

# PERENCANAAN CO-HOUSING UNTUK GENERASI MILENIAL DENGAN PENERAPAN ARSITEKTUR EKOLOGI DI MANADO, SULAWESI UTARA

Geraldine Gracia Elkanatane T<sup>1</sup>, Anggraeni Dyah<sup>2</sup>, Sri Kurniasih<sup>3</sup>

1. Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur  
Jl. Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260

Email : [egeraldine53@gmail.com](mailto:egeraldine53@gmail.com)

2. Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur  
Jl. Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260

Email : [anggraeni.dyah@budiluhur.ac.id](mailto:anggraeni.dyah@budiluhur.ac.id)

3. Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur  
Jl. Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260

Email : [Sri.kurniasih@budiluhur.ac.id](mailto:Sri.kurniasih@budiluhur.ac.id)

## ABSTRAK

*Co-Housing* secara umum merupakan konsep hunian dimana penghuni rumah tersebut telah membentuk komunitas sebelum perumahan tersebut dibangun, dimana mereka berpartisipasi dalam merancang desain perumahan. Fasilitas komunal di *Co-Housing* dapat berupa ruang bersama, ruang makan bersama, dapur, kolam renang, ruang cuci, *play ground*, gudang, bengkel hingga fasilitas olahraga bersama. Konsep perencanaan *Co-housing* dengan arsitektur ekologi yang diterapkan ini diharapkan dapat menyesuaikan dengan kondisi finansial masyarakat milenial di Manado, mulai dari penerapan material yang terjangkau, rencana anggaran secara komunitas, hingga penerapan ruang bersama bagi komunitas milenial. Penelitian ini bertujuan untuk membantu memberikan alternatif perumahan hunian yang memberikan sesuatu yang baru pada perumahan di Indonesia khususnya di Kota Manado Sulawesi Utara yang memfasilitasi interaksi sosial dalam lingkungan hunian yang saat ini cenderung individualis.

*Kata Kunci* : *Co-housing, Perumahan, Arsitektur Ekologi*

## ABSTRACT

*Co-Housing* is generally a residential concept where the residents of the house have formed a community before the housing is built, where they participate in designing housing designs. Communal facilities in *Co-Housing* can be in the form of a shared room, shared dining room, kitchen, swimming pool, laundry room, play ground, warehouse, workshop to shared sports facilities. The concept of *Co-housing* planning with the applied ecological architecture is expected to be able to adapt to the financial conditions of the millennial community in Manado, starting from the application of affordable materials, community budget plans, to the application of shared spaces for the millennial community. This study aims to help provide alternative residential housing that provides something new to housing in Indonesia, especially in the city of Manado, North Sulawesi, which facilitates social interaction in a residential environment that currently tends to be individualistic.

*Keywords*: *Co-housing, Housing, Ecological Architecture*

## 1.1 LATAR BELAKANG

Di Indonesia perkembangan pembangunan infrastruktur sedang meningkat pesatnya, dimulai dari beberapa tahun belakangan ini. Dengan persentase pertumbuhan penduduk sekitar 1,25% pada tahun 2010-2020. Sehingga jumlah penduduk Indonesia menjadi 270.203.917 jiwa[1], disertai dengan pertumbuhan ekonomi yang terus meningkat maka, kebutuhan masyarakat akan fasilitas penunjang kehidupan seperti hunian dan kebutuhan lahan untuk perumahan juga ikut meningkat, terutama di tengah kota yang memiliki keterbatasan serta nilai lahan yang tinggi. Menyebabkan bermunculannya bentuk serta model-model perumahan kota-kota besar di Indonesia, baik model perumahan dengan model klaster, model blok, apartemen, rumah susun, townhouse, serta model Co-Housing.

Kaum Milenial atau Generasi milenial merupakan generasi dengan jumlah populasi paling banyak di Indonesia disaat ini. Dengan pertumbuhannya yang terus berkembang, keperluan untuk mendapat tempat tinggal yang nyaman serta layak huni jadi perihal penting untuk mereka. Tetapi Perihal yang selalu muncul pada suatu kawasan perumahan paling utama perumahan di wilayah perkotaan merupakan permasalahan sosial para generasi milenial yang cenderung individualis. Co-Housing dilatar belakangi oleh banyaknya dampak negatif yang muncul dari kehidupan modern di perkotaan.

