

Analisis Daya Tarik Bertempat Tinggal di Apartemen Kalibata City

N. B. Hartanti¹, R. Haryanto²

^{1,2} Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 26 April 2016

Accepted: 26 April 2016

Available Online: 20 October 2017

Keywords:

Properti, Daya tarik, Apartemen Bersubsidi, Aksesibilitas, Masyarakat Perkotaan

Corresponding Author:

Nidia Budiani Hartanti
Diponegoro University,
Semarang, Indonesia
Email:
nidia_budiani16@pwk.undip.ac.id

Abstract: Residents decisions to reside in the apartment as the property assets can not be separated from the pull factors. Whereas in the management requires an understanding of the attractiveness of ideal residential for urban communities. City as one of the superblock apartment in Jakarta, attract a lot of interest since the first stage of construction to the third stage of construction. This study was conducted to examine the main of pull factors that influence occupant resides in Kalibata City Apartemen. This research run out by analyzing the housing indicators as the attractiveness which are residential location, accessibility residential, residential rates and occupancy cost, and residential facilities of Kalibata City Apartment. Method of analysis in this study using a quantitative approach with a quantitative descriptive analysis techniques. From this research, it is known that the factor of Kalibata City's location and accessibility are the main factors that attract occupants in the residence which is influenced by the residents lifestyle. Meanwhile the role of prices and costs as comparative information to assess the quality of residential objectively.

Copyright © 2016 TPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

Hartanti, N.B. & Haryanto, R., 2016. Analisis Daya Tarik Bertempat Tinggal di Apartemen Kalibata City. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 5(2), pp.140–147.

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi akibat pembangunan pada kota-kota besar merupakan magnet bagi penduduk untuk datang mencari pekerjaan dan bertempat tinggal. Semakin pesatnya pertumbuhan penduduk perkotaan mengakibatkan semakin meningkat pula permintaan akan hunian dan segala fasilitasnya. Kota Jakarta sebagai kota megapolitan pada lima tahun terakhir mengalami peningkatan sebesar ± 116.875 jiwa penduduk setiap tahunnya menurut data statistik Bappeda DKI Jakarta tahun 2014 lalu. Pertumbuhan penduduk akan terus terjadi seiring dengan kota yang semakin berkembang. Peningkatan jumlah penduduk perkotaan yang terjadi, menyebabkan aktivitas yang ada pada suatu kota akan berlangsung terus menerus dan cenderung meningkat. Peningkatan aktivitas perkotaan secara langsung mengakibatkan bertambahnya permintaan akan kebutuhan domestik, diantaranya yaitu kebutuhan akan hunian. Pilihan hunian perkotaan cenderung beragam, tidak hanya berupa rumah tapak. Namun juga terdapat hunian yang dibangun secara vertikal atau biasa disebut dengan rumah susun/ apartemen. Hunian vertikal lebih efektif dan efisien. Lahan yang terbatas secara horizontal, dapat dimanfaatkan lebih maksimal.

Pemilihan keputusan bertempat tinggal pada apartemen sebagai aset properti tidak lepas dari faktor penarik bertempat tinggal. Secara harfiah, properti menunjukkan kepada objek yang berkaitan dengan kepemilikan atas suatu hak eksklusif. Bentuk yang utama dari properti ini adalah termasuk *real property* (tanah), kekayaan pribadi (*personal property*) dan kepemilikan barang secara fisik lainnya hingga kekayaan intelektual (Jack C. Harris, 1987). Sedangkan menurut perundang-undangan, definisi properti telah diatur dalam Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 05/KPTS/BK4PN/1995, yaitu didefinisikan sebagai tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan (pasal 1 nomor 4). Dalam pengelolaan aset properti menurut Jack C. Harris (1987) diketahui ialah pemeliharaan dari segi fisik yaitu pengelolaan tanah dan bangunan, administratif hingga keuangan. Manajemen properti melibatkan proses, sistem dan tenaga kerja yang dibutuhkan untuk mengelola siklus kehidupan seluruh

properti yang diperoleh. Bentuk manajemen properti yang dimaksudkan diantaranya yaitu akuisisi, kontrol, akuntabilitas, pertanggung jawaban, pemeliharaan dan pemanfaatan.

