

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 *Co-living* di Indonesia

Di Indonesia, kepadatan penduduk yang semakin meningkat dapat dirasakan dampaknya di kota-kota besar seperti Jakarta. Kepadatan penduduk Jakarta hingga saat ini mencapai 16.704 jiwa per kilometer persegi (Moerti, 2020) meskipun luas wilayah yang dapat ditinggali oleh penduduknya tidak besar. Dampaknya, kepadatan penduduk tersebut memengaruhi kepadatan penduduk di kota-kota satelit sekitar Jakarta sebagai alternatif tempat tinggal, seperti Bekasi dan Depok. Namun, tentu lahan yang ada semakin berkurang dengan meningkatnya pertumbuhan, sehingga pemerintah Indonesia membuat model hunian vertikal salah satunya dalam bentuk rumah susun sederhana sewa (rusunawa) sebagai solusi permasalahan ini (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016).



**Gambar 2.01 Rusunawa Pasar Rumput.**

Sumber: <https://integritasnews.com/presiden-jokowi-resmikan-rusun-pasar-rumput-berkapasitas-1-984-unit/>.

Rusunawa diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang disediakan dan disubsidi oleh pemerintah daerah, sehingga rusunawa berbeda dengan rumah susun komersial (Rahayu & Rusmiland, 2018). Sayangnya, berdasarkan laporan Tempo, bentuk residensial vertikal rusunawa yang mirip dengan apartemen menyebabkan berkurangnya interaksi antar masyarakat dengan komunikasi sosial yang tinggi, sehingga muncul keperluan untuk membuat model

hunian massal lainnya seperti *communal living* yang dapat mewadahi kegiatan interaksi sosial dengan baik (2015).

*Communal living* atau *co-living* adalah model perumahan di mana masing-masing individu residen memiliki ruang residensialnya sendiri, namun tetap memiliki akses ke berbagai fasilitas komunal seperti ruang tamu, ruang makan, ruang sinema, taman, serta ruang olahraga. Aspek utama yang membedakan *co-living* dengan perumahan massal lainnya adalah pengutamaan fasilitas komunal sebagai pendorong perkembangan komunitas yang aktif, di mana masing-masing residen berinteraksi dengan satu sama lain secara reguler (Corfe, 2019). *Co-living* memiliki empat komponen utama (Osborne, 2018), yaitu:

1. *Co-living* bertujuan untuk membentuk komunitas yang erat,
2. Komunitas yang terbentuk hadir dalam batas struktur bentuk perumahannya, baik apartemen atau rumah sewaan,
3. Kehadiran komunitas tersebut cenderung berkaitan dengan kepadatan urban yang tinggi,
4. Anggota komunitas terdiri dari berbagai jenis residen yang tinggal di dalam fasilitas saat itu.

Untuk menciptakan komunitas tersebut, *co-living* umumnya mengubah sifat kegiatan residensial penduduknya menjadi kegiatan komunal. Perubahan tersebut terjadi lewat pengadaan ruang fasilitas umum seperti dapur, ruang tamu, ruang kerja, dan ruang-ruang utilitas seperti ruang *laundry* yang dapat meningkatkan kesempatan untuk terjadinya interaksi sosial antar residen (McAlone, 2016). Selain itu, fasilitas *co-living* juga mengadakan pelaksanaan kegiatan-kegiatan komunal yang melibatkan partisipasi residen baik wajib dan tidak, demi mendorong koneksi sosial terutama antara residen baru dan lama.

Di Indonesia, konsep *co-living* tergolong konsep residensial yang baru. Pada tahun 2015, unit residensial berbentuk *co-living* baru dikenalkan di Ubud, Bali di bawah brand Roam oleh Alexis Dornier (Bürklein, 2017). Roam merupakan unit *co-living* yang memiliki tema berdasarkan komunitas residensial Bali yang mementingkan aktivitas sosial dalam masyarakat berkepadatan tinggi. Dalam singkat waktu empat tahun setelah terbangunnya Roam, *co-living* lain

seperti Rukita kemudian mulai bermunculan terutama di berbagai ibukota besar seperti Jakarta dan Bandung (Soenarso, 2022). Secara konsep, kepala Research and Consultants Savills Indonesia Anton Sitorus menjelaskan bahwa bentuk *co-living* yang ada di Indonesia secara fundamental mirip dengan kebiasaan orang Indonesia yaitu rumah kos-kosan (Prabowo, 2018), sehingga sejauh ini bentuk *co-living* yang terbangun masih sulit dibedakan dengan model indekos yang sudah terlebih dahulu populer. Hal tersebut membuktikan bahwa konsep *co-living* yang diterapkan di Indonesia belum mengeksplorasi secara penuh potensi pengembangan ruang komunal dalam ruang residensial.

## 2.2 *Dwelling* dan Pola Kegiatan

Dalam definisi, *dwelling* tidak sama dengan tempat tinggal. Istilah '*dwelling*' mengkonotasikan sebuah ruang memiliki kegiatan yang bermakna khusus berdasarkan konteks waktu, tempat, dan pelaku. Martin Heidegger menjelaskan konsep *dwelling* sebagai interaksi antara tempat dan pelaku, serta bagaimana hal tersebut menghasilkan relasi khusus yang membedakan persepsi *dwelling* antara satu pelaku dengan pelaku lainnya (1971). Kebutuhan akan adanya pelaku yang menciptakan konteks identitas bagi tempat adalah poin utama yang membedakan *dwelling* dengan tempat tinggal. Sebaliknya, tempat tinggal akan selalu menghasilkan *dwelling* karena kegiatan residensial yang dilakukan oleh penggunanya menjadi identitas utama ruang tersebut. Oleh karena itu, membangun sebuah tempat tinggal dapat diterjemahkan sebagai membangun tempat *dwelling* dan aspek-aspek pendukung kegiatan *dwelling* di dalamnya (1971).

