

KONSEP CO-HOUSING RUANG TERBUKA PERUMAHAN DI ERA NEW-NORMAL YANG RAMAH LINGKUNGAN

Ina Triesna Budiani ¹⁾, Nurmaidah ²⁾, Suranto ³⁾

Fakultas Teknik Universitas Medan Area, Medan, Indonesia ^{1,2)}

Fakultas Arsitektur Perencanaan dan Teknologi Institut Modern Arsitektur dan
Teknologi, Deli Serdang, Indonesia ³⁾

Corresponding Author:

inabudiani@staff.uma ¹⁾, suranto@imat.ac.id ³⁾

Abstrak

Dengan semakin sempitnya lahan kota dan semakin mahal, membuat masyarakat bawah kota padat yang lebih banyak tinggal di kawasan permukiman kumuh memerlukan alternative solusi permasalahan penyediaan rumah yang memiliki ruang terbuka yang dapat dipergunakan bersama-sama tetapi yang terjangkau serta ramah lingkungan terutama hemat energy. Co-Housing adalah Konsep dimana sebuah kelompok masyarakat (komunitas) merencanakan, membiayai, dan membangun rumah mereka secara bersama-sama di suatu lahan/persil yang sama dan memiliki ruang-ruang komunal/bersama di dalamnya. Konsep Co-housing memang biasa diterapkan di perumahan baru, tetapi mengingat mahalnya harga lahan di kota padat, maka konsep ini akan di coba diterapkan pada perumahan pada permukiman kumuh yang telah ada. Dimana sekelompok rumah-rumah penduduk di revitalisasi kembali dan di lengkapi dengan ruang-ruang terbuka komunal/bersama yang ramah lingkungan terutama hemat energy sehingga masyarakat tidak perlu mengeluarkan biaya besar untuk mendapatkan semua fasilitas yang ada yang tersedia di ruang-ruang terbuka komunal/bersama tersebut. Tujuan penelitian ini adalah untuk membuat bentuk baru Konsep Co-Housing ruang terbuka bersama pada perumahan masyarakat bawah yang ramah lingkungan. Metode Penelitian yang dipakai adalah Kualitatif Deskriptif yang di dukung dengan identifikasi lahan, penerapan bentuk konsep Co-Housing serta peraturan kota. Hasil penelitian adalah draft lay-out (masterplan) konsep baru Co-Housing ruang terbuka bersama perumahan masyarakat bawah yang ramah lingkungan pada beberapa kawasan permukiman kumuh kota padat.

Kata Kunci: Co-Housing; Ruang Terbuka Bersama, Perumahan, Ramah Lingkungan, Konsep Baru

Abstract

As urban land becomes increasingly scarce and more expensive, densely populated lower urban communities who live more often in slum areas need alternative solutions to the problem of providing houses that have open spaces that can be used together but are affordable and environmentally friendly, especially energy efficient. Co-Housing is a concept where a group of people (community) plans, finances and builds their house together on the same land/parcel and has communal/shared spaces in it. The co-housing concept is usually applied in new housing, but considering the high price of land in dense cities, this concept will be tried to be applied to housing in existing slum settlements. Where a group of residents' houses are revitalized and equipped with space. -Communal/shared open spaces that are environmentally friendly, especially energy efficient so that people do not need to spend large amounts of money to get all the existing facilities available in these communal/shared open spaces. The aim of this research is to create a new form of co-housing concept for shared open spaces in low-income housing that is environmentally friendly. The research method used is descriptive qualitative which is supported by land identification, application of the co-housing concept and city regulations. The results of the research are a draft lay-out (master plan) for a new concept of open space co-housing with environmentally friendly lower class housing in several dense urban slum areas.

Keywords: Co-Housing; Shared Open Space, Housing, Environmentally Friendly, New Concept

PENDAHULUAN

Co-Housing merupakan konsep baru di Indonesia. Konsep ini sudah dipakai di Eropa maupun Amerika (Hamonangan et al., 2014). Diawali dengan munculnya konsep Co-Housing di Denmark oleh Chiodelli & Baglione 2014 dan berkembang di beberapa negara. Di Indonesia, konsep ini muncul sekitar tahun 2009 dengan diawali lahirnya Komunitas Rumah Bersama dan DFhousing di tahun 2014 dikarenakan harga

History:

Received : 25 November 2023
Revised : 10 Januari 2024
Accepted : 21 Juni 2024
Published : 27 Juni 2024

Publisher: LPPM Universitas Darma Agung

Licensed: This work is licensed under

[Attribution-NonCommercial-No](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

[Derivatives 4.0 International \(CC BY-NC-ND 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



rumah yang terus meningkat. Co-Housing merupakan konsep di mana kelompok komunitas merencanakan, membiayai dan membangun rumah mereka secara bersama-sama di suatu lahan/persil yang sama dan memiliki ruang-ruang komunal/bersama di dalamnya. Hal ini memberikan kesempatan bagi setiap individu kelompok untuk berpartisipasi dalam merancang tempat tinggal mereka. Penerapan Co-Housing juga sesuai dengan sifat dan karakter masyarakat Indonesia pada umumnya yaitu suka bergotong-royong. Hal tersebut dapat menjadi peluang untuk mengatasi permasalahan permukiman informal yang kumuh dan juga sebagai jawaban atas terbatasnya akses serta kemampuan kaum milenial untuk memiliki rumah.

