

# Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Gaya Arsitektur Minimalis Oleh Pengembang Pada Fasad Perumahan Tingkat Menengah Di Surabaya Timur

Fernando Christian Ricky  
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
 fernandochristianricky@gmail.com



## ABSTRAK

Properti dan arsitektur menjadi sebuah topik yang bisa dibilang tidak tabu bagi seluruh kalangan lapisan masyarakat mulai dari kalangan menengah kebawah hingga keatas. Hal ini bukan lain karena kedua hal tersebut termasuk sebagai salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia yaitu "Papan". Papan yang dimaksud adalah tempat tinggal.

Penelitian ini mempunyai target untuk mempelajari seluruh kegiatan dalam dunia properti dan bisa untuk dikolaborasikan dengan salah satu objek arsitektur yaitu fasad. Fasad sendiri menjadi salah satu bagian penting yang mempengaruhi tampilan dari seluruh bangunan tersebut.

*Kata kunci: Properti; Arsitektur; Fasad.*

## LATAR BELAKANG

Terdapat berbagai faktor atau kriteria yang menjadi pertimbangan masyarakat umum dalam memilih hunian atau properti yang diinginkan. Salah satunya adalah fasad rumah. Perumahan juga merupakan hunian yang telah didesain secara tapak sehingga bisa memiliki penataan yang jauh lebih baik dari pada rumah yang berdiri diluar lingkungan lanskap. Faktor – faktor tersebut juga tidak terlepas dari aspek properti dan arsitektur itu sendiri.

Arsitektur sendiri merupakan sebuah seni yang berkolaborasi dengan praktik perancangan dan pembangunan struktur serta konstruksi bangunan. Hal ini menjadi salah satu aspek penting dalam kehidupan manusia dalam dunia ini. Namun ada beberapa hal yang menarik jika dikaitkan dengan sebuah gaya arsitektur

Dalam hal ini arsitektur juga memiliki berbagai macam teori yang mampu menunjang gaya arsitektur tersebut. Salah satunya adalah

gaya arsitektur minimalis yang sering dijumpai dalam berbagai perumahan yang baru tersebut. Gaya arsitektur ini menjadi populer serta trend bagi kalangan masyarakat milenial.

Fasad sendiri merupakan salah satu objek arsitektur yang menjadi daya tarik tersendiri. Fenomena fasad selalu mengalami pergeseran sesuai dengan perubahan jaman. Hal ini terjadi karena adanya berbagai faktor penunjang yang mampu menggeser pola berpikir dan pandangan masyarakat terhadap arsitektur itu sendiri.

## TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Faktor – faktor yang mempengaruhi penjualan rumah oleh pengembang.

Menurut jurnal "Strategi Pemasaran Untuk Meningkatkan Penjualan Perumahan Di Green City Bekasi" oleh Lesmana (2021), terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan gaya arsitektur oleh pihak pengembang seperti :

- A. Lokasi dari perumahan tersebut
- B. Lingkungan
- C. Kelengkapan fasilitas
- D. Aspek fisik

2.2 Variabel Dan Parameter Penelitian

Variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek atau kegiatan yang berkaitan yang mempunyai variasi tertentu dan telah diatur dan ditetapkan oleh penulis untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2007, Statistika untuk penelitian, Alfabeta, Bandung).

Variabel dalam penelitian ini

menggunakan jenis variabel nominal. Variabel nominal merupakan variabel yang di tetapkan berdasarkan proses penggolongan. Penggolongan yang dimaksudkan adalah jenis atau kategori yang terdapat dalam jurnal penelitian tersebut.

- A. Material Bangunan (X1)
- B. Warna (X2)
- C. Bentuk Fasad (X3)
- D. Harga Perumahan (X4)
- E. Komponen Fasad (X5)
- F. Tren Gaya Arsitektur (A1)
- G. Konsumen (A2)
- H. Kompetitor (A3)

### 2.3 Gaya Arsitektur

Gaya arsitektur adalah gaya (ciri khusus) yang ada pada suatu kelompok bangunan berdasarkan masa atau letak geografis tertentu. Gaya ini merupakan sub-kelas dari gaya dalam seni visual dan sebagian besar terkait dengan gaya artistik kontemporer yang lebih luas. Gaya arsitektur sendiri mencakup berbagai elemen, seperti bentuk, metode konstruksi, bahan bangunan, dan karakter daerah. Kebanyakan gaya arsitektur mencerminkan adanya perubahan mode, kepercayaan dan agama, atau munculnya ide, teknologi, dan bahan baku baru yang memungkinkan lahirnya gaya baru.

#### 2.3.1 Gaya Arsitektur Minimalis

Tanpa disadari gaya minimalis juga termasuk dalam arsitektur modern. Hal ini bisa dilihat dengan banyaknya developer perumahan yang membuat hunian dengan konsep minimalis tersebut. Kriteria minimalis yang dimaksud seperti :

- A. Mempunyai bentuk yang tegas
- B. Memiliki ukuran jendela yang lebar
- C. Memiliki tipologi / tak lekang oleh waktu.
- D. Mudah perawatan

#### 2.3.2 Sejarah Berkembangnya Arsitektur Minimalis

Berbeda dengan berbagai karya dari arsitektur lainnya, John Pawson dikenal sebagai seorang tokoh atau guru dari “minimalisme”. Meskipun profesi yang digeluti lebih banyak dalam bidang interior, ia telah memberikan banyak manfaat dan penemuan yang mampu mengangkat nilai minimalisme dalam perkembangan jaman tersebut. Terlihat dari berbagai desain rumahnya yang minim garis, murni dan indah.

