

# PREFERENSI DALAM MEMILIH HUNIAN PASCA PANDEMI BERDASARKAN PARAMETER *IDEAL HOUSING* DI TANGERANG

Yosephine Sitanggang<sup>1\*</sup>

<sup>1\*</sup>Universitas Multimedia Nusantara, email: yosephine.sitanggang@umn.ac.id

## ABSTRAK

Meningkatnya jumlah penduduk dan semakin berkembangnya kegiatan perekonomian di kota besar mengakibatkan semakin meningkat kebutuhan akan tempat tinggal. Hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Seiring berjalannya waktu, rumah tidak hanya berfungsi untuk memenuhi kebutuhan dasar tetapi juga berfungsi sebagai suatu investasi. Hal ini menimbulkan adanya preferensi dari diri konsumen dalam menentukan hunian mereka. Penelitian dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi konsumen dalam memilih hunian mereka khususnya produk properti rumah tinggal bagi kalangan menengah di kota Tangerang. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Metode pengumpulan data dilakukan dengan melakukan penyebaran kuesioner yang disebar melalui google form dengan menggunakan teknik purposive sampling. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan parameter ideal housing. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan masukan atau referensi dalam merancang maupun menyediakan arsitektur yang berkelanjutan (*sustainable*) yang tepat sesuai dengan preferensi konsumen dalam memilih hunian. Berdasarkan hasil penelitian terdapat tiga variabel penting dalam memilih hunian mereka yaitu lokasi, keamanan, dan status kepemilikan. Mayoritas responden memilih lokasi tinggal di pinggiran kota dimana mereka dapat menghindari kepadatan penduduk di kota. Keamanan berkaitan dengan rasa aman yang merupakan kebutuhan dasar manusia sebelum manusia dapat beraktivitas. Dari status kepemilikan, mayoritas responden memilih status kepemilikan hak milik bangunan.

**Kata kunci:** *housing preferences, hunian, landed house, kalangan menengah*

### Info Artikel:

Dikirim: 28 Mei 2024; Revisi: 12 Juni 2024; Diterima: 22 Juni 2024; Diterbitkan: 30 September 2024



©2024 The Author(s). Published by Arsitekno, Architecture Program, Universitas Malikussaleh, Aceh, Indonesia under the Creative Commons Attribution 4.0 International License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

## 1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan jumlah penduduk dan berkembangnya kegiatan perekonomian di kota-kota besar khususnya di Jabodetabek menyebabkan adanya peningkatan kebutuhan akan hunian. Jabodetabek merupakan singkatan dari Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi. Kota-kota tersebut merupakan kawasan megapolitan yang ada di sekitar kota Jakarta yang berfungsi sebagai kawasan pendukung kota Jakarta atau yang sering disebut sebagai kota satelit. Jumlah penduduk Jabodetabek semakin meningkat setiap tahunnya karena besarnya tingkat urbanisasi di seluruh wilayah Indonesia.

Kota Tangerang sebagai salah satu kota satelit Jakarta berada di bagian timur provinsi Banten. Kota Tangerang yang berjarak ±27 km dari kota Jakarta memberikan dampak positif maupun negatif dari perkembangan kota Jakarta [1]. Letak geografis yang strategis yang dimiliki kota Tangerang mendorong pertumbuhan aktivitas industri, perdagangan dan jasa yang menjadi basis perekonomian kota Tangerang saat ini. Kota Tangerang mengalami perkembangan didukung tersedianya sistem jaringan transportasi terpadu dengan kawasan Jabodetabek.

Kebutuhan akan tempat tinggal di Indonesia tercermin dari terus tumbuhnya industri real estate. Setelah tahun 2013, perkembangan pasar real estate diperkirakan akan terus berkembang [2]. Dengan adanya perkembangan tersebut, maka usaha di bidang real estate diperkirakan akan terus tumbuh dan berkembang dengan pesat. Pesatnya perkembangan pasar real estate disebabkan oleh adanya permintaan (kebutuhan) terhadap hunian, dan ketika permintaan meningkat, maka pengembang (sebagai produsen) melihat peluang dalam menciptakan produk properti berdasarkan hal tersebut.

Dalam teori pemasaran klasik, dibutuhkan waktu agar inovasi yang dikembangkan dapat diterima pasar [3]. Pengembang harus dapat menghasilkan inovasi dalam bentuk improvement yang berkaitan dengan penentuan jenis properti yang akan diciptakan yang disesuaikan dengan kebutuhan pasar [3]. Bentuk improvement pada lahan dapat dibedakan menjadi tiga yaitu perbaikan kondisi lahan berupa perbaikan topografi maupun instalasi utilitas di dalam tanah, perbaikan di atas lahan yang dilakukan dengan menciptakan bangunan, dan perbaikan pada bangunan berupa perbaikan bagian fisik atau kualitas ruang di dalam bangunan tersebut.4 Salah satu bentuk improvement yang diberikan berupa perbaikan di atas lahan adalah dengan membangun hunian [3].

Rumah tinggal atau hunian tidak hanya berfungsi untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok manusia yaitu papan (tempat tinggal saja), akan tetapi hunian juga berfungsi sebagai aset maupun investasi [3]. Hal ini mengakibatkan adanya preferensi konsumen yang berperan juga sebagai penghuni dalam menentukan hunian yang akan dihuni dan atau dimiliki [3]. Pengambilan keputusan untuk menentukan hunian dipengaruhi oleh persepsi dan preferensi [2]. Keputusan konsumen dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti faktor kebudayaan, sosial, pribadi, dan psikologis [4].

