

## PREFERENSI MASYARAKAT TERHADAP KARAKTERISTIK HUNIAN PERTAMA

Richard Elisa Fernando Pali<sup>1</sup>, Allis Nurdini<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Program Magister Arsitektur, Sekolah Arsitektur, Perancangan dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung, Kota Bandung, 40132

<sup>2</sup> Kelompok Keahlian Perumahan dan Permukiman, Sekolah Arsitektur, Perancangan dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung, Kota Bandung, 40132  
[\\*richard.pali76@gmail.com](mailto:richard.pali76@gmail.com)

Diterima: 24-05-2022

Direview : 22-09-2022

Direvisi : 14-10-2022

Disetujui: 20-10-2022

**ABSTRAK.** Hunian memiliki peran penting bagi manusia. Fungsi hunian yang terus berkembang sejalan dengan zaman membuat hunian bukan hanya sebagai tempat bernaung dan tempat berlindung. Namun, dalam menentukan hunian yang sesuai dengan keinginan merupakan hal yang tidak mudah karena banyak faktor yang perlu dipertimbangkan. Anggaran yang dikeluarkan oleh seseorang untuk memiliki hunian tidak sedikit. Perbedaan pengalaman antara masyarakat yang baru ingin memiliki hunian pertama kali dengan masyarakat yang telah memiliki hunian sebelumnya, mempengaruhi preferensi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui preferensi masyarakat terhadap karakteristik hunian yang ingin dimiliki pertama kali, sehingga dapat membantu memudahkan masyarakat yang kurang pengalaman dalam memilih hunian agar sesuai dengan kriteria yang diinginkan. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi wawasan baru untuk perencanaan hunian bagi pengembang perumahan maupun *real estate*. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Data dikumpulkan melalui kuesioner daring yang berisi pertanyaan terbuka yang dibagikan melalui media sosial. Data teks yang terkumpul dianalisis dengan analisis isi. Dari penelitian tersebut ditemukan empat aspek yang menjadi preferensi masyarakat dalam menentukan pilihan terhadap karakter hunian yang ingin dimiliki pertama kali yaitu desain, konfigurasi ruang, ramah lingkungan serta keamanan & kenyamanan.

**Kata kunci:** preferensi, karakteristik hunian, hunian pertama

**ABSTRACT.** *Housing has an essential role for humans. The function of housing that continues to develop in line with the times has made housing not only a place of shelter. However, determining the right place to live is difficult because many factors need to be considered. The budget spent by someone to own a residence is large. Differences in experience between people who want to have a home for the first time and people who have had a place before affect preferences. This research aims to find people's priorities for the characteristics of the dwelling they want to own for the first time to help make it easier for people with less experience to choose a house to match the desired criteria. This research is also expected to be a new insight into residential planning for housing developers and real estate. This research uses a qualitative approach. Data was collected through an online questionnaire containing open-ended questions shared via social media. The text data collected were analyzed using content analysis. This research found four aspects that become public preferences in determining the choice of the residential character they want to have for the first time: design, space configuration, environmental friendliness, and safety & comfort.*

**Keywords:** *preferences, house characteristics, first house*

### PENDAHULUAN

Preferensi merupakan fenomena seumur hidup. Setiap manusia menjalani hidup dan bekerja dengan cara memilih dari alternatif-alternatif yang dihadapi dalam bidang manapun. Preferensi merupakan fungsi dari sebuah pilihan (Zinas & Jusan, 2012). Preferensi dapat dikatakan sebagai proses dinamis yang berguna untuk mengidentifikasi masalah yang harus diselesaikan. Sama

halnya dengan hunian merupakan tempat perlindungan dan berlindung, yang memiliki peran dinamis yang mawadahi keinginan, kebutuhan dan perilaku penggunaanya yang terus berubah mengikuti perkembangan zaman. (Santoso, Imam & Riviwanto, 2011; Syafrina et al., 2018).

