

KONSEP CO-LIVING PADA DESAIN HUNIAN VERTIKAL DAN COMMUNITY MALL DI KOTA TANGERANG

Cahyo Priambodo, Ofita Purwani, Tri Yuni Iswati

Prodi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta

priambodo.cahyo@gmail.com

Abstrak

Alternatif bentuk hunian terus berkembang seiring dengan timbulnya beragam permasalahan dari pembangunan hunian vertikal yang masif di perkotaan saat ini, mulai dari permasalahan fisik bangunan terhadap kawasan hingga permasalahan sosial di antara penghuni hunian vertikal sendiri. Dominasi ruang privat dan minimnya ruang publik telah menciptakan lingkungan hunian yang pasif dan minim interaksi. Hal ini menimbulkan kurangnya kontrol sosial di antara penghuni yang telah menjadikan hunian vertikal sebagai tempat yang rawan akan tindak kriminalitas, seperti beberapa apartemen di Kota Jakarta yang dikenal sebagai lokasi prostitusi terselubung, bahkan kasus bunuh diri. Kota Tangerang merupakan salah satu kota yang mengalami perkembangan hunian vertikal yang cukup masif. Di Kota Tangerang sendiri angka rumah tangga yang belum memiliki hunian atau biasa disebut backlog hunian milik mencapai kurang lebih 200.000 unit. Perlu adanya solusi untuk menyelesaikan permasalahan permukiman di Kota Tangerang melalui bidang keilmuan arsitektur dengan konsep hunian Co-Living. Tujuan dari penelitian ini adalah mengimplementasikan konsep Co-Living baik dalam segi spasial yang dapat mengintervensi aspek non-spasial dengan didukung oleh teori-teori pendukung yang berorientasi pada interaksi manusia di dalam sistem objek perancangan arsitektur berupa hunian vertikal dan Community Mall secara menyeluruh. Hasil dari penelitian berupa penerapan konsep Co-Living pada proyeksi program ruang, zonasi kawasan dan modul hunian Co-Living.

Kata kunci: Co-Living, hunian vertikal, Community Mall, Kota Tangerang, interaksi sosial

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk yang pesat di Kota Tangerang menyebabkan tingginya permintaan akan hunian. Di Kota Tangerang sendiri angka rumah tangga yang belum memiliki hunian atau biasa disebut *backlog* hunian milik mencapai kurang lebih 200.000 unit (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016). Ketimpangan antara ketersediaan lahan dan tingginya permintaan hunian telah menciptakan tren perumahan baru di kota Tangerang. Menurut riset *Crushman and Wakefield Indonesia* (Hariyanti, 2016), dari seluruh kawasan megapolitan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi (Jabodetabek), Tangerang (Kota Tangerang, Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan) tampil sebagai pemasok apartemen terbanyak, yaitu 30,9% pada kuartal IV-2016. Di kota Tangerang sendiri terdapat lebih dari 18 gedung apartemen dengan total sekitar 5000 unit yang telah terbangun dari 8.571 unit.

Perkembangan hunian apartemen yang masif juga dapat menyebabkan dampak negatif bagi lingkungan maupun sosial penghuni di dalamnya. Negara seperti Amerika Serikat telah merasakan dampak negatif dari pembangunan hunian vertikal yang terlalu masif atau *high density development* seperti yang terjadi di kawasan *Bronx, New York*, mulai dari permasalahan minimnya ruang terbuka hijau, ketersediaan air tanah yang terus berkurang, lanskap kota yang repetitif dan membosankan, kerusakan pada bangunan akibat mahalnya biaya perawatan utilitas bangunan, hingga angka kriminalitas yang terus meningkat (Newman, 1996). Permasalahan sosial dari pembangunan hunian vertikal yang masif juga telah dibahas oleh seorang arsitek dan ahli tata kota bernama Oscar Newman

dalam teorinya *Defensible Space* (Newman, 1996), yang mengatakan bahwa berdasarkan penelitiannya di kota New York, Amerika Serikat, angka kriminalitas pada bangunan apartemen *high rise* lebih tinggi daripada kompleks bangunan hunian tapak, fenomena ini terjadi karena penghuni merasa tidak memiliki kontrol dan tanggung jawab pribadi pada hunian dengan area yang dimiliki oleh banyak orang. Dengan kata lain, kontrol sosial terhadap suatu lingkungan hunian menjadi aspek yang sangat penting untuk menghindari tindak kriminalitas dan peningkatan kualitas hidup penghuni hunian vertikal. Kontrol sosial kini sulit ditemui di hunian apartemen *high rise* pada umumnya akibat dominasi ruang privat pada bangunan.

Alternatif jenis hunian pun terus berkembang sebagai respon permasalahan hunian vertikal di perkotaan seperti apartemen. Pada tahun 1960an, di Denmark muncul sebuah tipologi hunian baru yang bernama *Co-Housing*. *Co-Housing* ini diinisiasi oleh sebuah komunitas yang terdiri dari beberapa keluarga yang ingin membuat suatu lingkungan hunian bersama dengan bantuan seorang arsitek bernama Jan Gudmand Høyer dengan fokus spasial berupa ruang-ruang komunal sebagai ruang interaksi dan ruang membesarkan anak-anak mereka, sekaligus sebagai upaya memberikan kontrol sosial terhadap lingkungan hunian dengan menciptakan suasana yang melebur antar sesama penghuni *Co-Housing* (Scotthanson & Scotthanson, 2004). Konsep *Co-Housing* inilah yang menjadi cikal bakal terbentuknya konsep *Co-Living* di kota-kota besar yang padat penduduk.