Konsep *Co-Housing* dapat menjadi solusi dari permasalahan perumahan di perkotaan, sekaligus mampu menyeimbangkan antara kebutuhan privasi dengan kebutuhan komunitas. *Co-Housing* mencoba untuk mengatasi keterasingan dari perkembangan modern akibat tetangga yang tidak saling mengenal, dan tidak ada rasa komunitas antar tetangga[2]. Kota Manado merupakan ibu kota dari provinsi Sulawesi Utara. Kota ini memiliki 451.916 jiwa penduduk (sesuai data Manado Dalam Angka tahun 2020 oleh BPS), Dengan Luas Wilayah 157,26 km<sup>2</sup> kepadatan penduduk mencapai 2.721 Jiwa/km<sup>2</sup> [3]. Angka ini tergolong padat sebagaimana daerah perkotaan lainnya. Dapat dilihat *Co-Housing* sebagai tipologi hunian yang dapat membantu generasi milenial di Kota Manado untuk dapat mempunyai tempat tinggal sendiri. Masyarakat Manado sendiri sangat menghargai sikap hidup toleran, rukun, terbuka dan dinamis. Karenanya kota Manado memiliki lingkungan sosial yang relatif kondusif dan

dikenal sebagai salah satu kota yang terbilang aman di Indonesia. Hal itu tercermin dari semboyan masyarakat Manado yaitu Torang samua basudara yang artinya "Kita semua bersaudara".

Dengan diterapkannya Konsep Arsitektur Ekologi pada *Co-housing* sebagaimana konsep membangun yang memperhatikan keseimbangan lingkungan alam dan buatan Maka, perancangan berkonsep Arsitektur Ekologi bertujuan untuk merancang suatu sistem yang mampu menjaga simbiosis antara lingkungan dengan bangunan agar tidak membebani siklus alam. Berdasarkan perencanaan *Co-housing*, konsep yang diterapkan ini diharapkan dapat menyesuaikan dengan kondisi finansial masyarakat milenial di Manado, mulai dari penerapan material yang terjangkau, rencana anggaran secara komunitas, hingga penerapan ruang bersama bagi komunitas milenial itu sendiri.

## 1.2 TUJUAN DAN SASARAN

### Tujuan

Tujuan *Co-Housing* adalah untuk memfasilitasi interaksi sosial di lingkungan perumahan yang saat ini cenderung individualis. Dengan konsep perencanaan *Co-Housing*, maka desain *Co-Housing* dapat dijadikan sebagai alternatif desain perumahan yang memberikan sesuatu yang baru pada perumahan Indonesia khususnya di Kota Manado Sulawesi Utara dengan menggunakan pendekatan konsep arsitektur ekologi

### Sasaran

Terwujudnya suatu langkah dalam membuat suatu konsep perencanaan *Co-Housing* di Indonesia khususnya di Kota Manado untuk generasi milenial sesuai dengan kebutuhan dan penerapan konsep arsitektur ekologis yang ada.

## 1.3 METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan yang digunakan adalah kualitatif. Dimana pembahasan akan menganalisis dan mengumpulkan data *Co-Housing* yaitu:

- Pengumpulan Data
  - Data Primer (Observasi ,survey lapangan, wawancara)
  - Data Sekunder (Studi literatur / online)
- Pendekatan pemecahan permasalahan arsitektur
  - Aspek Manusia Menganalisa dan memecahkan permasalahan yang berkaitan dengan

analisa perilaku serta karakteristik pelaku kegiatan, analisa fungsi dan kebutuhan ruang Co-Housing.

- Aspek Lingkungan  
Memilih dan menganalisa lokasi tapak yang tepat untuk perencanaan *Co-Housing* ini sesuai dengan fungsi kegiatannya.
- Aspek Bangunan  
Merancang bangunan sesuai konsep arsitektur ekologi dengan pemilihan material material yang sesuai konsep pada bangunan.