Menentukan pilihan rumah yang sesuai keinginan merupakan hal yang tidak mudah. Banyak hal yang perlu dipertimbangkan

sebelum menentukan hunian dengan karakter yang ingin dimiliki. Karakter yang dimaksudkan dapat berupa aspek keindahan, kenyamanan, dan lain lain. Selain itu, membeli hunian membutuhkan biaya yang sangat mahal sehingga harus membuat pilihan yang tepat, terutama mereka yang baru pertama kali karena minim pengalaman. Hunian pertama dapat didefinisikan pembeli yang baru pertama kali memiliki hunian. (Khan et al., 2017)

Penelitian sebelumnya menguraikan preferensi hunian untuk pembeli rumah pertama kali di Malaysia, didapatkan bahwa pembeli memperhatikan faktor ekonomi, lingkungan, struktur, dan lokasi untuk menentukan pilihannya. (Khan et al., 2017) . Di Indonesia, terdapat lima aspek yang menjadi preferensi lingkungan perumahan yaitu, kenyamanan lingkungan, sarana lingkungan, prasarana lingkungan, lokasi dan aksesibilitas serta desain bangunan maupun lingkungan perumahan (Syafrina et al., 2018).

Preferensi hunian yang ideal setiap orang berbeda-beda, sebagai contoh hunian yang ideal menurut golongan dewasa muda yang bersekolah untuk masa depan tentu berbeda dengan preferensi hunian yang ideal menurut dewasa muda yang mulai bekerja dan mulai membangun rumah tangga (Andoni & Kusuma, 2016). Begitu pula dengan mereka yang belum memiliki pengalaman rumah sebelumnya tentu berbeda preferensi dengan mereka yang sudah memiliki pengalaman rumah sebelumnya.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui preferensi masyarakat terhadap hunian yang ingin dimiliki pertama kali karena perbedaan pengalaman dapat merubah preferensi seseorang dalam memilih hunian mereka. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam bagi masyarakat sebelum menentukan hunian pilihannya. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi dasar untuk penelitian selanjutnya. Kategori-kategori yang dihasilkan dapat dielaborasi sehingga memudahkan masyarakat dalam menentukan hunian pertamanya.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat eksploratif. (Creswell, 2008). Dalam proses analisis data, data yang telah terkumpul dikategorikan melalui segmen, kode dan kategori. Data yang telah

dikategorikan kemudian dirumuskan menjadi hipotesis. Kategori dalam hal ini berupa informasi mengenai kriteria-kriteria yang menjadi preferensi responden terhadap hunian yang ingin dimiliki pertama kali.

## Metode Pengumpulan Data

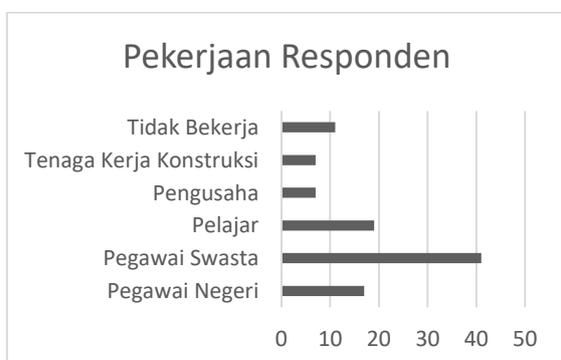
Metode pengumpulan data kualitatif dilakukan dengan menyebarkan kuesioner *online* dengan metode *non-random sampling* dengan teknik *snow-ball* yaitu mengirimkan kuesioner ke satu orang kemudian disebar lagi ke kelompok lain. Format pertanyaan pada kuesioner *online* dapat dilihat pada Tabel 1. Kuesioner *online* berisikan pertanyaan terbuka yang memberikan kebebasan bagi responden untuk berpendapat. Hal ini dilakukan agar responden dapat dengan bebas menuliskan apa yang dirasakan dan dipikirkannya mengenai karakter hunian yang ingin dimiliki pertama kali.

Tabel 1. Format Kuesioner

No	Pertanyaan	Pola Jawaban
<i>Atribut Responden</i>		
1	Domisili	Terbuka
2	Jenis Kelamin	Pilihan ganda
3	Umur	Terbuka
4	Status	Pilihan ganda
5	Pendidikan Terakhir	Pilihan ganda
6	Pekerjaan	Terbuka
7	Pendapatan Perbulan	Pilihan ganda
<i>Preferensi Terhadap Karakteristik Hunian</i>		
1	Jelaskan selengkap mungkin karakteristik hunian seperti apa yang Anda ingin miliki pertama kali !	Terbuka
2	Jelaskan selengkap mungkin karakteristik kawasan/ lingkungan seperti apa yang Anda inginkan untuk hunian pertama Anda !	Terbuka
3	Jelaskan selengkap mungkin makna dan fungsi hunian bagi Anda !	Terbuka

