

## CONSUMER PREFERENCES IN CHOOSING MIDDLE CLASS HOUSING IN TANGERANG

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

<sup>1</sup>Program Studi Arsitektur, Fakultas Seni dan Desain, Universitas Multimedia Nusantara.

\*Corresponding Author: [yosephine.sitanggang@umn.ac.id](mailto:yosephine.sitanggang@umn.ac.id)

Informasi artikel	ABSTRAK
Sejarah artikel: Diterima 23 Februari 2023 Revisi 19 Mei 2023 Dipublikasikan 30 September 2023	Pertumbuhan jumlah penduduk dan perkembangan kegiatan perekonomian di kota besar mengakibatkan adanya peningkatan kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal. Peningkatan kebutuhan ini dapat dilihat pada fenomena semakin berkembangnya pasar properti di Indonesia salah satunya hunian atau tempat tinggal. Seiring perkembangan zaman, hunian atau tempat tinggal tidak hanya berfungsi untuk memenuhi salah satu kebutuhan utama manusia yaitu papan (tempat tinggal) saja, akan tetapi hunian juga berfungsi sebagai sebuah investasi maupun aset. Hal ini mengakibatkan adanya preferensi dari konsumen yang berperan juga sebagai penghuni dalam menentukan hunian yang akan dihuni dan atau dimiliki. Penelitian dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor yang memengaruhi preferensi dalam memilih hunian ( <i>housing preferences</i> ) khususnya produk properti rumah tinggal ( <i>landed house</i> ) bagi kalangan menengah di Tangerang. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan masukan atau referensi dalam merancang maupun menyediakan arsitektur yang berkelanjutan ( <i>sustainable</i> ). Penelitian yang dilakukan menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Metode pengumpulan data dilakukan dengan melakukan penyebaran kuesioner dan dianalisis dengan teori <i>green design</i> untuk mengetahui preferensi konsumen menengah dalam memilih hunian rumah tinggal ( <i>landed house</i> ) khususnya di Tangerang. Penelitian yang dilakukan mendapatkan kesimpulan awal mengenai preferensi kalangan menengah di Tangerang dalam memilih hunian mereka. Faktor yang menjadi preferensi kalangan menengah di Tangerang meliputi harga, kualitas lingkungan, ukuran bangunan, <i>developer</i> , dan lokasi tidak rawan banjir.
<b>Kata kunci:</b> Preferensi Hunian Properti <i>Landed house</i> Kalangan menengah	
<b>Key word:</b> <i>Housing preferences</i> <i>Housing</i> <i>Property</i> <i>Landed House</i> <i>Middle class</i>	<b>ABSTRACT</b> <i>Population growth and the development of economic activities in big cities have increased housing needs. This demand increase can be seen in the phenomena of the growing property market in Indonesia, such as housing. Along with the times, housing or residential does not only have a function to fulfill one of the main human needs, which is housing (residential), but also as an investment or asset. This has resulted a preference of consumers who also act as residents of the property to determine the housing that will be occupied and or owned. This research was carried out to identify the factors that influence housing preferences especially landed house property products for the middle class in Tangerang. This research is expected to be an input or reference for the design and implementation of sustainable architecture. This research used a descriptive analysis method with a qualitative approach. The data collection method was used to distribute the questionnaires through Google form by using purposive sampling technique to one of the family members from the middle class who lives in a landed house in Tangerang. This research has drawn preliminary conclusions about housing preferences of the middle class in Tangerang. Several factors that are preferred by the middle class in Tangerang are the price, the quality of the neighborhood, the building size, the developer, and the flood-free location.</i>

### PENDAHULUAN

Semakin meningkatnya jumlah penduduk dan berkembangnya kegiatan perekonomian di kota-kota besar khususnya di Jabodetabek mengakibatkan kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat. Jabodetabek merupakan sebuah akronim dari Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi di mana kota-kota tersebut merupakan kawasan megalopolitan Jakarta dan sekitarnya. Kota-kota yang berada di sekitar kota Jakarta tersebut berperan sebagai daerah penunjang bagi kota

Jakarta atau yang sering disebut dengan kota satelit. Populasi penduduk di Jabodetabek meningkat setiap tahunnya dikarenakan besarnya urbanisasi dari seluruh wilayah Indonesia. Kota Tangerang berada di bagian Timur Provinsi Banten. Kota Tangerang berjarak  $\pm 27$  km dari kota Jakarta. Kota Tangerang sebagai kota satelit Jakarta memberikan dampak positif maupun negatif dari perkembangan kota Jakarta. Kota Tangerang mengalami perkembangan didukung tersedianya sistem jaringan transportasi terpadu dengan kawasan Jabodetabek, serta memiliki aksesibilitas yang baik terhadap simpul transportasi berskala nasional dan internasional seperti Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta, Pelabuhan Internasional Tanjung Priok, serta Pelabuhan Bojonegara (BPS Tangerang, 2014). Letak geografis yang strategis mendorong pertumbuhan aktivitas industri, perdagangan dan jasa yang merupakan basis perekonomian kota Tangerang saat ini. Jumlah penduduk kota Tangerang mengalami pertumbuhan setiap tahunnya. Berdasarkan data BPS kota Tangerang, jumlah penduduk kota Tangerang pada tahun 2019 bertambah sebesar 19,24% dari tahun 2014 (BPS Tangerang, 2014).

Peningkatan kebutuhan akan hunian dapat dilihat dari semakin berkembangnya pasar properti di Indonesia. Sejak tahun 2013 perkembangan pasar properti diprediksi terus meningkat (Wardhani, 2015). Dengan adanya perkembangan tersebut, maka usaha dalam bidang properti dapat dikatakan terus meningkat dan berkembang pesat. Maraknya perkembangan pasar properti dikarenakan adanya *demand* (kebutuhan) akan hunian yang jika mengalami peningkatan menyebabkan meningkatnya jumlah produsen (dalam hal ini pengembang atau *developer*) yang melihat peluang dengan menciptakan properti berdasarkan kebutuhan konsumen.

