

## RUMAH KOST UNTUK MILENIAL

Ivan Laksana Setiadi<sup>1)</sup>, Mieke Choandi<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, ivansetiadi39@yahoo.com

<sup>2)</sup> Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, mieke@untar.ac.id

### Abstrak

Rawa Buaya merupakan kelurahan di Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. Rawa Buaya merupakan daerah di Jakarta Barat yang memiliki populasi millennial yang padat. Pada dasarnya manusia millennial hidup pada perkembangan teknologi sehingga teknologi sangatlah berpengaruh untuk generasi millennial, namun seiring bertambahnya tahun, terjadi sebuah fenomena pada generasi millennial yang tidak bisa terhindarkan, yaitu kenaikan harga tempat tinggal. Peristiwa tersebut sangatlah mempengaruhi kehidupan yang akan datang. Kenaikan harga tempat tinggal naik 2 kali lipat lebih cepat dibandingkan kenaikan gaji yang didapat oleh millennial. Maka dari itu generasi *millennial* terancam tidak bisa memiliki tempat untuk tinggal. Pengusulan program "Rumah Kost untuk Millennials" memiliki tujuan menjadikan sebuah tempat alternatif untuk *millennial* tinggal dimana generasi *millennial* dapat hidup dengan senang dan dapat berkembang sesuai dengan perkembangan zaman, sehingga mendapat sebuah hal pembelajaran yang baru untuk kelangsungan hidupnya. Pengalaman pengguna yang akan merasakan sebuah trend arsitektur dan mendapatkan link dari berkomunitas, karena generasi millennial sangat memerlukan sekali link dalam berkomunitas untuk mempermudah hidupnya. Konsep kost merupakan konsep yang sangat dibutuhkan dari segi sifatnya, yaitu mendidik pengguna, maka dari itu diharapkan bangunan ini dapat menjadi nilai positif untuk generasi millennial, dapat dijadikan sebagai tempat alternatif sebagai tempat tinggal untuk generasi millennial disamping itu tempat kost ini memiliki nilai positif untuk lingkungan dan kebutuhan masyarakat sekitar.

**Kata kunci:** Cengkareng; Millennial; Tempat tinggal; Kost; Nilai Positif

### Abstract

*Rawa Buaya is a village in Cengkareng sub-district, West Jakarta. Rawa Buaya is an area in West Jakarta that has a dense millennial population. Basically, millennials live on technological developments, therefore, technology is extremely influential for the millennial generation, but as the year grows, an impending phenomenon occurs in the millennial generation, such as the increase in the price of housing. These events greatly affect the life to come. The increase in housing prices rose twice as fast than the millennial's salary increase. Therefore the millennial generation is threatened by the possibility of not being able to afford a housing. The proposal for the "Boarding House for Millennials" program aims to make an alternative place for the millennials to live where the millennial generation can live comfortably and adapt according to the times, so they can learn new things to survive. Users will experience an architectural trend and get links from the community, because the millennial generation needs these links inside the community to facilitate their lives. The concept of boarding is a concept that is much needed in terms of its nature, namely educating users, it is its intention that this building can be a positively valued space for the millennial generation, also it can be used as an alternative place to live for the millennial generation, in addition to having a positive value for the environment and the necessities of the surrounding community.*

**Keywords:** boarding; Cengkareng; millennials; housing; positive value

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Jakarta merupakan daerah dengan tingkat mobilitas yang cukup tinggi sehingga memerlukan adanya hunian disekitar daerah perkantoran. Peningkatan kuota pekerja setiap tahunnya membuat kebutuhan prasarana dan sarana juga semakin meningkat sehingga banyak pekerja yang memerlukan hunian. Banyak pekerja dari generasi milenial yang mencoba mencari pekerjaan di kota besar seperti Jakarta tapi masih berpenghasilan kecil dan memerlukan tempat tinggal yang dekat dengan tempat bekerja. Tempat tinggal yang dimaksud yaitu seperti kost, kontrakan, dan lain sebagainya. Tempat tinggal yang relevan bagi pekerja ialah kost. Kost merupakan tempat tinggal sederhana yang digunakan oleh pekerja untuk tinggal sementara yang sistem pembayarannya dilakukan setiap bulan, enam bulan atau pertahun tergantung keinginan pemilik kost. Kost bagi pekerja hanya berupa sepetak ruang kamar dengan atau tanpa fasilitas di dalamnya. Pekerja memiliki kriteria yang berbeda-beda dalam memilih kost, ada yang menginginkan lokasinya dekat dengan tempat kerja, harga yang terjangkau dan masih banyak lagi kriteria yang lain. Dengan adanya tempat kost dapat menjadi tempat tinggal alternatif untuk generasi milenial yang memiliki kualitas dengan harga yang terjangkau, untuk membantu menyediakan tempat tinggal sehingga generasi milenial dapat mandiri dan dapat menyediakan tempat sosialisasi dan pengembangan untuk generasi milenial.