Kuesioner online disebar melalui kontak *whatsapp* tanpa batasan usia, lokasi, pekerjaan, pendidikan dan jenis kelamin. Proses pengumpulan data dilakukan selama 4

hari dari tanggal 4 hingga 8 september 2021 dengan jumlah responden yang terkumpul 102 orang dengan rincian 55 orang laki laki dan 47 orang perempuan. Dengan rentan usia kurang dari 20 tahun sampai dengan lebih dari 50 tahun. Tingkat pendidikan mulai dari SMA hingga S2. Pekerjaan responden bervariasi, yaitu pegawai swasta, pelajar/ mahasiswa, pegawai negeri, ibu rumah tangga, pengusaha dan tenaga kerja konstruksi. Lalu penghasilan bervariasi berkisar kurang dari 3 juta rupiah sampai dengan lebih dari 12 juta rupiah. Kategori domisili berdasarkan provinsi dari responden bervariasi terdiri dari Sulawesi Utara, Sulawesi Selatan, Jakarta, Jawa Timur, Papua, Sulawesi Tengah, Sulawesi Barat, Kalimantan Timur, Kalimantan Utara, Jawa Tengah dan Jawa Barat.



Gambar 1. Kategori Pekerjaan Responden

### Metode Analisis Data

Data yang telah didapatkan kemudian dianalisis metode analisis isi dengan 2 tahap yaitu, *open coding* dan *selective coding*. (Creswell, 2007). Pada tahap *open coding*, kalimat yang telah didapat dipenggal menjadi beberapa segmen makna. Setiap segmen kata yang memiliki makna yang sama disatukan dalam satu sub kategori. Setiap sub kategori yang memiliki makna berdekatan di satukan kedalam satu kategori. Kemudian pada tahap *selective coding*, kategori kategori yang didapatkan dari tahap *open coding* disusun untuk menghasilkan hipotesis.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Tahap pertama dalam analisis isi, yaitu *open coding* terhadap preferensi masyarakat yang telah dikumpulkan pernyataannya mengenai karakteristik hunian pertama yang ingin dimiliki. Pernyataan tersebut dianalisis dengan cara yaitu segmen dikelompokkan menjadi sub-kategori dan sub-kategori dikelompokkan menjadi kategori. Contoh pemberian kode pada pernyataan responden dapat dilihat dari

kutipan yang telah dikumpulkan dari kuesioner online berikut ini.

*"Rumah yang tidak terlalu besar namun memiliki tampilan yg modern , sebagian besar terbuat dari kaca dan memiliki ruang yg nyaman"*. (No. 19, Laki-laki, Pegawai Negeri)

*"Hunian dengan konsep minimalis, ruang didalamnya lapang ,bukaan dan pencahayaan yang memadai, sehingga memberikan kesan nyaman pada penggunaanya"*. (No.46, Perempuan, Pegawai Swasta).

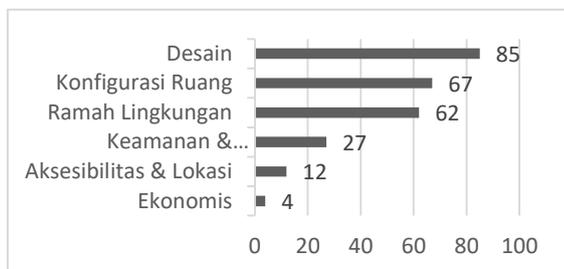
Kutipan tersebut dibagi menjadi beberapa segmen lalu diberikan kode sesuai dengan maknanya dan didapatkan kode "sederhana", "desain modern", "pencahayaan alami", "kenyamanan", "ruang lapang", "penghawaan alami". Setelah di berikan kode lalu dikategorikan dan ditemukan 7 kategori terkait aspek aspek hunian yang ingin dimiliki pertama kali. Hasil kategorisasi *open coding* dapat dilihat pada **tabel 1**.

