

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Permukiman dan perumahan merupakan salah satu perwujudan arsitektur yang paling dekat dengan kehidupan manusia. Sebelum berkembangnya kebudayaan dan teknologi dalam kehidupan manusia, permukiman dan perumahan memiliki bentuk dan mawadahi fungsi yang masih sangat sederhana, seperti fungsi perlindungan, fungsi rekreasi, fungsi ritual atau upacara, dan fungsi Ekonomi dan lain lain. Perkembangan sosial, budaya, ekonomi, gaya hidup, dan arus globalisasi pada masa sekarang, membawa pengaruh yang sangat signifikan terhadap bentuk dan model perumahan. Perkembangan wilayah pedesaan menjadi perkotaan juga mendorong semakin banyaknya muncul bentuk dan model-model perumahan terutama di kota-kota besar di dunia, baik perumahan dengan model blok, model klaster, rumah susun, apartemen, *townhouse*, *gated community* (komunitas berpagar), dan model *Co-Housing*. Bentuk dan model perumahan tersebut memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing sesuai dengan tujuan perancang, pengembang, dan kebutuhan penghuni perumahan tersebut.

Berdasarkan model-model perumahan tersebut, terdapat satu model perumahan yang memiliki karakteristik yang relatif unik dan berbeda dengan model-model perumahan lainnya. Model perumahan tersebut adalah model *Co-Housing* atau yang sering disebut juga sebagai *collaborative housing*. Menurut *The Co-Housing Association of The United States*, *Co-Housing* adalah jenis perumahan kolaboratif yang mendorong penduduk secara aktif berpartisipasi dalam desain dan pengelolaan lingkungan mereka sendiri (Sargisson, 2010). Menurut McCamant dan Durrett (2011: 253), *cohousing* dirancang untuk mengoptimalkan keseimbangan antara dua kebutuhan yang saling berlawanan yaitu kebutuhan pribadi (privat) dan kebutuhan komunitas (publik) dalam suatu bentuk perumahan. Berdasarkan pemahaman-pemahaman tersebut, maka *Co-Housing* dapat didefinisikan sebagai jenis perumahan kolaboratif yang dihuni oleh suatu komunitas, dalam suatu wilayah tertentu yang terdiri dari rumah pribadi dan berbagai fasilitas umum milik bersama, dengan mengedepankan nilai-nilai interaksi sosial yang terjalin antar penghuni perumahan tersebut.

Munculnya ide pembangunan *Co-Housing* dilatarbelakangi oleh banyaknya dampak negatif yang timbul dari kehidupan modern di perkotaan. Perumahan maupun rumah-rumah pribadi di perkotaan belum mampu memfasilitasi interaksi sosial dan keamanan penghuni rumah secara optimal. Munculnya konsep *Co-Housing* dipandang mampu menjadi solusi dari permasalahan perumahan di perkotaan tersebut, sekaligus mampu menyeimbangkan antara kebutuhan privasi dengan kebutuhan komunitas. *Co-Housing* mencoba untuk mengatasi keterasingan dari subdivisi modern akibat tetangga yang tidak saling mengenal, dan tidak ada rasa komunitas antar tetangga (Sargisson, 2010: 3).

Secara umum *Co-Housing* adalah sebuah konsep bertempat tinggal dimana penghuni rumah sudah membentuk komunitas terlebih dahulu sebelum perumahannya terlebih dahulu di bangun dimana mereka ikut merencanakan desain perumahannya. Fasilitas komunal dalam sebuah cohousing bisa berupa ruang bersama, ruang makan besar, dapur, ruang cuci, kolam renang, ruang bermain, tempat penitipan anak, gudang, bengkel hingga sarana olahraga. Dalam fasilitas komunal juga dapat dibangun kamar-kamar tidur yang kelak dapat disewakan atau untuk tamu menginap.

Cohousing pada awalnya dikembangkan di benua Eropa, khususnya di Negara Denmark. *Cohousing* pertama dikembangkan pada tahun 1972 di Copenhagen, Denmark dan sejak saat itu, *cohousing* telah tersebar ke berbagai wilayah (McCamant dan Durrett, 2011: 5). Pada awalnya, pertumbuhan *cohousing* berlangsung bertahap, namun mulai berkembang pesat selama tahun 1990-an dan 2000-an di berbagai negara. *Co-Housing* di Indonesia, mulai berkembang sekitar tahun 2000-an, sedangkan komunitas rumah bersama di Indonesia mulai diinisiasi pada 25 November 2007 di Jakarta (Rifki, 2009). Hal ini menyebabkan *Co-Housing* di Indonesia, belum berkembang dengan baik karena masih tergolong baru dan proses perencanaannya yang dianggap masih relatif lama akibat belum adanya model yang sesuai dengan keadaan sosial dan budaya di Indonesia.