Sebagai bagian dari pembentukan *dwelling*, sebuah rancangan arsitektur perlu memerhatikan alur kegiatan yang eksisting dan akan terjadi pada ruang *dwelling*. Dalam merancang tempat tinggal hal ini berarti rancangan perlu mempelajari kegiatan residensial yang akan terjadi di dalam tempat tinggal tersebut, dan kegiatan komunal yang terjadi sebagai hasil interaksi antar pengguna tempat tinggal. Ketika kegiatan tersebut terjadi berulang-ulang dan berkaitan dengan konteks tempat, maka pemahaman akan pola kegiatan yang terjadi dapat

menjelaskan perbedaan antar jenis ruang yang dibutuhkan (Canter, 1977). Untuk menemukan pola kegiatan tersebut, Matthew Carmona dalam *Public Places, Urban Spaces* menjelaskan bahwa konfigurasi ruang dan alur mobilisasi yang tercipta dalam ruang tersebut akan secara alami menunjukkan titik-titik kegiatan penting (2003). Parameter penting atau tidaknya sebuah kegiatan dapat terlihat dari presensi pelaku dan tingkat keterlibatan pelaku dengan lingkungannya (M., S., & Oc, 2003).

Hasil pola kegiatan kemudian dapat terbagi ke dalam berbagai kategori sesuai pelaku dan waktu pelaksanaan. Bagi kegiatan *dwelling*, jenis pola kegiatan berdasarkan pelaku terbagi ke dalam kegiatan residensial yang dilakukan oleh residen dalam tempat tinggalnya sendiri, dan kegiatan komunal yang dilakukan oleh satu residen dengan residen lain. Pembagian tersebut menunjukkan adanya dua konteks tempat yang berbeda tingkat privasinya, sehingga rancangan ruang *dwelling* tidak hanya melibatkan rancangan ruang residensial yang privat saja, melainkan juga melibatkan rancangan ruang komunal yang dapat berfungsi dengan baik sebagai penyambung antar kegiatan sehari-hari.

### **2.3 Pola Kegiatan Residensial dan Komunal dalam *Co-Living***

Dalam buku berjudul *Motivation and Personality*, Abraham Maslow mengelompokkan kebutuhan manusia ke dalam sebuah konsep hierarki yang terdiri dari kebutuhan dasar fisiologis dan psikologis dengan premis pemenuhan kebutuhan terjadi secara bertahap, mulai dari kebutuhan dasar fisiologis terlebih dahulu (1954). Kebutuhan yang tergolong ke dalam kebutuhan fisiologis adalah kegiatan makan, minum, tidur, dan penjagaan kebersihan yang dapat mendukung tubuh manusia untuk tetap hidup. Apabila tidak terpenuhi, maka manusia tidak dapat lanjut memenuhi kebutuhan psikologisnya yang berbentuk kebutuhan akan rasa aman, kebutuhan akan rasa kasih sayang, kebutuhan akan penghargaan, dan kebutuhan akan aktualisasi diri. Untuk itu, manusia cenderung untuk mengikuti pola kegiatan yang memenuhi kebutuhan dasar fisiologisnya dahulu sebelum berinteraksi dengan satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan psikologisnya.



**Gambar 2.02 Piramida Kebutuhan Manusia Abraham Maslow.**

Sumber: <https://psikologid.com/kebutuhan-dasar-manusia/>.

Akan tetapi, Pamela Rutledge (2011) menjelaskan bahwa pemenuhan kebutuhan-kebutuhan tersebut tidak selalu berjalan sendiri-sendiri karena proses pemenuhan seluruh kebutuhan memerlukan interaksi dan kolaborasi sosial yang dapat ditemukan dalam berbagai kegiatan, baik dalam kegiatan residensial maupun komunal. Kegiatan residensial sendiri adalah segala kegiatan yang menggunakan suatu ruang untuk mengakomodasi kehidupan sehari-hari (Law Insider, 2022). Bentuk kegiatan tersebut berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan dasar manusia namun tidak berkaitan dengan usaha pemenuhan kebutuhan tersebut, seperti kegiatan jual beli atau kegiatan perkantoran. Maka dari itu, batas kegiatan residensial adalah perimeter ruang residensial atau tempat tinggal yang telah ditentukan, dan segala kegiatan yang terjadi di luar area tersebut dapat terkategori sebagai kegiatan komunal apabila memiliki interaksi dengan pelaku kegiatan lainnya. Selain pengelompokan berdasarkan tempat, kegiatan residensial juga dapat terbagi berdasarkan waktu pelaksanaan kegiatan karena kegiatan residensial berhubungan dengan jadwal keseharian masing-masing residen. Berdasarkan pengelompokan kebutuhan oleh Maslow, maka jenis kegiatan dasar yang umumnya terjadi dalam kegiatan residensial adalah:

- Tidur,
- Makan dan minum,
- Menjaga higienitas seperti mandi,

- Kegiatan intim seperti reproduksi (Maslow, 1954).