Dalam teori pemasaran klasik, suatu inovasi memerlukan waktu untuk dapat diterima pasar. Agar dapat diterima pasar maka pengembang harus dapat menciptakan inovasi sebuah *improvement* yang berkaitan dengan penentuan jenis properti yang akan diciptakan yang disesuaikan dengan kebutuhan pasar. Bentuk *improvement* pada lahan dapat berupa perbaikan kondisi lahan (perbaikan topografi maupun membangun instalasi utilitas di dalam tanah), perbaikan di atas lahan (paling umum dilakukan dengan menciptakan bangunan di mana bangunan juga merupakan objek arsitektur dan berfungsi untuk menyediakan ruang yang dapat mewadahi aktivitas tertentu), dan dapat dilakukan pada bangunan (seperti memperbaiki bagian fisik atau kualitas ruang di dalamnya) (Romdhani, 2014). Membangun hunian merupakan salah satu bentuk *improvement* yang diberikan, yaitu perbaikan di atas lahan.

Dalam memilih suatu hunian manusia selalu dihadapkan pada pilihan untuk memutuskan hunian yang akan dipilih. Pengambilan keputusan oleh manusia yang bertindak sebagai konsumen merupakan aspek penting bagi pemasar karena digunakan untuk menentukan apakah konsumen akan melakukan pembelian atau tidak melakukan pembelian atas keputusan yang konsumen tetapkan. Faktor yang memengaruhi konsumen dalam mengambil keputusan meliputi persepsi dan preferensi (Wardhani, 2015). Keputusan konsumen dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti faktor kebudayaan, sosial, pribadi, dan psikologis (Kotler & Armstrong, 2008).

Seiring berkembangnya zaman, hunian atau rumah tinggal tidak hanya berfungsi untuk memenuhi salah satu kebutuhan utama manusia, yaitu papan (tempat tinggal saja), akan tetapi hunian atau rumah tinggal juga berfungsi sebagai sebuah investasi maupun aset. Hal ini mengakibatkan mulai adanya preferensi dari diri konsumen yang berperan juga sebagai penghuni dalam menentukan hunian yang akan dihuni dan atau dimiliki.

Masyarakat kalangan menengah dipilih sebagai objek penelitian karena kalangan menengah banyak ditemukan di daerah perkotaan, seperti yang dipaparkan oleh Mohamad Ikhlasn sebagai Peneliti Senior LPEM Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia bahwa hampir dua per tiga penduduk

perkotaan terdiri dari kalangan menengah. Dengan persentase yang cukup besar tersebut, maka kalangan menengah merupakan target pasar yang menjanjikan.

Dalam memilih hunian manusia akan menyesuaikan dengan preferensi yang dimiliki (Rapoport, 1977). 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.

Berdasarkan pemaparan tersebut dapat dirumuskan pertanyaan penelitian yang ingin dijawab dalam pembahasan ini, yaitu **“Faktor apa yang menjadi preferensi dalam memilih hunian bagi kalangan menengah di Tangerang?”**.

## **MATERIAL DAN METODOLOGI PENELITIAN**

Untuk pengumpulan data, penelitian ini melakukan penyebaran kuesioner menggunakan *google form*. Penyebaran kuesioner dilakukan untuk mengetahui preferensi konsumen terkait arsitektural dalam memilih hunian yang nantinya akan dikaitkan dengan parameter *green design*. Kuesioner atau angket merupakan daftar pertanyaan yang diberikan kepada orang lain yang bersedia memberikan respons sesuai dengan permintaan (Arikunto, 2006). Karakteristik yang dimiliki responden penelitian yang mengisi kuesioner dibatasi pada anggota keluarga (bapak maupun ibu) dari kalangan menengah yang tinggal di rumah tinggal (*landed house*) di Tangerang.

Variabel penelitian yang digunakan pada kuesioner ini dapat dibedakan menjadi 4 bagian besar, yaitu: 1) pertanyaan mengenai data umum responden; 2) bagian kedua berisi pertanyaan mengenai konsep responden terkait dengan rumah; 3) bagian ketiga berisi pertanyaan mengenai cara responden mengumpulkan informasi terkait rumah; dan 4) bagian keempat berisi pertanyaan terkait parameter desain (terdiri dari 3 parameter, yaitu kenyamanan, kesehatan, dan lingkungan) dalam *green design* untuk mengetahui apakah parameter *green design* berpengaruh terhadap preferensi pemilihan hunian bagi kalangan menengah.

Proses pembagian kuesioner dilakukan dengan menyebarkan kuesioner melalui *google form* dengan menggunakan *purposive sampling*. Metode *purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2017). Pengertian sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakter yang dimiliki oleh suatu populasi (Sugiyono, 2004). Sampel ditentukan berdasarkan kriteria tertentu yang sudah ditentukan oleh peneliti untuk memperoleh sampel yang representatif. Adapun karakteristik responden yang dijadikan sampel pada penelitian ini adalah 1) responden merupakan anggota keluarga (bapak maupun ibu) yang berdomisili di wilayah Tangerang; 2) tinggal di dalam rumah tinggal (*landed house*), spesifikasi jenis hunian dibuat sejenis agar data yang diperoleh dapat dibandingkan satu dengan yang lainnya; 3) status rumah yang dihuni merupakan milik sendiri (perekonomian keluarga dari kalangan menengah).

Penyebaran kuesioner dilakukan daring di tahun 2020 melalui *google form*. Terdapat 31 responden yang sesuai dengan kriteria responden yang sudah ditentukan sebelumnya. Untuk keseluruhan yang mengisi kuesioner yang diberikan dengan total 40 responden, akan tetapi 9 responden tidak memenuhi seluruh kriteria yang sudah ditentukan. Pada uji statistik dibutuhkan paling sedikit tiga puluh elemen populasi (Gay & Diehl, 1992). Uji statistik yang dilakukan akan sangat efektif jika diterapkan pada sampel yang berjumlah tiga puluh hingga enam puluh buah (Champion, 1981). Oleh karena itu,, total 31 responden yang memenuhi kriteria dan dapat diolah datanya sudah dapat

digunakan dalam analisis untuk mendapatkan kesimpulan awal terkait preferensi dalam memilih hunian bagi responden yang sesuai dengan karakteristik yang sudah ditentukan.

