

Preferensi dalam Memilih Hunian Menapak dan Vertikal oleh Generasi Y dan Z di Indonesia

Angel Tang¹, Hanson E. Kusuma², Annisa Safira Riska²

¹ Program Studi Magister Arsitektur, SAPPK, Institut Teknologi Bandung

² Kelompok Keahlian Perancangan Arsitektur, SAPPK, Institut Teknologi Bandung

ARTICLE INFO

Article History:

Received: 2021-03-13

Received in revised form: 2022-03-04

Accepted on: 2022-03-11

Available Online: June 2022

Keywords:: generation Y, generation Z, landed housing, preference, vertical housing (Generasi Y, generasi Z, hunian menapak, hunian vertikal, preferensi.)

Corresponding Author:

Angel Tang

Program Studi Magister Arsitektur, SAPPK, Institut Teknologi Bandung

angeltanggg@gmail.com

ORCID ID:

ABSTRACT

The need for housing becomes important, especially for generations Y and Z who are dominating the world's population today. The type of dwelling itself is divided into tread dwelling and vertical dwelling. In determining the type of residence they want, someone always relates it to the criteria they want as well as generations Y and Z. This study aims to determine the preferences of generations Y and Z for the type of tread or vertical residence they want. The research uses a grounded theory approach with qualitative-exploratory methods. Data collection uses a questionnaire that is distributed online and is open-ended from a freely selected sample. The findings show that there are two types of housing that are possible for generations Y and Z, namely residential treads on the outskirts of the city and vertical housing in the city center. The reasons for choosing a residence on the outskirts of the city are: flexibility, convenience, value, environment, livable culture, and security. The reasons for choosing vertical housing in the city center are: location and accessibility, facilities, practicality, atmosphere, and compulsion.

Kebutuhan rumah menjadi penting terutama pada generasi Y dan Z yang sedang mendominasi populasi di dunia sekarang ini. Jenis hunian sendiri terbagi menjadi hunian menapak dan hunian vertikal. Dalam menentukan jenis hunian yang diinginkan, seseorang selalu mengaitkan dengan kriteria yang mereka inginkan begitu juga pada generasi Y dan Z. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi generasi Y dan Z terhadap jenis hunian menapak atau vertikal yang diinginkan. Penelitian menggunakan pendekatan *grounded theory* dengan metode kualitatif-eksploratif. Pengumpulan data menggunakan kuesioner yang disebar secara daring dan bersifat terbuka (*open-ended*) dari sampel yang dipilih secara bebas. Temuan menunjukkan terdapat dua jenis hunian yang memungkinkan bagi generasi Y dan Z yaitu hunian menapak di pinggir kota dan hunian vertikal di pusat kota. Alasan pemilihan hunian menapak di pinggir kota adalah: keleluasaan, kenyamanan nilai, lingkungan, budaya berhuni, dan keamanan. Alasan pemilihan hunian vertikal di pusat kota adalah: lokasi dan aksesibilitas, fasilitas, praktis, suasana, dan keterpaksaan.

1. Pendahuluan

Hunian merupakan kebutuhan penting yang diperlukan oleh masing-masing individu. Menurut Maslow (1970), hunian termasuk ke dalam kebutuhan fisik dan keamanan. Hal ini dikarenakan tempat tinggal merupakan tempat beristirahat dan

berlindung dari cuaca dan gangguan. Hunian berhubungan erat dengan manusia sebagai penghuni, dengan perilaku, aturan, dan keinginan yang dinamis dan terus berkembang (Santoso & Riviwanto, 2011). Maka, preferensi terhadap hunian menjadi hal yang penting dan mengikuti perkembangan dan dinamika perilaku (Zinas & Jusana, 2012).

Generasi Y dan Z adalah dua generasi dengan jumlah populasi tertinggi di dunia, termasuk di Indonesia. Generasi Y (generasi *Millennial*) adalah kelompok orang yang lahir di antara tahun 1981-1994, sedangkan generasi Z adalah kelompok yang lahir antara tahun 1995-2012 (Dwidienawati & Gandasari, 2018). Kedua generasi ini memberi pengaruh signifikan terhadap pasar hunian. Hal ini dikarenakan generasi Y dan Z telah memasuki usia masa kerja produktif. Secara bertahap kedua generasi ini akan melanjutkan jenjang kehidupan yang mandiri dan mulai memikirkan kebutuhan hidup mereka nantinya, salah satunya kebutuhan fisiologis atas hunian (Ekananda & Marcillia, 2019).

Menurut Handler dan Canter (2001, dalam Syafrina, Tampubolon, Suhendri, Hasiyanti, & Kusuma, 2018), preferensi merupakan salah satu studi berperilaku dalam arsitektur yang bermanfaat dalam menjelaskan dan memprediksi perilaku manusia dalam kesehariannya dengan tujuan untuk memperoleh karya-karya yang lebih baik. Melalui pengetahuan mengenai preferensi pasar hunian generasi Y dan Z, pemerintah dan pengembang akan terbantu dalam hal perencanaan pembangunan perumahan, sesuai dengan kebutuhan dan selera generasi Y dan Z. Dengan demikian, target pasar dapat lebih tepat sasaran.

