2,4 \times 4 = 4,8 \text{ m}^2$ Space meja panjang 5 kursi = $2,2 \times 2,4 = 5,28 \text{ m}^2$ Area rak (2) = $2 \times 1,2 \times 1,6 = 3,84 \text{ m}^2$ = $17,28 + \text{sirkulsi } 30\% = 22,46 \text{ m}^2$	
Ruang Divisi Event	5	1	DA	30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja 5</li> <li>• Kursi 6</li> <li>• Meja panjang 1 kursi 5</li> <li>• Rak 2</li> </ul> Area 1 meja kerja 2 kursi = $1,6 \times 2,1 = 3,36 \text{ m}^2$ Space 1 kursi dan 1 meja = $1,5 \times 1,6 = 2,4 \text{ m}^2$ $2,4 \times 4 = 4,8 \text{ m}^2$ Space meja panjang 5 kursi = $2,2 \times 2,4 = 5,28 \text{ m}^2$ Area rak (2) = $2 \times 1,2 \times 1,6 = 3,84 \text{ m}^2$ = $17,28 + \text{sirkulsi } 30\% = 22,46 \text{ m}^2$	22,46 m <sup>2</sup>
Ruang Divisi Komunkasi	5	1	DA	30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja 5</li> <li>• Kursi 6</li> <li>• Meja panjang 1 kursi 5</li> <li>• Rak 2</li> </ul> Area 1 meja kerja 2 kursi = $1,6 \times 2,1 = 3,36 \text{ m}^2$ Space 1 kursi dan 1 meja = $1,5 \times 1,6 = 2,4 \text{ m}^2$ $2,4 \times 4 = 4,8 \text{ m}^2$ Space meja panjang 5 kursi = $2,2 \times 2,4 = 5,28 \text{ m}^2$ Area rak (2) = $2 \times 1,2 \times 1,6 = 3,84 \text{ m}^2$ = $17,28 + \text{sirkulsi } 30\% = 22,46 \text{ m}^2$	22,46 m <sup>2</sup>

Ruang Divisi financial	5	1	DA	30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja 5</li> <li>• Kursi 6</li> <li>• Meja panjang 1 kursi 5</li> <li>• Rak 2</li> </ul> <p>Area 1 meja kerja 2 kursi = <math>1,6 \times 2,1 = 3,36 \text{ m}^2</math>  Space 1 kursi dan 1 meja = <math>1,5 \times 1,6 = 2,4 \text{ m}^2</math>  <math>2,4 \times 4 = 4,8 \text{ m}^2</math>  Space meja panjang 5 kursi = <math>2,2 \times 2,4 = 5,28 \text{ m}^2</math>  Area rak (2) = <math>2 \times 1,2 \times 1,6 = 3,84 \text{ m}^2</math>  = <math>17,28 + \text{sirkulasi } 30\% = 22,46 \text{ m}^2</math></p>	22,46 m <sup>2</sup>
Ruang rapat	36	1		-	<p>Berbentuk seperti ruang konferensi</p> <p>1 orang = <math>2 \text{ m}^2</math>  <math>36 \times 2 = 72 \text{ m}^2</math></p>	72 m <sup>2</sup>
Ruang cleaning service	10			30%	<p>1 orang <math>1 \text{ m}^2</math>  <math>10 \times 1 = 10 \text{ m}^2</math></p> <p>Meja 1  Kursi 5  Space meja panjang 5 kursi = <math>2,2 \times 2,4 = 5,28 \text{ m}^2</math>  <math>15,28 + \text{sirkulasi } 30\% = 19,86 \text{ m}^2</math></p>	19,86 m <sup>2</sup>
Ruang keamanan	3	1		30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja 5 (0,6 x 0,8)</li> <li>• Kursi 5</li> <li>• Rak 2</li> </ul> <p>Area rak <math>2 \times 1,2 \times 1,6 = 3,84 \text{ m}^2</math>  Area 1 meja 1 kursi <math>0,8 \times 1,2 = 0,96 \text{ m}^2</math></p>	11,23 m <sup>2</sup>

					$5 \times 0,96 = 4,8 \text{ m}^2$ $8,64 + \text{sirkulasi } 30\% = 11,23 \text{ m}^2$	
Ruang CCTV	2	1			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monitor 3</li> <li>• Meja</li> <li>• Kursi</li> </ul> $12 \text{ m}^2$	$12 \text{ m}^2$
Pantry	6	1	30%		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja 1 (1,6 x 0,7 )</li> <li>• Kursi 6</li> <li>• Buffet</li> <li>• Bak cuci</li> </ul> $\text{Area buffet} = 1,2 \times 2 = 2,4 \text{ m}^2$ $\text{Meja} + 6 \text{ kursi} = 2 \times 2,8 = 5,6 \text{ m}^2$ $= 8 \text{ m}^2 + \text{sirkulasi } 30\% = 10,4 \text{ m}^2$	$10,4 \text{ m}^2$
Toilet	4	1	30%		<p>Toilet perempuan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Closet 2</li> <li>• Washtafel 2</li> </ul> $\text{Bilik closet} = 2 \times 1 \times 1,5 = 3 \text{ m}^2$ $\text{Washtafel } 2 \times 0,6 \times 1 = 1,2 \text{ m}^2$ $4,2 \text{ m}^2 + \text{sirkulasi } 30\% = 5,46 \text{ m}^2$ <p>Toilet Laki-Laki</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Closet 2</li> <li>• Washtafel 2</li> <li>• Urinoir 2 (0,33x0,31)</li> </ul> $\text{Bilik closet} = 2 \times 1 \times 1,5 = 3 \text{ m}^2$	$12,22 \text{ m}^2$

