

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Indonesia, negara kepulauan terbesar di dunia, telah lama merencanakan perpindahan ibu kota dari Jakarta, yang terletak di Pulau Jawa, ke Kalimantan Timur. Keputusan ini bukanlah langkah yang diambil begitu saja, melainkan hasil dari pertimbangan mendalam dan tantangan yang dihadapi oleh ibu kota Jakarta. Dalam beberapa tahun terakhir, Jakarta telah mengalami masalah serius seperti banjir, kemacetan lalu lintas, dan subsidi tanah yang semakin memburuk. Selain itu, Jakarta juga menjadi salah satu kota dengan tingkat polusi udara tertinggi di dunia. (sumber: <https://shorturl.at/cuATX>, 10 September 2023)



Gambar 1.1 Kota Jakarta yang mengalami kemacetan lalu lintas

(sumber: <https://news.detik.com/berita/d-6712497/nyerah-dan-pasrahnya-warga-terjebak-macet-parah-tiap-hari-di-jakarta>, 10 September 2023)

Kota Balikpapan, terletak di provinsi Kalimantan Timur, Indonesia, merupakan sebuah pusat ekonomi dan industri yang dominan di wilayah Kalimantan. Ekonomi kota ini adalah yang terbesar di seluruh Kalimantan, dengan PDRB mencapai Rp127.325,67 miliar pada tahun 2022. Dari segi populasi, Balikpapan adalah kota terbesar kedua di

Kalimantan Timur, mengikuti Kota Samarinda, dengan jumlah penduduk mencapai 655.178 pada tahun 2019 dan meningkat menjadi 710.293 jiwa pada tahun 2021.

Pada tahun 2019, pemerintah Indonesia mengumumkan rencana untuk memindahkan ibu kota negara dari Jakarta ke sebuah lokasi baru di Kalimantan Timur. Rencana ini dimaksudkan untuk mengatasi masalah kerentanan terhadap banjir dan penurunan permukaan tanah di Jakarta, serta untuk mendistribusikan pembangunan lebih merata di seluruh Indonesia. Lokasi yang diusulkan untuk ibu kota baru ini terletak di sekitar wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kabupaten Kutai Kartanegara.

Kota Balikpapan merupakan kota penyangga IKN. Kota penyangga atau kota satelit adalah istilah sebagai kota yang terletak di sekitar atau dekat dengan kota besar dan secara ekonomi, sosial, administrasi, dan politis bergantung pada kota besar (Kamus Tata Ruang yang diterbitkan oleh Departemen Pekerjaan Umum (1997)). Kota Balikpapan dianggap layak menjadi kota penyangga IKN melibatkan beberapa faktor:

1. **Infrastruktur:** Kota Balikpapan memiliki infrastruktur yang lebih baik dibandingkan dengan banyak kota di Kalimantan Timur lainnya. Hal ini mencakup akses jalan, bandara internasional, pelabuhan, dan fasilitas-fasilitas penting lainnya yang dapat mendukung aktivitas administrasi dan ekonomi yang terkait dengan ibu kota negara baru.



Gambar 1.2 Bandara Internasional Sultan Aji Muhammad Sulaiman Sepinggan

(sumber: <https://ibukotakini.com/read/wow-sams-sepinggan-kembali-menjadi-bandara-terbaik-di-dunia>, 14 September 2023)

2. **Pertumbuhan Ekonomi:** Sebagai kota penyangga IKN, Kota Balikpapan memiliki potensi pertumbuhan ekonomi, aktivitas administrasi, bisnis, dan penduduk yang bertambah dapat menghasilkan peluang ekonomi baru.

Kecamatan Subdistrict	Tahun Year				
	2014	2015	2016	2017	2018
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Balikpapan Selatan	121 663	123 772	125 864	127 885	129 841
Balikpapan Timur	65 595	66 739	67 874	68 971	70 034
Balikpapan Utara	133 338	135 676	137 997	140 243	142 415
Balikpapan Lengah	107 370	109 204	111 022	112 777	114 473
Balikpapan Barat	90 895	92 454	93 999	95 491	96 932
Balikpapan Kota	86 235	87 729	89 212	90 645	92 032
Jumlah/Total	605 096	615 574	625 968	636 012	645 727

Gambar 1.3 Pertumbuhan Penduduk Kota Balikpapan Sebelum Pengumuman IKN
(sumber: BPS, 2018)



Gambar 1.4 Petumbuhan Penduduk Kota Balikpapan Setelah Pengumuman IKN
(sumber: <https://capil.balikpapan.go.id/disdukcapil/statistik>, 14 September 2023)

- 3. Pengembangan Properti:** Pengembang properti melihat potensi dalam membangun fasilitas-fasilitas pendukung seperti perumahan, hotel, dan pusat perbelanjaan di sekitar Balikpapan untuk mengakomodasi kebutuhan yang muncul akibat perpindahan ibu kota.

