

Fenomena *Co-Housing* dan *Co-Living* Sebagai Alternatif Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Faradilla Chaerany^{1*}, Filza Dania Rahardian¹, dan Agus S. Sadana¹

¹ Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Pancasila, Jakarta

Abstrak. Masyarakat berpenghasilan rendah sering mengalami kesulitan dalam mencari rumah yang terjangkau secara finansial. Belakangan ini konsep *Co-Housing* dan *Co-Living* sedang menjadi perbincangan di kalangan masyarakat di Indonesia. Terkait dengan dua konsep baru ini, masalah yang dikaji dalam makalah ini adalah menelusuri peluang konsep *Co-Housing* dan *Co-Living* dalam menjawab kebutuhan tempat tinggal bagi Masyarakat berpenghasilan rendah. Makalah ini merupakan suatu kajian yang dilaksanakan dengan metode *library research*, yang bersumber dari berbagai pustaka terkait tema. Hasilnya dirahapkan dapat menjawab permasalahan yang dalam penelitian ini. Hasil kajian menunjukkan bahwa kesempatan memiliki tempat tinggal yang layak huni akan lebih mudah akan tercapai jika mengikuti konsep *Co-Housing* dan *Co-Living*, karena biaya kepemilikan rumah akan ditanggung bersama oleh komunitas dan tersedianya dukungan lainnya dari penyandang dana. Selain mendapatkan tempat tinggal masyarakat juga akan mendapatkan komunitas, kenyamanan dan rasa kebersamaan. Kedua konsep ini menjadi alternatif penyediaan tempat tinggal yang lebih terjangkau di wilayah perkotaan yang padat. Meskipun menghadapi tantangan dan masalah, potensi dari konsep *Co-Housing* dan *Co-Living* diharapkan akan terus berkembang seiring perkembangan zaman.

Kata kunci: *co-living; co-housing; masyarakat berpenghasilan rendah; kawasan kumuh; perumahan.*

1. PENDAHULUAN

Terbatasnya pasokan menyebabkan terjadinya kenaikan harga sewa atau harga rumah yang melampaui tingkat pertumbuhan pendapatan, sehingga diperlukan solusi tersendiri dalam rangka meningkatkan pemenuhan tersedianya unit hunian [1]. Akibatnya orang-orang dengan keterbatasan ekonomi sulit untuk memiliki tempat tinggal yang terjangkau. Situasi ini merupakan tantangan dalam mencari solusi bagi penyediaan tempat tinggal yang layak dan nyaman bagi masyarakat.

Permasalahan terkait lahan untuk permukiman bisa terjadi di pinggiran kota, pusat kota, bahkan di tengah pusat kota. Masyarakat berpenghasilan rendah sering dijumpai di lingkungan ini, situasinya mereka perlu menetap namun berhadapan dengan keterbatasan finansial [2]. Selain itu, kualitas hidup mereka cenderung kian memburuk karena tidak memadainya infrastruktur dan fasilitas lingkungan, terutama berupa terbatasnya akses terbatas pada fasilitas publik. Tingginya tingkat pengangguran mengakibatkan program penyediaan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah menjadi sebuah tantangan [3]. Terbatasnya kemampuan finansial menyebabkan semakin sulitnya masyarakat berpenghasilan rendah memenuhi kebutuhannya dalam memiliki tempat tinggal yang layak huni [4]. Terbatasnya lahan di wilayah perkotaan merupakan kendala utama dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang ekonomis, sehingga dibutuhkan adanya kebijakan tertentu dalam penerapan peraturan dan pendampingan bagi masyarakat berpenghasilan rendah [5]. Tingginya harga properti di kota-kota besar menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah semakin sulit dalam mendapatkan tempat tinggal, sehingga diperlukan strategi pengelolaan yang lebih efisien agar lebih terjangkau.

*Corresponding author: fadiaica.fi@gmail.com

Indonesia adalah negara berpenduduk sangat besar, yang pada tahun 2000 jumlahnya mencapai 205.132.458 jiwa [4][6]. Ketika jumlah penduduknya mencapai 259.940.857 jiwa di tahun 2010, Indonesia menjadi negara terpadat peringkat ke-4 dunia dan peringkat ke-3 di Asia [4][7], dan di tahun 2023 ini telah mencapai 278 juta jiwa [2]. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat pertumbuhan penduduk Indonesia cukup tinggi, yang berakibat pada tingginya kebutuhan pembangunan dan penyediaan unit-unit hunian baru [4].