Dalam studi dan penelitian terdahulu diketahui bahwa terdapat beberapa faktor dalam menentukan hunian. Menurut Yeates dan Garner (1980), empat faktor yang mempengaruhi lokasi tempat tinggal adalah status sosial ekonomi, keadaan fisik perumahan, lingkup sosial masyarakat, dan letak atau lokasi rumah (Fadilla, Yudhana, & Rini, 2017). Sedangkan menurut Drabkin (1980), faktor lainnya adalah aksesibilitas, lingkungan, dan peluang kerja yang tersedia (Fadilla, Yudhana, & Rini, 2017). Faktor vegetasi, karakter perumahan atau tempat, atmosfer lingkungan juga mempengaruhi faktor pemilihan hunian (Rapoport, 1977). Faktor keamanan dan kenyamanan secara fisik dan non fisik juga menjadi faktor yang tidak kalah penting dalam menentukan hunian yang diinginkan (Anindyajati, Soemarno, & Soemardiono, 2014 dalam Syafrina dkk, 2018).

Penelitian ini merupakan sebuah studi untuk mengetahui preferensi generasi Y dan Z dalam memilih jenis hunian yang diinginkan di Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat membantu pihak-pihak tertentu untuk melakukan pengembangan pembangunan perumahan mendatang yang sesuai dengan kebutuhan kedua generasi tersebut. Penelitian ini juga diharapkan dapat membantu mahasiswa atau praktisi dalam mengembangkan studi yang berhubungan dengan hunian dan preferensinya.

2. Bahan dan Metode

Penelitian yang bersifat eksploratif ini dilakukan secara kualitatif, serta menggunakan pendekatan *grounded theory*. *Grounded theory* bertujuan menghasilkan teori dan penjelasan umum dari sebuah fenomena berdasarkan informasi responden (Creswell, 2007). Data-data dikumpulkan, dianalisis, ditafsirkan, dan disusun menjadi sebuah model hipotesis. Dalam penelitian ini, data yang dikumpulkan adalah informasi

aspek-aspek yang menjadi preferensi dalam memilih jenis hunian yang diinginkan responden.

Pengumpulan data dilakukan melalui penyebaran kuesioner berisi pertanyaan bersifat terbuka (*open ended*) secara daring, Pertanyaan terbuka ini bertujuan untuk menggali informasi mengenai jenis hunian dan alasan-alasan dalam memilih hunian secara lebih mendalam. Penyebaran kuesioner daring dilakukan secara luas dan bebas (*non-random sampling*). Penyebaran kuesioner dilakukan dengan teknik *convenience sampling*, yaitu melalui media sosial dan disebar secara bebas kepada rekan, orang yang dikenal, dan khalayak umum (Kumar, 2005). Proses pengumpulan informasi ini terus dilanjutkan sampai tercapai jumlah sampel yang ditargetkan.

Data yang diperoleh melalui penyebaran kuesioner berasal dari 179 responden dengan rincian 74 orang pria dan 105 orang wanita. Semua responden termasuk ke dalam generasi Y dan Z dengan rentang usia 16 tahun hingga 32 tahun. Tingkat pendidikan terakhir mulai dari SD hingga S2. Jenis pekerjaan menurut kelompok responden terdiri dari: kelompok pelajar dan mahasiswa (72 orang), kelompok pekerja (94 orang) dan kelompok belum atau tidak bekerja (13 orang). Responden juga dibagi menurut kelompok penghasilan, yaitu: penghasilan kurang dari Rp.3.000.000,00 (106 orang), Rp.3.000.000,00–Rp. 6.000.000,00 (50 orang), Rp.6.000.000,00–Rp.12.000.000,00 (19 orang), dan lebih dari Rp.12.000.000,00 (4 orang). Jenis hunian yang ditinggali terdiri atas hunian menapak di pusat kota, di pinggir kota, dan diluar kota, serta hunian vertikal di pusat kota dan di pinggir kota.

Data dari kuesioner daring selanjutnya dianalisis menggunakan tiga tahap metode analisis isi (*content analysis*), yaitu *open coding*, *axial coding*, dan *selective coding* (Creswell, 2007). Tahap *open coding* merupakan tahap identifikasi kata kunci dari data teks jawaban responden dan mengelompokkan kata kunci yang mirip menjadi kategori. Pada tahap ini dilakukan analisis distribusi untuk melihat frekuensi setiap kategori sehingga didapatkan faktor dominan dan tidak dominan. Tahap *axial coding* merupakan tahap untuk menganalisis hubungan antar kategori. Tahap *selective coding* merupakan tahap penyusunan model hipotesis berdasarkan hasil hubungan antar kategori pada tahap *axial coding*.