### Batasan Proyek

Pekerja generasi *millennial* yang memiliki gaji enam juta rupiah lebih menjadi ruang lingkup proyek indekos ini karena biasanya pekerja generasi *millennial* tersebut membutuhkan sarana untuk belajar mandiri. Sarana ini dibuat di Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Rawa Buaya dengan tujuan kemudahan dalam jarak pencapaian moda transportasi umum dan dekat dengan potensi pusat bisnis Jakarta Barat.

### Tujuan Proyek

Pekerja generasi *millennial* yang memiliki gaji enam juta rupiah lebih menjadi ruang lingkup proyek indekos ini karena biasanya pekerja generasi *millennial* tersebut membutuhkan sarana untuk belajar mandiri dan sarana ini dibuat di kecamatan cengkareng kelurahan rawa buaya dengan tujuan kemudahan dalam jarak pencapai moda transportasi umum dan dekat dengan potensi pusat bisnis Jakarta Barat.

## 2. KAJIAN LITERATUR

### Kost/ Indekos

Kost/ Indekos adalah menumpang tinggal dan makan dengan membayar; memondok ( KBBI, 2007). Kos dalam bahasa Inggris adalah *Boarding House* yang berarti penyewa menyewa satu kamar atau lebih untuk satu malam atau lebih dan periodenya dapat diatur menjadi harian/ mingguan/ bulanan/ tahunan. Kos memiliki fasilitas bersama seperti pantry, kamar mandi, WC dan tempat komunal seperti tempat menonton.

Kos/ Indekos pada zaman dahulu digunakan untuk mencapai nilai kesejamaan, di Indonesia, Indekos digunakan agar menjadi kebelanda-belandaan karena dengan kebelandaan tersebut, manusia yang menggunakan kos lebih tersohor pada zamannya. Namun, seiring dengan perkembangan zaman, Indekos kehilangan nilai kesejamaanannya, sehingga yang sangat berpengaruh pada Indekos adalah kestrategisan lokasi dari pengguna. Sebagai contoh, pekerja kantoran yang dapat berjalan ke kantornya sehingga tidak perlu mengeluarkan uang dan tenaga yang banyak untuk mencapai kantor. Maka dari itu, nilai kestrategisan sangat mempengaruhi pengguna dalam kehidupan sehari-harinya. Program kos ini memiliki fungsi secara umum, yaitu :

- Sebagai sarana tempat tinggal sementara untuk pekerja kantor
- Sebagai sarana tempat tinggal sementara untuk masyarakat umum
- Membentuk kepribadian yang mandiri khususnya pekerja generasi millennial
- Sebagai tempat bersosialisasi dengan pekerja lainnya dan lingkungan sekitar.

Jenis-jenis Kostan yang tersedia adalah 1) Satu kamar dengan satu penghuni, 2) Satu kamar dengan dua penghuni, 3) Satu kamar dengan satu atau dua penghuni

### **Millennial**

Menurut William Strauss dan Niel Howe ( 1987 ) sebagai sejarawan dan penulis di amerika adalah pencetus dari generasi millennial. Anak-anak yang lahir pada tahun 1982 masuk pra-sekolah hingga lulus SMA pada tahun 2000 merupakan kelompok millennial. Generasi millennial lahir pada perkembangan zaman dimana teknologi juga berkembang. Sehingga generasi ini memiliki 4 potensi dalam keahliannya yaitu : 1) Teknologi Finance, 2) *E-Commerce*, 3) *Logistic*, 4) *Big Data*

Majalah Times menerbitkan majalah yang berjudul “ *The me me me generation* “ pada tanggal 9 may 2013 bahwa generasi *millennial* adalah orang malas, terlalu cinta diri sendiri yang masih tinggal dengan orang tuanya. Majalah ini membahas tentang perilaku keseharian millennial yaitu : 1) Manja, 2) Malas, 3) Narsis, 4) Memiliki Ego yang cukup tinggi