Pesatnya pertumbuhan penduduk menyebabkan tingginya kebutuhan tempat tinggal. Meningkatnya kebutuhan tempat tinggal di wilayah perkotaan menyebabkan naiknya harga tanah dan perumahan di pusat kota yang disediakan oleh pengembang, dan memperberat besarnya beban penyediaan infrastruktur [8]. Selain itu, wilayah pinggiran kota juga mendapat tambahan beban berupa cepatnya pertumbuhan penduduk, sebagai akibat dari bergesernya warga kota ke daerah pinggiran untuk memperoleh tempat tinggal, karena tingginya harga dan perubahan fungsi lahan di pusat kota [4]. Diharapkan, konsep *Co-Living* dan *Co-Housing* dapat menjadi jawaban yang solutif dan efektif dalam rangka mencukupi kekurangan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah, baik di pusat kota maupun di area pinggir kota. Terbentuknya sistem hunian berbasis komunitas melalui konsep *Co-Housing* dan *Co-Living* diharapkan dapat menghadirkan kombinasi antara *privacy* bagi setiap individu di dalam kebersamaan dengan komunitas, terutama dalam menengahi situasi kehidupan berbiaya tinggi di pusat kota [9].

2. METODE

Makalah ini merupakan sebuah studi yang dilaksanakan dengan metode *library research* [10], yaitu studi pustaka yang berasal dari berbagai pustaka seperti artikel-artikel jurnal dan prosiding terkait *Co-Housing* dan *Co-Living*, serta buku-buku tentang permukiman. Terkait tema, substansi dari studi pustaka tersebut dipilah-pilah untuk diambil esensinya sebagai dasar bagi proses kajian dan analisis. Adapun bacaan yang dipergunakan dalam studi ini sebanyak 20 (dua puluh) pustaka yang berasal dari berbagai sumber. Selanjutnya pendapat para ahli pada studi pustaka tersebut dikaji dan dianalisis untuk mencari jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam kajian ini, yaitu untuk menelusuri sejauh mana peluang konsep *Co-Housing* dan *Co-Living* dapat menjawab kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hasil yang diperoleh diharapkan dapat menunjukkan mampu atau tidaknya konsep *Co-Living* dan *Co-Housing* ini dalam menjawab tantangan berupa pemenuhan kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

3. HASIL

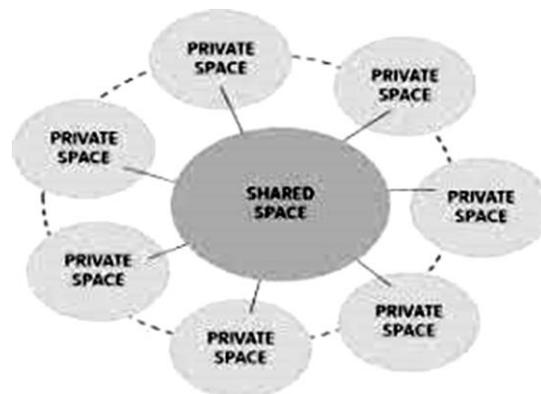
Co-Housing merupakan konsep perumahan sengaja yang dirancang untuk mendorong tumbuhnya interaksi sosial, kolaborasi, dan partisipasi aktif diantara para penghuninya [11]. Hasil kajian menunjukkan bahwa dengan konsep *Co-Housing*, penghuni akan terdorong untuk aktif terlibat sejak masa perencanaan dan pembangunan, hingga pengelolaan secara bersama setelah tempat tinggal berdiri dan dipergunakan. Situasi ini akan mewujudkan lingkungan yang memiliki nilai-nilai kerja sama dalam berbagi sumber daya, dan tumbuhnya partisipasi aktif para penghuni. Meskipun setiap unit hunian *Co-Housing* menjadi milik sendiri, namun tetap tersedia fasilitas bersama, seperti dapur komunal, ruang pertemuan dan area bersantai bersama. Konsep ini diharapkan dapat membangun komunitas yang solid, yang setiap anggotanya berperan dalam mendukung satu dengan lainnya. Penghuni akan berbagi tanggung jawab dan aktif dalam kehidupan sehari-hari bersama komunitas. Hal yang diunggulkan dalam konsep ini terutama berupa nilai-nilai kolaborasi atau kebersamaan, keberlanjutan, hingga berkembangnya komunitas sebagai suatu kelompok yang inklusif.