Data yang diperoleh dari hasil penyebaran kuesioner melalui *google form* kemudian dianalisis yang dikaitkan dengan parameter *green design* dalam lingkungan yang berkelanjutan, agar diperoleh suatu kesimpulan hubungan antara variabel-variabel yang ada dalam penelitian ini untuk mengetahui preferensi konsumen kalangan menengah di Tangerang dalam memilih hunian mereka.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Penelitian Sebelumnya

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 (Wardhani, 2015). Dengan mengetahui preferensi konsumen maka akan diperoleh urutan kepentingan karakteristik produk yang paling penting atau yang paling disukai.

Penelitian-penelitian berkaitan dengan keputusan pembelian perumahan telah banyak dilakukan baik di dalam maupun di luar negeri. 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 (Bainana, 2013). 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 (Bainana, 2013).

Hasil penelitian mengenai atribut produk perumahan yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih hunian meliputi jumlah kamar tidur, luas tanah, tipe rumah, desain, dan jumlah kamar mandi (Tambunan, 2009). Penelitian mengenai faktor yang memengaruhi keputusan dalam membeli perumahan antara lain: citra (*image*) pengembang; lingkungan; layanan pengembang; dan kualitas bangunan (Brahmanto, 2011). Hasil penelitian yang dilakukan Agustinus (2010) mengemukakan bahwa terdapat empat faktor yang memengaruhi pemilihan tempat tinggal, yaitu aspek harga, lokasi, fisik/arsitektur bangunan, dan lingkungan. Faktor harga merupakan faktor yang dapat memengaruhi keputusan pembelian. Hal ini sejalan dengan hasil studi sebelumnya yang dilakukan oleh Rahmawati (2005) bahwa transaksi suatu barang dipengaruhi oleh tingkat harga. Faktor lokasi merupakan faktor penting yang memengaruhi permintaan perumahan, apakah lokasi tersebut berada di pusat kota, atau dekat dengan sarana pendidikan maupun tempat bekerja. Semakin strategis lokasi perumahan tersebut maka semakin tinggi permintaan untuk pembelian rumah. Faktor fisik/arsitektur bangunan yang menjadi pertimbangan konsumen adalah bagaimana desain suatu bangunan dan kemudahan perawatannya di mana kualitas bahan bangunan yang baik akan memberikan ketahanan dan kenyamanan dalam rumah serta desain bangunan yang sesuai dengan kriteria konsumen akan berpengaruh terhadap harga rumah tersebut. Faktor lingkungan di mana kriteria kualitas lingkungan menjadi perhatian terutama dalam pengembangan perumahan di perkotaan.

### Pengertian Preferensi Konsumen

Preferensi merupakan kesukaan, pilihan, atau sesuatu yang lebih disukai konsumen. Berdasarkan etimologinya, preferensi berasal dari bahasa Latin, yaitu *preferentia* yang memiliki pengertian *that which one prefers* (dapat didefinisikan sebagai yang mana yang lebih disukai) (Assael, 1992). Preferensi konsumen merupakan suatu pilihan suka atau tidak suka seseorang terhadap suatu produk baik barang maupun jasa yang dikonsumsi (Kotler & Armstrong, 2006). 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 (Oktaviani, 1996).

### Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Hunian

Terdapat empat faktor yang memengaruhi konsumen dalam memilih hunian mereka, yaitu faktor harga (merupakan faktor yang dapat memengaruhi keputusan pembelian hunian), faktor lokasi (di mana jika lokasi hunian semakin strategis maka semakin tinggi permintaan untuk pembelian hunian atau rumah tinggal tersebut), faktor fisik atau arsitektur bangunan (dapat dilihat dari desain maupun kualitas dari bangunan tersebut yang dapat memengaruhi preferensi konsumen dalam memilih hunian), dan faktor lingkungan (dapat dilihat dari kualitas lingkungan sekitar yang menjadi hal penting juga untuk diperhatikan terutama dalam konteks perkotaan).

### Parameter Desain dalam Green Design

Dalam merancang bangunan yang berkelanjutan (*green design*) diperlukan adanya parameter desain, yaitu:

1. *Occupant comfort* (kenyamanan penghuni).

Kenyamanan dimaksudkan menghadirkan kondisi yang dapat diterima oleh sebagian besar pengguna (Brophy & Lewis, 2011). Aspek kenyamanan (*comfort*) dibagi menjadi empat, yaitu kenyamanan termal atau *thermal comfort* (terkait dengan metabolisme, suhu, kelembapan, dan kecepatan udara dalam ruangan); kenyamanan visual atau *visual comfort* (terkait dengan pencahayaan dalam ruangan seperti kuantitas cahaya, distribusi cahaya, dan kualitas cahaya); kualitas udara dalam ruangan atau *indoor air quality* (terkait dengan odor atau bau, polusi udara dalam ruangan), dan kualitas akustik (terkait dengan *noise* atau kebisingan dalam ruangan) (Brophy & Lewis, 2011).

2. *Occupant health* (kesehatan penghuni).

Kondisi yang terkait *green design* tidak hanya memengaruhi kenyamanan penghuni, tetapi juga kesehatan mereka. Yang berkaitan dengan kesehatan penghuni seperti kualitas udara dalam ruangan, material yang digunakan, pencahayaan alami (*daylight*), dan kebisingan (*noise*) (Brophy & Lewis, 2011).

3. *Environmental impact on the building* (dampak terhadap lingkungan).

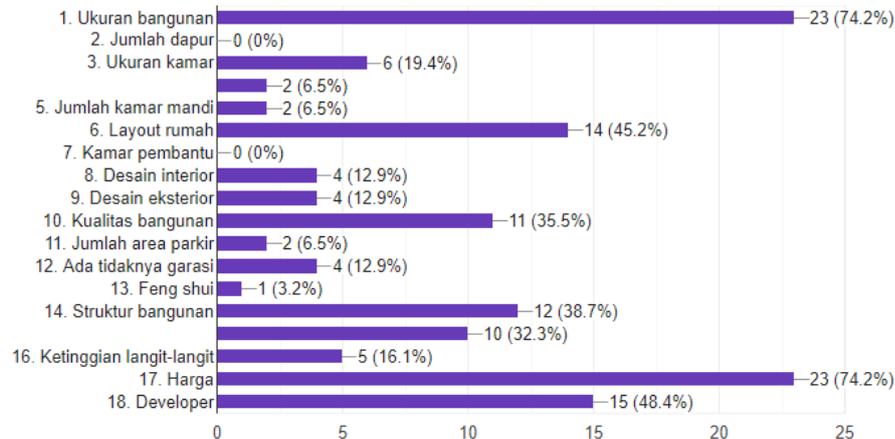
Parameter dampak terhadap lingkungan dapat dilihat dari pemilihan material yang digunakan (terkait bagaimana perakitan dan dampaknya terhadap lingkungan); penggunaan air bersih dan pengelolaan air limbah; pengelolaan limbah rumah tangga, sampah jalanan, dan puing konstruksi; serta kebisingan (*noise*) yang dihasilkan (Brophy & Lewis, 2011).

