

BAB IV PEMBAHASAN

Pada bab pembahasan, peneliti akan menyajikan penjelasan terhadap hasil serta pembahasan penelitian yang sudah dilakukan pada studi kasus yang dipilih. Peneliti menganalisis data yang didapat dari Generasi Y di Kota Tangerang Selatan yang dibagi dalam 7 kecamatan yaitu Ciputat, Ciputat Timur, Pamulang, Pondok Aren, Serpong, Serpong Utara, dan Setu.

Dalam memilih sebuah hunian, Generasi Y mempunyai banyak pertimbangan dari faktor kawasan, rumah, serta lingkungan. Sebelum mengkaji, penulis membuat pertanyaan berdasarkan teori yang dikemukakan Maslow dan juga Amos Rapoport untuk mencari data serta informasi dari generasi Y terkait dengan pemilihan hunian yang sesuai dengan keinginan mereka.

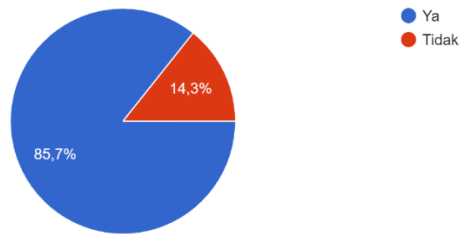
4.1 Hasil Analisis

Pada bab ini, peneliti akan menyajikan penjelasan terhadap hasil serta pembahasan penelitian yang sudah dilakukan pada studi kasus yang dipilih. Peneliti menganalisis data yang didapat dari Generasi Y di Kota Tangerang Selatan yang dibagi dalam 7 kecamatan yaitu Ciputat, Ciputat Timur, Pamulang, Pondok Aren, Serpong, Serpong Utara, dan Setu.

4.1.1 Hunian Menurut Generasi Y

Berdasarkan teori *Hierarchy of Needs* yang dikemukakan oleh Maslow, beliau menyatakan rumah atau hunian yang termasuk kebutuhan fisiologis merupakan kebutuhan yang utama dalam kehidupan. Menurut data survey yang dilakukan peneliti dalam melaksanakan penelitian, 56 responden memberikan pernyataan sebagai berikut;

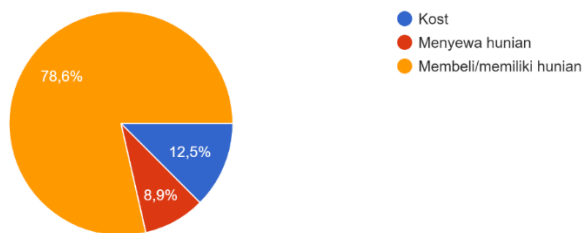
Apakah hunian merupakan kebutuhan utama anda?
56 jawaban



Gambar 4.1. Diagram Kebutuhan Utama Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Sebanyak 85,7% atau 48 dari 56 responden yang terdiri dari Generasi Y di Kota Tangerang Selatan memberikan pernyataan “Ya” dan setuju bahwa hunian merupakan kebutuhan utama mereka. Dari data yang diperoleh saat survey, memberikan sebuah validasi terhadap teori Maslow dimana hunian merupakan sebuah kebutuhan utama bagi manusia terutama responden yaitu Generasi Y di Kota Tangerang Selatan.

Apakah anda lebih memilih untuk kost, menyewa, atau membeli hunian?
56 jawaban

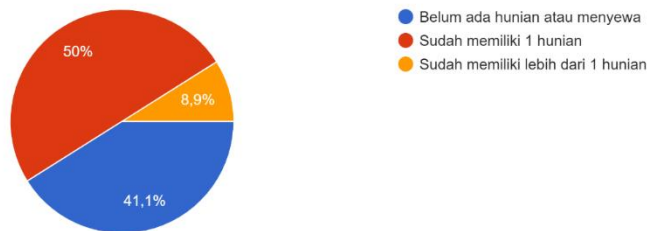


Gambar 4.2. Diagram Preferensi Kepemilikan Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Berdasarkan data responden yang peneliti dapat, 78,6% responden generasi Y memilih untuk mempunyai hunian sendiri atau membelinya. Hal ini memberikan gambaran dimana generasi Y yang menjadi responden mempunyai preferensi untuk memiliki hunian dibanding menyewa hunian maupun kost.

Hal ini dapat menjadikan sebuah acuan bagi developer untuk menyediakan hunian maupun membantu pembangunan hunian yang akan mereka huni. Dari data responden juga kita dapat melihat kurang dari 10% responden yang berminat untuk menyewa, hal ini juga dapat dijadikan sebuah pertimbangan dalam pembuatan hunian untuk disewakan karena peminatnya tidak banyak.

Apakah anda sudah memiliki hunian?
56 jawaban



Gambar 4.3. Diagram Kepemilikan Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

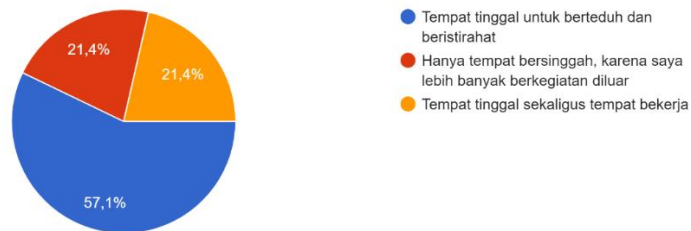
Berdasarkan diagram diatas 56 responden yang menjawab kuisisioner, 50% sudah mempunyai hunian sedangkan 8,9% sudah mempunyai lebih dari 1 hunian. Data ini memberikan sebuah gambaran dimana lebih dari 50% generasi Y sudah memenuhi kebutuhan pokoknya yaitu tempat tinggal atau hunian. Hal ini juga menjadi sebuah alasan mengapa lebih dari 70% responden lebih memilih mempunyai sebuah hunian, karena lebih dari setengah responden sudah memiliki hunian bahkan beberapa sudah memiliki lebih dari 1 hunian.

Dari diagram yang menjelaskan tentang hunian bagi Generasi Y, data tersebut memberikan sebuah pernyataan bahwa hunian merupakan hal utama yang harus didapatkan dengan sistem membeli atau memiliki. Sedangkan dalam diagram juga memberikan data bahwa beberapa sudah mempunyai huniannya masing-masing.

4.1.2 Faktor Penting Hunian Menurut Generasi Y

Hunian merupakan hal utama yang termasuk kedalam kebutuhan dasar, dalam memenuhi kebutuhan dasarnya terdapat beberapa perbedaan dalam kepentingan sebuah hunian.