Selanjutnya, kegiatan komunal adalah segala kegiatan yang melibatkan sekelompok orang atau pelaku dalam masyarakat (Collins, 2022). Keterlibatan banyak orang tersebut menandakan kegiatan utama dalam aktivitas komunal berbentuk kegiatan yang komunikatif, terutama secara verbal. Seperti pada kegiatan residensial, kegiatan komunal juga dapat terbagi berdasarkan waktu pelaksanaan kegiatan karena terpengaruh oleh jadwal sehari-hari. Faktor utama yang membedakan kegiatan komunal dengan kegiatan residensial adalah sifat kegiatan komunal yang dapat berubah menjadi mandatori bagi seluruh pelaku yang terlibat. Berdasarkan pengelompokan Maslow, jenis kegiatan yang umumnya terjadi secara komunal adalah:

- Bekerja, terutama dengan orang lain,
- Bermain,
- Bersosialisasi secara verbal dan non-verbal,
- Partisipasi dalam berbagai hobi (Maslow, 1954).

Dalam *ber-dwelling*, kegiatan residensial dan kegiatan komunal terjadi bersamaan dalam satu *space*. Bentuk kegiatan residensial dan komunal dapat saling bertransformasi menjadi satu sama lain ketika pelaku *dwelling* telah menjadi satu komunitas yang erat. Namun, hal tersebut juga dapat menghapus batas privasi antar pelaku *dwelling* yang dapat menyebabkan konflik seiring berjalannya pola kegiatan, sehingga perlu adanya pemisahan antara ruang yang fungsi utamanya adalah sebagai wadah kegiatan komunal dari kegiatan residensial.

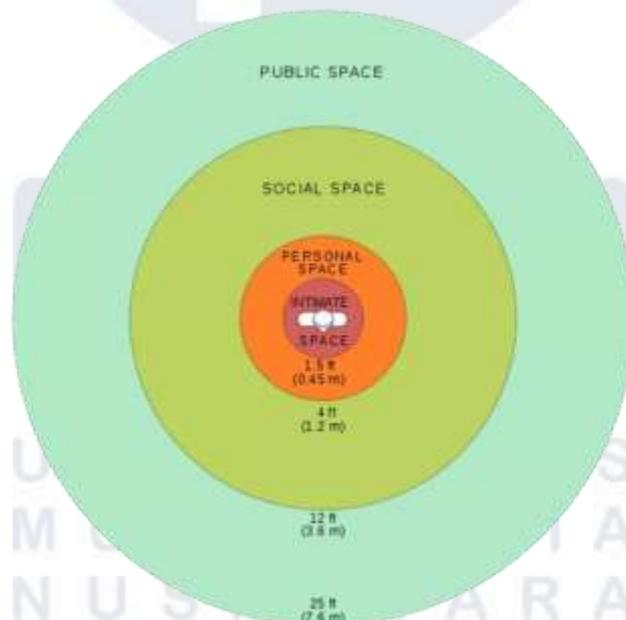
### **2.3 Tingkat Privasi Ruang Kegiatan *Co-Living***

Menurut Irwin Altman dalam *The Environment and Social Behavior* (1975), privasi adalah proses kontrol selektif terhadap akses bagi diri sendiri dan bagi orang lain. Fungsi utama privasi adalah sebagai pengatur dan pengontrol interaksi yang menentukan sejauh mana intimasi antar pelaku dapat memengaruhi pelaksanaan suatu aktivitas. Oleh karena itu, tingkat privasi terbagi ke dalam dua kategori yaitu privasi rendah yang melibatkan orang lain dan privasi tinggi yang

melarang keterlibatan orang lain (Altman, 1975). Tentu saja penentuan tingkat privasi tersebut terpengaruhi oleh beberapa faktor, di antaranya:

1. Faktor personal adalah perbedaan kepribadian dan latar belakang individual yang berhubungan dengan kebutuhan akan privasi;
2. Faktor situasional adalah tingkat privasi yang diberikan oleh lingkungan sekitar terhadap masing-masing individu;
3. Faktor budaya adalah kebiasaan kultural yang membentuk cara pemenuhan kebutuhan bagi masing-masing orang (Gifford, 1987).

Dalam menentukan tingkat privasi ruang, maka harus diperhitungkan seberapa besar *personal space* yang dapat terwadahi. *Personal Space* adalah daerah di sekeliling seseorang yang memiliki batasan non-visual yang menentukan tingkat kenyamanan individu saat berinteraksi dengan individu lainnya (Altman, 1975). Edward T. Hall membagi *personal space* ke dalam empat zona spasial yang meliputi:



**Gambar 2.03 Pembagian *Personal Space*.**

Sumber: <https://www.livescience.com/20801-personal-space.html>.

