

# PREFERENSI PENGHUNI TINGGAL DI APARTEMEN BERSUBSIDI THE MODERN GOLF KOTA TANGERANG

Jurnal Pengembangan Kota (2016)

Volume 4 No. 2 (129–138)

Tersedia online di:

<http://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jpk>

DOI: 10.14710/jpk.4.2.129-138

Prima Dea Arijani\*, Ragil Haryanto

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang

**Abstrak.** Pemenuhan kebutuhan perumahan layak bagi masyarakat menengah kebawah dan pembangunan perumahan vertikal menjadi sangat penting dalam mengurangi kepadatan. Apartemen The Modern Golf menjadi apartemen bersubsidi pertama yang dibangun di Kota Tangerang. Dengan statusnya yang bersubsidi, apartemen ini memiliki daya tarik tersendiri bagi para penghuni. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui preferensi penghuni apartemen bersubsidi The Modern Golf. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif dan teknik *stratified random sampling*. Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa preferensi penghuni tinggal di apartemen bersubsidi The Modern Golf yang paling tinggi terkait dengan kemudahan aksesibilitas menuju sarana perdagangan, dengan nilai rata-rata 4,63. Hal ini diperkuat dengan adanya berbagai jenis sarana perdagangan yang memudahkan penghuni untuk memenuhi kebutuhannya tanpa perlu keluar dari Kawasan The Modernland. Selain itu, terdapat kecenderungan aktivitas bahwa penghuni akan mengunjungi sarana perdagangan, baik mall maupun pusat pertokoan setelah pulang bekerja. Hal tersebut menunjukkan adanya fenomena masyarakat perkotaan yang cenderung konsumtif terhadap hunian di pusat kota yang dilengkapi dengan sarana prasarana pendukung.

**Kata Kunci:** Preferensi Penghuni, Apartemen Bersubsidi, Kota Tangerang

**[Title: Preferences of Residents of Subsidized Apartments, Case of The Modern City Golf-Tangerang].** Meeting the demand of suitable housing for people in middle low income and vertical housing development become very important in reducing the density in the urban area. The Modern Golf Apartment is as the first apartments built in the Tangerang with subsidized status in order to attract the residents to stay in. The purpose of this study is to explore the preferences and objectives of the inhabitants to live in the Modern Golf. The analytical method used in this research was descriptive quantitative with stratified random sampling technique. Based on the analysis, it is found that main factors of inhabitants live in is the ease of accessibility to the trade facilities with an average value of 4.63. This is reinforced by the existence of various types of trade facilities to meet the residents' needs without leaving the area of the Modernland, and there is a tendency that the activity of the inhabitants will be heading to these facilities after they return to work. It shows an urban phenomenon which tends to be consumptive and the high public interest in the residential central city complemented with supporting infrastructure.

**Keyword:** Inhabitants preferences; subsidized apartment; Tangerang City; trade facilities

*Cara mengutip:* (2016). Preferensi Penghuni Tinggal di Apartemen Bersubsidi The Modern Golf Kota Tangerang. *Jurnal Pengembangan Kota*. Vol 4 (2): 129-138. DOI: 10.14710/jpk.4.2.129-138

## 1. PENDAHULUAN

Kawasan perkotaan di sekitar kota inti dituntut untuk dapat menyediakan kebutuhan mendasar (Garcia, 2006), khususnya kebutuhan papan bagi penghuni perkotaan untuk dapat meningkatkan kualitas kehidupan (Dillman, 1979; Lehman, Slaughter, & Myers, 1991). Hunian atau tempat tinggal merupakan kebutuhan utama bagi manusia sebagai tempat berlindung dan sarana pembinaan keluarga (Sestiyani & Sariffuddin, 2015; Yuliasuti & Sukmawati, 2016). Di daerah perkotaan, konsep ruang hunian secara *landed* menjadi kurang efisien dikarenakan tingkat kebutuhan ruang yang sangat tinggi (Logan, Bian, & Bian, 1999). Konsep hunian vertikal diharapkan dapat mengurangi penggunaan tanah, memperbanyak ruang-ruang terbuka di perkotaan sehingga dianggap sesuai dengan kebutuhan masyarakat perkotaan (Hirsch, 1977). Pilihan terhadap kebutuhan tempat tinggal akan berbeda pada setiap individu ataupun keluarga

(Chen & Nakama, 2015). Preferensi bermukim adalah keinginan seseorang untuk bermukim atau tidak bermukim di suatu tempat (Rahman, Hasshim, & Rozali, 2015). Preferensi bertempat tinggal dipengaruhi beberapa faktor yang tidak sama nilainya bagi seseorang atau keluarga (Purbosari & Hendarto, 2012). Pada perkembangannya, faktor-faktor tersebut akan mendorong individu atau keluarga untuk melakukan mobilitas tempat tinggal di daerah perkotaan (Howley, Scott, & Redmond, 2009).

Kota Tangerang sebagai kota satelit dalam kawasan metropolitan JABODETABEKJUR (Jakarta - Bogor -

ISSN: 2337-7062 (Print), 2503-0361 (Online) © 2016

This is an open access article under the CC-BY-NC-ND license (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>). – lihat halaman depan © 2016

\* email: [dearijani@gmail.com](mailto:dearijani@gmail.com) Mobile: 082227174214

Diterima 9 September 2016, disetujui 2 November 2016

Depok - Tangerang - Bekasi - Cianjur) menjadikan kota ini terkena dampak urbanisasi dan mobilitas tempat tinggal dari kota inti yaitu DKI Jakarta (Winarso, Hudalah, & Firman, 2015). Sebagai konsekuensinya, kebutuhan hunian di Kota Tangerang terus bertambah (Hudalah & Firman, 2012). Dalam mengatasi kepadatan dan pemenuhan kebutuhan perumahan layak bagi masyarakat menengah dan menengah kebawah, pembangunan perumahan vertikal menjadi sangat penting.