Saat ini, kota-kota besar di Indonesia sedang melakukan berbagai upaya untuk mengentaskan kekumuhan yang terdapat di kawasan permukiman kota padat. Pemerintah bersama masyarakat permukiman tersebut berupaya meremajakan kembali dan menata kawasan permukiman yang dapat menciptakan kehidupan yang berkelanjutan dan sehat bagi warganya. Namun, masih sedikit yang mempertimbangkan pengimplementasian konsep Co-Housing pada penataan kawasan permukiman kumuh tersebut, padahal Co-Housing sejalan dengan nilai-nilai yang dimiliki oleh masyarakat di kawasan permukiman informal yang memiliki modal sosial yang tinggi. Asyah (2014), masyarakat di permukiman kumuh memiliki rasa kebersamaan dan tenggang rasa yang kuat. Hal tersebut terlihat dari kehidupan bertetangga yang saling bahu membahu. Para pemukim di kawasan kumuh tersebut mengaku jika suatu saat terjadi penggusuran, mereka berharap dapat tetap tinggal bersama dengan tetangga-tetangganya terdahulu. Masyarakat juga mengakui bahwa salah satu faktor yang kerap mempengaruhi kegagalan program pemerintah dalam merelokasi permukiman kumuh adalah kemungkinan terputusnya modal sosial yang sudah dimiliki oleh warga. Masyarakat berharap kemungkinan relokasi dapat diminimalisir dan digantikan dengan konsep rehabilitasi permukiman kumuh agar mereka tetap bisa bersama dan hidup bertetangga.

Konsep Co-Housing dalam rehabilitasi permukiman kumuh berperan sebagai salah satu alternatif yang mumpuni dan layak untuk dicoba. Dengan konsep rumah kolaboratif, pemerintah tidak perlu menyediakan lahan baru untuk relokasi, melainkan dapat mendayagunakan lahan eksisting dengan desain dan fungsi yang lebih baik dimana pemerintah dapat memberikan subsidi untuk mengimplementasikan rencana tersebut. Pemerintah juga dapat memberdayakan masyarakat dalam mendesain rumah mereka sehingga tercipta perencanaan partisipatif dimana hasil yang diharapkan akan lebih sesuai dengan ekspektasi dari *user* atau dalam hal ini masyarakat di permukiman kumuh.

Kawasan Permukiman kumuh pada penelitian ini lebih kepada yang berlokasi di pinggir sungai Deli Kota Medan sebagai lahan/persil percobaan menerapkan Konsep Baru Co-Housing ini. Kawasan kumuh pinggir sungai ini masih memiliki sisa lahan untuk dapat di buat ruang-ruang terbuka bersama/komunal dan masih dapat di tata untuk di buat Konsep baru Co-Housing yang ramah lingkungan (Priest, 2015).

METODE PENELITIAN

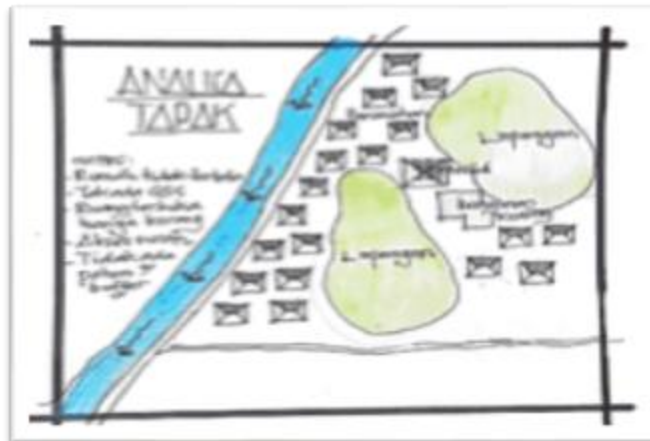
Studi ini dilakukan dengan Metode Kualitatif Deskriptif dimana tahapan yang dilakukan yaitu observasi untuk mengumpulkan data sisik dan data non fisik pada lokasi lahan sekitar pinggiran sungai untuk lokasi percontohan rancangan konsep baru Co-Housing ruang terbuka perumahan masyarakat bawah (ROCHMAH, 2022). Lokasi dipilih 1 lokasi secara acak yaitu Kawasan Permukiman Kumuh Petisah Tengah. Studi ini dimulai dengan melihat kondisi Lingkungan permukiman, bentuk zonasi, sirkulasi dan ruang-ruang terbuka yang masih ada berpedoman kepada data Pemerintah mengenai Rencana Kawasan Permukiman Kumuh Perkotaan dari Pemerintah kotamadya Medan. Lalu di dibuat pemetaan Data fisik berupa pendataan, pengukuran dan pemetaan ruang-ruang bersama yang memiliki potensi untuk pengembangan