3. Hasil dan Diskusi

3.1 Jenis Hunian yang dipilih oleh Generasi Y dan Z

Pada pertanyaan terbuka kuesioner, terdapat pertanyaan mengenai jenis hunian yang ingin ditinggali jika dan diberi pilihan hunian menapak di luar kota atau hunian vertikal di dalam kota. Berdasarkan hasil kuesioner, diperoleh bahwa dari 179 responden terdapat 111 responden yang memilih jenis hunian menapak di luar kota dan 68 responden yang memilih hunian vertikal di dalam kota. Dari 111 responden yang memilih hunian menapak di luar kota terdapat 14 responden berusia 16–20 tahun, 60 responden berusia 21-25 tahun, 35 responden berusia 26-30, dan 2 responden berusia 31-35 tahun. Sedangkan 68 responden yang memilih hunian vertikal di dalam kota terdiri dari 16 responden berusia 16-20 tahun, 43 responden berusia 21-25 tahun, dan 9

responden berusia 26-30 tahun. Berikut adalah diagram batang korespondensi usia dengan hunian yang diinginkan.

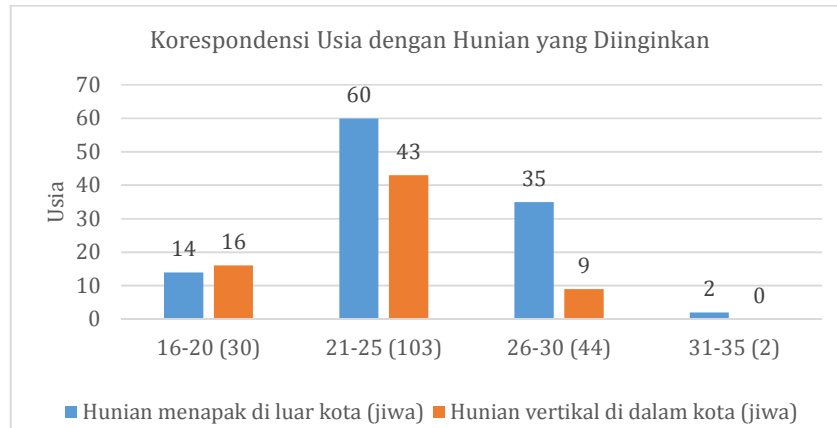


Diagram 1. Distribusi Usia sesuai Hunian yang Diinginkan (Sumber: Hasil Analisis, 2020)

Usia 16-25 tahun tergolong ke dalam generasi Z. Sedangkan usia 26-35 tahun tergolong ke dalam generasi Y. Pada diagram batang diatas, dapat dilihat bahwa mulai terdapat kecenderungan pada generasi Z untuk memilih hunian vertikal di dalam kota dibandingkan dengan generasi Y.

Didalam kuesioner terdapat pertanyaan terbuka mengenai alasan responden dalam memilih jenis hunian tersebut. Alasan-alasan yang terkumpulkan dilakukan *open coding* untuk mengidentifikasi kata-kata kunci yang dianggap penting. Beberapa contoh *open coding* yang diperoleh dari jawaban responden tentang alasan memilih hunian dapat diamati pada kutipan berikut.

“Karena semua fasilitas lengkap dan lebih gampang kemana-mana karena di pusat kota” (Responden no. 2).

“Terasa lebih nyaman, memiliki lingkungan sosial yang lebih luas, dan kepemilikan hak atas tanah.” (Responden no. 57).

Berdasarkan kutipan tersebut didapatkan kata kunci yakni “fasilitas lengkap”, “gampang kemana-mana”, “di pusat kota”, “nyaman”, “lingkungan sosial”, dan “kepemilikan hak atas tanah”. Temuan kata-kata kunci kemudian dikelompokkan menjadi sub-kategori dan kategori. Kemudian, dilanjutkan dengan tahap *axial coding* untuk mencari hubungan antara kategori dengan jenis hunian melalui analisis korespondensi dengan bantuan aplikasi JMP. Berdasarkan hasil analisis ditemukan 5 kategori alasan memilih hunian menapak di luar kota dan 4 kategori alasan memilih hunian vertikal di dalam kota. Adapun pengelompokan kategori tersebut dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Hasil Korespondensi Hunian yang Dipilih dengan Alasan

| Jenis Hunian yang Dipilih | No | Kategori | Sub Kategori | Frekuensi |
|-----------------------------------|----|------------------|------------------|-----------|
| Hunian Menapak di Luar Kota (179) | 1 | Kenyamanan (36) | | 36 |
| | 2 | Keleluasaan (62) | Interaksi Sosial | 4 |