Apartemen The Modern Golf, Kota Modern, Tangerang menjadi apartemen bersubsidi atau rusunami pertama yang dibangun di Kota Tangerang. Apartemen bersubsidi ini memiliki 3 tower dan telah diresmikan pada 1 Oktober 2008. The Modern Golf Apartment yang dibangun oleh pengembang (*developer*) PT Modern Land Realty Tbk, memiliki 1.170 unit hunian. Apartemen bersubsidi ini berada di pusat Kota Tangerang, tepatnya di kawasan *The Modernland*, dimana terdapat perumahan elit, pusat perbelanjaan besar dan didukung oleh fasilitas lingkungan yang sangat memadai. Lokasi apartemen dan statusnya yang bersubsidi tersebut memiliki daya tarik tersendiri bagi para penghuni untuk tinggal.

Pembangunan rusunami atau apartemen bersubsidi di perkotaan ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah agar berdekatan dengan pusat aktivitas ekonomi (Sutedi, 2010). Pernyataan tersebut menimbulkan hipotesis bahwa penghuni apartemen bersubsidi berkaitan dengan kedekatan dengan lokasi kerja. Oleh karena itu, perlu adanya suatu penelitian terkait dengan preferensi penghuni untuk tinggal di apartemen bersubsidi The Modern Golf Kota Tangerang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi penghuni apartemen untuk tinggal di apartemen bersubsidi The Modern Golf. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan arahan bagi pembangunan hunian vertikal di Indonesia.

Rusunami secara fisik serupa dengan apartemen pada umumnya yang dikenal oleh masyarakat. Rusunami (rumah susun sederhana milik) artinya pengguna tangan pertama harus membeli dari pengembangnya langsung (Ariayuda, Trilistyo, & Suyono, 2013). Rusunami memiliki istilah lain yang

sering disebutkan oleh para pengembang yaitu apartemen bersubsidi (Sutedi, 2010) Menurut hasil penelitian yang dilakukan oleh Balbontin, de Dios Ortúzar, dan Swait (2014), penghuni apartemen memiliki beberapa faktor dalam pemilihan lokasi. Faktor tersebut antara lain harga sewa, ukuran, kebersihan lingkungan, aksesibilitas menuju pusat kota dan jarak menuju fasilitas.

Terdapat empat faktor yang berpengaruh dalam pemilihan lokasi hunian berdasarkan karakteristik lingkungannya yaitu faktor lokasi, fisik, psikologis, sosial dan ekonomi (Ismail, 2003). Pemilihan lokasi perumahan biasanya terkait dengan lokasi tempat kerja serta tingkat pelayanan perkotaan (Wang, Hu, & Zhu, 2016). Sedangkan menurut Tao (2015), harga rumah dianggap sebagai faktor yang paling signifikan bagi masyarakat ketika ingin membeli rumah, sementara ukuran rumah menjadi faktor kedua

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif dengan teknik analisis statistik deskriptif kuantitatif. Data diolah menggunakan skala pengukuran likert. Skor diperlukan untuk menentukan ranking dari setiap faktor preferensi pada suatu aspek yang dilihat berdasarkan nilai rata-rata (*mean*) faktor tersebut. Perankingan tersebut menentukan urutan preferensi responden terhadap alasan untuk tinggal di apartemen bersubsidi *The Modern Golf*. Adapun analisisnya mencakup analisis sosial ekonomi, lokasi kegiatan, kondisi dan ketercapaian fasilitas lingkungan dan analisis preferensi penghuni.

Teknik yang digunakan yaitu probability sampling dengan metode *proportionate stratified random sampling*, dimana pengambilan sampel anggota populasi dianggap tidak homogen dan berstrata secara proporsional (Sugiyono, 2012). Dalam hal ini, populasi terdiri dari penghuni apartemen bersubsidi *The Modern Golf*. Sampel diambil berdasarkan strata yang ada yaitu tipe unit hunian. Peneliti membagi sampel unit hunian berdasarkan tipe studio dan tipe 2 kamar yaitu sebanyak 94 sampel dengan masing-masing 45 sampel untuk tipe studio dan 49 sampel untuk tipe 2 kamar.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

**Penyediaan Apartemen Bersubsidi.** Setelah dikeluarkannya Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 10 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang, setiap penyelenggara pembangunan kawasan permukiman wajib menerapkan sistem hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana atau rumah susun umum. Berdasarkan peraturan tersebut, komposisi jumlah rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah sekurang-kurangnya adalah 3:2:1. Sebelumnya peraturan hunian berimbang ini diatur dalam Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri PU dan Menteri Negara PU-PR No. 648-348 tahun 1992 namun dengan komposisi 1:3:6 (mewah:menengah:sederhana). Dalam hal ini rumah sederhana dapat dibangun dalam bentuk rumah tapak, rumah deret maupun rumah susun. Berdasarkan wawancara dengan Dinas Cipta Karya dan Penataan Ruang Kota Tangerang, pembangunan apartemen bersubsidi di dalam kawasan permukiman elit bertujuan untuk memenuhi hunian berimbang sekaligus meminimalisir penggunaan lahan.

Apartemen The Modern Golf sejak pertama kali diresmikan yaitu pada tahun 2008 sudah dimaksudkan menjadi apartemen bersubsidi untuk masyarakat menengah ke bawah. Berdasarkan wawancara dengan pengelola apartemen The Modern Golf, latar belakang pembangunan apartemen bersubsidi ini karena pada tahun tersebut apartemen komersil dinilai kurang diminati oleh masyarakat Kota Tangerang. Melihat hal tersebut, pengembang mencoba menawarkan konsep hunian yang modern namun dapat dijangkau oleh masyarakat Kota Tangerang dengan membuat apartemen bersubsidi.

Dilihat dari mekanismenya, konsumen atau calon pembeli dapat memiliki sebuah unit dengan bantuan subsidi dari pemerintah dan harus memenuhi syarat yang tertera pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-31/PMK.03/2008. Berdasarkan wawancara dengan Dinas Rumah Susun Kementerian PU-PR, calon pembeli dapat mengajukan bantuan subsidi terlebih dahulu kepada bank penyalur. Selanjutnya bank penyalur tersebut dan Badan Layanan Umum-Pusat

Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (BLU-PPDP) akan memverifikasi melalui wawancara. Untuk calon pembeli yang tidak memenuhi syarat yang tertera dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-31/PMK.03/2008, dapat tetap memiliki unit apartemen namun dengan kredit konvensional atau tidak mendapatkan subsidi.

