

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

#### 1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Generasi milenial merujuk pada individu yang lahir dalam rentang waktu antara tahun 1981 hingga 1996, sehingga saat ini berusia antara 28 hingga 43 tahun. Berdasarkan data Sensus Penduduk 2020, mereka menempati peringkat kedua dalam proporsi penduduk Indonesia, dengan persentase mencapai 25,87% dari total populasi. Generasi ini dikenal sebagai komunitas yang aktif, dengan kebutuhan tinggi akan interaksi sosial, berbagi pengalaman, dan keterhubungan melalui platform digital serta kegiatan bersama (Institute, 2024).

Generasi ini tengah menghadapi tantangan finansial yang unik, sehingga memengaruhi pandangan mereka terhadap kepemilikan rumah dan investasi jangka panjang. Sebagian besar generasi milenial di Indonesia memiliki pendapatan di bawah Rp 5 juta setiap bulan, mereka menghabiskan sebagian besarnya untuk kebutuhan pokok (Institute, 2024). Ketidakpastian ekonomi mendorong perlunya solusi hunian fleksibel dan terjangkau bagi milenial, seperti opsi sewa jangka panjang atau model hunian bersama.

Sejalan dengan perkembangan perkotaan, kawasan hunian baru terus bermunculan. Sebagian besar hunian sering kali dirancang tanpa memperhatikan kebutuhan sosial dan spesifik penghuninya, sehingga menyebabkan interaksi sosial yang terbatas antar penghuni. Hunian berperan tidak hanya sebagai tempat untuk tinggal, tetapi juga sebagai ruang sosial yang berperan besar dalam kesejahteraan penghuninya, oleh karena itu, desain hunian yang memperhatikan aspek komunitas dan berkelanjutan berperan penting sebagai kunci untuk meraih masa depan yang lebih baik (Wijaya Wie & Dewi, 2019).

Bagi generasi milenial yang belum memiliki hunian di Yogyakarta, kebutuhan akan solusi hunian yang inovatif dan terjangkau semakin mendesak. Konsep *co-housing* muncul sebagai alternatif yang tidak hanya menawarkan hunian yang lebih terjangkau tetapi juga mendukung

terciptanya komunitas yang kolaboratif, dengan menyediakan fasilitas seperti ruang kerja bersama (*co-working space*), area komersial, ruang komunal, dan fasilitas pendukung lainnya. Model hunian ini juga menekankan prinsip keberlanjutan lingkungan yang selaras dengan karakteristik hunian generasi milenial, menjadikannya pilihan yang relevan untuk memenuhi kebutuhan hunian di masa kini dan mendatang.

### **1.1.2 Latar Belakang Permasalahan**

Permasalahan utama yang dialami oleh generasi milenial di Daerah Istimewa Yogyakarta tepatnya di Kabupaten Sleman, Kapanewon Depok, adalah sulitnya akses terhadap hunian yang terjangkau dan berkelanjutan. Proses urbanisasi yang semakin pesat dan meningkatnya jumlah penduduk menyebabkan permintaan terhadap hunian semakin tinggi, sementara harga properti di Daerah Istimewa Yogyakarta terus mengalami kenaikan signifikan. Tantangan finansial yang dihadapi generasi milenial ditambah dengan pendapatan mereka yang cenderung stagnan atau belum cukup stabil, menyebabkan mereka kesulitan untuk membeli rumah yang sesuai dengan kemampuan finansial mereka (Delvina Wijaya & Anastasia, 2021).

Kebutuhan hunian bagi generasi milenial juga memiliki karakteristik yang lebih kompleks dan unik. Mereka tidak hanya membutuhkan tempat tinggal yang memenuhi kebutuhan fisik, tetapi juga menginginkan hunian yang dapat mendukung interaksi sosial. Generasi ini cenderung mencari lingkungan yang memungkinkan mereka untuk berbagi pengalaman, membangun hubungan yang lebih erat dengan tetangga, serta menciptakan komunitas yang saling mendukung, sesuai dengan minat mereka untuk hidup dalam komunitas yang kuat dan saling terhubung (Puspa Yustika et al., 2022).

Meningkatnya kesadaran milenial akan pentingnya keberlanjutan lingkungan mendorong mereka untuk memilih hunian yang mengoptimalkan penggunaan sumber daya, mendukung efisiensi ruang, dan selaras dengan gaya hidup modern (Puspa Yustika et al., 2022). Konsep *co-housing* yang dikembangkan di atas lahan zona perdagangan dan jasa menawarkan peluang strategis untuk mengintegrasikan fungsi hunian dengan berbagai aktivitas produktif.

