

Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Co-Living di Denpasar

I Made Agus Surya Dwipayana¹, I Kadek Merta Wijaya², Ni Wayan Nurwasih², I Wayan Wirya Sastrawan²

¹²³⁴Program Studi Arsitektur, Universitas Warmadewa, Jl. Terompong No.24, Denpasar, Indonesia

e-mail: suryadwpp24@gmail.com¹

How to cite (in APA style):

Dwipayana, I.M.A.S., Wijaya, I.K.M., Nurwasih, N.W., Sastrawan, I.W.W. (2025). Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Co-Living di Denpasar. *Undagi : Jurnal Ilmiah Arsitektur Universitas Warmadewa*. 13(1), pp.63-71.

ABSTRACT

Millennials face challenges in meeting housing needs due to limited land availability and rising property prices, particularly in urban areas. Apartment complexes have become an increasingly relevant solution for providing affordable and efficient housing. In this context, the concept of communal living offers an innovative approach that prioritizes togetherness, social interaction, and shared spaces and facilities. This study explores how millennials perceive communal-based apartment living as an alternative housing option that is not only practical but also supports a modern, inclusive, and collaborative lifestyle. The analysis results indicate that apartments with this concept can enhance residents' quality of life through the integration of social functions and environmental sustainability.

Keywords: Millennials Generations, Vertical Housing, Communal Living

ABSTRAK

Generasi milenial menghadapi tantangan dalam memenuhi kebutuhan perumahan akibat keterbatasan lahan dan meningkatnya harga properti, khususnya di perkotaan. Rumah susun menjadi solusi yang semakin relevan untuk menyediakan perumahan yang terjangkau dan efisien. Dalam konteks ini, konsep kehidupan komunal menawarkan pendekatan inovatif dengan mengutamakan aspek kebersamaan, interaksi sosial, dan berbagi ruang serta fasilitas. Penelitian ini mengeksplorasi bagaimana generasi milenial memandang rumah susun berbasis komunal sebagai hunian alternatif yang tidak hanya praktis, tetapi juga mendukung gaya hidup modern yang inklusif dan kolaboratif. Hasil analisis menunjukkan bahwa rumah susun dengan konsep ini dapat meningkatkan kualitas hidup penghuninya melalui integrasi fungsi sosial dan keberlangsungan lingkungan.

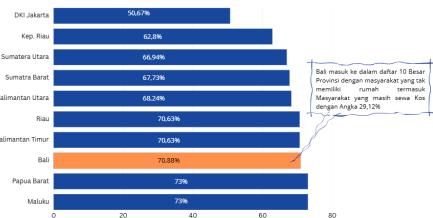
Kata kunci: Generasi Milenial; Rumah Susun; Hunian Komunal

PENDAHULUAN

Rumah sudah menjadi kebutuhan dasar yang sangat diperlukan Manusia dari setiap Generasi. Rumah/tempat tinggal memiliki peran sentral dalam kehidupan manusia karena lebih dari sekadar atap di atas kepala. Rumah atau tempat tinggal adalah landasan bagi pemenuhan kebutuhan dasar dan keamanan individu serta keluarga. Generasi Milenial saat ini memiliki ciri sosial yang mudah bergaul serta terbuka dengan hal baru, dan lebih suka bertemu secara langsung dan berkelompok dalam membahas suatu hal atau kepentingan. Kebanyakan dari mereka saat ini dominan

sudah menikah, sudah mempunyai anak, serta ada juga yang masih lajang dan sudah bekerja dalam berbagai sektor bidang pekerjaan. Namun belakangan ini, Masyarakat khususnya mereka yang berada di kalangan Milenial dihadapkan pada masalah krusial tentang sulitnya untuk memiliki rumah. Melirik segi finansialnya, faktor yang menjadi penyebabnya yakni saat ini mereka masih memiliki rata-rata upah yang masih sedikit, ditambah lagi pola hidupnya yang konsumtif serta minim berinvestasi. Hal ini yang membuat Bali menjadi salah satu dari 10 provinsi dengan kepemilikan rumah terendah di Indonesia yang menyentuh angka sekitar 29.12 % jika

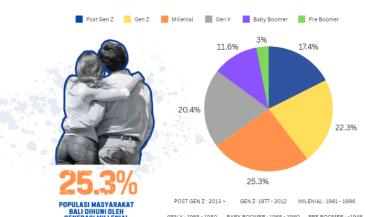
ditampilkan dalam sebuah angka ini dapat menyentuh 151.724 masyarakat belum memiliki rumah di Bali.