Apa fungsi hunian bagi anda?
56 jawaban



Gambar 4.4. Diagram Fungsi Hunian Generasi Y

(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Dari diagram kuisisioner tentang fungsi hunian diatas, terdapat 57,1% responden menjadikan hunian sebagai tempat tinggal untuk berteduh dan beristirahat. Hal ini sangat umum bagi manusia untuk menjadikan hunian sebagai tempat untuk aktivitas utama dikarenakan mayoritas responden merupakan ibu rumah tangga dimana kesehariannya dirumah untuk melakukan pekerjaan rumah tangga.

Dalam diagram diatas juga memperlihatkan 21,4% responden menjadikan hunian atau rumah mereka sebatas tempat bersinggah karena mereka lebih sering untuk berkegiatan diluar rumah. Hal ini menjelaskan bahwa ada beberapa dari mereka yang menjadikan sebuah

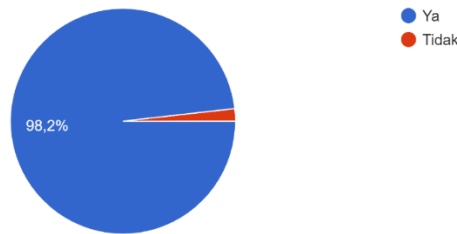
hunian hanya sebagai tempat singgah, tidak untuk berkegiatan banyak didalam rumah.

Diagram diatas juga memperlihatkan sebanyak 21,4% responden menjadikan hunian mereka sebagai tempat tinggal sekaligus tempat bekerja dimana pada masa survey adalah masa pandemi *covid-19* yang kita tahu beberapa kali kita diwajibkan untuk bekerja di rumah. Hal ini juga tidak menutup kemungkinan bahwa mereka yang memilih hunian sebagai tempat kerjanya memang sudah mempunyai pekerjaan yang tidak perlu keluar dari huniannya atau bersifat *online*.

Dari ketiga opsi diatas menunjukkan bahwa terdapat preferensi generasi Y dimana mereka ada yang memilih untuk hunian yang dijadikan sebagai tempat tinggal dan beristirahat, ada juga preferensi dari mereka yang hanya singgah dirumah dikarenakan mereka mempunyai banyak kegiatan diluar rumah, dan ada juga mereka yang memilih hunian untuk dijadikan sebagai tempat bekerja mereka.

Hal ini berdampak pada kebutuhan ruangnya, dimana mereka yang bekerja didalam rumah tentunya harus memiliki ruang kerja sesuai dengan pekerjaan mereka. Mereka yang hanya singgah sebentar di rumahnya tidak mempunyai ruangan bekerja karena mereka tidak bekerja dirumah, dan juga mereka tidak mempunyai banyak ruang didalam rumahnya karena tidak diperlukan. Sedangkan mereka yang menjadikan rumah sebagai tempat istirahat dan tempat tinggal sudah pasti mempunyai tempat istirahat seperti kamar tidur dan beberapa ruangan lain menyesuaikan dengan apa yang mereka perlukan dalam kesehariannya.

Dalam memilih hunian, apakah kebutuhan ruang sangat diutamakan?
56 jawaban

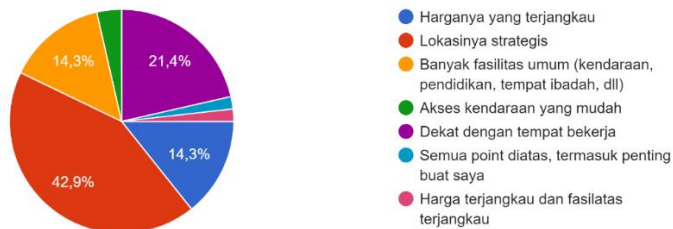


Gambar 4.5. Diagram Kebutuhan Ruang Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Pada diagram diatas, menunjukkan bahwa 98,2% dari responden menyatakan kebutuhan ruangan sangat diutamakan dalam memilih hunian. Hal ini memperkuat analisis penulis dimana fungsi hunian yang dibutuhkan berpengaruh pada kebutuhan ruangan dimana ketika kita memilih hunian dengan fungsi sebagai tempat bekerja tentunya kita akan mempertimbangkan dimana kita akan bekerja.

Berkaitan dengan hunian dengan preferensi membeli, hal ini sangat memungkinkan Generasi Y untuk menyesuaikan kebutuhannya karena kita dapat mengatur kebutuhan ruang jika kita memiliki atau membeli hunian.

Apa faktor penting dalam memilih hunian menurut anda?
56 jawaban



Gambar 4.6. Diagram Faktor Penting Hunian Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Dalam menganalisis faktor penting menurut responden dalam memilih hunian, penulis memberikan 5 contoh faktor penting teratas dan memberikan sebuah kolom isian yang dapat diisi bagi mereka yang mempunyai faktor penting lainnya. Dari data yang didapat, 42,9% responden memilih lokasi strategis sebagai faktor penting dalam memilih hunian. Hal ini memberikan gambaran bahwa lokasi strategis merupakan sebuah faktor penting dari kebanyakan orang sehingga memberikan respon terhadap developer untuk membangun hunian di lokasi strategis. Hal ini juga berpengaruh terhadap biaya yang dibutuhkan, semakin banyak kebutuhan maka harga akan semakin tinggi begitu pula dengan semakin strategisnya suatu hunian atau kawasan maka biaya yang diperlukan juga akan semakin besar.

Pada diagram diatas juga memperlihatkan 21,4% responden memilih lokasi hunian yang dekat dengan tempat bekerja merupakan faktor penting dalam memilih hunian. Hal ini berdampak pada kemudahan mereka ketika ingin bekerja, seperti menghemat waktu dan biaya pengeluaran untuk kendaraan yang digunakan untuk sampai ke tempat kerja.

Selain dari hunian yang dekat dengan tempat bekerja, 14,3% responden memilih banyak fasilitas umum disekitar hunian yang menjadi faktor penting ketika mereka memilih hunian. Hal ini dapat menjadi poin pertimbangan bagi developer bahwa banyak fasilitas umum disekitar hunian dapat meningkatkan minat mereka dalam membeli hunian dikarenakan mereka akan memilih hunian dengan fasilitas umum yang dapat memenuhi preferensi mereka.

Selain dari ketiga hal diatas, responden sebanyak 14,3% memilih hunian dengan harga terjangkau. Hal ini menunjukkan bahwa responden lebih memilih untuk mementingkan faktor lain selain dari biaya huniannya. Mereka mempunyai kepentingan lain selain biaya yang menjadikan preferensi mereka dalam memilih rumah.

