

Preferensi Keluarga Muda dalam Pemilihan Rumah Tinggal di Tangerang Selatan

Ratu Ayu Hanifah Salsabila

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknologi dan Desain,
Universitas Pembangunan Jaya
ratuayu.hanifah@student.upj.ac.id

Titus Adi Kurniawan

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknologi dan Desain,
Universitas Pembangunan Jaya
titus.kurniawan@upj.ac.id

ABSTRAK

Manusia dari segala usia maupun kalangan tentu membutuhkan tempat tinggal selama hidupnya. Tangerang Selatan merupakan kota yang terletak di Provinsi Banten dan pertumbuhan penduduknya terus meningkat dikarenakan beberapa alasan, diantaranya yaitu letaknya yang strategis sehingga banyak masyarakat termasuk kelompok keluarga muda yang mengincar tempat tinggal di wilayah ini. Tujuan dari penelitian ini yaitu mengetahui preferensi keluarga muda dalam memilih rumah tinggal di Tangerang Selatan. Metode yang digunakan pada penelitian ini yakni menggunakan metode campuran (*mix-method*). Pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan kuesioner *online* yang diperuntukkan bagi keluarga muda yang bertempat tinggal atau berkeinginan memiliki rumah di Kota Tangerang Selatan dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang berkaitan dengan penelitian. Hasil penelitian ini yaitu berupa preferensi keluarga muda terhadap tipe rumah, jumlah lantai rumah, fasilitas, keamanan, dan kenyamanan dalam memilih rumah tinggal. Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi *developer* perumahan agar pembangunan rumah tinggal yang dilakukan dapat tepat sasaran.

Kata Kunci: Preferensi, Keluarga Muda, Rumah Tinggal

PENDAHULUAN

Manusia tentu membutuhkan tempat tinggal dalam hidupnya. Tempat tinggal itu sendiri merupakan salah satu dari tiga kebutuhan pokok manusia. Rumah adalah kebutuhan pokok bagi manusia dan merupakan hak bagi warga negara yang akan mendukung tingkat kebutuhan berikutnya. (Farraz dan Barus, 2019).

Generasi terus berganti. Jumlah penduduk yang meningkat akan berimbas pada kebutuhan akan hunian yang saat ini menyasar generasi muda, termasuk keluarga muda. (Farraz dan Barus, 2019). Keluarga muda itu sendiri merupakan tahap awal dalam rentang kehidupan keluarga (Siregar, 2017). Mereka baru memulai suatu kehidupan, maka diperlukannya pemantapan ekonomi untuk keberlangsungan hidup. Masalah yang dialami oleh rumah tangga terutama

bagi keluarga muda yaitu ketika biaya hidup dianggap terlalu tinggi dalam kaitannya dengan pendapatan rumah tangga (Zyed, Aziz, dan Hanif, 2016).

Dalam memilih rumah tinggal, tentu terdapat banyak faktor yang dipertimbangkan oleh setiap manusia. Hal tersebut dikarenakan agar dapat menciptakan kenyamanan dan kesejahteraan dalam keberlangsungan hidupnya dan untuk kedepannya. Kebutuhan akan tempat tinggal pun dapat berbeda antar manusia dengan manusia lainnya, termasuk bagi keluarga muda dengan karakteristiknya tersendiri. Akamaru dalam Anindyajati, Soemarno, dan Soemardiono (2014) menjelaskan bahwa keluarga yang memiliki anak akan lebih memprioritaskan kebutuhan anaknya. Hal tersebut juga berlaku dalam pemilihan rumah yang akan mereka tempati. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui preferensi keluarga muda dalam pemilihan rumah tinggal di Tangerang Selatan sehingga dapat diketahui hunian seperti apa yang diinginkan oleh keluarga muda untuk pembangunan kedepannya.

