
Potensi Pengembangan *Co-housing* Sebagai Tipologi Hunian Masyarakat Milenial Dengan Strategi Pendekatan Arsitektur Tumbuh Di Kota Denpasar

I Putu Bratha Ariyuda¹, I Nyoman Gede Maha Putra², Ni Wayan Meidayanti Mustika³
^{1,2,3} Program Studi Arsitektur, Universitas Warmadewa, Jl. Terompong No. 24, Denpasar, Indonesia
e-mail: caca.layangan@gmail.com¹

Ariyuda, I Putu., Gede Maha Putra, I Nyoman., Meidayanti Mustika, Ni Wayan. (2021). Perencanaan dan Perancangan Cohousing Sebagai Tipologi Hunian Masyarakat Milenial Dengan Pendekatan Arsitektur Tumbuh Di Kota Denpasar. *Undagi : Jurnal Ilmiah Arsitektur Universitas Warmadewa*. Volume(Issue), pp.x-xx.

ABSTRACT

The millennial generation is the generation with the largest population in Indonesia, and its continues to grow, so the need for a dwelling to live is important for them. However, lately the millennial generation is rumored to be difficult to own a home. This study discusses the potential of co-housing as a residential typology that can help the them to be able to have their own home. Based on the related discussion, in achieving the proposed objectives, this Co-housing is planned by adjusting the financial conditions of the millennial community, starting from the application of affordable building materials, community financing plans, and the application of shared spaces for the community. This proposal is also balanced with a strategy of an architectural approach to grow as a solution to plan space in stages according to the needs, and both from the financial. The results of the study show that by implementing strategies in the form of applying affordable building materials, planning space in stages, as well as spaces that can be used together, it helps the millennial generation to be able to gradually own their own house according to their financial condition.

Keywords: Co-housing; Milenial; Dwelling; Growing Architecture

ABSTRAK

Generasi milenial merupakan generasi dengan jumlah populasi terbanyak di Indonesia saat ini serta pertumbuhannya yang terus berkembang, sehingga keperluan mengenai tempat tinggal yang layak huni menjadi hal penting bagi mereka. Namun, belakangan ini generasi milenial diisukan sulit untuk memiliki rumah sendiri. Studi ini membahas mengenai potensi co-housing sebagai tipologi hunian yang dapat membantu generasi milenial untuk bisa mempunyai rumah sendiri. Penelitian ini berupaya untuk menyusun Co-housing sebagai tipologi hunian dengan menyesuaikan kondisi finansial masyarakat milenial, mulai dari penerapan material bangunan yang terjangkau, rencana pembiayaan secara komunitas, dan penerapan ruang bersama bagi komunitas. Usulan ini pun diimbangi dengan strategi berupa pendekatan arsitektur tumbuh sebagai solusi merencanakan ruang secara bertahap yang sesuai kebutuhan, baik dari sisi finansial maupun segi pekerjaan dari masing – masing pengguna. Hasil penelitian menunjukkan, dengan diterapkannya strategi berupa penerapan material bangunan terjangkau, perencanaan ruang secara bertahap, serta ruang yang dapat digunakan secara bersama membantu generasi milenial untuk dapat mempunyai rumah sendiri secara bertahap sesuai kondisi finansialnya

Kata kunci: Co-housing; Milenial; Hunian; Arsitektur Tumbuh

PENDAHULUAN

Rumah sudah menjadi kebutuhan dasar yang sangat diperlukan Manusia dari setiap Generasi, tak terkecuali Generasi Y atau kerap dikenal sebagai Generasi Milenial. Berdasarkan Profil Generasi Milenial Indonesia oleh Kementerian Pemberdayaan Perempuan dan

Perlindungan Anak (2018), Generasi Milenial merupakan generasi dengan tahun kelahiran 1980-1995. Generasi Milenial saat ini secara umum memiliki ciri sosial yang mudah bergaul, terbuka dengan hal baru, serta lebih suka bertemu secara langsung dan berkelompok dalam membahas suatu hal atau kepentingan.

