

Studi Preferensi dalam Pemilihan Apartemen Ideal

R. Muhammad Amanda Catalonia

Program Studi Magister Arsitektur, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan (SAPPK), ITB.

Abstrak

Meningkatnya kepadatan penduduk di kota-kota besar membuat apartemen menjadi alternatif hunian logis yang semakin diminati masyarakat modern. Dengan semakin terbatasnya lahan, sejumlah pengembang properti lebih gencar dalam melakukan pembangunan dan penjualan apartemen. Selain karena harganya yang kini tidak terlalu jauh berbeda dengan *landed-houses*, tren hunian vertikal ini dianggap menjadi pilihan tepat bagi mereka yang memiliki mobilitas tinggi. Terlepas dari tujuan mengetahui kriteria apartemen ideal, tentu masih terdapat berbagai kelemahannya yang juga menjadi bahan pertimbangan masyarakat dalam memilih. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengungkap alasan-alasan dari preferensi tersebut. Penelitian ini bersifat eksploratif dengan menggunakan metode pengumpulan data survei melalui kuesioner *online*. Data teks yang diungkapkan oleh responden kemudian di analisis untuk memperoleh kata kunci yang digolongkan kedalam beberapa kategori. Lebih lanjut, temuan frekuensi dari beberapa kategori tersebut dapat menjadi bahan evaluasi yang bermanfaat dalam perancangan. Diharapkan artikel ini dapat memberikan *feedback* untuk mewujudkan apartemen yang lebih ideal bagi masyarakat.

Kata-kunci : apartemen, eksploratif, ideal, kategori, preferensi

Pengantar

Tuntutan kebutuhan akan hunian merupakan hal dasar yang tidak akan pernah ada habisnya bagi manusia. Dari waktu ke waktu, kriteria permintaan akan tempat tinggal ideal terus berubah menyesuaikan dengan kebutuhan dan kondisi setempat. Pesatnya laju pembangunan kemudian membuat kepadatan meningkat, dimana keberadaan tanah menjadi langka dan harganya kian melambung tinggi.

Di kota-kota besar dengan mobilitas tinggi seperti Jakarta, kemacetan yang diakibatkan kepadatan menjadi hal yang tidak dapat dihindari. Hal ini tentu menyebabkan tingkat *stress* dan kelelahan fisik seseorang saat harus pergi ataupun pulang bekerja. Efisiensi waktu pun ikut terganggu karena seringkali tidak dapat diprediksi. Dalam kondisi ini, terciptalah gaya hidup dimana masyarakat membutuhkan hunian yang lebih praktis. Dimana mereka tidak perlu menempuh jarak yang jauh untuk bekerja, mencari kebutuhan hidup sehari-hari, atau

sekedar mengunjungi tempat hiburan. Sehingga mereka lebih memiliki banyak waktu untuk beristirahat dan memperoleh kualitas hidup yang lebih baik. Apartemen mulai banyak dikembangkan ditengah-tengah keterbatasan lahan sebagai solusi yang menjawab kebutuhan mereka, karena umumnya berada pada lokasi yang strategis dan terintegrasi di pusat kota.

Minat masyarakat kota akan apartemen belakangan cenderung meningkat. Berdasarkan riset yang dilakukan CDMI *Consulting* mengenai Studi Potensi Bisnis Apartemen, dalam periode 2010-2014 pembangunan apartemen di kawasan Jabodetabek tumbuh dengan sangat fantastis. Penyebabnya tentu lebih dikarenakan pertumbuhan ekonomi terutama pada kelas menengah atas yang terkonsentrasi di daerah tersebut. Fakta ini didukung oleh data JLL yang dikutip dari info properti Kompas. Dimana tingkat penjualan apartemen eksisting hingga tahun 2014 mencapai 94 persen dari total 91.330 unit, dan apartemen yang masih dalam tahap pembangunan sebesar 72 persen dari total

47.240 unit. Para pengembangpun mulai memperluas segmen pasar mereka untuk bisa terjangkau tidak hanya untuk kalangan atas.