Konsep hunian *Co-Living* pun kini terus berkembang di kota-kota besar dengan kepadatan yang tinggi. Hunian *Co-Living* merupakan pengembangan dari konsep *Co-Housing* yang mengalami penyesuaian dengan kondisi masyarakat di daerah perkotaan padat. Konsep *Co-Living* sendiri bukanlah sesuatu yang baru di Indonesia. Indekos dan asrama mahasiswa adalah bentuk hunian sewa yang sudah lama ada di Indonesia. Yang membedakan *Co-Living* dari indikos, asrama ataupun hunian sewa lainnya adalah pada program kegiatan bersama penghuni yang disediakan di dalamnya (Cohive, 2019). Poin utama yang membedakan *Co Housing* dengan *Co-Living* adalah model pengelolaan. Jika *Co-Housing* dikelola oleh komunitas penghuni sendiri dengan menjalankan programnya bersama-sama, maka *Co-Living* dikelola oleh pengelola sebagai pihak ketiga bersama penghuni untuk memutuskan, menjalankan dan mengawasi program aktivitas bersama antar penghuni di dalamnya. Demikian dengan sistem kepemilikan *Co-Living* yang pada umumnya mengadopsi sistem sewa tinggal, untuk merespon kebutuhan hunian generasi milenial di kota-kota besar.

Perusahaan *Co-Living* berupa *startup* maupun *developer* terus bermunculan di berbagai belahan di dunia, seperti *Common*, *Ollie*, *Quarters*, *StartCity*, dan *We Live* (Vox.com, 2019). *Co-Hive* sebagai salah satu preseden *startup Co-Living* dengan target pasar generasi milenial di Indonesia, menawarkan hunian sewa yang terjangkau dengan kegiatan bersama di dalamnya, seperti *event-event* yang berkaitan dengan seni, olahraga, kuliner, dan juga kelas-kelas *workshop* kesenian, kompetisi olahraga antar penghuni, bermain *boardgame*, hingga makan malam ataupun *berbeque* bersama tetangga.

Penelitian ini akan membahas tentang penerapan konsep *Co-Living* pada proyeksi program ruang, zonasi kawasan dan modul hunian *Co-Living* yang ideal berdasarkan teori kriteria tata lingkungan yang baik menurut Jane Jacobs (1961), kriteria ruang publik yang baik menurut teori Skala Manusia oleh Jan Gehl (2010), dan kriteria hunian yang baik menurut jurnal OIKODOMOS (2011) pada objek hunian vertikal dan Community Mall di Kota Tangerang.

2. METODE PENELITIAN

Proses penelitian ini menggunakan metode kualitatif-deskriptif dengan proses analitis berdasarkan observasi lapangan yang melalui empat tahap dimulai dengan identifikasi isu, input teori dan literasi, analisis data, serta sintesis konsep perencanaan dan perancangan. Tahap pertama adalah identifikasi isu permasalahan dan permasalahan penelitian yang dilakukan dengan cara melihat isu dan fenomena makro yaitu dalam lingkup global yang kemudian diturunkan pada fenomena mezo yaitu isu

permasalahan hunian vertikal nasional dan Jabodetabek, hingga akhirnya ditarik akhir permasalahan pada fenomena mikro di Kota Tangerang. Identifikasi isu dilakukan dengan metode eksplorasi data mengenai fenomena besar yang terjadi terutama di Indonesia yang kemudian ditarik garis besarnya hingga memunculkan ide perencanaan dan perancangan hunian vertikal dan *Community Mall* di Kota Tangerang dengan penerapan konsep *Co-Living*.

Tahap kedua adalah tahap input teori dan literasi yaitu pengumpulan dan eksplorasi terkait dengan teori dan literasi tinjauan pustaka pada perencanaan dan perancangan yang dilakukan. Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan eksplorasi kepustakaan baik dari data pemerintah, buku, jurnal, disertasi, tesis, ataupun artikel yang terkait. Data tersebut meliputi tipologi objek hunian vertikal dan *Community Mall* sebagai objek rancang bangun terkait dengan penjelasan umum, kriteria, dan persyaratan desain, lalu teori konsep *Co-Living* secara umum dan di dalam ranah spasial arsitektur merujuk pada kriteria tata lingkungan yang baik menurut Jane Jacobs (1961), kriteria ruang publik yang baik menurut teori Skala Manusia oleh Jan Gehl (2010), dan kriteria hunian yang baik menurut jurnal OIKODOMOS (2011) sebagai konsep desain secara menyeluruh dalam menyelesaikan permasalahan yang diangkat. Eksplorasi teori pendukung tambahan dan data non-spasial yang meliputi aspek sosial, ekonomi, dan budaya pada daerah Kota Tangerang sekaligus data eksisting tapak seperti alamat lokasi, batas tapak, kondisi eksisting tapak, dan gambar peta lokasi juga dilakukan dalam rangka melengkapi tahapan input teori dan literasi.

