

# Pengaruh Status Kepemilikan Rumah Tinggal Terhadap Persepsi Kepuasan Berhuni Keluarga Muda

Rizki Fitria Madina, Rakhmi Nur'aeni, Prinka Victoria, Rahmawati, Hafshah Salamah

Program Studi Magister Arsitektur, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung

## Abstrak

Dalam kehidupan awal rumah tangga, rumah merupakan kebutuhan primer yang menjadi prioritas dan perlu direncanakan secara matang dalam pemenuhannya. Pada umumnya, kondisi karir pasangan keluarga muda masih dalam tahap awal dan menanjak menuju kemapanan finansial. Biaya untuk memenuhi kebutuhan terhadap tempat tinggal menjadi permasalahan utama finansial mereka, karena sebagian besar penghasilan akan dialokasikan untuk pemilikan rumah tinggal. Dalam upaya memenuhi kebutuhan rumah tinggal dengan keterbatasan ketersediaan dana, keluarga muda memilih menyewa rumah, menumpang di rumah kerabat atau membeli rumah dengan fasilitas terbatas. Tulisan ini dibuat dengan tujuan untuk mengetahui pengaruh status kepemilikan rumah tinggal terhadap persepsi kepuasan berhuni pasangan muda. Dari hasil analisis diketahui bahwa keluarga yang menghuni rumah dengan status hak milik memiliki kepuasan berhuni yang lebih tinggi dibandingkan dengan keluarga yang menyewa, menumpang, maupun menghuni rumah milik orang tua.

**Kata-kunci** :kepuasan berhuni, keluarga muda, status kepemilikan rumah

## Pengantar

Dalam kehidupan awal rumah tangga, rumah merupakan kebutuhan primer yang menjadi prioritas dan perlu direncanakan secara matang dalam pemenuhannya. Keluarga muda merupakan fase awal dalam kehidupan berumah tangga, dimana keluarga terdiri dari pasangan suami istri dengan satu atau dua anak yang masih kecil yang usia pernikahannya maksimal lima tahun (Duvall dan Miller, 1985). Pada umumnya, kondisi karir pasangan keluarga muda masih dalam tahap awal dan menanjak menuju kemapanan finansial. Biaya untuk memenuhi kebutuhan terhadap tempat tinggal menjadi permasalahan utama finansial mereka, karena sebagian besar penghasilan akan dialokasikan untuk pemilikan rumah tinggal. Dalam upaya memenuhi kebutuhan rumah tinggal dengan keterbatasan ketersediaan dana, keluarga muda memilih menyewa rumah, menumpang di rumah kerabat atau membeli rumah dengan fasilitas terbatas. Terbatasnya pilihan status kepemilikan rumah

akibat keterbatasan dana diduga akan mengakibatkan rendahnya kepuasan keluarga muda terhadap rumah yang dihuni. Berdasarkan permasalahan di atas, tulisan ini ditujukan untuk mengetahui pengaruh status kepemilikan rumah tinggal terhadap persepsi kepuasan berhuni pasangan muda.

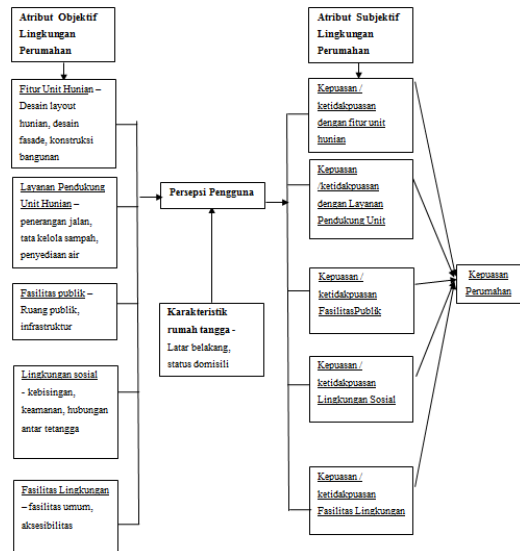
Kepuasan terhadap rumah tinggal merupakan perasaan puas ketika seseorang telah memenuhi kebutuhan atau keinginannya terhadap rumah tinggalnya (Mohit, 2010). Kepuasan tersebut dibentuk oleh kebutuhan dan ekspektasi penghuninya (Bardo dan Hughey, 1984 dalam Kahrman, 2013), dimana semakin dekat kebutuhan dan ekspektasi dari kondisi aktual, maka penghuni semakin besar kepuasan penghuni rumah tersebut. Di luar dari kondisi rumah itu sendiri, Lu (1999, dalam Mohit, 2010) menjelaskan bahwa penilaian kepuasan terhadap rumah dapat dilihat dari beberapa variabel, seperti karakteristik lingkungan perumahan dan

latar belakang sosio-demografis dari penghuni rumah.