Selama proses pembangunan IKN berjalan, pertemuan serta otorita IKN berkantor sementara di Kota Balikpapan selama 15 hingga 20 tahun ke depan. Hal tersebut memicu Kota Balikpapan menjadi wadah lapangan pekerjaan baru selama masa pembangunan IKN, yang mendorong perpindahan tenaga kerja menuju Kota Balikpapan. Salah satu contoh perusahaan yang mendukung selama proses pembangunan IKN adalah PT Karya Logistik Nusantara (PT KLN). PT KLN merupakan sebuah Perusahaan patungan yang dibentuk oleh PT Utama Karya (Persero) bersama lima BUMN Karya (PT Adhi Karya (Persero) Tbk, PT Wijaya Karya (Persero) Tbk, PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, PT Brantas Abipraya (Persero) dan PT Nindya Karya (Persero)), yang mendukung Pembangunan IKN Nusantara (sumber: <https://shorturl.at/fjzGW>, 17 September 2023).

Menurut wali kota Balikpapan “Kebutuhan akan hunian rumah vertikal di Balikpapan sangat diperlukan mengingat terjadinya peningkatan pembangunan di Balikpapan yang mayoritas dikarenakan Balikpapan sebagai pintu gerbang IKN. Oleh karena itu, pembangunan perumahan / hunian vertikal perlu dipertimbangkan untuk memaksimalkan lahan pemukiman yang sudah semakin terbatas.” (sumber: <https://borneoflash.com/2023/09/15/wali-kota-canangkan-pembangunan-rumah-vertikal-di-kota-balikpapan/>, 17 September 2023). Menurut Kepala Bidang Perumahan Dinas Perumahan dan Permukiman (Disperkim) Balikpapan “Perpindahan Ibu Kota Negara dari Jakarta ke Kalimantan Timur memberikan dampak dalam bentuk kepadatan aktivitas perkotaan bagi Kota Balikpapan”. Kepala Disperkim Balikpapan juga menyatakan bahwa sudah menyusun Rencana Pembangunan, Pengembangan, Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) serta penjabaran terkait perencanaan pembangunan perumahan ke depan, dengan mengusung dua konsep perumahan yakni deret dan vertikal.

Kecamatan Subdistrict	Luas Wilayah (km ²) Total Area	Penduduk (Jiwa) Population	Kepadatan (jiwa/km ²) Population Density
(1)	(2)	(3)	(4)
Balikpapan Selatan	37,82	129,841	3 433
Balikpapan Timur	137,16	70,034	511
Balikpapan Utara	132,17	142,415	1 078
Balikpapan Tengah	11,07	114,473	10 341
Balikpapan Barat	179,95	96,932	539
Balikpapan Kota	10,22	92,032	9 005
Balikpapan	508,39	645,727	24 907

Gambar 1.5 Kepadatan Penduduk Kota Balikpapan
(sumber: Proyeksi Penduduk Kota Balikpapan Tahun 2010-2020, 17 September 2023)

Menurut Kepala Disperkim, konsep perumahan deret biasanya lebih menyoar kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan komersial. Sedangkan, konsep perumahan vertikal menjangkau kalangan masyarakat menengah ke atas. Tetapi, bukan tidak mungkin perumahan vertikal bisa juga untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yang tentunya harus didukung dengan harga, sehingga dapat menjangkau MBR. (sumber: <https://kaltim.tribunnews.com/2023/09/27/penyangga-ikn-disperkim-balikpapan-rencanakan-pembangunan-perumahan-berkonsep-deret-dan-vertikal>, 17 September 2023)