| | | | | |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---|
| | | Kebebasan | 16 | |
| | | Ruangan Lebih Luas | 12 | |
| | | Status | 1 | |
| | | Taman dan Halaman Rumah | 9 | |
| | | Kepemilikan Tanah | 20 | |
| 3 | Lingkungan (47) | Kebersihan | 6 | |
| | | Ketenangan | 26 | |
| | | Keselamatan | 2 | |
| | | Lingkungan Alami | 13 | |
| | | Investasi Kedepan | 8 | |
| 4 | Nilai dan Budaya Berhuni (27) | Fleksibilitas Rancangan | 13 | |
| | | Harga Terjangkau | 6 | |
| | | Budaya Berhuni di Hunian Menapak | 9 | |
| 5 | Keamanan (7) | | 7 | |
| Hunian Vertikal di Dalam Kota (81) | 1 | Lokasi dan Aksesibilitas (49) | 49 | |
| | 2 | Praktis (22) | 22 | |
| | 3 | Fasilitas dan Suasana (8) | Kelengkapan Fasilitas | 5 |
| | | | Modern | 1 |
| | | | Pemandangan Kota | 2 |
| | 4 | Terpaksa (2) | | 2 |

3.1.1 Hunian Menapak di Luar Kota

Berdasarkan hasil korespondensi hunian yang dipilih dan alasan diperoleh kategori dan sub-kategori. Perolehan kategori dan sub-kategori memiliki frekuensi yang dianalisis menggunakan metode analisis distribusi. Hasil analisis distribusi menunjukkan bahwa alasan paling dominan yang dipilih oleh responden dalam memilih hunian menapak di dalam kota adalah keleluasaan sebesar 62 (35%). Sementara aspek yang paling tidak dominan adalah keamanan sebesar 7 (4%). Diagram analisis distribusi frekuensi kategori alasan memilih hunian menapak di luar kota dapat diamati pada Diagram 2.

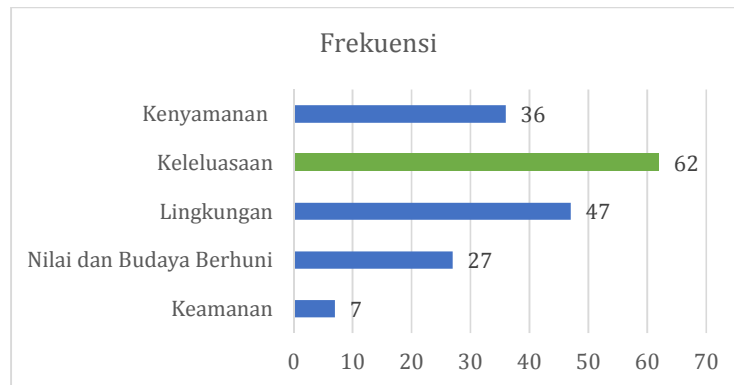


Diagram 2. Analisis Distribusi Frekuensi Kategori Alasan Memilih Hunian Menapak di Luar Kota (Sumber: Hasil analisis, 2020)

Keleluasaan

Keleluasaan penghuni dalam bertempat tinggal dipengaruhi oleh adanya interaksi sosial, kebebasan, ruangan lebih luas, status, taman dan halaman rumah, serta adanya kepemilikan tanah. Hasil analisis distribusi menunjukkan bahwa sub-kategori paling dominan adalah kepemilikan tanah sebesar 20 dan kebebasan sebesar 16. Sementara sub-kategori paling tidak dominan adalah status sebesar 1.

Pada data teks responden ditemukan bahwa responden yang memilih hunian menapak mempertimbangkan pentingnya kepemilikan tanah dengan memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) dibandingkan tinggal di hunian vertikal yang hanya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Aspek ini juga dianggap berhubungan dengan status yang dimiliki pada bangunan baik itu milik sendiri atau bukan. Selanjutnya, aspek kebebasan pada kategori keleluasaan berkaitan dengan adanya privasi yang belum tentu bisa diperoleh dalam hunian vertikal seperti apartemen. Privasi dibutuhkan agar dapat diperoleh rasa aman dan nyaman dalam melakukan aktivitas, termasuk saat berada di dalam rumah (Sativa, 2004).

Ruangan yang luas pada hunian menapak menjadi aspek berikutnya yang dipilih oleh responden. Hunian menapak tentu memiliki luas tanah dan ruang yang lebih luas dibandingkan dengan hunian vertikal. Hunian dengan ruangan yang lebih luas dinilai cocok untuk penghuni yang berkeluarga. Begitu juga dengan adanya taman dan halaman rumah yang luas yang cocok untuk keluarga yang memiliki anak-anak. Ruang yang luas juga memberikan kesempatan bagi penghuni untuk berinteraksi sosial seperti adanya area halaman dan muka jalan. Menurut Ananto (Reski & Tampubolon, 2019), teritorialitas pada hunian menapak sebagai akibat dari interaksi sosial lebih terasa dibandingkan dengan hunian vertikal.