Menurut Mohit (2010), kepuasan terhadap rumah dinilai dari atribut objektif dan atribut subjektif terhadap beberapa faktor; fitur unit hunian, layanan pendukung unit hunian, fasilitas publik, lingkungan sosial, dan sarana-prasarana lingkungan. Atribut objektif merupakan penilaian kondisi aktual dari kelima faktor tersebut, dan atribut subjektif merupakan penilaian puas-tidak puas terhadap kelima faktor tersebut. Faktor fitur unit hunian dilihat dari jumlah dan luas ruangan (Mohit, 2010), kualitas konstruksi (Satsangi dan Kearns, 1992 dalam Kahraman, 2013), tata letak ruang, privasi (Ukoha dan Beamish, 1997 dalam Kahraman, 2013), dan aspek estetika seperti keberadaan taman dan pemilihan material dinding, lantai dan atap (Zanuzdana et al., 2012 dalam Kahraman, 2013). Faktor layanan pendukung unit hunian dinilai berdasarkan penerangan jalan, tata kelola sampah, dan saluran drainase (Mohit, 2010). Faktor fasilitas publik dinilai dari keberadaan area bermain anak, parkir, bangunan peribadatan, jalur pejalan kaki, dan jalan lingkungan (Mohit, 2010). Faktor lingkungan sosial dinilai dari kebisingan, kecelakaan, keselamatan, kontrol keamanan, dan hubungan sosial masyarakat (Hashim, 2003, Mohit, 2010). Faktor fasilitas lingkungan dinilai dari jarak ke pusat kota, lokasi kerja, sekolah, rumah sakit, pusat perbelanjaan, terminal bus, stasiun, dll (Mohit 2010).

Persepsi seseorang terhadap kepuasan berhuninya, tidak hanya dipengaruhi oleh faktor fisik lingkungan, tetapi juga latar belakang dan variabel sosio-demografis dari seseorang. Mohit (2010) membuktikan adanya hubungan antara kepuasan dengan jumlah anggota keluarga, keberadaan istri yang bekerja, umur, lama tinggal, hubungan jenis kelamin, pendapatan, etnis dan tingkat pendidikan dan jenis pekerjaan.

Dengan mengadaptasi kerangka indikator penentu kepuasan berhuni oleh Mohit (2010) dan kajian literatur, maka kerangka permasalahan yang digunakan pada penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Kerangka Penelitian

## Metode

### Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan secara kuantitatif dengan menyebarkan kuesioner secara *on-line* dengan target sampel keluarga muda dengan umur pernikahan 1-5 tahun. Penilaian kepuasan pada kuesioner menggunakan skala Likert, dengan pilihan kepuasan dalam rentang Sangat Tidak Puas, Tidak Puas, Biasa, Puas, hingga Sangat Puas. Penggunaan skala Likert ini dipilih agar dapat mengetahui dan mengelompokkan kecenderungan positif atau negatifnya tanggapan seseorang terhadap suatu topik dalam suatu pernyataan. Pemilihan sampel dipilih secara acak untuk mengetahui kepuasan perumahan keluarga muda secara umum.

### Metode Analisis Data

Hasil responden berupa data kualitatif diolah dan dianalisis dengan melakukan analisis korelasional dan korespondensi untuk mengetahui pengaruh status kepemilikan terhadap kepuasan dan faktor yang diduga memiliki hubungan terhadap status kepemilikan dan kepuasan berhuni keluarga muda.

## Analisis dan Interpretasi

Dari kuesioner yang disebarakan secara *online* dari tanggal 2-18 April 2014, didapatkan 53 responden yang tersebar di 14 kota di Pulau Jawa dan Sumatera. Data yang dianalisis pada penelitian ini merupakan data tiga kota dengan jumlah responden terbanyak, yaitu Kota Bandung sebanyak 18 responden, Kota Jakarta sebanyak 7 responden, dan Kota Depok sebanyak 9 responden, dengan total data responden yang dianalisis sebanyak 34 responden. Dari 34 responden tersebut, diketahui bahwa 14,7% responden menyewa rumah tinggal, 8,8% responden tinggal di rumah milik orang, 25,5% tinggal dengan menumpang di rumah kerabat, dan 50 % responden tinggal di rumah yang berstatus hak milik.

