

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kajian Teori**

##### **2.1.1 Definisi Preferensi dan Pilihan**

Istilah-istilah preferensi dan pilihan terkadang keliru satu sama lain. Preferensi adalah daya tarik relatif terhadap sebuah objek, sedangkan pilihan lebih pada perilaku yang nyata. Perbedaan antara preferensi dengan pilihan adalah preferensi merupakan daya tarik yang tidak terkendali. Dalam kasus perumahan, pilihan akan selalu menggambarkan pengaruh bersama preferensi, pasar kondisi, peraturan, ketersediaan, dan faktor pribadi internal dan eksternal seperti sebagai gaya hidup dan kelas sosial. Preferensi perumahan bisa jadi tidak menunjukkan relasi yang kuat dengan pilihan perumahan.

##### **2.1.2 Variabel-variabel Preferensi Konsumen dalam Memilih Hunian *Landed House***

Dalam memilih desain hunian, terdapat beberapa variabel sebagai indikator sebagai acuan penilaian rancangan hunian tersebut sesuai dengan preferensi penduduk kota Jambi. Menurut buku *The Housing Design Handbook* terdapat 14 komponen yang perlu dipenuhi dalam hunian ideal yang dapat digunakan sebagai acuan preferensi penduduk dalam memilih hunian, antara lain :

1. Lokasi yang baik

Lokasi merupakan faktor dasar dalam memilih tempat tinggal, tentu harapan konsumen ingin mendapatkan lokasi yang strategis baik dalam hal, kenyamanan, kesehatan dan sosial. berdasarkan buku tersebut diterangkan, bahwa kesederhanaan (*Simplicity*) suatu tempat dapat mempengaruhi kesehatan dan kenyamanan konsumen. Kesederhanaan dapat diaplikasikan dalam desain, sistem utilitas dan regulasi di lokasi tersebut. Selanjutnya,

keamanan suatu lokasi adalah hal penting yang terdiri dari tata letak perumahan, pencahayaan yang baik dan area terbuka sebagai *Natural Surveillance*.

Setelah itu, tesis oleh (Astria, 2018) mengutip teori dari (Synder dan Anthony, 2011) yang juga membahas kriteria mengenai pemilihan lokasi hunian:

1. Zonasi membahas tentang lokasi hunian harus strategis.
2. Utilitas terdiri dari, ketersediaan fasilitas sanitasi, gas, pembuangan air hujan, telepon dan listrik.
3. Faktor teknis terdiri dari topografi, kondisi tanah, drainase, biaya dan desain.
4. Kondisi terdiri dari kelayakan aksesibilitas, lingkungan sekitar, dan lalu lintas.
5. Estetika membahas tentang pemandangan alam di sekitar kawasan.
6. Pelayanan kota.

Dikutip dari tesis yang sama, menurut (Sumarauw, 2015) faktor lokasi memiliki indikator terhadap kepuasan konsumen seperti:

1. Jarak tapak ke kawasan perbelanjaan yang terjangkau
  2. Jarak tapak ke kawasan bekerja yang terjangkau
  3. Jarak tapak ke kawasan pelayanan kesehatan yang terjangkau
2. Tipologi
- Terdapat 2 hal pembentuk tipologi antara lain adalah anatomi dan tren. Bentuk elemen eksterior bangunan dapat mempengaruhi pandangan manusia terhadap bentuk dari sebuah ruang dan tren yang berkaitan dengan organisasi ruang agar lebih efisien.
3. Kepadatan lingkungan atau densitas
- Susunan massa pada *Landed House* dapat bervariasi yang di mana hal ini dapat mempengaruhi tingkat adaptasi pengguna terhadap lingkungannya, dengan jumlah massa dan *Layout* yang tepat agar pengguna dapat merasa nyaman dengan lingkungan perumahan.

#### 4. Ruang internal

Konfigurasi ruang internal perlu memerhatikan kebutuhan manusia seperti privasi, pencahayaan dan fungsi ruang agar pengguna dapat merasa nyaman pada saat menggunakan hunian.