Hingga pada tahun 2020 masyarakat harus menghadapi kondisi pandemi akibat virus Corona atau yang lebih dikenal dengan COVID-19. Pada tanggal 11 Maret 2020 WHO (World Health Organization atau Badan Kesehatan Dunia) secara resmi mendeklarasikan virus Corona (COVID-19) sebagai pandemi. Kondisi ini juga diadaptasi oleh penetapan status pandemi di Indonesia, yang mengakibatkan adanya perubahan keseharian masyarakat dalam berkegiatan. Adanya pembatasan kegiatan selama masa pandemi mengakibatkan masyarakat lebih banyak menghabiskan waktu di rumah untuk berkegiatan (work from home atau yang dikenal dengan bekerja dari rumah). Sejak adanya pembatasan kegiatan, masyarakat menghabiskan waktu di rumah lebih banyak sehingga menyadari banyak pemilik hunian bahwa ada beberapa faktor penting dalam membangun hunian yang tidak boleh ditinggalkan [5]. Kondisi pandemi ini mengubah perilaku dan kebutuhan hunian baik untuk bangunan eksisting maupun bangunan yang akan dibangun di masa yang akan datang [5].

Masyarakat akan menyesuaikan pemilihan hunian dengan preferensi mereka [6]. Pemilihan hunian disesuaikan dengan preferensi lingkungan yang melibatkan pemahaman karakteristik manusia dan lingkungannya. Preferensi memiliki tujuan yang merupakan keputusan akhir dalam proses pembelian untuk dapat dinikmati oleh konsumen sehingga dapat mencapai kepuasan konsumen. Dengan preferensi dan anggaran yang dimiliki dapat diketahui bagaimana konsumen memilih produk yang hendak dibeli.

Sebelum masa pandemi, hunian hanya berfungsi sebagai tempat berkumpul keluarga atau sebagai tempat beristirahat saja. Hunian kini dimanfaatkan untuk bekerja, belajar, dan beribadah. Adanya penambahan fungsi hunian yang terjadi selama masa pandemi akan mempengaruhi kebutuhan ruang pada hunian yang dimiliki akibat adanya proses adaptasi kebiasaan baru. Tidak hanya itu saja, kebiasaan masyarakat yang berubah juga akan berdampak pada preferensi masyarakat dalam memilih hunian yang sesuai dengan gaya hidup mereka. Berdasarkan paparan tersebut dapat dirumuskan pertanyaan penelitian yang ingin dijawab yaitu “Faktor apa yang menjadi preferensi dalam memilih hunian berdasarkan parameter ideal housing di kalangan menengah di kota Tangerang?”

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif merupakan suatu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan

atau menghubungkan dengan variabel lain [7]. Metode pengumpulan data pada penelitian ini adalah dengan melakukan penyebaran kuesioner menggunakan google form untuk mengetahui preferensi konsumen dalam memilih hunian pasca pandemi COVID-19.

Kondisi pandemi COVID-19 yang dihadapi mengakibatkan adanya perubahan dalam berkegiatan yang dilakukan oleh konsumen. Dalam pengambilan keputusan yang dilakukan konsumen dalam memilih hunian rumah tinggal (*landed house*) dipengaruhi oleh faktor persepsi dan preferensi. Penelitian ini dibatasi pada faktor preferensi dalam memilih hunian rumah tinggal (*landed house*) bagi kalangan menengah di kota Tangerang pasca pandemi. Pemilihan kalangan menengah sebagai objek penelitian disebabkan oleh kalangan ini yang banyak ditemukan di daerah perkotaan.

Kuesioner yang disebar merupakan daftar pertanyaan yang diberikan kepada orang lain yang bersedia memberikan tanggapan sesuai dengan permintaan. 8 Instrumen penelitian dibagi menjadi empat bagian besar yaitu: 1) data umum; 2) konsep responden terkait dengan rumah; 3) fungsi dan tata letak ruang; 4) kegiatan WFH yang kemudian dianalisis berdasarkan parameter ideal housing. Parameter ideal housing disebar dalam bentuk pertanyaan pada instrumen penelitian yang ada. Parameter ideal housing terdiri dari 14 variabel yang dijadikan acuan preferensi dalam memilih hunian yaitu: 1) lokasi yang baik, 2) tipologi, 3) densitas, 4) ruang internal, 5) ruang eksternal, 6) pencampuran fungsi selain hunian, 7) privasi, 8) keamanan, 9) utilitas, 10) kepemilikan dan komunitas yang berkelanjutan, 11) regenerasi properti, 12) co-design, 13) desain yang ramah lingkungan dan konstruksi yang baik, 14) harga dalam penggunaan.

Proses pembagian kuesioner dilakukan dengan penyebaran melalui google form dengan metode purposive sampling kepada salah satu anggota keluarga dari kalangan menengah yang tinggal di rumah tinggal (*landed house*) di kota Tangerang. Metode *purposive sampling* merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu [8]. Sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakter yang dimiliki oleh suatu populasi [9]. Sampel ditentukan berdasarkan kriteria tertentu yang sudah ditentukan oleh peneliti untuk memperoleh sampel yang representatif.

Responden yang mengisi kuesioner merupakan warga dari salah satu perumahan yang terdapat di kota Tangerang (Perumahan M). Pemilihan responden sebagai sampel yang berasal dari domisili yang sama diharapkan memberikan hasil yang dapat mewakili populasi dari objek penelitian sehingga hasil penelitian diharapkan dapat lebih rinci. Perumahan M merupakan perumahan kalangan menengah ke atas yang terletak di kota Tangerang. Pada Tabel 1 dipaparkan pendapatan per kapita per tahun rata-rata di kota Tangerang adalah Rp 78.590.000,00 di tahun 2019.

