

BAB I

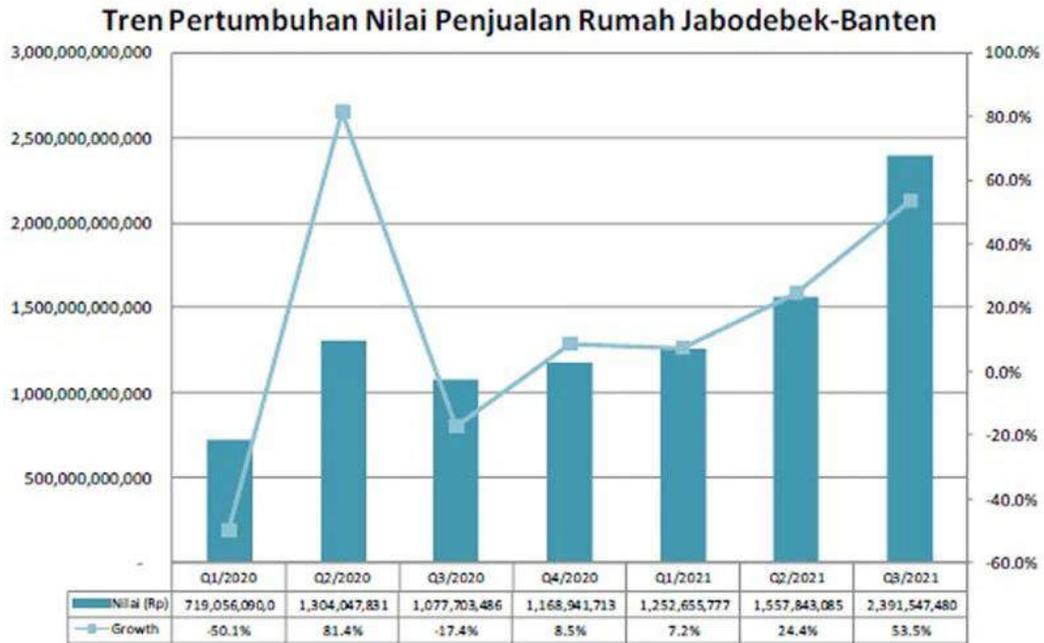
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Industri properti merupakan salah satu sektor ekonomi yang memainkan peran penting dalam perekonomian global. Bisnis properti melibatkan pengembangan, pembelian, penjualan, dan pengelolaan properti fisik seperti tanah, bangunan, dan fasilitas lainnya. Selain itu, industri properti juga mencakup segmen-segmen seperti perumahan, komersial, industri, dan rekreasi. Kegiatan ini mempengaruhi berbagai aspek kehidupan manusia, dari tempat tinggal hingga lingkungan kerja dan pusat perbelanjaan. Industri ini memegang peran krusial dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal manusia, sekaligus membentuk wajah perkotaan dan kualitas hidup masyarakat.