Gambar 1

Data Jumlah Penduduk Yang Tidak Memiliki Rumah
(Sumber: databoks.katadata.co.id, 2024)

Disamping itu pertumbuhan masyarakat terus berkembang dan kebutuhan akan hunian tentu saja akan terus meningkat bagi semua generasi. Milenial pun sudah menududuki peringkat pertama generasi dengan populasi terbanyak di Indonesia yang telah mencapai presentase 33%. Mengerucut ke provinsi bali Milenial saat ini masih menududuki peringkat pertama generasi dengan populasi terbanyak, menurut data dari Badan Pusat Statistik 2023 Provinsi Bali, presentase masyarakat Milenial di Bali sebesar 25,3% (1,12 juta) dari 4,43 juta penduduk di Bali. (Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, 2023).

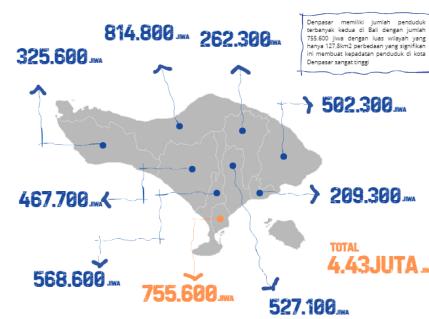


Gambar 2

Jumlah Populasi Menurut Generasi di Bali
(Sumber: Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, 2024)

Denpasar, merupakan ibu kota provinsi Bali, adalah daerah yang berfungsi sebagai pusat administratif, ekonomi, pendidikan, dan budaya. Kepadatan penduduk di Denpasar telah mengalami peningkatan yang signifikan selama beberapa dekade terakhir. Denpasar memiliki kepadatan penduduk tertinggi di bali Pada tahun 2024 jumlah penduduk yang tinggal di kota

Denpasar sebanyak 755,6 ribu jiwa dengan luas wilayah hanya 127,8 km² (Data BPS Provinsi Bali tahun 2024).



Gambar 3

Jumlah Penduduk Per Kabupaten Di Bali
(Sumber: Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, 2024)

Berdasarkan data yang sudah dilampirkan diatas maka potensi yang dapat terlihat adalah masyarakat membutuhkan sebuah hunian bagi mereka untuk melangsungkan kehidupan mereka agar ciri sosial dari masyarakat yang mudah bergaul serta terbuka dengan hal baru, dan lebih suka bertemu secara langsung dan berkelompok dalam membahas suatu hal atau kepentingan tidak hilang. Maka perlu adanya sebuah Hunian komunitas di Bali khususnya Denpasar. Potensi perancangan Hunian Vertikal dengan pendekatan Co-Living ini di rancang akan meakomodasi seluruh fungsi yang dibutuhkan melalui pemrograman, kegiatan dalam hunian ini akan teratur dan tertata. Walaupun demikian dari sisi ruang, ruang ruang yang dapat digunakan bersama akan dibuat hanya satu yang akan di akomodasi oleh semua penghuni tanpa mengurangi privasi dari penghuni. Sedangkan dari sisi bentuk akan dirancang memiliki nilai estetis dan mampu menghadirkan ekspresi fungsi atas kehadiran pendekatan Co-living.

Alternatif jenis hunian untuk masyarakat pun terus berkembang sebagai respon permasalahan hunian konvensional bagi masyarakat di Bali khususnya Denpasar. Salah satu alternatif hunian bagi masyarakat yang dapat mengedepankan nilai sosial dan menyingkirkan nilai individualitas adalah Co

Living. Co-Living ini diisi oleh sebuah komunitas yang terdiri dari beberapa keluarga yang ingin tinggal di suatu lingkungan hunian bersama 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. (Priambodo, 2020).