Tabel 1. Pendapatan per kapita penduduk Kota Tangerang

Uraian	2015	2016	2017	2018*	2019**
PDRB per kapita (Juta Rupiah)	60,89	65,04	69,63	74,78	78,59
PDRB per kapita (US\$)	4.546,38	4.888,31	5.204,73	5.251,58	5.553,89
Indeks perkembangan PDRB per kapita (210=100)	16,55	175,78	188,18	202,08	212,37
Pertumbuhan PDRB per kapita (%)	10,75	6,82	7,05	7,39	5,09

Catatan: \*Angka sementara, \*\*angka sangat sementara.

Sumber: Adaptasi dari [10].

Dengan mengetahui pendapatan rata-rata per kapita, peneliti menentukan standar pendapatan yang dimiliki oleh responden untuk menyaring responden kalangan menengah. Kemudian untuk mendukung relevansi data yang diperoleh melalui kuesioner, maka karakteristik yang dimiliki responden penelitian yang mengisi kuesioner dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut: 1) responden merupakan anggota keluarga (bapak maupun ibu) dari kalangan menengah yang tinggal di perumahan M di kota Tangerang, dengan usia 25-50 tahun; 2) pendapatan yang dimiliki oleh keluarga tersebut sama atau lebih dari Rp 15.000.000,00 per bulan dapat digolongkan ke

dalam kalangan menengah. Hal ini didapatkan dari perhitungan data pada Tabel 1 dimana pendapatan per kapita Tangerang di tahun 2019 berkisar Rp 6.500.000,00 per bulannya, setelah itu dibandingkan juga dengan UMR Tangerang yaitu Rp 4.200.000,00 sehingga dapat disimpulkan batasan pendapatan responden termasuk kalangan menengah. Parameter tersebut dipilih karena dengan pendapatan sebesar itu masyarakat sudah dapat membeli rumah di kota Tangerang; 3) status rumah yang dihuni merupakan milik sendiri (perekonomian keluarga dari kalangan menengah).

Terdapat 41 responden yang sesuai dengan kriteria responden yang sudah ditentukan sebelumnya. Dalam uji statistik dibutuhkan paling sedikit tiga puluh elemen populasi [11]. Uji statistik yang dilakukan akan sangat efektif jika diterapkan pada sampel yang berjumlah tiga puluh hingga enam puluh buah [11]. Oleh karena itu total 41 responden yang memenuhi kriteria sudah dapat diolah dan digunakan dalam analisis untuk mendapatkan kesimpulan awal terkait preferensi dalam memilih hunian bagi responden yang sesuai dengan karakteristik yang sudah ditentukan.

Setelah proses pengumpulan data selesai, data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis lalu dijabarkan dalam bentuk kesimpulan hubungan antara variabel-variabel yang ada dalam penelitian ini untuk mengetahui preferensi konsumen kalangan menengah di kota Tangerang dalam memilih hunian mereka pasca pandemi yang dialami. Setelah melakukan pengolahan data, kemudian dianalisis dengan parameter *ideal housing*. Hasil analisis kemudian digunakan untuk mendapatkan kesimpulan awal terkait preferensi konsumen kalangan menengah di kota Tangerang dalam memilih hunian mereka pasca pandemi.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian mengenai preferensi konsumen terhadap suatu produk sudah pernah dilakukan sebelumnya pada beberapa penelitian dan perusahaan yang berbeda. Hal ini mengindikasikan bahwa preferensi konsumen merupakan hal yang penting dalam pemasaran karena berhubungan erat dengan keberhasilan perusahaan untuk mencapai tujuannya yaitu keputusan pembelian yang dilakukan oleh konsumen atas dasar preferensi konsumen [12]. Dengan mengetahui preferensi konsumen maka akan diperoleh urutan kepentingan karakteristik produk yang paling penting atau yang paling disukai.

Penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan preferensi konsumen dalam memilih hunian di Indonesia, salah satunya dengan judul “Identifikasi Preferensi Konsumen dalam Minat Beli Rumah dengan Pendekatan Metode Decision Tree” yang bertujuan untuk mengetahui berbagai keinginan konsumen dalam membeli suatu hunian [13]. Hasil penelitian memaparkan bahwa preferensi konsumen dalam membeli rumah dipengaruhi oleh kedekatan lokasi dengan fasilitas yang tersedia di sekitar perumahan, ketersediaan bentuk pagar perumahan, fasilitas keamanan, bentuk pembayaran rumah, ketersediaan fasilitas air, bentuk jalanan perumahan, dan model rumah [13].

Atribut produk perumahan yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih hunian meliputi jumlah kamar tidur, luas tanah, tipe rumah, desain, dan jumlah kamar mandi [14]. Faktor yang mempengaruhi keputusan dalam membeli perumahan antara lain citra (*image*) pengembang, lingkungan, layanan pengembang, dan kualitas bangunan [15]. Terdapat empat faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal yaitu aspek harga, lokasi, fisik/arsitektur bangunan, dan lingkungan [16]. Penelitian mengenai perubahan fungsi ruang hunian pada saat terjadi aktivitas WFH (*work from home*) dan LFH (*learning from home*) akibat pandemi menunjukkan bahwa penggunaan ruang sebelum dan sesudah WFH memiliki perbedaan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa aktivitas, waktu, dan karakteristik ruang aktif dan pasif dalam rumah saling mempengaruhi satu dengan lainnya [16].

#### 3.1 Pengertian Preferensi Konsumen

Preferensi merupakan kesukaan, pilihan, atau sesuatu yang lebih disukai konsumen [18]. Berdasarkan etimologinya, preferensi berasal dari bahasa Latin yaitu *preferential* yang memiliki pengertian *that which one prefers* (dapat didefinisikan sebagai yang mana yang lebih disukai). Preferensi konsumen merupakan suatu pilihan suka atau tidak suka seseorang terhadap suatu

produk baik barang maupun jasa yang dikonsumsi [19]. Preferensi konsumen menunjukkan kesukaan konsumen dari berbagai pilihan produk yang ada. Tujuan dilakukan analisis preferensi konsumen adalah untuk mengetahui apa yang disukai dan tidak disukai konsumen, dan untuk menentukan urutan kepentingan dari suatu atribut produk maupun produk itu sendiri. Dengan menggunakan analisis preferensi konsumen akan diperoleh urutan kepentingan karakteristik produk yang paling penting atau yang paling disukai [20].