## 2.1 GAMBARAN UMUM PROYEK

- Judul Proyek : Perencanaan *Co-Housing* Untuk Generasi Milenial
- Tema : Arsitektur Ekologi.
- Lokasi : Malalayang satu barat. Kec.malalayang, kota Manado, Sulawesi Utara.
- Sifat Proyek : Fiktif.
- Fungsi Bangunan : Hunian/ Tempat tinggal.
- Pengelola Proyek : Swasta.
- Luas Lahan : ± 40.000m<sup>2</sup> (4 Ha).
- Sasaran : Masyarakat Milenial.

## 2.2 PENGERTIAN TEORITIS JUDUL PROYEK

Perencanaan *Co-housing* untuk Generasi Milenial dengan Penerapan Arsitektur Ekologis di Manado, Sulawesi Utara adalah sebagai perencanaan hunian komunitas dimana terdapat sarana, prasarana, dan utilitas publik, yang pelaku utamanya adalah kaum muda/pasangan muda di kota Manado.

## 3.1 ARSITEKTUR EKOLOGI

Arsitektur ekologi merupakan suatu konsep desain arsitektur kemanusiaan yang memperhitungkan keselarasan antara manusia dengan lingkungannya. Ekologi arsitektur

mengandung juga dimensi waktu, alam, sosio kultural, ruang dan teknik bangunan[4]

## 3.2 PEDOMAN ARSITEKTUR EKOLOGI TERHADAP HUNIAN

Menurut Heinz Frick Arsitektur Ekologi mencantumkan bahwa rumah yang ekologis memiliki kriteria sebagai berikut[5]:

- Menciptakan kawasan penghijauan di antara kawasan pembangunan sebagai paru paru hijau
- Mempertimbangkan rantai bahan dan menggunakan bahan bangunan alamiah
- Menjamin bahwa bangunan yang di rencanakan tidak menimbulkan masalah lingkungan dan membutuhkan energi sesedikit mungkin (mengutamakan energi terbarukan).
- Menciptakan bangunan bebas hambatan sehingga gedung dapat dimanfaatkan oleh semua penghuni (termasuk anak-anak, orang tua, maupun difabel).

## 4.1 ANALISA KONSEP DESAIN

Konsep perencanaan dan perancangan bangun *Co-Housing* di Manado, Sulawesi Utara ini bertujuan untuk memfasilitasi interaksi sosial dalam lingkungan perumahan menjadi lebih aktif dalam berkomunitas atau bersosialisasi.

Dengan penerapan arsitektur ekologi di dalam bangunan juga diharapkan mampu membuat keseimbangan antara hubungan Manusia, bangunan serta alam. Sehingga bangunan ini dapat memberikan dampak yang positif ,hubungan yang harmonis serta berkesinambungan antara hubungan manusia dengan manusia lainnya, hubungan manusia dengan bangunan, dan hubungan manusia dengan lingkungan/ alam sekitar.

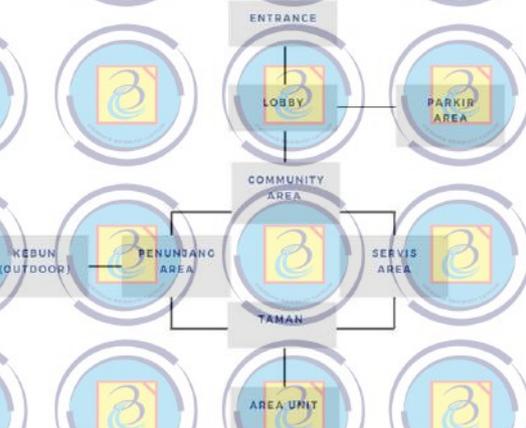
## 4.2 PROGRAM RUANG

### 4.2.1 Analisa Kebutuhan Luas Ruang

Fasilitas dan Ruang yang terdapat pada Kawasan *Co-Housing* yaitu :

- Area *Community*
- Area Unit
- Area Servis
- Area Penunjang
- Kebun
- Taman
- Area Parkiran

