

Pengembangan Strategi Aset Properti Dan Penganggaran Pada Co-Working Space Ruangduduk.Co Di Kota Bandung

Development of Property Asset Strategy and Budgeting at Ruangduduk.Co Co-working Space in Bandung City

David Anugerah^{1,a)} & Katharina Priyatiningih^{1,b)}

^{1,2)}Program Studi Manajemen Aset, Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung

Koresponden : ^{a)}david.anugerah.mas19@polban.ac.id & ^{b)}katrinpry@polban.ac.id

ABSTRAK

Ruangduduk.co adalah *co-working space* di Bandung yang mengintegrasikan ruang kerja dan suasana cafe. Namun, terdapat masalah dalam aset Ruangduduk.co karena beberapa ruangan belum memenuhi standar *co-working space* dan fasilitasnya belum sesuai dengan kebutuhan pengunjung. Proyek ini bertujuan untuk mengembangkan strategi aset properti Ruangduduk.co berdasarkan karakteristik *socio-profesional*, *economics*, dan *space*. Metode yang digunakan dalam proyek ini adalah deskriptif untuk menganalisis data kualitatif dan kuantitatif yang diperoleh melalui observasi, wawancara, studi dokumentasi, dan studi banding. Hasil proyek ini mencakup pengembangan strategi aset yang meliputi: (1) Pengembangan karakteristik *socio-profesional* melalui rancangan ruangan yang fleksibel dan *mobile*, termasuk pengembangan 9 ruangan dengan pencahayaan standar SNI, sistem akustik, dan luas ruang yang memenuhi standar; (2) Pengembangan karakteristik *economics* dengan menetapkan fasilitas yang wajib ada di setiap ruangan *co-working space*, seperti meja, proyektor, dan layar proyektor di ruangan *meeting*; (3) Pengembangan karakteristik *space* dengan memberikan informasi detail tentang lokasi Ruangduduk.co, termasuk peruntukan wilayah berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang SWK Karees dan informasi aksesibilitas; (4) Rencana anggaran yang diperlukan untuk pengembangan Ruangduduk.co sebesar Rp11.709.038.280. Kesimpulan proyek ini adalah meningkatkan fleksibilitas dan mobilitas bagi pengunjung Ruangduduk.co, mempermudah akses fasilitas, meningkatkan aksesibilitas ke Ruangduduk.co, memberikan informasi anggaran proyek pengembangan aset.

Kata Kunci : Pengembangan, *Co-working space*, Properti, Strategi, Aset

PENDAHULUAN

Co-working space atau ruang kerja bersama adalah tempat kerja bersama yang disewakan dan dapat digunakan oleh profesional atau karyawan lepas, yang bekerja dalam berbagai bidang pekerjaan dan memerlukan tingkat spesialisasi dalam kebutuhan akan berbagai pengetahuan. Pengertian ini secara praktis dipahami sebagai fasilitas persewaan ruang atau kantor di mana pengguna sebagai profesional atau karyawan menyewa meja dan koneksi wi-fi, dan bersama bekerja dengan kelompoknya dapat melakukan pekerjaan melalui seluruh jaringan profesionalnya secara produktif (Gandini, 2015).

Merujuk dari Anugerah (2022) ditemukan beberapa permasalahan terkait dengan karakteristik konsep *co-working space* dari Deparois (2010). Hasil penelitian menyebutkan terdapat tiga karakteristik (*socio-profesional*, *economics* dan *space*,) yang belum terpenuhi bagi pengguna atau penyewa yang membutuhkan tersedianya fasilitas untuk ruang bekerja

bersama yang mengintegrasikan berbagai elemen fasilitas sebagai konsep tempat kerja dan tempat bersosialisasi.

Co-working space sebagai aset properti (real-estate) termasuk kedalam klasifikasi properti komersial (perkantoran) yaitu sebuah jenis properti yang memiliki kemampuan untuk menghasilkan suatu pendapatan dan secara spesifik dibuat untuk kegiatan bisnis tertentu (Wyatt, 2013). Pengelolaan co-working space sebagai aset property berdasar pada kebutuhan bisnis, manajemen property dan siklus hidup aset agar dapat menyampaikan pelayanan (service delivery) yang diharapkan dapat memenuhi kebutuhan penyewa dan dapat menghasilkan pendapatan bagi pemilik/investor.

Permasalahan yang terjadi dalam bisnis co-working space ini perlu diberikan solusi melalui tahapan pengelolaan aset atau siklus hidup aset yang terkait dengan tiga karakteristik dalam konsep co-working space sebagai standar yang ingin dipenuhi. Siklus hidup aset yang dikemukakan oleh Hasting (2015) jelas menyebutkan bahwa siklus hidup aset terdapat 6 tahap yakni identifikasi kebutuhan bisnis (business need), analisis sebelum akuisisi, fisik serta keuangan dalam menentukan opsi (pre-acquisition), akuisisi termasuk implementasi ke dalam operasi (acquisition), penyediaan dukungan logistik, antara lain fasilitas perawatan, bahan habis pakai, dan suku cadang (logistic support), operasi dan pemeliharaan (operation and maintenance), dan penghapusan (disposal).

Salah satu Co-working space yang merupakan object pada proyek ini adalah co-working space Ruangduduk.co, yang mempunyai permasalahan yang merupakan fasilitas utama dan pendukungnya secara umum ditunjukkan dengan kondisi ruang kantor berisik, kekurangan ruang privasi, dan luas ruangan yang kecil. (Alansari, 2022) Fasilitas Co-working space ini dapat mempengaruhi kualitas kinerja serta kenyamanan untuk berbagai aktivitas kerja bagi para start up dan freelancer sebagai penyewa/pengguna pelayanan Co-working space.