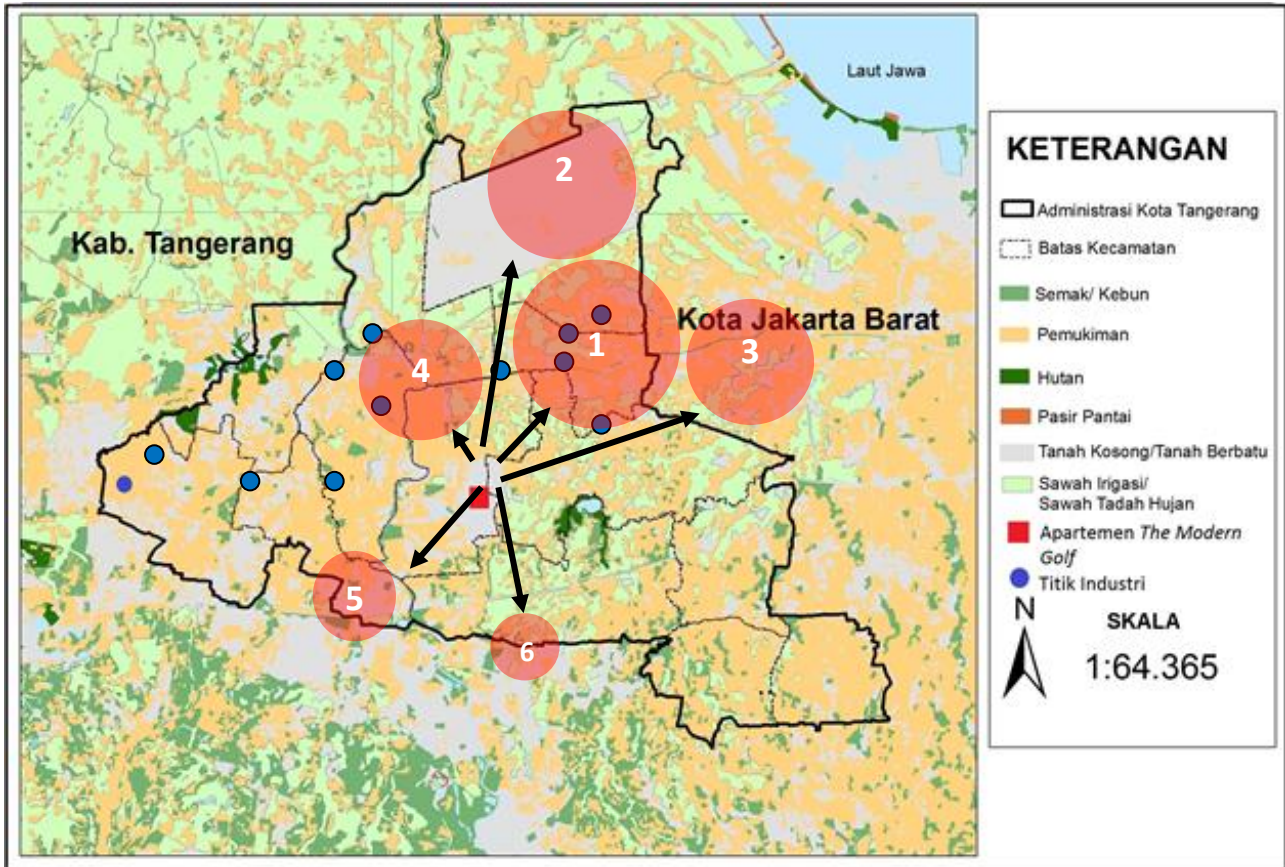
**Karakteristik Sosial dan Ekonomi Penghuni.** Karakteristik sosial dan ekonomi yang akan dikaji mencakup usia, daerah asal, pendidikan terakhir, status pekerjaan, jumlah anggota keluarga, penghasilan keluarga per bulan, status kepemilikan hunian, lama tinggal dan lokasi hunian sebelumnya.

Sebanyak 40,4% penghuni merupakan penduduk usia produktif antara 26-30 tahun, dan berasal dari Provinsi Banten dan DKI Jakarta. Lokasi apartemen yang berada di pusat kota dan adanya kemudahan untuk mencapai pusat kegiatan lainnya membuat apartemen ini cocok untuk penghuni dengan usia produktif yang identik dengan mobilitas yang tinggi dan fokus pada peningkatan pendapatan.

Sebagian besar penghuni (44,9%) bekerja sebagai pegawai swasta dan memiliki pendidikan terakhir yang tinggi yaitu sarjana (52,1%). Pendidikan yang tinggi tersebut sesuai dengan tingkat penghasilan keluarga per bulan yaitu > Rp 4.500.000,00. Hal tersebut sesuai dengan lokasi apartemen bersubsidi yang berada di pusat kota dan dikelilingi oleh perusahaan-perusahaan swasta dan pusat industri.

Lebih lanjut, sebagian besar kepemilikan hunian berstatus sewa (42,6%). Tingginya persentase status kepemilikan sewa tersebut mengindikasikan bahwa responden tidak akan tinggal dalam jangka waktu yang lama mengingat sebagian besar penghuni merupakan usia produktif yang akan bergerak mengikuti kebutuhannya.

**Karakteristik Lokasi Kerja Penghuni.** Sebagian besar responden (66%) bekerja di Kota Tangerang. Hal ini berarti lokasi kerja sebagian besar penghuni apartemen tidak terlalu jauh dari tempat tinggalnya, dengan jarak 5,1-10 km (63,8%) dan waktu tempuh 15-30 menit (45,7%). Hal tersebut juga didukung oleh kemudahan alat transportasi yang dimiliki oleh penghuni, yaitu mobil pribadi (39,4%). Selain itu, penghuni juga lebih mementingkan lokasi hunian yang berada di pusat kota karena menyediakan segala kemudahan.