					Washtafel = $2 \times 0,6 \times 1 = 1,2 \text{ m}^2$ Urinoir = $2 \times 0,91 \times 0,55 = 1 \text{ m}^2$ $5,2 + \text{sirkulasi } 30\% = 6,76 \text{ m}^2$	
Jumlah Area Pengelola						285,81 m <sup>2</sup>
Area Penunjang Dan Service Seluruh Kegiatan						
Lift	2 x 12 1 x 16 = 40 orang	3		-	2 x 5,5 m <sup>2</sup> = 11 m <sup>2</sup> 1 x 6 m <sup>2</sup> = 6 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup> + 6 m <sup>2</sup> = 17 m <sup>2</sup>
ATM	6	1		Sirkulasi 30%	ATM (0,8x0,8) 3 Area atm 0,8 x 1,4 = 1,12 Orang 3 = 1,5 = 2,62 m <sup>2</sup> + sirulasi 30% = 3,4 m <sup>2</sup>	3,4 m <sup>2</sup>
Mushola	50	1		30%	1x1 x50 = 50 m <sup>2</sup> 50 + sirkulasi 30% = 65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Ruang laktasi	3	1	Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 15 tahun 2013	30%	Washtafel 3 Kukas 1 12m <sup>2</sup> + sirkulasi 30 % = 15,6 m <sup>2</sup>	15,6 m <sup>2</sup>
Tempat wudhu	2 x 5 = 10	2	DA	30%	0,875 x 1,075 x 10 = 9,4 m <sup>2</sup> 9,4 + sirkulasi 30% = 12,22 m <sup>2</sup>	12,22 m <sup>2</sup>
Janitor	2		AS	20%	2x4 = 8	9,6 m <sup>2</sup>

					8+ sirkulasi 20%= 9,6 m <sup>2</sup>	
Ruang Pompa	2 pompa	1	AS	20%	2x12 = 24 m <sup>2</sup> 24 + sirkulasi 20% = 28,8 m <sup>2</sup>	24 + sirkulasi 20% = 28,8 m <sup>2</sup>
Ruang Genset		1	AS		40m <sup>2</sup>	40m <sup>2</sup>
R Control Panel (MCB,PABX)			AS		Panel Listrik MCB PABX 12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Ruang Server	4 orang	1	AS	20%	Server Rak server UPS Control device ( komputer) 14 m <sup>2</sup> + sirkuasi 20% = 16,8 m <sup>2</sup>	16,8 m <sup>2</sup>
Ruang AHU		2	AS	-	2 x 14 = 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Jumlah Area Penunjang dan Service Seluruh Kegiatan						231,42 m <sup>2</sup>
Jumlah keseluruhan Luas <i>Co-working space</i>						5.042,9 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30%						1.512,9 m <sup>2</sup>
Jumlah keeluruhan Luas <i>Co-working space</i> + Sirkulasi 20%						6.555,8 m <sup>2</sup>

30% menggunakan Kendaraan umum = 22 orang Analisa Kebutuhan Parkir

**Pengunjung (478 orang) :**

20% menggunakan mobil =96 orang

- 1 penumpang (50%) = 48 mobil

- 2 Penumpang (50%) = 48 orang (24 mobil)

60% Menggunakan Motor = 287 orang

- 1 penumpang (80%) = 229 Motor
- 2 Penumpang (20%) = 58 orang ( 29 motor)

20% Kendaraan Umum = 96 orang

Pengelola :

20% Menggunakan mobil = 13 orang

- 1 penumpang (80%) = 10 mobil
- 2 Penumpang (20%) = 3 orang (2 mobil)

50% menggunakan motor = 33 orang

- 1 penumpang (80%) = 26 motor
- 2 Penumpang (20%) = 7 orang (4 Motor)

**Tabel 3. 8** Perhitungan Area Parkir *Co-working Space*

Sumber : Analisa Pribadi

Ruang	Jumlah	Sirkulasi	Analisa besaran	Luas ruang
Parkir mobil pengunjung /member co-working space	72	100%	$72 \times 3 \times 5 = 1080 \text{ m}^2$ $1005 + \text{sirkulasi } 100\% = 2010 \text{ m}^2$	2160 m <sup>2</sup>
Parkir motor pengunjung co-working space	258	100%	$258 \times 1 \times 2 = 516 \text{ m}^2$ $516 \text{ m}^2 + \text{sirkulasi } 100\% = 1032 \text{ m}^2$	1032 m <sup>2</sup>
Parkir mobil Pengelola co-working space	12	100%	$12 \times 3 \times 5 = 180 \text{ m}^2$ $180 + \text{sirkulasi } 100\% = 360 \text{ m}^2$	360 m <sup>2</sup>
Parkir motor Pengelola co-working space	30	100%	$30 \times 1 \times 2 = 60 \text{ m}^2$ $60 + \text{sirkulasi } 100\% = 120 \text{ m}^2$	120 m <sup>2</sup>
				3672 m <sup>2</sup>

### C. Luas Lahan Efektif

Regulasi :

Berdasarkan RTRW Kabupaten Sleman Kecamatan Mlati dibagi menjadi 5 bagian, tapak berada pada kelurahan Sinduadi, KDB yang diperbolehkan maksimal 80% dengan KLB 2.