Co-working space Ruangduduk.co merupakan salah satu Co-working space yang berlokasi di Jalan Wayang No.2, Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat. Co-working space Ruangduduk.co dalam menjalankan bisnisnya memiliki lahan 578,35m² dengan luas bangunan seluas 365,35m². Pemilik dalam pengelolaan Co-working space Ruangduduk.sekaligus sebagai pengelola adalah Ibu Dwi, yang mengoperasikan Co-working space ini mulai dari awal 2017 dengan jumlah karyawan sebanyak 5 orang. Diantara beberapa obyek Co-working space penelitian sebelumnya bisnis property ini memerlukan pemecahan dari permasalahan yang jika dikaitkan dengan manajemen property maka kondisi ini terjadi dalam ruang lingkup investasi dan bisnis. Lingkup investasi sebagai aspek yang menjamin keberhasilan investasi dari penyewaan ruang kerja bersama sebagai lingkup bisnis yang menjamin penyampaian pelayanan aset properti mulai dari pemasaran, operasi, manajemen sampai keuangan agar dapat dipenuhi standar dengan karakteristik dalam pengelolaan co-working space.

STUDI PUSTAKA

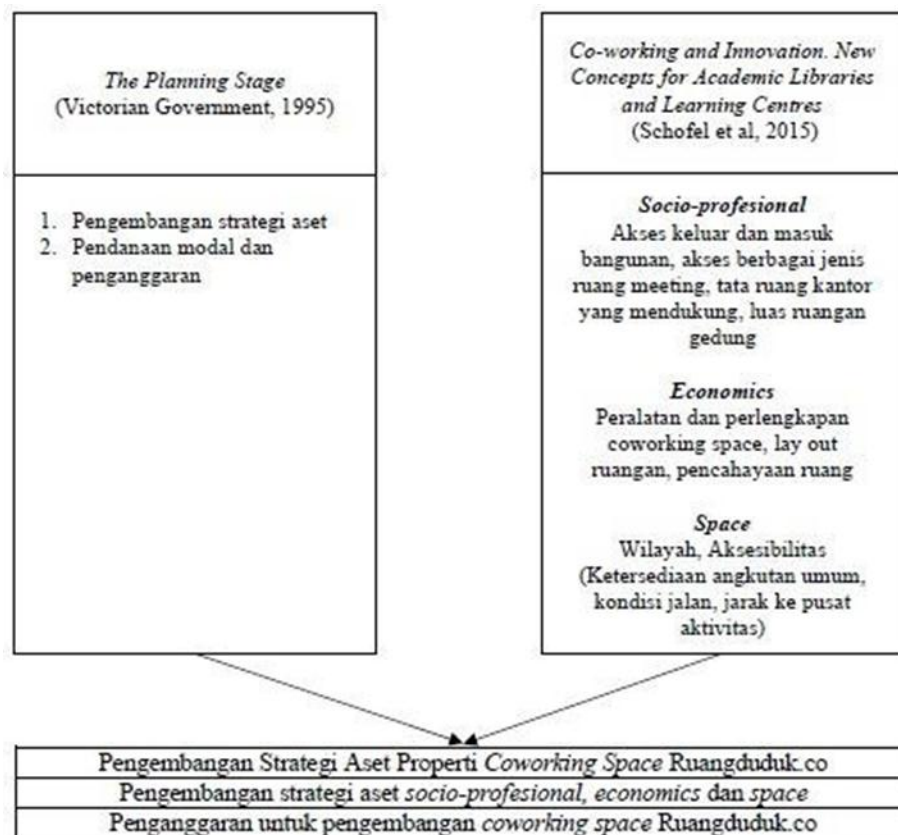
Co-working Space

Co-working space merupakan penyewaan tempat ruang kerja yang peruntukannya digunakan dengan bersama – sama serta terbuka bersamaan dengan pengguna lainnya dan juga penggunaan waktu yang fleksibel. Ruang kerja pada Co-working space digunakan oleh individu ataupun sekelompok komunitas dengan latar yang berbeda-beda contohnya yaitu, investor, konsultan, pelajar, asosiasi, freelancer, entrepreneur, artist, peneliti, startup dll (Leforestier, 2009, hal. 3).

Pengembangan Strategi Aset

Pengembangan aset merupakan bagian dari proses tahapan perencanaan aset (Victoria Government, 1995). Perencanaan sendiri merupakan suatu proses dasar dalam manajemen dimaksudkan untuk menetapkan tujuan serta tata cara yang perlu dilaksanakan supaya tujuan tersebut dapat tercapai. Perencanaan memberikan suatu informasi yang diperlukan guna mengkoordinir pekerjaan secara akurat dan efektif (Ningrum et al, 2021). Adapun perencanaan aset menurut Davis (2013) menyatakan adalah sebuah kegiatan untuk mengembangkan aset yang dimiliki dengan cara menentukan detail aktivitas yang akan dilakukan, sumber daya yang dibutuhkan, tanggung jawab yang diberikan, jangka waktu dan risiko untuk mencapai tujuan organisasi.

Co-working and Innovation: New Concepts for Academic Libraries and Learning Centers memberikan informasi mengenai inovasi-inovasi yang dapat di terapkan pada ruang kerja bersama (*co-working space*) (Schopfel et al., 2015). Inovasi-inovasi tersebut di di bagi ke dalam 3 (tiga) poin karakteristik yang masing masing karakteristik tersebut menjelaskan mengenai perbedaan penerapan inovasi *co-working space* tersendiri. Ke-3 (tiga) karakteristik ini meliputi *Socio Profesional, Economics dan Space*, 3 (tiga) karakteristik tersebut nantinya digunakan dalam pengembangan strategi aset properti yang akan di jelaskan di pembahasan. Berikut merupakan Pengembangan Aset Fisik Bangunan *Co-working space* dapat dilihat melalui Gambar 1.



Gambar 1. Pengembangan Aset Fisik Bangunan *Co-working space*

Socio Profesional

Dalam *social-profesional* fleksibilitas dan mobilitas adalah kualitas utama dari bentuk-bentuk pekerjaan baru. *Co-working space* memungkinkan informasi mengalir lebih lancar dan merangsang kreativitas. Selain berbagi sumber daya, *Co-working space* juga sering menyoroti pertukaran dan aspek manusiawi dan aksesibelnya. (Schopfel et al., 2015).

Flexibility

Social-profesional terdapat indikator *flexibility*, Ruang *flexibility* ini menyediakan ruang kantor siap huni bagi penyewa, dalam konsep *co-working*. Beberapa penelitian mengalami peningkatan mengenai pembahasan berbagai bentuk tempat kerja yang fleksibel karena kebutuhan yang tinggi mengenai tempat kerja yang fleksibel (Azizah dan Wahyuningsih, 2017). Dapat dilihat pada Tabel 1 mengenai tabel persyaratan fasilitas Flexibility.

