

PREFERENSI KONSUMEN APARTEMEN DI KOTA BANDUNG

Diah Cahyani P.⁽¹⁾, Ilhamdaniah⁽¹⁾, Nitih Indra K.D⁽¹⁾

⁽¹⁾KBK Sejarah, Teori Arsitektur, dan Budaya Bermukim, Jurusan Pendidikan Teknik Arsitektur, Universitas Pendidikan Indonesia.

Abstrak

Keterbatasan lahan di pusat kota mendorong adanya kebutuhan untuk perumahan vertikal di daerah pusat kota dengan segala kemudahan fasilitasnya. Bandung saat ini tengah mengalami pertumbuhan hunian vertikal yang cukup signifikan. Pertumbuhan *supply* hunian vertical berbentuk apartemen ini terkait dengan *demand* apartemen di Kota Bandung, baik itu oleh masyarakat kota Bandung sendiri maupun masyarakat dari kota lain yang berdekatan.

Penelitian ini secara komprehensif akan melakukan pengukuran dan analisis terhadap aspek-aspek untuk mengukur preferensi masyarakat Kota Bandung terhadap apartemen. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Tujuan penelitian kuantitatif adalah mengembangkan serta menggunakan model-model matematis, teori-teori dan atau hipotesis yang berkaitan dengan fenomena yang akan diteliti, melalui pengukuran yang empiris dan juga sistematis (Kerlinger dalam Wardhani 2009). Aspek yang akan diukur adalah: (1) tujuan membeli apartemen, (2) faktor yang mempengaruhi pertimbangan membeli unit apartemen, (3) luasan unit hunian ideal, (4) fasilitas yang diharapkan, (5) lokasi ideal, (6) harga unit, (6) Kecenderungan Total Pendapatan Per Bulan Terhadap Luasan Ideal, (7) Kecenderungan Lokasi Tempat Kerja Terhadap Lokasi Ideal, (8) Kecenderungan Lokasi Tempat Tinggal Terhadap Lokasi Ideal.

Kata Kunci: apartemen, lokasi, preferensi konsumen,

Pendahuluan

Selama kurun waktu 4 tahun (2007-2011), jumlah penduduk Kota Bandung bertambah 200 ribu penduduk. Dari jumlah tersebut didominasi oleh kaum urban. Dengan jumlah tersebut bisa dikatakan pada akhirnya kebutuhan akan hunian sebagai kebutuhan dasar manusia pun membengkak.

Pembangunan apartemen dan rumah susun sangat berkembang pada dekade terakhir ini, terutama di kota-kota besar seperti Bandung. Penelitian ini secara komprehensif akan melakukan pengukuran dan analisis terhadap aspek-aspek untuk mengukur preferensi masyarakat Kota Bandung terhadap apartemen.

Metode Penelitian:
Suatu Pendekatan Deskriptif Kuantitatif

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Tujuan penelitian kuantitatif adalah mengembangkan serta menggunakan model-model matematis, teori-teori dan atau hipotesis yang berkaitan dengan fenomena yang akan diteliti, melalui pengukuran yang empiris dan juga sistematis (Kerlinger dalam Wardhani 2009). Aspek yang akan diukur adalah: (1) tujuan membeli apartemen, (2) faktor yang mempengaruhi pertimbangan membeli unit apartemen, (3) luasan unit hunian ideal, (4) fasilitas yang diharapkan, (5) lokasi ideal, (6) harga unit, (6) Kecenderungan Total Pendapatan Per Bulan Terhadap Luasan Ideal, (7) Kecenderungan Lokasi Tempat Kerja Terhadap Lokasi Ideal, (8) Kecenderungan Lokasi Tempat Tinggal Terhadap Lokasi Ideal.