Gambar 1 Skema integrasi pengembangan kawasan dengan konsep *Co-Housing*[12].

Konsep *Co-Housing* melibatkan beragam aspek, terutama aspek-aspek yang melibatkan partisipasi aktif anggotanya sejak tahap perencanaan hingga tibanya masa pengelolaan tempat tinggal secara bersama. Kolaborasi dan interaksi sosial yang terjadi diantara para penghuni merupakan perhatian utama, seperti partisipasi dan tanggung jawab bersama para penghuni dalam proses pengambilan keputusan. Selain itu, konsep *Co-Housing* juga menghidupkan kebersamaan dalam berbagi sumber daya, berbagi nilai bagi kebutuhan bersama dan mengedepankan keberlanjutan lingkungan dalam kehidupan komunitas. Lebih jauh lagi, konsep *Co-Housing* ini menghadirkan terwujudnya lingkungan yang inklusif, dimana setiap anggotanya merasa diterima, saling mendukung, dan dapat terlibat dalam proses membangun komunitas yang solid.

Co-Living adalah bentuk hunian yang memiliki ciri-ciri berupa kamar-kamar sewa individual dengan fasilitas bersama guna mengatasi masalah langka dan sulitnya jangkauan perumahan di area perkotaan [13][14]. Tujuan utama *Co-Living* adalah untuk menghadirkan lingkungan yang memiliki nilai-nilai kolaborasi atau kerjasama, interaksi sosial, dan kebersamaan dalam penggunaan ruang dan sumber daya. Oleh karenanya, konsep *Co-Living* ini dapat menjadi pilihan tipe hunian yang menarik di lingkungan perkotaan, khususnya bagi individu yang mencari alternatif tempat tinggal yang cukup ekonomis dan bersifat sosial. Konsep *Co-Housing* melibatkan berbagai aspek, terutama aspek tersedianya ruang-ruang pribadi seperti ruang tidur bagi setiap anggotanya, sedangkan fasilitas lain yang dapat digunakan secara bersama disediakan sebagai fasilitas bersama, seperti ruang tamu, dapur, dan kamar mandi komunal [13]. Lebih jauh lagi, konsep *Co-Living* yang dipadukan dengan konsep *behavior mapping* dapat menghidupkan semangat interaksi sosial di antara para penghuni dan menghadirkan ruang publik yang aktif bagi aktivitas bersama [15]. Penggunaan fasilitas bersama, seperti peralatan dapur dan perabotan, menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam kegiatan komunitas di dalam *Co-Living* [13]. Dari uraian tersebut dapat diartikan bahwa hunian dengan konsep *Co-Living* perlu mengintegrasikan ruang-ruang dalam desain guna mengoptimalkan tercapainya efisiensi sekaligus dan kenyamanan dalam penggunaan ruang. Adapun, untuk mencapai keberlanjutan, wajah bangunannya juga perlu dibuat dengan desain yang menggambarkan suasana hidup sehari-hari di dalamnya. Selain itu, keunggulan lain yang dapat ditemukan adalah bahwa aktivitas komunal yang menjadi inti dari konsep *Co-Living*, merupakan unsur penting dalam mewujudkan lingkungan yang efisien namun tetap terasa sisi sosialnya.



Gambar 2 Skema integrasi antar kegiatan dan ruang pada hunian *Co-Living* [15].