Tabel 1a. Tabel Persyaratan Fasilitas *Flexibility*

Ruang	Ketentuan
<i>Individu workspace</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenyamanan optimal dalam akustik, pencahayaan dan pengkondisian udara. - Pencahayaan (Standar SNI-03-61972000): 350 Lux
<i>Co-Working Area</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Menerapkan penyerap suara atau akustik pada dinding, langit-langit dan furniture. - Mendapatkan jalur akses udara (ventilasi alami) dan akses cahaya (sinar matahari) - Menggugurkan warna terang untuk menciptakan kesan luas dan meningkatkan refleksi cahaya, warna gelap memberikan kesan keintiman dan maskulin pada ruangan, sementara warna hangat memberikan kesan visual kehangatan. Pemilihan warna dingin memberikan kesan segar dan mengurangi kejenuhan ruangan. - Pencahayaan (Standar SNI-03-61972000): 350 Lux
<i>Meeting Room</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mendapatkan pencahayaan alami serta dibantu pencahayaan buatan dengan intensitas 300 lux - Terdapat identitas dan ciri khas yang menunjukkan dan mengeskpresikan merek dari <i>co-working space</i>. - Pencahayaan (Standar SNI-03-61972000): 300 Lux
<i>Auditorium</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ruang ini didesain dengan isolasi suara atau akustik yang baik, tanpa resonansi atau gema yang mengganggu, serta dilengkapi dengan pencahayaan alami atau buatan yang memadai. Terdapat identitas dan ciri khas yang menonjolkan dan mengungkapkan merek dari <i>co-working space</i>. Standar pencahayaan yang digunakan adalah 300 Lux sesuai dengan Standar SNI-03-61972000.
<i>Pantry</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Penggunaan cat warna terang memberikan kesan bersih dan menciptakan suasana lebih luas. Warna gelap memberi kesan lebih modern dan elegan, untuk ruang yang lebih luas penerapan warna gelap ini bisa digunakan. - Mendapatkan lebih banyak pencahayaan alami - Pencahayaan (Standar SNI-03-61972000) : 250 Lux

Tabel 1b. Tabel Persyaratan Fasilitas *Flexibility*

Ruang	Ketentuan
<i>Lobby & Receptionist</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Menampilkan identitas dan ciri khas yang menunjukkan dan mengeskpresikan merek dari <i>co-working space</i> - Mendapatkan pencahayaan alami - Mendapatkan pencahayaan Buatan (Standar SNI-03-61972000): 300 Lux
<i>Rephrograpics Area/ Print Room</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Sebaiknya ruangan terisolasi secara suara atau akustik menggunakan peredam suara untuk mengurangi dampak bising dari suara mesin ke luar ruangan - Pencahayaan (Standar SNI-03-61972000): 300 Lux
<i>Exhibition Space</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Menggunakan warna netral pada ruangan supaya warna ruang dapat menyesuaikan dengan warna produk yang sedang ditampilkan. - Pada pencahayaan buatan gunakan jenis lampu <i>indirect</i> (pencahayaan tidak langsung) agar tidak mengganggu produk yang sedang dipamerkan dan menghindari cahaya yang dapat menyilaukan pengunjung. - Pencahayaan (Standar SNI-03-61972000): 300 Lux

Mobility

Mobilitas dalam *co-working space* didefinisikan sebagai kemampuan individu untuk bergerak secara sengaja di sekitar lingkungan kerjanya. Tempat kerja dapat menjadi lebih mudah untuk memunculkan ide inovatif untuk meningkatkan mobilitas, wirausaha dan kewirausahaan. (Azizah dan Wahyuningsih, 2017). Dapat dilihat pada Tabel 2

Tabel 2a. Tabel Persyaratan Fasilitas *Mobility*

Ruang	Ketentuan
<i>Individu workspace</i>	Layout: Area kerja satu individu tetap terintegrasi dengan area <i>co-working</i> , hal ini agar tidak memberi rasa terisolasi sendiri. Dapat menampung 7-14 orang dan memiliki luas sebesar 34,73m ²
<i>Co-Working Area</i>	Layout ini menyediakan ruang yang mengedepankan konektivitas dan juga ruang kerja yang menawarkan tingkat keintiman atau konsentrasi yang diinginkan. Modul kerja menghadap area sirkulasi dan ruang komunal yang memiliki luas 238,6m ² dan dapat menampung 50 orang (<i>coworking area non smoking</i>), serta memiliki luas 159,1m ² dan dapat menampung 40 orang (<i>coworking area smoking</i>).
<i>Meeting Room</i>	Luas ruangan berada dalam rentang 24 m2 hingga 40 m2 dengan kapasitas untuk 6 hingga 12 orang.
<i>Informal Meeting Area</i>	Layout: Luas permukaan 190,9m ² ; Dapat dirancang untuk terhubung dengan ruang sirkulasi umum, tetapi tetap mempertahankan batasan privasi bagi orang di dalamnya., dapat menampung 60 orang