### 2.4 Komponen Fasad

Layaknya seperti wajah manusia, fasad juga memiliki beberapa komponen yang membentuk kesatuan tertentu dalam sebuah bangunan yang berdiri. Kesatuan komponen tersebut meliputi :

- A. Dinding
- B. Teritisan
- C. Gerbang dan pintu masuk
- D. Zona lantai dasar
- E. Jendela
- F. Pagar pembatas (*Railling*)
- G. Teritisan
- H. Atap dan akhiran bangunan

#### 2.4.1 Fasad Rumah

Fasad rumah merupakan salah satu entitas yang berbeda jika dibandingkan dengan fasad bangunan lainnya. Fasad rumah biasanya mengikut bentuk sesuai dengan permintaan dari penghuni dan lingkungan di dalamnya. Hal ini berbeda 180 derajat jika dibandingkan dengan fasad ruko, kantor, hotel dan bangunan lainnya. Fasad rumah biasanya juga mencerminkan sifat dan perilaku dari pemilik atau pengguna rumah tersebut. Hal ini sering termasuk dalam kategori psikologi arsitektur.

### 2.5 Hubungan Arsitektur Minimalis Dengan Fasad

Fasad yang menggunakan gaya arsitektur minimalis mempunyai berbagai

macam model dan motif yang mampu memberikan tampilan menarik serta tersedia berbagai variasi bagi pengguna fasad tersebut. Fasad arsitektur minimalis sendiri hadir seiring dengan perubahan jaman. Fasad dengan model arsitektur minimalis memiliki ciri seperti :

- A. Memiliki bentuk yang simpel dan menarik
- B. Bersifat dinamis (mengikuti pola Bangunan dengan fleksibel)
- C. Mampu memberikan tampilan visual yang menarik
- D. Memiliki kesan yang ringan dan tidak massif

Menurut Redyantanu (2021) “*Going Minimal An Exploration Of Reduction As A Design Method*” oleh Bramasta Putra Redyantanu, modernitas dalam arsitektur secara signifikan mempengaruhi perkembangan desain lintas konteks. Hal ini berbicara mengenai pergerakan dari pola arsitektur yang cenderung mengikuti pola kebiasaan dari penghuni properti tersebut.

Terdapat beberapa batasan juga dalam penerapan yang dilakukan oleh kontraktor dan pengembang dalam menentukan identitas arsitektur minimalis. Hal tersebut meliputi :

- A. Modernitas dan pengurangan dalam penerapan desain
- B. Pengurangan ornamen dan bentuk dalam konsep perumahan di Indonesia
- C. Pengurangan variasi warna dan material Dan elemen dekoratif lainnya
- D. Pengurangan penggunaan energi dan perawatan lainnya

## 2.6 Aspek fisik

Dalam penelitian kali ini, aspek fisik dari bangunan merupakan salah satu kriteria yang penting dalam sebuah ekosistem dari sebuah perumahan. Namun dari berbagai aspek fisik yang terdapat pada bangunan, pengembang memiliki fokus terhadap tiga bagian ini, seperti :

### 2.6.1 Material

Material fasad yang menggunakan jenis gaya arsitektur minimalis memiliki beberapa macam jenis seperti yang ada dibawah ini :

- A. Concrete
- B. Bata dan mortar
- C. Logam
- D. Kaca
- E. Batu alam

### 2.6.2 Bentuk Fasad

Fasad memiliki berbagai karakteristik dan perbedaan yang dilihat dari berbagai sudut pandang. Berbagai sudut pandang tersebut bisa dikategorikan sebagai indikator yang mampu menunjang terkumpulnya berbagai literasi dan data mengenai fasad itu sendiri. Berbagai bentuk fasad yang berkaitan dengan gaya arsitektur minimalis itu sendiri dibagi menjadi beberapa bagian seperti :

- A. Fasad persegi (rumah persegi)
- B. Fasad minimalis
- C. Fasad bohemian
- D. Fasad segitiga
- E. Fasad tropis

### 2.6.3 Warna

Warna merupakan salah satu elemen penting yang terdapat dalam suatu bangunan. Dengan adanya warna, mampu memberikan nilai estetika terhadap visual dari bangunan tersebut. Beberapa macam warna tersebut seperti :

- A. Hitam
- B. Putih
- C. Cokelat
- D. Abu-abu
- E. Biru

## 2.7 Tren Gaya Arsitektur

Berubahnya jaman selalu diikuti oleh berubahnya tren yang ada dalam masyarakat. Tren tersebut seperti fashion, makanan, minuman dan lain sebagainya. Demikian juga dengan arsitektur. Arsitektur tidak melulu hanya tentang perubahan gaya baru, melainkan gaya lama juga bisa diadopsi dan diterapkan terhadap jaman ini.

## 2.8 Kompetitor Atau Pengembang Lainnya

Kompetitor merupakan suatu tantangan tersendiri bagi seluruh kalangan pengembang atau developer. Kompetitor merupakan pesaing bisnis dan mereka sudah sangat umum ada di dunia bisnis. Hal ini juga terjadi dalam dunia industri bangunan. Adanya kompetitor atau pesaing membuat industri tersebut terus berkembang dan mengalami kemajuan. Oleh karena itu kompetitor dianggap sebagai satu faktor penting yang harus diperhatikan oleh pengembang.