komunitas nantinya sedangkan data non-fisik berupa karakter masyarakat . Identifikasi tapak lingkungan lokasi permukiman untuk mendapatkan gambaran jelas mengenai kondisi lingkungan permukiman seperti akses jalan, luasan lahan dan batasan wilayah. Setelah data mengenai Private Space dan sharing Space yang ada pada tersebut di dapat, mulai merencana dan merancang draft masterplan kawasan sesuai Konsep Co-Housing yaitu ruang-ruang apa saja yang dapat menjadi ruang bersama/ Sharing Space_ ataupun Inclusive Space (dipakai untuk seluruh masyarakat baik dari luar wilayah) dan hal ini menjadi dasar desain sesuai konsep Co-Housing yang Ramah Lingkungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

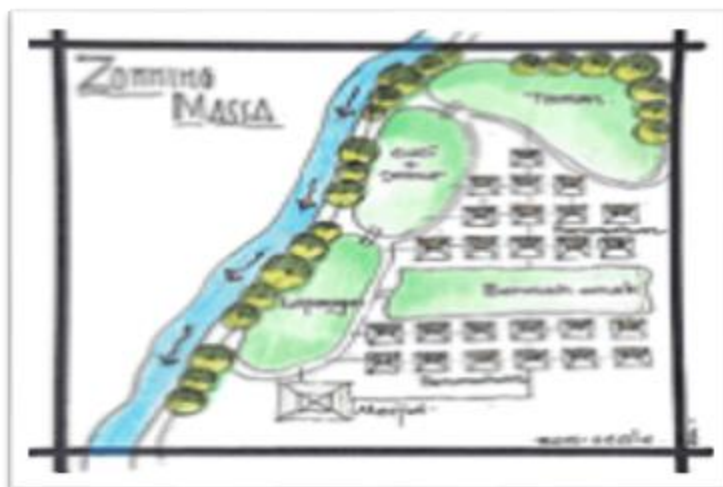
A. Desain dan Skala

1. Analisa Tapak



Tapak/lahan lokasi yang ingin di buat Penataan Co-Housing berada di permukiman kumuh pinggir Sungai Deli Petisah Tengah. Kondisi tapak yang sekarang dimana permukiman berada di pinggir sungai Deli tanpa adanya Garis sepadan Sungai (GSS). Rumah-rumah penduduk berdekatan tanpa adanya fasilitas ruang terbuka bersama yang dapat di pergunakan untuk melakukan aktifitas bersama. Terdapat 2 lapangan yang ditelantarkan tanpa adanya aktifitas selain untuk anak-anak bermain bola. Akses/jalan di lokasi kurang bagus masih batu biasa belum aspal.

2. Konsep Zoning Massa



Konsep Co-Housing membuat penataan permukiman kumuh ini menjadi jauh lebih tertata baik di mana rumah-rumah berada pada jarak Garis sepadan sungai (GSS) sekitar 15-20 m..Di pinggir sungai di tanam pohon peneduh sekaligus sebagai pohon pelindung pinggir sungai agar tidak longsor yaitu pohon nangka dan pohon manga di mana masyarakat dapat juga menikmati hasil buahnya nanti. Lalu Lahan juga dibuat beberapa Ruang Terbuka Bersama berupa area cuci jemur bersama, area parker bersama, area olah raga bersama, area taman hijau, serta area bermain anak-anak. Terdapat juga fasilitas umum seperti masjid dan area berjalan kaki.

3. Konsep Akses Jalan



Untuk konsep Co-Housing fasilitas Akses jalan di penataan permukiman kumuh adalah ada akses jalan berupa pedestrian yang menghubungkan antar rumah serta antara rumah ke fasilitas ruang terbuka bersama. Akses jalan ada 2 jenis desainnya yaitu seperti jembatan dengan material bamboo dan jalan dari precast (beton cetak). Ada juga akses untuk ke pinggir sungai terbuat dari bamboo.