Tabel 2b. Tabel Persyaratan Fasilitas *Mobility*

Ruang	Ketentuan
<i>Individu workspace</i>	Layout: Area kerja satu individu tetap terintegrasi dengan area <i>co- working</i> , hal ini agar tidak memberi rasa terisolasi sendiri. Dapat menampung 7-14 orang dan memiliki luas sebesar 34,73m ²
<i>Co-Working Area</i>	Layout ini menyediakan ruang yang mengedepankan konektivitas dan juga ruang kerja yang menawarkan tingkat keintiman atau konsentrasi yang diinginkan. Modul kerja menghadap area sirkulasi dan ruang komunal yang memiliki luas 238,6m ² dan dapat menampung 50 orang (<i>coworking area non smoking</i>), serta memiliki luas 159,1m ² dan dapat menampung 40 orang (<i>coworking area smoking</i>).
<i>Meeting Room</i>	Luas ruangan berada dalam rentang 24 m2 hingga 40 m2 dengan kapasitas untuk 6 hingga 12 orang.
<i>Informal Meeting Area</i>	Layout: Luas permukaan 190,9m ² ; Dapat dirancang untuk terhubung dengan ruang sirkulasi umum, tetapi tetap mempertahankan batasan privasi bagi orang di dalamnya., dapat menampung 60 orang
<i>Auditorium</i>	Layout ini memiliki ukuran area antara 160 m2 hingga 200 m2 dengan kapasitas untuk 60 hingga 100 orang. Ruangan dapat dibagi menggunakan partisi akustik yang dapat dipindahkan. Lantainya memiliki sedikit kemiringan dan dilengkapi dengan platform untuk pembicara guna memastikan penglihatan audiens yang optimal.
<i>Pantry</i>	Layout: Luas permukaan 10,8 m ² ; Ruang terbuka terhadap sirkulasi, dapat menampung 3 orang
<i>Lobby & Receptionist</i>	Layout: Area resepsionis dan ruang tunggu ditempatkan di depan pintu masuk. Konsep yang diterapkan di area lobby lebih cenderung modern untuk mencerminkan karakter perusahaan yang kontemporer dan terkini., memiliki luas 31,8m ² dan dapat menampung 10 orang
<i>Rephrographics Area/ Print Room</i>	Layout: Memiliki luas permukaan 5 m2 dengan ukuran mesin print A3 0.15m2, meja computer 0.48m2, kursi 0.32m2, lemari 0.24m2, dapat menampung 2 orang
<i>Exhibition Space</i>	Layout menggunakan pendekatan interaktif dengan teknologi, memungkinkan pengunjung berinteraksi langsung dengan produk atau jasa yang ditawarkan, mengikuti alur yang direkomendasikan., memiliki luas 62,6.

Economy

Co-working space sebagai tempat untuk berbagi materi (ruang dan peralatan) dan immaterial (pengetahuan, keterampilan, keahlian dan pengalaman) sumber daya. Umumnya ketika ditanya mengenai alasan mengapa memilih Co-working space sebagai tempat bekerja, para konsumen kebanyakan menjawab bahwa pengurangan biaya sewa merupakan alasan mereka memilih Co-working space (Schopfel et al., 2015).

Material

Berdasarkan Haryadi (2009:122), tata ruang kantor merujuk pada penataan ruangan dan penyusunan alat serta perabotan kantor sesuai dengan ukuran lantai dan ruang yang ada, guna menyediakan fasilitas bagi para pegawai. Adapun fasilitas peralatan dan perlengkapan menurut ungkapan yang wajib ada menstandar ruangan menurut Diputacio de Barcelona 2014 pada tabel 3 sebagai berikut:

Tabel 3a. Tabel Persyaratan Fasilitas *Material*

Ruang	Ketentuan
<i>Individu workspace</i>	Fasilitas ini mencakup furnitur seperti meja kerja dengan ukuran minimal 180 x 80 cm, unit laci, kursi, dan beberapa rak. Tersedia juga layanan listrik, telepon, dan koneksi data, serta teknologi WiFi.
<i>Co-Working Area</i>	Fasilitas yang tersedia mencakup area kerja modular untuk individu, furnitur fleksibel seperti meja kerja dengan ukuran minimal 180x80 cm per individu, kursi dengan roda, saluran kabel, laci yang bisa dikunci, stop kontak, dan akses WiFi. Terdapat juga fasilitas komputer dan telepon bersama, serta fasilitas Kubikal atau Concentration Box dengan luas permukaan sekitar 8 m ² hingga 10 m ² .
<i>Meeting Room</i>	Fasilitas yang disediakan mencakup furnitur fleksibel yang bisa disesuaikan dengan berbagai aktivitas di dalam ruangan, seperti meja berbentuk U dan kursi dengan roda. Terdapat juga papan tulis atau layar proyektor, serta jaringan listrik dan internet (baik WiFi maupun kabel). Ruang ini tertutup dan kedap suara untuk menjaga akustik. Dinding transparan diperbolehkan, dengan satu sisi yang disediakan khusus untuk penempatan layar proyektor.
<i>Informal Meeting Area</i>	Fasilitas: Furnitur yang interaktif dan menarik, dengan pencahayaan yang memadai atau cukup terang untuk menciptakan area yang menyenangkan untuk beraktivitas..
<i>Auditorium</i>	Fasilitas: Menggunakan furnitur fleksibel, dilengkapi dengan teknologi seperti proyektor, pengeras suara, titik koneksi untuk sistem audio dan data, serta menyediakan ruang persiapan dan gudang penyimpanan.
<i>Pantry</i>	Fasilitas: Meja kerja panjang untuk memfasilitasi komunikasi; dilengkapi dengan counter dapur yang panjang, termasuk wastafel, microwave, lemari es, mesin kopi, dan perlengkapan lainnya.
<i>Lobby & Receptionist</i>	Fasilitas: Area resepsionis dilengkapi dengan meja dan kursi; di ruang tunggu tersedia sofa nyaman dengan sandaran serta meja kecil.

Tabel 3b. Tabel Persyaratan Fasilitas *Material*

Ruang	Ketentuan
<i>Pantry</i>	Fasilitas: Meja kerja panjang untuk memfasilitasi komunikasi; dilengkapi dengan counter dapur yang panjang, termasuk wastafel, microwave, lemari es, mesin kopi, dan perlengkapan lainnya.
<i>Lobby & Receptionist</i>	Fasilitas: Area resepsionis dilengkapi dengan meja dan kursi; di ruang tunggu tersedia sofa nyaman dengan sandaran serta meja kecil.
<i>Rephrographics Area/ Print Room</i>	Fasilitas: Dilengkapi dengan komputer, mesin fotokopi, printer, alat jilid, meja kerja, dan kursi.
<i>Exhibition Space</i>	Fasilitas: Disediakan platform dan panel untuk menampilkan produk sesuai dengan tinggi rata-rata orang Indonesia, yaitu 160 cm-170 cm, seperti monitor PC all-in-one 21,5 inci. Ruangnya menggunakan warna netral agar dapat menyesuaikan dengan produk yang dipamerkan.

Space

Physical sites merupakan tempat orang berkumpul bersama-sama, physical sites memberikan referensi tempat di mana satu kelompok orang dapat berkumpul, bertukar, bekerja dan berkolaborasi di dunia virtual (Schopfel et al., 2015). Dalam dimensi Space terdapat beberapa indikator meliputi:

Physical Sites

Situs fisik memiliki karakteristik tertentu yang berkontribusi pada konteks yang disediakan, termasuk wilayah, bentuk, aksesibilitas, (Zimring et al., 2005).

