

## PERANCANGAN RUSUNAWA MILENIAL CILANGKAP JAKARTA TIMUR DENGAN TEMA *CO LIVING*

Septyan Dwi Yoga\*, Karya Widyawati\*, Andrianto Kusumoarto\*

\*Arsitektur, Universitas Indraprasta PGRI

---

### INFO ARTIKEL

**Kata kunci:**

Cilangkap  
*Co Living*  
Millenial  
Rusunawa

---

### ABSTRAK

Abstrak: Cilangkap adalah sebuah kelurahan di Kecamatan Cipayung Kota Jakarta Timur. Kelurahan ini merupakan kelurahan termaju ke-6 di Kecamatan Cipayung setelah Kelurahan Cipayung, Kelurahan Ceger, Kelurahan Lubang Buaya, Kelurahan Bambu Apus dan Kelurahan Setu. Kelurahan yang sebagian besar daerahnya masih terdapat perkebunan dan persawahan, dimana hampir 70% dari daerahnya digunakan sebagai markas besar TNI. Ditambah dengan pertumbuhan penduduk di era milenial ini, sehingga kebutuhan akan hunian pun semakin meningkat, pada era di samping itu generasi milenial memiliki permasalahan hunian seperti lokasi tempat kerja atau kampus yang jauh, mengharuskan mereka merantau dan menyewa hunian. Kondisi ini memerlukan penyelesaian seperti pembuatan desain bangunan rusunawa dengan pendekatan *co living*, dimana mereka bisa bekerja, beraktivitas maupun berkumpul bersama. Rusunawa didesain untuk memberikan fasilitas lengkap yang dibutuhkan oleh generasi ini salah satunya intranet yaitu kebutuhan penting untuk menunjang pekerjaan mereka, mendesain dan menciptakan ruang social atau pemukiman dalam bentuk rancangan rumah susun yang lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungannya sehingga mereka bisa merasakan kenyamanan berada di dalam satu bangunan walau berhadapan atau bertemu dengan penghuni lainnya.

---

### Alamat Korespondensi:

Septyan Dwi Yoga,  
Program Studi Arsitektur  
Universitas Indraprasta PGRI  
E-mail: [septyanarchvol58@gmail.com](mailto:septyanarchvol58@gmail.com)

---

### PENDAHULUAN

Tempat tinggal merupakan kebutuhan primer manusia, sehingga berbagai macam upaya pemenuhan kebutuhan ini terwujud dengan semakin banyaknya proyek-proyek perumahan, rumah susun maupun apartemen. Jakarta adalah kota dimana berbagai macam budaya, suku, ras, dan adat istiadat menjadi satu. Kota Jakarta pernah menjadi julukan “Mini Indonesia” karena dimana wilayah Jakarta menjadi destinasi beberapa kaum milenial ataupun kaum pemuda berhijrah dari wilayah/kota asal mereka untuk mengadu nasib di Jakarta. Jakarta Timur memiliki penduduk di usia produktif yang cukup tinggi, sehingga kebutuhan hunian makin meningkat.

Cilangkap adalah salah satu Kelurahan di Jakarta Timur yang berada di daerah strategis yang berdekatan langsung dengan kota Depok dan Bekasi, tentunya sebagai salah satu kawasan terpilih sebagai kawasan yang diminati sebagai hunian tempat tinggal, terutama untuk kaum milenial yang sifatnya selalu berpergian/hangout bersama kerabat atau keluarga.

Permasalahan yang berhubungan dengan hunian hingga kini masih menjadi salah satu tantangan besar bagi generasi milenial. Generasi ini sering dihadapkan dengan lokasi tempat kerja yang jauh, sehingga membuat mereka harus merantau dan menyewa hunian. Selain itu, generasi milenial kini masih kesulitan membeli hunian karena banyaknya keterbatasan. Mulai dari keterbatasan biaya, hingga lahan yang tersedia.

Kondisi inilah yang memunculkan ide penggunaan pendekatan *co living* dalam perancangan Rusunawa ini, yaitu tema hunian yang sangat cocok untuk para generasi milenial yang sedang membutuhkan alternatif hunian. Tema ini dihadirkan seperti konsep yang menyeluruh dengan rancangan yang sudah direncanakan sesuai dengan kebutuhan dan permasalahan yang ada dan juga menawarkan beberapa kelebihan dibandingkan dengan menyewa apartemen dengan biaya yang lebih terjangkau.