Setelah mengetahui sifat-sifat dasar dari *millennial*, *millennial* adalah generasi yang akan melanjutkan dari generasi X, sehingga perlunya sebuah perbaikan dan pengembangan diri disamping itu menjadi tempat tinggal untuk individu tersebut. Berdasarkan dari survei bahwa terjadi ekspansi yang memiliki frekuensi yang cukup tinggi terdapat tiga kategori yaitu :

- Makan-makan ( 66% dari 85 orang)
- *Traveling* ( 53% dari 85 orang)
- *Night Time Experience* (47% 85 orang)

### **Rumah Kos untuk Millennial**

Rumah kos merupakan hal dasar yang dibutuhkan sebagai tempat tinggal oleh generasi *millennial*, karena generasi *millennial* memiliki arus perpindahan yang sangat cepat akan pekerjaan dan juga kesehariannya menghabiskan waktunya di tempat umum. Menjawab dari kebutuhan dan sifat millennial, generasi millennial hanya membutuhkan kamar tidur saja secara dominan dan pantry sebagai penunjang. Memiliki fasilitas bersama yang dapat membantu perbaikan dan pengembangan diri. Oleh sebab itu, individu didekatkan dengan individu lainnya agar dapat saling membantu satu dengan yang lain. Penyediaan fasilitas bersama berupa sebuah tempat pembelajaran teknologi dimana dapat mengenal aplikasi dan potensi yang dapat dijadikan sebagai media berkembang.

## **3. METODE**

### **Metode Penelitian**

Data dikumpulkan dengan observasi dari fenomena-fenomena yang terjadi dan wawancara dengan pekerja generasi *millennial* yang menggunakan kos sebagai tempat tinggal

### **Metode Perancangan**

*Metabolism Architecture* adalah gerakan arsitektur yang berasal dari transformasi biologis untuk organisme bertahan hidup. Seperti layaknya reproduksi dan pergantian sel lama menjadi sel baru. *Metabolism architecture* lahir pada tahun 1960 dari sebuah konferensi di Tokyo. *Metabolism architecture* ini dikepalai oleh Kenzo Tange dan anggotanya Kisho Kurokawa Kiyonori Kikutake, Fumihiko Maki, dan yang lainnya. Gerakan *Metabolism Architecture* merupakan sebuah nama group masing-masing anggota mendesain untuk masa depan yang akan datang di mana dapat diilustrasikan dalam sebuah gambar dan susunan

balok. Gerakan ini menganggap kelompok manusia adalah proses yang vital seperti dari ato menjadi nebula. Itu dia alasannya mengapa menggunakan kata *metabolism architecture*, desain dan teknologi seharusnya menjadi denotasi dari kelompok manusia. *Metabolism* sendiri bukan berarti proses natural, melainkan mendorong perkembangan dari kelompok.