Sehingga diketahui dalam pengelolaan aset properti diperlukan pemahaman mengenai daya tarik hunian yang ideal bagi masyarakat perkotaan. Sehingga kualitas hidup penghuni sebagai konsumen meningkat. Seperti yang dijelaskan Powell (2000) bahwa sebagai suatu objek yang ditawarkan kepada konsumen harus dapat menjadi sorotan, diminta, dicari, dibeli oleh konsumen untuk memenuhi kebutuhan konsumen. Selain itu Powell juga berpendapat bahwa daya tarik pada suatu objek sangat dipengaruhi oleh kualitasnya. Dimana jika kualitasnya buruk maka daya tarik objek tersebut juga akan rendah, begitu pula sebaliknya. Daya tarik terhadap suatu objek akan menimbulkan suatu efek yang mempengaruhi keputusan khususnya penghuni untuk bertempat tinggal. Maka dari itu, sebuah hunian harus mampu mencuri perhatian, mempertahankan minat, menimbulkan keinginan, dan memperoleh tindakan dari penghuninya.

Kalibata City sebagai Superblok apartemen (subsidi & non subsidi) dengan luas 12 Ha menjadi salah satu pilihan hunian perkotaan di Kota Jakarta. Pada Pengembangannya, Apartemen Kalibata City merupakan superblok apartemen di Kota Jakarta yang banyak diminati. diketahui bahwa animo masyarakat terhadap unit hunian Kalibata City sangat besar. Hal tersebut diketahui dari persentase penjualan unit hunian Kalibata City sebesar 80% dari total unit hunian pada kurun waktu 1 bulan dari tanggal pemasaran, Yang mana menurut General Manager Sales Kalibata City setiap harinya terdapat 7-10 calon penghuni mencari unit hunian Kalibata City dan meningkat pada tahun 2016 hingga 20 calon penghuni setiap harinya. Daya tarik yang besar tersebut secara tidak langsung menjelaskan bahwa Kalibata City mampu memenuhi kebutuhan bertempat tinggal yang sesuai keinginan masyarakat perkotaan. Sehingga untuk melihat daya tarik utama Kalibata City dapat diketahui dari pengaruh dan hubungan berbagai indikator hunian yang menarik penghuni untuk bertempat tinggal.

2. DATA DAN METODE

Penelitian terhadap daya tarik bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City ini dilakukan untuk mengetahui faktor penarik utama yang mempengaruhi penghuni bertempat tinggal di Apartemen kalibata City. Sehingga dilakukan penelitian dengan menganalisis indikator hunian sebagai daya tarik hunian dilihat dari kebutuhan akan hunian perkotaan yang ideal. Metode analisis dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif. Adapun teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis deskriptif kuantitatif. Sedangkan metode pengumpulan data yang digunakan yaitu teknik probability sampling dengan jenis sampling berupa simple random sampling yang diambil secara acak tanpa ada tingkatan dalam populasi. Penentuan sampel dari populasi digunakan perhitungan maupun acuan tabel yang dikembangkan oleh para ahli. Besaran/ ukuran sampel sangat bergantung pada kesalahan sebagai penentu besaran tingkat ketelitian. Pada penelitian sosial maksimal tingkat kesalahan sebesar 10% (0,1). Penentuan sampel pada penelitian ini menggunakan rumus perhitungan Slovin yang mana memiliki rumus sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Keterangan:

n = Sample
N = Populasi
e = Nilai Presisi 90% atau sig. = 0,1

Diketahui Apartemen Kalibata City memiliki unit hunian sebanyak 15.600 unit hunian sebagai populasi. Sehingga jumlah sampel yang digunakan sebanyak 100 sampel yang merupakan hasil dari perhitungan dengan rumus slovin. Dari 100 responden tersebut akan dibagi sama rata terhadap objek penelitian yaitu Apartemen Kalibata City yang disesuaikan dengan jumlah unit hunian yang ada. Berikut tabel pembagian responden pada setiap tower dan tiap tipe huniannya:

Tabel 1. Sampling Responden Kuesioner (Analisis, 2016)

