

TUGAS AKHIR
STUDIO DESAIN ARSITEKTUR 4

PERANCANGAN AREA HUNIAN MULTI-FUNGSI MELALUI
PENDEKATAN COMPACT LIVING YANG NYAMAN

Oleh:

NAMA : MARCELLUS KEVIN SURYANTO
NPM : 01022180027



PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS DESAIN
UNIVERSITAS PELITA HARAPAN
JAKARTA
2022

TUGAS AKHIR

STUDIO DESAIN ARSITEKTUR 4

**PERANCANGAN AREA HUNIAN MULTI-FUNGSI MELALUI
PENDEKATAN COMPACT LIVING YANG NYAMAN**

Oleh:

NAMA : MARCELLUS KEVIN SURYANTO

NPM : 01022180027



**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS DESAIN
UNIVERSITAS PELITA HARAPAN
JAKARTA
2022**



No. Dok.: TEM03/PRO12/STA04/SPMI-UPH

Rev:
02/1702202

UNIVERSITAS PELITA HARAPAN

Pernyataan dan Persetujuan Unggah Tugas Akhir

Saya/kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama - NPM : 1. Marcellus Kevin Suryanto - 01022180027

2.

3.

Fakultas : Desain

Program Studi : Arsitektur

Lokasi Kampus : Jakarta

Judul : **PERANCANGAN AREA HUNIAN MULTI-FUNGSI DENGAN PENDEKATAN *COMPACT LIVING* YANG NYAMAN.**

Menyatakan bahwa:


1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya/kami dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Saya/kami memberikan Hak Noneksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Pelita Harapan atas Tugas Akhir tersebut untuk diunggah ke dalam Repositori UPH.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya/kami tersebut, maka saya/kami bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Pelita Harapan dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 7 Juni 2022

Yang menyatakan,

Tanda Tangan		(<i>tanpa meterai</i>)	(<i>tanpa meterai</i>)
Nama	(Marcellus Kevin. S)	()	()



UNIVERSITAS PELITA HARAPAN
FAKULTAS DESAIN

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

**PERANCANGAN HUNIAN MULTI-FUNGSI
MELALUI PENDEKATAN *COMPACT LIVING* YANG
NYAMAN**

Oleh:

Nama : Marcellus Kevin Suryanto

NPM : 01022180027

Program Studi : Arsitektur

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Desain Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Banten.

Tangerang, 7 Juni 2022

Menyetujui

Pembimbing

(Andreas Dwiputro Handoyo, S.T., M.T.)

Ketua Program Studi

(Andreas Y. Wibisono, S.T., M.Ars)

Dekan

(Dr. Martin L. Katoppo, S.T., M.T.)

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1: Kriteria dan Indikator Compact House serta Fasilitasnya

Tabel 3.1: Analisis Preseden NEW Kyoto Town House Berdasarkan Kriteria

Tabel 3.2: Analisis Preseden Linaya Berdasarkan Kriteria

Tabel 3.3: Analisis Preseden Hadohilljo Townhouse Berdasarkan Kriteria

Tabel 3.4: Kesimpulan Studi Preseden

Tabel 3.5: Hasil kuisioner

Tabel 4.1: Kriteria, Parameter, dan Keterangan Aspek Formal

Tabel 4.2: Zonasi, program, dan fungsi ruang hunian tipe 1

Tabel 4.3: Zonasi, program, dan fungsi ruang hunian tipe 2

Tabel 4.4: Zonasi, program, dan fungsi fasilitas pelengkap

Tabel 4.5: Kriteria dan Kebutuhan Aspek Teknikal

Tabel 4.6: Pemilihan site, fasilitas, dan akses terhadap fasilitas

Tabel 4.7: Persentase Penataan Kawasan

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1: Pertumbuhan Penduduk Jakarta

Gambar 1.2 :VEKA Windows in Tiny House Village

Gambar 1.3 :Mindmap kerangka berpikir

Gambar 2.1: Site plan kawasan hunian multi-fungsi

Gambar 2.2: Potongan kawasan hunian multi-fungsi

Gambar 2.3: Penggabungan fungsi ruang

Gambar 2.4: Denah hunian biasa

Gambar 2.5: Denah Hunian Compact

Gambar 2.6: Penggabungan aktifitas dalam Hunian Compact

Gambar 2.7: Perbedaan Hunian Biasa dengan Hunian Multi-fungsi 1

Gambar 2.8: Perbedaan Hunian Biasa dengan Hunian Multi-fungsi 2

Gambar 2.9: Alternatif Bentuk Bangunan Compact House

Gambar 2.10: Ruang Multifungsi

Gambar 2.11: Contoh ruangan multifungsi

Gambar 2.12: Hunian multifungsi

Gambar 2.13: Plafon, Dinding dan Lantai

Gambar 2.14: Contoh Furniture Pada Compact House

Gambar 2.15: Isometry presentase

Gambar 3.1: Preseden New Kyoto Town House

Gambar 3.2: Denah Hunian New Kyoto Town House

Gambar 3.3: Analisis Potongan Hunian New Kyoto Town House

Gambar 3.4: Pencahayaan alami Hunian New Kyoto Town House

Gambar 3.5: Linaya Compact House

Gambar 3.6: Denah Linaya Compact House

Gambar 3.7: Ukuran ruang Linaya Compact House

Gambar 3.8: Pencahayaan Hunian Linaya Compact House

Gambar 3.9: Detail Linaya Compact House

Gambar 3.10: Furniture Linaya 1

Gambar 3.11: Kawasan Linaya Compact House

Gambar 3.12: Persentase Kawasan Linaya

Gambar 3.13: Sirkulasi akses pada kawasan Linaya

Gambar 3.14: Unit kawasan linaya

Gambar 3.15: Kawasan Hadohilljo Townhouse

Gambar 3.16: Persentase Kawasan Hadohilljo Townhouse

Gambar 3.17: Denah sirkulasi Hadohilljo Townhouse

Gambar 3.18: Tipe unit Hadohilljo Townhouse

Gambar 3.19: Denah unit Hadohilljo Townhouse

Gambar 4.1: Sirkulasi hunian tipe 1

Gambar 4.2: Sirkulasi hunian tipe 2

Gambar 4.3: Sirkulasi fasilitas pelengkap

Gambar 4.4: Akses keluar dan masuk site

Gambar 4.5: Penataan Massa

Gambar 4.6: Alternatif Area Komunal Antar Unit

Gambar 4.7: Alternatif Area Komunal Antar Blok

Gambar 4.8: Skywalk

Gambar 4.9: Potongan penataan interior hunian

Gambar 4.10: Penataan interior Fasilitas

Gambar 4.11: Diagram Pencahayaan alami

Gambar 4.12: Diagram *Cross Ventilation*

Gambar 5.1 : Contoh area hunian konvensional

Gambar 5.2 : Unit tipe 1

Gambar 5.3 : Ruang hunian lantai 1 tipe 1

Gambar 5.4 : Ruang hunian lantai 2 tipe 1

Gambar 5.5 : Unit tipe 2

Gambar 5.6 : Ruang hunian lantai 2 tipe 2

Gambar 5.7 : Ruang hunian lantai 3 tipe 2

Gambar 5.8 : Area hunian multi-fungsi dengan konsep *compact living* yang nyaman

Gambar 5.9 : Area komunal antar unit

Gambar 5.10 : Area komunal antar blok

Gambar 5.11: Area komunal fasilitas

Gambar 5.12 : Area Skywalk dan Struktur Skywalk

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Perencanaan sarana prasarana dan fasilitas yang perlu diperlukan dalam suatu perumahan.

Lampiran 2 : Gambar kerja area hunian multi-fungsi dengan konsep compact living yang nyaman.



DAFTAR ISI

Abstrak	v
<i>Abstract</i>	vi
DAFTAR TABEL	1
DAFTAR GAMBAR	2
DAFTAR LAMPIRAN	5
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Sistematika Penulisan	5
1.6 Kerangka Berpikir	6
BAB II Kajian Kawasan Hunian Multi-fungsi dan Fasilitasnya dengan Pendekatan <i>Compact Living</i> yang Nyaman	8
2.1 <i>Compact Living</i>	8
2.1.1 Definisi <i>Compact Living</i>	8
2.1.2 Aktifitas Yang Dilakukan Penghuni Sehari-hari	9
2.1.3 Kenyamanan	18
2.2 <i>Compact Housing</i> / hunian multifungsi (Interior)	19
2.2.1 Defenisi <i>Compact Housing</i>	19
2.2.2 Aktifitas dalam hunian multifungsi	20

2.2.3	Elemen-elemen arsitektur	21
2.2.4	Fasilitas Pelengkap.....	25
2.2.5	Fasad	27
2.3	Pengembangan Kawasan (Exterior).....	27
2.3.1	Area Hunian multifungsi.....	27
2.3.3	Pengembangan fasilitas.....	28
2.4	Integrasi interior dan exterior kedalam <i>compact housing</i> yang nyaman... 28	
2.5	Kesimpulan Kajian Teori	29
BAB III Proses Penelitian Area Hunian Multi-fungsi dengan Konsep <i>Compact Living yang Nyaman</i>.....		
3.1	Jenis Penelitian.....	32
3.2	Studi Preseden	32
3.2.1	Studi Preseden 1: New Kyoto Town House / Alphaville Architects 32	
3.2.2	Studi Preseden 2: Linaya <i>Compact House</i>	37
3.2.3	Studi Preseden Kawasan Linaya.....	41
3.2.4	Studi Preseden 3: Hadohilljo Townhouse.....	46
3.2.5	Analisis Hasil Kuesioner.....	53
3.5	Strategi Perancangan <i>Compact House</i> dengan Konsep <i>Compact Living</i> .. 56	
BAB IV Strategi Desain Hunian Multi-fungsi dengan Konsep <i>Compact Living yang Nyaman</i>.....		
4.1	Aspek Formal	58
4.2	Aspek Spasial	59
4.3	Aspek Teknikal	63
4.4	Aspek Kontekstual	64

4.5	Strategi Desain <i>Compact Housing</i> dengan Konsep <i>Compact Living</i> yang Nyaman	68
4.5.1	Strategi Penataan Kawasan	69
4.5.2	Strategi Penataan Interior ruang	70
4.6	Kesimpulan Strategi Desain	75
BAB V KESIMPULAN		85
DAFTAR PUSTAKA		87



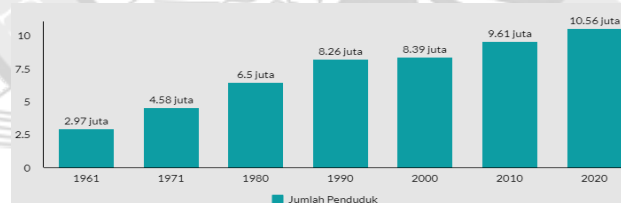
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah negara dengan jumlah populasi yang tinggi dan tingkat laju pertumbuhan penduduk yang cukup besar (Indonesia Investment, 2017). Menurut penelitian saat ini, populasi Indonesia saat ini diperkirakan akan mencapai puncaknya 337,38 juta pada tahun 2067 dan penurunan pada dekade berikutnya. Antara tahun 2000 dan 2010, Indonesia mengalami tingkat pertumbuhan penduduk rata-rata tahunan sebesar 1,49%. Perubahan pertumbuhan tahunan Indonesia adalah sekitar 1,07% untuk tahun 2020. Artinya, Indonesia saat ini tumbuh sekitar 2,73 juta orang per tahun (United Nations, 2019). Akibat populasi yang meningkat tentunya kebutuhan akan tempat tinggal juga semakin meningkat.

Salah satu kota di Indonesia, yang mengalami pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi adalah kota Jakarta. Berikut gambar 2.1 menunjukkan data jumlah pertumbuhan penduduk di kota Jakarta berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), yaitu sebagai berikut:



Gambar 1.1 : Pertumbuhan Penduduk Jakarta

Sumber : BPS DKI Jakarta

Salah satu penyebab utama konsep ini dipilih adalah karena pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi di Jakarta akan mengakibatkan hunian semakin banyak dan harga hunian tersebut semakin mahal. Selain itu juga, gaya hidup millennial di Jakarta yang semakin *compact*. Keadaan di kota Jakarta yang demikian,

di kemudian hari akan menuntut adanya hunian yang memiliki konsep *compact living*.

Kehidupan yang *compact (Compact Living)* harus memperhatikan empat hal yang penting seperti *compact housing*, fasilitas yang *compact*, *accessibility* dan energi yang efisiensinya. Penelitian ini menitikberatkan kepada bagaimana *housing* dan fasilitasnya dapat mendukung gaya hidup penghuninya yang *compact*. Gaya hidup yang *compact* tidak hanya membahas tentang *housing* saja tetapi juga harus didukung oleh faktor luar seperti akses terhadap pusat-pusat pelayanan, seperti pelayanan kesehatan, perdagangan, dan pendidikan (SNI. 1989). Adapun kekurangan dari *compact housing* yaitu seperti tidak memiliki ruangan untuk menyimpan barang-barang dari penghuninya.

Ukuran luas *compact housing* yang kecil biasanya mengharuskan menggunakan *furniture* yang memiliki konsep multifungsi dimana furnitur tersebut dapat digunakan lebih dari 1 fungsi (multifungsi) dan bila tidak digunakan dapat disimpan secara efektif sehingga memberikan ruang lebih untuk kegiatan lain (Vurni, n,d). Dengan demikian akan membuat kehidupan rumah lebih mudah dan nyaman karena menghemat ruang dan biaya. Hal terpenting lainnya juga yang perlu diperhatikan dalam *compact housing* adalah kebutuhan design yang fungsional, sensual, komunal, serta memenuhi kebutuhan pribadi ataupun privasi penghuninya sendiri.

Salah satu contoh preseden yang tidak memenuhi kriteria *compact housing* yang nyaman yaitu *VEKA Windows in Tiny House Village*, preseden ini memiliki luas bangunan sebesar 16m², ini hanya dapat menampung maksimal 2 orang saja. Menurut (Rubenach, 2017) ada 4 faktor kenyamanan dalam *compact housing* yaitu sebagai berikut:

1. Kenyamanan spatial ruang (*spatial comfort*) yaitu kenyamanan yang berhubungan dengan ukuran, efisiensi tata letaknya, ergonomis, fleksibilitas pada suatu hunian.

2. Kenyamanan terhadap lingkungan (*environmental comfort*) yaitu kenyamanan terhadap akses cahaya yang alami dan terkontrol dan ventilasi alami yang dapat memantau dan mengatur kualitas udara.
3. Kenyamanan sosial (*social comfort*) yaitu kenyamanan yang mewakili unsur-unsur tempat tinggal yang memungkinkan privasi, keintiman, rumah tangga, ekspresi diri, rekreasi, dan rasa memiliki atau kepemilikan..
4. Kenyamanan yang berhubungan dengan suara (*audiobility comfort*)



Gambar 1.2 : VEKA Windows in Tiny House Village

Sumber : archdaily

Dari gambar 1.1 dapat kita lihat bahwa ada faktor kriteria kenyamanan dalam *compact housing* tidak terpenuhi, karena tidak memenuhi kriteria kenyamanan terhadap lingkungan (*environmental comfort*) yaitu kenyamanan terhadap akses cahaya yang alami dan terkontrol dan ventilasi alami yang dapat memantau dan mengatur kualitas udara.

Salah satu permasalahan yang akan dihadapi generasi milenial saat ini adalah belum seimbangnya antara *supply* dan *demand* perumahan sehingga harga rumah terus meningkat. Hal itu memengaruhi daya jangkau kaum milenial dan menghambat mereka dalam memperoleh subsidi di sektor perumahan. Salah satu solusi untuk permasalahan ini adalah membangun hunian *compact house* yang sesuai dengan kriteria kaum millenial.

Generasi milenial punya kecenderungan memilih properti yang ukurannya tak terlalu besar. Generasi milenial senang ruang yang luas dan harga yang lebih terjangkau tentunya menjadi faktor utama mengapa properti *compact house* tersebut banyak dipilih (Rezha Hadyan, 2021).

Berdasarkan penjelasan diatas maka penelitian ini dibuat untuk perancangan hunian *compact house* bagi kaum milenial. (Studi kasus: *End User* Kaum Milenial).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas rumusan masalah yang dapat ada yaitu :

1. Apa kriteria dan persyaratan yang dibutuhkan dalam area hunian multi-fungsi dengan pendekatan *compact living* yang nyaman ?
2. Apa program ruang dan elemen-elemen arsitektur untuk membuat area hunian multi-fungsi dengan pendekatan *compact living* yang nyaman?
3. Bagaimana strategi desain area hunian multi-fungsi dengan pendekatan *compact living* yang memiliki fasilitas lengkap, nyaman, dan multifungsi.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas tujuan penelitian dari tugas akhir ini yaitu :

1. Mengetahui apa saja kriteria dan persyaratan yang dibutuhkan dalam area *compact housing* yang nyaman.
2. Mengetahui elemen-elemen *compact housing* dalam membuat area *compact housing* yang nyaman.
3. Mengetahui strategi desain area *compact housing* yang memiliki fasilitas lengkap nyaman dan multi-fungsi.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun beberapa manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagi Peneliti: memberikan alternatif design hunian kepada masyarakat yang nyaman berdasarkan konsep *compact living*.
- b. Bagi Pemerintah: pemerintah dapat menyediakan lebih banyak perumahan yang memiliki konsep *compact living* yang nyaman serta pemerintah dapat meminimalisis penggunaan lahan dan juga bahan bakar.
- c. Bagi Masyarakat: mendapatkan informasi tambahan tentang konsep hunian *compact living*.

1.5 Sistematika Penulisan

Tulisan ini akan bercabang menjadi 6 bagian yang akan di uraikan oleh penulis dengan tujuan penulisan yang lebih sistematis dan mudah dimengerti. Enam Bab masing-masing akan membahas mengenai:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: KAJIAN LITERATUR

Bab ini berisi penjelasan mengenai teori-teori yang mendukung penelitian, termasuk kerangka pemikiran dan hipotesa penelitian.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode campuran, yaitu dengan cara riset dan juga observasi.

BAB IV: ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi analisis dari fasilitas dan ketentuan *compact living* yang mendetil dan kebutuhan apa saja yang dibutuhkan penghuni agar hidup dengan nyaman. Penjelasan akan mengandung topik mengenai interior dan eksterior.

BAB V: KONSEP PERANCANGAN

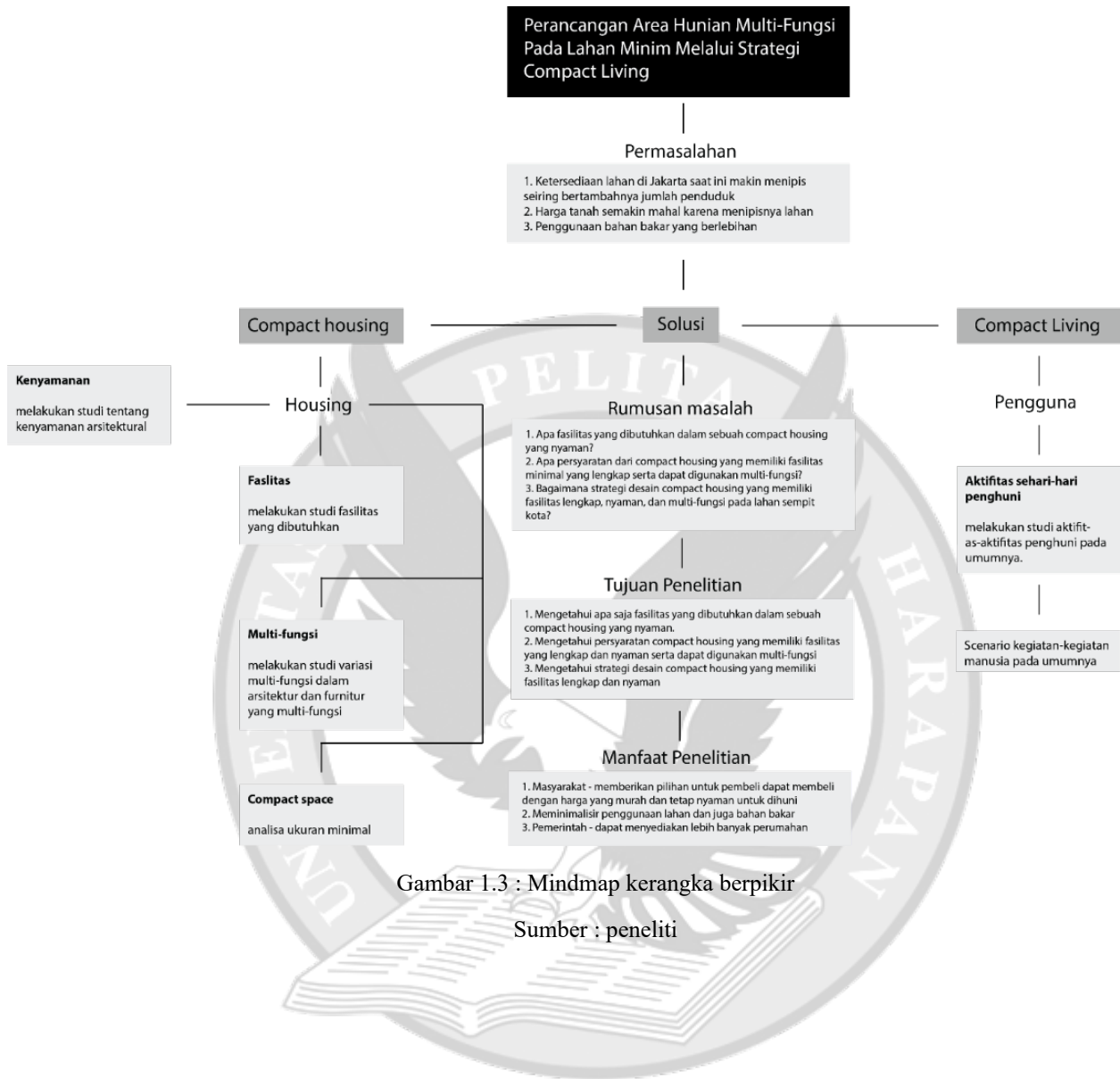
Bab ini berisi penjelasan mengenai interior dan eksterior *compact living* dan akan lebih fokus kepada sisi peletakan fasilitas yang tidak sering dibicarakan dan fungsi serta efektifitas dari penempatan maupun kelengkapan fasilitas.