Beberapa penelitian yang ada sebelumnya menyebutkan bahwa motivasi utama pembelian apartemen adalah untuk investasi (peluang bisnis) atau rumah kedua dan juga kedekatan dengan tempat kerja (Cahyani P. dkk., 2012:44). Adapun pertimbangan lain mengapa konsumen kurang berminat yakni karena prioritas memiliki rumah & tanah, serta adanya halamanan pribadi (Kartamihardja, 2015:10). Indikasi ini menunjukkan bahwa terlepas dari segala kemudahan yang ditawarkan, masih terdapat beberapa aspek yang menyebabkan apartemen kurang diminati jika dibandingkan dengan *landed-houses*.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kriteria ideal dari berbagai jawaban pro dan kontra yang menjadi pertimbangan pasar. Beberapa teori pada paragraf sebelumnya menunjukkan bahwa masih terdapat berbagai kemungkinan/cara baru untuk mengoptimalkan desain berdasarkan persepsi dari masyarakat. Kelemahan yang diutarakanpun kemudian dapat menjadi manfaat sebagai bahan evaluasi lebih lanjut untuk menciptakan solusi desain yang lebih baik.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif berdasarkan *Grounded Theory Approach* (Creswell, 1998) dan bersifat eksploratif (Groat & Wang, 2002). Data dikumpulkan menggunakan metode kuesioner *online* dengan pertanyaan bersifat terbuka (*open-ended*) untuk mengembangkan dan menemukan kriteria baru. Selain itu menurut Creswell (2003) metoda ini berguna untuk menggali lebih dalam tentang apa yang dirasakan dan dipikirkan masing-masing responden.

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data menggunakan survei *online* dalam bentuk kuesioner yang dibuat menggunakan fitur *Google Drive* dan *Google Form*. Kuesioner disebarluaskan melalui berbagai

media sosial secara bebas, dengan batasan responden untuk umur dua puluh tahun keatas. Ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa responden dengan umur dibawah itu belum mampu menjawab pertanyaan mengenai apartemen dengan baik.

Responden kemudian diminta untuk mengisi data diri dan menjawab pertanyaan mengenai minat mereka untuk membeli apartemen. Dengan penambahan asumsi jika mereka memiliki cukup uang. Asumsi dibuat untuk memfokuskan jawaban pada hal-hal yang bersifat kriteria perancangan, bukan semata-mata karena keterbatasan dana dan sebagainya. Pertanyaan dibuat dengan jawaban bersifat *open-ended* dalam bentuk data teks. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mengeksplorasi sekaligus tidak membatasi pemikiran responden mengenai kriteria apartemen ideal dalam persepsi mereka (jika menjawab ya). Begitu juga dengan kekurangannya (jika menjawab tidak). Diperoleh total 150 responden, didominasi oleh golongan usia produktif yang mayoritas tinggal di beberapa kota besar.

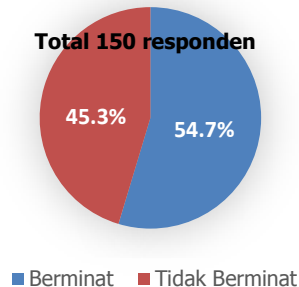
Metode Analisis Data

Data dianalisis dan disusun dengan metode kualitatif dan kuantitatif (*mix-method*). Pada bagian analisis isi (*content analysis*), dilakukan beberapa tahap yakni:

- *Open coding*, Data teks yang diperoleh dari responden kemudian dijabarkan dalam format *excel* untuk di ambil kata kunci dari tiap kalimat.
- Tahap *Axial coding*, dimana kata kunci yang didapat kemudian digolongkan kedalam suatu kategori untuk mempermudah analisis dan interpretasi lebih lanjut. Dikarenakan cukup banyaknya variasi jawaban dari responden, kategori tersebut perlu dikelompokkan kembali pada kategori yang lebih besar untuk memasuki tahap berikutnya.
- *Selective coding & Analisis Korespondensi*, tahap ini membuat keterkaitan berdasarkan distribusi antar kategori dan frekuensinya. Sehingga diketahui faktor dominan yang menjadi kelemahannya serta aspek yang mempengaruhi kriteria apartemen ideal.

Analisis dan Interpretasi

Pada bagian ini akan dijelaskan mengenai tahapan analisis dan interpretasi terhadap jawaban 150 responden. Diantaranya sebanyak 82 responden (54.7%) menjawab berminat dan 68 sisanya (45.3%) menjawab tidak berminat. Hasil tersebut akan di ilustrasikan melalui diagram dibawah.



Gambar 1. Diagram preferensi minat terhadap apartemen.