1. Wilayah

Peraturan Pemerintah Nomor 47 tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional mendefinisikan wilayah sebagai ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta semua unsur terkait, yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan fungsional. Wilayah sendiri menunjukkan apakah area wilayah tersebut cocok untuk didirikan sebagai tempat Co-working space berdasarkan acuan dari rencana tata ruang dan wilayah ataupun standar lain yang di acu.

2. Aksesibilitas

Menurut penelitian oleh Sefaji et al. (2018), aksesibilitas bisa diukur berdasarkan ketersediaan transportasi dan jarak yang diperlukan untuk mencapai tujuan. Selain faktor jarak, kemudahan mencapai tujuan juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain seperti waktu tempuh, biaya perjalanan, intensitas penggunaan lahan, dan pendapatan individu yang melakukan perjalanan. Adapun indikator aksesibilitas adalah sebagai berikut:

- a. Ketersediaan angkutan umum
- b. Kondisi Jalan
- c. Jarak Ke Pusat Aktifitas

Penganggaran

Anggaran merupakan rencana operasi keuangan yang mencakup estimasi pengeluaran (anggaran) yang diusulkan dan sumber pendapatan yang diharapkan untuk membiayainya dalam periode waktu tertentu (Kuntadi dan Yulisna, 2023). Estimasi pengeluaran yang dihitung berdasar kegiatan yang membutuhkan aset apa yang dapat mendukung pelaksanaan tujuan pelayanan terdiri dari biaya pembongkaran, biaya pembangunan, dan biaya pengadaan di co-

working space Ruangduduk.co. Berikut merupakan rumus biaya pembongkaran, pembangunan dan pengadaan yang dapat dilihat pada tabel 4.

Tabel 4. Rumus Biaya Pembongkaran, Pembangunan, Pengadaan

Pembongkaran	Biaya Pembongkaran = luas per meter persegi bangunan x harga pembongkaran bangunan
Pembangunan	Biaya Pembangunan = Luas bangunan x Harga per meter persegi bangunan
Pengadaan	Biaya pengadaan = Volume atau Jumlah Satuan x Harga satuan

METODA

Metode yang digunakan pada proyek ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Dalam proyek ini, untuk memperoleh data yang sesuai dengan permasalahan, maka digunakan beberapa metode dalam melakukan pengumpulan data seperti wawancara, observasi, studi dokumentasi dan studi banding.

ANALISIS PENELITIAN

Co-working space Ruangduduk.co telah berdiri semenjak desember 2019, *Co-working space* Ruangduduk.co merupakan coworkingspace yang dikombinasikan dengan nuansa café di dalamnya sehingga kebanyakan dari pengunjung yang datang merupakan anak muda dari kalangan pelajar, mahasiswa ataupun pekerja kantor. *Co-working space* Ruangduduk.co dibangun di atas lahan 578,35m², *Co-working space* Ruangduduk ini berlokasi di Jl. Wayang No.2, Burangrang, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40262.

Berdasarkan hasil observasi di lapangan, persentase KDB dan KLB kondisi eksisting masing-masing yaitu 62% dan 0,62. Dapat diketahui bahwa KDB belum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Ditunjukkan dengan hasil persentase sebesar 62% yang tidak memenuhi aturan dengan batas maksimal 60%. Namun untuk KLB sudah sesuai dikarenakan hasil yang didapatkan nilainya dibawah 2,8 dengan hasil KLB nya sebesar 0,62.

Unit analisis dalam proyek ini berfokus pada aset yang tersedia pada Bangunan *Co-working space* Ruangduduk.co di Kota Bandung Rincian asset pada bangunan produksi berdasarkan dimensi yang digunakan dapat dilihat pada Tabel 5 mengenai unit analisis.

Tabel 5. Unit Analisis

No.	Dimensi	Indikator
1	<i>Socio-Profesional</i> (Sosial-Profesional)	a) <i>Flexibility</i> b) <i>Mobility</i>
2	<i>Economics</i> (Ekonomi)	a) <i>Material</i>
3	<i>Space</i> (Ruang)	a) <i>Physical sites</i>

Berdasarkan Tabel 5, unit analisis dalam proyek ini meliputi *Socio-Profesional*, *Economics*, dan *Space* di *Co-working space* Ruangduduk.co di Kota Bandung beserta indikator – indikator yang akan dirancang pada perencanaan pengembangan aset.

Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Pengembangan aset fisik fisik bangunan *Co-working space* perlu memperhitungkan total lahan yang dapat dikembangkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 pasal 9 ayat 5 (a). Peraturan tersebut menyatakan bahwa lahan yang dapat dikembangkan (KDB) pada kawasan padat yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota adalah seluas 60%

dari luas tapak peruntukan. Berdasarkan hal tersebut, lahan yang dapat dikembangkan pada kawasan Co-working space Ruangduduk.co dihitung sebagai berikut:

$$\text{KDB} = \text{Luas Lantai dasar} : \text{Luas Lahan Total} \times 100\%$$

$$\text{KDB} = 350,35 : 578,35 \text{ m}^2 \times 100 \% = 60\%$$

$$\text{KDB} = 578,35 \times 60\% = 347,01 \text{ m}^2$$

Dari perhitungan di atas, dapat disimpulkan bahwa total lahan yang diizinkan untuk dilakukan pengembangan adalah seluas 347,01m² dari luas lahan total, sehingga pengembangan infrastruktur tidak boleh melebihi dari luas yang telah ditentukan.