Jenis hunian bertingkat yang cukup terjangkau bagi masyarakat yang ingin mempunyai tempat tinggal dengan fasilitas yang cukup lengkap adalah *Co-living Apartment*, karena konsep ini memungkinkan penghuni untuk berbagi biaya sewa dengan sesama penghuni. Dengan berbagai fasilitas bersama seperti dapur, ruang tamu, dan fasilitas komunal lainnya, penghuni dapat membagi beban biaya penyewaan, sehingga harga per individu menjadi lebih terjangkau. Selain itu, *Co-living Apartment* juga memberikan kesempatan untuk membangun komunitas yang erat, sehingga penghuni dapat merasa lebih nyaman dan mendukung satu sama lain dalam kehidupan sehari-hari. Dengan

demikian, *Co-living Apartment* menawarkan solusi yang ekonomis dan sosial yang menarik bagi penghuni yang mencari hunian yang terjangkau dan berkualitas.

Berdasarkan data-data yang telah dipaparkan, dapat disimpulkan bahwa Kota Balikpapan sebagai kota penyangga IKN memiliki potensi besar untuk pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk sebagian besar disebabkan oleh pendatang yang berasal dari berbagai daerah. Selain itu, Kota Balikpapan juga memiliki julukan sebagai “Kota Pertemuan Budaya” dikarenakan adanya keberagaman etnis dan budaya disana. Dengan keberagaman etnis dan budaya yang sudah sejak lama ada di Kota Balikpapan, membuat budaya lokal dan adat khas Kota Balikpapan sendiri, yaitu adat dayak semakin ditinggalkan. Kedua permasalahan tersebut dapat dijawab dengan adanya pembangunan perumahan bertingkat yang mencerminkan unsur-unsur rumah adat khas Kalimantan Timur untuk mempertahankan identitas budaya.

1.1.2. Latar Belakang Masalah

1.1.2.1. Hunian Bertingkat

Hunian bertingkat menjadi sebuah kebutuhan yang semakin mendesak dalam pada kota-kota yang mengalami peningkatan jumlah penduduk sementara lahan yang tersedia semakin berkurang. Dengan semakin tingginya urbanisasi dan pertumbuhan penduduk di wilayah perkotaan, ruang permukiman menjadi semakin terbatas. Hunian bertingkat, seperti apartemen dan gedung pencakar langit, menjadi solusi yang efisien dalam memaksimalkan pemanfaatan lahan yang terbatas ini. Dengan memanfaatkan lahan secara vertikal, selain dapat menampung lebih banyak penghuni/penduduk, juga dapat mengurangi tekanan terhadap lahan hijau, serta mengurangi kepadatan penduduk di permukiman yang sudah ada.

Hunian bertingkat memiliki beberapa keuntungan lainnya, seperti penghematan energi dan transportasi. Hunian bertingkat cenderung berlokasi lebih dekat dengan pusat aktivitas kota, sehingga penduduk yang tinggal di hunian bertingkat memiliki akses yang lebih mudah ke fasilitas umum, tempat kerja, dan sarana transportasi. Hal tersebut dapat mengurangi ketergantungan pada mobil pribadi, alat transportasi pribadi, yang dapat

mengurangi kemacetan lalu lintas dan emisi karbon. Dengan demikian, hunian bertingkat tidak hanya membantu mengatasi masalah lahan yang terbatas, tetapi juga berperan dalam mendukung pembangunan berkelanjutan dan kualitas hidup yang lebih baik di kota-kota yang padat penduduk.

Namun, hunian bertingkat pada kota Balikpapan saat ini masih tergolong baru, dengan mayoritas adalah apartemen mewah dan apartemen khusus karyawan. Hal tersebut menjadi tidak memungkinkan untuk pendatang/masyarakat yang baru merintis karir. Oleh karena itu, merancang sebuah hunian bertingkat dengan harga yang lebih terjangkau serta fasilitas yang baik merupakan sebuah solusi yang tepat bagi para pendatang, pasangan baru serta pekerja yang menginginkan tempat tinggal yang memiliki fasilitas yang baik dengan harga yang lebih terjangkau.

1.1.2.2. Hunian Bertingkat di Kota Balikpapan

Pada Kota Balikpapan sudah terdapat beberapa *apartment* yang sudah terbangun, tetapi masing-masing *apartment* memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing di antaranya:

1. *Apartment* Pertamina



Gambar 1.6 Kepadatan Penduduk Kota Balikpapan

(*sumber*: Proyeksi Penduduk Kota Balikpapan Tahun 2010-2020, 17 September 2023)

Apartment Pertamina Balikpapan merupakan apartemen eksklusif untuk karyawan pertamina, dengan tinggi bangunan 91 meter 24 lantai dengan total 300

unit. Apartemen tersebut memprioritaskan unit penghunian dengan minim/ tidak ada fasilitas publik, karena sifat apartemen tersebut bersifat eksklusif bagi karyawan.