1. Jarak intim: ekstensi sejauh ~45cm dari tubuh individu yang lazimnya hanya dapat dimasuki oleh keluarga, teman atau orang-orang dengan hubungan yang dekat, dan hewan peliharaan. Selain

- pihak-pihak tersebut, biasanya seseorang akan merasa tidak nyaman apabila ada yang memasuki jarak intimnya.
2. Jarak personal: ekstensi sejauh ~75cm dari batasan terluar jarak intim. Ruang ini umumnya dapat dimasuki oleh teman atau kenalan terutama saat terjadi percakapan kasual.
  3. Jarak sosial: ekstensi sejauh ~2,5m dari batasan terluar jarak personal yang menjadi jarak nyaman bagi pelaksanaan kegiatan sosial antara dua individu atau lebih yang kurang mengenali satu sama lain.
  4. Jarak publik: ruang di luar batasan jarak sosial yang terbuka bagi siapa saja (Altman, 1975).

Pembagian jarak-jarak tersebut kemudian berfungsi untuk menentukan kebutuhan dimensi ruang yang mewadahi kegiatan *dwelling*. Pada ruang residensial, kegiatan yang terjadi adalah antar keluarga atau teman dekat, sehingga *personal space* yang berlaku utamanya adalah jarak intim dan jarak personal. Sedangkan pada ruang komunal kegiatan yang terjadi adalah antar keluarga atau kenalan sehingga *personal space* yang diutamakan adalah jarak sosial dan jarak publik.

Dalam penerapannya pada konsep *co-living*, jarak sosial yang diterapkan pada desain ruang komunal dapat memengaruhi bentuk kegiatan yang terjadi dalam interaksi sosial antar residen. Hal ini dikarenakan *co-living* dapat mengakomodasi individu yang memiliki ketertarikan yang sama dengan kegiatan tertentu lewat pengadaan jenis ruang komunalnya (Chazanas, 2023). Pengadaan jenis ruang komunal ini kemudian menentukan tema atau konsep daya tarik yang diterapkan pada *co-living*, sehingga komunitas yang terbentuk dalam *co-living* dapat mengembangkan identitasnya sendiri.

## 2.5 Prinsip Multigenerational

Menurut kamus Merriam-Webster, *multigenerational* atau multi-generasional berarti terdiri dari banyak generasi sebagai satu keluarga (source). Keluarga yang tinggal secara multi-generasional memakai satu model residensial

yang sama dan berinteraksi sehari-hari dengan satu sama lain, sehingga dapat membentuk komunitas mikro sendiri. Ada banyak alasan keluarga untuk memilih tinggal secara multi-generasional, seperti alasan finansial, untuk menjaga relasi keluarga, serta alasan kultural yang bervariasi antar masing-masing individu (Generations United, 2021). Faktor-faktor utama yang menyebabkan sebuah keluarga memilih untuk tinggal secara multi-generasional adalah:

- Keluarga tinggal di daerah yang kekurangan lahan residensial;
- Harga perumahan yang tinggi;
- Harga pemenuhan kebutuhan sehari-hari yang tinggi;
- Tingkat imigrasi yang tinggi;
- Meningkatnya presentase orang tua di luar usia kerja yang membutuhkan perawatan;
- Meningkatnya presentase keluarga non-atom yang ikut mengurus anak-anak di keluarga. (Generations United, 2021)

Karena tinggal secara multi-generasional membedakan kebutuhan primer dan sosial keluarga dengan model keluarga atom umumnya, maka beberapa kebutuhan perlu diperhatikan secara lebih dalam, yaitu:

1. Kesehatan fisik dan mental;
2. Edukasi;
3. Model tempat tinggal (Generations United, 2021).

Dalam bentuk residensial *co-living*, model komunitas sosial yang menjadi dasar kegiatan penduduk adalah medium yang tepat bagi semua kebutuhan di atas yang melibatkan banyak orang. Asersi kegiatan komunal dapat mendorong variasi kegiatan residensial yang tidak hanya melibatkan kebutuhan primer, namun juga kebutuhan sekunder dan tersier tanpa terbatas kapasitas finansial masing-masing keluarga karena difasilitasi oleh sistem komunitas *co-living* sendiri.

Aplikasi konsep multigenerasional dapat terlihat dari bentuk akomodasi ruang komunal terhadap kebutuhan dan kegiatan masing-masing kelompok umur. Sebagai hunian yang baik perlu adanya akses terhadap fasilitas penunjang seperti sekolah, pelayanan kesehatan, transportasi publik, dan peluang kerja bagi penghuni (Leishman & Rowley, 2012), namun supaya fasilitas-fasilitas tersebut