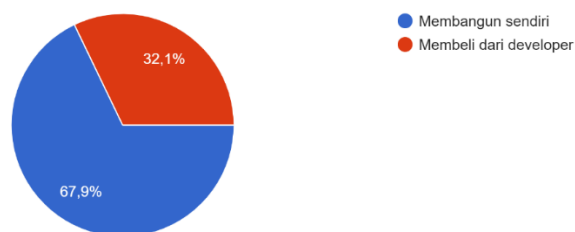
Terdapat responden yang memilih akses kendaraan sebagai faktor penting juga, menjadikan akses kendaraan disekitar hunian pun dapat menjadi sebuah faktor penting yang mempengaruhi minat dari mereka untuk membeli hunian.

Dari data yang didapat, kebanyakan dari responden memilih lokasi strategis yang menjadi faktor utama, artinya dari kebanyakan responden memilih hunian yang mempunyai visibilitas dan aksesibilitas dalam banyak hal yang menjadi keuntungan dari lokasi tersebut. Ada juga yang memberikan sebuah preferensi dimana semua faktor diatas merupakan kepentingan yang harus dipenuhi.

4.1.3 Preferensi Hunian Menurut Generasi Y

Seperti yang sudah dijelaskan penulis pada bab 2 tentang preferensi merupakan sebuah minat atau ketertarikan individu terhadap sebuah produk. Preferensi dalam memilih hunian dapat menjadi sebuah acuan dari sebuah produk yang akan disediakan produsen pada peminatnya. Dalam menganalisis sebuah preferensi hunian dari generasi Y di Kota Tangerang Selatan ini, kita harus menggarisbawahi bahwa sebuah preferensi individu tidak selalu sama dan mungkin juga untuk mempunyai kesamaan.

Dalam memilih hunian, anda lebih memilih membangun sendiri atau membeli hunian dari developer?
56 jawaban



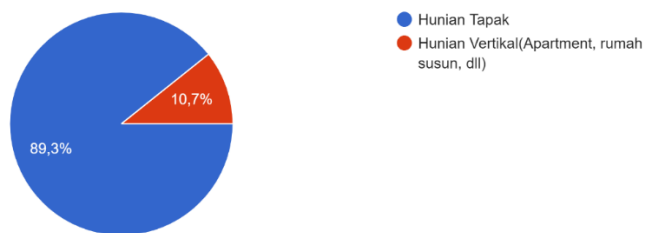
Gambar 4.7. Diagram Pemilihan Hunian Generasi Y

(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Pada diagram data diatas, perbandingan orang yang membangun rumah sendiri berada pada persentase 67,9% dibanding dengan orang yang membeli dari developer sebesar 32,1% Hal ini berkaitan dengan kebutuhan ruang yang menjadi hal utama bagi mereka, dikarenakan ketika kita membeli hunian dari developer atau hunian yang sudah jadi kita tidak dapat memenuhi preferensi kita dalam pemilihan ruang. Hal tersebut dikarenakan developer membangun hunian tipikal berdasarkan hasil dari riset mereka tentang apa saja kebutuhan masyarakat dalam memilih ruang yang berpacu pada preferensi pasar.

Lain halnya dengan mereka yang membangun sendiri, mereka akan menyesuaikan kebutuhan ruang bagi orang yang akan tinggal pada hunian tersebut yaitu mereka sendiri. Mereka juga dapat menyesuaikan biaya pengeluaran sesuai dengan kemampuan mereka dalam hal finansial. Hal ini menjadi sebuah preferensi yang kuat dimana generasi Y memilih untuk membangun sebuah hunian dengan mementingkan kebutuhan ruangan yang mereka perlukan sehingga tidak ada ruang yang tidak digunakan atau tidak terpakai.

Dalam memilih hunian, anda lebih memilih tinggal di hunian tapak atau hunian vertikal?
56 jawaban



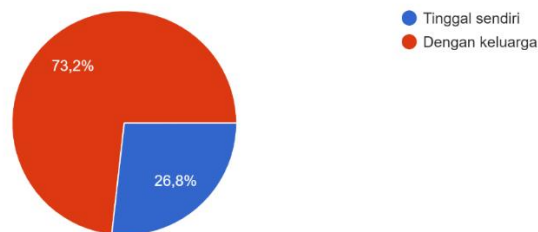
Gambar 4.8. Diagram Fisik Hunian Generasi Y

(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Diagram selanjutnya merupakan penyajian dari data dimana 89,3% responden memilih hunian tapak dibanding hunian vertikal. Mengacu

pada data sebelumnya tentang kebutuhan ruangan serta preferensi membangun sendiri, hunian tapak merupakan hal yang tepat bagi preferensi sebelumnya. Kita dapat membangun hunian tapak sesuai dengan preferensi kebutuhan ruang serta preferensi membangun sendiri. Namun tidak dengan hunian vertikal, dimana hunian vertikal merupakan hunian yang dibangun secara masif atau untuk banyak pengguna. Pembangunan hunian vertikal juga dapat berdampak pada kebutuhan ruang yang terbatas dan tidak dapat melakukan ekspansi atau perluasan ruangan. Mereka yang tinggal di rumah tapak mempunyai sebuah kemungkinan untuk memperluas atau menambah ruangan sesuai dengan kebutuhan di masa mendatang.

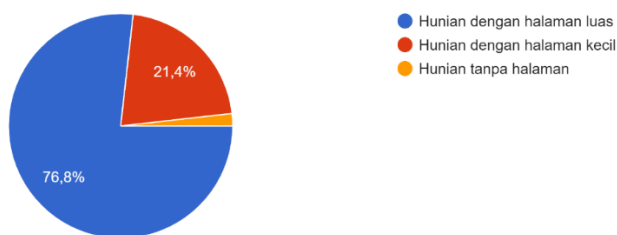
Apakah anda lebih memilih untuk tinggal sendiri, atau dengan keluarga?
56 jawaban



Gambar 4.9. Diagram Preferensi Berhuni Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Data yang disajikan berikutnya merupakan diagram dari preferensi responden yang memilih tinggal dengan keluarga sebesar 73,2%. Membuat sebuah kebutuhan ruang menjadi bertambah dibanding dengan tinggal sendiri.

Dalam memilih hunian, anda lebih memilih hunian dengan halaman yang luas, kecil, atau tanpa halaman?
56 jawaban



Gambar 4.10. Diagram Preferensi Halaman Generasi Y

(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Data berikut menyajikan preferensi hunian dengan halaman luas mendapat persentase sebesar 76,8%, yang artinya sejalan dengan preferensi responden yang memilih untuk tinggal di hunian tapak. Karena ketika kita memilih hunian vertikal, kita tidak dapat menentukan atau bahkan tidak bisa mempunyai halaman yang luas dikarenakan tanah yang dibangun hunian terbatas dan dihuni oleh banyak orang.