Secara konsep, *Co-Housing* dan *Co-Living* merupakan gagasan perwujudan hunian yang berbasis kolaborasi atau kerjasama yang melibatkan interaksi antar penghuni sebagai pembentuk komunitas. Perbedaannya adalah, *Co-Housing* lebih berfokus pada pembangunan atau pengelolaan bersama rumah atau unit hunian di dalam sebuah kompleks atau lingkungan tertentu. Dalam konsep tersebut, privasi pada setiap unit pribadi tetap terjaga, namun tersedianya fasilitas bersama sebagai sarana bagi interaksi antar anggota komunitas menjadi bagian penting yang tak terpisahkan dari keseluruhan kompleks atau lingkungan. Sedangkan *Co-Living* lebih berfokus pada desain pada sebuah unit tempat tinggal yang memungkinkan penghuninya saling berbagi pada beberapa fasilitas yang dapat dipergunakan secara bersama. Adapun, unit ruang tidurnya sangat dipentingkan sebagai unit pribadi. Secara ringkas dapat dikatakan bahwa *Co-Housing* lebih berfokus pada kolaborasi atau kerjasama dalam perencanaan dan pengelolaan tempat tinggal, sedangkan *Co-Living* lebih menekankan pada efisiensi dan fleksibilitas hidup bersama. Dari sisi kepemilikan, *Co-Housing* lebih tepat diterapkan pada kelompok masyarakat tertentu yang berskala besar sebagai pemiliknnya, sedangkan *Co-Living* lebih mirip dengan rumah sewa bagi individu atau kelompok kecil.

Konsep *Co-Living* merupakan bagian yang tak terpisahkan dari *Co-Housing* yang memiliki kesesuaian dengan sifat gotong-royong yang kental pada masyarakat Indonesia sebagai modal sosialnya. Adanya fasilitas bersama pada konsep *Co-Living* dan *Co-Housing* diharapkan dapat menjadi solusi yang efektif dalam mengurangi dampak kenaikan harga tanah di perkotaan, adapun sisi kebersamaannya diharapkan dapat mengurangi tingkat stres dan menghalau rasa kesepian [16]. Tersedianya fasilitas bersama seperti dapur komunal, serta ruang pertemuan dan ruang rekreasi bersama akan mengurangi biaya pembangunan. Wujud kolaborasi dalam *Co-Housing* terutama keterlibatan keluarga anggota komunitas pada proses desain dan merancang unit hunian dan penyediaan fasilitas bersama, sedangkan *Co-Living* dapat memfasilitasi proses hidup berkelanjutan melalui penggunaan sumber daya dan ruang secara efisien, sehingga keduanya dapat menjadi alternatif tempat tinggal dengan biaya yang lebih terjangkau bagi masyarakat maupun individu berpenghasilan rendah yang tinggal di wilayah perkotaan [17].

Hunian dengan konsep *Co-Housing* dan *Co-Living* masih merupakan alternatif tipe hunian yang baru, namun diperkirakan popularitasnya akan semakin dikenal di masa depan. Berdasarkan situasi tersebut, diharapkan *Co-Housing* dan *Co-Living* dapat memberi manfaat bagi peningkatan ekonomi, tersedianya fasilitas bersama yang lebih luas, efisiensi dalam tingkat kepadatan ruang, dan adanya peluang untuk lebih mengembangkan keterampilan bagi masyarakat berpenghasilan rendah [18] baik di wilayah pusat kota maupun pinggir kota. Terdapat aspek yang menjadi tantangan besar dalam mewujudkan *Co-Housing* dan *Co-Living*. Aspek pertama yaitu tingginya harga tanah di kota-kota besar yang mempersempit kesempatan untuk mendapatkan lahan dengan harga yang terjangkau [18]. Selanjutnya, tidak setaranya sisi sosial, budaya, dan ekonomi juga menjadi faktor penghambat yang cukup besar dalam menghadirkan *Co-Housing* dan *Co-Living* yang inklusif, sehingga diperlukan edukasi yang lebih intensif dalam mengenalkan konsep baru kepemilikan rumah dan cara hidup berbagi dan berkolaborasi. Kemudian, pengembangan *Co-Housing* dan *Co-Living* memerlukan investasi yang besar, sehingga menjadi tantangan untuk menarik minat investor [19]. Selanjutnya, keterbatasan regulasi perumahan, termasuk persyaratan zonasi dan ukuran lahan yang ketat, dapat mempersulit proses pengembangan [18]. Terakhir, perlunya partisipasi aktif anggota komunitas dalam pengelolaan dan pemeliharaan fisik unit-unit *Co-Housing* dan *Co-Living*, sementara masyarakat dan individu berpenghasilan rendah mungkin sangat terbatas sumber daya dan ketersediaan waktunya untuk turut aktif mengelola, sehingga pengembangan komunitas yang solid dan berkelanjutan masih memerlukan upaya besar dalam jangka waktu yang lebih lama [3].