Menurut data tata ruang wilayah, zona ini memungkinkan penyediaan fasilitas yang mendukung kebutuhan generasi milenial, seperti ruang usaha kecil, *co-working space*, area komersial, dan ruang komunal yang dirancang secara fleksibel. Integrasi ini tidak hanya meningkatkan potensi ekonomi penghuni melalui peluang usaha dan kolaborasi, tetapi juga menciptakan lingkungan yang dinamis, multifungsi, dan mendukung interaksi sosial.

Lokasi yang strategis di zona perdagangan dan jasa memberikan penghuni kemudahan akses ke fasilitas publik, pusat ekonomi, dan transportasi umum, sehingga dapat mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi, dan mendorong pola hidup yang lebih efisien dan ramah lingkungan. Kombinasi keberlanjutan lingkungan, sosial, dan ekonomi menjadikan *co-housing* di zona ini menjadi solusi hunian yang relevan, inovatif, dan sesuai dengan kebutuhan generasi milenial yang terus berkembang.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Bagaimana wujud desain *co-housing* berkelanjutan di Jl. Laksda Adisucipto yang mampu memenuhi kebutuhan interaksi sosial generasi milenial melalui penataan ruang dalam dan luar serta responsif terhadap aktivitas sosial mereka?

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1 Tujuan**

Merumuskan konsep desain *co-housing* berkelanjutan di Jl. Laksda Adisucipto yang mampu memenuhi kebutuhan interaksi sosial generasi milenial melalui penataan ruang dalam dan luar serta responsif terhadap aktivitas sosial mereka.

### **1.3.2 Sasaran**

- a. Mengidentifikasi preferensi atribut fisik hunian yang diinginkan oleh generasi milenial.
- b. Mengidentifikasi pendekatan berkelanjutan pada desain *co-housing*.

## 1.4 Lingkup Permasalahan

### 1.4.1 Lingkup Spasial

Pemilihan lokus *co-housing* sebagai hunian milenial berkelanjutan di Jl. Laksda Adisucipto Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, dengan kebutuhan luas lahan sebesar 12.000m<sup>2</sup>. Lokasi ini dipilih karena berada di kawasan perkotaan yang mudah diakses, serta dekat dengan berbagai fasilitas pendukung.

### 1.4.2 Lingkup Substansial

*Co-housing* sebagai hunian milenial berkelanjutan mencakup penataan ruang luar dan dalam yang menjadi fokus utama desain, dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan, perancangan ini bertujuan untuk menciptakan tata ruang yang responsif terhadap aktivitas sosial mereka.

### 1.4.3 Lingkup Temporal

*Co-housing* sebagai hunian milenial berkelanjutan diharapkan dapat menjadi bangunan yang memiliki kurun waktu berkepanjangan.

## 1.5 Metode

### 1.5.1 Metode Pengumpulan Data

Beberapa data dapat dijadikan sebagai acuan dalam merancang *co-housing* agar sesuai dengan preferensi dan permasalahan milenial, meliputi data primer primer dan sekunder.

#### a. Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data kualitatif yang dilakukan di lokasi mencakup kondisi tapak, bentuk tapak, serta peraturan yang berkaitan dengan tapak tersebut.

#### b. Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data melalui buku dan jurnal akademik yang relevan dengan topik perencanaan guna menjawab rumusan masalah.

### 1.5.2 Metode Analisis

Hasil dari data yang telah diperoleh dianalisis untuk menghasilkan prinsip dan standar dalam merancang *co-housing*.

a. Analisis Kualitatif

Menganalisis data yang bersifat non-numerik, seperti wawancara dan observasi, dengan metode seperti analisis tematik, studi kasus, atau analisis isi.

b. Analisis Deskriptif

Menggambarkan dan merangkum data melalui statistik dasar seperti *mean*, *median*, *modus*, serta visualisasi seperti grafik dan tabel.

Kombinasi dari kedua pendekatan ini menghasilkan analisis yang komprehensif untuk mengidentifikasi prinsip dan standar yang dapat diterapkan dalam merancang *co-housing* yang efektif, berkelanjutan, dan sesuai dengan kebutuhan pengguna.

### 1.5.3 Metode Perancangan Konsep

Studi yang dilakukan untuk merumuskan konsep perancangan *co-housing* sebagai hunian milenial berkelanjutan sesuai dengan karakteristik generasi tersebut. Metode ini membantu mengarahkan dan memastikan rancangan tetap relevan dengan kebutuhan dan konteks permasalahan.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Tugas akhir arsitektur ini disusun dengan sistematika yang memberikan gambaran jelas mengenai alur pembahasan, mulai dari latar belakang hingga penutup, sehingga memudahkan pembaca dalam memahami tujuan, metode, serta hasil yang diharapkan dari perancangan yang dilakukan. Berikut merupakan uraian mengenai sistematika penulisan yang digunakan dalam laporan tugas akhir ini:

### BAB I

#### PENDAHULUAN

Membahas mengenai isu dan permasalahan yang diidentifikasi berdasarkan informasi terkait topik secara sistematis, sehingga dapat menghasilkan pemahaman yang mendalam dan menyeluruh. Dengan demikian, tujuan proyek dapat ditetapkan setelah dilakukan analisis terhadap data yang ada, untuk memastikan solusi tepat sasaran.