BAB VI: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bagian akhir dari sebuah skripsi, peneliti akan menyampaikan beberapa saran dan keseluruhan dari riset, serta kata-kata penutup dari penulisan, dengan maksud untuk merangkum isi dan memberikan opini terakhir.

1.6 Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir dalam penelitian berjudul “Perancangan Area Hunian Multi-fungsi pada Lahan Minim melalui Strategi *Compact Living* yang Nyaman” dapat dilihat pada gambar 1.2, yaitu sebagai berikut:



Gambar 1.3 : Mindmap kerangka berpikir

Sumber : peneliti

BAB II

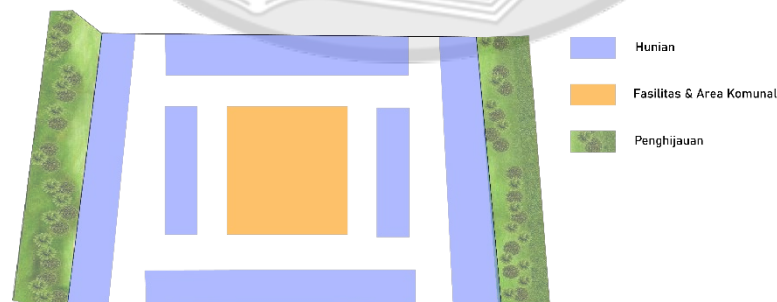
Kajian Kawasan Hunian Multi-fungsi dan Fasilitasnya dengan Pendekatan *Compact Living* yang Nyaman

2.1 *Compact Living*

2.1.1 Definisi *Compact Living*

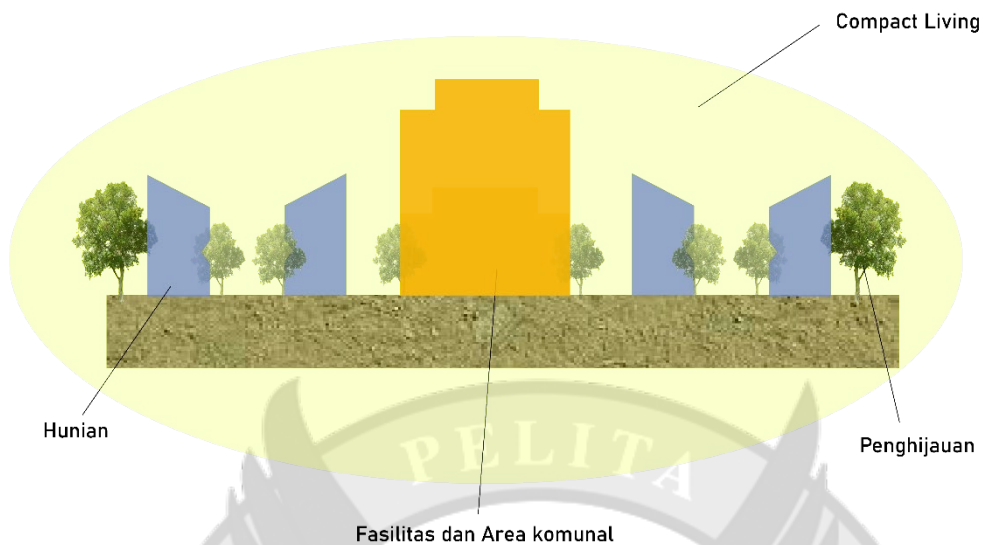
Menurut (Merriam, 2011) kata *compact* diartikan “*occupying a small volume by reason of efficient use of space*” atau kondisi suatu ukuran yang kecil dengan alasan penggunaan tempat yang efisien. Pada bidang arsitektur, konsep *compact* dapat diterapkan sebagai *compact living* dan juga *compact house*. Pengertian lain dari *compact living* adalah kondisi hidup yang serba praktis dalam lokasi yang terbatas menurut (Compact Living, Hidup Praktis di Lokasi Terbatas, 2013). Dari beberapa pengertian *compact living* diatas, maka penelitian ini mengambil pengertian dari *compact living* adalah sebuah gaya hidup atau kondisi hidup yang praktis, efektif dan efisien penggunaan *housing* dengan fasilitas-fasilitas yang ada.

Didalam penelitian ini juga akan membahas *housing*, fasilitas yang digunakan dan juga aktivitas-aktivitas penghuni didalam dan diluar rumah dalam konsep *compact living*. Berikut gambar site plan kawasan multifungsi, yaitu sebagai berikut:



Gambar 2.1: *Site plan* kawasan hunian multi-fungsi

Sumber : Peneliti



Gambar 2.2: Potongan kawasan hunian multi-fungsi

Sumber : Peneliti

2.1.2 Aktifitas Yang Dilakukan Penghuni Sehari-hari.

Aktifitas yang ada pada *compact living* harus memperhatikan hal-hal umum yang menjadi kebutuhan orang-orang yang tinggal di daerah tersebut. Kebutuhan seperti akses terhadap pusat-pusat pelayanan, seperti pelayanan kesehatan, perdagangan, dan pendidikan. Selain itu juga di *compact living* harus dilengkapi dengan fasilitas umum agar penghuni dapat melakukan aktivitas lain seperti olahraga, beribadah, bersekolah dan mendapatkan layanan kesehatan di Rumah Sakit sesuai dengan skala besarnya permukiman tersebut.

Didalam *compact living*, hunian atau rumah juga merupakan bagian yang perlu diperhatikan. Rumah adalah sebagai bangunan yang berbentuk ruangan yang dibatasi oleh dinding dan atap. Setiap rumah memiliki ruangan yang memiliki fungsi masing-masing, seperti kamar mandi, WC, ruang makan, dapur, ruang keluarga, ruang tamu, garasi, gudang, teras, kamar tidur dan pekarangan.

Aktivitas yang sering dilakukan didalam rumah adalah beristirahat atau tidur dan juga berkumpul dengan keluarga. Sedangkan kegiatan orang diluar rumah adalah bekerja, bersekolah dan juga melakukan aktivitas lainnya seperti olahraga dan berekreasi.

Interior rumah dapat mempengaruhi aktivitas penghuninya didalam suatu ruangan, sebagai contoh pada umumnya orang makan berada diruang makan tetapi dalam pendekatan gaya hidup *compact* yang menuntut efisiensi, maka beberapa aktivitas dapat dilakukan dalam satu ruangan, sebagai contoh ruang makan dapat dijadikan sebagai ruang keluarga. Berikut Gambar 2.1 tentang contoh penggabungan fungsi ruangan (ruang makan dan ruang keluarga).



Gambar 2.3: Penggabungan fungsi ruang

Sumber: home-designing.com

2.1.2.1 Aktifitas Di Hunian Biasa dan Hunian *Compact*

Rumah merupakan bangunan yang terdiri dari ruang-ruang yang berhubungan sedemikian rupa sehingga aktivitas keluarga dapat berlangsung dengan baik dan lancar. Masing-masing rumah mempunyai luas lantai berbeda-beda, sesuai kebutuhan keluarga. Dalam setiap hunian, aktivitas yang dilakukan penghuninya berdasarkan fungsi ruangnya. Berikut aktivitas yang ada pada hunian biasa, yaitu sebagai berikut:

- a. Teras. Fungsi teras sebagai sarana berkomunikasi dengan publik
- b. Ruang tamu. Fungsi ruang tamu adalah sebagai tempat untuk menerima

Tamu misalnya untuk mengadakan perjamuan dirumah.

- c. Ruang Makan. Fungsi pokok ruang makan adalah tempat makan pemilik rumah yang digunakan secara rutin setiap hari.
- d. Ruang keluarga/ruang rekreasi, berfungsi sebagai ruang santai keluarga misalnya untuk nonton TV, mendengarkan musik, dan lain-lain.
- e. Kamar Tidur. Tempat istirahat atau tidur dan fungsinya sebagai tempat membaca, menulis dan sejenisnya. Ruang tidur adalah tempat untuk beristirahat penuh (tidur).
- f. Kamar mandi. Kamar mandi diletakkan didekat kamar tidur, karena mandi merupakan kegiatan pribadi yang rutin setelah tidur atau setelah pulang kerja.
- g. Ruang dapur. Fungsi pokok dapur adalah sebagai tempat kerja untuk mempersiapkan makanan dan minuman, seperti memasak
- h. Ruang penyimpanan (gudang). Ruang penyimpanan dapat direncanakan pada setiap ruangan yang memerlukan dalam bentuk ruang atau lemari penyimpanan
- i. Garasi, berfungsi sebagai tempat penyimpanan kendaraan bermotor

Berdasarkan aktivitas hunian biasa diatas, maka gambar 2.1 adalah denah hunian biasa.



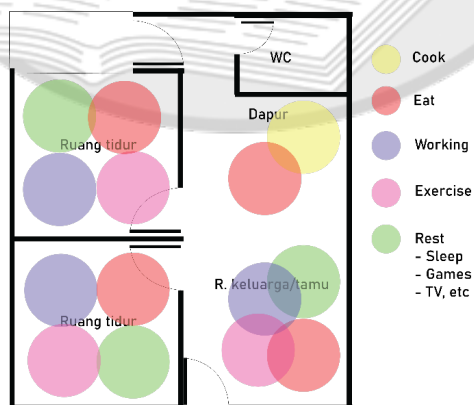
Gambar 2.4: denah hunian biasa

Sumber: Peneliti

Pada hunian *compact* sangat berbeda dengan hunian biasanya. Aktivitas hunian bergaya *compact* bersifar praktis, efektif, dan serba *multitasking*. Prinsip minimalis cenderung memilih hunian yang berada dekat dengan pusat kegiatan seperti kantor dan sarana publik. Penghuni yang bergaya minimalis memanfaatkan furniture dan perabotan yang berbasis teknologi untuk semakin memudahkan hidupnya. Hunian *compact* yang multifungsi perlu menampilkan identitas yang unik dan berbeda dari hunian lainnya, maka dekorasi yang diutamakan bersifat personal sehingga mencerminkan karakter pemiliknya. Berikut aktivitas yang ada pada hunian *compact*, yaitu sebagai berikut:

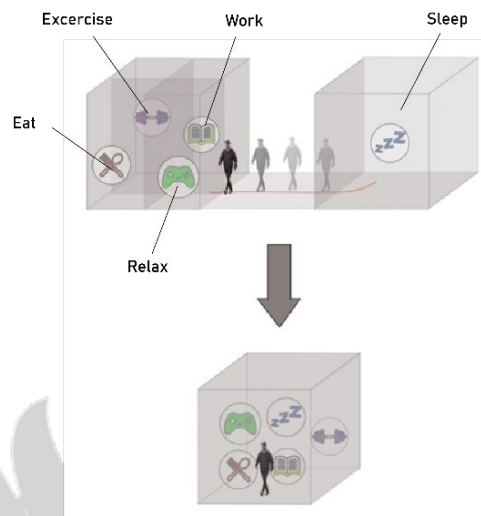
- a. Hunian *compact* tidak memiliki gudang, setiap ruangan digunakan semaksimal mungkin.
- b. Ruang Makan dan Dapur menyatu: Makan dan Masak
- c. Ruang Tidur dan Kamar Mandi berdekatan dalam satu ruangan: Istirahat dan Mandi
- d. Ruang tidur dan Ruang kerja.
- e. Ruang Keluarga dan Ruang Makan

Selain ruangan *compact* yang multifungsi, hunian *compact* juga dapat ditentukan oleh peletakan furniture dan juga dapat berubah fungsi. Berdasarkan aktivitas hunian biasa diatas, maka gambar 2.2 adalah denah hunian *compact* dan 2.3 merupakan ilustrasi penggabungan aktifitas dalam hunian *compact*.



Gambar 2.5: Denah Hunian *Compact*

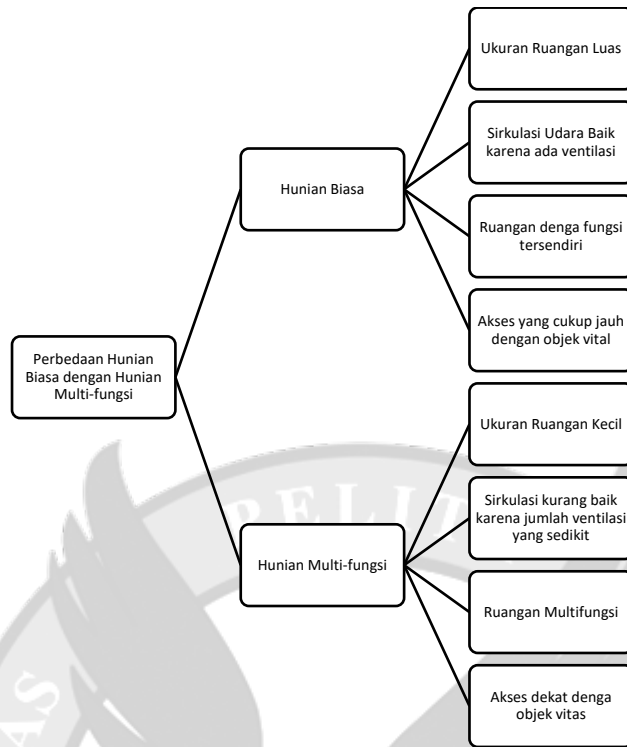
Sumber: Peneliti



Gambar 2.6: Penggabungan aktifitas dalam Hunian *Compact*

Sumber: Peneliti

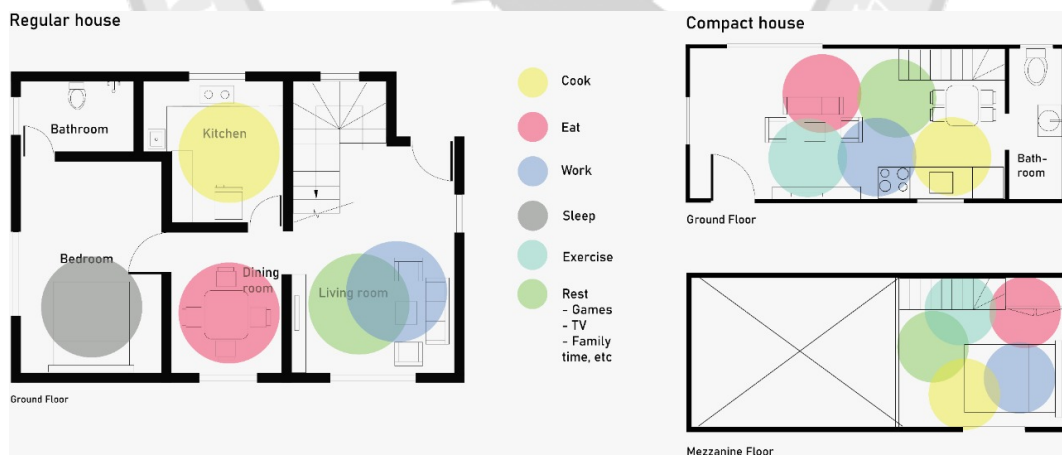
Berdasarkan penjelasan diatas, maka dapat ditemukan perbedaan antara hunian biasa dengan hunian bergaya minimalis. Berikut Gambar 2.7 merupakan gambar perbedaan hunian biasa dengan hunian multifungsi berdasarkan fungsi dan spesifikasinya:



Gambar 2.7: Perbedaan Hunian Biasa dengan Hunian Multi-fungsi 1

Sumber: Peneliti

Berdasarkan perbandingan hunian biasa dan hunian multifungsi juga dapat disimpulkan berdasarkan ruang dan aktivitasnya, yaitu sebagai berikut:



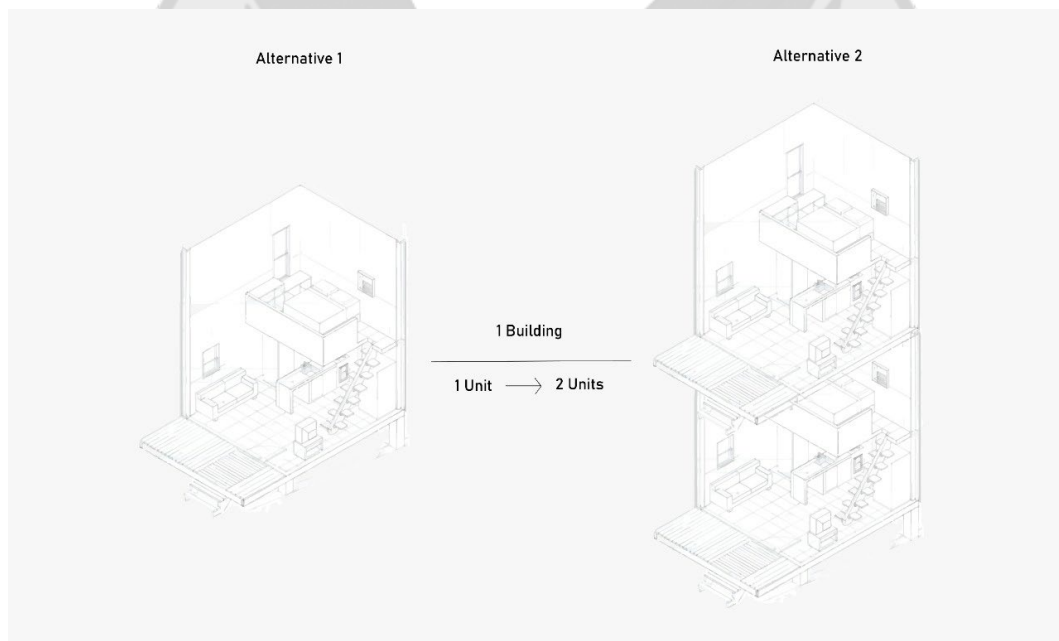
Gambar 2.8: Perbedaan Hunian Biasa dengan Hunian Multi-fungsi berdasarkan ruang dan aktivitas penghuninya

Sumber: Peneliti

Dari gambar diatas dapat dijelaskan bahwa:

- a. Pada *regular house* setiap ruangan yang ada disesuaikan dengan aktivitas penghuninya, seperti ruang dapur tersendiri atau terpisah dengan ruangan lainnya, sedangkan pada konsep *compact house* ruangan dapur sebagai tempat aktivitas memasak dapat digabung dengan ruang makan.
- b. Pada *regular house*, ruang makan terpisah dengan ruang keluarga, sedangkan pada hunian dengan konsep *compact house*, ruang makan dapat digabung dengan ruang keluarga.

Hunian dengan konsep *compact house*, dapat dibuat dengan berbagai alternatif. Berikut contoh hunian *compact house* berdasarkan bentuk bangunannya, yaitu sebagai berikut:



Gambar 2.9: Alternatif Bentuk Bangunan *Compact House*

Sumber: Peneliti

Berdasarkan gambar diatas yang membedakan alternatif 1 dan alternatif 2 yaitu pada alternatif 1 dalam satu tanah memiliki 1 unit *compact house* yang digunakan oleh 1 user. Pada alternatif 2 yaitu 2 unit digabungkan menjadi 1 dalam 1 bangunan yang digunakan oleh 2 user berbeda untuk menghemat lahan yang ada dan memaksimalkan jumlah unit dalam 1 kawasan.

2.1.2.2 Aktivitas Pada Hunian Multifungsi

Harga tanah yang semakin mahal dan semakin sempit akan menimbulkan masalah bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah. Permasalahan tersebut saat ini dapat diselesaikan dengan membangun *compact house*. Gaya *compact house* yang saat ini mulai diterapkan memiliki keterkaitan dengan gaya hidup seseorang.

Orang-orang yang memiliki konsep *compact house* merupakan orang yang menyukai hal-hal yang minimalis. Menurut Fumio Sasaki (2015) gaya hidup minimalis adalah membuang benda-benda yang tidak penting dan hanya menyisakan yang benar-benar penting dengan kata lain melatih diri membuang segala sesuatu yang tidak penting.