## METODE

Pendekatan perancangan yang dilakukan berlandaskan dari isu permasalahan dan perancangan yakni sebuah perancangan Rumah Susun Sewa Milenial. Proses untuk mendapatkan metode pendekatan perancangan ini dimulai dari pemahaman arti serta fungsi dari bangunan. Karena inilah yang menjadi sebuah pola pikir mendasar dalam mendesain dan berarsitektur yang diwujudkan dalam suatu bangunan.

Metode pendekatan yang digunakan berupa “Analogi Biologis” yaitu yang akan diterapkan pada perancangan rusunawa milenial ini menjawab latar belakang timbulnya obyek rancangan karena didalam merancang sebuah rumah susun sewa ini perancang harus peka terhadap kebutuhan generasi milenial agar tercipta ruang sesuai kebutuhan dan fungsi serta keberadaan bangunan adaptif terhadap lingkungan sekitar. Metode pendekatan ini lebih memikirkan sifat dan fungsi yang akan digunakan dalam jangka waktu panjang bagi para penghuni rusunawa nantinya.

## HASIL

Pemilihan lokasi tapak berada di daerah Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, lebih tepatnya berada di Jl. Raya Cilangkap. Lokasi tapak juga berdekatan dengan salah satu wisata di Jakarta Timur yaitu Agro Wisata Cilangkap.



Gambar 1. Peta Wilayah Lokasi Site  
Sumber : Google Earth 2020

Kelurahan Cilangkap yang dipilih sebagai lokasi tapak ini adalah sebuah kelurahan di Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dimana kelurahan ini sebagian besar daerahnya masih merupakan perkebunan dan persawahan. Lokasi tapak juga berada pada kawasan perumahan berkepadatan sedang, sehingga tapak dikelilingi oleh permukiman atau perumahan berskala sedang.

Tapak yang terkait atau tata guna lahan yang dipilih dalam perancangan rusunawa yaitu berada pada zonasi perumahan berkepadatan rendah, dengan bangunan dibawah 10 lantai dan zonasi ruang terbuka hijau. Jika ditinjau dari kondisi lokasi site, lahan yang dipilih merupakan lahan kosong dengan

peruntukan permukiman zona rumah vertikal KDB rendah, dimana lahan tersebut banyak dikelilingi pepohonan dan rerumputan karena sangat berdekatan dengan RPTRA atau ruang terbuka hijau.

### VIEW

Kondisi view pada lokasi tapak cukup terbilang asri karena wilayah ini banyak didapati ruang terbuka hijau dan masih ada beberapa taman dan perkebunan walaupun dengan zona wilayah permukiman sedang, tetapi tidak padat dengan bangunan-bangunan tinggi.

Tapak juga dikelilingi pemandangan yang tidak banyak bangunan tinggi, sehingga perancangan rusunawa ini bisa dijadikan *midpoint*. Suasana dari tapak ke seluruh sisi tapak tidak padat dan bisa dimanfaatkan untuk view bagi para penghuni rusun, ditambah dengan adanya RPTRA di dekat lokasi tapak, sehingga bisa dijadikan view yang bagus bagi penghuni rusunawa nantinya.

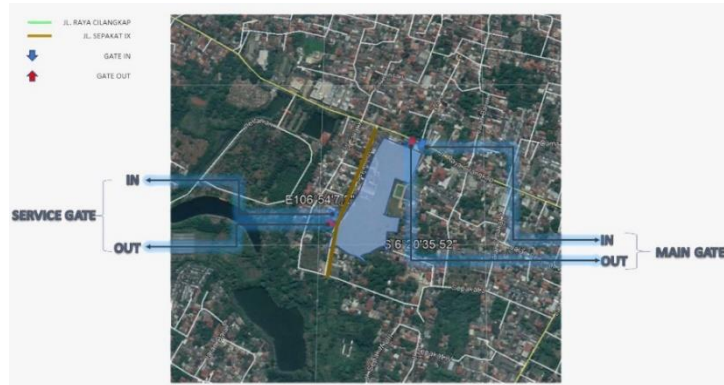


Gambar 2. View Sekitar Tapak

### PENCAPAIAN

Analisa pencapaian dalam perancangan ini yaitu jalan atau akses yang dapat ditempuh menuju lokasi tapak atau obyek perancangan. Kondisi tapak dalam perancangan rusunawa ini sudah memiliki akses yang mudah, sehingga mudah dicari dengan *google maps*. Jalan yang dilalui pada lokasi tapak merupakan akses jalur utama, sehingga akses ini direncanakan sebagai akses keluar masuk para penghuni rusunawa. Berbeda dengan akses pencapaian untuk *loading dock* atau keluar masuk *truck* sampah. Jalur yang akan direncanakan melalui jalan alternatif yang berada di sebelah barat lokasi tapak, sehingga jalur alternatif tersebut tidak memiliki akses yang sama dengan para penghuni.