**BAB II****TINJAUAN TEORI**

Membahas mengenai tinjauan pustaka, teori-teori, serta pendekatan yang akan diterapkan sebagai dasar yang kuat dalam menganalisis sehingga dapat terbentuk hasil pembahasan berupa kesimpulan.

**BAB III****TINJAUAN WILAYAH**

Membahas mengenai gambaran tapak proyek usulan yang mencakup penjelasan mengenai lokasi dan karakteristik fisik lahan yang akan digunakan, serta kriteria pemilihan tapak yang mendasarinya. Kriteria pemilihan tapak meliputi faktor aksesibilitas, seperti kedekatannya dengan transportasi umum, pusat kegiatan ekonomi, fasilitas publik, dan area hijau, yang sangat penting untuk mendukung mobilitas dan kenyamanan penghuni.

**BAB IV****METODE DAN ANALISIS**

Membahas mengenai metode dan analisis terkait karakteristik pengguna, kebutuhan ruang khusus, dan lokasi tapak proyek untuk melakukan proses perancangan.

**BAB V****KONSEP PERANCANGAN**

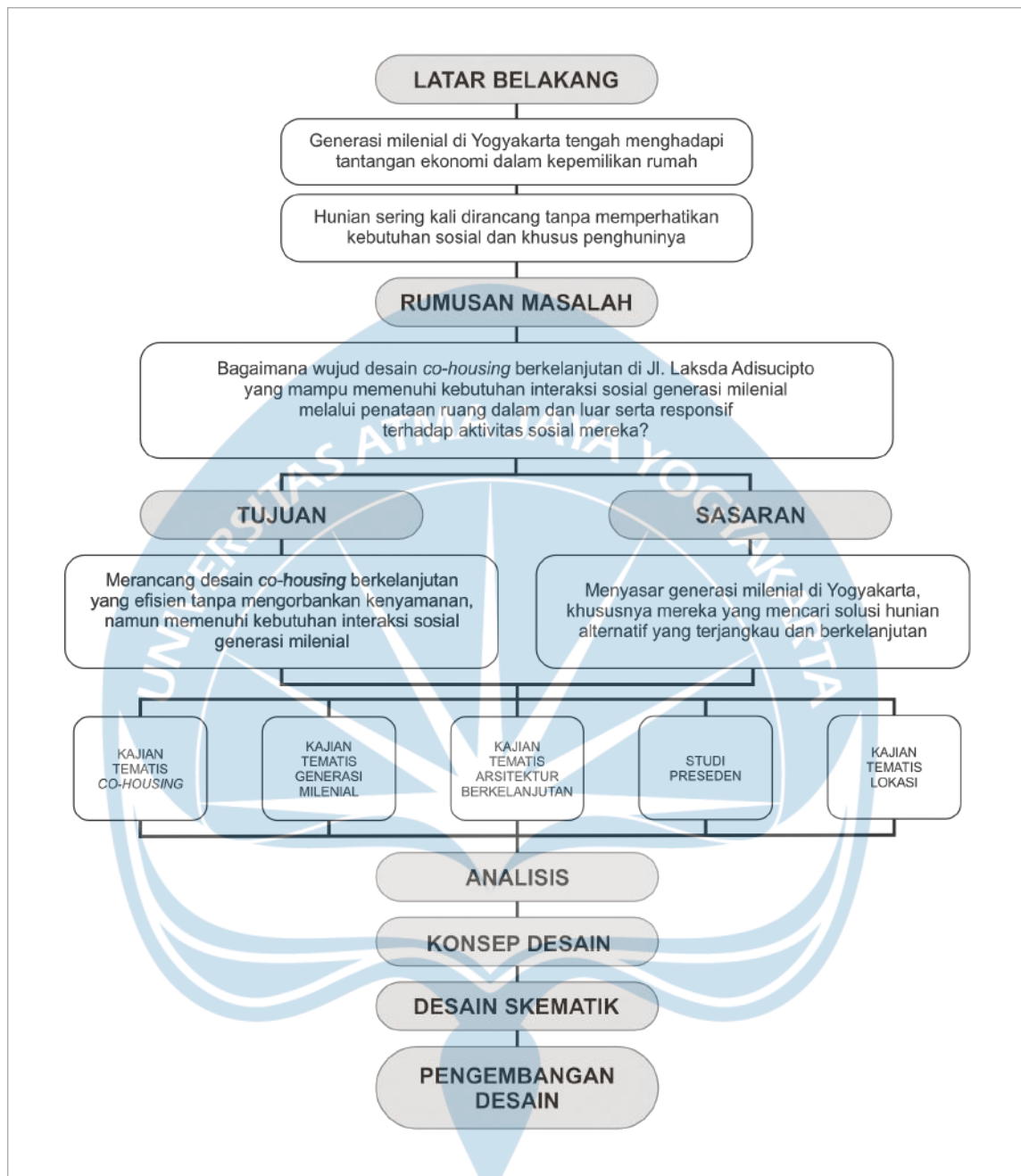
Membahas mengenai hasil pembahasan secara terpadu dan sistematis, mencakup penjelasan mendalam mengenai konsep yang dipilih sebagai acuan utama dalam perancangan.