Aktivitas gabungan orang minimalis bisa dilihat dengan mengoptimalkan 1 ruang untuk 2 fungsi (multifungsi). Misalnya menggabungkan ruang makan dengan dapur, ruang bermain anak dengan kamar tidur anak, ruang keluarga dengan ruang tamu, dan sebagainya. Berikut beberapa aktivitas gabungan bagi orang bergaya minimalis, yaitu sebagai berikut:

- a. Kamar Tidur. Selain tempat untuk beristirahat, sudut ruang tidur juga bisa difungsikan sebagai ruang kerja. Anda juga bisa membuat kamar mandi kecil jika mau, tujuannya untuk mempermudah Anda dalam melakukan aktivitas di kamar mandi tanpa perlu keluar masuk kamar. Pada kamar anak, Anda juga bisa membuat ruang bermain bagi mereka, sehingga Anda bisa lebih mudah memantau mereka saat bermain.
- b. Ruang Tamu. Selain sebagai tempat untuk menerima tamu, ruang tamu juga bisa digunakan pula sebagai ruang TV atau ruang keluarga. Dengan begitu

pemaksimalan fungsi ruang tamu seperti ini akan membuat kerabat Anda bisa lebih dekat dengan anggota keluarga lain.

- c. Ruang Keluarga. Jika sudah memiliki ruang keluarga yang terpisah, maka bisa juga digunakan sebagai ruang makan atau ruang bermain anak.
- d. Dapur. Pada dapur, Anda bisa menempatkan beberapa meja dan kursi untuk menambahkan fungsinya sebagai ruang makan. Dengan begitu, proses membersihkan meja makan malah lebih mudah karena dekat dengan washtub.

Berikut Gambar 2.5 design hunian aktivitas hunian multifungsi dengan penggabungan berbagai aktivitas.



Gambar 2.10: Ruangan Multifungsi

Sumber: Diolah Peneliti

Dari gambar diatas dapat disimpulkan bahwa adanya hunian multi-fungsi membuat kesan ruangan menjadi luas, sementara fungsi dari masing-masing ruangan tetap efisien dan nyaman dengan adanya *furniture* multi-fungsi yang dapat menyesuaikan kebutuhan dalam ruangan tersebut.

2.1.3 Kenyamanan

Rumah *compact* hadir untuk memenuhi kebutuhan penghuninya akan rumah yang nyaman dengan luas yang terbatas. Konsep rumah *compact* ini mengusung desain sederhana tetapi dapat memenuhi semua kebutuhan pokok dari si pemilik rumah, seperti beristirahat, memasak, dan berkumpul dengan keluarga. Hunian ini sangat mengedepankan fungsional setiap area yang tersedia, jadi walaupun terlihat sederhana, rumah ini akan terasa lebih nyaman. Menurut Lang (1987) manusia memiliki kebutuhan yang harus dipenuhi didalam suatu rumah sebagai tempat tinggal yaitu: kebutuhan fisik (*physiological needs*), kebutuhan akan rasa aman (*safety needs*) kebutuhan untuk berasosiasi (*affiliation needs*). Kebutuhan akan penghargaan (*esteem needs*), kebutuhan aktualisasi diri (*actualization needs*) dan juga kebutuhan estetika (*aesthetic needs*).

Dari kebutuhan diatas, maka kenyamanan dalam konsep *compact living* harus memperhatikan *physiological needs*, *actualization needs* dan *Cognitive/Aesthetic needs* yang dapat digunakan ataupun dirasakan oleh penghuni *compact house*. Berikut penjelasan kebutuhan yang harus terpenuhi pada *compact house* dalam konsep *compact living* yang nyaman bagi penghuninya.:

- a. *Physiological needs: Compact living* selalu berada berdekatan dengan tempat rekreasi sehingga penghuninya mudah mendapatkan hiburan sehingga moodnya selalu terjaga.
- b. *Safety needs: Compact living* selalu memiliki tempat atau area keamanan yang selalu menjaga penghuninya.
- c. *Affiliation needs: Compact living* berlokasi yang berdekatan dengan sekolah, rumah sakit maupun pusat perbelanjaan.
- d. *Actualization need: Compact living* membebaskan penghuninya untuk mengekspresikan diri melalui design interior atau exterior dari huniannya.
- e. *Cognitive/Aesthetic needs, Compact Living* selalu memperhatikan *layout* dari setiap ruangan yang ada pada huniannya.

Hal yang menjadi nyaman yang paling dapat dirasakan oleh hunian di *compact living* adalah *Actualization need*, dimana *Compact living* membebaskan

penghuninya untuk mengekspresikan diri melalui design interior atau exterior dari huniannya.

Khusus hal *layout* ruangan hunian yang ada di *compact living*, cenderung memiliki ruangan serbaguna atau multifungsi. Berikut layout ruangan di hunian *compact living* yang satu ruangan dengan dua atau lebih fungsi dapat digabungkan. Gambar 2.6 adalah contoh ruangan multifungsi.



Gambar 2.11: Contoh ruangan multifungsi.

Sumber: Diolah Peneliti

Dari gambar diatas dapat dijelaskan bahwa ruangan tersebut telah memenuhi kebutuhan pokok dalam suatu hunian yaitu seperti *Actualization need*, hal ini dapat dilihat dari adanya kebebasan penghuninya untuk mengekspresikan diri melalui design interior, beda dengan hunian biasanya, dan juga *Cognitive/Aesthetic needs* terpenuhi pada gambar diatas karena penghuninya memperhatikan *layout furniture* dengan melakukan penggabungan fungsi ruang tidur dengan ruang kerja.

2.2 *Compact Housing* / hunian multifungsi (Interior)

2.2.1 Defenisi *Compact Housing*

Compact house adalah menurut Bambang Wicaksono (2015) konsep *compact house* adalah “konsep perancangan hunian dimana skala prioritasnya

adalah ruang-ruang utama yang paling dibutuhkan”. Konsep ini merupakan salah satu solusi bagaimana orang bisa membeli rumah dengan harga yang lebih terjangkau. Sedangkan Imelda Akmal (2012), *compact house* adalah “desain rumah kompak yang dirancang dengan teliti dan menyeluruh, serta dipikirkan secara detail hingga perancangan furniturnya untuk memenuhi kebutuhan bermukim di kota”.

Dalam konsep *compact house*, problematika yang dihadapi adalah adanya keterbatasan ruang hunian untuk aktivitas penghuni. Menurut (AUDIA, 2020) maka cara maksimalisasi furnitur pada hunian yang compact dan multifungsi diperlukan furnitur yang dapat digunakan lebih dari 1 fungsi (multifungsi) dan saat tidak digunakan dapat disimpan dengan efektif sehingga memberikan ruang yang lebih untuk aktifitas lainnya (*compact*).

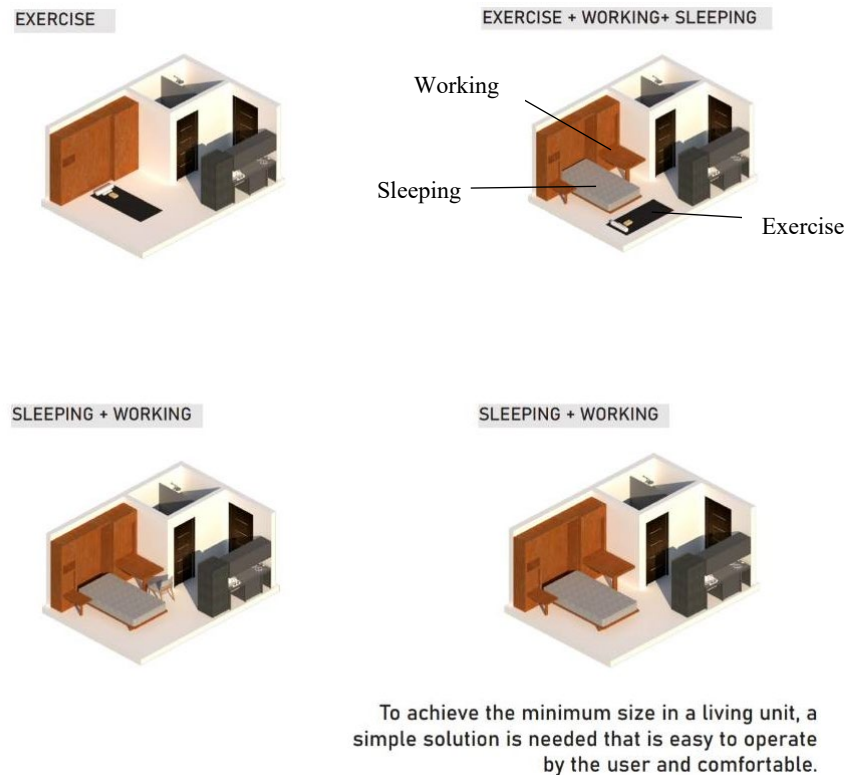
2.2.2 Aktifitas dalam hunian multifungsi

Konsep furniture yang compact memiliki sifat yang praktis dan mudah digunakan. Ada beberapa aktivitas yang dilakukan penghuni compact house menurut (Poetra, 2016) yaitu :

- a. Aktivitas istirahat (tidur)
- b. Aktivitas bekerja
- c. Aktivitas penyimpanan dan merapikan

Aktifitas dalam hunian multifungsi diterapkan dengan cara menggabungkan beberapa fungsi ruangan kedalam satu ruangan, seperti aktivitas bekerja dan tidur atau istirahat dijadikan satu ruangan, selain itu juga aktivitas memasak dan ruang

keluarga dijadikan satu ruangan. Gambar 2.10 adalah contoh ruangan hunian multifungsi yang berada pada *compact living*.



Gambar 2.12: Hunian multifungsi

Sumber: Peneliti

2.2.3 Elemen-elemen arsitektur

Compact house memiliki beberapa elemen seperti, *compact space*, plafon, dinding, lantai serta *furniture*.

2.2.3.1 Ukuran Ruang

Dilansir dari pinhome.id menyebutkan bahwa konsep *compact house* pertama kali dikenalkan karena adanya fenomena tahun 2007 tentang peningkatan luas lahan untuk rumah tinggal di Amerika. Karena adanya fenomena tersebut maka muncul konsep *compact house* atau disebut juga sebagai rumah mungil (*tiny house/micro house*). Ukuran hunian ini adalah di bawah 100 meter persegi dan luas

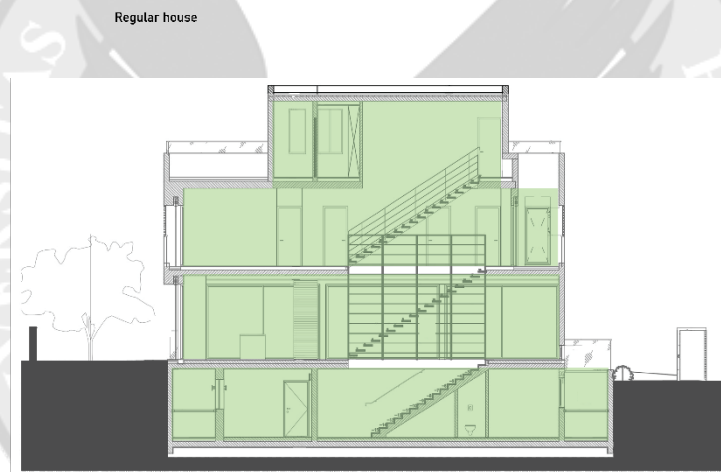
antara 40-60 meter persegi. Konsep ini banyak disukai oleh orang atau pasangan yang baru menikah atau keluarga kecil yang berada di pusat kota.

2.2.3.2 Plafon, Dinding dan Lantai

Pemilihan material dalam konsep compact house sangat penting. Berdasarkan artikel 99.co menyebutkan Plafon ganda alias void sering diaplikasikan pada konsep rumah *compact* dengan tujuan agar sirkulasi udara berjalan dengan baik dan juga menggunakan mezzanine. Selain itu, karena hunian compact didominasi dengan kaca-kaca yang cukup besar, maka cahaya matahari akan lebih mudah masuk ke dalam rumah dengan maksimal. Hal ini membuat pencahayaan rumah cukup terbantu tanpa penerangan tambahan. Sehingga rumah compact yang mungil ini sering disebut pula rumah ramah lingkungan. Selain itu juga plafon ganda alias void sering diaplikasikan pada konsep rumah ini, dengan tujuan supaya sirkulasi udara berjalan dengan baik dan sinar matahari tetap masuk meskipun tidak menggunakan jendela.

Dinding rumah merupakan salah satu pondasi pada rumah yang menjadi pelindung bagi pemilik rumah, bagian terbesar masalah rumah juga terdapat pada dinding rumah itu sendiri. Acian yang tepat juga akan menjaga kualitas rumah tersebut, karena masih banyak dijumpai permasalahan terbesar pada rumah adalah retak rambut dan memiliki pori-pori yang sangat besar sehingga membuat boros pengecatan.

Material yang ideal yaitu kuat dan memiliki perawatan yang terbilang mudah. Terlebih mengingat masing-masing ruangan akan dibuat multifungsi dengan intensitas pemakaian yang juga tinggi. Rekomendasi material lantai yang diterapkan antara lain keramik, kayu, dan vinyl. Pada rumah *compact* beberapa bahan bangunan sengaja ditampilkan apa adanya tanpa finishing terutama pada bagian dinding dan lantai.



Gambar 2.13: Potongan untuk plafon

Sumber: Diolah Peneliti

2.2.3.3 Furniture

Menurut Vurni (2020) dalam pemilihan dan penggunaan furnitur multifungsi, hal-hal yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut:

a. Bentuk.

Untuk furnitur multifungsi, bentukan dan desain yang diterapkan rata-rata bersifat built-in menyesuaikan dengan ruang yang ada, dan secara garis besar akan berbentuk kubus, balok, atau papan. Hal ini terjadi karena

bentukan- bentuk tersebut adalah bentuk yang terbukti mudah dan efektif dalam berfungsi sebagai wadah penyimpanan.

b. Material

Pemilihan material pada furnitur multifungsi biasanya terdiri dari dua jenis yaitu Kayu dan Logam, dengan detail spesifikasi dapat berupa: Multipleks, kayu solid, besi, stainless, aluminium, dan lain-lainnya.

c. *Hardware*

Penggunaan furnitur multifungsi tentu tidak terlepas dari pemilihan tipe hardware yang tepat, dan sistem konstruksi yang benar. Sistem-sistem konstruksi yang tersedia, seperti engsel piano, engsel kupu, engsel harmonika, dan lain-lain harus disesuaikan dengan fungsi multifungsi pada furnitur sendiri. Seperti contohnya pada tempat tidur lipat, apakah akan menggunakan engsel hidrolik ataukah engsel custom.

d. Sistem

Pada penggunaan furnitur multifungsi, perlu dipikirkan sistem yang sesuai dengan kebutuhan aktifitas penghuni. Perlu dipikirkan pula efisiensi, efektifitas, biaya produksi, dan bentuk visual furnitur yang akan dirancang.

e. Warna

Berhubungan dengan aspek psikologis, dan juga preferensi pengguna.

Berdasarkan penjabaran tentang penggunaan ataupun komponen *furniture* maka pada gambar 2.9 adalah contoh *furniture* yang dapat digunakan didalam *compact house*.



Gambar 2.14: Contoh *Furniture* dan Penataan Furniture Pada *Compact House*

Sumber: [youtube.com/powlstudio](https://www.youtube.com/powlstudio)

Dari gambar diatas dapat dijelaskan, penataan furniture pada hunian *compact house* menjadi bagian yang penting, karena adanya penggabungan fungsi ruang. Penggabungan fungsi ruang dilakukan karena adanya keterbatasan ruang. Furniture yang digunakan harus memiliki multifungsi. Pemilihan bentuk furniture harus memperhatikan keseimbangan fungsi ruang sehingga dapat memaksimalkan fungsi ruang yang ada.

Tata letak, jenis, bentuk dan warna furniture juga dapat mempengaruhi kenyamanan penghuninya. Hal ini harus diperhatikan penghuni dalam menentukan konsep interior dalam huniannya.

2.2.4 Fasilitas Pelengkap

Pada setiap hunian harus memiliki fasilitas yang mendukung aktifitas penghuninya. Setiap fasilitas yang ada pada hunian harus memiliki ruang lingkup

Standar Nasional Indonesia yang telah ditentukan oleh Badan Standarisasi Nasional (BSN). Standar Nasional Indonesia ini merupakan model untuk:

- a. menetapkan sistem perencanaan yang memudahkan proses pembangunan perumahan dan permukiman khususnya di lingkungan baru dan area terbangun perkotaan; dan
- b. mengembangkan kode/standar/pedoman perencanaan baik di tingkat Pusat, dan khususnya di Propinsi dan Daerah (Kota/Kabupaten).

Pedoman teknis ini pada akhirnya dimasukkan untuk memberikan acuan bagi para perencana dan perancang, para pengembang kawasan, dan aparat pemerintah yang berwenang di bidang perencanaan, yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan pemerintah daerah setempat, sektor industri perumahan, dan dapat digunakan untuk mengembangkan standar dan peraturan perumahan dan permukiman setempat melalui peraturan daerah setempat. Standar Nasional Indonesia Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan ini berlaku untuk:

- a. perencanaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan baru;
- b. perencanaan penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah berkembang secara terencana; dan
- c. perencanaan penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah berkembang secara tidak terencana.

Berdasarkan acuan SNI 03-1733-1989, perencanaan sarana prasarana dan fasilitas yang perlu diperlukan dalam suatu perumahan seperti:

- a. Sarana pemerintah/layanan umum seperti perkantoran
- b. Sarana pendidikan/pembelajaran seperti sekolah
- c. Sarana kesehatan, klinik praktker dokter umum
- d. Sarana peribadatan, seperti masjid/ greja, dll
- e. Sarana perdagangan/niaga, seperti warung/indomart
- f. Sarana kebudayaan/rekreasi, seperti mall/ tempat hiburan
- g. Sarana ruang terbuka, seperti lapangan olah raga

Sarana prasarana dan fasilitas secara lengkap dapat lihat pada lampiran.

2.2.5 Fasad

Pengertian fasad menurut (Krier, 2001) adalah elemen arsitektur terpenting yang mampu menyuarakan fungsi dan makna sebuah bangunan. Ada beberapa elemen dalam sebuah fasad pada hunian *compact house*, yaitu sebagai berikut:

- a. Elemen Pintu: Bentuk pintu yang sangat besar membuat kesan bahwa hunian yang berukuran luas. Bentuk pintu masuk menggunakan bentuk dasar geometri persegi.
- b. Elemen Atap: Bentuk atap yang ada pada hunian *compact* adalah atap dak karena atap pada rumah kompak digunakan sebagai ruang terbuka. Umumnya atap berbentuk persegi.
- c. Elemen Jendela: Ukuran jendela pada hunian *compact* cenderung berukuran besar dan sedang. Pada umumnya ukuran sedang bentuk jendela memberikan kesan privasi bagi penghuninya.
- d. Elemen Dinding: Dinding pada *compact house* cenderung menggunakan beton dan tampilannya yang kasar. Selain beton dinding bangunan bisa menggunakan baja.
- e. Elemen Kolom: kolom diletakkan secara vertikal. Kolom yang digunakan menggunakan beton dan tekstur yang kasar.

Fasad dibuat dengan desain yang sangat sederhana dengan bentuk dasar persegi. Dalam pembuatan fasad hal-hal yang perlu diperhatikan juga adalah seperti material, fungsi dan letak fasad tersebut.

2.3 Pengembangan Kawasan (Exterior)

2.3.1 Area Hunian multifungsi

Compact house memang banyak diterapkan di kota – kota besar karena keterbatasan lahan dan juga harga tanah yang semakin mahal. *Compact House* fokus pada keterbukaan dan kerapihan ruang sehingga menghilangkan kehadiran gudang. *Compact house* dipenuhi dengan banyak ruangan yang dapat dioptimalisasi

dengan konsep sekat atau lantai mezzanine. *Compact house* kebanyakan dirancang dengan desain interior dan eksterior yang unik.

2.3.3 Pengembangan fasilitas

Fasilitas pendukung seperti *outdoor working space* dengan wifi internet berkecepatan tinggi, akses dengan transportasi masal, sarana pendidikan, kesehatan, *lifestyle center*, hingga lapangan golf menjadi daya tarik orang-orang dalam menentukan tinggal di *compact house* yang mulai banyak dibangun di kota-kota besar.

Pada saat ini dengan perkembangan teknologi yang sangat cepat mengharuskan *compact house* dilengkapi dengan *smart home system*, dengan demikian akan menambah kenyamanan dan keamanan rumah sebagai tempat tinggal.

2.4 Integrasi interior dan exterior kedalam *compact housing* yang nyaman

Compact house dibuat di atas lahan terbatas, sehingga minim penggunaan partisi atau sekat. Kondisi ini menghasilkan hunian yang dinamis, menghemat ruang serta mengurangi efek emisi rumah. *Compact house* masuk dalam kategori rumah ramah lingkungan. Meskipun dibangun di lahan terbatas tapi ukuran rumah dapat dibuat nyaman mungkin, untuk mendukung semua aktivitas dan kebutuhan pemiliknya. *Compact House* ini dibangun dengan mempertimbangkan teknologi terbaru, interior, dan tren dekorasi lainnya. Integrasi interior dan exterior kedalam *compact housing* akan membuat penghuninya akan merasa nyaman.