### Struktur Organisasi Makro pada perencanaan Co-Housing di Manado :



Gambar 1. Struktur Organisasi Makro Co-Housing

### Hasil analisa kebutuhan ruang luar dan dalam :

Tabel 1. Total Kebutuhan Ruang Dalam

No	Kelompok Ruang	Besaran Ruang
1.	Community Area	13.091 m <sup>2</sup>
2.	Unit Area	21.576 m <sup>2</sup>
3.	Servis Area	276 m <sup>2</sup>
4.	Penunjang Area	2.415 m <sup>2</sup>
	<b>Total</b>	<b>37,358 m<sup>2</sup></b>

Tabel 2. Total Kebutuhan Ruang Luar

No	Kelompok Ruang	Besaran Ruang
1.	Parkiran penghuni	1.170 m <sup>2</sup>
2.	Parkiran Pengunjung	585 m <sup>2</sup>
3.	Parkiran Pelayan	706,68 m <sup>2</sup>
4.	Pos Security	9 m <sup>2</sup>
5.	Kebun Outdoor	2000 m <sup>2</sup>
6.	Taman	1000 m <sup>2</sup>
	<b>Total</b>	<b>6.373,4 m<sup>2</sup></b>

Tabel 3. Total Keseluruhan Kebutuhan Ruang

NO	Kelompok Ruang	Besaran Ruang
1	Community Area	13,091 m <sup>2</sup>
2	Unit Area	21,576 m <sup>2</sup>
3	Servis Area	276 m <sup>2</sup>
4	Penunjang Area	2,415 m <sup>2</sup>
5	Ruang Luar	6,373,4 m <sup>2</sup>
	<b>Total Keseluruhan</b>	<b>43,731,4m<sup>2</sup></b>

### 4.2.2 Analisa Tapak

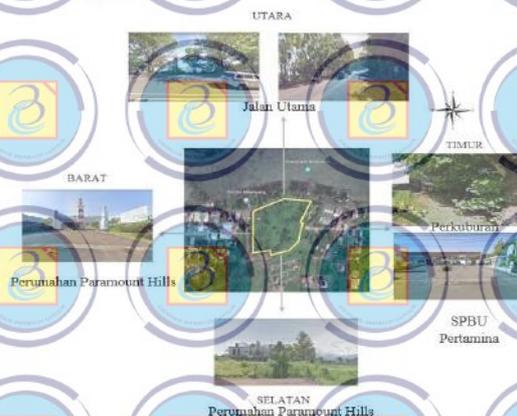
Lokasi Tapak Pada Co-Housing di Manado ,Sulawesi Utara ini terletak di Jl. Wolter Monginsidi, Malalayang satu barat. Kec malalayang.



Gambar 2. Lokasi Co-Housing di Manado, Sulawesi Utara

### Ketentuan Tapak :

- Luas Lahan : 40.000 (4 Ha)
- KDB : 45 %
- KLB : 1,2
- KB: max 4 lantai
- KDH : 30%
- GSB : 4 m
- Peruntukan : Kawasan Permukiman



Gambar 3. Kondisi Sekitar Tapak

### 4.2.3 Analisa Bangunan

Dengan penggunaan konsep arsitektur ekologi pada bangunan ini bertujuan untuk meningkatkan kawasan ramah lingkungan di Co-housing dengan memperhatikan keseimbangan lingkungan alam dan lingkungan buatan yang selaras antara lingkungan, manusia dan bangunan.

Bentuk Gubahan massa diambil dari bentuk dasar yaitu persegi karena merupakan bentuk yang statis, netral dan murni. Maka untuk

transformasi bentuk bangunan pada *Co-Housing* memakai transformasi Lego yang dari satu kesatuan bisa dipecah belah menjadi beberapa bagian, namun akan tetap bisa menjadi suatu kesatuan. Yang mencerminkan bentuk massa pada *Co-housing*.