Parameter desain terkait kenyamanan (*comfort*) dan kesehatan (*health*) saling berhubungan satu dengan yang lainnya di mana aspek-aspek yang terkandung didalamnya saling beririsan, misalnya seperti aspek kenyamanan secara visual berkaitan dengan pencahayaan di mana aspek ini juga terdapat pada aspek kesehatan (*health*), dari segi kebisingan berkaitan tidak hanya sekadar kenyamanan akustik saja, akan tetapi juga berkaitan dengan aspek kesehatan (*health*).

Berkaitan dengan aspek *thermal*, visual (pencahayaan), kualitas udara, dan akustik (terkait kebisingan), ada elemen arsitektural yang memegang peranan penting, yaitu elemen bukaan (*natural ventilation*) yang dapat berupa jendela atau jenis bukaan lainnya.

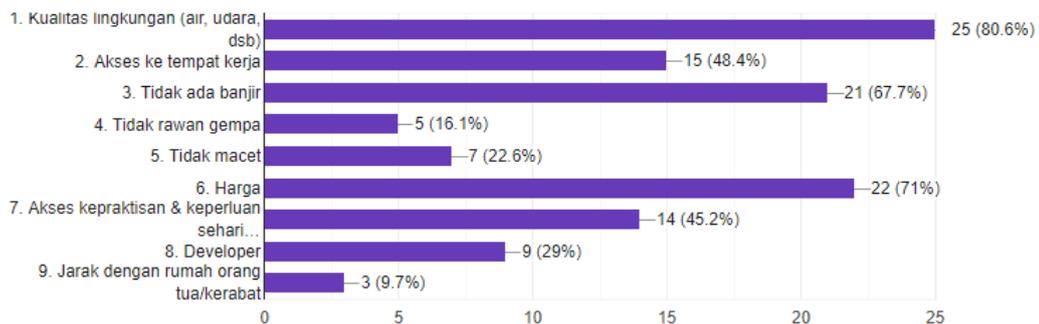
## PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil olah data responden, diperoleh hasil tiga (3) prioritas utama responden dalam memilih bangunan, yaitu harga, ukuran bangunan, dan developer (pengembang) rumah atau kawasan tersebut. Hal ini dapat dilihat pada gambar 1 yang menunjukkan hasil olah data responden terkait pertimbangan dalam memilih bangunan.



Gambar 1. Pertimbangan dalam Memilih Bangunan Hunian

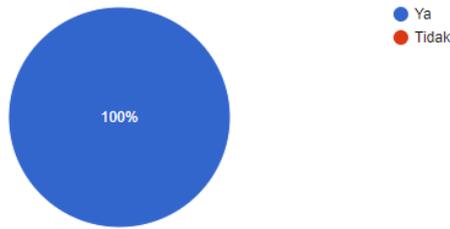
Sedangkan dalam memilih lokasi hunian mereka, yang menjadi tiga (3) prioritas utama responden, yaitu kualitas lingkungan, harga, dan lokasi tidak rawan banjir. Hal ini dapat dilihat pada gambar 2 yang menunjukkan hasil olah data responden terkait pertimbangan dalam memilih lokasi hunian mereka.



Gambar 2. Pertimbangan dalam Memilih Lokasi Hunian

Berdasarkan hasil olah data responden, diperoleh bahwa mayoritas responden mempertimbangkan aspek-aspek pada parameter *green design* terkait kenyamanan, kesehatan dalam mengambil keputusan untuk memilih hunian mereka.

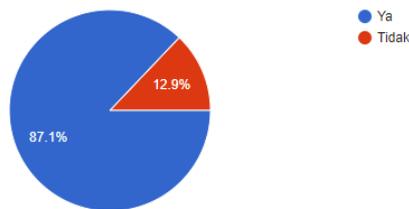
Dari hasil kuesioner yang disebar, responden keseluruhan menjawab bahwa aspek kenyamanan menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan memilih hunian mereka. Hal ini dapat dilihat pada gambar 3 yang menunjukkan hasil olah data responden terkait aspek kenyamanan menjadi bahan pertimbangan mereka.



Gambar 3. Aspek Kenyamanan menjadi Bahan Pertimbangan dalam Memilih Hunian

Mayoritas responden yang mengisi kuesioner menyatakan bahwa kenyamanan termal yang berkaitan dengan suhu udara dalam ruangan menjadi bahan pertimbangan mereka dalam pengambilan keputusan. Hal ini dapat dilihat hasilnya pada gambar 4.

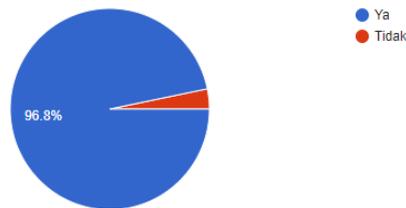
6. Apakah kenyamanan termal (terkait suhu udara dalam ruangan) menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan?  
31 responses



Gambar 4. Aspek Kenyamanan Thermal menjadi Bahan Pertimbangan dalam Memilih Hunian

Hampir keseluruhan responden menyatakan bahwa kenyamanan visual yang berkaitan dengan kuantitas cahaya, distribusi cahaya, kualitas cahaya yang masuk ke dalam rumah menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan mereka. Hanya 1 responden saja yang menjawab tidak memasukkan aspek kenyamanan visual dalam memilih huniannya. Hal ini dapat dilihat pada gambar 5.

