

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Manusia tentu memerlukan tempat tinggal. Tempat tinggal itu sendiri merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, selain pakaian (sandang) dan juga makanan (pangan). Tempat tinggal berupa rumah sebagai salah satu contohnya berfungsi untuk melindungi manusia dari lingkungan sekitar, iklim, dan faktor lainnya yang dapat berdampak bagi manusia itu sendiri. Rumah adalah kebutuhan pokok bagi manusia dan merupakan hak bagi warga negara yang akan mendukung tingkat kebutuhan berikutnya. (Farraz dan Barus, 2019)

Beberapa negara di dunia tentu memiliki permasalahan tersendiri dalam penyediaan perumahan bagi penduduknya. Namun, terdapat hal yang membedakan satu negara dengan negara lainnya, yaitu kondisi sosial ekonomi masing-masing negara tersebut (Sasmito, 2012). Jumlah penduduk yang terus bertambah tidaklah sebanding dengan jumlah lahan yang tersedia untuk membangun rumah. Hal ini yang juga menjadi penyebab dari permasalahan penyediaan rumah. Tidak sedikit masyarakat yang kesulitan untuk memiliki rumah. Di antara mereka, terdapat pula yang telah memiliki rumah tetapi tidak layak untuk dihuni. Oleh karena itu, diperlukannya perhatian khusus untuk mengatasi masalah ini.

Menurut Aرسال, Manaf, dan Salim (2018) kota adalah wadah tempat tinggal yang perkembangannya sangat dipengaruhi oleh jumlah penduduk dan juga persebarannya. Pertumbuhan penduduk alami ataupun urbanisasi merupakan dua hal yang dapat menjadi penyebab bertambahnya jumlah penduduk pada suatu kota. Apabila sebuah kota memiliki pertumbuhan ekonomi yang cukup besar dan terdapat fasilitas-fasilitas di dalamnya, keadaan tersebut dapat menjadi hal yang memicu penduduk sekitar untuk berpindah ke kota tersebut sehingga jumlah penduduk dan kebutuhan akan perumahan menjadi meningkat.

Generasi terus berganti. Jumlah penduduk yang meningkat akan berimbas pada kebutuhan akan hunian yang saat ini menyasar generasi muda, termasuk

keluarga muda. (Farras dan Barus, 2019). Keluarga muda itu sendiri merupakan tahap awal dalam rentang kehidupan keluarga serta memiliki karakter yang khas (Siregar, 2017). Dikarenakan mereka baru memulai suatu kehidupan, maka diperlukannya pemantapan ekonomi untuk keberlangsungan hidup mereka. Masalah yang dialami oleh rumah tangga terutama bagi keluarga muda yaitu ketika biaya hidup dianggap terlalu tinggi dalam kaitannya dengan pendapatan rumah tangga (Zyed, Aziz, dan Hanif, 2016).

Saat ini, kelompok keluarga muda juga dikhawatirkan tidak mampu membeli rumah dikarenakan harga rumah dan biaya hidup yang terus mengalami peningkatan. Masalah penyediaan perumahan yang terjangkau bukanlah menjadi suatu hal baru. Namun, penyediaan perumahan yang terjangkau untuk menutup kesenjangan pasar bagi keluarga muda menjadi suatu masalah. Terdapat banyaknya kontribusi terhadap masalah keterjangkauan perumahan di kalangan keluarga muda ini. Permasalahan tersebut terutama dalam lingkup ekonomi, konteks politik, dan sosial. Selain itu, disebutkan pula bahwa keluarga muda dianggap sebagai pembeli rumah pertama kali dan mengalami masalah dalam keterjangkauan perumahan. (Zyed, Aziz, dan Hanif, 2016)

Namun, di sisi lain, tidak sedikit keluarga muda yang hidup sejahtera dan telah mampu membeli rumah dikarenakan oleh berbagai macam hal, seperti telah tersedianya tipe rumah dengan harga yang terjangkau. Selain itu, terdapat fasilitas kredit perbankan yang mempermudah keluarga muda untuk dapat memiliki rumah pribadi. Berdasarkan survei yang dilakukan Litbang Kompas yang memotret status kepemilikan rumah keluarga-keluarga di 12 kota besar, terdapat 27,5 persen responden keluarga muda yang telah memiliki rumah dengan usia pernikahan terhitung sampai 5 tahun. Hampir setengah dari keluarga muda tersebut (47,8 persen) telah memiliki rumah mereka sendiri dengan proses yang singkat, yakni kurang dari setahun. (Baskara, 2013)

Dalam memilih rumah tinggal, tentu terdapat banyak faktor yang dipertimbangkan oleh setiap manusia, baik bagi yang ingin tinggal sendiri maupun berkeluarga. Hal tersebut dikarenakan agar dapat menciptakan kenyamanan dan kesejahteraan dalam keberlangsungan hidupnya dan untuk kedepannya. Kebutuhan akan tempat tinggal pun dapat berbeda antar manusia

dengan manusia lainnya dan memiliki pertimbangan tersendiri. Akamaru dalam Anindyajati, Soemarno, dan Soemardiono (2014) menjelaskan bahwa keluarga yang memiliki anak akan lebih memprioritaskan kebutuhan anaknya. Hal tersebut juga berlaku dalam pemilihan rumah tinggal yang akan mereka tempati.