Tahap ketiga adalah tahap analisis data konsep perencanaan dan perancangan pada objek. Tahap ini merupakan proses analisis data terkait dengan kriteria yang dibutuhkan dalam proses perencanaan dan perancangan hunian vertikal dan *Community Mall* di Kota Tangerang. Dari hasil analisis data tersebut kemudian dihasilkan konsep-konsep desain yang diperlukan untuk menjadi pedoman dalam proses perencanaan dan perancangan.

Kemudian pada tahap keempat, konsep-konsep desain yang didapatkan dari hasil analisis data disintesis menjadi konsep perencanaan dan konsep perancangan dengan berbasis pada teori konsep *Co-Living* yang secara menyeluruh diterapkan pada desain hunian vertikal dan *Community Mall* di Kota Tangerang. Pada konsep perencanaan akan membahas tentang tinjauan dan analisis lokasi serta identifikasi aktivitas serta peruangan, dan konsep perancangan akan membahas tentang konsep desain bangunan berupa program ruang dan zonasi kawasan dan modul hunian *Co-Living* yang merujuk pada konsep *Co-Living* dan teori-teori pendukungnya.

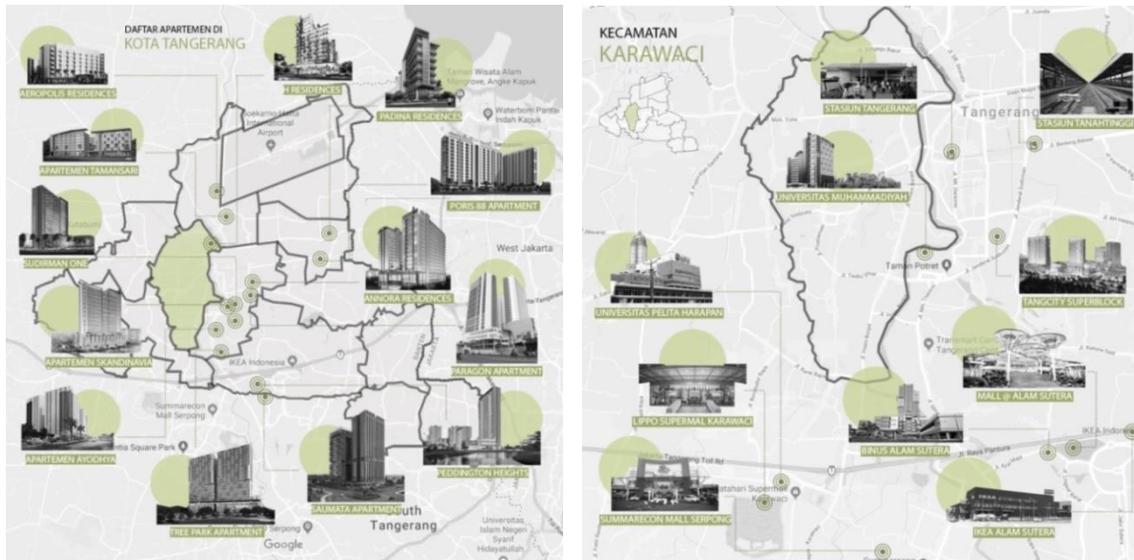
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Fenomena permasalahan hunian vertikal dan gaya hidup masyarakat urban di Jabodetabek memunculkan gagasan tipologi hunian vertikal dan *Community Mall* dengan penerapan konsep *Co-Living* menjadi objek yang dianggap paling ideal untuk mampu menyelesaikan permasalahan tersebut dari segi spasial. Kota Tangerang sebagai lokasi tapak perencanaan dan perancangan memiliki permasalahan pertumbuhan hunian vertikal yang masif yang dalam hal ini dapat diangkat menjadi potensi untuk dikembangkan pada proses perencanaan penerapan konsep *Co-Living* pada tipologi objek hunian vertikal dan *Community Mall*. Kecamatan Karawaci sebagai lokasi tapak memiliki fungsi peruntukan lahan untuk pengembangan hunian dan komersil dengan pertimbangan jarak antara pusat pemerintahan, pendidikan, hiburan dan juga akses dari dan menuju infrastruktur transportasi publik dan jalan tol yang dekat dari objek hunian vertikal dan *Community Mall*. Penentuan lokasi objek juga didasarkan pada jalur persebaran hunian vertikal (apartemen) di Kota Tangerang yang linear di sepanjang jalur antara bandara Soekarno Hatta – tol Jakarta Merak dan jalur bandara Soekarno Hatta – kawasan *Lippo Village*.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka lokasi terpilih berada di Jalan Imam Bonjol, Kelurahan Karawaci, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang. Jarak antara lokasi objek dengan stasiun Tangerang

