

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kajian Teori

2.1.1 Preferensi

Setiap individu manusia dilahirkan berbeda satu sama lain dari berbagai segi aspek, dan preferensi menjadi salah satunya. Setiap manusia memiliki preferensi yang berbeda terhadap sesuatu. Simamora dalam Hasibuan (2019) menjelaskan bahwa preferensi diartikan sebagai konsep abstrak yang menggambarkan peta mengenai peningkatan kepuasan sebagai cerminan dari selera yang dimiliki setiap individu manusia yang diperoleh dari kombinasi barang maupun jasa. Menurut Jansen, Coolen, dan Goetgeluk (2011) preferensi mengacu pada daya tarik relatif suatu objek. Selain itu, preferensi juga sebagai ungkapan daya tarik yang dapat memandu pilihan, tetapi evaluasi yang terlibat dalam preferensi dapat terjadi apakah suatu pilihan harus dibuat atau tidak.

Dalam konteks perumahan, terdapat perbedaan antara preferensi perumahan (*housing preference*) dan pilihan perumahan (*housing choice*), yaitu bahwa preferensi adalah evaluasi daya tarik yang relatif tidak dibatasi. Preferensi perumahan dianggap penting untuk mengambil keputusan dalam membeli rumah, terutama untuk rumah pertama. (Khan et al., 2017)

2.1.2 Keluarga Muda

Menurut Duvall dalam Triyuly, Ibnu, dan Nugroho (2011) keluarga muda adalah keluarga yang terdiri dari pasangan menikah, keluarga dengan bayi, dan keluarga dengan anak usia pra sekolah. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Wilcox di Inggris, keluarga muda ditentukan berusia antara 20 hingga 39 tahun (Zyed, Aziz, dan Hanif, 2016). Keluarga muda adalah tahap awal yang terdapat di rentang kehidupan keluarga dan memiliki karakter mereka tersendiri 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). Keluarga muda juga diharapkan agar mampu meningkatkan kualitas anggota keluarga mereka, yakni hubungan antara suami-istri dan juga anak mereka. (Triyuly, Ibnu, dan Nugroho, 2011)

2.1.3 Rumah Tinggal

Rumah tinggal merupakan bagian dari kebutuhan manusia. Rumah memiliki fungsi diantaranya untuk melindungi dari segala cuaca serta makhluk hidup lainnya. Selain itu, rumah juga memiliki fungsi lain sebagai pusat pendidikan keluarga dan untuk meningkatkan kualitas generasi muda suatu bangsa (Kusumastuti, 2015). Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Maslow dalam Tshitereke (2009) mengenai teori hierarki kebutuhan manusia mengidentifikasi kebutuhan keamanan, yang meliputi sumber daya, keamanan properti atau tempat tinggal sebagai rangkaian kebutuhan terpenting kedua dalam hierarki setelah kebutuhan fisiologis yakni oksigen, air, dan makanan. Sama pentingnya, privasi, kenyamanan, dan kemandirian yang diberikan oleh sebuah rumah selalu menjadi tolok ukur untuk peningkatan dalam kehidupan manusia.

2.1.4 Rumah Bagi Keluarga Muda

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

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

1. Aspek Penghunian rumah

Bagi pasangan keluarga muda yang baru menikah, sulit bagi mereka untuk menetap di rumah orang tua atau di tempat yang terpisah. Namun, terdapat beberapa dari pasangan keluarga muda yang memilih untuk menetap di

rumah orang tua mereka dikarenakan berbagai macam alasan. Terlepas dari itu, keluarga muda sebenarnya memerlukan tempat tinggal mereka sendiri yang terpisah agar masing-masing dapat melakukan penyesuaian diri untuk menciptakan suatu kehidupan baru. Selain itu, mereka juga dapat mempelajari bagaimana mengurus rumah tangga dengan mandiri.

Hal berikutnya yaitu terkait pilihan antara membeli dan menyewa rumah. Pasangan keluarga muda yang berasal dari keluarga kelas atas, umumnya mereka menempati rumah baru yang dibelikan oleh orang tuanya. Berbeda dengan pasangan keluarga muda yang berasal dari keluarga kelas menengah, mereka hanya dapat mengandalkan pendapatan mereka yang masih sedikit. Hal tersebut yang menjadi salah satu alasan pasangan keluarga tersebut lebih memilih untuk menyewa rumah. Kebanyakan dari keluarga muda membutuhkan rumah sewa dengan harga yang terjangkau di tahap awal kehidupan keluarganya. Alasan lain keluarga muda lebih memilih menyewa rumah daripada memilikinya diantaranya yaitu penghasilan yang masih belum stabil, rumah sewa dianggap tidak memerlukan investasi seperti rumah milik serta tidak membutuhkan terlalu banyak perawatan.