Yang membedakan Co-Living dari indekos, asrama ataupun hunian sewa lainnya adalah pada program kegiatan bersama penghuni yang disediakan di dalamnya. (Priambodo, 2020). Model pengelolaan adalah perbedaan utama antara co-housing dan co-living. Dalam kasus di mana Co-Housing dikelola oleh komunitas penghuni sendiri dan menjalankan programnya bersama-sama, pengelola bertindak sebagai pihak ketiga bersama penghuni untuk menetapkan, melaksanakan, dan mengawasi program aktivitas bersama antar penghuni. Sama seperti sistem kepemilikan Co-Living, yang biasanya menggunakan sistem sewa tinggal, untuk memenuhi kebutuhan hunian generasi milenial dan generasi berikutnya di kota-kota besar. (Priambodo, 2020)

METODE PENELITIAN

Dalam jurnal ini, penulis mengumpulkan data menggunakan metode survei primer melalui observasi dan survei terhadap sumber-sumber yang relevan dengan penelitian. Penulis mengungkapkan bahwa permasalahan yang dibahas dalam jurnal memiliki keterkaitan erat dengan isu-isu yang berkembang di masyarakat. Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yang melibatkan berbagai sumber data yang relevan terkait topik pembahasan. Data tersebut menjadi komponen utama dalam penyusunan jurnal ini. Sumber informasi yang digunakan meliputi buku, jurnal, dan media lainnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Definisi Operasional Proyek

Adapun definisi dari judul “Perencanaan Dan Perancangan Rumah Susun Co-living di Denpasar”, yakni perencanaan dan perancangan suatu fasilitas hunian komunitas yang terjangkau untuk Masyarakat Milenial di Kota Denpasar yang umumnya merupakan kalangan Masyarakat Heterogen, dan mewadahi seluruh aktivitas kesehariannya secara umum, aktivitas khusus yakni pekerjaannya, dan aktivitas bersama dalam komunitas, dengan terdapat ruang komunitas di dadalamnya, yang tetap memperhatikan privasi setiap pengguna hunianannya dengan kondisi ekonomi menengah kebawah.

B. Lokasi



Gambar 4
Lokasi Perancangan
(Sumber: Analisa Pribadi, 2024)

Denpasar Selatan adalah sebuah kecamatan di kota Denpasar, provinsi Bali, Indonesia. Secara geografis, Kecamatan Denpasar Selatan berada antara Kabupaten Badung di selatan dan barat, Nusa Penida di timur, dan kecamatan Denpasar Utara di timur laut. Menurut penggunaan tanah di Denpasar Selatan, 816 hektar merupakan lahan sawah, 183 hektar lahan pertanian bukan sawah, dan 4,000 hektar merupakan lahan bukan pertanian, seperti: jalan, permukiman, perkantoran, perhotelan, pusat perbelanjaan, sungai dan lain-lain.

C. Pendekatan Konsep Dasar dan Tema Perancangan

Secara umum Kota Denpasar menjadi pusat aktivitas “urban” dari berbagai macam golongan masyarakat atau heterogen, termasuk golongan Masyarakat Generasi Milenial. Maka

dari itu arah penerapan konsep perancangan nantinya akan mewadahi mereka secara inklusif atau penyediaan hunian secara publik, sehingga setiap Masyarakat Milenial dapat diwadahi tanpa membedakannya secara golongan atau latar belakang pribadinya. Hal tersebut didukung dengan karakteristik sifat mereka saat ini yang lebih sosialis dalam artian terbuka dan mudah bergaul, serta mudah beradaptasi pada lingkungan baru.

Konsep yang akan diusung adalah **Harmony in Community**. Konsep ini berasal dari kata **Harmony** yang berarti keselarasan atau keseimbangan, serta **Community** yang merujuk pada kelompok masyarakat yang memiliki kesamaan generasi, lokasi, nilai, atau tujuan. Konsep **Harmony in Community** dalam fasilitas **Rumah Susun CO-living** di Denpasar menekankan pentingnya menciptakan kehidupan bersama yang harmonis dan berkelanjutan melalui integrasi aspek **lingkungan, ekonomi, dan sosial**. Rumah susun dengan sistem co-living tidak hanya menjadi solusi keterbatasan lahan dan urbanisasi, tetapi juga menjadi wadah untuk membangun hunian komunitas yang sehat, produktif, dan berkelanjutan. Dan digabungkan dengan tema arsitektur bioklimatik, Arsitektur bioklimatik adalah pendekatan desain arsitektur yang memperhitungkan kondisi iklim dan lingkungan sekitar untuk menciptakan bangunan yang nyaman secara alami serta hemat energi. Tema ini fokus pada pemanfaatan faktor-faktor alam, seperti orientasi bangunan, pencahayaan alami, ventilasi, material, dan vegetasi, untuk mengurangi ketergantungan pada energi buatan seperti pendingin udara atau pemanas. Givoni, Baruch (1998).