Akses pencapaian kendaraan umum didaerah ini lumayan sulit, karena tidak adanya angkutan umum, tetapi bisa diakses dengan taksi *online* sehingga bisa dijangkau dengan lebih mudah.



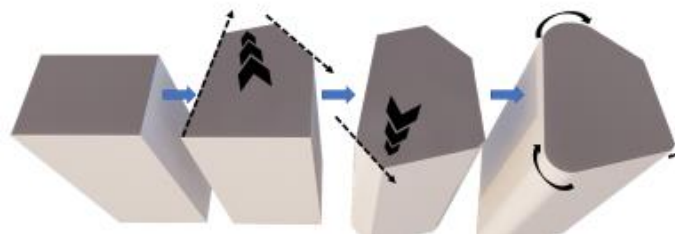
Gambar 3. Analisa Pencapaian

### LAHAN TERBANGUN

Untuk lahan terbangun yang akan di rancang dapat disesuaikan dengan peraturan administrasi tapak yang telah ditetapkan di kota Administrasi Jakarta Timur, yaitu sebagai berikut :

Luas Tapak	:	28.000 m <sup>2</sup>
Luas Dasar Bangunan	:	30% x 28.000 m <sup>2</sup> = 8.400 m <sup>2</sup>
Luas Total Bangunan	:	2.5 x 28.000 m <sup>2</sup> = 70.000 m <sup>2</sup>
		70.000 : 8.400 m <sup>2</sup> = 8,44 >> 8
		Max 12 Lantai
KB ( <i>given</i> )	:	8 Lantai
Luas Daerah Hijau	:	45% x 28.000 m <sup>2</sup> = 12.600 m <sup>2</sup>
Luas Total Basement	:	40% x 28.000 m <sup>2</sup> = 11.200 m <sup>2</sup>
GSB	:	6 m
Luas Lahan Hunian (masuk KDB)	:	50% x 8.400 m <sup>2</sup> = 4.200 m <sup>2</sup>
Luas Lahan Fasilitas (masuk KDB)	:	10% x 8.400 m <sup>2</sup> = 840 m <sup>2</sup>
Luas Ruang Terbuka (non-KDB)	:	20% x 28.000 m <sup>2</sup> = 2.440 m <sup>2</sup>
Luas Prasarana Lingkungan (non-KDB)	:	20% x 28.000 m <sup>2</sup> = 6.100 m <sup>2</sup>
Luas Efektif Hunian (masuk KLB)	:	50% x 70.000 m <sup>2</sup> = 30.500 m <sup>2</sup>
Luas Efektif Fasilitas + ME (masuk KLB)	:	(35% - 15% x 70.000 m <sup>2</sup> ) = 30.500 m <sup>2</sup>

### TRANSFORMASI BENTUK





Gambar 4. Transformasi Bentuk

Dari bangunan massif berbentuk kubus dengan bangunan normal seperti bangunan pada dasarnya, lalu perubahan bangunan berdasarkan kegiatan dan fungsi di dalamnya, dengan posisi lebih fleksibel, lalu pelebaran area bangunan, sebagaimana kegiatan di dalamnya yang seolah berpindah-pindah seperti layaknya sifat dari kaum milenial, hingga sentuhan akhir bertujuan untuk menetralsisir pergerakan sirkulasi, baik di dalam bangunan maupun diluar ruangan.

Dari hasil analisa bentuk yang dijabarkan, bentuk bangunan dan site plan mengikuti bentuk asli tapak tanpa merubah bentuk aslinya. Memperhatikan pendekatan rusunawa yaitu *co living* agar penghuni rusun tetap merasakan konsep sesuai kebutuhan dari permasalahan yang sudah di analisa, sehingga dalam menentukan bentuk bangunan dan ruang-ruang juga memperhatikan masing-masing fungsi semua ruang.