Berdasarkan hasil tersebut dapat terlihat bahwa peminatan pasar terhadap apartemen cukup tinggi sebesar 54.7%. Jumlah ini lebih rendah dibandingkan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Kartamihardja (2015:10) sebesar 65% dari total 37 responden. Ini dapat mengarah pada beberapa kemungkinan. Diantaranya data peminatan yang diperoleh lebih valid atau memang terdapat penurunan minat terhadap apartemen. Total keseluruhan responden didominasi oleh golongan usia produktif yang mayoritas berasal dari kota-kota besar diantaranya; Jabodetabek, Bandung, Semarang, dan beberapa kota lainnya. Sebesar 73.8% diantaranya diketahui belum berkeluarga yang berarti dapat diasumsikan memiliki mobilitas cukup tinggi. Meski kuesioner yang dilakukan menyertakan variabel lain (seperti usia, kota domisili, dan gender), analisis dan interpretasi akan difokuskan pada distribusi antar kategori yang disebutkan oleh responden.

Analisis Faktor Kelemahan Apartemen

Pertanyaan mengenai kelemahan apartemen ditujukan pada responden yang menjawab tidak berminat (68 responden). Berikut akan dijelaskan contoh tahapan analisis konten dan *open*

coding yang dilakukan. Pada jawaban salah seorang responden diperoleh data teks sebagai berikut :

“Saya lebih memilih hunian perumahan, karena menurut saya anak2 saya nantinya butuh bersosialisasi di tempat tinggalnya. Apartemen lebih bersifat tertutup sedangkan perumahan lebih bisa terbuka dan dlm bhs jawa d sebut lebih guyub. Perumahan kecenderungan memiliki hunian yg lebih luas di banding apartemen, sehingga kita bisa leluasa untuk bisa membuat hunian impian, dengan banyak tumbuhan hijau dan taman bermain keluarga.” (anonim, 22 tahun)

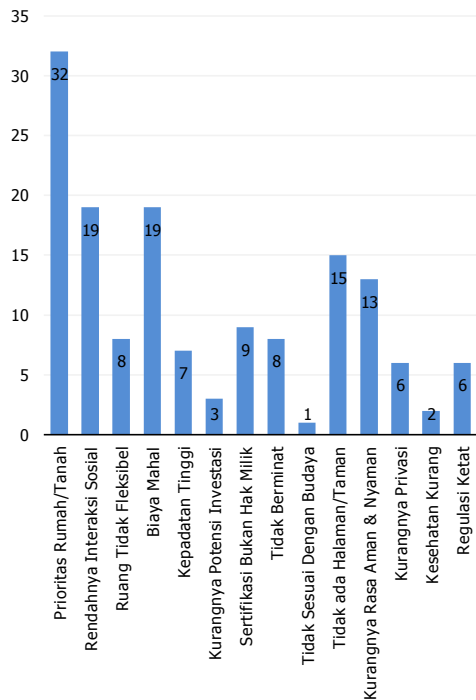
Berdasarkan data teks diatas dapat diperoleh beberapa kata kunci dari kekurangan apartemen dalam persepsi salah seorang responden. Yang mana kata kunci sejenis dikelompokkan kedalam satu kategori yang sama. Tahap ini disebut dengan *axial coding*, seperti pada contoh tabel berikut:

Tabel 1. Contoh *axial coding* data teks kelemahan apartemen (tidak berminat).

Kata Kunci	Kategori
Lebih memilih hunian perumahan	Prioritas Rumah/Tanah
Membuat hunian impian	
Anak butuh bersosialisasi	Rendahnya Interaksi Sosial
Apartemen lebih tertutup	
Perumahan lebih guyub	
Hunian perumahan lebih luas	Kepadatan Tinggi
Banyak tumbuhan hijau	Tidak ada
Taman bermain keluarga	Halaman/Taman