Dengan mengintegrasikan aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi, konsep **Harmony in Community** dalam rumah susun co-living di Denpasar menjadi model hunian masa depan yang tidak hanya fungsional, tetapi juga berkelanjutan.

D. Konsep Perencanaan Tapak

- Konsep Zoning

Konsep zoning dilakukan untuk mendapatkan pembagian atau pendistribusian zonasi pada tapak yang dapat memenuhi tuntutan spesifikasi fungsi yang diwadahi berdasarkan kelompok ruang yang akan mempengaruhi aktivitas rumah susun co-living dengan dasar pertimbangan aksesibilitas, konsep dasar, karakteristik tapak dan organisasi ruang. Konsep dasar juga menjadi dasar pertimbangan mengingat pendistribusian zona akan mempengaruhi sirkulasi yang dimana juga berasal konsep dasar yaitu “**Harmony in Community**”. Pengaruh konsep dasar dengan pendistribusian zona yaitu menetapkan zona komunal di Tengah area site agar mudah dicapai oleh semua pengguna dan ini juga ada kaitannya dengan konsep natah sebagai area komunal dalam rumah bali yang berada ditengah area site.



Gambar 5

Konsep Zoning Makro dan Mikro
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

- Konsep Entrance

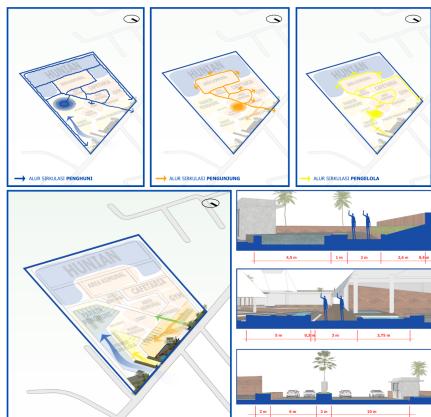
Jenis kendaraan yang dapat masuk ke dalam site adalah motor, mobil, truck barang serta minibus. Selain kendaraan akses pejalan kaki juga disediakan untuk memudahkan akses masuk, maka sistem yang digunakan pada entrance ini adalah One Gate System dengan 3 pembagian yaitu entrance penghuni, pengunjung dan pengelola dengan tambahan 1 entrance untuk pejalan kaki. Entrance diletakan disisi utara dengan pertimbangan intensitas lalu lintas yang terjadi pada site dan hanya terdapat 1 akses jalan pada site.



Gambar 6
Konsep Entrance
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

- Konsep Sirkulasi

Jenis sirkulasi yang akan digunakan adalah sirkulasi radial. Sirkulasi radial adalah pola pergerakan yang berasal dari satu titik pusat, lalu menyebar atau keluar melalui jalur-jalur yang divergen (bercabang). Pola ini menggabungkan sifat pusat (sentralitas) dengan arah yang jelas menuju ruang-ruang sekitarnya. Adapun titik pusatnya bagi penghuni adalah parkiran penghuni, bagi pengelola adalah ruang pengelola dan bagi pengunjung adalah lobby.



Gambar 7
Konsep Sirkulasi Site
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