Lingkungan

Lingkungan yang disukai oleh responden yang memilih hunian menapak di luar kota adalah hunian yang memberikan kesan bersih, tenang, keselamatan, dan alami. Pada empat sub-kategori ini dilakukan analisis distribusi dan didapatkan bahwa ketenangan merupakan aspek yang paling dominan dengan frekuensi sebesar 26. Sementara aspek paling tidak dominan adalah keselamatan yaitu sebesar 2.

Menurut Amos Rapoport (1987), kualitas lingkungan yang baik mencerminkan kualitas hidup manusia di dalamnya (Kalesaran, Mandagi, & Waney, 2013). Lingkungan yang tenang merupakan aspek yang bisa diperoleh ketika tinggal di luar kota. Beberapa responden menjelaskan bahwa alasan mereka memilih hunian menapak di luar kota adalah untuk memperoleh ketenangan yang tidak bisa diperoleh di hunian vertikal. Selain karena berlokasi di pusat kota yang ramai, penghuni hunian vertikal juga tinggal bersama dengan penghuni dari unit kamar lain yang berdekatan. Keberadaan pohon dan vegetasi lainnya memberikan kesan lingkungan alami yang asri dan sehat. Pada hunian vertikal sangat sedikit terdapat lingkungan alami dengan vegetasi. Keberadaan lingkungan alami ini juga memunculkan kesan lingkungan yang bersih. Aspek keselamatan pada lingkungan adalah ketika lingkungan bebas dari bencana seperti banjir. Beberapa responden juga menyebutkan bahwa lingkungan rumah menapak lebih mempermudah akses evakuasi dibandingkan dengan hunian vertikal.

Kenyamanan

Kategori kenyamanan berdiri sendiri tanpa adanya sub-kategori. Hal ini dikarenakan terdapat banyak responden yang menjawab alasan nyaman tanpa menjelaskan kenyamanan seperti apa yang diinginkan. Namun dapat disimpulkan bahwa kenyamanan ini dapat dikaitkan dengan faktor-faktor seperti nyaman untuk dihuni, suasana yang *homey*, memberi rasa nyaman dengan keluarga, serta rasa hangat (Andoni & Kusuma, 2016).

Nilai dan Budaya Berhuni

Pada kategori nilai dan budaya berhuni, terdapat empat sub-kategori antara lain investasi kedepan, fleksibilitas rancangan, harga terjangkau, dan budaya berhuni di hunian menapak. Sub-kategori yang paling dominan berupa fleksibilitas rancangan sebesar 13. Sementara sub-kategori yang kurang dominan adalah harga terjangkau sebesar 9.

Fleksibilitas rancangan merupakan kebebasan dari penghuni untuk membangun, mendesain, dan merenovasi hunian yang ditinggali. Hunian vertikal terbatas dalam fleksibilitas rancangannya sebab hanya berupa ruangan di dalam bangunan. Terdapat responden yang menjelaskan bahwa hunian menapak lebih mudah untuk melakukan penambahan luasan bangunan jika dibandingkan dengan hunian vertikal. Budaya berhuni di hunian menapak merupakan budaya yang umum terjadi di Indonesia, terutama bagi orang tua. Beberapa responden menyebutkan bahwa mereka ingin tetap tinggal bersama orang tua mereka sehingga memilih untuk tinggal di hunian menapak. Hal ini sesuai dengan hasil studi terdahulu oleh Nadiya (2017) bahwa banyak generasi Y yang nyaman dan senang tinggal di hunian menapak bersama dengan orang tuanya.

Sub-kategori investasi dan harga terjangkau merupakan aspek yang saling berhubungan. Dalam membeli hunian, konsumen akan membandingkan harga yang ditawarkan dengan kebutuhan dan kemampuan membayar mereka (Anastasia, 2013). Lokasi hunian menapak di pinggir kota menyebabkan harga tanah lebih murah jika dibandingkan dengan tanah di pusat kota. Bagi beberapa responden, dengan biaya yang sama, mereka lebih memilih hunian menapak dengan luas yang lebih besar dibandingkan tinggal di hunian vertikal meskipun berada di pusat kota. Sedangkan nilai investasi merupakan pertimbangan apabila hunian akan dijual pada masa yang akan datang.

Keamanan

Seperti halnya dengan kategori kenyamanan, keamanan juga berdiri sendiri tanpa sub-kategori. Menurut responden, hunian menapak lebih aman dibandingkan dengan hunian vertikal. Salah satu fungsi rumah adalah sebagai penunjang rasa aman, yaitu terjamin keadaan keluarga dimasa depan setelah mendapatkan rumah (Turner dalam Kalesaran dkk, 2013). Rumah menjadi tempat berlindung dari cuaca dan gangguan lainnya (Maslow, 1970). Hal yang membedakan keamanan pada kedua jenis hunian adalah pada hunian menapak lebih memudahkan evakuasi bencana serta terlindungi privasi antar penghuninya.