Koefisien Lantai Bangunan

Selain itu perhitungan KLB diperlukan dalam menentukan suatu bangunan apakah bangunan tersebut dapat di bangun lebih dari satu lantai atau tidak. Perhitungan KLB didasarkan dengan acuan peraturan yang berlaku, dalam hal ini perhitungan KLB mengacu pada Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2022 pasal 103 ayat 4 (c) Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung. Berdasarkan peraturan tersebut dapat di peroleh KLB kelurahan Burangrang sebesar 2,8 dikarenakan kelurahan Burangrang masuk ke dalam jenis daerah kawasan perdagangan sesuai dengan Peta Rencana Pola Ruang SWK Karees. Berikut merupakan perhitungan KLB dari bangunan Co-working space Ruangduduk.co.

$$\text{KLB} = \text{Luas Total Lantai} : \text{Luas Lahan}$$

$$\text{KLB} = 726,7 : 578,35 = 1,25$$

$$\text{Jumlah lantai yang dapat dibangun} = 2 \text{ lantai (luas masing-masing } 350,35\text{m}^2\text{)}$$

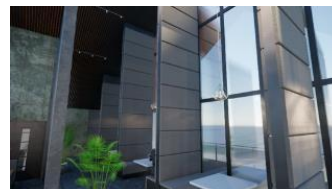
Berdasarkan hasil perhitungan di atas diketahui bahwa Co-working space Ruangduduk.co dapat dikembangkan lantainya menjadi 2 lantai dengan luas keseluruhan seluas 726,7m²

Pengembangan Coworking Space




Pada subbab ini di bahas mengenai pengembangan dari fleksibilitas dan mobilitas di luar ruang dari Co-working space sendiri. Fleksibilitas dan mobilitas adalah kualitas utama dari bentuk baru pekerjaan.

Tabel 6a. Hasil Pengembangan 3 Karakteristik Pada Ruangduduk.co

keterangan	Karakteristik dan Pengembangan			Ilustrasi ruangan
	<i>Socio-Profesional</i>	<i>Economics</i>		
	<i>Flexibility</i>	<i>Mobility</i>	<i>Material</i>	
<i>Individu work-space</i>	Pencahayaan yang optimal sesuai Standar SNI-03-61972000 : 350 Lux, pengkondisian udara yang baik dan ruangan kedap suara	ruang kerja individu terintegrasi dengan area co-working, Tidak memberi rasa terisolasi sendiri. Dapat menampung 7-14 orang dan memiliki	ruangan dengan Fasilitas: Dilengkapi dengan meja kerja (minimal 180 x 80 cm), kursi, unit laci, dan beberapa rak. Terdapat	<i>Before</i> (tidak tersedia dokumentasi <i>before</i>)
				<i>After</i>

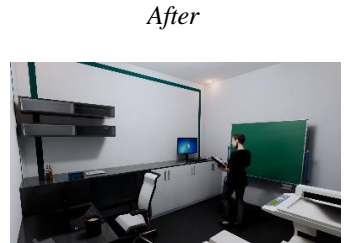
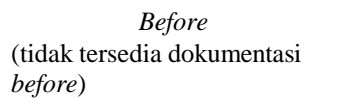
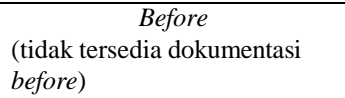
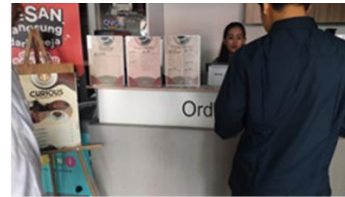


Tabel 6b. Hasil Pengembangan 3 Karakteristik Pada Ruangduduk.co


keterangan	Karakteristik dan Pengembangan			Ilustrasi ruangan
	<i>Socio-Profesional</i>		<i>Economics</i>	
	<i>Flexibility</i>	<i>Mobility</i>	<i>Material</i>	
		luas sebesar 34,73m ²	juga layanan listrik, telepon, data, serta	
			Internet (WiFi atau kabel), ruang ini adalah ruangan tertutup	
<i>Informal meeting room</i>		Luas ruang 190,9m ² ; terintegrasi dengan ruang sirkulasi umum, dapat menampung 60 orang	Fasilitas: Furniture yang menarik, Pencahayaan cukup terang sebagai area yang menyenangkan	<i>Before</i> (tidak tersedia dokumentasi <i>before</i>) <i>After</i>
				
<i>Audi-torium</i>	Ruang terisolasi kedap suara, Terdapat cahaya alami dan buatan yang cukup (Standar SNI-03-61972000): 300 Lux. terdapat identitas dari co-working space tersebut	Fasilitas ini memiliki area seluas 160 m ² hingga 200 m ² dengan kapasitas untuk 60 hingga 100 orang; ruangan ini dapat diubah-ubah. Lantainya sedikit miring dan ada platform untuk pembicara.	Menggunakan furnitur yang dapat disesuaikan; dilengkapi dengan teknologi proyektor, penguat suara, dan koneksi untuk sistem audio;	<i>Before</i> (tidak tersedia dokumentasi <i>before</i>) <i>After</i>
				

Tabel 6c. Hasil Pengembangan 3 Karakteristik Pada Ruangduduk.co

keterangan	Karakteristik dan Pengembangan			Ilustrasi ruangan
	<i>Socio-Profesional</i>		<i>Economics</i>	
	<i>Flexibility</i>	<i>Mobility</i>	<i>Material</i>	
<i>Pantry</i>	Penggunaan cat warna gelap memberi kesan lebih modern dan elegan, Mendapat banyak pencahayaan alami	Luas ruang 10,8 m ² ; Ruang terbuka terhadap sirkulasi dan dapat menampung 3 orang	Meja kerja yang panjang untuk meningkatkan komunikasi; dilengkapi dengan dapur lengkap,	<i>Before</i>
			termasuk wastafel, microwave, lemari es, mesin kopi, dan perlengkapan lainnya.	<i>After</i>
<i>Lobby & Receptionist</i>	Menampilkan karakteristik merek dari co-working space dan memperoleh pencahayaan alami sesuai standar SNI-03-61972000, mencapai 300 Lux.	Area resepsionis dan ruang tunggu terletak di depan pintu masuk. konsep yang di usung lebih kearah modern dan memiliki luas 31,8m ² dan dapat menampung 10 orang	Terdapat meja dan kursi di bagian resepsionis; di ruang tunggu terdapat sofa yang nyaman dengan sandaran punggung dan meja kecil.	<i>Before</i> (tidak tersedia dokumentasi <i>before</i>)
				<i>After</i>
<i>Rephrographics Area/ Print Room</i>	Ruang ini didesain untuk mengurangi gangguan suara dari mesin dengan isolasi akustik yang baik. Pencahayaan diatur sesuai dengan standar SNI-03-61972000, mencapai tingkat pencahayaan 300 Lux.	Memiliki luas permukaan 5 m ² dengan ukuran mesin print A3 0.15m ² , meja computer 0.48m ² , kursi 0.32m ² , lemari 0.24m ² , dapat menampung 2 orang	Perlengkapan meliputi komputer, mesin fotokopi, printer, peralatan jilid, meja kerja, dan kursi.	<i>Before</i> (tidak tersedia dokumentasi <i>before</i>)
				<i>After</i>