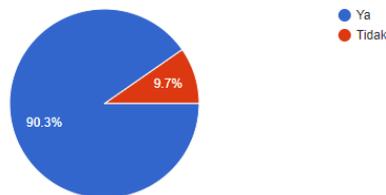
7. Apakah kenyamanan visual (terkait kuantitas cahaya, distribusi cahaya, kualitas cahaya yang masuk ke dalam rumah) menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan?  
31 responses



Gambar 5. Aspek Kenyamanan Visual menjadi Bahan Pertimbangan dalam Memilih Hunian

Mayoritas responden mempertimbangkan kualitas udara dalam ruangan dalam memilih hunian mereka. Hasil olah data responden terkait aspek kualitas udara dapat dilihat pada gambar 6.

8. Apakah kualitas udara dalam ruangan misalnya apakah di dalam ruangan tercium bau dari luar, menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan?  
31 responses

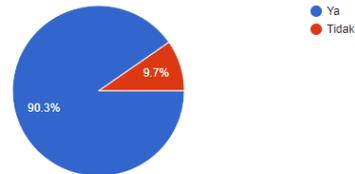


Gambar 6. Aspek Kualitas Udara menjadi Bahan Pertimbangan dalam Memilih Hunian

Mayoritas responden mempertimbangkan letak hunian yang tidak berada dekat dengan sumber kebisingan sehingga kebisingan dari luar rumah terdengar jelas di dalam rumah. Hal ini dapat dilihat pada gambar 7 yang menunjukkan hasil olah data responden terkait kualitas akustik.

9. Apakah kualitas akustik (terkait kebisingan, misalnya lokasi rumah dekat dengan sumber kebisingan sehingga kebisingan di luar rumah terdengar jelas dari dalam rumah) menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan?

31 responses

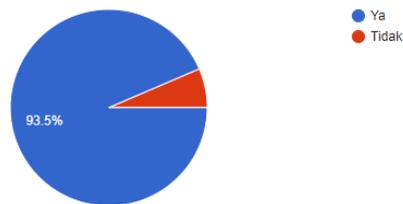


**Gambar 7.** Aspek Kualitas Akustik menjadi Bahan Pertimbangan dalam Memilih Hunian

Mayoritas responden mempertimbangkan material bangunan dalam mengambil keputusan memilih hunian mereka. Hasil olah data responden terkait material bangunan dapat dilihat pada gambar 8.

Apakah pada saat memilih hunian, material bangunan menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan?

31 responses

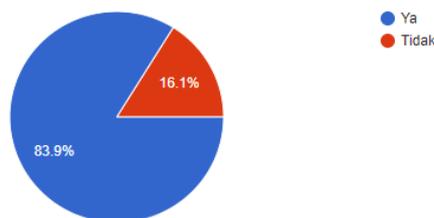


**Gambar 8.** Material Bangunan menjadi Bahan Pertimbangan dalam Memilih Hunian

Pada saat memilih perabotan yang akan digunakan di dalam hunian, mayoritas responden mempertimbangkan material perabotan dalam pengambilan keputusan perabotan yang nantinya digunakan dalam hunian mereka. Hasil olah data responden terkait material perabotan dapat dilihat pada gambar 9.

11. Pada saat memilih perabotan yang digunakan, apakah material perabotan menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan?

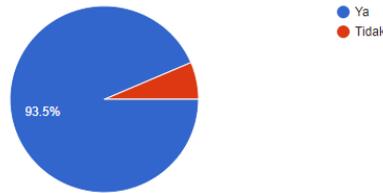
31 responses



**Gambar 9.** Material Perabotan menjadi Bahan Pertimbangan dalam Memilih Hunian

Berdasarkan hasil kuesioner yang telah disebar, mayoritas responden mempertimbangkan sumber air dalam pengambilan keputusan memilih hunian mereka. Dapat dilihat pada gambar 10 dimana hasil olah data responden mayoritas menjawab “Ya” terkait mempertimbangkan sumber air dalam memilih hunian mereka.

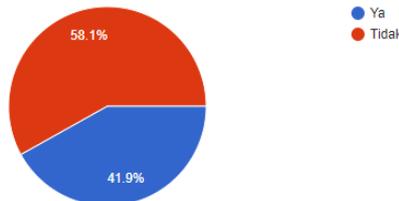
12. Pada saat memilih hunian, apakah sumber air menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan?  
31 responses



Gambar 10. Sumber Air menjadi Bahan Pertimbangan dalam Memilih Hunian

Terkait waste (limbah) baik cair maupun padat yang dihasilkan pada lingkungan di hunian mereka, mayoritas responden menjawab bahwa tidak ada pengolahan air limbah yang dihasilkan oleh konsumsi rumah tangga sebelum dialirkan ke saluran pembuangan (gambar 11).

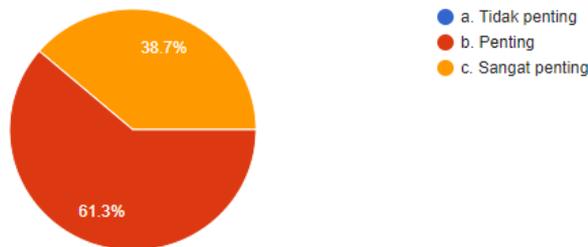
13. Apakah air limbah yang dihasilkan oleh konsumsi rumah tangga diolah terlebih dahulu sebelum dialirkan ke saluran pembuangan?  
31 responses



Gambar 11. Pengolahan Limbah yang Dihasilkan

Elemen bukaan (*ventilation*) berperan penting dalam aspek kenyamanan dan kesehatan dimana elemen bukaan (*ventilation*) tersebut memengaruhi kualitas udara dalam ruangan (*indoor air quality*), pencahayaan (*visual*), suhu (*thermal*), odor, dan kebisingan (*noise*). Oleh karena itu, pada kuesioner penelitian terdapat variabel penelitian yang berkaitan dengan elemen bukaan (*ventilation*).

Pada kuesioner yang disebar, terdapat variabel penelitian untuk mengetahui tentang pentingnya bukaan (*ventilation*) bagi responden. Seperti yang dapat dilihat pada gambar 12, dimana hasil olah data responden secara keseluruhan menganggap keberadaan bukaan (*ventilation*) menjadi hal yang penting di hunian mereka.