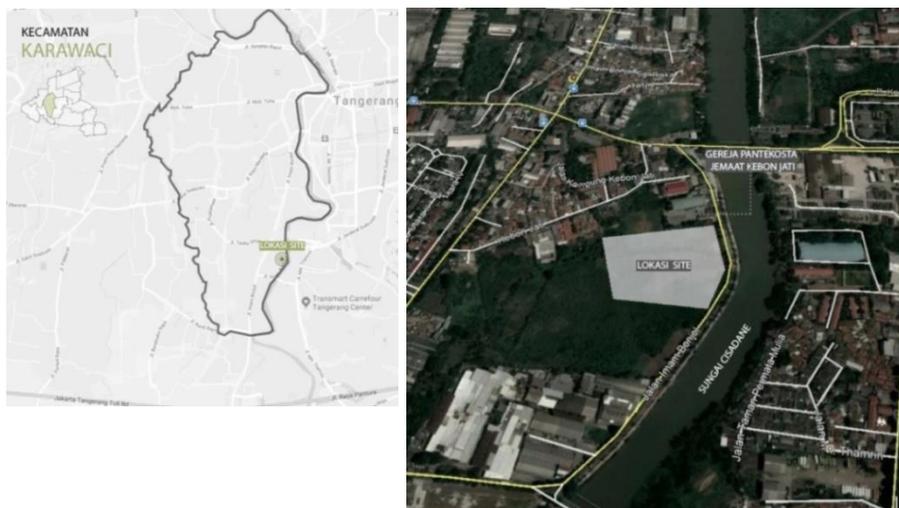
sejauh 4,5 km yang dapat ditempuh selama 10 menit dengan kendaraan sepeda motor. Terdapat juga stasiun KRL Tanahtinggi dengan jarak 5 km. Terminal bus terdekat adalah Terminal Poris Plawad yang berjarak 8,7 km dan dapat ditempuh dalam waktu 15 menit dengan mobil. Bandara Internasional Soekarno Hatta berjarak 20 km dan dapat ditempuh selama 40 menit.

Pusat perbelanjaan terdekat dengan Jalan Imam Bonjol adalah *Tangcity Mall*, yang hanya berjarak 2 km dan dapat ditempuh hanya dalam waktu 5 menit dengan mobil. Supermal Karawaci juga merupakan pusat perbelanjaan yang berjarak 4,5 km dari Jalan Imam Bonjol yang dapat ditempuh selama 10 menit menggunakan mobil. Pusat perbelanjaan lainnya berjarak antara 6 – 15 km seperti Transmart Tangerang, Mall @ Alam Sutera, IKEA Alam Sutera, *Summarecon Mall Serpong*, *AEON Mall BSD*, dan *Living World Alam Sutera*.



Gambar 1
Peta Persebaran Hunian Vertikal, Pusat Pendidikan dan Pusat Hiburan di Kota Tangerang

Lokasi tapak memiliki luasan sebesar 25.073 m² dan kondisi eksisting awal tapak berupa lahan kosong.



Gambar 2
Lokasi Tapak Objek Hunian Vertikal dan *Community Mall* dengan Konsep *Co-Living*
Sumber: Google Maps, 2019 (gambar kanan)

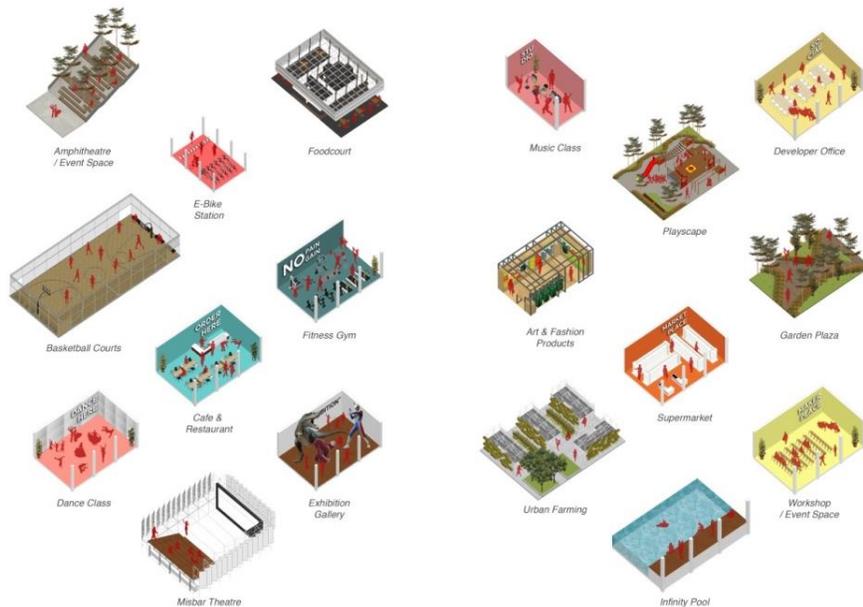
Objek hunian vertikal dan *Community Mall* pada dasarnya adalah integrasi dua tipologi arsitektur dengan fokus utama untuk memenuhi fungsi hunian dan aktivitas bersama para penghuninya melalui ruang-ruang publik dan komunal sebagai kekuatan dari konsep *Co-Living* yang diterapkan. Berdasarkan lingkup dan aktivitas di dalamnya, *Community Mall* yang saat ini banyak berkembang (terutama di Bangkok) dapat dikategorikan sebagai *community center* dan *theme/ festival center*. Termasuk ke dalam kategori *community center* karena terdapat di tengah – tengah daerah komunitas penduduk, dengan tingkat layanan (*serve trade area population*) 40.000 – 150.000 orang. Kemudian termasuk juga ke dalam kategori *theme / festival center*, karena berdasarkan preseden yang ada, *community mall* sebagian besar diisi oleh fasilitas berupa restoran dan kedai minum / *café*, serta fasilitas seperti *supermarket* dan *department store* bersifat opsional (International Council of Shopping Center, 1999).