KDB = maksimal 80%

KLB = 2

Luas Lahan = Luas Total Bangunan : KLB

$$= 10.227,8 : 2$$

$$= 5.113,9 \text{ m}^2$$

Luas Lantai Dasar =  $5.113,9 \times 60\%$

$$= 3.068,3 \text{ m}^2$$

Jumlah lantai *co-working space* =  $10.227,8 : 3.068,3 \text{ m}^2$

$$= 3,33 = 4 \text{ lantai.}$$



### 3.1.7 Struktur Ruang

#### A. Pengelompokan Ruang

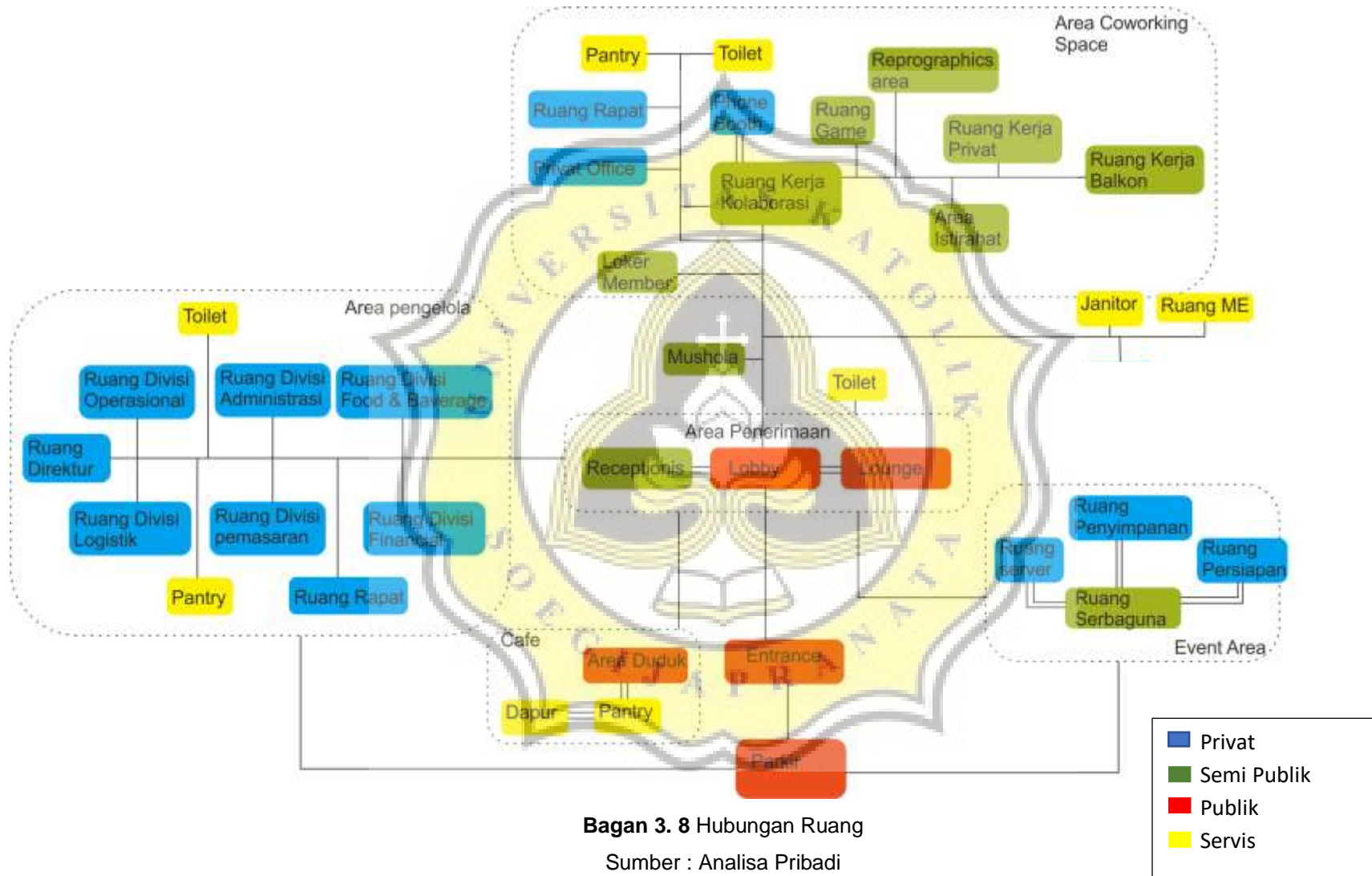
**Tabel 3. 9** Pengelompokan Ruang

Sumber : Analisa Pribadi

.Privat	Semi Pubik	Service
Privat office	Ruang kerja kolaborasi	Toilet tamu
Ruang Rapat	Ruang kerja Balkon	Toilet member <i>co-working</i>
Ruang Persiapan auditorium	Reprographics area	Toilet privat office
Ruang persiapan event space	mushola	Toilet pengelola
Phone booth	Pos satpam	Dapur cafe
Kantor direktur	Loker Member	Pantry privat office
Ruang divisi operasional	Ruang kerja privat	Pantry <i>co-working space</i>
Ruang divisi Pemasaran	Event Space	Janitor
Ruang divisi Administrasi	Receptionist	Ruang ME
Ruang divisi food & baverage	Game room	
Ruang divisi financial	Ruang Isirahat	
Ruang divisi logistik	Publik	
Ruang cleanng service	Parkir	
Ruang server	Drop off	
Ruang server event space	Entrance	
Ruang Server auditorium	Lounge	
ruang keamanan		
ruang CCTV	Cafe	
Ruang cleaning service		



B. Hubungan Antar Ruang



Bagan 3. 8 Hubungan Ruang

Sumber : Analisa Pribadi

## 3.2 Analisa Tapak

### 3.2.1 Analisa Pemilihan Tapak Co-working Space

➤ Persyaratan pemilihan lokasi tapak *co-working space*

Pemilihan lokasi tapak *co-working space* di Kabupaten Sleman ini didasari oleh penggunaannya. Untuk mencari tau keberadaan dari pengguna *co-working space* yaitu startup yang sedang berkembang dan pengusaha muda yang sedang merintis usaha dapat dilihat dari letak incubator bisnis yang berada di DIY.