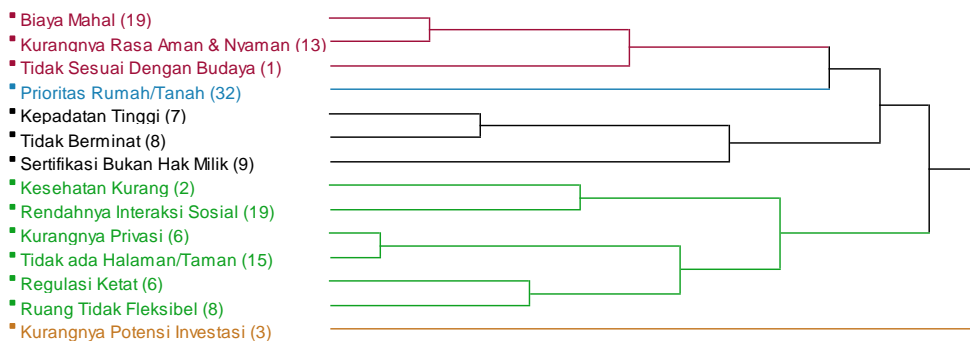
Pada contoh di tabel 1 dapat diperoleh 4 poin kategori besar dari aspek kelemahan apartemen berdasarkan satu orang responden. Metode diatas ini akan dilakukan terhadap 68 responden tersebut. Penggolongan seluruh kata kunci menjadi kategori dilakukan dengan metode diskusi sebisa mungkin untuk meminimalisir terjadinya bias. Pada tahap analisis ini terdapat kata kunci dari salah seorang responden yang definisinya tidak dapat digabungkan ke dalam kategori besar yang lain (karena memiliki arti yang berbeda). Kata kunci tersebut adalah : “tidak sesuai dengan budaya”. Dalam analisis kualitatif, data yang sifatnya minoritas umumnya tidak boleh diabaikan. Sehingga pada hasil

akhir diperoleh sebanyak 14 jenis kategori dengan distribusinya sebagai berikut :



Gambar 2. Distribusi 14 jenis kategori (faktor) kelemahan apartemen.

Perlu di ingat bahwa angka diatas tidak berbanding lurus dengan jumlah total responden. Pada tahap akhir dari analisis kelemahan apartemen ini dilakukan Analisis Kluster melalui korespondensi antar kategori diatas. Hasilnya berupa dendrogram seperti gambar dibawah:



Gambar 3. Analisis Kluster (Dendrogram) korespondensi antar kategori kelemahan apartemen.

Kedekatan hubungan antar kategori yang ditunjukkan pada gambar dendrogram ditunjukkan pada lima kelompok besar (berdasarkan warnanya). Sebagai contoh, pada kelompok yang sama dengan tulisan berwarna merah; a) biaya mahal, b) Kurangnya rasa aman & nyaman, dan c) tidak sesuai dengan budaya merupakan salah satu kelompok kategori besar. Ini berarti ketiga kategori tersebut seringkali muncul bersamaan dalam statement yang diutarakan oleh responden. Bila di interpretasikan lebih lanjut, ketiga kategori tersebut cenderung memiliki 'kedekatan' dibandingkan dengan kelompok warna lain yang berbeda pada dendrogram. Maksud dari lima kelompok besar dari korespondensi antar kategori tersebut berdasarkan urutannya yakni :

1. Kelompok Hijau; kesehatan kurang, rendahnya interaksi sosial, kurangnya privasi, tidak ada halaman/taman, regulasi ketat dan ruang tidak fleksibel dengan jumlah total jawaban 56/68 responden.
2. Kelompok Merah; Biaya mahal, kurangnya rasa aman & nyaman, dan tidak sesuai dengan budaya dengan jumlah total jawaban 33/68 responden.
3. Kelompok Biru; Prioritas Rumah/Tanah dengan jumlah jawaban 32/68 responden.
4. Kelompok Hitam; Kepadatan tinggi, Sertifikasi bukan hak milik, dan tidak berminat dengan jumlah jawaban 24/68 responden.
5. Kelompok Kuning; Kurangnya Potensi Investasi dengan jumlah jawaban 3/68.

Analisis Kriteria Apartemen Ideal

Pertanyaan mengenai apartemen ideal akan ditujukan pada responden yang menjawab berminat (82 responden). Analisis kali ini juga menggunakan cara yang sama dengan analisis sebelumnya (faktor kelemahan apartemen). Dimulai dengan mencari kata kunci pada data teks pada 82 orang tersebut, berikut salah satu sampelnya :

“Apartemen yang berada di lingkungan hijau atau banyak pepohonan. Akses mudah dekat dengan tol. Setidaknya apartemen itu dekat dengan banyak ruko atau mall, fasilitas ruangan juga memudahkan mobilitas dalam memenuhi kebutuhan sehari hari. Keamanannya terjamin sehingga tidak perlu khawatir saat meninggalkan apartemen untuk waktu yg lama (misalnya sedang berlibur). Fasilitasnya lengkap dan berkualitas baik seperti gym, dan lain sebagainya.” (anonim, 21 tahun)

Kemudian dilakukan tahap *axial coding* dan pengelompokkan kata kunci sebagai berikut :

Tabel 2. Contoh *axial coding* data teks kriteria apartemen ideal (berminat).

