

# CO-HOUSING : HUNIAN MILLENNIAL DENGAN RUANG KOMUNAL

RADITYA VALERI AURELIA RAYHAN\*

SEPTANA BAGUS PRIBADI, AGUNG BUDI SARDJONO

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

[radityavaleri@students.undip.ac.id](mailto:radityavaleri@students.undip.ac.id)

## PENDAHULUAN

Kota Semarang merupakan salah satu daerah dengan pertumbuhan penduduk yang paling cepat. Kota Semarang kaya akan predikat baik dari sisi sejarah maupun dari sisi potensi kedepannya sehingga menjadi salah satu sebab pesatnya pertumbuhan penduduk. Selama satu dekade terakhir, perkembangan property meningkat pesat, terutama di sektor real estate dan infrastruktur. Namun, pengembangan real estate masih didominasi oleh perumahan dengan rumah tinggal diatas tanah/landed house. Banyaknya permintaan rumah tinggal diatas tanah/landed house tidak hanya mendorong kenaikan harga tanah, tetapi juga menyebabkan ketersediaan lahan untuk rumah semakin habis. Hal ini membuat masyarakat kesulitan untuk membeli rumah dengan harga yang terjangkau, khususnya generasi milenial. Generasi milenial di Indonesia umumnya adalah para pekerja atau profesional muda serta keluarga muda dengan penghasilan menengah. Para generasi milenial ini memerlukan rumah pertama yang digunakan sebagai tempat tinggal, bukan sebagai instrument investasi. Maka dari itu diperlukan rumah tinggal yang terjangkau serta dapat mengakomodir kegiatan generasi milenial yang berbeda dari generasi sebelumnya.

Salah satu solusi untuk mencegah hal tersebut adalah dengan memulai inovasi perumahan vertikal berupa Co-Housing yang kualitasnya sama dengan rumah tinggal diatas tanah/landed house, penggunaan lahan yang efisien dan memperhatikan dampak lingkungan. Dengan adanya Co-Housing, generasi milenial dapat memiliki rumah layak huni dengan harga terjangkau.

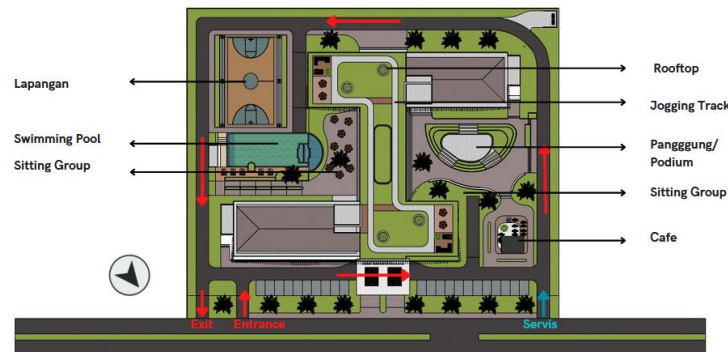
## KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

Konsep co-housing bertujuan untuk membuat suatu lingkungan hunian yang terdiri dari beberapa keluarga. Co-housing adalah tempat tinggal berupa komunitas yang dikelola oleh komunitas itu sendiri, merupakan tempat tinggal umum yang memfasilitasi interaksi sosial antara penghuni dan tetangga. Penerapan konsep Co-housing dapat direncanakan dengan menghadirkan ruang-ruang komunal yang dapat diakses oleh penghuni dari Co-housing itu sendiri. Bentuk fisik Co-Housing bervariasi mulai dari *lowrise apartment*, *townhouse*, atau rumah tapak. Bangunan Co-housing yang dirancang akan berbentuk *lowrise apartment* dengan 4 lantai.

### TRANSFORMASI BENTUK MASSA



### VISUALISASI



Terdapat berbagai macam area komunal pada bangunan Co-Housing ini, seperti lapangan, *Swimming pool*, *podium*, *sitting group*, *Café*, dan *rooftop* dengan *jogging track* diatasnya.