3.1.2 Hunian Vertikal di Dalam Kota

Pada data responden yang memilih hunian vertikal di dalam kota dilakukan analisis distribusi. Dari analisis tersebut diperoleh bahwa kategori alasan paling dominan yang dipilih oleh responden adalah lokasi dan aksesibilitas sebesar 49 (60,5%). Sementara aspek yang paling tidak dominan adalah terpaksa sebesar 2 (2,5%). Diagram analisis distribusi frekuensi kategori alasan memilih hunian vertikal di pusat kota dapat diamati pada Diagram 3.

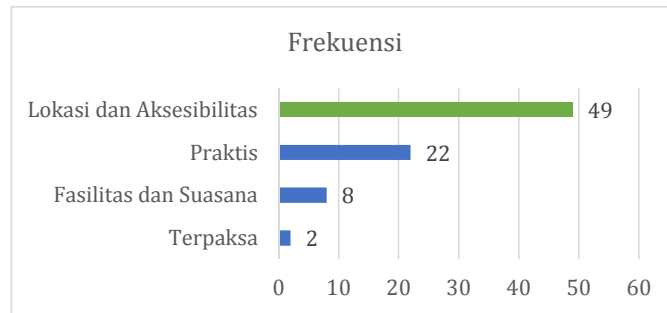


Diagram 3 Analisis Distribusi Frekuensi Kategori Alasan Memilih Hunian Vertikal di Pusat Kota

(Sumber: Hasil analisis, 2020)

Lokasi dan Aksesibilitas

Kategori lokasi dan aksesibilitas merupakan alasan utama bagi responden yang memilih hunian vertikal di pusat kota. Responden yang memilih alasan lokasi dan aksesibilitas menjelaskan bahwa berada di pusat kota memudahkan untuk bepergian kemana-mana. Alasan kedekatan dengan tempat kerja dan pusat perbelanjaan serta fasilitas lainnya juga menjadi pertimbangan dalam memilih hunian. Responden juga menjelaskan bahwa lokasi yang dekat dan mudah dalam mengakses transportasi umum juga menjadi lokasi yang diminati. Hal ini yang menyebabkan faktor lokasi menjadi faktor kuat dalam mempengaruhi nilai hunian atau properti (Primaningtyas, 2012).

Praktis

Kategori praktis muncul karena adanya perubahan gaya hidup penghuni. Menurut Habraken, masyarakat modern dengan mobilitas tinggi cenderung lebih menuntut kepraktisan dalam kesehariannya. Perubahan gaya hidup terjadi karena adanya akulturasi dengan budaya lain dan juga perkembangan teknologi. (Catalonia, 2016).

Responden yang memilih alasan praktis menyebutkan bahwa luas unit yang tidak terlalu besar dinilai cocok bagi mereka yang tinggal sendiri. Ruang yang tidak terlalu luas juga memudahkan untuk proses pembersihan. Terdapat juga responden yang menjelaskan bahwa hunian yang diperlukan hanya sebatas tempat beristirahat sehingga tidak memerlukan hunian yang terlalu besar.

Fasilitas dan Suasana

Pada kategori fasilitas dan suasana terdapat tiga sub-kategori yaitu kelengkapan fasilitas, modern, dan pemandangan kota. Berdasarkan hasil distribusi data, diperoleh sub-kategori paling dominan adalah kelengkapan fasilitas sebesar 5. Sementara modern yang sebesar 1 merupakan sub-kategori yang kurang dominan.

Kelengkapan fasilitas yang dimaksud dalam alasan ini adalah fasilitas penunjang, diantaranya seperti tersedianya area *gym*, *laundry*, *mini market*, dan lain-lainnya. Responden yang menyebutkan alasan kelengkapan fasilitas merasa fasilitas penunjang yang disediakan oleh apartemen cukup memudahkan untuk pemenuhan kebutuhan dibandingkan dengan hunian menapak. Sedangkan pemandangan kota dan modern menjadi sub-kategori terkait suasana yang bisa diperoleh pada hunian vertikal. Kedua hal ini umumnya diperoleh karena hunian yang berada di lantai yang cukup tinggi.