Pada konteks ini, *Community Mall* diproyeksikan sebagai ruang yang dapat mewadahi aktivitas bersama para penghuni hunian *Co-Living* yang telah direncanakan oleh pengelola bersama para penghuni melalui akomodasi ruang – ruang publik berupa retail komersil maupun fasilitas seperti kelas melukis, kelas dansa, *fitness gym*, ruang *workshop*, kolam renang, tempat bermain anak, *jogging track*, *urban farming* dan fasilitas lainnya yang bersifat edukatif dan rekreatif. *Community Mall* juga diproyeksikan sebagai ruang meleburnya pengguna antara penghuni, pengelola dan publik melalui aktivitas yang ada di dalamnya.

Kedua fungsi utama dalam tipologi objek rancang bangun tersebut kemudian menjadi acuan utama dalam proses perancangan desain berbasis konsep *Co-Living* sebagai sistem secara menyeluruh yaitu pada program ruang dan zonasi kawasan dan modul hunian *Co-Living*.

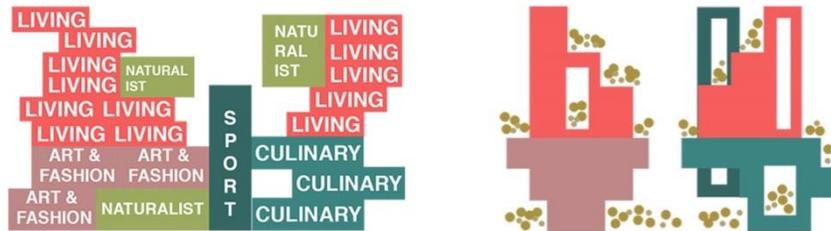
1. Program Ruang dan Zonasi Kawasan

Tahap identifikasi ruang merupakan tahapan awal dalam penerapan konsep *Co-Living* yang diterapkan pada tipologi objek hunian vertikal dan *Community Mall*. Kelompok pengguna dan ruang yang telah teridentifikasi kemudian dianalisis dan diturunkan ke dalam skala spasial yang lebih luas yaitu zonasi kawasan. Proses analisis zonasi kawasan dilakukan dengan cara memproyeksikan kelompok ruang terhadap kebutuhan aktivitas bersama para penghuni *Co-Living*, sehingga memunculkan program kegiatan dan program ruang pada kawasan sebagai berikut.



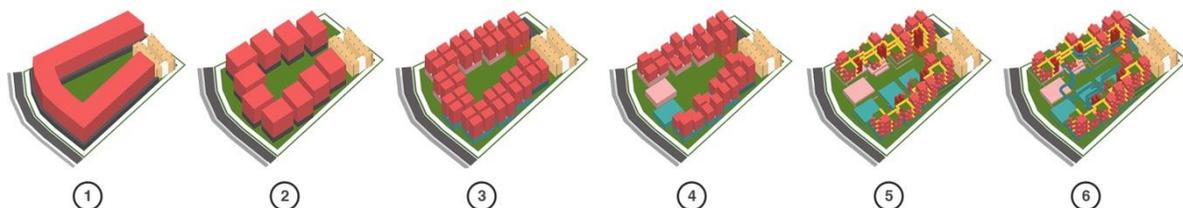
Gambar 3
Proyeksi Program Ruang Pada Kawasan

Berdasarkan proyeksi program ruang pada kawasan di atas, maka program ruang dapat dikelompokkan menjadi 5 zona, yaitu zona *living* (hunian) dan *Community Mall* yang dapat dibagi menjadi zona *culinary*, *art & fashion*, *sport*, dan *naturalist*. Zona *living* (hunian) diproyeksikan berada di atas area *Community Mall* untuk mendukung privasi dan keamanan pada hunian. Zona *culinary* berada di sisi utara tapak berupa retail-retail produk makanan serta *café* dan *restaurant* serta *amphitheatre*. Zona *art & fashion* terletak di sisi selatan tapak berupa retail-retail produk *art & fashion*, kelas musik, kelas dansa, bioskop misbar dan *exhibition gallery*. Zona *sport* diproyeksikan sebagai jalur *skywalk* yang berfungsi sebagai *jogging track* dan *bicycle lane*. Zona *naturalist* diproyeksikan tersebar di seluruh kawasan sebagai *playscape*, *urban farming* dan *garden plaza*.



Gambar 4
Skema Hierarki Zonasi Kawasan (Potongan Bangunan)

Hasil dari zonasi kawasan, kemudian disintesis dengan teori-teori pendukung, yaitu teori tata lingkungan yang baik (Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, 1961) dan teori ruang publik yang baik (Gehl, *Life Between Buildings: Using Public Space*, 2011) sehingga memunculkan *siteplan* kawasan hunian vertikal dan *Community Mall* dengan konsep *Co-Living*. Implementasi dari teori tata lingkungan yang baik dan teori ruang publik yang baik pada objek hunian vertikal dan *Community Mall* dengan konsep *Co-Living* dapat dijelaskan melalui transformasi desain (Gambar 5) sebagai berikut: 1) massa bangunan yang dibuat mengikuti bentuk tapak dengan menerapkan fungsi lahan yang beragam (Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, 1961) yaitu fungsi hunian dan fungsi *Community Mall* yang terbagi menjadi fungsi komersil, rekreasi, edukasi dan ruang terbuka hijau, 2 dan 3) massa bangunan mengalami substraksi massa menjadi blok-blok kecil untuk memudahkan sirkulasi dan pejalan kaki di dalam lingkungan *Co-Living* (Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, 1961), 4) massa bangunan dibuat agar memiliki ketinggian *tower* yang beragam sehingga tercipta sekuensial visual dan suasana yang beragam serta menciptakan kepadatan (*density*) ruang yang baik (Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, 1961), 5) Penciptaan ruang-ruang publik berupa *urban farming* dan *playscape* sebagai ruang bermain anak di sekitar hunian agar tercipta ruang publik yang dapat diolah dan digunakan bersama, sehingga dapat tercipta sistem keamanan organik (*eyes on the street*) (Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, 1961), 6) Penambahan *skywalk* sebagai ruang publik yang dapat memancing penggunaannya untuk sekadar berjalan-jalan, berlari (*jogging*), bahkan bersepeda (Gehl, *Life Between Buildings: Using Public Space*, 2011).



