

BAB 2

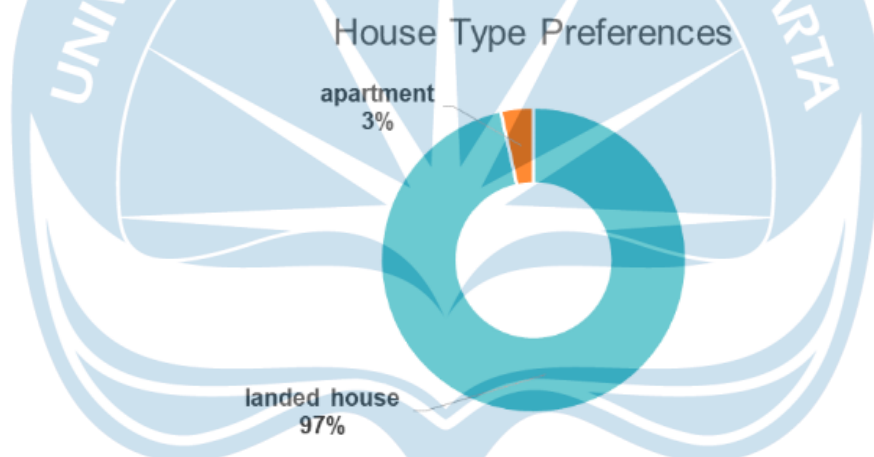
TINJAUAN TEORI

2.1 Tinjauan Kasus Milenial

Milenial adalah generasi yang lahir pada 1981-1996 (saat ini berusia 27-42 tahun). Kaum milenial adalah golongan yang memasuki usia produktif sehingga sangat ideal bagi mereka untuk memiliki huniannya sendiri. Pada usia inipun pekerja dari kaum milenial juga sudah memiliki pekerjaan yang tetap dan berpotensi untuk mendapat kenaikan gaji.

2.1.1 Preferensi Hunian

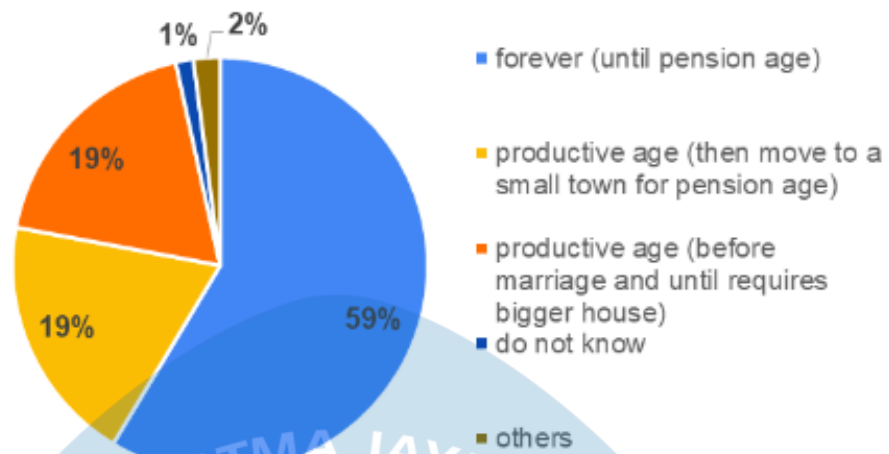
Dalam preferensi memilih hunian milenial lebih tertarik untuk membeli rumah tapak dan apartemen. Meskipun begitu dari data yang dihimpun (Analisa and Okada 2023a) ditemukan bahwa 95% dari milenial lebih memilih untuk membeli rumah tapak.



Gambar 2.1 Diagram Preferensi Tipe Hunian
Sumber : (Analisa and Okada 2023)

Kemudian ditemukan juga bahwa milenial memilih untuk memiliki hunian permanen. Sebesar 55% dari mereka berencana untuk tinggal di rumah mereka dalam jangka seumur hidup, sementara itu sebagian dari mereka memilih untuk tinggal di rumah mereka selama masa produktif kemudian pindah ke desa di usia lanjut. Dari data ini dapat disimpulkan bahwa milenial menggambarkan rumah sebagai tempat berlindung yang nyaman.

