

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
LEMBAR PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK .....	v
<i>ABSTRACT</i> .....	vi
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	4
1.3 Pembatasan Masalah .....	4
1.4 Rumus Masalah.....	5
1.5 Tujuan Penelitian .....	5
1.6 Skema Pemikiran .....	6
BAB 2 STUDI LITERATUR.....	7
2.1 Pengertian <i>Coworking Space</i> .....	7
2.2 Fungsi dan Tujuan <i>Coworking Space</i> .....	8
2.3 Standarisasi <i>Coworking Space</i> .....	9
2.3.1 Primary Spaces.....	9
2.3.2 <i>Service Spaces</i> .....	9
2.3.3 <i>Hidden Service</i> .....	9

2.3.4	<i>Secondary Spaces</i> .....	9
2.4	Klasifikasi <i>Coworking Space</i> .....	9
2.4.1	<i>Midsized and Big Community Coworking Space</i> .....	10
2.4.2	<i>Small Community Coworking Space</i> .....	10
2.4.3	<i>Corporate Powered Coworking Space</i> .....	10
2.4.4	<i>University Related Coworking Space</i> .....	11
2.4.5	<i>Popup Coworking Space</i> .....	11
2.5	Jenis <i>Coworking Space</i> .....	11
2.5.1	<i>Total Office</i> .....	11
2.5.2	<i>Coworking Places</i> .....	12
2.5.3	<i>Startup-Oriented Incubators</i> .....	12
2.6	Aktivitas dan Persyaratan Fasilitas Minimal <i>Coworking Space</i> .....	12
2.7	Nilai-Nilai pada <i>Coworking Space</i> .....	13
2.7.1	Komunitas .....	14
2.7.2	Aksesibilitas .....	14
2.7.3	Kolaborasi.....	14
2.7.4	Komunikasi .....	14
2.7.5	Keterbukaan .....	15
2.7.6	Kreativitas .....	15
2.8	Pengguna <i>Coworking Space</i> .....	15
2.8.1	Pengguna Tetap.....	15
2.8.2	Pengguna Tidak Tetap.....	16
2.9	Spesifikasi <i>Coworking Space</i> .....	16
2.9.1	<i>Core Elements</i> .....	16
2.9.2	<i>Virtues</i> .....	17
2.9.3	Profile .....	17
2.9.4	<i>Amenities</i> .....	18
2.9.5	<i>Hybridization</i> .....	18

BAB 3 METODE PENELITIAN .....	20
3.1    Tempat dan Waktu penelitian.....	20
3.1.1    Tempat Penelitian.....	20
3.1.2    Waktu Penelitian.....	20
3.2    Populasi dan Sampel .....	24
3.2.1    Populasi .....	24
3.2.2    Sampel .....	24
3.3    Metode Pengumpulan Data.....	24
3.3.1    Jenis Data.....	25
3.3.2    Metode Pengumpulan Data Primer .....	25
3.3.3    Metode Pengumpulan Data Sekunder .....	27
3.4    Metode Pengolahan Data.....	27
3.4.1    Analisis Kondisi Eksisting.....	28
3.4.2    Analisis Persepsi Pengunjung .....	28
3.4.3    Analisis Karakter Penyewa.....	28
3.4.4    Analisis Strategi Pengelolaan .....	28
3.5    Alat Analisis .....	28
3.6    Skema Analisis.....	30
BAB 4 TINJAUAN OBJEK STUDI .....	31
4.1    Profil Objek Studi Secara Umum.....	31
4.1.1    Profil Kecamatan Kebayoran Baru .....	31
4.1.2    Karakteristik Penduduk Kota Jakarta Selatan.....	32
4.1.3    PDRB Jakarta Selatan .....	33
4.2    Data Mezo.....	34
4.2.1    Pesebaran <i>Coworking Space</i> .....	35
4.2.2 <i>Supply Coworking Space</i> Setiap Tahun.....	39