Kebanyakan dari mereka saat ini dominan sudah menikah, sudah mempunyai anak, serta ada juga yang masih lajang dan sudah bekerja dalam berbagai sektor bidang pekerjaan. Mengerucut ke Provinsi Bali, berdasarkan data BPS Provinsi Bali 2020 dari 4,36 juta penduduk saat ini 62,7% yang masuk dalam kategori umur generasi milenial dengan Kota Denpasar memiliki jumlah tertinggi sebanyak 33,4%.

Namun, belakangan ini Masyarakat Milenial dihadapkan pada masalah krusial tentang sulitnya untuk memiliki rumah. Melirik segi finansialnya, faktor yang menjadi penyebab ialah saat ini mereka masih memiliki rata-rata upah yang masih sedikit, ditambah lagi pola hidupnya yang konsumtif serta minim berinvestasi.

Di Kota Denpasar sendiri, yang notabene menjadi tempat bekerja Masyarakat Milenial berbagai kalangan atau heterogen, saat ini sebetulnya sudah terdapat fasilitas tempat tinggal seperti perumahan, maupun apartemen. Sayangnya fasilitas tersebut kurang dapat dijangkau karena faktor harga beli yang mahal. Sedangkan Masyarakat Milenial yang sudah berkeluarga dan memiliki anak yang berkeinginan untuk membangun rumah baru, memerlukan lahan membangun serta biaya yang tidak sedikit. Ironisnya, karena keterbatasan lahan yang ada di Kota Denpasar, yang mengakibatkan tingginya harga tanah, membuat keinginan tersebut sulit untuk diwujudkan. Sedangkan, saat ini populasi dari milenial yang terus bertumbuh, dapat dipastikan sejalan dengan meningkatnya akan keperluan tempat tinggal yang layak, terjangkau serta sesuai dengan karakteristiknya pada masa yang akan datang.

Faktor tersebut menyebabkan mayoritas Masyarakat Milenial yang datang ke Kota Denpasar untuk bekerja dan ingin memiliki rumah disana tidak dapat direalisasikan, dan malah beralih memilih kos – kosan yang lebih murah, yang lokasinya berada diluar Kota Denpasar dan bisa saja jauh dari tempatnya bekerja. Hal tersebut menyebabkan tidak efisiennya waktu dalam menempuh tempatnya bekerja, biaya transportasi yang mereka keluarkan, dan juga spesifikasi ruang –

ruang yang kurang mendukung kebutuhan mereka. Padahal Masyarakat Milenial saat ini lebih mementingkan keseimbangan porsi kegiatan pekerjaannya dengan menjalankan kehidupan sosialnya serta kegemaran atau hobinya, dengan kata lain *work-life balance*. Berdasarkan pernyataan tersebut dapat disimpulkan mereka sangat membutuhkan Fasilitas yang dapat mendukung pekerjaannya, serta kehidupan sosial, hobi, dan tentu saja kebutuhan akan tempat tinggalnya.

Berdasarkan uraian diatas, maka diusulkanlah perencanaan dan perancangan Cohousing sebagai tipologi hunian masyarakat milenial. Cohousing (*Community/ Collaborative Housing*) secara umum memiliki arti tempat tinggal suatu komunitas tertentu, yang dilengkapi fasilitas untuk melakukan aktivitas bersama dari komunitas tersebut yang telah disepakati secara musyawarah

Fasilitas ini dirancang dengan dasar pertimbangan utama mewadahi tempat tinggal Masyarakat Milenial sebagai Komunitasnya, serta dari segi fisik perencanaan dapat memanfaatkan lahan yang minim mengingat Lahan di Kota Denpasar yang tak hanya mahal, namun semakin menipis yang kemudian disesuaikan dengan kondisi finansial dari Masyarakat Milenial itu sendiri. Melihat kembali karakteristik mereka yang terbuka secara sosial, mudah bergaul dan suka bertemu atau berkelompok, menjadi peluang untuk merencanakan ruang – ruang yang dapat digunakan secara bersama dan selaras dengan prinsip dari Cohousing, yaitu Milenial sebagai komunitasnya, dan implementasi Karakteristiknya berupa aktivitas bersama yang mereka lakukan menggunakan ruang – ruang secara komunal.