Terdapat tambahan teori mengenai kualitas bangunan yang berasal dari tesis karya (Astria, 2018) yang mengutip teori (Setyawan, 2015) yang mengatakan kualitas bangunan baik di perumahan perlu memerhatikan hal-hal berikut :

1. Ketahanan lantai rumah
2. Sirkulasi udara dalam rumah
3. Kualitas pencahayaan rumah

#### 5. Ruang eksternal

Ruang eksternal berbicara mengenai *Landscape yang Sustainable* dengan cara menanam tanaman (*Garden Scapes*) serta membuat resapan yang baik pada halaman hunian.

#### 6. Pencampuran fungsi selain hunian

Hunian tidak hanya menjadi tempat tinggal, tetapi juga dapat ditambahkan fungsinya sebagai tempat kerja (*Workspace*), pertokoan, komunitas dan lainnya yang disesuaikan dengan kebutuhan pengguna.

#### 7. Privasi

Privasi terdiri dari 3 unsur yaitu, suara, ruang dan keamanan. Faktor suara berkaitan dengan tingkat kebisingan lingkungan sekitar, faktor ruang berkaitan dengan ukuran ruang yang mencakup pemisahan area orang tua dan anak.

#### 8. Keamanan

Unsur keamanan berhubungan dengan rasa aman saat berada di dalam ataupun di luar rumah dengan cara memasang perangkat CCTV, pagar atau meningkatkan kepadatan aktivitas dilingkungan perumahan.

#### 9. Utilitas (tempat sampah, sepeda dan mobil)

Hal yang terkait dengan utilitas adalah kesediaan fasilitas pembuangan limbah, parkir, jalur sepeda dan transportasi lainnya untuk mendukung keberlangsungan hunian.

Teori tersebut didukung oleh tesis (Astria, 2018) yang mengutip ragam prasarana, sarana dan permukiman dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 :

1. Prasarana permukiman: aksesibilitas (jalan), pembuangan air limbah, drainase (pembuangan air hujan), pembuangan sampah.
2. Sarana permukiman: sarana perbelanjaan, rekreasi, pemerintahan, pemakaman, pendidikan, kesehatan, dan RTH (ruang terbuka hijau) dan parkir.
3. Utilitas permukiman: air, listrik, transportasi umum, telepon, gas, dan pemadam kebakaran

#### 10. Kepemilikan dan komunitas yang berkelanjutan

Properti hunian juga dapat dikategorikan dengan jenis kepemilikan berbeda pada suatu properti. Pada saat melakukan penyewaan, terkadang ada penyewa yang merenovasi properti tersebut seperti penambahan balkon, taman depan dan fasilitas lainnya, hal ini dapat menjadi keuntungan bagi pemilik properti akan tetapi pemilik properti harus menghindari hal tersebut karena penambahan fasilitas tanpa sengaja dapat mengganggu fungsi bangunan yang telah tersebut sehingga organisasi ruang dapat terganggu.

#### 11. Regenerasi Properti

Regenerasi merupakan tantangan dan kebanggaan bagi arsitek. Dengan meregenerasi sebuah area hunian dapat membawa dampak bagi penduduk dan perekonomian sebuah kawasan. Dengan meningkatkan infrastruktur akan memberikan kesan yang positif bagi penduduk sekitar dan pengunjung.

#### 12. *Co-Design*

Desain hunian perlu memperhatikan aspek sosial penghuninya yang berkaitan dengan penempatan ruang di antara bangunan untuk menciptakan hubungan sosial antar pengguna.

13. Desain yang ramah lingkungan dan konstruksi yang baik

Desain hunian yang memikirkan dampak yang ditimbulkan oleh rancang terhadap lingkungan dan masa depan seperti mempertimbangkan aspek keberlangsungan seperti, bercocok tanam, pengurangan emisi karbon dan rancangan lingkungan yang terintegrasi.

14. Harga dalam penggunaan

Demi untuk membangun hunian dengan harga yang terjangkau, pengembang perlu melakukan evaluasi efisiensi anggaran dari proses desain hingga pembangunannya. Peran klien pada proses ini juga penting untuk meningkatkan kualitas bangunan jangka panjang dengan memberikan masukan-masukan kepada arsitek dalam mendesain hunian yang murah dalam perawatannya.