	Jumlah Unit Hunian		Jumlah Responden	
	Tipe Studio	Tipe Studio	Tipe Studio	Tipe Studio
	1	2	1	2
Kalibata Residence				
Tower A	40	960	1	5
Tower B	40	960	1	5
Tower C	40	960	1	5
Tower D	40	960	1	5
Tower E	40	960	1	5
Tower F	40	960	1	5
Tower G	40	960	1	5
Kalibata Regency				
Tower H	40	960	1	6
Tower J	40	960	1	7
Tower K	40	960	1	7
Green Palace				
Tower L	300	400	2	2
Tower M	300	400	2	2
Tower N	300	400	2	2
Tower P	300	400	2	2
Tower R	300	400	2	2
Tower S	300	400	2	3
Tower T	300	400	2	3
Tower V	300	400	2	3

Data sekunder yang digunakan dari program maupun dokumen properti Apartemen Kalibata City. Data primer melalui observasi serta pembagian kuesioner kepada penghuni Apartemen Kalibata City sebagai responden dalam penelitian ini. Adapun untuk data-data mengenai kondisi di lokasi penelitian yang dibutuhkan diantaranya yaitu: (a) Jarak Lokasi Hunian Dengan Tempat Bekerja dan Pusat Pelayanan Umum Perkotaan; (b) Kondisi Lingkungan Fisik dan Sosial Hunian; (c) Kondisi Akses Jalan Pada Kompleks dan Di Sekitar Kompleks Kalibata City; (d) Ketersediaan dan Kemudahan Transportasi Umum Maupun Pribadi; (e) Harga dan Biaya Hunian Yang Dikeluarkan penghuni; (f) Kondisi Fasilitas Fisik Apartemen Kalibata City; (g) Kondisi Fasilitas Fisik Apartemen Kalibata City; (h) Kondisi sarana perdagangan dan jasa; (i) Kondisi permukiman.

Pada penelitian ini metode yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan menggunakan teknik analisis kuantitatif deskriptif. Metode kuantitatif deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang merupakan penelitian dengan mempelajari masalah, situasi, sikap, pandangan serta proses akibat pengaruh dari fenomena yang aktual dalam masyarakat. Menurut sugiyono (2010: 13) penelitian kuantitatif deskriptif yaitu, penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan dengan variabel yang lain. Berdasarkan teori tersebut, penelitian deskriptif kuantitatif membutuhkan data yang diperoleh dari sampel populasi penelitian sesuai dengan metode yang digunakan. Penelitian deskriptif dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran mengenai daya tarik utama keputusan penghuni Apartemen Kalibata City untuk tinggal. Analisis deskriptif digunakan untuk mendeskripsikan atau menjelaskan hasil dari kompilasi data yang digabungkan dengan teori terkait serta hasil dari analisis yang digunakan. Hasil dari analisis deskriptif dapat disajikan dalam bentuk peta, tabel dan diagram.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Apartemen Kalibata City merupakan salah satu bentuk dari *riil property* berupa aset berwujud (*tangible*). Tipe hunian berupa apartemen sangat mengedepankan eksklusifitas penghuni seperti yang pengertian dari properti yaitu menunjukkan kepada sesuatu yang biasanya dikenal dengan objek yang berkaitan dengan kepemilikan atas suatu hak eksklusif. Daya tarik Apartemen Kalibata City dianalisis guna melihat indikator-indikator hunian yang mempengaruhi penghuni bertempat tinggal. Hal tersebut termasuk ke dalam tujuan manajemen properti, dimana properti dikelola sebagai investasi/ bisnis. Dalam mengelola properti sebagai

investasi diperlukan pemahaman mengenai faktor-faktor eksternal diantaranya yaitu selera konsumen dan permintaan-penawaran. Sehingga hasil dari analisis daya tarik apartemen dapat digunakan untuk dasar pengelolaan properti sebagai investasi/ bisnis.

Daya tarik yang dirasakan oleh penghuni yaitu berupa daya tarik rasional, dimana penghuni merasa bahwa hunian memiliki manfaat yang diinginkan dilihat dari kualitasnya. Hingga daya tarik emosional berupa rasa bangga hingga kepuasan yang mampu mempengaruhi keputusan penghuni dalam bertempat tinggal di apartemen seperti yang telah dijelaskan oleh Kotler (2008).