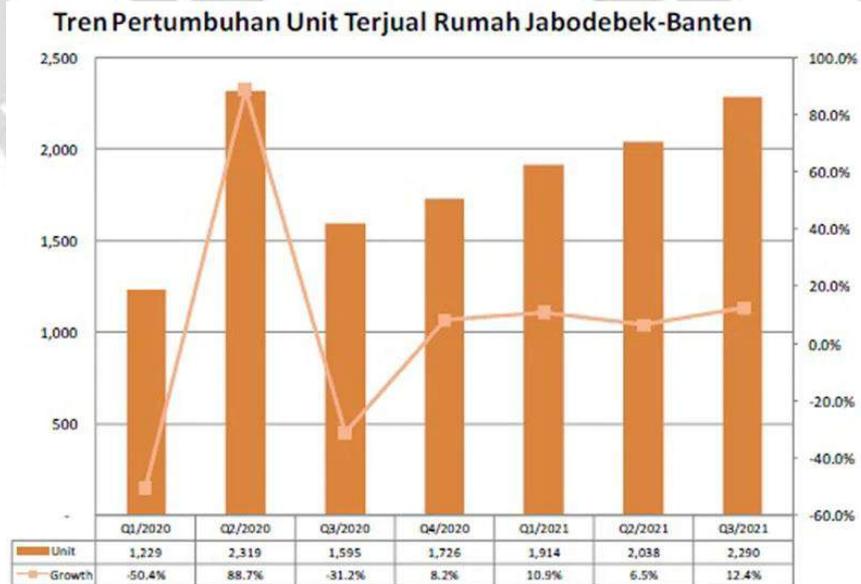
Ada beragam jenis produk properti yang dapat ditemui di Indonesia, dengan yang paling populer adalah untuk tempat tinggal atau residensial, seperti rumah, perumahan, apartemen, bangunan, dan villa. Selain itu, terdapat juga produk properti lain yang dapat dilihat dari tujuannya, seperti properti komersial, properti industri, dan properti untuk tujuan khusus. Properti komersial mencakup toko ritel, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran (office tower), hotel, ruko atau rukan, dan lain-lain. Sementara itu, properti industri meliputi gudang, pabrik, atau manufaktur sebagai tempat produksi maupun perakitan, hingga kawasan industri. Terakhir, properti untuk tujuan khusus meliputi bandara, terminal bus, lapangan golf, sekolah, tempat ibadah, dan sebagainya.

Perusahaan properti merupakan entitas bisnis atau individu yang mengembangkan dan membangun lahan atau tanah menjadi produk properti lengkap dengan sarana dan prasarana di dalamnya, sehingga memiliki nilai jual. Selain itu, perusahaan properti juga bertugas memasarkan produk properti yang sedang dikembangkannya. Dalam bisnis properti, istilah yang tidak asing adalah developer, yang merupakan jenis perusahaan property. Penjualan pada sektor perumahan dapat dilihat dari tingkat penjualan yang dicapai oleh developer tersebut.



Gambar 1. Nilai Penjualan Perumahan

Sumber :Indonesia Property Watch, 2021



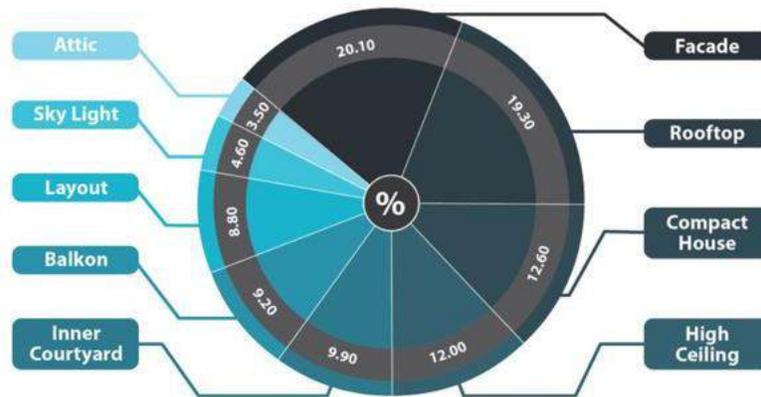
Gambar 2. Unit Terjual

Sumber :Indonesia Property Watch, 2021

Peningkatan penjualan dapat berdampak positif pada pendapatan perusahaan properti. Ini disebabkan oleh hubungan sejajar antara peningkatan penjualan dan pendapatan. Banyak faktor yang memengaruhi pendapatan dalam industri properti dan real estat. Selain itu, perkembangan suatu daerah dan pertumbuhan ekonomi mikro juga memberikan dukungan bagi bisnis properti dan real estat (Liputan 6, 2020).