Sampel yang dipilih adalah masyarakat Kota Bandung yang diduga memiliki kemampuan untuk memiliki apartemen (calon konsumen), ditinjau dari sisi finansial, status sosial dan pekerjaannya. Sampel preferensi apartemen

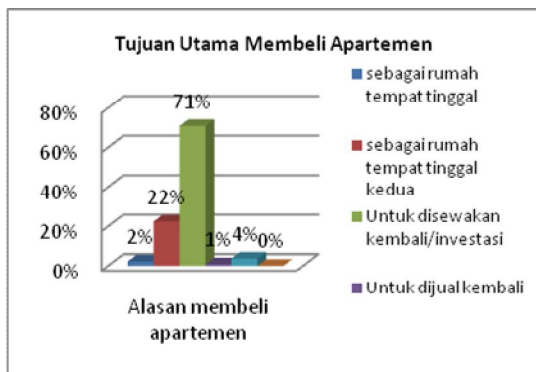
juga diambil dari masyarakat Kota Bandung yang telah memiliki apartemen (konsumen apartemen). Jumlah sampel 150 responden. Pemilihan sampel juga didistribusikan sesuai dengan sebaran lokasi di Kota Bandung, mewakili sampel untuk Bandung Utara, Bandung Tengah, Bandung Selatan, Bandung Timur dan Bandung Barat.

Hasil Pengambilan Data

Preferensi konsumen dan calon konsumen apartemen di Bandung dibagi ke dalam aspek tujuan membeli apartemen, faktor yang mempengaruhi pertimbangan membeli unit apartemen, luasan unit hunian ideal, fasilitas yang diharapkan, lokasi ideal, harga unit. Berikut akan didefinisikan tiap aspek berdasarkan hasil pengambilan data lapangan.

Tujuan Utama Membeli Apartemen

Hasil survey mengenai tujuan utama responden membeli apartemen didominasi oleh alasan rumah sebagai investasi/untuk disewakan kembali (71%). Diikuti oleh responden yang ingin membeli apartemen sebagai rumah tempat tinggal kedua (22%). Sedangkan tujuan rumah sebagai rumah tempat tinggal, untuk dijual kembali dan untuk diberikan kepada keluarga sangat sedikit dipilih oleh responden.



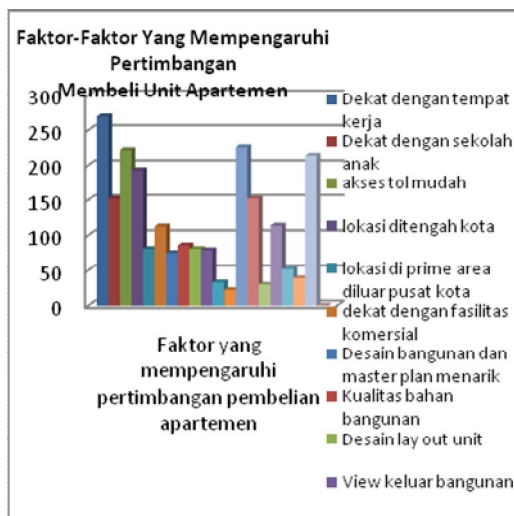
Gambar 1. Tujuan Pembelian Apartemen

Faktor Yang Mempengaruhi Pertimbangan Membeli Unit Apartemen

Faktor yang mempengaruhi pertimbangan membeli unit apartemen diklasifikasikan kedalam 20 faktor. Dari kedua puluh kategori, responden hanya harus mengisi 5 faktor yang

paling mempengaruhi, dimana faktor tersebut menunjukkan ranking atau prioritas. Untuk mempermudah interpretasi data, 5 faktor utama kemudian dibuat skor dari 1 sampai dengan 5. Rekapitulasi faktor yang memperoleh skor tertinggi adalah sebagai berikut:

1. Dekat dengan tempat kerja (270) = ranking pertama
2. Kelengkapan fasilitas apartemen (226) = ranking kedua
3. Kemudahan akses tol (222) = ranking ketiga
4. Harga (214) = ranking keempat
5. Lokasi ditengah kota (193) = ranking kelima.

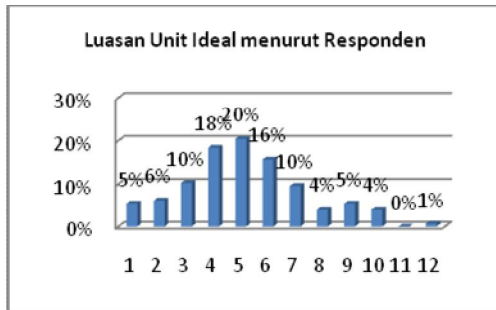


Gambar 2. Faktor Pembelian Apartemen

Luasan Unit Ideal

Preferensi masyarakat Kota Bandung mengenai luasan unit yang menurut mereka ideal, dikelompokkan ke dalam 12 kelompok. Masing-masing kelompok dikategorisasikan lagi kedalam 4 kelompok unit hunian berdasarkan tipe unit huniannya, yaitu tipe studio, tipe 1 Bed room, tipe 2 Bed rooms, tipe 3 Bed rooms, dan tipe lainnya

Untuk mempermudah interpretasi data, maka dilakukan analisis frekuensi pada luasan unit hunian. Kemudian pada masing luasan akan dicari tipe unit hunian yang paling banyak diminati responden. Data berikut merupakan data frekuensi luasan unit hunian.