**BAB VI****PENUTUP**

Membahas hasil pembahasan secara menyeluruh dan terstruktur. Hasil yang diperoleh dijelaskan secara teoritis, baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

**1.7 Kerangka Pikir**

Grafik kerangka pikir pada Gambar 1.1 dibawah ini dirancang untuk mempermudah pemahaman alur perancangan secara sistematis, mulai dari identifikasi masalah, teori-teori pendukung, hingga perumusan solusi yang ditawarkan.



Gambar 1.1 Grafik Kerangka Pikir  
Sumber: Analisis Pribadi, 2024

## 1.8 Keaslian Penulisan

Keaslian penulisan laporan tugas akhir arsitektur dengan judul "*Co-Housing: Hunian Milenial Berkelanjutan di Daerah Istimewa Yogyakarta*" dapat dibuktikan melalui perbedaan pendekatan, fokus kajian, dan konteks lokal yang diusung dibandingkan dengan jurnal-jurnal yang memiliki topik serupa. Beberapa laporan atau jurnal yang bersinggungan dengan tema tersebut dapat dijadikan referensi sekaligus pembanding, seperti yang ditampilkan pada Tabel 1.1.

Tabel 1.1 Keaslian Penulisan

| NO | JUDUL                                                                                                      | PENULIS                         | RESUME                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Perancangan Apartemen di Sleman, Yogyakarta dengan Penerapan Karakter Milenial pada Perancangan Arsitektur | Sanjaya, Harya Bagus (2024)     | Perancangan ini menghadirkan apartemen vertikal dengan <i>co-working space</i> sebagai solusi keterbatasan lahan di Yogyakarta. Dirancang untuk generasi milenial, hunian ini mengintegrasikan ruang tinggal dan kerja, mendukung aktivitas serta gaya hidup mereka. Desain ini menjadi alternatif hunian nyaman, efisien, dan relevan di kawasan urban.                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. | Perancangan Apartemen Milenial di Kota Malang Dengan Pendekatan <i>Behavior Setting</i>                    | Hidayat, Muhammad Rahmad (2023) | Pertumbuhan penduduk di Kota Malang meningkatkan kebutuhan hunian, terutama bagi pelajar, mahasiswa, dan generasi milenial. Perancangan Apartemen Milenial ini mengadopsi metode <i>cyclic</i> dan pendekatan <i>Behavior Setting</i> untuk menciptakan hunian vertikal yang nyaman dan sesuai karakteristik penggunaannya. Tiga jenis unit apartemen dirancang berdasarkan usia, gender, dan status, menawarkan hunian terjangkau dekat kampus/sekolah yang memenuhi preferensi generasi milenial.                                                                            |
| 3. | Perancangan Apartemen Terjangkau Dengan Konsep Co-Living Space untuk Milenial di Yogyakarta                | Anisa, Nina Nur (2022)          | Perancangan ini bertujuan mengatasi sulitnya generasi milenial di Yogyakarta mendapatkan hunian terjangkau melalui konsep <i>co-living space</i> . Usulan apartemen di Kecamatan Depok, Sleman, Yogyakarta, menawarkan solusi hunian vertikal yang strategis dan relevan dengan kebutuhan milenial. Konsep <i>co-living</i> menekan biaya sewa dengan berbagi ruang komunal, meski berpotensi meningkatkan biaya pengelolaan. Untuk mengatasi hal tersebut, metode TRIZ diterapkan guna menghilangkan implikasi negatif, menciptakan hunian yang lebih efisien dan terjangkau. |

Sumber: Analisis Pribadi, 2024