3.1 Daya Tarik Rasional

Daya tarik rasional pada penelitian ini dilihat dari hasil analisis indikator-indikator hunian berupa lokasi hunian, aksesibilitas hunian, harga dan biaya hunian, serta fasilitas penunjang hunian. Yang mana penghuni dapat menilai kualitas hunian dengan melihat kondisi lokasi, aksesibilitas, harga dan biaya serta fasilitas penunjang Kalibata City. Diketahui dari jawaban hasil survey lapangan bahwa mayoritas penghuni merasakan kondisi lokasi dan lingkungan hunian serta kondisi fasilitas apartemen yang ideal, sehingga dapat menarik penghuni untuk bertempat tinggal. Khususnya dari indikator lokasi dan akses apartemen Kalibata City yang mempermudah penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari.

Daya tarik hunian seperti yang disebutkan dalam teori *consumer behaviour* oleh Lancaster (1966) dalam Paul Waddel (2000), yang melihat hunian sebagai paket pelayanan berupa fasilitas dan utilitas penunjang. Sedangkan melihat rumah tangga sebagai konsumen yang menggunakan secara maksimal segala pelayanan dan atribut-atribut yang mendasari perumahan, termasuk karakteristik lokasi. Seperti yang terdapat dalam penelitian Lan Huong Le pada *Social Housing Vietnam*, bahwa lokasi hunian yang jauh dari pusat kota maupun sarana lainnya akan menjadi penghambat dalam beraktifitas maupun dalam mengakses infrastruktur sosial. Jarak yang jauh menuju tempat bekerja maupun fasilitas sosial akan menambah pengeluaran biaya transportasi dibandingkan seluruh pengeluaran dalam keluarga.

Jika dilihat dari teori *Trade Off* oleh Alonso yang menjelaskan mengenai lokasi hunian yang sangat berkaitan dengan aksesibilitas. Hal tersebut membuktikan bahwa jarak dekat menuju segala pusat aktifitas dan didukung dengan aksesibilitas yang baik sangat mempengaruhi keinginan bertempat tinggal. Ketersediaan dan kemudahan dalam mengakses transportasi umum perkotaan yang tersedia di Kalibata City menjadi alasannya. Dimana terdapat halte untuk bus dan angkutan kota tepat di depan bangunan apartemen. Selain itu terdapat pangkalan ojek dan stasiun kereta api yang hanya berjarak 200 m dari apartemen. Namun, dari seluruh responden diketahui bahwa 70% dari *sample* penghuni memiliki kendaraan pribadi, sehingga kemudahan tersebut tidak hanya dirasakan bagi pengguna kendaraan umum namun juga penghuni yang menggunakan kendaraan pribadi menuju tempat kerjanya.

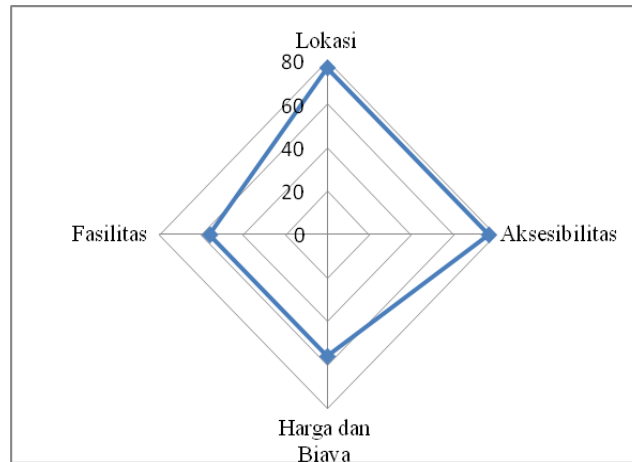
Diketahui dari hasil kuesioner, bahwa indikator aksesibilitas berada pada urutan kedua yang dipilih penghuni sebagai faktor yang menarik penghuni untuk bertempat tinggal. Masyarakat perkotaan yang memiliki mobilitas tinggi membutuhkan hunian dengan akses yang mudah. Menurut Henry dan Goldstein dalam Ali A. Isalou dkk. bahwa akses yang mudah ialah bagaimana barang dan jasa dapat dijangkau dengan mudah dan adanya ketersediaan pelayanan transportasi umum menuju maupun keluar dari lokasi yang mudah dijangkau pula. Jika dilihat dari kondisi aksesibilitas Apartemen Kalibata City, maka penghuni merasakan bahwa akses Kalibata City dapat memudahkan penghuni dalam beraktifitas. Maka dari itu, aksesibilitas yang mudah pada Kalibata City dianggap sebagai daya tarik oleh penghuni.