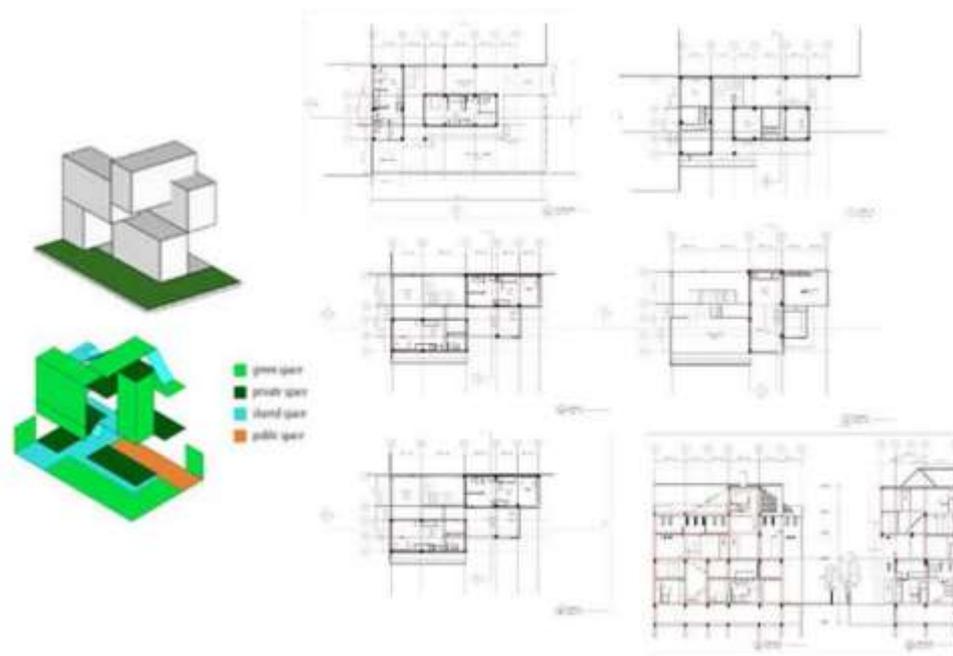
tidak hanya sekedar ada, perlu pembelajaran lebih dalam terhadap pola kegiatan yang terjadi dalam kawasan residensial. Dalam kawasan yang multi-generasional, fokus penyediaan fasilitas penunjang umumnya berdasarkan kegiatan residen yang menetap di sekitar hunian saja, sehingga penyediaan lahan fasilitas penunjang dapat mengakomodasi kegiatan sehari-hari residen secara efisien.

## **2.6 Studi Preseden Co-living**

### **2.6.1 Tunas Nusa Peri-urban Co-living, Rancaekek, Bandung**

Gedung *co-living* di Rancaekek, Bandung ini merupakan proyek ekperimental yang bertujuan untuk mengakomodasi kebutuhan ekologi lingkungan yang mendukung hubungan antara *network* sosial, ekonomi, dan fisik terhadap kawasan peri-urban Tunas Nusa sejak tahun 2013. Gedung *co-living* dapat menampung sekurangnya 4 keluarga dan terdiri dari 4 sampai 5 unit tempat tinggal yang saling menumpuk dan bersirkulasi melingkar untuk memberikan privasi bagi tiap-tiap unit. Peran masing-masing residen diperjelas dengan pembagian ruang berkaitan dengan akses terhadap ruang komunal berbentuk kebun, sehingga tercipta 4 peran yaitu petani, pengolah, peneliti, dan pengurus gedung. Masing-masing peran tersebut memiliki tugas untuk memenuhi kebutuhan pangan bagi komunitas *co-living* mereka yang berlangsung selama terjadi kegiatan komunal.

Desain *Co-Living* Tunas Nusa ini melakukan pendekatan ke kegiatan yang telah berlangsung dalam komunitas Tuna Nusa, yaitu Kebon Belajar, sebagai fokus konsep hunian. Kebon Belajar sendiri adalah komunitas yang menggabungkan kegiatan bercocok tanam dalam skala perumahan dengan kegiatan turistik edukatif sebagai bentuk penyokong ekonomi penduduk. Bentuk *co-living* diusung sebagai penghubung antara tujuan kegiatan Kebon Belajar dengan isu-isu pembangunan yang muncul seperti tekanan perkembangan urbanisasi di Rancaekek, *gap* antara demand dan supply hasil cocok tanam peri-urban terhadap pasar lokal, dan bervariasinya demografi penduduk setempat (Tunas Nusa, 2019).



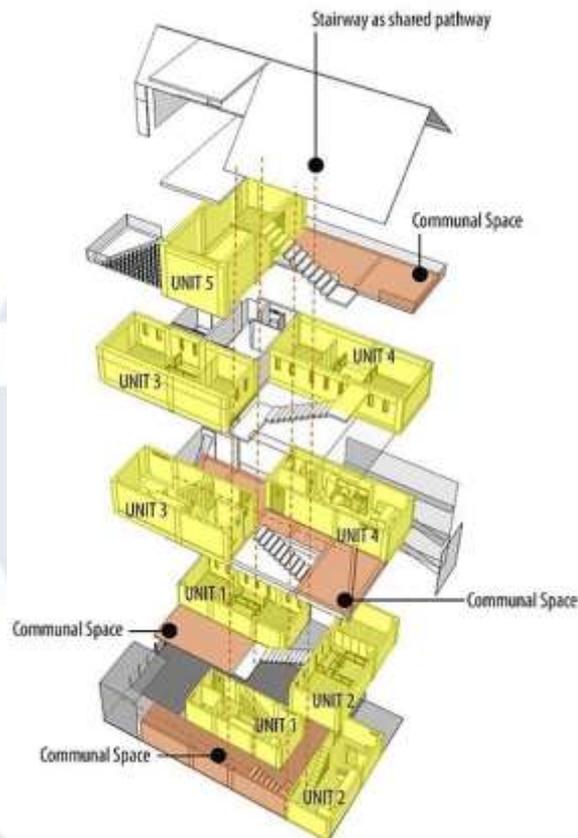
**Gambar 2.04 Denah Skematik Co-living Rancaekek.**

Sumber: Sobandi, 2017.