KAJIAN TEORI

Menurut Duvall dalam Triyuly, Ibnu, dan Nugroho (2011) keluarga muda adalah keluarga dengan pasangan menikah, keluarga dengan anak bayi, dan keluarga dengan anak usia pra sekolah. Dalam penelitian yang dilakukan di Inggris, keluarga muda ditentukan dari berusia antara 20 hingga 39 tahun (Wilcox dalam Zyed, Aziz, & Hanif, 2016). Keluarga muda merupakan kelompok tahapan perkembangan keluarga. Keluarga muda juga diharapkan agar mampu meningkatkan kualitas anggota keluarga mereka, yakni hubungan antara suami-istri dan juga anak mereka. (Triyuly, Ibnu, dan Nugroho, 2011)

Rumah tinggal merupakan salah satu dari tiga kebutuhan pokok manusia. Maslow dalam Tshitereke (2009) mengenai teori hierarki kebutuhan manusia mengidentifikasi kebutuhan keamanan, yang meliputi sumber daya, keamanan tempat tinggal sebagai rangkaian kebutuhan terpenting kedua dalam hierarki, setelah kebutuhan fisiologis yakni oksigen, air, dan makanan. Selain itu, privasi, kenyamanan, dan kemandirian yang diberikan oleh rumah selalu menjadi tolak ukur untuk peningkatan dalam kehidupan manusia.

Pasangan keluarga muda, terutama yang baru saja menikah, tidak sedikit dari mereka yang belum memiliki rumah pribadi dikarenakan berbagai macam alasan yang dimiliki tiap individu. Oleh karena itu, mereka akan memilih tempat untuk ditinggali sementara demi keberlangsungan hidup mereka.

Dalam jurnalnya, Siregar (2017) menjabarkan beberapa aspek kebutuhan perumahan bagi pasangan keluarga muda, yaitu:

1. Penghunian rumah

Pasangan keluarga muda sebenarnya memerlukan tempat tinggal yang terpisah agar dapat menyesuaikan diri untuk menciptakan suatu kehidupan yang baru. Pasangan keluarga muda yang berasal dari keluarga mampu, biasanya mereka menempati rumah baru yang dibeli orang tuanya. Berbeda dengan

pasangan keluarga muda yang berasal dari keluarga kelas menengah, mereka hanya mengandalkan pendapatan mereka yang masih sedikit. Hal tersebut yang menjadi salah satu alasan pasangan keluarga tersebut lebih memilih untuk menyewa rumah. Namun, sebagian besar keluarga muda cenderung menghabiskan sebagian besar tabungan mereka untuk membeli rumah dibandingkan menyewa. Hal tersebut dikarenakan secara kultural, kepemilikan rumah merupakan simbol kekayaan suatu rumah tangga, sedangkan rumah sewa dianggap bersifat sementara dan tidak stabil. (Lan, 2011)

2. Kebutuhan Unit Rumah

Keluarga muda merupakan keluarga dengan jumlah anggota keluarga yakni dua hingga empat orang. Oleh karena itu, unit rumah yang kecil merupakan kebutuhan bagi keluarga muda. Unit-unit rumah yang menjadi pilihan dan dapat disediakan bagi keluarga muda yaitu mulai dari unit tipe 18, 27, hingga 36. Tipe terbesar yang menjadi pilihan yaitu tipe 36, diperuntukkan bagi keluarga yang memiliki dua anak. Dengan itu, dapat menunjang pencapaian asas ekonomis dalam manajemen rumah tanpa menggunakan jasa pembantu rumah tangga.

Selain itu, rumah untuk keluarga muda perlu dirancang dengan memperhatikan kebutuhan keluarga tersebut, khususnya antara ibu dan anak dikarenakan dalam sehari-harinya, ibu perlu mengawasi anaknya, terutama jika memiliki anak kecil. Rumah perlu dirancang agar dapat memudahkan ibu mengawasi anaknya sembari melakukan pekerjaan rumah. Selain itu, rumah harus dibuat nyaman dan aman mungkin, diharapkan agar keluarga muda dapat mendorong pertumbuhan anak mereka.

3. Lingkungan dan Komunitas

Rumah yang dihuni oleh keluarga muda banyak terdiri dari anak-anak, entah usia bayi maupun usia pra sekolah. Keluarga muda memerlukan rumah dengan lingkungan yang aman di dalam maupun di luar rumah. Rumah harus dirancang untuk mewartakan karakter anak usia pra sekolah yang aktif dan penuh dengan kegiatan motorik agar terhindar dari bahaya kecelakaan. Selain itu, juga sebagai tempat berinteraksi bagi ibu dan anak saat berada di luar rumah.