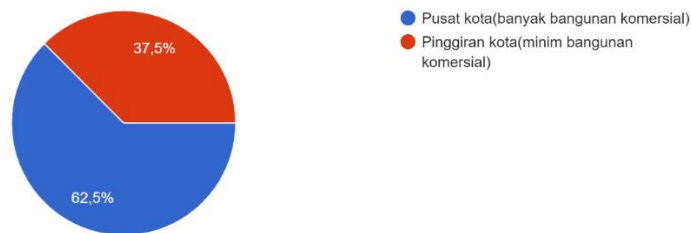
Data ini juga dapat menjadi tanda dimana 98,2% responden mementingkan sebuah halaman pada hunian mereka yang artinya, mereka harus mempunyai sebuah halaman baik kecil maupun besar didalam lokasi huniannya.

Dari beberapa diagram yang disajikan dalam preferensi hunian menurut Generasi Y, data diatas condong pada sebuah hunian dengan halaman yang dibangun sendiri. Hal ini memungkinkan bagi mereka untuk tinggal bersama keluarga karena dapat menyesuaikan dengan kebutuhan ruang yang akan disiapkan.

4.1.4 Kawasan Hunian Menurut Generasi Y

Dalam pemilihan kawasan hunian, kita sudah mendapat data dimana beberapa diagram dibawah ini akan menjelaskan preferensi kawasan menurut generasi Y dalam penelitian ini.

Apakah anda lebih memilih hunian di pusat kota atau di pinggiran kota?
56 jawaban



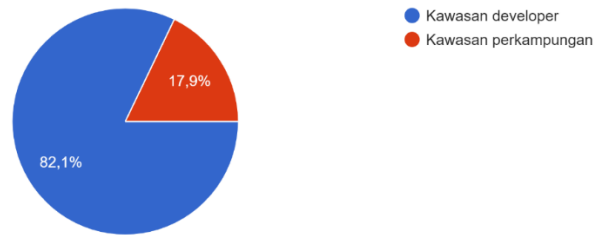
Gambar 4.11. Diagram Preferensi Lokasi Kota Generasi Y

(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Dalam data yang disajikan berikut, 62,5% dari responden memilih untuk tinggal di pusat kota dengan banyak bangunan komersil. Sedangkan 37,5% dari responden memilih untuk tinggal di pinggiran kota dengan sedikit bangunan komersil. Hal ini dapat menjadi pertimbangan ketika kita membandingkan sebuah kawasan dengan banyak bangunan komersil dan sedikit bangunan komersil, kawasan dengan banyak bangunan komersil pasti lebih ramai dan lebih aktif dibanding dengan kawasan dengan sedikit bangunan komersil.

Apakah anda lebih memilih hunian di kawasan terstruktur oleh developer(contoh : kompleks perumahan, cluster) atau kawasan perkampungan?

56 jawaban



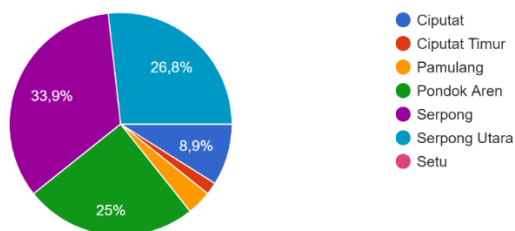
Gambar 4.12. Diagram Preferensi Kawasan Generasi Y

(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Diagram diatas menyebutkan 82,1% dari responden menyebutkan bahwa mereka lebih memilih hunian di kawasan developer dibanding kawasan perkampungan. Mengingat mereka yang lebih memilih huniannya dibangun sendiri, merupakan sebuah hal yang mungkin tidak sejalan. Namun, masih memungkinkan bagi mereka untuk membeli tanah kavling pada kawasan developer untuk dijadikan sebuah hunian sehingga mereka dapat tinggal di kawasan developer.

Jika anda diberi pilihan untuk tinggal di salah satu kecamatan di kota Tangerang Selatan, kecamatan apa yang akan anda pilih?

56 jawaban



Gambar 4.13. Diagram Preferensi Kecamatan Generasi Y

(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

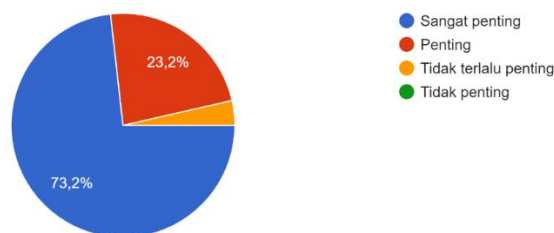
Responden lebih memilih untuk tinggal di kecamatan Serpong dan Serpong utara, disusul dengan Pondok Aren. Data ini didukung fakta bahwa 3 kawasan tersebut merupakan kawasan developer besar seperti Jaya Real Property, BSD, dan Alam Sutera. Hal ini membuat kecamatan yang ingin ditinggali cenderung mengarah pada kawasan tersebut.

Dari diagram kawasan hunian diatas, terdapat sebuah garis besar yang menjelaskan bahwa Generasi Y ingin membangun huniannya sendiri di kawasan developer dengan mengacu pada sebuah kawasan pusat kota.

4.1.5 Fasilitas Hunian Menurut Generasi Y

Fasilitas hunian merupakan sebuah hal yang umum dalam memilih hunian, terdapat 14,3% responden memilih fasilitas umum pada diagram sebelumnya. Namun seperti yang dijelaskan diawal, tidak semua preferensi serupa.

Apakah fasilitas tempat ibadah disekitar hunian penting bagi anda?
56 jawaban



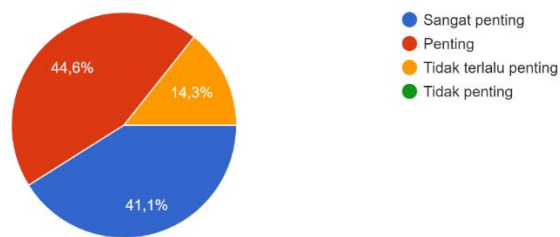
Gambar 4.14. Diagram Preferensi Fasilitas Tempat Ibadah Generasi Y

(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Mengacu pada diagram diatas ini menjelaskan bahwa 73,2% menyatakan fasilitas tempat ibadah sangat penting sedangkan 23,2% menyatakan fasilitas tempat ibadah merupakan hal penting. Dari data yang disajikan dapat ditarik pernyataan bahwa fasilitas tempat ibadah merupakan hal yang penting disekitar hunian mereka.