Gambar 5
Transformasi Desain Kawasan Hunian Vertikal dan *Community Mall* dengan Konsep *Co-Living*

Dari hasil transformasi desain di atas, kemudian disintesis sehingga menghasilkan *siteplan* kawasan dengan meletakkan program-program ruang yang telah diproyeksikan ke dalam massa bangunan yang di dalamnya terdapat zona-zona yang telah diolah peletakkannya dalam transformasi desain kawasan di atas.



Gambar 6
Aksonometri dan Perspektif Situasi Kawasan Hunian Vertikal dan *Community Mall*
dengan Konsep Co-Living

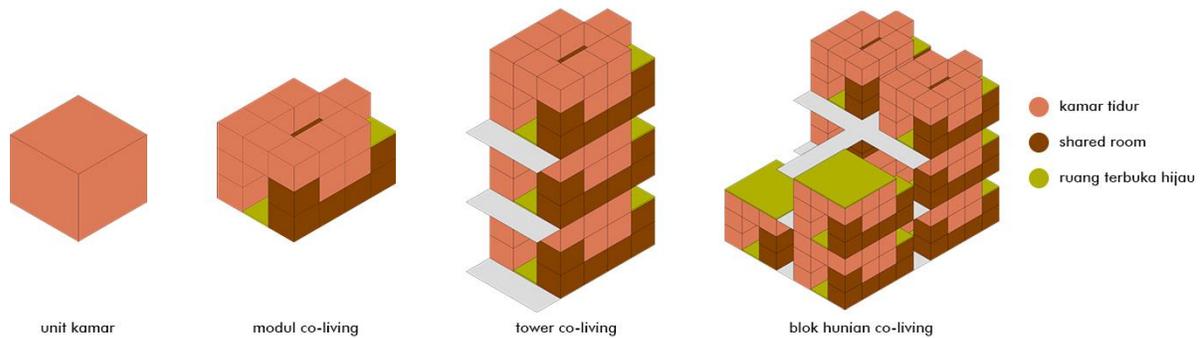
2. Modul Hunian *Co-Living*

Co-Living sebagai sebuah bentuk hunian komunal, memiliki beragam variasi spasial ruang bersama (*shared space*) berupa ruang santai dan dapur, namun ada juga ruang bersama berupa kamar tidur hingga kamar mandi (Space10, 2019). Dalam perancangan modul hunian *Co-Living*, aplikasi teori prinsip bangunan hunian yang baik oleh OIKODOMOS menjadi pertimbangan utama. Beberapa penerapan kriteria dari hunian yang baik di dalam perencanaan modul hunian *Co-Living* antara lain: 1) teknologi dan manusia, di mana kecenderungan manusia untuk menggunakan peralatan teknologi dapat memancing interaksi di antara penghuninya (Iranmanesh, 2011). Implementasi pada hunian *Co-Living* adalah dengan meletakkan televisi pada ruang santai bersama dapat memancing interaksi para penghuninya untuk menonton bersama; 2) kedekatan, di mana penataan ruang yang baik dapat menciptakan konektivitas dan kedekatan dari para penghuninya (Koolhaas, S, M, L, XL, 1995). Implementasi pada hunian *Co-Living* adalah dengan meletakkan void yang besar di tengah hunian untuk mengurangi sekat antar penghuni di setiap lantainya dan untuk memperluas proyeksi interaksi bagi penghuni di setiap lantainya; 3) desain universal; di mana desain hunian harus dapat diakses oleh pengguna difabel. Diimplementasikan dengan meletakkan fasilitas bersama, seperti dapur, ruang makan dan ruang cuci di lantai dasar modul dan juga meletakkan beberapa kamar tidur di lantai dasar untuk penghuni difabel .