Gambar3. Luasan ideal apartemen

Keterangan	
1.	20 - < 30 m ²
2.	30 - < 40 m ²
3.	40 - < 50 m ²
4.	50 - < 70 m ²
5.	70 - < 90 m ²
6.	90 - < 110 m ²
7.	110 - < 130 m ²
8.	130 - < 150 m ²
9.	150 - < 180 m ²
10.	180 - < 210 m ²
11.	210 - < 250 m ²
12.	Di atas 250 m ²

Dari data tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa 20% responden memilih luasan 70 - < 90 m² sebagai luasan ideal. Kemudian diikuti oleh luasan unit 50 - < 70 m² (18%) dan luasan 90-<110 m² (16%). Sedangkan luasan unit yang paling sedikit dipilih oleh responden adalah unit hunian dengan luas di atas 250 m² (1%).

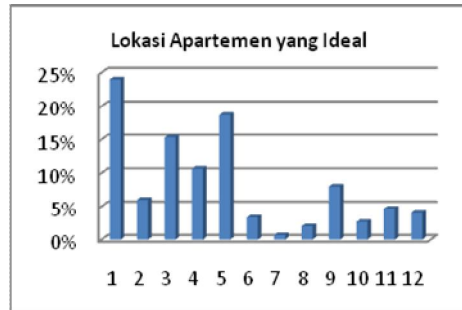
Fasilitas Yang Diharapkan

Dari rekapitulasi data, disimpulkan bahwa 5 fasilitas utama yang harus disediakan dalam satu kompleks apartemen adalah:

1. Minimarket (391 poin)
2. Swimming Pool (344 poin)
3. Taman (311 poin)
4. Children Playground (224)
5. Fitness Center (211 poin)

Lokasi Ideal

Hasil survey lapangan mengenai lokasi ideal untuk apartemen dapat dilihat dalam tabel berikut.



Gambar5. Lokasi ideal apartemen

Keterangan

1. Bandung Utara sekitar Dago
2. Bandung Utara sekitar Ciambuluit
3. Bandung Utara sekitar Setiabudi
4. Bandung Utara sekitar Pasteur
5. Bandung Selatan sekitar Buahbatu
6. Bandung Selatan sekitar Sudirman
7. Bandung Selatan sekitar MohToha
8. Bandung Pusat sekitar Alun-Alun
9. Bandung Pusat sekitar Merdeka
10. Bandung Timur sekitar Ahmad Yani
11. Bandung Timur sekitar Margahayu
12. Lainnya

Data di atas menunjukkan bahwa Lokasi yang paling ideal menurut responden untuk dibangun apartemen adalah Bandung Utara sekitar Dago (24%), diikuti Bandung Selatan sekitar Buahbatu (19%) dan Bandung Utara sekitar Setiabudhi (15%). Sementara lokasi yang menurut responden bukan merupakan lokasi ideal untuk apartemen adalah Bandung Selatan sekitar Moh. Toha dan Bandung Pusat sekitar Alun-alun.

Analisis Kecenderungan Lokasi Tempat Kerja Terhadap Lokasi Ideal

Dari hasil analisis grafik di atas, sebaran responden mengenai lokasi ideal untuk apartemen/konominium berdasarkan Lokasi Tempat Kerja, maka hubungan kecenderungan responden memilih lokasi ideal apartemen dengan lokasi tempat kerja dapat dilihat pada table berikut.