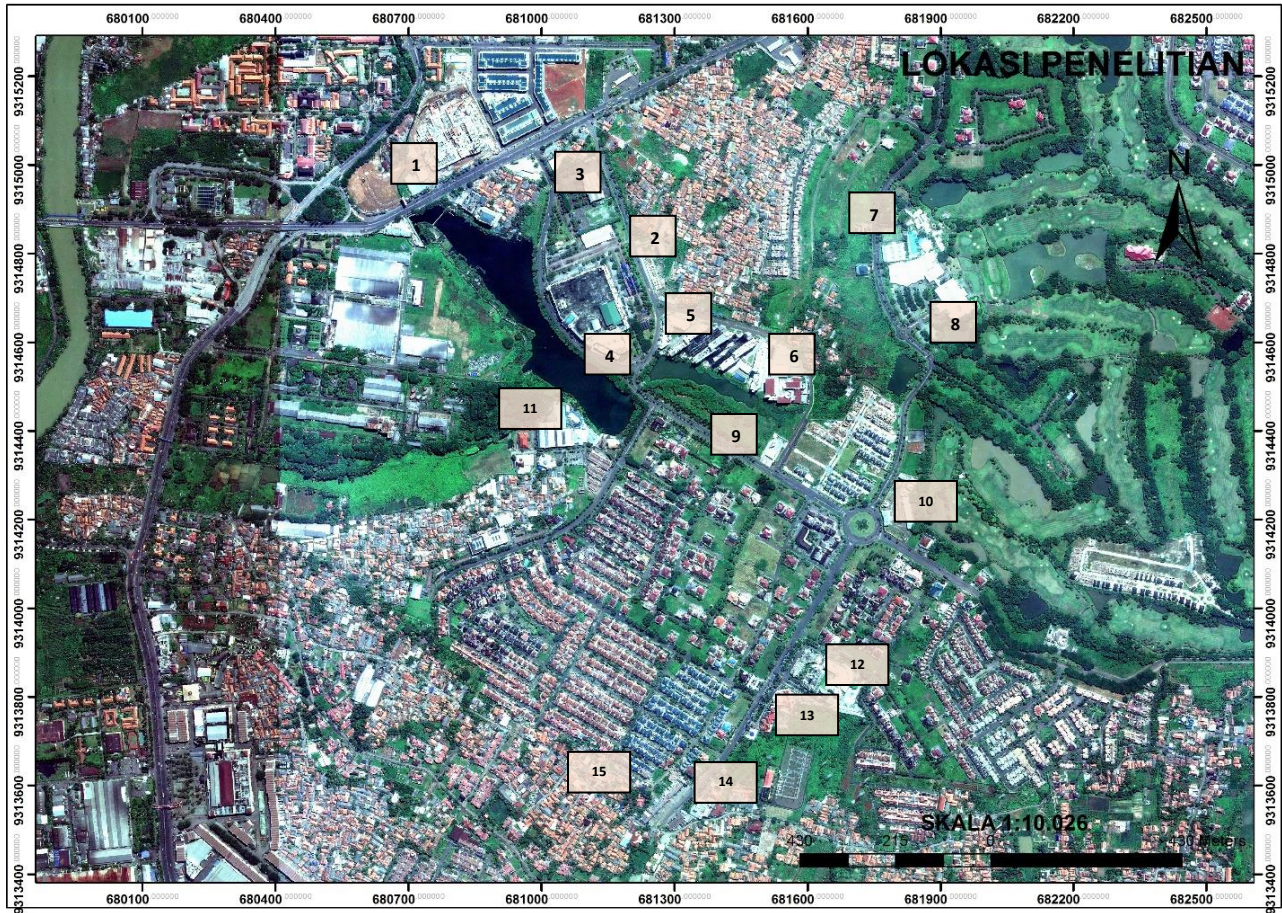
Gambar 1. Persebaran Lokasi Kerja. Sumber: Hasil Analisis, 2016.

Gambar 1 di atas menunjukkan persebaran lokasi kerja, diketahui bahwa mayoritas penghuni bekerja di kawasan 1, dimana terdapat banyak industri dan pergudangan besar di Kota Tangerang. Kawasan ini berjarak sekitar 8-9 km dari lokasi apartemen. Selanjutnya kawasan 2 berada di kawasan Bandar Udara Soekarno Hatta dimana terdapat beberapa perkantoran yang berjarak sekitar 14 km dari lokasi apartemen. Banyaknya penghuni yang bekerja di sekitar Bandar Udara Soekarno Hatta ditandai dengan jenis pekerjaan penghuni sebagai karyawan swasta serta pramugari dan pramugara. Kawasan 3 terletak di bagian Jakarta Barat, dimana terdapat pusat industri serta perkantoran yang berjarak 11-16 km dari lokasi apartemen. Kawasan 4 merupakan pusat Kota Tangerang yang berjarak sekitar 3-5 km dari lokasi apartemen, dimana terdapat kantor pusat pemerintahan Kota Tangerang serta kawasan perkumpulan segala aktivitas, diantaranya aktivitas perkantoran, pendidikan serta perdagangan dan jasa. Kawasan 5 terletak di daerah Karawaci, Kabupaten Tangerang, dimana terdapat perusahaan-perusahaan swasta serta pusat

perdagangan dan jasa yang berjarak 7-9 km dari lokasi. Kawasan 6 terletak di Kota Tangerang Selatan, dimana terdapat berbagai perusahaan swasta serta aktivitas perdagangan dan jasa dengan jarak sekitar 10-13 km dari lokasi apartemen.

**Karakteristik Kondisi Fisik dan Fasilitas Lingkungan.** Kawasan The Modernland memiliki fasilitas yang cukup lengkap. Dengan mengusung konsep kota mandiri, penghuni dan masyarakat sekitar dapat memanfaatkan fasilitas modern perkotaan di dalam satu kawasan. Selain itu, pelayanan transportasi umum di sekitar Kawasan The Modernland juga cukup memadai, ditunjukkan dengan berbagai rute angkutan umum yang melewati bagian depan kawasan tersebut, meskipun tidak dapat menjangkau keseluruhan tempat di dalam kawasan. Kondisi tersebut pada akhirnya mendorong masyarakat untuk cenderung memilih kendaraan pribadi dan taksi online sebagai sarana transportasi sehari-hari karena dirasa lebih nyaman dan praktis.