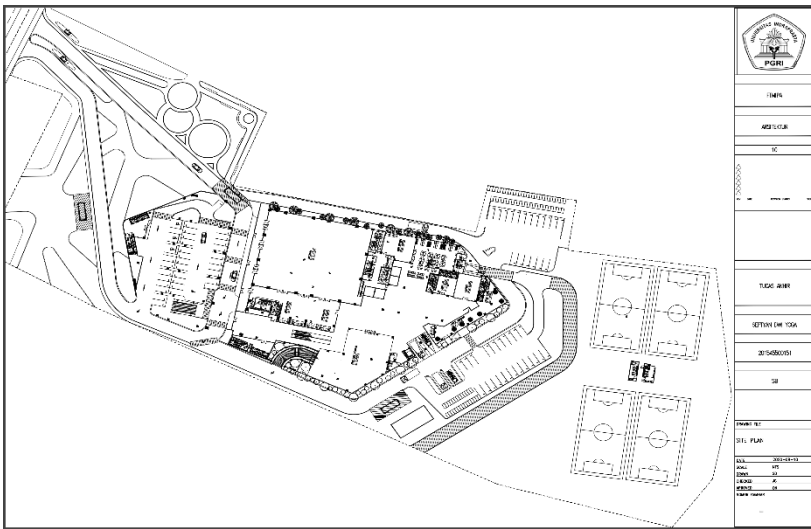
### KONSEP ZONING DALAM BANGUNAN



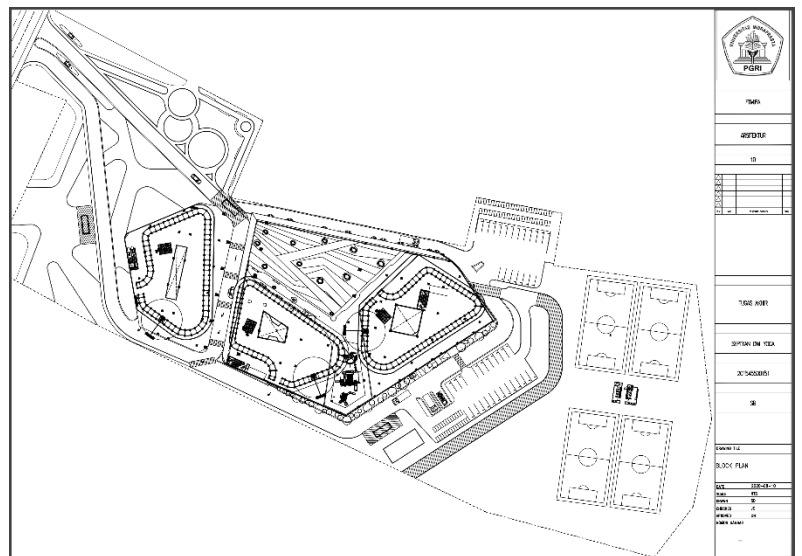
Gambar 5. Zoning Bangunan



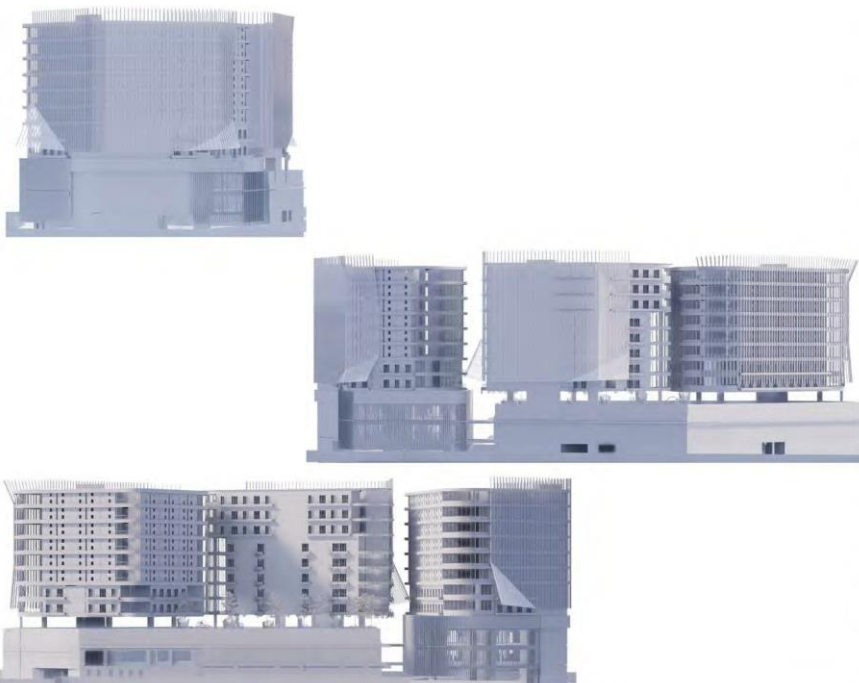
### HASIL DESAIN



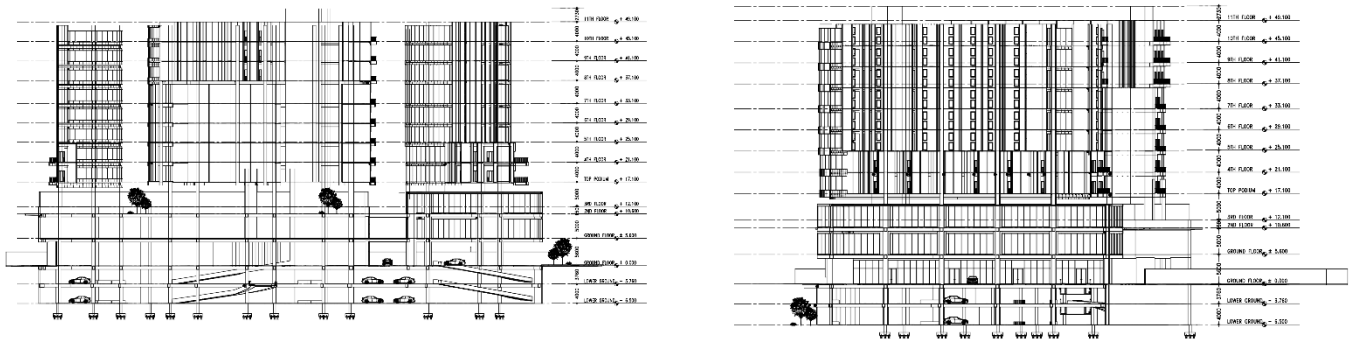
Gambar 6. Site Plan



Gambar 7. Block Plan



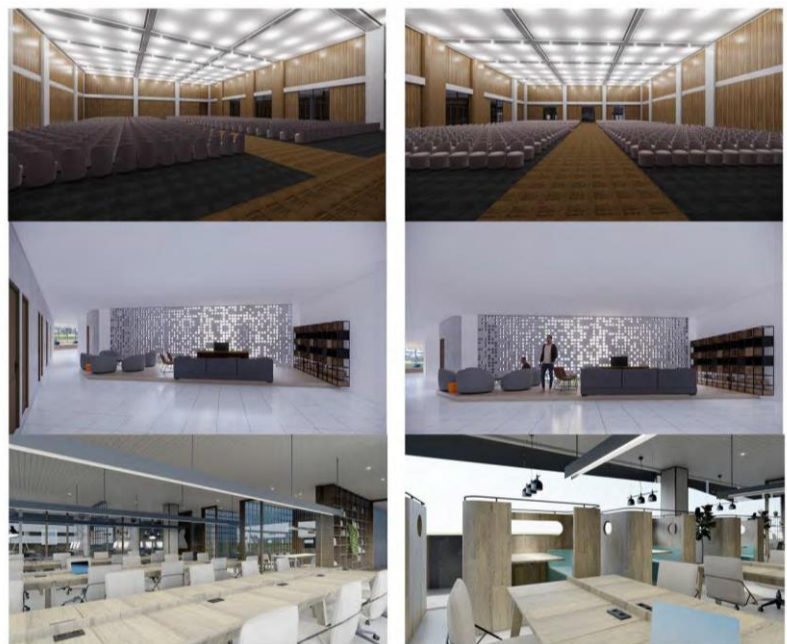
Gambar 8. Tampak Bangunan



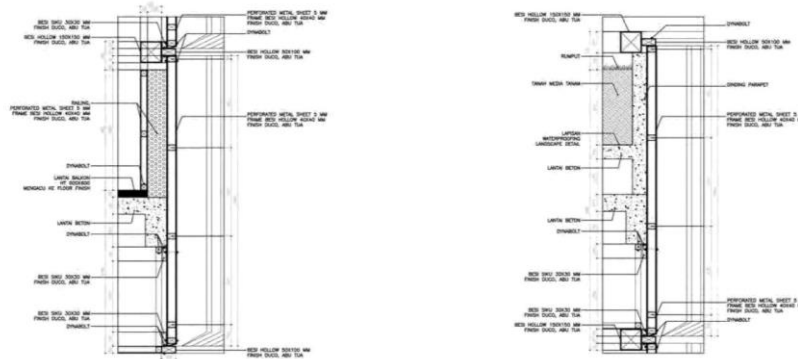
Gambar 9. Potongan Bangunan



Gambar 10. 3D Eksterior Bangunan



Gambar 11. 3D Interior Bangunan



Gambar 12. 3D Detail Arsitektur

## SIMPULAN DAN SARAN

### Simpulan

Perancangan rumah susun sewa di Kota Jakarta Timur yang terletak di Kelurahan Cilangkap ini dirancang untuk dijadikan sebagai hunian vertikal di Kota Jakarta Timur. Perancangan dicapai dengan merancang objek dan mengambil tema *co living* dengan pendekatan Analogi Biologis.

Pengambilan tema dan pendekatan rancangan didasarkan atas pertimbangan isu permasalahan yaitu meningkatnya penduduk di kota Jakarta juga kebutuhan akan rumah susun sewa bagi para penghuni di zaman era milenial sekarang, sehingga objek perancangan ini nantinya dapat dimanfaatkan secara optimal, tercapai keberlanjutan penggunaan dan selaras dengan penghuni juga lingkungan.