Hasilnya adalah desain yang mempertahankan fungsi residensial yang privat dan padat penduduk dengan lingkungan yang ramah untuk bercocok tanam. Fungsi taman peri-urban diletakkan di lantai dasar sehingga dapat diakses secara mudah oleh penduduk sekitar dan pengunjung atau turis, sedangkan taman yang berfungsi sebagai penyedia bahan makanan untuk sehari-hari dipisah dan diletakkan di lantai-lantai yang lebih tinggi sehingga tetap memberikan akses ke semua keluarga yang tinggal di hunian tanpa perlu terekspos dengan kegiatan ekonomi dan turistik di taman lantai dasar.

Berdasarkan denah skematik gedung, dapat terlihat adanya pemisahan alur sirkulasi komunal dengan sirkulasi privat melalui peletakkan pintu masuk ke masing-masing unit tempat tinggal yang tidak berhadapan satu sama lain. Hal tersebut memungkinkan residen *co-living* untuk tetap menjaga aktivitas residensialnya tanpa terganggu kegiatan komunal yang mungkin terjadi. Selain itu, karena luas lahan yang terpakai tergolong kecil, pemanfaatan perbedaan level bagi setiap unit menciptakan sirkulasi kegiatan yang dinamis bagi setiap

peran residen, sehingga kemungkinan terjadinya interaksi sosial yang melanggar batas *personal space* berkurang.



**Gambar 2.05 Zonasi Fungsi Ruang Komunal Co-living Rancaekek.**

Sumber: Tunas Nusa, 2019

Lantai dasar berisikan satu unit ruang tinggal dan satu ruang bersama yang dapat diakses penghuni, serta taman dan kolam bertani yang dapat diakses oleh pengunjung dari luar. Fasilitas bertani yang terdapat di lantai dasar adalah sumber utama perekonomian berdasarkan cocok tanam di *co-living* ini, sehingga fasilitas tersebut mendapatkan area yang paling luas dari semua lantai yang tersedia di satu unit *co-living*. Selanjutnya, untuk menjaga komunitas penduduk sekitar, setiap lantai bangunan dibuat dengan ruang-ruang sosialisasi. Setiap lantai dilengkapi dengan ruang laundry komunal, community room, dan ruang bermain yang dapat bertransformasi menjadi ruang berkumpul lainnya tergantung kebutuhan dari pengisi unit.



**Gambar 2.06 Zonasi Fungsi Ruang Komunal Co-living Rancaekek.**  
 Sumber: Tunas Nusa, 2019

Aplikasi kegiatan komunal pada sistem Peri-urban *co-living* ini bergantung pada penerapan peran masing-masing residen dalam pemenuhan kebutuhannya. Karena sistem peri-urban mewajibkan residen untuk menghasilkan makanannya sendiri, maka setiap residen memiliki tanggung jawab dan ketergantungan dengan residen lainnya. Dengan kata lain, penerapan *co-living* pada studi kasus ini menonjolkan pola kegiatan komunal mandatori sebagai dasar pembentuk komunitas, meskipun program ruang residensial mengutamakan tingkat privasi tinggi.

### 2.6.2 Vindmøllebakken Housing, Stavanger, Norwegia

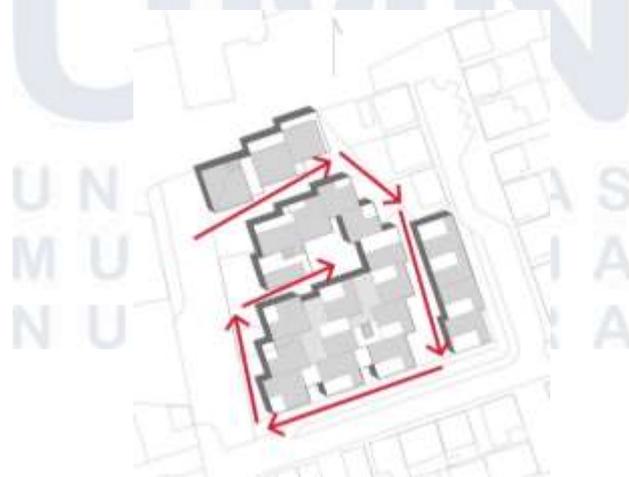
Terletak di lahan sebesar 4.950m<sup>2</sup> di Stavanger, Vindmøllebakken Housing adalah kawasan residensial yang terdiri atas 40 unit *co-living*, 4 unit townhouse, dan 10 gedung apartemen. Vindmøllebakken Housing yang terbangun pada tahun 2019 ini mengutamakan konsep keberlangsungan antara generasi sebagai solusi kebutuhan yang berbeda-beda antar kelompok umur para residen. Lewat menghubungkan 40 unit *co-housing* dengan ruang-ruang komunal sebesar 500m<sup>2</sup>, desain Vindmøllebakken Housing ingin memastikan bahwa setiap sub-unit memiliki jarak yang sama antar satu sama lain dengan akses terhadap ruang komunal.



**Gambar 2.07 Kawasan Residensial Vindmollebakken di Stavanger.**

Sumber: <https://www.archdaily.com/962820/vindmollebakken-housing-helen-and-hard>.

Persebaran ruang tersebut kemudian memanfaatkan tata letak vertikal dan horizontal untuk menyanggupi fitur aksesibilitas tersebut, dengan akses melingkar pada kawasan yang memudahkan residennya untuk menghafal jalur keluar dan masuk menuju unit hunian masing-masing. Desain sirkulasi tersebut mempertimbangkan kebutuhan kelompok umur anak-anak dan lansia yang diobservasi cenderung lebih mudah untuk tersesat dalam sirkulasi tanpa *waypoint* yang jelas, namun memiliki cakupan kegiatan sosial yang lebih beragam daripada kelompok umur bekerja, sehingga mendorong tingkat mobilisasi mereka dalam kawasan.

