

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ancelma Widya Hastuti

NIM : 17/413436/TK/45876

Tahun Terdaftar : 2017

Program Studi : Arsitektur

Fakultas : Teknik

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah tugas akhir ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan sebutkan sumbernya secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dengan demikian saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur

plagiasi dan apabila dokumen ilmiah tugas akhir ini di kemudian hari terbukti merupakan plagiasi dari hasil karya penulis lain dan/atau dengan sengaja mengajukan karya atau pendapat yang merupakan hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi hukum yang berlaku.

Bekasi, 23 Januari 2021



Ancelma Widya Hastuti
17/413436/TK/45876

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan perlindungan-Nya, penulis diberi kekuatan dan kelancaran dalam menyelesaikan laporan Pra Tugas Akhir yang berjudul *Urban Co-living* Bagi Generasi Milenial di Jakarta dengan Pendekatan *Flexibility of Space*. Laporan ini dapat diselesaikan dengan baik oleh penulis atas bantuan, dukungan, doa, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu proses penulisan laporan ini, yaitu:

1. Ibu Ardhya Nareswari, ST., MT., Ph.D selaku dosen pembimbing yang selalu memberi semangat, arahan, dan masukan dalam penulisan laporan Pra Tugas Akhir.
2. Keluarga Cemara (Bapak, Ibu, Mbak Agnes, dan Mas Anton), Keluarga Mbah Darmo, dan Keluarga Petukangan yang selalu mendukung penulis melalui motivasi dan doa.
3. Keluarga BPK No. 2 (Mbak Iie, Om Tio, Sekar, dan Brahm) yang selalu membantu dan memberi dukungan sejak awal perkuliahan hingga tahap penulisan ini.
4. Sahabat penulis, Teresa Avila S, yang menjadi sumber penyemangat dan inspirasi selama 8 tahun terakhir, khususnya selama proses penulisan laporan Pra Tugas Akhir ini.
5. Teman-teman DWP (Listoria Tamiang, Viola Elizabeth, Angelin Ajeng, dan Devany Dwi Putri) yang senantiasa menyemangati dan membantu penulis selama proses penulisan berlangsung.
6. Teman-teman Percan (Prilly, Angel, Tami, Stephannie, Jessica, Evin, Joanne, dan Dinda) yang selalu menghibur dan menemani penulis, khususnya saat proses penulisan mengalami hambatan dan kesulitan.
7. Mazaya, Maya, Fauzia, Kinan, Sarah, Nana, Clara, Egal, Bayu, Dhiro, Badar, dan teman-teman Arsitektur UGM 2017 (DIWAN) yang selama ini telah berproses bersama di Arsitektur.



8. Tanya Zakirah selaku teman satu kelompok bimbingan yang selalu setia dalam menemani proses penulisan sehingga dapat menyelesaikan laporan ini bersama-sama.
9. Semua pihak yang telah membantu kelancaran proses penulisan laporan Pra Tugas Akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan laporan Pra Tugas Akhir ini sehingga kritik dan saran dari pembaca akan sangat bermanfaat bagi penulis. Akhir kata, penulis berharap penulisan ini dapat berguna dan membantu pihak yang membaca.

Terima Kasih
Bekasi, 23 Januari 2021
Ancelma Widya Hastuti

DAFTAR ISI

SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
ABSTRAK.....	13
BAB I PENDAHULUAN.....	15
1.1 LATAR BELAKANG	15
1.1.1 Tingginya Jumlah Generasi Milenial yang Migrasi Masuk ke Jakarta.....	15
1.1.2 Ketidakmampuan Generasi Milenial di Jakarta untuk Memiliki Hunian	17
1.1.3 Isu Keterjangkauan Hunian di Jakarta.....	18
1.1.4 Prospek Co-Living bagi Generasi Milenial di Jakarta.....	20
1.1.5 Konsep Flexibility of Space dalam Mengurangi Biaya Pembangunan Hunian.....	22
1.2 PERMASALAHAN	23
1.2.1 Permasalahan Umum	23
1.2.2 Permasalahan Khusus.....	24
1.3 TUJUAN DAN SASARAN	24
1.3.1 Tujuan	24