### 3.2 Variabel-variabel Preferensi Konsumen dalam Memilih Hunian

Terdapat beberapa variabel yang perlu diperhatikan dalam hunian ideal yang dapat digunakan sebagai acuan preferensi dalam memilih hunian [21], yaitu:

1. Lokasi yang baik. Lokasi menjadi hal yang penting dalam memilih hunian yang berkaitan dalam hal kenyamanan, kesehatan, dan sosial;
2. Tipologi. Terdapat 2 hal pembentuk tipologi yaitu anatomi dan tren. Anatomi eksterior bangunan dapat mempengaruhi perspektif manusia terhadap ruang sedangkan tren mempengaruhi organisasi ruang agar lebih efisien dalam penggunaannya;
3. Kepadatan lingkungan atau densitas. Organisasi massa pada hunian dapat bervariasi yang dapat mempengaruhi kecepatan adaptasi pengguna (*user*) terhadap lingkungannya;
4. Ruang internal. Kualitas ruang internal perlu diperhatikan terkait privasi, pencahayaan, dan fungsi ruang agar *user* dapat merasa nyaman pada saat menggunakan hunian;
5. Ruang eksternal. Ruang eksternal berkaitan dengan *landscape* yang *sustainable*.
6. Pencampuran fungsi selain hunian. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, hunian juga dapat ditambahkan fungsi sebagai tempat bekerja (*workspace*), pertokoan, komunitas, maupun yang lainnya;
7. Privasi. Privasi berkaitan dengan tiga unsur yaitu suara, ruang, dan keamanan;
8. Keamanan. Faktor keamanan terkait dengan rasa aman baik di dalam maupun di luar rumah;
9. Utilitas. Utilitas terkait ketersediaan pembuangan limbah, parkir, jalur sepeda, dan transportasi lainnya untuk mempermudah akses ke hunian;
10. Kepemilikan dan komunitas yang berkelanjutan. Properti hunian juga dapat dibedakan berdasarkan kepemilikan pada satu properti;
11. Regenerasi properti. Regenerasi dapat membawa dampak besar bagi penduduk dan perekonomian sebuah kawasan;
12. *Co-design*. Desain kawasan hunian perlu memperhatikan aspek sosial dari *user* dimana hal ini berkaitan dengan penempatan ruang;
13. Desain yang ramah lingkungan dan konstruksi yang baik. Desain hunian perlu mempertimbangkan aspek keberlangsungan seperti pengurangan emisi karbon, dan rancangan lingkungan yang terintegrasi;
14. Harga dalam penggunaan. Harga menjadi faktor penting dalam mempertimbangkan pemilihan hunian.

### 3.3 Diskusi

Berdasarkan olah data kuesioner, diperoleh hasil tiga variabel prioritas utama responden dalam memilih hunian mereka pasca pandemi yaitu lokasi, keamanan, dan status kepemilikan. Hal ini dapat dilihat pada Tabel 2 yang menunjukkan hasil olah data responden terkait poin penting dalam memilih hunian.

Tabel 2. Poin penting dalam memilih hunian

No	Variabel Preferensi Konsumen	Total
1	Lokasi yang baik	37
2	Tipologi (susunan denah)	4
3	Kepadatan lingkungan (densitas)	5
4	Ruang internal (interior rumah)	8
5	Ruang eksternal (eksterior rumah)	1
6	Pencampuran fungsi selain hunian	3
7	Privasi	9
8	Keamanan	25
9	Utilitas	0
10	Status kepemilikan	12
11	Regenerasi properti	2
12	<i>Co-design</i> (aspek sosial)	8
13	Desain ramah lingkungan dan konstruksi yang baik	9
14	Harga dalam penggunaan	0

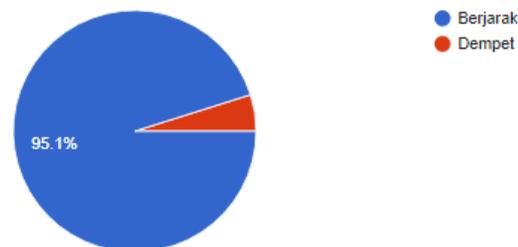
Proses analisis data dilakukan dengan cara mengumpulkan jawaban responden dan dianalisis dengan teori 14 variabel preferensi konsumen dalam memilih hunian. Dari olahan data kuesioner, analisis data akan dibagi dalam variabel sebagai berikut:

#### 1. Lokasi yang baik

Hasil olah data responden menunjukkan bahwa mayoritas responden cenderung menghindari kepadatan dan adanya keinginan untuk mendapatkan suasana yang lebih tenang ketika berada di dalam rumah.

Kondisi pandemi saat ini yang disebabkan oleh virus Corona dengan mudah menular melalui perantara antar manusia, hal ini juga terkait dengan kepadatan lingkungan perumahan, hubungan antar unit manakah yang anda inginkan di situasi pandemi saat ini?