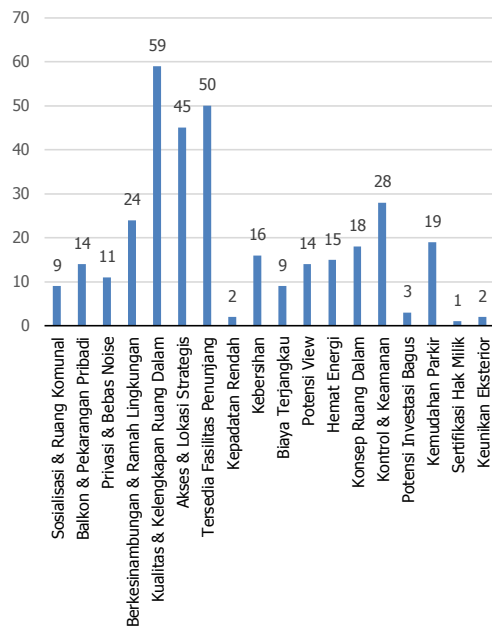
Kata Kunci	Kategori
Lingkungan hijau	Berkesinambungan & Ramah lingkungan
Banyak pepohonan	Kualitas kelengkapan ruang dalam
Fasilitas ruangan memudahkan mobilitas sehari-hari	Akses & Lokasi Strategis
Akses mudah	Kontrol & Keamanan
Dekat dengan tol	Tersedia Fasilitas Penunjang
Keamanan terjamin	Kepadatan Rendah
Banyak ruko atau mall	Kebersihan
Fasilitas lengkap	Biaya Terjangkau

Sama dengan tahap sebelumnya, analisis dilakukan pada 82 data teks responden yang berminat dan pada tahap akhir menghasilkan 18 kategori yang telah disederhanakan. Jumlah ini tergolong banyak mengingat memang terdapat banyak variabel kriteria yang menentukan apartemen ideal itu sendiri. Kali ini akan di tunjukan gambaran tahap perhitungan melalui *Microsoft excel* sebelum mendapatkan hasil frekuensi distribusinya, yakni sebagai berikut :

Usia	Preferensi	Sosialisasi & Ruang Komunal	Balkon & Pekarangan Pribadi	Privasi & Bebas Noise	Berkesinambungan & Ramah Lingkungan	Kualitas & Kelengkapan Ruang Dalam	Akses & Lokasi Strategis	Tersedia Fasilitas Penunjang	Kepadatan Rendah	Kebersihan	Biaya Terjangkau	Potensi View	Hemat Energi	Konsep Ruang Dalam	Kontrol & Keamanan	Potensi Investasi Bagus	Kemudahan Parkir	Sertifikasi Hak Milik	Keunikan Eksterior
53	Ya				1	1	1												
53	Ya				1	1	1							1		1			
56	Ya		1	1	1	1	1												
56	Ya		1	1	1	1	1									1			
52	Ya	1			1	1	1											1	
58	Ya				1	1	1												
60	Ya							1							1				
		9	14	11	24	59	45	50	2	16	9	14	15	18	28	3	19	1	2

Gambar 4. Contoh perhitungan distribusi kategori berdasarkan jawaban masing-masing responden.

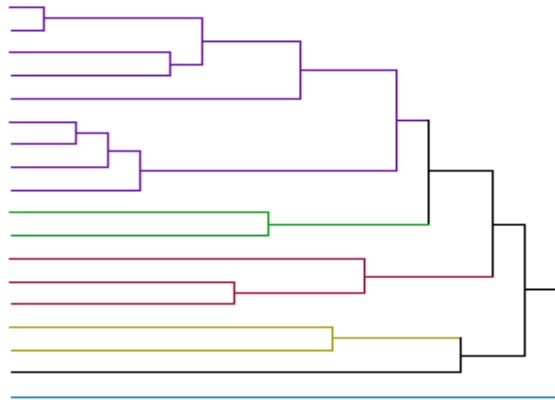
Sehingga diperolehlah frekuensi distribusi:



Gambar 5. Distribusi 18 kategori apartemen ideal.

