

BAB II

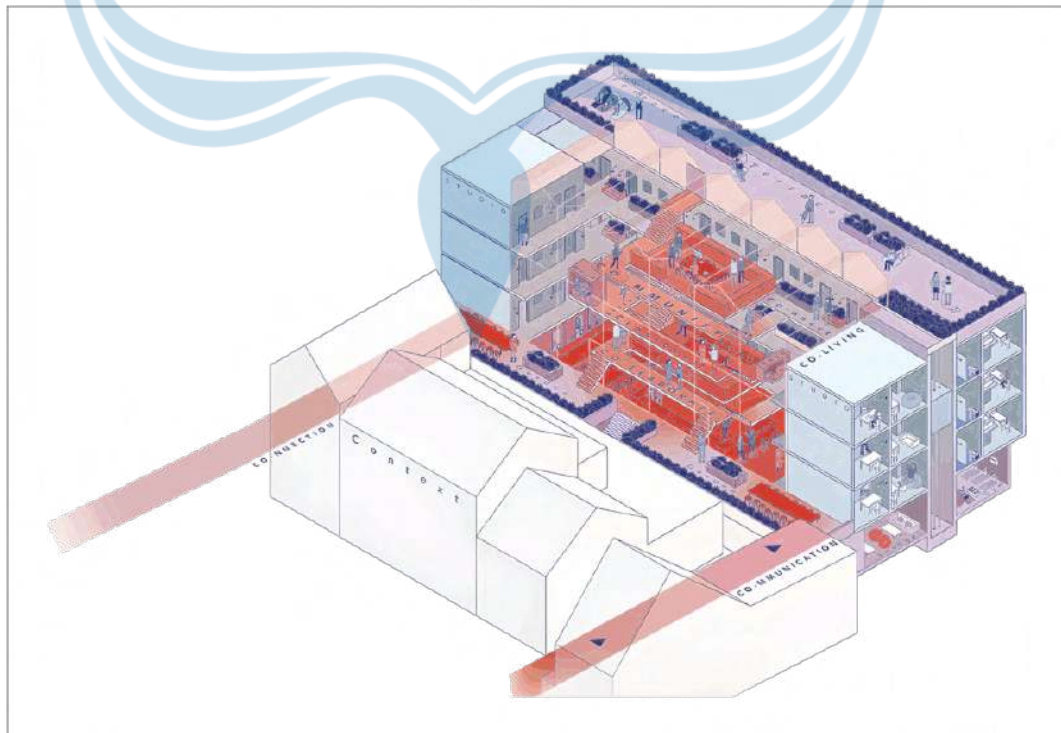
TINJAUAN TEORI

2.1 Tinjauan Tematis *Co-Housing*

2.1.1 Pengertian *Co-Housing*

Co-housing, atau *collaborative housing*, adalah konsep hunian alternatif yang muncul di Eropa sejak 1960 dan semakin banyak diterapkan di Amerika Serikat dan Inggris sebagai respon terhadap krisis kepemilikan rumah. Konsep ini tidak hanya sekadar berbagi tempat tinggal, tetapi juga mencakup interaksi intensif yang dimulai dari tahap perancangan hingga kehidupan sehari-hari, dengan dukungan ruang dan aktivitas komunal, sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 2.2. Bentuk bangunan *co-housing* dapat berupa rumah tapak atau hunian vertikal (Muhamad Ashari, 2024).

Konsep *co-housing* berpotensi menjadi solusi di Daerah Istimewa Yogyakarta, khususnya di Kecamatan Depok, melihat keterbatasan lahan dan meningkatnya harga properti. Konsep ini juga sejalan dengan karakter milenial yang gemar membangun komunitas, sehingga dengan modal sosial yang kuat, *co-housing* dapat menjadi solusi hunian terjangkau bagi milenial.