Gambar 4. Gubahan Massa Co-Housing

## 5.1 KONSEP DESAIN

### A. Site Plan



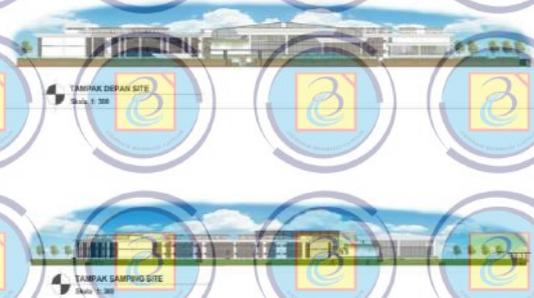
Gambar 5. Site Plan

### B. Blok Plan



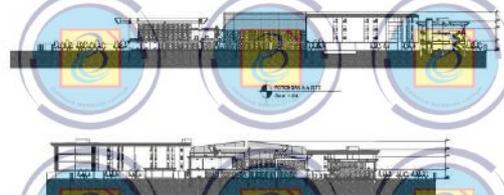
Gambar 6. Blok Plan

### C. Tampak Site



Gambar 7. Tampak Site

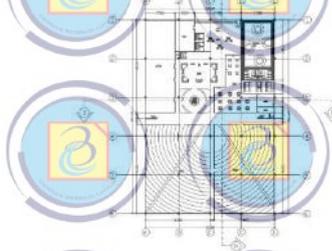