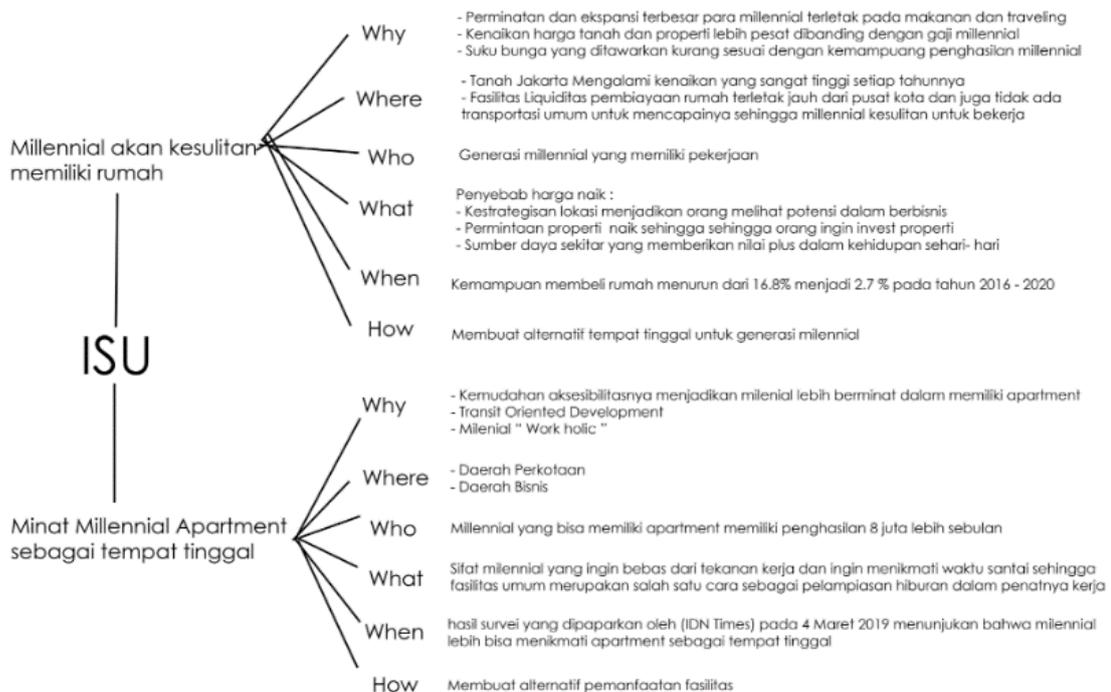
*Metabolism Architecture* juga dipercaya sebagai revolusi dari arsitektur dan desain kota, dengan begitu *Metabolism Architecture* dapat menjadikan perubahan pada manusia menjadi kultur yang modern. Menariknya, Kenzo Tange dan Toyo Ito bekerjasama secara internasional dan mendapatkan komisi, mereka fokus terhadap pandangan pada Tokyo yang menjadi kota yang sangat padat. Pada akhir tahun 2000 sampai sekarang, manusia melihat perkembangan pada teknologi modern dan keduanya memiliki efek positif dan negatif sehingga merubah kelompok manusia. *'high-tech'* futuris pelan pelan surut dan arsitek kontemporer seperti Toyo Ito mulai berpikir ulang bahwa teknologi dan kecenderungannya dalam itu menjadikan teknologi yang membentuk, mengontrol memanipulasi manusia. Lalu menjadi pertanyaan bahwa "apakah kita dibentuk oleh kota atau kota membentuk kita" dengan kepedulian dari masalah lingkungan dan sumber daya alam yang sangat terpakai banyak menjadikan pertanyaan besar. Daerah yang padat penduduk biasanya pemerintah mengembangkan dan menggunakan *'eco-friendly'* untuk meminimalisir kerusakan. Beberapa ide yang digunakan metabilist sudah terealisasi sebagai tempat tinggal yang dapat dicontohkan Nakagin Capsule Apartment oleh Kisho Kurokawa.

Pada proyek ini, *Metode Metabolism Architecture* dicampur dengan *Shape Grammar* sehingga pada pembentukan massanya cenderung bebas.

#### 4. DISKUSI DAN HASIL

##### Program

Rumah Kos untuk Millennial adalah Kos yang disesuaikan dengan kebutuhan pekerja *millennial*, konsep kos diwujudkan kembali karena generasi *millennial* membutuhkan *space* untuk mencari pengalaman belajar dan pengembangan diri. Program indeks menjawab penjabaran isu dari yang telah dijabarkan.