Gambar 2.2 *Co-Housing*
Sumber: *ThreeFold Architects*

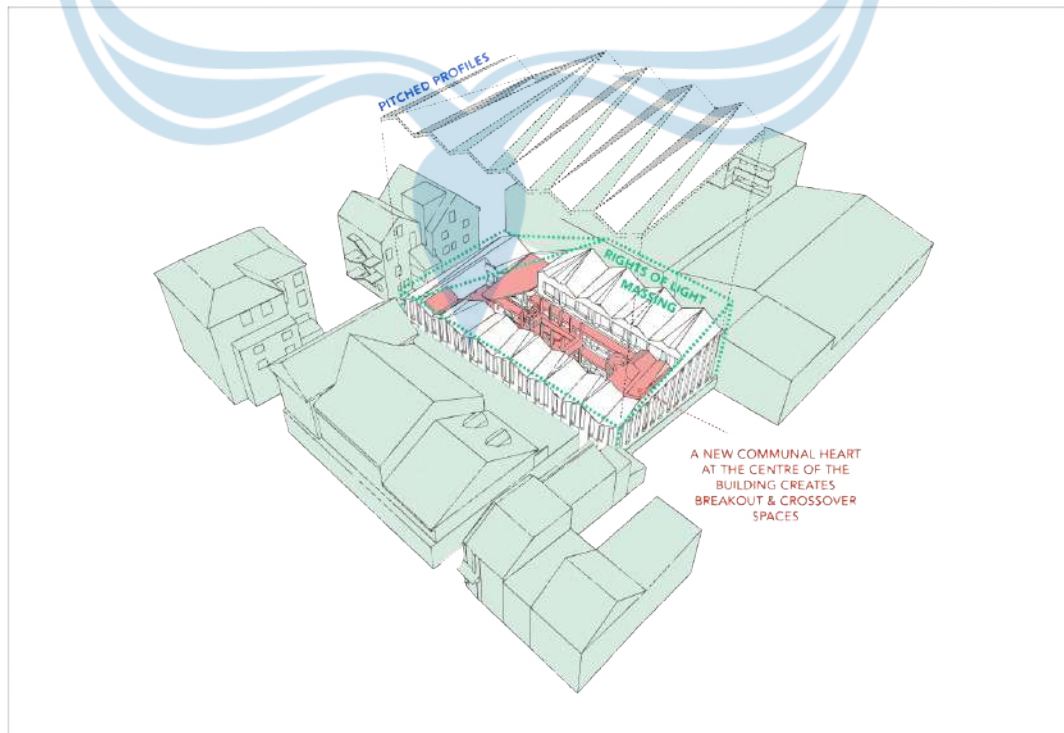
2.1.2 Perbedaan *Co-Housing* dan Hunian Konvensional

Co-housing dan hunian konvensional memiliki perbedaan mendasar dalam hal konsep dan tujuan. Model hunian *co-housing* berfokus pada penciptaan komunitas, sementara hunian konvensional lebih menekankan pada kebebasan dan privasi, seperti yang ditampilkan pada Gambar 2.3. Berikut merupakan perbedaan antara *co-housing* dan hunian konvensional:

Tabel 2.2 Perbedaan *Co-Housing* dan Hunian Konvensional

Aspek	<i>Co-Housing</i>	Hunian Konvensional
Konsep Dasar	Mengedepankan kolaborasi.	Mengedepankan privasi tiap individu
Fasilitas	Fasilitas umum dirancang untuk digunakan bersama.	Fasilitas bersifat privat untuk tiap individu.
Kepemilikan	Penghuni memiliki unit hunian pribadi dengan keterlibatan dalam pengelolaan fasilitas umum.	Penghuni memiliki rumah secara penuh tanpa adanya keterlibatan dalam pengelolaan fasilitas umum.
Desain Ruang	Memprioritaskan ruang bersama dan area komunitas yang luas.	Fokus pada ruang privat dan kebutuhan individu atau keluarga inti.
Keberlanjutan	Mengintegrasikan prinsip keberlanjutan, seperti penggunaan energi bersama.	Tidak selalu mengutamakan keberlanjutan, tergantung pada preferensi individu.
Biaya	Lebih terjangkau karena berbagi biaya fasilitas dan utilitas.	Biaya lebih tinggi karena fasilitas dan kebutuhan dikelola sendiri.