Bentuk intergaris interior dan ekterior dalam *compact house*, yaitu seperti

a. Menerapkan *Open Space*

Rumah terpadu cenderung menggunakan konsep yang minim sekat dan lebih terbuka.

b. Warna Monokrom dan Netral

Warna-warna yang dapat pilih seperti hitam, putih, dan abu-abu.

c. Furnitur Multifungsi

Terkait perabotan atau furnitur yang digunakan dalam compact house harus disesuaikan dengan ukuran ruang. Maka dari itulah, furnitur yang multifungsi dan relatif simple sangatlah disarankan.

d. Sirkulasi Udara dan Pencahayaan yang Baik

Memiliki sirkulasi dan pencahayaan yang cukup baik dengan pemasangan plafon ganda atau void sehingga membuat cahaya matahari dan udara akan lebih mudah masuk.

e. Penambah Ruang dengan Lantai Mezzanine

Penambahan lantai mezzanine bertujuan untuk menambah ruang tanpa harus menambah lantai atau bangunan baru.

f. Tidak Memiliki Gudang

Salah satu tujuan rumah ini yaitu menghadirkan kesan yang terbuka dan bersih.

2.5 Kesimpulan Kajian Teori

Fenomena *compact house* mempengaruhi perilaku penghuninya. Faktor-faktor yang mempengaruhi seperti tata ruang/bangunan dan aspek lingkungan sekitar bangunan memiliki indikator dalam perilaku penghuninya. Tabel 2.8 adalah berisikan faktor-faktor compact house dan indikator didalamnya yang dapat mempengaruhi perilaku penghuninya.

Tabel 2.1: Kriteria dan Indikator *Compact House* serta Fasilitasnya

No	Kriteria	Variabel	Indikator	Penerapan Dalam Design
1	Tata Ruang/Bangunan	Luas Bangunan	Ukuran bangunan : Standar luas rumah kecil di Indonesia yaitu sebesar 40-60 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Luas di bawah 40-60 m²
		Penataan Ruang	Penggabungan fungsi ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Menggabungkan ruang dapur dengan ruang makan • Menggabungkan ruang tidur dengan ruang kerja

		Fasad Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> •Bukaan •Bentuk bangunan •Material bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk pintu yang sangat besar membuat kesan bahwa hunian yang berukuran luas. Bentuk pintu masuk menggunakan bentuk dasar geometri persegi. • Bentuk Bangunan ada dua pilihan yaitu vertikal dan horizontal • Material bangunan menggunakan bahan yang berkualitas.
		Spesifikasi	<ul style="list-style-type: none"> •Ukuran ruang / Detail ruang 	<ul style="list-style-type: none"> • Ukuran ruangan dan detail ruangan disesuaikan dengan luas bangunan dan diutamakan adanya penggabungan fungsi ruang seperti ruang dapur digabungkan dengan ruang makan.
		<i>Furniture</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Multi-fungsi : <i>Furniture</i> harus dapat digunakan secara fleksibel 	<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan furniture yang bisa dilipat seperti meja makan dan kasur lipat dan juga penataan layout yang dapat memaksimalkan space ruangan. • Pemilihan waran furniture yang monokrom seperti hitamm putih atau abu-abu
2	Lingkungan Disekitar luar Bangunan	<i>Accessibility</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Akses:Akses keluar dan masuk menjadi 1 agar tetap terkontrol • Jarak : Kemudahan terhadap jangkauan tempat-tempat vital 	<ul style="list-style-type: none"> • Akses keluar masuk dapat 1 pintu atau beda pintu
		Kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> • Aman • Nyaman 	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya CCTV dan buffer
		Penataan kawasan	<ul style="list-style-type: none"> • Persentase hunian, fasilitas, penghijauan, dan jalan 	<ul style="list-style-type: none"> • Melalui studi preseden
3	Layout Ruangan	Multifungsi	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Ruangan dapat dijadikan 2 atau lebih fungsi dari ruangan tersebut secara : • Penataan ruang secara vertikal dan horizontal 	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya penggabungan fungsi ruang seperti ruang makan dengan ruang dapur. • Adanya mezzanine
4	Tempat beraktifitas	<i>Live</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Beristirahat/tidur 	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya Penggabungan Ruang istirahat dengan ruang kerja

		<i>Work</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bekerja yang membutuhkan <i>space</i> kecil dan Bekerja yang membutuhkan <i>space</i> besar 	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya penggabungan ruang kerja dengan ruang keluarga
		<i>Leisure</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Berolahraga • Bersantai 	<ul style="list-style-type: none"> • Menyediakan tempat khusus berolahraga dan bersantai
5 Fasilitas	Tempat Praktek Dokter	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas yang memudahkan hunian dalam melakukan perobatan 	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas minimal ada yaitu tempat praktek dokter, perbelanjaan kebutuhan sehari-hari, <i>playground</i>, tempat olahraga, area komunal, keamanan. 	
	Perbelanjaan kebutuhan sehari-hari	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas yang ada untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni 		
	<i>Playground</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas yang ada untuk memenuhi tempat bermain anak 		
	Tempat olahraga	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas yang ada untuk memenuhi kebutuhan olahraga 		
	Area komunal	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas untuk penghuni dapat berkumpul dan berinteraksi 		
	Keamanan	<ul style="list-style-type: none"> • Pos satpam dan cctv 		

Sumber: Diolah Peneliti

Semua kriteria dan persyaratan-persyaratan minimal diatas perlu dipenuhi dalam pengembangan *compact housing*.

BAB III

Proses Penelitian Area Hunian Multi-fungsi dengan Konsep *Compact Living* yang Nyaman

3.1 Metode Perancangan

Perancangan ini dimulai dengan penelitian kualitatif . Teknik analisis yang digunakan adalah dengan cara deskriptif. Penggunaan penelitian kualitatif untuk menginvestigasi teori yang ada dengan hasil questioner untuk dianalisis dan dipaparkan secara deskriptif. Ada beberapa teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan, yaitu :

a. Studi Preseden

Pada penelitian ini studi preseden dilakukan pada New Kyoto Town House / Alphaville Architects, Linaya Compact House dan Hadohilljo Town house / UNITED LABS. Tujuan dari studi preseden ini adalah untuk mendapatkan referensi gambaran secara luas tentang kebutuhan dan keinginan *end user* pada hunian *compact house* yang berkonsep *compact living*.

b. Kuesioner

Kuesioner di tujukan kepada 70 responden yang betujuan kepada *end user* yaitu generasi milenial di bawah umur 35 sebanyak 90% dan yang berumur lebih dari 35 tahun yang bertujuan untuk menjadi pelengkap data sebanyak 10% . End user dalam penelitian ini adalah orang-orang usia muda yang berumur 25 tahun - 45 tahun yang berdomisili di Jakarta dan sekitarnya. Tujuan dari kuesioner ini adalah untuk mendapatkan gambaran yang lebih detail dan akurat tentang kebutuhan dan keinginan *end user* pada hunian *compact house* yang berkonsep *compact living*.

3.2 Studi Preseden

3.2.1 Studi Preseden 1: New Kyoto Town House / Alphaville Architects

New Kyoto Town House / Alphaville Architects adalah hunian atau rumah tinggal yang terletak di lokasi sempit di pusat Kyoto, ibu kota lama Jepang. Fitur

yang paling khas dari rumah ini adalah bentuk polihedral dari dinding partisi. Hunian ini didasarkan pada konsep logis dan melakukan banyak fungsi.

Pada hunian ini dinding partisi biasanya diperpanjang dalam arah vertikal dan horizontal, memiliki multidimensi dan secara longgar menghubungkan kamar-



Gambar 3.1 : Preseden New Kyoto Town House

Sumber : archdaily

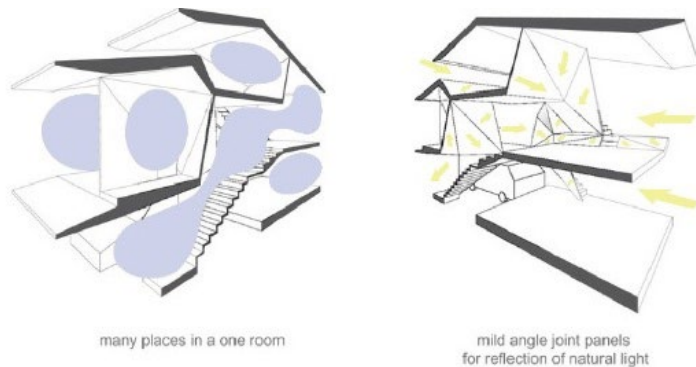
kamar di tiga lantai. Ruang yang tercipta adalah satu ruang yang berkesinambungan dengan nuansa dinamis sekaligus luas dan heterogen. Berikut gambar hunian New Kyoto Town House, yaitu sebagai berikut:

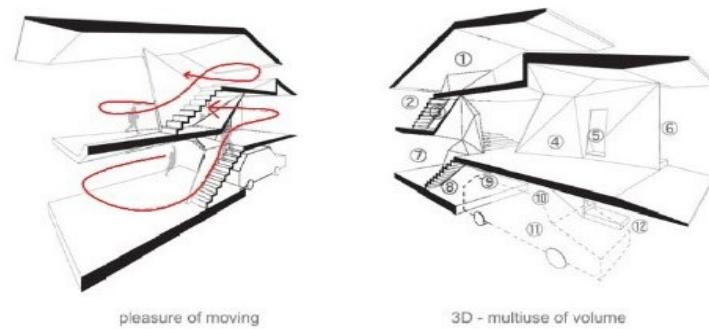


Gambar 3.2 : Aktifitas Denah Hunian New Kyoto Town House

Sumber : Diolah Peneliti

Didalam hunian ini setiap ruang dimaksimalkan dalam melakukan penggabungan fungsi ruang seperti ruang makan dengan ruang dapur untuk masak digabungkan. Bangunan ini memiliki 3 lantai yang berbeda tetapi terlihat seperti satu ruangan karena menggunakan profil tembok yang tidak teratur, ruangan tidak memerlukan elemen interior seperti pintu untuk menunjukkan ruangan berbeda namun tetap memiliki *privacy* untuk setiap ruangnya. Dari denah tersebut tata ruang hunian sangat jelas dimana ada fungsi-fungsi ruang yang sangat penting seperti kamar tidur, kamar mandi, dapur dan juga ruang keluarga terpenuhi dalam hunian ini.

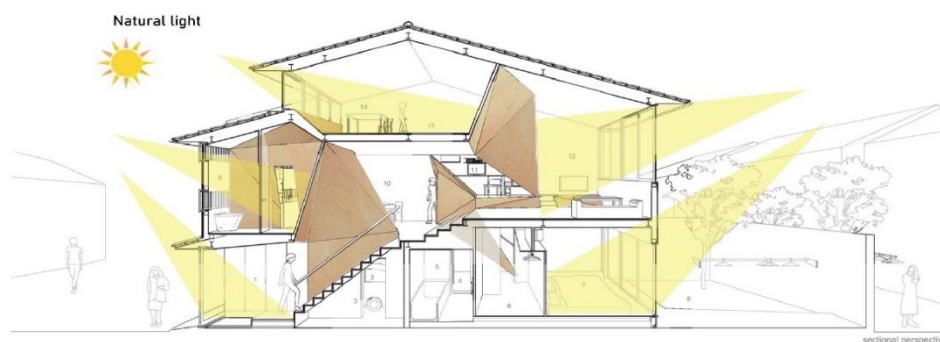




Gambar 3.3: Analisis Potongan Hunian New Kyoto Town House

Sumber : Peneliti

Pada gambar di atas walaupun bentuk ruangan terkesan sempit tetapi tetap memiliki ruang gerak yang bebas atau luas. Walaupun ruang yang terdapat sangat padat *accessibility* seperti akses keluar dan masuk menjadi satu sehingga aksesnya tetap terkontrol, selain itu juga kemudahan terhadap jangkauan tempat-tempat vital dapat dijadikan pertimbangan untuk memilih tinggal di hunian ini. Pada penataan ruangan, hunian ini dapat membuat satu ruangan dijadikan dua atau lebih fungsi atau aktivitas dalam ruangan tersebut.



Gambar 3.4: Pencahayaan alami Hunian New Kyoto Town House

Sumber: Peneliti

Dari gambar diatas, dapat dilihat bahwa ada banyak tempat untuk melakukan kegiatan yang berbeda-beda dalam satu ruang, kemudian dengan bentuk yang tidak teratur, pantulan cahaya matahari masuk kedalam ruangan melalui panel kayunya.

Berikut ini adalah analisis studi preseden NEW Kyoto Town House berdasarkan kriteria dan indikator *compact house* serta fasilitasnya.

Tabel 3.1: Analisis Preseden NEW Kyoto Town House Berdasarkan Kriteria

No	Kriteria	Variabel	Indikator	Analisis
1	Tata Ruang/Bangunan	Luas Bangunan	Ukuran bangunan : Standar luas rumah di Indonesia yaitu sebesar 40-60 m ²	<ul style="list-style-type: none"> NEW Kyoto Town House memiliki luas area 78 m².
		Penataan Ruang	Penggabungan fungsi ruang	<ul style="list-style-type: none"> Menggabungkan ruang dapur dengan ruang makan
		Fasad Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Bukaan Bentuk bangunan Material bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> Bentuk bangunan yaitu horizontal
		Spesifikasi	<ul style="list-style-type: none"> Ukuran ruang / Detail ruang 	<ul style="list-style-type: none"> Data tidak ada untuk dianalisis
		<i>Furniture</i>	<ul style="list-style-type: none"> Multi-fungsi : <i>Furniture</i> harus dapat digunakan secara fleksibel 	<ul style="list-style-type: none"> Data tidak ada untuk dianalisis
2	Layout Ruangan	Multifungsi	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ruangan dapat dijadikan 2 atau lebih fungsi dari ruangan tersebut secara : Penataan ruang secara vertikal dan horizontal 	<ul style="list-style-type: none"> Adanya penggabungan fungsi ruang seperti ruang makan dengan ruang dapur. Adanya mezzanine
3	Tempat beraktifitas	<i>Live</i>	<ul style="list-style-type: none"> Beristirahat/tidur 	<ul style="list-style-type: none"> Bedroom, living room
		<i>Work</i>	<ul style="list-style-type: none"> Bekerja yang membutuhkan <i>space</i> kecil dan Bekerja yang membutuhkan <i>space</i> besar 	<ul style="list-style-type: none"> Study space, kitchen
		<i>Leisure</i>	<ul style="list-style-type: none"> Berolahraga Bersantai 	<ul style="list-style-type: none"> Hobby room, courtyard

Sumber : Peneliti

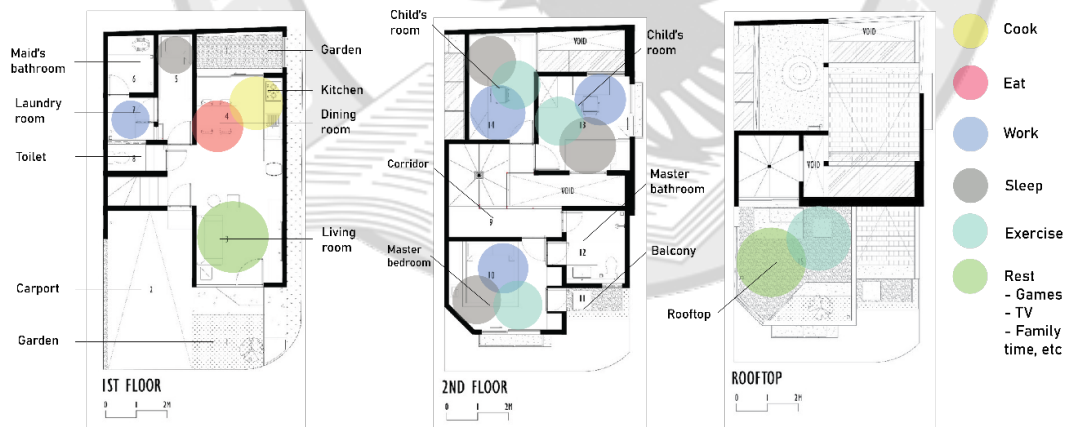
3.2.2 Studi Preseden 2: Linaya Compact House

Hunian LINAYA berada di Ciputat, Indonesia. Hunian Linaya ini adalah hunian yang memiliki konsep *compact house* dengan pendekatan *compact living* yang di desain oleh DELUTION. Hunian ini dibangun pada lahan yang tergolong kecil di Indonesia yaitu dengan luas tanah 60m². tetapi desain hunian ini dapat mengakomodir kebutuhan sehari-hari bagi penghuninya.



Gambar 3.5: Linaya Compact House

Sumber: homeworlddesign.com



Gambar 3.6: Aktifitas denah Linaya Compact House

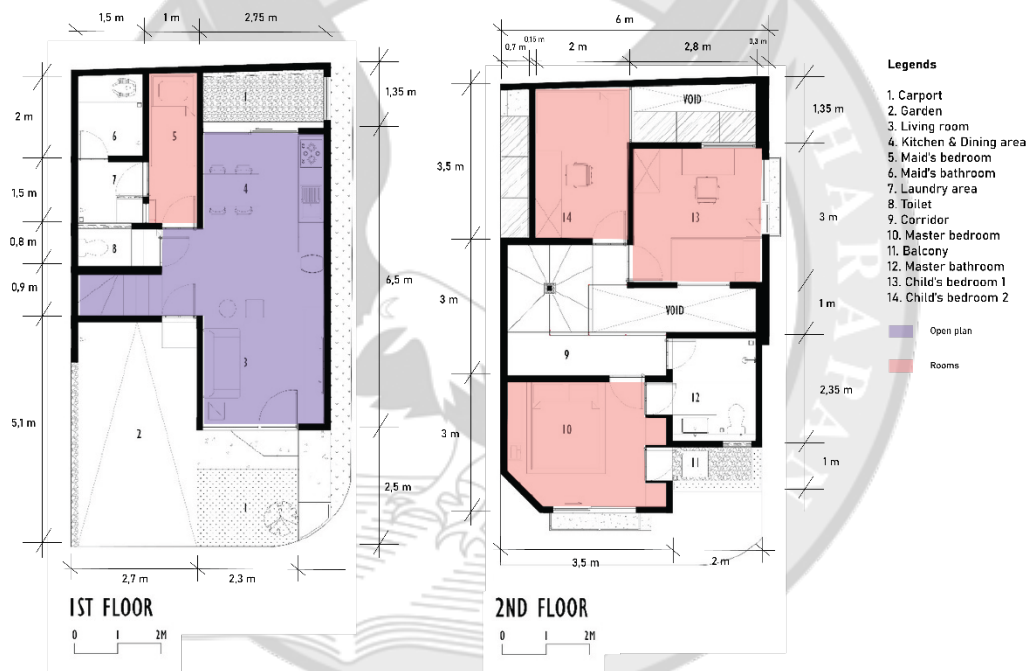
Sumber: Peneliti

Dari gambar denah diatas, dapat diketahui hunian Linaya terdiri dari dua lantai. Pemanfaatan lahan yang sempit, Linaya *compact house* dibuat dengan tetap

memperhatikan ruangan-ruangan yang menjadi kebutuhan penghuni seperti ruang tidur, kamar mandi dan juga ruang dapur. Pada hunian ini juga penggabungan fungsi ruang sangat menonjol seperti pada dapur dengan memiliki ruang yang kecil dapat menjadi ruang makan sekaligus dapur.

A. Ukuran ruang

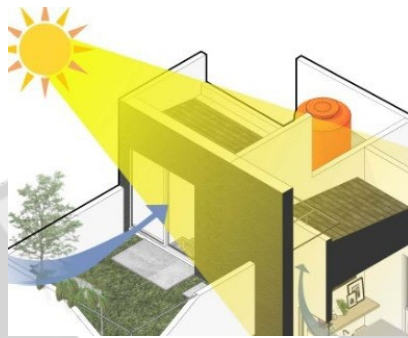
Hunian Linaya menghadirkan 3 ruangan plus satu kamar asisten rumah tangga dengan luas 60 meter persegi. Hunian ini memiliki ruang-ruang komunal yang didesain dengan konsep open plan agar hunian ini merasa lapang.



Gambar 3.7: Ukuran ruang Linaya Compact House

Sumber: Peneliti

Linaya didesain dengan konsep open plan yang minim sekat sehingga dengan adanya void dan permainan layout ruangan yang membuat ruangan di hunian ini menjadi terasa luas. Hunian ini sangat memperhatikan aspek sirkulasi udara dan pencahayaan alami. Keberadaan void berfungsi membantu terjadinya sirkulasi silang pencahayaan.