Target Pasaran: Karyawan Pertamina

Jumlah Unit: 300unit

Gaya Arsitekur: Modern

Luas Lahan: estimasi 1.4ha

2. *Green Valley Apartment*



Gambar 1.7 Kepadatan Penduduk Kota Balikpapan
(sumber: Google Images, 17 September 2023)

Green Valley Apartment merupakan kompleks apartemen dengan berbagai tipe unit, dimulai dari tipe ruko, landed house, semi apartemen single dan double unit. Tujuan utama dengan adanya kompleks apartemen ini adalah untuk mendorong warga Kota Balikpapan untuk beradaptasi tinggal di bangunan rumah susun/ apartemen. Bangunan rumah susun/ apartemen yang dimaksud tidak merujuk pada apartemen *highrise*, melainkan seperti rumah susun yang dijadikan kompleks.

Target Pasaran: Kaum milenial

Jumlah Unit: 500unit

Gaya Arsitekur: Semi-Modern

Luas Lahan: 3.2ha

3. Apartemen Borneo Bay Residence Balikpapan



Gambar 1.8 Kepadatan Penduduk Kota Balikpapan
(sumber: Google Images, 17 September 2023)

Apartemen Borneo Bay Residence merupakan kompleks apartemen mewah yang terdiri dari dua menara apartemen dengan tujuan untuk membuat sebuah kompleks super yang terdiri dari hunian dan fasilitas ritel, kompleks apartemen tersebut bertujuan untuk membuat kompleks mewah yang dilengkapi dengan berbagai jenis fasilitas umum, pemandangan laut yang dapat dijadikan nilai jual serta dengan lokasi yang strategis.

Target Pasaran: Masyarakat menengah keatas

Jumlah Unit: 1220 unit (ketika selesai dibangun)

Gaya Arsitekur: Modern

Luas Lahan: 4.9 ha

Berdasarkan studi perbandingan yang dilakukan terhadap tiga buah apartemen di Kota Balikpapan, dapat diketahui dari ketiga apartemen tersebut memiliki target pasar serta karakteristik yang berbeda-beda dengan jumlah unit yang beragam. Oleh karena itu, Kota Balikpapan membutuhkan apartemen yang memiliki fasilitas umum yang dapat diakses baik oleh penghuni maupun pengunjung (ditujukan bagi masyarakat kaum menengah dan menengah ke atas) untuk dapat memicu terjadinya interaksi sosial. Interaksi sosial ini juga bertujuan agar tidak terjadinya kesenjangan sosial antara penghuni bangunan *Co-living Apartment* dengan masyarakat di sekitarnya.

1.1.2.3. *Co-living Space*

Co-Living merupakan salah satu jenis hunian bertingkat dan pilihan yang sangat tepat bagi para pendatang yang baru saja memulai kehidupan di kota baru. Kehadiran *Co-Living* memberikan solusi bagi para pendatang yang membutuhkan tempat tinggal yang nyaman dan terjangkau dalam waktu singkat. Dengan *Co-Living*, pendatang dapat dengan mudah menemukan ruang hunian yang telah siap digunakan, termasuk perabotan dan fasilitas umum, tanpa perlu sibuk memikirkan berbagai keperluan rumah tangga. Selain itu, *Co-Living* juga menciptakan kesempatan untuk berinteraksi dan berkenalan dengan rekan-rekan sesama pendatang, sehingga dapat saling mendukung dan merasa lebih terhubung dalam menghadapi tantangan adaptasi ke lingkungan baru.

Berikut adalah jenis-jenis hunian *Co-Living*:

1. *Student & Adult Dormitories*

Asrama adalah tempat hunian untuk mahasiswa atau orang dewasa. Kamar-kamar ini biasanya dilengkapi dengan tempat tidur bertingkat atau pod yang disewakan per individu di dalam kamar berbagi. Walaupun konsep *Co-Living* semacam ini populer di kalangan mahasiswa, asrama untuk orang dewasa mulai muncul di kota-kota yang mengalami kenaikan harga hunian. Pengaturan hunian dengan kepadatan tinggi ini memberikan alternatif bagi orang dewasa yang menghadapi lonjakan biaya sewa. Terkadang, beberapa penghuni berbagi tempat tidur, dan ruang umum seperti dapur dan area kerja/belajar digunakan bersama oleh sejumlah penghuni.