Program incubator adalah perusahaan atau lembaga yang memiliki program untuk mengelola dan mempercepat keberhasilan pengembangan bisnis, melalui pemodal, mendukung kemitraan dan lain-lain sehingga perusahaan atau bisnis memiliki pengelolaan organisasi dan keuangan yang baik, serta menjadi perusahaan yang mapan (*sustainable*), dan memiliki dampak positif tidak hanya untuk bisnis itu sendiri tetapi juga masyarakat.

Dapat disimpulkan persyaratan pemilihan lokasi tapak *co-working space* mendekati sasaran utama dari *co-working space* yaitu startup yang sedang berkembang dan pengusaha muda yang sedang merintis usaha, yang dapat dilihat dengan letak :

1. Incubator yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Letak startup di DIY

➤ Data Faktor Yang Mempengaruhi Lokasi *Co-working Space*

Terdapat beberapa incubator bisnis yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta dapat dilihat pada tabel di bawah:

**Tabel 3. 10** Incubator di Yogyakarta

Sumber : Data Pribadi

No	Program Incubator	Lokasi
1.	LPPM UNY	Kabupaten Sleman
2.	Ruang Reka	Kabupaten Sleman
3.	IBISMAA (UII)	Kabupaten Sleman
4.	AMIKOM bussiness Park	Kabupaten Sleman
5.	PT Gama Multi Usaha Mandiri	Kabupaten Sleman
6.	Jogja Incubator Center	Kabupaten Sleman
7.	Bionic Incubator	Kabupaten Sleman
8.	Indigo Incubator	Kota Yogyakarta
9.	BEI ( IDX Incubator	Kota Yogyakarta
10.	Pusat Inkubasi Bisnis Teknologi BBKPP	Kota Yogyakarta

Terdapat 7 incubator bisnis yang berada di Kabupaten Sleman, dan terdapat 3 berada di Kota Yogyakarta. Untuk letak lebih jelasnya dapat dilihat pada peta di bawah ini. Incubator bisnis di tandai dengan pin kuning. Wilayah yang ditandai lingkaran merah merupakan daerah yang strategis untuk *co-working space*, berdasarkan incubator yang ada.



**Gambar 3.1** Letak Incubator Bisnis DIY

Sumber : <https://earth.google.com/web/>

Alternatif tapak 1 terletak pada Jalan Kaliurang KM 6,4, termasuk dalam kecamatan Mlati Kelurahan Sinduadi.

Berdasarkan penilaian tapak *co-working space* yaitu :

- Mencakup wilayah sasaran dari *co-working space* (Incubator Bisnis)
- Aksesibilitas baik
- Dekat dengan pusat bisnis

Dari kriteria tapak dan penilaian tapak *co-working space* terpilih lokasi tapak *co-working Space* di Kabupaten Sleman, berada pada jalan kaliurang km 6,4 Kelurahan Sinduadi Kecamatan Mlati.



**Gambar 3. 2** Tapak Terpilih

Sumber : <https://earth.google.com/web/>

#### **A. Data Eksisting Tapak**



**Gambar 3.3** Lokasi Tapak Co-working Space

Sumber : <https://earth.google.com/web/>

Lokasi tapak Co-working space di Daerah Istimewa Yogyakarta ini terletak di Jalan Kaliurang KM 6,4 merupakan jalan kolektor primer yang termasuk dalam kecamatan Mlati Kabupaten Sleman. Berdasarkan RTRW Kabupaten Sleman tahun 2011-2031 Kecamatan Mlati dibagi menjadi 5 bagian, tapak berada pada kelurahan Sinduadi, KDB yang diperbolehkan maksimal 80% dengan KLB 2, dan koefisien ketinggian bangunan 1-2.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman tahun 2011-2031, pada pasal 88 huruf b yang berisi perkembangan kampus di dalam KPY diperbolehkan, yang dimaksud KPY ( Kawasan perkotaan Yogyakarta) adalah Kawasan perkotaan yang menyatu meliputi sebagian wilayah Kabupaten Sleman, kota Yogyakarta, dan sebagian Kabupaten Bantul. Kecamatan Mlati, termasuk dalam KPY. Dan Pusat Kegiatan Nasional (PKN) diperbolehkan untuk pengembangan perdagangan dan jasa di kecamatan mlati meliputi desa Sendangadi dan Sinduadi.

Batas Batas tapak:

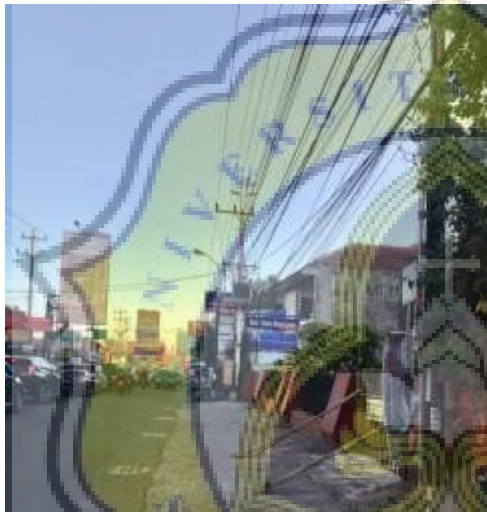
- Utara : Bank BCA, permukiman warga, lahan kosong
- Selatan : Rumah, Apotek Kimia farma
- Barat : permukiman warga
- Timur: : Jalan kaliurang, Super market Superindo.