Apakah fasilitas kendaraan umum disekitar hunian penting bagi anda?

56 jawaban



Gambar 4.15. Diagram Preferensi Fasilitas Kendaraan Umum Generasi Y

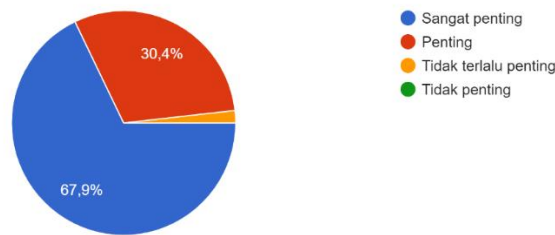
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Pada diagram ini kita dapat melihat terdapat 44,6% responden yang menyatakan fasilitas kendaraan umum sangat penting dan juga 41,1% menyatakan penting. Terdapat juga 14,3% dari responden yang menyatakan tidak terlalu penting.

Bagi mereka yang tidak mempunyai kendaraan pribadi atau lebih milih berkegiatan diluar menggunakan kendaraan umum, hal ini sangat penting eksistensinya. Sedangkan bagi mereka yang mempunyai kendaraan pribadi, dapat menjadikan kendaraan umum sebagai opsi lain ketika mereka tidak ingin menggunakan kendaraan pribadinya.

Bagi mereka yang memilih tidak terlalu penting, mempunyai kemungkinan mereka sudah nyaman menggunakan kendaraan pribadi ataupun mereka yang kesehariannya tidak menggunakan kendaraan diluar atau berkegiatan dirumah saja.

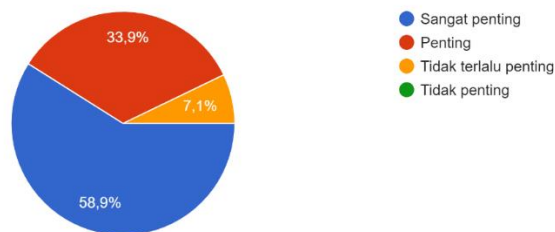
Apakah fasilitas kesehatan disekitar hunian penting bagi anda?
56 jawaban



Gambar 4.16. Diagram Preferensi Fasilitas Kesehatan Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Diagram diatas merupakan persentase seberapa penting fasilitas kesehatan bagi hunian generasi Y. Nilai penting dan sangat penting berada pada 30,4% penting dan 67,9% sangat penting, hal ini menjelaskan dimana rumah sakit dan fasilitas kesehatan lainnya merupakan fasilitas yang termasuk penting untuk ada disekitar hunian.

Apakah fasilitas pendidikan disekitar hunian penting bagi anda?
56 jawaban

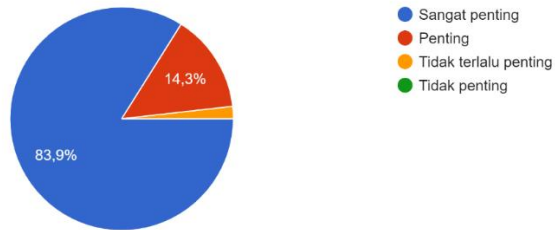


Gambar 4.17. Diagram Preferensi Fasilitas Pendidikan Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Fasilitas Pendidikan merupakan salah satu fasilitas umum yang termasuk penting, dari data responden 58,9% menyatakan sangat penting dan 33,9% menyatakan penting dimana hal ini membuat hadirnya sebuah fasilitas Pendidikan disekitar hunian dapat menjadi

pertimbangan bagi developer untuk menarik minat generasi Y dalam membeli hunian.

Apakah fasilitas keamanan disekitar hunian penting bagi anda?
56 jawaban

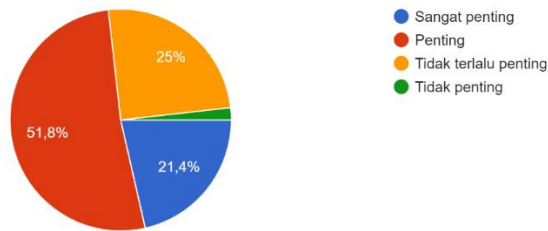


Gambar 4.18. Diagram Preferensi Fasilitas Keamanan Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Keamanan merupakan hal yang menjadi pertimbangan besar, mengingat pada teori maslow dimana keamanan merupakan kebutuhan setelah kebutuhan dasar yaitu rumah. Kawasan hunian yang aman merupakan hal yang sangat utama dimana rasa akan menghasilkan rasa nyaman dan aman ketika melakukan aktivitas dirumah. Hal ini juga diperkuat data yang didapat dimana 83,9% responden menyatakan fasilitas keamanan sangat penting disekitar hunian bagi mereka.

Sistem keamanan dari developer cenderung lebih tersusun dikarenakan developer mengutamakan keamanan masyarakat yang tinggal dikawasannya. Sebagai contoh, pihak developer memasang kamera pengawas, menyediakan penjaga yang berpatroli ataupun berjaga pada area tertentu.

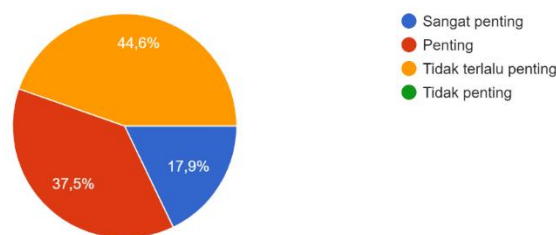
Apakah fasilitas komersial disekitar hunian penting bagi anda?
56 jawaban



Gambar 4.19. Diagram Preferensi Fasilitas Komersial Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Diagram diatas memperlihatkan bahwa fasilitas komersial mendapat persentase 51,8% penting dan 21,4% sangat penting, hal ini menunjukkan fasilitas komersial bagi generasi Y merupakan fasilitas yang termasuk penting disekitar hunian mereka. Hal ini sejalan dengan preferensi mereka dimana lebih memilih tinggal di kawasan dengan banyak bangunan komersial.