Gambar 12. Pentingnya Bukaan (*Ventilation*) bagi Responden

Kemudian terdapat variabel penelitian yang menunjukkan contoh bentuk rumah dengan bukaan (*ventilation*) yang berbeda-beda untuk mengetahui preferensi responden terkait bukaan (*ventilation*).



**Gambar 13.** Contoh Rumah dengan Bukaan (*Ventilation*) yang Banyak

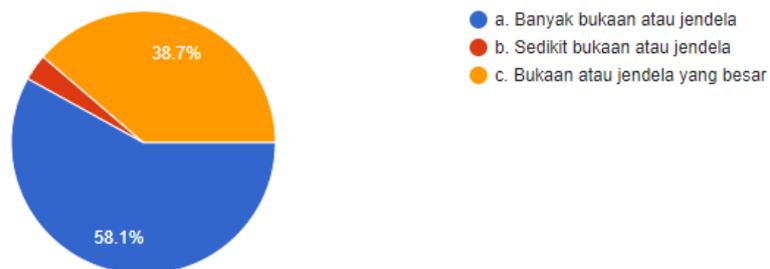


**Gambar 14.** Contoh Rumah dengan Sedikit Bukaan (*Ventilation*)



**Gambar 15.** Contoh Rumah dengan Bukaan (*Ventilation*) yang Besar dan Dominan

Hasil olah data responden untuk mengetahui bentuk rumah yang lebih disukai oleh responden dapat dilihat pada gambar 16.



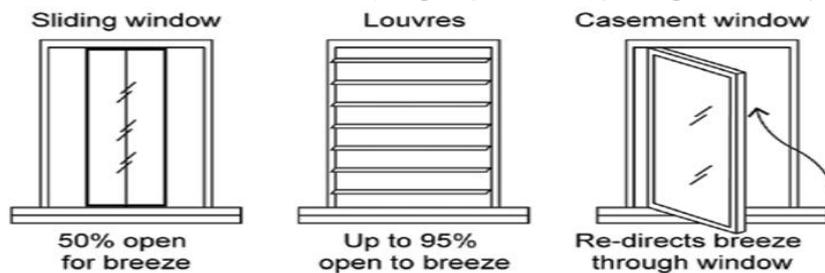
**Gambar 16.** Bentuk Rumah yang Lebih Disukai

Seperti yang dapat dilihat pada gambar 16, mayoritas responden memilih bentuk rumah yang memilih bukaan (*ventilation*) yang banyak maupun bukaan (*ventilation*) yang besar dan dominan.

Berdasarkan hasil olah data responden, diperoleh bahwa mayoritas responden mempertimbangkan aspek-aspek pada parameter *green design* terkait kenyamanan, kesehatan dalam mengambil keputusan untuk memilih hunian mereka.

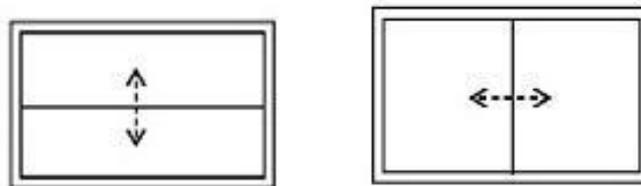
Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, bahwa ada elemen arsitektural yang memegang peranan penting yang memengaruhi aspek kenyamanan dan kesehatan pada parameter *green design*, yaitu elemen bukaan (*ventilation*). Elemen bukaan (*ventilation*) merupakan hal yang sangat penting untuk kenyamanan dan dapat mencegah polutan udara yang memengaruhi kesehatan penghuni (MACJ, 2020). Tanpa bukaan (*ventilation*) yang baik rumah atau bangunan lainnya bisa menjadi tempat berkumpulnya bakteri, karbon, udara statis, yang membuat udara di dalam ruangan menjadi tidak aman bagi penghuninya (MACJ, 2020).

Jenis elemen bukaan (*ventilation*) dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) tipe, yaitu *sliding window* (jendela geser), *louvres*, dan *casement window* yang dapat dilihat pada gambar 17 (Bhojani, 2016).



Gambar 17. Jenis Bukaan (*Ventilation*)

Pada jenis *sliding window* (jendela geser), daun jendela dapat didorong secara vertikal maupun horizontal (Arsitur Studio, 2020).

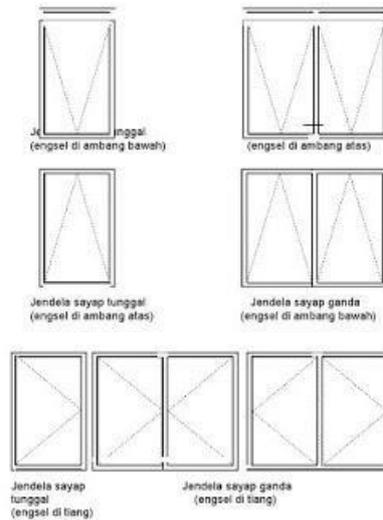


Gambar 18. Jendela Sorong atau Jendela Geser (*Sliding Window*)

Jenis jendela geser (*sliding window*) merupakan pilihan yang tepat untuk rumah di lahan sempit, karena tidak memerlukan ruang untuk membuka jendela sementara udara masuk yang diperoleh juga cukup besar (Arsitur Studio, 2020). Jenis jendela geser (*sliding window*) dapat dibuka hampir setengahnya (sebesar lima puluh persen atau 50%) sehingga udara bisa masuk ke dalam rumah.

Seperti yang bisa dilihat pada gambar 17 bahwa jenis bukaan *louvres* yang seperti kisi-kisi yang dibuat miring untuk mencegah masuknya air hujan. Seperti yang dapat dilihat pada gambar 17, jenis bukaan *louvres* hampir 95% terbuka untuk sirkulasi udara. Akan tetapi, jenis bukaan ini digunakan untuk sirkulasi udara saja dan tidak memungkinkan adanya views dari dan atau ke luar

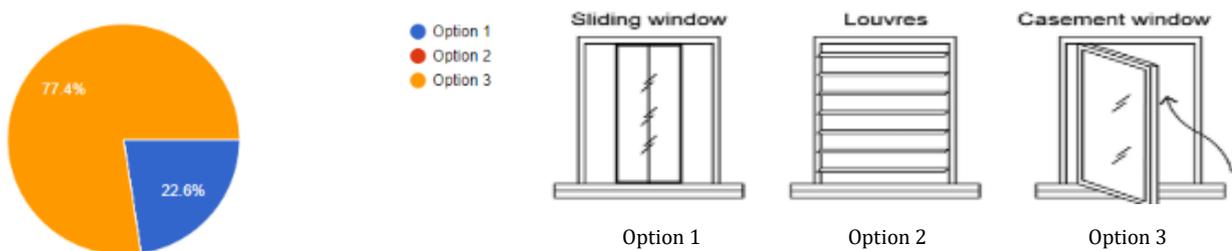
Jenis *casement window* (jendela sayap atau jendela *swing*) merupakan jendela yang daunnya digantung pada ambang atas/bawah atau pada sisi samping (Arsitur Studio, 2020).