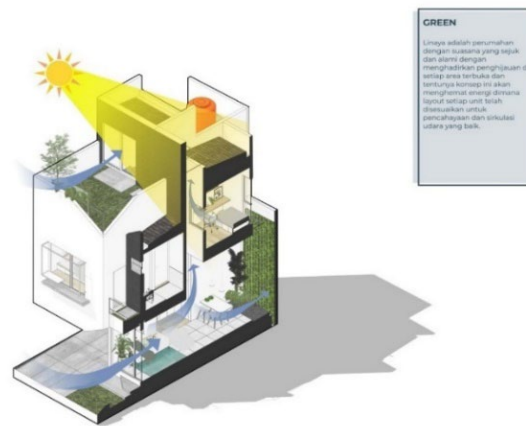
Gambar 3.8: Pencahayaan Linaya Compact House

Sumber: archdaily

B. Spesifikasi

Linaya community living merupakan konsep perumahan yg di usung untuk memenuhi kebutuhan masyarakat urban saat ini. Linaya juga di tunjang oleh 3 konsep yaitu green (penghijauan atau hemat energi), compact dan iconic. Spesifikasi unit yaitu sebagai berikut: 2 lantai 1 roof top garden, 3 kamar tidur, 2 kamar mandi, *Smarthome controller*, *Service room*, *Carport*, *Living room*, *Dining room*.





Gambar 3.9: Detail Linaya Compact House

Sumber: archdaily

C. Furniture

Pada hunian *compact house*, memaksimalkan fungsi ruangan harus memperhatikan penataan furniture yang akan digunakan. Contoh penggunaan furniture yang multifungsi seperti kasur atau tempat tidur bisa dijadikan tempat penyimpanan baju menggantikan fungsi lemari.

Hunian Linaya telah menggabungkan fungsi ruang belajar atau kerja dengan fungsi kamar tidur. Penataan tata ruang di hunian Linaya dapat dilihat dari contoh furniture lipat yang digunakan Linaya Compact House, yaitu sebagai berikut:



Gambar 3.10: Furniture Linaya 1

Sumber: archdaily

3.2.3 Studi Preseden Kawasan Linaya



Gambar 3.11: Kawasan Linaya

Sumber: Delution land

Linaya tidak hanya membangun satu hunian saja tetapi Linaya bagian dari pembangunan beberapa hunian didalam satu kawasan. Kawasan yang menjadi perhatian Linaya adalah adanya pemukiman yang memiliki keterbatasan. Berikut gambar 3.10 yang menggambarkan bentuk kawasan Linaya:

Pada gambar diatas kita dapat melihat bahwa kawasan Linaya dibangun dengan konsep *compact living*. Konsep *compact living* pada hunian Linaya dapat dilihat melalui luas bangunan, lingkungan sekitar dan tata ruang hunian. Fasilitas-fasilitas pendukung aktifitas penghuni Linaya juga sudah sangat diperhatikan seperti kebutuhan untuk rekreasi dengan menyediakan kolam renang dan juga seperti bangunan Lounge. Fasilitas internal:; Swimming pool, Movie deck 2nd floor, Out door gym, Parking for guest, BBQ space , Net relaxing 2nd floor, Jogging track, Security and Cctv 24 hours, Underground electricity. Akses yang ada pada kawasan ini terintegrasi sehingga sangat mudah untuk dikontrol, berikut gambar 3.11 sirkulasi akses pada kawasan ini:

A. Persentase Hunian dan Fasilitas



Gambar 3.12: Persentase Kawasan Linaya

Sumber: Diolah peneliti

Pada gambar diatas kita dapat mengetahui luas kawasan Linaya. Luas kawasan berdasarkan persentase tiap bagian seperti area fasilitas, jalan, area penghijauan dan juga hunia. Diketahui dari keseluruhan luas kawasan, persentase area hunian mendominasi yaitu sebesar 58.95% dari total luas kawasan, area berikutnya adalah 20.25% dari kawasan dipergunakan untuk akses jalan. Area khusus fasilitas yang ada dikawasan seperti swimming pool, jogging track, lounge memiliki luas 15.67% dari total kawasan. Sedangkan area untuk penghijauan dalam kawasan ini sekitar 4.272%.

B. Sirkulasi Kawasan Linaya



Gambar 3.13: Sirkulasi akses pada kawasan

Sumber: Diolah peneliti

Akses yang ada pada kawasan ini terintegrasi dengan menggunakan *oneway circulation* yaitu akses masuk dan keluar kendaraan tempat yang sama, sehingga sangat mudah untuk dikontrol. Dari persentase 20.25% diperuntukan untuk bagian jalan maka dapat disimpulkan bahwa jalan dikawasan tersebut cukup lebar.

C. Unit Kawasan Linaya



Gambar 3.14: Unit kawasan linaya

Sumber: *Dehusion Land*

Kawasan Linaya memiliki dua type unit hunian. Kedua type unit tersebut memiliki luas bangunan yang sama dengan luas tanah 60 meter persegi dengan luas bangunan 95 meter persegi. Kawasan Linaya memiliki 30 unit hunian. Perbedaan dari kedua unit tersebut hanya ada pada perbedaan warna saja yaitu warna hitam dan putih, yang diberi nama unit Lina dan unit Naya. Konsep kawasan Linaya adalah kenyamanan lingkungannya dan juga mengedepankan konsep green house. Hal yang sangat diperhatikan pada huniannya adalah pencahayaan alami dan juga sirkulasi udara, dimana pada setiap ruangan pada hunian linaya selalu memiliki bukaan. Berikut ini adalah analisis studi preseden Linaya berdasarkan kriteria dan indikator *compact house* serta fasilitasnya, yaitu sebagai berikut:

Tabel 3.2: Analisis Preseden Linaya Berdasarkan Kriteria

No	Kriteria	Variabel	Indikator	Analisis
1	Tata Ruang/Bangunan	Luas Bangunan	Ukuran bangunan : Standar luas	<ul style="list-style-type: none"> Linaya memiliki standar luas rumah yaitu sebesar $60 m^2$.
		Penataan Ruang	Penggabungan fungsi ruang	<ul style="list-style-type: none"> Menggabungkan ruang dapur dengan ruang makan
		Fasad Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Bukaan Bentuk bangunan Material bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> Bentuk Bangunan yaitu horizontal
		Spesifikasi	<ul style="list-style-type: none"> Ukuran ruang / Detail ruang 	<ul style="list-style-type: none"> Kamar asisten rumah tangga : 1 m x 3,5 m Master bedroom : 3 m x 3,5 m Child's bedroom 1 : 2 m x 3,5 m Child's bedroom 2 : 3 m x 3 m Living room : 6,5 m x 2,75 m
		Furniture	<ul style="list-style-type: none"> Multi-fungsi : Furniture harus dapat digunakan secara fleksibel 	<ul style="list-style-type: none"> Adanya penggunaan furniture lipat
2	Lingkungan Disekitar luar Bangunan	Accessibility	<ul style="list-style-type: none"> Akses:Akses keluar dan masuk menjadi 1 agar tetap terkontrol Jarak : Kemudahan terhadap jangkauan tempat-tempat vital 	<ul style="list-style-type: none"> Akses keluar masuk dapat 1 pintu
		Kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> Aman Nyaman 	<ul style="list-style-type: none"> Security and Cctv 24 hours
		Penataan kawasan	<ul style="list-style-type: none"> Persentase hunian, fasilitas, penghijauan, dan jalan 	<ul style="list-style-type: none"> Hunian : 58.95% Fasilitas : 15.67% Jalan : 20.25% Penghijauan : 4.272%.
3	Layout Ruangan	Multifungsi	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ruangan dapat dijadikan 2 atau lebih fungsi dari ruangan tersebut secara : Penataan ruang secara vertikal dan horizontal 	<ul style="list-style-type: none"> Adanya penggabungan fungsi ruang seperti ruang makan dengan ruang dapur. Adanya mezzanine

4	Tempat beraktifitas	<i>Live</i>	<ul style="list-style-type: none"> Beristirahat/tidur 	<ul style="list-style-type: none"> Adanya tempat beristirahat/tidur
		<i>Work</i>	<ul style="list-style-type: none"> Bekerja yang membutuhkan <i>space</i> kecil dan Bekerja yang membutuhkan <i>space</i> besar 	<ul style="list-style-type: none"> Adanya tempat bekerja
		<i>Leisure</i>	<ul style="list-style-type: none"> Berolahraga Bersantai 	<ul style="list-style-type: none"> Adanya Outdoor Gym dan Jogging track
5	Fasilitas	Tempat Praktek Dokter	<ul style="list-style-type: none"> Fasilitas yang memudahkan hunian dalam melakukan perobatan 	<ul style="list-style-type: none"> Adanya fasilitas seperti Swimming pool, Movie deck 2nd floor, Out door gym, Parking for guest, BBQ space , Net relaxing 2nd floor, Jogging track,
		Perbelanjaan kebutuhan sehari-hari	<ul style="list-style-type: none"> Fasilitas yang ada untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni 	
		Tempat olahraga	<ul style="list-style-type: none"> Fasilitas yang ada untuk memenuhi kebutuhan olahraga 	
		Area komunal	<ul style="list-style-type: none"> Fasilitas untuk penghuni dapat berkumpul dan berinteraksi 	

Sumber : Peneliti

3.2.4 Studi Preseden 3: Hadohilljo Townhouse

Hadohilljo Townhouse adalah hunian yang menerapkan bangunan *compact house* dengan konsep *compact living*. Hadohilljo Townhouse berada di Korea Selatan yang didesain oleh arsitek UNITEDLAB Associates pada tahun 2019 dengan luas area $4284 m^2$. Berikut gambar-gambar menggambarkan kawasan

compact house Hadohilljo Townhouse yang berkonsep *compact living*, yaitu sebagai berikut:

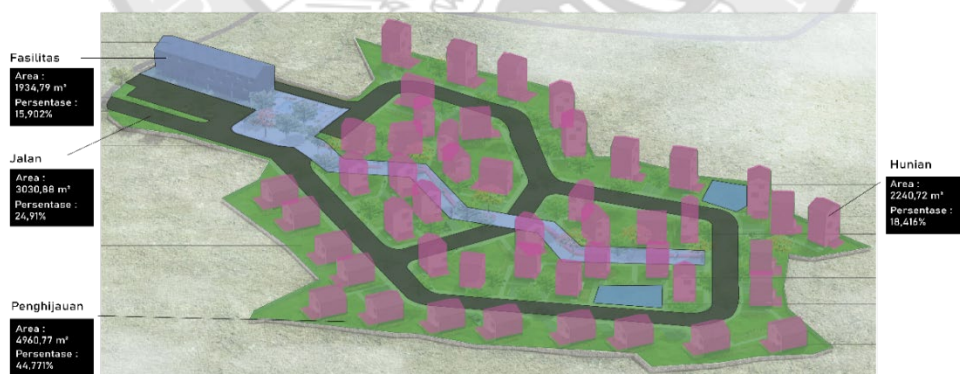


Gambar 3.15: Kawasan Hadohilljo Townhouse

Sumber: archdaily

Hunian dalam kawasan ini ada sebanyak 48 units. Aksesibilitas dalam kawasan ini sangat tertata dengan baik yang memiliki sirkulasi yang terintegrasi dengan menggunakan *one way-circulation*. Kawasan ini memberikan kenyamanan dengan memiliki pemandangan ke laut secara langsung dan dekat.

A. Persentase Hunian dan Fasilitas



Gambar 3.16: Persentase Kawasan Hadohilljo Townhouse

Sumber: Peneliti

Pada gambar diatas kita dapat mengetahui luas Kawasan Hadohilljo Townhouse. Luas

kawasan berdasarkan persentase tiap bagian seperti area fasilitas, jalan, area penghijauan dan juga hunia. Diketahui dari keseluruhan luas kawasan, persentase area hunian yaitu sebesar 18.41% dari total luas kawasan, area berikutnya adalah 24.91% dari kawasan dipergunakan untuk akses jalan. Area khusus fasilitas yang ada dikawasan memiliki luas 15.90% dari total kawasan. Sedangkan area untuk penghijauan dalam kawasan ini sekitar 44.77%.

B. Sirkulasi Kawasan Hadohilljo Townhouse

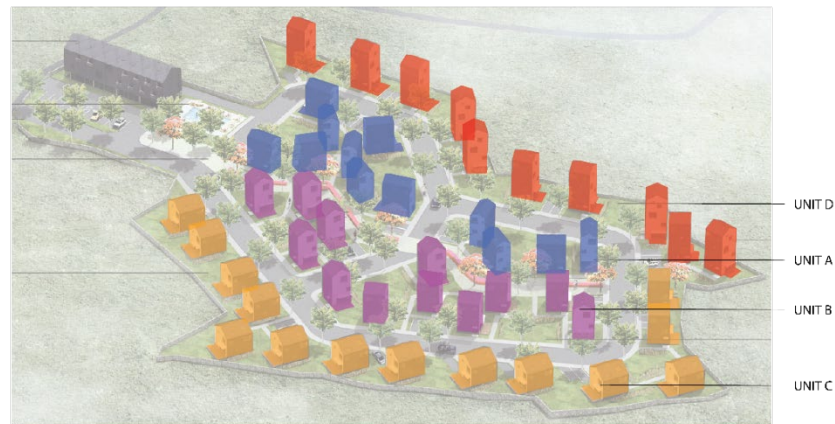


Gambar 3.17: Denah sirkulasi Hadohilljo Townhouse

Sumber: Peneliti

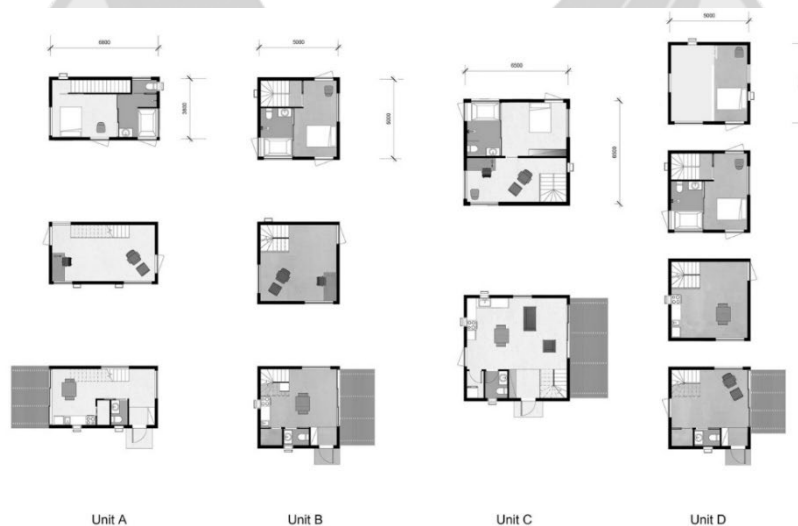
Akses yang ada pada kawasan ini terintegrasi sehingga sangat mudah untuk dikontrol. Dari persentase 24.91% diperuntukan untuk bagian jalan maka dapat disimpulkan bahwa jalan dikawasan tersebut cukup lebar. Sirkulasi dalam kawasan Hadohilljo Townhouse menggunakan *one-way circulation* dan akses masuk dan keluar berbeda.

C. Unit Hadohilljo Townhouse



Gambar 3.18: Tipe unit Hadohilljo Townhouse

Sumber: Peneliti



Gambar 3.19: Denah unit Hadohilljo Townhouse

Sumber: archdaily

Dari gambar diatas dapat kita ketahui bahwa kawasan Hadohiljo memiliki empat tipe hunian, yaitu hunian unit A, unit B, unit C dan juga unit D. Didalam kawasan ini juga difasilitasi dengan kolam renang, *community center* dan juga *private garden*.

Berikut analisis kriteria dan indikator *compact house* dengan konsep *compact living* pada kawasan hunian Hadohilljo Townhouse, yaitu:

Tabel 3.3: Analisis Preseden Hadohilljo Townhouse Berdasarkan Kriteria

No	Kriteria	Variabel	Indikator	Analisis
1	Lingkungan Disekitar luar Bangunan	Accessibility	<ul style="list-style-type: none"> Akses: Akses keluar dan masuk menjadi 1 agar tetap terkontrol Jarak : Kemudahan terhadap jangkauan tempat-tempat vital 	<ul style="list-style-type: none"> Sirkulasi kendaraan dalam kawasan merupakan one-way circulation, yang bertujuan untuk akses lebih mudah dan lebih teratur. Akses masuk dan keluar berbeda.
		Kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> Aman Nyaman 	<ul style="list-style-type: none"> Security and Cctv 24 hours
		Penataan kawasan	<ul style="list-style-type: none"> Persentase hunian, fasilitas, penghijauan, dan jalan 	<ul style="list-style-type: none"> Hunian : 18.41% Fasilitas : 15.90% Jalan : 24.91% Penghijauan : 44.77%
2	Fasilitas	Tempat Praktek Dokter	<ul style="list-style-type: none"> Fasilitas yang memudahkan hunian dalam melakukan perobatan 	<ul style="list-style-type: none"> Adanya tempat olahraga, dan area komunal.
		Perbelanjaan kebutuhan sehari-hari	<ul style="list-style-type: none"> Fasilitas yang ada untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni 	
		Tempat olahraga	Fasilitas yang ada untuk memenuhi kebutuhan olahraga	
		Area komunal	Fasilitas untuk penghuni dapat berkumpul dan berinteraksi	

Sumber : Peneliti

Berdasarkan studi preseden yang telah dilakukan maka, dapat disimpulkan strategi perancangan yang dapat dilakukan pada hunian compact house. Berikut tabel 3.5 hasil kesimpulan studi preseden, yaitu sebagai berikut:

Tabel 3.4: Kesimpulan Studi Preseden

No	Teori	Preseden 1	Preseden 2	Preseden 3	Kesimpulan
1	Tata Ruang / Bangunan	NEW Kyoto Town House memiliki luas area $78 m^2$. Pencahayaan alami karena pantulan model panel kayu.	Luas tanah $60 m^2$ dan Luas Bangunan $95 m^2$. Memaksimalkan ruangan dengan meminimalisir penyekatan antar ruangan dan penggunaan furniture multifungsi.	kawasan hunian Hadohilljo Townhouse memiliki luas area $4284m^2$	Strategi Tata Ruang/bangunan <ul style="list-style-type: none"> • Luas hunian maksimal $60 m^2$. Meminimalisir penyekatan ruangan untuk mendapatkan luas ruangan yang maksimal • Penggunaan material kayu, kaca, beton yang berkualitas • Pilihan bentuk bangunan horizontal dengan pencahayaan alami yang cukup
2	Lingkungan disekitar luar bangunan	-	<ul style="list-style-type: none"> • Sirkulasi merupakan one-way circulation dengan akses masuk dan keluar yang sama • Persentase Kawasan <ul style="list-style-type: none"> Hunian : 58.95% Jalan : 20.25% Fasilitas : 15.67% Penghijauan : 4.27% 	<ul style="list-style-type: none"> • Sirkulasi kendaraan dalam kawasan hunian Hadohilljo Townhouse merupakan one-way circulation, yang bertujuan untuk akses lebih mudah dan lebih teratur. • Persentase Kawasan <ul style="list-style-type: none"> Hunian : 18,41% Jalan : 24,91% Fasilitas : 15.90% Penghijauan : 44,7% 	Strategi Layout Kawasan: <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki akses yang terintegrasi menjadikan nilai tambahan untuk keamanan • Aman dan Keamanan penghuni terjamin dengan penggunaan sirkulasi kendaraan <i>one-way circulation</i> dan penggunaan cctv di 1 pintu tersebut

					<ul style="list-style-type: none"> Persentase hunian , jalan, fasilitas dan penghijauan didasarkan atas Luas area kawasan yang dimiliki dan juga konsep yang diinginkan
3	Layout dari ruangan	Adanya penggabungan fungsi ruangan tersebut secara horizontal (tempat tidur dan ruang kerja)	Adanya penggabungan fungsi ruang secara horizontal dan vertikal menggunakan mezzanine Adanya furniture multi fungsi di ruang makan dan dapur	-	<p>Strategi Layout Ruangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Penggunaan furniture multifungsi agar ruangan dapat menyesuaikan aktivitas sehari-hari Penggabungan fungsi ruang secara horizontal maupun vertical
4	Fasilitas	-	<ul style="list-style-type: none"> Adanya fasilitas seperti swimming pool, movie deck, out door gym, parking for guest, bbq space , Net relaxing 2nd floor, Jogging track 	<ul style="list-style-type: none"> Fasilitas yang tersedia yaitu tempat olahraga dan area komunal 	<p>Strategi Fasilitas Kawasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tersedianya fasilitas pendukung kegiatan aktivitas penghuni seperti tempat olahraga dan area komunal
5	Tempat beraktifitas	Penggabungan ruang kerja dan istirahat dengan tempat khusus untuk	Adanya tempat untuk aktivitas olahraga seperti jogging track, outdoor gym	-	<p>Strategi Tempat beraktifitas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Penggabungan fungsi ruangan dengan ukuran yang kecil

		berolahraga dan bersantai			sehingga tingkat produktivitas penghuni bisa maksimal di ruangan tersebut <ul style="list-style-type: none"> • Kombinasi furniture yang fleksibel dalam mendukung aktivitas penghuni
--	--	---------------------------	--	--	---

Sumber: Peneliti

Preseden memanfaatkan tata ruang dengan strategi yang detail untuk membangun suasana rumah yang nyaman dan praktis. Lingkungan disekitar luar bangunan memiliki satu akses yang mudah dan lebih teratur. Layout ruangan diatur dengan menggabungkan fungsi dari setiap furniture maupun ruangan untuk menyesuaikan aktivitas sehari-hari. Tempat aktivitas dan fasilitas yang disediakan disesuaikan dengan budget type setiap preseden.