Sumber: Analisis Penulis, 2024



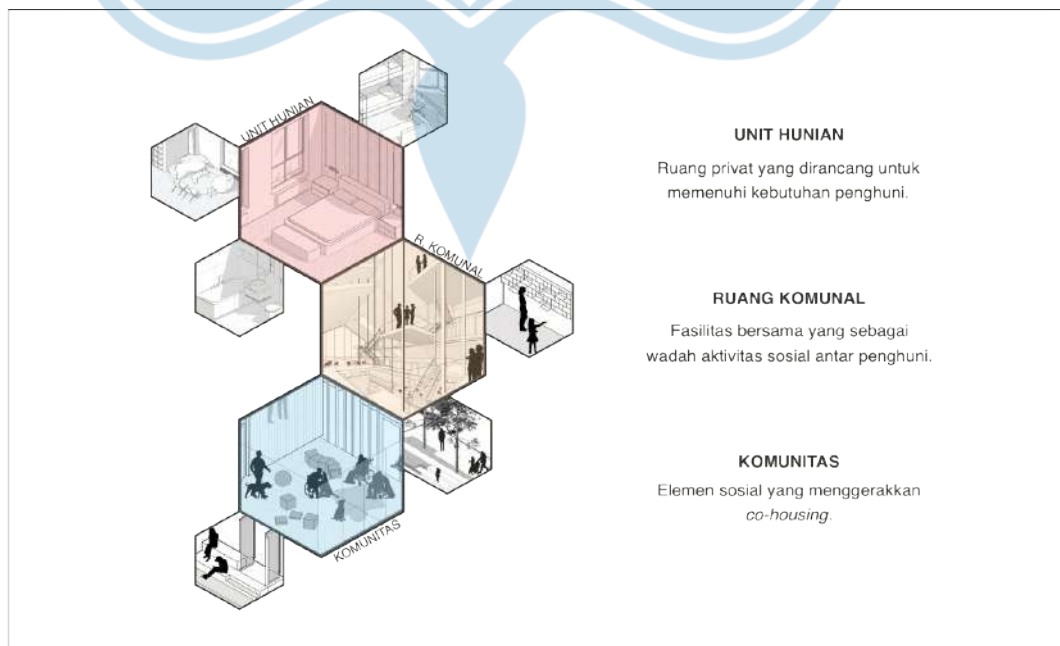
Gambar 2.3 Perbedaan *Co-Housing* dan Hunian Konvensional
Sumber: ThreeFold Architects

2.1.3 Komponen *Co-Housing*

Co-housing terdiri dari tiga elemen utama: unit hunian, ruang komunal, dan program komunitas. Elemen-elemen ini dirancang untuk menciptakan hunian yang berkelanjutan, dari segi lingkungan, ekonomi, maupun sosial, serta memperkuat ikatan sosial antar penghuni.

- a. Unit Hunian: mencakup tempat tinggal pribadi yang memberikan kenyamanan dan privasi bagi penghuni
- b. Ruang Komunal: mencakup fasilitas bersama seperti, ruang makan kolektif, taman, ruang kerja bersama (*co-working space*), hingga area bermain anak yang berfungsi sebagai ruang interaksi
- c. Program Komunitas: mencakup berbagai kegiatan bersama seperti acara makan malam, diskusi kelompok, atau aktivitas penghijauan lingkungan, dan dirancang untuk memperkuat rasa kebersamaan serta kolaborasi antaranggota.

Ilustrasi pada Gambar 2.4 memberikan gambaran lebih mendalam tentang hubungan antara ketiga elemen ini. Gambar tersebut menunjukkan bagaimana unit hunian, ruang komunal, dan program komunitas saling terintegrasi dalam desain *co-housing*. Hubungan antara elemen-elemen ini tidak hanya menghasilkan ruang hidup yang fungsional, tetapi juga berorientasi pada kesejahteraan bersama.



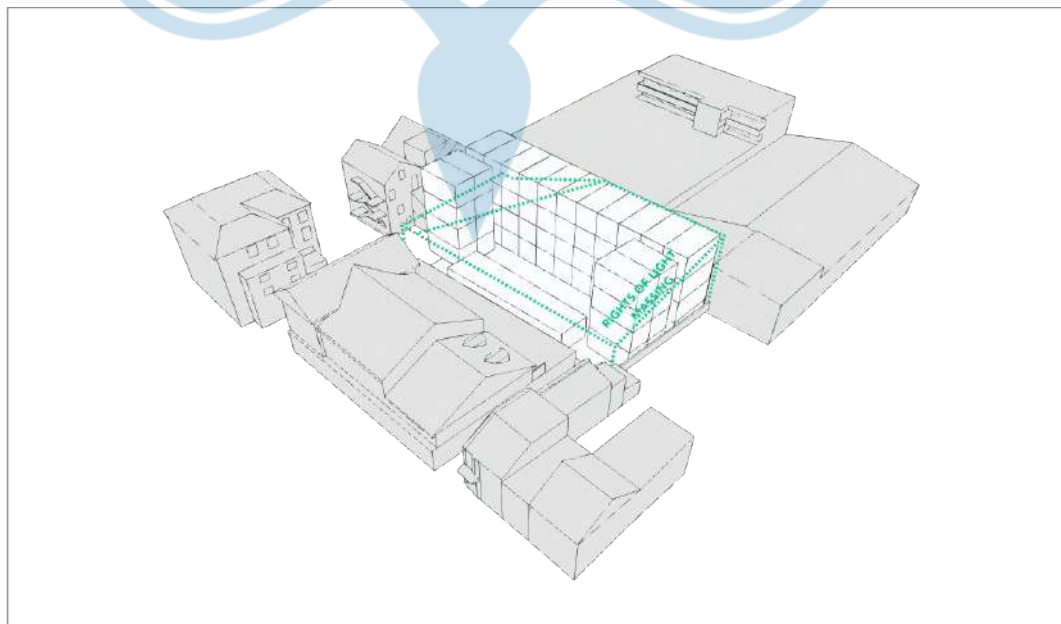
Gambar 2.4 Komponen *Co-Housing*
Sumber: Analisis Pribadi, 2024