Terpaksa

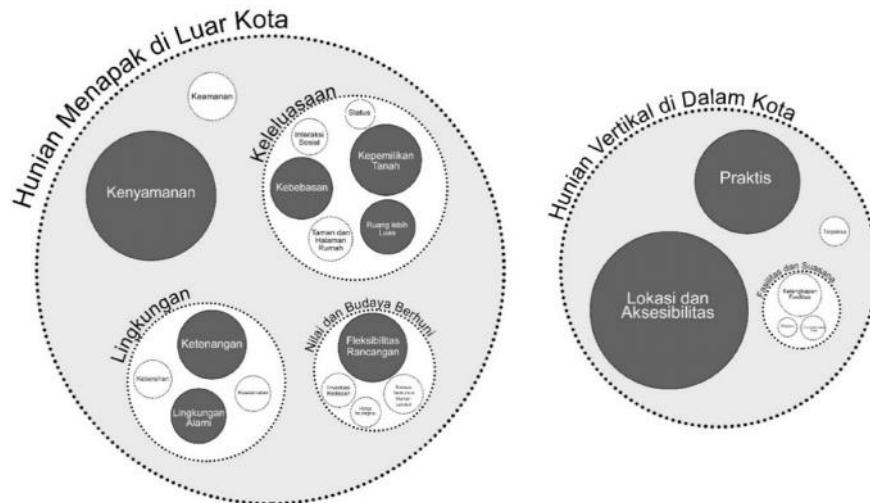
Kategori terpaksa merupakan alasan terakhir responden memilih hunian vertikal di pusat kota. Hal ini dapat berhubungan dengan aspek kedekatan dengan tempat kerja atau rumah tinggal berada jauh dari pusat kota. Bagi mereka yang bertempat tinggal jauh dari pusat kota, pemanfaatan waktu menjadi tidak efisien dan waktu istirahat juga berkurang (Catalonia, 2016). Maka dengan bertempat tinggal di hunian vertikal di tengah kota dapat memudahkan akses ke tempat kerja serta menghemat waktu dan biaya perjalanan.

3.2 Model Hipotesis Preferensi Jenis Hunian

Dari hasil analisis jenis hunian dan alasan diperoleh dua jenis hunian yang menjadi preferensi hunian untuk generasi Y dan Z, yaitu hunian menapak di luar kota dan hunian vertikal di dalam kota. Alasan responden memilih hunian menapak di luar kota adalah keleluasaan, kenyamanan, lingkungan, nilai dan budaya berhuni, serta keamanan. Sedangkan, alasan responden yang memilih hunian vertikal di dalam kota adalah lokasi dan aksesibilitas, praktis, fasilitas dan suasana, serta terpaksa. Hasil analisis ini kemudian disusun ke dalam model hipotesis berbentuk *bubble diagram* melalui tahap *selective coding*. Pada model hipotesis dapat diamati bahwa alasan yang paling dominan ditandai dengan warna hitam dan *bubble* yang lebih besar. Alasan yang kurang dominan ditandai dengan *bubble* berwarna putih. Hasil analisis preferensi jenis hunian dan alasan dapat diamati pada Gambar 1.

Apabila merujuk dari hasil penelitian terdahulu terkait preferensi masyarakat tentang lingkungan perumahan yang ingin ditinggali (Syafriana dkk, 2018), terdapat kesamaan motivasi atau alasan responden memilih tinggal di hunian menapak. Alasan tersebut antara lain adalah alasan kenyamanan, lingkungan, serta taman dan halaman rumah. Sedangkan, persamaan alasan dengan hasil penelitian yang dilakukan Drabkin (1980, dalam Fadilla, Yudhana, & Rini, 2017) adalah alasan lingkungan. Hal ini menunjukkan bahwa ketika memilih hunian menapak, hal identik yang diperhatikan adalah kenyamanan, lingkungan serta ketersediaan taman dan halaman rumah. Alasan keleluasaan, nilai dan budaya berhuni, dan keamanan menjadi hasil temuan baru dari penelitian ini. Hal ini dikarenakan aspek kebebasan, kepemilikan tanah, dan memiliki ruang yang lebih luas hanya dapat dimiliki jika tinggal di hunian menapak. Kebiasaan masyarakat dalam berhuni di hunian menapak juga menjadi alasan dalam memilih hunian menapak.

Sedangkan, apabila merujuk dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Catalonia (2016) terkait faktor-faktor yang mempengaruhi pembelian apartemen, lokasi dan aksesibilitas, serta fasilitas menjadi alasan utama responden memilih hunian vertikal di dalam kota. Penelitian yang dilakukan oleh Catalonia (2016) secara tidak langsung juga menjelaskan mengenai alasan praktis dan terpaksa memilih hunian vertikal yang disebabkan oleh gaya hidup yang modern.



Gambar 1. Model Hipotesis Preferensi Hunian Menapak di Luar Kota dan Alasannya (Kiri) dan Preferensi Hunian Vertikal di Dalam Kota dan Alasannya (Kanan)
(Sumber: Hasil Analisis, 2020)

4. Simpulan

Preferensi jenis hunian yang dipilih generasi Y dan Z terbagi menjadi dua jenis, yaitu hunian menapak di luar kota dan hunian vertikal di dalam kota. Adapun alasan dari responden yang memilih hunian menapak di luar kota, yaitu keleluasaan, kenyamanan, lingkungan, nilai dan budaya berhuni, serta keamanan. Sedangkan alasan dari responden yang memilih hunian vertikal di dalam kota, yaitu lokasi dan aksesibilitas, praktis, fasilitas dan suasana, serta terpaksa. Alasan dalam memilih jenis hunian tersebut dapat menjadi aspek yang penting dalam memepertimbangkan hunian yang ingin ditinggali oleh kedua generasi tersebut.