## 2.9 Perumahan Tingkat Menengah

Perumahan tingkat menengah merupakan salah satu kategori dalam sebuah perumahan atau kawasan. Perumahan tingkat menengah identik dengan beberapa ciri atau kategori seperti :

- A. Harganya relatif terjangkau
- B. Memiliki lebar jalan yang normal
- C. Memiliki luas bangunan yang tidak besar
- D. Kualitas bangunan lumayan baik

## METODE PENELITIAN

### 3.1 Penelitian Studi Kasus

Dalam penelitian ini. Peneliti menggunakan teknik pengambilan sampel dengan pendekatan secara studi kasus. Hal ini karena penelitian dilakukan secara mendalam terhadap suatu program, kegiatan, peristiwa, atau sekelompok individu yang ada pada keadaan atau kondisi tertentu.

Karena khusus untuk meneliti suatu hal atau sistem tertentu, maka studi kasus bukanlah untuk menarik sebuah kesimpulan terhadap fenomena dari suatu populasi atau kumpulan tertentu, melainkan khusus untuk kejadian atau fenomena yang diteliti saja.

#### 3.1.1 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data juga merupakan salah satu Langkah yang strategis

dalam penelitian. Hal ini disebabkan karena tujuan dari penelitian tersebut adalah untuk memperoleh data.

#### 3.1.2 Dokumentasi dan Observasi

Teknik pengumpulan data yang dipakai untuk menghimpun data penelitian melalui pengamatan dan pengindraan berupa dokumentasi dan observasi.

Dari hasil dokumentasi dan observasi yang dilakukan oleh peneliti, maka akan memperoleh hasil yang selanjutnya akan dianalisis untuk mengetahui karakteristik gaya arsitektur minimalis.

#### 3.1.3 Wawancara

Jenis wawancara dalam penelitian ini menggunakan wawancara semi terstruktur. Selain itu, Dalam penentuan informan sendiri, penelitian ini menggunakan teknik penentuan dengan secara *purposive sampling*. *Purposive sampling* sendiri merupakan cara yang digunakan dalam menentukan individu yang diwawancarai terhadap objek penelitian. Wawancara dilakukan pada tanggal 16 maret 2022 dengan dua narasumber. Narasumber tersebut merupakan orang yang bertanggung jawab dan mempunyai wewenang dalam proyek Eastern Park Residence. Kedua orang tersebut termasuk dalam kategori manajemen menengah dalam perusahaan PT Taman Timur Regency.

Manajemen menengah merupakan penghubung antara manajemen puncak dengan manajemen lini, Manajemen menengah membawahi dan mengarahkan kegiatan manajer lainnya atau bisa juga karyawan operasional.

### 3.2 Teknik Analisis

Dalam menentukan teknik analisis dalam penelitian ini, digunakanlah salah satu metode analisa visual yang terdapat dalam sebuah jurnal. *reduction strategy* oleh Redyantanu (2020). berbicara tentang mengurangi berbagai elemen arsitektur untuk membentuk suatu gaya arsitektur minimalis.

Untuk mengetahui pertimbangan developer memilih gaya arsitektur minimalis dalam penelitian ini menggunakan gaya arsitektur minimalis, maka digunakanlah teknik analisis secara deskriptif terhadap data visual, yang didapatkan melalui survey di lapangan. Analisa deskriptif dibuat berdasarkan proses wawancara dengan narasumber atau langsung terjun ke lapangan.

**PEMBAHASAN DAN HASIL**

Dengan adanya berbagai penelitian yang menunjang selesainya penelitian ini, maka perumahan Eastern Park Residence masuk sebagai perumahan yang menerapkan gaya arsitektur minimalis. Hal tersebut dipengaruhi oleh beberapa analisa dan hasil variabel yang valid seperti :

**4.1 Tabel Analisis**

Tabel 4.1 : Analisis Variabel Material Bangunan Perumahan Eastern Park Residence

EASTERN PARK SURABAYA					
Tipe Rumah					
<b>Analisa Pembahasan</b>	<b>Malva Boulevard</b>	<b>Dallea 7 x 10</b>	<b>Camilla 6 x 10</b>	<b>Bellea 5 x 10</b>	<b>Althea 5 x 8</b>
<b>Materiil Bangunan (X1)</b>	<p><b>Serdexch Panel</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Proses pemasangan mudah</li> <li>Tahan terhadap berbagai cuaca</li> </ol> <p><b>Concrete (beton)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Membeli warna dan ukuran yang unik</li> <li>Keawetannya baik</li> <li>Cukup praktis dan dibandingkan dengan material lainnya</li> </ol>	<p><b>Logam Alumunium</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Kuat</li> <li>Tahan panas, perawatan yang intense</li> <li>Praktis</li> <li>Fungsional</li> </ol> <p><b>Bata Ringan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Membeli bobot yang ringan</li> <li>Lebih mudah di pasang</li> <li>Instalasi lebih mudah</li> </ol>	<p><b>Kaca</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Membeli nilai estetik yang tinggi</li> <li>Berfungsi sebagai fasad yang transparan bagi hunian</li> </ol> <p><b>Goring Pias</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Lebih mudah untuk di pasang</li> <li>Memudahkan pemasangan</li> <li>Harga relatif murah</li> </ol>		