### D. Potongan Site



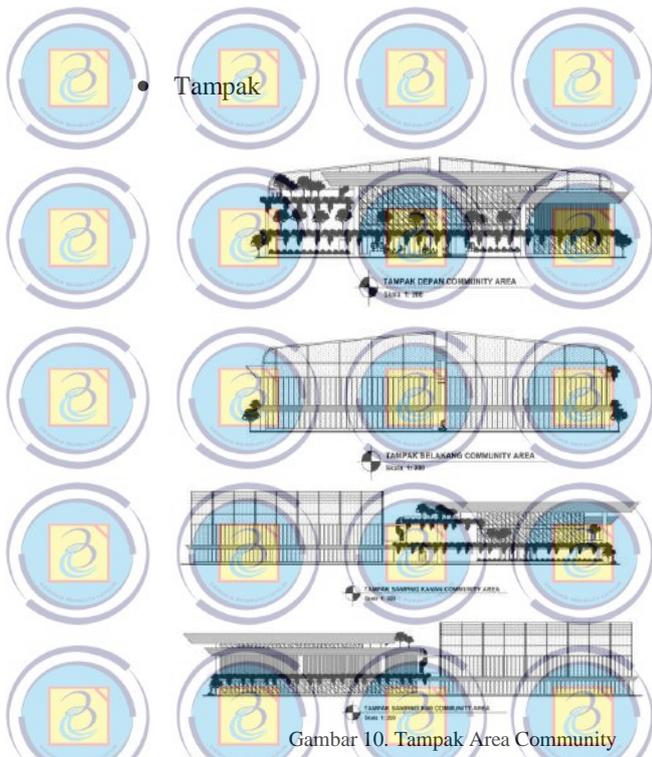
Gambar 8. Tampak Site

### E. Area Community

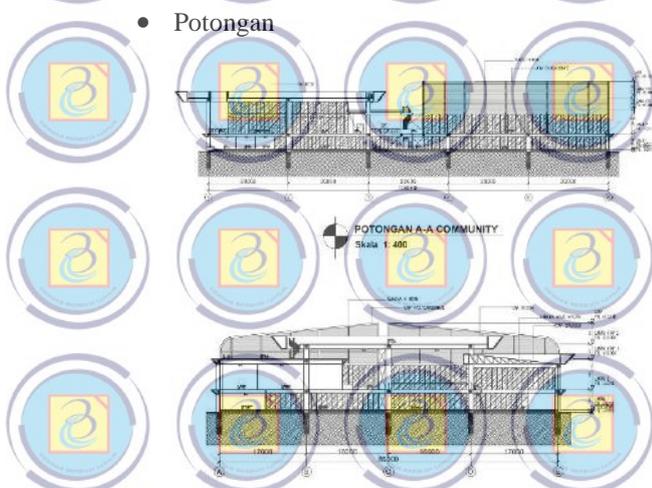
#### Denah



Gambar 9. Denah Area Community

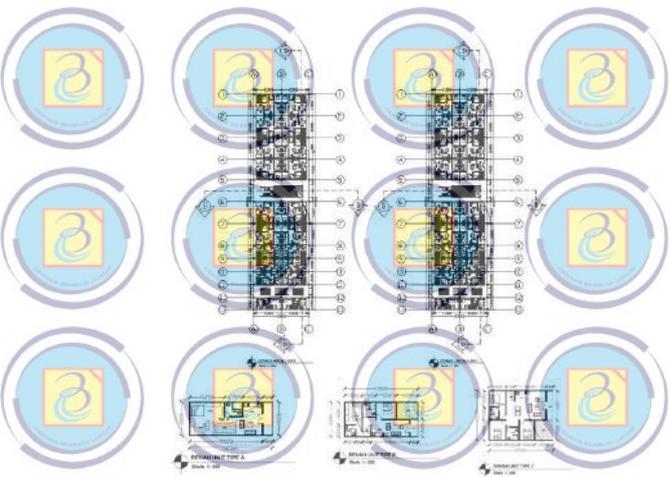
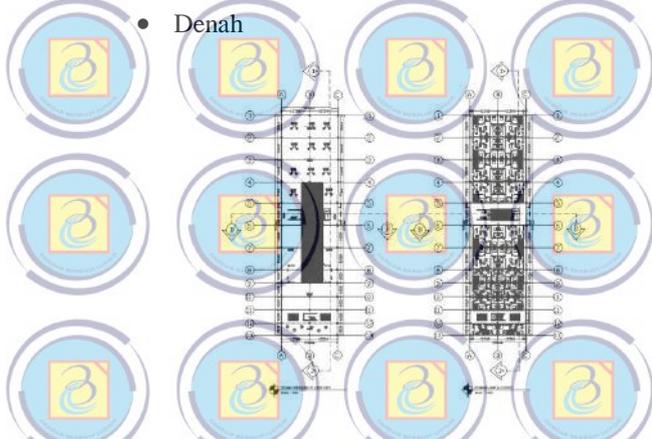