Gambar 1. Aksesibilitas Kalibata City (Analisis, 2016)



Kemudian daya tarik menurut penghuni jika dilihat dari dan biaya dan harga hunian yang berada pada urutan ketiga menunjukkan bahwa indikator ini tidak dijadikan sebagai prioritas utama. Penghuni Apartemen Kalibata City sebagai masyarakat perkotaan lebih mementingkan lokasi yang strategis dan akses yang mudah dibandingkan memilih hunian dengan melihat dari segi harga. Menurut Tjiptono (2010) peran harga dalam mempengaruhi minat beli dibagi menjadi dua, yang pertama yaitu untuk membantu penghuni memutuskan dengan membandingkan utilitas yang ada dan daya beli. Selain itu peran harga juga menjadi informasi guna melakukan penilaian terhadap kualitas hunian secara obyektif. Maka dari itu penghuni suatu hunian khususnya pada Apartemen kalibata City menjadikan indikator harga pada urutan ketiga setelah melihat indikator utama indikator pada suatu hunian.

Sedangkan harga dan biaya hunian sebagai faktor penarik pendukung yang mempengaruhi minat beli dibagi menjadi dua. Pertama yaitu untuk membantu penghuni memutuskan dengan membandingkan utilitas yang ada dan daya beli. Selain itu peran harga juga menjadi informasi guna melakukan penilaian terhadap kualitas hunian secara obyektif seperti yang telah dijelaskan oleh Tjiptono (2010). Dimana demi mendapatkan hunian ideal dengan lokasi dan akses yang baik penghuni rela membayar lebih seperti yg dijelaskan dalam model *Trade Off* oleh Alonso. Akses yang mudah tidak hanya dirasakan oleh penghuni yang menggunakan kendaraan umum. Namun juga dirasakan penghuni dengan kendaraan pribadi. Dimana Kalibata City berada di jalan kolektor yang menghubungkan pusat kota dengan sekitar. Selain itu lokasi apartemen dikelilingi oleh jalan lokal yang merupakan jalur alternatif menuju pusat-pusat aktivitas di sekitar wilayah Kalibata. Sehingga sebagai masyarakat perkotaan yang sangat teliti dengan waktu dapat menggunakan waktu di perjalanan dengan sangat efektif.

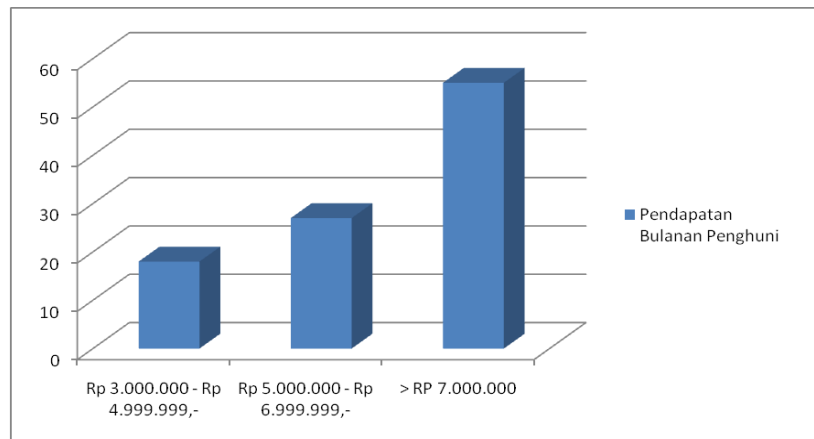
Gambar 2. Radar Indikator Hunian (Analisis, 2016)