41 responses

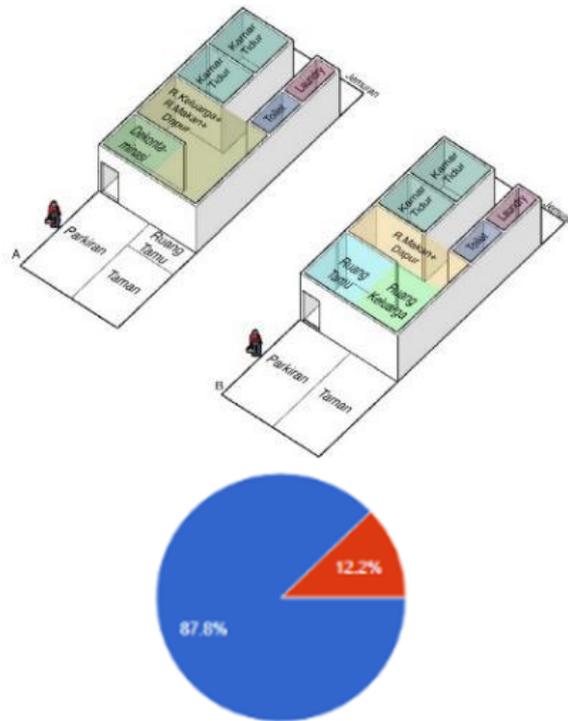


Gambar 1. Jawaban mengenai jarak antar unit

Kondisi pasca pandemi tidak hanya membuat responden lebih menjaga jarak, tetapi juga responden dapat lebih meminimalkan suara-suara maupun gangguan lainnya ketika mereka beraktivitas di rumah (dapat dilihat pada Gambar 1 dimana mayoritas responden lebih memilih rumah yang berjarak dibandingkan berderet).

#### 2. Tipologi

Preferensi responden terkait tipologi rumah pasca pandemi dapat dilihat pada Gambar 2. Mayoritas responden memiliki denah A dimana dapat dilihat pada denah tersebut bahwa desain rumah memiliki ruang tamu di luar dan memiliki area dekontaminasi. Kebiasaan baru yang muncul sejak masa pandemi adalah kebersihan yang menjadi hal yang terpenting untuk dijaga agar tidak tertular virus.



Gambar 2. Jawaban mengenai preferensi denah

Area dekontaminasi berfungsi sebagai area untuk meletakkan barang-barang yang dibawa dari luar rumah untuk dapat dilakukan desinfeksi sebelum barang-barang tersebut dibawa masuk ke dalam rumah. Tipologi ini dianggap lebih higienis karena adanya pemisahan ruang yang jelas antara area yang kotor dan bersih.

### 3. Kepadatan lingkungan

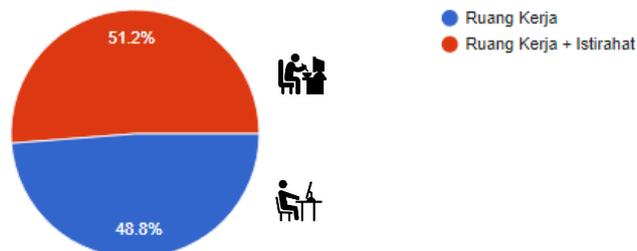
Dapat dilihat pada Gambar 1 dimana mayoritas responden lebih memilih rumah yang berjarak dibandingkan berderet. Hal ini berkaitan dengan kepadatan lingkungan perumahan dimana dengan adanya jarak antar rumah dapat mengurangi kepadatan masyarakat yang tinggal di lokasi perumahan. Hal ini juga dapat membantu memberikan suasana yang kondusif dimana dinding rumah yang tidak bersentuhan dapat mengurangi frekuensi suara yang ada dari rumah yang satu dengan lainnya.

### 4. Ruang internal

Kualitas ruang internal yang diinginkan oleh responden dapat dilihat pada Gambar 3 dan Gambar 4.

Ruang kerja seperti apa yang cocok untuk mendukung kegiatan WFH anda?

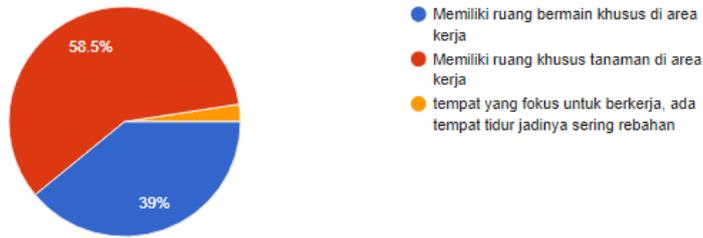
41 responses



Gambar 3. Jawaban mengenai ruang kerja

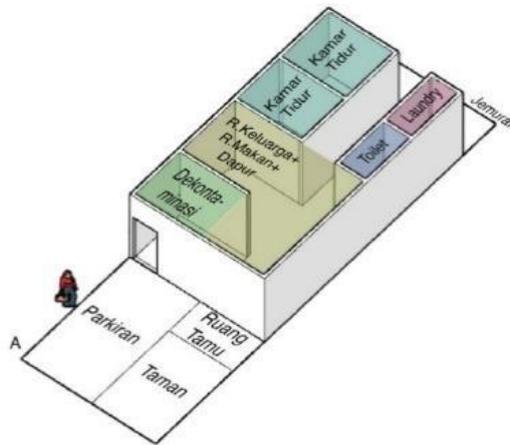
Apa yang anda harapkan dari tempat tinggal saat ini, dalam konteks berkegiatan WFH?

41 responses



Gambar 4. Jawaban mengenai preferensi ruang kerja

Mayoritas responden lebih memilih ruang kerja yang memiliki area yang digunakan tidak hanya untuk bekerja saja tetapi juga dapat digunakan untuk beristirahat. Berdasarkan hasil olah data pada Gambar 5, tata letak ruang (layout ruang) yang lebih disukai oleh mayoritas responden adalah denah rumah A.