4.2.3	Tipe Bangunan <i>Coworking Space</i> .....	40
4.2.4	Harga Rental/Sewa Dan Jam Operasional.....	41
4.3	Data Mikro.....	43
4.3.1	Gambaran Umum Conclave Wijaya .....	43
4.3.2	Lokasi Conclave Wijaya.....	44
4.3.3	Sejarah Conclave Wijaya.....	45
4.3.4	Data Conclave Wijaya.....	46
4.4	Pesaing <i>Coworking Space</i> Conclave Wijaya .....	56
4.4.1	Estubizi Business Center & Coworking Space.....	56
4.4.2	Tierspace.....	58
4.4.3	CoHive Senopati .....	59
BAB 5 ANALISIS .....		61
5.1	Analisis Kondisi Eksisting.....	61
5.1.1	Aksesibilitas dan Moda Transportasi .....	61
5.2.1	Kondisi Dalam Bangunan.....	62
5.3.1	Promosi.....	70
5.2	Analisis Persepsi Pengunjung .....	72
5.3	Analisis Karakter Penyewa.....	86
5.4	Analisis Strategi Pengelolaan .....	87
BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN .....		92
6.1	Kesimpulan .....	92
6.2	Saran.....	92
DAFTAR PUSTAKA .....		94
LAMPIRAN .....		97

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Perkembangan Pola Hubungan Antar Pekerja .....	8
Gambar 2.2 Jumlah Pengguna Berdasarkan Aktivitas.....	13
Gambar 3.1 Batas Wilayah Kecamatan Kebayoran Baru .....	20
Gambar 3.2 Lokasi Conclave Wijaya .....	20
Gambar 4.1 Peta Kebayoran Baru .....	31
Gambar 4.2 Piramida Penduduk Kota Jakarta Selatan Tahun 2018 .....	33
Gambar 4.3 Grafik PDRB Jakarta Selatan 2013 – 2017.....	34
Gambar 4.4 Peta Pesebaran <i>Coworking Space</i> di Kecamatan Kebayoran Baru .....	35
Gambar 4.5 Andrich Co-Working & Study .....	38
Gambar 4.6 Koléga Primedge .....	38
Gambar 4.7 CoHive The Maja .....	39
Gambar 4.8 <i>Supply Coworking Space</i> .....	39
Gambar 4.9 Tipe Bangunan <i>Coworking Space</i> .....	40
Gambar 4.10 Harga Rental/hari.....	41
Gambar 4.11 Harga Rental/bulan .....	42
Gambar 4.12 Waktu Operasional .....	42
Gambar 4.13 Kondisi Didalam Conclave Wijaya .....	43
Gambar 4.14 Fasad Conclave Wijaya.....	44
Gambar 4.15 Batas Wilayah Kecamatan Kebayoran Baru .....	44
Gambar 4.16 Lokasi Conclave Wijaya .....	44
Gambar 4.17 Konsep Bangunan Bernuansa Industrial .....	47
Gambar 4.18 Denah Lantai Basement .....	48

Gambar 4.19 Area Parkir Pada Basement.....	48
Gambar 4.20 Nampak Kondisi Depan Office Space Lantai Basement .....	48
Gambar 4.21 Denah Lantai 1 .....	49
Gambar 4.22 Kondisi Pantry.....	49
Gambar 4.23 Area Publik / Ruang Tunggu.....	49
Gambar 4.24 Denah Lantai 2 .....	50
Gambar 4.25 Area <i>Coworking Space</i> .....	50
Gambar 4.26 Area <i>Printing</i> .....	50
Gambar 4.27 Area Multifungsi.....	51
Gambar 4.28 Auditorium .....	51
Gambar 4.29 <i>Smoking Area</i> .....	51
Gambar 4.30 Nampak Depan Office Space .....	51
Gambar 4.31 Area Toilet.....	51
Gambar 4.32 Kamar Mandi.....	51
Gambar 4.33 Denah Lantai 3 .....	52
Gambar 4.34 Office Space Kapasitas 20 Orang .....	52
Gambar 4.35 Office Space Kapasitas 10 Orang .....	52
Gambar 4.36 Akses Lift .....	53
Gambar 4.37 Area Toilet.....	53
Gambar 4.38 Bagan Struktur Pengelolaan Perusahaan.....	54
Gambar 4.39 Fasad <i>Coworking Space</i> Estubizi .....	57
Gambar 4.40 Fasad <i>Coworking Space</i> Tierspace .....	59
Gambar 4.41 Fasad <i>Coworking Space</i> Cohive Senopati.....	60