Dari radar diatas dapat diketahui hubungan antar indikator hunian yang dianalisis sebagai indikator penghuni dalam menilai Kalibata City sebagai hunian perkotaan yang ideal. Dapat dilihat dari arah radar, bahwa faktor lokasi dan aksesibilitas mendominasi daya tarik Kalibata City. Sehingga diketahui lokasi hunian yang berdekatan dengan pusat kegiatan maupun pusat-pusat pelayanan umum perkotaan. Serta dilengkapi dengan akses yang mudah bagi penghuni berkendara pribadi maupun berkendara umum seperti yang telah dijelaskan dalam teori model *Trade Off* oleh Alonso. Sehingga sangat memudahkan penghuni sebagai masyarakat perkotaan dalam beraktifitas. Kondisi tersebut merupakan daya tarik utama dari suatu hunian perkotaan khususnya apartemen seperti yang diketahui dari hasil kuesioner pada penghuni.

3.2 Daya Tarik Emosional

Sedangkan daya tarik emosional dilihat dari rasa bangga maupun kepuasan yang dapat diukur dari gaya hidup (*urban lifestyle*) penghuni. Seperti yang dijelaskan menurut kotler (2002) dan Joseph Plumer (1974) bahwa gaya hidup seseorang berhubungan dengan tiga hal, yang pertama yaitu aktivitas yang dilihat dari orientasi perilaku penghuni. Kedua yaitu motif sebagai latar belakang yang melihat alasan dari karakter dasar konsumen. Kemudian hal ketiga yaitu minat yang dilihat dari unsur maupun karakteristik objek yang dapat menciptakan respon positif dari konsumen. Diketahui bahwa aktivitas masyarakat perkotaan identik dengan ketelitian dalam pembagian waktu. Kehidupan perkotaan sangat bergantung pada waktu, maka dari itu semua pergerakan di perkotaan serba cepat mengikuti waktu. Terutama pergerakan menuju tempat bekerja maupun pusat aktifitas lainnya guna mengejar kebutuhan-kebutuhan individu perorangan. Dimana dengan gaya hidup *career based* tersebut berpengaruh pada keputusan bertempat tinggal. Membuat penghuni lebih memilih hunian yang dapat memudahkan dalam berkegiatan setiap harinya. Pada Kalibata City diketahui bahwa mayoritas penghuni memiliki lokasi tempat kerja dengan jarak yang dekat. Selain jarak yang dekat menuju lokasi tempat kerja, jarak yang dekat juga dirasakan dalam mengakses pusat-pusat pelayanan seperti fasilitas kesehatan, pendidikan hingga perbelanjaan. Maka hal tersebut merupakan daya tarik yang dilihat dari aktivitas ataupun orientasi perilaku penghuni.

Sedangkan jika dilihat dari motif penghuni dengan karakter dasar penghuni yaitu masyarakat perkotaan menginginkan hunian yang dapat memenuhi kebutuhan fisik, rasa aman hingga nilai prestise. Dimana, daya tarik Apartemen Kalibata City yang dilihat dari ciri masyarakat perkotaan menurut ilmu sosial dasar, dalam pengambilan keputusannya setiap individu juga mempertimbangkan anggapan dari orang lain. Hal tersebut dikarenakan, agar penghuni mendapat pengakuan dari lingkungan sosial di sekitarnya. Ciri tersebut didukung dengan kondisi karakter dasar penghuni apartemen yang mayoritas memiliki penghasilan > Rp 7.000.000,-. Sehingga diketahui mayoritas penghuni menengah Kalibata City merupakan golongan menengah ke atas yang menunjukkan bahwa daya tarik emosional dilihat dari motif penghuni yang didasarkan pada pengakuan dan nilai prestige hunian. Bertempat tinggal di suatu apartemen dirasa memiliki nilai prestige yang lebih besar dibandingkan dengan bertempat tinggal pada hunian tapak ataupun hunian vertikal dengan label rumah susun di perkotaan.