3.2.5 Analisis Hasil Kuesioner

Berdasarkan dari kuesioner tentang *compact housing* dan *compact living* yang telah dibagikan kepada 70 orang yang berisi 60 end user (kaum milenial) dan 10 orang di luar end user seperti orang berusia 40 keatas, maka didapat kesimpulan sebagai berikut:

Tabel 3.5: Hasil kuisioner

No	Data	Analisis	Kesimpulan
1	Luas Hunian	Dari 63 responden yang bergolongan kaum milenial berusia di bawah umur 35 ada 69,4% mengatakan bahwa luas bangunan antara 40 – 60 meter persegi cukup untuk suatu hunian.	Luas hunian yang akan dipersiapkan dalam membuat compact house antara 40-60 meter

		Dari 7 responden yang berusia lebih dari 35 tahun semuanya mengatakan bahwa tidak cukup.	
2	Bentuk Bangunan Vertikal	Ada 28.6% responden yang ingin bentuk huniannya dalam bentuk vertikal	Bentuk hunian yang akan diterapkan adalah bentuk hunian horizontal
	Bentuk Bangunan Horizontal	Tidak ada responden yang tidak setuju dengan bentuk huniannya dalam bentuk horizontal.	
3	Material Bangunan Kayu	34.7% responden suka dengan bahan material kayu dalam huniannya	Bahan material yang akan digunakan pada hunian yang akan rancang adalah kombinasi dari bahan kaca dan juga beton.
	Material Bangunan kaca	88,9% responden cukup suka dengan bahan material kaca dalam huniannya	
	Material Bangunan beton	68,0% responden cukup suka dengan bahan material beton dalam huniannya	
	Material Bangunan Bata Ekspose	38,9% responden cukup suka dengan bahan material bata ekspose dalam huniannya	
4	Ruang Hunian Yang Diinginkan dalam suatu hunian	Kamar Tidur: Semua responden setuju dalam huniannya ada kamar tidur	Ruang yang wajib dipenuhi dalam rancangan hunian compact house adalah: <ul style="list-style-type: none"> - Kamar Tidur - Kamar Mandi - Ruang Dapur - Ruang Tamu - Ruang Makan
		Kamar Mandi: 94.3% responden ingin ada ruang kamar mandi dalam huniannya	
		Dapur: 91.4% responden ingin ada ruang dapur dalam hunian yang dimilikinya	
		Ruang Tamu: 82.9% responden ingin ada ruang tamu dalam suatu hunian	
		Ruang Makan: 77.1% responden ingin dalam huniannya memiliki ruang makan	
5	Tempat mengerjakan tugas atau pekerjaan saat didalam hunian	Ruang Tidur: 73.6% responden melakukan pekerjaannya diruang tidur	Akan dibuat penggabungan fungsi ruang antara ruang tidur dengan ruang kerja atau ruang kerja dengan ruang keluarga. Dalam penerapannya juga akan menggunakan furniture yang multifungsi.
		Ruang Keluarga: Ada 62,5% responde akan melakukan pekerjaannya diruang keluarga	

6	Ruangan dengan ukuran kecil memaksimalkan kebutuhan	Hanya 4 dari 70 responden yang tidak setuju	Akan di rancang ruangan yang dapat memiliki multifungsi dengan kombinasi furniture lipat
7	Penggabungan fungsi ruang	Ruang Keluarga & Ruang Makan: 86,1% responden setuju digabungkan kedua ruangan tersebut	Dalam hunian yang akan dirancang akan dibuat penggabungan fungsi ruang seperti: <ul style="list-style-type: none"> - Ruang keluarga dengan ruang makan - Ruang Tidur dengan ruang kerja - Ruang keluarga dengan ruang kerja
		Ruang Keluarga & Ruang Tidur: 61,1% responden tidak setuju digabungkan kedua ruangan tersebut	
		Ruang Makan & Ruang Tidur: 57% responden tidak setuju digabungkan kedua ruangan tersebut	
		Ruang Tidur & Ruang Kerja: 81,9% responden setuju digabungkan kedua ruangan tersebut dan hanya 2 dari 70 responden yang tidak setuju.	
		Ruang Keluarga & Ruang Kerja: 72,2% responden setuju digabungkan kedua ruangan tersebut.	
8	Memiliki furniture yang multifungsi dan fleksibel	Hanya 1 dari 70 responden yang tidak ingin memiliki furniture yang multifungsi dan fleksibel.	Tata ruang yang akan diterapkan dalam compact house akan memaksimalkan fungsi furniture
9	Merasa terganggu jika terdapat penggabungan fungsi ruang	Ada 84,7% responden tidak merasa terganggu jika dalam huniannya ada penggabungan fungsi ruang tidur dengan ruang kerja dan hanya 1 dari 70 responden yang tidak setuju.	Akan dirancang ruangan yang dapat memaksimalkan fungsi ruang tidur dengan kombinasi ruang kerja melalui penggunaan furniture yang multifungsi dan fleksibel
10	Kebutuhan lantai mezzanine	94,4% responden setuju membutuhkan adanya mezzanine dalam huniannya dan hanya 1 dari 70 respinden yang tidak setuju.	Setiap hunian yang akan dibangun akan memiliki mezzanine
11	Fasilitas yang diinginkan	Sarana Ruang Terbuka: Sebanyak 61,1% responden ingin memiliki fasilitas ruang terbuka di lingkungan sekitar huniannya	Hunian compact house yang akan dibangun akan menyediakan fasilitas sarana terbuka, fasilitas perdagangan seperti mini
		Sarana Perdagangan/Niaga:	

		Sebanyak 73,6% responden ingin memiliki fasilitas sarana perdagangan di lingkungan sekitar huniannya	market dan juga sarana kesehatan seperti klinik .
		Sarana Kesehatan Sebanyak 80,6% responden ingin memiliki fasilitas ruang terbuka di lingkungan sekitar huniannya	
12	Sirkulasi Kendaraan	Akses Keluar Masuk Berbeda: 38,9% responden setuju Akses Keluar Masuk Berbeda	Hunian compact house yang akan dibangun akan menyediakan Akses Keluar Masuk Sama
		Akses Keluar Masuk Sama: 84,7% responden setuju Akses Keluar Masuk sama dan hanya 2 dari 70 responden yang tidak setuju.	

Sumber : Peneliti

3.5 Strategi Perancangan *Compact House* dengan Konsep *Compact Living*

Dari segi studi preseden dan juga kuisisioner. Strategi yang tepat dalam pembangunan suatu hunian yaitu dengan model *compact house*. Dapat disimpulkan bahwa model *compact house* yang diinginkan oleh *end user* dalam segi luas hunian sekitar 40-60m. Hampir semua responden sangat menyukai model hunian horizontal dengan material bangunan kaca karena sirkulasi cahaya yang bagus. Untuk tata ruang responden menginginkan ruangan untuk kegiatan pokok di rumah yaitu istirahat, mandi, memasak, makan, dan menerima tamu yang dirancang dalam penggabungan fungsi ruangan. Penggabungan ruangnya harus direncanakan juga seperti ruang tidur dengan ruang kerja, ruang makan dengan ruang keluarga, dan seterusnya. Dalam ruangan multifungsi tersebut juga dibutuhkan furniture multifungsi untuk semakin mendukung konsep *compact house* agar lebih mendapat ruang yang cukup dan produktivitas tinggi di suatu ruangan. Untuk fasilitas Kawasan diperlukan untuk hiburan bagi penghuni yaitu minimarket, klinik, dan lapangan olahraga. Dengan pintu keluar masuk Kawasan hanya satu dan dibuat

sirkulasi kendaraan *one way circulation*. Strategi ini tidak hanya akan mendatangkan keuntungan finansial bagi pengembangnya saja tetapi juga akan memberikan kepuasan bagi para penghuninya. Strategi yang diterapkan dalam perancangan hunian ini dibuat oleh peneliti berdasarkan teori, observasi dan juga tentunya angket yang telah dibagikan kepada *end user* secara acak.



BAB IV







Strategi Desain Hunian Multi-fungsi dengan Konsep *Compact Living* yang Nyaman

4.1 Aspek Formal

Aspek formal dalam *compact housing* ini yaitu elemen-elemen pembentuk arsitektur seperti masa, fasad, dinding, material, dan warna. Elemen-elemen ini didapatkan dari bab 2 dan bab 3 sehingga mendapatkan penerapan desain pada tabel berikut.

Tabel 4.1 Kriteria, Parameter, dan Keterangan Aspek Formal

Kriteria	Parameter	Keterangan	Gambar
Bentuk	Persegi panjang, dan persegi	Memberikan kesan teratur dan hubungan antar ruang yang tidak berlebihan.	
Fasad	Dominan dengan kaca	Dengan menggunakan kaca lebih dapat hemat energi karena dari cahaya alami, dan sebagian besar dari responden lebih memilih penggunaan fasad kaca.	
Atap	<i>Flat roof</i>	Atap yang digunakan dalam <i>compact house</i> yaitu <i>flat roof</i> atau atap yang datar.	

Material	Dinding : Beton dan menggunakan acian semen MU - 270	Dinding menggunakan beton sebagai pembatas ruang dan acian semen MU -270 untuk menghemat penggunaan cat juga tidak akan membuat dinding rumah retak rambut.	 
	Lantai : Kayu dan keramik	Pada <i>compact house</i> lantai yang direkomendasi yaitu kayu dan keramik karena menghemat budget dan juga mudah dirawat.	 
Warna	Monokrom	Hitam dan putih, digunakan pada fasad untuk menunjukkan perbedaan unit.	 

Sumber : Peneliti

4.2 Aspek Spasial

Aspek spasial *compact housing* dengan konsep *compact living* yang nyaman yaitu meliputi program ruang dan juga fungsi ruangan tersebut. Pada bab 2 telah dilakukan studi literatur yang berisi tentang aspek spasial hunian dan juga fasilitas pendukung pada lingkungan di luar hunian. Pada bab 3 dilakukan studi dari beberapa preseden dan juga kuisisioner untuk mengetahui penggabungan-penggabungan fungsi ruang yang dibutuhkan dan juga persentase kawasan pada

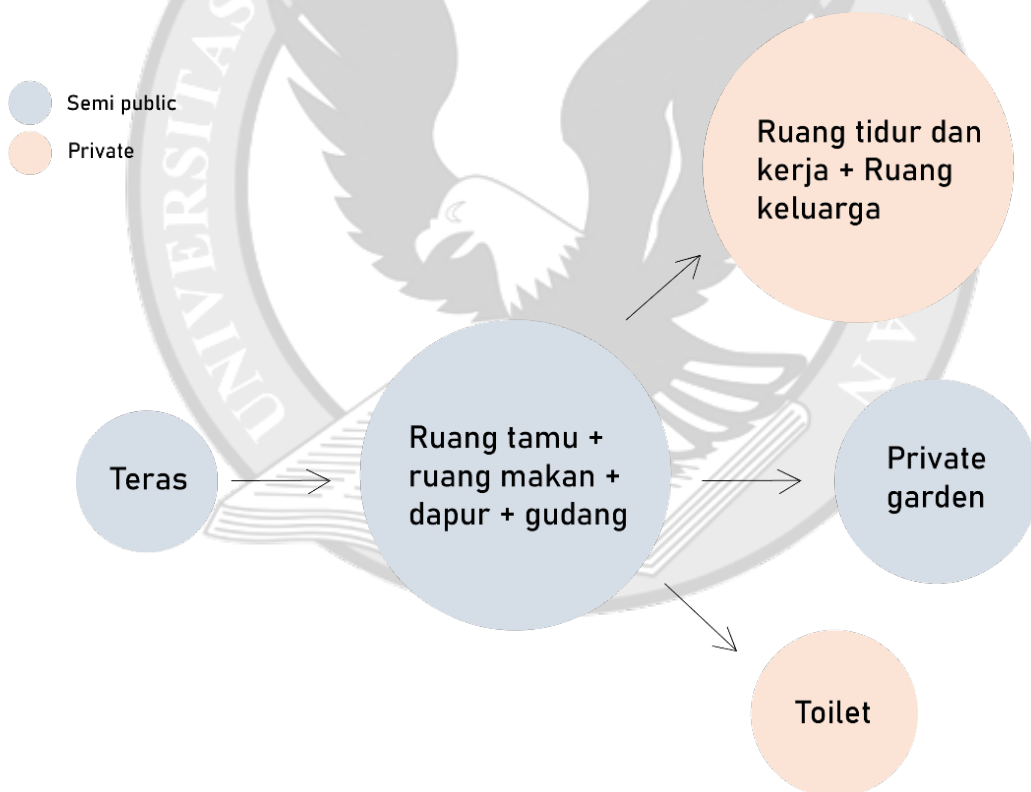
area tersebut. Berikut tabel program ruang dan persentase perbandingan kawasan spasial *compact housing* dengan konsep *compact living* yang nyaman.

Tabel 4.2: Zonasi, program, dan fungsi ruang hunian tipe 1

Hunian (Tipe 1)

Program	Fungsi	Zoning
Ruang 1	Ruang Tidur dan kerja + Ruang keluarga	Indoor, private
Ruang 2	Toilet	Indoor, private
Ruang 3	Ruang Tamu + Ruang makan + Dapur + Gudang	Indoor, semi publik
Ruang 4	<i>Private garden</i>	Indoor, semi publik
Ruang 5	Teras	outdoor, semi publik

Sumber : Peneliti



Gambar 4.1: Sirkulasi Hunian tipe 1

Sumber : Peneliti

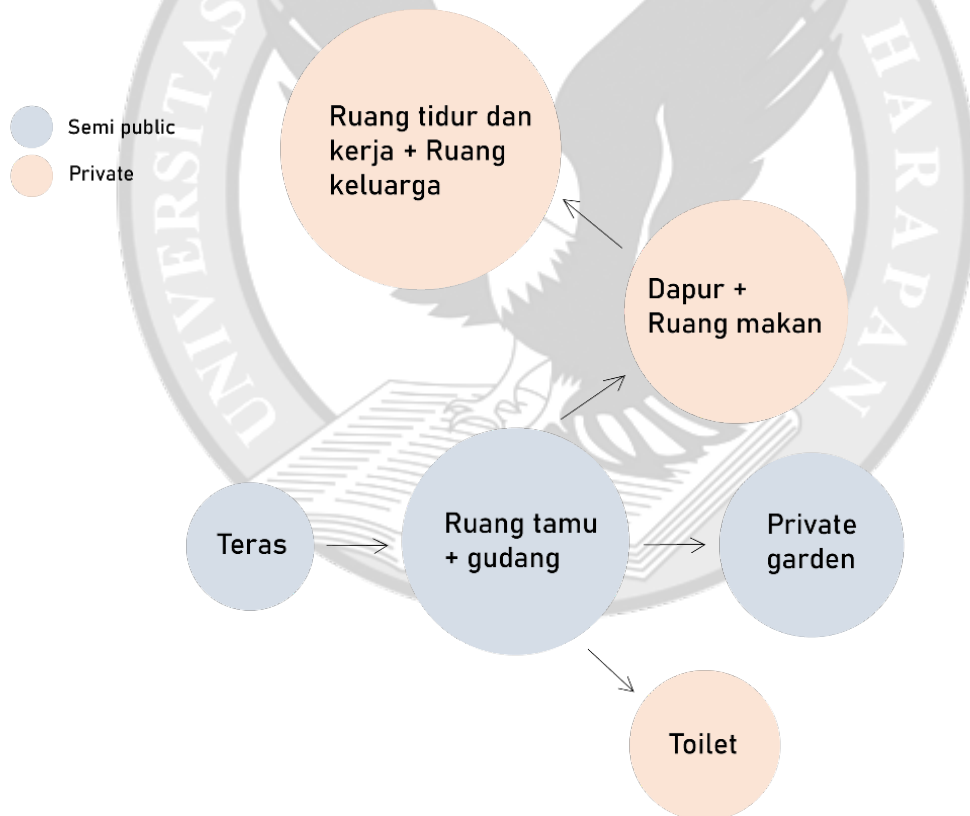
Pada tipe hunian yang pertama merupakan bangunan yang terdiri dari 1 lantai dan 1 lantai mezzanine. Sirkulasi pada hunian ini dapat dilihat dari gambar 4.1.

Tabel 4.3: Zonasi, program, dan fungsi ruang hunian tipe 2

Hunian (Tipe 2)

Program	Fungsi	Zoning
Ruang 1	Ruang Tidur dan kerja + Ruang keluarga	Indoor, private
Ruang 2	Toilet	Indoor, private
Ruang 3	Dapur + Ruang makan	Indoor, private
Ruang 4	<i>Private garden</i>	Indoor, semi publik
Ruang 5	Ruang tamu + Gudang	Indoor, semi publik
Ruang 6	Teras	outdoor, semi publik

Sumber : Peneliti



Gambar 4.2: Sirkulasi Hunian tipe 2

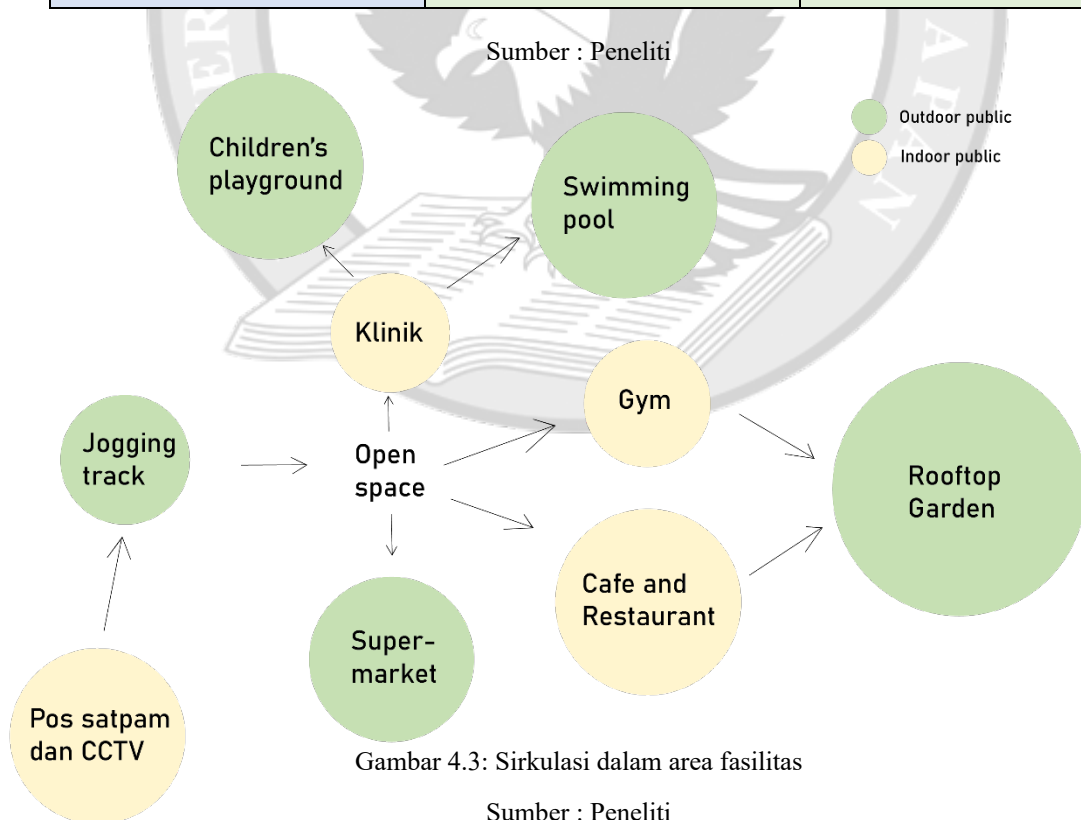
Sumber : Peneliti

Pada tipe hunian yang kedua merupakan bangunan yang terdiri dari 1 lantai dan 2 lantai mezzanine. Sirkulasi pada hunian ini dapat dilihat dari gambar 4.2.

Tabel 4.4: Zonasi, program, dan fungsi ruang fasilitas pelengkap

Fasilitas pelengkap

Program	Fungsi	Zoning
Tempat olahraga	<i>Swimming pool</i>	outdoor, publik
	<i>Jogging track</i>	outdoor, publik
	Gym	Indoor, publik
Area komunal	<i>Rooftop garden</i>	Outdoor, publik
	<i>Children's Playground</i>	Outdoor, publik
	<i>Café and Restaurant</i>	Indoor, publik
Tempat perbelanjaan kebutuhan sehari-hari	<i>Supermarket</i>	Indoor, publik
Tempat Praktek Dokter	Klinik kesehatan	Indoor, publik
Keamanan	Pos satpam dan cctv	Indoor, publik



Gambar 4.3: Sirkulasi dalam area fasilitas

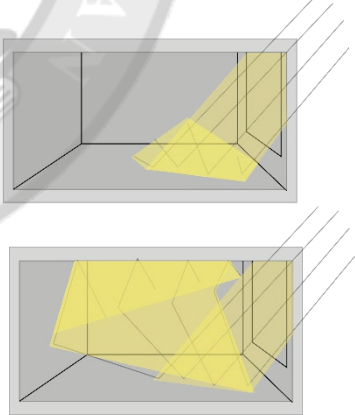
Sumber : Peneliti


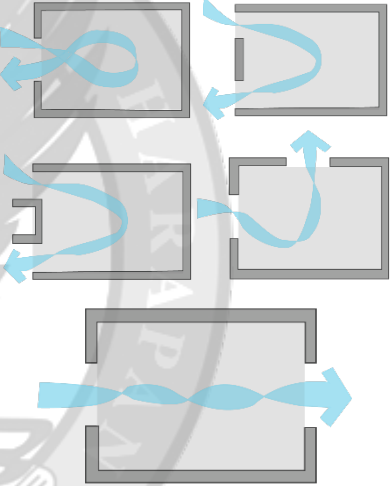
Fasilitas pelengkap pada *compact housing* ini yaitu adanya *swimming pool*, *jogging track*, *gym*, *rooftop garden*, *children's playground*, *supermarket*, klinik kesehatan, *cafe and restaurant*. Sirkulasi pada area fasilitas pelengkap ini dapat dilihat dari gambar 4.3.