2.1.4 Implementasi Co-Housing di Kawasan Urban

Co-housing di Daerah Istimewa Yogyakarta, khususnya di Jl. Laksda Adisucipto, merupakan solusi inovatif untuk mengatasi tantangan keterbatasan lahan. Konsep hunian vertikal, seperti yang ditampilkan pada Gambar 2.5, dirancang untuk menyediakan lebih banyak unit hunian dalam area yang terbatas, sehingga membantu mengurangi permasalahan kekurangan perumahan yang terus meningkat di kota ini.

Co-housing juga mendukung pengembangan fasilitas komunal yang memainkan peran penting dalam membangun ikatan sosial antar penghuni. Fasilitas seperti ruang bersama, taman komunitas, dan ruang multifungsi dapat digunakan untuk berbagai kegiatan, termasuk acara sosial, pertemuan, dan program komunitas, sehingga penghuni memiliki kesempatan untuk saling berinteraksi, dan memperkuat hubungan sosial

Desain dan implementasi *co-housing* juga mengintegrasikan prinsip-prinsip keberlanjutan. Penggunaan energi terbarukan dan pemanfaatan material ramah lingkungan menjadi bagian dari pendekatan ini. Dengan demikian, *co-housing* tidak hanya memberikan solusi terhadap keterbatasan lahan, tetapi juga berkontribusi pada visi pembangunan kota yang lebih hijau. Pendekatan ini sejalan dengan upaya menciptakan lingkungan perkotaan yang lebih berkelanjutan dan memenuhi preferensi atribut hunian generasi milenial.



Gambar 2.5 Konsep Hunian Vertikal
Sumber: *ThreeFold Architects*

2.2 Tinjauan Tematis Generasi Milenial

Generasi milenial didefinisikan sebagai individu yang lahir antara tahun 1981 hingga 1996. Berdasarkan definisi tersebut, pada tahun 2024, generasi milenial berusia antara 28 hingga 43 tahun (Institute, 2024). Memahami karakteristik dan kebutuhan mereka sangat penting dalam merancang solusi hunian agar dapat menciptakan ruang yang tidak hanya memenuhi kebutuhan fisik, tetapi juga mendukung gaya hidup dan interaksi sosial mereka.

2.2.1 Karakteristik Generasi Milenial

Generasi milenial Indonesia berbeda dari generasi sebelumnya karena perkembangan teknologi, sehingga generasi ini harus adaptif dan terbuka terhadap perubahan (Institute, 2024). Beberapa karakteristik yang menggambarkan generasi milenial:

- a. Fleksibel: milenial cenderung mencari keseimbangan antara pekerjaan dan kehidupan pribadi, serta menyukai pekerjaan yang memungkinkan fleksibilitas waktu dan lokasi.
- b. Efektif: milenial sering menggunakan teknologi untuk menyederhanakan tugas dan meningkatkan produktivitas
- c. Terhubung: milenial cenderung aktif dalam komunitas online dan offline untuk berbagi ide atau mencari dukungan.



Gambar 2.6 Karakteristik Generasi Milenial
Sumber: Analisis Pribadi, 2024

2.2.2 Jumlah Penduduk Menurut Generasi di Kabupaten Sleman

Data jumlah penduduk menurut generasi di Kabupaten Sleman dapat dijadikan sebagai dasar perencanaan pembangunan di bidang komersial, khususnya untuk pengembangan *co-housing*.

Tabel 2.3 Jumlah Penduduk Menurut Generasi di Kabupaten Sleman

Kabupaten/Kota	Gen Z		Milenial		Gen X	
	L	P	L	P	L	P
Sleman	135.9	129.2	136.1	136.0	126.5	130.8

Sumber: Badan Pusat Statistik

2.2.3 Tantangan Kepemilikan Rumah Generasi Milenial

Harga rumah di Daerah Istimewa Yogyakarta telah meningkat drastis sebesar 64,4% dalam 16 tahun terakhir, menjadikan kepemilikan rumah semakin sulit dijangkau. Kondisi ini menyebabkan lebih dari 60% generasi milenial di Yogyakarta belum mampu memiliki rumah sendiri (Prativi & Yuniarti, 2024). Selain itu, generasi ini tengah menghadapi tantangan ekonomi yang unik (Delvina Wijaya & Anastasia, 2021). Beberapa faktor finansial yang turut memengaruhi kemampuan generasi milenial dalam memiliki rumah, antara lain:

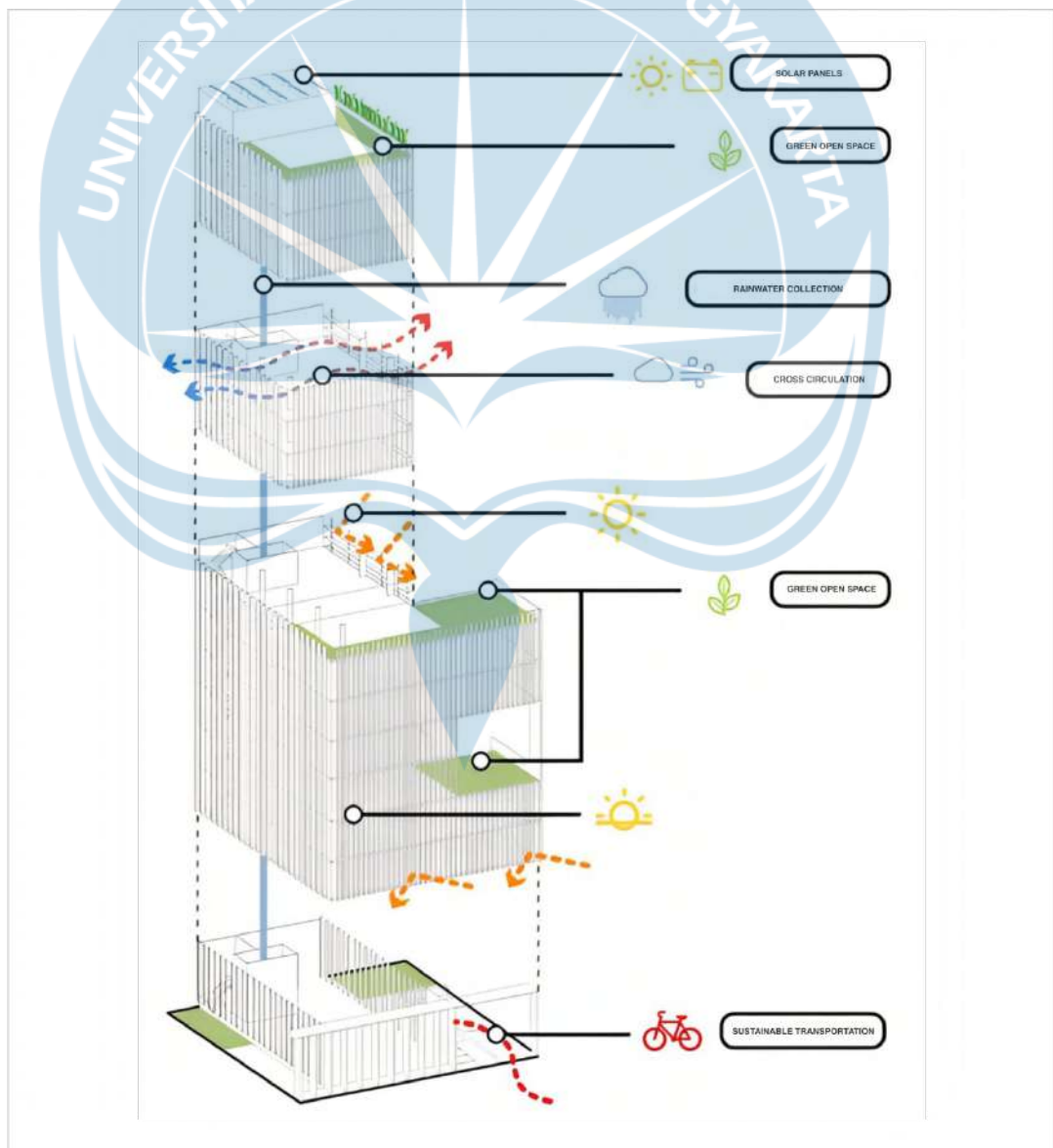
- Ketiadaan pinjaman dari orang terdekat
- Besarnya uang muka yang harus disiapkan
- Pengeluaran untuk kebutuhan sehari-hari yang cukup tinggi
- Keterbatasan fasilitas cicilan dengan nominal terjangkau
- Keterbatasan dalam penghasilan

Kesulitan-kesulitan ini menggambarkan bahwa, meskipun generasi milenial memiliki keinginan yang kuat untuk memiliki rumah, tantangan finansial yang mereka hadapi menghalangi mereka untuk mewujudkan impian tersebut, sehingga kepemilikan rumah menjadi semakin sulit dicapai dan membutuhkan solusi yang lebih inovatif serta dukungan dari berbagai pihak, termasuk kebijakan pemerintah dan sektor swasta. Perancangan *co-housing* dapat menjadi salah satu solusi efektif untuk mengatasi masalah ini, karena konsep *co-housing* memungkinkan penghematan biaya melalui pembagian fasilitas dan sumber daya, serta mendorong terciptanya komunitas yang saling mendukung.