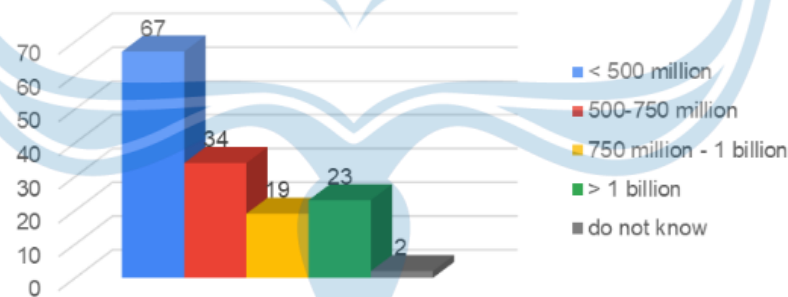
House Residence Time Preferences



Gambar 2.2 Diagram Preferensi Masa Tinggal Milenial Pada Sebuah Hunian
Sumber : (Analisa and Okada 2023)

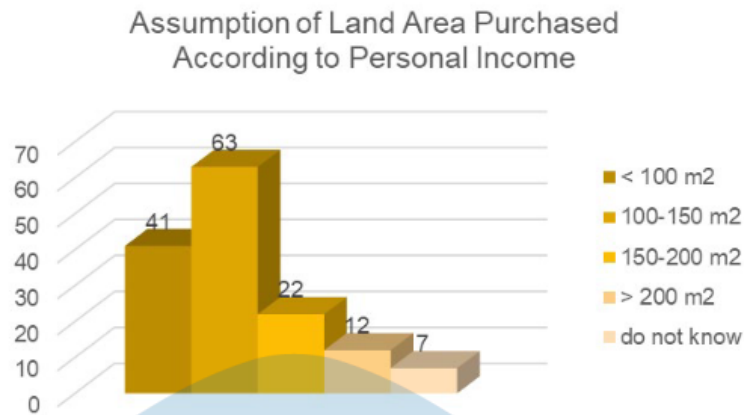
Berdasarkan data ditemukan bahwa sebanyak (41%) milenial, lebih memilih untuk membeli rumah dengan harga di bawah 500 juta rupiah. Pilihan harga rumah ini sangat dipengaruhi oleh daya beli, yang mencerminkan pendapatan dan kemampuan mereka untuk mengambil kredit pemilikan rumah (KPR).

Property Price Choice based on Personal Income (in Indonesian Rupiah)



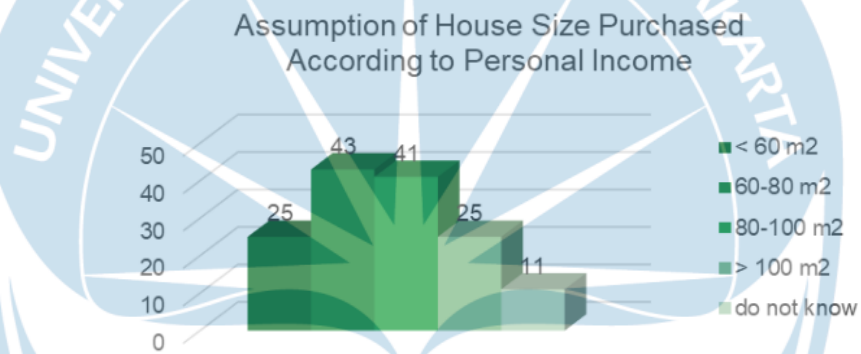
Gambar 2.3 Diagram Pereferensi Harga Hunian Milenial Berdasarkan Pendapatan
Sumber : (Analisa and Okada 2023)

Dalam rentang harga ini, sebagian besar generasi milenial memiliki ketertarikan untuk membeli lahan seluas 100–150 m², dengan 40,5% (81 dari 200 responden) yang meyakini hal tersebut.



Gambar 2.4 Diagram Preferensi Milenial Untuk Luas Lahan Berdasarkan Pendapatan
Sumber : (Analisa and Okada 2023)

Adapun dengan daya beli dan kemampuan finansial yang mereka miliki mayoritas kaum milenial berminat rumah dengan luas 60-80 m².