Apakah fasilitas hiburan disekitar hunian penting bagi anda?
56 jawaban

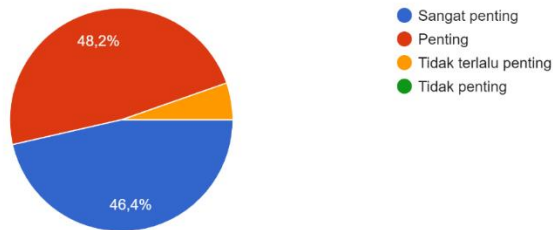


Gambar 4.20. Diagram Preferensi Fasilitas Hiburan Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Diagram fasilitas hiburan disekitar hunian generasi Y mendapati persentase yaitu 17,9% sangat penting, 37,5% penting, 44,6% tidak terlalu penting. Perbedaan dari persentase penting dan tidak penting

tidak terlalu signifikan seperti diagram sebelumnya, hal ini dapat menyimpulkan fasilitas hiburan bukan sebuah hal yang penting disekitar hunian mereka.

Apakah fasilitas ruang terbuka hijau disekitar hunian penting bagi anda?
56 jawaban



Gambar 4.21. Diagram Preferensi Fasilitas RTH Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Bagi mereka yang sering melakukan kegiatan olahraga, bermain di taman-taman, ataupun sekedar rekreasi kecil sebuah ruang terbuka hijau merupakan hal yang umum ditemui. Dari diagram yang disajikan, 48,2% menyatakan sangat penting dan 46,4% menyatakan penting. Hal tersebut memperlihatkan generasi Y sangat membutuhkan ruang terbuka hijau disekitar huniannya sehingga perbedaan penting dan tidak penting disini sangat signifikan.

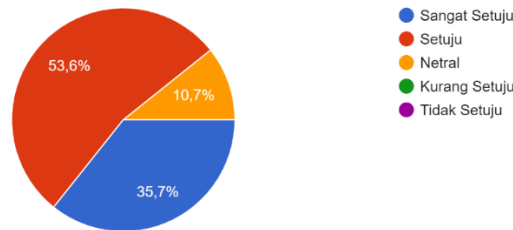
Data fasilitas-fasilitias umum diatas menguatkan data sebelumnya terkait hunian di kawasan developer. Mereka ingin membangun huniannya sendiri di kawasan developer karena umumnya kawasan developer sudah menyediakan fasilitas-fasilitas yang mereka butuhkan, sehingga mereka mendapatkan fasilitas tersebut dengan mudah.

4.1.6 Lingkungan Hunian Menurut Generasi Y

Berdasarkan teori Amos Rapoport yang mengemukakan gaya hidup mempengaruhi pemilihan hunian, terdapat 4 faktor diantaranya *Consumption Oriented*, *Social Prestige*, *Family Oriented*, dan *Community Oriented* (Rapoport, 1977). Dari keempat faktor yang mempengaruhi pemilihan hunian dari seseorang, berikut hasil yang penulis dapat dari data responden yang mengisi kuisioner.

Apakah anda setuju jika lingkungan hunian dengan fasilitas umum mempengaruhi anda dalam memilih hunian? (Cth : Tempat ibadah, taman, dll.)

56 jawaban



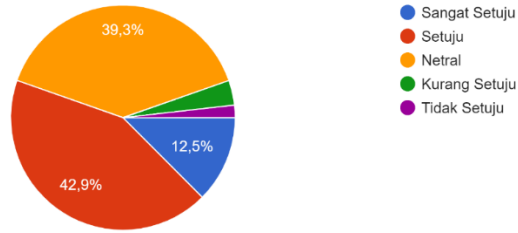
Gambar 4.22. Diagram Hunian dengan Fasilitas Umum Generasi Y

(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Dari data yang didapat, sebesar 53,6 % setuju bahwa fasilitas umum, mempengaruhi mereka dalam memilih hunian sedangkan 35,7% menyatakan sangat setuju. Tidak ada responden yang memilih kurang setuju dan tidak setuju memperlihatkan bahwa responden mementingkan sebuah fasilitas umum untuk ada disekitar huniannya sehingga dapat menunjang kebutuhan mereka.

Apakah anda setuju jika lingkungan hunian dengan komunitas umum mempengaruhi anda dalam memilih hunian? (Cth : Komunitas peduli lingkungan, Komunitas olahraga, dll.)

56 jawaban



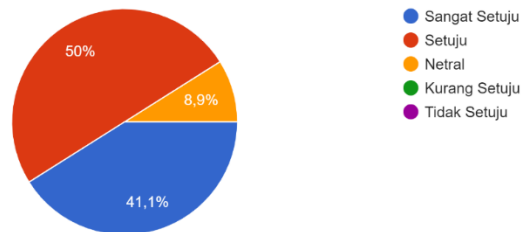
Gambar 4.23. Diagram Hunian dengan Komunitas Generasi Y

(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Dari diagram ini, kita dapat melihat 39,3% dari responden menyatakan netral pada pernyataan komunitas umum mempengaruhi pemilihan hunian, sedangkan 42,9% menyatakan setuju. Pernyataan yang dapat diambil, terdapat orang-orang yang terpengaruh adanya komunitas dalam memilih hunian dan ada juga orang-orang yang netral akan komunitas.

Apakah anda setuju jika lingkungan hunian dengan fasilitas untuk anggota keluarga mempengaruhi anda dalam memilih hunian? (Cth : Halaman yang luas...ermain anak, teras untuk bersantai keluarga, dll.)

56 jawaban

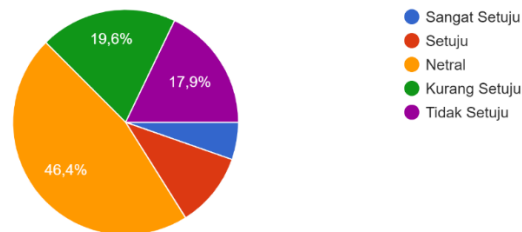


Gambar 4.24. Diagram Hunian dengan Fasilitas Keluarga Generasi Y

(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Sebelumnya terdapat diagram yang menjelaskan bahwa lebih banyak dari responden yang memilih tinggal dengan keluarganya. Dari diagram ini dapat memperkuat pernyataan tersebut dimana 50% menyatakan setuju serta 41,1% menyatakan sangat setuju bahwa fasilitas untuk anggota keluarga mempengaruhi mereka dalam memilih hunian. Hal ini dapat menyimpulkan bahwa eksistensi sebuah fasilitas keluarga sangat penting bagi saat memilih hunian generasi Y.