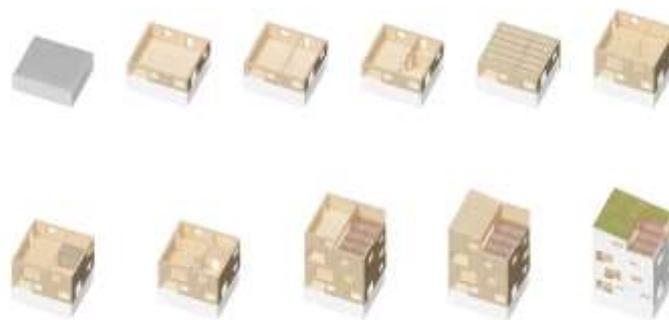


**Gambar 2.08 Denah Sirkulasi Vindmollebakken Housing.**

Sumber: <https://www.archdaily.com/962820/vindmollebakken-housing-helen-and-hard>. Data diolah penulis.

Sebagai hunian *co-living*, unit *co-housing* di Vindmollebakken menyediakan ruang komunal berbentuk aula dan *workshop* di luar ruang komunal umum seperti ruang makan dan ruang santai. Bentuk ruang komunal tersebut terpilih setelah diadakan program *workshop* bagi residen generasi pertama di Vindmollebakken, yang menentukan sekitar 22 kegiatan bersama yang paling diminati oleh para residen. Masing-masing kegiatan memiliki fungsi tersendiri dalam menyokong kehidupan sehari-hari, seperti kegiatan bertanam, memasak, mengerjakan kerajinan kayu, hingga otomotif. Dengan menyediakan ruang komunal yang dapat dimanfaatkan untuk bekerja tersebut, residen dapat berinteraksi berdasarkan similaritas ketertarikan atau topik diskusi yang berhubungan dengan minat dan keahlian mereka.

Luasnya jangkauan pelaku kegiatan sosial tersebut kemudian menyebabkan peletakkan ruang komunal di lantai dasar gedung, sehingga ruang komunal memiliki akses keluar masuk yang mudah baik bagi residen gedung maupun kenalan mereka. Karena kawasan ini terdiri dari sub-sub unit yang terpisah per level, tingkat privasi masing-masing unit residensial tergolong tinggi, namun tetap memungkinkan interaksi antar tetangga karena adanya koridor utama sebagai jalur sirkulasi primer dalam gedung.



**Gambar 2.09 Modul Ruang pada Salah Satu Tatanan Gedung Vindmollebakken.**

Sumber: <https://www.archdaily.com/962820/vindmollebakken-housing-helen-and-hard>.

Aplikasi kegiatan komunal di Vindmollebakken kemudian bergantung pada tingkat pemakaian *workshop*. Hal tersebut mudah untuk berjalan karena

kegiatan bekerja atau belajar yang berlangsung didukung penuh oleh fasilitas yang menunjang dalam workshop. Selain itu, kelengkapan fasilitas pada ruang komunal dan interaksi sosial dengan tetangga unit dapat mendorong pemakaian ruang yang lebih intens sebagai bagian dari akomodasi kegiatan sosial. Hal ini menunjukkan bahwa tidak hanya pola kegiatan eksisting yang perlu diobservasi dari demografi pengguna hunian, namun juga pola kegiatan baru yang dapat muncul sebagai akibat dari pemberdayaan pola kegiatan eksisting tersebut.

### 2.6.3 Nikotama Terrace Cooperative House, Kokubunji, Tokyo



**Gambar 2.10 Entrance Nikotama Terrace CoHouse.**

Sumber: <https://www.archdaily.com/973859/nicotama-terrace-cooperative-house-okuno-architectural-planning>.

Nicotama Co-House adalah hasil desain Okuno Architectural Planning yang memanfaatkan lanskap natural di daerah Kokubunji sebagai fitur utama model rumah teras, dengan tujuan mengembangkan kawasan residensial yang terintegrasi dengan lingkungan alami di sekitarnya. Terletak di kaki bukit yang menghadap ke lereng Mamushizawa, letak situs Nikotama Co-House masih sangat hijau dan terbatas oleh dinding penahan yang memisahkan area hijau dengan jalan raya. Batasan desain tersebut kemudian dimanfaatkan sebagai fitur elevasi yang justru menjadi daya tarik Nikotama, karena menghadirkan *view* yang unik bagi penghuninya.



**Gambar 2.11 Peletakkan Massing Nikotama CoHouse.**

Sumber: <https://www.archdaily.com/973859/nikotama-terrace-cooperative-house-okuno-architectural-planning>.