2.3 Tinjauan Tematis Arsitektur Berkelanjutan

2.3.1 Pengertian Arsitektur Berkelanjutan

Arsitektur berkelanjutan merupakan pendekatan dalam perancangan bangunan yang menekankan pada penggunaan sumber daya alam secara efisien dan mengurangi dampak buruk terhadap lingkungan seperti pada Gambar 2.6. Fokus utamanya adalah menciptakan ruang yang tidak hanya nyaman dan fungsional, tetapi juga ramah lingkungan serta memiliki daya tahan lama. Pendekatan ini juga mengutamakan keseimbangan antara kebutuhan manusia dengan keberlanjutan bumi, dengan tujuan menciptakan ruang yang mendukung kelangsungan hidup manusia dan ekosistem di masa depan (Ardiani, 2016).



Gambar 2.7 Arsitektur Berkelanjutan
Sumber: Analisis Pribadi, 2024

2.3.2 Pilar Arsitektur Berkelanjutan

Dalam arsitektur berkelanjutan, terdapat tiga pilar utama yang menjadi dasar. Ketiga pilar ini saling terkait untuk menciptakan lingkungan binaan yang tidak hanya ramah lingkungan, tetapi juga memberikan bagi ekonomi dan lingkungan. Berikut penjelasan dari masing-masing pilar:

a. Aspek Ekologi

Merupakan pengembangan konservasi sumber daya alam jangka panjang untuk memungkinkan integrasi ekosistem secara berkelanjutan sesuai dengan umur sumber daya alam.

b. Aspek Ekonomi

Berfokus pada efisiensi, keterjangkauan, dan nilai jangka panjang dalam desain dan pembangunan. Hal ini mencakup penggunaan material dan teknologi hemat biaya, optimalisasi sumber daya, serta pengurangan biaya operasional melalui penerapan prinsip keberlanjutan, seperti efisiensi energi dan daya tahan bangunan.

c. Aspek Sosial

Pembangunan yang dirancang untuk melestarikan ciri khas situasi sosial setempat tidak hanya penting untuk menjaga identitas dan nilai-nilai budaya lokal, tetapi juga memiliki potensi untuk menjadi lebih bermanfaat jika mampu sekaligus meningkatkan kualitas hidup masyarakat yang ada.