Di Indonesia, Perkembangan industri properti semakin pesat seiring dengan era globalisasi dan pertumbuhan ekonomi yang stabil. Pada dekade terakhir, Indonesia telah menyaksikan pertumbuhan luar biasa di sektor properti, terutama di Jabodetabek. Faktor-faktor seperti urbanisasi, kenaikan pendapatan, dan perkembangan infrastruktur telah menjadi pendorong utama dalam pertumbuhan industri ini. Salah satu Konsep Perumahan yang sedang berkembang adalah hunian bergaya minimalis yang menjadi salah satu tren dalam desain arsitektur modern. Dengan fokus pada kesederhanaan, fungsi, dan keindahan, konsep ini mengutamakan penggunaan ruang yang efisien dan material yang minimalis. Konsep ini tidak hanya menciptakan tampilan visual yang menarik, tetapi juga dapat berdampak signifikan pada kualitas hidup penghuninya. Arsitektur minimalis adalah seni menciptakan ruang yang didefinisikan oleh cahaya dan kebersihan, kesederhanaan dan ketenangan, dan suasana yang tidak tertandingi oleh apa pun yang berlebihan (John Pawson, 2005).

Di Indonesia, arsitektur hunian minimalis juga mulai populer pada tahun 1990-an dan terus berkembang hingga saat ini. Jumlah ini terus meningkat seiring dengan meningkatnya minat masyarakat terhadap desain yang sederhana namun elegan. Di Indonesia, tren hunian minimalis juga semakin berkembang. Menurut data dari Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (REBI), jumlah rumah minimalis yang dibangun di Indonesia mengalami peningkatan signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Pada tahun 2020, tercatat sekitar 20% dari total pembangunan rumah di Indonesia adalah rumah dengan gaya minimalis.



Gambar 3. Desain Favorit Kaum Urban

Sumber :Indonesia Property Watch, 2024

Salah satu faktor penting yang memengaruhi keputusan konsumen dalam membeli rumah adalah daya tarik visual, terutama desain fasad rumah. Fasad rumah tidak hanya berfungsi sebagai pelindung dari elemen luar, tetapi juga menjadi elemen utama yang membentuk kesan pertama bagi calon pembeli. Fasad rumah mencerminkan gaya hidup, status sosial, serta selera estetika pemiliknya.

Masyarakat modern Indonesia menunjukkan preferensi yang kuat terhadap rumah dengan fasad yang menarik, baik dari segi estetika maupun fungsi. Hal ini mendorong para pengembang properti untuk berlomba-lomba menciptakan desain fasad rumah yang unik dan menarik agar dapat memikat calon pembeli. Salah satu tren yang banyak diminati adalah desain fasad minimalis. Desain ini dikenal dengan tampilan yang sederhana namun elegan, memanfaatkan garis-garis bersih, material yang efisien, serta permainan bentuk dan warna yang menonjolkan kepraktisan dan estetika secara bersamaan. Fasad minimalis menjadi pilihan populer karena kesederhanaannya mampu memberikan kesan modern dan bersih, yang selaras dengan gaya hidup masyarakat urban yang dinamis dan praktis.

Dengan demikian, arsitektur hunian minimalis tidak hanya menjadi tren, tetapi juga menjadi bagian yang penting dalam perkembangan arsitektur modern. Menurut (John Doe dalam bukunya "Minimalism in Architecture", 2010), penggunaan konsep hunian minimalis dapat membawa manfaat besar bagi masyarakat, terutama dalam hal efisiensi energi, penggunaan ruang

yang optimal, dan penciptaan lingkungan yang lebih bersih dan sehat. Namun, ia juga mengakui bahwa tidak semua orang cocok dengan gaya hidup minimalis, dan penting untuk mempertimbangkan kebutuhan dan preferensi individu dalam merancang rumah.

Pola hidup masyarakat Indonesia yang cenderung beragam, dipengaruhi oleh faktor budaya, ekonomi, dan sosial. Meskipun banyak yang tertarik dengan konsep hunian minimalis karena efisiensi dan kesederhanaannya, masih ada sebagian masyarakat yang menghadapi kendala dalam mengadaptasi gaya hidup minimalis, terutama dalam hal preferensi estetika dan ekspresi diri melalui properti. Dalam konteks ini, tingkat gaya hidup melalui fasad rumah menjadi semakin menonjol. Bagi sebagian besar penghuni, fasad rumah bukan hanya sekadar elemen fungsional, tetapi juga sebagai medium untuk menampilkan identitas, status sosial, dan selera estetika pribadi.