**Keterangan:**

- |  |   |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pusat Perbelanjaan (Mall) → 900 m</li> <li>2. Pusat Pertokoan (Ruko) dan juga terdapat Praktik Dokter → 350 m</li> <li>3. Sarana Perdagangan (Pasar Modern) → 500 m</li> <li>4. Pusat Perbelanjaan (Mall) → 350 m</li> <li>5. Pusat Pertokoan (Ruko) dan terdapat Fasilitas Perbankan (ATM) → 150 m</li> <li>6. Sarana Pendidikan (Sekolah Harapan Bangsa) → 300 m</li> <li>7. Sport Club dan Padang Golf → 850 m</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>8. Sarana Perbankan → 850 m</li> <li>9. Pusat Pertokoan (Ruko) Dan SPBU → 500 m</li> <li>10. Sarana Kesehatan (Praktik Dokter) → 700 m</li> <li>11. Sarana Peribadatan (Masjid) → 600 m</li> <li>12. Sarana Kesehatan (RS Mayapada) → 1,5 km</li> <li>13. Sarana Peribadatan (Gereja) → 1,2 km</li> <li>14. Sarana Pendidikan (Sekolah Penabur) → 1,6 km</li> <li>15. Sarana Perbankan → 1,6 km</li> </ol> |
|--|---|

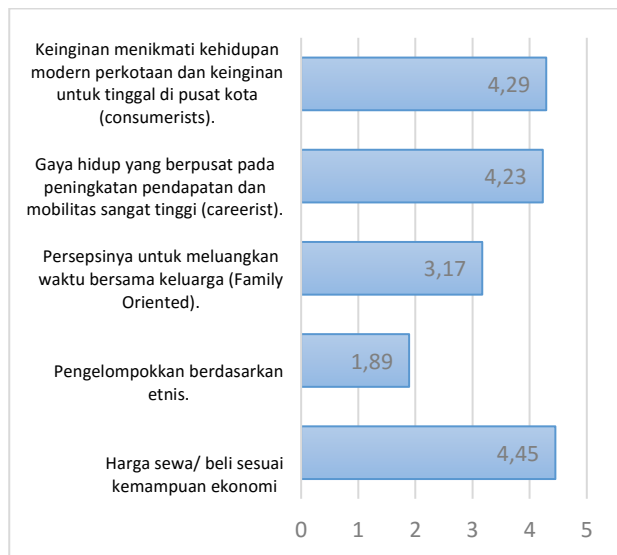
**Gambar 2.** Persebaran Fasilitas Lingkungan. Sumber: Hasil Analisis, 2016.

Gambar 2 di atas menunjukkan bahwa letak apartemen dikelilingi oleh berbagai fasilitas lingkungan yang dapat mempermudah penghuni untuk melakukan aktivitas dan memenuhi kebutuhan tanpa harus keluar dari kawasan The Modernland. Fasilitas tersebut juga dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum lainnya.

**Analisis Preferensi Penghuni.** Analisis preferensi penghuni apartemen bersubsidi *The Modern Golf* dilakukan dengan melihat nilai rata-rata dari setiap faktor yang nantinya akan diranking untuk mengetahui tingkatan preferensi responden terhadap suatu faktor.

**Preferensi Berdasarkan Kondisi Sosial dan Ekonomi.** Preferensi berdasarkan kondisi sosial dan ekonomi (**gambar 3**) terdiri atas 5 faktor yaitu keinginan untuk tinggal di pusat kota, gaya hidup yang fokus pada peningkatan pendapatan, gaya hidup yang fokus pada waktu untuk keluarga, pengelompokan berdasarkan etnis dan harga hunian yang sesuai dengan kemampuan ekonomi. Dari 5 faktor tersebut, nilai rata-rata tertinggi sebesar 4,45 terdapat pada faktor “Preferensi terhadap tempat tinggal dipengaruhi oleh harga sewa/ beli sesuai kemampuan ekonomi”. Hal ini menunjukkan bahwa harga sewa/ beli merupakan faktor utama pada aspek sosial dan ekonomi. Hal

tersebut didukung dengan fakta bahwa penghuni apartemen tipe studio dan tipe 2 kamar sama-sama memiliki penghasilan rata-rata per bulan yang dapat memenuhi uang sewa. Sebanyak 71,3% penghuni memiliki penghasilan >Rp. 4.500.000 yang memudahkannya untuk memenuhi uang sewa unit sebesar Rp. 1.500.000 – Rp 2.500.000 per bulan.

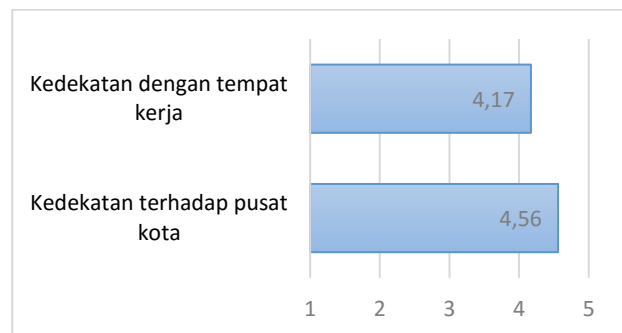


**Gambar 3.** Nilai Rata-rata Preferensi berdasarkan Aspek Sosial dan Ekonomi.

Penghuni apartemen tipe studio dan tipe 2 kamar memiliki beberapa persamaan. Pertama, penghasilan rata-rata per bulan yang dapat memenuhi uang sewa. Kedua, mereka berpikir bahwa hunian apartemen bersifat privat dan modern sehingga preferensi untuk tinggal tidak memandang etnis tertentu. Ketiga, sebagian besar penghuni berusia produktif dan berlokasi kerja dengan jarak 5-10 km. Dengan demikian pemilihan tempat tinggal juga dipengaruhi oleh kedekatan dengan tempat kerja untuk meningkatkan pendapatan. Keempat, penghuni memiliki keinginan untuk tinggal di pusat kota karena kedekatan dengan sarana prasarana.