Gambar 10. Tampak Area Community

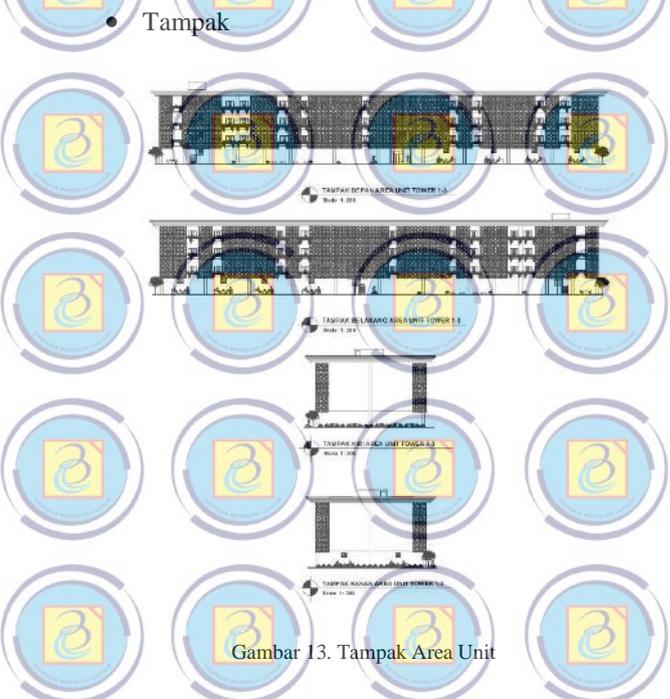


Gambar 11. Potongan Area Community

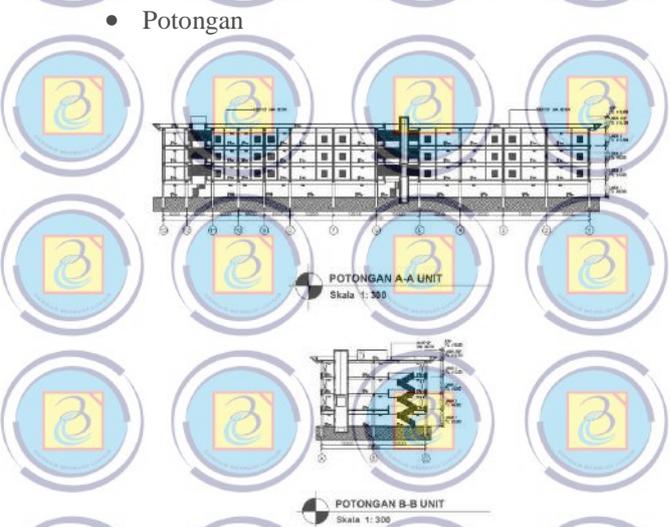
**F. Area Unit**



Gambar 12. Denah Area Unit



Gambar 13. Tampak Area Unit



Gambar 14. Potongan Area Unit

**G. Area Penunjang**  
Denah



Gambar 15. Denah Area Penunjang

**H. Perspektif Bangunan**



Gambar 18. Bird Eye View Site

**Tampak**

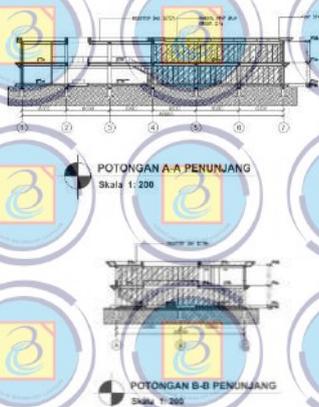


Gambar 16. Tampak Area Penunjang



Gambar 19. Area Community

**Potongan**



Gambar 17. Potongan Area Penunjang

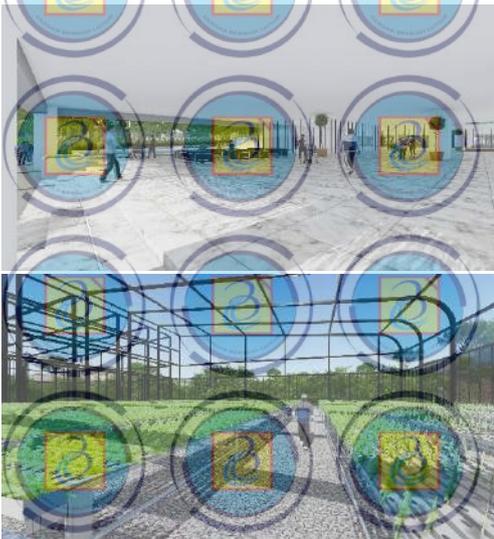


Gambar 20. Area Unit



Gambar 21. Area Penunjang

## I. Interior Bangunan



Gambar 22. Interior Area Community



Gambar 23. Interior Area Unit



Gambar 24. Interior Area Penunjang

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Kompas.com, "Jumlah Penduduk Indonesia 2022," *kompas.com*, 2022. <https://nasional.kompas.com/read/2022/04/27/03000051/jumlah-penduduk-indonesia-2022?page=all> (accessed May 19, 2022).
- [2] Annabel Noor Asyah S.T; M.Sc, "Konsep Co-Housing: Sebagai Solusi Permasalahan Permukiman di Indonesia," 2019. <https://www.handaselaras.com/konsep-co-housing-sebagai-solusi-permasalahan-permukiman-di-indonesia/> (accessed Feb. 18, 2022).
- [3] B. P. kota M. Statistik, "Kota Manado dalam angka 2021," 2021.
- [4] M. F. Baskara and Y. Sari, "Penerapan Ekologi Arsitektur Pada Bangunan Aeon Mall Dan Bintaro Jaya Xchange," *J. Linears*, vol. 3, no. 2, pp. 79–87, 2021, doi: 10.26618/j-linears.v3i2.4320.
- [5] B. A. B. V. L. Teori, "Bab v. landasan teori 5.1," pp. 79–85, 2007.