- Konsep Massa

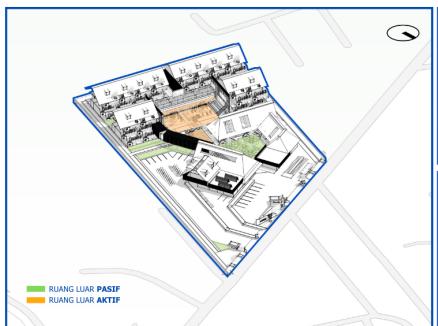


Gambar 8
Konsep Massa
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

Setelah melakukan transformasi massa tersebut, terbentuklah massa final dengan pola massa terklaster yang memiliki 5 gubahan massa utama. Dengan pembagian massa 1 didalamnya terbagi menjadi ruang lobby, toilet, amphitheatre, lounge dan area komunitas, ruang pengelola dan area servis. Kemudian di massa 2 merupakan area komersil yang didalamnya terbagi menjadi cafeteria, CO-Working space, GYM, Minimarket dan Apotek. Kemudian 3 fasilitas utama dalam rumah susun CO-living ini yaitu terdapat hunian yang dibagi menjadi 3 massa dengan 3 tingkat yang berisi total 36 Unit dengan pembagian 24 Unit untuk family dan 12 Unit untuk lajang. Dengan Orientasi massa cenderung menghadap ke area komunal.

- Konsep Ruang Luar

Konsep ruang luar dilakukan untuk menentukan area ruang luar aktif dan pasif guna mendukung fungsi-fungsi pada bangunan agar terintegrasi dengan baik. Terdapat beberapa hal yang menjadi dasar perimbangan dalam menentukan ruang luar pasif dan aktif, yaitu konsep dasar, tema rancangan, zoning, sirkulasi, dan karakteristik site. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka terdapat ditentukan yerdapat ruang luar aktif yaitu berupa Area komunal dan taman relaksasi sedangkan untuk ruang luar pasif yaitu area duduk komunal dan pond.



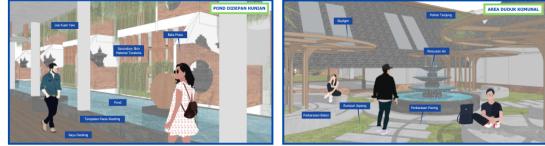
Gambar 9
Konsep Ruang Luar
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

a. Ruang Luar Aktif



Gambar 10
Konsep Ruang Luar Aktif
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

b. Ruang Luar Pasif



Gambar 11

Konsep Ruang Luar Pasif (Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

- Konsep Utilitas Site

Air bersih pada site menggunakan air PDAM dan sumur bor yang dialirkan melalui pipa menuju site, yang nantinya akan ditampung pada ground tank dan di tandon. Untuk air kotor dan air bekas akan menuju septictank dan peresapan. Pemasangan pencahayaan berupa lampu akan menyesuaikan titik-titik yang perlu penerangan di dalam site. Sumber listrik bersumber dari gardu PLN terdekat dan genzet yang akan digunakan untuk cadangan nantinya. Air hujan yang bersumber dari atap akan disalurkan melalui talang air kemudian menuju drainase dan disalurkan melalui drainase kota. Serta penambahan biopori pada site menggunakan paving block untuk perseapan.



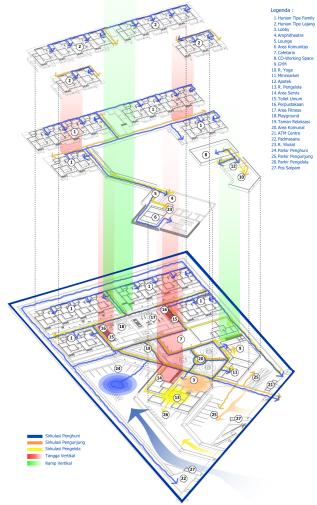
Gambar 12

Konsep Utilitas Site

(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

E. Konsep Perancangan Bangunan

Konsep Sirkulasi Bangunan

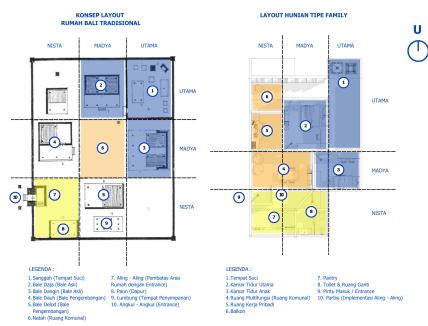


Gambar 13
Konsep Sirkulasi Bangunan
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