Perbedaan preferensi penghuni tipe studio dan tipe 2 kamar terletak pada persepsinya untuk meluangkan waktu bersama keluarga (*Family Oriented*). Untuk penghuni tipe 2 kamar, meluangkan waktu bersama keluarga menjadi hal yang cukup diperhatikan karena sebagian besar (42,9%) merupakan keluarga kecil, sedangkan untuk penghuni tipe studio adalah penghuni dengan status belum menikah dan masih fokus pada peningkatan pendapatan.

**Preferensi Berdasarkan Lokasi.** Preferensi berdasarkan lokasi (*gambar 4*) terdiri atas 2 faktor yaitu kedekatan dengan tempat kerja dan kedekatan terhadap pusat kota. Nilai rata-rata tertinggi sebesar 4,56 (56%) terdapat pada faktor “Preferensi terhadap tempat tinggal dipengaruhi oleh kedekatan dengan pusat kota”. Hal tersebut diperkuat oleh fakta bahwa lokasi apartemen berada di pusat kota Kota Tangerang yang menyediakan berbagai sarana prasarana perkotaan. Dengan demikian, penghuni tidak membutuhkan waktu yang lama dan akomodasi yang sulit untuk menuju pusat kota dalam memenuhi kebutuhannya. Di samping itu, adanya keinginan penghuni untuk menikmati sarana prasarana modern perkotaan juga menjadi alasan tersendiri.



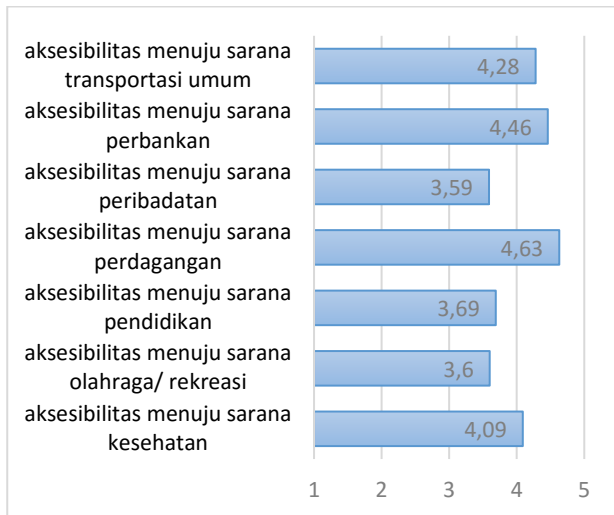
**Gambar 4.** Nilai Rata-rata Preferensi berdasarkan Aspek Lokasi.

Penghuni tipe studio dan tipe 2 kamar lebih memilih kedekatan dengan pusat kota dibandingkan dengan aksesibilitas menuju tempat kerja. Hal ini disebabkan lokasi apartemen sudah berada di pusat Kota Tangerang yang menyediakan berbagai sarana prasarana perkotaan. Selain itu, walaupun terdapat penghuni dengan jarak lokasi kerja yang cukup jauh tidak menjadi masalah yang berarti karena kemudahan sarana transportasi yang ada saat ini.

**Preferensi Berdasarkan Ketercapaian Fasilitas.** Preferensi berdasarkan ketercapaian fasilitas (*gambar 5*) terdiri atas 7 faktor yaitu aksesibilitas menuju transportasi umum, sarana perbankan, sarana peribadatan, sarana perdagangan, sarana pendidikan, sarana olahraga/ rekreasi dan sarana kesehatan. Nilai rata-rata tertinggi sebesar 4,63 (58%) terdapat pada faktor “Preferensi lokasi tempat tinggal dipengaruhi oleh kemudahan aksesibilitas menuju sarana perdagangan”. Hal tersebut karena lokasi apartemen bersubsidi The Modern Golf berada di kawasan kota mandiri di



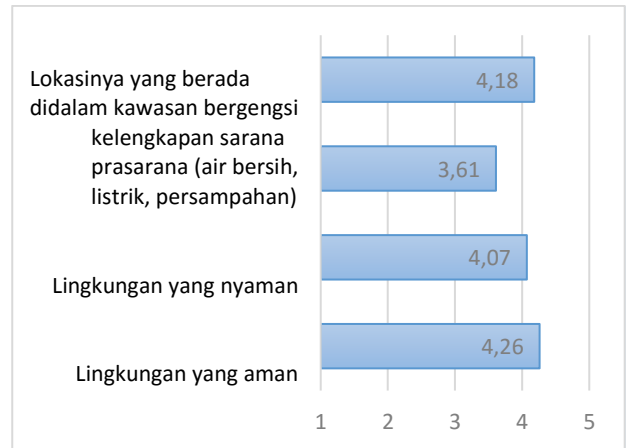
pusat Kota Tangerang yang identik dengan kawasan perdagangan dan jasa. Apartemen juga dikelilingi oleh berbagai jenis sarana perdagangan yaitu 2 mall, 1 pasar modern dan beberapa kawasan pertokoan. Hal ini memudahkan penghuni untuk memenuhi kebutuhannya tanpa keluar dari kawasan The Modernland.



**Gambar 5.** Nilai Rata-rata Preferensi berdasarkan Aspek Ketercapaian Fasilitas.

Penghuni tipe studio dan tipe 2 kamar memiliki persamaan preferensi yaitu sama-sama memilih kemudahan menuju sarana perdagangan sebagai preferensi utama. Meskipun demikian, terdapat perbedaan pada preferensi menuju sarana pendidikan. Penghuni tipe 2 kamar cenderung lebih memikirkan aksesibilitas menuju sarana pendidikan dibandingkan dengan penghuni tipe studio. Hal ini dikarenakan penghuni tipe 2 kamar merupakan keluarga kecil yang umumnya sudah memiliki anak.