Tabel 6d. Hasil Pengembangan 3 Karakteristik Pada Ruangduduk.co

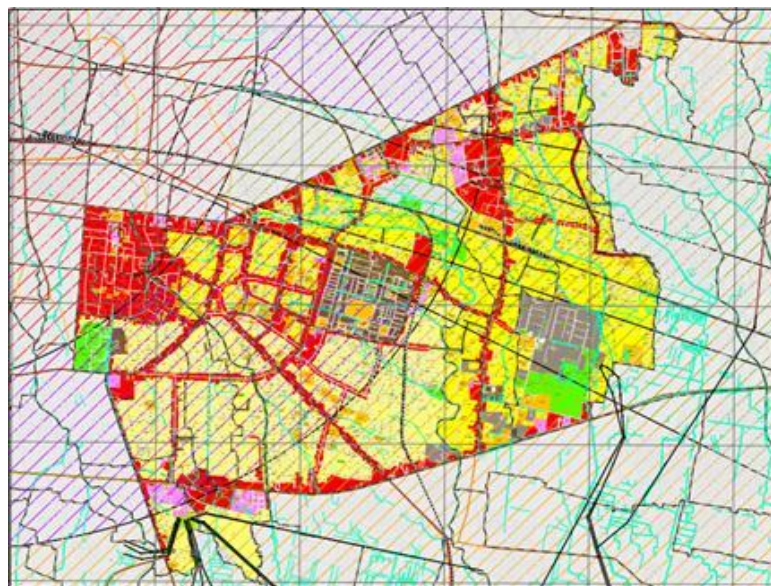
keterangan	Karakteristik dan Pengembangan			Ilustrasi ruangan
	<i>Socio-Profesional</i>		<i>Economics</i>	
	<i>Flexibility</i>	<i>Mobility</i>	<i>Material</i>	
<i>Exhibition Space</i>	Gunakan pencahayaan buatan dengan menggunakan lampu indirect untuk menghindari gangguan pada benda yang dipamerkan dan mengurangi silau bagi pengunjung (Standar SNI-03-61972000: 300 Lux).	Memanfaatkan teknologi untuk memungkinkan pengunjung berinteraksi langsung dengan produk atau jasa yang ditawarkan; memiliki luas ruangan sekitar 62,6 meter persegi.	Terdapat platform dan panel untuk menyajikan produk yang dipamerkan setinggi 160 cm-170 cm seperti monitor pc all in one 21.5, Menggunakan warna pada ruang yang netral	<p><i>Before</i> (tidak tersedia dokumentasi <i>before</i>)</p> <p><i>After</i></p> 

Space

Berikut merupakan hasil dari pembahasan dimensi space dengan indicator yang terdiri dari Physical sites

a. Wilayah

Dapat dilihat peta rencana pola ruang swk karees pada gambar 2, Menurut Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) SWK Karees, daerah tersebut ditetapkan sebagai karyapolis yang memiliki banyak aktivitas terkait perdagangan dan jasa. Termasuk di dalamnya adalah Kecamatan Lengkong dan Kelurahan Burangrang sebagai salah satu kelurahan di SWK Karees.



Gambar 2. Peta Rencana Pola Ruang SWK Karees

Berdasarkan RDTR SWK Karees, Co-working space Ruangduduk.co sudah tepat dalam penempatan lokasinya. Hal ini dikarenakan sesuai dari penjelasan sebelumnya bahwa kelurahan Burangrang sendiri merupakan kelurahan yang di lalui oleh ruas-ruas jalan dengan aktivitas perdagangan dan jasa yang aktif, maka dari itu Co-working space Ruangduduk.co sudah tepat menyediakan ruang Co-working space di kelurahan burangrang dikarenakan dapat menunjang berbagai kegiatan bisnis lainnya di daerah tersebut.

b. Aksesibilitas

Berdasarkan hasil survey dan wawancara dengan pemilik objek, *Co-working space* Ruangduduk.co di lalui oleh berbagai macam transportasi umum seperti angkutan kota, ojek online dan taksi, diantaranya yaitu angkutan umum jurusan Binong-Kalapa, Cicadas-Elang dan ojek online seperti Grab, Gojek, Maxim, Bluebird dan lainnya yang dapat dilihat pada gambar 3.



Gambar 3. Berbagai Transportasi umum yang melewati jalan Burangrang

Jalan di depan Co-working space Ruangduduk.co masuk ke dalam jenis jalan lokal karena Berdasarkan UU Nomor 28 Tahun 2004, Ukuran lebar badan jalan yang termasuk ke dalam jalan lokal adalah minimal 7,5 meter dan lebar jalan di depan Ruangduduk.co memiliki lebar jalan 8 meter. Jalannya tidak boleh terputus pada area pedesaan serta kecepatan kendaraan paling rendah adalah 20 kilometer per jam.



Gambar 4. Tampilan akses jalan raya depan Co-working space Ruangduduk.co

Kondisi jalan raya di depan Co-working space Ruangduduk.co sendiri masih dalam kondisi baik dikarenakan tidak terdapat lubang maupun retak di permukaan jalan. Selain itu jalan di depan Co-working space Ruangduduk.co sendiri di fasilitasi juga dengan trotoar yang mendukung para pengunjung Co-working space yang memilih berjalan kaki. Jarak dari jalan raya ke Co-working space Ruangduduk.co sendiri sangat

terjangkau, hal ini dapat di lihat bahwa jarak dari jalan raya ke Co-working space Ruangduduk.co cukup dekat.

Anggaran

Anggaran adalah rencana keuangan operasional yang mencakup perkiraan pengeluaran yang diusulkan dan sumber pendapatan yang diharapkan untuk membiayainya selama periode waktu tertentu. (Kuntadi dan Yulisna, 2023. Estimasi pengeluaran yang dihitung berdasar kegiatan yang membutuhkan aset apa yang dapat mendukung pelaksanaan tujuan pelayanan terdiri dari biaya pembongkaran, biaya pembangunan, dan biaya pengadaan di co-working space Ruangduduk.co.