Tema *co living* pada perancangan rusunawa ini merupakan upaya penyelesaian permasalahan pada zaman milenial ini dengan berbagai kebutuhan mereka, generasi milenial kini masih kesulitan membeli hunian karena banyaknya keterbatasan, mulai dari keterbatasan biaya hingga lahan yang tersedia. *Co living* merupakan sebuah konsep hunian yang sangat cocok untuk para generasi milenial yang sedang membutuhkan alternatif hunian dengan fasilitas bersama yang disediakan yaitu cenderung praktis dan fleksibel juga sangat memperhatikan fungsi keberadaannya didalam suatu bangunan.

### Saran

Banyak hal yang mungkin belum terhubung dari aspek-aspek perancangan ini. Maka dari itu perlu adanya kajian lebih lanjut mengenai tema maupun analisisnya. Pada bagian ini, terdapat berbagai saran untuk penulis sendiri dan orang lain, baik terkait dengan penulisan dan perancangan ini, maupun dengan cara berfikir, yaitu :

1. Memahami tema perancangan merupakan modal utama dalam mendesain agar tetap terarah dengan baik sehingga tercipta desain yang sesuai keinginan.



2. Perlunya pemahaman yang lebih mendalam terhadap peraturan yang mengatur tentang desain struktur dan arsitektur bangunan gedung.