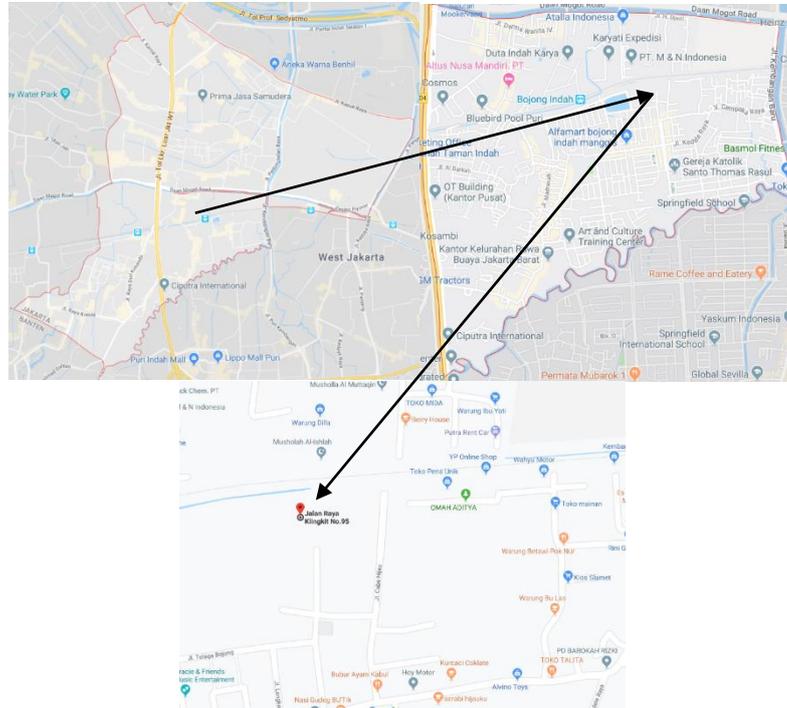


Gambar 1 : Infografik penjabaran Isu

Sumber: Penulis, 2019

Program Rumah Kos untuk Millennial diharapkan menjawab dari kebutuhan generasi millennial dan juga menjadi sarana untuk pengembangan pribadi. Maka dari itu program terdiri dari 2 yaitu lantai ground sebagai zona publik dan lantai dua tiga dan empat sebagai fungsi hunian.

### Lokasi

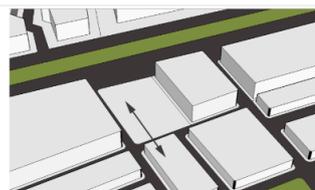


Gambar 2 : Pemilihan Tapak  
Sumber : Google Map



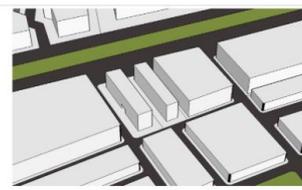
Gambar 3. Zonasi Tapak terpilih dan sekitar  
Sumber : Jakarta Satu

### Hasil



SIRKULASI

Ekstensi manusia menjadi salah satu prioritas untuk menjadi potensi penjelajahan dalam hidupnya oleh karena itu dengan membelah tengah tapak merupakan sebuah usaha untuk mencapai sebuah kepuasan dalam pemanfaatan aktifitas