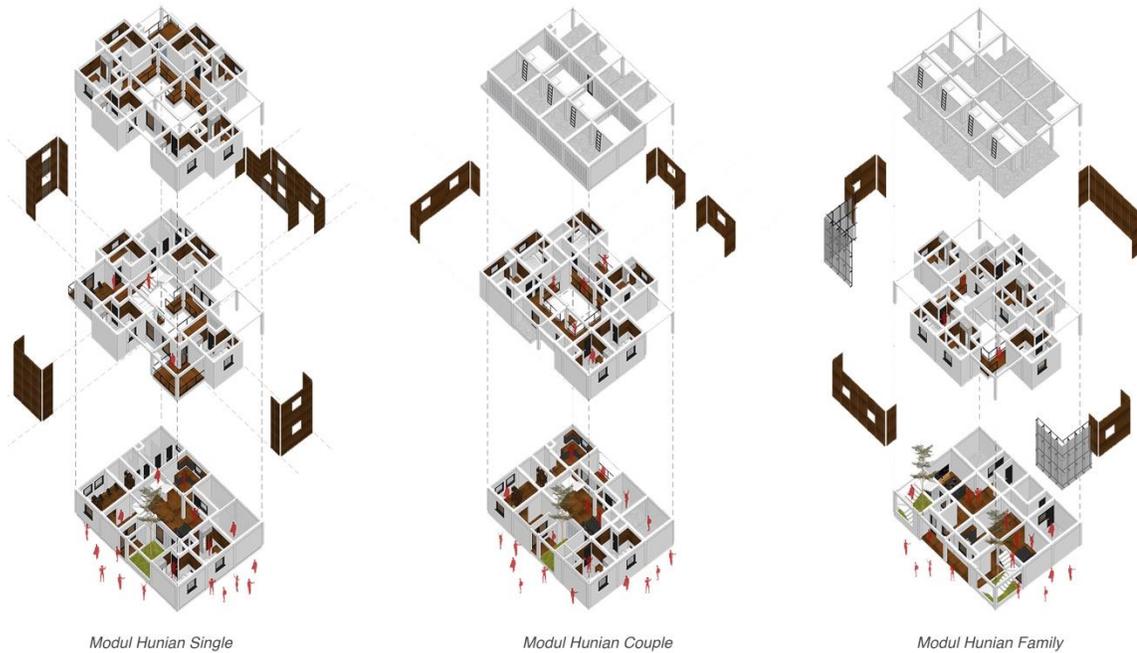
Gambar 7
Perspektif Ruang Santai Bersama dan *Void* di Tengah Modul Hunian *Co-Living*

Proses perancangan di dalam hunian di mulai dari unit terkecil yaitu kamar tidur. Kemudian, kamar-kamar tidur disusun di setiap lantai dan dipadukan dengan ruang-ruang bersama (*shared room*) di lantai dasar, sehingga menjadi satu modul hunian *Co-Living*. Modul-modul *Co-Living* kemudian disusun secara vertikal membentuk *tower-tower* hunian *Co-Living* yang kemudian *tower-tower* hunian *Co-Living* tersebut disusun secara horizontal sehingga membentuk blok-blok hunian *Co-Living* di seluruh kawasan objek.



Gambar 8
Skema Konsep Sistem Modular pada Hunian *Co-Living*

Untuk mengakomodasi kebutuhan penghuni yang beragam, maka modul hunian dibuat menjadi tiga tipe untuk tiga kategori penghuni, yaitu penghuni lajang (*single*), pasangan yang belum memiliki anak (*couple*) dan keluarga dengan anak (*family*). Modul hunian untuk penghuni lajang (*single*) dilengkapi dengan kamar mandi komunal, ruang makan, ruang tamu, ruang kerja dan ruang cuci jemur sebagai ruang bersama (*shared room*). Modul hunian untuk pasangan yang belum menikah (*couple*) dilengkapi dengan kamar mandi di setiap kamarnya untuk menjaga privasi di antara pasangan yang menghuninya. Untuk ruang komunal (*shared room*) berupa, ruang makan, ruang tamu, ruang kerja dan ruang cuci jemur. Modul hunian untuk keluarga semua ruangannya bersifat privat dengan dilengkapi 3 kamar tidur, 2 kamar mandi, ruang keluarga, ruang makan, dapur dan ruang cuci jemur.



Gambar 9
Skema Peruangan Modul Hunian Co-Living

4. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat ditarik dari pembahasan adalah objek rancang bangun hunian vertikal dan *Community Mall* di Kota Tangerang, menerapkan konsep *Co-Living* pada sistem bangunan secara menyeluruh yaitu sebagai berikut.

- a. Penentuan fungsi ruang berbasis aktivitas bersama antara penghuni, pengunjung dan pengelola dalam menerapkan konsep gaya hidup *Co-Living* melalui kegiatan yang bersifat edukatif dan rekreatif yang dibagi menjadi empat zona dalam kawasan, yaitu *culinary*, *art & fashion*, *sport* dan *naturalist*.
- b. Teori pendukung yang dibutuhkan dalam perancangan program ruang dan zonasi kawasan, yaitu teori tata lingkungan yang baik (Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, 1961) dan teori ruang publik yang baik (Gehl, *Life Between Buildings: Using Public Space*, 2011), dengan kriteria kawasan meliputi fungsi lahan beragam, blok-blok kecil, kepadatan (*density*) yang baik, sistem keamanan organik (*eyes on the street*) dan ruang publik yang dapat memancing aktivitas fisik penggunanya.
- c. Teori pendukung yang dibutuhkan dalam perancangan modul hunian *Co-Living* yaitu teori prinsip bangunan hunian yang baik oleh OIKODOMOS, dengan kriteria hunian harus dapat merespon kecenderungan manusia untuk menggunakan perangkat teknologi, hunian yang dapat memancing kedekatan antara penghuninya dan hunian yang memiliki desain universal.
- d. Untuk mengakomodasi kebutuhan penghuni yang beragam, maka modul hunian dibuat menjadi tiga tipe untuk tiga kategori penghuni, yaitu penghuni lajang (*single*), pasangan yang belum memiliki anak (*couple*) dan keluarga dengan anak (*family*).