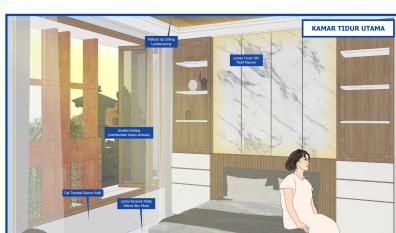
- Konsep Ruang Dalam

Konsep tata ruang rumah tradisional Bali dikenal dengan keteraturan yang sarat makna filosofis dan spiritual. Prinsip-prinsip utama seperti *tri mandala* (tiga zona hierarki ruang), orientasi terhadap gunung dan laut (*kaja-kelod*), serta keberadaan kawasan suci (*pelinggih*) menjadi dasar dalam perancangan ruang yang harmonis dan sakral. Dalam pengembangan hunian rumah susun, nilai-nilai ini dapat disesuaikan untuk menciptakan lingkungan vertikal yang tetap menghormati budaya lokal dan kebutuhan spiritual masyarakat Bali.

Pada tata letak layout rumah susun ini, prinsip *tri mandala* diterapkan dengan membagi ruang berdasarkan fungsi dan tingkat kesakralannya. Area privat seperti kamar tidur berada di zona utama (*utama mandala*), ruang bersama dan aktivitas harian Ditempatkan di zona madya (*madya mandala*), sementara area servis seperti dapur dan kamar mandi berada di zona nista (*nista mandala*). Penataan ini membantu menciptakan alur sirkulasi yang teratur dan tetap menjaga kesucian fungsi ruang sesuai adat Bali.



Gambar 14
Konsep Penerapan Layout Arsitektur Tradisional Bali
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)



Gambar 15
Kamar Tidur Utama
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)



Gambar 16
Area Lobby
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

sosial maupun alam sekitarnya. Dalam konteks fasad bangunan, penerapan konsep ini diwujudkan melalui penggunaan material alami serta pemilihan bentuk-bentuk geometris yang memiliki makna simbolis dan estetika tersendiri.

Material alam seperti kayu, batu alam, bambu, dan tanah liat digunakan secara dominan untuk menciptakan kesan hangat, ramah, dan membumi. Selain memberikan tampilan yang selaras dengan alam, material-material ini juga mencerminkan keinginan dan keabadian pada kearifan lokal.



Gambar 17
Konsep Fasad
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)



Gambar 18
Konsep Fasad
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

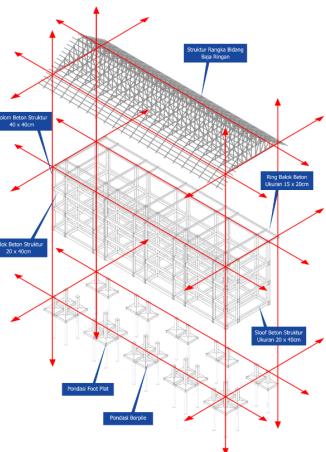


Gambar 19
Konsep Fasad
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

- Konsep Struktur dan Kontruksi

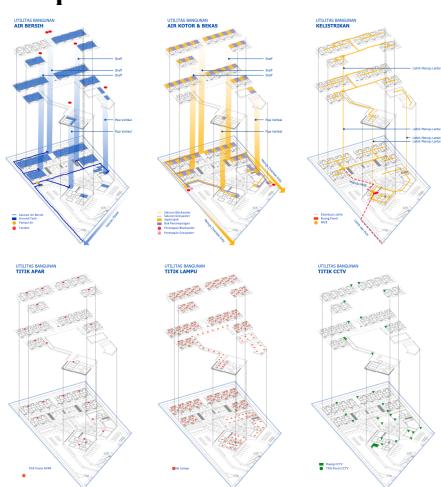
Sistem struktur yang digunakan pada bangunan ini merupakan sistem struktur rangka kaku.

Struktur rangka kaku (rigid frame) merupakan struktur yang terdiri dari elemen-elemen linier, umumnya balok dan kolom yang saling dihubungkan pada ujung-ujungnya oleh joints yang dapat mencegah rotasi relatif diantara elemen struktur yang dihubungkan, dengan demikian elemen struktur menerus pada titik hubung tersebut. Sistem rangka kaku pada umumnya berupa grid persegi teratur, terdiri dari balok horizontal dan kolom vertikal yang dihubungkan di suatu bidang dengan menggunakan sambungan kaku (rigid).