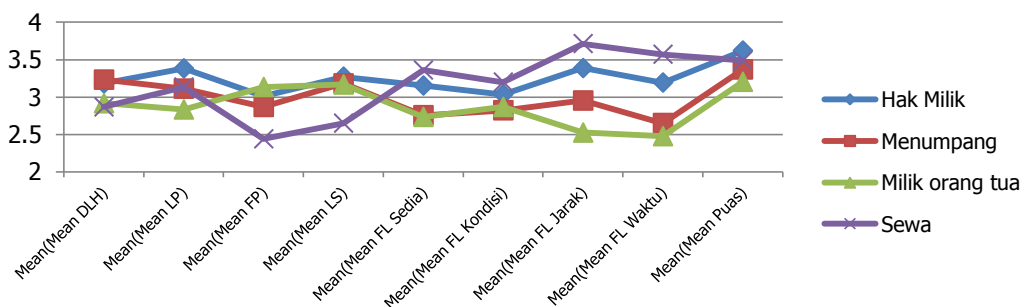
Berdasarkan analisis terhadap status kepemilikan dan kota domisili, terlihat bahwa pasangan muda yang bertempat tinggal di Ibukota Jakarta memiliki kecenderungan tinggal menumpang bersama orang tua atau sanak saudara atau menyewa rumah tinggal. Sedangkan, pasangan muda yang tinggal di Kota Depok dan Kota Bandung cenderung sudah memiliki rumah sendiri. Hal ini mungkin dikarenakan harga rumah di Kota Jakarta lebih mahal dibandingkan di kedua kota lainnya, mengingat Kota Jakarta adalah ibu kota dan merupakan kota dengan sumber mata pencaharian yang tinggi. Ditambah pula dengan status warganya yang mayoritas pendatang dari berbagai penjuru Indonesia.

Berdasarkan analisis terhadap status kepemilikan dengan pengeluaran keluarga, menunjukkan adanya keterkaitan antara faktor ekonomi dengan kebutuhan keluarga. Hal ini terlihat dari ketimpangan keluarga muda yang

tinggal dengan menyewa ada yang memiliki pengeluaran kurang dari 2 juta rupiah dan lebih dari 10 juta rupiah. Perbedaan jauh pada pengeluaran keluarga ini dapat mengindikasikan kurangnya ekonomi keluarga untuk membeli rumah atau justru adanya kebutuhan yang lain. Berbeda halnya dengan tempat tinggal berhak milik yang cenderung dimiliki oleh keluarga berpengeluaran sedang yaitu 5-10 juta rupiah, serta tempat tinggal menumpang dan milik orang tua yang ditempati oleh keluarga berpengeluaran sekitar 2-5 juta rupiah.

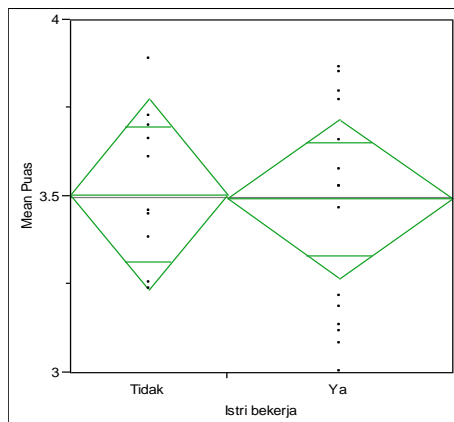
Status kepemilikan rumah ini ternyata memiliki peran terhadap kepuasan keluarga muda terhadap huniannya. Hal ini terlihat dari dinilai dari hasil komparasi antara kepuasan rata-rata pada tiap status kepemilikan. Terlihat adanya perbedaan yang cukup signifikan pada rata-rata kepuasan rumah tinggal keluarga muda dengan status kepemilikan rumah pada keluarga muda kota Jakarta, Bandung dan Depok. Keluarga yang telah memiliki hunian sendiri memiliki rata-rata kepuasan terhadap rumah tinggal yang lebih tinggi dibandingkan keluarga muda tinggal dengan menumpang di tempat kerabat, menyewa dan tinggal di rumah milik orang tua. Hal ini mungkin terjadi karena keluarga muda yang telah memiliki rumah sendiri telah mempertimbangkan dengan matang kekurangan dan kelebihan sebelum membeli rumah tersebut dengan kondisi finansial mereka, sehingga ekspektasi menjadi lebih rendah, kekecewaan dapat direduksi, dan rasa puas akan meningkat.