**Gambar 19.** Jenis Jendela Swing (Casement Window)

Bukaan dengan jenis ini menjadi pilihan yang tepat jika menginginkan bukaan yang penuh, akan tetapi jenis ini memiliki kelemahan dimana membutuhkan ruang yang lebih besar untuk membuka jendela.

Pada variabel penelitian yang menunjukkan desain bukaan (*ventilation*) yang dominan pada hunian responden dapat dilihat hasil olah datanya pada gambar 20.



**Gambar 20.** Desain Bukaan (*Ventilation*) yang Dominan pada Hunian

Pada gambar 20 dapat dilihat bahwa jenis bukaan (*ventilation*) yang digunakan pada hunian responden, yaitu jenis *sliding window* (jendela geser), dan *casement window* (jendela sayap). Berdasarkan hasil olah data, pada hunian responden tidak ada yang menggunakan jenis bukaan (*ventilation*) *louvres*. Desain *louvres* hanya berguna untuk penghawaan saja karena kisi-kisi yang ada akan membatasi penglihatan dan sinar cahaya matahari (pencahayaan alami atau *daylight*) ke dalam hunian.

Elemen bukaan (*ventilation*) merupakan salah satu elemen penting pada hunian, berikut beberapa fungsi bukaan (*ventilation*) menurut MACJ (2020) yaitu dapat membantu dalam mengontrol kelembapan yang ada dalam hunian. Jika kelembapan dalam ruang tidak dijaga, maka tidak hanya mengganggu kesehatan pengguna saja tetapi juga dapat merusak material maupun struktur bangunan tersebut. Salah satu contohnya seperti material kayu yang akan lebih cepat membusuk jika lembap. Tidak hanya dapat mengontrol kelembapan dalam ruangan saja, tetapi elemen bukaan (*ventilation*) juga dapat meningkatkan kualitas udara, meningkatkan tingkat kenyamanan terkait pengaturan udara dan suhu dalam ruang.

Hasil olah data responden (dapat dilihat pada gambar 10), mayoritas (hampir keseluruhan) responden mempertimbangkan sumber air dalam memilih hunian mereka. Hal ini disebabkan karena air merupakan salah satu kebutuhan pokok sehari-hari makhluk hidup di dunia yang tidak dapat terpisahkan (Gusjigang, 2020). Manusia bisa dapat hidup beberapa hari tanpa makanan tetapi manusia tidak dapat bertahan selama beberapa hari jika tidak ada air karena tubuh manusia sebesar 73% adalah air (Gusjigang, 2020).

Menurut Gusjigang (2020) air digunakan dalam segala jenis kegiatan dalam kehidupan sehari-hari seperti untuk keperluan rumah tangga (misalnya untuk masak, minum, mandi, cuci), keperluan umum (kebersihan jalan, pengangkutan air limbah, hiasan kota), keperluan industri, keperluan perdagangan, keperluan pertanian dan peternakan, dan keperluan pelayaran dan sebagainya.

Akan tetapi terkait aspek pengolahan sampah (dapat dilihat pada gambar 11) bahwa mayoritas responden tidak memiliki pengolahan limbah yang dihasilkan hunian mereka. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia nomor 18 tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah, pengertian sampah adalah sisa kegiatan sehari-hari manusia dan/atau proses alam yang berbentuk padat. Sampah dihasilkan oleh manusia ketika melakukan kegiatan sehari-hari (*daily activities*). Berdasarkan hasil olah data responden, hal ini menunjukkan bahwa pengolahan limbah (*waste*) yang dihasilkan belum menjadi *awareness* pada masyarakat secara umum karena banyak orang masih tidak menyadari besarnya pengaruh limbah rumah tangga terhadap kehidupan masyarakat dan kelestarian lingkungan.

Seperti yang dipaparkan oleh PLBPM (2020) bahwa menyalurkan limbah rumah tangga ke alam bebas tanpa melalui proses pengolahan, akan membawa dampak buruk yang berkepanjangan bagi keberlangsungan hidup ekosistem. Dampak yang dihasilkan dari proses pembuangan limbah rumah tangga ke alam bebas seperti yang dipaparkan oleh PLBPM (2020) dibedakan menjadi tiga, yaitu aspek kesehatan (dapat mencemari alam bebas yang dapat mengandung bakteri yang berbahaya bagi kesehatan manusia), aspek lingkungan (dapat memengaruhi tingkat keasaman/pH tanah sehingga dapat merusak ekologi secara keseluruhan dalam waktu yang berkelanjutan), dan aspek estetika (menimbulkan masalah bau yang tidak sedap dan menghadirkan lingkungan yang tidak elok dipandang).

Parameter *green design* tidak hanya sebatas aspek kenyamanan dan kesehatan saja, tetapi juga aspek lingkungan. Aspek lingkungan yang terkait berupa sumber air, air limbah, maupun limbah rumah tangga lainnya.

Tidak hanya aspek kenyamanan, kesehatan, dan lingkungan saja yang menjadi pertimbangan responden dalam memilih hunian, tetapi dari segi umum responden mempertimbangkan harga, ukuran bangunan, *developer* (pengembang) dan lokasi yang tidak rawan banjir.