Dalam kehidupan, manusia tentu memerlukan fasilitas yang berguna untuk menunjang kehidupan mereka. Sama halnya dengan keluarga muda, mereka juga memerlukan fasilitas di lingkungan perumahan mereka. Fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan oleh keluarga muda diantaranya yaitu fasilitas kegiatan ekonomi, balai pertemuan, kesehatan, olahraga, dan taman.

METODOLOGI

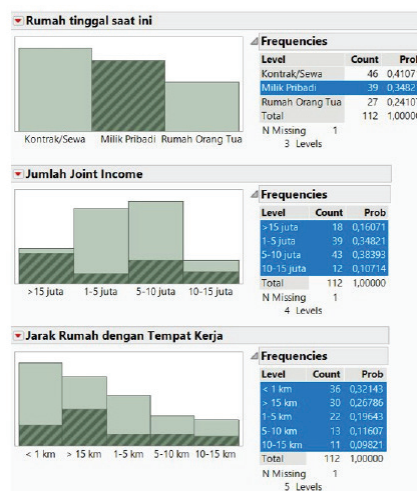
Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode campuran, yakni kualitatif dan kuantitatif (*mix-method*). Penelitian dilakukan dengan menyebarkan kuesioner menggunakan teknik *sampling snowball* kepada responden yang dituju dengan pertanyaan yang memiliki sifat terbuka (*open-ended*). Berikutnya akan dilakukan *Content Analysis* atau analisis data, dimana peneliti mencoba memahami setiap

jawaban yang diberikan responden yang dilanjutkan dengan tahap berikutnya. Jawaban-jawaban yang diperoleh akan dikelompokkan yang pada akhirnya akan menghasilkan kata-kata kunci yang sesuai dengan jawaban responden. Responden dalam penelitian ini yaitu keluarga muda yang tinggal maupun memiliki keinginan untuk tinggal di Tangerang Selatan, yang belum memiliki anak maupun sudah memiliki anak pertama maksimal usia pra sekolah (umumnya 0-6 tahun).

PEMBAHASAN

Preferensi yang ditanyakan kepada responden keluarga muda pada penelitian ini yaitu meliputi tipe rumah, jumlah lantai rumah, fasilitas, keamanan, dan kenyamanan dalam memilih rumah tinggal.

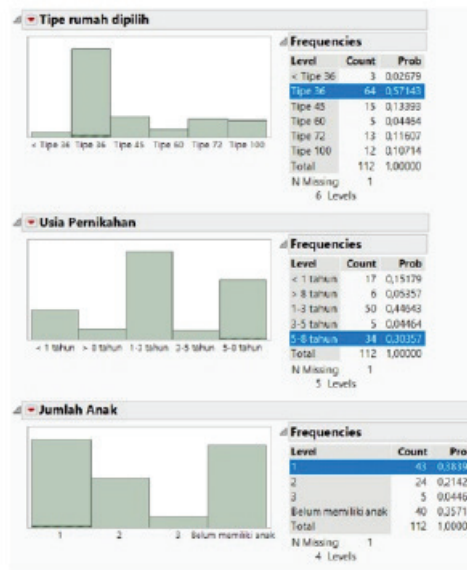
Keterkaitan Pemilihan Rumah dan Jarak dari Tempat Kerja



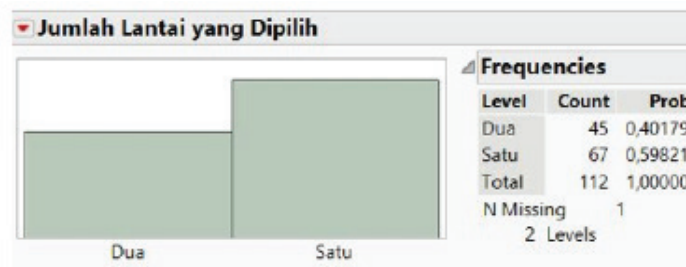
Gambar 1 Keterkaitan Pemilihan Rumah dan Jarak dari Tempat Kerja. (Salsabila, 2022)

Dari pengumpulan data yang dilakukan, terkumpul sebanyak 112 responden. Terdapat sejumlah 75 orang yang berstatus istri dan 37 orang berstatus suami. Berdasarkan diagram di atas, dapat diketahui bahwa keluarga muda yang telah memiliki rumah pribadi didominasi dengan keluarga yang memiliki *joint income* di atas Rp 15.000.000,00. Selain itu, dominan dari mereka memiliki rumah yang jaraknya tidak dekat dengan tempat kerja mereka dikarenakan jarak rumah dengan tempat kerja yakni di atas 15 kilometer. Dapat diketahui bahwa pemilihan rumah tinggal tidak terpengaruh oleh jarak rumah mereka dengan tempat kerja. Hal ini sejalan dengan pendapat Kiel dan Zabel (2008) bahwa pilihan perumahan tidak tergantung pada tempat kerja dan pilihan pekerjaan, melainkan dikarenakan oleh faktor lain seperti karakteristik lingkungan rumah yang dipilihnya.