4. Konsep Ruang Luar



Untuk Konsep co-Housing Ruang terbuka Bersama untuk:

- Kegiatan Area parkir bersama dan area olah raga bersama, Area parker khusus untuk mobil milik masyarakat sehingga tdk perlu parker di depan rumah bagi yang memiliki mobil dan di sebelahnya adalah area berolah raga berupa jogging track dan lapangan futsal. Area ini di peruntukkan bagi masyrakat yang tinggal di lokasi.
- Kegiatan area bermain anak-anak yang terdiri dari ayunan, perosotan, jungkat jungkit serta kolam pasir dengan material rumput sebagai penutup tanah dan ditanami pepohonan agar tidak panas.



Untuk Konsep Co-Housing juga ada area cuci jemur bersama serta taman hijau. Area untuk mencuci dan menjemur bersama bagi masyarakat dimana air di ambil dari sumur yang dibuat dengan system mesin air yang bertenaga Surya agar menghemat listrik, air limbah cucian di filter pada sebuah kolam untuk kemudian di alirkan pembuangan ke sungai.

Area ini juga menyediakan sarana menjemur dengan kipas bertenaga Surya agar cepat kering jika mencuci di malam hari. Area ini dilengkapi dengan lampu panel surya agar masyarakat dapat mencuci dan menjemur di malam hari.

Sedangkan area taman hijau berupa area yang ditanami oleh pohon-pohon buah seperti mangga, rambutan, pepaya, pisang serta bunga-bunga dan tanaman sayur seperti sawi, cabe, tomat juga terdapat kolam ikan serta tanaman apotik hidup. Taman ini dapat dikelola oleh masyarakat yang tinggal di lokasi serta di manfaatkan sendiri oleh masyarakat tersebut

5. Konsep Utilitas/Hemat Energi

Konsep ramah lingkungan pada konsep Co-Housing ini meliputi sistem tenaga listrik yang hemat energy yaitu pemakaian listrik dengan Panel surya untuk keseluruhan Ruang-ruang terbuka bersama pada Area cuci jemur bersama, area parkir bersama, area olah raga bersama, area bermain anak-anak dan area taman hijau serta keseluruhan akses jalan di lokasi perumahan dan area pinggir sungai.



Panel Surya di buat agar pemakaian listrik pada area ruang-ruang terbuka bersama pada lokasi permukiman kumuh ini bias jauh lebih hemat.

SIMPULAN

Konsep Co-housing sebagai suatu konsep yang bagus di tengah-tengah tantangan perkotaan yang menyebabkan sedikitnya lahan yang bisa diakses dan mahalnya harga rumah saat ini. Masyarakat di permukiman kumuh maupun kaum milenial dapat menentukan dimana dan dengan siapa mereka ingin tinggal serta jenis-jenis fasilitas publik yang sekiranya dibutuhkan oleh komunitas tersebut. Konsep Co-Housing ini juga dapat dipadukan dengan konsep Ramah Lingkungan untuk system Utilitas perumahannya.

Untuk mewujudkan konsep co-housing dibutuhkan dukungan dari seluruh stakeholder khususnya pemerintah daerah menyusun regulasi terkait permukiman. Saat ini sudah terdapat sebuah program bernama Perumahan Berbasis Komunitas yang sedang dilakukan oleh pemerintah. Sasaran dari program tersebut adalah komunitas masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan diadakannya program pemerintah tersebut, kita dapat melihat arah kebijakan dan inovasi yang mendukung terimplementasikannya konsep co-housing di Indonesia. Namun belum familiarnya masyarakat luas terhadap konsep ini juga dapat menjadi hambatan dalam pengimplementasiannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Aysah, AN (2014) *Penentuan Preferensi Bermukim Masyarakat Permukiman Kumuh Di Bantaran Sungai Ciliwung, Manggarai Jakarta Selatan*. Institut Teknologi Sepuluh November.
- Hamonangan, F., Edward Pandelaki, E., & Purwanto, E. (2014). *CO HOUSING DI KOTA SEMARANG*. Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Kusumaningdiyah, N.H., Deguchi, A., & Sakai, T. (2012). *The Impact of Home-based Enterprises to Kampung Settlement-Case Study of Serengan District, Surakarta*.
- McCamant, K., Durrett, C (1998). *Cohousing: A contemporary approach to housing ourselves*. Berkeley: Ten Speed Press.
- Priest, I. (2015). *Different kind of Living*. RIBA Journal, 122(10), 54.
- ROCHMAH, S. F. (2022). *PERSEPSI DAN IMPLEMENTASI KEBIJAKAN TERHADAP KEBERADAAN VEGETASI PANTAI SEBAGAI PENDUKUNG KAWASAN KONSERVASI TAMAN PESISIR PENYU, PANTAI PANGUMBAHAN, KABUPATEN SUKABUMI*. UNIVERSITAS LAMPUNG.