Harga merupakan hal yang penting dalam pemilihan hunian. Dari tesis karya (Astira, 2018) dengan sebelumnya yang mengutip dua teori mengenai harga dalam properti, yaitu :

1. Indikator harga yang sesuai dengan kepuasan konsumen menurut (Hasyim, 2016) bila harga beli properti cocok jika dibandingkan dengan kualitas properti dan tidak ada biaya yang tersembunyi.
2. (Prasetya, 2016) menjelaskan bahwa faktor harga yang mempengaruhi kepuasan konsumen perumahan antara lain: harga beli yang lebih murah dari pada properti sejenisnya, harga jual yang tinggi, dan harga jual properti yang cepat naik.

### **2.1.3 Hunian dan Pandemi COVID**

Pada saat masa pandemi, manusia terus berubah untuk menyesuaikan kondisi pandemi. Kebiasaan manusia yang berubah mengakibatkan kebutuhan akan ruang juga akan berubah. Menurut (Natalia,2017) adaptasi arsitektur adalah penyesuaian

berdasarkan kondisi yang ada dan dibutuhkan terhadap lingkungan. Adaptasi di dalam arsitektur dibagi dalam dua kategori, yaitu:

1. Adaptasi perilaku, berbentuk reaksi perilaku manusia dalam menghadapi situasi tertentu.
2. Adaptasi bangunan: perilaku manusia yang menyesuaikan dengan meningkatkan kualitas bangunan.

Manusia beradaptasi dengan cara mengetahui serta beradaptasi dengan kelemahan virus, tindakan tersebut adalah pencegahan penyebaran dan rantai penularan virus. Dikutip dari artikel Kompas yang mengutip perkataan Sonny Harry B Harmadi (2021) yang mengatakan, dengan menjalankan 3M (protokol kesehatan), dapat mengurangi risiko tertularnya virus sekitar 95 persen, 3M terdiri dari :

1. Mencuci tangan
2. Menggunakan masker
3. Menjaga jarak fisik minimal 1 meter

Setelah itu, protokol kesehatan di rumah juga penting, yang di mana akan dijelaskan pada teori selanjutnya adalah tentang memetakan kebiasaan manusia yang melakukan WFH (*Work From Home*) dan LFH (*Learn From Home*) pada situasi pandemi COVID-19. Pandemi mempengaruhi kebiasaan manusia pada saat kerja di rumah, yang dapat mengurangi produktifitas, hal ini tergantung pada jenis pekerjaan dan respons individu. Dengan adanya protokol serta pembagian ruang, manusia yang baru saja pergi keluar akan lebih baik membersihkan diri agar dapat mencegah penularan virus. Terdapat jurnal yang ditulis oleh Puspitasari & Sodikin (2021) yang menjelaskan teori mengenai pembagian ruang selama pandemi, yaitu :

1. Ruang pasif dan aktif yang berkaitan dengan kebutuhan primer, sekunder dan tersier.

Klasifikasi tersebut dilihat dari intensitas ruangan tersebut digunakan dan tingkat kebutuhan dalam rutinitas sehari-hari. Ruang primer adalah ruang yang memfasilitasi kebutuhan sehari-hari dan tidak dapat digantikan contohnya kamar tidur, dapur dan toilet. Ruang sekunder adalah ruang

alternatif yang dapat digantikan dengan ruang lain contohnya, ruang kumpul keluarga dan ruang belajar. Ruang tersier adalah ruang pelengkap yang mendukung fungsi ruang primer dan sekunder seperti, gudang, taman dan garasi.

2. Pemetaan pola pergerakan ruang untuk membedakan aktivitas feminin dan maskulin.

Ruangan aktif dapat digolongkan menjadi dua yaitu feminin dan maskulin. Ruang feminin antara lain adalah kamar tidur, ruang keluarga ruang makan, dapur dan area cuci baju. Sedangkan ruang maskulin terdiri dari kamar tidur, ruang makan, ruang keluarga, garasi dan taman. Ruang pasif terdiri dari ruang tamu yang dapat berubah menjadi aktif karena pandemi karena jarangunya pemilik rumah ingin menerima tamu sehingga ruang tamu dapat digunakan untuk belajar dan bekerja dari rumah.