Tabel 2. Hasil Open Coding Karakteristik Hunian Yang Ingin Dimiliki Pertama kali

Kategori	Sub Kategori
Aksesibilitas & Lokasi (12)	Aksesibilitas (4) Lokasi (8)
Ramah Lingkungan (62)	Alami (22) Pencahayaan Alami (13) Penghawaan Alami (17) Kesehatan Lingkungan (6)
Kebutuhan Ruang (67)	Organisasi Ruang (57) Fasilitas Penunjang (7) Rumah Tumbuh (3)
Desain (85)	Desain Tematik (30) Kesedarhanaan (47) Kualitas Visual (8)
Ekonomis (4)	
Keamanan & Kenyamanan (27)	Rasa Aman (5) Rasa Nyaman (17)

Berdasarkan proses kategorisasi kode tersebut, didapatkan 7 kategori terkait karakter hunian pertama yang diinginkan oleh responden. Setiap kategori memiliki frekuensi yang dianalisis menggunakan analisis distribusi. Dari proses analisis distribusi didapatkan bahwa masyarakat dalam memilih hunian pertama cenderung memperhatikan beberapa faktor yaitu, aksesibilitas dan lokasi, ramah lingkungan, konfigurasi ruang, desain, ekonomi serta keamanan & kenyamanan. Kategori yang memiliki frekuensi terbesar yaitu **desain** sebesar 85 ( 33,07%), **konfigurasi ruang** sebesar 67 (26,07) disusul dengan

**ramah lingkungan** sebesar 62 (24,12%). Kategori yang memiliki frekuensi terkecil yaitu, **ekonomis** sebesar 3 (1,16%) kemudian **aksesibilitas & lokasi** sebesar 12 (4,66%) disusul dengan **kenyamanan & keamanan** sebesar 27 (10,50%). Hasil analisis dapat dilihat pada **diagram 1**.



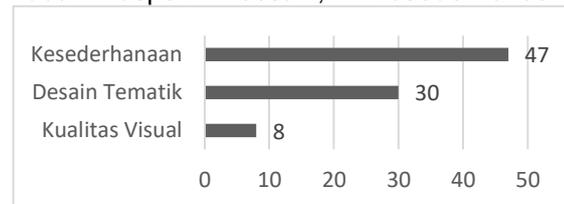
Gambar 2. Analisis Distribusi Frekuensi Kategori Karakteristik Hunian Yang Ingin Dimiliki Pertama Kali

### Analisis Kategori Desain

Desain merupakan aspek yang paling dominan dari hasil analisis terkait preferensi terhadap hunian pertama. Dalam kategori desain terdapat 3 aspek yang mempengaruhi preferensi masyarakat yaitu, kesederhanaan sebesar 47 (55,29%), desain tematik sebesar 30 (35,29%) dan kualitas visual sebesar 8 (12,5%). Dapat dilihat pada **diagram 2**.

Gambar 3. Analisis Distribusi Frekuensi Kategori Desain

Pada aspek desain, **kesederhanaan**



merupakan kategori yang mendominasi sebesar 47 (55,29%). Preferensi masyarakat terhadap aspek kesederhaan terdiri dari tidak bertingkat, tidak terlalu luas, rumah sederhana, rumah minimalis, simpel dan apa adanya. Khusus pada aspek “minimalis”, diinterpretasikan menjadi 2 bagian makna. Jika “minimalis” hanya berdiri sendiri pada sebuah pernyataan tanpa kata bantu lain maka akan diinterpretasikan dalam aspek kesederhaan. Namun, jika “minimalis” memiliki kata bantu lain seperti “minimalis elegan”, “minimalis modern” maka akan diinterpretasikan ke dalam aspek desain tematik. Seperti yang ada pada beberapa data dari responden berikut:

*Hunian tidak terlalu luas...*(No. 56, Perempuan, Pegawai Swasta)

*Simple, minimalis...*(No.42, Laki-laki, Freelancer)

*Rumah 1 lantai...* (No. 99, Perempuan, Pegawai Swasta).

Aspek lainnya yang mempengaruhi kategori desain yaitu **desain tematik**. Pada aspek desain tematik terdiri dari desain elegan, desain minimalis modern, desain industrial desain minimalis klasik dan desain tropis modern. Khusus pada aspek “desain minimalis”, dapat dikategorikan ke dalam kategori desain jika memiliki kata bantu lain seperti “desain minimalis”, “minimalis modern”. Seperti yang terdapat pada pernyataan responden berikut:

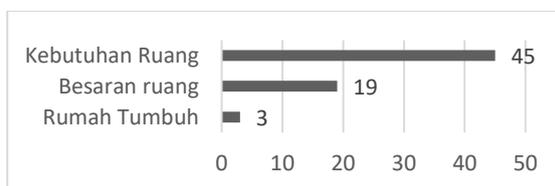
*Minimalis modern...* (No. 76, Perempuan, Ahli Gizi)

*Minimalis elegan...* (No. 14, Perempuan, Perawat)

Selain dari aspek kesederhanaan dan aspek desain tematik, preferensi masyarakat juga terdapat aspek **kualitas visual**. Pada aspek kualitas visual terdiri dari warna dan visual yang baik.