Gambar 3. Diagram Pendapatan Penghuni (Penyusun, 2016)

Gaya hidup masyarakat perkotaan juga mempengaruhi minat penghuni dalam bertempat tinggal. Penghuni merasa tertarik dengan melihat unsur maupun kondisi suatu objek hunian. Dimana masyarakat perkotaan cenderung kritis dalam menilai indikator hunian yang dilihat dari kualitas dan kondisinya. Gaya hidup masyarakat perkotaan yang individualis dan sangat memprioritaskan karir, membuat penghuni memerlukan hunian yang lengkap. Dimana dalam memenuhi kebutuhan hidupnya penghuni tidak perlu keluar dari kompleks hunian. Selain itu, lokasi yang berdekatan dengan fasilitas pelayanan umum perkotaan juga mempengaruhi minat penghuni dalam bertempat tinggal. Sehingga penghuni tidak perlu melalui jarak tempuh yang jauh dalam memenuhi kebutuhannya.

4 KESIMPULAN

Daya tarik penghuni dalam bertempat tinggal tidak lepas dari kondisi dan kualitas hunian serta indikator pendukung lainnya yang juga berhubungan dengan indikator hunian sehingga dapat menarik penghuni memilih untuk tinggal. Faktor-faktor penarik (*Pull factor*) yang dapat mempengaruhi keputusan penghuni dalam bertempat tinggal disesuaikan dengan karakteristik masyarakat perkotaan dengan melihat gaya hidup masing-masing individu. Dimana masyarakat perkotaan memiliki pandangan terhadap kualitas maupun kondisi suatu hunian guna mendapatkan hunian yang ideal. Daya tarik yang dirasakan oleh penghuni yaitu berupa daya tarik rasional, dimana penghuni merasa bahwa hunian memiliki manfaat yang diinginkan dilihat dari kualitasnya. Hingga daya tarik emosional berupa rasa bangga hingga kepuasan yang mampu mempengaruhi keputusan penghuni dalam bertempat tinggal di apartemen seperti yang telah dijelaskan oleh Kotler (2008).

Daya tarik rasional pada penelitian ini dilihat dari hasil analisis indikator-indikator hunian berupa lokasi hunian, aksesibilitas hunian, harga dan biaya hunian, serta fasilitas penunjang hunian. Diketahui dari hasil analisis daya tarik bahwa kondisi lokasi dan lingkungan hunian serta kondisi fasilitas apartemen sangat berpengaruh dalam menarik penghuni untuk bertempat tinggal. Khususnya dari indikator lokasi dan akses apartemen Kalibata City yang mempermudah penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari. Faktor lokasi dan aksesibilitas mendominasi daya tarik Kalibata City. Sehingga diketahui lokasi hunian yang berdekatan dengan pusat kegiatan maupun pusat-pusat pelayanan umum perkotaan. Serta dilengkapi dengan akses yang mudah bagi penghuni berkendaraan pribadi maupun berkendaraan umum seperti yang telah dijelaskan dalam teori model *Trade Off* oleh Alonso. Sehingga sangat memudahkan penghuni sebagai masyarakat perkotaan dalam beraktifitas. Kondisi tersebut merupakan daya tarik utama dari suatu hunian perkotaan khususnya apartemen seperti yang diketahui dari hasil kuesioner pada penghuni.

Sedangkan daya tarik emosional dilihat dari rasa bangga maupun kepuasan yang dapat diukur dari gaya hidup (*urban lifestyle*) penghuni. Seperti yang dijelaskan menurut kotler (2002) dan Joseph Plumer (1974) bahwa gaya hidup seseorang berhubungan dengan tiga hal, yang pertama yaitu aktivitas yang dilihat dari orientasi perilaku penghuni. Dimana penghuni tertarik bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City berdasarkan orientasi perilaku penghuninya dikarenakan jarak yang dekat menuju lokasi tempat kerja, jarak yang dekat juga dirasakan dalam mengakses pusat-pusat pelayanan seperti fasilitas kesehatan, pendidikan hingga perbelanjaan. Maka hal tersebut merupakan daya tarik yang dilihat dari aktivitas ataupun orientasi perilaku penghuni.