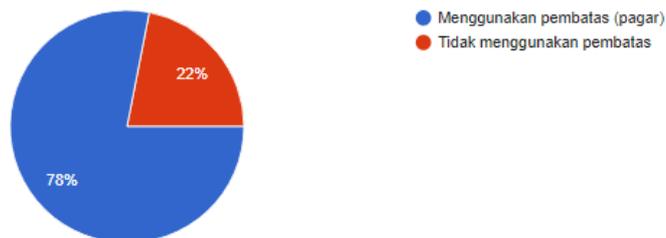
Gambar 5. Tipologi rumah desain A

Denah rumah A dibuat berdasarkan kebutuhan akan kebersihan pada kondisi pasca pandemi. Pada pintu masuk terdapat area dekontaminasi yang dimana area ini berfungsi sebagai area untuk melakukan desinfektan barang-barang bawaan dan pengguna rumah. Pada area ini juga dapat digunakan untuk mengelompokkan barang-barang yang sering dibawa sehingga barang-barang tersebut tidak perlu dibawa masuk ke dalam rumah seperti alas kaki yang digunakan, tas yang digunakan, maupun benda lainnya. Selanjutnya, ruang keluarga dan dapur diletakkan di dekat ruang dekontaminasi karena ruang tersebut memiliki intensitas penggunaan yang tinggi.

5. Ruang eksternal

Terkait dengan privasi rumah tinggal, pilihlah salah satu dari gambar berikut yang cocok bagi anda di kondisi pandemi saat ini.

41 responses

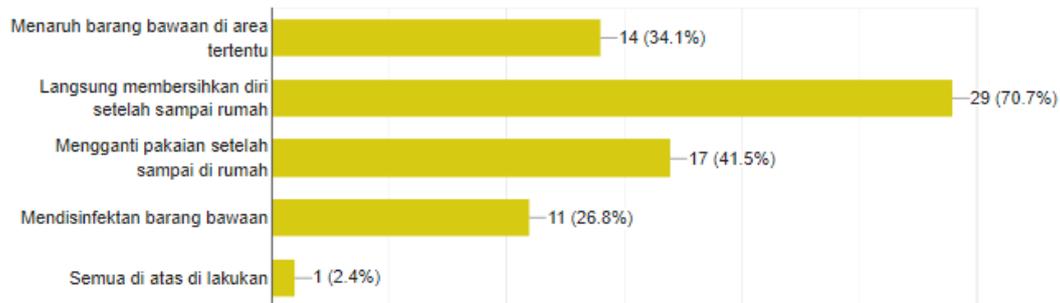


Gambar 6. Jawaban mengenai keterbukaan rumah

Mayoritas responden merasa perlu memiliki pembatas (berupa pagar) untuk mempertegas kesan privat pada bagian depan rumah (dapat dilihat pada Gambar 6).

Pada saat anda baru pulang ke rumah, kebiasaan baru apa yang anda lakukan terkait pandemi?

41 responses



Gambar 7. Jawaban mengenai kebiasaan selama pandemi

Kemudian dapat dilihat pada Gambar 7 bahwa kebiasaan membersihkan diri sebelum masuk ke rumah. Hal ini menimbulkan adanya kebutuhan ruang eksternal baru seperti area dekontaminasi untuk membersihkan diri sebelum ke dalam rumah (dapat dilihat pada Gambar 2). Ruang eksternal juga dapat dimanfaatkan untuk menerima tamu karena ruang yang terbuka memiliki sirkulasi udara yang baik.

#### 6. Pencampuran fungsi

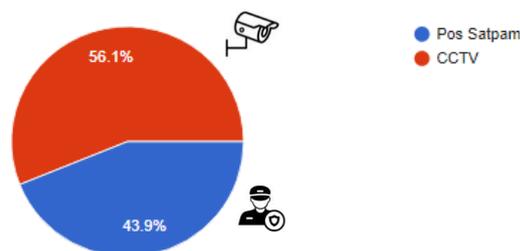
Mayoritas responden lebih memilih ruang kerja yang memiliki area yang tidak hanya untuk bekerja saja tetapi juga dapat digunakan untuk beristirahat (dapat dilihat pada Gambar 3). Hal ini menjadi salah satu poin terkait pencampuran fungsi yang menjadi preferensi konsumen.

#### 7. Privasi

Mayoritas responden memilih rumah yang berjarak, memiliki pembatas berupa pagar, tidak terganggu oleh sekeliling ketika sedang berkegiatan, dan menggunakan instalasi CCTV dalam menjaga keamanan di rumah mereka (dapat dilihat pada Gambar 8).

Untuk menjaga keamanan di rumah anda selama pandemi, anda lebih suka yang mana?

41 responses



Gambar 8. Jawaban mengenai keamanan rumah

Tidak hanya itu saja, ketika berkegiatan di dalam rumah responden memerlukan privasi dan tidak terganggu oleh anggota keluarga lainnya. Oleh karena itu ada baiknya pada hunian terdapat ruang khusus untuk bekerja sehingga responden dapat lebih fokus dan produktif ketika bekerja dari rumah.

#### 8. Keamanan

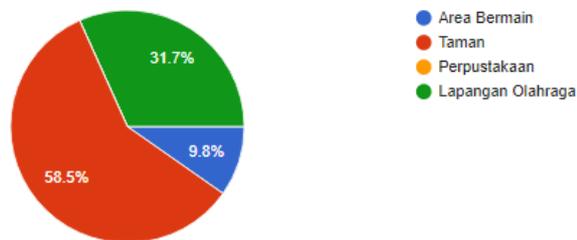
Keamanan menjadi salah satu variabel yang dianggap penting oleh mayoritas responden. Mayoritas responden cenderung lebih memilih penggunaan instalasi CCTV dibandingkan pihak security (bagian keamanan seperti satpam) dalam hal menjaga keamanan lingkungan (dapat dilihat pada Gambar 8). Penggunaan CCTV lebih disukai sebagai upaya untuk menjaga keamanan dikarenakan pemasangan CCTV memungkinkan untuk dapat memantau selama 24/7 non-stop dan hasil rekaman yang ada dapat digunakan sebagai barang bukti.