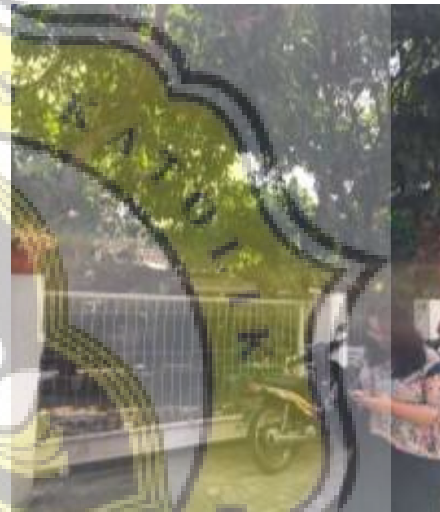
**Gambar 3.4** Batas Utara Tapak  
Sumber : Dokumen Pribadi (2019)



**Gambar 3.5** Batas Utara Tapak  
Lahan Kosong  
Sumber : Dokumen Pribadi (2019)



**Gambar 3.6** Batas Selatan Tapak  
Sumber : Dokumen Pribadi (2019)



**Gambar 3.7** Batas Barat Tapak  
Sumber : Dokumen Pribadi (2019)

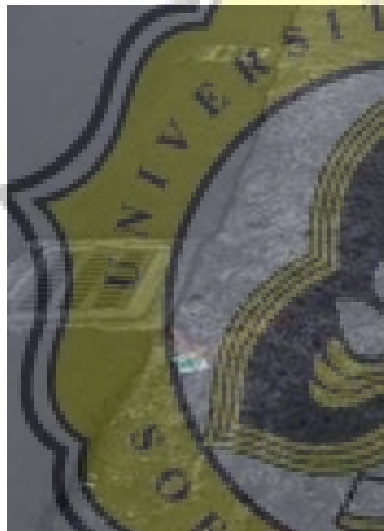


**Gambar 3. 8** Batas Timur Tapak  
Sumber : Dokumen Pribadi (2019)

## B. Kondisi Lingkungan Tapak

Tapak berada pada jalan Kaliurang yang merupakan jalan provinsi, merupakan jalan 2 arah dengan material penutupnya aspal, lebar jalan pada depan tapak kurang lebih 14m dengan trotoar. Jarak tapak dengan halte trans jogja terdekat 300 m yaitu halte TJ RRU (Kentungan).

Terdapat utilitas pada tapak bagian depan seperti jaringan listrik, jaringan telepon, air pdam menjangkau pada lingkungan sekitar tapak dan jaringan drainase yang ditandai dengan adanya lubang drainase pada jalan aspal di depan tapak.



**Gambar 3. 9** Lubang Drainase

Sumber : Dokumentasi Pribadi



**Gambar 3. 10** Jaringan Listrik

Sumber : Dokumentasi Pribadi (2019)

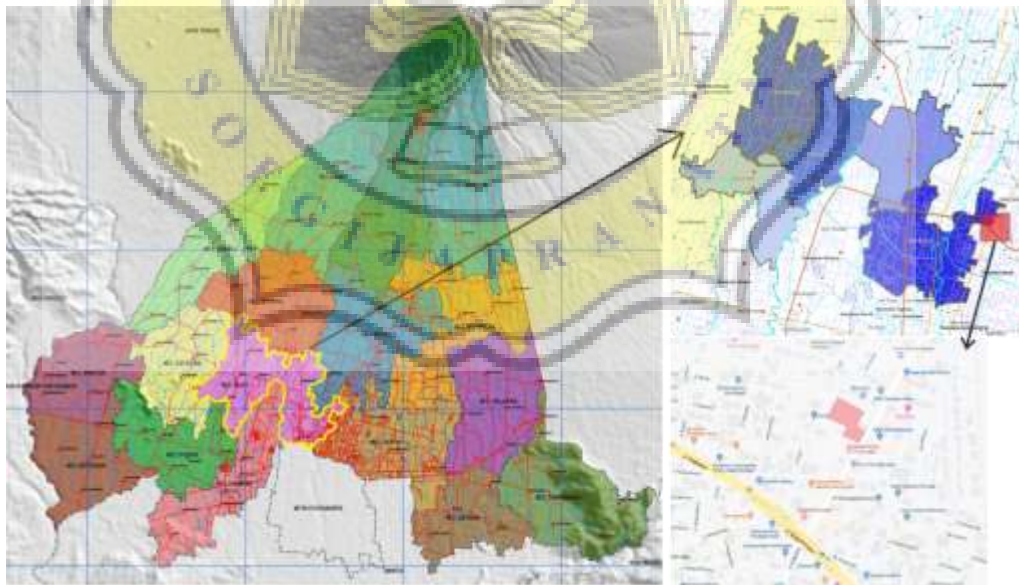
Trotoar pada bagian depan tapak rata dengan jalan aspal, dengan lebar kurang lebih 2,5 m dengan material penutupnya cor beton.



**Gambar 3.11** Trotoar Depan Tapak  
Sumber : Dokumentasi Pribadi (2019)

### **C. Letak Tapak Terhadap Kabupaten Sleman**

Tapak berada pada Kabupaten Sleman Kecamatan Mlati Kelurahan Sinduadi. Letak tapak berada pada perbatasan kecamatan Mlati dan Kecamatan Depok, pada sebelah utara dan selatan yang sejajar jalan kaliurang sudah termasuk Kecamatan Depok.