Apakah anda setuju jika lingkungan hunian dengan permukiman tertentu mempengaruhi anda dalam memilih hunian? (Cth : Permukiman khusus et...han untuk orang dengan pekerjaan tertentu, dll.)
56 jawaban



Gambar 4.25. Diagram Hunian dengan Permukiman Terntentu Generasi Y
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

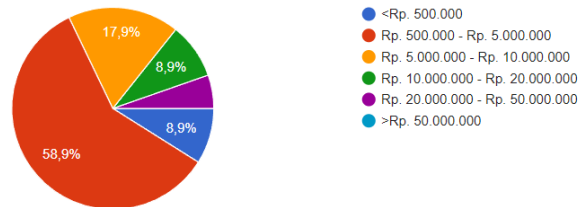
Pada diagram ini, jumlah persentase netral mendapati 46,4% dalam pernyataan lingkungan hunian dengan permukiman tertentu ketika memilih hunian. Sedangkan 19,6% menyatakan kurang setuju dan 17,9% menyatakan tidak setuju. Dampak yang didapatkan dari pernyataan ini adalah, mereka memungkinkan tinggal di kawasan yang beragam. Namun, ada juga yang menyatakan setuju dan sangat setuju, hal ini merupakan preferensi orang yang mungkin menginginkan lingkungan hunian yang sama dengan orang-orang dengan etnis atau pekerjaan yang sama.

Dari diagram yang mengarah pada teori Amos Rapoport, hal terkait dengan komunitas umum di lingkungan sekitar, keluarga, serta fasilitas umum pada lingkungan mendominasi Generasi Y dalam memilih hunian. Hal ini menjadikan preferensi penting dimana dalam mewujudkan hunian yang diinginkan Generasi Y di Kota Tangerang Selatan maka membutuhkan sebuah lingkungan dengan preferensi tersebut.

4.1.7. Pendapatan Generasi Y

Pendapatan per bulan
56 jawaban

Salin



Gambar 4.26. Diagram Pendapatan Generasi Y

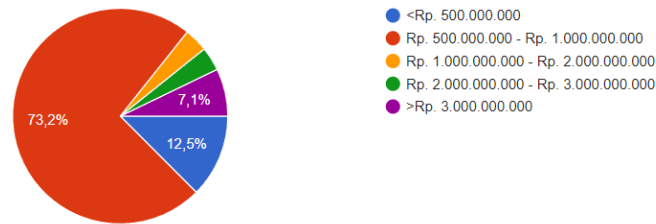
(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Data yang didapat dari responden kuisisioner menunjukkan bahwa rata-rata pendapatan dari responden 58,9% berada di Rp500.000 sampai dengan Rp5.000.000 dimana lebih dari setengah responden memilih pilihan tersebut. Sedangkan posisi selanjutnya berada pada pendapatan Rp5.000.000 sampai dengan Rp10.000.000 dengan persentase 17,9%. Berdasarkan data tersebut kita dapat melihat pendapatan generasi Y di Kota Tangerang Selatan didominasi pada angka Rp500.000 sampai pada angka Rp5.000.000.

Berapa perkiraan biaya yang akan anda keluarkan untuk biaya membangun/membeli hunian?

Salin

56 jawaban



Gambar 4.27. Diagram Perkiraan Anggaran Generasi Y

(Sumber Gambar : Data survey pribadi, 2022)

Data selanjutnya yang terkait dengan pendapatan yaitu anggaran yang dikeluarkan untuk biaya membangun/membeli hunian bagi generasi Y di Kota Tangerang Selatan. Data tersebut menunjukkan bahwa 73,2% memilih anggaran sebesar Rp500.000.000 sampai dengan Rp1.000.000.000.

Dari kedua diagram yang telah dipaparkan kita dapat menarik sebuah pernyataan dimana generasi Y di Kota Tangerang Selatan memiliki pendapatan yang didominasi pada angka Rp5.000 sampai dengan Rp5.000.000 dan juga memiliki anggaran membeli rumah pada angka Rp500.000.000 sampai dengan Rp1.000.000.000. Namun, mengingat 50% dari responden sudah memiliki hunian, hal ini menjelaskan bahwa teori Amstrong mengenai masyarakat dengan rentang umur yang dibahas sudah mempunyai sebuah hunian dimana al tersebut merupakan sebuah kebutuhan utama mereka (generasi Y).

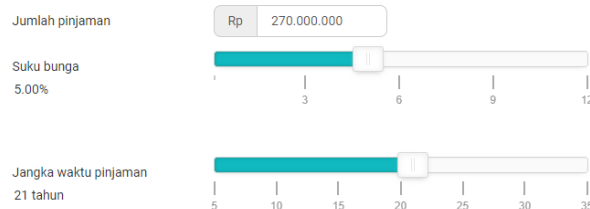
Dari data yang telah didapat peneliti membuat sebuah simulasi KPR hunian menggunakan simulasi dalam situs *rumah.com* dan menggunakan contoh salah satu bank yang menyediakan jasa KPR. Bank yang disebut adalah *Bank BTN* dengan perbandingan untuk KPR subsidi dan non-subsidi berdasarkan data yang telah diperoleh dari responden.

Simulasi pertama yaitu KPR subsidi bagi seseorang yang belum memiliki hunian dengan penghasilan Rp5.000.000 dan harga hunian pada angka Rp300.000.000 dengan bunga 5%. KPR subsidi dengan uang muka tidak lebih dari 10%, pada simulasi kali ini uang muka terhitung Rp30.000.000.

Kalkulator KPR: Simulasi Kredit Rumah

Perbarui detail di bawah ini untuk menghitung besarnya nilai pembiayaan kembali KPR Anda.

Detail KPR



Gambar 4.28. Simulasi KPR 1

(Sumber Gambar : Simulasi Rumah.com, 2022)

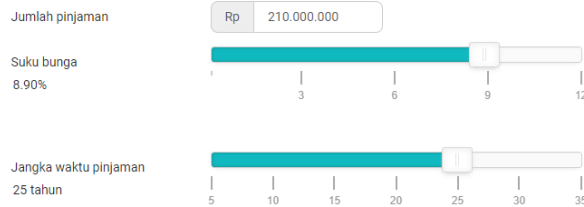
Dalam simulasi yang pertama, maksimal kredit yang kita ketahui yaitu 1/3 dari pendapatan atau maksimal 35% (Rp1.750.000). Maka dengan pendapatan Rp5.000.000 dan harga hunian Rp300.000.000 dapat mengangsur KPR dengan jangka waktu 21 tahun sebesar Rp1.732.640/bulan.

Simulasi kedua yaitu KPR non-subsidi bagi seseorang yang sudah memiliki hunian dengan penghasilan Rp5.000.000 dan harga hunian pada angka Rp300.000.000 dengan bunga 8,88%. KPR non-subsidi dengan uang muka 20-30%, pada simulasi kali ini uang muka terhitung 30% atau Rp90.000.000.

Kalkulator KPR: Simulasi Kredit Rumah

Perbarui detail di bawah ini untuk menghitung besarnya nilai pembiayaan kembali KPR Anda.