4.3 Aspek Teknikal

Aspek teknikal dalam *compact housing* dengan konsep *compact living* yang nyaman meliputi pencahayaan dan ventilasi udara. Aspek teknikal ini memberikan kebutuhan dalam kenyamanan dalam ruangan pada *compact house*. Pada bab 2 dilakukan studi literatur untuk mendapatkan aspek teknikal yang dibutuhkan dan pada bab 3 dilakukan studi preseden untuk mendapatkan kriteria tersebut lebih detail. Aspek kriteria pada *compact housing* dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 4.5: Kriteria dan Kebutuhan Aspek Teknikal

Kriteria	Keterangan	Gambar
Pencahayaan	<i>Natural light</i> , banyak bukaan yang bertujuan untuk cahaya matahari untuk masuk, dapat menghemat penggunaan listrik pada siang hari.	

	<p><i>Artificial light</i>, menggunakan lampu LED 4 watt, lampu ini setara dengan lampu pijar 25 watt yang bertujuan untuk menghemat penggunaan listrik.</p>	
<p>Ventilasi</p>	<p><i>Cross ventilation</i>, banyak bukaan agar dapat terjadinya pertukaran udara dari luar, yang bertujuan untuk menghemat penggunaan AC.</p>	

Sumber : Peneliti




4.4 Aspek Kontekstual

Dari analisa pada bab sebelumnya didapatkan apa saja yang diperlukan untuk membuat suatu perumahan yang ideal. Lokasi site untuk *compact housing* dengan konsep *compact living* yang nyaman harus terdapat yaitu seperti:

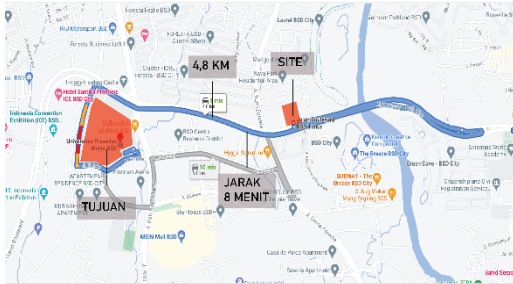
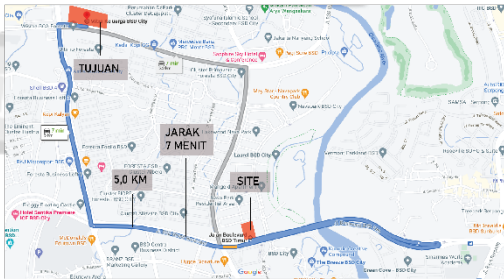
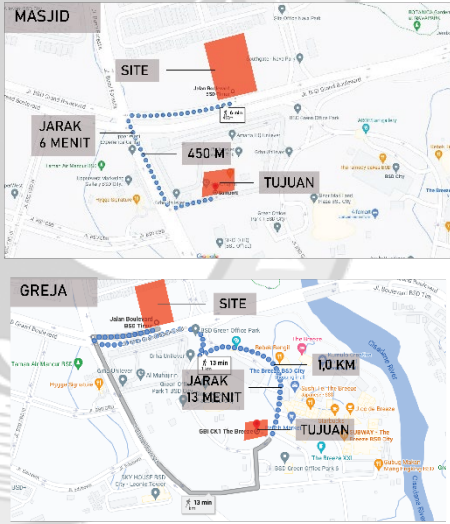

1. Sarana perniagaan/ tempat kerja seperti perkantoran
2. Sarana pendidikan/pembelajaran seperti sekolah
3. Sarana kesehatan, klinik praktker dokter umum
4. Sarana peribadatan, seperti masjid/ greja, dll
5. Sarana kebudayaan/rekreasi, seperti mall/ tempat hiburan
6. Sarana ruang terbuka, seperti tempat olahraga/taman

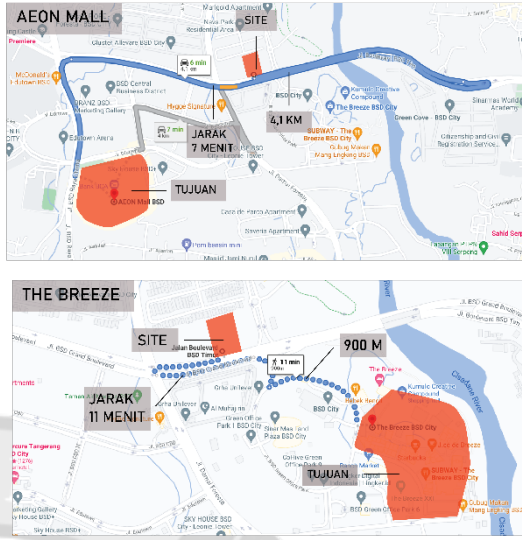
Pemilihan site untuk *compact housing* dengan konsep *compact living* yang nyaman harus memenuhi kriteria-kriteria yang terdapat diatas. Site yang dipilih untuk *compact housing* dengan konsep *compact living* yang nyaman yaitu di BSD city, Tangerang. Luas site yang dipilih berukuran sekitar 7000m². Analisa pemilihan site dapat dilihat dari tabel berikut.

Tabel 4.6: Pemilihan site, fasilitas, dan akses terhadap fasilitas

Kriteria	Keterangan	Gambar
Site	BSD City, Tangerang Jl. BSD Grand Boulevard.	
Fasilitas	Sarana perniagaan/ tempat kerja seperti perkantoran	 <p>SIRCLO HQ (BSD OFFICE)</p>
	Sarana pembelajaran seperti sekolah/ universitas	 <p>Universitas Prasetya mulia</p>

	<p>Sarana kesehatan seperti klinik/ rumah sakit</p>	  <p>RS MITRA KELUARGA</p>
	<p>Sarana peribadatan seperti masjid/ greja</p>	  <p>MASJID AL MUHAJIRIN</p>  <p>GBI CKI BSD BREEZE</p>
	<p>Sarana kebudayaan/rekreasi seperti mall/ tempat hiburan</p>	  <p>THE BREEZE</p>  <p>AEON MALL</p>
	<p>Sarana ruang terbuka seperti tempat olahraga/ taman</p>	  <p>BSD EXTREME PARK</p>
<p>Akses</p>	<p>Sarana perniagaan/ tempat kerja seperti perkantoran. Berjarak 450 meter, dan 6 menit dengan berjalan kaki.</p>	

	<p>Sarana pembelajaran seperti sekolah/ universitas. Berjarak 4,8 km, dan 8 menit menggunakan mobil.</p>	
	<p>Sarana kesehatan seperti klinik/ rumah sakit. Berjarak 5,0 km, dan 7 menit menggunakan mobil.</p>	
	<p>Sarana peribadatan seperti masjid/ greja. Jarak ke masjid adalah 450 m, dan 6 menit berjalan kaki. Jarak ke greja adalah 1,0 km, dan 13 menit berjalan kaki.</p>	
	<p>Sarana ruang terbuka seperti tempat olahraga/ taman. Berjarak 4,7 km, dan 7 menit dengan menggunakan mobil.</p>	

<p>Sarana kebudayaan/rekreasi seperti mall/ tempat hiburan. Jarak ke mall adalah 4,1 km, dan 7 menit menggunakan kendaraan mobil.</p> <p>Jarak ke tempat hiburan adalah 900 m, dan 11 menit dengan berjalan kaki.</p>	
---	--

Sumber : Peneliti

4.5 Strategi Desain *Compact Housing* dengan Konsep *Compact Living*

Strategi desain dari *compact housing* dengan konsep *compact living* meliputi empat aspek yang telah dibahas yaitu aspek-aspek di atas. Strategi desain yang diterapkan meliputi penataan kawasan, penataan fasad, dan penataan ruang hunian.

4.5.1 Strategi Penataan Kawasan



Gambar 4.4: Akses keluar dan masuk site

Sumber : Diolah Peneliti

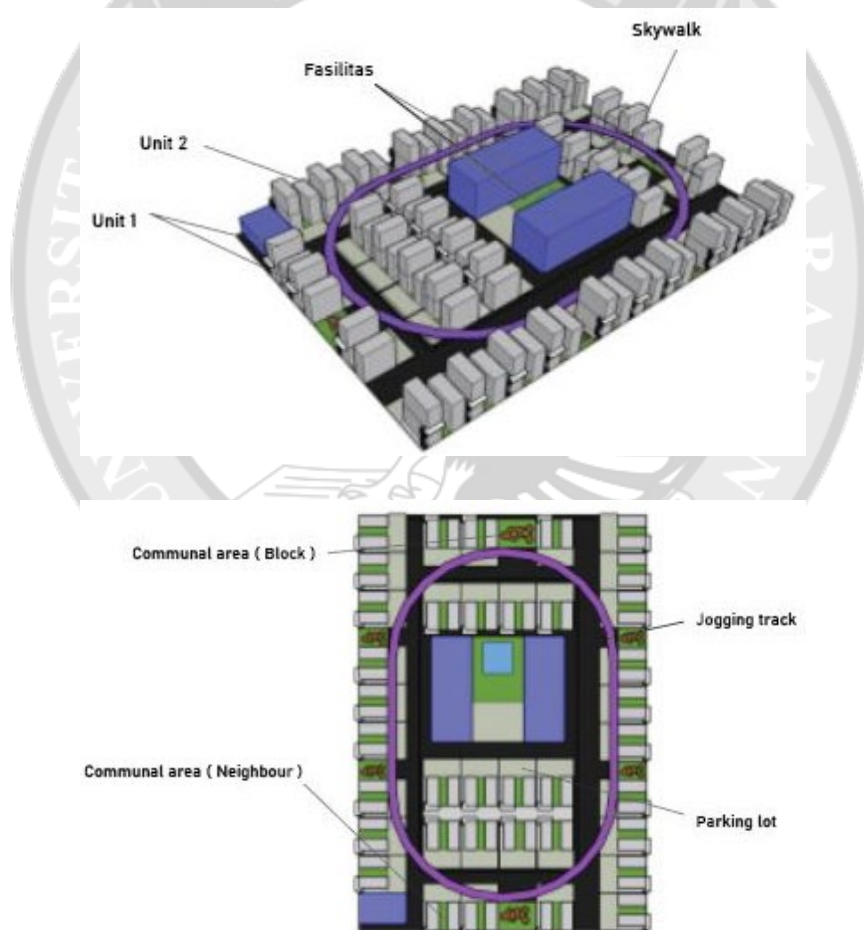
Strategi penataan kawasan untuk *compact housing* dengan konsep *compact living* yang nyaman mengandung didapati dari aspek formal, aspek spasial, dan aspek teknis. Strategi desain meliputi akses masuk dan keluar, penataan hunian, fasilitas, jalanan, dan juga skala ketinggian bangunan.

Akses masuk dan keluar terhadap *compact housing* ini yaitu hanya ada satu akses keluar dan masuk. Jalan utama menuju site bersifat satu arah, di dalam *compact housing* yang berada juga bersifat satu arah hingga keluar kembali kepada jalan utama juga tetap bersifat satu arah.

Persentase hunian paling mendominasi karena untuk mengatasi permasalahan yang pertama diangkat yaitu mengenai menipisnya lahan. Dalam kawasan ini Semua yang merupakan fasilitas dan komunal area berada di tengah bertujuan untuk mendapatkan akses yang lebih mudah. Sirkulasi kendaraan menggunakan one way circulation akses kluar masuk sama. Persentase penataan kawasan dapat dilihat dari tabel berikut.

4.5.2 Strategi Penataan Massa

Dari permasalahan yang ada yaitu mengenai penipisan lahan dan semakin mahalnya tanah yang diikuti oleh populasi penduduk yang semakin banyak area hunian ini didesain dengan ukuran setiap unitnya hanya menggunakan lahan sebesar 3 x 7 meter dan salah satu tipe unit yang *stacking*. Dalam 7000m² terdapat 93 hunian untuk user yang berbeda, dalam konsep area *compact living* ini banyak sekali *sharing space* untuk *end user* dapat berinteraksi dan di pakai secara bersamaan seperti area komunal antar hunian, area komunal antar blok, area fasilitas, dan juga skywalk.



Gambar 4.5: Penataan massing

Sumber : Peneliti

Peletakan bangunan fasilitas berada ditengan bertujuan untuk memudahkan jangkauan penghuni kompleks perumahan, dan terdapat area komunal antar tetangga agar memudahkan interaksi, ada pun area komunal antar blok yang kapasitasnya lebih besar dan memiliki akses ke skywalk, skywalk didesain untuk mengelilingi kompleks agar dapat melihat area kompleks dari atas.

4.5.2.1 Area Komunal Antar Unit

Area komunal memiliki 3 alternative, ketiga alternative memiliki tujuan yang sama, yaitu untuk mengakomodasi socializing antar unit rumah (tetangga), namun design tiap alternative memiliki fungsi yang sedikit berbeda.



Gambar 4.6: Alternatif Komunal Antar Unit

Sumber : Peneliti

4.5.2.2 Area Komunal Antar Blok

Area komunal antar blok memiliki luas area yang lebih besar dari area antar unit, ini bertujuan untuk menampung jumlah orang yang lebih banyak karena berfungsi sebagai tempat berkumpul penghuni blok, area juga memiliki vegetasi agar sejuk, untuk alternative 2 memiliki fungsi lain seperti area untuk movie screening sebagai kegiatan.

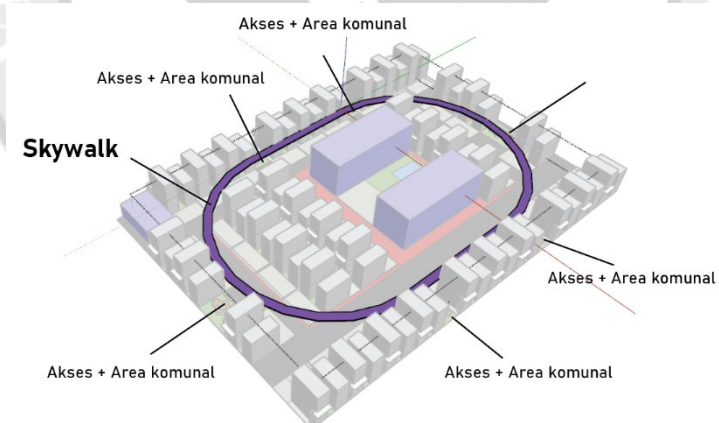


Gambar 4.7: Alternatif Komunal Antar Blok

Sumber : Peneliti

4.5.2.3 Skywalk

Skywalk berfungsi sebagai tempat berolahraga dan juga berinteraksi, seperti jogging, dan sebagainya, dan ini menciptakan area yang lebih aman dan nyaman untuk berjalan kaki mengelilingi kompleks, karena terpisah dari jalan untuk kendaraan, skywalk dapat diakses melalui area komunal antar blok.



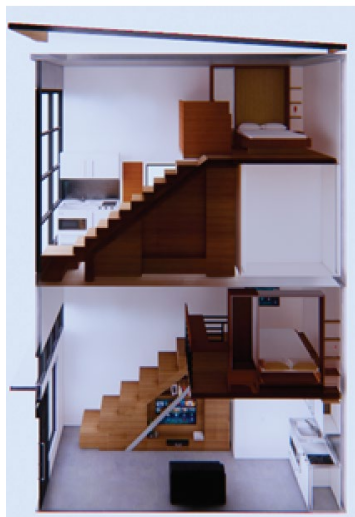
Gambar 4.8: Skywalk

Sumber : Peneliti

4.5.3 Strategi Penataan Interior ruang

Strategi penataan ruang dalam untuk *compact housing* dengan konsep *compact living* yang nyaman mengandung didapati dari aspek formal, aspek spasial, dan aspek teknis. Strategi desain meliputi penataan interior bangunan, pencahayaan, dan sirkulasi udara

Unit 1



Unit 2

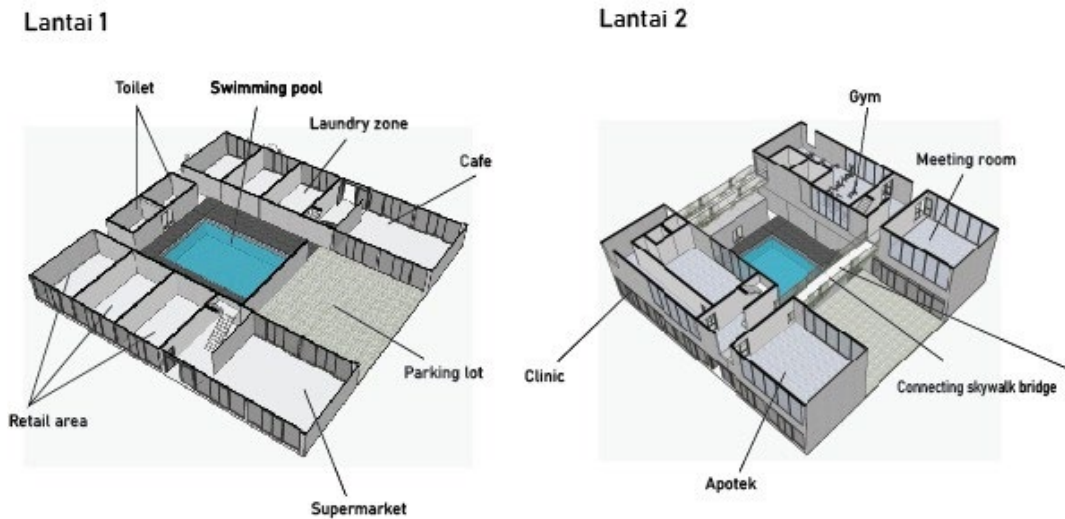


Gambar 4.9: Potongan penataan interior hunian

Sumber : Peneliti

Hunian dalam *compact housing* ini terdapat 2 tipe, yang membedakan kedua tipe tersebut yaitu skala dan fungsi ruang yang berbeda. Unit 1 merupakan *stacking* dari 2 bangunan yang digunakan oleh 2 pemilik yang berbeda, setiap bangunan memiliki 1 lantai dan 1 lantai *mezzanine*. Unit 2 merupakan 1 bangunan yang

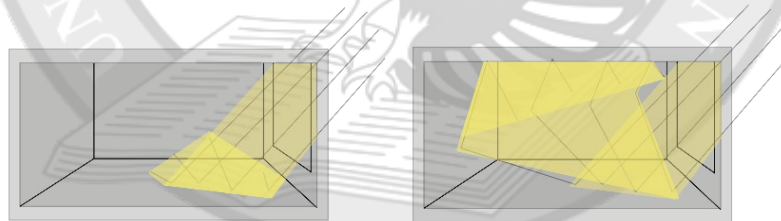
berdiri sendiri dengan ukuran yang lebih kecil namun lebih tinggi, unit ini memiliki 1 lantai dan 2 lantai *mezzanine*.



Gambar 4.10.: Penataan interior Fasilitas

Sumber : Peneliti

Fasilitas pelengkap dalam *compact housing* ini terdiri dari 2 bangunan dengan dan void yang berada di antara 2 bangunan yang berfungsi sebagai *swimming pool*



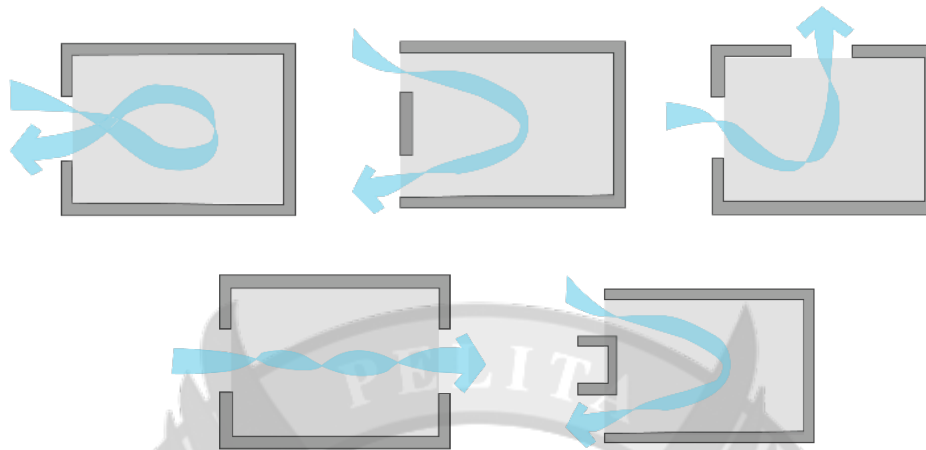
Gambar 4.11.: Diagram Pencahayaan alami

Sumber : Peneliti

dan *children's playground* yang bersifat outdoor. Terdapat area komunal yang bersifat outdoor di bagian atap, berfungsi untuk penghuni untuk dapat bersantai dan bersosialisasi.