### Analisis Kategori Konfigurasi Ruang

**Konfigurasi ruang** merupakan aspek kedua yang memiliki frekuensi yang cukup besar setelah aspek desain. Dalam aspek kebutuhan ruang terdapat 3 aspek yang mempengaruhi preferensi masyarakat yaitu, kebutuhan ruang sebesar 45 (67,16%), besaran ruang sebesar 19 (28,35%) dan rumah tumbuh sebesar 3 ( 4,47%). Frekuensi aspek tersebut dapat dilihat pada **diagram 3**.



Gambar 4. Analisis Distribusi Frekuensi Kategori Konfigurasi Ruang

Kebutuhan ruang merupakan aspek yang memiliki frekuensi terbesar pada kategori kebutuhan ruang sebesar 45 (67,16%). Kebutuhan ruang merupakan aspek yang

terdiri dari beberapa segmen makna yaitu halaman, ruang privat, ruang publik, ruang service dan semi publik dapat Dalam aspek kebutuhan ruang menampung makna terkait ruang apa saja yang dibutuhkan. Dapat dilihat dari pernyataan responden berikut:

*...dengan 2 kamar tidur...* (No. 68, Laki-laki, Pegawai Swasta)

*...2 kamar mandi dalam...2 kamar mandi terpisah...* (No.99, Perempuan, Pegawai Swasta)

Selain kebutuhan ruang terdapat besaran ruang yang terdiri dari hunian yang bertingkat, lahan yang luas dan ruang lapang. Dalam aspek besaran ruang menampung makna terkait seberapa besar ruang yang diinginkan. Dapat dilihat dari pernyataan responden berikut:

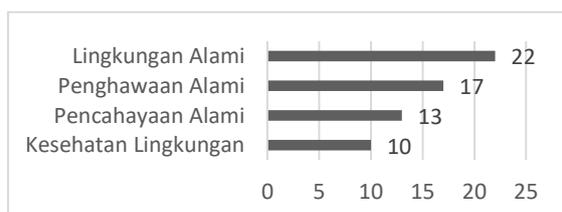
*...ruang yang lapang...* (No. 30, Perempuan, Pegawai Swasta)

*Memiliki lahan yang luas...*(No. 40, Laki-laki, Pegawai Swasta)

Dan aspek yang memiliki frekuensi terkecil yaitu rumah tumbuh. Pengertian dari rumah tumbuh adalah rumah yang dapat mawadahi perkembangan kebutuhan rumah dimasa depan. (Iqbal & Ujianto, 2021).

### Analisis Kategori Ramah Lingkungan

Preferensi masyarakat terhadap karakteristis hunian pertamanya juga tidak lepas dari kategori lingkungan alami & sehat. Kategori tersebut terdiri 4 aspek yaitu alami sebesar 22 (35,48%), penghawaan alami sebesar 17 (21,18%), pencahayaan alami sebesar 13 (20,96%) dan kesehatan lingkungan sebesar 10 (16,12%). Besaran frekuensi tersebut dapat dilihat pada **Gambar 5**.



Gambar 5. Analisis Distribusi Frekuensi Kategori Lingkungan Alami & Sehat

Dalam kategori ramah lingkungan, aspek lingkungan alami menjadi preferensi tertinggi bagi masyarakat sebesar 22 (35,48%). Aspek alami terdiri dari adanya taman, berada disekitar danau, desain tropis, adanya kolam ikan, rumah kayu dan banyak pohon. Dapat dilihat dari data yang didapat dari pernyataan responden berikut:

*...taman mengelilingi 3 sisi bangunan...*(No.2, Perempuan, Tidak Bekerja)

*...tropis modern...* (No. 36, Laki-laki, Pegawai Swasta)

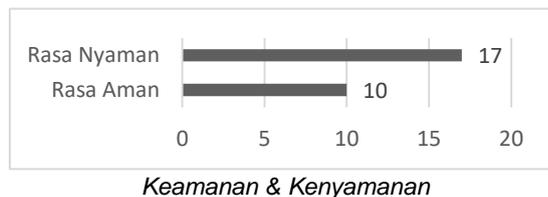
*Hunian dari kayu...*(No. 38, Perempuan, Pegawai Negeri)