2.3.3 Prinsip-Prinsip Arsitektur Berkelanjutan

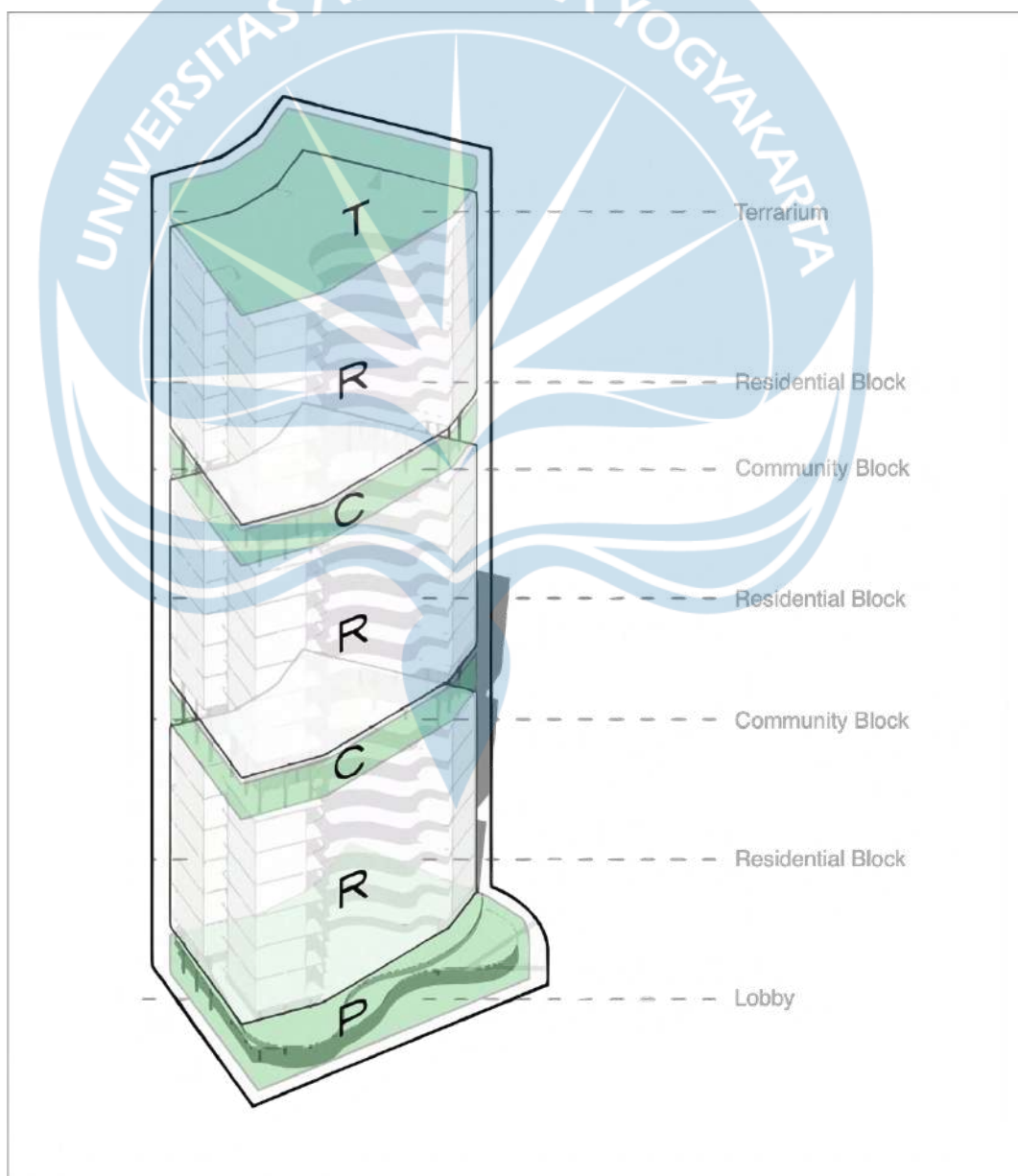
Berikut adalah prinsip-prinsip utama arsitektur berkelanjutan:

- a. Strategi energi: menekankan penggunaan energi yang efisien dan terbarukan dalam desain bangunan.
- b. Strategi ekonomi: menciptakan bangunan yang berkelanjutan secara finansial.
- c. Komunitas lingkungan: hubungan yang erat antara bangunan dan komunitas yang lebih luas.
- d. Air dan limbah: mengelola sumber daya air dan limbah dengan bijak.
- e. Material: pemilihan material yang berkelanjutan sangat penting dalam desain arsitektur.
- f. Pelestarian budaya: mempertimbangkan konteks budaya dan sejarah suatu lokasi.

2.4 Interaksi Sosial dalam Ruang Hunian

2.4.1 Teori Interaksi Sosial dalam Arsitektur

Interaksi sosial adalah elemen dasar kehidupan masyarakat yang berperan penting dalam membangun koneksi dan memperkuat hubungan antarindividu. Dalam arsitektur, desain lingkungan memiliki dampak signifikan terhadap pola dan kualitas interaksi sosial. Perencanaan arsitektur yang mempertimbangkan aspek sosial seperti pada Gambar 2.7, mampu meningkatkan fungsi ruang sekaligus berkontribusi pada terciptanya lingkungan yang mendukung kualitas kehidupan masyarakat secara keseluruhan (Shaher Al-Homoud & Tassinary, 2004).



Gambar 2.8 Interaksi Sosial dalam Arsitektur
Sumber: Analisis Pribadi, 2024

2.4.2 Peran Ruang Komunal dalam Mendukung Interaksi Sosial

Ruang-ruang komunal seperti taman, jalan setapak, dan ruang yang dapat digunakan secara bersama tidak hanya mendukung aktivitas sehari-hari, tetapi juga berfungsi sebagai sarana untuk mempertemukan penghuni, mendorong percakapan, dan mempererat hubungan sosial. Penempatan ruang komunal di pusat atau lokasi yang mudah diakses, baik dari segi sirkulasi maupun visibilitas, dapat meningkatkan frekuensi dan kualitas interaksi antar penghuni (Sucipto, 2019).

2.5 Konsep *Co-Housing* di Daerah Istimewa Yogyakarta

Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki karakteristik yang khas sebagai pusat pendidikan, budaya, dan pariwisata, yang menjadikannya salah satu wilayah dengan pertumbuhan kebutuhan hunian yang signifikan, terutama di kalangan generasi milenial. Tingginya permintaan terhadap hunian yang tidak hanya terjangkau, tetapi juga berkelanjutan dan mendukung interaksi sosial, menjadikan konsep *co-housing* sebagai alternatif yang semakin menarik perhatian.