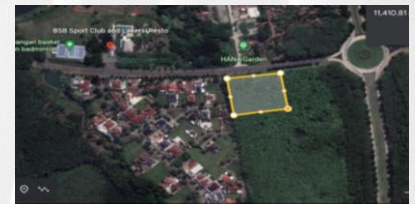


## KAJIAN PERENCANAAN

Terletak di Ruas Jalan arteri sekunder, tepatnya Jl. Rm Hadi Soebeno, Mijen. Kelebihan tapak ini adalah adanya masive development plan di Kawasan BSB City Semarang. Dalam beberapa tahun kedepan, wilayah ini akan menjadi pusat perkembangan baru di Kota Semarang. Dibuktikan dengan adanya beberapa perencanaan kawasan bisnis dan komersial, pusat perbelanjaan, tempat rekreasi, dan pendidikan. Di sekitar tapak sudah dibangun banyak perumahan dan sekolah, sehingga dirasa cocok untuk pembangunan Cohousing karena harga tanah juga masih terjangkau. Sedangkan kekurangannya untuk saat ini, lokasi BSB city masih agak jauh dari pusat kota.

Lokasi : Jl. Rm Hadi Soebeno, Mijen.  
Luas tapak 12000 m<sup>2</sup>.  
KDB 40 %,  
KLB 1.2 maksimal 4 lantai  
GSB jalan Arteri Sekunder 29 m

Batas Timur : Lahan Kosong  
Batas Selatan : Lahan Kosong  
Batas Utara : Jalan Rm Hadi Soebeno  
Batas Barat : Perumahan



## PENERAPAN PADA DESAIN

Penerapan pada desain didasari 3 point utama perancangan Co-Housing ini yaitu :

**Compact** : memberikan fasilitas yang lengkap dan compact

**Social** : menyediakan banyak ruang komunal untuk memfasilitasi interaksi sosial

**Flexibility** : menerapkan fleksibilitas pada ruang hunian dengan membebaskan penataan ruang dalam pada penghuni dengan catatan tidak merubah fasad dan area servis seperti plumbing dan toilet



Penambahan *secondary skin* pada fasad bangunan agar terlihat tidak monoton serta lebih dinamis. Penggunaan *secondary skin* sekaligus sebagai *sun shading* pada area hunian.



Contoh penataan ruang dalam pada 1 kavling berukuran 4x6 m, mulai dari layout 1 lantai atau mezanin. Sedangkan contoh penataan ruang dalam pada 2 kavling berukuran 4x6 m yang digabung menjadi 8x6m dengan 1 atau 2 kamar tidur dan kamar mandi.

## KESIMPULAN

Kesimpulan dari perancangan Co-Housing di BSB ini ialah adanya suatu hunian dalam mengakomodasi kebutuhan hunian masyarakat dengan baik dan layak. Dengan menargetkan generasi millennial, Co-Housing diharapkan dapat mengakomodir segala aktivitas dengan karakteristik generasi millennial yang tentu berbeda dengan generasi lain. Perancangan Co-Housing ini juga menerapkan 3 point utama yaitu *compact* atau memberi fasilitas yang lengkap dalam satu hunian, *Social* atau menghadirkan ruang ruang komunal untuk interaksi sosial, dan *fleksibel* yaitu dengan cara membebaskan penghuni menata unit huniannya sendiri.

## DAFTAR REFERENSI

- Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031
- Scotthanson, C., & Scotthanson, K. (2005). *The Cohousing Handbook: Building A Place for Community*. Canada: New Society Publishers
- Siregar, Jehansyah. (2017). *Perumahan Keluarga Muda Perkotaan : Kajian Dan Perumusan Model Arsitektur*. Aspirasi Vol.8 No.2.
- Stratmann, J., Ferreiro, L. W., & Narayan, R. (2013). *Towards Sustainability - Analysis of Collaborative Behaviour in Urban Cohousing*