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan *grounded theory*, sehingga temuan penelitian memiliki orisinalitas yang tinggi. Namun, data yang dikumpulkan dengan metode *non-random sampling* masih bersifat kurang representatif. Untuk meningkatkan reliabilitas dan generalisasi diperlukan penelitian replikasi yang menggunakan metode *random sampling* agar pemilihan sampel lebih representatif. Hal ini disebabkan karena preferensi seseorang terhadap hunian yang diinginkan akan berbeda sesuai dengan latar belakangnya, baik latar belakang perekonomian, sosial budaya, dan demografinya. Selain itu, diusulkan juga beberapa studi lanjutan, yaitu: Preferensi Atribut Rumah untuk Pasangan Muda Generasi Y dan Z, Kriteria Hunian Menapak di Luar Kota yang Ideal Menurut Generasi Y dan Z, serta Kriteria Hunian Vertikal di Pusat Kota yang Ideal Menurut Generasi Y dan Z.

Daftar Pustaka

- Anastasia, N. 2013. Peta Persepsi Konsumen Terhadap Atribut Rumah Tinggal di Surabaya. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, 15(2), 141-152
- Andoni, H & E. Kusuma, H. E. 2016. Preferensi Hunian yang Ideal Bagi Pekerja dan Mahasiswa pada Kelompok Umur Dewasa Awal / Early Adulthood.

- Anindyajati, D. J., Soemarno, I., & Soemardiono, B. 2014. Preferensi Keluarga Muda dalam Memilih Rumah Tinggal di Surabaya Berdasarkan Atribut Fisik dan Infrastruktur Perumahan. *Prosiding Seminar Nasional Manajemen Teknologi XX, 18, 1-8*.
- Catalonia, R. M. A. 2016. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pembelian Apartemen: Analisis Terhadap Persepsi Konsumen.
- Catalonia, R. M. A. 2016. Studi Preferensi dalam Pemilihan Apartemen Ideal. *Prosiding Temu Ilmiah IPBLI 2016, 131-136*.
- Dwidienawati, D & Gandasari, D. 2018. Understanding Indonesia's Generation Z. *International Journal of Engineering & Technology, 250-252*.
- Ekananda, A. N & Marcillia, S. R. 2019. Preferensi Atribut Fisik Hunian Generasi Y dan Z di Yogyakarta. *SMART: Seminar on Architecture Research and Technology, 4(1), 327-335*.
- Fadilla, F., Yudhana, G., & Rini, E. F. 2017. Faktor yang Mempengaruhi Preferensi Bermukim Penghuni Perumahan Formal Kota Surakarta Studi Kasus Kelurahan Mojosongo. *Arsitektura, Vol. 15(1), 50-58*.
- Kalesaran, R. C. E., Mandagi, R. J. M., & Waney, E. 2013. Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Manado. *Jurnal Ilmiah Media Engineering Vol. 3 (3), 170-184*.
- Kumar, R. 2005. *Research Metodology, A Step by Step Guide for Beginner*. London: Sage Publications.
- Maslow, A. 1970. *Motivation and Personality*. New York: Harper & Row.
- Nadiya, E. 2017. Studi Preferensi Generasi Y dalam Memilih Hunian di Jakarta Barat. *Jurnal Muara Ilmu Ekonomi dan Bisnis Vol. 1(1), 145-152*.
- Primaningtyas, M. 2012. Pengaruh Aksesibilitas, Atribut Fisik, Kesehatan Lingkungan dan Fasilitas Publik Terhadap Kepuasan Bermukim (Studi Kasus pada PT. Armada Hada Graha Magelang). *Jurnal Sains Pemasaran Indonesia, Volume XI (3), 283-300*.
- Reski, I & Tampubolon, A. C. 2019. Faktor Penentu Preferensi Tipe Hunian di Kalangan Mahasiswa. *Jurnal RUAS Volume 17(1), 17-31*.
- Santoso, I & Riviwanto, M. 2011. *Konsep dan Pendekatan Rumah*. Kasjono, Heru, S (Ed.), Penyehatan Pemukiman 1-20. Yogyakarta: Gosen Publishing.
- Sativa. 2004. *Konsep Privasi rumah tinggal di Kampung Kauman Yogyakarta*. Tesis pascasarjana UGM Yogyakarta.
- Syafrina, A., Tampubolon, A. C., Suhendri, Hasriyanti, N., & Kusuma, H.E. 2018. Preferensi Masyarakat tentang Lingkungan Perumahan yang Ingin Ditinggali. *Jurnal RUAS Volume 16(1), 32-45*.
- Rapoport, A. 1977. *Human Aspects of Urban, From: Towards a Man - Environment Approach to Urban Form and Design*. New York: Pergamon Press.
- Zinas, B. Z & Jusan, M. B. M. 2012. Housing Choice and Preference: Theory and Measurement. *Procedia Social and Behavioral Sciences. 49, 282-292*.