Oleh karena itu, perlu adanya konsep desain fasad rumah minimalis yang lebih dinamis dan fleksibel, yang memungkinkan penghuni untuk melakukan perubahan tampilan sesuai dengan selera dan tren masa kini tanpa menghilangkan karakteristik utama dari konsep minimalis itu sendiri. Fasad dinamis ini harus mampu memfasilitasi perubahan gaya yang mudah dan hemat biaya, sehingga penghuni dapat terus menampilkan rumah mereka sebagai representasi gaya hidup mereka yang dinamis.

Seiring dengan berjalannya waktu penambahan tipe-tipe rumah juga dilakukan untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah impian yang nyaman. Namun ada tipe terbaru yaitu “Nata” yang dirasa oleh penghuni kurang nyaman dengan tipe rumah “Nata” tersebut. Hal ini juga dinyatakan oleh pembeli ketika hendak akan menempati rumah tersebut. Permasalahan teoritis yang muncul adalah Desain fasad minimalis yang sederhana cenderung kurang dapat mengakomodasi kebutuhan penghuni untuk memodifikasi dan menyesuaikan tampilan rumah mereka sesuai gaya hidup dan selera masyarakat Indonesia. Akibatnya, muncul ketidaksesuaian antara desain fasad rumah minimalis yang cenderung statis dengan keinginan penghuni untuk memamerkan gaya dan status sosial mereka melalui tampilan rumah yang lebih dinamis dan personal.

Dalam konteks ini, penelitian akan fokus pada penghuni perumahan minimalis untuk lebih memahami bagaimana keberagaman selera dan kebutuhan mereka dapat diakomodasi. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisa terhadap masalah tersebut dan diperlukannya strategi untuk

memperbaiki kenyamanan pada konsep desain Fasad Rumah Minimalis yang sesuai dengan budaya masyarakat Indonesia. Dengan melakukan penelitian ini, diharapkan dapat ditemukan pola atau tren dalam preferensi penghuni perumahan minimalis yang beragam. Hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan bagi pengembang properti dan desainer untuk menghasilkan desain fasad perumahan yang lebih inklusif dan responsif terhadap keberagaman selera dan kebutuhan penghuni.

1.2 Rumusan Masalah

Penelitian ini melihat modifikasi yang dilakukan oleh penghuni mempengaruhi keselarasan antara prinsip desain minimalis dengan ekspresi identitas pribadi mereka. Penelitian ini mengeksplorasi dampak dan sikap penghuni terhadap desain fasad aslinya yang tercermin lewat perubahan desain fasad rumah sesuai selera penghuni. Melalui pemahaman yang lebih dalam tentang dinamika interaksi antara desain fasad rumah minimalis dengan preferensi estetika penghuni, penelitian ini menemukan suatu masalah mengenai pengembangan kebijakan dan praktik desain yang perlu disesuaikan dengan kebutuhan dan preferensi estetika penghuni. Bagaimana variasi dan varian fasad perumahan minimalis dapat mengekspresikan preferensi estetika penghuni (A.A.M. Djelantik, 1999), sehingga penghuni dapat memodifikasi konsep minimalis sesuai dengan pola hidup masyarakat di Indonesia.

1.3 Batasan Masalah

Batasan penelitian ini adalah menganalisis penerapan konsep fasad minimalis pada desain rumah tipe “Nata” terhadap preferensi estetika penghuni. Adapun lokasi penelitian ini di Bekasi

Penulis menyadari akan pentingnya batasan permasalahan agar pembahasan lebih terarah dan tidak melebar. Penulis lebih menitik beratkan pada faktor-faktor penyesuaian Konsep Fasad Hunian Minimalis Terhadap preferensi estetika penghuni dan pengaruhnya seperti apa pada kesesuaian tersebut.