Sumber : pengolahan penulis

**4.2 Tabel analisis**

Tabel 4.2 : Analisis Variabel Warna Perumahan Eastern Park Residence

EASTERN PARK SURABAYA	
<b>Analisa Pembahasan</b>	
<b>Warna (X2)</b>	<p><b>Warna yang digunakan sesuai dengan penggunaan pedologi warna dan sering muncul dalam jenis arsitektur minimalis</b></p> <p><b>Putih</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Memberti arti kesucian</li> <li>Kesan ringan</li> <li>Pada dan murni</li> </ol> <p><b>Kuning</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Memperlihatkan ketenangan</li> <li>Cahaya dan cerah</li> <li>Memberti ingatan</li> <li>Mendukung ekspresi diri</li> </ol> <p><b>Orange</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>menggambarkan sosialisasi yang berahabat</li> <li>Pengingat</li> <li>Berbah dan kesan penuh penghormatan</li> <li>Kreativitas</li> </ol> <p><b>Abu - abu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Menggambarkan kesucian</li> <li>Damai</li> <li>Indapadan</li> <li>Hutan kas</li> </ol>

Sumber : pengolahan penulis

**4.3 Tabel analisa**

Tabel 4.3 : Analisis Variabel Bentuk Fasad Perumahan Eastern Park Residence

EASTERN PARK SURABAYA					
Tipe Rumah					
<b>Analisa Pembahasan</b>	<b>Malva Boulevard</b>	<b>Dallea 7 x 10</b>	<b>Camilla 6 x 10</b>	<b>Bellea 5 x 10</b>	<b>Althea 5 x 8</b>
<b>Bentuk fasad (X3)</b>	<p><b>Fasad Geometri (Segitiga)</b></p> <p>1 Perumahan Eastern Park Residence menggunakan bentuk tipologi fasad segitiga untuk masing - masing dari tipe rumah tersebut hal itu menunjukkan bahwa perumahan tersebut menggunakan atau mengadopsi gaya arsitektur tropis.</p> <p><b>Fasad Minimalis</b></p> <p>1 Perumahan Eastern Park Residence masuk dalam kategori fasad dengan menggunakan gaya arsitektur minimalis hal ini karena penggunaan material yang sangat sederhana dan sesuai dengan arsitektur minimalis itu sendiri</p>				

Sumber : pengolahan penulis

**4.4 Tabel Analisis**

Tabel 4.4 : Analisis Variabel Komponen Fasad Perumahan Eastern Park Residence

EASTERN PARK SURABAYA						
Tipe Rumah						
<b>Analisa Pembahasan</b>	<b>Malva Boulevard</b>	<b>Dallea 7 x 10</b>	<b>Camilla 6 x 10</b>	<b>Bellea 5 x 10</b>	<b>Althea 5 x 8</b>	
<b>Komponen Fasad (X4)</b>	<p><b>Dinding</b></p> <p>1 Dinding rumah ini menggunakan fasad Serdexch Panel yang akan membuat fasad rumah menjadi tampak minimalis</p> <p><b>Goring atau Pias</b></p> <p>1 Dinding rumah ini menggunakan bahan alumunium tipe P175 x 75 x 10 dan akan membuat fasad rumah menjadi tampak minimalis</p>	<p><b>Jendela</b></p> <p>1 Jendela dari Eastern Park Residence menggunakan bahan alumunium tipe P175 x 75 x 10 dan akan membuat fasad rumah menjadi tampak minimalis</p> <p><b>Tertan</b></p> <p>1 Tertan dari Eastern Park Residence menggunakan bahan alumunium tipe P175 x 75 x 10 dan akan membuat fasad rumah menjadi tampak minimalis</p>	<p><b>Zona Lantai Dasar</b></p> <p>1 Zona lantai dasar Eastern Park Residence menggunakan fasad dengan ukuran 60 x 90 cm</p>	<p><b>Atap Dan Ahalian Bangunan</b></p> <p>1 Atap dan ahalian bangunan menggunakan material genteng metalik dan akan membuat fasad rumah menjadi tampak minimalis</p>		

Sumber : pengolahan penulis

**4.5 Tabel Analisis**

Tabel 4.5 : Analisis Variabel Harga Perumahan Eastern Park Residence

EASTERN PARK SURABAYA					
Tipe Rumah					
<b>Analisa Pembahasan</b>	<b>Malva Boulevard</b>	<b>Dallea 7 x 10</b>	<b>Camilla 6 x 10</b>	<b>Bellea 5 x 10</b>	<b>Althea 5 x 8</b>
<b>Harga Perumahan (X5)</b>	<p>Menurut standar ARBBI (Badan Standar Nasional) Harga perumahan Eastern Park Residence memiliki harga yang relatif murah atau masuk dalam kelas menengah ke atas. Harga tersebut berkisar mulai dari 500 juta hingga 2 miliar.</p> <p><b>Rumah 5 x 10 (Bellea)</b></p> <p>Cat: Rp. 113.666.553 KPR: Rp. 102.205.588</p> <p><b>Rumah 7 x 10 (Dallea)</b></p> <p>Cat: Rp. 131.666.553 KPR: Rp. 124.075.608</p> <p><b>Rumah 6 x 10 (Camilla)</b></p> <p>Cat: Rp. 95.422.565 KPR: Rp. 163.802.396</p> <p><b>Rumah 75 x 10 (Malva BLVD)</b></p> <p>Cat: Rp. 209.107.210 KPR: Rp. 144.702.591</p> <p><b>Ruko</b></p> <p>Cat: Rp. 113.666.553 KPR: Rp. 124.075.608</p>				