3. Belajar untuk mendesain suatu bangunan tidak hanya dari satu referensi tapi dari berbagai arsitek, khususnya untuk perancangan rumah susun agar tidak salah dalam mendesain.
4. Merancang rusunawa dengan menerapkan *co living* pada bangunan untuk generasi milenial, sehingga mereka dapat merasakan manfaat sesuai kebutuhan.
5. Melakukan pekerjaan dengan baik dan tersusun rapih agar dapat menjadi referensi bagi orang lain maupun pembaca lain.

#### DAFTAR RUJUKAN

- Sutedi, Adrian. (2010). *Hukum, Pengertian Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Fatin, Nur. (2015). *Pengertian Rusunawa Berdasarkan PERMEN No.14 Tahun 2007*, <https://seputar.pengertian.blogspot.com/2015/08/pengertian-rusunawa.html?m=1>.
- Milatihadi, (2017). *Sejarah Kelurahan di Kecamatan Cipayung*, <https://duniamublog.wordpress.com/2017/09/12/sejarah-kelurahan-kelurahan-di-kecamatan-cipayung/>.
- Erna, Mba. (2018). *Sejarah Kota Administrasi Jakarta Timur*, <https://betulcerita.blogspot.com/2018/05/sejarah-kota-administrasi-jakarta-timur.html>.
- Ochi, Evelyn. (2019). *Mengenal Co-Living, Hunian dengan Konsep Berbagi yang Menjawab Kebutuhan Generasi Milenial*, <https://journal.sociolla.com/lifestyle/mengenal-co-living>.