Meninjau pemanfaatan lahan yang minim, kemudian dirancang ruang didalam zona privasi pengguna yang memprioritaskan kebutuhan umum terlebih dahulu yakni ruang tidur, kamar mandi, dapur, serta ruang kerja kecil sebagai strategi menjawab kondisi finansialnya. Lalu mengelompokkan ruang yang dirancang dapat dibagi bersama yakni parkir kendaraan, ruang untuk menerima tamu, laundry dan area menjemur pakaian, tempat bermain anak, ruang serbaguna yang digunakan

untuk aktivitas hobi, ruang kerja bersama, serta ruang – ruang lain dengan fokus mewadahi aktivitas yang dapat dilakukan bersama, sehingga pengguna yakni Masyarakat Milenial sebagai komunitas bisa menekan biaya untuk membangun serta tetap menjalankan karakteristik work-life balance nya.

Berdasarkan perancangan ruang – ruang utama dari zona privasi tersebut, juga direncanakan perancangan ruang secara bertahap, atas dasar upaya menjawab pertumbuhan kondisi pengguna yang ada didalamnya, yakni keluarga yang memiliki anak yang ingin menambah anak, maupun pengguna yang berstatus lajang yang akan menikah dan memerlukan ruang baru. Dari dasar pertimbangan tersebut, maka perencanaan dan perancangan Cohousing ini diimbangi dengan strategi berupa Pendekatan Arsitektur Tumbuh sebagai solusi merencanakan ruang secara bertahap yang sesuai kebutuhan, baik dari sisi ekonomi maupun segi pekerjaan dari masing – masing pengguna, serta kebutuhan ruang bersama sebagai komunitas pengguna Masyarakat Milenial.

METODE PENELITIAN

1. Metode Pengumpulan Data

- a. Metode Studi Literatur
Tahapan ini ialah mengumpulkan data dengan mencari referensi melalui buku-buku makalah maupun journal online serta sumber-sumber lain melalui sumber internet yang terkait dengan pembahasan.
- b. Metode Observasi
Tahapan ini ialah mengumpulkan data dengan melakukan pengamatan langsung ke lokasi pembahasan untuk mencari keperluan-keperluan yang terkait dengan pembahasan.

2. Metode Penyajian Data

- Terdapat 2 metode penyajian yang digunakan yakni:
- a. Kompilasi
Yakni penyajian data dalam bentuk uraian deskripsi, tabel, grafik, dan foto.
 - b. Klasifikasi
Yakni penyajian data sesuai dengan tingkatan, spesifikasi dan kegunaannya berdasarkan hasil analisa

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tinjauan Pustaka

a. Pengertian Cohousing

Cohousing adalah jenis perumahan kolaboratif yang mendorong penduduk secara aktif berpartisipasi dalam desain dan pengelolaan lingkungan mereka sendiri (Sargisson, 2010).



Gambar 1. Prinsip Pengelolaan Cohousing (Sumber: Sargisson, 2010)

b. Pengertian Masyarakat Milenial

Berdasarkan Profil Generasi Milenial Indonesia oleh Kementerian Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak (2018), Generasi Milenial merupakan generasi dengan tahun kelahiran 1980-1995, dengan karakteristik sebagai berikut:

- Aspek Sosial

Masyarakat milenial lebih terbuka dan mampu beradaptasi dengan perubahan. Mereka juga secara umum tidak memandang latar belakang seseorang menjalin hubungan pertemanan

- Aspek Bekerja

Para milenial bekerja bukan hanya untuk menerima gaji melainkan untuk mengejar tujuan atau sesuatu yang sudah dicita-citakan.

c. Pengertian Arsitektur Tumbuh

Arsitektur tumbuh dalam pembahasan ini yakni Rumah tumbuh merupakan rumah yang berkembang dari desain awalnya karena beberapa alasan yakni keterbatasan dana pada awal dibangunnya. Rumah tumbuh berdasarkan perkembangannya dibagi menjadi ruang yang tumbuh secara

horizontal maupun vertikal. (Nursyarif & Widiastuti, 2010).

2. Studi Preseden

a. Habitat 67



Gambar 2. Habitat 67 (Sumber: Archdaily, 2021)

Refrensi desain yang diadopsi ialah sistem modular dari setiap hunian dari Habitat 67.

b. Villa Verde Social Housing



Gambar 3. Villa Verde (Sumber: Archdaily, 2021)

Refrensi desain yang diadopsi ialah sistem pengembangan ruang serta sistem struktur dari hunian.