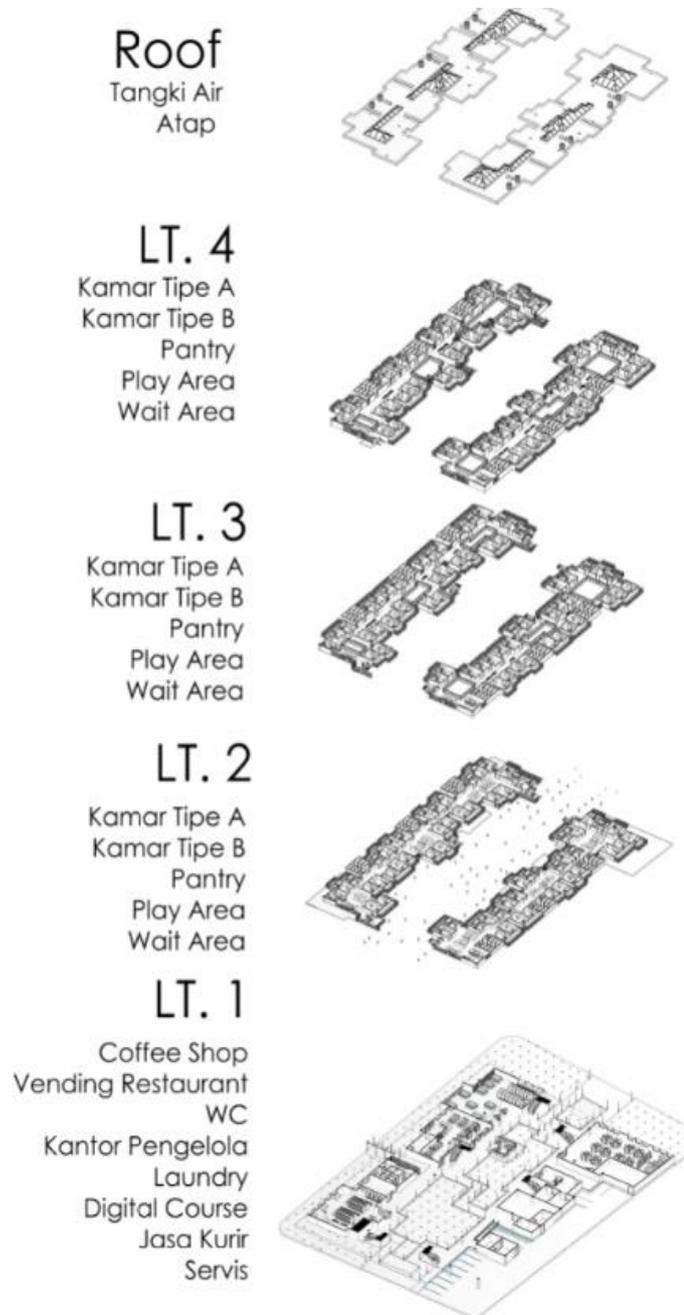
TREND

Trending dalam arsitektur modern adalah menciptakan sebuah "internal courtyard" dimana tempat tersebut menjadi sebuah potensi sebagai kelonggaran dalam berkehidupan sehari-hari maka dari itu menciptakan sebuah tempat yang dengan terespos matahari merupakan potensi sebagai nilai plus

Gambar 4. Design Scheme

Sumber: Penulis, 2019

*Design Scheme* berawal dari sirkulasi manusia yang membelah tapak menjadi dua dan disesuaikan lagi dengan kebutuhan lingkungan sekitar. Pada *design scheme* ini pembentukan massa berawal dari dua balok persegi panjang lalu dibentuk menggunakan metode *metabolism* dan *shape grammar*. Pada tengah-tengah tapak terdapat *courtyard* yang menjadi tempat pusat aktivitas. *Courtyard* juga dipenuhi dengan pepohonan dan tumbuhan agar lingkungan sekitar kos mendapatkan cahaya dan juga udara segar.



Gambar 5. Denah Eksploded

Sumber: Penulis, 2019

Zonasi secara vertikal terbagi menjadi tiga yaitu zona penghuni kos dan zona umum. zona servis. Pada zona kos terdiri zona bersama dan zona personal. Zona bersama terdiri dari kamar mandi dan wc yang terpisah lalu terdapat pantry yang dapat digunakan untuk bersama. Wait area berguna sebagai tempat menunggu jika kamar mandi telah penuh dipakai oleh penghuni lainnya. Untuk mengisi waktu liburan terdapat play area difungsikan sebagai tempat untuk bermain board game, bermain gadget bersama sekawannya dan juga tempat untuk

nongkrong. Pada zona personal terdiri dari kamar dengan dua tipe yaitu tipe A dan B. Tipe A memiliki luas 9 m<sup>2</sup> terdiri dari satu ranjang, satu lemari baju, lemari akses cepat, meja serbaguna dan cabinet untuk menaruh barang. Tipe B memiliki luas 12 m<sup>2</sup> terdiri dari dua ranjang, dua lemari baju, dua lemari akses cepat, dua meja serbaguna dan cabinet untuk menaruh barang.



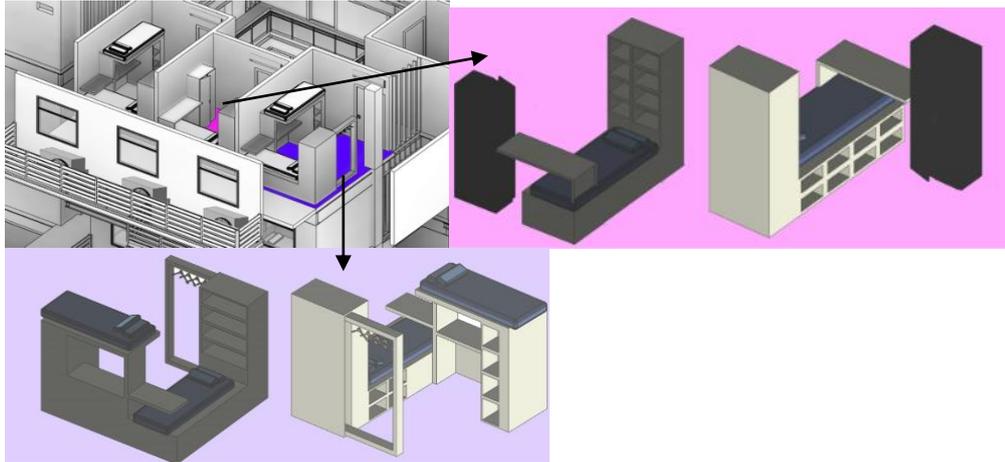
Gambar 6. *Back entrance*  
Sumber: Penulis, 2019

Berdasarkan nama lokasi yaitu Bojong yang berarti dermaga di sungai maka penggunaan material pada area court yard mendekati dengan dermaga di sungai yaitu menggunakan wood deck kayu merbau, lalu batu alam andesit, dan terdapat elemen air pada *court yard*. Sehingga menciptakan kesan seperti di dermaga. Maksud *court yard* memiliki konsep seperti dermaga bahwa menciptakan *ambience* untuk pejalan kaki agar tingkat semangat untuk berjalan kaki meningkat baik dari penghuni maupun orang lain yang ingin mengakses lantai dasar pada bangunan.