Sumber : pengolahan penulis

4.6 Tabel Analisis

Tabel 4.6 : Analisis Variabel Tren Gaya Arsitektur *Eastern Park Residence*

Analisa Pembahasan	EASTERN PARK SURABAYA	
<b>Tren Gaya Arsitektur (A1)</b>	<p><b>Perilaku</b> 1. Perilaku dari setiap generasi berbeda-beda karena dari generasi milenial dan generasi Z, generasi tersebut cenderung memiliki perilaku yang simpel dan sangat esensial dalam beraktivitas.</p> <p><b>Gaya Hidup</b> 1. Gaya hidup dari generasi sekarang sering mengutamakan kemajuan teknologi dan lebih cenderung konservatif. Hal ini membuat perubahan pemikiran terhadap keseluruhan hidup dari manusia tersebut.</p>	<p><b>Nilai Estetika</b> 1. Sederhana namun memiliki penilaian sendiri terhadap bangunan. Hal ini akan berubah seiring dengan berubahnya gaya hidup dan perilaku dari tiap manusia tersebut.</p> <p><b>Penggunaan material</b> 1. Penggunaan material berubah seiring dengan perubahan gaya arsitektur tersebut. Semakin keseri material bangunan yang menunjang gaya arsitektur minimalis tersebut semakin yang simpel dan mudah untuk pemasangan dan mengaplikasikannya.</p> <p>Arsitektur Minimalis: material simpel Arsitektur Klasik: material mahal, penuh ukiran dan memiliki tingkat kerumitan yang tinggi Arsitektur Nusantara: material berasal dari sumber lokal Arsitektur Eksterior: material relatif mahal, memiliki tingkat kerumitan cukup tinggi.</p>

Sumber : pengolahan penulis

4.7 Tabel Analisis

Tabel 4.7 : Analisis Variabel Konsumen Perumahan *Eastern Park*

Analisa Pembahasan	EASTERN PARK SURABAYA	
<b>Konsumen (A2)</b>	<p>Menurut hasil wawancara, pembeli dari rumah ini biasanya anak muda dengan rentang usia dari 30 sampai 44 tahun yang masuk dalam kategori sebagai generasi milenial dan generasi Z juga menjadi faktor penentu sebagai pertimbangan untuk menentukan bentuk gaya perumahan dengan gaya arsitektur minimalis tersebut.</p> <p>Generasi milenial memiliki ciri-ciri sebagai berikut: 1. Melek dengan kemajuan media dan teknologi digital. 2. Generasi milenial hidup di era kemajuan teknologi yang amat pesat. 3. Melewat yang lahir pada zaman IT sangat mengenal dengan teknologi yang namanya teknologi. 4. Lebih kritis dalam menyikapi informasi baru. 5. Generasi ini tidak akan menerima suatu informasi dengan memercayai secara mentah. 6. Mengakses hal-hal baru dan perkembangan baru. Mereka yang lahir pada generasi ini lebih menyukai tantangan dan hal-hal baru. 7. Mereka akan sangat antusias dengan berbagai kemajuan. 8. Lebih suka dengan di media sosial. Mereka media sosial sudah menjadi bagian dari kehidupan mereka. 9. Media sosial menjadi tempat untuk berbagi bagi mereka.</p>	<p>Generasi Z memiliki ciri-ciri sebagai berikut: 1. Mereka adalah generasi yang lahir antara tahun 1997 hingga awal 2010-an. Mereka adalah generasi yang lahir pada zaman digital. 2. Mereka adalah generasi yang lahir pada zaman digital. 3. Mereka adalah generasi yang lahir pada zaman digital. 4. Mereka adalah generasi yang lahir pada zaman digital. 5. Mereka adalah generasi yang lahir pada zaman digital.</p>

Sumber : pengolahan penulis

Tabel 4.7 : Analisis Variabel Kompetitor Perumahan *Eastern Park Residence*

EASTERN PARK SURABAYA					
Tipe Rumah	Malva Boulevard	Dalles 7 x 10	Camilla 6 x 10	Bellea 5 x 10	Althea 5 x 8
<b>Analisa Pembahasan</b>	<p><b>Kompetitor (A3)</b> Kompetitor merupakan sebuah satu aspek penting dalam perumahan yang berpengaruh di bidang developer. Seperti misalnya Perumahan Eastern Park Residence dibandingkan dengan Perumahan Pakuwon City yang sama-sama berada di wilayah Surabaya Timur.</p> <p>Menurut pengembang terdapat beberapa aspek yang dapat dilihat dari segi kompetitor seperti:</p>				
	<p><b>Eastern Park Residence</b></p> <p>1. Lokasi: Sentral di area Sukolilo</p> <p>2. Fasilitas: A. Family club house park B. Accessible Court C. Cycling Track D. Pond E. Marketing room F. Children playground G. Call center unit H. Basketball court I. Hot area</p>		<p><b>Pakuwon City - Mossel Bay</b></p> <p>1. Lokasi: Sekeloa 3 - 4 Sukolilo</p> <p>3. Lingkungan: Mengutamakan konsep urban minimalis terhadap keseluruhan tipe perumahan. Hal ini karena developer menggunakan vendor lokal sehingga lingkungan yang mereka sediakan lebih sejuk dan asri.</p> <p>4. Aspek Fisik: Keseluruhan material pembangunan Analisa: mengutamakan arsitektur minimalis.</p>		