Namun, sebagian besar keluarga muda cenderung menghabiskan sebagian besar tabungan mereka untuk membeli rumah dibandingkan menyewa. Hal tersebut dikarenakan secara kultural, kepemilikan rumah merupakan simbol kekayaan suatu rumah tangga, sedangkan rumah sewa dianggap bersifat sementara dan tidak stabil. (Huong Lan, 2011)

2. Aspek Kebutuhan Unit Rumah

Keluarga muda merupakan keluarga dengan jumlah anggota keluarga yakni dua sampai empat orang. Oleh karena itu, unit rumah yang kecil merupakan kebutuhan bagi keluarga muda. Unit-unit rumah yang menjadi pilihan dan dapat disediakan bagi keluarga muda yaitu mulai dari unit tipe 18, 27, hingga 36. Tipe terbesar yang menjadi pilihan, yakni tipe 36, diperuntukkan bagi keluarga dengan dua anak. Pilihan tipe-tipe rumah yang tidak berukuran besar tersebut dapat menunjang pencapaian asas

ekonomis dalam manajemen rumah tanpa diperlukannya jasa pembantu rumah tangga. Maka dari itu, diperlukan desain rumah yang ergonomis serta peralatan yang memudahkan untuk melakukan pekerjaan rumah tangga.

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

3. Aspek Lingkungan dan Komunitas

Dikarenakan tidak sedikit perumahan yang dihuni oleh keluarga muda yang terdiri dari kelompok anak-anak, entah usia bayi maupun usia pra sekolah, keluarga muda memerlukan rumah dengan lingkungan yang aman di dalam maupun di luar rumah. Rumah harus dirancang untuk dapat mewadahi balita dengan karakternya yang aktif dan penuh dengan kegiatan motorik seperti melompat, berlari, dan lainnya agar terhindar dari berbagai bahaya seperti tertabrak kendaraan yang lewat. Berikutnya, diperlukan pula wadah untuk berinteraksi bagi ibu dan anak saat berada di luar rumah, seperti tersedianya tempat untuk beristirahat bagi ibu, khususnya saat mengawasi anak mereka bermain. Oleh karena itu, lingkungan perumahan perlu dibuat kondusif agar ibu dan anaknya dapat melakukan kegiatannya.

Dalam kehidupan, manusia tentu memerlukan fasilitas yang berguna untuk menunjang kehidupan mereka. Sama halnya dengan keluarga muda, mereka juga memerlukan fasilitas di lingkungan perumahan mereka. Berikut fasilitas umum dan sosial yang dibutuhkan oleh keluarga muda (Siregar, 2017):

1. Fasilitas kegiatan ekonomi

Fasilitas ini menjadi salah satu fasilitas yang dibutuhkan oleh keluarga muda untuk menyokong kehidupan awal rumah tangga mereka yang

umumnya memiliki biaya tidak sedikit untuk berbagai macam keperluan sehari-harinya. Dikarenakan biaya keperluan yang tinggi tersebut, dapat menyebabkan keluarga muda giat menabung penghasilan yang mereka dapat. Oleh karena itu, fasilitas bank ataupun koperasi simpan pinjam diperlukan sebagai sarana menabung maupun pinjaman usaha. Selain itu, fasilitas ini berguna bagi pasangan keluarga muda yang keduanya bekerja di luar rumah maupun belum terbiasa dengan berbagai pekerjaan rumah tangga sehingga jasa seperti jasa makanan, *laundry*, dan lainnya sangat dibutuhkan.

2. Fasilitas Balai Pertemuan

Fasilitas balai pertemuan ini dibutuhkan dalam lingkungan perumahan dikarenakan keluarga muda yang berasal dari kelompok tertentu akan melakukan berbagai kegiatan antar penghuni perumahan tersebut. Bagi suami, mereka turut terlibat dalam kegiatan-kegiatan seperti menyelesaikan permasalahan di antara warga, membahas mengenai masalah keamanan di lingkungan, dan sebagainya. Bagi istri, balai pertemuan dapat digunakan untuk mengembangkan berbagai jenis kegiatan seperti pengajian lingkungan, arisan, dan perkumpulan antar warga.