Batasan penelitian ini mencakup penghuni perumahan desain minimalis di Bekasi, dengan fokus pada variasi dan varian fasad rumah. Selain itu, penelitian ini akan mengeksplorasi dampak modifikasi konsep fasad hunian minimalis terhadap kenyamanan penghuni, baik secara fisik maupun psikologis. Analisis akan difokuskan pada dinamika interaksi antara desain fasad rumah minimalis terhadap selera masyarakat Indonesia, dengan tujuan memberikan rekomendasi bagi pengembangan kebijakan dan praktik desain yang lebih sesuai dengan kebutuhan dan preferensi local, sehingga akan ada penyesuaian antara Konsep Fasad Hunian Minimalis Terhadap selera Penghuni dan pengaruhnya seperti apa pada kesesuaian konsep hunian minimalis.

1.4 Tujuan Penelitian

1. Mengidentifikasi variasi dan varian fasad perumahan minimalis yang dapat mengekspresikan preferensi estetika penghuni menurut (A.A.M. Djelantik, 1999).
2. Menilai Dampak dari Memodifikasi Konsep fasad Hunian Minimalis terhadap tingkat kenyamanan dan kepuasan penghuni.

1.5 Manfaat Penelitian

- **Bagi Para Peneliti:**
 - Memperluas pengetahuan tentang konsep fasad hunian minimalis yang sesuai dengan preferensi estetika penghuni.
 - Meningkatkan pemahaman tentang faktor-faktor yang mempengaruhi variasi dan varian fasad perumahan bergaya minimalis yang mencerminkan preferensi estetika penghuni.
- **Bagi Pengembang Perumahan:**
 - Memperoleh wawasan yang mendalam tentang kebutuhan dan preferensi penghuni terkait konsep fasad hunian minimalis.
 - Membantu dalam merancang dan mengembangkan desain fasad perumahan yang lebih sesuai dengan preferensi estetika pen.
- **Bagi Masyarakat:**

- o Menyediakan informasi yang dapat digunakan masyarakat dalam memilih dan merancang fasad rumah sesuai dengan preferensi estetika pen.
- o Memberikan contoh konkret tentang bagaimanad fasad minimalis yang mencerminkan preferensi estetika penghuni dapat meningkatkan kenyamanan dan kesejahteraan.

1.6 Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan pendekatan deskriptif berupa kata-kata tertulis. Teknik pengumpulan data dilakukan agar mendapatkan data selengkap-lengkapnyanya yang mencakup profil developer perumahan agar dapat dipertanggung jawabkan. Pengumpulan data ini berguna untuk mengembangkan tipe rumah lewat fasad minimalis yang nyaman bagi penghuni. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Pengamatan (*observation*)

Pengumpulan data yang dilakukan berupa pengamatan untuk mendapatkan informasi mengenai perumahan Bekasi dan competitor developer sejenis. Pengamatan juga dilakukan penulis dalam mengumpulkan data yang ada tentang real estate developer.

2. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian yang dilakukan dengan pengumpulan data-data yang di dapat dari proses di beberapa sumber, seperti buku-buku, sumber website ineternet dan sumber tertulis lainnya.

1.7 Sistematika Pembahasan

Untuk memberi gambaran yang singkat dan menyeluruh atas penulisan ini, maka penulis membagi dalam 5 bab yang menjelaskan sistematika pembahasannya sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis membahas mengenai latar belakang, identifikasi permasalahan, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, sistematika pembahasan.

BAB II : KAJIAN TEORI

Dalam bab ini penulis membahas tentang teori yang digunakan untuk memecahkan masalah desain yang sedang dihadapi.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini penulis menjelaskan jenis dan langkah-langkah penelitian, mulai dari pemilihan lokasi dan subjek, instrumen pengumpulan data, hingga analisis data.

BAB IV : PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis membahas tentang uraian dasar-dasar penelitian yang terdiri dari tujuan penelitian, eksplorasi gagasan, keputusan-keputusan, konsep yang dipilih dan alasan pemilihan.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab terakhir ini penulis memberikan kesimpulan dan saran-saran dari hasil seluruh kajian rancangan yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi akademisi di masa yang akan datang.