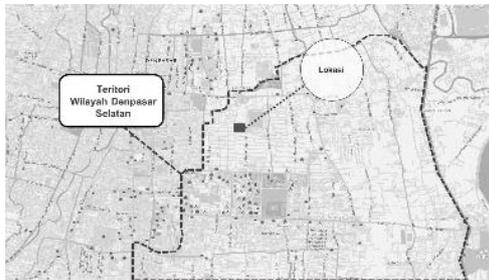
c. Rumah Gerbong



Gambar 4. Rumah Gerbong (Sumber: Archdaily, 2021)

Refrensi desain yang diadopsi ialah sistem tahapan ruang tumbuh, sirkulasi dan penghawaan.

3. Lokasi



Gambar 5. Peta Wilayah Denpasar Selatan
(Sumber: Ariyuda, 2021)

Denpasar selatan menjadi lokasi pembahasan berdasarkan jumlah penduduk kategori masyarakat milenial terbanyak, serta wilayah perkotaan. Selain itu Wilayah Kecamatan Denpasar Selatan juga termasuk kedalam wilayah yang memiliki fasilitas penunjang sebagai pendukung Cohousing yakni pada Hunian.

4. Tema dan Konsep Dasar

a. Konsep Dasar

In Bloom Habitat: yang dimaksud ialah bagaimana komunitas didalam Cohousing yakni Masyarakat Milenial memulai kehidupan baru dengan kondisi finansialnya yang dicukup - cukupi, perlahan – lahan tumbuh berkembang mulai dari lingkup individu, keluarga, maupun pasangan yang baru menikah.

b. Tema Rancangan

Arsitektur Modern memiliki prinsip yaitu fungsional dan efisiensi. Arsitektur modern lebih fokus pada pengolahan ruang sebagai objek utama dan terlihat lebih sederhana. Arsitektur modern menekankan pada prinsip fungsional dan efisien. Fungsional berarti bangunan harus mampu mewadahi seluruh aktivitas didalamnya, dan efisien yang dimaksud ialah penerapan pada efisiensi waktu, biaya, dan maintenance pada bangunan itu sendiri.

5. Civitas Pengguna dan Kebutuhan Ruang

a. Civitas

Kelompok	Keterangan
Sudah Menikah	1. Ayah (26 - 30 Tahun) 2. Ibu (25 - 30 tahun)
Sudah Menikah dan Memiliki Anak	1. Ayah (26 - 30 Tahun) 2. Ibu (25 - 30 tahun) 3. Anak (5-10 Tahun)
Lajang	1. Laki – Laki / Perempuan (23 -30 Tahun)
Aktivitas	1. Berumah Tangga 2. Bekerja 3. Aktivitas Bersama 4. Aktivitas Servis
Ekonomi	Menengah Kewah

Tabel 1. Civitas
(Sumber: Ariyuda, 2021)

b. Kebutuhan Ruang

- Kebutuhan Ruang dalam Hunian

Tipe Hunian Keluarga Memiliki Anak			
Civitas	Aktivitas Umum	Kebutuhan Ruang	Kapasitas Pengguna
Ayah	Bekerja	Ruang Kerja Pribadi	1 Orang
	Mandi	Kamar Mandi	3 Orang (Ayah, Ibu, Anak)
	Tidur	Kamar Tidur	2 Orang (Ayah, Ibu)
Ibu	Makan	Ruang Makan kecil	3 Orang (Ayah, Ibu, Anak)
	Memasak	Pantry	1 Orang
	Makan	Ruang Makan kecil	3 Orang (Ayah, Ibu, Anak)
	Tidur	Kamar Tidur	2 Orang (Ayah, Ibu)
Anak	Mandi	Kamar Mandi	3 Orang (Ayah, Ibu, Anak)
	Bekerja	Ruang Kerja Kecil	1 Orang
	Tidur	Kamar Tidur	1 Orang
	Makan	Ruang Makan kecil	3 Orang (Ayah, Ibu, Anak)