3. Fasilitas Kesehatan

Tidak hanya bagi keluarga muda, fasilitas ini diperlukan bagi seluruh masyarakat dikarenakan untuk meningkatkan kualitas kesehatan mereka. Bagi keluarga muda, contoh fasilitas kesehatan di lingkungan perumahan yaitu kegiatan program pemeriksaan kesehatan ibu dan imunisasi bagi bayi.

4. Fasilitas Olahraga

Fasilitas olahraga dibutuhkan untuk dapat memwadahi berbagai kegiatan yang dilakukan oleh keluarga muda, yakni minat dan rekreasi dalam bentuk olahraga. Fasilitas ini dapat berupa berbagai macam hal. Fasilitas olahraga yang biasa dijumpai di lingkungan perumahan yaitu lapangan olahraga yang digunakan untuk berbagai macam olahraga seperti *badminton*, basket atau sepakbola.

5. Fasilitas Taman

Fasilitas taman bermain yang tersedia di lingkungan perumahan umumnya diperlukan untuk mendukung tumbuh kembang anak-anak yang tinggal di lingkungan perumahan. Diharapkan agar anak-anak tersebut dapat meningkatkan potensi mereka hingga merangsang kegiatan bermain anak, salah satunya seperti fisik-motorik. Fasilitas tersebut dapat berupa alat permainan khusus anak-anak seperti ayunan, kolam pasir, dan lainnya. Tidak hanya diperuntukkan bagi anak-anak, sebaiknya di lingkungan perumahan juga terdapat taman yang dapat digunakan oleh ayah dan ibu untuk berjalan-jalan maupun berinteraksi.

6. Fasilitas Ibadah

Fasilitas ibadah yang terdapat di lingkungan perumahan dapat berupa masjid dan fasilitas ruang kelas yang digunakan untuk kegiatan kajian agama. Fasilitas ini diperlukan karena terdapat salah satu dari sekian banyaknya karakter keluarga muda itu sendiri yang memiliki semangat tinggi dalam mendalami ajaran agama mereka dan memiliki tujuan untuk menciptakan orientasi keluarga yang lebih positif.

2.1.5 Masalah Keterjangkauan Rumah pada Keluarga Muda

Menurut Zyed, Aziz, dan Hanif (2016) terdapat tiga elemen yang berhubungan dengan permasalahan keterjangkauan rumah, yaitu:

1. Harga Rumah

Harga rumah merupakan faktor penting dalam keterjangkauan perumahan yang harus mendapat perhatian khusus terutama dalam studi mengenai perumahan. Kekuatan pasar (*market forces*), permintaan, dan penawaran menunjukkan harga rumah yang dapat menjamin pandangan mengenai hal yang mempengaruhi pasar perumahan. Dalam konteks makalah ini, ketika rumah tangga pekerja yang lebih muda memiliki kecenderungan untuk 'meninggalkan sarang', hal tersebut dapat diartikan bahwa terdapat permintaan akan perumahan yang lebih besar (Stutz dan Kartman, 1982). Oleh karena itu, para oportunist pasar perumahan, baik itu investor ataupun spekulan akan menaikkan harga rumah dikarenakan meningkatnya

permintaan dari rumah tangga yang lebih muda. Selain itu, alasan utama meningkatnya harga rumah dapat disebabkan oleh pertumbuhan ekonomi yang cepat, adanya peningkatan populasi, dan pasokan perumahan terjangkau yang tidak memadai (Maket al., 2007).

2. Pendapatan Keluarga

Umumnya, keterjangkauan perumahan berkaitan dengan hubungan antara biaya perumahan dan juga pendapatan rumah tangga (Henman dan Jones, 2012). Masalah yang ditemui dalam rumah tangga, terutama rumah tangga yang lebih muda, adalah saat biaya hidup dianggap terlalu tinggi dalam kaitannya dengan pendapatan rumah tangga. Selanjutnya, masalah keterjangkauan perumahan di kalangan rumah tangga yang lebih muda disebabkan oleh arus kas (*cashflow*) yang tidak memadai. *Cashflow* pada rumah tangga meliputi mengelola pendapatan maupun pengeluaran agar keuangan dapat terencana dengan baik. Selain itu, keluarga yang pendapatannya tidak pasti di masa depan dapat menimbulkan batasan besar terhadap kemampuan memiliki rumah nantinya.