Gambar 1.9 Contoh *Asrama 1 Student & Adult Dormitories*

(sumber: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-02-08/what-it-s-really-like-to-live-in-a-dorm-for-adult>, 20 September 2023)

2. *Apartment or House sharing (Informal setup)*

Sebuah penyewaan apartemen atau rumah secara informal umumnya didefinisikan sebagai dua orang atau lebih yang tinggal bersama dalam akomodasi. Biasanya, setiap orang akan memiliki kamar tidur pribadi, dan beberapa area bersama seperti dapur, kamar mandi, atau ruang tamu akan digunakan bersama. Dalam beberapa penyewaan rumah secara informal, setiap anggota rumah tangga ada dalam perjanjian sewa atau kontrak. Sementara dalam yang lain, satu atau dua orang bertindak sebagai kepala rumah tangga, menyimpan nama mereka dalam perjanjian sewa sementara yang lainnya dikecualikan. Situasi berbagi rumah lainnya adalah ketika pemilik (keluarga atau individu) menyewakan kamar yang tersedia di rumah mereka.



Gambar 1.10 Contoh *Apartment or House sharing*

(sumber: <https://myhome.freddiemac.com/blog/rental-housing/3-benefits-sharing-your-living-space>, 21 September 2023)

3. *Single Apartments (formal setup and professionally operated)*

Sementara apartemen adalah jenis sewa tradisional yang umum, tinggal bersama dalam suasana apartemen menarik bagi penyewa yang mencari keterjangkauan dan fleksibilitas. Beberapa operator tinggal bersama menawarkan kamar pribadi dalam apartemen yang sudah dilengkapi dengan area bersama. Penyusunan tempat tinggal seperti ini cocok untuk mahasiswa, profesional muda, atau individu yang sedang pindah yang membutuhkan lebih banyak privasi daripada asrama. Berbeda dengan situasi berbagi apartemen informal, jenis ruang tinggal bersama yang dioperasikan secara profesional ini

memberikan manfaat dari operator yang akan mengumpulkan pembayaran dari semua penghuni dan memastikan operasi rumah tangga yang terus berjalan dengan lancar, bahkan ketika individu-individu pergi atau gagal membayar sewa mereka.

4. *Single Family Home (formal setup and professionally operated)*

Rumah-rumah tunggal yang dioperasikan secara profesional kini tersedia sebagai tempat tinggal bersama (*coliving*). Dalam lingkungan hunian ini, ruang-ruang umum biasanya lebih luas, ruang luar dapat diakses, dan komunitas yang lebih besar ada. Rumah-rumah tunggal mungkin menawarkan fasilitas dan fitur yang lebih banyak dibandingkan dengan pengaturan apartemen.

5. *Apartment Building*

Dalam dunia *Co-living*, terdapat unit apartemen tunggal yang tersedia, sementara beberapa operator *Co-living* memusatkan seluruh gedung apartemen untuk kehidupan bersama. Dalam tipe ruang *Co-living* yang besar ini, penghuni dapat memilih beragam unit sesuai dengan ukuran fasilitasnya.

Selain kelebihan dari segi efisiensi penerapan bangunan *Co-Living*, konsep yg diterapkan oleh *Co-Living* memiliki kesamaan dengan rumah adat Dayak dalam aspek kebersamaan dan berbagi ruang. Baik dalam tradisi Dayak maupun dalam *Co-Living*, kedua konsep tersebut mengutamakan nilai-nilai sosial, saling mendukung, dan kehidupan berkelompok. Rumah adat Dayak, dengan desainnya yang terbuka, memungkinkan anggota komunitasnya untuk hidup bersama, berbagi sumber daya, dan berpartisipasi dalam kegiatan bersama. Hal yang serupa terjadi dalam konsep *Co-Living*, di mana individu yang berbeda dapat berbagi tempat tinggal, fasilitas, dan tanggung jawab dalam kehidupan sehari-hari, menciptakan rasa kebersamaan dan kolaborasi.