Selain lingkungan alami, terdapat aspek lain yaitu penghawaan alami yang memiliki preferensi dengan frekuensi tertinggi kedua dalam kategori lingkungan alami & sehat sebesar 17 (21,18%) yang terdiri dari sirkulasi udara yang baik, banyak bukaan dan memanfaatkan udara alami. Kemudian disusul oleh pencahayaan alami sebesar 13 (20,96%) yang terdiri dari dominan kaca, terang dan pencahayaan matahari masuk dengan baik. Lalu dan yang terakhir dengan frekuensi yang terkecil dalam kategori lingkungan alami & sehat yaitu Kesehatan lingkungan sebesar 10 (16,12%).Kesehatan lingkungan terdiri dari ramah lingkungan, rumah sehat, higienis dan desain *green house*. Khusus untuk aspek *green house* diinterpretasikan dalam aspek kesehatan lingkungan dan tidak dikategorikan ke dalam aspek desain tematik karena memiliki kecenderungan untuk menyehatkan lingkungan dan memberikan kontribusi lebih bagi keberlanjutan lingkungan dibanding hanya sekedar sebagai konsep desain tematik biasa.

### Analisis Kategori Kemanan & Kenyamanan

**Kemanan & Kenyamanan** menjadi salah satu preferensi masyarakat dalam menentukan hunian yang ingin dimiliki pertama kali. Kategori tersebut terdiri dari 2 aspek yaitu rasa nyaman sebesar 17 (63%) dan rasa aman sebesar 10 (37%). Besaran frekuensi dari aspek tersebut dapat dilihat pada **diagram 5**.

Gambar 6. Analisis Distribusi Frekuensi Kategori



Dalam kategori ini, rasa nyaman memiliki frekuensi tertinggi sebesar 17 (63%) yang terdiri dari kenyamanan dan kemudahan. Aspek kemudahan dimasukkan kedalam aspek rasa nyaman karena dengan memudahkan suatu kegiatan maka akan memberikan rasa nyaman bagi pelaku kegiatan. Setelah rasa nyaman, rasa aman menyusul dengan frekuensi sebesar 10 (37%) yang terdiri dari keamanan dan kualitas material. Kualitas material dimasukkan dalam aspek rasa aman karena dengan material yang berkualitas dan kokoh maka akan memberikan rasa aman bagi penggunanya. Aspek-aspek tersebut dapat dilihat dari pernyataan yang didapat dari data pernyataan responden berikut:

*Hunian nyaman* (No. 65, Laki-laki, Pegawai Swasta)

*...gampang dibersihkan...*(No. 78, Laki-laki, Pegawai Negeri)

*Hunian yang aman...* (No. 102, Perempuan, Pensiunan PNS)

Berdasarkan segmen magna dari pernyataan responden diatas didapatkan aspek-aspek yang mempengaruhi preferensi masyarakat yaitu nyaman, kemudahan, kualitas material dan keamanan. Dari aspek yang didapat tersebut lalu dimasukkan dalam 2 aspek yaitu, rasa nyaman dan rasa aman yang membentuk kategori keamanan dan kenyamanan.

Selain empat kategori yang mempengaruhi preferensi masyarakat terhadap hunian yang ingin dimiliki pertama kali, terdapat 2 kategori yang memiliki frekuensi terkecil yaitu aksesibilitas & lokasi sebesar 12 (4,66%) dan ekonomis sebesar 3 (1,16%) . Kategori aksesibilitas & lokasi tidak dimasukkan dalam kategori karena merupakan kategori yang lebih mendeskripsikan tentang lingkungan hunian (diluar area hunian) sedangkan topik yang diangkat terkait karakteristik hunian (didalam area hunian) dan juga memiliki frekuensi yang cukup kecil. Selain itu, terdapat

juga kategori ekonomis yang memiliki keterkaitan yang erat dengan preferensi masyarakat terhadap karakteristik hunian namun, memiliki frekuensi yang sangat kecil sebesar 3 dan hanya mewakili 1,16% dari keseluruhan data responden. Walaupun tidak dimasukkan dalam kategori besar namun, tetap akan diungkap dalam hipotesis.