Gambar diatas mengindikasikan tiga faktor utama penentu apartemen ideal yakni pada kualitas dan kelengkapan ruang dalamnya, di ikuti dengan akses dan lokasi strategis, serta kelengkapan fasilitas penunjang. Pada tahap akhir dilakukan analisis kluster untuk memetakan kedekatan hubungan kategorinya.

- Akses & Lokasi Strategis (45)
- Tersedia Fasilitas Penunjang (50)
- Kepadatan Rendah (2)
- Potensi Investasi Bagus (3)
- Konsep Ruang Dalam (18)
- Berkesinambungan & Ramah Lingkungan (24)
- Privasi & Bebas Noise (11)
- Potensi View (14)
- Kualitas & Kelengkapan Ruang Dalam (59)
- Balkon & Pekarangan Pribadi (14)
- Sosialiasi dan Ruang Komunal (9)
- Biaya Terjangkau (9)
- Kemudahan Parkir (19)
- Kontrol & Keamanan (28)
- Hemat Energi (15)
- Kebersihan (16)
- Sertifikasi Hak Milik (2)
- Keunikan Eksterior (2)



Gambar 6. Analisis Kluster (Dendrogram) korespondensi antar kriteria apartemen ideal.

Kesimpulan

Setelah melalui tahap analisis dan interpretasi pada faktor kelemahan dan kriteria apartemen ideal, dapat ditarik kesimpulan:

1. Tiga faktor dominan kelemahan apartemen berdasarkan urutannya yakni prioritas rumah/tanah, kurangnya interaksi sosial, dan biaya yang mahal. Ini menunjukkan bahwa pada dasarnya minat pembelian apartemen masih sangat dipengaruhi oleh kebutuhan dan kemampuan tiap individu. Nilai investasi dianggap bukan lagi faktor yang menentukan.
2. Terlepas dari kepemilikan tanah pribadi, apartemen ideal harusnya sebisa mungkin dibuat menyerupai suasana rumah landed. Dikarenakan pada dasarnya manusia secara lahiriah lebih lama akrab, terbiasa dan nyaman dengan tipologi seperti ini. Kecocokan antara selera penghuni dan ruang dalam apartemen akan sangat menentukan.
3. Persoalan mengenai buruknya tingkat interaksi sosial di lingkungan apartemen dapat direkomendasikan untuk penelitian lebih lanjut. Sejauh ini, belum banyak desain apartemen (khususnya di Indonesia) yang dianggap berhasil memberikan solusi apartemen ideal terkait hubungan sosial yang lebih baik. Ini disebabkan mayoritas apartemen disediakan untuk orang yang menyukai/terbiasa dengan gaya hidup individualis, dan umumnya tidak menetap.

4. Menanggapi komentar salah satu responden mengenai "apartemen tidak sesuai dengan budaya"; Menunjukkan bahwa perancangan apartemen ideal dapat di desain menyesuaikan dengan nilai-nilai tradisi lokal /komunitas masyarakat tertentu. Tentu saja dengan tidak mengabaikan faktor seperti akses dan lokasi, fasilitas penunjang, view, dan kriteria dasar lain yang telah diteliti pada tahap sebelumnya.

Daftar Pustaka

- Cahyani P. Diah, Ilhamdaniah, & Indra K. D. Nithi. (2012). *Preferensi Konsumen Apartemen di Kota Bandung*. Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2012, 41-44.
- CDMI Consuting, Creative Data Make Investigation & Research. (tt. *Studi Potensi Bisnis APARTEMEN Di Jabodetabek 2015-2019 Beserta Pelaku Utamanya*. Jakarta: P.T. Central Data Mediatama Indonesia.
- Creswell, JW. (1998). *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Tradition*. California: SAGE Publication, Inc.
- Creswell, J.. (2003). *Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches*. California: SAGE Publications, Inc.
- Groat, L. & Wang, D. (2002). *Architectural Research Methods*. New York: John Wiley & Sons. Inc.
- Info Properti Kompas. (2014). *Penjualan Rumah Jeblok, Apartemen Justru Meroket*. <http://properti.kompas.com/read/2014/04/27/1307346/Penjualan.Rumah.Jeblok.Apartemen.Justru.Meroket> (Diakses 15 September 2016)
- Kartamihardja, Andrie I. (2015). *Analisis Faktor-faktor Penyebab Membeli Apartemen*. Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2015, 5-10.