Preferensi Terhadap Tipe Rumah dan Jumlah Lantai yang Dipilih



Gambar 2 Diagram Preferensi Tipe Rumah yang Diinginkan. (Salsabila, 2022)



Gambar 3 Diagram Preferensi Jumlah Lantai Rumah yang Diinginkan. (Salsabila, 2022)

Berdasarkan diagram di atas, tipe rumah yang paling banyak diminati oleh keluarga muda yang menjadi responden penelitian ini yaitu tipe 36, yang didominasi oleh keluarga dengan usia pernikahan 1-3 tahun dan telah memiliki 1 anak. Rumah tipe 36 itu sendiri merupakan rumah dengan luas bangunan sebesar 36 meter persegi dan dibangun di atas tanah dengan luas 60 hingga 72 meter persegi. Oleh karena itu, tipe rumah 36 yang merupakan tipe sederhana ini cocok untuk ditempati keluarga muda, khususnya yang telah memiliki anak.

Sedangkan, jumlah lantai rumah yang banyak dipilih oleh responden yaitu satu lantai. Mereka lebih menginginkan rumah yang memiliki 1 lantai karena dominan dari mereka lebih menyukai rumah yang sederhana. Terdapat alasan lain seperti tidak menginginkan rumah yang tingkat dikarenakan merasa lelah untuk membersihkannya.

"1 lantai cukup untuk keluarga muda yang sedang merintis." (Anonim, 27)

"1 lantai, rumah tidak perlu tingkat yang penting nyaman." (Anonim, 26)

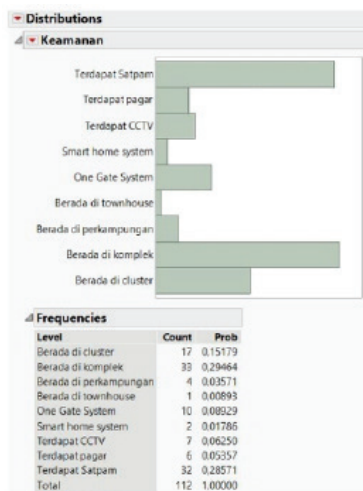
Preferensi Terhadap Fasilitas yang Paling Dibutuhkan



Gambar 4 Diagram Fasilitas yang Paling Dibutuhkan. (Salsabila, 2022)

Fasilitas menjadi hal yang penting yang harus tersedia di lingkungan perumahan. Terkait dengan fasilitas, responden memiliki preferensi yang berbeda-beda yang tentu juga disesuaikan dengan kebutuhan mereka. Fasilitas yang dibutuhkan keluarga muda yang harus ada dan berdekatan dengan rumah tinggal mereka yaitu fasilitas transportasi dan fasilitas kesehatan. Alasan yang mendominasi dipilihnya fasilitas transportasi dikarenakan agar dapat mudah bepergian, terutama untuk menuju tempat kerja mereka. Untuk fasilitas kesehatan sendiri, tentu menjadi fasilitas yang penting dan harus mudah untuk ditemui dikarenakan kesehatan manusia merupakan hal yang harus dijaga agar dapat beraktivitas dengan baik.