Fasilitas yang terdapat pada bangunan *Co-Living* dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. **Ruang Privat:**

Ruang privat pada bangunan *Co-Living* merupakan unit tempat tinggal untuk penghuni. Berbeda dengan apartemen pada umumnya, hunian *Co-Living*

memiliki opsi tipe unit yang dapat ditinggali oleh beberapa penghuni, dan tipe unit yang ditinggali seorang penghuni.

2. Ruang Bersama:

Ruang Bersama pada bangunan *Co-Living* merupakan area bersama yang dapat digunakan oleh penghuni, tetapi tidak terbuka secara publik/ pengunjung. Ruang tersebut bisa berupa dapur bersama, area bersantai, balkon bersama, ruang *laundry* bersama, ruang kerja bersama dan lain-lain.

Dapat disimpulkan kesamaan antara rumah tradisional suku Dayak dan konsep *Co-Living* terletak pada esensi berbagi ruang hidup bersama dengan tujuan menciptakan komunitas yang solid. Sama seperti rumah Dayak yang mengakomodasi banyak keluarga dalam satu bangunan, *Co-Living* juga menawarkan konsep berbagi fasilitas seperti dapur, kamar mandi, dan ruang bersama, menciptakan suasana sosial yang mendorong interaksi dan dukungan di antara penghuninya. Di kedua konteks ini, kerja sama, rasa tanggung jawab bersama, dan kebersamaan menjadi landasan utama dalam menciptakan pengalaman hidup yang lebih berarti dan mendukung bagi para penghuni. Sehingga penerapan arsitektur neo-vernakular dinilai sangat cocok untuk diterapkan untuk bangunan *Co-Living* sekaligus bertujuan untuk mempertahankan identitas budaya khas Kalimantan Timur.

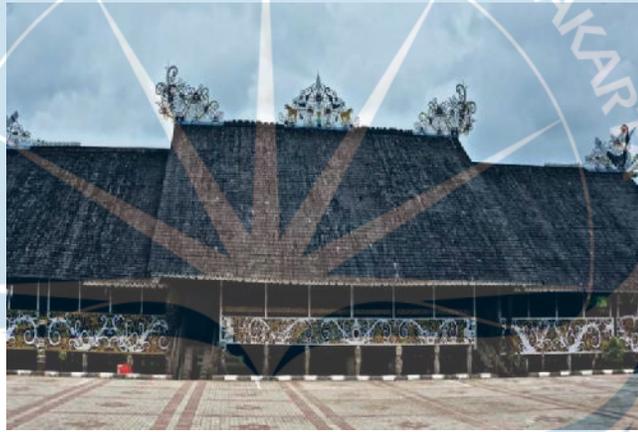
1.1.2.4. Arsitektur Neo-Vernakular

Penerapan gaya arsitektur neo-vernakular pada bangunan *Co-Living* di Kota Balikpapan merupakan upaya untuk mempertahankan identitas budaya yang kaya dalam konteks sejarah dan lingkungan yang berkelanjutan. Dengan adanya integrasi pada elemen-elemen arsitektural tradisional Kalimantan Timur pada bangunan *Co-Living* dapat memenuhi tuntutan kebutuhan masa kini, sambil tetap melestarikan warisan budaya yang ada. Selain itu, penggunaan bahan-bahan lokal dalam penerapan gaya arsitektur neo-vernakular juga mendukung prinsip keberlanjutan lingkungan yang merupakan isu sensitif saat ini.

Kota Balikpapan yang terletak di Kalimantan Timur memiliki Suku Dayak dan Suku Kutai sebagai penduduk aslinya. Suku Dayak yang terdiri dari Dayak Kenyah, Bahau,

Tanjung, Benua, dan Modang hidup berkelompok antara 5 sampai 10 keluarga. Kehidupan mereka pada umumnya sudah menetap sejak dahulu. Rumah yang digunakan pada suku Dayak Kalimantan Timur adalah rumah adat Lamin yang diresmikan oleh pemerintah Indonesia pada tahun 1967.

Rumah adat Lamin merupakan bagian penting dari warisan budaya suku Dayak. Rumah adat Lamin memiliki ciri khas yang unik, baik dari segi arsitektur, material, maupun fungsi dalam kehidupan masyarakat Dayak. Rumah lamin bukan hanya sebagai tempat tinggal, melainkan juga menjadi pusat kehidupan dan interaksi sosial bagi kelompok suku Dayak yang berlandaskan pada prinsip nilai kebersamaan (Jamalulel, 2015).