## PENUTUP

### Simpulan

Hasil analisis data kuesioner ditemukan beberapa faktor yang menjadi preferensi responden sebagai pertimbangan dalam memilih hunian mereka. Hunian (rumah tinggal) tidak hanya berupa bangunan saja, akan tetapi juga tanah sehingga pada saat memilih hunian yang perlu diperhatikan adalah bangunan rumah tinggal dan tanah (lokasinya). Yang menjadi preferensi bagi mayoritas responden yang berdomisili di Tangerang dalam memilih hunian mereka adalah harga, kualitas lingkungan, ukuran bangunan, *developer*, dan lokasi tidak rawan banjir. Berdasarkan hasil analisis data kuesioner diperoleh hasil bahwa mayoritas responden mempertimbangkan aspek kenyamanan (*comfort*) dan kesehatan (*health*) yang meliputi kenyamanan *thermal* (terkait suhu udara), *visual* (terkait pencahayaan), kualitas udara (*odor*), dan kualitas akustik (terkait kebisingan) dalam memilih

hunian mereka. Berkaitan dengan aspek *environmental* (lingkungan), mayoritas responden memperhatikan faktor sumber air dalam memilih hunian mereka karena air merupakan kebutuhan pokok sehari-hari dalam beraktivitas. Sedangkan faktor pengolahan limbah yang dihasilkan belum menjadi *awareness* pada masyarakat secara umum karena masih banyak orang yang tidak menyadari besarnya pengaruh limbah rumah tangga baik cair maupun padat terhadap kehidupan masyarakat dan kelestarian lingkungan di masa yang akan datang.

### Saran

Penelitian dilakukan pada kondisi pandemi COVID-19 yang mengharuskan untuk menjaga jarak untuk membantu mengurangi penyebaran virus sehingga peneliti mengalami keterbatasan dalam pengambilan data. Karena kondisi tersebut, penelitian ini menyebarkan kuesioner menggunakan *google form* dengan teknik *purposive sampling*. Seharusnya penelitian ini menggunakan metode analisis data tidak hanya sebatas data kuesioner saja, akan tetapi juga dengan melakukan survei langsung ke rumah responden yang berdomisili di Tangerang. Untuk penelitian selanjutnya baiknya dilakukan survei langsung juga ke rumah tinggal responden untuk dapat mengamati secara langsung rumah tinggal responden.

Objek penelitian merupakan responden yang berdomisili di Tangerang. Tangerang sebagai salah satu kota satelit yang berperan sebagai daerah penunjang bagi kota Jakarta. Pada penelitian selanjutnya dapat dilakukan penelitian dengan menunjuk kota satelit Jakarta yang lainnya seperti Bogor, Depok, dan Bekasi.

### DAFTAR PUSTAKA

- BPS Tangerang. (2014). Laporan Akhir Kegiatan Penyusunan Kebijakan Strategi Sanitasi Kota Tangerang. Tangerang: Pemerintah Kota Tangerang.
- Wardhani, W., dkk. (2015). Pengaruh Persepsi dan Preferensi Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Hunian *Green Product*. *Jurnal Manajemen dan Organisasi IPB*, vol. VI, no. 1, 45-63.
- Romdhani, D. R. (2014). *Disain Apartemen dalam Bisnis Real Estate*. M.Ars Tesis, Universitas Indonesia, Departemen Arsitektur, Depok.
- Kotler, P., Armstrong, G. (2008). *Prinsip-Prinsip Pemasaran*. Edisi ke-12. Jakarta: Airlangga.
- Rapoport, A. (1977). *Human Aspects of Urban Form*. Oxford: Pergamon Press.
- Arikunto, S. (2006). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Sugiyono. (2004). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Gay, L., & Diehl, P. (1992). *Research Methods for Business and Management*. New York: Macmillan Publishing Company
- Champion, D. (1981). *Basic Statistics for Social Research*. New York: Department of Sociology, University of Tennessee.
- Bainana, B.P., dkk. (2013). Identifikasi Preferensi Konsumen dalam Minat Beli Rumah dengan Pendekatan Metode Decision Tree - Studi Kasus: Perumahan Permata Indah Bangkalan. *Jurnal Teknik Industri*, vol. 1, no. 1, 54-57.
- Tambunan, D. B. (2009). Atribut yang Menjadi Pertimbangan Konsumen dalam Membeli Produk Perumahan. *Integritas Jurnal Manajemen Bisnis*, vol. 2, no. 2, 141-153.
- Brahmanto, Y. (2011). Pengaruh Karakteristik Pembeli terhadap Faktor-Faktor Pembelian Unit Rumah di Perumahan Graha Famili. [Tesis]. Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh November.
- Assael, H. (1992). *Consumer Behavior and Marketing Action*. Ed ke-4. Boston: PWS-KENT Publishing Company.

- Kotler, P., Amstrong, G. (2006). *Prinsip-Prinsip Pemasaran*. Edisi ke-12. Jakarta: Erlangga.
- Oktaviani, C. (1996). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perilaku Seseorang dalam Keputusan Pembelian*.
- Brophy, V. & Lewis, J.O. (2011). *A Green Vitruvius – Principles and Practice of Sustainable Architectural Design*. London: Earthscan.
- MACJ. (2020, October 24). *Why Ventilation is Important for Your Home?* Retrieved from MACJ-A Buyer's Choice Home Inspections: <https://macj-abuyerschoice.com/whyventilation-is-important-for-your-home/>.
- Bhojani, S. (2016, October 28). *These Design Principles Can Help You Make Your Home WellVentilated*. Retrieved from Living in MakaanIQ: <https://www.makaan.com/iq/living/these-design-principles-can-help-you-make-yourhome-well-ventilated>.
- Arsitur Studio (2020). *Jenis-jenis Jendela berdasarkan Bukaannya*. Retrieved from Arsitur Studio: <https://www.arsitur.com/2017/07/jenis-jenis-jendela-berdasarkan.html>.
- Gusjigang (2020, November 23). *Fungsi dan Peran Air bagi Kehidupan Manusia*. Retrieved from Inviro: <https://training.inviro.co.id/fungsi-dan-peran-air-bagi-kehidupan-manusia/#:~:text=keperluan%20rumah%20tangga%2C%20misalnya%20untuk,dan%20bangunan%20pembangkit%20tenaga%20listrik>.
- PLBPM. (2020, June 27). *Limbah Rumah Tangga dalam Lingkungan Permukiman*. Retrieved from Portal IMB Sanitasi: <http://plpbm.pu.go.id/v2/posts/Limbah-Rumah-Tangga-dalam-Lingkungan-Permukiman>.