Preferensi Terhadap Keamanan dalam Pemilihan Rumah Tinggal



Gambar 5 Diagram Analisis Faktor Keamanan (Salsabila, 2022)

Dalam hal keamanan rumah tinggal yang ingin ditempati, data yang diperoleh menunjukkan bahwa responden didominasi oleh mereka yang ingin memiliki rumah yang berada di dalam kompleks dan terdapat satpam. Terdapat beberapa responden

yang mengemukakan alasan mereka, contohnya yaitu satpam dibutuhkan untuk meminimalisasi hal tidak terduga seperti pencurian, lebih merasa aman karena ada orang yang menjaga, dan berbagai macam alasan lainnya. Faktor ketiga yang mendominasi jawaban yaitu responden yang ingin memiliki rumah *cluster*. Alasan yang dikemukakan yaitu diantaranya *cluster* dinilai lebih aman dibandingkan jenis perumahan lainnya. Selain itu, terdapat alasan lain seperti jumlah rumah pada *cluster* relatif sedikit sehingga dapat terpantau oleh pihak keamanan.

Preferensi Terhadap Kenyamanan dalam Pemilihan Rumah Tinggal

Tabel 1 Kata Kunci Faktor Kenyamanan. (Salsabila, 2022)

No	Kata Kunci	Jumlah Responden
1.	Dekat dengan fasilitas	23
2.	Jauh dari kebisingan	15
3.	Terdapat ruang hijau	27
4.	Lingkungan yang bersih	13
5.	Pencahayaannya alami	3
6.	Sirkulasi udara yang baik	2
7.	Interaksi dengan tetangga	9
8.	Privasi	4
9.	Akses yang mudah	4
10.	Desain yang baik	16

Berdasarkan pertanyaan terkait hal yang membuat nyaman dalam rumah tinggal bagi keluarga muda, terdapat 10 kata kunci yang didapat yang mewakili jawaban responden. Kata kunci dengan jumlah responden pertama yaitu terdapat ruang hijau. Mereka menginginkan halaman pada rumah mereka yang digunakan sebagai penghijauan ataupun taman yang berada di lingkungan rumah mereka.

“Dengan banyaknya ruang hijau dan taman-taman dapat lebih terlihat asri dan sejuk.” (Anonim, 27)

“Rumah tinggal yang didirikan di dekat banyak tanaman penghijauan karena alam sangat penting untuk penghirupan udara segar apalagi di sekitar perkotaan.” (Anonim, 23)

SIMPULAN & REKOMENDASI

Tipe rumah yang paling banyak diminati oleh keluarga muda yang menjadi responden penelitian ini yaitu tipe 36 dan rumah yang memiliki 1 lantai. Hal yang membuat nyaman keluarga muda dalam rumah tinggal mereka yaitu didominasi dengan terdapat ruang hijau. Berikutnya, hal yang menciptakan rasa aman keluarga muda dalam pemilihan rumah tinggal yaitu didominasi oleh mereka yang ingin memiliki rumah yang berada di dalam kompleks dan terdapat satpam. Fasilitas yang dibutuhkan keluarga muda yang harus ada dan berdekatan dengan rumah tinggal mereka yaitu fasilitas transportasi dan fasilitas kesehatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anindyajati, Dyah Juwita, Ispurwono Soemarno, dan Bambang Soemardiono. (2014). *Preferensi Keluarga Muda Dalam Memilih Rumah Tinggal di Surabaya Berdasarkan Atribut Fisik Dan Infrastruktur Perumahan*. In *Prosiding Seminar Nasional Manajemen Teknologi XX*, B-18 s.d B-19. Surabaya: Program Studi MMT-ITS
- Farraz, M. A. & Barus, L. S. (2019). "Housing Preferences and Choice Young Families Commuters in Depok City, Indonesia". *IOP Conference Series Earth and Environmental Science*. doi: 10.1088/1755-1315/264/1/012010
- Kiel, K. A. & J. E., Zabel. (2008). "Location, location, location: The 3L Approach to house price determination". *Journal of Housing Economics*, 17 (2), 175- 190.
- Kusumastuti, D. (2015). "Kajian terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan". *Yustisia Jurnal Hukum*, 4 (3), 541- 557
- Huong Lan, H. T. (2011). "A Study on Housing Preference of Young Households Using Stated-Preference Approach". (Thesis Program Magister, KTH Royal Institute of Technology, 2011).
- Siregar, M. (2017). *Perumahan Keluarga Muda Perkotaan: Kajian dan Perumusan Model Arsitektur*.
- Tshitereke, C. (2009). *There shall be Houses, Security and Comfort*.
- Zyed, Z.S., Aziz, W.N.A., & Hanif, N.R. (2016). Housing affordability problems among youth households. *Journal of Surveying, Construction and Property*, 7(1), 1-18