1.3.2	Sasaran.....	24
1.4	METODE	24
1.5	LINGKUP PEMBAHASAN.....	25
1.5.1	Arsitektural	25
1.5.2	Non Arsitektural.....	25
1.6	KERANGKA BERPIKIR.....	26
1.7	SISTEMATIKA PENULISAN	26
1.8	KEASLIAN PENULISAN	27
	 BAB II TINJAUAN PUSTAKA <i>URBAN CO-LIVING</i> DAN GENERASI MILENIAL	28
2.1	URBAN.....	28
2.1.1	Pengertian Kawasan Urban	28
2.1.2	Karakteristik Kawasan Urban.....	29
2.2	GENERASI MILENIAL DI JAKARTA	31
2.2.1	Pengertian Generasi Milenial	31
2.2.2	Karakteristik Generasi Milenial	32
2.2.3	Hunian Pilihan Generasi Milenial di Jakarta	34
2.3	<i>CO-LIVING</i>	36
2.3.1	Pengertian <i>Co-living</i>	36
2.3.2	Sejarah Perkembangan <i>Co-living</i>	37
2.3.3	Perbedaan Co-Living dengan Hunian Berbasis Komunitas Lainnya	39
2.3.4	Zonasi dan Program Ruang pada <i>Co-living</i>	42
2.3.5	Preseden.....	43
	 BAB III TINJAUAN PUSTAKA <i>FLEXIBILITY OF SPACE</i>	57



3.1	Definisi.....	57
3.2	Perkembangan Teori <i>Flexibility of Space</i>	58
3.3	Metode Rancangan pada <i>Flexibility of Space</i>	59
3.4	Prinsip-Prinsip Penerapan <i>Flexibility of Space</i>	61
3.5	Preseden.....	63
BAB IV ANALISIS MAKRO, MESO, MIKRO.....		67
4.1	Analisis Pendekatan Makro	67
4.1.1	Pendekatan Pemilihan Tapak	67
4.1.2	Kriteria Pemilihan Tapak.....	68
4.1.3	Penentuan Alternatif Tapak	68
4.2	Analisis Pendekatan Meso.....	71
4.2.1	Analisis Kondisi Iklim	71
4.2.2	Analisis Kebisingan.....	71
4.2.3	Analisis Pencapaian dan Sirkulasi.....	74
4.2.4	Analisis Zonasi Tapak	76
4.2.5	Analisis Orientasi dan Tata Letak Massa	78
4.3	Analisis Pendekatan Mikro	79
4.3.1	Analisis Target Pelaku	79
4.3.2	Analisis Jenis Kegiatan dan Sifat Ruang.....	80
4.3.3	Analisis Pola Kegiatan.....	81
4.3.4	Analisis Kebutuhan Ruang.....	85
4.3.5	Analisis Citra Bangunan	87
4.3.6	Analisis Citra Interior.....	89
4.3.7	Analisis Struktur	90

4.3.8	Analisis Material Bangunan.....	90
4.3.9	Analisis Tata Hijau.....	91
BAB V KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....		92
5.1	Kerangka Konsep Perancangan.....	92
5.2	Konsep Makro: <i>Urban Co-living</i>	92
5.3	Konsep Meso: <i>Integrated Collaborative Communal Living</i>	94
5.3.1	Konsep Hubungan Ruang	95
5.4	Konsep Mikro: <i>Flexibility of Space</i>	96
5.4.1	Konsep Tapak Terpilih	101
5.4.2	Konsep Zonasi dan Orientasi.....	102
5.4.3	Konsep Gubahan Massa.....	104
5.4.4	Konsep Struktur	105
5.4.5	Konsep Eksterior dan Interior.....	106
5.4.6	Konsep Lansekap.....	108
5.4.7	Konsep Utilitas.....	108
DAFTAR PUSTAKA		112

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Grafik 5 Provinsi di Indonesia dengan Jumlah Migrasi Masuk Total Tertinggi.....	16
Gambar 2 Grafik Persentase Status Kepemilikan Rumah di Pulau Jawa	19
Gambar 3 <i>Sættedammen, Cohousing</i> Pertama di Denmark.....	20
Gambar 4 Kegiatan di Ruang Komunal Outdoor, <i>Sættedammen</i>	21
Gambar 5 Kerangka Berpikir	26
Gambar 6 Grafik Hasil Survei Pertimbangan Generasi Milenial di Jakarta Dalam Memilih Hunian	35
Gambar 7 NIU Coliving, Mexico City, Mexico	43
Gambar 8 Program Ruang dan Rancangan Fasad pada NIU Coliving	44
Gambar 9 Bukaannya pada Area Sirkulasi NIU Coliving	45
Gambar 10 Ruang Komunal pada NIU Coliving.....	46
Gambar 11 Zeze Osaka Coliving House, Osaka, Jepang	46
Gambar 12 Detil Potongan pada Zeze Coliving	47
Gambar 13 Ruang Komunal di Lantai Dasar yang Tetap Terhubung dengan <i>Mezzanine</i>	48
Gambar 14 Ruang Komunal di Zeze Coliving	49
Gambar 15 LT Josai Shared House, Nagoya, Jepang	50
Gambar 16 Diagram Pembagian Ruang Privat dan Publik	50
Gambar 17 <i>Entrance Hall</i> dan Ruang Makan yang Digunakan Secara Bersama.....	51
Gambar 18 Ruang Komunal di Lantai Dasar (kiri) dan Lantai Dua (kanan)	52
Gambar 19 Gap House, Seongnam-si, Korea Selatan.....	52
Gambar 20 Gubahan Massa pada Gap House	53
Gambar 21 <i>Courtyard</i> sebagai Celah Skala Besar pada Bangunan.....	54
Gambar 22 Detil Potongan pada Gap House.....	54
Gambar 23 Balkon Bersama	55
Gambar 24 Ruang Komunal pada Gap House	55
Gambar 25 Tapak Terpilih yang Terletak di Kecamatan Setiabudi.....	70