Pengelompokan jenis ruang membantu manusia untuk menyadari mana ruang yang sering digunakan dan ruangan yang dapat berubah fungsinya sesuai dengan kebutuhan pada saat pandemi.

#### **2.1.4 Sustainable Housing**

##### **2.1.4.1 Konsep perancangan *Sustainable Housing***

Konsep *Sustainable Housing* digunakan untuk mengurangi dampak pemanasan global yang berdasar dari buku *Sustainable Housing for Sustainable City* Oleh UN-Habitat (2012) menjelaskan bahwa terdapat beberapa komponen konsep *Sustainable Housing* yaitu *environmental, social, cultural* dan *economic*.

Lingkungan:

1. Berfokus pada keseluruhan siklus hidup bangunan hunian dengan memerhatikan tahap perencanaan, desain bangunan, konstruksi, operasi, dan perawatan.
2. Menggabungkan konsep "*Compact-Green*" pada lingkungan binaan dengan cara memaksimalkan desain hijau yang terintegrasi dengan menyeimbangkan desain dengan akses ke ruang hijau.

3. Pengaruh bangunan kepada lingkungan dengan memerhatikan dampak kesehatan, kenyamanan dan manajemen perumahan
4. Material yang ramah lingkungan seperti memerhatikan daur ulang pada konstruksi industri, praktik pembangunan tempat tinggal yang berkelanjutan, material yang aman bagi kesehatan, dan material yang terjangkau
5. Mengimplementasikan konsep bangunan sehat dengan pendekatan pada desain bangunan, sistem bangunan, produk bangunan, dan perawatan bangunan yang aman bagi kesehatan.
6. Mengintegrasikan rumah dengan infrastruktur sekitar dengan cara memerhatikan pemanasan area, penyediaan energi dan limbah rumah tangga serta pendauran ulang.

Sosial dan budaya:

1. Keterjangkauan, kelas dan ketahanan bangunan membahas tentang perumahan yang terjangkau berbicara tentang naungan yang mendukung manusia secara kesehatan dan kelestarian alam.
2. Infrastruktur dan fasilitas sosial menjelaskan bahwa perumahan harus dapat memfasilitasi, kesehatan dan memperhatikan ekosistem yang terkait dengan penyebaran ekonomi dengan kesejahteraan sosial.
3. Hunian sebagai solusi dengan cara memastikan segala tingkatan sosial puas pada struktur sosial dan jaringan sosial.
4. Rumah dapat beradaptasi di masa sekarang dan masa depan dengan kata lain, Rumah dapat fleksibel dan responsif pada perubahan kebutuhan penghuni (konsep rumah tumbuh).

Ekonomi:

1. Keterjangkauan dari ketersediaan hunian yang membahas penghematan energi dan air dan menggunakan material dan tukang lokal

2. Keseimbangan pasar hunian dengan keterjangkauan konsumen menjelaskan bahwa pasar yang mendorong orang untuk memiliki rumah dapat menyebabkan mahalannya rumah
3. Pembangunan yang berkelanjutan dan terjangkau menjelaskan bahwa rumah yang dapat memberi pengaruh yang baik ke lingkungan serta harga produksi yang murah.
4. Menyadari hunian sebagai peluang usaha yang dapat dikatakan usaha rumah yang memberi lapangan kerja bagi tukang sekitar
5. Menggerakkan ekonomi dan penghematan domestik bagi negara yang terbatas akan keuangan dan sumber daya dapat menjadikan rumah berkelanjutan sebagai solusi

Dengan penerapan konsep ini, kedepannya diharapkan hunian-hunian terkhusus perumahan dapat meminimalisir penggunaan listrik dan air agar dapat mengurangi dampak dari pemanasan global di masa depan.