Natural light, banyak bukaan yang bertujuan untuk cahaya matahari untuk masuk, dapat menghemat penggunaan listrik pada siang hari. Bukaan untuk cahaya alami

yang cukup sangat dibutuhkan pada area hunian dan juga area lainnya yang terdapat pada kawasan tersebut.



Gambar 4.12.: Diagram *Cross Ventilation*

Sumber : Peneliti

Sirkulasi dan pertukaran udara merupakan hal yang penting bagi suatu hunian. Sistem ventilasi yang digunakan yaitu *cross ventilation* dimana banyak bukaan agar dapat terjadinya pertukaran udara dari luar, yang bertujuan untuk menghemat penggunaan AC.

4.6 Kesimpulan Perancangan Desain

Perancangan desain *compact housing* dengan konsep *compact living* yang nyaman pada akhirnya terdiri dari 4 aspek yaitu aspek formal yang berisi tentang bentuk bangunan, fasad, atap, material, dan warna. Aspek spasial yang berisi tentang program ruang, dan sirkulasi ruangan. Aspek teknis yang membahas mengenai ventilasi dan pencahayaan dalam hunian. Aspek kontekstual membahas mengenai pemilihan site dan fasilitas dan akses terhadap fasilitas di sekitar site. Strategi penataan kawasan dan strategi penataan interior bangunan. Strategi-strategi desain ini akan digunakan menjadi dasar sebagai pengembangan desain selanjutn

BAB V

Proses perancangan Area Hunian Multi-fungsi dengan Konsep *Compact Living* yang Nyaman

Bab ini akan memaparkan proses perancangan area hunian multi-fungsi dengan konsep *compact living* yang nyaman. Proses perancangan mengacu pada strategi desain yang telah didapatkan dari bab 4. Konsep perancangan didapatkan dari penggabungan hasil riset dan studi preseden yang lalu digunakan untuk merancang area hunian multi-fungsi dengan konsep *compact living* yang nyaman.

5.1 Konsep *Compact Living* yang nyaman

Konsep *Compact Living* saya ambil karena pada saat ini lahan untuk pembangunan semakin sedikit dan mahal, dan saat ini banyak rumah yang memiliki ukuran lebih kecil. Dari hasil riset yang saya dapat *compact living* adalah hunian dengan luas kecil yang dapat memenuhi kebutuhan penghuninya dengan efisien dan untuk membuatnya nyaman ruang yang terbatas dapat berubah fungsi sesuai kebutuhan, misalnya saat siang untuk ruang tamu atau olahraga dan malam hari menjadi kamar tidur.

5.1.1 Maksimalisasi penggunaan lahan

Karena lahan kosong semakin langka, maka saya mendesain area hunian menggunakan lahan terbatas namun dapat menampung unit hunian lebih banyak. Berikut merupakan contoh perbandingan antara area hunian lain dan area hunian yang saya desain.



Gambar 5.1.: Contoh Area Hunian Konvensional.

Sumber : Peneliti

Area hunian ini memiliki luas lahan yang sama dengan area hunian yang saya desain yaitu 7000 meter persegi, namun hanya dapat menampung 33 unit dan tidak memiliki fasilitas. Sedangkan area yang saya desain dapat menampung 93 unit hunian, dan juga memiliki fasilitas umum serta area komunal.

5.1.2 Ruang Hunian Multi-Fungsi

Unit hunian yang saya desain memiliki luas yang lebih kecil dibanding rumah konvensional pada umumnya, namun dengan fungsi dan pemanfaatan ruang yang lebih efektif, sehingga dapat memaksimalkan penggunaan lahan tiap unit. Misalnya ruang makan dapat dijadikan ruang tamu jika tidak terpakai. Berikut merupakan contoh gambar tiap unit dan fungsi serta aktifitas yang dapat dilakukan didalamnya.

- **Unit tipe 1**

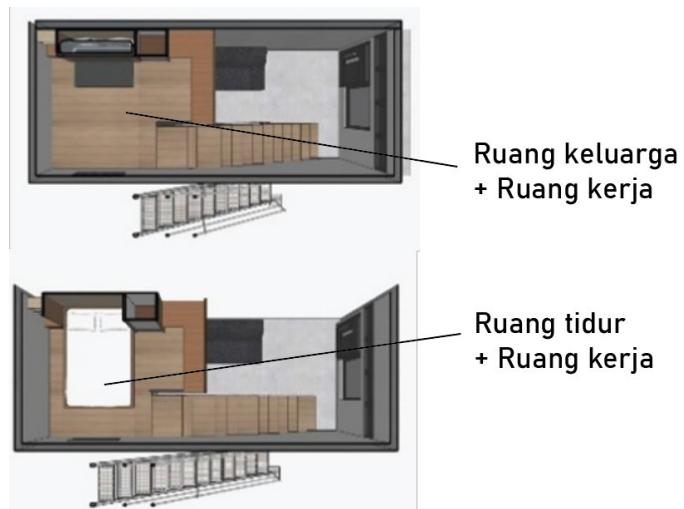


Gambar 5.2.: Unit Tipe 1

Sumber : Peneliti



Gambar 5.3.: Ruang Hunian Lantai 1 Tipe 1
(Ruang tamu+ Ruang makan+Dapur+Gudang +Toilet).



Gambar 5.5.: Ruang Hunian Lantai 2 Tipe 1
(Ruang tidur+Ruang keluarga+Ruang kerja).

- **Unit tipe 2**



Gambar 5.4.: Unit Tipe 2

Sumber : Peneliti



Gambar 5.6.: Ruang Hunian Lantai 2 Tipe 2 (Dapur+Ruang makan+Ruang tamu).

Sumber : Peneliti



Gambar 5.7.: Ruang Hunian Lantai 3 Tipe 2 (Ruang kerja+santai).

Sumber : Peneliti

5.2 Konsep Area Hunian Multi-Fungsi

Konsep area hunian multi-fungsi saya adopsi juga untuk menyelaraskan dengan konsep *compact living* agar kebutuhan penghuni area permukiman dapat terpenuhi. Sehingga area ini saya rancang untuk memiliki fungsi yang banyak dan sesuai kebutuhan penghuni di dalam. Oleh karena itu, saya merancang area hunian yang memiliki banyak *public space* dengan fungsi berbeda yang dapat dinikmati dan digunakan oleh penghuni sekitar, untuk kenyamanan maka jarak tempuh dan sirkulasi dirancang dengan efisien agar dapat diakses semua penghuni dengan nyaman.



Gambar 5.8.: Area hunian multi-fungsi dengan konsep *compact living* yang nyaman

Sumber : Peneliti

5.2.1 Konsep Area Komunal Multi-Fungsi

Area komunal yang terdapat pada area hunian ini memiliki berbagai fungsi, yaitu area komunal antar tetangga, area komunal antar blok, area fasilitas.

5.2.1.1 Area Komunal antar Unit



Gambar 5.9.: Area komunal antar Unit

Sumber : Peneliti

Ini adalah desain yang terpilih dari 3 alternatif pada bab 4 karena desain ini tidak hanya memiliki *public space* tetapi juga memiliki *semi-private space*.

5.2.1.2 Area Komunal antar Blok



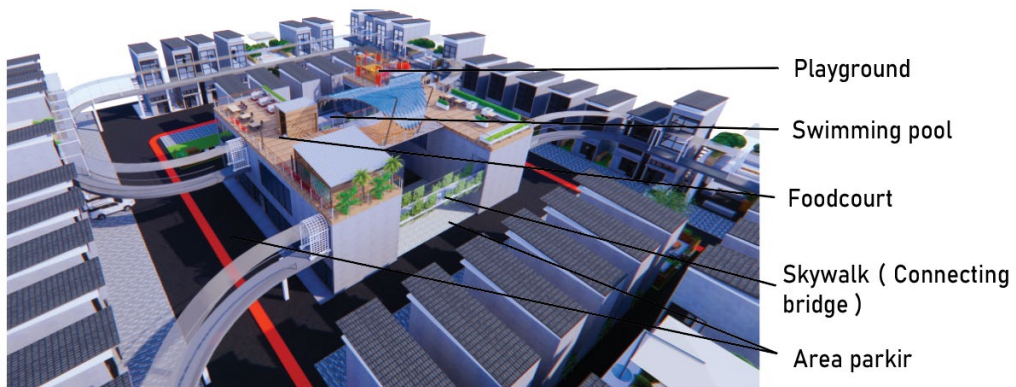
Gambar 5.10.: Area Komunal antar Blok

Sumber : Peneliti

Dari hasil riset bab 4 ini adalah hasil desain final. Desain ini memiliki 2 elevasi berbeda untuk mempermudah akses penghuni ground level dan di atasnya.

5.2.1.3 Area Komunal Fasilitas

Desain area komunal memiliki area indoor dan outdoor, yang di outdoor terletak di rooftop dan dapat diakses dari skywalk dan juga dari ground level. Terdapat fasilitas berupa pusat kebugaran, playground, klinik, minimarket, dan retail area serta fasilitas lainnya untuk memenuhi kebutuhan penghuni sekitar.



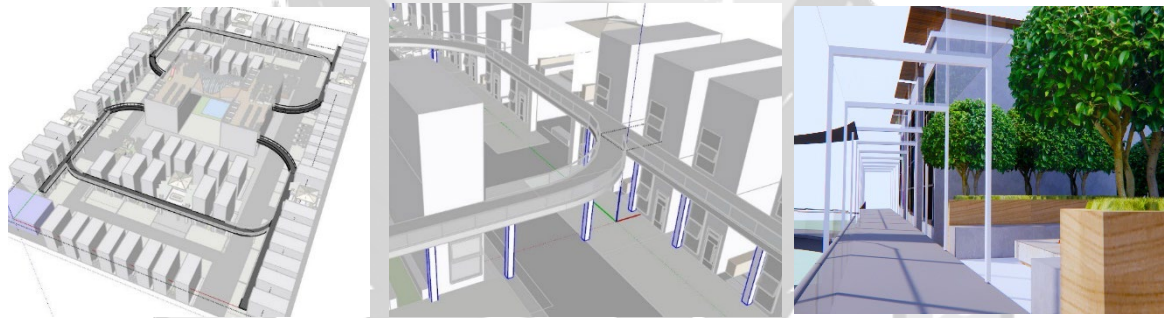
Gambar 5.11: Area Komunal Fasilitas

Sumber : Peneliti

5.2.2 Konsep Aksesibilitas yang nyaman

Aksesibilitas yang nyaman untuk penghuni saya rancang dengan solusi skywalk untuk membedakan sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan serta peletakan area komunal saya desain dengan jarak tempuh yang efisien bagi semua penghuni.

5.2.2.1 Konsep Skywalk



Gambar 5.12: Area Skywalk dan Struktur Skywalk

Sumber : Peneliti

Dari hasil riset bab 4, desain final skywalk mempermudah akses penghuni lantai 2 ke fasilitas dan komunal area.

BAB VI

KESIMPULAN

Penelitian dengan judul “Perancangan Area Hunian Multi-fungsi melalui Pendekatan *Compact Living* yang Nyaman” diawali oleh pembahasan isu tentang pertumbuhan populasi penduduk yang terjadi di Indonesia khususnya di ibu kota DKI Jakarta. Permasalahan utama yang terjadi yaitu akibat populasi di Indonesia yang selalu meningkat dimana rata-rata pertumbuhan penduduknya selama tahun 2010-2020 sebesar 1,49%. Pertumbuhan penduduk yang begitu pesat akan menciptakan kebutuhan hunian yang semakin tinggi, dan luas tanah yang tersedia khususnya di kota-kota besar Indonesia tidak sebanding dengan kebutuhan tersebut. Selain itu, karena lahan yang semakin menipis harga tanah yang tersedia juga semakin mahal. Oleh karena itu, solusi yang ditawarkan adalah melalui Perancangan Area Hunian Multi-fungsi melalui Pendekatan *Compact Living* yang Nyaman. Dengan demikian terdapat 3 pertanyaan penelitian yang harus dijawab pada penelitian ini yaitu mengenai kriteria dan persyaratan yang dibutuhkan, program ruang dan elemen-elemen arsitektur, dan strategi desain area hunian multi-fungsi melalui pendekatan *compact living* yang nyaman.

Melalui kajian teori yang diteliti pada bab 2, didapatkan jawaban atas pertanyaan pertama dan kedua yang membahas mengenai kriteria dan persyaratan yang dibutuhkan dalam desain area hunian multi-fungsi tersebut, juga program ruang dan elemen-elemen arsitektur. Sebelumnya, untuk mendapatkan kriteria dan persyaratan dilakukan analisa mengenai aktifitas-aktifitas sehari-hari yang dilakukan oleh manusia pada umumnya, perbandingan hunian biasa dan hunian multi-fungsi/ *compact housing*, faktor-faktor kenyamanan untuk suatu hunian, dan juga fasilitas-fasilitas pelengkap minimal yang harus ada untuk menciptakan suatu area hunian. Pada pertanyaan yang kedua dilakukan penelitian mengenai elemen-elemen arsitektur yang meliputi ukuran ruang, fasad bangunan (elemen pintu, elemen atap, elemen kolom, elemen jendela, elemen dinding, dan juga kolom), Furnitur (multi-fungsi).

Pada penelitian bab 3 digunakan 2 metode pencarian data yaitu melalui studi preseden, dan juga kuisioner. Studi preseden dilakukan pada New Kyoto Town House / Alphaville Architects, Linaya Compact House dan Hadohilljo Townhouse / UNITEDLABS. Pada New Kyoto Townhouse dilakukan penelitian khusus untuk hunian New Kyoto Townhouse. Pada preseden yang kedua yaitu Linaya Compact dilakukan penelitian untuk kedua bagian, hunian dan juga kawasan preseden tersebut. Pada preseden ketiga yaitu Hadohilljo Townhouse dilakukan penelitian khusus untuk bagian kawasan Hadohilljo Townhouse. Pada bagian hunian ketiga preseden ini, dilakukan analisa mengenai layout dan fungsi setiap ruangan preseden masing-masing, penggabungan aktifitas-aktifitas apa saja yang dapat dilakukan dalam setiap ruangan, sirkulasi ruangan dan udara, dan juga pencahayaan matahari pada hunian tersebut. Pada bagian kawasan preseden, dilakukan analisa mengenai fasilitas-fasilitas apa saja yang terdapat dalam kawasan hunian tersebut, penataan dan persentase kawasan (Hunian, fasilitas, penghijauan, dan jalanan), dan juga sirkulasi kendaraan pada kawasan tersebut. Kuesioner dibagikan kepada 70 responden yang ditunjukan kepada *end-user* yaitu generasi milenial yang berusia di bawah 35 tahun sebanyak 90% dan 10% kepada kaum di atas 35 tahun yang berfungsi sebagai pelengkap data dan juga menjadi perbandingan yang bertujuan untuk mengetahui respon yang diberikan oleh responden mengenai kriteria-kriteria yang terdapat untuk mendesain suatu kawasan dan suatu hunian multi-fungsi yang berukuran minim (*compact house*).

Melalui kajian teori dan metode penelitian, didapatkan strategi perancangan yang terdiri dari 4 aspek yaitu pertama, aspek formal yang berisi mengenai bentuk, fasad, material, warna, atap yang akan digunakan pada bangunan. Kedua, aspek spasial yang membahas mengenai program ruang dan sirkulasi pada ruangan yang ada dalam hunian maupun pada fasilitas. Ketiga, aspek teknis yang membahas mengenai ventilasi dan pencahayaan dalam hunian. Keempat, Aspek kontekstual membahas mengenai pemilihan site dan fasilitas dan akses terhadap fasilitas di sekitar site dan juga strategi penataan kawasan dan strategi penataan interior bangunan. Strategi-strategi desain ini akan digunakan menjadi dasar sebagai pengembangan desain selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

(n.d.).

AUDIA, I. (2020, Februari 20). Maksimalisasi Rumah Tinggal Dengan Konsep Furnitur Compact Multifungsi.

Compact Living, Hidup Praktis di Lokasi Terbatas. (2013, Januari 11 Oktober). Retrieved from <http://www.infospesial.net/>

Merriam. (2011, JULY 9). *Merriam-Webster Dictionary*. Retrieved from Keyword Definition. Merriam-Webster Online Dictionary. : <https://www.merriam-webster.com/dictionary/keyword>

Poetra, B. L. (2016). Perancangan Perabot Multifungsi untuk Ruang Huni Terbatas. Vol 2 No 2 790-797.

Rubenach, T. (2017). Compact Living. *Benchmarking the Liveability of Micro-Housing for the Sydney Market.*

Mengenal Rumah Mungil Compact House Yang Pas Untuk Lahan Sempit. Retrieved from <https://www.99.co/blog/indonesia/rumah-mungil-compact-house/>

Akmal, I. (2012). Compact House Living in High Density. Jakarta: PT. Imaji Media.

Binus. (2020). MAKSIMALISASI RUMAH TINGGAL DENGAN KONSEP FURNITUR COMPACT MULTIFUNGSI.

Femina. (2015, Desember 27). *HOME INTERIOR Compact House.* Retrieved from <https://www.femina.co.id/article/compact-house>

Fumio, S. (2015). Goodbye, Things: Hidup Minimalis Ala Orang. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Hadyan, R. (2021). Seperti Apa sebenarnya Rumah Idaman Generasi Milenial?

Investments, I. (2017). Penduduk Indonesia.

Lang, J. (1987). Creating Architectural Theory, The Role of the Behavioral Science in. New York: Van Nostrand Reinhold Company.

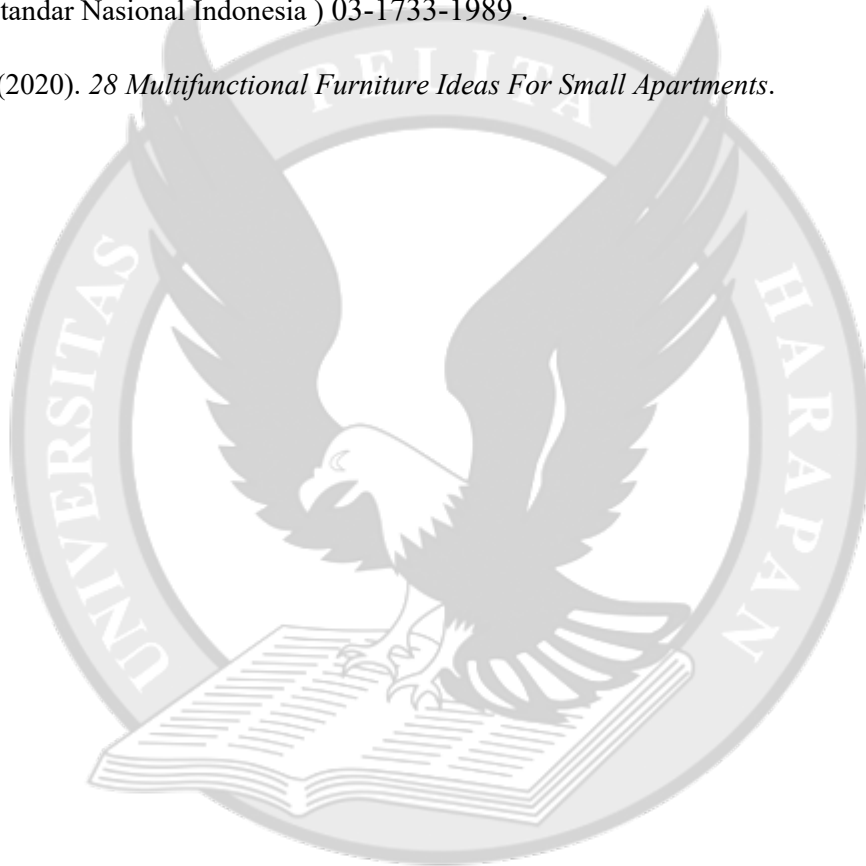
Pinhome.id. (n.d.). *ISTILAH PROPERTI Compact House*. Retrieved from
<https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/compact-house/>

Poetra, B. L. (2016). Perancangan Perabot Multifungsi untuk Ruang. *INTRA Vol. 4, No. 2, (2016) 790-797*.

RERAT, P. (2012). Housing, the Compact City and Sustainable Development: Some Insights From Recent Urban Trends in Switzerland. *International Journal of Housing Policy, 11 5 – 13 6*.

SNI (Standar Nasional Indonesia) 03-1733-1989 .

Vurni. (2020). *28 Multifunctional Furniture Ideas For Small Apartments*.



Lampiran 2 : Gambar kerja area hunian multi-fungsi dengan konsep compact living yang nyaman.