Sumber : pengolahan penulis

4.8 Tabel Analisis

Tabel 4.8 : Analisis Variabel Kompetitor Perumahan *Eastern Park Residence*

EASTERN PARK SURABAYA					
Tipe Rumah	Malva Boulevard	Dalles 7 x 10	Camilla 6 x 10	Bellea 5 x 10	Althea 5 x 8
<b>Analisa Pembahasan</b>	<p><b>Kompetitor (A3)</b> Kompetitor merupakan sebuah satu aspek penting dalam perumahan yang berpengaruh di bidang developer. Seperti misalnya Perumahan Eastern Park Residence dibandingkan dengan Perumahan Pakuwon City yang sama-sama berada di wilayah Surabaya Timur.</p> <p>Menurut pengembang terdapat beberapa aspek yang dapat dilihat dari segi kompetitor seperti:</p>				
	<p><b>Eastern Park Residence</b></p> <p>1. Lokasi: Sentral di area Sukolilo</p> <p>2. Fasilitas: A. Family club house park B. Accessible Court C. Cycling Track D. Pond E. Marketing room F. Children playground G. Call center unit H. Basketball court I. Hot area</p>		<p><b>Pakuwon City - Mossel Bay</b></p> <p>1. Lokasi: Sekeloa 3 - 4 Sukolilo</p> <p>3. Lingkungan: Mengutamakan konsep urban minimalis terhadap keseluruhan tipe perumahan. Hal ini karena developer menggunakan vendor lokal sehingga lingkungan yang mereka sediakan lebih sejuk dan asri.</p> <p>4. Aspek Fisik: Keseluruhan material pembangunan Analisa: mengutamakan arsitektur minimalis.</p>		

Sumber : pengolahan penulis

4.9 Hasil Wawancara

Tabel 4.9 : Hasil Wawancara Nomor 1-3.

NO	PERTANYAAN	INFORMAN 1	INFORMAN 2
01	Dari seluruh tipe rumah yang ada di Eastern Park Residence, mana yang paling laku terjual?	Dari rumah unit yang paling laku di Eastern Park Residence, mana yang paling mudah dipasarkan?	Yang paling laku dan paling banyak adalah tipe rumah tipe Bellea dengan luas 50 m <sup>2</sup> .
02	Siapa yang menjadi vendor arsitek dari pembangunan perumahan Eastern Park tersebut?	Kantor Gunawan x Gunawan (BGK)	Yang menjadi vendor dari foto arsitektur eastern park residence yaitu kantor Gunawan x Gunawan (BGK).
03	Bagaimana alur atau proses diskusi dalam penentuan penggunaan material bangunan terutama terhadap tampak atau fasad bangunan tersebut?	Desain membuat usulan denah dan tampak (Silaba 3D dan 3D Arsitek), kemudian disetujui (di sesuaikan) ke owner dan marketing, setelah disetujui, kemudian dilanjutkan dengan membuat for tender dan for construction drawing. Kemudian dilanjutkan dengan pembangunan fisik oleh Tim Project.	Yang pertama dari desainnya adalah foto arsitektur (untuk material diskusi), kedua diskusi untuk arsitektur dan kontrol untuk memilih material yang akan digunakan.

Sumber : pengolahan penulis

5.0 Hasil Wawancara

Tabel 5.0 : Hasil Wawancara Nomor 4.

NO	PERTANYAAN	INFORMAN 1	INFORMAN 2
04	Menurut pengembang atau kontraktor, apa yang menjadi karakteristik atau ciri-ciri dari gaya arsitektur minimalis pada fasad?	1. Tidak memiliki bentuk segitiga dengan aliran pembangunan air hujan ke kanan dan ke kiri. 2. Ada beberapa bukaan (jendela) yang mengizinkan bangunan untuk menyebarkan dengan presisi desain dari bangunan tersebut. 3. Minimalis (berbentuk) lekuk yang menjadi gurat fasad (Geometri sederhana). 4. Tanpa adanya ornamen dan tempelan pada fasad. 5. Denah terbuka, tanpa banyak sekat. 6. Penciptaan penghawaan optimal (cross ventilation), serta pencahayaan alami dengan bukaan jendela besar dan penggunaan kaca (clear) pada fasad. 7. Terdapat taman belakang minimalis. 8. Penggunaan warna putih, abu, hitam pada fasad.	Warna dan ornamen yang menjadi karakteristik dominan bagi pengembang.