**Gambar 3.12** Lokasi Tapak Dilihat dari Kabupaten Sleman  
Sumber : Analisa Pribadi



#### D. Karakteristik Iklim

Suhu makro di Kabupaten Sleman dari bulan Juli 2018 sampai dengan Juni 2019 dapat dilihat pada tabel di bawah :

**Tabel 2.3** Suhu Bulanan Sleman

Sumber : <https://www.accuweather.com/>

Bulan	Suhu Maksimal	Suhu Minimal
Juli 2018	(34-26) °C	(31-21) °C
Agustus 2018	(35-25) °C	(33-20) °C
September 2018	(37-26) °C	(32-23) °C
Oktober 2018	(37-28) °C	(33-24) °C
November 2018	(36-27) °C	(30-25) °C
Desember 2018	(35-26) °C	(30-24) °C
Januari 2019	(33-26) °C	(28-24) °C
Februari 2019	(36-27) °C	(29-24) °C
Maret 2019	(34-27) °C	(28- 24) °C
April 2019	(35-27) °C	(31-24) °C
Mei 2019	(35-26) °C	(32-24) °C
Juni 2019	(35-27) °C	(31-22) °C

Keterangan (a-b) = ( rata-rata suhu tinggi- rata rata suhu rendah)

Berdasarkan tabel diatas maka rata rata suhu tertinggi berada pada bulan oktober 2018 dan terendah pada bulan januari 2019. Curah hujan rata rata pada kabupaten leman 2500-3000 mm/ tahun dan pada tapak dilakukan pengukuran suhu, kelembaban, kecepatan angin, intensitas cahaya, pada bulan juli 2019 dengan hasil sebagai berikut :

- Pada pukul 14.00  
Suhu : 31° C  
Kelembaban : 47 % Rh
- Pada pukul 17.00  
Suhu : 28,1°C

Kelembaban	: 38,1 – 39,2 % Rh
Angin	: 0,1-0,5 m/s Arah tidak tentu, sebagian besar dari kendaraan yang lewat
Cahaya	: 1257 - 1683 lux
Kebisingan	: 69 – 82 db

#### E. Peraturan yang berlaku

Berdasarkan RTRW provinsi DIY tahun 2009-2029 pasal 14 jalan kaliurang km 6,5 merupakan jalan kolektor primer. GSB yang ditetapkan menurut perda kota Yogyakarta no.2 tahun 2015 pasal 1 ayat 13 tentang perubahan atas perda no 5 th 2011 tentang bangunan gedung yaitu 17,5 m. Berdasarkan RTRW Sleman Kecamatan Mlati dibagi menjadi 5 bagian, tapak berada pada kelurahan Sinduadi yang termasuk dalam BWK II, KDB yang diperbolehkan maksimal 80% dengan KLB 2.

#### F. Kondisi Topografi



**Gambar 3. 13** Tapak Dengan Garis Bagi Potongan

Sumber : <https://earth.google.com/web/>

Kondisi topografi tapak landai, dapat dilihat dari potongan tapaknya. Dari potongan a-a panjang 121 m memiliki beda ketinggian 0,9 m. Dan pada potongan b-b dengan panjang 64,4 m memiliki beda ketinggian 1,5m.

Maka dari itu kondisi tapak termasuk landai karena persentase kemiringannya kurang dari 5%



**Gambar 3. 14** Potongan Tapak A-A

Sumber : <https://earth.google.com/>



**Gambar 3.15** Potongan Tapak B-B

Sumber : <https://earth.google.com/>

### G. Kondisi tanah

Jenis tanah pada tapak yaitu tanah regosol yaitu tanah dengan butir kasar yang berasal dari material gunung berapi. Dapat dilihat pada peta jenis tanah sleman, lokasi tapak ditandai dengan titik merah.



**Gambar 3. 16** Peta Jenis Tanah Sleman

Sumber : <https://bappeda.slemankab.go.id/>

### H. Bangunan Sekitarnya

Pada jalan Kaliurang bagian utara yang masih merupakan kecamatan mlati dan Depok merupakan kawasan yang padat, di samping Jalan Kaliurang bangunan memanjang linier terhadap jalan. Sebagian besar bangunan di daerah ini merupakan perdagangan dan

jasa, pada sekitar tapak ada beberapa bangunan perdagangan jasa seperti apotek, Swalayan, Tempat makan, bengkel dan lain lain.



**Gambar 3.17** Honda Ahas

Sumber : <https://www.google.com/maps/>



**Gambar 3.18** Apotek Kimiafarma

Sumber : <https://www.google.com/maps/>



**Gambar 3.19** Bank Permata

Sumber : <https://www.google.com/maps/>



**Gambar 3.20** Bank BCA

Sumber : <https://www.google.com/maps/>



**Gambar 3.21** Mirota Swalayan

Sumber : <https://www.google.com/maps/>

Karakter bangunan di sekitar tapak sangat beragam, bangunan bangunan satu sampai dua lantai dengan bentuk atap pelana, dan terdapat beberapa bangunan.

seperti Mirota pasar raya, super indo, dan ruko ruko yang memiliki atap berupa atap dak.

Tingkat Kepadatan bangunan pada kaliurang bagian utara tinggi tidak banyak lahan yang kosong tetapi masih terdapat void void diantara bangunan solidnya.

### **3.2.2 Analisa Lingkungan Buatan dan Alami**

#### **A. Aksesibilitas Tapak**

Kondisi jalan dan tipe transportasi yang melewati jalan, akan mempengaruhi kondisi dari tapak dan proyek co-working space. Jalan Kaliurang km 6,5 merupakan jalan kolektor primer yaitu jalan untuk menghubungkan kota-kota antar pusat kegiatan wilayah maupun lokal. Merupakan jalan 2 arah yang selatannya mengarah ke ringroad utara dan utaranya mengarah ke merapi, dengan lebar jalan 14 m termasuk trotoar. Trotoar sejajar dengan jalan aspal dengan lebarnya kurang lebih 2 m, bentuk trotoar yang sejajar jalan akhirnya juga digunakan sebagai jalan dan sebagian digunakan parkir.