Dalam studi banding di luar negeri [20] dapat diketahui adanya bangunan-bangunan yang berhasil dikelola dengan konsep *Co-Living*. Contohnya adalah bangunan *Ausbauhaus Neukölln* di Berlin yang menampilkan model pengembangan perumahan kooperatif di Jerman, dan dikenal dengan sebutan *baugruppe* [20]. *Baugruppe* ini adalah contoh bangunan dengan konsep *Co-Living* yang berhasil dalam melibatkan penduduk dalam pendanaan dan pengembangannya dengan tantangan terbesar berupa proses mendapatkan lahan yang besar dengan harga terjangkau [20].



Gambar 3 Contoh unit bangunan *Co-Living* *Ausbauhaus Neukölln* [20].

Studi kasus *Co-Housing* lainnya yaitu *Pocket Living* [19] di Britania Raya. Proyek ini adalah contoh sukses proyek-proyek *Co-Housing* yang ditujukan bagi pada masyarakat berpenghasilan menengah, dan

mampu menunjukkan keberhasilan dalam memberikan solusi perumahan yang terjangkau [19]. Dengan susunan ruang yang efisien, *Pocket Living* menjadi contoh desain arsitektur yang berhasil pada unit tipe studio dengan kamar mandi dan dapur kecil. Selain itu, desain *Pocket Living* memungkinkan terjadinya hubungan sosial melalui acara bersama di ruang komunal [19]. Berdasarkan uraian tersebut dapat dimengerti bahwa konsep yang dikembangkan dalam proyek *Pocket Living* mencerminkan komitmen dalam menjawab problematika yang dihadapi oleh masyarakat berpenghasilan menengah.



Gambar 4 Contoh rumah yang terjangkau untuk pembeli pemula di Inggris [19].

4. KESIMPULAN

Di Indonesia, *Co-Living* dan *Co-Housing* merupakan konsep baru yang hadir sebagai alternatif tempat tinggal yang berpengaruh bagi masyarakat maupun individu komunitas berpenghasilan rendah. *Co-Housing* melibatkan adanya kerja sama antar keluarga anggota komunitas dalam merancang tempat tinggal mereka sendiri, sedangkan *Co-Living* lebih cenderung bersifat rumah atau kamar sewa yang akan efisien dan fleksibel. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa selain mendapatkan tempat tinggal, nyaman, efisien, dan fleksibel, penghuni juga tidak kehilangan sisi sosial dalam kehidupannya melalui komunitas. Berkembangnya *Co-Housing* dan *Co-Living* dapat membangkitkan paradigma baru berupa pentingnya peran komunitas dan kerjasama atau kolaborasi dalam penyediaan tempat tinggal yang berkelanjutan, khususnya bagi masyarakat, komunitas, dan individu berpenghasilan rendah yang tinggal di wilayah perkotaan. Adapun besarnya biaya investasi membutuhkan kerjasama antara pengembang sebagai penyandang dana, pemerintah, dan masyarakat guna mewujudkan lingkungan hunian berkelanjutan yang inklusif. *Co-Housing* dan *Co-Living* dapat menjadi alternatif pilihan guna mengatasi masalah penyediaan tempat tinggal bagi masyarakat dengan berpenghasilan rendah, agar mereka memiliki tempat tinggal yang layak huni, dengan biaya kepemilikan yang lebih ringan, karena terbantu oleh adanya kolaborasi dari penghuni lainnya, serta dukungan penyandang dana. Secara ekonomis, kedua konsep ini dapat menjadi alternatif penyediaan perumahan yang lebih terjangkau di wilayah perkotaan yang padat penduduk, yang potensinya dapat semakin berkembang di masa depan seiring perkembangan dan perubahan zaman.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] S. D. Oliner, "Housing Conundrum: A Shortage of Demand or Supply?," *Bus. Econ.*, vol. 51, no. 3, pp. 161–165, Dec. 2016, doi: <https://doi.org/10.1057/s11369-016-0003-3>.
- [2] J. Kubeš and A. Nováček, "Suburbs around the Czech provincial city of České Budějovice – territorial arrangement and problems," *Hungarian Geogr. Bull.*, vol. 68, no. 1, pp. 65–78, 2019, doi: [10.15201/hungeobull.68.1.5](https://doi.org/10.15201/hungeobull.68.1.5).
- [3] A. De Silva and F. Cod, "An Australian Household's Choice: Housing Deprivation or Financial Debt 'betwixt the devil and the deep blue sea'?" 1, 2017. doi: <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2930643>.
- [4] A. S. Sadana, *Perencanaan Kawasan Pemukiman*, 2nd ed. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2023.
- [5] E. G. Goett, "Promoting Low Income Housing Through Innovations In Land Use Regulations," 1991.
- [6] Wikipedia, "Penduduk Indonesia 2000," *Wikipedia*, 2009.