Gambar 1.11 Rumah Lamin, Rumah Adat Kalimantan Timur

(sumber: <https://www.kompas.com/properti/read/2022/02/01/153000421/arsitektur-lamin-rumah-adat-kalimantan-timur-yang-bisa-dihuni-hingga-30?page=all>, 25 September 2023)

1.2. Rumusan Masalah

Bagaimana landasan konseptual perancangan *Co-living Apartment* yang dapat memicu terjadinya interaksi sosial di Kota Balikpapan menggunakan aspek filosofi dan arsitektural Rumah Adat Lamin melalui pengolahan tata ruang dan tata rupa dengan pendekatan arsitektur neo-vernakular?

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Merumuskan landasan konseptual perancangan *Co-living Apartment* di Kota Balikpapan menggunakan aspek filosofi dan arsitektural Rumah Adat Lamin melalui pengolahan tata ruang dan tata rupa dengan pendekatan arsitektur neo-vernakular.

1.3.2. Sasaran

1. Merancang tata ruang luar dan tata ruang dalam bangunan *Co-Living* yang merespon tingginya kepadatan penduduk pada area yang terbatas.
2. Merancang area kolaboratif pada *Co-Living* yang dapat memungkinkan terjadinya interaksi sosial antara penghuninya.
3. Menerapkan konsep arsitektur neo-vernakular pada bangunan *Co-Living* di Kota Balikpapan.

1.4. Lingkup Studi

1.4.1. Lingkup Spasial

Lingkup spasial adalah lingkup lokasi atau tempat pengadaan proyek. Konsep perancangan tata ruang luar dan tata ruang dalam bangunan *Co-Living* akan dirancang pada area pusat Kota Balikpapan yang berlokasi di Jl. MT Haryono No.3, Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur.

1.4.2. Lingkup Substansial

Lingkup substansial adalah lingkup yang membahas mengenai batasan pekerjaan. Perancangan konsep *Co-Living* yang merespon tingginya tingkat pertumbuhan penduduk di Kota Balikpapan difokuskan pada tata ruang luar dan tata ruang dalam melalui pendekatan arsitektur neo-vernakular.

1.4.3. Lingkup Temporal

Lingkup temporal adalah lingkup mengenai masa umur dari proyek *Co-Living* yaitu minimal bertahan selama 50 tahun.

1.5. Metode

1.5.1. Pengumpulan Data

1. Data Primer

Data primer dalam penelitian adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya untuk tujuan penelitian tertentu. Data ini dikumpulkan oleh peneliti secara langsung melalui observasi, wawancara, survei, eksperimen, atau metode pengumpulan data lainnya yang melibatkan interaksi langsung dengan subjek atau objek penelitian.

2. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian merujuk pada data yang telah dikumpulkan oleh seseorang atau kelompok lain, data tersebut bisa berupa:

- a) Mengumpulkan data pendukung dari jurnal, *ebook*, dan dokumen.
- b) Mengumpulkan peraturan pemerintah yang berkaitan dengan persyaratan perancangan di lokasi proyek.
- c) Mendapatkan data dari berbagai sumber informasi.

1.5.2. Analisis Data

Pendekatan analisis data melibatkan pengolahan informasi dari sumber-sumber data primer dan sekunder. Informasi yang terkumpul akan dievaluasi menggunakan metode deskriptif berfokus pada kualitas, dengan memberikan penjelasan mendalam tentang isu yang dihadapi. Hasil dari analisis ini kemudian menjadi jawaban terhadap tantangan yang sedang dihadapi.

1.5.3. Kesimpulan

Metode kesimpulan melibatkan pengembangan kesimpulan berdasarkan data utama dan data pendukung yang telah dikumpulkan serta dianalisis. Kesimpulan yang dihasilkan mencakup aspek yang bersifat umum dan khusus.