3. Pilihan Perumahan

(*Housing choice*) atau pilihan terhadap rumah adalah suatu tindakan yang dilakukan rumah tangga untuk memutuskan tempat yang ingin ditinggali mereka, yang melingkupi lokasi, lingkungan, jenis rumah, dan kepemilikan rumah. Bagi keluarga muda, pilihan rumah awal yaitu preferensi untuk memiliki atau menyewa rumah. Pilihan lokasi dan lingkungan dianggap penting apabila rumah tangga telah mencapai status sosial-ekonomi yang diterima secara signifikan. Andrew dkk. (2006) berpendapat bahwa rumah tangga yang lebih muda memilih untuk menetap di rumah orang tua mereka sebelum akhirnya mereka menyewa, dan akhirnya memiliki rumah pribadi. Hal ini menunjukkan bahwa masalah keterjangkauan perumahan di kalangan keluarga muda yaitu masalah yang saling terkait antara harga rumah, pendapatan rumah tangga dan pilihan perumahan. (Zyed, Aziz, dan Hanif, 2016)

Namun, terdapat beberapa sistem pembayaran yang dapat dipilih sebagai solusi untuk keluarga muda yang ingin memiliki rumah. Bagi kelompok keluarga muda yang belum memiliki keuangan yang stabil, tentu mereka belum dapat membeli secara lunas di awal. Oleh karena itu, mereka dapat memanfaatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Subsidi KPR tersebut yang disediakan oleh pemerintah merupakan salah satu cara untuk meningkatkan jumlah masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki rumah dikarenakan harga rumah yang tinggi saat ini (Kusumastuti, 2015). Untuk membeli rumah melalui fasilitas kredit tersebut, tetap dibutuhkan *down payment* (DP) atau disebut dengan uang muka yang telah ditetapkan oleh bank ataupun penjual rumah.

2.2 Penelitian Terdahulu

- Dalam melaksanakan penelitian ini, peneliti tentu mencari referensi yang berkaitan dengan topik penelitian ini sebagai acuan. Dari hasil pencarian yang dilakukan, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang dapat digunakan pula sebagai perbandingan. Berikut terdapat beberapa jurnal penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu:

1. Jurnal Penelitian M. A. Farraz dan L. S. Barus (2019)

Penelitian ini dilakukan oleh M. A. Farraz dan L. S. Barus dengan judul “*Housing Preferences and Choice Young Families Commuters in Depok City, Indonesia*”. Penelitian ini menggunakan metode campuran, yakni kuantitatif dan kualitatif untuk mengetahui bagaimana memilih prioritas preferensi perumahan dan pilihan kepada komuter keluarga muda yang berdampak pada keinginan untuk kepemilikan dan keinginan untuk pindah. Pengambilan data dilakukan melalui kuesioner yang disebar dengan teknik *accidental sampling*, yaitu wawancara dengan menanyakan langsung kepada responden dan kuesioner diberikan kepada responden. Hasil yang didapatkan dari penelitian ini yaitu terdapat perbedaan preferensi antara keluarga yang tidak memiliki anak dan keluarga yang memiliki anak.

2. Jurnal Penelitian Dyah Juwita Anindyajati, Ispurwono Soemarno, dan Bambang Soemardiono (2014)

Penelitian yang dilakukan ini memiliki tujuan yakni untuk mengetahui serta mengeksplorasi preferensi keluarga muda dalam pemilihan rumah tinggal di Surabaya berdasarkan faktor atribut fisik dan infrastruktur perumahan. Penelitian ini menggunakan pendekatan preferensi pembelian oleh konsumen melalui pengukuran kuesioner yang kemudian dianalisis menggunakan metode analisis inferensial. Berdasarkan analisis tersebut akhirnya diperoleh kelompok-kelompok faktor yang memengaruhi keluarga muda dalam pemilihan rumah tinggal.