- https://id.wikipedia.org/wiki/Penduduk_Indonesia_2000# (accessed Nov. 24, 2023).
- [7] A. Qomaruddin Munir, H. Surbakti, H. Hamdani, and H. Ismanto, "Demographic Spatial Data Management in Indonesia with the Approach of Geographic Information System Model," *Indian J. Sci. Technol.*, vol. 9, no. 48, Dec. 2016, doi: 10.17485/ijst/2016/v9i48/102996.
- [8] M. E. Stovert, "The Role Of Infrastructure In The Supply Of Housing," *J. Reg. Sci.*, vol. 27, no. 2, 1987, doi: 10.1111/j.1467-9787.1987.tb01158.x.
- [9] D. Lutfiyah and H. Herlily, "Participatory in Kampung's *Co-Housing* Development: Learning From Kampung Muka, North Jakarta," *CSID J. Infrastruct. Dev.*, vol. 2, no. 1, p. 74, Jan. 2019, doi: 10.32783/csid-jid.v2i1.43.
- [10] M. Sari, "Penelitian Kepustakaan (Library Research) dalam Penelitian Pendidikan IPA."
- [11] T. Ramadhan, D. Nirmalasari, M. Ningrum, Beatricia, and H. A. Maahury, "Implementation of Smart *Co-Housing* Concept in Middle-Aged Adult Community in Indonesia," *Indones. J. Built Environ. Sustain.*, vol. 1, no. 2, pp. 78–89, 2019, doi: 10.31848/ijobes.v1i2.360.
- [12] Perkim.id, "Strategi Penataan Kawasan Permukiman Kumuh dengan Konsep Collective Housing," *Perumahan & Kawasan Permukiman*, 2020. <https://perkim.id/kumuh/strategi-penataan-kawasan-permukiman-kumuh-dengan-konsep-collective-housing/>.
- [13] I. Indah and P. Wardono, "*Co-Living* space: The shared living behavior of the millennial generation in Indonesia," *ARTEKS J. Tek. Arsit.*, vol. 6, no. 2, pp. 199–214, 2021.
- [14] M. Syavira, "Coliving: Pengertian, Manfaat & Bedanya dengan Kost Biasa," *Cove*, 2023. <https://blog.cove.id/coliving/>.
- [15] H. Fitriani and S. Cahyadini, "Konsep *Co-Living* dalam Integrasi Spasial Hunian Vertikal dan Ruang Kerja," *J. Sains Dan Seni ITS*, vol. 10, no. 2, pp. G33–G39, 2021.
- [16] Wiraland, "*Co-Living* Adalah: Pengertian, Manfaat, Dan Kekurangannya," *Wiraland*, 2023. https://wiraland.com/media/detail_berita/35691.
- [17] C. Ataman and I. G. Dino, "Collective Residential Spaces in Sustainability Development: Turkish Housing Units within *Co-Living* Understanding," in *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, Jul. 2019, vol. 296, no. 1, doi: 10.1088/1755-1315/296/1/012049.
- [18] B. M. Webber, "Big House *Co-Living* Design for Transitional Housing," Victoria University, 2018.
- [19] Katie Avis-Riordan, "Pocket Living: Everything you need to know about this alternative ownership scheme for first-time buyers," *HouseBeautiful*, Jul. 15, 2018. <https://www.housebeautiful.com/uk/lifestyle/property/a22127762/pocket-living-alternative-ownership-scheme-first-time-buyers/>.
- [20] Urbannext Lexicon, "Ausbauhaus Neukölln," *urbannext*. 2017, [Online]. Available: <https://urbannext.net/ausbauhaus-neuko/>.