#### 9. Utilitas

Utilitas berkaitan dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Terkait fasilitas umum, mayoritas responden memilih keberadaan taman. Taman dapat digunakan sebagai ruang terbuka hijau, dan dapat digunakan sebagai area refreshing sehingga responden yang tinggi di area perumahan tidak perlu pergi jauh. Terkait fasilitas sosial, mayoritas responden memilih rumah ibadah yang dibutuhkan dalam lingkungan perumahan (Gambar 9).

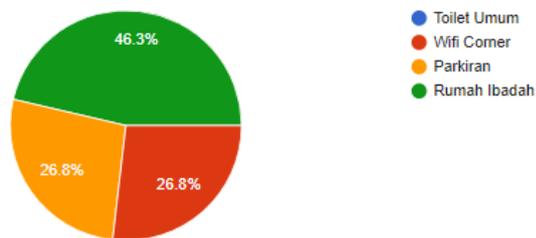
Dalam rangka mendukung lingkungan perumahan pada saat pandemi, fasilitas sosial seperti apa yang anda pilih untuk lingkungan perumahan anda ?

41 responses



Melanjutkan pertanyaan sebelumnya, fasilitas umum seperti apa yang anda butuhkan di dalam lingkungan perumahan pada saat pandemi?

41 responses

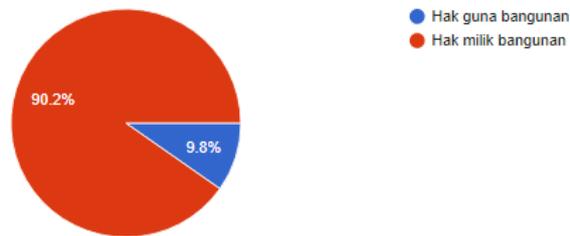


Gambar 9. Jawaban mengenai fasilitas umum dan fasilitas sosial

#### 10. Status kepemilikan

Status kepemilikan menjadi salah satu variabel penting bagi mayoritas responden dalam memilih hunian mereka. Dari segi kepemilikan, mayoritas responden lebih memilih status kepemilikan hak milik bangunan (dapat dilihat pada Gambar 10).

Dalam memiliki rumah, kita dapat dihadapkan dengan pilihan yang menyangkut legalitas. Menurut anda status mana yang lebih anda sukai dalam memiliki rumah?  
41 responses



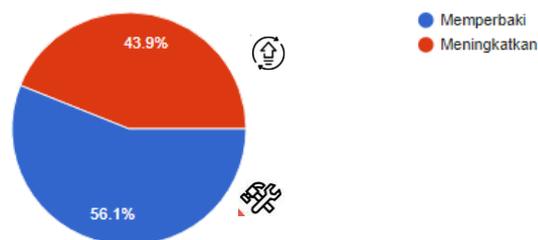
Gambar 10. Jawaban mengenai status kepemilikan

Status kepemilikan hak milik memiliki nilai dan kedudukan yang lebih kuat dan tinggi, dan pemilik memiliki kuasa penuh atas tanah dan bangunan. Status kepemilikan juga mempengaruhi harga jual bangunan tersebut dimana harga jual bangunan dengan status hak milik lebih tinggi dibandingkan dengan hak guna bangunan.

#### 11. Regenerasi properti

Mayoritas responden lebih melakukan perbaikan pada fasilitas yang rusak yang ada di lingkungan perumahan. Perlunya dilakukan penjagaan kualitas pada lingkungan perumahan dengan cara melakukan perawatan lingkungan yang rutin. Menurut responden fasilitas yang sudah ada sudah cukup memenuhi kebutuhan mereka hanya saja diperlukan maintenance dari fasilitas yang sudah ada (Gambar 11).

Sifat pembaharuan seperti apa yang cocok bagi lingkungan perumahan anda pada saat pandemi?  
41 responses



Gambar 11. Jawaban mengenai regenerasi properti

#### 12. Co-design

Pembuatan ruang fisik untuk kegiatan bersosialisasi di sekitar rumah difasilitasi dengan adanya taman. Dengan menggunakan fasilitas tersebut responden dapat bersosialisasi dan refreshing di area taman. Hal ini juga berkaitan dengan kebutuhan manusia sebagai makhluk sosial.

#### 13. Desain yang ramah lingkungan dan konstruksi yang baik

Konstruksi yang kokoh menjadi hal yang paling dasar agar bangunan dapat berdiri. Tidak hanya itu saja, desain ramah lingkungan juga harus dipertimbangkan karena salah satu keuntungan dari desain tersebut adalah mengurangi penggunaan energi serta dapat menghemat biaya operasional rumah.

#### 14. Harga dalam penggunaan

Harga operasional rumah berkaitan dengan desain yang ramah lingkungan dimana desain tersebut dapat mengurangi biaya operasional rumah. Contoh dampak dari desain terhadap penghematan biaya operasional adalah peletakkan bukaan (jendela) yang ideal untuk penghawaan dan pencahayaan ruangan sehingga dapat mengurangi penggunaan listrik.

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

Adanya kondisi pandemi mendorong untuk merubah kebiasaan lama menjadi kebiasaan baru yang lebih menjaga kebersihan. Adanya kebiasaan baru juga mempengaruhi preferensi terhadap hunian di masa yang akan datang. Pada bidang perancangan perumahan, kualitas rumah dapat ditingkatkan dengan memperhatikan 14 variabel yaitu lokasi, tipologi, densitas, interior, eksterior, penggabungan fungsi, privasi, keamanan, utilitas, kepemilikan dan komunitas, regenerasi properti, co-design, desain ramah dan konstruksi serta biaya operasional dari hunian mereka.