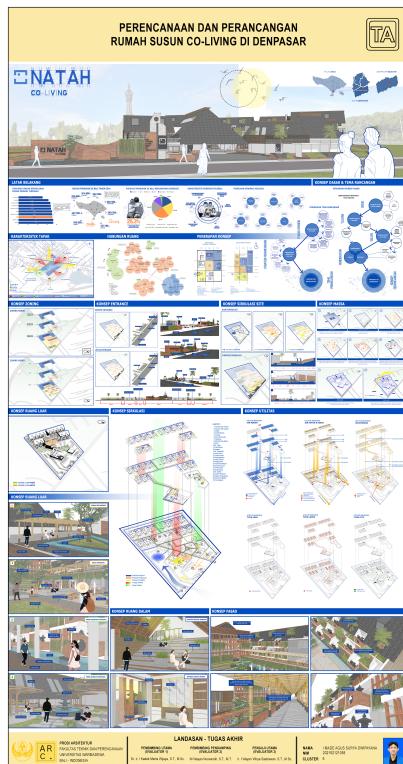
Gambar 20
Konsep Struktur
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

- Konsep Utilitas



Gambar 21
Konsep Utilitas Bangunan
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

- Schematic Design



Gambar 22
Schematic Design
(Sumber: Analisa Pribadi, 2025)

SIMPULAN

Kesimpulan dari perencanaan dan perancangan rumah susun untuk generasi milenial di Kota Denpasar dengan pendekatan *communal living*, menunjukkan bahwa konsep ini dapat menjadi solusi yang relevan dan berkelanjutan untuk menghadapi tantangan perumahan di wilayah perkotaan. Rumah susun berbasis *communal living* tidak hanya menyediakan hunian yang terjangkau dan efisien, tetapi juga mendukung interaksi sosial yang lebih baik, rasa kebersamaan, dan kolaborasi antar penghuni. Generasi milenial di Denpasar cenderung menerima konsep ini karena selaras dengan gaya hidup modern yang inklusif, fleksibel, dan berorientasi pada keberlanjutan. Dengan integrasi fasilitas bersama dan desain yang mendukung interaksi, *communal living* di rumah susun dapat meningkatkan kualitas hidup, baik dari aspek sosial maupun

lingkungan. Oleh karena itu, pendekatan ini memiliki potensi besar untuk diterapkan secara luas sebagai strategi perumahan yang inovatif dan berorientasi masa depan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Artikel ini tentunya tidak akan lengkap tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, antara lain:

1. Yth. Bapak Dr. Ir. I Kadek Merta Wijaya, S.T., M.Sc. selaku Dosen pembimbing Utama dan Evaluator 1 penulis
2. Yth. Ibu Ni Wayan Nurwarsih, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing dan Evaluator 2 penulis
3. Yth. Bapak Ir. Iwayan Wirya Sastrawan, S.T., M.Sc. selaku Dosen Pembimbing dan Evaluator 3 penulis
4. Keluarga penulis yang senantiasa memberikan doa dan dukungan secara moral maupun material, serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan artikel ini.

DAFTAR PUSTAKA

Basthian, I. (2021). Spektrum Ruang Komunal sebagai Wadah Interaksi Sosial bagi Penghuni. *JURNAL LINGKUNGAN BINAAN INDONESIA*, 132-137.

Pratiwi, P. S. (2020). PERANCANGAN APARTEMEN TERJANGKAU UNTUK MAHASISWA. DESIGN OF AFFORDABLE APARTMENT FOR STUDENTS WITH CO, 1-113.

Risaldi, F. (2022). KAJIAN KONSEP ARSITEKTUR EKOLOGI. Kajian Konsep Arsitektur Ekologi Pada Bangunan Bosco Verticale.

Priambodo, C. (2020). KONSEP CO-LIVING PADA DESAIN HUNIAN VERTIKAL DAN COMMUNITY MALL. SENTHONG, Vol. 3, No.1, 345-356.

Sumartini, N. P. (2017). ARSITEKTUR KOTA PADA KORIDOR KAWASAN

PUSAT PEMERINTAH PROVINSI BALI. *Jurnal Anala* Vol.2 No. 16, 29-38.

Wibowo, A. P. (2017). KRITERIA RUMAH RAMAH LINGKUNGAN (ECO FRIENDLY HOUSE) . *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran, dan Ilmu Kesehatan* Vol. 1, No. 1, , 1-10.