Transportasi yang ada pada jalan kaliurang km 6,5 ini, mobil motor roda dua, terdapat angkutan umum yaitu bis dengan rute kaliurang - condong catur, aksesibilitas jalan depan tapak

Dengan kepadatan jalan kaliurang maka penempatan pintu masuk dan pintu keluar pada tapak dibuat menjorok ke dalam tapak, sehingga tidak terjadi penumpukan yang diakibatkan transportasi dari *co-working space* maupun menuju *co-working space*. Pintu masuk dan pintu keluar diletakkan tidak pada pertigaan jalan.

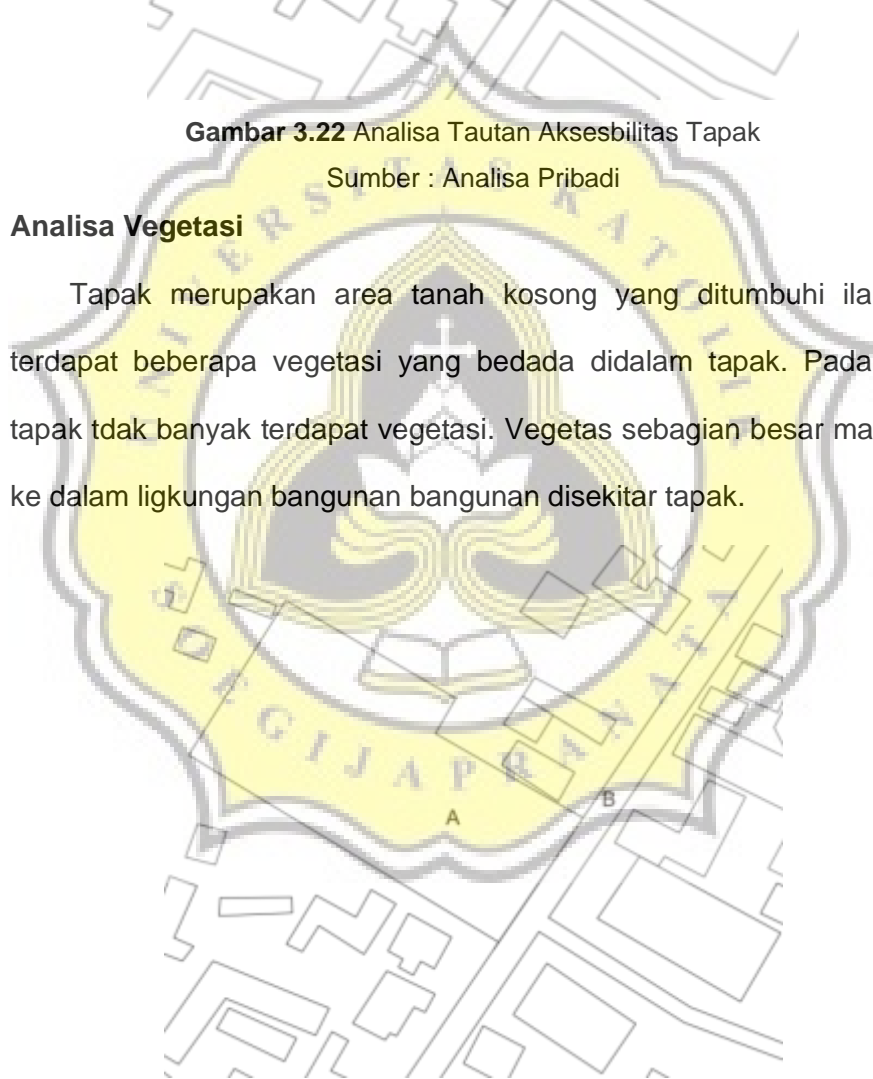


**Gambar 3.22** Analisa Tautan Aksesibilitas Tapak

Sumber : Analisa Pribadi

### **B. Analisa Vegetasi**

Tapak merupakan area tanah kosong yang ditumbuhi ilalang, terdapat beberapa vegetasi yang berbeda didalam tapak. Pada luar tapak tdak banyak terdapat vegetasi. Vegetas sebagian besar maasuk ke dalam ligkungan bangunan bangunan disekitar tapak.

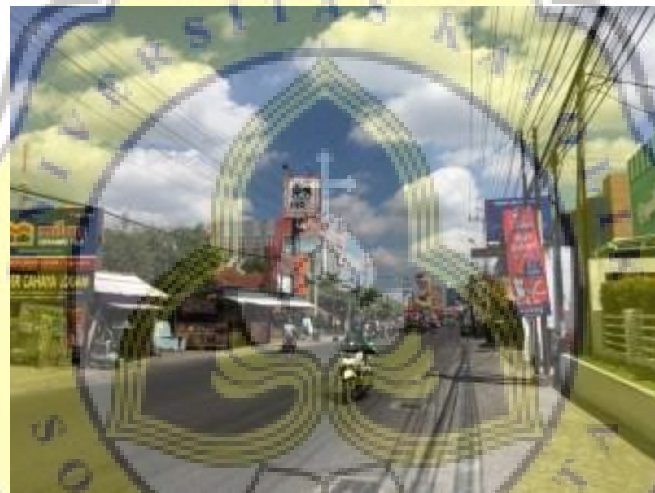


**Gambar 3.23** Area Vegetasi di Dalam dan di Luar Tapak

Sumber: Dokumen Pribadi (Juli 2019)



**Gambar 3. 24** Vegetasi Dalam Tapak (A)  
Sumber : Dokumen Pribadi (Juli 2019)



**Gambar 3. 25** Kedaan Vegetasi Diluar Tapak (B)  
Sumber: Dokumen Pribadi (Juli,2019)

Untuk membentuk iklim mikro tapak yang baik maka sebagian vegetasi yang berada pada area garis luar tapak dan area area yang memungkinkan akan dipertahankan khususnya pohon pohon bertajuk besar.