Tabel 1. Analisis pilihan lokasi apartemen

Lokasi Tempat Kerja	Pilihan Lokasi Ideal Apartemen	Pilihan Lokasi lainnya
Bandung Barat	<ul style="list-style-type: none"> Bandung Utara sekitar Dago Bandung Pusat sekitar Alun-Alun/ Bandung Pusat sekitar Merdeka 	<ul style="list-style-type: none"> Bandung Pusat sekitar Alun-Alun Bandung Selatan sekitar Buahbatu

Bandung Selatan	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bandung Utara sekitar Dago ■ Bandung Selatan sekitar Buahbatu 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bandung Pusat sekitar Alun-Alun/Bandung Pusat sekitar Merdeka ■ Bandung Selatan sekitar MohToha
Bandung Tengah	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bandung Utara sekitar Dago ■ Bandung Selatan sekitar Buahbatu 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bandung Pusat sekitar Alun-Alun ■ Bandung Pusat sekitar Alun-Alun/Bandung Pusat sekitar Merdeka
Bandung Timur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bandung Selatan sekitar Buahbatu 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bandung Utara sekitar Dago ■ Bandung Pusat sekitar Alun-Alun/Bandung Pusat sekitar Merdeka
Bandung Utara	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bandung Utara sekitar Setiabudi 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bandung Utara sekitar Dago ■ Bandung Pusat sekitar Alun-Alun
Di luar Kota Bandung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bandung Utara sekitar Pasteur 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bandung Utara sekitar Dago ■ Bandung Timur sekitar Margahayu

Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bagian analisis, dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Tujuan utama membeli apartemen adalah untuk disewakan kembali atau untuk investasi, dan sebagai rumah kedua. Sementara apartemen sebagai rumah tempat tinggal (utama), bukan merupakan tujuan masyarakat membeli apartemen. Hal ini menunjukkan bahwa kepemilikan apartemen bukan dilihat sebagai usaha akan pemenuhan kebutuhan perumahan. Namun lebih dilihat sebagai peluang bisnis bagi masyarakat.
2. Lima faktor utama pertimbangan responden membeli apartemen adalah, **kedekatan dengan tempat kerja, kelengkapan fasilitas apartemen, kemudahan akses tol, harga dan lokasi di tengah kota.** Kesimpulan yang bisa diambil dari temuan penelitian tersebut di atas, bahwa pertimbangan utama pemilihan apartemen adalah **lokasi, fasilitas dan harga.** Lokasi menempati urutan yang terpenting, dimana lokasi ini tidak harus berada di pusat kota.

Lokasi bisa saja berada di daerah *prime area* di luar pusat kota, namun memiliki akses jalan tol yang menghubungkan daerah tersebut dengan pusat kota.

3. Fasilitas yang harus disediakan dalam kompleks apartemen, dimana yang menempati pilihan terbanyak adalah ketersediaan minimarket.
4. Lokasi yang paling ideal menurut responden untuk dibangun apartemen adalah **Bandung Utara sekitar Dago, Bandung Selatan sekitar Buah batu dan Bandung Utara sekitar Setiabudi.**
5. Sedangkan harga yang sesuai dengan preferensi masyarakat dengan semua fasilitas yang mereka inginkan, adalah berkisar 300-400 juta rupiah. Temuan ini kurang sinkron dengan luasan ideal yang diinginkan responden. Luasan hunian tergolong cukup luas, sementara harga yang mereka harapkan cukup rendah.
6. Dari hasil uji kecenderungan lokasi tempat kerja dan lokasi rumah tinggal terhadap lokasi ideal dapat disimpulkan bahwa masyarakat akan lebih memilih lokasi apartemen yang dekat dengan lokasi tempat kerja dan atau tempat tinggal mereka saat ini.

Daftar Pustaka

- Budihardjo. (1998), *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Bandung: Alumni.
- Knox. (1994), *Urbanization An Introduction to Urban Geography*, Prentice – Hall, Inc, Philadelphia
- Komarudin. 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Yayasan REI: PT. Rakasindo
- Kuswartojo, Tjuk. 2005. *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia; Upaya membuat perkembangan kehidupan yang berkelanjutan*. Penerbit ITB
- Subandi, Ramalis. 2004. *Evaluasi Fungsi Rumah dan Pelaku Pembangunan Perumahan*. Jurnal Penelitian Permukiman Vol. 20 No. 1
- Sujarto, Djoko. (1992), *Makalah Prospek Pengembangan Perumahan Pada Kota Baru di Indonesia*, Bandung: ITB