1.6. Diagram Alur Pemikiran



Gambar 1.12 Kerangka Berpikir

(sumber : Penulis, 2023)

1.7. Keaslian Penulisan

Berikut beberapa tulisan sejenis terkait perancangan bangunan *coliving* dan arsitektur neo-vernakular:

- a. Judul : Perancangan apartemen terjangkau dengan konsep co-living space untuk milenial di Yogyakarta

Tahun : 2022

Penulis : Nina Nur Anisa

Instansi : Universitas Islam Indonesia

Fokus : Merancang hunian terjangkau untuk generasi milenial yang bekerja sebagai pegawai swasta dan wiraswasta dengan menerapkan konsep co-living space guna menekan luasan sekaligus harga sewa yang harus dibayarkan penghuninya.

Isi : Perancangan proyek hunian *co-living space* di Yogyakarta sebagai solusi untuk permasalahan kesulitan mendapatkan hunian bagi generasi milenial.

b. Judul : Perancangan apartemen terjangkau untuk mahasiswa dengan konsep co-living di Seturan Yogyakarta

Tahun : 2020

Penulis : Pudita Sekar Pratiwi

Instansi : Universitas Islam Indonesia

Fokus : Merancang Apartemen dengan konsep Co-living ada untuk memberikan alternatif hunian terjangkau bagi mahasiswa yang membutuhkan hunian di kawasan strategis Seturan.

Isi : Perancangan hunian vertikal dengan konsep co-living atau berbagi fasilitas antar penghuni. Konsep ini bertujuan untuk menekan biaya sewa agar dapat dijangkau oleh mahasiswa sebagai mayoritas penduduk di Seturan.

c. Judul : Perancangan Rumah Susun di Kota Blitar Tema: Arsitektur Neo-Vernakular

Tahun : 2023

Penulis : Al Aziz Nur Muhammad, Gatot Adi Susilo, dan Hamka

Instansi : Institut Teknologi Nasional Malang

Fokus : Merancang hunian di Kota Blitar karena kurangnya ketersediaan unit hunian bagi masyarakat Kota Blitar serta kurangnya lahan terbuka hijau di Kota Blitar.

Isi : Perancangan rumah susun di Kota Blitar dengan pendekatan arsitektur neo-vernakular untuk memberikan fasilitas hunian yang layak bagi manusia dan lingkungan, serta tidak meninggalkan nilai-nilai kedaerahan yang sudah ada

d. Judul : Perancangan Komplek Rumah Susun Pekerja Kawasan Industri Candi dengan Pendekatan Arsitektur Neo-Vernakular di Semarang

Tahun : 2023

Penulis : Muhaamad Tian Ichsanudin, Carina Sarasati, dan Adi Sasmito

Instansi : Universitas Pandanaran Semarang

Fokus : Merancang hunian yang nyaman dan fasilitas serta biaya yang terjangkau bagi pekerja di Kawasan Industri Candi dengan lahan hunian atau tempat tinggal yang terbatas

Isi : Perancangan rumah vertikal / rumah susun bagi pekerja kawasan industri candi dengan pendekatan desain yang ramah lingkungan dan estetika dengan pendekatan arsitektur neo-vernakular.

Dari beberapa tulisan di atas, tidak ada sama sekali pembahasan mengenai perancangan *Co-Living* karena lonjakan pertumbuhan penduduk di Kota Balikpapan, Kalimantan Timur dengan pendekatan arsitektur neo-vernakular, sehingga keaslian penulisan proyek ini terjamin.

1.8. Sistematika Penulisan

BAB-1 Pendahuluan

Bab ini menjelaskan latar belakang pengadaan proyek, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metode, keaslian proyek dan sistematika.

BAB-2 Tinjauan Teoritis

Bab ini mendeskripsikan teori tata ruang luar, tata ruang dalam, dan gaya arsitektur neo-vernakular.

BAB-3 Tinjauan Umum Proyek dan Lokasi

Bab ini memaparkan uraian tentang perancangan bangunan *Co-Living* dengan pendekatan arsitektur neo-vernakular, yang berisi pengertian *Co-Living*, tata ruang luar, tata ruang dalam, dan data tapak seperti kondisi geografis, budaya, serta klimatologi Kota Balikpapan.

BAB-4 Analisis Penekanan Desain

Bab ini menganalisis program dan penekanan desain bangunan *Co-Living* dengan pendekatan Arsitektur Neo-Vernakular.

BAB-5 Konsep

Bab ini merumuskan konsep penekanan desain bangunan *Co-Living* yang dirancang karena adanya lonjakan pertumbuhan penduduk di Kota Balikpapan dengan pendekatan arsitektur neo-vernakular.