Detail KPR



Gambar 4.29. Simulasi KPR 2

(Sumber Gambar : Simulasi Rumah.com, 2022)

Dalam simulasi yang kedua, maksimal kredit yang kita ketahui yaitu 1/3 dari pendapatan atau maksimal 35% (Rp1.750.000). Maka dengan pendapatan Rp5.000.000 dan harga hunian Rp300.000.000 dapat mengangsur KPR non subsidi dengan jangka waktu 25 tahun sebesar Rp1.747.954/bulan.

Dari kedua simulasi diatas, masyarakat generasi Y di kota Tangerang Selatan mempunyai kapabilitas untuk membeli hunian dengan harga Rp300.000.000 berdasarkan simulasi diatas dengan jangka waktu 21-25 tahun.

Dari seluruh analisis diagram diatas, Generasi Y sangat condong untuk memiliki hunian tapak dalam sebuah kawasan developer dengan fasilitas umum yang menunjang huniannya. Selain dari kawasan developer serta huniannya, lingkungan yang mereka butuhkan juga mengarah pada lingkungan dengan gaya hidup yang condong pada fasilitas umum, komunitas, dan keluarga. Sedangkan untuk hunian dengan preferensi tertentu, mereka kurang setuju dengan itu karena umumnya pada kawasan developer tidak ada ketentuan dari etnis atau pekerjaan tertentu.

Tabel 4.1.

Tabel Data Responden Kuisioner

Gender	Laki - laki	Perempuan
Persentase	25%	75%
Responden	14	42

	Midlife	(Masa Peralihan)	Early Adulthood
Tahun	1981 - 1985	1986 - 1990	1991 - 1996
Persentase	48,2 %	17,9 %	33,9%
Responden	27	10	19

Kecamatan	Persentase	Responden
Ciputat	14,3%	8
Ciputat Timur	3,6%	2
Pamulang	5,4%	3
Pondok Aren	25%	14
Serpong	21,4%	12
Serpong Utara	28,6%	16
Setu	1,8%	1

Pendapatan	Persentase	Responden
<Rp.500.000	8,9%	5
Rp.500.000 - Rp.5.000.000	58,9%	33
Rp.5.000.000 - Rp.10.000.000	17,9%	10
Rp.10.000.000 - Rp.20.000.000	8,9%	5
Rp.20.000.000 - Rp.50.000.000	5,4%	3

Tabel 4.2.

Tabel Data Responden Preferensi Hunian

Hunian sebagai kebutuhan utama	Ya	Tidak
Persentase	85,7%	14,3%
Responden	48	8

Fungsi Hunian	Persentase	Responden
Tempat tinggal untuk berteduh dan istirahat	57,1%	32
Tempat bersinggah (lebih banyak kegiatan diluar)	21,4%	12
Tempat tinggal dan tempat bekerja	21,4%	12

Faktor Penting memilih hunian	Persentase	Responden
Harga Terjangkau	14,3%	8
Lokasi Strategis	42,9%	24
Fasilitas Umum	14,3%	8
Akses kendaraan mudah	3,6%	2
Dekat dengan tempat kerja	21,4%	12
Semua hal diatas penting	1,8%	1
Harga terjangkau, fasilitas terjangkau	1,8%	1

Tipe Kepemilikan Hunian	Persentase	Responden
Membeli/memiliki	78,6%	44
Menyewa	8,9%	5
Kost	12,5%	7

Status Kepemilikan Hunian	Persentase	Responden
Belum mempunyai hunian	41,1%	23
Sudah memiliki 1 hunian	50%	28
Sudah memiliki lebih dari 1 hunian	8,9%	5

Kebutuhan ruang diutamakan	Ya	Tidak
Persentase	98,2%	1,8%
Responden	55	1

Membeli/Membangun hunian	Persentase	Responden
Membangun sendiri	67,9%	38
Membeli dari developer	32,1%	18

Perkiraan biaya hunian	Persentase	Responden
<Rp.500.000.000	12,5%	7
Rp.500.000.000 – Rp.1.000.000.000	73,2%	41
Rp.1.000.000.000 – Rp.2.000.000.000	3,6%	2
Rp.2.000.000.000 – Rp.3.000.000.000	3,6%	2
>Rp.3.000.000.000	7,1%	4

Tipe Hunian	Persentase	Responden
Hunian Vertikal	10,7%	6
Hunian Tapak	89,3%	50

Tinggal sendiri/dengan keluarga	Persentase	Responden
Tinggal sendiri	26,8%	15
Tinggal dengan keluarga	73,2%	41

Halaman di hunian	Persentase	Responden
Tanpa halaman	1,8%	1
Hunian dengan halaman kecil	21,4%	12
Hunian dengan halaman besar	76,8%	43

Tabel 4.3.

Tabel Data Responden Preferensi Kawasan Hunian

Kawasan Hunian	Persentase	Responden
Kawasan Developer	82,1%	46
Kawasan Perkampungan	17,9%	10

Pusat/Pinggir kota	Persentase	Responden
Pusat Kota (Banyak bangunan komersil)	62,5%	35
Pinggir Kota (Sedikit bangunan komersil)	37,5%	21

Jenis Fasilitas Umum	Sangat Penting	Penting	Tidak Terlalu Penting	Tidak Penting
Fasilitas Tempat Ibadah	41	13	2	0
Fasilitas Kendaraan Umum	23	25	8	0
Fasilitas Kesehatan	38	17	1	0
Fasilitas Pendidikan	33	19	4	0
Fasilitas Keamanan	47	8	1	0
Fasilitas Komersial	12	29	14	1
Fasilitas Hiburan	10	21	25	0
Fasilitas Ruang Terbuka Hijau	26	27	3	0

Lokasi yang diinginkan	Persentase	Responden
Ciputat	8,9%	5
Ciputat Timur	1,8%	1
Pamulang	3,6%	2
Pondok Aren	25%	14
Serpong	33,9%	19
Serpong Utara	26,8%	15
Setu	0%	0

Tabel 4.4.

Tabel Data Responden Preferensi Gaya Hidup dan Lingkungan Hunian

Gaya hidup dan Lingkungan	Sangat Setuju	Setuju	Netral	Kurang Setuju	Tidak Setuju
Lingkungan hunian dengan fasilitas umum	20	30	6	0	0
Lingkungan hunian dengan komunitas umum	7	24	22	2	1
Lingkungan hunian dengan fasilitas untuk anggota keluarga	23	28	5	0	0
Lingkungan hunian dengan permukiman(etnis/pekerjaan) tertentu	3	6	26	11	10