Bila dikaitkan dengan keberadaan istri yang bekerja terhadap status kepemilikan dan kepuasan berhuni, keluarga muda dengan istri yang bekerja terlihat memiliki kecenderungan



**Gambar 2.**Perbandingan kepuasan status kepemilikan tiap jenis status hak milik

untuk tinggal di rumah milik sendiri atau menyewa, sedangkan keluarga muda dengan istri yang tidak bekerja cenderung tinggal di menumpang di rumah kerabat atau tinggal di rumah milik orang tua. Namun, ada konsekuensi yang dirasakan oleh keluarga muda dengan istri yang bekerja, yaitu rasa puas yang lebih rendah terhadap rumah tinggalnya dibandingkan keluarga muda dengan istri yang tidak bekerja, meskipun perbedaannya tidak signifikan (lihat Gambar 3).



**Gambar 3.** Perbandingan rata-rata kepuasan berhuni keluarga pada keluarga dengan istri bekerja dan keluarga dengan istri tidak bekerja

Berdasarkan temuan di atas, diduga bahwa istri yang bekerja ikut meningkatkan pendapatan keluarga sehingga mempengaruhi daya beli untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal. Perbedaan kepuasan yang tidak signifikan mungkin diakibatkan lazimnya pihak istri yang bekerja di luar rumah di daerah perkotaan seperti Kota Jakarta, Kota Bandung, dan Kota Depok, sehingga toleransi terhadap rasa kepuasan joga semakin tinggi.

### Kesimpulan

Status kepemilikan rumah terbukti mempengaruhi kepuasan berhuni keluarga muda. Keluarga yang menghuni rumah dengan status hak milik memiliki kepuasan berhuni yang lebih tinggi dibandingkan dengan keluarga yang menyewa, menumpang, maupun menghuni rumah milik orang tua. Dalam menentukan kepuasan berhuni dan pencapaian suatu status ke-

pemilikan rumah, adanya faktor lain yang menjadi pertimbangan seperti faktor ekonomi, kebutuhan masing-masing keluarga, dan kota domisili. Faktor ekonomi keluarga salah satunya didukung oleh keberadaan istri yang bekerja, namun memiliki konsekuensi terhadap kepuasan berhuni. Sedangkan, kota domisili berpengaruh terhadap nilai rumah sehingga mempengaruhi daya beli keluarga muda.

### Daftar Pustaka

Bardo, J.W., Hughey, J. B. (1984) The structure of community satisfaction in a British and an American community. *The Journal of Social Psychology* (124) 151-7.

Hashim, A. H. (2003) Residential satisfaction and social integration in public low cost housing in Malaysia. *Pertanika, Journal of Social Science and Humanities* 11(1) 1-10.

Kahraman, Zerrin Ezgi Haliloğlu, (2013). Dimensions of Housing Satisfaction: A Case Study Based on Perceptions of Rural Migrants Living in Dikmen. *METU JFA* 2013/1 (30:1) 1-27

Duvall, Evelyn Ruth Millis dan C. Miller, Brent (1985). *Marriage and Family Development*. Harper & Row, Publisher. Inc. United State of America.

Mohit, M.A, Ibrahim, M. and Rashid, Y.R.(2010).Assessment of Residential Satisfaction in Newly Designed Public Low-Cost Housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International* 34, 18-27

Satsangi, M., Kearns, A. (1992).The use and interpretation of tenant satisfaction surveys in British social housing, environment and planning. *Government and Policy* (10) 318-331.

Siregar, M Jehansyah (1999). Perumahan untuk Keluarga Muda, Riset Teoritis Mengenai Kebutuhan Perumahan Keluarga Muda Berdasarkan Perspektif Studi Perkembangan Keluarga. Master Thesis: Institut Teknologi Bandung.

Surbakti, Eb. (2008). Sudah Siapakah Menikah. Jakarta: Elex Media Komputindo.

Ukoha, O. M., Beamish J. O. (1997). Assessment of residents' satisfaction with public housing in Abuja, Nigeria, *Habitat International* (21) 45-460.

Zanuzdana, A., Khan, M., Kraemer, A. (2012) Housing satisfaction related to health and importance of services in urban slums: evidence from Dhaka, Bangladesh, *Social Indicators Research* (DOI 10.1007/s11205-012-0045-5).