Sedangkan jika dilihat dari motif penghuni dengan karakter dasar penghuni yaitu masyarakat perkotaan menginginkan hunian yang dapat memenuhi kebutuhan fisik, rasa aman hingga nilai prestise. Dimana mayoritas penghuni Kalibata City yaitu merupakan golongan menengah ke atas yang menunjukkan bahwa daya tarik emosional dilihat dari motif penghuni yang didasarkan pada pengakuan dan nilai prestige hunian. Bertempat tinggal di suatu apartemen dirasa memiliki nilai prestige yang lebih tinggi dibandingkan dengan bertempat tinggal pada hunian tapak ataupun hunian vertikal dengan label rumah susun di perkotaan. Kemudian hal ketiga yaitu minat yang dilihat dari unsur maupun karakteristik objek yang dapat menciptakan respon positif dari konsumen. Dimana minat sangat bergantung pada gaya hidup masing-masing individu. Gaya hidup masyarakat perkotaan yang individualis dan sangat memprioritaskan karir, membuat penghuni memerlukan hunian yang lengkap. Dimana dalam memenuhi kebutuhan hidupnya penghuni tidak perlu keluar dari kompleks hunian. Selain itu, lokasi yang berdekatan dengan fasilitas pelayanan umum perkotaan juga mempengaruhi minat penghuni dalam bertempat tinggal. Sehingga penghuni tidak perlu melalui jarak tempuh yang jauh dalam memenuhi kebutuhannya. Sehingga rekomendasi yang dapat diberikan berdasarkan output dari penelitian yaitu: (1) Sebagaimana hasil penelitian ini, lokasi yang strategis dan aksesibilitas yang mudah sangat perlu dipertimbangkan dalam pembangunan hunian vertikal. Sehingga penghuni, yang merupakan masyarakat perkotaan dapat memanfaatkan waktu perjalanan menuju pusat aktifitas dengan baik. Maka dari itu dalam pemenuhan aspek lokasi juga harus turut mempertimbangkan karakteristik penghuninya, khususnya ekonomi, (2) Pengembangan hunian apartemen harus didukung dengan penyediaan fasilitas umum perkotaan agar penghuni dapat dengan mudah memenuhi kebutuhan mereka. Selain itu, hunian perlu didukung pula oleh kelengkapan dan penyediaan sarana dan prasarana penunjang yang ada pada kompleks apartemen. Diharapkan, pengembangan kawasan hunian vertikal yang didukung dengan fasilitas umum perkotaan maupun kelengkapan dan penyediaan sarana dan prasarana penunjang akan meningkatkan tingkat kehidupan penghuni.

5 UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam proses penyusunan artikel ini, penyusun mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang berperan dalam penyusunan artikel ini antara lain:

1. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dalam penyusunan artikel ini hingga selesai.
2. Para responden yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membantu peneliti dalam mengisi kuesioner untuk keperluan penelitian dalam artikel ini.
3. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan artikel Analisis Daya Tarik Bertempat Tinggal di Apartemen Kalibata City ini.

6 REFERENSI

- A Isalou, A. A., Litman, T., & Shahmoradi, B. (2014). Testing the housing and transportation affordability index in a developing world context: A sustainability comparison of central and suburban districts in Qom, Iran. *Transport policy*, 33, 33-39.
- BPS Provinsi DKI Jakarta. (2015). Statistika Jumlah penduduk dalam www.bappedajakarta.go.id diakses pada tanggal 2 Desember 2015.
- Le, L. H., Ta, A. D., & Dang, H. Q. (2016). Building up a System of Indicators to Measure Social Housing Quality in Vietnam. *Procedia Engineering*, 142, 116-123.
- Kotler P., & Armstrong G. (2008). Prinsip-prinsip Pemasaran. Edisi Ke-12. Jakarta. Airlangga.
- Powell, S.K. (2000). Case Management: a practical guide to success in managed care. Philadelphia. Lippincot-Williams & Wilkins.
- Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 05/KPTS/BK4PN/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
- Tjiptono, F. (2010). Strategi Pemasaran. Edisi ketiga. Andi Offset. Yogyakarta.
- Waddell, P. (2000). A behavioral simulation model for metropolitan policy analysis and planning: residential location and housing market components of UrbanSim. *Environment and planning B: Planning and Design*, 27(2), 247-263.