Gambar 7. Perspektif Eksterior  
Sumber: Penulis, 2019

Eksterior dari massa bangunan menggunakan *second skin* kisi-kisi kayu untuk mendapatkan ventilasi udara dan pencahayaan alami sehingga tidak memerlukan penggunaan cahaya buatan sebagai penerangan pada siang hari.



Gambar 8. Detail Kamar  
Sumber: Penulis, 2019

Kamar terdiri dari dua jenis, yaitu tipe satu kamar satu orang dan satu kamar dengan dua orang. Komposisi kamar tipe satu kamar satu orang :

- Ranjang ( *single* )
- Meja serbaguna
- Lemari untuk menaruh barang dan baju
- Lemari instan untuk kemeja

Komposisi kamar tipe satu kamar dua orang :

- Dua ranjang
- Dua meja serba guna
- Dua lemari untuk menaruh barang dan baju
- Dua lemari instan untuk kemeja

Untuk pengkondisian udara setiap kamar menggunakan AC split 360 watt. *Evaporator* terdapat di atas pintu, sementara *condenser* terletak di depan unit, ditutupi fasad kisi-kisi kayu. Sirkulasi servis untuk *maintenance condenser* dibuat sedikit lebih besar agar tercipta rasa aman dan tidak tertekan ketika sedang melakukan *maintenance*.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Masalah yang terjadi pada *millennial* adalah .Indekos cocok untuk sebagai media pengembangan pribadi dan tempat tinggal untuk generasi *millennial*. Sesuai dengan generasi *millennial* dan arus perubahannya yang cukup tinggi. selain itu indekos memiliki fungsi sebagai pemenuhan nilai kesejamaan sehingga cocok sekali untuk kebutuhan generasi *millennial*. Maka dari itu, indekos dapat dianggap efektif untuk memenuhi kebutuhan dan kemauan dari *millennial*.

### Saran

Nilai dari sebuah program ada baiknya tidak mengalami degradasi dari fungsi aslinya, karena dengan degradasi tersebut esensi dari program berkurang dan menjadi kurang berarti. "*regaining the essence* " adalah hal yang tepat juga agar kedepannya dapat dijadikan sebagai tempat untuk pembelajaran menjadi mandiri untuk generasi *millennial* dan generasi selanjutnya. Maka dari itu indekos perlu dikembangkan lebih lanjut sehingga tercipta budaya yang kompak antar sesama individu, dan juga mandiri akan kehidupan sehari-harinya.

## REFERENSI

- Baderi, F. (2019). Meningkatkan Produktivitas Generasi Milenial. Diakses 18 / 06 / 2019, dari <https://www.neraca.co.id/article/115031/meningkatkan-produktivitas-generasi-milenial>
- BPS. (2018). Profil Generasi Milenial Indonesia. Jakarta: BPS
- BPS. (2017). Cengkareng Dalam Angka 2017. Jakarta: BPS
- Kurokawa, K. (1977). *Metabolism Architecture*. Tokyo.
- Pernice, R. (2004). *Metabolism Reconsidered its role in the Architectural Context of the World*. Sydney: UNSW Sydney
- Purwandi, L. (2016). Indonesia 2020: *The Urban Middle Class Millennials*. Jakarta: Alvara Research Center
- Stein, J. (2013, May ). *Millennials : The Me Me Me Generation*. THE TIMES
- Suciatiningrum, D. (2019). Generasi Millennial Tidak Tertarik Memiliki Rumah. Di akses pada 10 / 05 / 2019 dari <https://www.idntimes.com/news/indonesia/dini-suciatiningrum/generasi-millennial-tidak-tertarik-miliki-rumah/full>
- Sutanto, H. (2018). Dominasi Karyawan Milenial. Jakarta: Universitas Pelita Harapan di akses pada tanggal 26 / 02 / 2019 dari <https://lifestyle.bisnis.com/read/20180812/50/827078/dominasi-karyawan-milenial>
- Wikipedia. (2018). Milenial. Diakses pada 05 / 02 / 2019 dari <https://id.wikipedia.org/wiki/Milenial>