2. Saran

- a. Konsep *Co-Living* dapat diterapkan secara praktikal pada tipologi objek arsitektur hunian apapun sebagai konsep bangunan secara menyeluruh mulai dari kombinasi tipologi bangunan hingga program ruang.
- b. Program ruang yang berorientasi terhadap interaksi manusia di dalamnya seharusnya dapat diterapkan pada setiap proses desain arsitektural pada semua tipologi hunian, terutama hunian vertikal yang saat ini terus mengalami perkembangan yang masif di banyak area urban untuk mengurangi terjadinya tingkat kriminalitas dan permasalahan sosial pada hunian vertikal dan membuat suasana di dalam hunian vertikal menjadi hidup.

REFERENSI

- Akmal, I. (2007). *Menata Apartemen*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Bacova, A. (2011). Housing Concepts. *OIKODOMOS*, 12.
- Badan Pusat Statistik Kota Tangerang. (2018). *Kota Tangerang dalam Angka 2018*. Kota Tangerang: Badan Pusat Statistik Kota Tangerang.
- Beddington, N. (1982). *Design for Shopping Center*. New York: Mc Graw-Hill Book Company.
- Bisnis.com. (2015, September 29). *Apersi Banten Prediksi Penyerapan Rumah Murah Capai 15.000 Unit*. Retrieved Agustus 2019, from properti.bisnis.com: <https://properti.bisnis.com/read/20150929/48/477113/javascript>
- Cohive. (2019). *Our Coliving Space vs Others*. Retrieved Juli 2019, from cohive.space/coliving: <https://cohive.space/coliving>
- Garfield, M. (2017). *Spotlight: Retail Revolutions, The Rise of The Community Shopping Centre*. London: Savilis Commercial Research.
- Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Washington DC: Island Press.
- Gehl, J. (2011). *Life Between Buildings: Using Public Space*. Washington DC: Island Press.
- Gehl, J. (2011). *Life Between Buildings: Using Public Space*. Washington DC: Island Press.
- Gruen, V. (1973). *Centers for The Urban Environment: Survival of the Cities*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.
- International Council of Shopping Center. (1999). *International Council of Shopping Center : Basic Configuration and Types*. Retrieved August 2019, from <http://www.icsc.org/>
- Iranmanesh, A. (2011). Housing Concepts. *OIKODOMOS*, 12.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House Inc.
- Koolhaas, R. (1995). *S, M, L, XL*. New York: Monacelli Press.
- Koolhaas, R. (2000). *Project in the City 2: Guide to Shopping*. Cologne: Taschen.
- Lestariati, E. (2013, November 17). *Edukasi: Konsep Hunian Vertikal, antara Lifestyle dan Keterbatasan Luas Lahan*. Retrieved Juli 2019, from Kompasiana: <https://www.kompasiana.com/endahbanged/5529f11bf17e61a33cd623ca/konsep-hunian-vertikal-antaralifestyle-dan-keterbatasan-luas-lahan>

- Newman, O. (1996). *Creating Defensible Space*. New York: U.S. Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research.
- Paul, S. (1967). *Apartments: Their Design and Development*. New York: Reinhold Publication Co.
- Rahadi, A. (2012). Studi Mengenai Konsep Community Malls di Kota Bangkok, Thailand dan Bandung, Indonesia. *Temu Ilmiah IPLBI 2012*, 1-12.
- Ramadhiani, A. (2017, Februari 9). *Tangerang Pemasok Apartemen Terbanyak*. Retrieved Juli 2019, from Kompas.com: <https://properti.kompas.com/read/2017/02/09/180000121/tangerang.pemasok.apartemen.terbanyak.?page=1>
- Rubenstein, H. M. (1978). *Central City Malls*. Canada: John Willey & Sons Inc.
- Sabaruddin, A. (2018). HAKEKAT HUNIAN VERTIKAL DI PERKOTAAN. *Kota Layak Huni: Urbanisasi dan Pengembangan Kota*, 14.
- Scotthanson, C., & Scotthanson, K. (2004). *The Cohousing Handbook: Building A Place for Community*. Canada: New Society Publishers.
- Shafique, A. (2018). *Co-Living and The Common Good*. London: RSA Action and Research Centre.
- Space10. (2019, Juni 4). *The Urban Village Project: A Vision for Liveable, Sustainable and Affordable Homes*. Retrieved Juli 2019, from Space10: <https://space10.io/project/the-urban-village-project-a-vision-for-liveable-sustainable-and-affordable-homes/>
- Tempo.co. (2017, Agustus 30). *Kawasan Bisnis Dorong Pertumbuhan Apartemen di Tangerang*. Retrieved Juli 2019, from Tempo.co: <https://bisnis.tempo.co/read/904561/kawasan-bisnis-dorong-pertumbuhan-apartemen-di-tangerang>
- United Nations Department of Economics and Social Affairs. (2018). The Speed of Urbanization Around The World. *POPFacts, No.2018/1*, 1.
- Vox.com. (2019, Mei 29). *“Co-living” is the new “having roommates” — with an app*. Retrieved Agustus 2019, from Vox: <https://www.vox.com/recode/2019/5/29/18637898/coliving-shared-housing-welive-roommates-common-quarters>
- Whyte, H. W. (1980). *The Social Life of Small Urban Spaces*. Washington DC: The Conservation Foundation.