Gambar 2.5 Diagram Asumsi Kepemilikan Hunian Untuk Milenial Berdasarkan Kemampuan Finansial
Sumber : (Analisa and Okada 2023)

2.2 Tinjauan Perumahan

Menurut UU NO.4 TAHUN 1992 tentang perumahan dan permukiman, Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

2.3 Tinjauan Rumah Tumbuh

Penerapan rumah tumbuh adalah cara untuk membangun rumah yang dapat berkembang secara vertikal (dengan menambah ruangan pada lantai baru) maupun secara horizontal (dengan menambahkan ruang pada lahan yang masih tersedia) berdasarkan kemampuan finansial dan perkembangan kebutuhan maupun fungsi dari rumah tersebut. (Sani Syauqi Azmi, Lisa Dwi Wulandari, and Yusfan Adeputera Yusran 2024)

Konsep ini memadukan elemen fleksibilitas dan modularitas dalam pembangunan rumah, sehingga pemilik dapat memulai dengan bangunan dasar (inti rumah) yang bisa diperluas seiring waktu.

Rumah tumbuh sendiri dapat dimaknai sebagai rumah yang mengalami pengembangan dari segi ukuran dari rumah berukuran kecil menjadi rumah yang berukuran lebih besar.(Farid and Rochana, n.d.)

Lebih lanjut diketahui bahwa rancangan sebuah rumah tumbuh harus memenuhi beberapa kriteria yaitu:

1. Membuat rencana pembangunan yang matang. Perencanaan ini secara keseluruhan baik secara kebutuhan ruang, anggaran, hingga struktur.
2. Menentukan arah pengembangan bangunan. Arah pengembangan yang dapat dilakukan ialah vertical dan horizontal.
3. Menentukan skala prioritas Pembangunan. Hal ini mengacu pada Pembangunan ruangan mana yang didahulukan. Tentunya harus mengutamakan ruang-ruang prioritas pada tahap awal pembangunan lalu untuk ruang lainnya dapat menyesuaikan.
4. Rencana anggaran. Anggaran harus diperhitungkan secara detail baik untuk saat ini maupun saat akan dilakukan pengembangan nantinya.

2.4 Tinjauan Arsitektur Minimalis

Arsitektur minimalis ialah gaya arsitektur yang menekankan pada kesederhanaan dari segi bentuk, pengurangan elemen-elemen yang kurang fungsional, dan penggunaan ruang dan bahan secara lebih efisien. Gaya arsitektur ini sendiri banyak terpengaruh oleh Gerakan modernisme arsitektur yang diperkenalkan oleh arsitek terkenal seperti Ludwig Mies van der Rohe dan Le Corbusier dengan motto nya yang terkenal yaitu "*less is more*".

Dalam membuat sebuah rancangan Ludwig Mies van der Rohe dan Le Corbusier menekankan sebuah desain yang meratakan dan menonjolkan kerangka bangunan, menghilangkan dinding interior, dan menggunakan rencana terbuka, sehingga dengan begitu muncullah desain hunian yang terkesan sederhana namun menarik, lebih lega pada interiornya dan tidak memerlukan konstruksi yang terlalu rumit(Hartmut Obendorf 2009)

Dapat dikatakan bahwa ide utama dari gaya arsitektur minimalis adalah melucuti semua aspek dan kembali ke kualitas esensial. Pelucutan atau pengurangan aspek ini dilakukan hingga ke tahap dimana sebuah elemen sudah sampai ke fungsi yang sebenarnya dan tidak dapat dikurangi lagi. Apa yang merupakan esensi dari suatu ruang ialah cahaya, bentuk, detail dari bahan baku, jumlah ruang dan kondisi manusia yang paling penting. Arsitektur minimalis tidak hanya mengutamakan kualitas fisik dari suatu bangunan namun juga melihat secara lebih mendalam ke dalam dimensi yang lebih spiritual dan dapat menyampaikan atmosfer dari suatu ruang itu sendiri.(Herry Kapugu, n.d.)

Adapun prinsip-prinsip utama dalam arsitektur minimalis antara lain:

1. **Reduksi Elemen:** Hanya menampilkan elemen-elemen penting dan lebih fungsional, tanpa dekorasi atau detail yang tidak memiliki fungsi dan hanya terskesan sebagai unsur dekoratif saja.
2. **Fungsionalitas:** Tiap elemen arsitektur yang digunakan memiliki tujuan yang praktis dan fungsional.
3. **Material yang murni:** Menggunakan material yang autentik tanpa tambahan ornamen.
4. **Ruang Terbuka:** Menekankan pada ruang yang luas, terbuka tanpa banyak sekat dan mengutamakan pencahayaan alami.
5. **Kesederhanaan Geometris:** Desain menekankan bentuk geometris sederhana dan garis-garis yang bersih.
6. **Keindahan :** Keindahan atau estetika sebagai hasil dari sudut pandang arsitektur minimalis yang lahir dari sebuah kesederhanaan. Adapun unsur yang menjadi nilai penentu suatu karya estetik orang seniman antara lain kesatuan, kerumitan, kesungguhan, dan warna.