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner diperoleh bahwa yang menjadi preferensi responden dalam memilih hunian mereka yaitu faktor lokasi, keamanan, dan status kepemilikan. Lokasi hunian menjadi salah satu faktor dalam memilih hunian mereka dimana mayoritas responden lebih memilih tinggal di unit rumah yang berjarak. Kebutuhan akan rasa aman berada di level kedua pada teori Maslow yang berkaitan dengan rasa stabil, tenang, dan keamanan. Kondisi pasca pandemi dengan adanya kebiasaan baru mengakibatkan masyarakat cenderung keinginan untuk mendapatkan suasana yang lebih tenang ketika berada di rumah. Faktor keamanan menjadi salah satu variabel yang dianggap penting oleh mayoritas responden. Mayoritas responden cenderung lebih memilih penggunaan instalasi CCTV dalam hal menjaga keamanan lingkungan. Dan dari segi kepemilikan, mayoritas responden lebih memilih status kepemilikan hak milik bangunan. Kekuatan legalitas dari hak milik bangunan dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) memiliki status yang lebih tinggi karena tidak ada campur tangan pihak lain dalam kepemilikannya. Status kepemilikan hak milik memiliki nilai dan kedudukan yang lebih kuat dan tinggi, dan pemilik memiliki kuasa penuh atas tanah dan bangunan.

Objek penelitian yang digunakan adalah responden yang berdomisili di kota Tangerang. Kota Tangerang menjadi salah satu kota satelit Jakarta. Pada penelitian selanjutnya dapat dilakukan dengan menunjuk kota satelit lainnya seperti kota Bogor, Depok, maupun Bekasi.

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada LPPM Universitas Multimedia Nusantara yang telah mendukung pendanaan sehingga penelitian bisa dilaksanakan dan menghasilkan karya tulis ini.

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

- [1] BPS Tangerang, *Laporan Akhir Kegiatan Penyusunan Kebijakan Strategi Sanitasi Kota Tangerang*, Tangerang, Indonesia: Badan Pusat Statistik, 2014.
- [2] Wardhani, W., et.al., “Pengaruh Persepsi dan Preferensi Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Hunian *Green Product*,” *Jurnal Manajemen dan Organisasi IPB*, vol. VI, no. 1, pp. 45-63, 2015.
- [3] Sitanggang, Y., “Consumer Preferences in Choosing Middle Class Housing in Tangerang,” *Lakar: Jurnal Arsitektur*, vol. 6, no. 2, pp. 144-158, 2023.
- [4] Romdhani, D. R., “Disain Apartemen dalam Bisnis Real Estate” Master Thesis, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia, 2014.
- [5] Kotler, P., Armstrong, G., *Prinsip-Prinsip Pemasaran*, 12<sup>th</sup> ed. Jakarta: Airlangga, 2008.
- [6] Aninda, N., “Pandemi Mengubah Kebutuhan Desain Hunian” Accessed: Jul 08, 2023. [Online]. Retrieved from *Bisnis Lifestyle*: <https://lifestyle.bisnis.com/read/20200603/219/1248090/pandemi-mengubah-kebutuhan-desain-hunian>.
- [7] Rapoport, A., *Human Aspects of Urban Form*. Oxford: Pergamon Press, 1977.
- [8] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: CV. Alfabeta, 2018.
- [9] Arikunto, S., *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta: 2006.
- [10] BPS Kota Tangerang. Laporan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Tangerang 2020, Tangerang, Indonesia: Badan Pusat Statistik, 2020.
- [11] Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung: CV. Alfabeta, 2004.
- [12] Gay, L., & Diehl, P., *Research Methods for Business and Management*. New York: Macmillan Publishing Company, 1992.
- [13] Champion, D., *Basic Statistics for Social Research*. New York: Department of Sociology, University of Tennessee, 1981.
- [14] Bainana, B. P., et.al., “Identifikasi Preferensi Konsumen dalam Minat Beli Rumah dengan Pendekatan Decision Tree – Studi Kasus: Perumahan Permata Indah Bangkalan,” *Jurnal Teknik Industri*, vol. 1, no.1, pp. 54-57, 2013.

- [15] Tambunan, D. B., “Atribut yang Menjadi Pertimbangan Konsumen dalam Membeli Produk Perumahan,” *Integritas Jurnal Manajemen Bisnis*, vol. 2, no. 2, pp. 141-153, 2009.
- [16] Brahmanto, Y., “Pengaruh Karakteristik Pembeli terhadap Faktor-Faktor Pembelian Unit Rumah di Perumahan Graha Famili” Master Thesis, Institut Teknologi Sepuluh November, Surabaya, Indonesia, 2011.
- [17] Agustinus, P., & Sugiarto, Y., “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Konsumen dalam Membeli Rumah (Studi Kasus di Perumahan Bukit Semarang Baru, Semarang)” Undergraduate Thesis, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, 2010.
- [18] Puspitasari, P., & Sodikin, R., “WFH and LFH phenomenon: Redefined active and passive space in residential,” in *Proceedings of the First International Seminar Social Science, Humanities and Education, ISSHE 2020, 25 November 2020, Kendari, Southeast Sulawesi, Indonesia*. <https://doi.org/10.4108/eai.25-11-2020.2306754>.
- [19] Assael, H., *Consumer Behavior and Marketing Action*, 4<sup>th</sup> ed. Boston: PWS-KENT Publishing Company, 1992.
- [20] Kotler, P., Armstrong, G., *Prinsip-Prinsip Pemasaran*, 12<sup>th</sup> ed. Jakarta: Erlangga, 2006.
- [21] Levitt, D., & McCafferty, J., *The Housing Design Handbook: A Guide to Good Practice*. Abingdon, Oxon: Routledge, 2019.