Sumber : pengolahan penulis

5.1 Hasil Wawancara

Tabel 5.1 : Hasil Wawancara Nomor 5-6

NO	PERTANYAAN	INFORMAN 1	INFORMAN 2
05	Menurut pihak pengembang apakah ada perbedaan antara teori dan praktik pelaksanaan di lapangan tersebut, jika dilihat dari karakteristiknya?	1. Kolaborasi dengan pihak teori (desainer) untuk bisa yang terbangun sudah disesuaikan dengan banyak aspek (seperti marketing, bagaimana mana yang atau jadi nilai trend atau selera customer, jadi ada unsur subjective). 2. Ada perbedaan dari gambar render 3D biasanya bagus dan menarik dilihat, tetapi di lapangan terjadi perubahan. Contoh desain yang kurang dapat dipikirkan tapi air pada dinding fasad kalau di gambar arsitek detail materialnya bisa, cm ternyata di lapangan tidak ada yang bisa di lanjutkan sampai 4 cm di atasnya.	Secara teori bisa digambarkan, tetapi apabila di lapangan lebih banyak kendala dan tentu bisa menyelesaikan masalah di lapangan atau dibidang konstruksinya.
06	Untuk perumahan Eastern Park Residence apakah boleh untuk mengganti fasad secara perijinan atau harus melalui izin dari pihak pengembang?	Ada prinsipnya secara aturan dan tata tertib yang berlaku di setiap Cluster yang dibangun oleh Developer, tidak dipikirkan masalah, mengganti desain, baik sebagian ataupun seluruh keseluruhan fasad hal ini ditujukan untuk menjaga keserasian, keserasian keserasian lingkungan yang terbangun. Bentuk fasad juga tidak boleh diubah dalam jangka waktu 10 tahun dari kepemilikan rumah.	Dari konsumen ingin mengganti fasad maka tidak bisa, karena sudah ada aturan dari Developer Eastern Park Residence untuk tidak boleh mengubah fasad dan struktur nya.

Sumber : pengolahan penulis

Sumber : pengolahan penulis

5.2 Tabel Analisa

Tabel 5.2 : Hasil Wawancara Nomor

NO	PERTANYAAN	INFORMAN 1	INFORMAN 2
07	Jika berkenan apa boleh untuk mengetahui data material yang digunakan oleh pengembang atau kontraktor untuk membuat fasad bangunan tersebut?	1. Sandwich Panel By Citicon 2. Kota Shield andfade By Jotun 3. Batu ingan By Grand Elephant 4. Kusen jendela aluminium By YKK	Untuk fasad Eastern Park Residence sendiri menggunakan material Sandwich panel
08	Faktor - faktor apa yang mempengaruhi pemilihan bentuk fasad yang diterapkan oleh pengembang dan kontraktor terhadap tampak atau fasad bangunan ini?	1. pemilihan bentuk tergantung dari pihak vendor arsiteknya dan selera pemilihnya. 2.ketahanan terhadap bocor dan dampak hujan (termasuk maintenance) 3.harga 4. Desain arsitektur, yaitu menyesuaikan dengan demand market munculnya ide-ide baru dari kompor (pengembang yang lain), sehingga bisa untuk menjadi inspirasi dan referensi.	Dari perkembangan jaman, target pasarnya siapa. Yang paling dominan yaitu perkembangan jaman.

Sumber : pengolahan penulis

5.3 Tabel Analisa

Tabel 5.3 : Hasil Wawancara Nomor 9-10

NO	PERTANYAAN	INFORMAN 1	INFORMAN 2
09	Apakah prosedur khusus dalam pemilihan fasad atau tampak yang ditentukan oleh pengembang atau kontraktor?	Kalau dari bentuk sudah fix tapi kalau dari pihak kontraktor dan tim lapangan menentukan material dan metode pemasangannya seperti apa. Yang penting waktu pengerjaannya cepat dan mudah untuk musun dipang dan diaplikasikan oleh seluruh tukang pengerjaan proyek tersebut. Menengah perbedaan mencolok dalam fasad	Tidak ada prosedur khusus. Cuma persamaannya saja yang perlu penyelesaian lebih lanjut. Hal itu karena material Corwood panel cukup jarang ditemukan pada fasad rumah.
10	Sipakah yang memiliki peranan paling penting dalam pengambilan keputusan dalam menentukan pembangunan tampak atau fasad rumah tersebut?	Vendor arsitek (Departemen Desain), yang awalnya memiliki konsep desain, kemudian dari konsep tersebut berkembang seiring berjalannya sistem komunikasi dengan pemilik, ada masukan, dan arahan, kemudian dikembangkan lagi menjadi final desain untuk dibangun. Decision maker dalam bagian bentuk yaitu pihak vendor arsitektur. Decision maker dalam pemilihan material dan pelaksanaan lebih ke tim teknis kantor dan lapangan	Yang memiliki peranan penting yaitu dari pihak vendor arsitekturnya, tapi harus mendapat persetujuan dari vendor kontraktor dan lainnya

Sumber : pengolahan penulis

5.4 Tabel Analisa

Tabel 5.4 : Hasil Wawancara Nomor 11

NO	PERTANYAAN	INFORMAN 1	INFORMAN 2
11	Apakah menjadi prioritas utama dalam menentukan pembangunan tampak depan dari perumahan Eastern Park tersebut?	Harga dan aspek fisik bangunan, jika dilihat dari sudut pandang developer dan pemilik. Tren / mode gaya arsitektur minimalis dari sudut pandang vendor arsitektur. Selera market yang mengacu pada loyal customer akan kebutuhan rumah besar, serta sentuhan dari pemilik dari perumahan tersebut yang ingin menghadirkan pakem desain atau inovasi untuk sebuah developer yang memiliki kelas tersebut.	Mungkin dari pihak pengembang cuma ingin menonjolkan sisi desain rumah yang mengikuti perkembangan arsitek sehingga bisa cepat laku terjual. Kalau dari sisi arsitekturnya kurang tau