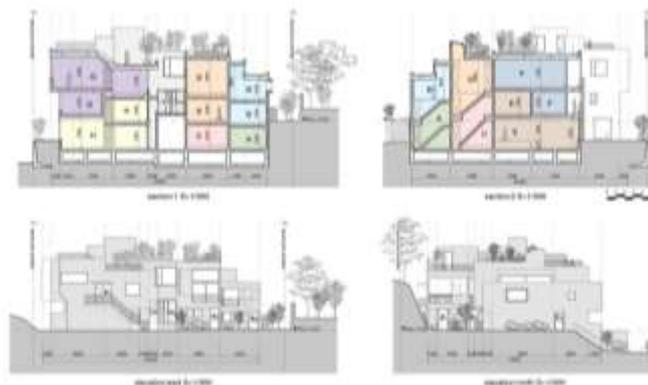
Gedung Nikotama Co-House memiliki 10 *dwelling unit* yang dapat menampung lebih dari 2 buah keluarga berkat dari desain tata ruang vertikal yang diterapkan pada interiornya. Dari 10 unit tersebut, tidak satupun unit memiliki tata ruang interior yang sama, sehingga masing-masing unit merupakan model residensial tersendiri yang dapat menyesuaikan dengan kebutuhan penghuninya. Aplikasi 10 model tata ruang tersebut merupakan hasil eksplorasi pola kegiatan sehari-hari warga setempat yang dirangkum menjadi 10 alur kegiatan dengan fokus kegiatan yang berbeda-beda. Satu unit dapat memiliki fokus pada ruang TV, sedangkan unit lainnya dapat memiliki fokus pada ruang tidur.



**Gambar 2.12 Pembagian Fungsi Ruang Nikotama CoHouse.**

Sumber: <https://www.archdaily.com/973859/nikotama-terrace-cooperative-house-okuno-architectural-planning>.

Namun, kesamaan yang terdapat dari 10 model unit tersebut adalah aksesibilitas visual terhadap lingkungan sekitar dan terhadap ruang komunal sebagai tempat bersosialisasi. Penataan unit secara vertikal menyediakan akses bagi setiap unit untuk memiliki ruang terbuka yang menghadap ke alam sekitar di satu sisi, dan ke taman komunal yang disediakan di tengah-tengah konfigurasi unit. Peletakkan taman komunal tersebut juga memanfaatkan area yang terbatas oleh dinding penahan sebagai sarana penghijauan, sehingga tidak ada satu bagian pun dari lahan yang tidak terpakai.



**Gambar 2.12 Zonasi Ruang Vertikal pada Nikotama CoHouse.**

Sumber: <https://www.archdaily.com/973859/nikotama-terrace-cooperative-house-okuno-architectural-planning>.

Keunikan yang ditawarkan oleh Nektotama, selain integrasi dengan lingkungan sekitar yang sangat kuat, adalah pemanfaatan koridor dan *passageway* dalam masing-masing unit yang juga didesain sebagai ruang komunal yang mendorong terjadinya interaksi sosial antar residen. Koridor-koridor tersebut berfungsi sebagai *buffer zone* yang memisahkan ruang privat dengan ruang publik tanpa memutus koneksi sosial yang ada. Dari penerapan konseptual yang kuat, aplikasi kegiatan komunal di Nektotama Co-House dapat disimpulkan tidak hanya bergantung pada penggunaan ruang komunal yang diatur oleh tim manajemen, namun juga tergantung pada penggunaan ruang komunal berdasarkan apresiasi tata ruang oleh penghuni co-housing.

#### 2.6.4 Kesimpulan Preseden dan Penerapan pada Desain

<b>Preseden 1 — Tunas Nusa Peri-Urban Co-Living</b>	<b>Preseden 2 — Vindmollebakken Housing</b>	<b>Preseden 3 — Nikotama Terrace Cooperative House</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aktivitas komunal meningkatkan interaksi sosial.</li> <li>2. Penggunaan ruang bersama dapat menghemat kebutuhan ruang setiap unitnya.</li> <li>3. Pengelompokan zona fungsi ruang komunal dapat membentuk tingkat privasi.</li> <li>4. Aplikasi konsep kegiatan sebagai dasar pembentuk komunitas di hunian.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pertimbangan pola kegiatan eksisting memerhatikan kelompok demografi penghuni yang paling banyak menggunakan ruang.</li> <li>2. Fungsi ruang komunal sesuai dengan ketertarikan eksisting oleh calon penghuni.</li> <li>3. Alur sirkulasi bertujuan untuk memudahkan akses, dan konfigurasi ruang vertikal menciptakan batas privasi.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemanfaatan topologi lahan sebagai daya tarik desain.</li> <li>2. Penggunaan konfigurasi ruang vertikal sebagai pencipta ruang komunal.</li> <li>3. Desain secara konseptual memiliki kekuatan sendiri untuk menarik minat penghuni, sehingga menciptakan kegiatan komunal baru.</li> </ol>
<b>Penerapan pada Desain</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penyediaan ruang publik sebagai wadah untuk meningkatkan interaksi sosial yang inklusif antar penghuni dengan pengunjung dan penduduk sekitar.</li> <li>2. Penerapan fungsi ruang komunal tidak terpaku pada satu kegiatan saja.</li> <li>3. Penerapan fungsi ruang komunal dapat terbagi ke dalam dua kategori kegiatan, yaitu kegiatan pemenuh kebutuhan dasar dan kegiatan sosial.</li> <li>4. Aplikasi ruang hijau sebagai bagian dari fasilitas komunal.</li> <li>5. Penyediaan fungsi ruang publik yang mengikuti kebutuhan warga setempat menurut pola kegiatan mereka yang menonjol.</li> </ol>		

**Tabel 2.01 Kesimpulan Analisis Preseden dan Penerapannya Terhadap Desain.**

Sumber: Data olahan penulis.