Gambar 26 Kondisi Tapak terhadap Matahari dan Angin.....	72
Gambar 27 Keadaan Jalan di Bagian Selatan Tapak (Jl. Pedurenan Masjid Raya).....	73
Gambar 28 Kondisi Tapak terhadap Kebisingan di Sekitar Tapak.....	73
Gambar 29 Akses menuju Tapak	74
Gambar 30 Aksesibilitas Transportasi Publik	75
Gambar 31 Fungsi Bangunan di Sekitar Tapak	76
Gambar 32 Zonasi pada Tapak	77
Gambar 33 Analisis Orientasi Bangunan	78
Gambar 34 Analisis Tata Letak Bangunan.....	79
Gambar 35 Diagram Pola Kegiatan Pengunjung	82
Gambar 36 Diagram Pola Kegiatan Penghuni	83
Gambar 37 Diagram Pola Kegiatan Pengelola/Staf	84
Gambar 38 Kerangka Konsep Perancangan <i>Urban Co-living</i>	92
Gambar 39 Konsep Makro Perancangan <i>Urban Co-living</i>	93
Gambar 40 Konsep Meso Perancangan <i>Urban Co-living</i>	94
Gambar 41 Hubungan Ruang pada <i>Urban Co-living</i>	96
Gambar 42 Konsep Mikro Perancangan <i>Urban Co-living</i>	97
Gambar 43 Ilustrasi Fleksibilitas Sistem Modular pada Bangunan.....	98
Gambar 44 Ilustrasi Penerapan Fleksibilitas pada <i>Entrance Hall</i>	99
Gambar 45 Ilustrasi Penerapan <i>Moveable Partition</i>	100
Gambar 46 Kondisi Tapak dan Sekitarnya.....	101
Gambar 47 Konsep Zonasi pada Tapak	103
Gambar 48 Konsep Orientasi pada Bangunan	102
Gambar 49 Gubahan Massa pada <i>Urban Co-living</i>	104
Gambar 50 Zonasi pada Gubahan Massa	105
Gambar 51 Ilustrasi Dimensi Modul dan Jarak Antar Titik Kolom	104
Gambar 52 Konsep Lansekap pada Rancangan.....	108
Gambar 53 Titik Kumpul pada Rancangan	109
Gambar 54 Skema Jaringan Air Bersih pada <i>Urban Co-living</i>	110



Gambar 55 Skema Jaringan Air Kotor	110
Gambar 56 Skema Jaringan Sampah.....	112

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Data Jumlah Penduduk Berdasarkan Status Pekerjaan Utama, DKI Jakarta 2019	18
Tabel 2 Referensi	27
Tabel 3 Definisi Milenial Menurut Para Ahli	32
Tabel 4 Perbandingan Antara <i>Co-Living</i> dengan <i>Cohousing</i>	40
Tabel 5 Data Alternatif Tapak	68
Tabel 6 Komparasi Kualitas Alternatif Tapak	70
Tabel 7 Curah Hujan, Kelembaban, dan Suhu Rata-Rata di Jakarta Selatan	71
Tabel 8 Jenis Kegiatan dan Sifat Ruang	80
Tabel 9 Kebutuhan Ruang <i>Co-working Café</i>	85
Tabel 10 Kebutuhan Ruang <i>Urban Co-Living</i>	86
Tabel 11 Kebutuhan Ruang Area Parkir	87
Tabel 12 Kebutuhan Ruang Area Parkir	87
Tabel 13 Analisis Citra Bangunan Berdasarkan Analisis Tapak dan Konsep <i>Flexibility of Space</i>	88
Tabel 14 Penerapan Konsep Fleksibilitas terhadap Eksterior dan Interior Bangunan	106