### Model Hipotesis Karakteristik Hunian Pertama

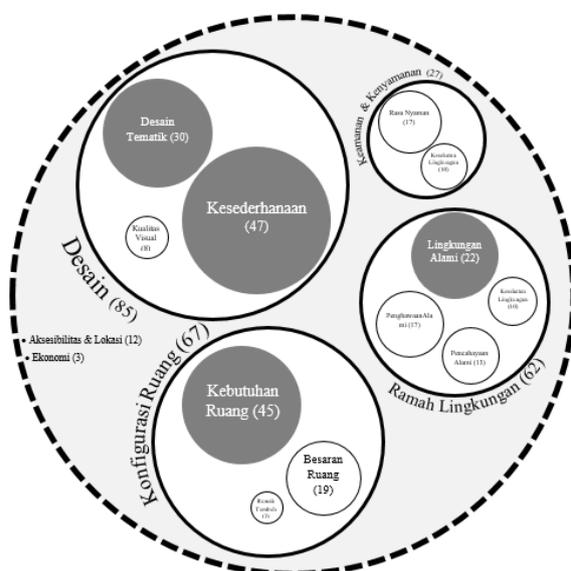
Setelah melakukan analisis *open coding* yang kemudian dilakukan analisis *selective coding* ditemukan bahwa masyarakat yang pertama kali akan memiliki hunian memiliki empat aspek karakteristik hunian yang dijabarkan pada **diagram 6**. Dalam model hipotesis tersebut dimensi setiap lingkaran menggambarkan besarnya frekuensi masing-masing aspek. Semakin besar dimensi lingkaran aspek menunjukkan semakin dominan aspek tersebut.

Aspek desain menjadi aspek paling dominan bagi masyarakat yang pertama kali akan memiliki hunian. Hal tersebut dijelaskan oleh (Santoso, Imam & Riviwanto, 2011) bahwa aspek desain menjadi salah satu aspek preferensi karena berjalannya waktu fungsi tempat tinggal yang awalnya hanya tempat berteduh berubah menjadi lambang prestise seseorang. Hal tersebut sesuai dengan teori (Maslow, 1994) bahwa tempat tinggal selain sebagai tempat berlindung juga dapat menjadi identitas dari penghuni (*affiliation needs*), sebagai penghargaan atas diri sendiri (*esteem needs*) dan sebagai tempat untuk mengaktualisasikan diri (*cognitive and aesthetic needs*) sehingga wajar apabila masyarakat saat ini dalam memilih hunian lebih mengutamakan desain dari suatu bangunan. Masyarakat yang pertama kali akan memiliki hunian sebagian besar memilih desain dengan style/ langgam minimalis. Terdapat kesamaan dengan temuan (Soenarto et al., 2017) yang mengatakan mayoritas masyarakat memilih langgam minimalis sebagai tampilannya.

Aspek kedua yang dominan adalah konfigurasi ruang. Dari penelitian yang dilakukan oleh (Frisky et al., 2021) ditemukan bahwa komponen dari konfigurasi ruang terdiri posisi ruang, pencapaian ruang, besaran ruang dan kebutuhan ruang. Konfigurasi ruang dapat mengalami perkembangan budaya sehingga menciptakan tipologi hunian yang baru. (Seo et al., 2022). Diperlukan adaptasi terhadap perkembangan konfigurasi ruang di masa

depan. Salah satu alternatif solusi yaitu dengan menerapkan konsep rumah tumbuh.

Selain itu, lingkungan alami menjadi aspek dominan yang ketiga. Lingkungan alami dapat menjadi sarana restoratif bagi penghuni. (Farasa et al., 2016). Ditambah oleh Syafina, (2018) yaitu, lingkungan alami juga memiliki signifikansi terhadap hunian sebagai tempat rekreasi dan taman bermain. (Syafrina et al., 2018) Rumah dengan konsep ramah lingkungan meliputi ruang terbuka hijau, sistem sanitasi, efisiensi penggunaan energi/ listrik serta pengolahan limbah rumah tangga (sampah). (Wibowo, 2017). Dengan penerapan hunian yang ramah lingkungan dapat menjaga kelestarian alam dengan menggunakan energi secara efisien.