3. Jurnal Penelitian Nyoman Martha Jaya, GAP. Candra Dharmayanti, dan Radhika Kharisma (2018)

- Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Nyoman Martha Jaya, GAP. Candra Dharmayanti, dan Radhika Kharisma dengan judul “Analisis Karakteristik Hunian untuk Pasangan Muda di Kota Surabaya” ini bertujuan untuk mengetahui prioritas dari faktor-faktor yang memengaruhi pasangan muda dalam pemilihan hunian di Surabaya. Penelitian menggunakan metode survei dan kuesioner. Analisis data yang dilakukan menggunakan metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP) dan diverifikasi dengan metode *Fuzzy Analytic Hierarchy Process* (FAHP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa konsep hunian yang diharapkan pasangan muda tersebut dipengaruhi oleh faktor-faktor yang dijabarkan pada penelitian ini.

Adapun perbandingan penelitian terdahulu yang dijabarkan melalui tabel untuk dapat mempermudah dalam membandingkan antar jurnal yang digunakan sebagai referensi, yakni sebagai berikut:

Tabel 2.1 Perbandingan Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian	Nama Peneilti/ Tahun	Metode Penelitian	Variabel	Hasil Penelitian
1	<i>Housing Preferences and Choice Young Families Commuters in Depok City, Indonesia</i>	M. A. Farraz dan L. S. Barus, 2019	Metode campuran, yakni kuantitatif dan kualitatif. Pengambilan data dilakukan melalui wawancara dan kuesioner yang disebarakan dengan teknik <i>accidental sampling</i> .	Faktor dalam pemilihan rumah tinggal	Terdapat perbedaan preferensi antara keluarga yang tidak memiliki anak dan keluarga yang memiliki anak
2	Preferensi Keluarga Muda dalam Memilih Rumah Tinggal di Surabaya Berdasarkan Atribut Fisik dan Infrastruktur	Dyah Juwita Anindyajati, Ispurwono Soemarno, dan Bambang Soemardiono, 2014	Penelitian ini dilakukan dengan menyebarkan kuesioner dan dengan metode analisis inferensial, yaitu analisis faktor eksploratori.	Faktor dalam pemilihan rumah tinggal	Terdapat sembilan kelompok faktor yang memengaruhi keluarga muda dalam pemilihan rumah tinggal.

	Perumahan				
3	Analisis Karakteristik Hunian untuk Pasangan Muda di Kota Surabaya	Nyoman Martha Jaya, GAP. Candra Dharmayanti, dan Radhika Kharisma, 2018	Metode survei dan kuesioner. Analisis data yang dilakukan menggunakan metode <i>Analytic Hierarchy Process</i> (AHP) dan diverifikasi dengan metode <i>Fuzzy Analytic Hierarchy Process</i> (FAHP)	Faktor dalam pemilihan rumah tinggal	Menunjukkan bahwa konsep hunian yang diharapkan pasangan muda dipengaruhi oleh faktor-faktor yang dijabarkan pada penelitian ini.

Sumber: Data Olahan Pribadi, 2022

2.3 Kerangka Pemikiran



Gambar 2.1. Kerangka Pemikiran

2.4 Sintesis

1. Rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi. Selain itu, kebutuhan manusia akan keamanan dan kenyamanan harus terpenuhi.
2. Terdapat perbedaan preferensi antar satu manusia dengan lainnya dikarenakan setiap individu memiliki preferensi mereka tersendiri dalam suatu hal, salah satunya yaitu dalam pemilihan rumah tinggal.
3. Keluarga muda merupakan kelompok yang umumnya belum memiliki keuangan yang mapan dikarenakan baru memulai suatu kehidupan yang baru sehingga sulit untuk memiliki rumah pribadi.
4. Melalui teori perumahan bagi keluarga muda perkotaan oleh Siregar, keluarga muda memiliki karakteristik dan alasannya sendiri dalam memilih rumah yang ditinggali, yakni rumah pribadi maupun sewa. Rumah yang diperuntukkan bagi keluarga muda perlu dipertimbangkan agar dapat mewisadahi kebutuhan setiap anggota keluarga, terutama bagi anak mereka untuk mendukung tumbuh kembangnya. Lingkungan serta fasilitas yang terdapat di sekitar rumah diharapkan mampu menciptakan kualitas hidup yang baik.
5. Terdapat hal-hal yang menjadi masalah bagi keluarga muda yang berhubungan dengan permasalahan keterjangkauan rumah, yakni harga rumah, pendapatan, dan pilihan rumah yang ketiganya saling terkait.