Gambar 5.1 Kondisi Bangunan yang Bernuansa Industrial .....	63
Gambar 5.2 Kondisi Meja dan Kursi Untuk Pengguna <i>Coworking Space</i> .....	64
Gambar 5.3 Kondisi Meja dan Kursi Untuk Pengguna <i>Coworking Space</i> .....	64
Gambar 5.4 Kondisi Kursi Pada Ruang Auditorium .....	64
Gambar 5.5 Kondisi Kursi Pada Ruang Visitor .....	64
Gambar 5.6 Kondisi Kursi dan Meja Pada Pengguna 20 Orang .....	65
Gambar 5.7 Kondisi Kursi dan Meja Pada Pengguna 10 Orang .....	65
Gambar 5.8 Smoking Area.....	66
Gambar 5.9 <i>Pantry</i> yang Berada Dilantai 2 .....	67
Gambar 5.10 <i>Free Flow Mineral Water</i> Di Lantai 1 .....	67
Gambar 5.11 AC Central Yang Terletak Di Lantai 2 .....	68
Gambar 5.12 AC Yang Terletak Di Ruang Office Space .....	68
Gambar 5.13 AC Yang Terletak Di Ruang Auditorium .....	68
Gambar 5.14 Toilet Di Lantai 3.....	69
Gambar 5.15 Toilet dan Kamar Mandi Di Lantai 2.....	69
Gambar 5.16 Bangunan untuk Petugas Keamanan Conclave Wijaya .....	70
Gambar 5.18 Capture Instagram Conclave .....	71
Gambar 5.19 Halaman Utama Website Conclave .....	72
Gambar 5.20 Diagram Pengunjung Berdasarkan Jenis Kelamin .....	74
Gambar 5.21 Diagram Pengunjung Berdasarkan Usia .....	75
Gambar 5.22 Diagram Pengunjung Berdasarkan Tempat Tinggal.....	75
Gambar 5.23 Diagram Pengunjung Berdasarkan Pekerjaan .....	76
Gambar 5.24 Diagram Pengunjung Berdasarkan Pengguna Member .....	77

Gambar 5.25 Diagram Pengunjung Berdasarkan Tujuan Kunjungan .....	78
Gambar 5.26 Diagram Pengunjung Berdasarkan Rekan Pengunjung .....	78
Gambar 5.27 Diagram Pengunjung Berdasarkan Lama Waktu Kunjungan .....	79
Gambar 5.28 Diagram Pengunjung Berdasarkan Intensitas Kunjungan .....	80
Gambar 5.29 Diagram Pengunjung Berdasarkan Transportasi Yang Digunakan .....	80
Gambar 5.30 Diagram Pengunjung Berdasarkan Alat Transportasi .....	81
Gambar 5.31 Diagram Pengunjung Berdasarkan Kebutuhan Fasilitas.....	82
Gambar 5.32 Diagram Pengunjung Berdasarkan Kebutuhan Fasilitas Kepentingan	82



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data <i>Coworking Space</i> Ternama di Jakarta.....	3
Tabel 2.1. Klasifikasi Aktivitas Berdasarkan Jumlah Pengguna.....	12
Tabel 3.1 Rencana Kerja Sebelum Wabah Covid-19 .....	22
Tabel 3.2 Rencana Kerja di Tengah Wabah Covid-19 .....	23
Tabel 3.3 Desain Kuesioner .....	26
Tabel 3.4 Desain Survei .....	27
Table 4.1 Penduduk Kota Jakarta Selatan Menurut Kelompok Umur Tahun 2017 ...	32
Table 4.2 PDRB Jakarta Selatan 2013 – 2017 .....	34
Table 4.3 Pesebaran <i>Coworking Space</i> di Kebayoran Baru.....	36
Tabel 4.4 Data-Data Terkait Managerial .....	53
Tabel 4.5 Daftar Tenat Office Space per Maret 2020.....	54
Tabel 5.1 Aksesibilitas dan Moda Transportasi Menuju Conclave Wijaya.....	62
Tabel 5.2 Persentase Pencapaian Penilaian Persepsi Pengunjung.....	83
Tabel 5.3 Persepsi Pengunjung Terhadap Strategi Bersaing Conclave Wijaya .....	84
Tabel 5.4 Kesimpulan Analisis Persepsi Pengunjung .....	86
Tabel 5.5 Hasil Analisis .....	89
Tabel 5.6 Strategi SWOT .....	90

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Skema Kerangka Pemikiran

Lampiran 2 Kerangka Teori

Lampiran 3 Gambar Peta Penggunaan Lahan

Lampiran 4 Gambar Peta Pesaing Conclave Wijaya Dalam Radius 1.5 km