Kota Tangerang Selatan yang menjadi lokasi penelitian ini merupakan kota yang terletak di Provinsi Banten, Indonesia. Jumlah penduduk Kota Tangerang Selatan di tahun 2020 berjumlah 1.338.387 jiwa dan terus bertambah. Pada setiap tahunnya sejak tahun 2015, total penduduk di Tangerang Selatan mengalami kenaikan sebanyak kurang lebih 3 persen apabila dibandingkan dengan tahun sebelumnya (BPS Kota Tangerang Selatan). Oleh karena itu, kebutuhan rumah juga terus meningkat pula.

Kota Tangerang Selatan juga memiliki berbagai macam fasilitas di dalamnya. Fasilitas-fasilitas yang tersedia di Tangerang Selatan tersebut dapat menyebabkan masyarakat tertarik untuk membeli hunian di kawasan ini, seperti tersedianya fasilitas perdagangan dan jasa yang lengkap untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Terdapat pula fasilitas pendidikan dari jenjang Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah (SMP dan SMA/SMK) hingga perguruan tinggi yang tersedia dan menyebar di wilayah Kota Tangerang Selatan. Selain itu, infrastruktur dan akses transportasi juga mudah dijangkau oleh masyarakat sehingga dapat dengan mudah dan nyaman dalam bepergian. Fasilitas lainnya dan merupakan fasilitas yang penting bagi masyarakat yaitu fasilitas kesehatan berupa rumah sakit, puskesmas, maupun klinik yang tersedia dan tidak sulit untuk ditemukan.

Maka dari itu, penelitian dengan judul “Studi Preferensi Keluarga Muda dalam Pemilihan Rumah Tinggal di Tangerang Selatan” ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui preferensi keluarga muda dalam pemilihan rumah tinggal di Tangerang Selatan sehingga dapat diketahui hunian seperti apa yang diinginkan oleh keluarga muda untuk pembangunan kedepannya.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Tangerang Selatan merupakan salah satu kota dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dikarenakan beberapa alasan, diantaranya yaitu letaknya yang strategis. Selain itu, infrastruktur dan fasilitas yang

terdapat di dalamnya terus mengalami peningkatan sehingga banyak masyarakat termasuk kelompok keluarga muda yang mengincar tempat tinggal di wilayah ini. Berdasarkan latar belakang penelitian ini, maka rumusan masalah dari penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana preferensi keluarga muda dalam pemilihan rumah tinggal di Tangerang Selatan?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi acuan keluarga muda dalam memilih rumah tinggal?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengkaji preferensi keluarga muda dalam pemilihan rumah tinggal di Tangerang Selatan.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi acuan keluarga muda dalam memilih rumah tinggal di Tangerang Selatan.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, diantaranya yaitu:

1. Bagi penulis  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi penulis untuk menambah wawasan baru yang berkaitan dengan bidang ilmu perkuliahan dan juga untuk mendapatkan gelar Sarjana Arsitektur.
2. Bagi perguruan tinggi  
Hasil penelitian yang didapatkan dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian terkait yang dilakukan selanjutnya.
3. Bagi pihak yang terlibat dalam pembangunan perumahan  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi ataupun masukan bagi *developer* perumahan mengenai preferensi keluarga muda dalam memilih rumah tinggal sehingga pembangunan rumah tinggal yang dilakukan dapat tepat sasaran.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematik diperlukan untuk mempermudah dalam mengetahui pembahasan pada penelitian ini, Penulisan penelitian ini menggunakan sistematika sebagai berikut:

### **1. BAB 1 PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah yang diangkat, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

### **2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menjabarkan studi literatur yang diperoleh dari beberapa sumber yang mendukung penelitian, seperti landasan teori yang menjelaskan keluarga muda, rumah tinggal, kebutuhan rumah tinggal bagi keluarga muda itu sendiri, serta terdapat penelitian terdahulu terkait dengan preferensi dalam pemilihan rumah tinggal,

### **3. BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan hal-hal terkait penelitian, seperti lokasi penelitian, metode penelitian yang digunakan, metode pengumpulan data yang terdiri dari teknik pengumpulan data dan jenis data, serta metode analisis data.

### **4. BAB IV HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN**

Bab ini terdiri dari hasil penelitian berupa penjabaran data yang telah didapat sebelumnya dan analisis terkait data tersebut hingga akhirnya dapat menjawab rumusan masalah.

### **5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan serta saran yang ditujukan kepada beberapa pihak yang terkait dengan pembahasan yang diangkat dalam penelitian ini.