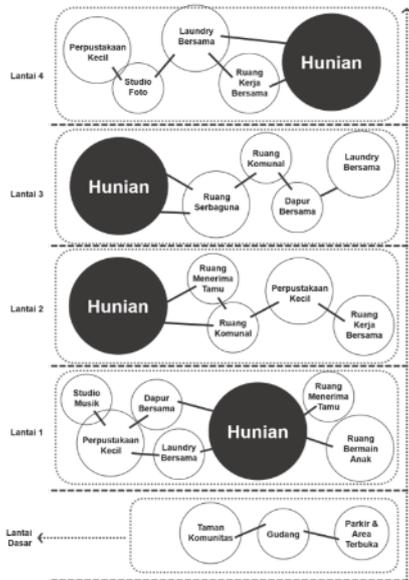
Tabel 2. Kebutuhan Ruang dalam Hunian
(Sumber: Ariyuda, 2021)

- Kebutuhan Ruang Bersama

Civitas	Kebutuhan Ruang
Komunitas	Ruang Serbaguna
Komunitas	Ruang Komunal
Komunitas	Parkir & Area Terbuka
Komunitas	Ruang Menerima Tamu
Anak - Anak	Ruang Bermain Anak
Komunitas	Laundry Komunitas
Komunitas	Perpustakaan Kecil
Komunitas	Gudang
Komunitas	Taman Komunitas

Tabel 3. Kebutuhan Ruang Komunitas
(Sumber: Ariyuda, 2021)

6. Organisasi Ruang



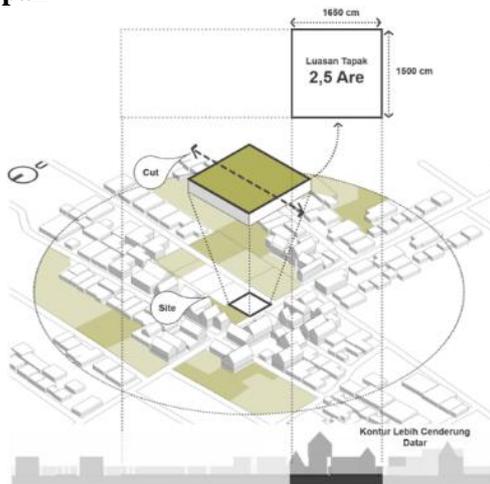
Gambar 6. Diagram Organisasi Ruang (Sumber: Ariyuda, 2021)

7. Luasan Kebutuhan Ruang

TOTAL LUASAN HUNIAN	71 m ²
TOTAL LUASAN RUANG KOMUNITAS	306 m ²
DIKURANGI LANTAI DASAR MENJADI PARKIR DAN TAMAN KOMUNITAS + SIRKULASI 60%	120 m ²
TOTAL LUASAN BANGUNAN (TANPA PARKIR DAN TAMAN KOMUNITAS)	257 m ²

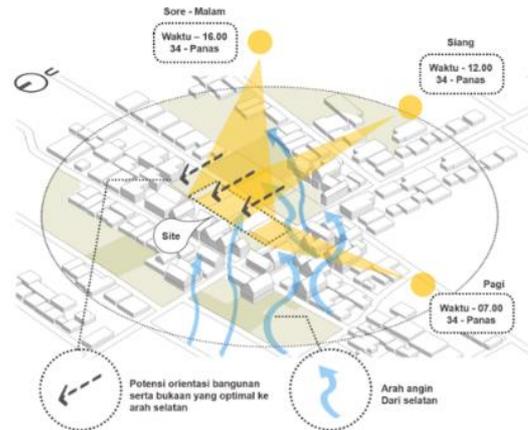
Tabel 4. Luasan Kebutuhan Ruang (Sumber: Ariyuda, 2021)

8. Tapak



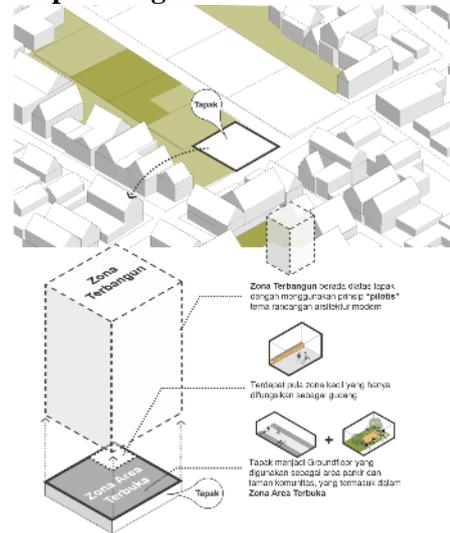
Gambar 7. Tapak (Sumber: Ariyuda, 2021)