Tabel 7. Hasil Anggaran Proyek Pengembangan Ruangduduk.co

No.	Nama Ruang	Anggaran Proyek		
		Pembongkaran	Pembangunan	Pengadaan
1	<i>Individu workspace</i>		Rp185.431.050	Rp24.718.400
2	<i>Co-Working Area</i>	Rp.18.755.000,00	Rp927.155.250	Rp18.499.300
3	<i>Meeting Room</i>	Rp 3.850.200,00	Rp123.620.700	Rp9.409.500
4	<i>Informal Meeting Area</i>		Rp741.724.200	Rp12.630.000
5	<i>Auditorium</i>		Rp141.996.750	Rp119.458.000
6	<i>Pantry</i>	2.246.725,00	Rp125.058.150	Rp8.380.571
7	<i>Lobby & receptionist</i>	(biaya disatukan dengan pantry)	Rp123.620.700	Rp11.916.400
8	<i>Rephrographics Area/ Print Room</i>		Rp61.810.350	Rp16.430.400
9	<i>Exhibition Space</i>		Rp247.241.400	Rp3.031.400
10	<i>Mushola</i>	Rp 574.275,00		
11	<i>Toilet</i>	Rp 1.632.150,00		
12	<i>Ruangan Staff</i>	Rp 1.090.425,00		
	Total	Rp28.148.775	Rp2.677.658.550	Rp224.473.971
	Total	Rp2.930.281.296		

Berdasarkan Tabel 7 diketahui bahwa anggaran pembongkaran sebesar Rp28.148.775,00, anggaran pembangunan sebesar Rp2.677.658.550, anggaran pengadaan sebesar Rp224.473.971 perhitungan anggaran pembongkaran, pembangunan dan pengadaan yang menghasilkan total seluruh anggaran sebesar Rp2.930.281.296 dapat disimpulkan bahwa proyek pengembangan tersebut layak untuk dijalankan

KESIMPULAN

Sebagai upaya pemecahan permasalahan pada coworking space Ruangduduk.co Kota Bandung, maka dibuat proyek perencanaan pengembangan strategi aset Ruangduduk.co dengan Kesimpulan yakni sebagai berikut :

1. Menghasilkan rencana pengembangan aset pada proyek ini terbagi pada 3 karakteristik, berikut penjelasan hasil dari rencana pengembangan strategi aset Ruangduduk.co yang terdiri dari 3 karakteristik.
 - a. Perencanaan pengembangan strategi aset Ruangduduk.co sebagai Socio-Profesional yang baik terdiri dari pengembangan flexibility dan mobility yang dapat memberikan fleksibilitas dan mobilitas yang lebih luas kepada pengunjung saat berada di co-

- working space Ruangduduk.co.
- b. Perencanaan pengembangan strategi aset sebagai Economics yang baik terdiri dari pengembangan fasilitas material yang akan mempermudah para pengunjung untuk mengakses semua fasilitas di dalam ruangan co-working space Ruangduduk.co.
 - c. Perencanaan pengembangan strategi aset sebagai Space yang baik terdiri dari pengembangan physical sites yang memudahkan pengunjung co-working space dalam hal informasi detail mengenai wilayah Ruangduduk.co dan transportasi sehingga pengunjung dapat mengetahui akses dan transportasi apa saja yang dapat dilalui untuk sampai ke objek co-working space Ruangduduk.co.
2. Anggaran proyek perencanaan pengembangan aset properti co-working space Ruangduduk.co menggunakan metode satuan unit terpasang dan metode meter persegi. Anggaran meliputi perhitungan biaya pembongkaran Rp. 28.148.775,00, biaya pembangunan sebesar Rp2.677.658.550, biaya pengadaan sebesar Rp224.473.971. Maka apabila proyek ini di realisasikan tahun 2023 maka anggarannya sebesar Rp. Rp2.930.281.296.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Alansari, A., & Ph.D., A. (2022). *Coworking Spaces Phenomenon in Kuwait: Challenges and Opportunities*.
- [2] Andreas D. Handoyo & Mahendra Nur Hadiansyah. (2017). “Pengaruh Desain Interior Kelas Tokong Nanas Terhadap Kenyamanan Visual Mahasiswa”. *Jurnal Idealog*. 2(1): 93-106 Anugerah, D. (2022). *Analisis Optimasi Building Untuk Coworking Space Di Kota Bandung*
- [3] Berdasarkan 4 Konsep Socio-Professional, Economics, Culture Dan Space.
- [4] Barcelona, Diputacio De. (2014). *Criteria for the Planning Programming, Design and Construction of Business Centres and Executive Suite*. Co-working space
- [5] Campbell, J. D., Jardine, A. K. S., & McGlynn, J. (2011). *Asset management life-cycle decisions*. <http://www.taylorandfrancis.com>
- [6] Gandini, A. (2015). *The rise of coworking spaces: A literature review*. Theory and Politics in Organizations, 15(1), 193–205. Ephemera.
- [7] Hastings, N. A. J. (2015). *Physical Asset Management_ With an Introduction to ISO55000 (2015, Springer International Publishing)*.
- [8] Kintari, A., Hadiansyah, M. N., & Liritantri, W. (2020). “Penerapan Karakteristik Milenial sebagai Work-Life-Balance dalam Perancangan Fasilitas dan Elemen Interior Point Lab Co-Working Space”. *Jurnal Desain Interior*,5(2),63. <https://doi.org/10.12962/j12345678.v5i2.7424>
- [9] PD 5/22. *Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung*.
- [10] PP 16/21. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Tentang Bangunan Gedung*.
- [11] Schopf, J., Roche, J., & Hubert, G. (2015). “Co-working and innovation: New concepts for academic libraries and learning centres”. *New Library World*, 116, 67–78. <https://doi.org/10.1108/NLW-06-2014-0072>
- [12] SNI 03-61972000. *SNI-03-6197-2000 Tentang Konservasi energi sistem pencahayaan pada bangunan gedung*.
- [13] UU 28/02. *Undang – Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung*.
- [14] Victoria Department of Treasury and Finance. (1995). *Asset Management Series Part 2*. The State of Victoria. Victoria.