2.5 Tinjauan Fleksibilitas Dan Adaptabilitas Arsitektur

Konsep ini dipercaya telah ada sejak lama dari sejarah arsitektur dunia tepatnya pada bangunan vernacular yang mana rumah pada saat itu dituntut untuk bisa memenuhi kebutuhan penghuninya yang terus berkembang seiring waktu. Dengan proses trial and error yang terus terjadi rumah pada zaman dulu dapat bertahan dan mengakomodasi kebutuhan ruang penghuninya.

Adaptabilitas pada suatu bangunan di definisikan sebagai kemampuan dari suatu bangunan untuk beradaptasi, menyesuaikan diri dan berubah secara makro. Sedangkan fleksibilitas adalah penekanan pada kemampuan dari ruang-ruang yang ada didalam rumah berubah-ubah baik secara fungsi maupun bentuk. (Kai Kooi and Yong Kai, n.d.)

Komponen yang harus dimiliki untuk memenuhi spesifikasi rumah yang adaptif dan fleksibel adalah kemampuan untuk merubah ruang, fungsi berdasarkan kebutuhan dan perubahan kondisi bangunan.

2.5.1 Adaptabilitas Arsitektur:

Adaptabilitas dalam arsitektur mengacu pada kemampuan suatu bangunan untuk beradaptasi atau menyesuaikan diri terhadap perubahan fungsi atau kebutuhan penghuni seiring waktu. Ini berarti bahwa bangunan dirancang dengan fleksibilitas struktural atau spatial yang memungkinkan modifikasi tanpa memerlukan rekonstruksi besar-besaran.

Sebagai contoh sebuah bangunan dapat menyesuaikan program ruang yang ada didalamnya dengan perubahan atau penambahan ruang yang ada, tak sekedar hanya menambahkan ruang baru di sekitar ruang yang lama namun

lebih jauh dapat menyesuaikan atau mengganti fungsi ruang yang sudah ada untuk mendukung penambahan ruang baru di sekitarnya.

Karakteristik dari Adaptabilitas arsitektur antara lain:

1. Perubahan Fungsi: Ruang-ruang di dalam bangunan bisa dengan mudah dialihkan fungsinya. Misalnya, ruang kantor yang bisa diubah menjadi ruang tinggal atau ruang komersial, atau kamar tidur yang bisa berubah menjadi ruang kerja.
2. Penambahan atau Pengurangan Ruang: Adaptabilitas memungkinkan penambahan atau pengurangan ruang seiring dengan perubahan kebutuhan tanpa merusak struktur bangunan. Misalnya, penambahan lantai atau ruangan modular.
3. Kesesuaian Teknologi: Bangunan yang adaptif dapat mengikuti perkembangan teknologi, misalnya penambahan sistem teknologi cerdas (smart home) atau teknologi energi terbarukan seperti panel surya.

2.5.2 Fleksibilitas Ruang

Fleksibilitas dalam arsitektur merujuk pada kemampuan suatu ruang atau bangunan untuk menampung perubahan dalam penggunaan, tata letak, atau kapasitas secara cepat dan mudah. Fleksibilitas lebih menekankan pada perubahan yang bisa dilakukan dalam waktu singkat dan biasanya tanpa memodifikasi struktur bangunan.

Karakteristik dari Fleksibilitas ruang ialah:

- 2.1 Ruang Multi-fungsi: Ruang dapat memiliki beberapa fungsi, tergantung pada bagaimana pengguna ingin menggunakannya. Contohnya, ruang tamu yang dapat dengan cepat diubah menjadi ruang rapat, atau ruang kerja yang bisa menjadi ruang belajar.
- 2.2 Elemen Fleksibel: Elemen-elemen arsitektural seperti partisi yang dapat dipindahkan, dinding lipat, atau furnitur yang dapat disesuaikan (modular) memungkinkan perubahan fungsi ruangan dengan cepat dan mudah.
- 2.3 Sirkulasi dan Mobilitas: Tata letak ruang dirancang agar mendukung fleksibilitas pergerakan di dalam bangunan, baik untuk mengakomodasi berbagai aktivitas atau jumlah penghuni yang berubah.