Sumber : pengolahan penulis

5.5 Tabel Analisis

Tabel 5.5 : Hasil Wawancara Nomor 13

NO	PERTANYAAN	INFORMAN 1	INFORMAN 2
12	Pertimbangan apa yang diambil oleh pengembang/jendel melaksakan pemilihan bentuk fasad minimalis?	Karena gaya atau model arsitektur minimalis menjadi mode yang paling populer dan modern serta disukai oleh kebanyakan konsumen pasarnya itu sendiri. Caga Minimalis, dipertimbangkan mengingat keberlanjutan dari loyal customer (market), serta referensi dari berbagai kompor atau pengembang, pada akhirnya, kita harus paham akan selera pasar selanjut (in mode serie bernovasi) terhadap penggunaan material baru serta bernovasi.	Dilihat dari target pasar / konsumen serta tren / mode dari perkembangan jaman yang ada, dan sedikit pengaruh dari website
13	Menurut pengembang apa aspek yang paling dipertimbangkan dalam pembelian rumah di Eastern Park Residence?	Harga terjangkau di kawasan Surabaya Timur dan memiliki segmen harga yang lebih unggul jika dibandingkan dengan tipe rumah yang sama dengan sekawasan di	Aspek yang paling dipertimbangkan yaitu dari segi harga dan disainnya cukup mengikuti perkembangan jaman. Desainnya minimalis dan harganya tidak over budget

Sumber : pengolahan penulis

KESIMPULAN

Dari paparan atau penjelasan diatas, bahwa karakteristik gaya arsitektur minimalis perumahan tingkat menengah di Surabaya Timur dipengaruhi oleh

- A. **Material bangunan** yang masuk dalam karakteristik arsitektur minimalis (**Sandwich panel, beton, logam aluminium, kaca dan genteng press**), material ini sesuai dengan penerapan gaya minimalis yang ada di area perumahan Surabaya Timur.
- B. **Warna** yang sesuai dengan berbagai survei dalam jurnal penelitian (**putih, oranye, kuning dan abu-abu**). Warna tersebut pada umumnya sering kita jumpai dalam berbagai bangunan dalam perumahan tersebut.
- C. **Bentuk fasad** yang identik dengan bentuk arsitektur minimalis (**fasad geometri (segitiga), fasad minimalis**). Hal ini sesuai dengan pelaksanaan standar operasional dari keseluruhan tim pembangunan Perumahan *Eastern Park Residence*.
- D. **Komponen fasad** yang elegan dan bersih ( **dinding, gerbang / pintu masuk, jendela, teritisan, zona lantai**

**dasar dan atap / akhiran bangunan.**) Berbagai detail komponen fasad tersebut mampu memberikan rincian terhadap karakteristik gaya arsitektur minimalis tersebut.

- E. **Harga perumahan** secara keseluruhan (**Rumah 5x10 Bellea, 6x10 Camilla, 7x10 Dallea, 7.5x10 Malva BLVD, 5x8 Althea dan ruko**). Hal ini juga melingkupi pelayanan yang diberikan manajemen perumahan dalam menghadapi konsumen tersebut.
2. Developer memilih gaya arsitektur minimalis dalam perumahan di Surabaya timur memiliki beberapa pertimbangan seperti :
- A. **Tren gaya arsitektur** yang ada pada jaman sekarang (**Perilaku, gaya hidup, nilai estetika, penggunaan material**) tersebut selaras dengan berbagai gaya hidup dan pola keseharian dari masyarakat.
- B. beberapa tingkatan **konsumen** yang ada dalam masyarakat (**generasi milenial dan generasi X**) mampu memiliki pola kebiasaan dan perilaku yang mampu mempengaruhi gaya arsitektur minimalis secara tidak langsung
- C. **Kompetitor** pengembang lainnya (**Eastern Park Residence – Pakuwon City, Mossel Bay**). Jika ada dua pengembang dalam satu area perumahan yang berbeda, tentu ini merupakan suatu

ancaman secara tidak langsung dan perlu adanya riset mendalam dalam pengembangan

## DAFTAR PUSTAKA

- Armstrong, G., & Kotler, P. (2001). Prinsip-Prinsip Pemasaran, Jilid 1 Edisi ke-8. *Erlangga, Jakarta*.
- Kurniawan, H. (2015). Arsitektur Minimalis Memahami Minimalis Dalam Arsitektur. *Universitas Gajah Mada (UGM), Yogyakarta*.
- Kwanda, T. (2004). Penerapan Konsep Perencanaan dan Pola Jalan Dalam Perencanaan Realestat 1 di Surabaya. *DIMENSI (Journal of Architecture and Built Environment)*, 28(2).
- Malahati, C. D. (2018). Analisis Pengaruh Faktor Fisik dan Reputasi Perumahan Terhadap Nilai Properti Perumahan Citra Wisata.
- Mustika, D. (2017). *Analisis Penilaian Properti Berupa Rumah Tinggal Di Perumahan Citraland City Samarinda Pada KJPP. Aksa, Nelson & Rekan*. Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda.
- Prayogo, T., Kwanda, T., & Rahardjo, J. (2018). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Calon Pembeli Apartemen Menengah–Bawah Di Surabaya. *Dimensi Utama Teknik Sipil*, 5(1), 14-21
- Sujana, R. O. M. (2020). Penerapan Konsep Desain Minimalis pada Perumahan Kelas Menengah di Kota Bandung. *Jurnal Tiarsie*, 17(1), 19-32.
- Wahjutami, E. L. (2017). Kesenjangan konsep dan penerapan gaya modern minimalis pada bangunan rumah tinggal. *Mintakat: Jurnal Arsitektur*, 18(1).