9. Analisa Site



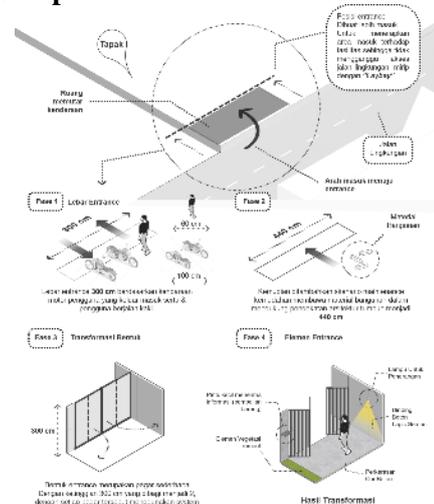
Gambar 8. Analisa Site (Sumber: Ariyuda, 2021)

10. Konsep Zoning



Gambar 9. Konsep Zoning (Sumber: Ariyuda, 2021)

11. Konsep Entrance



Gambar 10. Konsep Entrance (Sumber: Ariyuda, 2021)

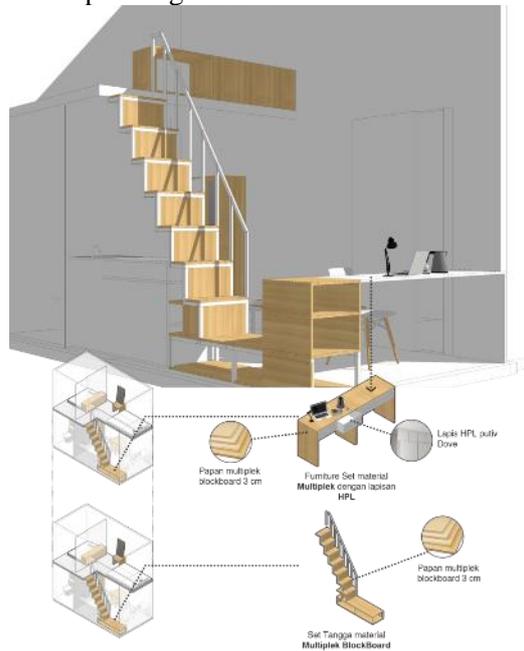
15. Konsep Fasade dan Ruang Dalam

- Konsep Fasade



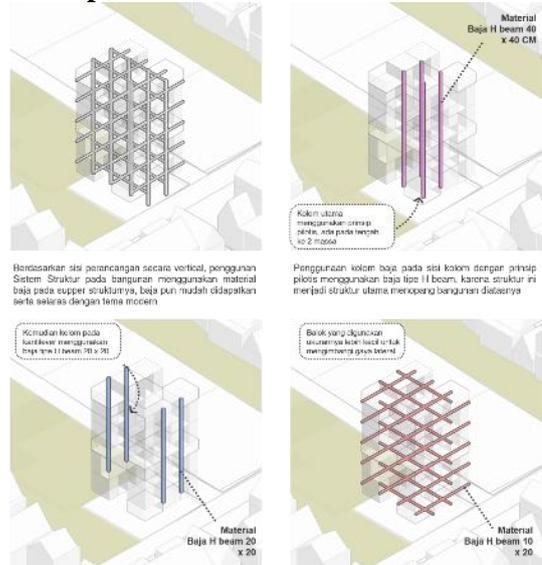
Gambar 15. Konsep Fasade (Sumber: Ariyuda, 2021)