### **C. Analisa View**

Pada bagian barat tapak terdapat potensi view from site, tetapi dengan topografi yang landai view dapat dilihat pada ketinggian tertentu, view berupa pemukiman warga. Pada bagian timur terdapat potensi

view from site yaitu jalan dan lalu lintas kendaraan, view ini dapat dilihat dari ketinggian tertentu, dan disertai pengurangan kebisingan dapat dengan menjauhkan ruang / material pelindung terhadap suara, ataupun terdapat peredam kebisingan berupa vegetasi dan lain lain. Dapat dilihat pada gambar di bawah area biru merupakan area kerja yang membutuhkan view dan panah menunjukkan viewnya.



**Gambar 3.26** Analisa Tatan View From Site

Sumber : Analisa Pribadi

### **3.3 Analisa Masalah**

#### **3.3.1 Masalah Fungsi Bangunan dengan Aspek Pengguna**

Seperti diketahui fungsi utama dari *co-working space* adalah memfasilitasi kegiatan bekerja yang sifatnya bersama / kolaborasi. Maka dari itu penting untuk mendesain ruang-ruang *co-working space* yang dapat menciptakan kolaborasi antara penggunanya. Tata ruang pada *co-working space* sifatnya terbuka, bekerja pada *co-working space* memungkinkan pengguna dapat mendengar atau mengetahui informasi yang berkaitan dengan bisnis anggota / pengguna lain dari *coworking space*, ini berarti akan timbul kendala mengenai privasi pengguna *coworking space*



(Holienska, 2016) dan berdasarkan survei preseden bangunan sejenis yaitu cohive yogyakarta, masalah yang timbul adalah masalah privasi pada ruang *co-working space*.

*Co-working space* muncul karena adanya perkembangan teknologi. Pengguna *co-working space* sebagian besar adalah generasi milenial. generasi milenial identik dengan perkembangan teknologi, ini mempengaruhi terhadap gaya hidup yang serba cepat dan mudah (praktis) (Putri, 2018). Maka dari itu generasi milenial identik dengan desain yang bersifat minimalis sehingga dalam pemeliharaannya lebih mudah. (Artikel viva.co.id, 2018)

Kesimpulan masalah: Ruang yang memudahkan kolaborasi tetapi memiliki privasi, desain yang bersifat minimalis.

### **3.3.2 Masalah Fungsi Bangunan dengan Tapak**

Lokasi tapak *co-working space* berada pada jalan Kaliurang KM 6,5 Sinduadi, Mlati Kabupaten Sleman lokasi tapak berada pada daerah yang padat sehingga berdasarkan regulasi yang ada KDB maksimalnya 80% dengan KLB 2 dan GSB 17,5 m. Dengan GSB yang lumayan besar maka harus disesuaikan dengan KDB yang nantinya akan di gunakan dan perencanaan jumlah lantai bangunan *co-working space*.

Kesimpulan masalah : Regulasi yang digunakan pada tapak.

### **3.3.3 Masalah Fungsi Bangunan dengan Lingkungan di Luar Tapak**

Kegiatan utama pada *co-working space* adalah bekerja. Pada saat bekerja kita membutuhkan konsentrasi dan fokus. Oleh karena itu faktor faktor yang mengganggu konsentrasi menjadi salah satu masalah pada bangunan *co-working space*. Tapak *co-working space* berada pada jalan Kaliurang km 6,5 yang merupakan jalan kolektor primer. Kepadatan jalan tergolong tinggi sehingga menimbulkan kebisingan yang berasal dari jalan

kendaraan yang lewat. Maka dari itu kebisingan dari luar tapak merupakan suatu yang harus dipertimbangkan pada saat mendesain *co-working space*.

Pada *co-working space* dibutuhkan view terutama pada area kerjanya, ini didasari dari hasil koesioner pengguna Cohive *co-working space* yogyakarta 83,33% menyatakan setuju bekerja di ruang dengan pemandangan luar ruang.

Kesimpulan Masalah : Kebisingan, *view from site*.

#### **3.3.4 Masalah Yang muncul**

Dengan adanya analisa masalah berdasarkan 3 aspek yaitu pengguna, Tapak, dan lingkungan diluar tapak maka muncul beberapa masalah yang muncul dari perancangan *co-working space* di Kabupaten Sleman. Terdapat beberapa masalah yaitu :

- Membutuhkan ruang *co-working space* yang memudahkan penggunaanya dalam berinteraksi, tetapi pengguna *co-working space* juga membutuhkan privasi.
- Penggunaanya yang merupakan generasi milenial, yang identik dengan desain yang sifatnya minimalis.
- Menentukan jumlah lantai bangunan, luas tapak, dengan memperkirakan tapak yang terbangun, dan tapak yang bebas bangunan berdasarkan KDB yang digunakan dan KLBnya.
- Menciptakan suasana yang kondusif dengan meminimalisasi kebisingan masuk kedalam yang berasal dari kendaraan di luar tapak.
- Menentukan orientasi ruang yang membutuhkan *view from site*.

### 3.3.5 Pernyataan Masalah

Berdasarkan Analisa masalah pada *co-working space* berdasarkan 3 aspek pengguna, tapak, dan lingkungan diluar tapak, maka muncul pernyataan masalah yang dinilai paling esensial pada gedung *co-working space* di Kabupaten Sleman.

- Bagaimana menciptakan tata ruang *co-working space* yang dapat memudahkan interaksi antar pengunjung untuk mendukung kolaborasi, tetapi memiliki privasi?
- Bagaimana menciptakan bentuk dan wajah bangunan *co-working space* yang modern dan minimalis sehingga sesuai dengan karakter milenial?