Gambar 7. Model Hipotesis Karakteristik Hunian Pertama

## KESIMPULAN

Masyarakat yang pertama kali akan memiliki hunian lebih mengutamakan aspek desain. Mayoritas masyarakat menginginkan hunian yang memiliki style/ langgam minimalis. Aspek kedua yang dominan adalah konfigurasi ruang meliputi posisi ruang, besaran ruang dan kebutuhan ruang. Masyarakat yang pertama kali akan memiliki hunian menginginkan letak dapur yang terbuka dekat taman, ruang keluarga yang besar dan multifungsi. Aspek dominan yang ketiga adalah lingkungan alami. Pada aspek ini masyarakat menginginkan hunian yang mengutamakan penghawaan dan pencahayaan alami. Selain itu, taman yang berada disekitar hunian juga menjadi faktor penting. Aspek dominan yang keempat adalah kenyamanan dan keamanan. Masyarakat

mulai memikirkan kualitas material hunian pertama mereka. Dengan material yang baik dapat membuat bangunan menjadi kokoh sehingga penghuni merasa nyaman dan aman.

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dipertimbangkan dalam perencanaan hunian bagi masyarakat yang baru ingin memiliki hunian pertama kali. Dan juga dapat menambah referensi bagi pengembang *real estate* dalam merencanakan hunian yang tepat sasaran.

## DAFTAR PUSTAKA

- Andoni, H., & Kusuma, H. E. (2016). Preferensi hunian yang ideal bagi pekerja dan mahasiswa pada kelompok umur dewasa awal/early adulthood. *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI, April 2017*, 129–134.
- Creswell, J. W. (2007). *Qualitative inquiry and research design: choosing among five approaches*. Sage Publications, Inc.
- Creswell, J. W. (2008). *Research design: qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. Sage Publications, Inc.
- Farasa, N., Tampubolon, A. C., Agirachman, F. A., Amanda, R. M., & Ata, M. (2016). Evaluasi keberadaan taman sebagai sarana restoratif di lingkungan hunian. *Temu Ilmiah IPLBI 2016, October*, 1–6.
- Frisky, H., Zahra, L., & Mahendra, M. (2021). Evaluasi konfigurasi ruang pada rumah tinggal. *Journal of Science, Technology and Virtual Culture*, 1(2), 74–82.
- Iqbal, N. M., & Ujianto, B. T. (2021). *Prinsip desain arsitektur rumah tumbuh dan mikro: Studi karya arsitek Yu Sing*. 9(2), 234–249.
- Khan, P. A. M., Azmi, A., Juhari, N. H., Khair, N., & Daud, S. Z. (2017). Housing preference for first time home buyer in Malaysia. *International Journal of Real Estate Studies*, 11(2), 1–6. <https://www.utm.my/intrest/files/2017/09/01-HOUSING-PREFERENCE-FOR-FIRST-TIME-HOME-BUYER-IN-MALAYSIA-ammended.pdf>
- Maslow, A. H. (1994). *Motivasi dan kepribadian 1: Teori motivasi dengan pendekatan hirarki kebutuhan manusia*. Pustaka Binaman Pressindo.
- Santoso, Imam & Riviwanto, M. (2011). Konsep dan pendekatan rumah. In H. S. Kasjono (Ed.), *Penyehatan Permukiman* (Kasjono, H, pp. 1–20). Gosyen Publishing.
- Seo, K. W., Ghani, M. Z. A., & Sarkom, Y.

- (2022). Relocating home activities: spatial experiments in Malaysian apartment houses to accommodate the vernacular lifestyle. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 21(2), 311–325. <https://doi.org/10.1080/13467581.2020.1869558>
- Soenarto, A. U., Suprapti, A., & Murtini, T. W. (2017). Preferensi masyarakat dalam memilih perumahan berdasarkan fasade (Studi kasus : Perumahan di Kecamatan Baki, Sukoharjo). *Jurnal Arsitektur ARCADE*, 1(2), 77. <https://doi.org/10.31848/arcade.v1i2.16>
- Syafrina, A., Tampubolon, A. C., Suhendri, S., Hasriyanti, N., & Kusuma, H. (2018). Preferensi Masyarakat tentang Lingkungan Perumahan yang Ingin Ditinggali. *Review of Urbanism and Architectural Studies*, 16(1), 32–45. <https://doi.org/10.21776/ub.ruas.2018.016.01.3>
- Wibowo, A. P. (2017). Kriteria Rumah Ramah Lingkungan (Eco-Friendly House). *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran Dan Ilmu Kesehatan*, 1(1), 1–10. <https://doi.org/10.24912/jmstkik.v1i1.386>
- Zinas, B. Z., & Jusan, M. B. M. (2012). Housing Choice and Preference: Theory and Measurement. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 49, 282–292. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.07.026>