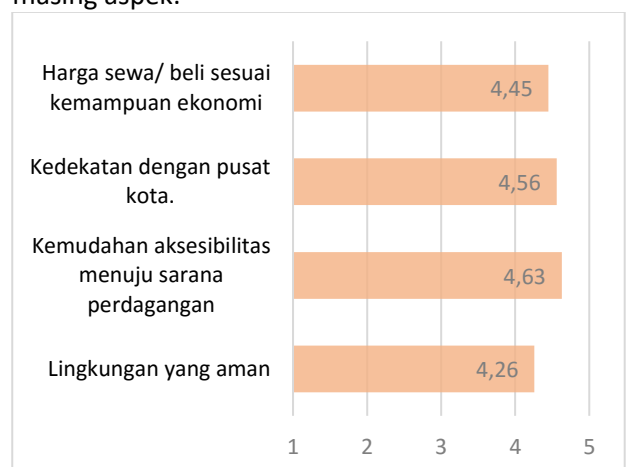
**Preferensi Berdasarkan Kondisi Hunian.** Berdasarkan preferensinya terhadap kondisi hunian (gambar 6), nilai rata-rata tertinggi sebesar 4,26 (64%) terdapat pada faktor “Preferensi lokasi tempat tinggal dipengaruhi oleh lingkungan yang aman”. Hal tersebut berarti bahwa kondisi lingkungan yang aman merupakan faktor utama dalam menentukan preferensi responden untuk tinggal di apartemen bersubsidi The Modern Golf. Hal ini mengingat lingkungan apartemen memiliki fasilitas keamanan yang baik dan tidak rawan bencana.



**Gambar 6.** Nilai Rata-rata Preferensi berdasarkan Aspek Kondisi Hunian.

Preferensi penghuni tipe studio dan tipe 2 kamar dalam aspek kondisi hunian tidak memiliki perbedaan yang berarti, walaupun urutan preferensi antar keduanya berbeda. Hanya saja fokus perhatian penghuni tipe 2 kamar berbeda dengan tipe studio. Penghuni tipe 2 kamar juga memperhatikan kepentingan keluarga dan anak-anak, khususnya pada aspek keamanan dan kenyamanan.

**Komparasi Antar Faktor Preferensi.** Komparasi antar faktor preferensi (gambar 7) diperlukan untuk mengetahui faktor yang menjadi preferensi utama responden untuk tinggal di apartemen bersubsidi *The Modern Golf*. Komparasi ini dilakukan dengan membandingkan faktor yang memiliki nilai rata-rata tertinggi atau pada ranking pertama pada tiap aspek. Berikut merupakan perbandingan nilai rata-rata faktor yang memiliki ranking pertama pada masing-masing aspek:



**Gambar 7.** Komparasi Nilai Rata-rata Tertinggi Antar Faktor.

Nilai rata-rata pada urutan terakhir sebesar 4,26 yaitu lingkungan yang aman. Hal ini mengindikasikan bahwa keamanan yang dirasakan penghuni hanya didalam kawasan apartemen. Sementara, keamanan di luar kawasan apartemen belum tentu terjaga mengingat banyaknya orang yang bukan penghuni The Modernland dapat dengan bebas menikmati fasilitas The Modernland.

Nilai rata-rata ketiga yaitu harga sewa/ beli sesuai kemampuan ekonomi. Faktor ini menjadi urutan ketiga, karena terdapat 4,3% penghuni dengan status kepemilikan dipinjam, dimana diantaranya terdapat 2,1% penghuni yang memiliki penghasilan Rp 1.000.000,00 – Rp 2.500.000,00. Berdasarkan fakta tersebut, mereka akan kesulitan untuk memenuhi harga sewa jika status pinjaman tersebut dicabut.

Nilai rata-rata kedua yaitu kedekatan dengan pusat kota. Lokasi apartemen di pusat Kota Tangerang menyediakan berbagai sarana prasarana perkotaan yang dapat memenuhi kebutuhan penghuni. Hal tersebut menjadikan penghuni tidak membutuhkan waktu yang lama dan akomodasi yang sulit untuk menuju pusat kota. Sebagian besar usia yang produktif, yaitu dibawah umur 40 tahun (92,6%) juga mengindikasikan adanya keinginan untuk menikmati fasilitas modern perkotaan.

Aksesibilitas menuju sarana perdagangan menjadi menjadi faktor dengan nilai rata-rata tertinggi. Baik penghuni tipe studio maupun tipe 2 kamar menganggap sarana perdagangan menjadi preferensi utama dan dibutuhkan oleh semua kalangan. Hal ini diperkuat dengan adanya berbagai jenis sarana perdagangan yang dapat memudahkan penghuni untuk memenuhi kebutuhannya tanpa perlu keluar dari kawasan The Modernland. Selain itu, juga terdapat kecenderungan aktivitas penghuni yang akan menuju sarana perdagangan, baik mall maupun pusat pertokoan setelah pulang bekerja.

Di luar itu, pada dasarnya kedekatan dengan pusat kota dan aksesibilitas menuju sarana perdagangan saling berkaitan. Lokasi apartemen bersubsidi yang berada di jantung kota identik dengan banyaknya sarana perdagangan dan jasa, mulai dari pasar modern hingga pusat perbelanjaan. Kondisi

tersebut dapat memudahkan penghuni untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

#### **4. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, faktor yang memiliki preferensi tertinggi bagi responden untuk tinggal di apartemen The Modern Golf yaitu "Preferensi lokasi tempat tinggal dipengaruhi oleh kemudahan aksesibilitas menuju sarana perdagangan". Baik penghuni tipe studio maupun tipe 2 kamar menganggap sarana perdagangan dibutuhkan oleh semua kalangan. Hal ini diperkuat dengan adanya berbagai jenis sarana perdagangan yaitu 2 mall, 1 pasar modern dan beberapa kawasan pertokoan yang dapat memudahkan penghuni untuk memenuhi kebutuhannya.

Pembangunan rusunami atau apartemen bersubsidi perkotaan ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah agar berdekatan dengan pusat aktivitas ekonomi (Sutedi, 2010). Pernyataan tersebut menimbulkan hipotesis bahwa penghuni apartemen bersubsidi berkaitan dengan kedekatan dengan lokasi kerja. Namun, hasil penelitian di apartemen The Modern Golf menunjukkan bahwa penghuni lebih mementingkan kemudahan ketercapaian menuju sarana perdagangan dan jasa dibandingkan dengan faktor lainnya, termasuk kedekatan menuju lokasi kerja. Hal tersebut menunjukkan bahwa terdapat perubahan paradigma bahwa lokasi kerja yang cukup jauh tidak lagi menjadi masalah dan menjadi preferensi utama karena adanya kemudahan alat transportasi yang tersedia dan adanya fenomena masyarakat perkotaan yang cenderung konsumtif.