- Konsep Ruang Dalam



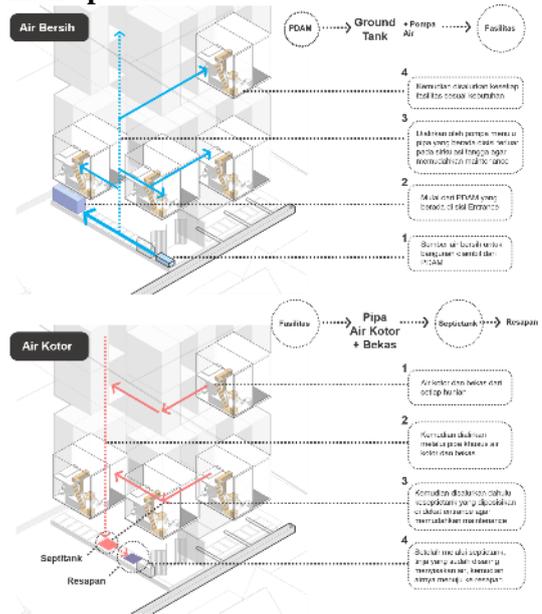
Gambar 16. Konsep Ruang Dalam (Sumber: Ariyuda, 2021)

16. Konsep Struktur



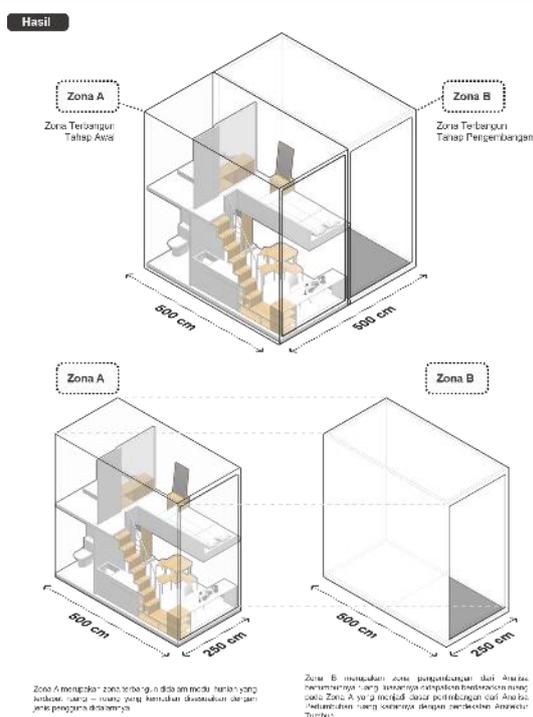
Gambar 17. Konsep Sistem Struktur (Sumber: Ariyuda, 2021)

17. Konsep Utilitas



Gambar 18. Konsep Sistem Utilitas (Sumber: Ariyuda, 2021)

18. Konsep Modul Hunian



Gambar 18. Konsep Modul Hunian
(Sumber: Ariyuda, 2021)

SIMPULAN

Ditinjau dari pembahasan yang telah dilakukan, *Co-housing* yang dirancang berpotensi sebagai usulan tipologi hunian karena dapat dibangun di lahan yang terbatas dengan arah membangun secara vertikal. Ruang – ruang pada hunian yang direncanakan pada tahap awal disesuaikan dengan kebutuhan umum pengguna, sehingga dapat mengurangi pembiayaan dan juga sesuai dengan kondisi finansial pengguna.

Dengan adanya ruang bersama didalam *Co-housing* ini, membuat pengeluaran biaya dari setiap pengguna dapat ditekan sehingga efisiensi terhadap kebutuhan ruang dapat tercapai, karena pembiayaan bersama dari komunitas itu sendiri. Penggunaan sumber daya listrik dan air yang bersama juga membuat komunitas dapat menghemat pengeluarannya dalam pembiayaan sumber daya.

DAFTAR PUSTAKA

Kathryn McCamant, Charles Durrett. (2013). *Shared-Resource Housing: A Contemporary Approach To Housing ourselves*, California: *Jurnal Habitat Press*, 137.

Nursyarif, Widiastuti (2015). Konsep Pengolahan Rumah Tumbuh. *Jurnal Modul Vol 16 No 1*, 45.

Kementrian Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak (2018). *Profil Generasi Milenial Indonesia*. Indonesia., 23.

Badan Pusat Statistik Provinsi Bali 2020. *Provinsi Bali Dalam Angka Tahun 2020*. Bali. 2020

Sargisson, (2010). *Housing – A Critical Perspective*, Liverpool *E-Journal AMPS C.I.O.* 36.