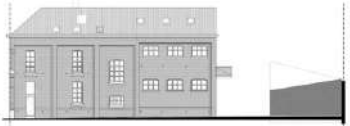
Co-housing menawarkan peluang unik untuk mengintegrasikan elemen budaya lokal ke dalam kehidupan sehari-hari komunitas. Tradisi gotong-royong dapat diadopsi dalam pengelolaan komunitas untuk mendorong solidaritas antar penghuni. Dengan pendekatan ini, *co-housing* dapat menjadi model hunian yang tidak hanya fungsional tetapi juga merefleksikan nilai-nilai budaya dan sosial yang kaya.

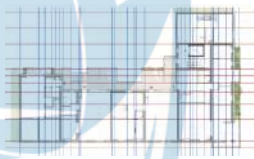
2.6 Studi Preseden

Studi komparasi preseden berikut membahas perbandingan antara bangunan *Academie Sustainable Co-Housing* dan *Mooijburg 12.06 Housing*. Kedua bangunan tersebut merupakan *co-housing* dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan yang dirancang untuk memenuhi prinsip efisiensi energi, kelestarian lingkungan, dan mendukung interaksi sosial antar penghuni. Studi komparasi ini berfokus pada perbedaan dan kesamaan antara *Academie Sustainable Co-Housing* dan *Mooijburg 12.06 Housing* dalam aspek desain, konsep keberlanjutan, struktur bangunan, fasilitas, serta penerapan material dan fungsionalitas yang mendukung kelestarian lingkungan dan kualitas hunian.

Hasil studi ini disajikan dalam bentuk tabel komparasi yang merangkum poin-poin utama dari kedua bangunan, sehingga dapat dijadikan referensi dalam menentukan konsep dan proses perancangan bangunan *co-housing* yang relevan dengan kebutuhan generasi milenial.

Tabel 2.4 Studi Komparasi Preseden

No	Tinjauan	Academie Sustainable Co-Housing	Mooijburg 12.06 Housing
1	Gambar		
2	Lokasi	Belgium	Amsterdam
3	Luas	4950m ²	2100m ²
4	Arsitek	B-Architecten	Natrufied Architecture
4	Tahun	2021	2023
5	Permasalahan Desain	Berkolaborasi dengan pemilik masa depan untuk menghasilkan lingkungan hidup yang beragam dan berkelanjutan.	Mengubah bangunan yang tidak memiliki nilai sejarah menjadi proyek pembangunan perumahan bersama.
6	Gaya Arsitektural		

		Mengusung konsep klasik dengan material bata yang ramah lingkungan, menghasilkan kesan alami.	Mengusung konsep modern dan minimalis dengan aksen kayu yang memberikan kesan hangat.
7	Konsep Perancangan	Ruang terbuka di tengah bangunan sebagai area hijau yang mendukung interaksi sosial, efisiensi energi. 	Bangunan mengoptimalkan kenyamanan thermal pada musim panas dan dingin serta pendekatan terhadap lingkungan. 
8	Struktur dan Konstruksi	 Desain memiliki struktur grid yang konsisten, sehingga elemen struktural seperti balok dan kolom dapat tertata secara rapi pada bangunan.	 Desain memiliki struktur grid yang lebih bervariasi, sehingga elemen struktural seperti balok dan kolom tidak semuanya mengikuti grid.

8	Hubungan Antara Ruang Luar dan Dalam	 Warna untuk membedakan fungsi setiap area. Warna merah merepresentasikan ruang privat (hunian), warna kuning digunakan untuk menunjukkan ruang komunal, sedangkan warna biru menunjukkan area servis dan utilitas. Ruang terbuka hijau dikelilingi oleh massa bangunan yang membentuk pola huruf U.	 Warna merah merepresentasikan ruang privat (hunian), warna kuning digunakan untuk menunjukkan ruang komunal, sedangkan warna biru menunjukkan area servis dan utilitas. Ruang terbuka hijau dikelilingi oleh massa bangunan yang membentuk pola huruf L.
6	Penerapan Arsitektur Berkelanjutan	☐ Teknologi efisiensi energi (ventilasi alami dan pencahayaan alami) ☐ Sistem energi terbarukan, (panel surya)	☐ Menggunakan material yang ramah lingkungan dan terbarukan (kayu) ☐ Teknologi efisiensi energi (ventilasi alami dan pencahayaan alami)

Sumber: Analisis Pribadi, 2024
Data Gambar: ArchDaily