Berdasarkan hasil penelitian ini, ada beberapa masukan yang dapat dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang dalam kaitannya dengan pembangunan hunian vertikal. Pertama, sebaiknya pemerintah lebih cermat melihat dan melakukan monitoring terhadap sasaran masyarakat dalam pembangunan hunian vertikal, khususnya apartemen bersubsidi. Penghuni apartemen diharapkan merupakan masyarakat yang benar-benar menjadi sasaran utama dalam pembangunan apartemen bersubsidi sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-31/PMK.03/2008.



Kedua, berdasarkan peraturan yang ada, apartemen bersubsidi tidak dapat dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 tahun. Hal ini mengakibatkan munculnya fenomena sistem sewa menyewa. Oleh karena itu, perlu adanya peninjauan kembali terkait dengan sistem sewa menyewa karena berkaitan dengan penghuni yang nantinya akan bertempat tinggal di apartemen bersubsidi tersebut.

Ketiga, pemerintah dapat melakukan percepatan pembangunan hunian guna memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin padat di kawasan perkotaan. Percepatan pembangunan ini dapat dilakukan dengan lebih mendorong sektor swasta untuk membangun *low-cost apartment*.

Keempat, terkait dengan masukan bagi pengembang hunian vertikal, preferensi penghuni ini dapat menjadi salah satu pertimbangan pengembang dalam membangun hunian. Selain itu, sebaiknya pengembang lebih konsisten dalam menentukan sasaran masyarakat yang ingin dicapai dalam pengadaan hunian, khususnya apartemen bersubsidi. Dengan demikian, pembangunan hunian vertikal ini diharapkan akan membantu pemerintah dalam pemenuhan tempat tinggal, khususnya bagi masyarakat menengah ke bawah.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

- Ariayuda, A., Trilistyo, H., & Suyono, B. (2013). *Rusunami di Jakarta Timur*. Universitas Diponegoro, Semarang. Retrieved from <http://eprints.undip.ac.id/42308/>
- Balbontin, C., de Dios Ortúzar, J., & Swait, J. D. (2014). Importance of Dwelling, Neighbourhood Attributes in Residential Location Modelling: Best Worst Scaling vs. Discrete Choice. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 160, 92-101. doi:<http://doi.org/10.1016/j.sbspro.2014.12.120>
- Chen, B., & Nakama, Y. (2015). Residents' preference and willingness to conserve homestead woodlands: Coastal villages in Okinawa Prefecture, Japan. *Urban Forestry & Urban Greening*, 14(4), 919-931. doi:<http://dx.doi.org/10.1016/j.ufug.2015.08.008>
- Dillman, D. A. (1979). Residential Preferences, Quality of Life, and the Population Turnaround. *American Journal of Agricultural Economics*, 61(5), 960-966. doi:<https://doi.org/10.2307/3180356>
- Garcia, M. (2006). Citizenship Practices and Urban Governance in European Cities. *Urban Studies*, 43(4), 745-765. doi:<https://doi.org/10.1080/00420980600597491>
- Hirsch, W. Z. (1977). The Efficiency of Restrictive Land Use Instruments. *Land Economics*, 53(2), 145. doi:<https://doi.org/10.2307/3145920>
- Howley, P., Scott, M., & Redmond, D. (2009). An examination of residential preferences for less sustainable housing: Exploring future mobility among Dublin central city residents. *Cities*, 26(1), 1-8. doi:<http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2008.10.001>
- Hudalah, D., & Firman, T. (2012). Beyond property: Industrial estates and post-suburban transformation in Jakarta Metropolitan Region. *Cities*, 29(1), 40-48. doi:<http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2011.07.003>
- Ismail, R. N. I. (2003). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan di Jakarta Selatan*. (Master), Program Pendidikan Pasca sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- Lehman, A. F., Slaughter, J. G., & Myers, C. P. (1991). Quality of life in alternative residential settings. *Psychiatric Quarterly*, 62(1), 35-49. doi:<https://doi.org/10.1007/bf01958837>
- Logan, J. R., Bian, Y., & Bian, F. (1999). Housing inequality in urban China in the 1990s. *International Journal of Urban and Regional Research*, 23(1), 7-25. doi:10.1111/1468-2427.00176
- Purbosari, A., & Hendarto, R. M. (2012). *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal Di Kota Bekasi Bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah yang Bekerja Di Kota Jakarta*. (SE), Universitas Diponegoro, Semarang.
- Rahman, A. A., Hasshim, S. A., & Rozali, R. (2015). Residents' Preference on Conservation of the Malay Traditional Village in Kampong Morten, Malacca. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 202, 417-423. doi:<http://dx.doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.08.246>
- Sestiyan, E., & Sariffuddin, S. (2015). Identifikasi Perubahan Perumahan di Perumahan Bumi Wanamukti, Kota Semarang. *Jurnal Pengembangan Kota*, 3(1), 49-59. doi:<http://dx.doi.org/10.14710/jpk.3.1.49-59>
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Grafika.

- Tao, L. W. (2015). Living conditions—The key issue of housing development in Beijing Fengtai District. *HBRC Journal*, 11(1), 136-142. doi:<http://doi.org/10.1016/j.hbrcj.2014.07.003>
- Wang, X., Hu, P., & Zhu, Y. (2016). Location choice of Chinese urban fringe residents on employment, housing, and urban services: A case study of Nanjing. *Frontiers of Architectural Research*, 5(1), 27-38. doi:<http://doi.org/10.1016/j.foar.2015.12.003>
- Winarso, H., Hudalah, D., & Firman, T. (2015). Peri-urban transformation in the Jakarta metropolitan area. *Habitat International*, 49, 221-229. doi:<http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.05.024>
- Yulastuti, N., & Sukmawati, A. M. a. (2016). Transformasi Perumahan Sosial dan Keberlanjutan Perumahan di Perumnas Sendangmulyo. 2016, 4(1), 87-94. doi:<http://dx.doi.org/10.14710/jpk.4.1.87-94>