Indonesia memiliki banyak potensi untuk dikembangkan dengan menerapkan konsep *Co-Housing*. Permasalahan yang sering timbul pada suatu kawasan perumahan terutama perumahan di daerah perkotaan adalah masalah sosial para penduduknya yang cenderung individualis. *Co-Housing* merupakan sebuah bentuk permukiman manusia yang telah berkembang selama lebih dari empat dekade. Keberadaannya yang makin banyak muncul dan berkembang memperlihatkan secara tidak langsung bahwa *Co-Housing* lambat laun menjadi sebuah alternative pemenuhan kebutuhan tempat tinggal terutama bagi masyarakat kota di negara maju (Pandelaki,2003).

Kebudayaan, manusia, dan pembangunan, antara ketiganya saling berhubungan antara satu dengan lainnya, demikian menurut Suparlan (1986), sehingga *Co-Housing* menjadi suatu jembatan penghubung antara ketiga hal tersebut. Perkembangan jumlah penduduk yang disertai dengan urbanisasi yang begitu pesat mengakibatkan semakin padatnya permukiman di daerah-daerah pinggiran kota. Semarang sebagai salah satu kota besar di Indonesia tahun 2008 tercatat oleh BPS berpenduduk 1,480,630 dan di tahun 2011 tercatat oleh BPS (Badan Pusat Statistika) berpenduduk 1.544.358 jiwa. Semakin meningkatnya jumlah penduduk dari tahun ke tahun di suatu kota maka permintaan perumahan mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Berdasarkan BPS kota Semarang jumlah rumah di tahun 2007 sebesar 291,632 yang terdiri dari 192,089 gedung permanen, 64,841 sebagian gedung, 32,936 dari papan kayu, 1,766 dari bambu. Di tahun 2011 sebesar 346,682 yang terdiri dari 239,195 gedung permanen, 75,078 sebagian gedung, 30,987 dari papan kayu, 1,423 dari bambu. Kebudayaan jawa yang sangat melekat pada masyarakat di Pulau Jawa dengan sifat gotong – royong yang sangat tinggi satu dengan yang lain. Menjadi salah satu hal mendasar untuk menerapkan konsep ini sebagai suatu komunitas dalam masyarakat.

Dari uraian di atas saya mengambil Kota Semarang sebagai salah satu Kota besar di Indonesia yang berpotensi menerapkan konsep *Co-Housing*. Dimana kebudayaan, manusia dan pembangunan sangat berhubungan dan Konsep *Co-Housing* penghubung ketiganya. Dengan adanya konsep *Co-Housing* di Semarang alat penggerak perumahan di Kota – Kota besar di Indonesia serta dampak positif terhadap pembangunan di Indonesia.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan sebuah desain *Co-Housing* sebagai alternative design perumahan yang memberikan sesuatu yang baru di dalam perumahan di Indonesia khususnya di Kota Semarang. Serta memiliki kekhasan design *cohousing* yang ada di Indonesia dengan *Co-Housing* yang sudah ada di negara – negara di Eropa, Amerika dan Australia.

1.2.2 Sasaran

Terwujudnya suatu langkah dalam pembuatan sebuah *Co-Housing* di Indonesia khususnya di Kota Semarang berdasarkan konsep itu sendiri dan aturan perancangan yang baik dan benar.

1.3 Manfaat

1.3.1 Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan untuk melanjutkan ke dalam proses Studio Grafis Tugas Akhir yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses pembuatan Tugas Akhir.

1.3.2 Objektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan *Co-Housing* di Semarang, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4 Ruang Lingkup

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan konsep *cohousing* ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur, serta Kota Jakarta yang sudah menerapkan konsep *Co-Housing* akan menjadi studi presedent. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

1.5 Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, kompilasi dan menganalisa data sehingga diperoleh suatu

pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan. Adapun Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

1.5.1 Metode deskriptif, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara : studi pustaka/ studi literatur, wawancara dengan calon penghuni (responden), observasi lapangan serta *browsing* internet.

1.5.2. Metode dokumentatif, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.

1.5.3. Metode komparatif, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap konsep *Co-Housing* yang sudah di terapkan di Indonesia khususnya Kota Jakarta

Dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur kawasan berkonsep *Co-Housing*.

1.6 Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul Design Cohousing di Semarang adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum *Co-Housing*, tinjauan sejarah *Co-Housing*, perbedaan *Co-Housing* dengan perumahan pada umumnya, jenis *Co-Housing*, dan tinjauan Green Architecture, serta tinjauan teoritis mengenai standar – standar perancangan ruang, serta tinjauan studi banding desain *Co-Housing* yang sudah ada.

BAB III TINJAUAN KOTA SEMARANG

Membahas tentang tinjauan kota Semarang berupa data – data fisik dan nonfisik berupa, seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Semarang. Selain itu terdapat juga pembahasan mengenai potensi Pembangunan kawasan permukiman / perumahan di kota Semarang dan faktor – faktor yang mendukung pembangunan Kawasan yang berbasis konsep *Co-Housing* di Semarang.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KAWASAN BERKONSEP

CO-HOUSING

Berisi tentang kajian/ analisa perencanaan yang pada dasarnya berkaitan dengan pendekatan aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis, aspek kontekstual, dan aspek visual arsitektural.

BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KAWASAN BERKONSEP CO-HOUSING

Membahas konsep, program, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk *Kawasan Berkonsep Cohousing* dengan penekanan desain arsitektur *Green Architecture*

1.7 Alur Pikir

AKTUALITA

- Kebudayaan di Indonesia khususnya di Kota Semarang yang sudah hampir punah seperti mencium tangan orang tua, senyum dan sapa, musyawarah, dan gotong – royong.
- Telah berkembangnya konsep Cohousing sejak 1972 dan menyebar ke seluruh negara di dunia.
- Banyaknya permukiman yang tidak layak huni di Kota Semarang
- Cohousing sudah di terapkan di negara maju sebagai alternative suatu komunitas perumahan.
- Di Indonesia beberapa Kota yang sudah menerapkan Konsep *Co-Housing* di Jakarta dan Depok sehingga Kota Semarang dapat menerapkannya karena erat kaitannya dari unsur *Co-Housing* itu sendiri.

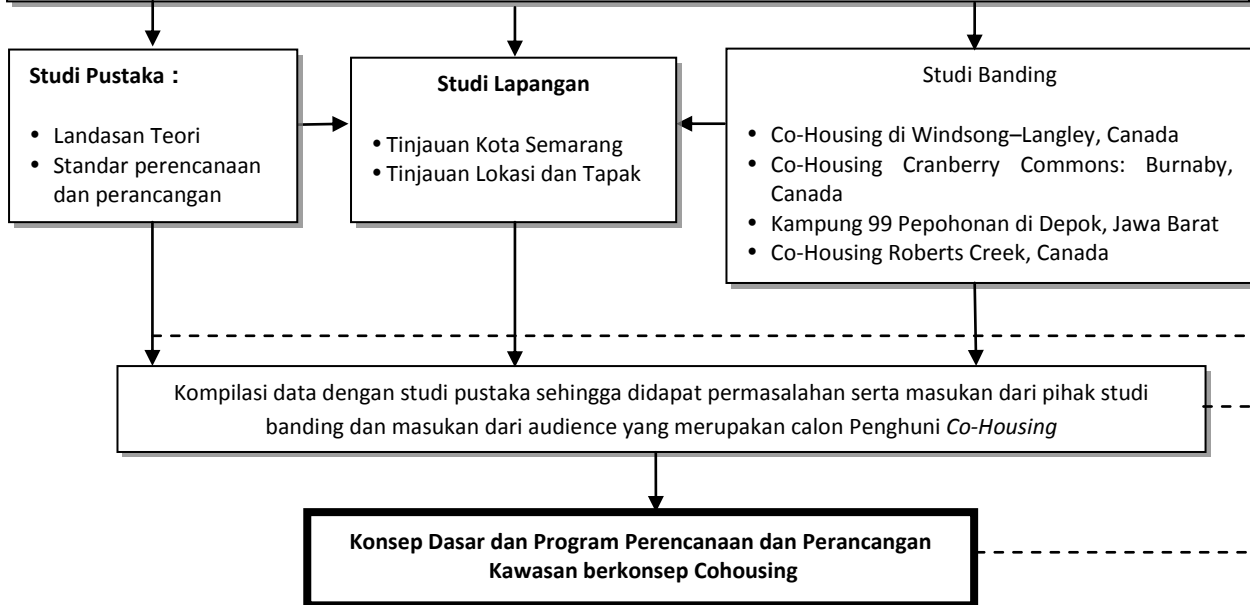
URGENSI
 Dibutuhkan sebuah kawasan berbasis *Co-Housing*. Dimana dapat tetap mempertahankan permasalahan kebudayaan, pembangunan dan manusia di Indonesia, khususnya Kota Semarang . Dibutuhkannya pemecahan masalah pembangunan kawasan perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah dan diharapkan kawasan berbasis *Co-Housing* ini menjadi alternative yang baik dan benar untuk masyarakat di Kota Semarang .

ORIGINALITAS
 Perencanaan dan perancangan kawasan berkonsep *Co-Housing* yang mampu mengamodasi 3 unsur kebudayaan, pembangunan, dan manusia yang sangat identik dengan masyarakat Di Indonesia serta mengedepankan pengelolaan bersama yang menciptakan issue Green Architecture di dalam Konsep *Co-Housing*.

Tujuan:
 Memperoleh suatu judul Tugas Akhir yang jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik, sesuai dengan originalitas / karakteristik judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan.

Sasaran
 Tersusunnya usulan langkah-langkah dasar perencanaan dan perancangan *Kawasan berkonsep Co-Housing* di Semarang, berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (*Design Guidelines Aspect*).

Ruang Lingkup
 Merencanakan dan merancang *Kawasan berkonsep Co-Housing* termasuk dalam kategori bangunan bermassa banyak beserta perancangan tapak lingkungan sekitarnya.



Gambar 1.1. Diagram Alur Pikir
 Sumber: Pemikiran penulis, 2013